

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid



日本リート投資法人

第8期 (2016年6月期)
決算説明資料

2016年8月17日

1 エグゼクティブサマリー

- ◆ 決算ハイライト 3
- ◆ 第8期(2016年6月期)の運用状況と今後の成長戦略ハイライト 4

2 第8期(2016年6月期)決算概要

- ◆ 第8期(2016年6月期)決算の概要 6
- ◆ 第9期(2016年12月期)の業績予想概要 7
- ◆ 第10期(2017年6月期)の業績予想概要 8
- ◆ 巡航ベース1口当たり分配金の実績と予想 9

3 今後の成長戦略

- ◆ 成長戦略サマリー
 - ① 本投資法人のポートフォリオマネジメント 11
 - ② 中長期運用戦略の策定・実行、効果的なエンジニアリング・マネジメント 12
- ◆ 外部成長戦略
 - ① 外部成長イメージ 13
 - ② リスク分散の状況 14
 - ③ 新規ブリッジファンドの概要(1) - (3) 15
- ◆ 内部成長戦略
 - ① 稼働率の実績と予想 19
 - ② テナント入退去状況とレントギャップの推移 20
 - ③ 賃料増額改定の実績と賃料更改時期の到来予定 21
 - ④ 賃料改定による賃料増減額の状況と賃料増額改定目標 22
 - ⑤ エンジニアリング・マネジメントの計画と原資 23
 - ⑥ エンジニアリング・マネジメントの実例 24
 - ⑦ エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績 25
- ◆ 財務戦略
 - ① 第8期末の財務状況、LTVの実績と予想 27
 - ② 借入れコストとのバランスに配慮した借入期間の長期化、返済期限の分散 28



1. エグゼクティブサマリー

第8期 (2016年6月期) 実績

| | |
|----------|-----------|
| 営業収益 | 6,607 百万円 |
| 営業利益 | 3,287 百万円 |
| 経常利益 | 2,944 百万円 |
| 当期純利益 | 2,944 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,519 円 |

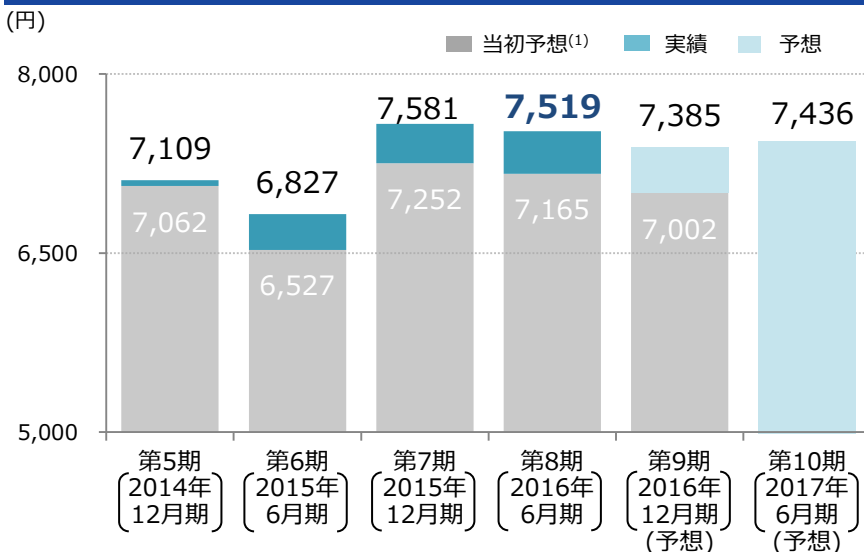
第9期 (2016年12月期) 業績予想

| | |
|----------|-----------|
| 営業収益 | 6,775 百万円 |
| 営業利益 | 3,371 百万円 |
| 経常利益 | 2,894 百万円 |
| 当期純利益 | 2,893 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,385 円 |

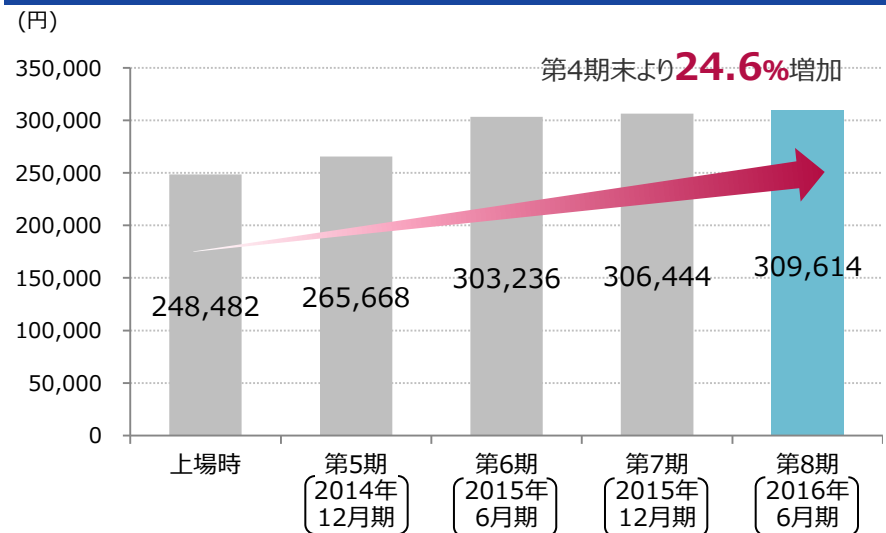
第10期 (2017年6月期) 業績予想

| | |
|----------|-----------|
| 営業収益 | 6,685 百万円 |
| 営業利益 | 3,400 百万円 |
| 経常利益 | 2,913 百万円 |
| 当期純利益 | 2,913 百万円 |
| 1口当たり分配金 | 7,436 円 |

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAV⁽²⁾の推移



第8期(2016年6月期)の運用状況ハイライト

今後の成長戦略サマリー

外部成長
戦略

取得時利回り⁽¹⁾の目線を堅持 2018年～2020年を目処に資産規模3,000億円を目指す

■ パイプラインの積上げは着実に進展 (累計10物件 225億円⁽²⁾)

合同会社ニコラスキャピタル6による物件追加取得 (1物件13億円) を実施
新たに合同会社ニコラスキャピタル8及び9 (合計7物件109億円) を組成

■ 規律をもった外部成長
▶ 取得時利回りの目線の堅持と、取得ポリシー (立地(エリア競争力)・都心比率・テナント分散・レントギャップ・建物コンディションの精査) を踏襲した中長期目標の達成

内部成長
戦略

稼働率及び賃料増額等による収益力の向上 エンジニアリング・マネジメントによる物件収益力と競争力の強化

■ 稼働率は回復基調

第7期末 96.8% → 2016年2月末 94.3% → 第8期末 **95.9%**

■ 賃料増額は引続き順調に進捗

2,476坪 (面積ベース**19.5%**⁽³⁾) で増額改定を達成

賃料総増減率⁽⁴⁾: 第7期 0.8% → 第8期 **1.7%**

■ エンジニアリング・マネジメントの実行

修繕計画の適切な見直しの実施 及び 資本的支出・費用の軽減
物件収益力の強化・コスト削減・テナント満足度の向上を実現

■ 稼働率の更なる向上
■ 収益の更なる向上
▶ ダウンタイムやフリーレント期間の短縮
■ 賃料総増減率1%以上の達成
■ ポートフォリオの収益力・競争力強化
▶ 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実行

財務戦略

金利コストとのバランスを考慮した財務基盤の更なる安定化

■ マイナス金利の環境を活かし
金利コストの削減をはかりつつ財務基盤の安定化を促進

LTV⁽⁵⁾ 第7期末 46.1% → 第8期末 **45.9%**

固定比率 第7期末 50.2% → 第8期末 **90.3%**

平均借入コスト 第7期末 0.90% → 第8期末 **0.84%**
(アップフロントフィー及びエージェントフィー含む)

■ 更なる財務基盤の安定化
▶ 既存借入れのリファイナンスを通じた
長期・固定化の推進



2. 第8期（2016年6月期）決算概要

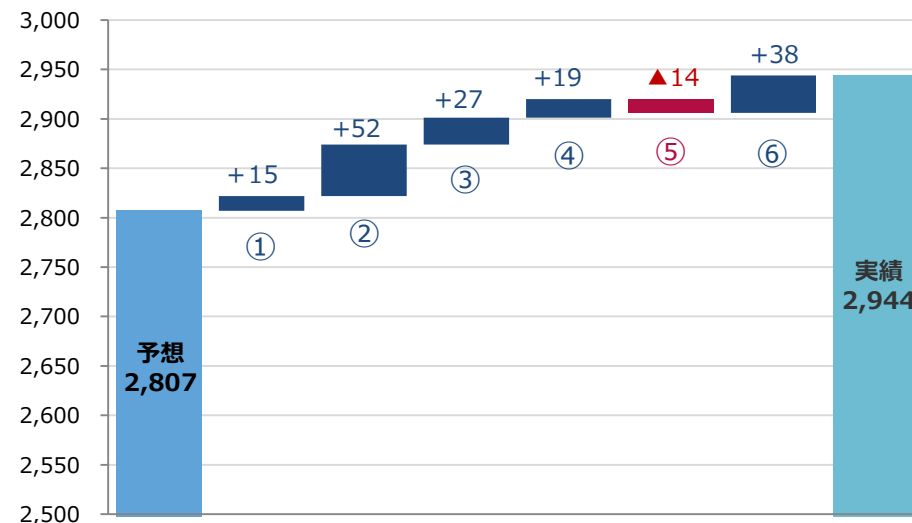
第8期（2016年6月期）実績

単位：百万円

| | 第8期予想 2016/2/18時点 (a) | 第8期実績 2016年6月期 (b) | 対予想 (b-a) |
|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------|
| 営業収益 | 6,596 | 6,607 | +10 |
| 営業利益 | 3,189 | 3,287 | +98 |
| 経常利益 | 2,807 | 2,944 | +136 |
| 当期純利益 | 2,807 | 2,944 | +137 |
| 1口当たり分配金 | 7,165円 | 7,519円 | +354円 |
| NOI | 4,612 | 4,713 | +100 |
| NOI利回り ⁽¹⁾ | 4.5% | 4.6% | |
| 1口あたりFFO ⁽²⁾ | - | 9,414円 | |
| 1口当たりNAV | - | 309,614円 | |
| 含み益 ⁽³⁾ | - | 9,030 | |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | |

当期純利益の変動要因⁽⁴⁾（対予想）

単位：百万円



- ① 貸貸事業収入の増加 +15百万円
- ② 水光熱費収支の改善 +52百万円
- ③ その他営業収益の増加
(受取配当金、雑収入等) +27百万円
- ④ 貸貸事業費用の減少
(修繕費、減価償却、固都税等) +19百万円
- ⑤ その他営業費用の増加
(運用報酬等) ▲14百万円
- ⑥ 営業外費用の減少等
(融資関連費用等) +38百万円

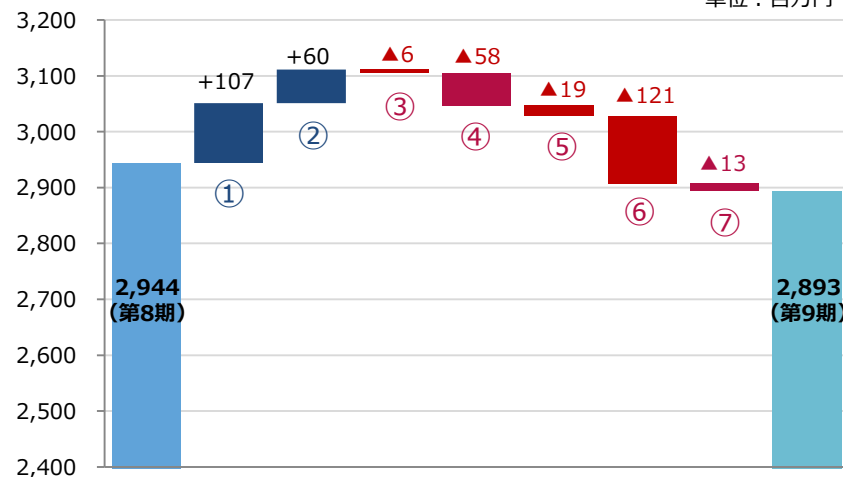
第9期（2016年12月期）業績予想

単位：百万円

| | 第8期実績 (a) | 第9期予想 2016/8/16時点 (b) | 対第8期 実績 (b-a) | (参考) 第9期予想 2016/2/18時点 |
|----------|--------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|
| 営業収益 | 6,607 | 6,775 | +168 | 6,680 |
| 営業利益 | 3,287 | 3,371 | +83 | 3,274 |
| 経常利益 | 2,944 | 2,894 | ▲50 | 2,744 |
| 当期純利益 | 2,944 | 2,893 | ▲50 | 2,743 |
| 1口当たり分配金 | 7,519円 | 7,385円 | ▲134円 | 7,002円 |
| NOI | 4,713 | 4,822 | +109 | 4,728 |
| NOI利回り | 4.6% | 4.7% | - | - |
| 運用日数 | 182日 | 184日 | - | - |

第9期予想当期純利益の変動要因（対第8期実績）

単位：百万円



- | | |
|------------------------------|---------|
| ① 貸貸事業収入の増加 | +107百万円 |
| ② 水光熱費収支の改善 | +60百万円 |
| ③ その他営業収益の減少 (雑収入等) | ▲6百万円 |
| ④ 貸貸事業費用の増加 (修繕費、減価償却費等) | ▲58百万円 |
| ⑤ その他営業費用の増加 (運用報酬等) | ▲19百万円 |
| ⑥ 営業外収益の減少 (消費税精算差額の不発生等) | ▲121百万円 |
| ⑦ 営業外費用の増加等 (融資関連費用等) | ▲13百万円 |

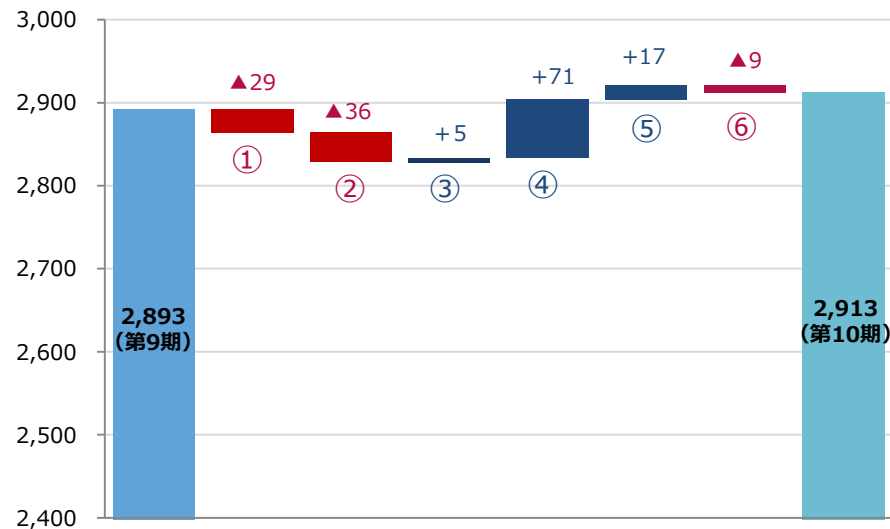
第10期（2017年6月期）業績予想

単位：百万円

| | 第9期予想 2016/8/16時点 (a) | 第10期予想 2016/8/16時点 (b) | 対第9期 予想 (b-a) |
|----------|-----------------------------|------------------------------|---------------------|
| 営業収益 | 6,775 | 6,685 | ▲90 |
| 営業利益 | 3,371 | 3,400 | +29 |
| 経常利益 | 2,894 | 2,913 | +19 |
| 当期純利益 | 2,893 | 2,913 | +19 |
| 1口当たり分配金 | 7,385円 | 7,436円 | +51円 |
| NOI | 4,822 | 4,824 | +2 |
| NOI利回り | 4.7% | 4.7% | - |
| 運用日数 | 184日 | 181日 | - |

第10期予想当期純利益の変動要因（対第9期予想）

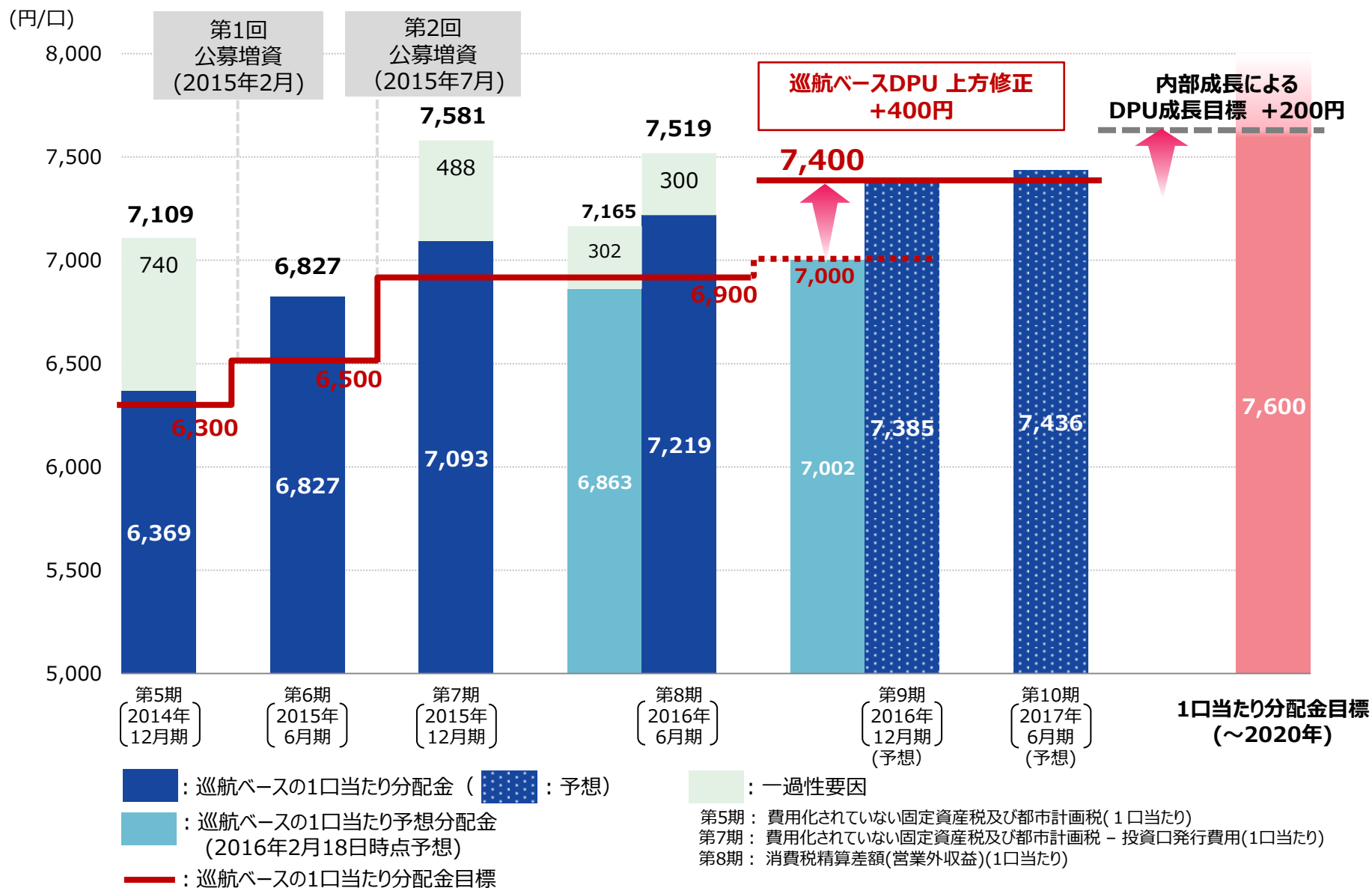
単位：百万円



- ① 貸貸事業収入の減少 ▲29百万円
- ② 水光熱費収支の悪化 (季節要因) ▲36百万円
- ③ その他営業収益の増加 (雑収入等) +5百万円
- ④ 貸貸事業費用の減少 (修繕費、減価償却費、リース費用等) +71百万円
- ⑤ その他営業費用の減少 (運用報酬等) +17百万円
- ⑥ 営業外費用の増加等 (融資関連費用等) ▲9百万円

巡航ベース1口当たり分配金の実績と予想

第9期以降の巡航ベースのDPU目標値を7,000円から7,400円に上方修正、内部成長の実現による中長期目標を7,600円とする



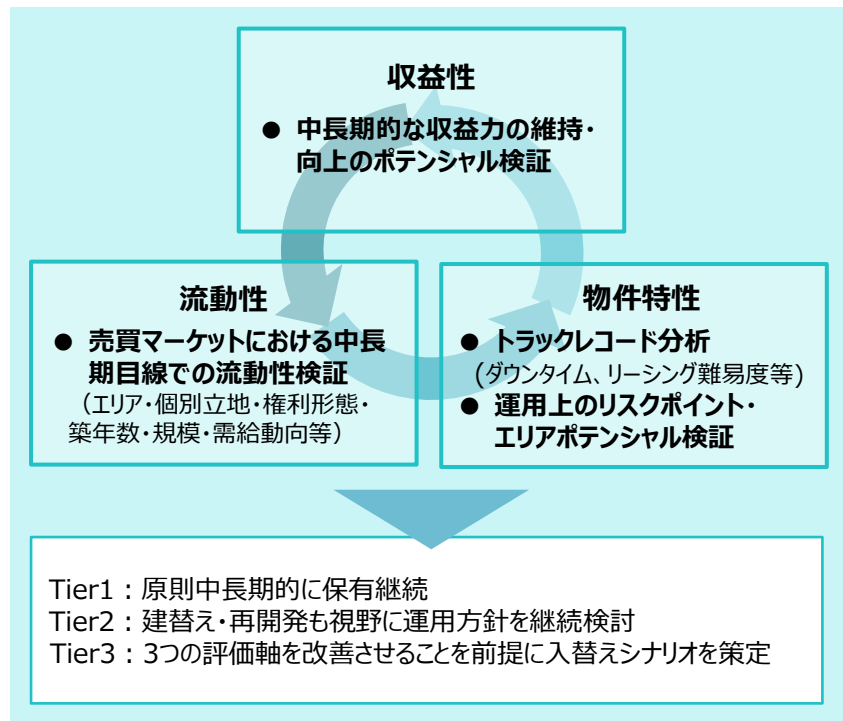


3. 今後の成長戦略



中長期運用戦略の策定・実行

1 各物件を、収益性、流動性、物件特性の観点から分析し、Tier1-3の3段階に分類

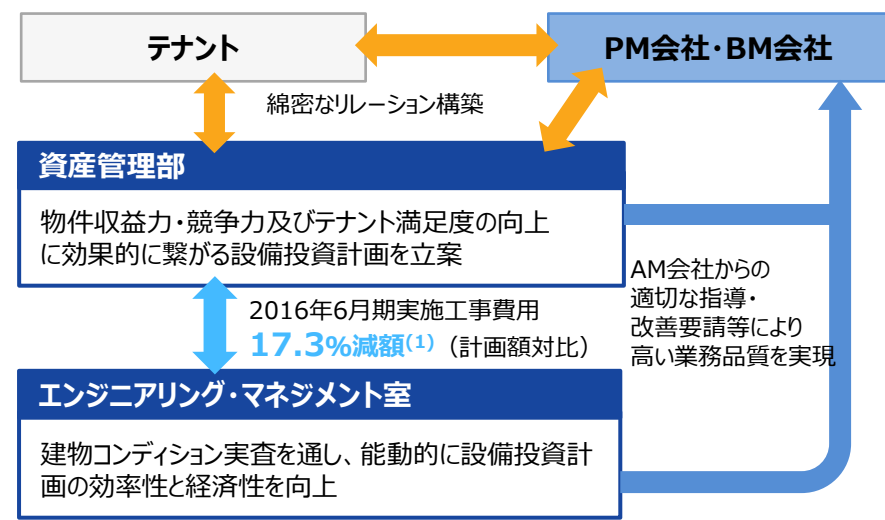


2 分類に即した運用戦略を3年から5年の時間軸を念頭に策定 (効率的な設備投資計画、物件入替えの検討)

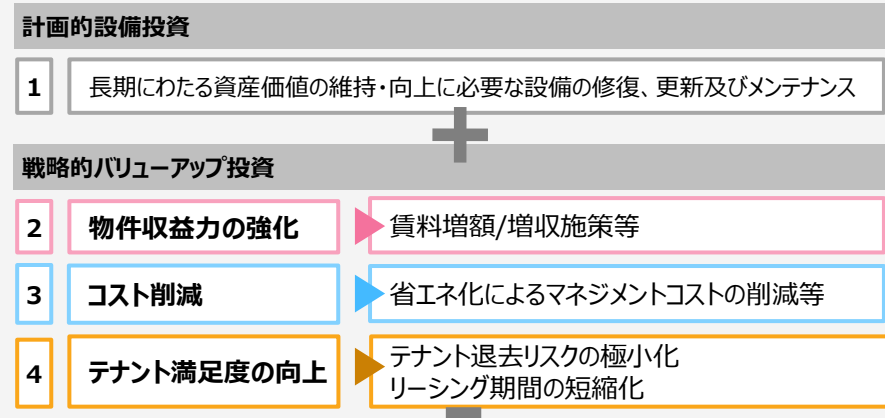
3 効率的な運用戦略の遂行 (定期的な再検証による分類の見直し)

効果的なエンジニアリング・マネジメント

《エンジニアリング・マネジメントの実施体制》



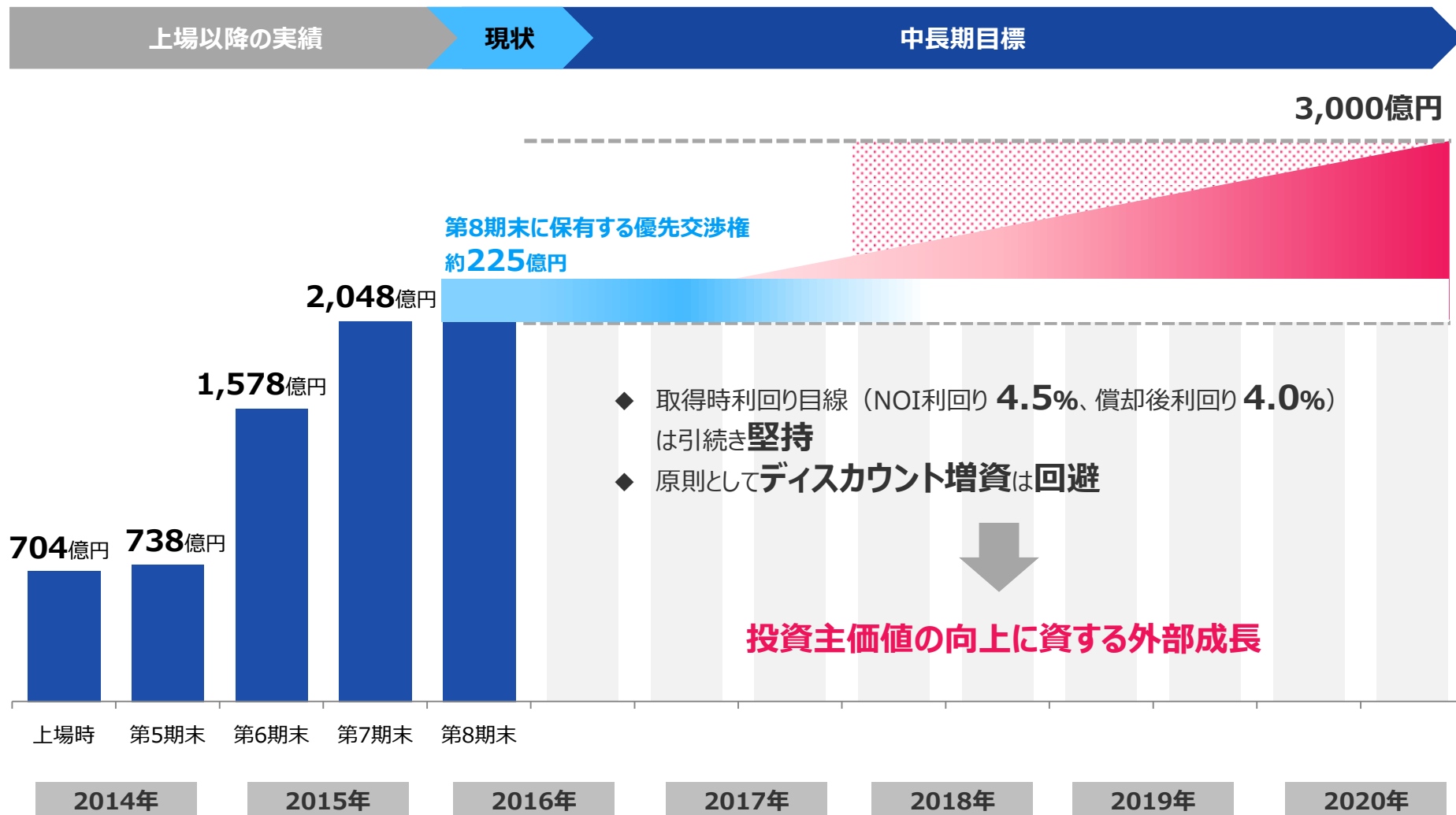
《エンジニアリング・マネジメントの概要》



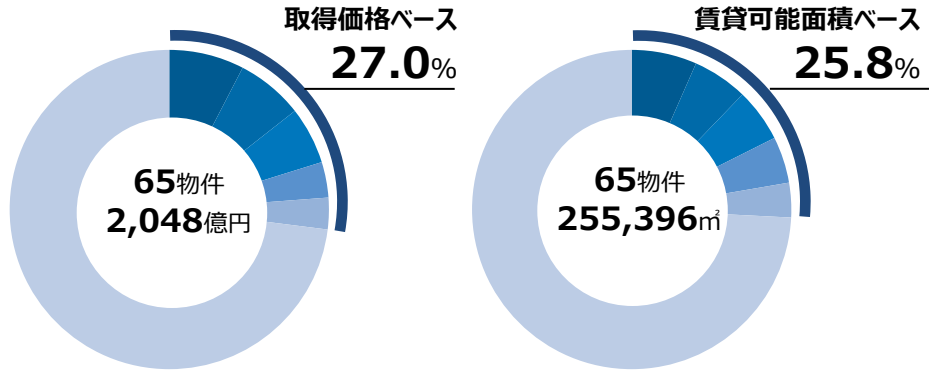
ポートフォリオ収益力・競争力の維持・向上

外部成長戦略 ①外部成長イメージ

中長期目標である資産規模3,000億円に向け、8期末で約225億円のパイプラインを積上げ

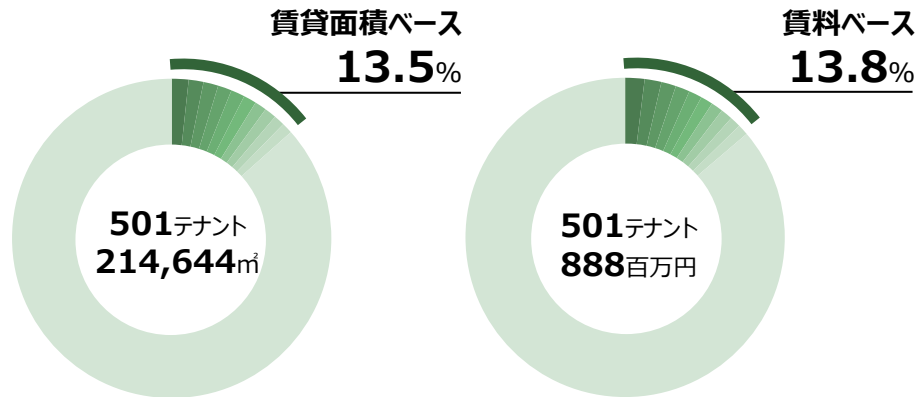


物件分散の状況（上位5物件の比率）



上位5物件の状況（取得価格ベース）

| 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 割合 |
|-------------------|---------------|------|
| 1 大宮センタービル | 15,585 | 7.6% |
| 2 FORECAST新宿SOUTH | 13,990 | 6.8% |
| 3 タワーコート北品川 | 11,880 | 5.8% |
| 4 芝公園三丁目ビル | 7,396 | 3.6% |
| 5 FORECAST五反田WEST | 6,520 | 3.2% |

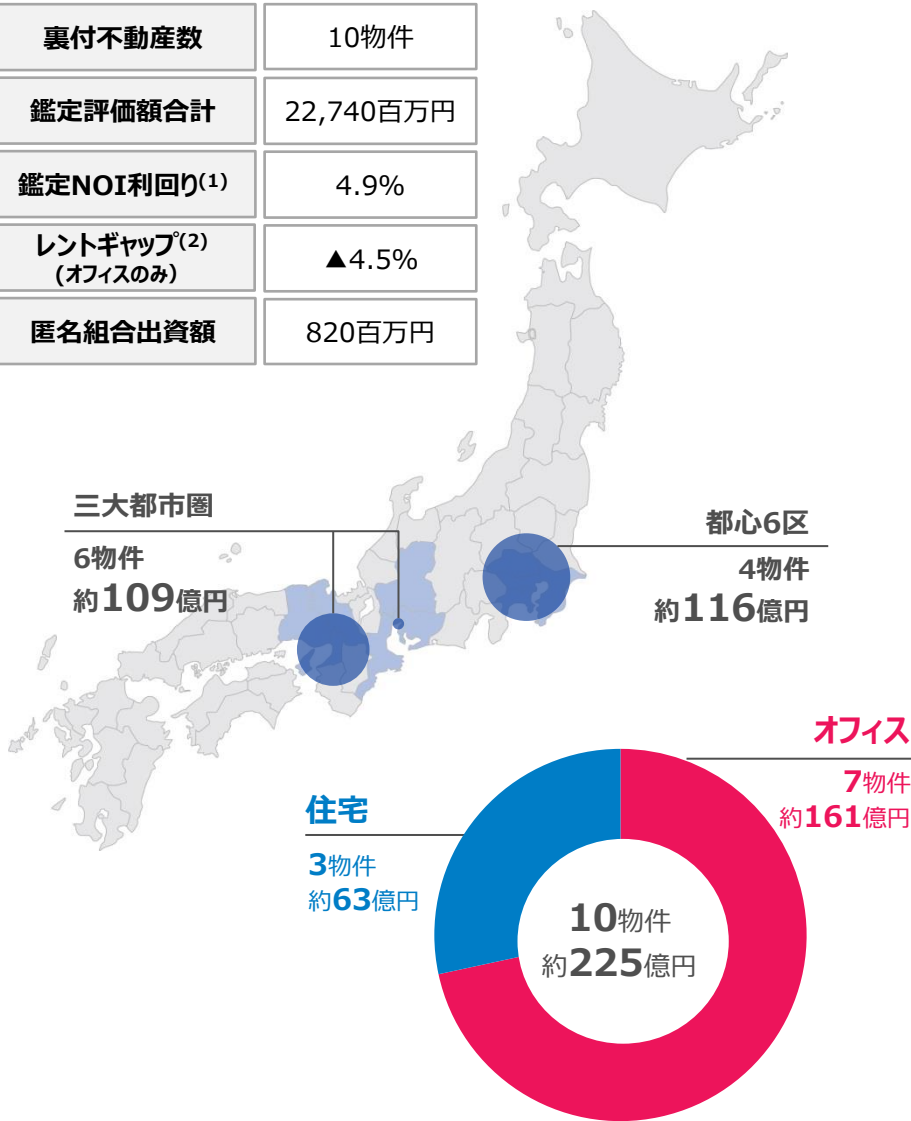
 テナント分散の状況（上位10テナント⁽¹⁾の比率）


上位10テナントの状況（賃貸面積ベース）

| 物件名称 | 業種 | 賃貸面積 (㎡) | 割合 |
|---------------------------------------|--------|-------------|------|
| 1 芝公園三丁目ビル | 情報通信業 | 3,559.85 | 1.7% |
| 2 サンワールドビル | 不動産業 | 3,314.58 | 1.5% |
| 3 板橋本町ビル | サービス業 | 3,189.12 | 1.5% |
| 4 グリーンオーク御徒町 | 建設業 | 3,048.47 | 1.4% |
| 5 久松町リープレックス・ビズ | 製造業 | 3,022.25 | 1.4% |
| 6 FORECAST新宿SOUTH FORECAST新宿AVENUE | 情報通信業 | 2,817.67 | 1.3% |
| 7 JSプログレビル | 金融・保険業 | 2,662.11 | 1.2% |
| 8 芝公園三丁目ビル | 卸売・小売業 | 2,579.22 | 1.2% |
| 9 光明池アクト | サービス業 | 2,350.50 | 1.1% |
| 10 JSプログレビル | サービス業 | 2,328.26 | 1.1% |

パイプラインの概要

| | |
|------------------------------------|-----------|
| 裏付不動産数 | 10物件 |
| 鑑定評価額合計 | 22,740百万円 |
| 鑑定NOI利回り ⁽¹⁾ | 4.9% |
| レントギャップ ⁽²⁾ (オフィスのみ) | ▲4.5% |
| 匿名組合出資額 | 820百万円 |



| | |
|----------------|-----------------------------|
| ファンド名称 | 合同会社ニコラスキャピタル6 |
| 匿名組合出資額 | 220百万円 |
| 優先交渉価格 | 11,597百万円 (行使期限: 2018年2月末日) |
| 裏付不動産の鑑定評価額の合計 | 11,700百万円 (鑑定NOI利回り: 4.8%) |

裏付不動産の概要

①名称 ②所在地 ③延床面積 ④竣工年月
⑤鑑定評価額 (鑑定NOI利回り) ⑥優先交渉の価格条件

| 都心6区オフィス | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | | |
|---|--|---|-------------------------|-------------------------|------------------------|------------------|-----------------|----------|
|  | ホームートホライゾンビル | 東京都千代田区五番町6番地2 | 8,143.02 m ² | 1987年9月 | 6,710 百万円 (4.3%) | 6,705 百万円 | | |
| | 三大都市圏住宅 | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ | |
| |  | スプラディッド難波 | 大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号 | 8,031.78 m ² | 2015年1月 | 3,520 百万円 (5.3%) | 3,502 百万円 | |
| | | 三大都市圏オフィス | ① | ② | ③ | ④ | ⑤ | ⑥ |
| | |  | 三宮ファーストビル | 兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号 | 5,019.79m ² | 1993年11月 | 1,470百万円 (6.2%) | 1,390百万円 |

| | | | |
|---------------|----------------|--------------------|-----------|
| ファンド名称 | 合同会社ニコラスキャピタル9 | 裏付不動産の 鑑定評価額の合計 | 4,090百万円 |
| 匿名組合契約 締結日 | 2016年3月29日 | 鑑定NOI利回り | 4.6% |
| 匿名組合出資額 | 100百万円 | 優先交渉権 行使期限 | 2018年2月末日 |

裏付不動産の概要

①名称 ②所在地 ③延床面積 ④竣工年月 ⑤鑑定評価額 (鑑定NOI利回り)



| | |
|---|-------------------------|
| ① | 友泉東日本橋駅前ビル |
| ② | 東京都中央区東日本橋三丁目7番19号 |
| ③ | 1,879.72 m ² |
| ④ | 2001年2月 |
| ⑤ | 1,200 百万円 (4.7%) |



| | |
|---|-------------------------|
| ① | (仮称) レジデンス江戸川橋 |
| ② | 東京都新宿区水道町4番22号 |
| ③ | 1,323.15 m ² |
| ④ | 2000年3月 |
| ⑤ | 1,250 百万円 (4.7%) |



| | |
|---|-------------------------|
| ① | ゼフェロス南堀江 |
| ② | 大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号 |
| ③ | 3,114.33 m ² |
| ④ | 2002年3月 |
| ⑤ | 1,640百万円 (4.4%) |

外部成長戦略 ③新規ブリッジファンドの概要 (3)

| | | | |
|---------------|----------------|----------------------------------|--------------------|
| ファンド名称 | 合同会社ニコラスキャピタル8 | 裏付不動産の 鑑定評価額の合計 (鑑定NOI利回り) | 6,950百万円 (5.2%) |
| 匿名組合契約 締結日 | 2016年6月27日 | 優先交渉権 行使期限 | 2017年12月末日 |
| 匿名組合出資額 | 500百万円 | 優先交渉価格 | 6,835百万円 |

裏付不動産の概要

①名称 ②所在地 ③延床面積 ④竣工年月 ⑤鑑定評価額(鑑定NOI利回り) ⑥優先交渉の価格条件



| 三大都市圏オフィス | |
|-----------|------------------------|
| ① | SC堺筋本町ビル |
| ② | 大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目 4-15 |
| ③ | 6,075.86 ㎡ |
| ④ | 1998年3月 |
| ⑤ | 1,790百万円(5.6%) |
| ⑥ | 1,723百万円 |



| 三大都市圏オフィス | |
|-----------|------------------|
| ① | アルテビル肥後橋 |
| ② | 大阪府大阪市西区江戸堀15-27 |
| ③ | 4,503.74 ㎡ |
| ④ | 1993年6月 |
| ⑤ | 1,480百万円(5.7%) |
| ⑥ | 1,476百万円 |



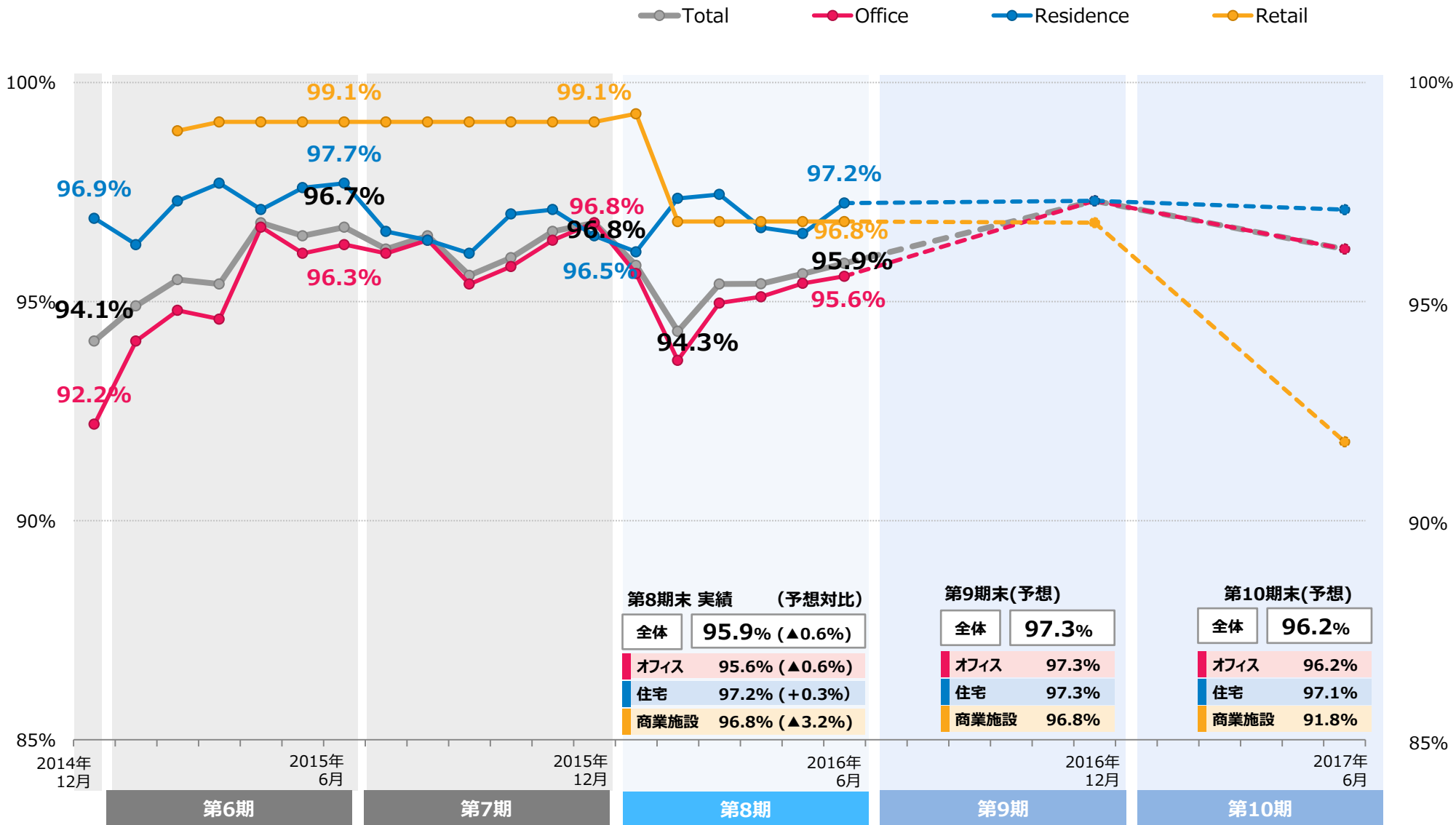
| 三大都市圏オフィス | |
|-----------|--------------------|
| ① | ダイアビル名駅 |
| ② | 愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8-7 |
| ③ | 2,909.28 ㎡ |
| ④ | 1991年12月 |
| ⑤ | 1,190 百万円(5.5%) |
| ⑥ | 1,186百万円 |



| 都心6区オフィス | |
|----------|-----------------|
| ① | 広尾ONビル |
| ② | 東京都渋谷区広尾五丁目19-9 |
| ③ | 2,707.95㎡ |
| ④ | 1995年3月 |
| ⑤ | 2,490百万円(4.6%) |
| ⑥ | 2,450百万円 |

内部成長戦略 ①稼働率の実績と予想

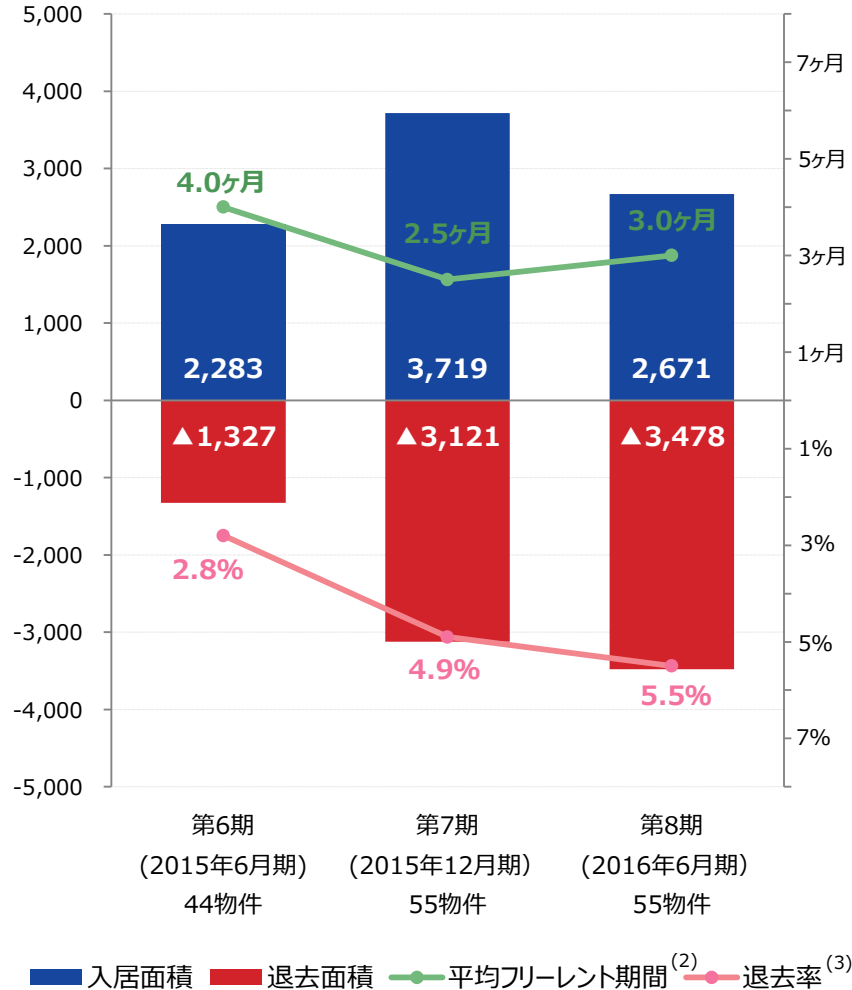
退去済区画の埋戻しが進捗しており、稼働率は回復基調で推移している



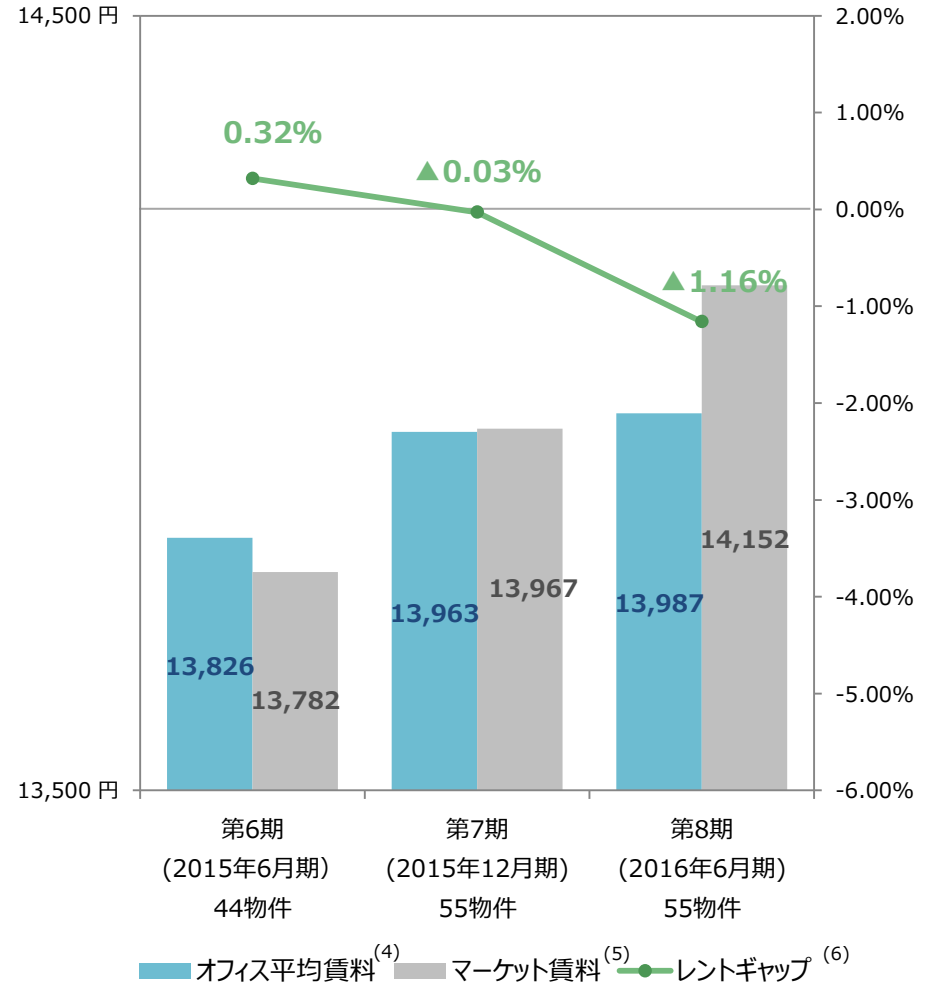
主な稼働率の変動要因を本資料37ページに記載しています。

テナント入退去の状況⁽¹⁾

※第8期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):63,091坪
(坪)

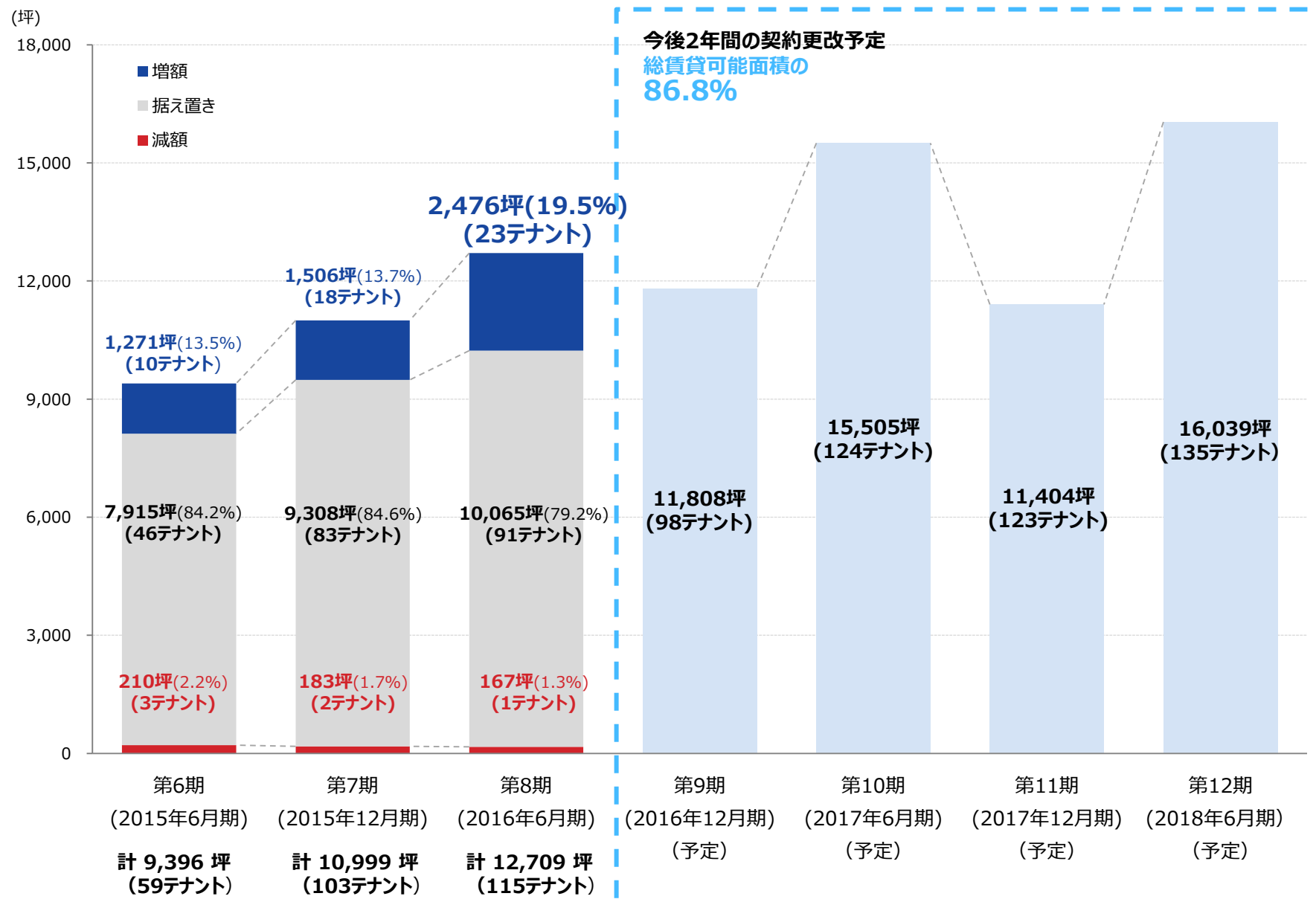


レントギャップの推移



内部成長戦略 ③賃料増額改定の実績と賃料更改時期の到来予定

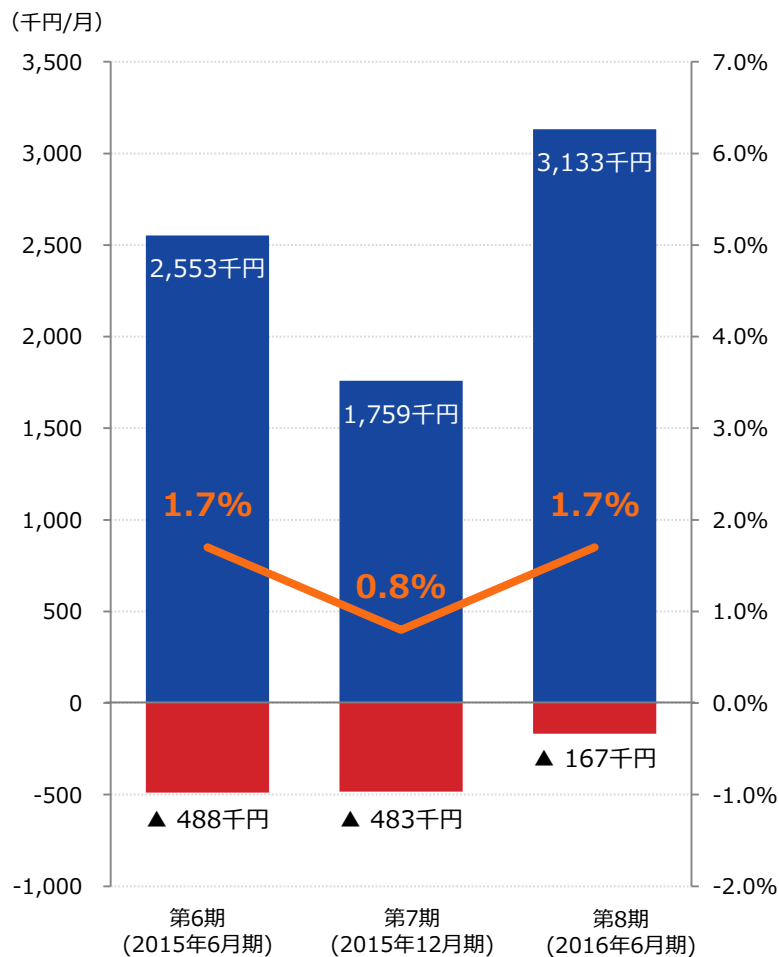
2016年1～6月は、115テナント（12,709坪）中、23テナント（2,476坪）と増額改定の実績は増加傾向



内部成長戦略 ④ 賃料改定による賃料増減額の状況と賃料増額改定目標

第8期の賃料総増減率は1.7%、月額賃料は約3,000千円の増加と目標の1%を大きく上回る

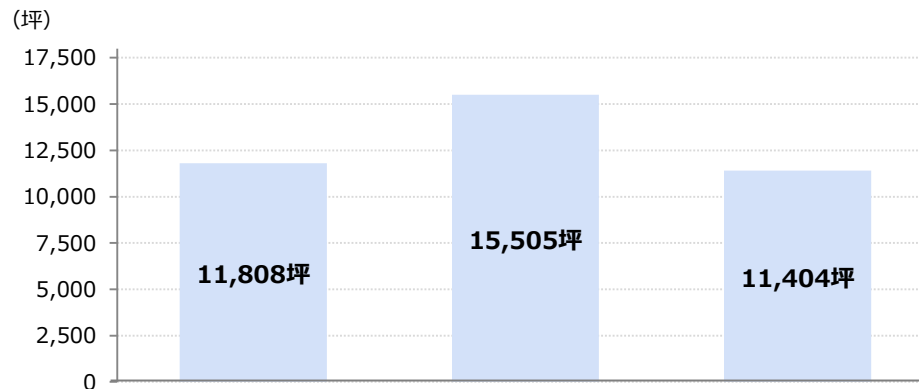
賃料改定による賃料増減額の状況 (オフィスのみ/月額ベース)



■ 増額改定テナント賃料総額 (増額部分のみ) ■ 賃料総増減率
■ 減額改定テナント賃料総額 (減額部分のみ)

賃料増額改定目標

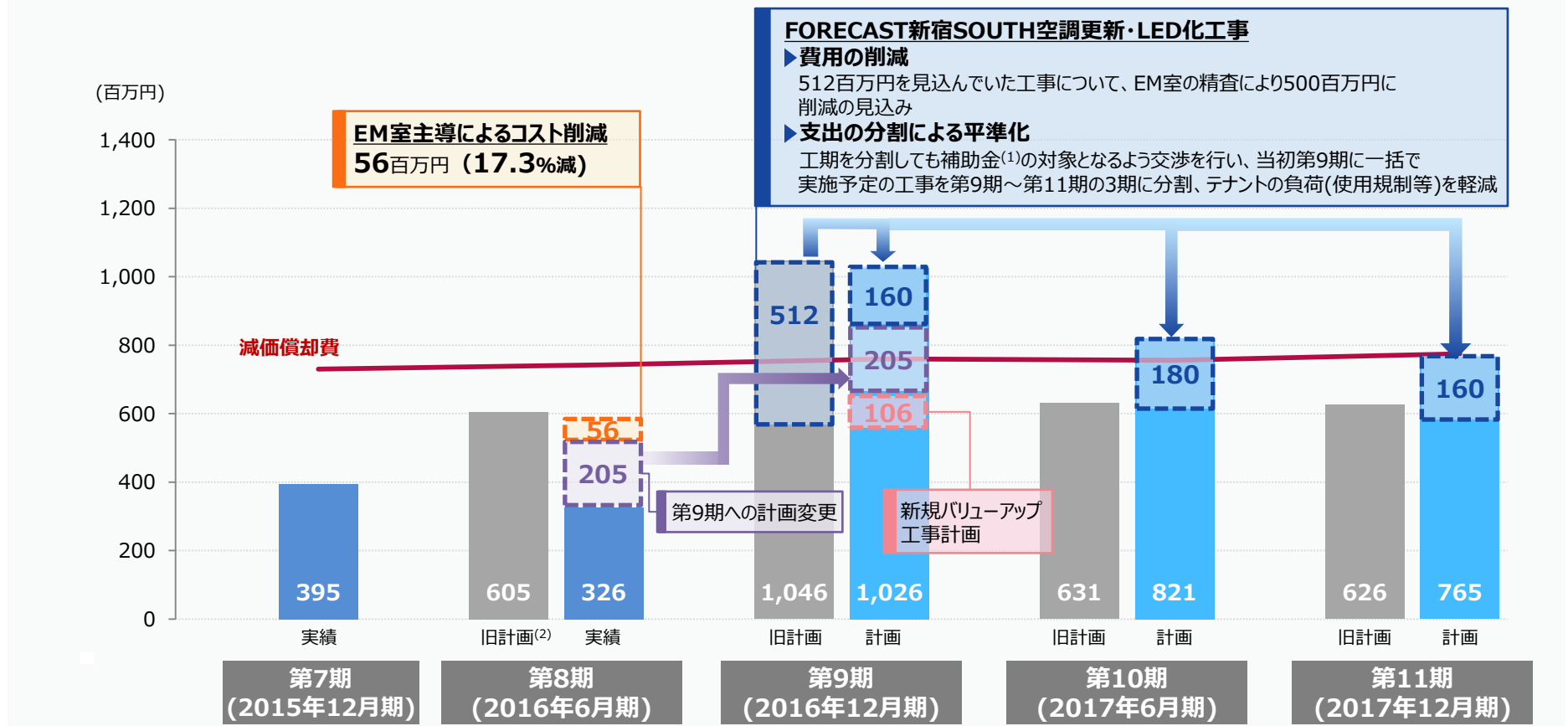
《賃料更改時期の到来予定 (オフィス物件)》



| | 第9期 (2016年12月期) | 第10期 (2017年6月期) | 第11期 (2017年12月期) |
|---------------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| 賃料更改予定区 画の賃料合計 (1期(6ヶ月)分) | 975百万円 | 1,291百万円 | 1,047百万円 |
| 目標賃料総増減率1% | | | |
| 賃料総増減額の 目標値 (1期(6ヶ月)分) | 9,756千円 | 12,910千円 | 10,474千円 |
| DPU増額目標値 (1期(6ヶ月)分) | 24円 | 32円 | 26円 |
| DPU増額目標値 (累計) | 24円 | 56円 | 82円 |

内部成長戦略 ⑤エンジニアリング・マネジメントの計画と原資

未使用の減価償却費を原資としてエンジニアリング・マネジメント室(EM室)主導で工事計画を適宜見直し、工事費の削減にも注力



《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資 (百万円) 》

| | | | | | |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 減価償却費(A) | 730 | 743 | 760 | 756 | 775 |
| 資本的支出(B) | 395 | 326 | 1,026 | 821 | 765 |
| 余剰/不足額 (A) - (B) | 335 | 417 | ▲266 | ▲65 | 10 |
| 累計余剰額 ⁽³⁾ (期末時点) | 1,105 | 1,522 | 1,256 | 1,191 | 1,201 |

A-36 三井ウッディビル

テナントアンケートの実施

テナントアンケートを実施。その結果、水周りの環境改善を望む声が多かった。

PM-AMの連携

リーシングを進める中で、女性トイレブースの数の少なさにより検討を断念するテナントがあることがわかった。



バリューアップ案を検討

トイレリニューアルを計画。特に女子トイレにおいては、水周りの面積を変えずにブースを追加。また、エレベーターホールを含む共用部で、内装材の一新と温かみのある照明への変更等のリニューアルを計画。

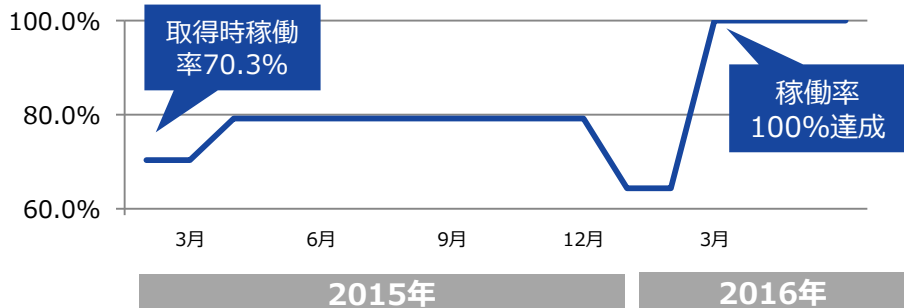
PMとの連携

リーシング活動に当該リニューアル案のイメージ図等を積極的に活用。



稼働率100%を達成

当該リニューアル計画案の提案により、検討テナントから申し込みを受領し、今期稼働率100%を達成。



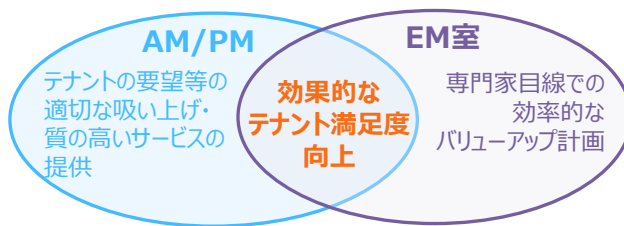
A-24 久松町リープレックス・ビズ

テナントとの良好な関係構築

テナントと綿密に連絡を取り合い、テナントの状況や要望などを適切に把握。

PM-AM-EM室の連携

テナントの要望の強さや、物件の状態を総合的に勘案しバリューアップの要否を判断。



テナントニーズの的確な把握による効果的なバリューアップ案を検討、実施

- ① テナントの防災設備に対する強い要望から、エレベーター内に備蓄品BOXを設置。
- ② 水回りの環境改善に関する要望が強いため、トイレの改修を計画。
- ③ テナントの営業を妨げない範囲で廊下部分のリニューアルを計画。

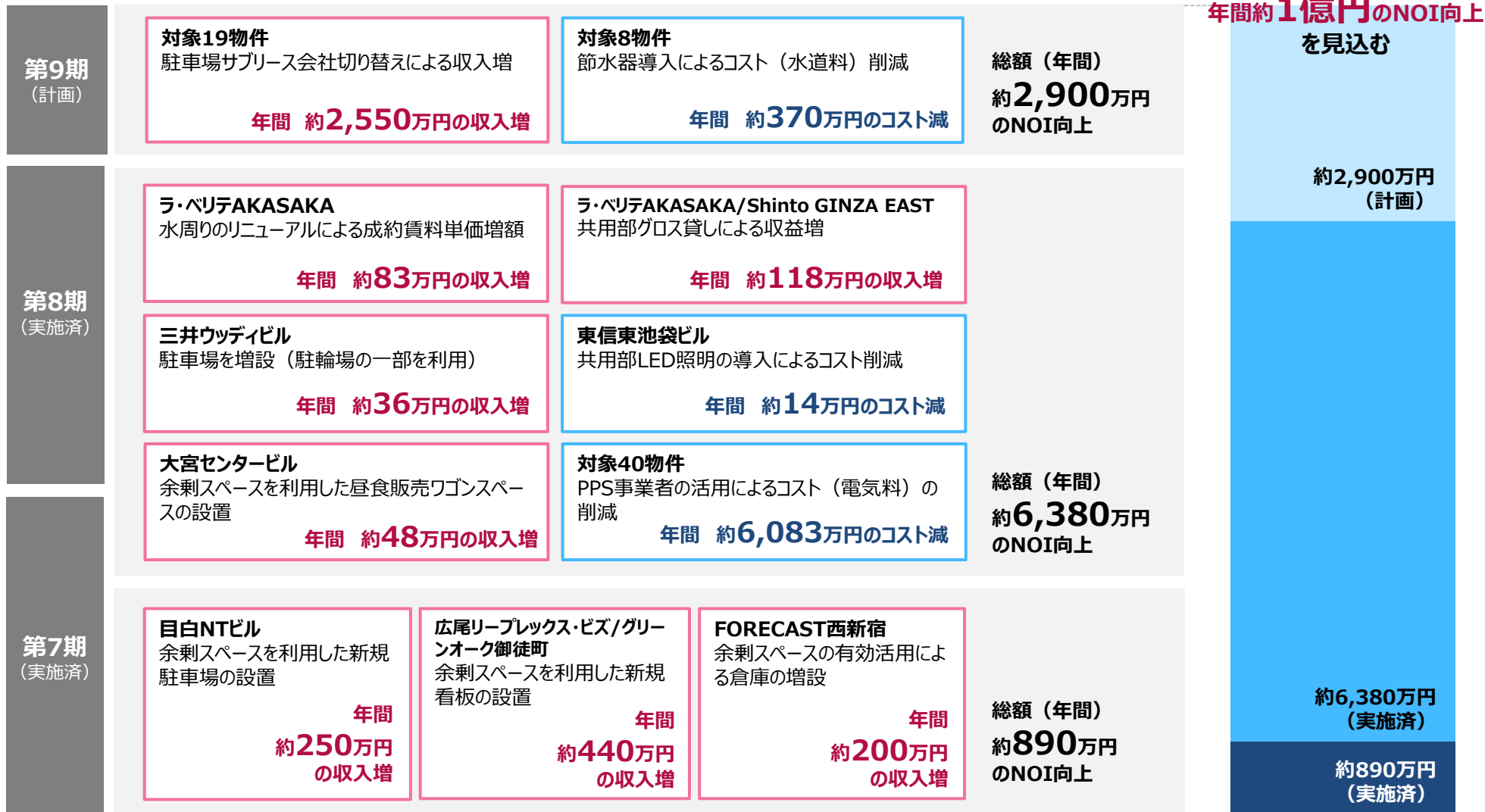
テナントとのより強固で良好な関係の構築

計画段階から、デザイン等を含めテナントと協議をし、より効果的なテナント満足度向上を目指すとともに、工事スケジュール等についても、テナントの営業を妨げないよう最大限に配慮。



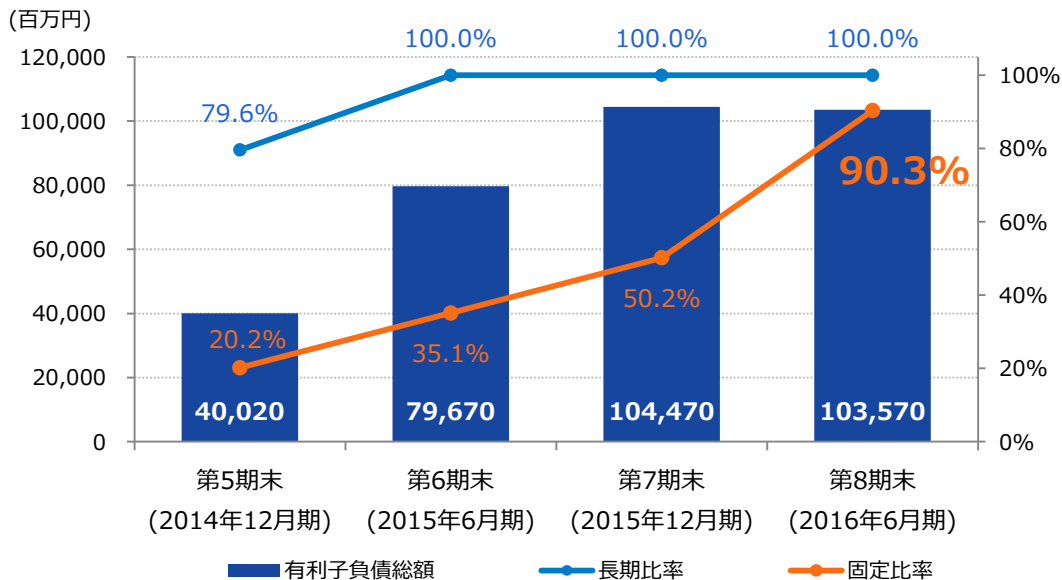
内部成長戦略 ⑦エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績⁽¹⁾

収益力向上及びコスト削減に関するエンジニアリング・マネジメントの主な実績と効果



財務戦略 ①第8期末の財務状況、LTVの実績と予想

有利子負債総額、長期比率及び固定比率の推移

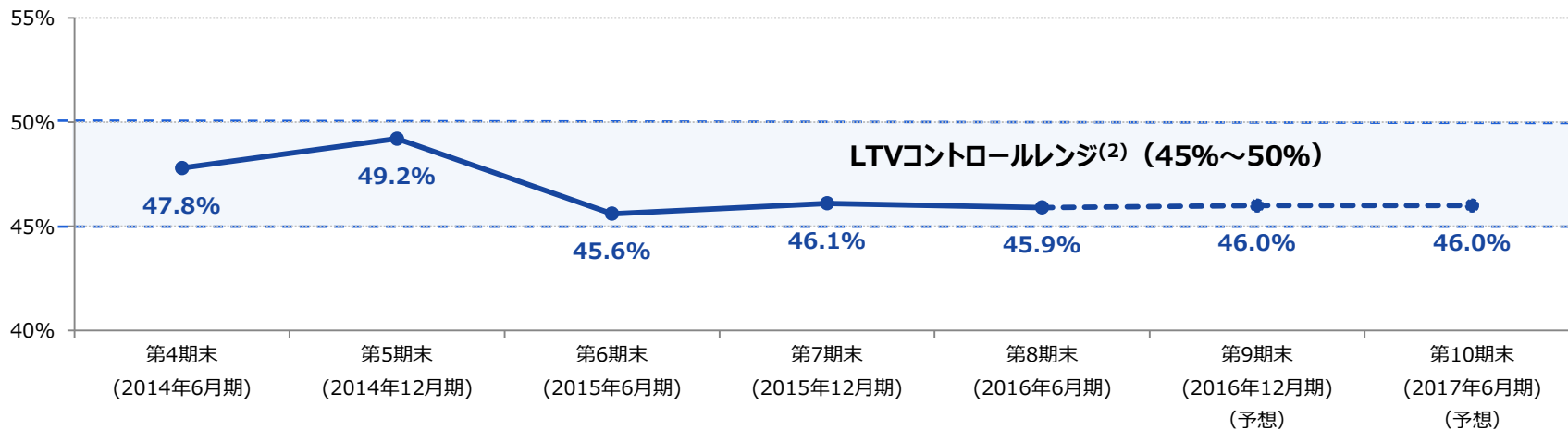


格付けの見直し変更 (2016年4月)

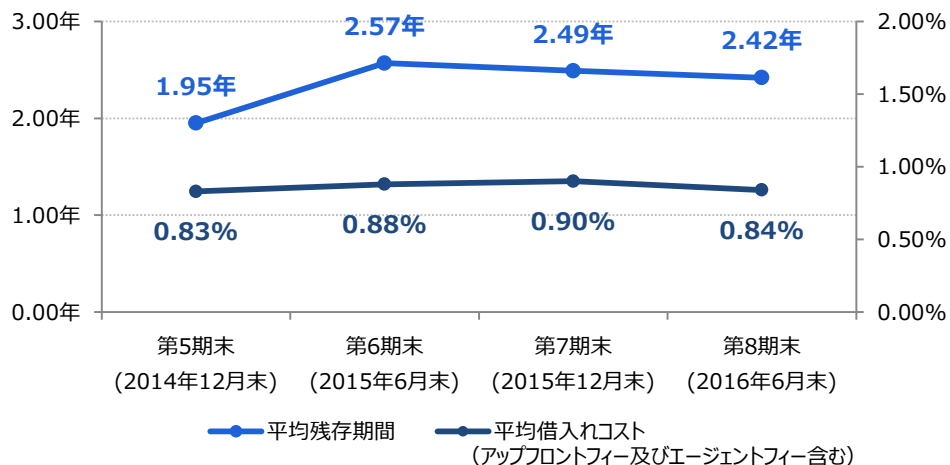
株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付⁽¹⁾

A- (安定的) ▶ A- (ポジティブ)

LTVの実績と予想



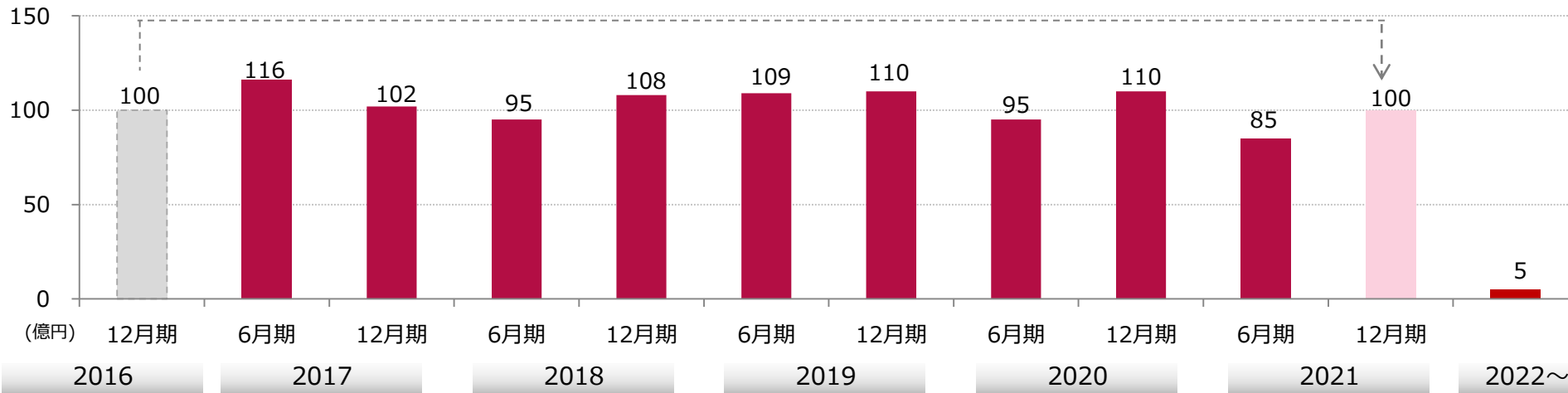
借入れ平均残存期間と平均借入れコストの推移



リファイナンスの概要 (2016年4月実行分)

| | リファイナンス前 | リファイナンス後 |
|------|------------------------------|-------------------------------------|
| 借入先 | 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 | |
| 借入金額 | 8,500百万円 | |
| 借入期間 | 2年 | 5年 |
| 利率 | 基準金利 +0.275% | 基準金利 +0.37% |
| | 第7期平均利率 0.41% | 金利スワップ契約による実質固定金利 0.3625% |

借入れ返済期限の分散状況



特に記載のない場合、本書において数字は単位未満切捨て、比率は四捨五入にて記載しています。

- P3**
- 「当初予想」は、以下の各時点で公表した予想値を記載しています。
第5期：2014年8月14日
第6期：2015年2月19日
第7期：2015年8月20日
第8期/第9期：2016年2月18日
 - 「1口当たりNAV」は、各期末時点の（純資産+鑑定評価額合計-帳簿価格合計）÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。
- P4**
- 「取得時利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。以下、同じです。
 - ブリッジファンドで保有する物件の金額は、合同会社ニコラスキャピタル6及び8については優先交渉価格を、合同会社ニコラスキャピタル9については裏付け不動産の鑑定評価額を基に記載しています。以下、同じです。
 - オフィス物件を対象に、契約更新を行ったテナントの賃貸面積に基づき算出しています。
 - 「賃料総増減率」は、オフィス物件を対象に、契約更新をした全テナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。以下、同じです。
 - 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいいます。以下、同じです。
- P6**
- 「NOI利回り」は、各物件のNOIを365日換算した上で、換算後のNOI÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - 「1口当たりFFO」は、（当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+繰延資産償却費-不動産等売却損益）÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。
 - 「含み益」は、期末時点の鑑定評価額合計-帳簿価格合計として計算しています。
 - 6頁から8頁に記載の変動要因については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- P12**
- 本頁及び23頁に記載の工事費の減額率は、第8期に実施した計画内資本的支出工事の当初見積金額(328百万円)と実績(271百万円)に基づき算出しています。
- P14**
- 「上位10テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、第8期末時点における賃貸面積または賃料総額（共益費を含む）に基づき算出しています。
- P15**
- 15頁から17頁に記載のブリッジファンドでの保有物件の「鑑定NOI利回り」は、各物件取得時のデューデリジェンスの際に取得した鑑定評価書に記載されたNOI（鑑定NOI）÷優先交渉価格（合同会社ニコラスキャピタル6及び8）または鑑定評価額（合同会社ニコラスキャピタル9）として計算しています。
 - ブリッジファンドでの保有物件の「レントギャップ」は、各物件取得時のデューデリジェンスの際に取得したマーケットレポートに基づくマーケット平均賃料に基づき、「全オフィスの平均賃料÷マーケット平均賃料-1」として計算しています。
- P16**
- 匿名組合の営業者（合同会社ニコラスキャピタル9）にて、物件名称の変更を予定しており、変更予定の名称を「(仮称)」として記載しています。

- P20**
- テナント入退去状況の集計方法の変更により、過去に公表済の入退去面積、平均フリーレント期間、退去率の数字が一部変更されています。
 - 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。
 - 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。なお、本資料より月末日に契約終了したテナントの退去面積はその翌月に含めています。
 - 「オフィス平均賃料」は、各時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
 - 「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。
 - 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。
- P23**
- 「補助金」は、一般社団法人環境共創イニシアチブが公募する「エネルギー使用合理化等事業者支援補助金」をいいます。
 - 「旧計画」は、2016年2月18日の公表値を記載しています。
 - 「累計余剰額」は、本投資法人の第4期末(2014年6月期)から第6期(2015年6月期) 未までの減価償却費の合計金額より、同期間における資本的支出の合計金額を減じた金額(770百万円) から、各期の余剰額を加算もしくは不足額を減算した累計金額をいいます。
- P25**
- 本頁に記載の収益力向上の実績/予定金額については、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに資産運用会社が独自に算出したものであり、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。
- P27**
- かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
 - 「LTVコントロールレンジ」は、2016年8月16日公表の「平成28年6月期決算短信(REIT)」6頁に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。

Appendix

| | |
|---------------------------------------|----|
| ◆ 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要 | 31 |
| ◆ ポートフォリオの推移 | 32 |
| ◆ ポートフォリオマップ | 33 |
| ◆ ポートフォリオ概要（第8期末時点） | 34 |
| ◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性① 賃料の安定性 | 35 |
| ◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性② 限定的な供給と底堅い賃貸需要 | 36 |
| ◆ 主な物件の稼働率変動状況（第7期末～第8期末） | 37 |
| ◆ リーシング注力物件の状況及び新規解約予告 | 38 |
| ◆ 借入金一覧 バンクフォーメーション | 39 |
| ◆ スポンサーサポート | 40 |
| ◆ 双日株式会社 | 41 |
| ◆ 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 | 42 |
| ◆ アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 | 43 |
| ◆ 利害一致手法・ガバナンス | 44 |
| ◆ 鑑定価格比較表 | 45 |
| ◆ 物件別収支状況（第8期） | 48 |
| ◆ 物件一覧 | 53 |
| ◆ 貸借対照表 | 67 |
| ◆ 損益計算書 | 68 |
| ◆ 投資主の状況 | 69 |
| ◆ 投資口価格の推移 | 70 |

Serious Steady Solid
真面目に、地道に、堅実に




日本リート投資法人

機動的かつタイムリーな投資

リスク分散の利いたポートフォリオ

スポンサーネットワークを活かした成長戦略

資産運用会社  双日リートアドバイザーズ株式会社

スポンサー  双日株式会社



CUSHMAN & WAKEFIELD



AGILITY ASSET ADVISERS
アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社

資産運用会社の概要

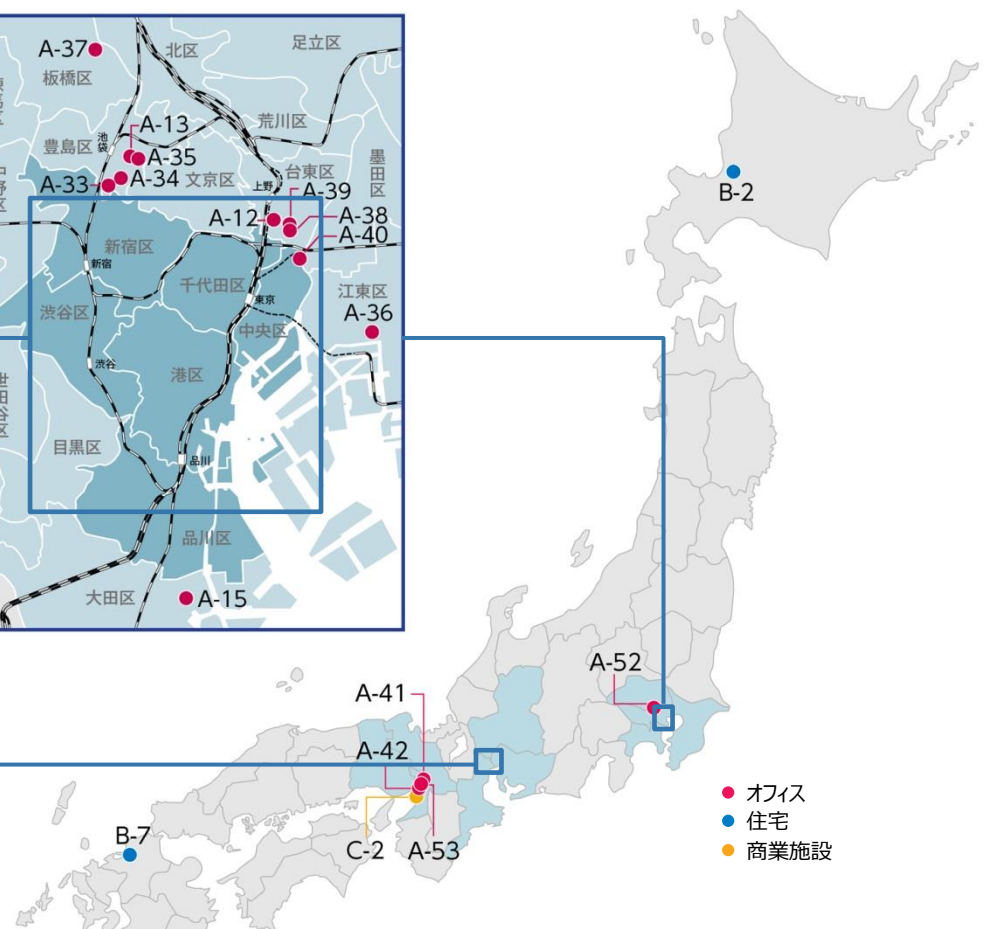
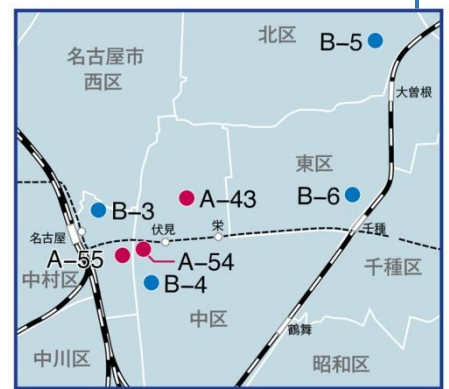
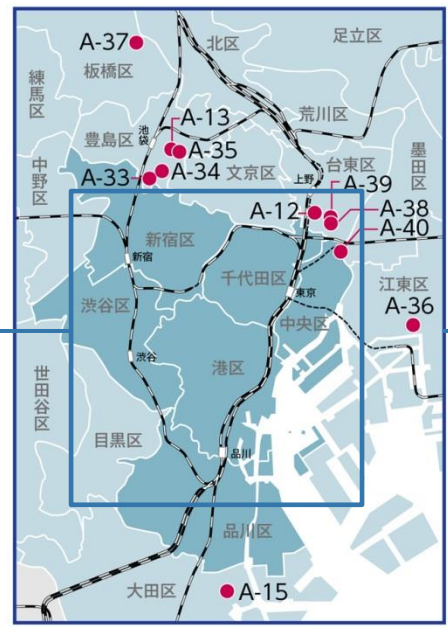
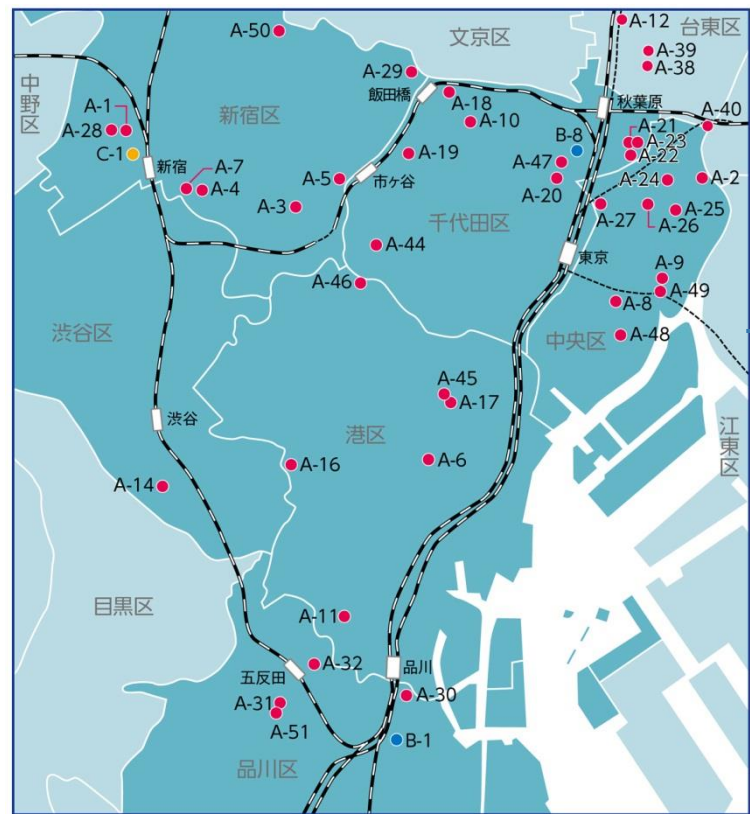
| | |
|----------------|---|
| 商号 | 双日リートアドバイザーズ株式会社 |
| 設立年月日 | 2006年11月2日 |
| 資本金 | 1億5,000万円 |
| 代表取締役社長 | 杉田 俊夫 |
| 登録・免許等 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第1632号 ◆ 宅地建物取引業の免許： 東京都知事（2）第86984号 ◆ 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可： 国土交通大臣認可第56号 |

ポートフォリオの推移

| 資産規模 (取得価格ベース) | | 704億円 | 738億円 | 1,578億円 | 2,048億円 | 2,048億円 |
|-------------------|--|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|
| | | 第4期末 (2014年6月) | 第5期末 (2014年12月期) | 第6期末 (2015年6月期) | 第7期末 (2015年12月期) | 第8期末 (2016年6月期) |
| ポート フォ リオ | 鑑定評価額の合計 | 724億円 | 775億円 | 1,656億円 | 2,164億円 | 2,172億円 |
| | 鑑定NOI利回り | 5.0% | 5.1% | 5.0% | 4.9% | 4.9% |
| | 賃貸可能面積 | 89,839.03㎡ | 91,840.93㎡ | 203,359.35㎡ | 255,560.43㎡ | 255,396.84㎡ |
| | 物件数 (上位5物件の割合) ⁽¹⁾ | 20物件 (61.0%) | 21物件 (58.1%) | 54物件 (29.2%) | 65物件 (27.0%) | 65物件 (27.0%) |
| | テナント総数 (上位10テナントの割合) ⁽²⁾ | 92テナント (29.5%) | 94テナント (29.1%) | 347テナント (18.2%) | 492テナント (13.9%) | 501テナント (13.5%) |
| 投資主 価値 | 1口当たりNAV | 248,482円 | 265,668円 | 303,236円 | 306,444円 | 309,614円 |
| | DPU | 1,207円 | 7,109円 | 6,827円 | 7,581円 | 7,519円 |
| | 含み損益 ⁽³⁾ | 5億円 | 23億円 | 47億円 | 77億円 | 90億円 |

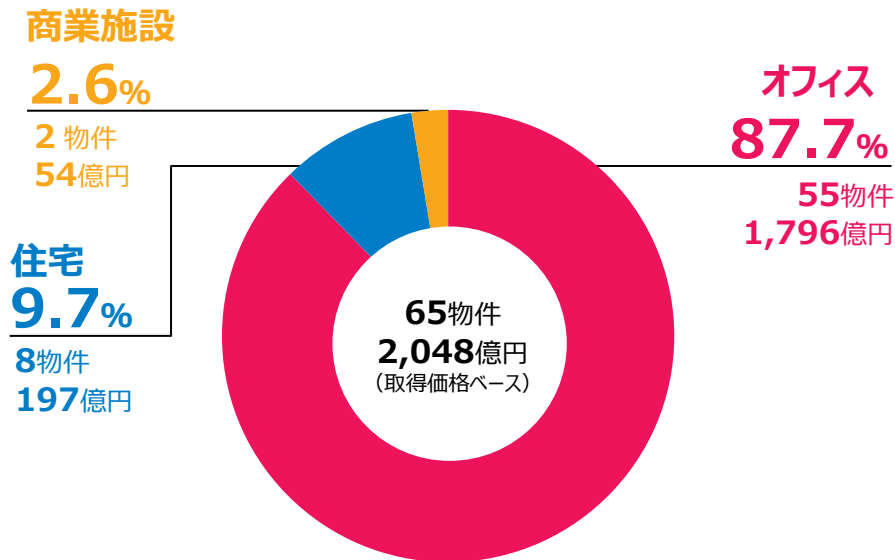
注

1. 取得価格に基づき算出しています。
2. オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。
3. 「含み損益」は各時点の「鑑定評価額の合計 - 取得済資産の期末簿価」として計算しています。

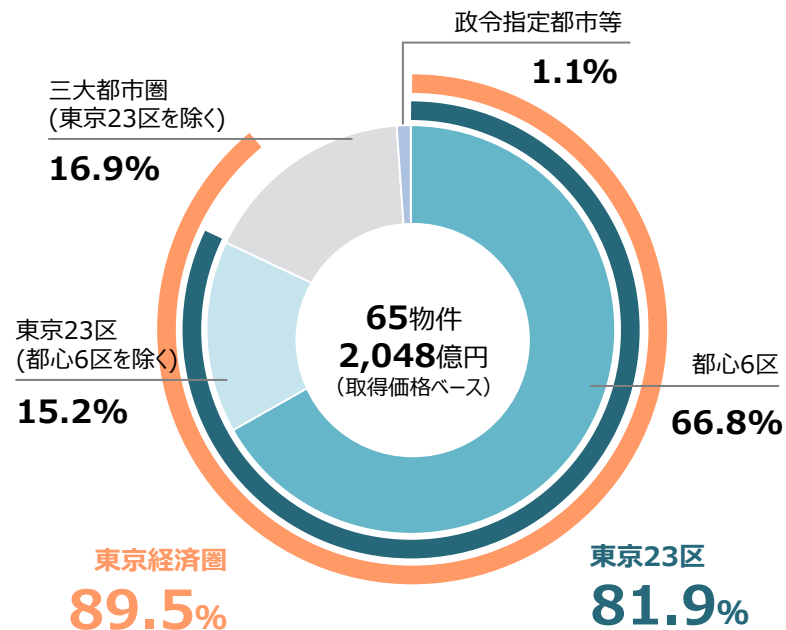


- オフィス
- 住宅
- 商業施設

ポートフォリオの用途別割合



ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾



注

1. 「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、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「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。

グレードB（中小規模）オフィスの特性① 賃料の安定性

主な投資対象であるグレードBオフィスは、グレードA及びA-オフィスの賃料の変動幅が小さく、安定的

保有オフィス物件の規模別分布

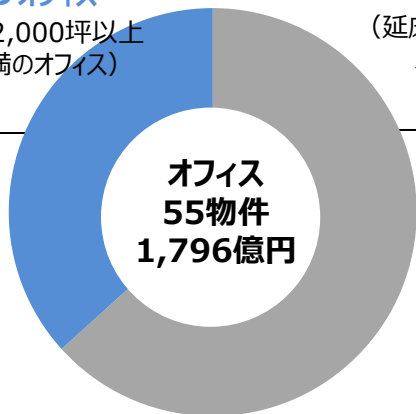
保有物件（オフィス）は全てグレードBオフィス⁽¹⁾またはそれ未満の規模

グレードBオフィス

（延床面積2,000坪以上
7,000坪未満のオフィス）

36.8%

9物件
(661億円)



グレードBオフィス よりも小規模のオフィス

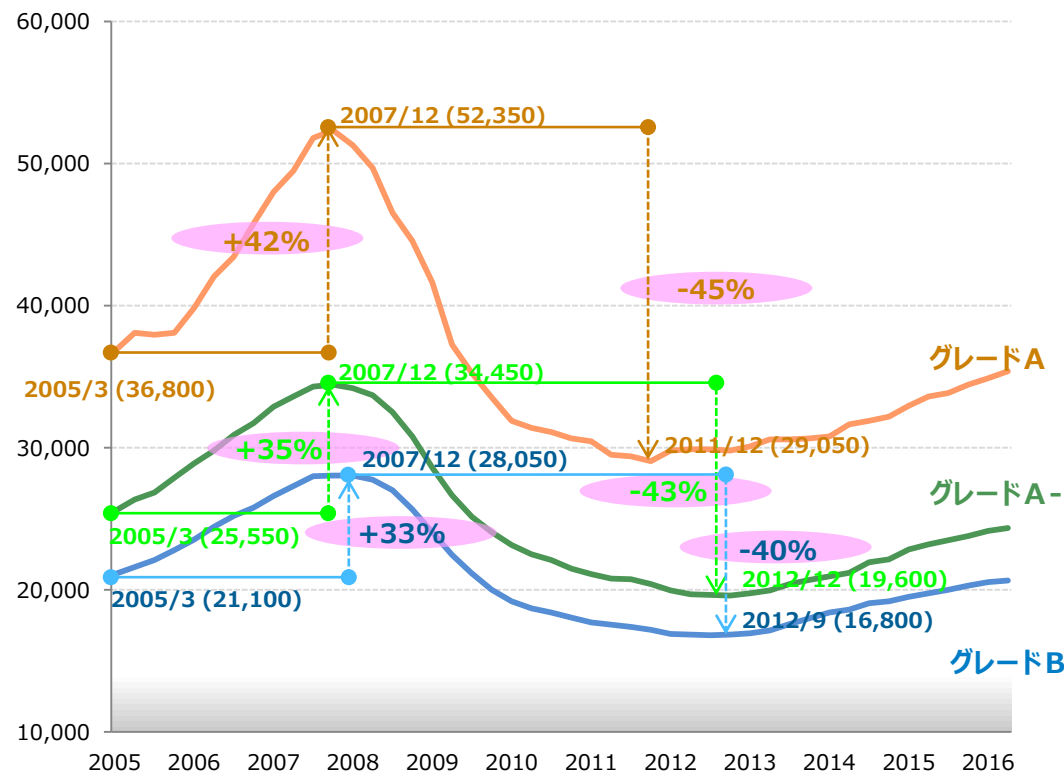
（延床面積2,000坪
未満のオフィス）

63.2%

46物件
(1,135億円)

オフィス賃料のグレード別推移

平均想定成約賃料(円/坪)



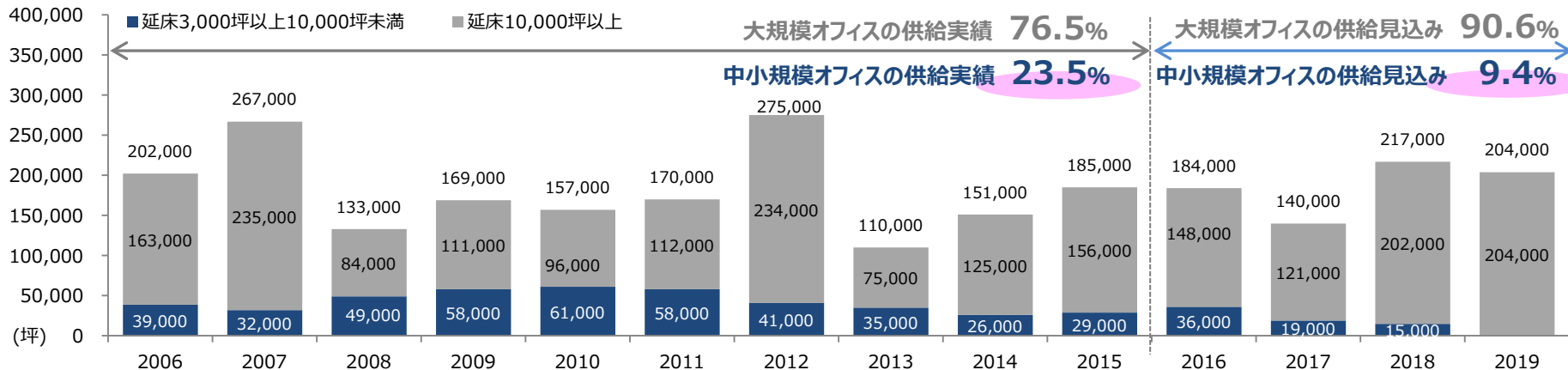
出典：シービーアールイー株式会社

注
1. シービーアールイー株式会社作成のレポートに記載の定義に基づき延床面積2,000坪以上7,000坪未満を「グレードBオフィス」としています。
2. 各用語の定義については、シービーアールイー株式会社作成のレポートに準じています。

グレードB（中小規模）オフィスの特性② 限定的な供給と底堅い賃貸需要

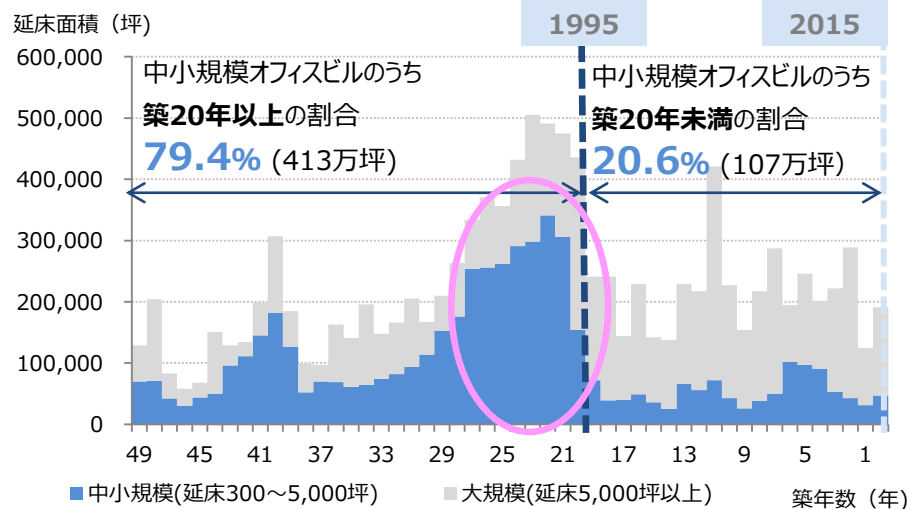
- ◆ 中小規模オフィスビルの新規供給は限定的（中小規模オフィスビル供給の直近のピークは20～30年前）
- ◆ 事業所の95.1%が従業員数29人以下であり、中小規模オフィスビルには底堅い需要がある

東京23区供給量



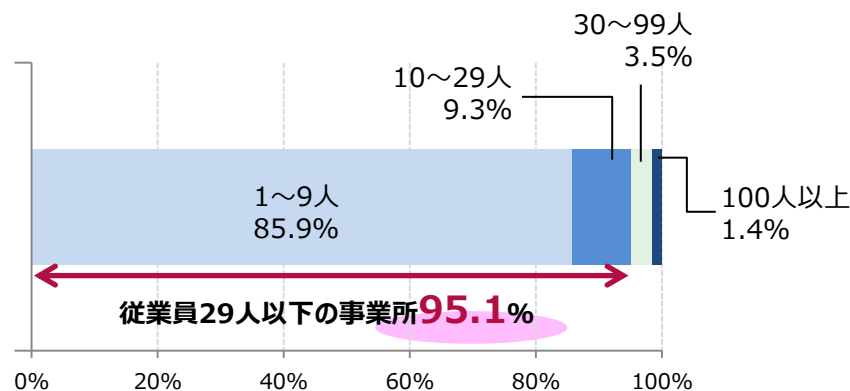
出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量調査2016」

東京23区規模別・築年別オフィスストック



出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2016」を基に資産運用会社にて作成

全国従業員規模別事業所の割合



出典：総務省統計局「平成26年経済センサス」を基に資産運用会社にて作成

主な物件の稼働率の変動状況

| 物件名称 | 第7期末稼働率 | 2016年1月末 | 2016年2月末 | 2016年3月末 | 2016年4月末 | 2016年5月末 | 第8期末稼働率 | 第7期末～第8期末賃貸面積増減（坪） |
|------------------------|---------|----------|----------|----------|----------|----------|---------|--------------------|
| 三井ウッデビル EM | 79.2% | 64.3% | 64.3% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | ↗ 252 |
| 虎ノ門桜ビル EM | 48.5% | 48.5% | 48.5% | 56.8% | 56.8% | 67.6% | 72.5% | ↗ 220 |
| FORECAST市ヶ谷 | 86.3% | 86.3% | 86.3% | 87.2% | 87.2% | 87.2% | 100.0% | ↗ 158 |
| ラ・ベリテAKASAKA EM | 73.7% | 73.7% | 73.7% | 73.7% | 86.9% | 86.9% | 100.0% | ↗ 138 |
| 大宮センタービル | 95.8% | 95.8% | 95.8% | 97.2% | 97.2% | 97.2% | 98.6% | ↗ 121 |
| イトーピア岩本町ANNEXビル | 87.2% | 87.2% | 87.2% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | ↗ 118 |
| マイアトリア名駅 | 88.9% | 79.9% | 82.3% | 89.5% | 89.6% | 94.5% | 99.1% | ↗ 89 |
| 三井住友銀行高麗橋ビル | 98.6% | 87.2% | 87.2% | 87.2% | 90.0% | 98.6% | 98.6% | 0 |
| JSプログレビル | 90.3% | 90.3% | 60.7% | 70.4% | 70.4% | 70.4% | 70.4% | ↘ ▲721 |
| ニューリバービルディング | 100% | 100.0% | 83.3% | 69.5% | 69.5% | 69.5% | 69.5% | ↘ ▲358 |
| FORECAST品川 | 100% | 83.3% | 83.3% | 66.7% | 69.8% | 69.8% | 69.8% | ↘ ▲251 |
| イトーピア岩本町二丁目ビル | 100% | 79.0% | 86.4% | 86.4% | 79.2% | 79.2% | 79.2% | ↘ ▲216 |
| グリーンオーク茅場町 | 100% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 86.4% | ↘ ▲123 |
| FORECAST西新宿 | 100% | 98.6% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 89.0% | ↘ ▲64 |

EM : エンジニアリング・マネジメントによる物件競争力の強化やテナント満足度の向上により、稼働率を回復した物件

主要なリーシング注力物件⁽¹⁾の状況

| 物件名称 | 2016年 6月末稼働率 | 空フロア /区画数 | 空室面積 (坪) | リーシング状況及び 想定稼働率 ⁽²⁾ |
|---------------|-----------------|--------------|-------------|--|
| JSプログレビル | 70.4% | 4フロア | 1,073 | 2フロア契約締結済 想定稼働率(2016年9月末):80.6% |
| ニューリバービルディング | 69.5% | 3フロア | 358 | 2フロア契約締結済 想定稼働率(2016年8月末):90.1% |
| 虎ノ門桜ビル | 72.5% | 3フロア/4区画 | 288 | 1区画解約予定 想定稼働率(2016年9月末):68.8% |
| FORECAST品川 | 69.8% | 2フロア | 217 | 2フロア申込受領 想定稼働率(2016年9月末):100% |
| イトーピア岩本町二丁目ビル | 79.2% | 2フロア/2区画 | 217 | 1区画申込受領 想定稼働率(2016年10月末):86.4% |
| ANTEX24ビル | 73.5% | 2フロア | 181 | 1フロア申込受領 1フロア契約締結済、想定稼働率(2016年11月末):100% |
| MK麴町ビル | 74.0% | 3フロア | 138 | 3フロア申込受領 想定稼働率(2016年9月末):100% |
| グリーンオーク茅場町 | 86.4% | 1フロア | 123 | |
| FORECAST新常盤橋 | 85.3% | 1フロア | 80 | |
| FORECAST西新宿 | 89.0% | 1フロア | 65 | 1フロア申込受領 想定稼働率(2016年8月末):100% |

主な新規解約予告

| 物件名称 | 2016年 6月末稼働率 | 解約予告の状況及び想定稼働率 ⁽²⁾ |
|------------------|-----------------|--|
| グリーンオーク九段 | 100% | 2フロア解約予定 想定稼働率(2017年2月末):72.4% |
| FORECAST早稲田FIRST | 100% | 2フロア(4区画)解約予定 内 2区画契約締結済 1区画申込受領 想定稼働率(2017年2月末):95.5% |
| 目白NTビル | 100% | 1フロア解約予定 想定稼働率(2017年1月末):87.5% |
| イトーピア岩本町ANNEXビル | 100% | 1フロア解約予定 想定稼働率(2016年9月末):89.0% |
| イトーピア清洲橋通ビル | 100% | 2フロア解約予定 内1フロア申込受領、想定稼働率(2017年1月末):86.0% |
| イトーピア岩本町一丁目ビル | 100% | 1フロア解約予定 想定稼働率(2017年1月末):89.8% |
| FORECAST飯田橋 | 100% | 1フロア及び1区画約予定 内1フロア契約締結済 想定稼働率(2017年1月末):97.0% |

注

- 第8期末時点の稼働率が90%以下の物件について記載しています。
- 想定稼働率は、現在入居申込を受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

借入金一覧 バンクフォーメーション

借入金一覧 2016年6月30日現在

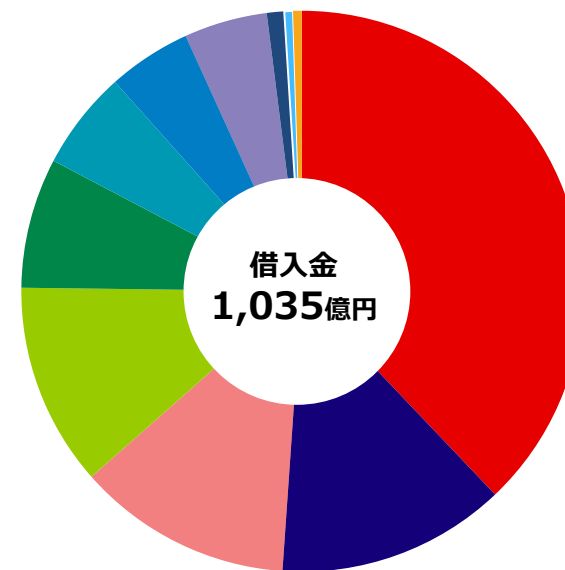
| 借入先 | 借入額 (百万円) | 利率 | 金利 | 借入実行日 | 返済期日 |
|---|----------------|-------------------------|--------------|-------------|------------|
| 株式会社三菱東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする 協調融資団 | 10,000 | 基準金利+0.275% | 変動 | 2015年2月12日 | 2016年8月22日 |
| | 11,600 | 0.254% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2014年4月24日 | 2017年4月24日 |
| | 3,700 | 0.236% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2014年12月19日 | 2017年8月21日 |
| | 6,500 | 0.236% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2015年2月12日 | 2017年8月21日 |
| | 7,000 | 0.80448% | 固定 | 2014年4月24日 | 2018年4月24日 |
| | 2,500 | 0.44375% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2015年7月2日 | 2018年4月24日 |
| | 5,700 | 0.221% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2015年1月8日 | 2018年8月20日 |
| | 5,100 | 0.221% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2015年2月12日 | 2018年8月20日 |
| | 1,070 | 0.91443% | 固定 | 2014年4月24日 | 2019年4月24日 |
| | 9,900 | 0.51040% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2015年4月24日 | 2019年4月24日 |
| | 11,000 | 0.54175% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2015年7月2日 | 2019年7月22日 |
| | 6,000 | 0.85306% | 固定 | 2015年2月12日 | 2020年2月20日 |
| | 3,500 | 0.84355% | 固定 | 2015年3月12日 | 2020年2月20日 |
| | 11,000 | 0.65425% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2015年7月2日 | 2020年7月21日 |
| | 8,500 | 0.3625% ⁽¹⁾ | 変動 (実質固定) | 2016年4月25日 | 2021年4月20日 |
| | 500 | 1.23580% | 固定 | 2015年2月12日 | 2023年2月20日 |
| 合計 | 103,570 | | | | |

金利スワップ契約を締結済の借入れ

2016年3月28日付で決定した
リファイナンスの対象である借入れ

注
1. 本借入れは変動金利での借入れですが、金利スワップ契約の締結により、調達金利が実質的に固定化されており、固定化後の利率を記載しています。

バンクフォーメーション 2016年6月30日現在

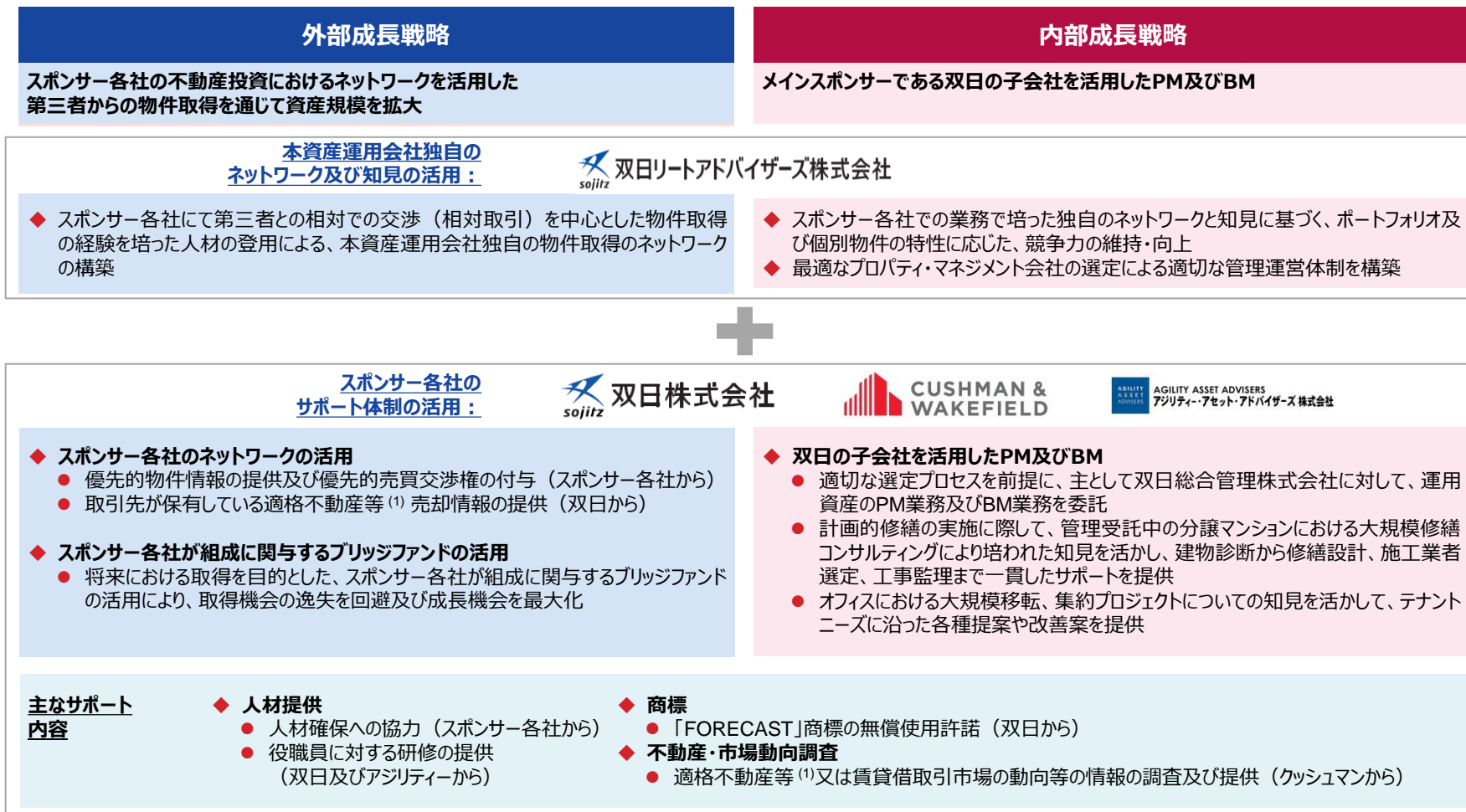


全11金融機関

| | |
|-----------|-------|
| 三菱東京UFJ銀行 | 37.9% |
| みずほ銀行 | 13.2% |
| 三菱UFJ信託銀行 | 12.4% |
| 三井住友銀行 | 11.7% |
| りそな銀行 | 7.5% |
| 三井住友信託銀行 | 5.7% |
| 新生銀行 | 4.8% |
| みずほ信託銀行 | 4.8% |
| 日本政策投資銀行 | 1.0% |
| あおぞら銀行 | 0.5% |
| 野村信託銀行 | 0.5% |

スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



注

1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

双日株式会社

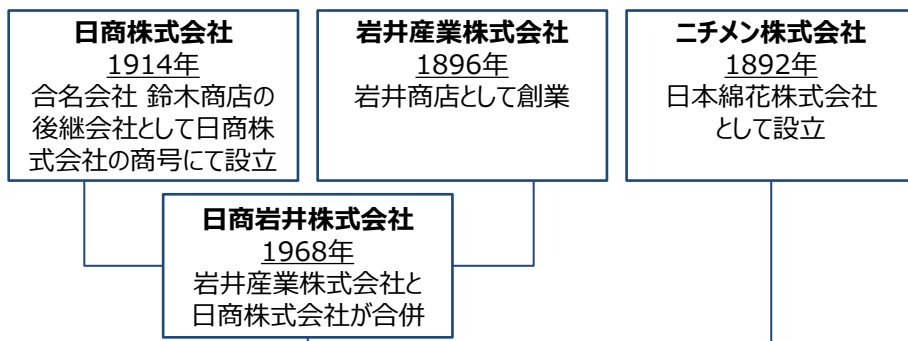
グローバルに活動する総合商社

- ◆ 国内外に約400社のグループ会社を擁し、世界約50か国で多角的な事業をグローバルに展開

(2016年3月31日現在)

| | |
|---------------|---|
| 拠点数 | 国内： 4 拠点 (支店、国内法人等) 海外： 84 拠点 (現地法人、駐在員事務所等) |
| グループ会社 | 国内： 113 社 海外： 283 社 |
| 従業員数 | 単体： 2,270 名 連結： 14,330 名 |

双日グループの成り立ち



2003年
◆ 完全親会社ニチメン・日商岩井ホールディングス株式会社設立 (ニチメン株式会社及び日商岩井株式会社が株式を移転、両社は子会社に)

2005年
◆ 双日株式会社に商号変更 (双日ホールディングス株式会社と双日株式会社が合併)

2004年
◆ 事業子会社双日株式会社が発足 (子会社のニチメン株式会社と日商岩井株式会社が合併)
◆ 持株会社が双日ホールディングス株式会社に商号変更



注

1. 上記は、双日の開発実績を記載したものであり、FORECAST新宿AVENUE、FORECAST市ヶ谷及びタワーコート北品川を除き、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではなく、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

双日グループの不動産事業

(a) 収益不動産事業

- ◆ 2003年度から2012年度までの過去約10年でオフィス15物件、商業施設5物件、住宅54物件の開発実績
- ◆ うちオフィス12物件、商業施設3物件、住宅1物件については、双日が自ら保有し、運営・管理までを一貫して推進

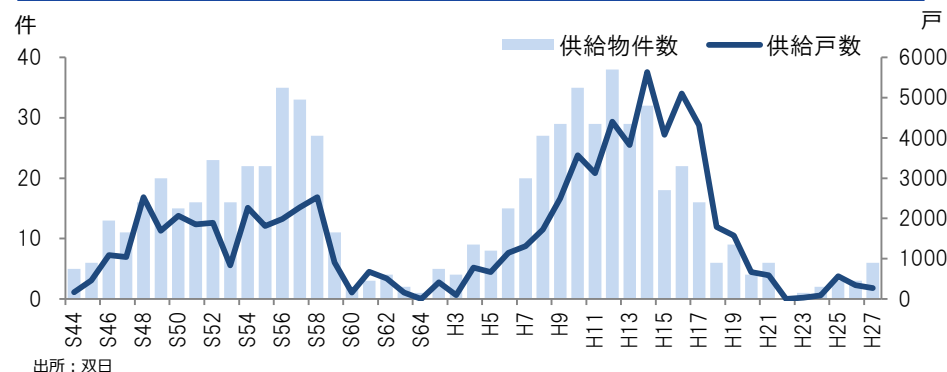
(b) 分譲マンション事業

- ◆ 前身であるニチメン株式会社、日商岩井株式会社時代から続く40年以上の歴史
- ◆ 約75,000戸の分譲マンションの供給実績
- ◆ 子会社である双日総合管理にて約26,000戸を管理 (2015年6月現在)

主な開発実績 (1)



東京経済圏及び大阪経済圏における分譲マンションの供給実績 (年度別)



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

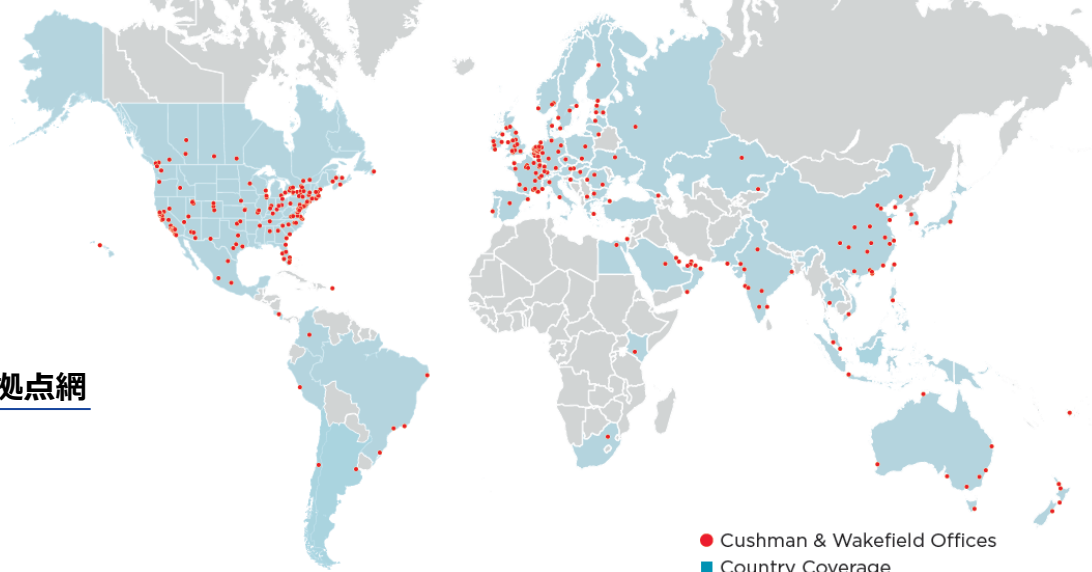
C&Wグループ⁽¹⁾に属する日本のアセットマネジメント会社

- ◆ 2005年の設立以来行ってきた不動産投資運用の累計額は6,000億円超
- ◆ オフィス、住宅、商業施設への投資を中心に、国内機関投資家を招聘してファンドビジネスを展開
- ◆ 2009年以降は、海外投資家からの不動産ファンドのアセットマネジメント業務や上場J-REITからのブリッジファンドのアセットマネジメント業務を受託

世界有数の不動産サービスプロバイダー

- ◆ 世界の不動産サービスプロバイダーであるC&Wグループは同業のDTZグループ（本社：米国イリノイ州）と2015年9月1日に経営統合
- ◆ 統合後のグループは、「クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド」のブランドを使用し、世界60か国以上に約43,000人の従業員
- ◆ C&Wグループの総収益は約50億ドルにのぼり、中核事業としてリーシング、売買仲介、ファシリティサービス（C&W Servicesのブランド名で展開）、インベストメントマネジメント（DTZ Investorsのブランド名で展開）、テナントレップ⁽²⁾、鑑定評価などの多様なサービスを提供

C&Wグループの拠点網



250+ Cities in 69 Countries

注

1. 「C&Wグループ」とは、Cushman & Wakefield Inc.（本社：米国ニューヨーク州）（以下「C&W」といいます。）及びそのグループ会社（日本法人であるクッシュマン及びクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド株式会社を含みます。）全体の総称をいいます。DTZグループとの経営統合後は同グループを含みます。
2. 「テナントレップ」とは、借主の代理的な立場で事務所・店舗の提案、賃貸借契約の締結サポート及びアフターケアなどを行うコンサルティング事業をいいます。

アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社（アジリティ）

不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立スポンサー

- ◆ 2005年1月に設立
- ◆ 不動産アセットマネジメント事業、アドバイザリー事業、不動産投資事業、不動産媒介事業、不動産管理事業等に従事
- ◆ 本投資法人の設立スポンサーであり、2016年7月よりシンガポールのフィリップキャピタルグループの一員に
- ◆ フィリップキャピタルグループは世界16の国と地域で金融サービスを提供している総合金融グループであり、グループ全体の自己資本は10億ドルを超え、3,500人を超える社員を擁する（2015年3月末現在）

アジリティの投資戦略

- ◆ 比較的経済活動が旺盛な都市である札幌市、仙台市、東京経済圏、名古屋市、大阪経済圏、福岡経済圏（福岡市及び北九州市）といった全国六大都市圏に立地する、相対的にキャッシュ・フローが安定しているとアジリティが考える賃貸住宅を中心とした投資
- ◆ 都心6区に立地するオフィス、商業施設、賃貸住宅等の不動産の潜在的な価値と取引価格との価格差に着目した投資

主な投資案件の実績(1)

| 住宅 | | | オフィス・商業施設 | | |
|--|--|--|--|--|--|
| ストーリー品川 | アクロス銀座 | ザ・レジデンス目黒 | ハーバー エグゼクティブビル | ヴェクサ表参道 | BUREX平河町 |
|  |  |  |  |  |  |

注

1. 上記は、アジリティの運用実績のあるファンドにおける主な投資案件を記載したものであり、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではありません。上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

利害一致手法・ガバナンス

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制

投資主との利害一致手法

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

<運用報酬1及び運用報酬2>

算定方法

運用報酬1

直前の決算期の総資産額
×年率0.35% (上限料率)

運用報酬2

NOI×DPU変動率⁽¹⁾
×2.5% (上限料率)

<取得報酬及び処分報酬>

算定方法

取得報酬

取得価額×1.0% (上限料率)
※利害関係者からの取得：取得価額×0.5% (上限料率)

処分報酬

譲渡価額×1.0% (上限料率)
※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5% (上限料率)

スポンサーによるセიმボート出資

メインスポンサーの双日

本投資法人の投資口15,500口を保有

ガバナンス体制

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

<利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー>

担当部署による起案

上申

コンプライアンス・オフィサーによる審査

問題あり

上申

コンプライアンス委員会による審議・決議

否決

◆ コンプライアンス委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

投資委員会による審議・決議

否決

◆ 投資委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

コンプライアンス・オフィサーによる差戻し

可決

取締役会による審議・決議

否決

可決

本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意⁽⁴⁾

不承認

◆ 利害関係者取引につき本投資法人役員会における事前承認制を採用

承認及び同意⁽⁴⁾

取締役会による決裁⁽⁵⁾

手続未了

差戻し

注

1. $DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額^{(2)} - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) \div 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1$
2. 「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額⁽³⁾を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数で除した金額をいいます。
3. 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2及び特定資産の売却損益を加除前の金額とします）をいいます。
4. 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。
5. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

| 物件 番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 第8期末 帳簿価格(a) (百万円) | 第8期末 含み損益 (b-a) (百万円) | 鑑定評価額 | | | | 直接還元法 | DCF法 | | 鑑定 会社 (1) |
|----------|------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|----------------------|-------------|--------|-------|------|-------------|-----------------|
| | | | | | 第7期末 (百万円) | 第8期末 (b) (百万円) | 差異 (百万円) | 増減率 | 還元利回り | 割引率 | 最終還元 利回り | |
| | | | | | | | | | 第8期末 | | | |
| オフィス | | | | | | | | | | | | |
| A-1 | FORECAST西新宿 | 2,260 | 2,215 | 544 | 2,690 | 2,760 | 70 | 2.6% | 4.4% | 4.0% | 4.6% | 不動研 |
| A-2 | 日本橋プラヤビル | 2,130 | 2,091 | 218 | 2,310 | 2,310 | 0 | 0.0% | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 不動研 |
| A-3 | FORECAST四谷 | 1,430 | 1,407 | 332 | 1,740 | 1,740 | 0 | 0.0% | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 不動研 |
| A-4 | FORECAST新宿AVENUE | 6,500 | 6,400 | 699 | 7,090 | 7,100 | 10 | 0.1% | 4.0% | 3.7% | 4.1% | 不動研 |
| A-5 | FORECAST市ヶ谷 | 4,800 | 4,730 | 709 | 5,420 | 5,440 | 20 | 0.4% | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 不動研 |
| A-6 | FORECAST三田 | 1,800 | 1,779 | 290 | 2,070 | 2,070 | 0 | 0.0% | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 不動研 |
| A-7 | FORECAST新宿SOUTH | 13,990 | 14,493 | 1,306 | 15,700 | 15,800 | 100 | 0.6% | 4.0% | 3.7% | 4.2% | 不動研 |
| A-8 | FORECAST桜橋 | 5,760 | 6,038 | 1 | 6,040 | 6,040 | 0 | 0.0% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-9 | グリーンオーク茅場町 | 2,860 | 2,975 | 94 | 3,070 | 3,070 | 0 | 0.0% | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 不動研 |
| A-10 | グリーンオーク九段 | 2,780 | 2,879 | 220 | 3,050 | 3,100 | 50 | 1.6% | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 不動研 |
| A-11 | グリーンオーク高輪台 | 2,260 | 2,282 | 87 | 2,370 | 2,370 | 0 | 0.0% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-12 | グリーンオーク御徒町 | 3,330 | 3,459 | ▲ 469 | 2,970 | 2,990 | 20 | 0.7% | 4.7% | 4.4% | 4.8% | 不動研 |
| A-13 | 東池袋センタービル | 2,520 | 2,696 | ▲ 6 | 2,670 | 2,690 | 20 | 0.7% | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 不動研 |
| A-14 | セントラル代官山 | 3,510 | 3,658 | ▲ 168 | 3,490 | 3,490 | 0 | 0.0% | 4.0% | 3.8% | 4.2% | 不動研 |
| A-15 | JSプログレビル | 5,325 | 5,420 | ▲ 180 | 5,270 | 5,240 | ▲ 30 | ▲ 0.6% | 5.4% | 5.1% | 5.5% | 不動研 |
| A-16 | 広尾リープレックス・ビズ | 2,827 | 2,865 | 114 | 2,960 | 2,980 | 20 | 0.7% | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 不動研 |
| A-17 | 芝公園三丁目ビル | 7,396 | 7,464 | 1,675 | 9,130 | 9,140 | 10 | 0.1% | 3.9% | 3.7% | 4.1% | 大和 |
| A-18 | FORECAST飯田橋 | 5,230 | 5,431 | ▲ 71 | 5,360 | 5,360 | 0 | 0.0% | 4.2% | 3.9% | 4.3% | 不動研 |
| A-19 | 九段北325ビル | 1,850 | 1,936 | ▲ 26 | 1,910 | 1,910 | 0 | 0.0% | 4.2% | 3.9% | 4.3% | 不動研 |
| A-20 | FORECAST内神田 | 1,240 | 1,303 | ▲ 63 | 1,240 | 1,240 | 0 | 0.0% | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 不動研 |
| A-21 | イトーピア岩本町二丁目ビル | 2,810 | 2,839 | 80 | 2,910 | 2,920 | 10 | 0.3% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-22 | イトーピア岩本町一丁目ビル | 2,640 | 2,678 | 11 | 2,690 | 2,690 | 0 | 0.0% | 4.6% | 4.4% | 4.8% | 不動研 |
| A-23 | イトーピア岩本町ANNEXビル | 2,100 | 2,124 | 135 | 2,240 | 2,260 | 20 | 0.9% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-24 | 久松町リープレックス・ビズ | 2,837 | 2,864 | 25 | 2,890 | 2,890 | 0 | 0.0% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-25 | (仮称)FORECAST人形町 | 2,070 | 2,154 | ▲ 84 | 2,070 | 2,070 | 0 | 0.0% | 4.6% | 4.4% | 4.8% | 不動研 |

注

1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所 大和：大和不動産鑑定株式会社

| 物件 番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 第8期末 帳簿価格(a) (百万円) | 第8期末 含み損益 (b-a) (百万円) | 鑑定評価額 | | | | 直接還元法 | DCF法 | | 鑑定 会社 (1) |
|----------|-------------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|----------------------|-------------|--------|-------|------|-------------|-----------------|
| | | | | | 第7期末 (百万円) | 第8期末 (b) (百万円) | 差異 (百万円) | 増減率 | 還元利回り | 割引率 | 最終還元 利回り | |
| | | | | | | | | | 第8期末 | | | |
| A-26 | KDX人形町ビル | 1,650 | 1,666 | 63 | 1,730 | 1,730 | 0 | 0.0% | 4.6% | 4.4% | 4.8% | 不動研 |
| A-27 | FORECAST新常盤橋 | 2,030 | 2,117 | ▲ 87 | 2,040 | 2,030 | ▲ 10 | ▲ 0.5% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-28 | 西新宿三晃ビル | 2,207 | 2,241 | 48 | 2,290 | 2,290 | 0 | 0.0% | 4.4% | 4.2% | 4.6% | 不動研 |
| A-29 | 飯田橋リープレックス・ビズ | 1,249 | 1,273 | 46 | 1,310 | 1,320 | 10 | 0.8% | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 不動研 |
| A-30 | FORECAST品川 | 2,300 | 2,401 | ▲ 101 | 2,300 | 2,300 | 0 | 0.0% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-31 | 西五反田8丁目ビル | 2,210 | 2,304 | ▲ 64 | 2,240 | 2,240 | 0 | 0.0% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-32 | 藤和東五反田ビル | 2,033 | 2,049 | 70 | 2,120 | 2,120 | 0 | 0.0% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-33 | FORECAST高田馬場 | 5,550 | 5,808 | ▲ 318 | 5,560 | 5,490 | ▲ 70 | ▲ 1.3% | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 不動研 |
| A-34 | 目白NTビル | 3,094 | 3,117 | 92 | 3,210 | 3,210 | 0 | 0.0% | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 不動研 |
| A-35 | 東信東池袋ビル | 979 | 996 | 13 | 1,010 | 1,010 | 0 | 0.0% | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 不動研 |
| A-36 | 三井ウッディビル | 2,475 | 2,550 | 29 | 2,620 | 2,580 | ▲ 40 | ▲ 1.5% | 5.0% | 4.7% | 5.1% | 不動研 |
| A-37 | 板橋本町ビル | 3,146 | 3,172 | 17 | 3,220 | 3,190 | ▲ 30 | ▲ 0.9% | 5.1% | 4.8% | 5.3% | 不動研 |
| A-38 | ANTEX24ビル | 1,691 | 1,767 | ▲ 37 | 1,730 | 1,730 | 0 | 0.0% | 4.8% | 4.5% | 4.9% | 不動研 |
| A-39 | イトーピア清洲橋通ビル | 1,550 | 1,577 | 102 | 1,670 | 1,680 | 10 | 0.6% | 4.9% | 4.6% | 5.1% | 不動研 |
| A-40 | イーストサイドビル | 1,372 | 1,387 | 62 | 1,450 | 1,450 | 0 | 0.0% | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 不動研 |
| A-41 | I・S南森町ビル | 2,258 | 2,276 | 133 | 2,400 | 2,410 | 10 | 0.4% | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 不動研 |
| A-42 | サンワールドビル | 1,200 | 1,260 | ▲ 50 | 1,210 | 1,210 | 0 | 0.0% | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 不動研 |
| A-43 | 丸の内三丁目ビル | 1,626 | 1,642 | 117 | 1,740 | 1,760 | 20 | 1.1% | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 不動研 |
| A-44 | MK麴町ビル | 1,781 | 1,815 | 104 | 1,920 | 1,920 | 0 | 0.0% | 4.2% | 3.8% | 4.2% | 不動研 |
| A-45 | 虎ノ門桜ビル | 4,120 | 4,307 | ▲ 177 | 4,130 | 4,130 | 0 | 0.0% | 3.9% | 3.5% | 3.9% | 不動研 |
| A-46 | ラ・ペリエAKASAKA | 2,000 | 2,099 | ▲ 19 | 2,040 | 2,080 | 40 | 2.0% | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 不動研 |
| A-47 | 神田オーシャンビル | 1,440 | 1,456 | 23 | 1,480 | 1,480 | 0 | 0.0% | 4.3% | 4.1% | 4.5% | 不動研 |
| A-48 | Shinto GINZA EAST | 1,352 | 1,367 | 32 | 1,380 | 1,400 | 20 | 1.4% | 4.3% | 4.0% | 4.4% | 不動研 |
| A-49 | ニューリバービルディング | 3,000 | 3,068 | ▲ 108 | 3,010 | 2,960 | ▲ 50 | ▲ 1.7% | 4.6% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| A-50 | FORECAST早稲田FIRST | 4,775 | 4,819 | 50 | 4,930 | 4,870 | ▲ 60 | ▲ 1.2% | 4.5% | 4.2% | 4.6% | 不動研 |

注

1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所

| 物件 番号 | 物件名称 | 取得価格 (百万円) | 第8期末 帳簿価格(a) (百万円) | 第8期末 含み損益 (b-a) (百万円) | 鑑定評価額 | | | | 直接還元法 | DCF法 | | 鑑定 会社 (1) |
|----------|-----------------|---------------|--------------------------|--------------------------------|---------------|----------------------|-------------|--------|-------|------|-------------|-----------------|
| | | | | | 第7期末 (百万円) | 第8期末 (b) (百万円) | 差異 (百万円) | 増減率 | 還元利回り | 割引率 | 最終還元 利回り | |
| | | | | | | | | | 第8期末 | | | |
| A-51 | FORECAST五反田WEST | 6,520 | 6,792 | ▲ 52 | 6,660 | 6,740 | 80 | 1.2% | 4.2% | 4.0% | 4.4% | 森井 |
| A-52 | 大宮センタービル | 15,585 | 15,683 | 1,016 | 16,200 | 16,700 | 500 | 3.1% | 4.7% | 4.5% | 4.9% | 不動研 |
| A-53 | 三井住友銀行高麗橋ビル | 2,850 | 2,880 | 9 | 2,890 | 2,890 | 0 | 0.0% | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 不動研 |
| A-54 | NORE伏見 | 2,840 | 2,839 | 180 | 2,960 | 3,020 | 60 | 2.0% | 4.8% | 4.6% | 5.0% | 不動研 |
| A-55 | NORE名駅 | 2,520 | 2,523 | 136 | 2,640 | 2,660 | 20 | 0.8% | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 不動研 |
| | オフィス小計 | 179,666 | 183,457 | 6,812 | 189,440 | 190,270 | 830 | 0.4% | | | | |
| 住宅 | | | | | | | | | | | | |
| B-01 | タワーコート北品川 | 11,880 | 11,229 | 1,670 | 12,900 | 12,900 | 0 | 0.0% | 4.5% | 4.3% | 4.7% | 不動研 |
| B-02 | スカイヒルズN11 | 1,570 | 1,600 | 69 | 1,670 | 1,670 | 0 | 0.0% | 5.7% | 5.5% | 5.9% | 不動研 |
| B-03 | マイアトリア名駅 | 1,280 | 1,299 | 130 | 1,430 | 1,430 | 0 | 0.0% | 5.0% | 4.8% | 5.2% | 不動研 |
| B-04 | マイアトリア栄 | 1,110 | 1,119 | 70 | 1,190 | 1,190 | 0 | 0.0% | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 不動研 |
| B-05 | マックヴィラー・ジュ平安 | 785 | 795 | 53 | 848 | 849 | 1 | 0.1% | 5.2% | 5.0% | 5.4% | 不動研 |
| B-06 | シーム・ドエル筒井 | 695 | 721 | 45 | 767 | 767 | 0 | 0.0% | 5.1% | 4.9% | 5.3% | 不動研 |
| B-07 | シエル薬院 | 640 | 655 | 31 | 687 | 687 | 0 | 0.0% | 4.9% | 4.7% | 5.1% | 不動研 |
| B-08 | 神田リープレックス・リズ | 1,813 | 1,793 | 76 | 1,910 | 1,870 | ▲ 40 | ▲ 2.1% | 4.5% | 4.2% | 4.7% | 不動研 |
| | 住宅小計 | 19,773 | 19,215 | 2,147 | 21,402 | 21,363 | ▲ 39 | ▲ 0.2% | | | | |
| 商業施設 | | | | | | | | | | | | |
| C-01 | 小滝橋パシフィカビル | 3,350 | 3,475 | ▲ 25 | 3,450 | 3,450 | 0 | 0.0% | 4.1% | 3.9% | 4.3% | 不動研 |
| C-02 | 光明池アクト | 2,063 | 2,064 | 95 | 2,160 | 2,160 | 0 | 0.0% | 5.4% | 5.2% | 5.6% | 不動研 |
| | 商業施設小計 | 5,413 | 5,539 | 70 | 5,610 | 5,610 | 0 | 0.0% | | | | |
| 全体合計 | | 204,852 | 208,212 | 9,030 | 216,452 | 217,243 | 791 | 0.4% | | | | |

注

1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所 森井：森井総合鑑定株式会社

物件別収支状況（第8期）

単位：千円

| 物件番号 | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | A-6 | A-7 | A-8 |
|-----------|-------------|----------|------------|----------------------|-------------|------------|---------------------|----------------|
| 物件名称 | FORECAST西新宿 | 日本橋ブラヤビル | FORECAST四谷 | FORECAST新宿 AVENUE | FORECAST市ヶ谷 | FORECAST三田 | FORECAST 新宿SOUTH | FORECAST 桜橋 |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 |
| 賃貸事業収益 | 84,206 | 80,317 | 51,625 | 197,734 | 123,775 | 54,655 | 575,852 | 196,670 |
| 賃貸事業収入 | 75,872 | 76,892 | 46,598 | 178,562 | 112,101 | 48,543 | 517,318 | 180,698 |
| その他賃貸事業収入 | 8,334 | 3,424 | 5,027 | 19,172 | 11,673 | 6,111 | 58,534 | 15,971 |
| 賃貸事業費用 | 17,238 | 16,244 | 12,994 | 42,150 | 33,709 | 11,851 | 205,346 | 44,137 |
| 管理業務費用 | 3,352 | 4,944 | 2,508 | 9,805 | 7,860 | 2,795 | 36,952 | 15,817 |
| 水道光熱費 | 6,952 | 5,113 | 2,666 | 13,331 | 7,169 | 3,911 | 40,492 | 12,706 |
| 損害保険料 | 64 | 69 | 47 | 139 | 132 | 49 | 491 | 220 |
| 修繕費 | 427 | 473 | 1,669 | 878 | 797 | 29 | 7,332 | 4,244 |
| 租税公課 | 2,372 | 5,271 | 4,759 | 17,640 | 9,968 | 4,712 | 15,282 | 9,649 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 3,719 | 23 | 993 | 5 | 7,432 | 3 | 104,444 | 1,149 |
| 賃貸NOI | 66,967 | 64,072 | 38,630 | 155,583 | 90,065 | 42,803 | 370,506 | 152,532 |
| 減価償却費 | 16,694 | 15,994 | 7,650 | 29,285 | 35,785 | 7,548 | 23,547 | 9,770 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業損益 | 50,273 | 48,078 | 30,979 | 126,297 | 54,279 | 35,254 | 346,958 | 142,762 |

| 物件番号 | A-9 | A-10 | A-11 | A-12 | A-13 | A-14 | A-15 | A-16 |
|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|----------|----------|--------------|
| 物件名称 | 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 | 東池袋センタービル | セントラル代官山 | JSプログレビル | 広尾リープレックス・ビズ |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 |
| 賃貸事業収益 | 98,698 | 97,748 | 78,265 | 92,560 | 90,160 | 86,421 | 149,592 | 78,267 |
| 賃貸事業収入 | 88,891 | 89,619 | 71,034 | 77,784 | 84,114 | 79,256 | 131,684 | 69,945 |
| その他賃貸事業収入 | 9,806 | 8,128 | 7,231 | 14,776 | 6,045 | 7,164 | 17,907 | 8,322 |
| 賃貸事業費用 | 24,863 | 25,003 | 18,558 | 21,218 | 26,209 | 13,650 | 96,101 | 15,402 |
| 管理業務費用 | 7,534 | 5,455 | 3,549 | 4,849 | 8,407 | 3,148 | 20,813 | 3,374 |
| 水道光熱費 | 8,113 | 6,412 | 6,060 | 8,546 | 7,409 | 4,239 | 20,251 | 3,487 |
| 損害保険料 | 100 | 90 | 83 | 107 | 151 | 44 | 301 | 34 |
| 修繕費 | 997 | 4,131 | 1,277 | - | 1,176 | 205 | 6,352 | 2,078 |
| 租税公課 | 7,637 | 8,231 | 7,099 | 7,120 | 8,456 | 5,554 | 31,058 | 4,728 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 550 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 130 | 332 | 139 | 243 | 57 | 108 | 16,973 | 1,349 |
| 賃貸NOI | 73,835 | 72,744 | 59,707 | 71,342 | 63,950 | 72,770 | 53,490 | 62,864 |
| 減価償却費 | 6,634 | 4,327 | 15,973 | 6,224 | 11,967 | 3,721 | 27,585 | 2,761 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | 236 | - | - | - |
| 賃貸事業損益 | 67,200 | 68,416 | 43,733 | 65,118 | 51,746 | 69,049 | 25,904 | 60,103 |

単位：千円

物件別収支状況（第8期）

| 物件番号 | A-17 | A-18 | A-19 | A-20 | A-21 | A-22 | A-23 | A-24 | |
|-----------|----------|-----------------|----------|-----------------|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------|--------|
| 物件名称 | 芝公園三丁目ビル | FORECAST 飯田橋 | 九段北325ビル | FORECAST 内神田 | イトーピア 岩本町二丁目ビル | イトーピア 岩本町一丁目ビル | イトーピア 岩本町ANNEXビル | 久松町 リープレックス・ビズ | |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | |
| 賃貸事業収益 | 215,676 | 129,400 | 56,432 | 40,487 | 80,850 | 87,101 | 64,343 | 非開示 ⁽¹⁾ | |
| 賃貸事業収入 | 201,770 | 120,113 | 47,914 | 37,953 | 71,338 | 83,613 | 60,473 | | |
| その他賃貸事業収入 | 13,906 | 9,287 | 8,518 | 2,534 | 9,512 | 3,487 | 3,870 | | |
| 賃貸事業費用 | 39,089 | 20,360 | 17,491 | 9,637 | 22,303 | 18,340 | 19,826 | | |
| 管理業務費用 | 8,719 | 5,924 | 5,285 | 2,857 | 6,130 | 6,114 | 6,096 | | |
| 水道光熱費 | 12,349 | 7,089 | 3,885 | 2,735 | 6,529 | 5,117 | 6,030 | | |
| 損害保険料 | 150 | 99 | 40 | 39 | 86 | 76 | 67 | | |
| 修繕費 | 653 | 288 | 1,485 | 442 | 1,440 | 992 | 841 | | |
| 租税公課 | 16,860 | 6,430 | 6,360 | 3,108 | 7,636 | 5,679 | 5,132 | | |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | | |
| その他賃貸事業費用 | 6 | 177 | 83 | 103 | 130 | 9 | 1,308 | | |
| 賃貸NOI | 176,587 | 109,040 | 38,941 | 30,849 | 58,546 | 68,760 | 44,517 | | 65,276 |
| 減価償却費 | 14,157 | 9,584 | 2,203 | 3,069 | 6,431 | 6,582 | 4,320 | | 6,115 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | 107 | - | - | - | - | |
| 賃貸事業損益 | 162,429 | 99,456 | 36,737 | 27,672 | 52,115 | 62,178 | 40,196 | 59,161 | |

| 物件番号 | A-25 | A-26 | A-27 | A-28 | A-29 | A-30 | A-31 | A-32 |
|-----------|---------------------|----------|------------------|---------|-------------------|----------------|-----------|----------|
| 物件名称 | (仮称)FORECAST 人形町 | KDX人形町ビル | FORECAST 新常盤橋 | 西新宿三晃ビル | 飯田橋 リープレックス・ビズ | FORECAST 品川 | 西五反田8丁目ビル | 藤和東五反田ビル |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 |
| 賃貸事業収益 | 59,640 | 54,541 | 46,150 | 67,567 | 44,534 | 46,568 | 72,538 | 73,410 |
| 賃貸事業収入 | 54,327 | 48,578 | 39,841 | 62,261 | 35,034 | 41,157 | 58,564 | 66,426 |
| その他賃貸事業収入 | 5,313 | 5,962 | 6,309 | 5,306 | 9,500 | 5,410 | 13,973 | 6,983 |
| 賃貸事業費用 | 16,844 | 12,907 | 13,708 | 17,471 | 12,445 | 17,720 | 22,508 | 22,446 |
| 管理業務費用 | 5,576 | 3,353 | 2,497 | 4,405 | 2,793 | 5,242 | 6,300 | 6,427 |
| 水道光熱費 | 4,202 | 4,914 | 3,715 | 5,220 | 6,236 | 3,951 | 7,286 | 4,948 |
| 損害保険料 | 63 | 42 | 41 | 57 | 31 | 64 | 71 | 76 |
| 修繕費 | 887 | 463 | 3,440 | 991 | 350 | 1,711 | 1,187 | 4,960 |
| 租税公課 | 5,764 | 3,758 | 3,398 | 6,261 | 2,681 | 5,659 | 7,312 | 5,660 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | - | 25 | 265 | 183 | 2 | 739 | - | 23 |
| 賃貸NOI | 42,796 | 41,633 | 32,441 | 50,095 | 32,088 | 28,847 | 50,030 | 50,963 |
| 減価償却費 | 5,330 | 3,515 | 2,834 | 3,780 | 2,620 | 6,195 | 4,682 | 6,111 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 賃貸事業損益 | 37,465 | 38,118 | 29,607 | 46,314 | 29,467 | 22,651 | 45,348 | 44,851 |

注

1. エンドテナント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。

単位：千円

物件別収支状況（第8期）

| 物件番号 | A-33 | A-34 | A-35 | A-36 | A-37 | A-38 | A-39 | A-40 |
|-----------|------------------|---------|---------|----------|---------|-----------|-------------|-----------|
| 物件名称 | FORECAST 高田馬場 | 目白NTビル | 東信東池袋ビル | 三井ウッディビル | 板橋本町ビル | ANTEX24ビル | イトーピア清洲橋通ビル | イーストサイドビル |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 |
| 賃貸事業収益 | 162,722 | 115,043 | 40,402 | 77,792 | 139,021 | 43,295 | 63,326 | 50,719 |
| 賃貸事業収入 | 146,565 | 101,348 | 35,220 | 70,406 | 112,226 | 38,306 | 57,673 | 46,170 |
| その他賃貸事業収入 | 16,156 | 13,695 | 5,182 | 7,385 | 26,795 | 4,988 | 5,652 | 4,549 |
| 賃貸事業費用 | 37,831 | 31,047 | 9,520 | 39,141 | 67,271 | 12,891 | 18,081 | 11,103 |
| 管理業務費用 | 9,631 | 9,110 | 3,153 | 8,579 | 18,511 | 3,618 | 5,294 | 3,775 |
| 水道光熱費 | 14,080 | 8,957 | 3,096 | 7,408 | 14,572 | 3,712 | 5,802 | 3,095 |
| 損害保険料 | 144 | 108 | 39 | 103 | 129 | 54 | 58 | 43 |
| 修繕費 | 507 | 4,100 | 74 | 3,611 | 2,494 | 703 | 1,439 | 1,542 |
| 租税公課 | 11,890 | 7,755 | 2,366 | 7,416 | 8,508 | 3,811 | 4,825 | 2,294 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 550 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 1,227 | 665 | 241 | 11,672 | 22,704 | 641 | 310 | 2 |
| 賃貸NOI | 124,891 | 83,996 | 30,882 | 38,651 | 71,750 | 30,403 | 45,244 | 39,615 |
| 減価償却費 | 12,709 | 9,608 | 3,054 | 5,887 | 14,426 | 6,279 | 3,749 | 2,720 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | 478 | - | - |
| 賃貸事業損益 | 112,181 | 74,387 | 27,827 | 32,764 | 57,324 | 23,645 | 41,495 | 36,895 |

| 物件番号 | A-41 | A-42 | A-43 | A-44 | A-45 | A-46 | A-47 | A-48 | |
|-----------|----------|--------------------|----------|--------|--------|--------------|-----------|-------------------|--------|
| 物件名称 | I・S南森町ビル | サンワールドビル | 丸の内三丁目ビル | MK麴町ビル | 虎ノ門桜ビル | ラ・ペリテAKASAKA | 神田オーシャンビル | Shinto GINZA EAST | |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | |
| 賃貸事業収益 | 92,891 | 非開示 ⁽¹⁾ | 72,196 | 47,641 | 52,255 | 41,717 | 47,285 | 32,711 | |
| 賃貸事業収入 | 84,807 | | 66,415 | 45,117 | 49,832 | 39,379 | 42,540 | 29,466 | |
| その他賃貸事業収入 | 8,083 | | 5,780 | 2,524 | 2,423 | 2,337 | 4,744 | 3,245 | |
| 賃貸事業費用 | 29,015 | | 20,928 | 12,449 | 30,263 | 15,774 | 14,111 | 9,090 | |
| 管理業務費用 | 6,154 | | 7,649 | 3,767 | 6,312 | 3,289 | 2,962 | 2,149 | |
| 水道光熱費 | 8,919 | | 6,178 | 2,333 | 4,162 | 2,215 | 4,233 | 1,625 | |
| 損害保険料 | 119 | | 96 | 39 | 92 | 45 | 43 | 29 | |
| 修繕費 | 1,658 | | 564 | 126 | 3,991 | 2,936 | 2,397 | 73 | |
| 租税公課 | 9,258 | | 5,570 | 5,665 | 8,420 | 4,611 | 3,252 | 2,731 | |
| 信託報酬 | 550 | | 350 | 350 | 350 | 350 | 550 | 350 | |
| その他賃貸事業費用 | 2,354 | | 518 | 166 | 6,933 | 2,326 | 670 | 2,131 | |
| 賃貸NOI | 63,876 | | 32,313 | 51,267 | 35,192 | 21,991 | 25,942 | 33,173 | 23,621 |
| 減価償却費 | 10,221 | | 4,596 | 8,378 | 2,306 | 6,451 | 1,806 | 2,661 | 2,688 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - | - | |
| 賃貸事業損益 | 53,654 | 27,717 | 42,889 | 32,886 | 15,540 | 24,136 | 30,511 | 20,933 | |

注

1. 転借人であるテナント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。

物件別収支状況（第8期）

単位：千円

| 物件番号 物件名称 運用日数 | A-49 ニューリバー ビルディング 182日 | A-50 FORECAST 早稲田FIRST 182日 | A-51 FORECAST 五反田WEST 182日 | A-52 大宮センタービル 182日 | A-53 三井住友銀行 高麗橋ビル 182日 | A-54 NORE伏見 182日 | A-55 NORE名駅 182日 | オフィス合計 |
|----------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|---------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
| 賃貸事業収益 | 68,258 | 141,569 | 215,433 | 477,390 | 108,837 | 104,271 | 92,117 | 5,694,435 |
| 賃貸事業収入 | 60,664 | 128,397 | 194,948 | 446,536 | 83,992 | 88,596 | 79,787 | 5,132,284 |
| その他賃貸事業収入 | 7,594 | 13,171 | 20,484 | 30,853 | 24,845 | 15,674 | 12,329 | 562,151 |
| 賃貸事業費用 | 24,503 | 35,148 | 73,381 | 107,392 | 51,164 | 27,957 | 25,879 | 1,645,883 |
| 管理業務費用 | 7,253 | 9,948 | 23,649 | 34,955 | 12,011 | 7,454 | 7,174 | 428,017 |
| 水道光熱費 | 6,817 | 11,167 | 23,059 | 29,169 | 16,576 | 10,336 | 8,515 | 442,918 |
| 損害保険料 | 104 | 128 | 286 | 500 | 193 | 99 | 108 | 5,853 |
| 修繕費 | 793 | 847 | -94 | 2,813 | 2,175 | 2,390 | 368 | 89,197 |
| 租税公課 | 7,555 | 11,024 | 26,024 | 26,571 | 15,858 | 7,095 | 9,018 | 446,087 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 20,050 |
| その他賃貸事業費用 | 1,630 | 1,681 | 104 | 13,031 | 3,999 | 231 | 344 | 213,759 |
| 賃貸NOI | 43,755 | 106,420 | 142,051 | 369,997 | 57,673 | 76,313 | 66,237 | 4,048,552 |
| 減価償却費 | 6,737 | 9,332 | 9,679 | 54,146 | 10,522 | 18,936 | 16,911 | 536,822 |
| 固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - | - | 821 |
| 賃貸事業損益 | 37,017 | 97,088 | 132,372 | 315,851 | 47,150 | 57,377 | 49,326 | 3,510,907 |

単位：千円

物件別収支状況（第8期）

| 物件番号 | B-1 | B-2 | B-3 | B-4 | B-5 | B-6 | B-7 | B-8 | |
|-----------|-----------|-----------|----------|---------|-----------------|-----------|--------|------------------|---------|
| 物件名称 | 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 | シーム・ドエル筒井 | シエル薬院 | 神田リープレックス・ リズ | 住宅合計 |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | 182日 | |
| 賃貸事業収益 | 392,107 | 61,056 | 49,386 | 38,496 | 27,810 | 24,907 | 23,824 | 55,086 | 672,675 |
| 賃貸事業収入 | 380,240 | 61,056 | 45,173 | 38,462 | 27,723 | 24,906 | 22,912 | 52,183 | 652,658 |
| その他賃貸事業収入 | 11,867 | - | 4,212 | 33 | 87 | 1 | 912 | 2,902 | 20,017 |
| 賃貸事業費用 | 93,165 | 8,536 | 19,075 | 6,768 | 5,078 | 4,386 | 7,597 | 12,237 | 156,844 |
| 管理業務費用 | 33,322 | 300 | 3,775 | 1,879 | 1,895 | 1,884 | 1,365 | 3,412 | 47,835 |
| 水道光熱費 | 4,615 | - | 801 | 485 | 420 | - | 677 | - | 7,001 |
| 損害保険料 | 458 | 131 | 71 | 65 | 48 | 37 | 33 | 45 | 892 |
| 修繕費 | 16,696 | 1,201 | 5,019 | 45 | 410 | 24 | 2,218 | 2,142 | 27,759 |
| 租税公課 | 19,525 | 6,551 | 3,373 | 2,592 | 1,952 | 1,607 | 1,211 | 2,544 | 39,359 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 2,800 |
| その他賃貸事業費用 | 18,196 | 1 | 5,684 | 1,350 | - | 483 | 1,739 | 3,741 | 31,197 |
| 賃貸NOI | 298,942 | 52,519 | 30,310 | 31,728 | 22,731 | 20,521 | 16,227 | 42,849 | 515,830 |
| 減価償却費 | 97,849 | 16,849 | 14,352 | 14,690 | 9,462 | 7,285 | 6,166 | 8,307 | 174,963 |
| 固定資産除却損 | - | - | 116 | - | - | - | - | - | 116 |
| 賃貸事業損益 | 201,093 | 35,670 | 15,841 | 17,037 | 13,269 | 13,235 | 10,060 | 34,542 | 340,750 |

| 物件番号 | C-1 | C-2 | |
|-----------|------------|---------|---------|
| 物件名称 | 小滝橋パシフィカビル | 光明池アクト | 商業施設合計 |
| 運用日数 | 182日 | 182日 | |
| 賃貸事業収益 | 93,351 | 140,499 | 233,851 |
| 賃貸事業収入 | 84,980 | 108,340 | 193,320 |
| その他賃貸事業収入 | 8,371 | 32,158 | 40,530 |
| 賃貸事業費用 | 18,538 | 66,674 | 85,213 |
| 管理業務費用 | 4,274 | 22,565 | 26,839 |
| 水道光熱費 | 8,493 | 32,347 | 40,841 |
| 損害保険料 | 39 | 165 | 205 |
| 修繕費 | - | 467 | 467 |
| 租税公課 | 5,295 | 8,917 | 14,212 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 700 |
| その他賃貸事業費用 | 85 | 1,861 | 1,946 |
| 賃貸NOI | 74,812 | 73,825 | 148,637 |
| 減価償却費 | 11,322 | 19,939 | 31,261 |
| 固定資産除却損 | - | - | - |
| 賃貸事業損益 | 63,490 | 53,886 | 117,376 |

| ポートフォリオ合計 | |
|-----------|-----------|
| 賃貸事業収益 | 6,600,962 |
| 賃貸事業収入 | 5,978,263 |
| その他賃貸事業収入 | 622,699 |
| 賃貸事業費用 | 1,887,941 |
| 管理業務費用 | 502,692 |
| 水道光熱費 | 490,760 |
| 損害保険料 | 6,951 |
| 修繕費 | 117,424 |
| 租税公課 | 499,659 |
| 信託報酬 | 23,550 |
| その他賃貸事業費用 | 246,903 |
| 賃貸NOI | 4,713,020 |
| 減価償却費 | 743,048 |
| 固定資産除却損 | 938 |
| 賃貸事業損益 | 3,969,034 |

| 物件名 | A-1 FORECAST西新宿 | A-2 日本橋プラヤビル | A-3 FORECAST四谷 | A-4 FORECAST新宿AVENUE | A-5 FORECAST市ヶ谷 |
|----------|---|---|--|--|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都新宿区 | 東京都中央区 | 東京都新宿区 | 東京都新宿区 | 東京都新宿区 |
| 取得価格 | 2,260百万円 | 2,130百万円 | 1,430百万円 | 6,500百万円 | 4,800百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,760百万円 | 2,310百万円 | 1,740百万円 | 7,100百万円 | 5,440百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.5% | 5.2% | 5.3% | 4.4% | 4.6% |
| 稼働率 | 89.0% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 建築時期 | 2009年2月 | 2009年2月 | 2009年1月 | 2008年9月 | 2009年8月 |
| PML値 | 2.7% | 3.7% | 3.6% | 2.1% | 2.9% |
| 取得先 | スポンサー等 | スポンサー等 | スポンサー等 | スポンサー等 | スポンサー等 |
| アクセス | JR「新宿」駅から徒歩約5分 | 都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅と東京メトロ日比谷線「人形町」駅も徒歩圏内 | 東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約4分、「四ツ谷」駅から徒歩約6分 | 東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約3分 | 東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の西側に位置するエリア ◆ 周辺は商業色が濃い環境で来店型オフィス等の多様な業種からの需要が見込まれる | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 近隣には中央区を代表する公園のひとつである浜町公園もあり周辺環境は良好 ◆ 2009年の竣工と新しく、築年数が経過したビルが多い近隣エリアでは、希少性が高い | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 「四ツ谷」駅ではJR線、地下鉄線など主要エリアへのアクセスに便利な路線が利用できる ◆ 2009年竣工と、近隣では数少ない2000年以降に竣工したビル | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の東側に位置するエリア ◆ 建物は2008年竣工と、新しさにおいて希少性が高く、ガラス張りの外観も印象的 ◆ 貸室は汎用性の高いほぼ整形の無柱空間 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ JR中央・総武線、東京メトロ有楽町線と南北線、都営地下鉄新宿線が利用でき交通利便性は良好 ◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている |




注

1. 「鑑定NOI利回り」は、「各物件の鑑定評価書記載のNOI÷取得価格」として計算しています。以下、同じです。

2016年6月30日現在

| 物件名 | A-6 FORECAST三田 | A-7 FORECAST新宿SOUTH | A-8 FORECAST桜橋 | A-9 グリーンオーク茅場町 | A-10 グリーンオーク九段 |
|----------|---|---|--|---|--|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都港区 | 東京都新宿区 | 東京都中央区 | 東京都中央区 | 東京都千代田区 |
| 取得価格 | 1,800百万円 | 13,990百万円 | 5,760百万円 | 2,860百万円 | 2,780百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,070百万円 | 15,800百万円 | 6,040百万円 | 3,070百万円 | 3,100百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% | 4.6% | 5.1% | 5.0% | 4.8% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 86.4% | 100% |
| 建築時期 | 2009年9月 | 1980年11月 | 1985年4月 | 1990年3月 | 1987年12月 |
| PML値 | 2.9% | 7.0% | 4.2% | 2.6% | 5.1% |
| 取得先 | スポンサー等 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約2分、都営三田線「芝公園」駅から徒歩約5分、東京メトロ南北線「麻布十番」駅から徒歩約5分 | JR「新宿」駅南口又は新南口から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線、副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約1分 | 東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅から徒歩約5分 | 東京メトロ東西線及び日比谷線「茅場町」駅から徒歩約2分 | 東京メトロ東西線、半蔵門線及び都営地下鉄新宿線「九段下」駅から徒歩約1分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ JR、東京メトロ、都営地下鉄の各線が利用可能 ◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている ◆ 貸室は汎用性の高い整形の無柱空間 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅東側に位置するエリア ◆ 建物は基準階面積が540坪と広くスケールメリットがあり、また、耐震補強を含めた大規模なリニューアル工事が施されている | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅が最寄り駅であり、また都営地下鉄浅草線「宝町」駅、さらに足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、交通利便性に優れたエリア ◆ 外壁補修工事も含めた大規模なリニューアル工事が施されており、昨今のテナントニーズに応え得る水準 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 東京メトロ東西線と日比谷線が利用できる「茅場町」駅から徒歩約2分の好立地 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されている。明るく開放的な貸室が特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 最寄りの「九段下」駅では東京メトロ東西線・半蔵門線、都営地下鉄新宿線が利用可能であり、交通利便性は良好 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されており、設備全体としては昨今のテナントニーズに十分に応え得る水準 |

2016年6月30日現在






| 物件名 | A-11 グリーンオーク高輪台 | A-12 グリーンオーク御徒町 | A-13 東池袋センタービル | A-14 セントラル代官山 | A-15 JSプログレビル |
|----------|--|---|---|--|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都港区 | 東京都台東区 | 東京都豊島区 | 東京都渋谷区 | 東京都大田区 |
| 取得価格 | 2,260百万円 | 3,330百万円 | 2,520百万円 | 3,510百万円 | 5,325百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,370百万円 | 2,990百万円 | 2,690百万円 | 3,490百万円 | 5,240百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.8% | 4.5% | 5.7% | 4.1% | 5.6% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 70.4% |
| 建築時期 | 2010年1月 | 1977年1月 | 1991年11月 | 1991年8月 | 1993年4月 |
| PML値 | 3.6% | 7.7% | 4.5% | 7.1% | 6.9% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 都営地下鉄浅草線「高輪台」駅から徒歩約1分 | 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約1分 | JR山手線「大塚」駅から徒歩約7分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅、有楽町線「東池袋」駅、都電荒川線「向原」駅がいずれも徒歩圏内 | 東京急行電鉄東横線「代官山」駅から徒歩約5分 | 京浜急行電鉄本線「平和島」駅から徒歩約9分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 徒歩約1分の都営地下鉄浅草線「高輪台」駅その他、徒歩圏の「白金台」駅では東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線が利用できる ◆ 近隣には中小規模の築年数の経過したビルが多い中、2010年竣工であり、エリアにおいての希少性は高い | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 「御徒町」駅、「仲御徒町」駅、「上野広小路」駅、「上野御徒町」駅、「新御徒町」駅と、狭い範囲内に多数の路線・駅が存在するエリアであり、ターミナル駅である「上野」駅も近く、交通利便性に優れている ◆ 耐震補強工事を含めたりニューアル工事が施されている ◆ 近隣には基準階面積が数十坪程度の小規模オフィスビルが多い中、規模の面でエリア内での優位性を有している | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 世界でも有数のターミナル駅である「池袋」駅を中心とするエリア ◆ 他の主要オフィスエリアと比較して新築ビルが少ないため、供給量が急増して深刻な供給過多に陥ることもなく、需給バランスは比較的安定している | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 代官山のランドマーク的存在である複合施設をはじめ、大小さまざまな個性的なショップが建ち並ぶ周辺環境 ◆ アパレル、IT、広告業など、街のイメージや流行感度等を重視する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 首都高速又は幹線道路（環七通り）へのアクセスが容易な場所に位置し交通利便性に優れることから、営業者を持つテナントや、搬入・搬出ニーズのあるテナント等に対して一定の訴求力を有すると想定される ◆ 天井高は2.6m（フリーアクセス50mm）とゆとりのある空間が確保されているほか、床荷重が500kg/m²とテナントニーズに対応した高いスペックを備えている |

2016年6月30日現在

物件一覧-オフィス④

| 物件名 | A-16 広尾リープレックス・ビズ | A-17 芝公園三丁目ビル | A-18 FORECAST飯田橋 | A-19 九段北325ビル | A-20 FORECAST内神田 |
|----------|--|---|---|---|--|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都港区 | 東京都港区 | 東京都千代田区 | 東京都千代田区 | 東京都千代田区 |
| 取得価格 | 2,827百万円 | 7,396百万円 | 5,230百万円 | 1,850百万円 | 1,240百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,980百万円 | 9,140百万円 | 5,360百万円 | 1,910百万円 | 1,240百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.6% | 5.0% | 4.4% | 4.5% | 4.6% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 建築時期 | 1987年5月 | 1981年6月 | 1978年11月 | 1987年8月 | 1976年12月 |
| PML値 | 4.4% | 11.3% | 7.1% | 4.5% | 9.9% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約1分 | 都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩約5分 | JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線・東西線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約4分 | 都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約4分、JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約7分 | 東京メトロ、都営地下鉄「大手町」駅から徒歩約4分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 高級住宅街として認知されている事から、富裕層関連ビジネス等のエリア内需要に関連する企業や立地イメージの良さを志向する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される ◆ 最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅からの近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有する | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 周辺には大型ビルやホテル、大使館などが立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺などの文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気醸成しているエリア ◆ 延床面積約2,700坪と中型ビルに属すが、基準階面積は約420坪と大型ビル並みの規模を有する | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっていることから、業種による偏りが見受けられるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる |





2016年6月30日現在

| 物件名 | A-21 イトーピア岩本町二丁目ビル | A-22 イトーピア岩本町一丁目ビル | A-23 イトーピア岩本町ANNEXビル | A-24 久松町リーフレックス・ビズ | A-25 (仮称)FORECAST人形町 |
|----------|--|--|--|--|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都千代田区 | 東京都千代田区 | 東京都千代田区 | 東京都中央区 | 東京都中央区 |
| 取得価格 | 2,810百万円 | 2,640百万円 | 2,100百万円 | 2,837百万円 | 2,070百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,920百万円 | 2,690百万円 | 2,260百万円 | 2,890百万円 | 2,070百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.0% | 4.9% | 5.1% | 4.9% | 4.8% |
| 稼働率 | 79.2% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 建築時期 | 1991年2月 | 1991年1月 | 1991年11月 | 1989年8月 | 1990年11月 |
| PML値 | 4.1% | 9.0% | 4.1% | 5.6% | 11.1% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約5分、JR各線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約8分 | 東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約3分、JR総武線「新日本橋」駅徒歩約8分 | 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約9分 | 都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅から徒歩約3分、JR総武線「馬喰町」駅から徒歩約6分 | 東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約3分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからの滲み出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからの滲み出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからの滲み出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 中央区でありながら割安な賃料水準であるため、コストを重視する企業が流入し易い側面を有する ◆ 当該ゾーンは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられるなど特定需要も見込まれる | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあるエリア ◆ 最寄駅までの近接性、複数路線が徒歩圏内で利用可能であるなど、交通利便性は高く評価される |

2016年6月30日現在

| 物件名 | A-26 KDX人形町ビル | A-27 FORECAST新常盤橋 | A-28 西新宿三見ビル | A-29 飯田橋リープレックス・ビズ | A-30 FORECAST品川 |
|----------|---|---|---|--|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都中央区 | 東京都中央区 | 東京都新宿区 | 東京都新宿区 | 東京都品川区 |
| 取得価格 | 1,650百万円 | 2,030百万円 | 2,207百万円 | 1,249百万円 | 2,300百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 1,730百万円 | 2,030百万円 | 2,290百万円 | 1,320百万円 | 2,300百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.0% | 4.6% | 4.9% | 4.6% | 4.7% |
| 稼働率 | 100% | 85.3% | 100% | 100% | 69.8% |
| 建築時期 | 1984年2月 | 1991年8月 | 1987年9月 | 1992年6月 | 1989年2月 |
| PML値 | 7.1% | 4.1% | 12.7% | 4.4% | 11.6% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約1分 | 東京メトロ半蔵門線、銀座線「三越前」駅から徒歩約4分、JR総武線「新日本橋」駅から徒歩約5分 | 西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩約5分、JR「新宿」駅から徒歩約11分 | JR中央線・総武線「飯田橋」駅から徒歩約4分 | JR「品川」駅から徒歩約10分、京浜急行電鉄本線「北品川」駅から徒歩約5分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあるエリア ◆ 最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有し、また、「金座通り」に面したビルで視認性も高い | <ul style="list-style-type: none"> ◆ ゾーン内には古くから国内金融機関（地方銀行を含みます。）や製薬業の集積が見られ、加えて日本橋エリアに近いことから、ゆかりのある国内重厚長大系企業も多く集積するエリア ◆ 徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性に優れ、また、「江戸通り」と「外堀通り」の交差点の角地に位置していることから、高い視認性を有する | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 都内最大規模のJR「新宿」駅のターミナル性から、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積しているほか、コールセンター事業者、IT関連企業の集積が見られるエリア | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 交通利便性の高さと賃料水準の割安さを求めるテナントの需要が見られるマーケットで、近隣には、大学や病院が集積しているため、これらの分室需要や医薬品や医療用機器関連企業の需要が比較的多いゾーン ◆ 最寄駅まで徒歩約4分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有し、大通りに面したビルで視認性も高い | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 交通インフラの拡充、大規模再開発による大型ビルの供給等により、現状においては、企業集積、交通利便性の高さを背景に、メーカー系企業をはじめ、多種多様なテナントに訴求されるエリアとして、東京23区の中でも上位のエリアポテンシャルを有するゾーン ◆ EV3基（縦動線の利便性に優れる）、フロアによってはシャワールームなどの一般的な同規模クラスの見られない設備が設置されている |

2016年6月30日現在

| 物件名 | A-31 西五反田8丁目ビル | A-32 藤和東五反田ビル | A-33 FORECAST高田馬場 | A-34 目白NTビル | A-35 東信東池袋ビル |
|----------|--|---|--|--|--|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都品川区 | 東京都品川区 | 東京都豊島区 | 東京都豊島区 | 東京都豊島区 |
| 取得価格 | 2,210百万円 | 2,033百万円 | 5,550百万円 | 3,094百万円 | 979百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,240百万円 | 2,120百万円 | 5,490百万円 | 3,210百万円 | 1,010百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.8% | 5.2% | 4.9% | 5.4% | 5.6% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| 建築時期 | 1993年12月 | 1985年9月 | 1986年1月 | 1990年7月 | 1989年11月 |
| PML値 | 3.9% | 5.1% | 12.4% | 6.6% | 3.6% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | JR山手線「五反田」駅から徒歩約7分、東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅から徒歩約4分 | JR山手線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅から徒歩約5分、都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約3分 | JR山手線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩約6分 | 東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅から徒歩約2分 | JR山手線「大塚」駅から徒歩約5分、東京メトロ丸の内線「新大塚」駅から徒歩約4分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 最寄駅からは徒歩圏に立地し、「第二京浜国道」に面するビルのため、視認性も高く、また、「首都高速2号目黒線」の出入口に程近い立地で、車利用における交通利便性にも優れている | <ul style="list-style-type: none"> ◆ JR沿線としての交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有する | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 賃貸オフィスビルが点在しているほか、賃貸オフィスビルだけでなく、上場企業の本社等も立地するエリアとなっており、事務所の色合いが強いエリア ◆ リニューアルにより競争力を維持しており、BCPの観点からスポットネットワーク受電を採用しているなど、築年に比してテナントに訴求されやすい設備を有している | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 2013年に東京メトロ副都心線と東京急行電鉄東横線が相互直通運転を開始したことにより、近年交通利便性が飛躍的に向上したエリア ◆ オフィスビルの集積度は低いものの、「雑司が谷」駅からの距離は近く、立地イメージを重視するテナントや車の利用を重視するテナントに対しては、一定の訴求力を有している | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 相対的な賃料の割安感により、安定的な需要が見込まれる中、当該ビル周辺エリアでは新規供給が見られず、緩やかな競合環境が維持されている ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率が高く、設備水準は標準的なものですが、天井高については2.6m（フリーアクセス40mm）とゆとりのある空間が確保されている |

| 物件名 | A-36 三井ウディビル | A-37 板橋本町ビル | A-38 ANTEX24ビル | A-39 イトーピア清洲橋通ビル | A-40 イーストサイドビル |
|----------|--|--|---|---|--|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都江東区 | 東京都板橋区 | 東京都台東区 | 東京都台東区 | 東京都台東区 |
| 取得価格 | 2,475百万円 | 3,146百万円 | 1,691百万円 | 1,550百万円 | 1,372百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,580百万円 | 3,190百万円 | 1,730百万円 | 1,680百万円 | 1,450百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.7% | 5.6% | 5.2% | 5.6% | 5.5% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 73.5% | 100% | 100% |
| 建築時期 | 1990年3月 | 1993年1月 | 1988年2月 | 1988年3月 | 1988年5月 |
| PML値 | 11.9% | 7.8% | 3.7% | 3.6% | 3.6% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約3分 | 都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩約3分 | JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約9分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分 | 都営地下鉄大江戸線、つくばエクスプレス線「新御徒町」駅徒歩約8分、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約10分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分 | JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約3分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 都心部へのアクセスが良好なことから、賃料如何では金融・IT関連企業などのバックオフィス機能のニーズに対して訴求力を発揮し易い立地条件を有しているほか、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズも認められる 駐車場の台数は45台（平面式）で、規模に比して十分な台数が確保されており、車利用を重視するテナントに対し高い訴求力を備えている | <ul style="list-style-type: none"> 隣接する「池袋」エリアのサブマーケットとして、その滲みだし需要に依存するマーケット 延床面積約2,700坪、基準階面積約260坪と中型ビルに属し、フロア形状については、コの字型（整形）・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い | <ul style="list-style-type: none"> 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多いエリア 周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低い、大通りに面するビルであり、視認性については良好 | <ul style="list-style-type: none"> 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られるエリア 設備水準は標準的なものですが、電気容量については100VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて2倍以上の容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている | <ul style="list-style-type: none"> 纏まったフロアプレートを有するオフィスビルを中心に、都心部と比較して低廉な賃料水準が選好され、メーカー関連企業や卸売業などのニーズが確認されるエリア 隅田川沿いに立地するビルであり、眺望に優れ、フロア形状についてはコの字型（整形）となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い |

2016年6月30日現在


物件一覧-オフィス⑨

| 物件名 | A-41 I・S南森町ビル | A-42 サンワールドビル | A-43 丸の内三丁目ビル | A-44 MK麴町ビル | A-45 虎ノ門桜ビル |
|----------|--|--|---|---|--|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 大阪府大阪市 | 大阪府大阪市 | 愛知県名古屋市 | 東京都千代田区 | 東京都港区 |
| 取得価格 | 2,258百万円 | 1,200百万円 | 1,626百万円 | 1,781百万円 | 4,120百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,410百万円 | 1,210百万円 | 1,760百万円 | 1,920百万円 | 4,130百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.5% | 5.5% | 5.9% | 4.6% | 3.9% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 74.0% | 72.5% |
| 建築時期 | 1993年8月 | 1993年3月 | 1988年7月 | 1997年3月 | 1983年7月 |
| PML値 | 9.6% | 12.0% | 7.1% | 4.3% | 8.2% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | JR東西線「大阪天満宮」駅から徒歩約1分 | 大阪市営地下鉄四つ橋線「四ツ橋」駅から徒歩約1分 | 名古屋市営地下鉄桜通線、鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約4分 | 東京メトロ有楽町線「麴町」駅から徒歩約1分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩から約5分 | 都営地下鉄三田線「御成門」から駅徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約5分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 「南森町」駅は谷町線を利用して「東梅田」駅まで1駅約3分でアクセスできるほか、「大阪天満宮」駅を利用し「北新地」駅や神戸方面、北河内（東大阪市、大東市）方面へのアクセスが可能であり交通利便性が高いエリア ◆ ほとんど新規供給がない当ゾーンにおいては築浅ビルが非常に限定されており、築21年の「I・S南森町ビル」も競争力を有するビルとして評価が得られる | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 商業・住居・事務所が混在したエリア ◆ ゾーン内での「サンワールドビル」の位置付けを見ると、「長堀通」と「四つ橋筋」沿いに主なオフィスビルが立ち並んでおり、その交差点付近に位置することから立地評価は高い | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 北側に官庁街が存在することから、古くから財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されていたものの、近時においては業種・業態による偏りは見受けられず、名古屋市内でコストを重視するテナントニーズがやや多いエリア ◆ 小規模のビルが多く集積するエリアにおいて、当該ビルは中型ビルの規模を有することから、優位性を有する | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 外国大使館や教育機関が多く集積している他、目抜き通り沿いにもマンションが散見される等、閑静な街並みが形成されるエリア ◆ 官公庁が多く所在する永田町や霞ヶ関との近接性から、当該ゾーンの需要層に多く見られる弁護士・会計事務所等専門サービス業や経営コンサルティング会社への競争力は高い | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 周辺には大型ビル（愛宕グリーンヒルズ MORI タワー）やホテル、大使館等が立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺等の文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気醸成しているエリア ◆ 築後32年程度だが、新耐震基準を満たし、2008年に外装・内装・空調設備・トイレ等の大幅なリニューアルが実施されており、競争力は維持されている |





2016年6月30日現在

| 物件名 | A-46 ラ・ベリテAKASAKA | A-47 神田オーシャンビル | A-48 Shinto GINZA EAST | A-49 ニューリバービルディング | A-50 FORECAST早稲田FIRST |
|----------|--|--|---|--|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都港区 | 東京都千代田区 | 東京都中央区 | 東京都中央区 | 東京都新宿区 |
| 取得価格 | 2,000百万円 | 1,440百万円 | 1,352百万円 | 3,000百万円 | 4,775百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 2,080百万円 | 1,480百万円 | 1,400百万円 | 2,960百万円 | 4,870百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.4% | 4.7% | 4.6% | 4.7% | 4.7% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 100% | 69.5% | 100% |
| 建築時期 | 1986年12月 | 1990年1月 | 1990年9月 | 1990年1月 | 1986年7月 |
| PML値 | 4.5% | 9.3% | 5.3% | 5.2% | 3.5% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 東京メトロ銀座線、丸ノ内線「赤坂見附」駅から徒歩約3分、東京メトロ半蔵門線「永田町」駅から徒歩約5分 | JR「神田」駅から徒歩約5分、東京メトロ・都営地下鉄各線が利用できる東京メトロ千代田線他「大手町」駅から徒歩約6分 | 東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約2分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約1分 | 東京メトロ東西線、日比谷線「茅場町」駅から徒歩約5分 | 東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩約1分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> 周辺部に青山・広尾等の外国人居住者が多いエリアが所在することや、六本木・神谷町といった隣接するオフィスエリアにも外資系企業が集積していることから、外資系企業の集積度が高く、また、ゾーン内にTBSが所在するため、音楽・アパレル・メディア関連企業等のクリエイティブな業種の集積度が高いゾーン OAフロアや個別空調等、近時のテナントニーズを概ね満たしたビル | <ul style="list-style-type: none"> 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するゾーン 2013年にリニューアル工事により2階から4階のオフィスフロアを5坪から15坪程度の小規模区画に分割しており、当該ゾーンにおけるオフィス需要と合致している | <ul style="list-style-type: none"> 当該ゾーンにおけるオフィスビルは、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに中規模のオフィスビルが集積しており、幹線道路から奥まった街区では小規模ビルやマンション等が混在しているエリア 設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えている | <ul style="list-style-type: none"> ゾーン内に東京証券取引所が所在しているため、日本橋兜町を中心に証券業界の業務集積が見受けられるゾーン 駐車場を26台有しており、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすい | <ul style="list-style-type: none"> 駅周辺には早稲田中学・高校・大学が所在し、周辺には住宅環境が広がるため、オフィスビルの集積度は低いものの、早稲田関連のテナントや学生対象のサービス業などに一定のオフィス需要が見られるエリア 駅周辺のオフィスビルが限定的であるなか、立地面での希少性は高いことから、各種学校といった教育関係のテナントからの評価は高い |

2016年6月30日現在

| 物件名 | A-51 FORECAST五反田WEST | A-52 大宮センタービル | A-53 三井住友銀行高麗橋ビル | A-54 NORE伏見 | A-55 NORE名駅 |
|----------|--|--|--|---|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都品川区 | 埼玉県さいたま市 | 大阪府大阪市 | 愛知県名古屋市 | 愛知県名古屋市 |
| 取得価格 | 6,520百万円 | 15,585百万円 | 2,850百万円 | 2,840百万円 | 2,520百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 6,740百万円 | 16,700百万円 | 2,890百万円 | 3,020百万円 | 2,660百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.6% | 5.1% | 5.1% | 5.2% | 5.3% |
| 稼働率 | 100% | 98.6% | 98.6% | 100% | 100% |
| 建築時期 | 1989年9月 | 1993年3月 | 1994年3月 | 2006年11月 | 2007年1月 |
| PML値 | 2.3% | 2.0% | 7.6% | 4.5% | 4.2% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅から徒歩約6分、JR山手線、都営地下鉄浅草線、東京急行電鉄池上線「五反田」駅から徒歩約9分 | JR京浜東北線、埼京線、東北新幹線他「大宮」駅から徒歩約3分 | 京阪電気鉄道京阪本線、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅から徒歩約2分 | 名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約5分、JR東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約11分 | 名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約7分、JR東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約10分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 延床面積約4,100坪程度、基準階面積約230坪程度と中型ビルに属し、一定以上の面積を希望するテナントを中心として、規模的訴求力を発揮しやすい ◆ 駐車場を43台有し、「首都高速2号目黒線」の出入りに程近い立地とあわせて、一定の訴求力を有している | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 北関東及び上信越の広範囲のエリアを管轄する拠点としての位置付けを担うエリア ◆ 拠点性の高さ故に、北関東・上信越地域を管轄する支店や、さいたま市内における営業所としての需要が多い ◆ 延床面積約6,700坪程度、基準階面積約330坪程度と中型ビルに属し、規模面が評価されやすい | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅を中心とした御堂筋周辺のエリアのサブマーケットとしての位置付けのエリア ◆ 事務所部分の天井高は約2.5m、フリーアクセスフロア、個別空調を装備するなどテナントニーズを満たした仕様・設備水準 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 北側に日本銀行が所在することから金融機関や、大同メタル工業、岡谷鋼機、新東工業等の本社が所在しており、その他、営業車を使用するメーカー系企業の拠点等が集積するエリア ◆ 建物は、当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル | <ul style="list-style-type: none"> ◆ JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山線等、各種交通網が乗り入れているように、名古屋市内における交通の結節点として位置付けられており、利便性は非常に高いエリア ◆ 建物は当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル |

2016年6月30日現在

| 物件名 | B-1 タワーコート北品川 | B-2 スカイヒルズN11 | B-3 マイアトリア名駅 | B-4 マイアトリア栄 |
|----------|---|--|---|---|
| 物件写真 |  |  |  |  |
| 所在地 | 東京都品川区 | 北海道札幌市 | 愛知県名古屋市東区 | 愛知県名古屋市中区 |
| 取得価格 | 11,880百万円 | 1,570百万円 | 1,280百万円 | 1,110百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 12,900百万円 | 1,670百万円 | 1,430百万円 | 1,190百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.0% | 6.7% | 5.7% | 5.7% |
| 稼働率 | 94.4% | 100% | 99.1% | 100% |
| 建築時期 | 2009年2月 | 2001年3月 | 2006年3月 | 2007年3月 |
| PML値 | 2.6% | 1.3% | 4.4% | 4.1% |
| 取得先 | スポンサー等 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分 | 札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分 | 名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分、各線「名古屋」駅から徒歩約8分 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分、同駅から都心へ約20分と交通利便性は比較的良好 ◆ 2009年築と築浅で、36階建のタワーマンションであり、周辺のマンションと比較して設備・仕様の面で競争力を有する | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分、JR「札幌」駅へも徒歩約10分と交通利便性は良好 ◆ 北海道大学至近で、学生向けの賃貸マンションとしても相応の競争力を有する | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 各線「名古屋」駅から徒歩約8分、最寄りの名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分と交通利便性は良好 ◆ 生活環境面の優位性が認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分で、名古屋市の2大繁華街である栄地区と名駅地区のほぼ中間に所在 ◆ 生活利便性に優れ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める |

2016年6月30日現在

| 物件名 | B-5 マックヴィラージュ平安 | B-6 シーム・ドエル筒井 | B-7 シエル薬院 | B-8 神田リープレックス・リズ |
|----------|--|---|--|--|
| 物件写真 |  |  |  |  |
| 所在地 | 愛知県名古屋市北区 | 愛知県名古屋市東区 | 福岡県福岡市中央区 | 東京都千代田区 |
| 取得価格 | 785百万円 | 695百万円 | 640百万円 | 1,813百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 849百万円 | 767百万円 | 687百万円 | 1,870百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 6.0% | 5.9% | 5.5% | 4.8% |
| 稼働率 | 100% | 100% | 95.8% | 97.9% |
| 建築時期 | 2006年9月 | 2007年2月 | 2005年3月 | 2006年1月 |
| PML値 | 3.2% | 5.0% | 5.4% | 4.4% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | 名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、各線「大曽根」駅から徒歩約9分 | 名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分 | 西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約2分 | 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約3分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、ターミナル駅である「大曽根」駅から徒歩約9分と交通利便性は良好 ◆ 生活利便施設も揃っており名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分と交通利便性は比較的良好 ◆ 生活環境面での優位性も認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 福岡の中心地である天神から徒歩圏内であり、西鉄天神大牟田線「薬院」駅からも徒歩約2分と交通利便性に恵まれる ◆ 生活利便性に恵まれ、福岡市中心部に勤務する社会人を中心に単身者層の需要を十分に取込める | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 都心へのアクセスは極めて良好で、複数の駅・路線が利用可能であり、交通利便性に優れている ◆ 主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少数世帯向けの賃貸マンションですが、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準以上であり、比較的築浅であることから、相応の競争力を有している |

2016年6月30日現在

| 物件名 | C-1 小滝橋パシフィカビル | C-2 光明池アクト |
|----------|--|--|
| 物件写真 |  |  |
| 所在地 | 東京都新宿区 | 大阪府堺市 |
| 取得価格 | 3,350百万円 | 2,063百万円 |
| 不動産鑑定評価額 | 3,450百万円 | 2,160百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.3% | 6.4% |
| 稼働率 | 100% | 96.1% |
| 建築時期 | 2008年10月 | 1988年4月 |
| PML値 | 4.6% | 12.7% |
| 取得先 | 第三者 | 第三者 |
| アクセス | JR「新宿」駅から徒歩約5分 | 泉北高速鉄道「光明池」駅から徒歩約2分 |
| 物件特徴 | <ul style="list-style-type: none"> ◆ オフィスや専門学校が立地することから、中小企業のオフィスワーカーや学生を中心に小滝橋通りの歩行者通行量は非常に多く、特に飲食店やサービス業種には適したエリア ◆ 小滝橋通りに面しており、木目調のルーバーで装飾された、周辺にはない意匠的なデザインが目を引く視認性の高い築浅ビルで、希少性がある | <ul style="list-style-type: none"> ◆ 駅前を中心に居住者密度の高いニュータウンのマーケットが形成され、これから高齢化が進展するものの、ファミリー層の流入も多く、マーケットプロフィールは良好 ◆ 駅からデッキで接続している商業施設の中で最も駅寄りに位置し、利便性に優れ、視認性も良好 |

合計

| オフィス | |
|----------|------------|
| 取得価格 | 179,666百万円 |
| 鑑定評価額 | 190,270百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 稼働率 | 95.6% |

| 住宅 | |
|----------|-----------|
| 取得価格 | 19,773百万円 |
| 鑑定評価額 | 21,363百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.3% |
| 稼働率 | 97.2% |

| 商業施設 | |
|----------|----------|
| 取得価格 | 5,413百万円 |
| 鑑定評価額 | 5,610百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.1% |
| 稼働率 | 96.8% |

| 合計 | |
|------------|------------|
| 取得価格 | 204,852百万円 |
| 鑑定評価額 | 217,243百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.9% |
| 稼働率 | 95.9% |
| ポートフォリオPML | 4.0% |

貸借対照表

| 単位 (千円) | 第7期 (2015年12月期) | 第8期 (2016年6月期) |
|------------------|-----------------|----------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 4,357,068 | 3,735,973 |
| 信託現金及び信託預金 | 11,764,110 | 11,906,745 |
| 営業未収入金 | 126,082 | 128,226 |
| 前払費用 | 340,299 | 356,318 |
| 繰延税金資産 | 3 | - |
| 未収還付法人税等 | 1,586 | - |
| 未収消費税等 | 606,571 | - |
| その他 | 274 | 3,479 |
| 貸倒引当金 | △0 | △0 |
| 流動資産合計 | 17,195,997 | 16,130,743 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 47,703,906 | 47,963,163 |
| 減価償却累計額 | △2,621,440 | △3,356,559 |
| 信託建物 (純額) | 45,082,466 | 44,606,603 |
| 信託構築物 | 146,869 | 148,697 |
| 減価償却累計額 | △19,834 | △24,249 |
| 信託構築物 (純額) | 127,034 | 124,447 |
| 信託機械及び装置 | 18,705 | 20,277 |
| 減価償却累計額 | △1,067 | △2,023 |
| 信託機械及び装置 (純額) | 17,638 | 18,254 |
| 信託工具、器具及び備品 | 23,982 | 33,979 |
| 減価償却累計額 | △2,146 | △4,351 |
| 信託工具、器具及び備品 (純額) | 21,835 | 29,628 |
| 信託土地 | 147,626,494 | 147,626,696 |
| 有形固定資産合計 | 192,875,469 | 192,405,630 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 15,806,025 | 15,806,402 |
| 無形固定資産合計 | 15,806,025 | 15,806,402 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 104,015 | 835,615 |
| 敷金及び保証金 | 10,110 | 10,110 |
| 長期前払費用 | 610,811 | 613,474 |
| その他 | 31,118 | 40,786 |
| 投資その他の資産合計 | 756,055 | 1,499,986 |
| 固定資産合計 | 209,437,549 | 209,712,019 |
| 資産合計 | 226,633,547 | 225,842,763 |

| 単位 (千円) | 第7期 (2015年12月期) | 第8期 (2016年6月期) |
|---------------|-----------------|----------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 815,105 | 608,203 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 19,400,000 | 21,600,000 |
| 未払費用 | 229,591 | 203,011 |
| 未払法人税等 | - | 399 |
| 未払消費税等 | - | 173,668 |
| 繰延税金負債 | - | 669 |
| 前受金 | 1,036,627 | 1,095,942 |
| その他 | 419,616 | 443,197 |
| 流動負債合計 | 21,900,940 | 24,125,092 |
| 固定負債 | | |
| 長期借入金 | 85,070,000 | 81,970,000 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 7,380,495 | 7,481,160 |
| 繰延税金負債 | - | 2,767 |
| 固定負債合計 | 92,450,495 | 89,453,927 |
| 負債合計 | 114,351,435 | 113,579,020 |

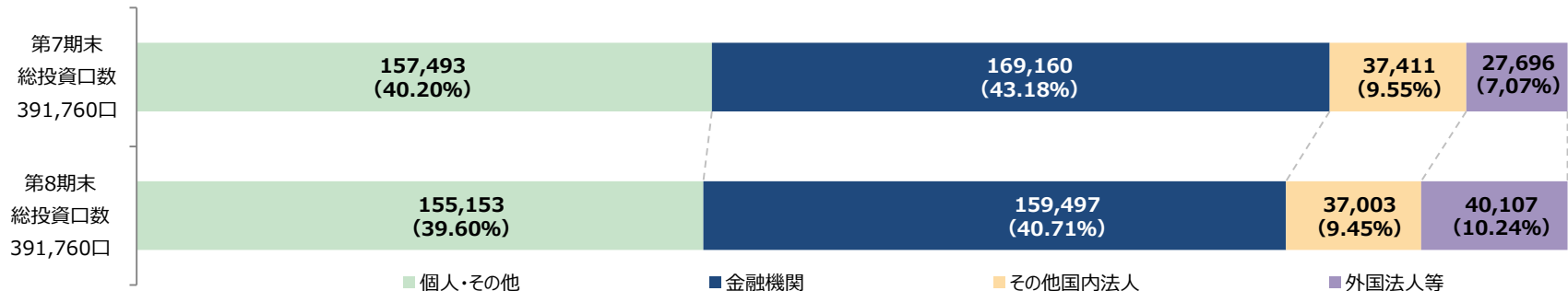
| | | |
|--------------------------|-------------|-------------|
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 109,285,298 | 109,285,298 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益 又は当期末処理損失 (△) | 2,996,813 | 2,971,047 |
| 剰余金合計 | 2,996,813 | 2,971,047 |
| 投資主資本合計 | 112,282,111 | 112,256,346 |
| 評価・換算差額等 | | |
| 繰延ヘッジ損益 | - | 7,395 |
| 評価・換算差額等合計 | - | 7,395 |
| 純資産合計 | 112,282,111 | 112,263,742 |
| 負債純資産合計 | 226,633,547 | 225,842,763 |

損益計算書

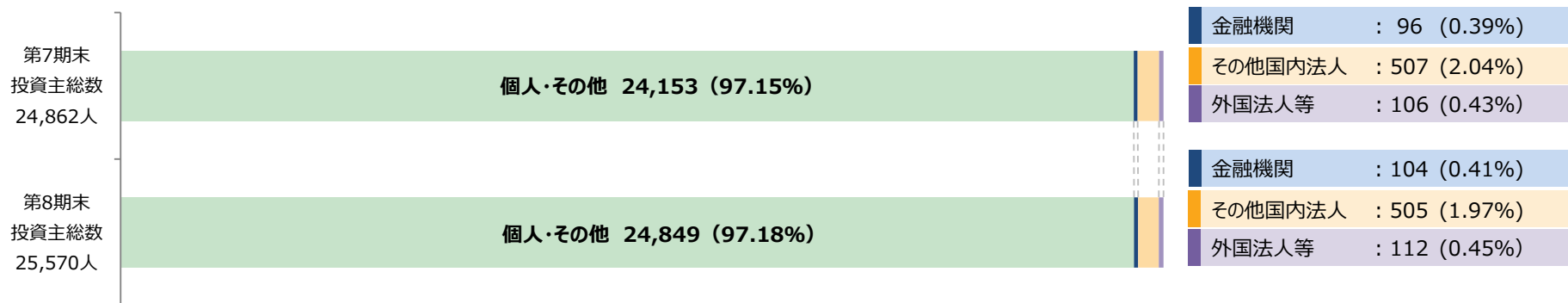
| 単位 (千円) | 第7期 (2015年12月期) | 第8期 (2016年6月期) |
|----------------------|-----------------|----------------|
| 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 6,011,649 | 5,978,263 |
| その他賃貸事業収入 | 660,827 | 622,699 |
| 受取配当金 | 9,874 | 6,283 |
| 営業収益合計 | 6,682,351 | 6,607,246 |
| 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 2,343,286 | 2,631,928 |
| 資産運用報酬 | 449,570 | 511,448 |
| 資産保管手数料 | 10,616 | 12,887 |
| 一般事務委託手数料 | 43,286 | 49,751 |
| 役員報酬 | 1,920 | 2,160 |
| 会計監査人報酬 | 13,900 | 13,000 |
| その他営業費用 | 113,231 | 98,266 |
| 営業費用合計 | 2,975,811 | 3,319,442 |
| 営業利益 | 3,706,539 | 3,287,804 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 1,242 | 1,576 |
| 還付消費税等 | - | 117,700 |
| 還付加算金 | 1,883 | 1,527 |
| 営業外収益合計 | 3,125 | 120,805 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 288,328 | 256,152 |
| 融資関連費用 | 291,462 | 207,946 |
| 投資口交付費 | 160,447 | - |
| デリバティブ評価損 | 13 | - |
| 営業外費用合計 | 740,251 | 464,099 |
| 経常利益 | 2,969,414 | 2,944,509 |
| 特別利益 | | |
| 補助金収入 | - | 53,077 |
| 特別利益合計 | - | 53,077 |
| 特別損失 | | |
| 固定資産圧縮損 | - | 52,776 |
| 特別損失合計 | - | 52,776 |
| 税引前当期純利益 | 2,969,414 | 2,944,810 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 682 | 641 |
| 法人税等調整額 | △1 | 2 |
| 法人税等合計 | 681 | 643 |
| 当期純利益 | 2,968,733 | 2,944,167 |
| 前期繰越利益 | 28,079 | 26,880 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 2,996,813 | 2,971,047 |

投資主の状況

■ 所有者属性別の投資口の割合

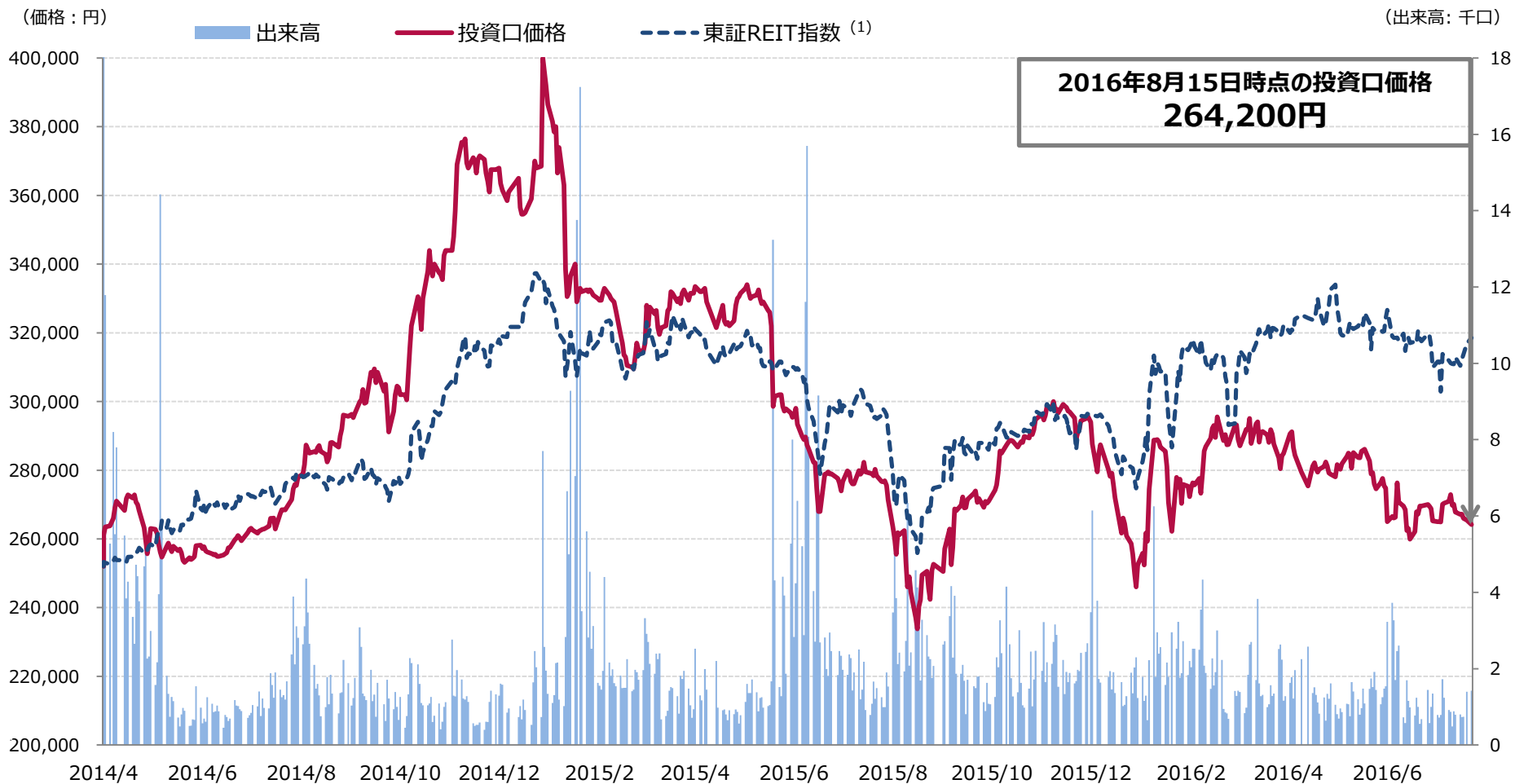


■ 所有者属性別の投資主数の割合



■ 大口投資主の状況（上位10投資主）

| | 名称 | 投資口数 | 割合 | | 名称 | 投資口数 | 割合 |
|-----------|----------------------------|--------|--------|----|--|----------------|---------------|
| 1 | 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口) | 66,675 | 17.02% | 6 | NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. | 5,751 | 1.47% |
| 2 | 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口) | 23,658 | 6.04% | 7 | STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 4,452 | 1.14% |
| 3 | 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 21,358 | 5.45% | 8 | MSIP CLIENT SECURITIES | 4,317 | 1.10% |
| 4 | 野村信託銀行株式会社(投信口) | 16,597 | 4.23% | 9 | THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800 | 3,133 | 0.80% |
| 5 | 双日株式会社 | 15,500 | 3.95% | 10 | 株式会社SBI証券 | 2,428 | 0.62% |
| 合計 | | | | | | 163,869 | 41.83% |



注
1. 東証REIT指数は本投資法人のIPO時(2014年4月24日)の発行価格(252,000円)を基準として指数化しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが記載されている場合があります。これらの将来に関する記述は、将来の出来事や事業環境の傾向に関する現時点での仮定・前提によるものですが、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、本投資法人の説明等に関する資料であって、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。

本資料は、その内容の正確性及び確実性並びに十分性を保証するものではありません。

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

<http://www.sojitz-sra.com/>