

平成26年12月期 決算短信 (REIT)

平成27年2月19日

不動産投資信託証券発行者名 日本リート投資法人 上場取引所 東
 コーディング番号 3296 U R L <http://www.nippon-reit.com/>
 代表者 執行役員 石川 久夫

資産運用会社名 双日リートアドバイザーズ株式会社
 代表者 代表取締役社長 石川 久夫
 問合せ先責任者 財務企画本部業務企画部長 南郷 兼寿 TEL (03)3552-8883 (代表)

有価証券報告書提出予定日 平成27年3月27日 分配金支払開始予定日 平成27年3月23日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 平成26年12月期の運用、資産の状況 (平成26年7月1日～平成26年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
26年12月期	2,408	27.4	1,245	30.5	1,078	485.8	1,077	492.1
26年6月期	1,890	68.5	954	132.6	184	898.6	182	-

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
26年12月期	7,100	2.9	1.4	44.8
26年6月期	6,403	1.0	0.4	9.7

(注) 平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益については、平成26年6月期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出しています。

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
26年12月期	7,109	1,079	0	0	100.1	2.9
26年6月期	1,207	183	0	0	100.7	0.4

(注) 平成26年6月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
26年12月期	81,353	38,027	46.7	250,491
26年6月期	77,439	37,132	48.0	244,598

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
26年12月期	2,392	△4,388	2,789	5,057
26年6月期	△191	△52,315	55,446	4,264

2. 平成27年6月期の運用状況の予想（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期の運用状況の予想（平成27年7月1日～平成27年12月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
27年 6月期	4,528	88.0	2,466	98.0	1,985	84.1	1,984	84.1	6,527	0
27年12月期	5,045	11.4	2,548	3.3	2,200	10.8	2,199	10.8	7,234	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（平成27年6月期）6,527円 （平成27年12月期）7,234円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口数

① 期末発行済投資口数（自己投資口を含む）	26年12月期	151,810口	26年 6月期	151,810口
② 期末自己投資口数	26年12月期	0口	26年 6月期	0口

（注）平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ「平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

1. 投資法人の関係法人

投資法人の仕組み

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、有価証券届出書（平成27年1月19日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 運用方針及び運用状況

(1) 運用方針

有価証券届出書（平成27年1月19日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

(2) 運用状況

① 当期の概況

A 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、平成22年9月8日に設立され、平成22年10月26日関東財務局への登録が完了し（登録番号 関東財務局長第72号）、平成23年3月29日に、オフィス3物件及び住宅1物件の計4物件（取得価格合計17,700百万円）を取得し、私募リートとしての運用を開始しました。

その後、本投資法人は、平成26年1月17日の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を経て、平成26年4月23日に公募による新投資口の発行(144,200口)を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3296)し、同日付でオフィス10物件及び住宅6物件の計16物件（取得価格合計52,680百万円）を取得しました。さらに、平成26年5月23日に第三者割当による新投資口の発行(7,210口)を実施し、当期末現在の発行済投資口数は151,810口です。

また、当期にオフィス1物件（取得価格3,510百万円）を取得したことにより、当期末現在の本投資法人の保有資産は21物件、取得価格の合計は73,890百万円となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期（平成26年12月期）のわが国の経済は、平成26年4月の消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要による反動減、製造業による生産調整、天候不順等の影響により、内閣府が公表した平成26年7月～9月期のGDPの成長率が2四半期連続してマイナスとなるなど個人消費や生産面を中心に弱さが見られました。先行きについては、日本政府の各種政策や日本銀行による大規模な金融緩和の継続による経済効果の下支えにより、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が続くとともに、原油価格下落の影響もあり、当面弱さは残るものの緩やかな回復基調が継続するものと期待されます。

不動産市場においては、平成26年第3四半期の地価Lookレポートによると、主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇が124地区、横ばいが26地区、下落が0地区となり、上昇地区が全体の8割を超えています。特に三大都市圏のうち、東京圏では約9割の地区が上昇、大阪圏では約8割の地区が上昇、名古屋圏では全ての地区で上昇となり、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲や、生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区ともに多くの地区で上昇基調の継続が見られています。

オフィスの賃貸市場においては、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の平成26年12月末時点の空室率は5.47%であり、18か月連続で低下しています。また、同地区の平均賃料は16,953円と前年同月比4.6%の上昇となり、前年同月比では8か月連続、前月比では12か月連続で上昇しました。平均空室率が5%台半ばを割り込み、地区を問わず好条件の大型空室の在庫に品薄感が広がってきていることもあり、賃料相場は小幅な上昇傾向が続いています。

住宅の賃貸市場については稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続しており、三大都市圏において人口が集中する傾向が継続することが見込まれています。

商業施設の賃貸市場については、内閣府経済社会総合研究所の公表する「消費者態度指数」が平成26年12月に5か月ぶり前月比上昇に転じるなど、下げ止まりの動きがみられ、経済産業省公表の「商業動態統計調査」においても、当期における小売業販売額については堅調に推移しており、都市型商業施設については売上の増加が期待され、生活必需品型商業施設については、生活必需品に対する安定的な需要を背景に安定した収益が期待されません。

また、不動産売買市場については、金融緩和の継続により国内の資金調達環境が引き続き良好であること、賃貸市場に回復の兆しがあること等により、上場リートや私募リートだけではなく、海外投資家の資金を背景に私募ファンドも物件取得意欲は旺盛であり、活発な取引が継続しています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は第4期末（平成26年6月30日）時点で保有していた、合計20物件（取得価格合計70,380百万円）の運用資産に加え、当期（平成26年12月期）においては、平成26年12月19日に都心6区のオフィスである「セントラル代官山」（取得価格3,510百万円）を取得しました。また、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分及び優先出資証券を取得し、その裏付け不動産合計22物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	裏付け不動産数	出資額（百万円）（注）	取得日
合同会社ニコラスキャピタル2 匿名組合出資持分	1	50	平成26年9月11日
合同会社ニコラスキャピタル1 匿名組合出資持分	16	500	平成26年10月29日
五反田大橋インベストメント 特定目的会社 優先出資証券	1	50	平成26年12月18日
合同会社ニコラスキャピタル4 匿名組合出資持分	4	100	平成26年12月25日

(注) 「出資額」は、取得に要した諸費用を含んでいません。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス14物件（取得価格合計55,930百万円）、住宅7物件（取得価格合計17,960百万円）、合計21物件（取得価格合計73,890百万円。なお、匿名組合出資持分及び優先出資証券は含みません。）となり、総賃貸可能面積は91,840.93㎡、稼働率は94.1%となっています。また、取得価格に基づく用途別の割合は、オフィス75.7%、住宅24.3%、地域別の割合は、都心6区83.9%、三大都市圏13.2%、政令指定都市等3.0%となっています。

(ご参考)

本投資法人は、当期取得資産とは別に、平成27年1月8日付けで1物件（取得価格5,325百万円）を、平成27年2月12日付けで、上記の本投資法人が優先交渉権を取得した物件のうち五反田大橋インベストメント特定目的会社が保有する1物件を除く21物件（取得価格合計49,823百万円）を含む30物件（取得価格合計73,503百万円）をそれぞれ取得済みです。また、平成27年3月12日付けで1物件（取得予定価格3,350百万円）を取得することを平成27年1月19日付で決定しています。その詳細については、後記「③決算後に生じた重要な事実 B 資産の取得」をご参照ください。

b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は94.1%と高水準を維持しています。

また、当期に以下の2物件の運用資産の名称変更を実施しました。

物件番号	旧物件名称	新物件名称	変更日
A-7	ダヴィンチ新宿	FORECAST新宿SOUTH	平成26年10月1日
A-8	ダヴィンチ桜橋	FORECAST桜橋	平成26年10月1日

C 資金の調達

当期においては、前期に実施した特定資産の取得に伴う消費税等の還付金を受領したため、当該還付金を原資として平成26年10月20日付で借入金730百万円の返済を行いました。また、平成26年12月19日に取得したセントラル代官山の取得資金及びその関連費用の支払に充当するため、平成26年12月19日付で3,700百万円の借入れを行いました。その結果、平成26年12月31日現在の借入金残高は40,020百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は49.2%となりました。

なお、平成26年12月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A-	安定的

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,408百万円、営業利益1,245百万円、経常利益1,078百万円、当期純利益1,077百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数151,810口の整数倍となる1,079,217,290円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,109円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を基本方針として、総合型リートの特性を活かして、収益の成長性及び安定性を重視し、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、投資主価値の最大化を図るため、以下の施策に取り組む方針です。

B 外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組み合わせによるリスク分散のため、オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日株式会社、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

C 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、主としてメインスポンサーの双日株式会社の子会社である双日総合管理株式会社に対して、運用資産のプロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を委託することで、同社の実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコスト削減効果により、稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや計画的修繕に関しても、適切なプロセスを前提に主として双日総合管理株式会社を委託先として活用し、同社の大規模修繕コンサルティング等により培われた知見に基づく、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事管理までの一貫したサポートとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を受けることで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

さらに、オフィスのリーシング計画については、サブスポンサーのクッシュマンから提供される各種データ等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

D 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは49.2%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

また、借入先については、当期末現在のシンジケートローン団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持していきます。

③ 決算後に生じた重要な事実

A 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年1月19日及び平成27年2月3日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。平成27年2月10日に公募による新投資口の発行の払込が完了しています。また、第三者割当による新投資口の発行については、平成27年3月10日に払込予定となっています。

(イ) 公募による新投資口の発行（一般募集）

募集投資口数 145,000口

払込金額（発行価額） 1口当たり 318,189円

払込金額（発行価額）の総額 46,137,405,000円

払込期日 平成27年2月10日

調達する資金の使途 下記B（ロ）に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数（上限）7,250口

払込金額（発行価額） 1口当たり 318,189円

払込金額（発行価額）の総額（上限） 2,306,870,250円

割当先及び割当投資口数（上限）三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 7,250口

払込期日 平成27年3月10日

調達する資金の使途 借入金の返済に充当

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

B 資産の取得

(イ) 本投資法人は、以下のとおり、平成27年1月8日付で信託受益権売買契約を締結し、同日付で不動産信託受益権（1物件 取得価格5,325百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注)	取得先
JSプログレビル	東京都大田区	5,325	多摩中央産業株式会社

(注) 売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 本投資法人は、以下のとおり、平成27年1月19日付で信託受益権譲渡契約を締結し、平成27年2月12日付で不動産信託受益権（30物件 取得価格合計73,503百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2,827	合同会社ニコラスキャピタル1
芝公園三丁目ビル	東京都港区	7,396	合同会社ニコラスキャピタル2
(仮称) FORECAST飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋) (注2)	東京都千代田区	5,230	合同会社やよいインベストメント
九段北325ビル	東京都千代田区	1,850	合同会社やよいインベストメント
(仮称) FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133) (注2)	東京都千代田区	1,240	合同会社やよいインベストメント
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2,810	合同会社ニコラスキャピタル4
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2,640	合同会社ニコラスキャピタル4
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2,100	合同会社ニコラスキャピタル4
久松町リープレックス・ビズ	東京都中央区	2,837	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町) (注2)	東京都中央区	2,070	合同会社やよいインベストメント

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
KDX人形町ビル	東京都中央区	1,650	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋) (注2)	東京都中央区	2,030	合同会社やよいインベストメント
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2,207	合同会社ニコラスキャピタル1
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1,249	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST品川 (ダヴィンチ品川) (注2)	東京都品川区	2,300	合同会社やよいインベストメント
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2,210	合同会社やよいインベストメント
藤和東五反田ビル	東京都品川区	2,033	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目) (注2)	東京都豊島区	5,550	合同会社やよいインベストメント
目白NTビル	東京都豊島区	3,094	合同会社ニコラスキャピタル1
東信東池袋ビル	東京都豊島区	979	合同会社ニコラスキャピタル1
三井ウッディビル	東京都江東区	2,475	合同会社ニコラスキャピタル1
板橋本町ビル	東京都板橋区	3,146	合同会社ニコラスキャピタル1
ANTEX24ビル	東京都台東区	1,691	合同会社ニコラスキャピタル1
イトピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1,550	合同会社ニコラスキャピタル4
イーストサイドビル	東京都台東区	1,372	合同会社ニコラスキャピタル1
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2,258	合同会社ニコラスキャピタル1
サンワールドビル	大阪府大阪市	1,200	非開示(注3)
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋	1,626	合同会社ニコラスキャピタル1
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	1,813	合同会社ニコラスキャピタル1
光明池アクト	大阪府堺市	2,063	合同会社ニコラスキャピタル1
合計		73,503	

(注1) 売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

(注3) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(ハ) 本投資法人は、平成27年1月19日付で、以下のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定し、同日付で信託受益権譲渡契約を締結しました。なお、取得予定日は、平成27年3月12日です。

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	3,350	非開示(注2)

(注1) 売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注3) 受益権譲渡契約を締結するに当たり、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、フォワード・コミットメント等に該当します。当該契約においては、相手方当事者が当該契約の定めで重大な点で違反したときは、催告の上当該契約の解除ができるものとされており、当該契約が解除された場合には、解除権を行使された当事者は、相手方に対して、解除に起因して又は関連して被った損害等を相当因果関係の範囲内で補償又は賠償する旨が定められています。しかしながら、本投資法人は売買代金の資金調達を前記A（イ）に記載の新投資口の発行及び

後記C(ハ)に記載の借入金にて予定しているものの、前記A(イ)に記載の新投資口の発行による資金調達本書の日付現在完了しており、また、本投資法人の売買代金の支払義務は、本投資法人が売買代金の調達を目的として行う金融機関からの借入れによる資金調達が完了したことを条件として効力が生じるものとされており、後記C(ハ)に記載の借入金による売買代金の資金調達が完了できない場合には、本投資法人は売買代金の支払義務を負わないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

C 資金の借入

(イ) 本投資法人は、上記B(イ)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年1月8日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,700	基準金利に0.325%を加えた利率(注)	変動	平成30年8月20日	期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(ロ) 本投資法人は、上記B(ロ)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年2月12日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	基準金利に0.50%を加えた利率(注)	変動	平成28年2月22日	期限一括返済
	10,000	基準金利に0.275%を加えた利率(注)		平成28年8月22日	
	6,500	基準金利に0.30%を加えた利率(注)		平成29年8月21日	
	5,100	基準金利に0.325%を加えた利率(注)		平成30年8月20日	
	6,000	0.85306%	固定	平成32年2月20日	
	500	1.23580%		平成35年2月20日	
合計	31,100				

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(ハ) 本投資法人は、平成27年1月19日付で、上記B(ハ)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを決定しました。なお、借入実行予定日は平成27年3月12日です。

借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,500	基準金利に0.40%を加えた利率(注)	固定	平成32年2月20日	期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、借入期間に対応する円スワップオフアードレートにT/Lスプレッドを加えた金利となります。

④ 運用状況の見通し

平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）

営業収益	4,528百万円
営業利益	2,466百万円
経常利益	1,985百万円
当期純利益	1,984百万円
1口当たり分配金	6,527円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）

営業収益	5,045百万円
営業利益	2,548百万円
経常利益	2,200百万円
当期純利益	2,199百万円
1口当たり分配金	7,234円
1口当たり利益超過分配金	－円

（注）上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

平成27年6月期（平成27年1月1日～平成27年6月30日）及び平成27年12月期（平成27年7月1日～平成27年12月31日）の運用
状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成27年6月期（第6期）（平成27年1月1日～平成27年6月30日）（181日） 平成27年12月期（第7期）（平成27年7月1日～平成27年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計52物件）に加え、小滝橋パシフィカビルを平成27年3月12日に取得すること、また、小滝橋パシフィカビルを除き、平成27年12月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定の小滝橋パシフィカビルに関しては現所有者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、平成27年6月期は4,523百万円、平成27年12月期は5,045百万円を見込んでいます。 受取配当金については、平成27年6月期は5百万円を見込んでおり、平成27年12月期においては受取配当金は見込んでいません。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定の小滝橋パシフィカビルに関しては現所有者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、平成27年6月期は1,187百万円、平成27年12月期は1,349百万円を見込んでいます。 減価償却費については、取得費用に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成27年6月期は551百万円、平成27年12月期は599百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税については、平成27年6月期は142百万円、平成27年12月期は142百万円を想定しています。なお、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、平成27年1月及び2月に取得した31物件並びに取得予定である小滝橋パシフィカビルについては、平成27年度の固定資産税及び都市計画税は平成27年6月期及び平成27年12月期においては費用計上されません。なお、上記の資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は平成27年6月期相当分として173百万円、平成27年12月期相当分として223百万円を想定しています。 修繕費に関しては、物件ごとに本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 資産運用報酬については、平成27年6月期は218百万円、平成27年12月期は403百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入されるため、費用計上されません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 新投資口の発行に係る費用の支払総額は116百万円を見込んでおり、平成27年6月期に一括費用計上することを想定しています。 支払利息等その他借入関連費用として、平成27年6月期に364百万円、平成27年12月期に347百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において、76,820百万円の借入金残高があります。 ・上記に加え、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限ります。）より平成27年3月に3,500百万円の借入れを行う予定ですが、下記「投資口」欄に記載の第三者割当により上限の7,250口の新投資口が発行される場合、その手取金を原資として、平成27年6月期に借入金2,400百万円を返済することを前提としています。 ・平成27年12月期末までに返済期限が到来する借入金（短期借入金8,150百万円）については、50百万円を手元資金で返済し、残額の8,100百万円について借換えを行うことを前提としています。 ・平成27年12月期中に、物件取得に伴う消費税等の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として、平成27年12月期に借入金600百万円を返済することを前提としています。 ・平成27年6月期及び平成27年12月期の期末時点でのLTVはそれぞれ、45.3%程度、45.1%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである296,810口に、平成27年1月19日開催の役員会で決議した第三者割当による新投資口の発行上限7,250口を加えた304,060口を前提としています。 ・上記を除き、平成27年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成27年1月19日提出、その後の訂正を含みます。）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	815,742	1,113,741
信託現金及び信託預金	3,448,945	3,943,906
営業未収入金	127,925	36,317
前払費用	126,026	124,691
繰延税金資産	240	500
未収還付法人税等	2,452	-
未収消費税等	797,388	-
その他	27,741	6,776
貸倒引当金	△1,458	△1,458
流動資産合計	5,345,004	5,224,475
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,264,809	20,573,922
減価償却累計額	△1,006,771	△1,352,458
信託建物（純額）	19,258,037	19,221,463
信託構築物	135,252	135,341
減価償却累計額	△9,384	△12,036
信託構築物（純額）	125,868	123,304
信託機械及び装置	-	2,678
減価償却累計額	-	△89
信託機械及び装置（純額）	-	2,588
信託工具、器具及び備品	533	6,478
減価償却累計額	△52	△211
信託工具、器具及び備品（純額）	480	6,267
信託土地	37,275,911	40,662,441
有形固定資産合計	56,660,298	60,016,065
無形固定資産		
信託借地権	15,243,932	15,243,932
無形固定資産合計	15,243,932	15,243,932
投資その他の資産		
投資有価証券	-	707,940
敷金及び保証金	10,050	10,050
長期前払費用	179,566	151,243
その他	304	132
投資その他の資産合計	189,920	869,366
固定資産合計	72,094,151	76,129,364
資産合計	77,439,155	81,353,840

(単位:千円)

	前期 (平成26年6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	253,959	257,009
短期借入金	8,880,000	8,150,000
未払費用	51,833	78,922
未払法人税等	-	595
未払消費税等	-	67,412
前受金	428,882	354,906
その他	11,299	257,642
流動負債合計	9,625,975	9,166,488
固定負債		
長期借入金	28,170,000	31,870,000
信託預り敷金及び保証金	2,510,749	2,290,209
固定負債合計	30,680,749	34,160,209
負債合計	40,306,725	43,326,698
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,919,883	36,919,883
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	212,546	1,107,258
剰余金合計	212,546	1,107,258
投資主資本合計	37,132,430	38,027,142
純資産合計	※1 37,132,430	※1 38,027,142
負債純資産合計	77,439,155	81,353,840

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期			
	自 至	平成25年 平成26年	7月1日 6月30日	自 至	平成26年 平成26年	7月1日 12月31日
営業収益						
賃貸事業収入			※1 1,779,367		※1 2,198,367	
その他賃貸事業収入			※1 111,469		※1 209,574	
受取配当金			-		800	
営業収益合計			1,890,836		2,408,742	
営業費用						
賃貸事業費用			※1 788,031		※1 907,349	
資産運用報酬			57,525		182,861	
資産保管手数料			979		2,871	
一般事務委託手数料			6,290		12,852	
役員報酬			2,260		1,920	
会計監査人報酬			22,500		11,000	
その他営業費用			58,865		44,236	
営業費用合計			936,451		1,163,090	
営業利益			954,384		1,245,651	
営業外収益						
受取利息			288		309	
還付加算金			-		1,727	
営業外収益合計			288		2,037	
営業外費用						
支払利息			338,250		95,325	
融資関連費用			349,256		73,846	
投資口交付費			36,035		-	
投資口公開関連費用			41,978		-	
デリバティブ評価損			5,061		172	
営業外費用合計			770,582		169,343	
経常利益			184,090		1,078,344	
税引前当期純利益			184,090		1,078,344	
法人税、住民税及び事業税			1,230		658	
法人税等調整額			814		△260	
法人税等合計			2,045		397	
当期純利益			182,045		1,077,946	
前期繰越利益			30,501		29,312	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			212,546		1,107,258	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	100,000	30,501	30,501	130,501	130,501
当期変動額					
新投資口の発行	36,819,883			36,819,883	36,819,883
当期純利益		182,045	182,045	182,045	182,045
当期変動額合計	36,819,883	182,045	182,045	37,001,929	37,001,929
当期末残高	※1 36,919,883	212,546	212,546	37,132,430	37,132,430

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	36,919,883	212,546	212,546	37,132,430	37,132,430
当期変動額					
剰余金の配当		△183,234	△183,234	△183,234	△183,234
当期純利益		1,077,946	1,077,946	1,077,946	1,077,946
当期変動額合計	-	894,711	894,711	894,711	894,711
当期末残高	※1 36,919,883	1,107,258	1,107,258	38,027,142	38,027,142

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日	当期 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	212,546,674	1,107,258,608
II 分配金の額	183,234,670	1,079,217,290
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,207)	(7,109)
III 次期繰越利益	29,312,004	28,041,318

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数151,810口の整数倍となる183,234,670円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数151,810口の整数倍となる1,079,217,290円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位: 千円)

	前期		当期	
	自 至	平成25年 7月 1日 平成26年 6月30日	自 至	平成26年 7月 1日 平成26年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		184,090		1,078,344
減価償却費		375,098		348,586
投資口交付費		36,035		-
受取利息		△288		△309
支払利息		338,250		95,325
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△123,389		91,441
前払費用の増減額 (△は増加)		△112,646		1,335
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△150,698		28,322
未収消費税等の増減額 (△は増加)		△797,388		797,388
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△3,320		67,412
営業未払金の増減額 (△は減少)		141,355		16,388
未払費用の増減額 (△は減少)		14,700		26,345
前受金の増減額 (△は減少)		328,970		△73,976
長期未払金の増減額 (△は減少)		△9,757		-
その他		△18,527		7,544
小計		202,485		2,484,150
利息の受取額		229		246
利息の支払額		△384,588		△94,582
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		△9,651		2,452
営業活動によるキャッシュ・フロー		△191,524		2,392,267
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△40,578,293		△3,720,700
信託無形固定資産の取得による支出		△13,873,428		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,184,725		173,399
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△48,882		△136,031
投資有価証券の取得による支出		-		△705,640
投資活動によるキャッシュ・フロー		△52,315,879		△4,388,973
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		10,630,000		-
短期借入金の返済による支出		△1,750,000		△730,000
長期借入れによる収入		28,170,000		3,700,000
長期借入金の返済による支出		△18,386,880		-
投資口の発行による収入		36,783,848		-
分配金の支払額		-		△180,332
財務活動によるキャッシュ・フロー		55,446,968		2,789,667
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		2,939,564		792,960
現金及び現金同等物の期首残高		1,325,122		4,264,687
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,264,687		※1 5,057,648

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～41年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては154,612千円、当期においては364千円です。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。</p>

（8）財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

	前期 (平成26年 6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
	50,000	50,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日		自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,564,678		1,837,879	
共益費	164,195		300,240	
駐車場収入	50,492	1,779,367	60,247	2,198,367
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	84,641		174,874	
その他賃貸収入	26,827	111,469	34,699	209,574
不動産賃貸事業収益合計		1,890,836		2,407,942
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	132,501		155,970	
水道光熱費	101,511		181,886	
損害保険料	3,457		2,612	
修繕費	28,034		43,112	
租税公課	50,530		25,189	
減価償却費	375,098		348,586	
信託報酬	6,486		7,024	
その他賃貸事業費用	90,410		142,965	
不動産賃貸事業費用合計		788,031		907,349
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		1,102,804		1,500,593

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数

	前期		当期	
	自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日		自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口数		151,810口		151,810口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)

	前期		当期	
	自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日		自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	
現金及び預金		815,742		1,113,741
信託現金及び信託預金		3,448,945		3,943,906
現金及び現金同等物		4,264,687		5,057,648

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	(平成26年 6月30日)		(平成26年12月31日)	
1年内		112,043		90,493
1年超		159,776		124,819
合計		271,819		215,312

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行及び投資口の発行により調達を行います。

有利子負債による調達においては、原則として借入期間の長期化・金利の固定化及び返済期限の分散化等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、堅固な財務体質を構築するための保守的な財務戦略を基本方針としています。また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクについては、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	815,742	815,742	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,448,945	3,448,945	—
(3) 未収消費税等	797,388	797,388	—
資産合計	5,062,076	5,062,076	—
(4) 短期借入金	8,880,000	8,880,000	—
(5) 長期借入金	28,170,000	28,223,244	53,244
負債合計	37,050,000	37,103,244	53,244
(6) デリバティブ取引	304	304	—

平成26年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,113,741	1,113,741	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,943,906	3,943,906	—
(3) 未収消費税等	—	—	—
資産合計	5,057,648	5,057,648	—
(4) 短期借入金	8,150,000	8,150,000	—
(5) 長期借入金	31,870,000	31,933,961	63,961
負債合計	40,020,000	40,083,961	63,961
(6) デリバティブ取引	132	132	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 未収消費税等 及び (4) 短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：2,510,749千円 当期：2,290,209千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 当期：707,940千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成26年6月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	815,742	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	3,448,945	-	-	-	-	-
未収消費税等	797,388	-	-	-	-	-
合計	5,062,076	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（平成26年12月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	1,113,741	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	3,943,906	-	-	-	-	-
合計	5,057,648	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日（平成26年6月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	8,880,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,500,000	11,600,000	7,000,000	1,070,000	-
合計	8,880,000	8,500,000	11,600,000	7,000,000	1,070,000	-

借入金の決算日（平成26年12月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	8,150,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,500,000	15,300,000	7,000,000	1,070,000	-
合計	8,150,000	8,500,000	15,300,000	7,000,000	1,070,000	-

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成26年6月30日）

該当事項はありません。

当期（平成26年12月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額657,430千円）及び優先出資証券（貸借対照表計上額50,510千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの
前期（平成26年6月30日）

（単位：千円）

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,702,660	4,586,880	304	△5,061
	合計	4,702,660	4,586,880	304	△5,061

（注1）上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しています。

（注2）時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

当期（平成26年12月31日）

（単位：千円）

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,644,770	4,528,990	132	△172
	合計	4,644,770	4,528,990	132	△172

（注1）上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しています。

（注2）時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成26年6月30日）
該当事項はありません。当期（平成26年12月31日）
該当事項はありません。

〔退職給付に関する注記〕

前期（平成26年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成26年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成26年 6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	-	2
貸倒引当金	498	497
繰延税金資産合計	498	500
(繰延税金負債)		
未収事業税還付金	257	-
繰延税金負債合計	257	-
繰延税金資産の純額	240	500

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (平成26年 6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
法定実効税率	38.37%	34.16%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△38.19%	△34.19%
住民税均等割	0.66%	0.06%
その他	0.27%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.11%	0.04%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「地方法人税法」（平成26年法律第11号）及び「地方税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第4号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方法人税」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人特別税の税率が変更されました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については従来の34.16%から34.15%になります。

なお、この税率変更による影響額は軽微です。

〔持分法損益等の注記〕

前期（自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日）

属性	会社等の 名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要 投資主	双日 株式会社	東京都 千代田区	160,339	総合商社	10.0%	-	主要 投資主	不動産信 託受益権 の購入 (注1)	13,100,000	-	-
								長期借入 金の返済 (注2)	8,750,000	-	-
								支払利息 (注2)	214,315	-	-

(注1) 不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。

(注2) 長期借入金及び支払利息は、第三者であるオリックス銀行株式会社に対する取引ですが、当該長期借入金は、平成23年3月29日付金銭信託以外の金銭の信託（特定運用）契約証書により、本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社を委託者兼受益者として委託された信託勘定を通して貸付されたものであるため、実質的な貸付人は双日株式会社として取引の内容に記載しています。

(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 双日株式会社が関連当事者に該当することとなったのは、平成25年12月20日ですが、前期のすべての取引について記載していません。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日リートアドバイザーズ株式会社	東京都中央区	150	投資運用業	-	役員の兼任 1人	運用委託契約	資産運用報酬の支払	255,425	-	-
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日総合管理株式会社	東京都港区	324	不動産管理業	-	-	プロパティマネジメント業務委託	管理業務費 修繕工事(注3) その他賃貸事業費用	79,615 15,316 10,322	営業未払金	33,103
主要投資主が議決権の過半数を所有している会社	双日新都市開発株式会社	東京都港区	1,000	不動産業	-	-	プロパティマネジメント業務委託	管理業務費 修繕工事(注3) その他賃貸事業費用	31,480 11,279 8,245	-	-

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。

(注4) 双日総合管理株式会社及び双日新都市開発株式会社が関連当事者に該当することとなったのは、平成25年12月20日ですが、前期のすべての取引について記載しています。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)	
						役員の 兼任等	事業上 の関係					
主要投資主が 議決権 の過半 数を所有している会社	双日リート アドバイザーズ株式会社	東京都 中央区	150	投資 運用業	-		役員の 兼任 1人	運用 委託 契約	資産運用 報酬の 支払	224,961	営業 未払金	39,528
											未払費用	49,927
主要投資主が 議決権 の過半 数を所有している会社	双日総合管 理株式会社	東京都 港区	324	不動産 管理業	-	-		プロバ テイマ ネジメ ント業 務委託	管理 業務費	142,919	営業 未払金	73,272
									修繕工事 (注3)	69,334		
									その他 賃貸事業 費用	22,068		

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。
その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、賃貸用のオフィスビル及び住宅（土地等を含みます。）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです

(単位：千円)

	前期 (平成26年 6月30日)	当期 (平成26年12月31日)
貸借対照表計上額		
期首残高	17,750,470	71,904,230
期中増減額	54,153,759	3,355,767
期末残高	71,904,230	75,259,998
期末時価	72,494,000	77,564,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。

(注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。

(注3) 賃貸等不動産の前期中増減額のうち、主たる増加額は「FORECAST新宿SOUTH」等16物件（54,527,793千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主たる増加額は「セントラル代官山」（3,670,577千円）の取得によるものであり、主たる減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注5) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔セグメント情報等に関する注記〕

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期（自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日
1口当たり純資産額	244,598円	250,491円
1口当たり当期純利益	6,403円	7,100円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 本投資法人は、平成26年1月17日開催の投資法人役員会決議に基づき、同日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり当期純利益を算定しています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日
当期純利益（千円）	182,045	1,077,946
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	182,045	1,077,946
期中平均投資口数（口）	28,430	151,810

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年1月19日及び平成27年2月3日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。平成27年2月10日に公募による新投資口の発行の払込が完了しています。また、第三者割当による新投資口の発行については、平成27年3月10日に払込予定となっています。

(1) 公募による新投資口の発行（一般募集）

募集投資口数 145,000口

払込金額（発行価額） 1口当たり 318,189円

払込金額（発行価額）の総額 46,137,405,000円

払込期日 平成27年2月10日

調達する資金の用途 下記2（2）に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(2) 第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数（上限） 7,250口

払込金額（発行価額） 1口当たり 318,189円

払込金額（発行価額）の総額（上限） 2,306,870,250円

割当先及び割当投資口数（上限） 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 7,250口

払込期日 平成27年3月10日

調達する資金の用途 借入金の返済に充当

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

2. 資産の取得

(1) 本投資法人は、以下のとおり、平成27年1月8日付で信託受益権売買契約を締結し、同日付で不動産信託受益権（1物件 取得価格5,325百万円）を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 （百万円） （注）	取得先
JSプログレビル	東京都大田区	5,325	多摩中央産業株式会社

(注) 売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

- (2) 本投資法人は、以下のとおり、平成27年1月19日付で信託受益権譲渡契約を締結し、平成27年2月12日付で不動産信託受益権(30物件 取得価格合計73,503百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2,827	合同会社ニコラスキャピタル1
芝公園三丁目ビル	東京都港区	7,396	合同会社ニコラスキャピタル2
(仮称) FORECAST飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋) (注2)	東京都千代田区	5,230	合同会社やよいインベストメント
九段北325ビル	東京都千代田区	1,850	合同会社やよいインベストメント
(仮称) FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133) (注2)	東京都千代田区	1,240	合同会社やよいインベストメント
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2,810	合同会社ニコラスキャピタル4
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2,640	合同会社ニコラスキャピタル4
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2,100	合同会社ニコラスキャピタル4
久松町リープレックス・ビズ	東京都中央区	2,837	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町) (注2)	東京都中央区	2,070	合同会社やよいインベストメント
KDX人形町ビル	東京都中央区	1,650	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋) (注2)	東京都中央区	2,030	合同会社やよいインベストメント
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2,207	合同会社ニコラスキャピタル1
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1,249	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST品川 (ダヴィンチ品川) (注2)	東京都品川区	2,300	合同会社やよいインベストメント
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2,210	合同会社やよいインベストメント
藤和東五反田ビル	東京都品川区	2,033	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称) FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目) (注2)	東京都豊島区	5,550	合同会社やよいインベストメント
目白NTビル	東京都豊島区	3,094	合同会社ニコラスキャピタル1
東信東池袋ビル	東京都豊島区	979	合同会社ニコラスキャピタル1
三井ウッディビル	東京都江東区	2,475	合同会社ニコラスキャピタル1
板橋本町ビル	東京都板橋区	3,146	合同会社ニコラスキャピタル1
ANTEX24ビル	東京都台東区	1,691	合同会社ニコラスキャピタル1
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1,550	合同会社ニコラスキャピタル4
イーストサイドビル	東京都台東区	1,372	合同会社ニコラスキャピタル1
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	2,258	合同会社ニコラスキャピタル1
サンワールドビル	大阪府大阪市	1,200	非開示(注3)
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市	1,626	合同会社ニコラスキャピタル1
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	1,813	合同会社ニコラスキャピタル1
光明池アクト	大阪府堺市	2,063	合同会社ニコラスキャピタル1
合計		73,503	

(注1) 売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

(注3) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

- (3) 本投資法人は、平成27年1月19日付で、以下のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定し、同日付で信託受益権譲渡契約を締結しました。なお、取得予定日は、平成27年3月12日です。

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	3,350	非開示(注2)

(注1) 売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注3) 受益権譲渡契約を締結するに当たり、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしたため、フォワード・コミットメント等に該当します。当該契約においては、相手方当事者が当該契約の定めで重大な点で違反したときは、催告の上当該契約の解除ができるものとされており、当該契約が解除された場合には、解除権を行使された当事者は、相手方に対して、解除に起因して又は関連して被った損害等を相当因果関係の範囲内で補償又は賠償する旨が定められています。しかしながら、本投資法人は売買代金の資金調達を上記1(1)に記載の新投資口の発行及び下記3(3)に記載の借入金にて予定しているものの、上記1(1)に記載の新投資口の発行による資金調達は本書の日付現在完了しており、また、本投資法人の売買代金の支払義務は、本投資法人が売買代金の調達を目的として行う金融機関からの借入れによる資金調達が完了したことを条件として効力が生じるものとされており、下記3(3)に記載の借入金による売買代金の資金調達が完了できない場合には、本投資法人は売買代金の支払義務を負わないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

3. 資金の借入

- (1) 本投資法人は、上記2(1)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年1月8日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,700	基準金利に0.325%を加えた利率(注)	変動	平成30年8月20日	期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

- (2) 本投資法人は、上記2(2)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年2月12日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	3,000	基準金利に0.50%を加えた利率(注)	変動	平成28年2月22日	期限一括返済
	10,000	基準金利に0.275%を加えた利率(注)		平成28年8月22日	
	6,500	基準金利に0.30%を加えた利率(注)		平成29年8月21日	
	5,100	基準金利に0.325%を加えた利率(注)		平成30年8月20日	
	6,000	0.85306%	固定	平成32年2月20日	
	500	1.23580%		平成35年2月20日	
合計	31,100				

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

- (3) 本投資法人は、平成27年1月19日付で、上記2(3)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを決定しました。なお、借入実行予定日は平成27年3月12日です。

借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京 UFJ銀行	3,500	基準金利に0.40%を 加えた利率(注)	固定	平成32年2月20日	期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、借入期間に対応する円スワップオフアードレートにT/Lスプレッドを加えた金利となります。

（9）発行済投資口数の増減

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年 9月 8日	私募設立	200	200	100	100	（注2）
平成26年 1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	（注3）
平成26年 4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	（注4）
平成26年 5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	（注5）

（注1）出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）1口当たり発行価格500,000円で本投資法人が設立されました。

（注3）平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

（注4）1口当たり発行価格252,000円（発行価額243,180円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価額243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

4. 役員の変動

(1) 投資法人の役員

本書の日付現在における投資法人の役員の状況は、下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資口数 (口)
執行役員	石川 久夫	昭和56年 4月 平成 2年11月 平成 8年10月 平成11年 7月 平成15年 3月 平成17年 2月 平成18年 5月 平成22年 2月 平成25年12月 平成26年 1月 平成26年 5月	日商岩井株式会社（現 双日株式会社） 財務部 日商岩井米国会社 ニューヨーク支店 日商岩井株式会社 金融商品部 同社 財務部 日商岩井証券株式会社（現 株式会社SBI証券） アラディン・キャピタル投資顧問株式会社 同社 取締役 双日株式会社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長（現任） 日本リート投資法人 執行役員（現任） 双日リートアドバイザーズ株式会社 転籍	—
監督役員	島田 康弘	平成 7年 4月 平成 8年11月 平成10年 7月 平成13年 6月 平成19年11月 平成21年 1月 平成22年 9月 平成22年11月	安田信託銀行株式会社 資金為替事務部 不動産鑑定部 同社 マーケット営業部 同社 人事部 みずほ信託銀行株式会社 不動産投資顧問部 最高裁判所司法修習生 TMI総合法律事務所 弁護士 日本リート投資法人 監督役員（現任） 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士（現任）	—
監督役員	矢作 大	平成15年 7月 平成16年11月 平成22年 6月 平成22年 9月	宇佐美一雄税理士事務所 霞ヶ関国際会計事務所 虎ノ門パートナーズ 設立 代表（現任） 日本リート投資法人 監督役員（現任）	—

(2) 資産運用会社の役員

本書の日付現在における資産運用会社の役員の状況は、下記のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 株式数 (株)
代表取締役 社長 (常勤)	石川 久夫	昭和56年 4月 平成 2年11月 平成 8年10月 平成11年 7月 平成15年 3月 平成17年 2月 平成18年 5月 平成22年 2月 平成25年12月 平成26年 1月 平成26年 5月	日商岩井株式会社 (現 双日株式会社) 財務部 日商岩井米国会社 ニューヨーク支店 日商岩井株式会社 金融商品部 同社 財務部 日商岩井証券株式会社 (現 株式会社SBI証券) アラディン・キャピタル投資顧問株式会社 同社 取締役 双日株式会社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長(現任) 日本リート投資法人 執行役員 (現任) 双日リートアドバイザーズ株式会社 転籍	—
取締役 副社長 (常勤)	渾大防 清	昭和63年 4月 平成 5年12月 平成 7年 8月 平成12年 2月 平成15年 7月 平成17年 8月 平成20年 2月 平成25年12月	株式会社三菱銀行 (現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 三菱ファイナンス香港リミテッド (出向) 株式会社三菱銀行 (現 株式会社三菱東京UFJ銀行) シンガポール支店 株式会社東京三菱銀行 (現 株式会社三菱東京UFJ銀行) 金融商品開発部 証券化グループ 三菱証券株式会社 REIT 業務推進課 (出向) ドイツ証券株式会社 ディレクター 不動産投資銀行グループ責任者 同社 マネージングディレクター 不動産投資銀行グループ責任者 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役副社長兼財務企画本部長 (現任)	—
専務 取締役 (常勤)	水野 文彦	平成 3年 4月 平成15年 4月 平成17年 4月 平成19年 4月 平成21年 4月 平成25年12月	日商岩井株式会社 (現 双日株式会社) 国内開発建設部 同社 建設都市開発カンパニー 都市開発建設部 (会社合併) 双日株式会社 建設・木材部門 都市開発部 同社 建設・木材部門 建設本部 建設開発部 同社 アセットマネジメント部 双日リートアドバイザーズ株式会社 専務取締役 (出向) (現任)	—
取締役 (常勤)	岩佐 泰志	平成 3年 4月 平成12年 5月 平成17年 4月 平成19年 6月 平成19年10月 平成21年 3月 平成21年 7月 平成25年12月	東急不動産株式会社 資産活用事業本部 資産活用第二部 大和証券SBキャピタル・マーケット株式会社 (現 大和証券株式会社) ストラクチャード・ファイナンス部 パシフィックマネジメント株式会社 ファンド企画部 ゼネラルマネージャー パシフィック・インベストメント・パートナーズ株式会社 (現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 投資企画部 ゼネラルマネージャー (出向) 同社 取締役兼投資企画部 ゼネラルマネージャー パシフィックインベストメント株式会社 (現 クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社) 取締役兼投資運用部 ゼネラルマネージャー (転籍) クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社 投資運用部 ディレクター CIO 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役兼投資運用本部長 (出向) (現任)	—

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数(株)
取締役(常勤)	野木 雅尚	平成9年4月 平成19年8月 平成20年4月 平成22年11月 平成25年12月	三井住友建設株式会社 エイブル・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 双日リートアドバイザーズ株式会社) アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 運用本部 資産運用グループ ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 双日リートアドバイザーズ株式会社) 取締役兼投資運用部長 双日リートアドバイザーズ株式会社 取締役兼投資運用本部 副本部長(出向)(現任)	—
取締役(非常勤)	西村 康	昭和56年4月 平成10年3月 平成11年10月 平成13年3月 平成15年3月 平成17年6月 平成19年6月 平成21年6月 平成22年10月 平成25年4月 平成25年12月 平成26年4月	日本開発銀行(現 株式会社日本政策投資銀行) 同行 国際部 日本政策投資銀行 国際部 同行 都市開発部 同行 松山事務所長 同行 企業戦略部長 同行 流通部所属 参事役 双日株式会社 経営企画部担当役員補佐役(出向) 双日株式会社 市場開発部担当役員補佐(転籍) 同社 アセットマネジメント部担当役員補佐 同社 理事 アセットマネジメント部 投資マネジメント部担当役員補佐 双日リートアドバイザーズ株式会社 非常勤取締役(現任) 双日株式会社 執行役員 アセットマネジメント、投資マネジメント担当(現任)	—
監査役(非常勤)	湯浅 光章	昭和45年3月 昭和62年9月 平成12年1月 平成12年4月 平成12年5月 平成15年9月 平成18年7月 平成19年4月 平成20年6月 平成20年11月 平成21年6月 平成25年12月	ピート・マーウィック・ミッチェル会計士事務所 港監査法人 代表社員 監査法人太田昭和センチュリー(現 新日本有限責任監査法人) 代表社員 新日本有限責任監査法人 理事 同社 常任理事 あずさ監査法人(現 有限責任あずさ監査法人) 代表社員 公認会計士湯浅光章事務所 開所(現任) 同志社大学大学院 商学研究科 嘱託講師(現任) 株式会社淀川製鋼所 社外監査役(現任) 株式会社ワールド 社外取締役(現任) 双日株式会社 社外監査役 双日リートアドバイザーズ株式会社 社外監査役(現任)	—

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成26年6月30日)		当期 (平成26年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス	都心6区（注3）	47,740	61.6	51,257	63.0
		三大都市圏（注4） （都心6区は除く）	6,080	7.9	6,082	7.5
		小計	53,820	69.5	57,340	70.5
	住宅	三大都市圏（注4） （都心6区を含む）	15,737	20.3	15,595	19.2
		政令指定都市等（注5）	2,345	3.0	2,324	2.9
		小計	18,083	23.4	17,919	22.0
	合計		71,904	92.9	75,259	92.5
投資有価証券（注6）		—	—	707	0.9	
預金・その他の資産		5,534	7.1	5,385	6.6	
資産総額計		77,439	100.0	81,353	100.0	

(注1) 「保有総額」は、各決算期現在の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によります。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。

(注3) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。

(注5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。

(注6) 投資有価証券は、合同会社ニコラスキャピタル2、合同会社ニコラスキャピタル1及び合同会社ニコラスキャピタル4をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分並びに五反田大橋インベストメント特定目的会社の優先出資証券です。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	備考
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル2 匿名組合出資持分	—	51	51	0.1	(注3)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル1 匿名組合出資持分	—	505	505	0.6	(注4)
優先出資証券	五反田大橋インベストメント 特定目的会社 優先出資証券	1,000	50	50	0.1	(注5)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル4 匿名組合出資持分	—	101	101	0.1	(注6)
合計		—	707	707	0.9	

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 運用資産は、「芝公園三丁目ビル」の不動産信託受益権です。

(注4) 運用資産は、「久松町リープレックス・ビズ」、「広尾リープレックス・ビズ」、「西新宿三晃ビル」、「藤和東五反田ビル」、「KDX人形町ビル」、「飯田橋リープレックス・ビズ」、「板橋本町ビル」、「目白NTビル」、「三井ウッディビル」、「I・S南森町ビル」、「ANTEX24ビル」、「丸の内三丁目ビル」、「イーストサイドビル」、「東信東池袋ビル」、「神田リープレックス・リズ」及び「光明池アクト」の不動産信託受益権です。

(注5) 特定資産は、「ポーラ第3五反田ビル」です。

(注6) 運用資産は、「イトーピア岩本町一丁目ビル」、「イトーピア岩本町二丁目ビル」、「イトーピア岩本町ANNEXビル」及び「イトーピア清洲橋通ビル」の不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

平成26年12月31日現在、該当はありません。

③その他投資資産の主要なもの

(イ) 保有不動産及び信託不動産の概要

本投資法人の平成26年12月31日現在における保有不動産及び信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	3.1%
A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST (日本橋プラヤビル) (注4)	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	2.9%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	1.9%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	8.8%
A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	3,844.67	4,800	6.5%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	2.4%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	14,144.48	13,990	18.9%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	7.8%
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,984.94	2,860	3.9%
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,689.28	2,780	3.8%
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	3.1%
A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,545.82	3,330	4.5%
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	3.4%
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,897.67	3,510	4.8%
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	16.1%
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	2.1%
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市中区	2,891.42	1,280	1.7%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市中区	3,121.60	1,110	1.5%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市中区	2,250.00	785	1.1%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市中区	1,800.00	695	0.9%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.9%
	合計			91,840.93	73,890	100.0%

(注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注4) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われられない可能性があります。

(ロ) 賃貸状況の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	150
A-2	(仮称)FORECAST日本橋 EAST	2,490.08	2,490.08	100.0	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,505.53	89.7	12	90
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	8	378
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.67	3,844.67	100.0	22	268
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	108
A-7	FORECAST新宿SOUTH	14,144.48	14,144.48	100.0	22	954
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	5,610.53	85.4	5	312
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0	6	180
A-10	グリーンオーク九段	2,689.28	2,689.28	100.0	4	172
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,250.38	85.8	10	124
A-12	グリーンオーク御徒町	3,545.82	1,115.91	31.5	6	81
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	5	194
A-14	セントラル代官山	1,897.67	1,541.73	81.2	5	135
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	15,782.20	93.3	259	717
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,891.42	2,891.42	100.0	68	90
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	74
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	55
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	49
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,509.40	97.7	41	44
	合計	91,840.93	86,388.31	94.1	501	4,454

(注1) 「総賃貸面積」は、平成26年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成26年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、平成26年12月31日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、平成26年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、平成26年12月31日現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を四捨五入して記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(ハ) 期末算定価格の概要（平成26年12月31日現在）

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,252	2,570	2,600	4.6%	2,530	4.2%	4.8%
A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST	2,130	2,137	2,260	2,280	4.8%	2,240	4.6%	5.0%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,430	1,650	1,650	4.6%	1,640	4.3%	4.7%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,485	6,870	6,890	4.2%	6,850	3.9%	4.3%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,834	5,270	5,350	4.2%	5,190	4.0%	4.4%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,802	1,930	1,960	4.4%	1,900	4.2%	4.6%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,484	15,100	15,300	4.2%	14,900	3.9%	4.4%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,969	5,830	5,920	4.7%	5,730	4.5%	4.9%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,972	2,940	2,980	4.6%	2,900	4.4%	4.8%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,887	2,940	2,970	4.3%	2,900	4.1%	4.5%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,330	2,300	2,320	4.7%	2,270	4.5%	4.9%
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,461	3,130	3,140	4.9%	3,110	4.5%	4.9%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,620	2,610	2,630	5.1%	2,580	4.9%	5.3%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,669	3,500	3,570	4.2%	3,430	4.0%	4.4%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,521	12,400	12,500	4.7%	12,200	4.5%	4.9%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,650	1,610	1,620	5.9%	1,600	5.7%	6.1%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,341	1,320	1,330	5.3%	1,300	5.1%	5.5%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,164	1,140	1,150	5.4%	1,120	5.2%	5.6%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	824	811	818	5.7%	803	5.5%	5.9%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	743	725	732	5.4%	718	5.2%	5.6%
B-7	シエル薬院	640	673	658	666	5.2%	650	5.0%	5.4%
	合計	73,890	75,259	77,564	78,376		76,561		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、平成26年12月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、平成26年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(二) 個別資産の損益状況

第5期（自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日）

（単位：千円）

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	(仮称) FORECAST 日本橋EAST	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	79,779	81,491	40,905	179,398	143,929	60,799
賃貸事業収入	69,676	76,892	38,047	162,248	132,822	54,363
その他	10,102	4,598	2,858	17,150	11,106	6,436
②賃貸事業費用	23,147	18,283	14,372	24,517	20,291	8,151
管理業務費	3,175	5,059	2,272	8,843	8,170	2,843
水道光熱費	10,283	6,574	3,132	15,171	10,183	4,820
損害保険料	65	69	47	140	132	49
修繕費	295	789	480	-	381	79
租税公課	2,391	5,301	4,731	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	6,587	138	3,357	12	1,072	8
③賃貸NOI (①-②)	56,631	63,208	26,533	154,880	123,637	52,648
④減価償却費	16,431	15,937	7,650	29,204	35,681	7,548
⑤賃貸事業損益 (③-④)	40,200	47,270	18,882	125,676	87,956	45,099

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーンオー ク茅場町	グリーンオー ク九段	グリーンオー ク高輪台	グリーンオー ク御徒町
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	550,947	183,613	101,591	96,468	63,302	91,195
賃貸事業収入	481,696	166,206	90,576	87,656	56,802	73,787
その他	69,250	17,407	11,015	8,811	6,500	17,407
②賃貸事業費用	188,507	40,268	22,193	14,817	21,852	20,810
管理業務費	35,774	15,735	7,018	5,062	3,857	4,534
水道光熱費	57,145	16,206	10,451	7,947	6,740	11,476
損害保険料	494	221	101	90	83	108
修繕費	4,932	4,589	4,249	271	633	1,029
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	89,811	3,165	23	1,094	10,187	3,310
③賃貸NOI (①-②)	362,439	143,344	79,398	81,651	41,449	70,384
④減価償却費	20,444	7,921	5,905	4,229	15,940	5,437
⑤賃貸事業損益 (③-④)	341,994	135,422	73,492	77,421	25,509	64,947

物件番号	A-13	A-14	B-1	B-2	B-3	B-4
物件名称	東池袋 センタービル	セントラル 代官山	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 名駅	マイアトリア 栄
運用日数	184日	13日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	112,518	5,158	389,826	61,056	48,396	38,850
賃貸事業収入	103,078	4,740	375,859	61,056	47,154	38,850
その他	9,439	418	13,967	-	1,242	-
②賃貸事業費用	26,859	426	89,608	1,501	8,219	4,173
管理業務費	8,629	288	33,366	592	3,707	1,879
水道光熱費	12,449	109	6,656	-	801	518
損害保険料	152	3	461	132	71	65
修繕費	5,167	-	17,698	425	1,015	10
租税公課	-	-	12,764	-	-	-
信託報酬	350	24	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	110	-	18,310	1	2,272	1,350
③賃貸NOI（①-②）	85,658	4,732	300,218	59,554	40,177	34,677
④減価償却費	8,185	606	97,772	16,836	14,336	15,244
⑤賃貸事業損益（③-④）	77,473	4,125	202,445	42,717	25,840	19,432

物件番号	B-5	B-6	B-7	合計
物件名称	マックヴィラ ージュ平安	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院	
運用日数	184日	184日	184日	
①賃貸事業収益	29,141	24,907	24,663	2,407,942
賃貸事業収入	29,141	24,906	22,804	2,198,367
その他	-	1	1,858	209,574
②賃貸事業費用	2,948	2,814	4,995	558,762
管理業務費	1,895	1,884	1,377	155,970
水道光熱費	503	-	713	181,886
損害保険料	48	37	33	2,612
修繕費	150	59	854	43,112
租税公課	-	-	-	25,189
信託報酬	350	350	350	7,024
その他賃貸事業費用	-	483	1,665	142,965
③賃貸NOI（①-②）	26,192	22,092	19,667	1,849,180
④減価償却費	9,622	7,514	6,133	348,586
⑤賃貸事業損益（③-④）	16,570	14,578	13,534	1,500,593