

平成26年6月期 決算短信 (REIT)

平成26年8月14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26年9月29日 分配金支払開始予定日 平成26年9月19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6月期の運用、資産の状況 (平成25年7月1日～平成26年6月30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6月期	1,890	68.5	954	132.6	184	898.6	182	-
25年6月期	1,122	0.1	410	△4.6	18	93.0	11	102.9

	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6月期	6,403	1.0	0.4	9.7
25年6月期	28,382	9.1	0.1	1.6

(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25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6月期	1,207	183	0	0	100.7	0.4
25年6月期	0	0	0	0	-	-

(注) 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。
 配当性向 = 分配金総額 ÷ 当期純利益 × 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6月期	77,439	37,132	48.0	244,598
25年6月期	19,140	130	0.7	326,253

(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口当たり純資産については、平成25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。

(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6月期	△191	△52,315	55,446	4,264
25年6月期	155	32	△231	1,325

2. 平成26年12月期の運用状況の予想（平成26年7月1日～平成26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
26年12月期	2,379	25.9	1,200	25.8	1,043	466.8	1,042	472.9	7,062	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（平成26年12月期）6,869円

（注）分配金の支払原資は、当期純利益に内部留保（剰余金）の取崩額29百万円を加えた金額であり、「当期純利益」とは異なります。

※ 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6月期	151,810口	25年6月期	200口
② 期末自己投資口数	26年6月期	0口	25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、24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

1. 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、6ページ「平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26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。
2. 本投資法人は、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。
3. 平成26年6月期の計算期間は平成25年7月1日から平成26年6月30日の365日間ですが、平成26年12月期より計算期間を1年から半年に変更しており、平成26年12月期の計算期間は平成26年7月1日から平成26年12月31日の184日間です。また、平成26年6月期において、既に保有していた合計4物件（取得価格合計17,700百万円）の運用資産に加え、平成26年4月24日付で新たに合計16物件（取得価格合計52,680百万円）の運用資産を取得しています。そのため、平成26年12月期の運用状況の予想においては、対前期増減率につき相当の変動が生じています。

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26年3月20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26年3月20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、当期末現在の本投資法人の保有資産は20物件、取得価格の合計は70,380百万円となっています。

B 運用実績

当期（平成26年6月期）のわが国の経済をみると、景気は緩やかな回復基調が続いていますが、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられます。しかしながら、日本銀行が「量的・質的金融緩和」を推進する中、金融環境の緩和度合は一段と強まっており、こうした緩和的な金融環境が民間需要を刺激する効果は景気の改善につれて高まっていくと考えられます。また、雇用・所得環境の改善に支えられて、個人消費の基調的な底堅さは維持されており、民間企業による設備投資の増加などを軸として前向きな景気の循環をみせています。

不動産市場においては、平成26年地価公示によると、三大都市圏では住宅地、商業地ともに6年ぶりに地価が上昇に転じています。特に東京圏の地価動向（商業地）における上昇傾向が顕著であり、東京圏の都心部を中心に周辺部への地価上昇の動きもみられ、収益性や利便性に優れた地域や、今後収益性、利便性の向上が見込まれる地域における地価上昇が、東京圏全体の地価の回復を牽引しています。

オフィスの賃貸市場においては、景気回復傾向を背景として都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のAクラス、Sクラスビル及び立地条件が良く、築年数の浅い物件を中心として稼働率が回復傾向にあり、賃料水準についても底打ち感が出つつあります。

一方、Bクラスビルを含む賃貸物件全般における本格的な需要回復には今しばらく時間を要する模様ですが、今後の景気回復の進展とともに稼働率や賃料水準が改善に向かうものと考えられます。

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、景気回復により、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、底堅い個人消費を背景に安定した収益が期待されます。

また、不動産売買市場については、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。

こうした状況の中、本投資法人は第3期末（平成25年6月30日）時点で保有していた、合計4物件（取得価格合計17,700百万円）の運用資産に加え、当期（平成26年6月期）においては、平成26年4月24日に都心6区のオフィス8物件（FORECAST新宿AVENUE：取得価格6,500百万円、FORECAST市ヶ谷：取得価格4,800百万円、FORECAST三田：取得価格1,800百万円、(仮称)FORECAST新宿SOUTH：取得価格13,990百万円、(仮称)FORECAST桜橋：取得価格5,760百万円、グリーンオーク茅場町：取得価格2,860百万円、グリーンオーク九段：取得価格2,780百万円、グリーンオーク高輪台：取得価格2,260百万円）、三大都市圏のオフィス2物件（グリーンオーク御徒町：取得価格3,330百万円、東池袋センタービル：取得価格2,520百万円）、三大都市圏の住宅4物件（マイアトリア名

駅：取得価格1,280百万円、マイアトリア栄：取得価格1,110百万円、マックヴィラージュ平安：取得価格785百万円、シーム・ドエル筒井：取得価格695百万円）及び政令指定都市等の住宅2物件（スカイヒルズN11：取得価格1,570百万円、シエル薬院：取得価格640百万円）を取得しました。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、合計20物件（取得価格総額70,380百万円）となり、取得価格に基づく用途別の割合は、オフィス74.5%、住宅25.5%、地域別の割合は、都心6区83.0%、三大都市圏13.8%、政令指定都市等3.1%となっています。また、総賃貸可能面積89,839.03㎡における当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.2%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

C 資金の調達

本投資法人は、平成26年4月23日を払込期日として公募による新投資口の発行（144,200口）を実施し、平成26年4月24日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。また、平成26年5月23日には第三者割当による新投資口の発行（7,210口）を実施しました。この結果、平成26年6月30日時点での出資総額は36,919百万円、発行済投資口数は151,810口となりました。

また、特定資産の取得資金及び借入金の返済等に充当するため、平成26年4月24日付で38,800百万円の借入れを行いました。平成26年5月26日に上記第三者割当による手取金を原資として1,750百万円を期限前弁済した結果、平成26年6月30日現在の借入金残高は37,050百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は47.8%となりました。

なお、平成26年6月30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	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1,890百万円、営業利益954百万円、経常利益184百万円、当期純利益182百万円となりました。

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183,234,670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1,207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47.8%であり、45%から55%の間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、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
該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

平成26年12月期（平成26年7月1日～平成26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26年12月期（平成26年7月1日～平成26年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照下さい。

営業収益	2,379百万円
営業利益	1,200百万円
経常利益	1,043百万円
当期純利益	1,042百万円
1口当たり分配金	7,062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26年12月期（平成26年7月1日～平成26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	・平成26年12月期（第5期）（平成26年7月1日～平成26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20物件）について、平成26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"> ・営業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し、算出しています。 ・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"> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、349百万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、25百万円を想定しています。なお、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税については前所有者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取得期には費用計上されません。平成26年4月24日に取得した16物件について取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税及び償却資産税の総額は154百万円です。 ・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り修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息その他借入関連費用として、157百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在において、37,050百万円の借入金残高があります。 ・平成26年12月期においては、物件取得に伴う消費税の還付が見込まれることから、当該還付金を原資として借入金730百万円を返済することを見込んでいます。 ・平成26年12月期の期末時点でのLTVは46.9%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151,810口を前提とし、平成26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"> ・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。なお、平成26年12月期の分配金の算定に当たっては、内部留保（注）全額の29百万円を取り崩して分配する前提としています。ただし、経済環境や不動産市況等及び本投資法人の業績、財務状況等を勘案し、内部留保金を取り崩さない可能性があります。 ・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、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。

（注）平成25年6月期までは金銭の分配を行わず留保していた剰余金のうち、当期の分配金支払後の残高である29百万円を指します。

(3) 投資リスク

有価証券届出書（平成26年3月20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25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	569,235	815,742
信託現金及び信託預金	※1 755,886	3,448,945
営業未収入金	7,222	127,925
前払費用	13,380	126,026
繰延税金資産	1,055	240
未収還付法人税等	-	2,452
未収消費税等	-	797,388
その他	10	27,741
貸倒引当金	△1,458	△1,458
流動資産合計	1,345,332	5,345,004
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 8,346,566	20,264,809
減価償却累計額	△634,971	△1,006,771
信託建物（純額）	7,711,594	19,258,037
信託構築物	※1 105,110	135,252
減価償却累計額	△6,138	△9,384
信託構築物（純額）	98,972	125,868
信託工具、器具及び備品	-	533
減価償却累計額	-	△52
信託工具、器具及び備品（純額）	-	480
信託土地	※1 8,569,400	37,275,911
有形固定資産合計	16,379,967	56,660,298
無形固定資産		
信託借地権	※1 1,370,503	15,243,932
無形固定資産合計	1,370,503	15,243,932
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,050	10,050
長期前払費用	28,868	179,566
その他	※1 5,365	304
投資その他の資産合計	44,283	189,920
固定資産合計	17,794,754	72,094,151
資産合計	19,140,087	77,439,155

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,652	253,959
短期借入金	-	8,880,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 231,560	-
未払費用	83,470	51,833
未払法人税等	6,027	-
未払消費税等	3,320	-
前受金	99,912	428,882
その他	1,643	11,299
流動負債合計	459,586	9,625,975
固定負債		
長期借入金	※1 18,155,320	28,170,000
信託預り敷金及び保証金	384,922	2,510,749
長期未払金	9,757	-
固定負債合計	18,549,999	30,680,749
負債合計	19,009,585	40,306,725
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	36,919,883
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	30,501	212,546
剰余金合計	30,501	212,546
投資主資本合計	130,501	37,132,430
純資産合計	※2 130,501	※2 37,132,430
負債純資産合計	19,140,087	77,439,155

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	平成24年7月1日 平成25年6月30日	自 至	平成25年7月1日 平成26年6月30日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 1,070,107		※1 1,779,367
その他賃貸事業収入		※1 52,040		※1 111,469
営業収益合計		1,122,147		1,890,836
営業費用				
賃貸事業費用		※1 560,316		※1 788,031
資産運用報酬		128,325		57,525
資産保管手数料		530		979
一般事務委託手数料		3,368		6,290
役員報酬		1,200		2,260
会計監査人報酬		500		22,500
その他営業費用		17,554		58,865
営業費用合計		711,795		936,451
営業利益		410,352		954,384
営業外収益				
受取利息		262		288
還付加算金		81		-
営業外収益合計		343		288
営業外費用				
支払利息		379,858		338,250
融資関連費用		10,497		349,256
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		1,906		5,061
営業外費用合計		392,261		770,582
経常利益		18,434		184,090
税引前当期純利益		18,434		184,090
法人税、住民税及び事業税		7,779		1,230
法人税等調整額		△697		814
法人税等合計		7,081		2,045
当期純利益		11,352		182,045
前期繰越利益		19,148		30,501
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		30,501		212,546

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成24年7月1日 至 平成25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	19,148	19,148	119,148	119,148
当期変動額					
当期純利益		11,352	11,352	11,352	11,352
当期変動額合計	-	11,352	11,352	11,352	11,352
当期末残高	※1 100,000	30,501	30,501	130,501	130,501

当期(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

（4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	30,501,294	212,546,674
II 分配金の額	-	183,234,670
(投資口1口当たり分配金の額)	(-)	(1,207)
III 次期繰越利益	30,501,294	29,312,004

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はございますが、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3の規定の適用を受けられないため、当期においては分配を行いません。</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>
------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自	平成24年7月1日 平成25年6月30日	自	平成25年7月1日 平成26年6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		18,434		184,090
減価償却費		273,767		375,098
投資口交付費		-		36,035
受取利息		△262		△288
支払利息		379,858		338,250
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△2,679		△123,389
前払費用の増減額 (△は増加)		142		△112,646
長期前払費用の増減額 (△は増加)		10,497		△150,698
未収消費税等の増減額 (△は増加)		-		△797,388
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△10,725		△3,320
営業未払金の増減額 (△は減少)		△24,700		141,355
未払金の増減額 (△は減少)		△4		-
未払費用の増減額 (△は減少)		△1,858		14,700
前受金の増減額 (△は減少)		△4,283		328,970
預り金の増減額 (△は減少)		1,936		-
長期未払金の増減額 (△は減少)		△100,321		△9,757
その他		△524		△18,527
小計		539,277		202,485
利息の受取額		209		229
利息の支払額		△385,206		△384,588
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		1,088		△9,651
営業活動によるキャッシュ・フロー		155,369		△191,524
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
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		61,239		2,184,725
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△28,543		△48,882
投資活動によるキャッシュ・フロー		32,695		△52,315,879
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
長期借入れによる収入		-		28,170,000
長期借入金の返済による支出		△231,560		△18,386,880
投資口の発行による収入		-		36,783,848
財務活動によるキャッシュ・フロー		△231,560		55,446,968
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△43,494		2,939,564
現金及び現金同等物の期首残高		1,368,617		1,325,122
現金及び現金同等物の期末残高		※1 1,325,122		※1 4,264,687

(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. 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。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>2～63年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>2～41年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～6年</td> </tr> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2～63年	信託構築物	2～41年	信託工具、器具及び備品	3～6年
信託建物	2～63年						
信託構築物	2～41年						
信託工具、器具及び備品	3～6年						
2. 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>						
3. 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>						
4. 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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は154,612千円です。</p>						
5. 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>						
6. 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。</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、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 <p>(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せん。</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. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
信託現金及び信託預金	755,886	-
信託建物	7,711,594	-
信託構築物	98,972	-
信託土地	8,569,400	-
信託借地権	1,370,503	-
投資その他の資産（その他）	5,365	-
合計	18,511,720	-

担保を付している債務は次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
1年内返済予定の長期借入金	231,560	-
長期借入金	18,155,320	-
合計	18,386,880	-

※2. 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25年6月30日)	当期 (平成26年6月30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 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日		当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	987,442		1,564,678	
共益費	50,273		164,195	
駐車場収入	32,391	1,070,107	50,492	1,779,367
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	28,844		84,641	
その他賃貸収入	23,195	52,040	26,827	111,469
不動産賃貸事業収益合計		1,122,147		1,890,836
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	92,813		132,501	
水道光熱費	45,487		101,511	
損害保険料	3,266		3,457	
修繕費	19,930		28,034	
租税公課	50,987		50,530	
減価償却費	273,767		375,098	
信託報酬	3,100		6,486	
その他賃貸事業費用	70,963		90,410	
不動産賃貸事業費用合計		560,316		788,031
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		561,831		1,102,804

〔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24年7月1日 至 平成25年6月30日		自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	
発行可能投資口総口数		2,000,000口		4,000,000口
発行済投資口数		200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24年7月1日 至 平成25年6月30日		自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	
現金及び預金		569,235		815,742
信託現金及び信託預金		755,886		3,448,945
現金及び現金同等物		1,325,122		4,264,687

〔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	
	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日		自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	
1年内		-		112,043
1年超		-		159,776
合計		-		271,819

〔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25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	569,235	569,235	-
(2) 信託現金及び信託預金	755,886	755,886	-
(3) 未収消費税等	-	-	-
資産合計	1,325,122	1,325,122	-
(4) 短期借入金	-	-	-
(5) 1年内返済予定の長期借入金	231,560	231,560	-
(6) 長期借入金	18,155,320	18,206,817	51,497
負債合計	18,386,880	18,438,377	51,497
(7) デリバティブ取引	5,365	5,365	-

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) 1年内返済予定の長期借入金	-	-	-
(6) 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
(7) デリバティブ取引	304	304	-

(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) 1年内返済予定の長期借入金、(6) 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。

(7) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(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：384,922千円 当期：2,510,749千円）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。

(注3) 金銭債権の決算日（平成25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	569,235	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	755,886	-	-	-	-	-
合計	1,325,122	-	-	-	-	-

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	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日（平成25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
長期借入金	231,560	231,560	17,923,760	-	-	-
合計	231,560	231,560	17,923,760	-	-	-

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	-

〔有価証券に関する注記〕

前期（平成25年6月30日）

該当事項はありません。

当期（平成26年6月30日）

該当事項はありません。

〔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25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	4,818,440	4,702,660	5,365	△1,906
	合計	4,818,440	4,702,660	5,365	△1,906

（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。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成25年6月30日）

該当事項はありません。

当期（平成26年6月30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25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。

〔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25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	489	-
貸倒引当金	559	498
貸倒損失	5	-
繰延税金資産合計	1,055	498
(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	1,055	240

2. 法定実効税率と税効果会計適用後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25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
法定実効税率	法定実効税率と税効果会計	38.37%
(調整)	適用後の法人税等の負担率	
支払分配金の損金算入額	との差異が法定実効税率の	△38.19%
住民税均等割	100分の5以下となるため	0.66%
その他	記載を省略しています。	0.27%
税効果会計適用後の法人税 の負担率		1.11%

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

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。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26年7月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.37%から34.16%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24年7月1日 至平成25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。

〔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24年7月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

当期（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せん。

(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24日ですが、当期のすべての取引について記載していません。

(2) 関連会社等

前期（自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日）

該当事項はありません。

当期（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。

(3) 兄弟会社等

前期（自 平成24年7月1日 至 平成25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				
同一の 親会社 を持つ 会社	ポラリス・ インベスト メント・ア ドバイザー ズ株式会社 (注1)	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	128,325	未払 費用	20,443
										長期 未払金	9,757

(注1) ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社は、平成25年12月24日付でその名称を双日リートアドバイザーズ株式会社に変更しています。

(注2) 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3) 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。

当期（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	79,615	営業未払金	33,103
								修繕工事(注3)	15,316		
								その他賃貸事業費用	10,322		
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	31,480	-	-
								修繕工事(注3)	11,279		
								その他賃貸事業費用	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24日ですが、当期のすべての取引について記載しています。

(4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

該当事項はありません。

当期（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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自平成24年7月1日 至平成25年6月30日）

該当事項はありません。

当期（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。

〔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25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	18,024,238	17,750,470
期中増減額	△273,767	54,153,759
期末残高	17,750,470	71,904,230
期末時価	18,000,000	72,494,000

(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期中増減額のうち、主たる減少額は減価償却によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主たる増加額は「(仮称)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24年7月1日 至 平成25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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
1口当たり純資産額	326,253円	244,598円
1口当たり当期純利益	28,382円	6,403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口当たり純資産額及び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 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
当期純利益（千円）	11,352	182,045
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）	11,352	182,045
期中平均投資口数（口）	400	28,430

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（9）発行済投資口数の増減

本投資法人の最近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. 役員の異動

(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 投資口数 (口)
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SBCapital・マーケットズ株式会社（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 投資口数 (口)
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25年6月30日)		当期 (平成26年6月30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）	5,939	31.0	47,740	61.6
		三大都市圏（注4） （都心6区は除く）	-	-	6,080	7.9
		小計	5,939	31.0	53,820	69.5
	住宅	三大都市圏（注4） （都心6区を含む）	11,810	61.7	15,737	20.3
		政令指定都市等（注5）	-	-	2,345	3.0
		小計	11,810	61.7	18,083	23.4
	合計		17,750	92.7	71,904	92.9
預金・その他の資産		1,389	7.3	5,534	7.1	
資産総額計		19,140	100.0	77,439	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）によつて
います。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は100%になら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。

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

平成26年6月30日現在、該当はありません。

②投資不動産物件

平成26年6月30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6月30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	3.2
A-2	FORECAST日本橋EAST	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	3.0
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	2.0
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	9.2
A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	6.8
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	2.6
A-7	(仮称)FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	14,144.51	13,990	19.9
A-8	(仮称)FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	8.2
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	4.1
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	3.9
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	3.2
A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,536.39	3,330	4.7
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	3.6
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	16.9
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	2.2
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,891.42	1,280	1.8
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	1.6
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	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	1,800.00	695	1.0
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.9
	合計			89,839.03	70,380	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。

(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)	不動産 賃貸事業収益 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	16	164
A-2	FORECAST日本橋EAST	2,490.08	2,490.08	100.0	2	163
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,332.91	79.4	11	89
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	3,871.83	89.3	7	82
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	22	63
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	29
A-7	(仮称)FORECAST新宿SOUTH	14,144.51	14,144.51	100.0	23	200
A-8	(仮称)FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	6	73
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0	6	36
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	5	36
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	1,941.50	74.1	8	21
A-12	グリーンオーク御徒町	3,536.39	3,094.35	87.5	8	41
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0	5	39
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	15,853.59	93.7	259	765
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	22
B-3	マイアトリア名駅	2,891.42	2,699.80	93.4	65	17
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	14
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	10
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	9
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,304.90	84.5	35	8
	合計	89,839.03	86,414.90	96.2	487	1,890

(注1) 「総賃貸面積」は、平成26年6月30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6月30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せん。

(注2) 「稼働率」は、平成26年6月30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6月30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) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 期末算定価格の概要（平成26年6月30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	2,268	2,520	2,550	4.7%	2,480	4.3%	4.9%
A-2	FORECAST日本橋EAST	2,130	2,153	2,240	2,280	4.8%	2,200	4.7%	5.1%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,438	1,610	1,610	4.7%	1,600	4.4%	4.8%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,515	6,700	6,710	4.3%	6,680	4.0%	4.4%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,869	5,090	5,160	4.3%	5,020	4.1%	4.5%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,809	1,890	1,920	4.5%	1,860	4.3%	4.7%
A-7	(仮称)FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,497	14,400	14,500	4.3%	14,200	4.0%	4.5%
A-8	(仮称)FORECAST桜橋	5,760	5,976	5,820	5,910	4.7%	5,720	4.5%	4.9%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,973	2,890	2,910	4.7%	2,860	4.4%	4.9%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,891	2,870	2,900	4.4%	2,830	4.2%	4.6%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,346	2,280	2,310	4.8%	2,240	4.6%	5.0%
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,459	3,210	3,240	4.9%	3,170	4.6%	5.0%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,621	2,610	2,630	5.2%	2,590	5.0%	5.4%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,616	12,200	12,300	4.8%	12,000	4.6%	5.0%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,666	1,590	1,600	6.0%	1,580	5.8%	6.2%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,355	1,300	1,310	5.4%	1,290	5.2%	5.6%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,179	1,110	1,120	5.5%	1,100	5.3%	5.7%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	833	805	811	5.8%	798	5.6%	6.0%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	751	712	718	5.5%	706	5.3%	5.7%
B-7	シエル薬院	640	679	647	653	5.3%	640	5.1%	5.5%
	合計	70,380	71,904	72,494	73,142		71,564		

(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6月30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6月30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4期（自平成25年7月1日至平成26年6月30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	FORECAST 日本橋EAST	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	365日	365日	365日	68日	68日	68日
①賃貸事業収益	164,340	163,238	89,579	82,860	63,307	29,584
賃貸事業収入	144,626	153,785	81,396	76,513	59,621	27,181
その他	19,714	9,452	8,182	6,347	3,685	2,403
②賃貸事業費用	41,628	36,869	28,764	19,486	6,634	2,415
管理業務費	6,703	11,491	4,642	3,769	3,036	1,058
水道光熱費	17,825	12,614	7,075	5,316	3,302	1,040
損害保険料	346	380	263	52	49	18
修繕費	641	565	983	-	58	122
租税公課	4,810	10,633	9,477	-	-	-
信託報酬	1,100	1,100	1,100	130	130	130
その他賃貸事業費用	10,200	84	5,222	10,218	58	45
③賃貸NOI（①-②）	122,712	126,369	60,815	63,373	56,672	27,169
④減価償却費	32,668	31,672	15,193	14,328	16,780	3,673
⑤賃貸事業損益（③-④）	90,043	94,696	45,621	49,044	39,892	23,496

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12
物件名称	(仮称) FORECAST 新宿SOUTH	(仮称) 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	68日	68日	68日	68日	68日	68日
①賃貸事業収益	200,891	73,070	36,795	36,445	21,124	41,548
賃貸事業収入	179,746	66,822	33,294	32,568	19,259	36,890
その他	21,144	6,248	3,501	3,877	1,865	4,658
②賃貸事業費用	65,695	13,593	6,113	5,178	3,452	6,317
管理業務費	13,611	6,117	2,428	2,148	1,204	1,863
水道光熱費	19,186	6,195	3,380	2,811	1,920	4,083
損害保険料	182	81	37	33	30	40
修繕費	180	293	88	13	-	-
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	130	130	130	130	130	130
その他賃貸事業費用	32,403	775	48	42	166	200
③賃貸NOI（①-②）	135,196	59,477	30,681	31,267	17,672	35,230
④減価償却費	9,872	3,952	2,767	2,037	7,757	2,673
⑤賃貸事業損益（③-④）	125,324	55,524	27,914	29,229	9,914	32,557

物件番号	A-13	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
物件名称	東池袋 センタービル	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	マックヴィラ ージュ平安
運用日数	68日	365日	68日	68日	68日	68日
①賃貸事業収益	39,425	765,343	22,726	17,479	14,461	10,870
賃貸事業収入	37,009	747,872	22,726	17,199	14,461	10,870
その他	2,415	17,470	-	279	-	-
②賃貸事業費用	8,242	160,961	321	2,656	1,432	938
管理業務費	3,204	67,351	111	1,228	699	705
水道光熱費	4,101	11,987	-	230	128	84
損害保険料	56	1,741	48	26	24	18
修繕費	689	23,987	30	303	-	-
租税公課	-	25,609	-	-	-	-
信託報酬	130	1,100	130	130	130	130
その他賃貸事業費用	59	29,183	0	736	450	-
③賃貸NOI（①-②）	31,183	604,381	22,404	14,822	13,028	9,931
④減価償却費	4,047	194,318	8,119	6,902	7,354	4,631
⑤賃貸事業損益（③-④）	27,136	410,063	14,285	7,920	5,674	5,299

物件番号	B-6	B-7	合計
物件名称	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院	
運用日数	68日	68日	
①賃貸事業収益	9,271	8,471	1,890,836
賃貸事業収入	9,270	8,250	1,779,367
その他	0	220	111,469
②賃貸事業費用	1,025	1,204	412,933
管理業務費	701	425	132,501
水道光熱費	-	225	101,511
損害保険料	13	12	3,457
修繕費	-	77	28,034
租税公課	-	-	50,530
信託報酬	130	130	6,486
その他賃貸事業費用	179	334	90,410
③賃貸NOI（①-②）	8,245	7,266	1,477,903
④減価償却費	3,469	2,877	375,098
⑤賃貸事業損益（③-④）	4,775	4,389	1,102,804