

NIPPONREIT  
Investment Corporation

真面目に、地道に、堅実に  
**Serious Steady Solid**



日本リート投資法人  
**第9期** (2016年12月期)  
**決算説明会資料**

2017年2月16日

## 1 エグゼクティブサマリー

- ◆ 決算ハイライト 3

## 2 第9期（2016年12月期）決算概要

- ◆ 第9期（2016年12月期）決算の概要（対第8期実績） 7
- ◆ 第9期（2016年12月期）決算の概要（対第9期予想） 8
- ◆ 第10期（2017年6月期）業績予想の概要（対第9期実績） 9
- ◆ 第11期（2017年12月期）業績予想の概要（対第10期予想） 10
- ◆ 1口当たり分配金の実績と予想 11
- ◆ 巡航1口当たり分配金と資産規模の推移 12

## 3 今後の成長戦略

- ◆ ポートフォリオ概要（第9期末時点） 15
- ◆ リスク分散の状況（第9期末時点） 16
- ◆ 外部成長イメージ 17
- ◆ パイプラインの概要 18
- ◆ 稼働率の実績と予想 19
- ◆ テナント入退去状況とレントギャップの推移 20
- ◆ 賃料増額改定の実績 21
- ◆ 賃料総増減率の推移と今後の賃料増額改定目標 22
- ◆ エンジニアリング・マネジメントの概要 24
- ◆ エンジニアリング・マネジメントの計画と原資 25
- ◆ エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績 26
- ◆ エンジニアリング・マネジメントの実例 27
- ◆ 第9期末の財務状況、LTVの実績と予想 31
- ◆ 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 32
- ◆ 借入金一覧 バンクフォーメーション 格付け 33
- ◆ 第9期(2016年12月期)の運用状況と今後の成長戦略ハイライト 34



# 1. エグゼクティブサマリー

# 決算ハイライト

## 第9期（2016年12月期）実績

## 第10期（2017年6月期）業績予想

## 第11期（2017年12月期）業績予想

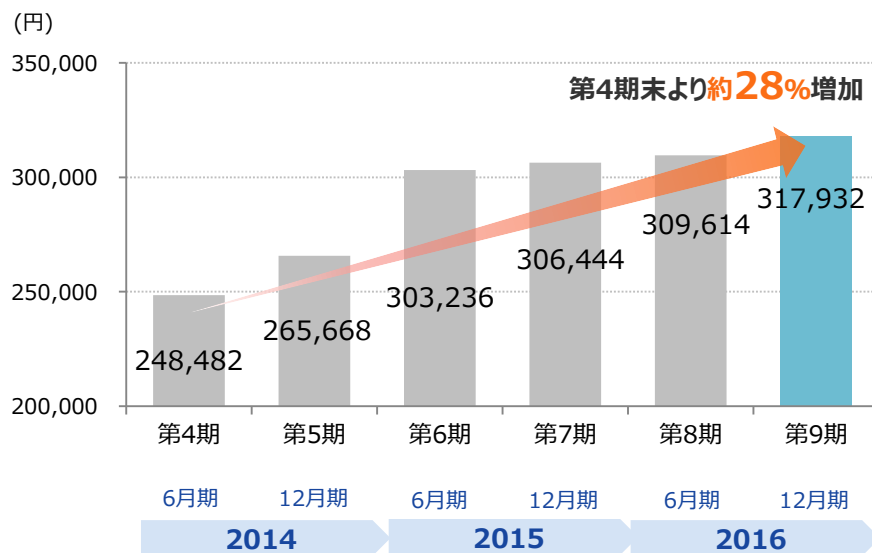
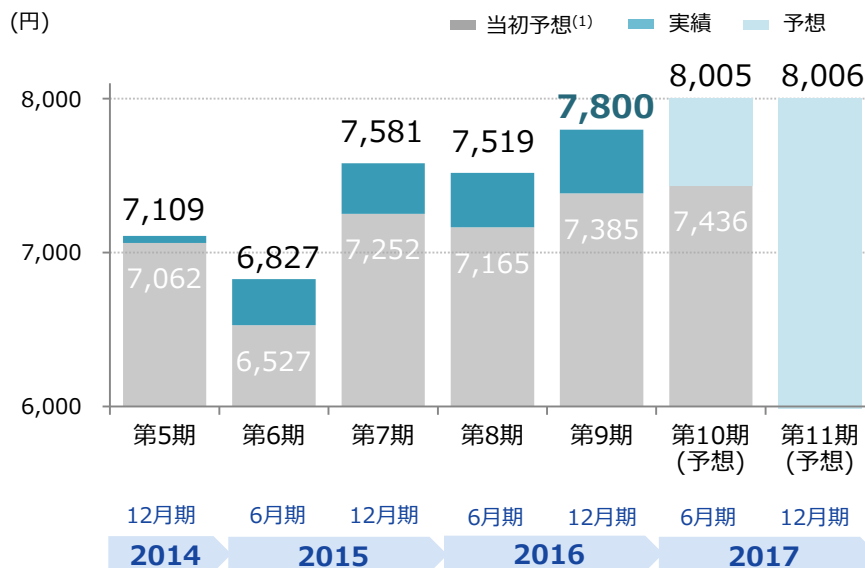
営業収益	6,836 百万円
営業利益	3,527 百万円
経常利益	3,055 百万円
当期純利益	3,054 百万円
1口当たり分配金	7,800 円

営業収益	6,915 百万円
営業利益	3,618 百万円
経常利益	3,136 百万円
当期純利益	3,136 百万円
1口当たり分配金	8,005 円

営業収益	6,965 百万円
営業利益	3,660 百万円
経常利益	3,137 百万円
当期純利益	3,136 百万円
1口当たり分配金	8,006 円

## 1口当たり分配金の推移

## 1口当たりNAV<sup>(2)</sup>の推移



## 外部成長戦略

取得時利回り<sup>(1)</sup>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

■ **パイプラインは累計10物件 225億円<sup>(2)</sup>**

- ・鑑定評価額合計 : 227億円
- ・鑑定NOI利回り : 4.9%<sup>(3)</sup>

■ **引続き取得ポリシーは堅持  
デカウント増資を回避**

- ・NOI利回り目線4.5% (償却後NOI利回り4.0%)
- **規律をもった外部成長**

効率的な運用戦略遂行による  
ポートフォリオの質の向上

■ **保有する全物件のTieringを実施**

各物件を、収益性、流動性、物件特性の観点から分析し、長期継続保有、運用方針の再検討、将来的な入替検討に分類するTieringを実施

## 内部成長戦略

稼働率及び賃料増額等による収益の向上

■ **稼働率は予想を超え、過去最高を記録**

第9期末 : **98.8%** (前期比2.9%上昇)

■ **賃料増額は目標を大幅に上回る**

第9期増額改定面積 : **3,791坪**  
(面積ベース**30.9%**<sup>(4)</sup>)  
第9期賃料増減額 : **383万円** (月額)  
第9期賃料総増減率<sup>(5)</sup> : **2.3%**

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

■ **エンジニアリング・マネジメントの継続的な実行**

- ・コスト削減、収益力向上、テナント満足度の向上策を実施、第7期から第9期の3期で年間約1億円のNOI向上に資する
- ・第10期にも多様な施策を計画 (当該計画を実施後、7期からの4期合計で年間約**1.5億円**のNOI向上に資する見通し)



## 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により、外部成長及び内部成長を下支え

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

LTV <sup>(6)</sup>	第8期末実績: 45.9%	→ 第9期末実績: <b>45.7%</b>
固定比率	第8期末実績: 90.3%	→ 第9期末実績: <b>100%</b>
平均借入コスト	第8期末実績: 0.84%	→ 第9期末実績: <b>0.86%</b>

(アップフロントフィー及びエージェントフィーを含む)



## 2. 第9期（2016年12月期）決算概要



**第9期（2016年12月期）決算の概要（対第8期実績）**

単位：百万円

	第8期 (2016年6月期) 実績 (a)	第9期 (2016年12月期) 実績 (b)	対前期比 (b-a)
<b>営業収益</b>	<b>6,607</b>	<b>6,836</b>	<b>229</b>
貸貸事業収入	5,978	6,110	131
その他貸貸事業収入	622	693	71
受取配当金	6	32	26
営業費用	▲3,319	▲3,309	10
<b>営業利益</b>	<b>3,287</b>	<b>3,527</b>	<b>239</b>
営業外収益	120	0	▲120
営業外費用	▲464	▲471	▲7
<b>経常利益</b>	<b>2,944</b>	<b>3,055</b>	<b>111</b>
<b>当期純利益</b>	<b>2,944</b>	<b>3,054</b>	<b>110</b>
<b>1口当たり分配金</b>	<b>7,519円</b>	<b>7,800円</b>	<b>281円</b>
NOI	4,713	4,952	239
運用日数	182日	184日	

	第8期（実績）	第9期（実績）
<b>NOI利回り<sup>(1)</sup></b>	<b>4.6 %</b>	<b>4.8 %</b>
<b>1口あたりFFO<sup>(2)</sup></b>	<b>9,414 円</b>	<b>9,726 円</b>
<b>1口あたりNAV</b>	<b>309,614 円</b>	<b>317,932 円</b>

主な変動要因	
貸室賃料収入の増加（稼働率の向上）	+121
駐車場賃料収入の増加（サプリース会社の切り替え等）	+9
水光熱収入の増加（季節要因）	+59
雑収入の増加（原状回復収入等）	+10
匿名組合分配益の増加	+26
貸貸事業費用の減少（水光熱費支払額、修繕費等）	+25
資産運用報酬の増加	▲15
第8期特殊要因（還付消費税）	▲117
借入関連費用の増加	▲7



## 第9期（2016年12月期）決算の概要（対第9期予想）

単位：百万円	第9期 (2016年12月期) 予想 (2016/8/16時点)(a)	第9期 (2016年12月期) 実績(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	6,775	6,836	60
賃貸事業収入	6,088	6,110	21
その他賃貸事業収入	671	693	22
受取配当金	16	32	15
営業費用	▲3,404	▲3,309	95
営業利益	3,371	3,527	155
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲477	▲471	5
経常利益	2,894	3,055	161
当期純利益	2,893	3,054	161
1口当たり分配金	7,385円	7,800円	415円
NOI	4,822	4,952	130
運用日数	184日	184日	

	第9期（予想）	第9期（実績）
NOI利回り	4.7 %	4.8 %
1口あたりFFO	9,326 円	9,726 円

主な変動要因	
賃料収入の増加（稼働率の向上）	+21
付帯施設（看板等）賃貸収入の増加 雑収入（違約金、原状回復収入等）の増加 水光熱収入の減少	+4 +26 ▲7
匿名組合分配益の増加	+15
賃貸事業費用の減少（水光熱費支払額、修繕費等） その他費用の減少 資産運用報酬の増加	+91 +14 ▲10
借入関連費用の減少	+5

## 第10期（2017年6月期）業績予想の概要（対第9期実績）

単位：百万円	第9期 (2016年12月期) 実績(a)	第10期 (2017年6月期) 予想 (2017/2/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
営業収益	6,836	6,915	78
賃貸事業収入	6,110	6,271	161
その他賃貸事業収入	693	618	▲74
受取配当金	32	24	▲7
営業費用	▲3,309	▲3,296	12
営業利益	3,527	3,618	91
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲471	▲481	▲9
経常利益	3,055	3,136	81
当期純利益	3,054	3,136	81
1口当たり分配金	7,800円	8,005円	205円
NOI	4,952	5,067	114
運用日数	184日	181日	

	第9期（実績）	第10期（予想）
NOI利回り	4.8 %	5.0 %
1口あたりFFO	9,726 円	9,890 円

主な変動要因	
賃料収入の増加（フリーレント期間の終了）	+158
水光熱費の減少（季節要因）	▲45
雑収入の減少（原状回復収入用等）	▲29
匿名組合分配益の減少	▲7
賃貸事業費用の減少（水光熱費支払額、修繕費等）	+45
資産運用報酬の減少	+4
その他費用の増加	▲37
借入関連費用の増加	▲9

**第11期（2017年12月期）業績予想の概要（対第10期予想）**

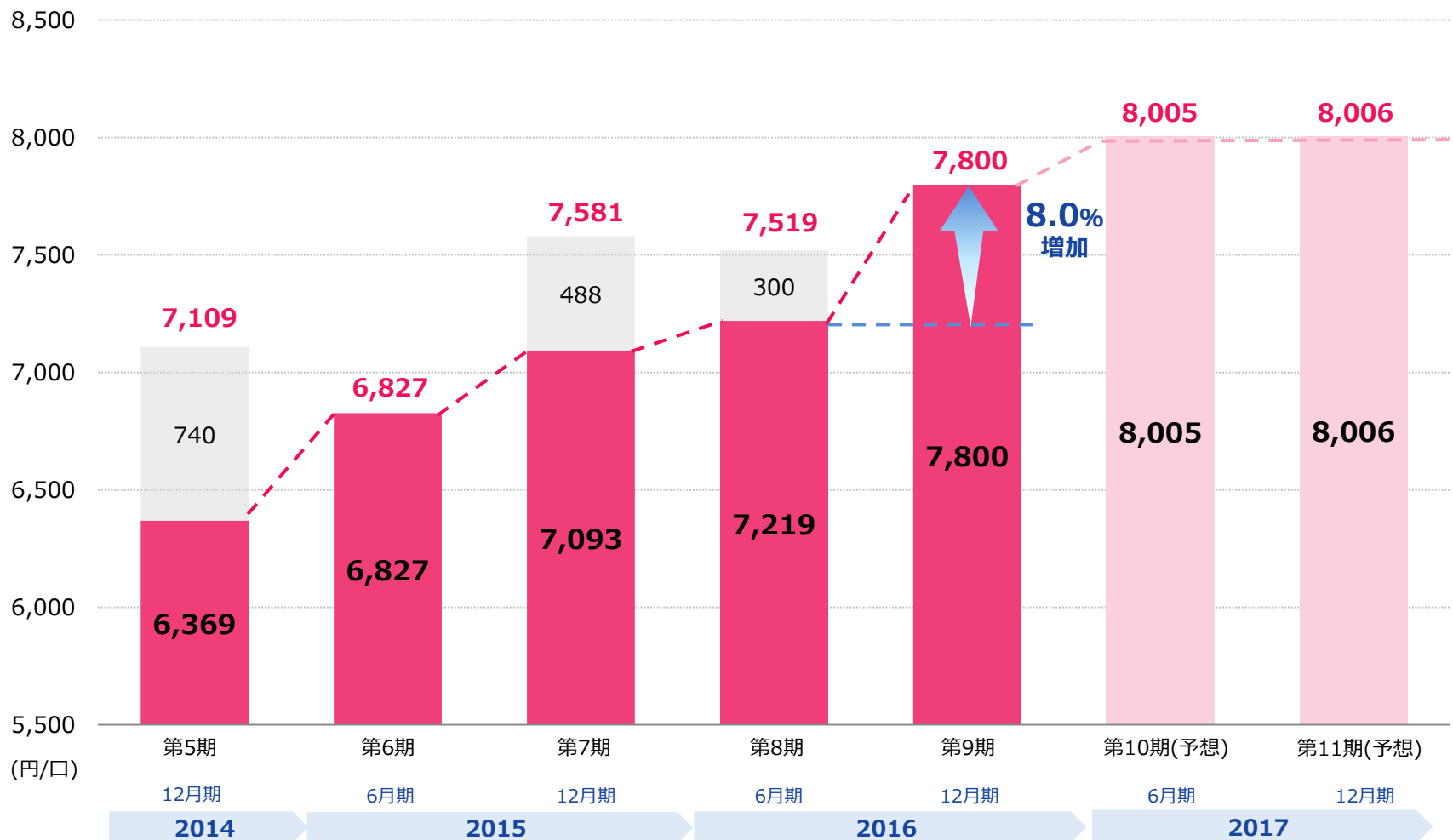
単位：百万円	第10期 (2017年6月期) 予想 (2017/2/16時点)(a)	第11期 (2017年12月期) 予想 (2017/2/16時点)(b)	予想対比 (b-a)
<b>営業収益</b>	<b>6,915</b>	<b>6,965</b>	<b>49</b>
賃貸事業収入	6,271	6,271	0
その他賃貸事業収入	618	668	49
受取配当金	24	25	0
営業費用	▲3,296	▲3,304	▲7
<b>営業利益</b>	<b>3,618</b>	<b>3,660</b>	<b>42</b>
営業外収益	0	0	0
営業外費用	▲481	▲523	▲41
<b>経常利益</b>	<b>3,136</b>	<b>3,137</b>	<b>0</b>
<b>当期純利益</b>	<b>3,136</b>	<b>3,136</b>	<b>0</b>
<b>1口当たり分配金</b>	<b>8,005円</b>	<b>8,006円</b>	<b>1円</b>
NOI	5,067	5,096	28
運用日数	181日	184日	

	第10期（予想）	第11期（予想）
<b>NOI利回り</b>	<b>5.0 %</b>	<b>4.9 %</b>
<b>1口あたりFFO</b>	<b>9,890 円</b>	<b>9,921 円</b>

主な変動要因	
水光熱収入の増加（季節要因）	+48
その他費用の減少 賃貸事業費用の増加 （水光熱費支払額・リーシング費用等） 資産運用報酬の増加	+28 ▲33 ▲3
借入関連費用の増加	▲42

# 1口当たり分配金の実績と予想

前期比3.7% (281円) の増加、巡航1口当たり分配金は前期比8.0% (581円) の増加



■ : 巡航1口当たり分配金 (一過性要因を除く)

■ : 1口当たり分配金の予想

■ : 一過性要因

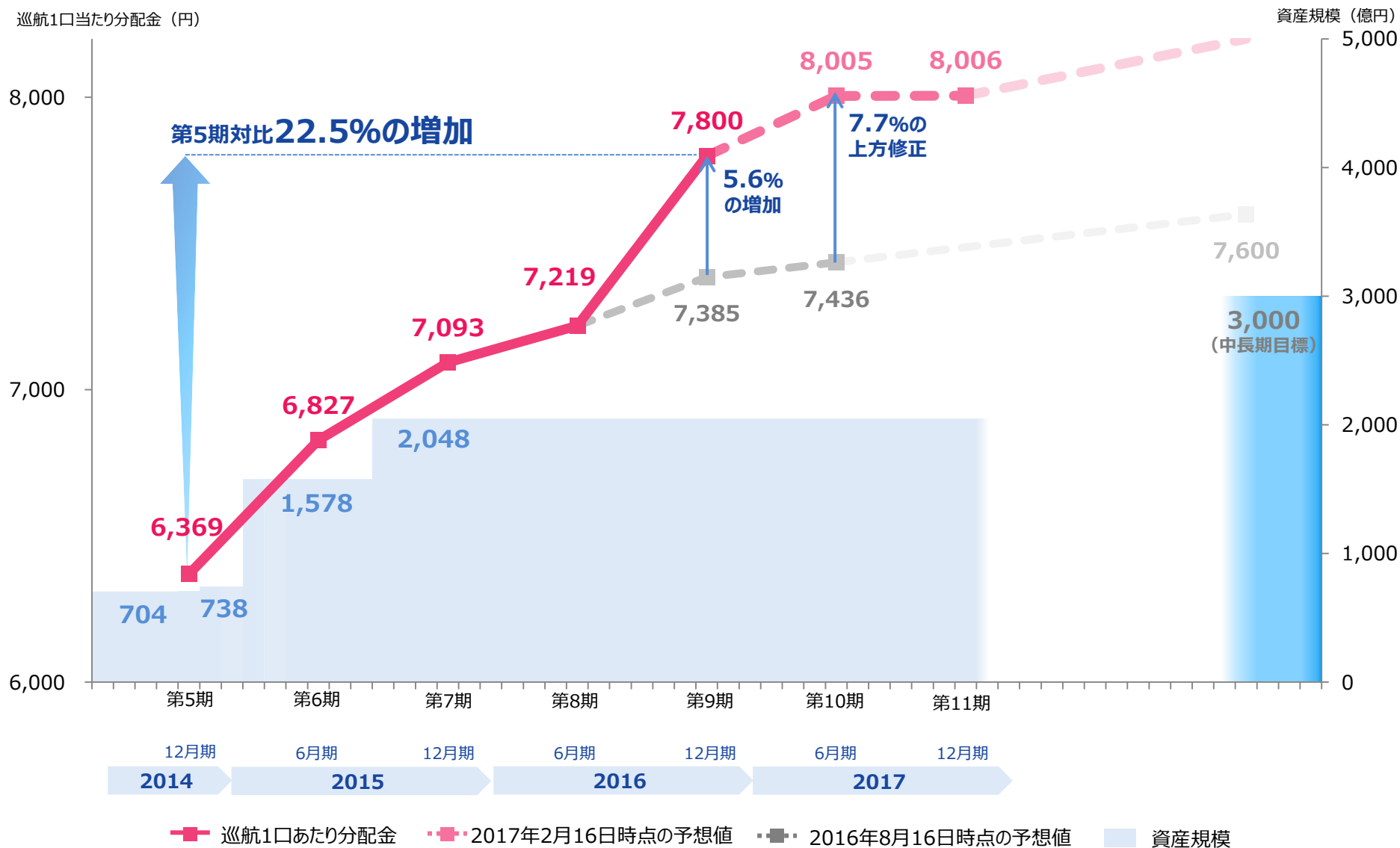
第5期: 費用化されていない固定資産税及び都市計画税(1口当たり)

第7期: 費用化されていない固定資産税及び都市計画税 - 投資口発行費用(1口当たり)

第8期: 消費税精算差額(営業外収益)(1口当たり)

## 巡航1口当たり分配金と資産規模の推移

規律をもった外部成長と地道な内部成長により、巡航1口当たり分配金は着実に成長し、第5期から22.5%増加  
 第9期実績は当初予想対比5.6%の増加、第10期の予想値についても7.7%の上方修正





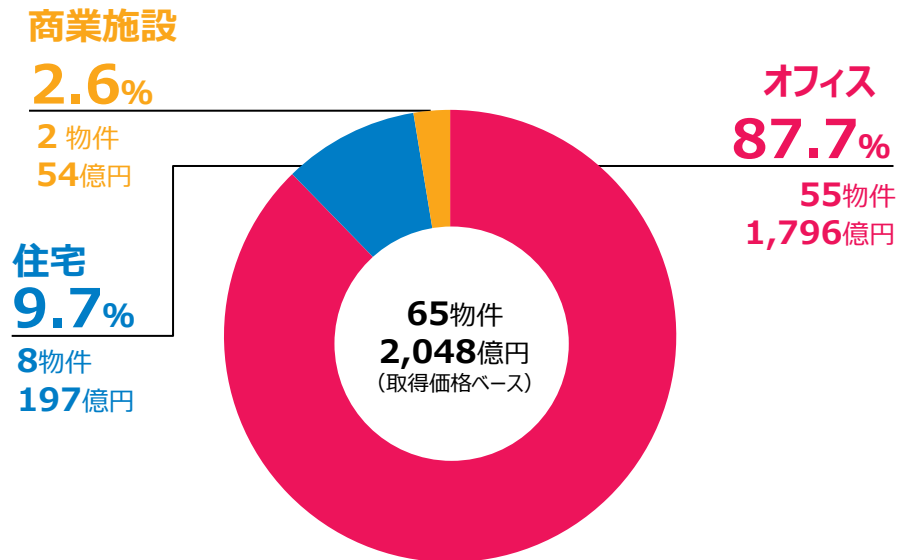
### 3. 今後の成長戦略



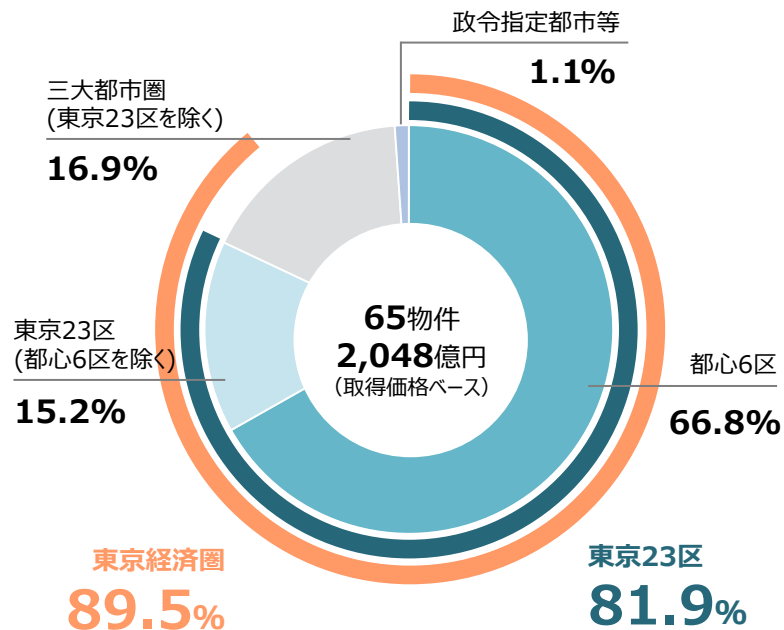
# ポートフォリオ概要 (第9期末時点)

成長性の期待できる都心のオフィスビルを中心にポートフォリオを構築

## 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<sup>(1)</sup>

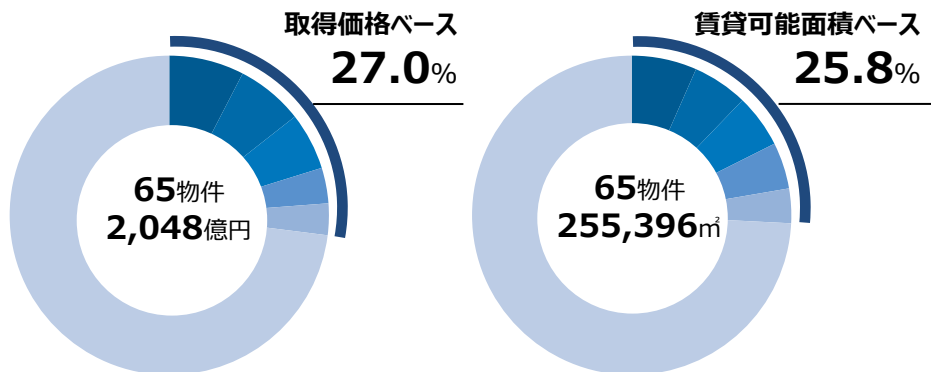




# リスク分散の状況（第9期末時点）

J-REITトップクラスの物件分散及びテナント分散を維持することにより、リスク耐性の強いポートフォリオを実現

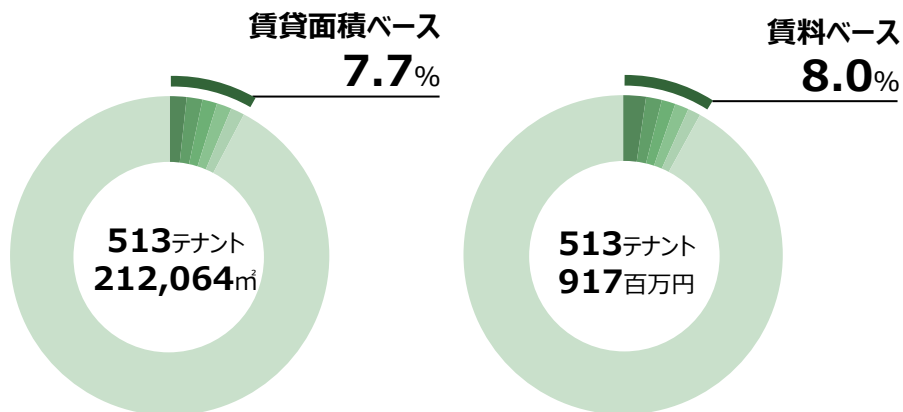
## 物件分散の状況（上位5物件の比率）



## 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5テナント<sup>(1)</sup>の比率）

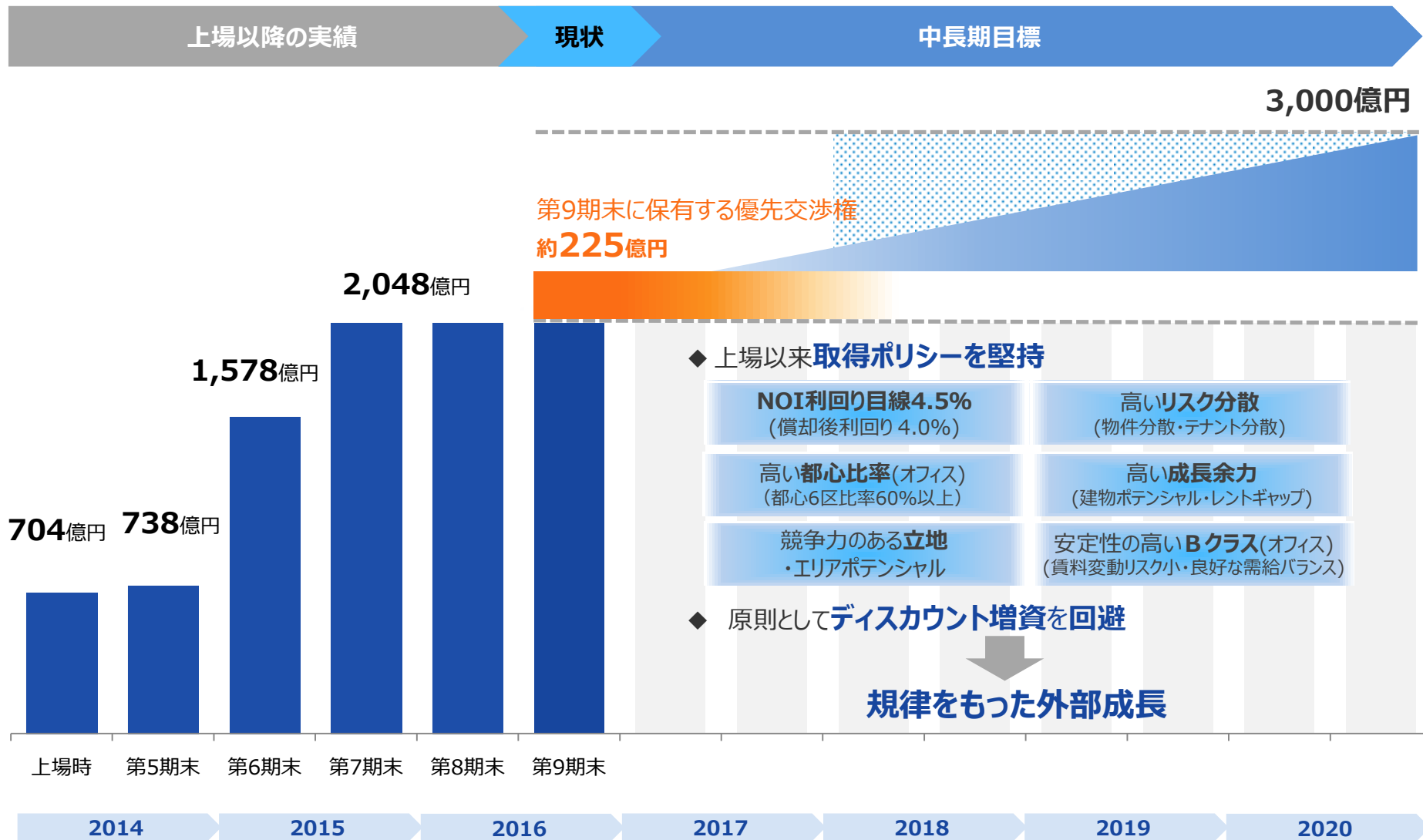


## 上位5テナントの状況（賃貸面積ベース）

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 FORECAST新宿AVENUE FORECAST新宿SOUTH	情報通信業	3,342.60	1.6%
3 サンワールドビル	不動産業	3,314.58	1.5%
4 板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.5%
5 グリーンオーク御徒町	建設業	3,048.47	1.4%

# 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、約225億円の資産について優先交渉権を保有



# パイプラインの概要

	ニコラスキャピタル6	ニコラスキャピタル9	ニコラスキャピタル8	合計
裏付不動産数	3	3	4	10
鑑定評価額合計 (鑑定NOI利回り)	11,700百万円 (4.8%)	4,090百万円 (4.6%)	6,950百万円 (5.2%)	22,740百万円 (4.9%)
匿名組合出資額	220百万円	100百万円	500百万円	820百万円
優先交渉期限	2018年2月末日	2018年2月末日	2017年12月末日	-
			レントギャップ <sup>(1)</sup> (オフィスのみ)	▲4.5%



スランディッド難波  
(大阪市浪速区)

三宮ファーストビル  
(神戸市中央区)

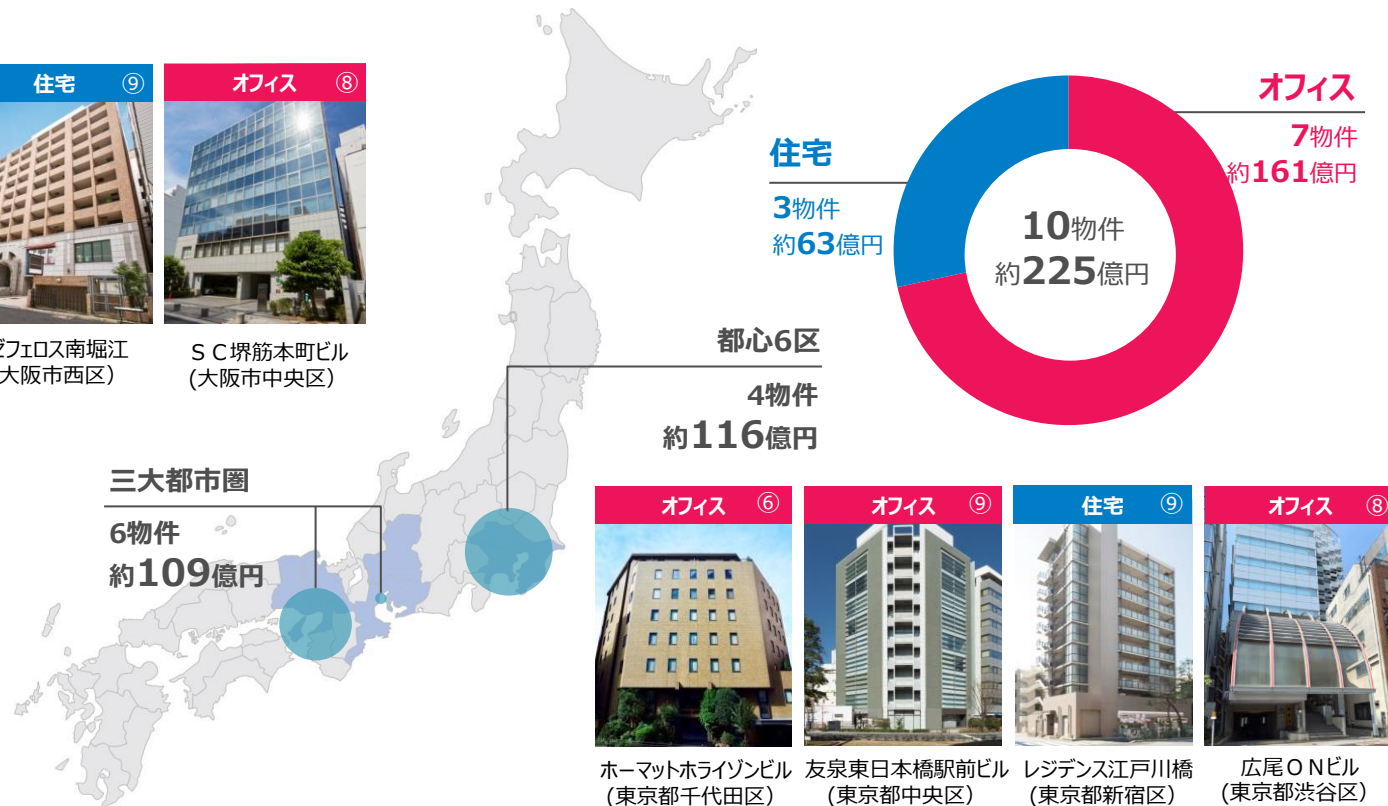
ゼフェロス南堀江  
(大阪市西区)

S C堺筋本町ビル  
(大阪市中央区)



ダイヤビル名駅  
(名古屋市中村区)

アルテビル肥後橋  
(大阪市西区)



ホームートホライゾンビル  
(東京都千代田区)

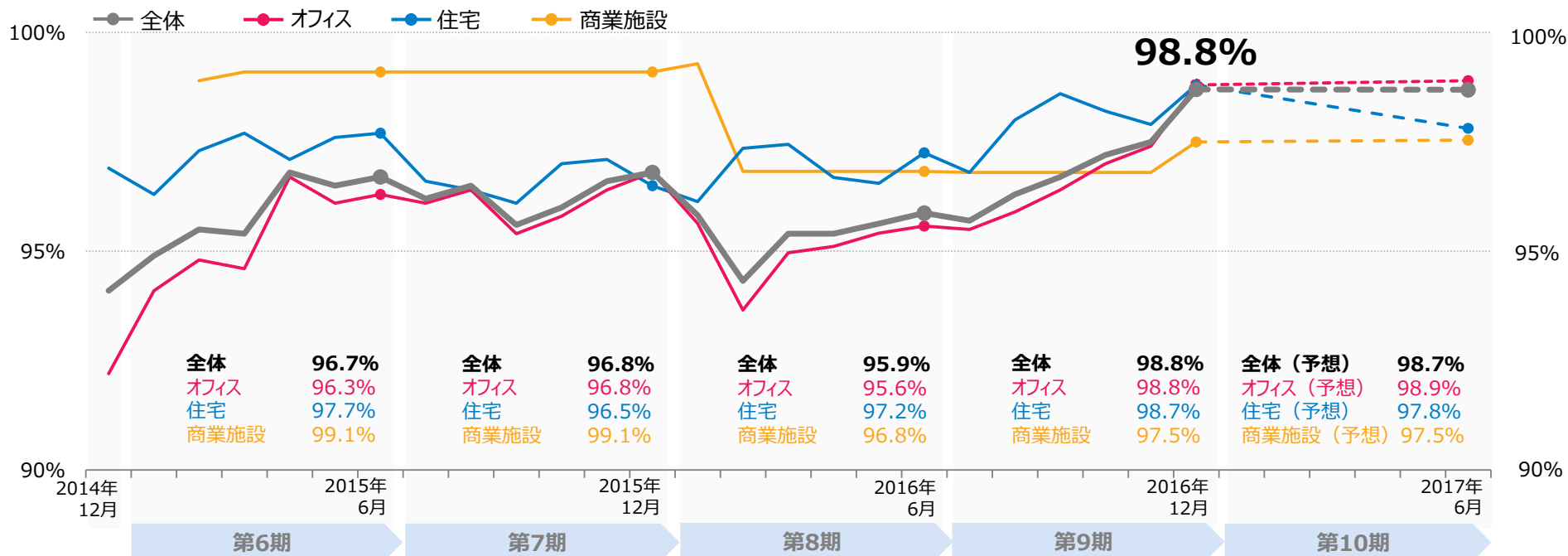
友泉東日本橋駅前ビル  
(東京都中央区)

レジデンス江戸川橋  
(東京都新宿区)

広尾ONビル  
(東京都渋谷区)

# 稼働率の実績と予想

機動的かつ積極的なリーシング活動、エンジニアリング・マネジメントによるテナント満足度・物件競争力の向上により過去最高稼働率を更新



## 《主な稼働率の変動要因》

物件名称	2016年6月	2016年9月	2016年12月
JSプログレビル	70.4%	80.6%	100%
ニューリバービルディング	69.5%	90.1%	90.1%
FORECAST品川	69.8%	100.0%	100%
イトーピア岩本町二丁目ビル	79.2%	79.2%	100%
ANTEX24ビル	73.5%	73.5%	100%
虎ノ門桜ビル	72.5%	68.8%	89.5%
FORECAST早稲田FIRST	100.0%	79.4%	85.2%

## 《主なリーシング注力物件の状況(1)》

物件名称	空室面積(坪)	第9期末稼働率	リーシング状況	想定稼働率
FORECAST早稲田FIRST	195坪	85.2%	1区画申込受領	95.5% (2017年4月)
グリーンオーク茅場町	123坪	86.4%	1フロア申込受領	100.0% (2017年4月)
イトーピア清洲橋通ビル	112坪	86.0%	1フロア契約締結済	100.0% (2017年3月)
虎ノ門桜ビル	97坪	89.5%	3区画契約締結済	100.0% (2017年2月)
FORECAST新常盤橋	80坪	85.3%	1フロア申込受領	100.0% (2017年3月)

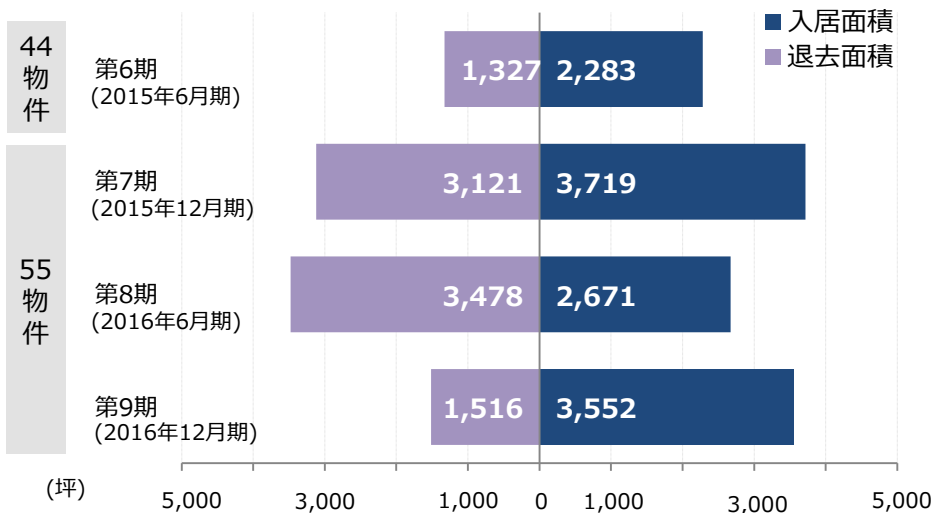
※ 稼働率の変動要因及びリーシング注力物件の状況の詳細を本資料46ページに記載しています。

# テナント入退去状況とレントギャップの推移

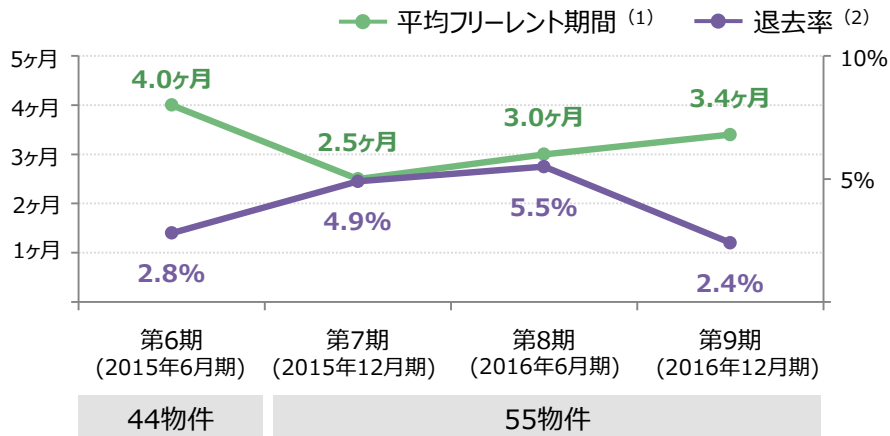
着実なテナント実績の積み上げにより高稼働率を実現、マーケット賃料の上昇により拡大したレントギャップを来期以降の更なる賃料増額改定に繋げる

## テナント入退去の状況

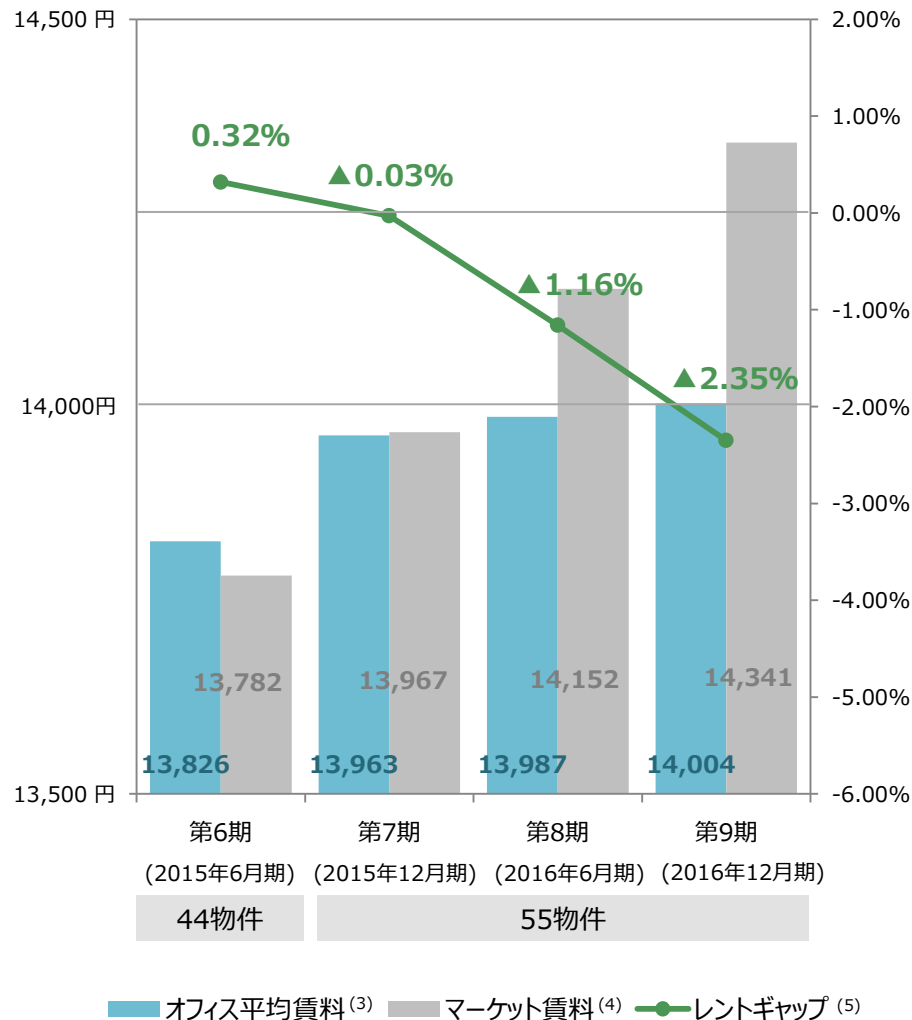
※第9期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):63,090坪



## 平均フリーレント期間と退去率

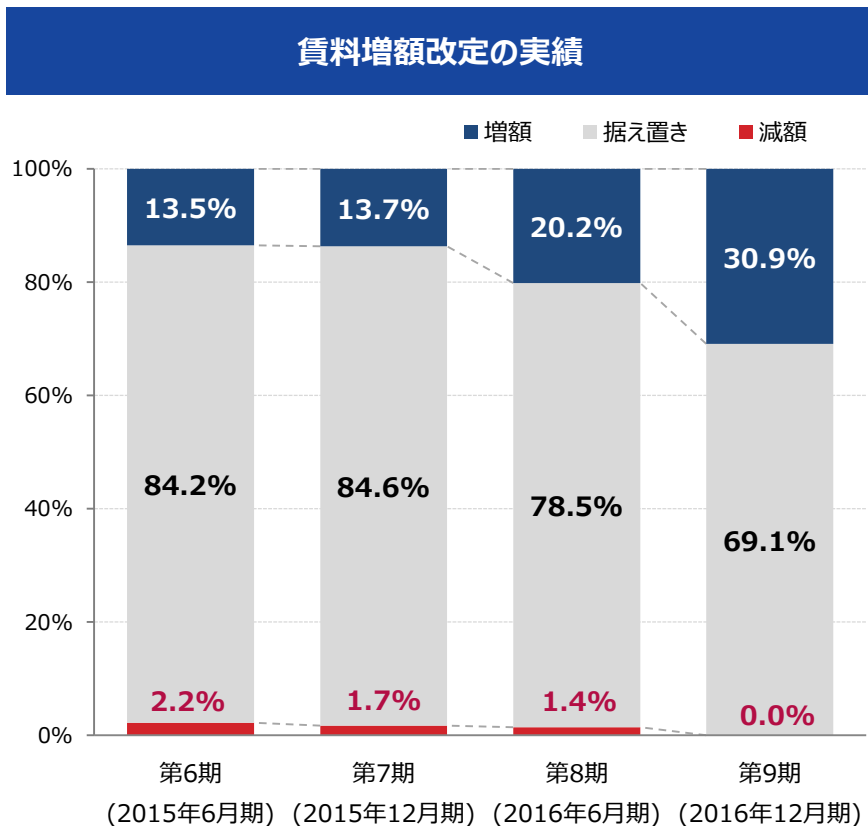


## レントギャップの推移



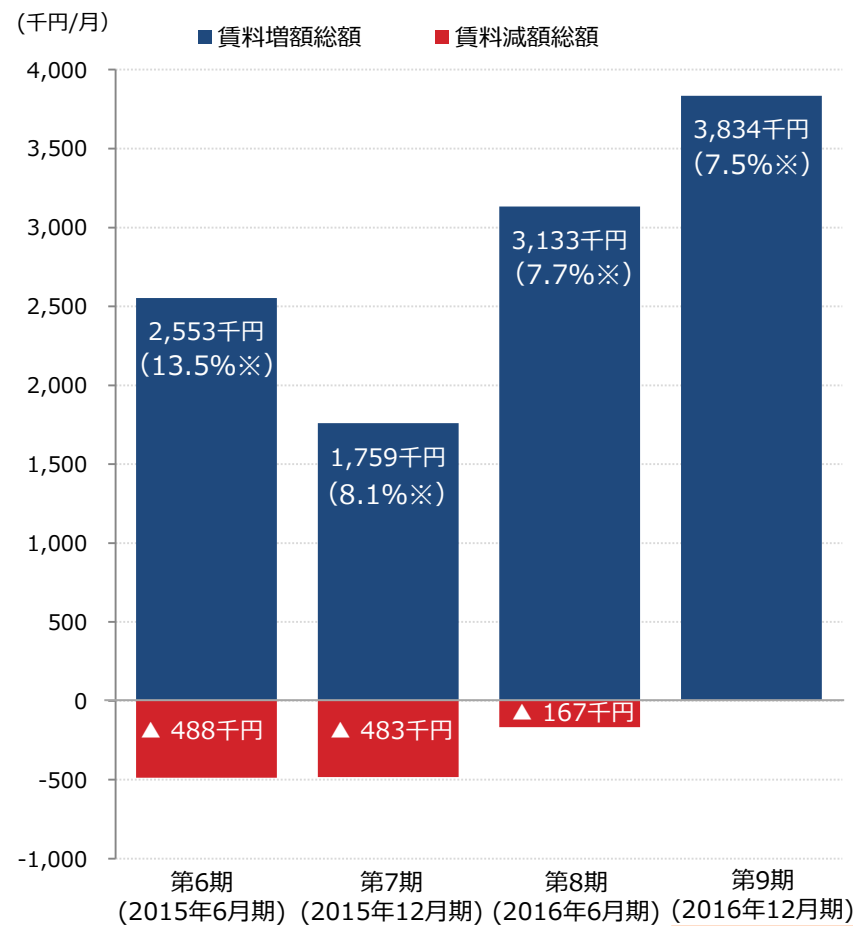
# 賃料増額改定の実績

第9期は、対象面積12,268坪（98テナント）中、30.9%にあたる3,791坪（31テナント）で増額改定を達成



増額	1,271坪 (10テナント)	1,506坪 (18テナント)	2,476坪 (23テナント)	3,791坪 (31テナント)
据え置き	7,915坪 (46テナント)	9,308坪 (83テナント)	9,626坪 (90テナント)	8,476坪 (67テナント)
減額	210坪 (3テナント)	183坪 (2テナント)	167坪 (1テナント)	0坪 (0テナント)
合計	9,396坪 (59テナント)	10,999坪 (103テナント)	12,270坪 (114テナント)	12,268坪 (98テナント)

# 賃料改定による賃料増減額の状況

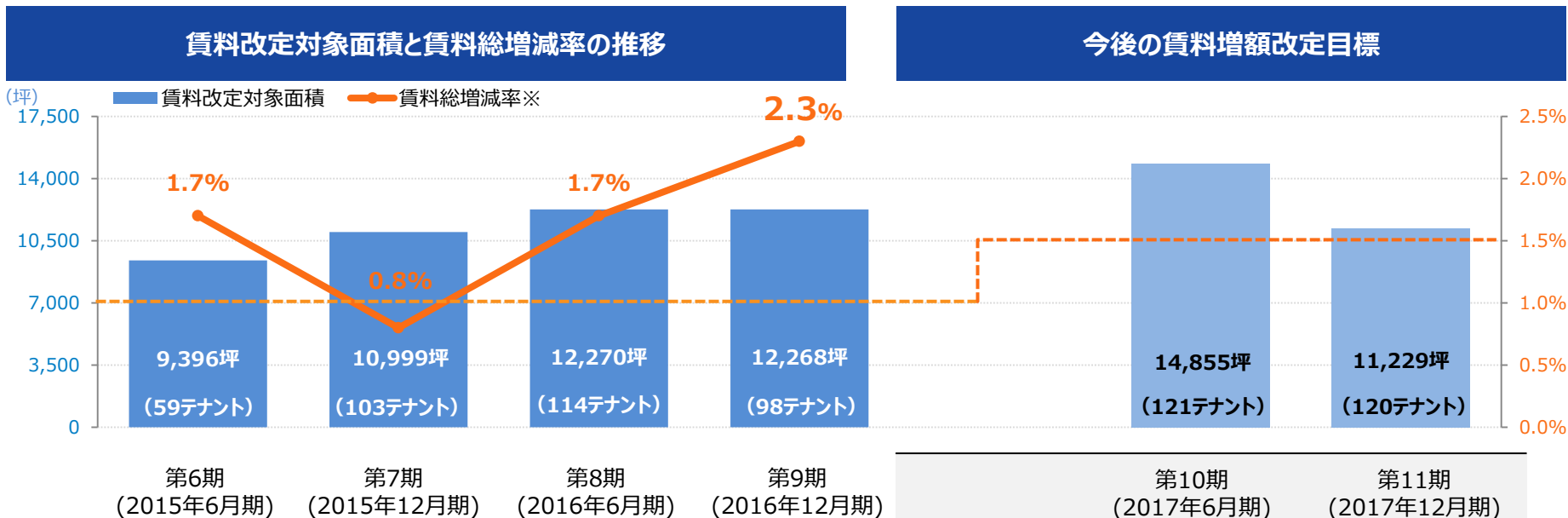


総増減額 2,065千円 1,276千円 2,966千円 3,834千円

※ 各期の賃料増額総額の、当該期に賃料増額改定をした全テナントの更新前の賃料総額に対する増加率を記載しています。

# 賃料総増減率の推移と今後の賃料増額改定目標

第9期の賃料総増減率は2.3%、目標の1%を大きく上回る。第10期及び第11期の目標賃料総増減率を1.5%に引き上げ



	第9期 目標	第9期 実績
賃料更改対象区画の賃料合計(1期(6ヶ月)分)	975百万円	1,008百万円
賃料総増減率	1.0%	2.3%
賃料総増減額(1期(6ヶ月)分)	9,756千円	23,004千円
DPU増額寄与度(1期(6ヶ月)分)	24円	59円

	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)	1,220百万円	1,034百万円
<b>目標賃料総増減率1.5%</b>		
賃料総増減額の目標値(1期(6ヶ月)分)	18,304千円	15,512千円
DPU増額寄与度(1期(6ヶ月)分)	46円	39円

※ 賃料総増減率は、各期の賃料総増減額の、契約更新をした全テナント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。なお、賃料の増額目標及びその寄与度は、各期の分配金上昇を保证するものではありません。



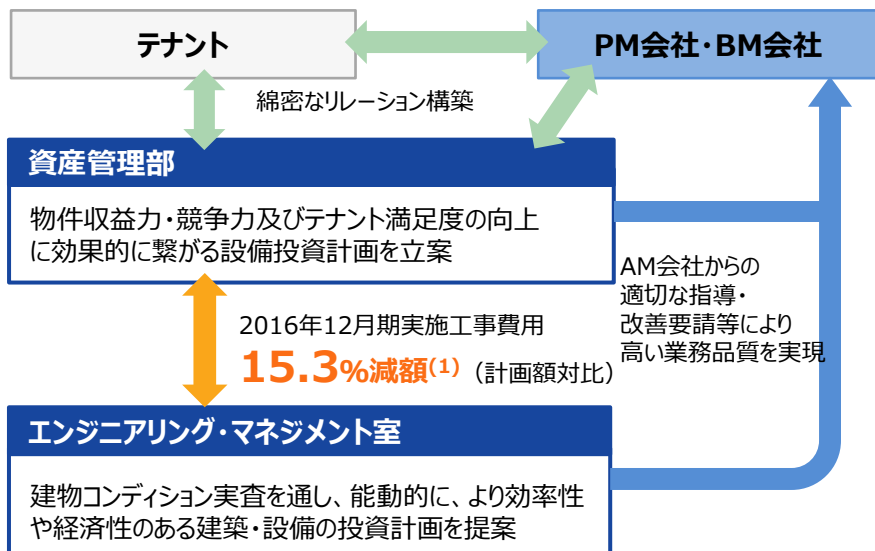


# エンジニアリング・マネジメントの概要

PM会社、資産管理部、EM室、投資運用部がそれぞれの立場で各エンジニアリング・マネジメントを検討し、効果的に物件の価値を向上

## 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》

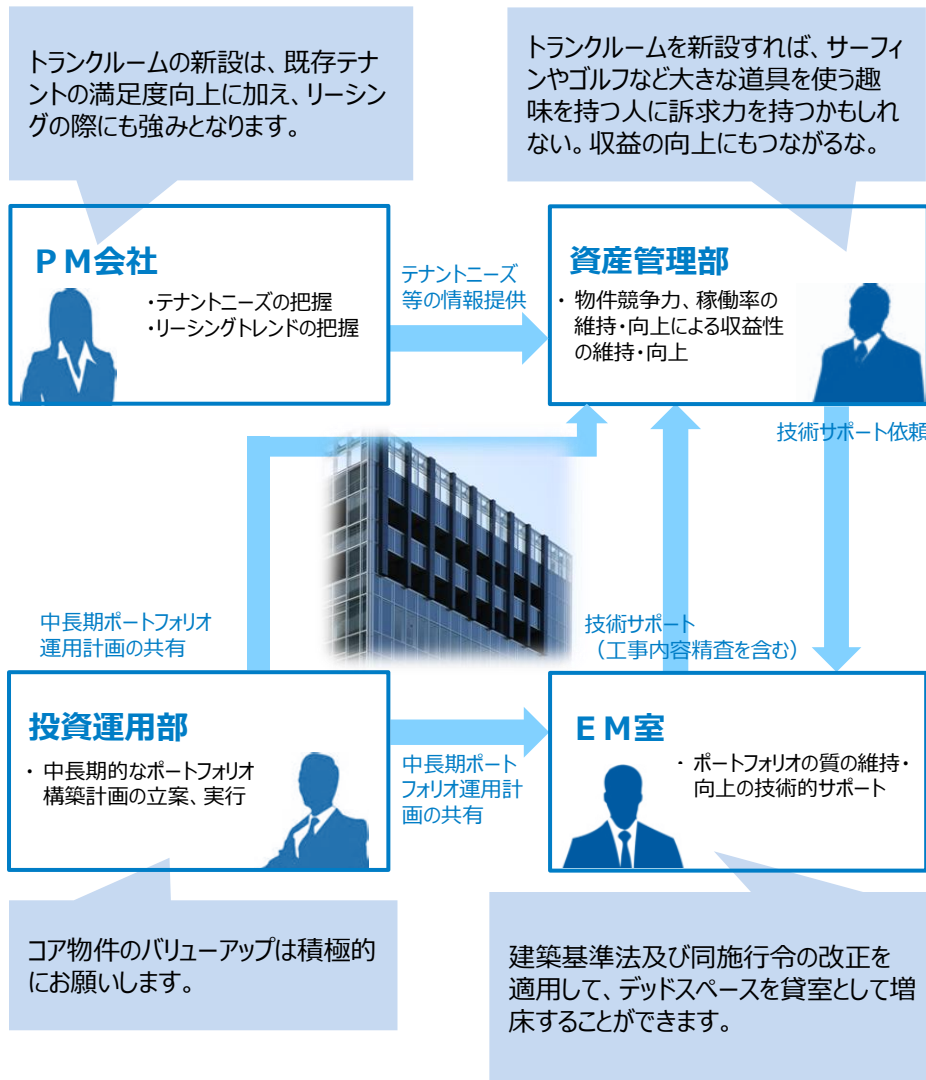
### 計画的設備投資

- 1 長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンス

### 戦略的バリューアップ投資

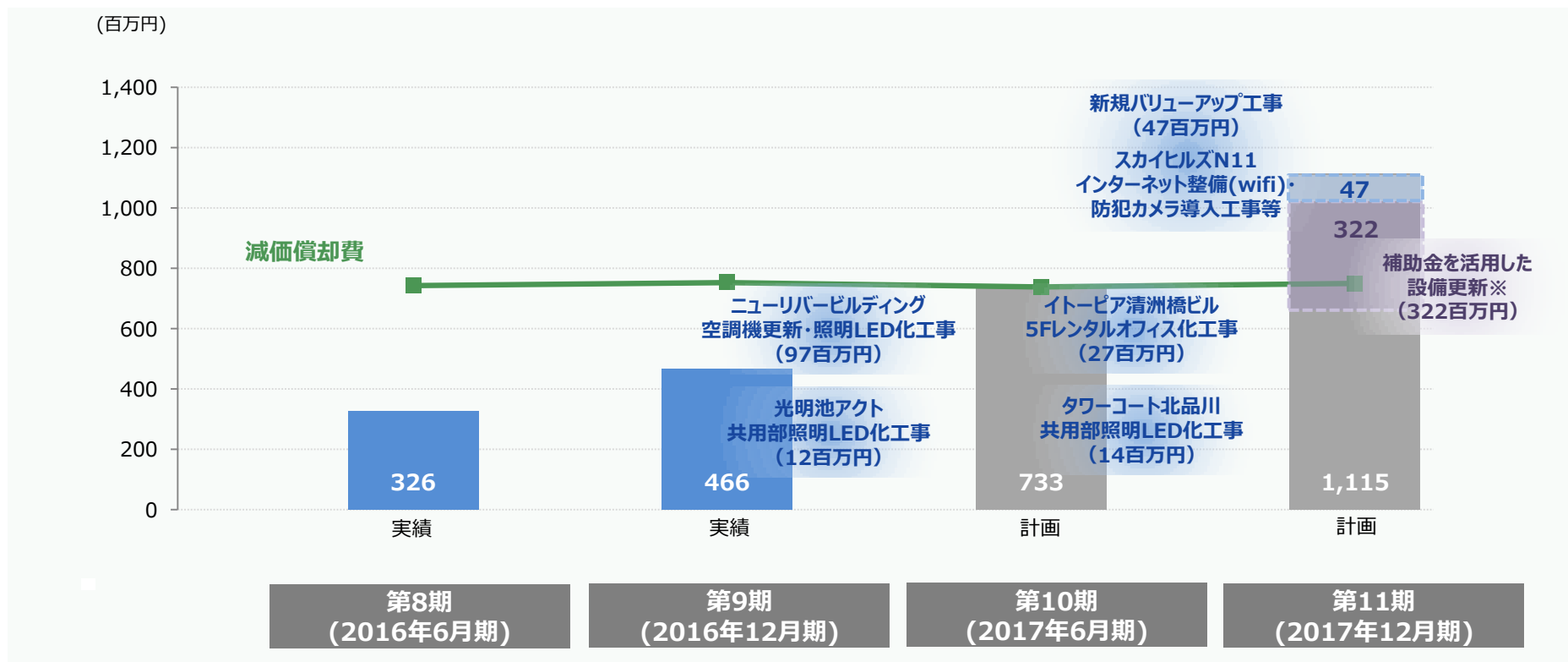
- |   |            |                                |
|---|------------|--------------------------------|
| 2 | 物件収益力の強化   | ▶ 賃料増額/増収施策等                   |
| 3 | コスト削減      | ▶ 省エネ化等によるマネジメントコストの削減等        |
| 4 | テナント満足度の向上 | ▶ テナント退去リスクの極小化<br>リーシング期間の短縮化 |

## バリューアップ工事における役割分担例 (FORECAST市ヶ谷におけるデッドスペースの有効利用)



## エンジニアリング・マネジメントの計画と原資

中規模オフィスビルを数多く保有する本投資法人の特性を鑑み、緊急修繕に十分な資金余力を残しながら、減価償却費を最大限有効活用し、その範囲内で効果的に保有物件の価値を維持・向上



《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資 (百万円)》

	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)	第11期 (2017年12月期)
減価償却費(A)	743	753	738	750
資本的支出(B)	326	466	733	1,115
余剰/不足額 (A) - (B)	417	287	5	▲365
累計余剰額 <sup>(1)</sup> (期末時点)	1,522	1,809	1,814	1,449

※ より効率的に物件競争力の向上を図るため、国や地方自治体の省エネの推進を目的とした補助金制度の利用を検討しています。補助金の交付決定には審査があり、その結果採択されない可能性があります。また採択の可否により一部計画が延期される可能性があります。

# 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)

効果的なエンジニアリング・マネジメントの実行により、第7期からの4期で、合計年間約1.5億円のNOI向上に資する見込み

## 《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》

(年間寄与額)

第10期 (計画)	対象5物件	屋上でのアンテナ設置契約の締結	約139万円の収入増	総額(年間) 約3,346万円 のNOI向上	CAPEX 0円
	対象13物件	PPS事業者の活用によるコスト(電気料)の削減	約2,967万円のコスト減		
	タワーコート北品川	仕様見直しによる建物管理コストの削減	約240万円のコスト減		
第9期 (実績)	対象20物件	駐車場サブリース会社切り替えによる収入増	約2,719万円の収入増	総額(年間) 約4,688万円 のNOI向上	CAPEX 約1,895万円
	JSプログレビル	駐車スペース増設による収入増	約240万円の収入増		
	FORECAST新常盤橋	携帯基地局設置による収入増	約90万円の収入増		
	対象8物件	節水器導入によるコスト(水道料)削減	約370万円のコスト減		
	対象16物件	入札の実施及び仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円のコスト減		
	マイアトリア名駅/光明池アクト	共用部LED化によるコスト削減	約323万円のコスト減		
第8期 (実績)	ラ・ペリテAKASAKA	水廻りのリニューアルによる成約賃料単価増額	約83万円の収入増	総額(年間) 約6,380万円 のNOI向上	CAPEX 約660万円
	三井ウッディビル	駐車場を増設(駐輪場の一部を利用)	約36万円の収入増		
	大宮センタービル	余剰スペースを利用した昼食販売ワゴンスペースの設置	約48万円の収入増		
	ラ・ペリテAKASAKA Shinto GINZA EAST	共用部グロス貸しによる収益増	約118万円の収入増		
	東信東池袋ビル	共用部LED照明の導入によるコスト削減	約14万円のコスト減		
	対象40物件	PPS事業者の活用によるコスト(電気料)の削減	約6,083万円のコスト減		
第7期 (実績)	目白NTビル	余剰スペースを利用した駐車場の増設	約250万円の収入増	総額(年間) 約890万円 のNOI向上	CAPEX 約1,400万円
	広尾リープレックス・ビズグリーンオーク御徒町	余剰スペースを利用した看板の設置	約440万円の収入増		
	FORECAST西新宿	余剰スペースの有効活用による倉庫の増設	約200万円の収入増		

4期合計  
年間約**1.5億円**の  
NOI向上を見込む

CAPEX  
約3,955万円

約3,346万円  
(計画)

約4,688万円  
(実施済)

約6,380万円  
(実施済)

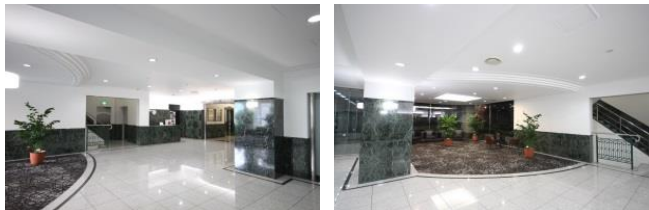
約890万円  
(実施済)

## A-15 JSプログレビル



### ■ エントランスのリニューアルによるビルイメージの向上

テナントアンケートにおいて、「エントランスが暗い」という意見が寄せられたため、エントランスホールのイメージを刷新するため、照明計画の見直し、壁・天井の再塗装、及び待合スペースのカーペット新調などのリニューアルを実施しました。



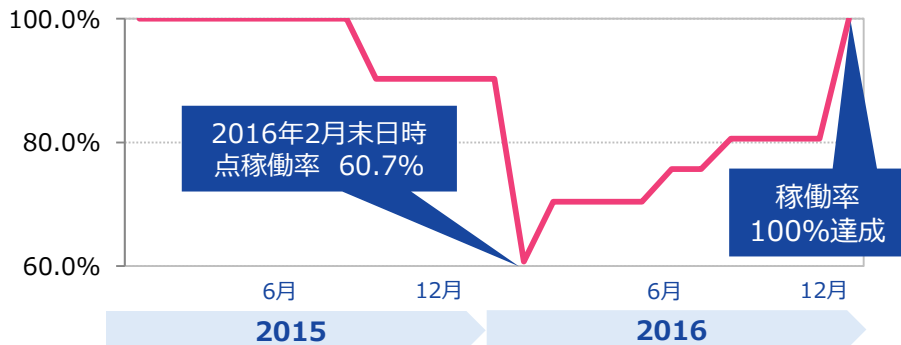
### ■ 駐車場増設（テナントニーズ）の取り込み、収益向上

入居検討者より平面駐車場10台以上の利用希望があったため、未利用地の整地及び一部駐車場レイアウト変更により、新たに10台分の駐車スペースを増設し、貸室契約の前提条件をクリアすることで成約に繋がりました。稼働率の向上に加え、駐車台数の増加により、年間240万円の収益増も実現しました。

JSプログレビルは、最大5フロア（計1,426坪）が空室になり、一時は稼働率が60.7%まで低下しましたが、上記の施策が功を奏し、2016年12月末時点で稼働率が100%に回復しました。



《JSプログレビルの稼働率の推移》



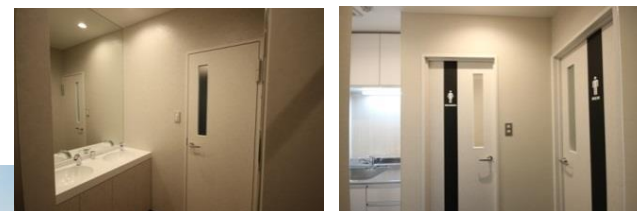
## A-30 FORECAST品川



仲介会社からのヒアリングにおいて、当該物件の、男女トイレのブース数が少ないこと、喫煙スペースがないことがワークポイントであることを認識しました。

### ■ トイレリニューアル工事の実施

男女トイレにおいて、ブースの追加を含むリニューアルを実施し、職場環境の改善によるテナント満足度の向上、及び物件競争力の強化を図りました。



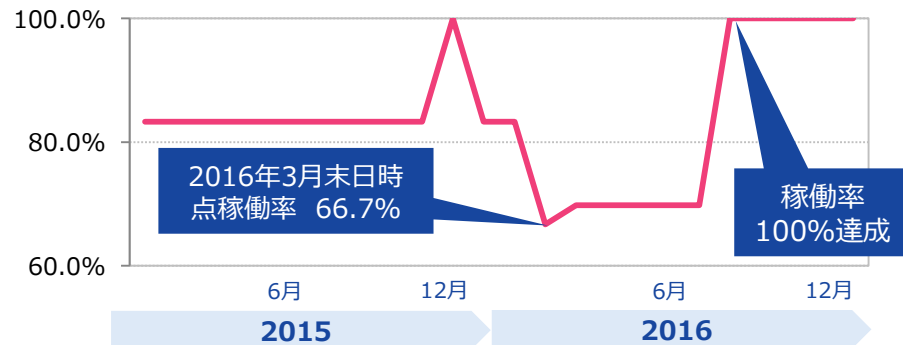
### ■ 喫煙スペースの新設

屋上に、喫煙スペースを新設しました。当該スペースの設置にあたっては、JTのアドバイスを参考に等、喫煙者及び非喫煙者双方にとって快適な空間、導線等を実現しています。



FORECAST品川は、最大2フロア（計217.66坪）が空室になり、一時は稼働率が66.7%まで低下しましたが、上記の施策が功を奏し、2016年9月末時点で稼働率が100%まで回復しました。

《FORECAST品川の稼働率の推移》





A-45 虎ノ門桜ビル



■エレベーターホールリニューアルによるイメージの向上及びフロア分割

リーシングマネージャーを活用し、当該エリアにおけるテナントニーズのマーケティングの結果、30坪前後で高スペックなビルに入居を希望する外資系法人のニーズを多数認識したため、当該ニーズに対応することで、物件競争力の向上を図りました。



物件取得後、最大3フロアでの空室発生により稼働率48.5%まで低下しましたが、的確にニーズを把握し、上記施策を実施したことにより2016年12月末時点で稼働率が89.5%へ改善。2017年2月末時点においては、稼働率100%達成の見込となっております。

EM  
ポイント

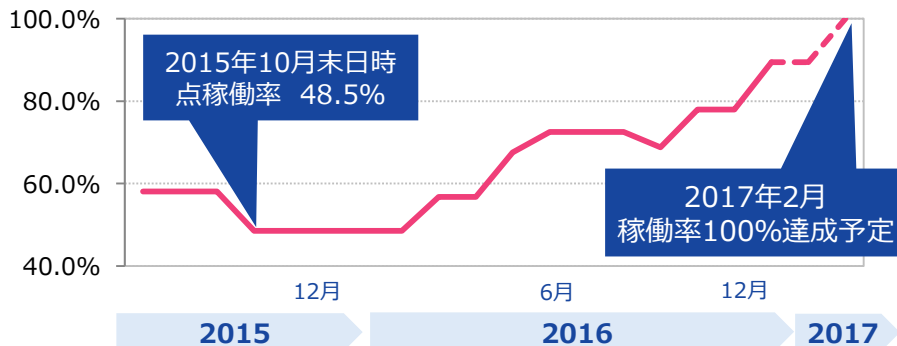


閉塞感を最小限に抑えたフロア分割

間仕切り壁にガラスを採用することで、分割後も開放感のあるオフィスを演出。また木目調ブラインドや電球色の照明、天井や壁面にアクセントを施すことで単一的になりがちな廊下を変化のある空間に。



《虎ノ門桜ビルの稼働率の推移》



A-5 FORECAST市ヶ谷



■法改正を利用したデッドスペースの有効利用

建築基準法の改正による容積率制限の緩和を利用して、上層階にある住居フロアのデッドスペース（エレベーターシャフト上部の空間）に、入居者専用のトランクルームを新設しました。

本物件のレジデンス部分はシングルタイプが中心で、嗜好性の高い入居者が多いため、収納スペースの需要が見込め、既存テナントの満足度向上に加え、今後のリーシング活動における物件競争力の向上にもつながります。

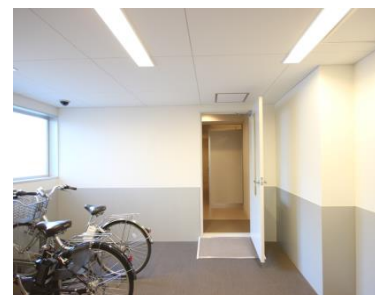
なお、トランクルーム利用料収入として年間約100万円の収入増を見込んでおります。



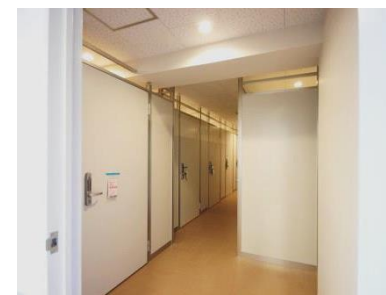
Before  
After



Before  
After



《新設されたトランクルーム入口付近》



《新設されたトランクルーム内部》

EM  
ポイント



法改正によるデッドスペースの再生

建物グレードを考慮し、トランクルームの室数をあえて抑えることで使い勝手のよいユニットに。また、増床面積や区画を工夫することで、工事費を大幅に抑制。

## B-1 タワーコート北品川



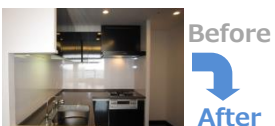
### ■ 高層階住戸のリニューアル工事によるスペックの向上

本物件の高層階にある住戸は、中低層の住戸に比べ大きな区画が多く、空室期間が長い傾向にありました。

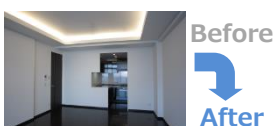
マーケティングの結果、高層階の比較的賃料の価格帯が高い住戸には、デザイン性を重視するニーズが多いことを認識し、物件競争力強化のため、リビング壁面をデザインウォールとし、玄関正面ガラスブロック設置等の、意匠性の向上を目的としたリニューアル工事を実施しました。

リニューアル住戸について、工事完了と同時に申込みを取得し賃貸を開始しています。

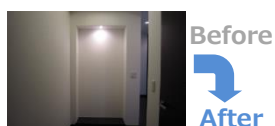
上記の施策が功を奏し、2016年12月末時点で98.0%の高稼働を維持しています。



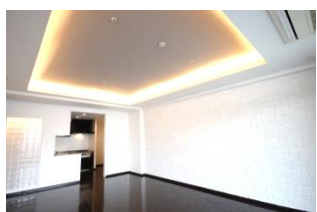
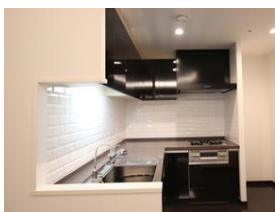
Before  
After



Before  
After



Before  
After



《光沢タイルを使用したキッチン》 《デザインウォールを配置したリビング》 《ガラスブロックで光を取り込む玄関》

EM  
ポイント



### 光が差し込むトップフロア

最上階だからこそ、より明るい空間演出が必要。閉鎖感が出やすい玄関にガラスブロックを配して光を取り入れ、家族が集うリビングの壁を白色ブリック系のデザインウォールにすることで、雰囲気と明るさを演出。



## 環境認証の取得

日本リート投資法人は、タワーコート北品川について「DBJ Green Building認証 4星」を、FORECAST市ヶ谷について「CASBEE不動産評価認証Sランク」(最高ランク)を受領しました。



### タワーコート北品川

所在地	東京都品川区北品川三丁目
敷地面積	2,879.77㎡
延床面積	24,007.74㎡
竣工	平成21年2月
構造	地上36階地下1階



DBJ Green Building  
2016

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

### FORECAST市ヶ谷



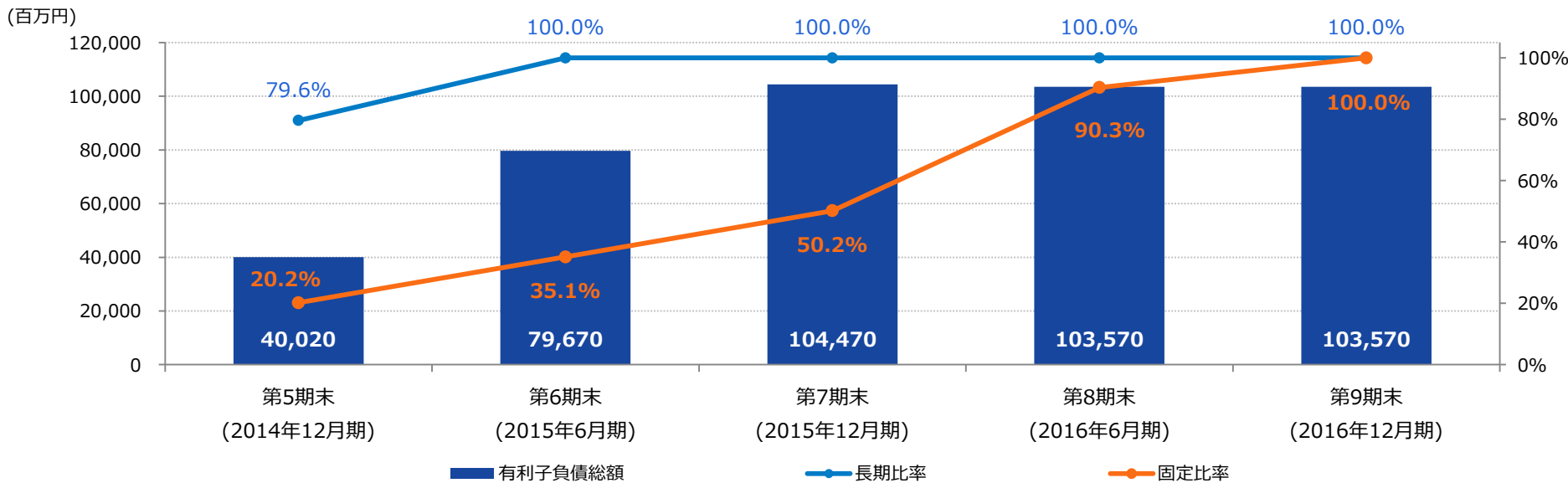
所在地	東京都新宿区市谷本村町
敷地面積	809.55㎡
延床面積	5,404.86㎡
竣工	平成21年8月
構造	地上9階地下1階



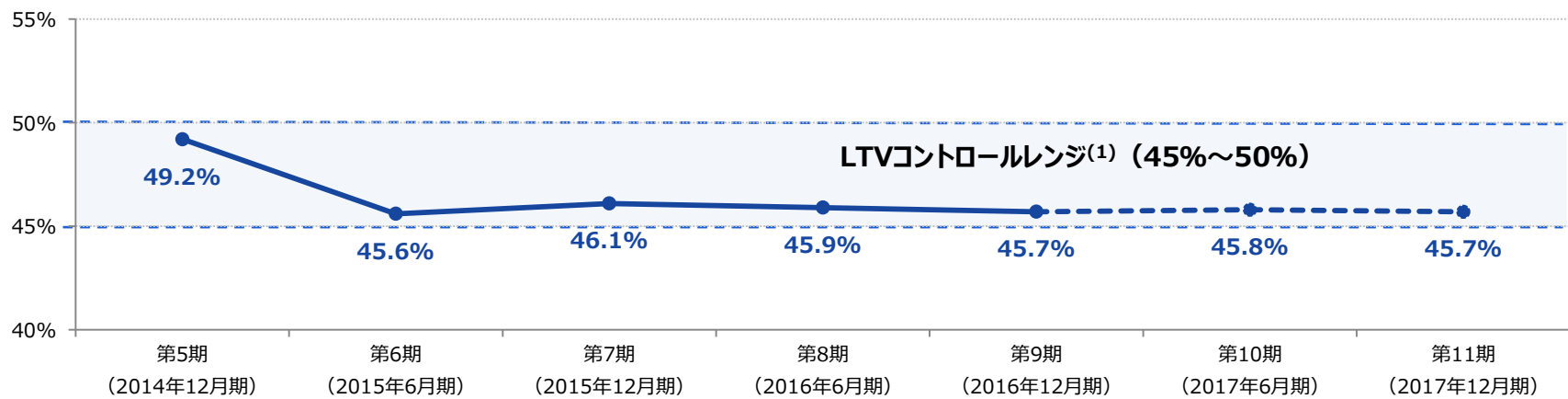
評価ランク：Sランク（素晴らしい）



有利子負債総額、長期比率及び固定比率の推移



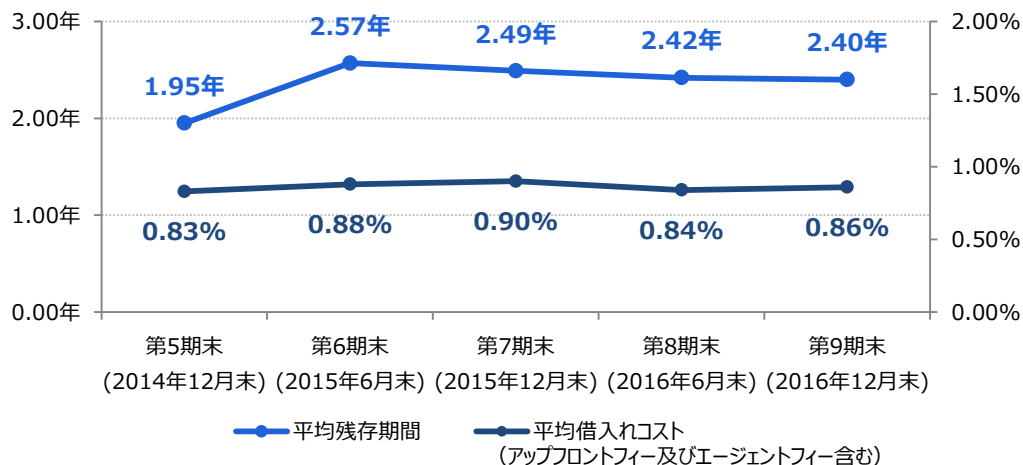
LTVの実績と予想





# 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

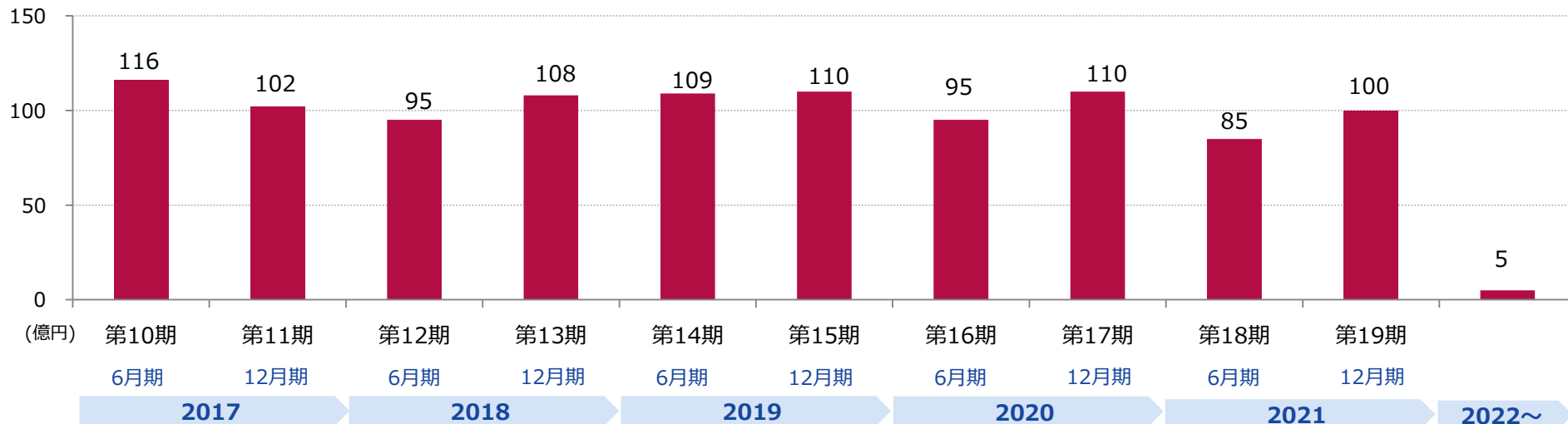
## 借入れ平均残存期間と平均借入れコストの推移



## リファイナンスの概要 (2016年8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	10,000百万円	
借入期間	1.7年	5年
利率	基準金利 +0.275%	基準金利 +0.37%
	第8期平均利率 <b>0.36%</b>	金利スワップ契約による実質固定金利 <b>0.3771%</b>

## 借入れ返済期限の分散状況

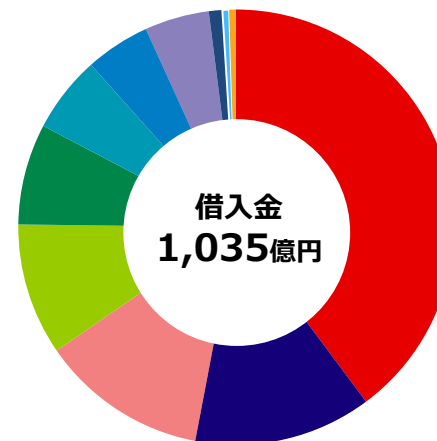


# 借入金一覧 バンクフォーメーション 格付け

## 借入金一覧 2016年12月31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	11,600	0.254% <sup>(1)</sup>	固定	2014年4月24日	2017年4月24日
	3,700	0.236% <sup>(1)</sup>	固定	2014年12月19日	2017年8月21日
	6,500	0.236% <sup>(1)</sup>	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% <sup>(1)</sup>	固定	2015年7月2日	2018年4月24日
	5,700	0.221% <sup>(1)</sup>	固定	2015年1月8日	2018年8月20日
	5,100	0.221% <sup>(1)</sup>	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% <sup>(1)</sup>	固定	2015年4月24日	2019年4月24日
	11,000	0.54175% <sup>(1)</sup>	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% <sup>(1)</sup>	固定	2015年7月2日	2020年7月21日
	8,500	0.3625% <sup>(1)</sup>	固定	2016年4月25日	2021年4月20日
	10,000	0.3771% <sup>(1)</sup>	固定	2016年8月22日	2021年8月20日
500	1.23580%	固定	2015年2月12日	2023年2月20日	
<b>合計</b>	<b>103,570</b>				

## バンクフォーメーション 2016年12月31日現在



### 全11金融機関

■ 三菱東京UFJ銀行	39.8%
■ みずほ銀行	13.2%
■ 三菱UFJ信託銀行	12.4%
■ 三井住友銀行	9.8%
■ 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%

## 格付け

株式会社日本格付研究所（JCR）長期発行体格付<sup>(2)</sup>

**A-（ポジティブ）**

# 第9期(2016年12月期)の運用状況と今後の成長戦略ハイライト

## 外部成長戦略

- パイプラインは累計10物件225億円
- 保有する全物件のTiering を実施

- ◆ 規律をもった外部成長  
(取得ポリシーを堅持、ディスカウント増資は回避)
- ◆ 2018年～2020年を目処に資産規模3,000億円を目指す

## 内部成長戦略

- 良好なテナントリレーションシップの構築、効果的なエンジニアリング・マネジメントの実施による物件競争力の強化等を通じ、過去最高の稼働率を記録、賃料増額改定も順調に推移

- ◆ 稼働率の更なる安定化
- ◆ レントギャップを活かした更なる賃料増額改定
- ◆ 効果的なエンジニアリング・マネジメントの継続的な実施
  - ・ポートフォリオの特徴を活かしたNOIの向上  
(第7期からの4期合計年間約1.5億円のNOI向上に資する)
  - ・テナントリレーションシップの更なる深化、テナント満足度向上

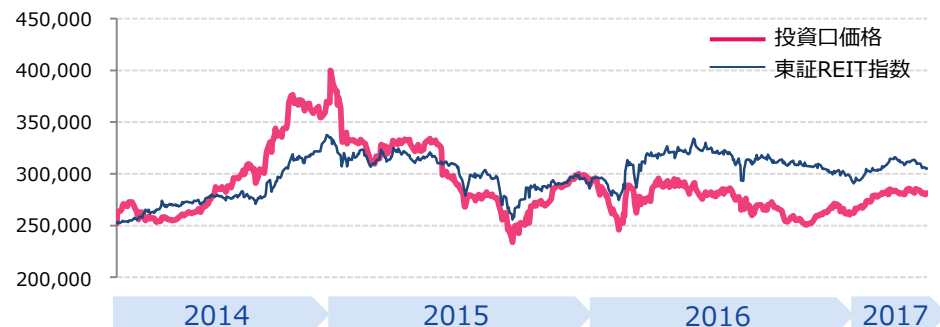
## 財務戦略

- 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

- ◆ 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化の推進

## 1口あたり分配金について

	2016年8月16日 時点	2017年2月16日 時点	増減
第9期 (2016年12月期)	7,385円 (予想)	7,800円 (実績)	+415円 (+5.6%)
第10期 (2017年6月期)	7,436円 (予想)	8,005円 (予想)	+569円 (+7.7%)
第11期 (2017年12月期)		8,006円 (予想)	
年間予想分配金	14,821円 (予想)	16,011円 (予想)	+1,190円 (+8.0%)
投資口価格 (2017年2月15日時点)	281,400円		



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** 1 「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：2016年2月18日  
 第9期/第10期：2016年8月16日
- 2 「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** 1 「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。
- 2 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。
- 3 本頁及び18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。
- 4 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。
- 5 「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。
- 6 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいいます。以下、同じです。
- P7** 1 「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。以下、同じです。
- 2 「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。
- P15** 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。
- P16** 1 「上位5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9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。
- P18** 1 ブリッジファンドでの保有物件の「レントギャップ」は、ブリッジファンドによる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。

- P19** 1 第9期末時点で稼働率が90%以下の物件について記載しています。
- P20** 1 「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。
- 2 「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。
- 3 「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。
- 4 「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。
- 5 「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。
- P24** 1 本頁に記載の工事費の減額率は、第9期に実施した計画内資本的支出工事の当初見積金額（491百万円）と実績（416百万円）に基づき算出しています。
- P25** 1 「累計余剰額」は、本投資法人の第4期末（2014年6月期）から第7期（2015年12月期）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（1,105百万円）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。
- P26** 1 本頁に記載の収益力向上の実績/予定金額及びCAPEXの金額については、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。
- P31** 2 「LTVコントロールレンジ」は、2017年2月16日公表の「平成28年12月期決算短信(REIT)」15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。
- P33** 1 金利スワップ契約により、利率を実質的に固定化しており、固定化後の利率を記載しています。
- 2 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。

# 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	37
◆ ポートフォリオの推移	38
◆ ポートフォリオ一覧	39
◆ ポートフォリオマップ	41
◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性	42
◆ ポートフォリオ概要	43
◆ 本投資法人のポートフォリオマネジメント	45
◆ 主な物件の稼働率変動状況及びリーシング注力物件の状況と新規解約予告	46
◆ 業種別テナント割合及び企業規模別テナント割合	47
◆ スポンサーサポート	48
◆ 双日株式会社	49
◆ 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	50
◆ アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	51
◆ 利害一致手法・ガバナンス	52
◆ 物件別利回り	53
◆ 鑑定価格比較表	55
◆ 貸借対照表	58
◆ 損益計算書	59
◆ 営業成績及び財産状況の推移	60
◆ 投資主の状況	61
◆ 投資口価格の推移	62

# 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



日本リート投資法人

- 機動的かつタイムリーな投資
- 積極的にリスク分散を追求したポートフォリオ
- 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
登録・免許等	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第1632号</li> <li>◆ 宅地建物取引業の免許： 東京都知事（3）第86984号</li> <li>◆ 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</li> </ul>		



	全体での用途別投資比率	各用途における地域別投資比率		
		三大都市圏		政令指定都市等
		都心6区		
オフィス	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
住宅	50%以下	60%以上		40%以下
商業施設	20%以下	地域別投資比率は定めていません		

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。

# 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	2,048億円
		第4期末 (2014年6月)	第5期末 (2014年12月)	第6期末 (2015年6月)	第7期末 (2015年12月)	第8期末 (2016年6月)	第9期末 (2016年12月)
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	2,200億円
	鑑定NOI利回り	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	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㎡	255,393.62㎡
	物件数 (上位5物件の割合) <sup>(1)</sup>	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%)	65物件 (27.0%)
	テナント総数 (上位10テナントの割合) <sup>(2)</sup>	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%)	513テナント (13.7%)
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	317,932円
	DPU	1,207円	7,109円	6,827円	7,581円	7,519円	7,800円
	含み損益 <sup>(3)</sup>	5億円	23億円	47億円	77億円	90億円	121億円

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。





**A-1**  
FORECAST  
西新宿

**A-2**  
日本橋ブライビル

**A-4**  
FORECAST  
新宿AVENUE

**A-5**  
FORECAST  
市ヶ谷

**A-7**  
FORECAST  
新宿SOUTH



**A-3**  
FORECAST  
四谷



**A-6**  
FORECAST  
三田



**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



**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



**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



**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-1**  
タワーコート北品川



**A-14**  
セントラル  
代官山



**A-15**  
JS プログレビル



**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



**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  
リープレックス・ビズ



**A-25**  
FORECAST  
人形町



**A-26**  
FORECAST  
人形町PLACE



**A-27**  
FORECAST  
新常盤橋



**A-28**  
西新橋三晃ビル



**A-29**  
飯田橋  
リープレックス・ビズ

■ スポンサーからの取得



# ポートフォリオ一覧 (第1回公募増資 及び 第2回公募増資)



**A-30** FORECAST 品川  
**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  
**A-36** 三井ウッデビル  
**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  
**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



**B-8** 神田リープレックス・リズ  
**C-1** 小滝橋パシフィカビル  
**C-2** 光明池アクト



**A-44** MK麴町ビル  
**A-45** 虎ノ門桜ビル  
**A-46** ラ・ペリテ 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  
**A-55** NORE名駅



**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

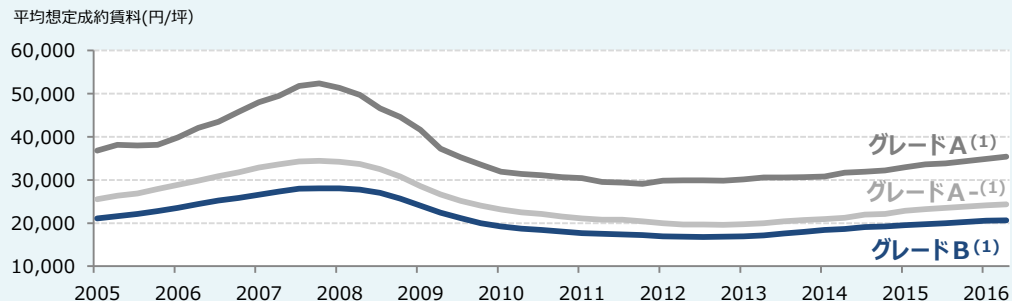




# グレードB（中小規模）オフィスの特性

## 中規模オフィスビルの特性 1) 賃料の安定性

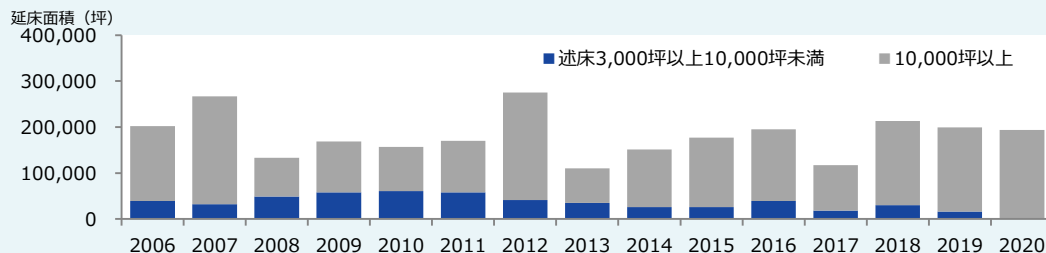
《オフィス賃料のグレード別推移》



出典：シービーアールイー株式会社

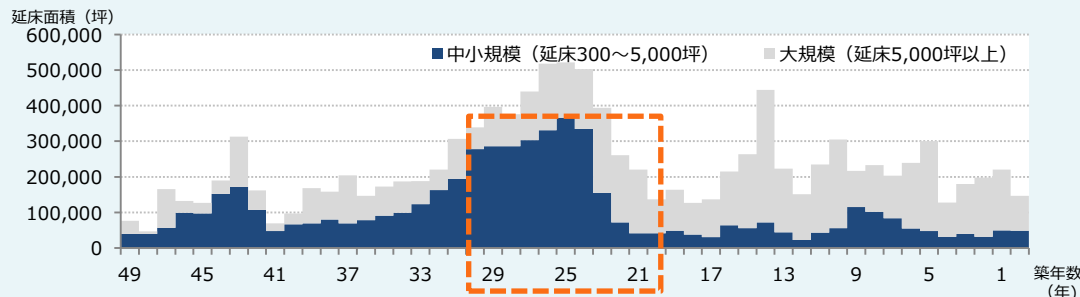
## 中規模オフィスビルの特性 2) 限定的な供給（良好な需給バランス）

《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2017」

《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「【東京23区】オフィス新規供給量2017・オフィスピラミッド2017」を基に資産運用会社にて作成

Aクラスオフィス  
= 大規模オフィス



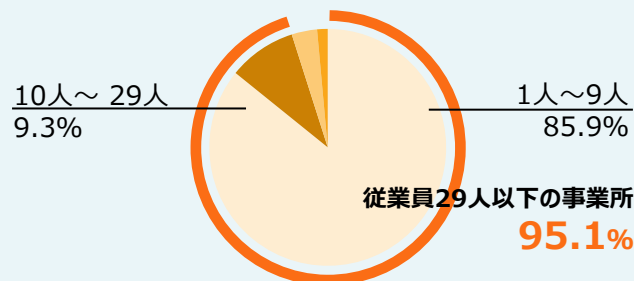
Bクラスオフィス  
= 中規模オフィス



日本リート投資法人の保有オフィス  
= Bクラスオフィス比率100%

## 中規模オフィスビルの特性 3) 豊富な需要（リーシングターゲット）

《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

- 「グレードA」は、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上かつ築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500坪以上のビルを指します。「グレードA マイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

物件番号	物件名	用途	所在地	取得時期	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2011年3月	2009年2月	2,260	1.1%	1,945.68	17	100.0%	2.7%
A-2	日本橋ブライビル	オフィス	東京都中央区	2011年3月	2009年2月	2,130	1.0%	2,490.08	2	100.0%	3.7%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	2011年3月	2009年1月	1,430	0.7%	1,678.15	13	100.0%	3.6%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	2014年4月	2008年9月	6,500	3.2%	4,337.15	6	100.0%	2.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	2014年4月	2009年8月	4,800	2.3%	3,844.66	21	97.5%	2.9%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	2014年4月	2009年9月	1,800	0.9%	1,786.18	5	100.0%	2.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	2014年4月	1980年11月	13,990	6.8%	13,875.04	18	100.0%	7.0%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	2014年4月	1985年4月	5,760	2.8%	6,566.76	6	100.0%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2014年4月	1990年3月	2,860	1.4%	2,984.94	5	86.4%	2.6%
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2014年4月	1987年12月	2,780	1.4%	2,594.46	4	100.0%	5.1%
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2014年4月	2010年1月	2,260	1.1%	2,621.74	11	100.0%	3.6%
A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	2014年4月	1977年1月	3,330	1.6%	3,497.09	5	100.0%	7.7%
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	2014年4月	1991年11月	2,520	1.2%	4,219.65	5	100.0%	4.5%
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	2014年12月	1991年8月	3,510	1.7%	1,898.83	4	100.0%	7.1%
A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都大田区	2015年1月	1993年4月	5,325	2.6%	11,988.14	9	100.0%	6.9%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2015年2月	1987年5月	2,827	1.4%	1,500.85	8	100.0%	4.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	2015年2月	1981年6月	7,396	3.6%	7,882.60	4	100.0%	11.3%
A-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	2015年2月	1978年11月	5,230	2.6%	4,066.50	23	100.0%	7.1%
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2015年2月	1987年8月	1,850	0.9%	2,007.07	8	100.0%	4.5%
A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	2015年2月	1976年12月	1,240	0.6%	1,230.44	5	100.0%	9.9%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2015年2月	1991年2月	2,810	1.4%	3,447.16	10	100.0%	4.1%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2015年2月	1991年1月	2,640	1.3%	3,056.56	9	100.0%	9.0%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	2015年2月	1991年11月	2,100	1.0%	3,064.20	6	100.0%	4.1%
A-24	久松町リープレックス・ビズ	オフィス	東京都中央区	2015年2月	1989年8月	2,837	1.4%	3,022.25	1	100.0%	5.6%
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2015年2月	1990年11月	2,070	1.0%	2,277.61	7	100.0%	11.1%
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	2015年2月	1984年2月	1,650	0.8%	1,867.95	6	100.0%	7.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2015年2月	1991年8月	2,030	1.0%	1,794.97	10	85.3%	4.1%
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2015年2月	1987年9月	2,207	1.1%	2,479.80	8	100.0%	12.7%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	2015年2月	1992年6月	1,249	0.6%	1,401.68	6	100.0%	4.4%
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2015年2月	1989年2月	2,300	1.1%	2,385.47	6	100.0%	11.6%
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2015年2月	1993年12月	2,210	1.1%	2,999.68	8	100.0%	3.9%
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2015年2月	1985年9月	2,033	1.0%	2,939.16	8	100.0%	5.1%
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	2015年2月	1986年1月	5,550	2.7%	5,614.35	7	100.0%	12.4%
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	2015年2月	1990年7月	3,094	1.5%	4,497.27	5	100.0%	6.6%
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	2015年2月	1989年11月	979	0.5%	1,645.19	4	100.0%	3.6%

物件番号	物件名	用途	所在地	取得時期	建築時期	取得価格 (百万円)	投資比率	総賃貸可能面積 (㎡)	テナント数	期末稼働率	PML
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	2015年2月	1990年3月	2,475	1.2%	4,006.20	6	100.0%	11.9%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	2015年2月	1993年1月	3,146	1.5%	6,356.89	4	100.0%	7.8%
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2015年2月	1988年2月	1,691	0.8%	2,267.59	7	100.0%	3.7%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2015年2月	1988年3月	1,550	0.8%	2,659.67	7	86.0%	3.6%
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2015年2月	1988年5月	1,372	0.7%	2,096.92	4	100.0%	3.6%
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2015年2月	1993年8月	2,258	1.1%	4,164.82	16	100.0%	9.6%
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	2015年2月	1993年3月	1,200	0.6%	3,314.58	1	100.0%	12.0%
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	2015年2月	1988年7月	1,626	0.8%	4,219.19	22	100.0%	7.1%
A-44	M K 麹町ビル	オフィス	東京都千代田区	2015年3月	1997年3月	1,781	0.9%	1,748.92	9	100.0%	4.3%
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	2015年7月	1983年7月	4,120	2.0%	3,049.80	9	89.5%	8.2%
A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2015年7月	1986年12月	2,000	1.0%	1,707.18	6	100.0%	4.5%
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	2015年7月	1990年1月	1,440	0.7%	1,484.74	24	100.0%	9.3%
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	2015年7月	1990年9月	1,352	0.7%	1,206.28	6	100.0%	5.3%
A-49	ニューリバービルディング	オフィス	東京都中央区	2015年7月	1990年1月	3,000	1.5%	3,882.61	13	90.1%	5.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	2015年7月	1986年7月	4,775	2.3%	4,340.66	6	85.2%	3.5%
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	2015年7月	1989年9月	6,520	3.2%	8,981.55	13	100.0%	2.3%
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	2015年7月	1993年3月	15,585	7.6%	14,311.77	27	100.0%	2.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	2015年7月	1994年3月	2,850	1.4%	5,102.55	23	100.0%	7.6%
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2015年7月	2006年11月	2,840	1.4%	3,857.58	7	100.0%	4.5%
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2015年7月	2007年1月	2,520	1.2%	4,296.12	20	100.0%	4.2%
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	2011年3月	2009年2月	11,880	5.8%	16,913.29	273	98.0%	2.6%
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	2014年4月	2001年3月	1,570	0.8%	8,567.50	1	100.0%	1.3%
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2014年4月	2006年3月	1,280	0.6%	2,890.78	66	96.9%	4.4%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	2014年4月	2007年3月	1,110	0.5%	3,121.60	1	100.0%	4.1%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2014年4月	2006年9月	785	0.4%	2,250.00	1	100.0%	3.2%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	2014年4月	2007年2月	695	0.3%	1,800.00	1	100.0%	5.0%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	2014年4月	2005年3月	640	0.3%	1,544.87	40	95.5%	5.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2015年2月	2006年1月	1,813	0.9%	2,183.93	41	100.0%	4.4%
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	2015年3月	2008年10月	3,350	1.6%	1,383.31	8	100.0%	4.6%
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	2015年2月	1988年4月	2,063	1.0%	6,173.41	24	97.0%	12.7%
オフィス合計						179,666	87.7%	208,564.93	510	98.8%	
住宅合計						19,773	9.7%	39,271.97	424	98.7%	
商業施設合計						5,413	2.6%	7,556.72	32	98.5%	
合計						204,852	100.0%	255,393.62	966	98.8%	



# 主な物件の稼働率変動状況（第8期末～第9期末）及びリーシング注力物件の状況と新規解約予告

## 主な物件の稼働率の変動状況

物件名称	第8期末稼働率	2016年9月末	第9期末稼働率	第8期末～第9期末賃貸面積増減(坪)
JSプログレビル <b>EM</b>	70.4%	80.6%	100%	↑ 1,073
ニューリバービルディング	69.5%	90.1%	90.1%	↑ 242
イトーピア岩本町二丁目ビル	79.2%	79.2%	100%	↑ 216
FORECAST品川 <b>EM</b>	69.8%	100%	100%	↑ 217
ANTEX24 <b>EM</b>	73.5%	73.5%	100%	↑ 181
虎ノ門桜ビル <b>EM</b>	72.5%	68.8%	89.5%	↑ 157
MK麹町ビル	74.0%	100%	100%	↑ 137
FORECAST西新宿	89.0%	100%	100%	↑ 64
グリーンオーク茅場町	86.4%	86.4%	86.4%	0
FORECAST新常盤橋	85.3%	85.3%	85.3%	0
イトーピア清洲橋通ビル	100%	100%	86.0%	↓ 112
FORECAST早稲田FIRST	100%	79.4%	85.2%	↓ 194

**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<sup>(1)</sup>の状況

物件名称	2016年12月末稼働率	空フロア/区画数	空室面積(坪)	リーシング状況	想定稼働率 <sup>(2)</sup>
FORECAST早稲田FIRST	85.2%	2フロア/2区画	195坪	1区画申込受領	95.5% (2017年4月)
グリーンオーク茅場町	86.4%	1フロア	123坪	1フロア申込受領	100.0% (2017年4月)
イトーピア清洲橋通ビル	86.0%	1フロア	112坪	1フロア契約締結済	100% (2017年3月末)
虎ノ門桜ビル	89.5%	2フロア/3区画	97坪	3区画契約締結済	100% (2017年2月末)
FORECAST新常盤橋	85.3%	1フロア	80坪	1フロア申込受領	100% (2017年3月末)

## 主な新規解約予告

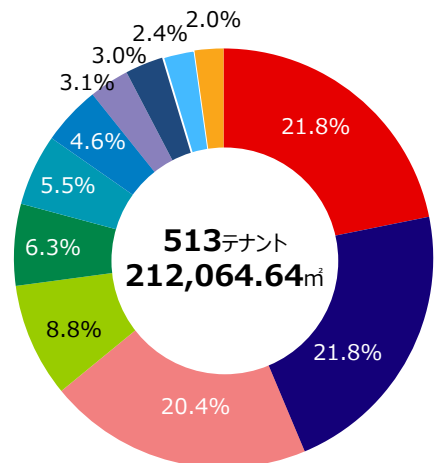
物件名称	2016年12月末稼働率	解約予告の状況	想定稼働率 <sup>(2)</sup>
FORECAST新宿AVENUE	100%	2フロア(282坪) 解約予定	78.5% (2017年8月末)
目白NTビル	100%	1フロア(171坪) 解約予定	87.5% (2017年1月末)
NORE名駅	100%	2区画(137坪) 解約予定	89.4% (2017年7月末)
グリーンオーク高輪台	100%	1フロア(112坪) 解約予定	85.8% (2017年7月末)
神田オーシャンビル	100%	2区画(33坪) 解約予定	92.6% (2017年9月末)
丸の内三丁目ビル	100%	1区画(33坪) 解約予定	97.4% (2017年6月末)
FORECAST飯田橋	100%	1区画(31坪) 解約予定	97.4% (2017年7月末)
三井住友銀行高麗橋ビル	100%	1区画(26坪) 解約予定	98.3% (2017年2月末)

注

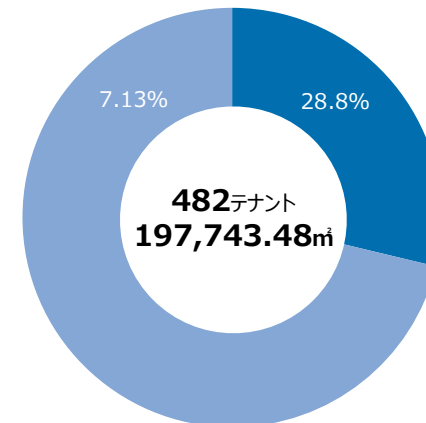
- 第9期末時点の稼働率が90%以下の物件について記載しています。
- 想定稼働率は、現在入居申込を受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

# テナント割合（賃貸面積ベース）（第9期末時点）

## 業種別(1)



## 企業規模別(2)



業種	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 情報通信業	46,309.73	99	21.8%
2 製造業	46,299.80	103	21.8%
3 サービス業(他に分類されないもの)	43,277.92	106	20.4%
4 卸売・小売業	18,665.90	54	8.8%
5 金融・保険業	13,354.03	17	3.6%
6 建設業	11,701.59	28	5.5%
7 不動産業	9,671.77	24	4.6%
8 教育・学習支援業	6,534.56	18	3.1%
9 医療・福祉	6,361.60	22	3.0%
10 飲食店・宿泊業	5,179.51	30	2.4%
11 その他	4,708.23	12	2.2%

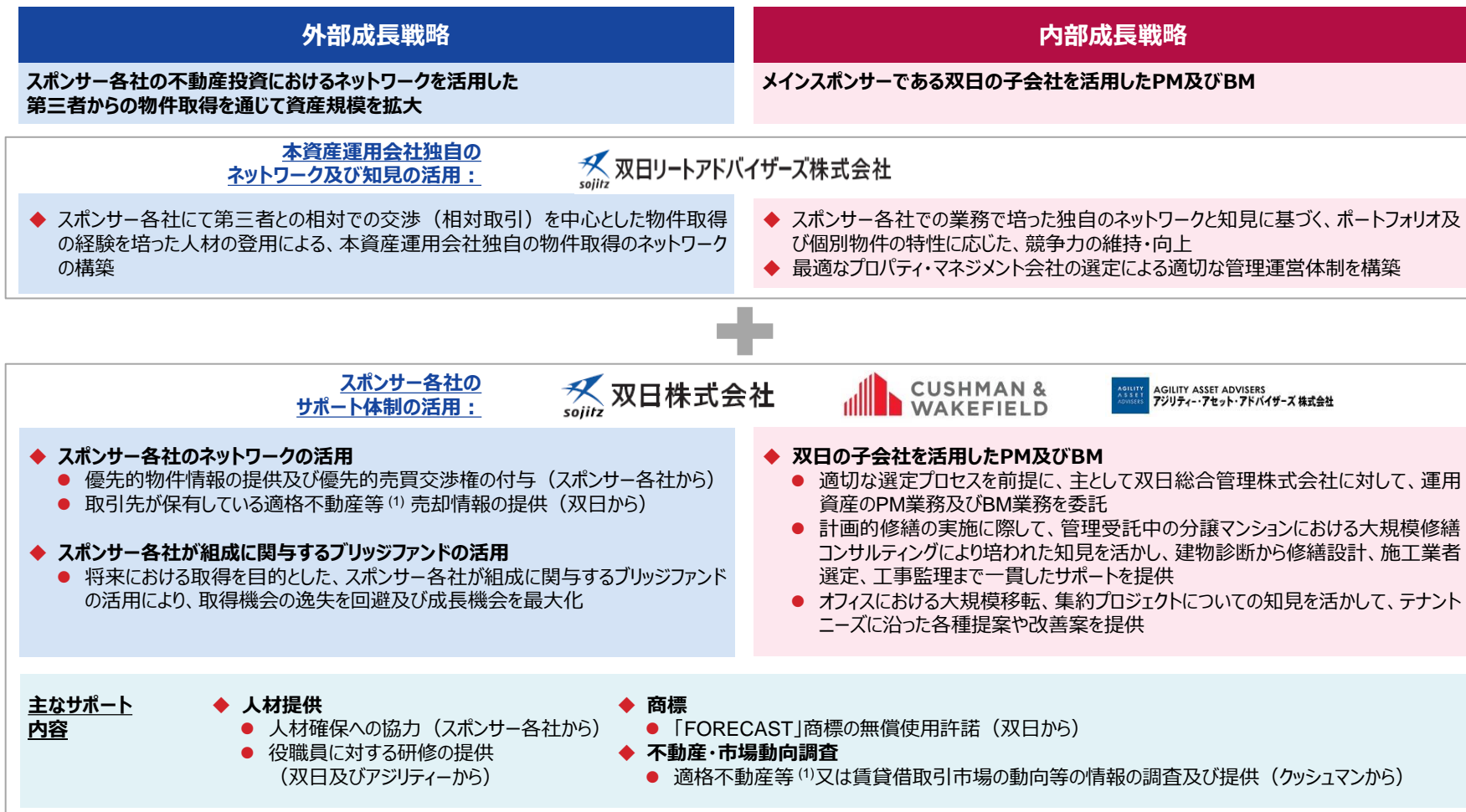
種別	賃貸面積 (㎡)	テナント数	割合
1 東証第1部上場企業及びその子会社	56,847.69	64	28.8%
2 その他	140,895.79	418	71.3%

注  
 1. オフィス及び商業施設物件における事務所・店舗区画（オフィス、商業施設の付帯住戸を除きます）のエンドテナントを対象に集計しています。  
 2. オフィス物件における事務所区画（付帯住戸、店舗区画を除きます。）をエンドテナントを対象に集計しています。



# 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

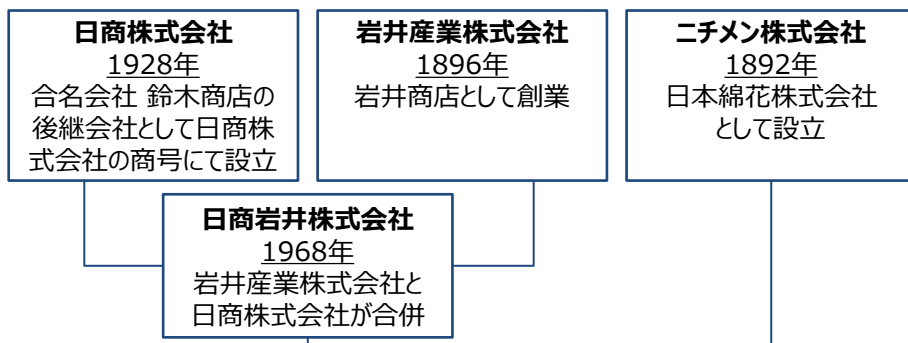
グローバルに活動する総合商社

- ◆ 国内外約400社の連結対象会社とともに、世界の様々な国と地域に事業を展開する総合商社として、幅広いビジネスを展開

(2016年12月31日現在)

<b>拠点数</b>	国内：4 拠点（支店、国内法人等） 海外：82 拠点（現地法人、駐在員事務所等）
<b>グループ会社</b>	国内：122社 海外：288社
<b>従業員数</b>	単体：2,344名 連結：14,448名

## 双日グループの成立ち



2003年  
◆ 持株会社ニチメン・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

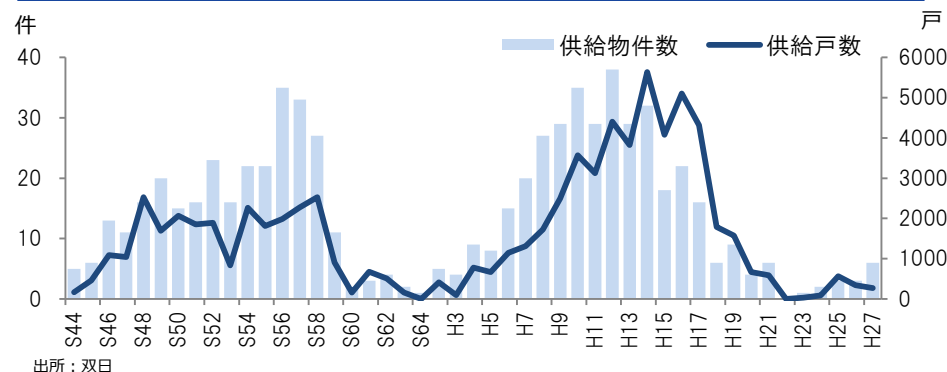
### (b) 分譲マンション事業

- ◆ 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27,000戸を管理（2017年1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）



出所：双日

# 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

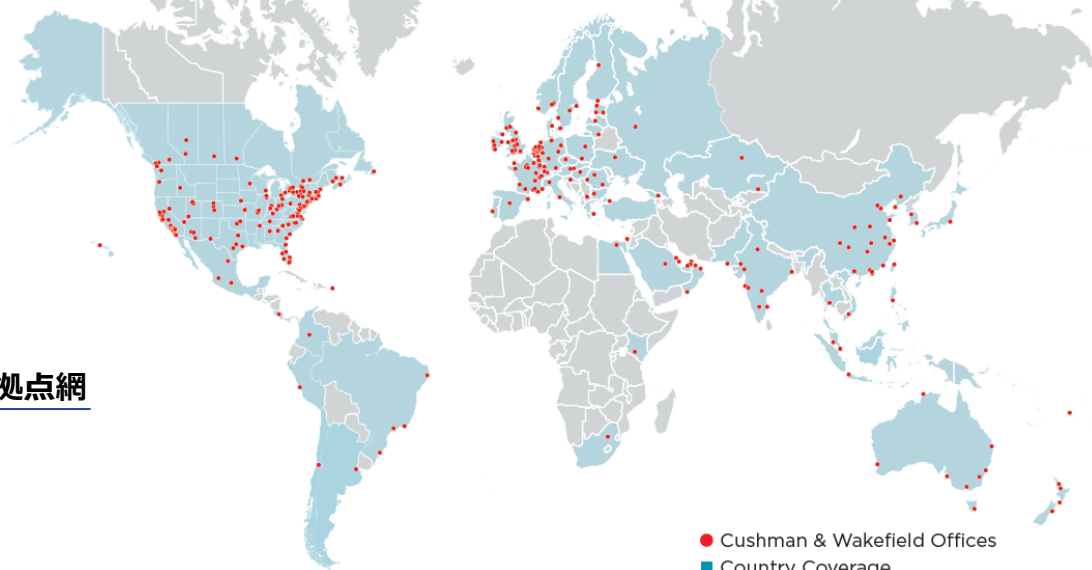
C&Wグループ<sup>(1)</sup>に属する日本のアセットマネジメント会社

- ◆ 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<sup>(2)</sup>、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



● Cushman & Wakefield Offices  
■ Country Coverage

# 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・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

## 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<sup>(1)</sup>  
×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イムポート出資

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<sup>(2)</sup>

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<sup>(2)</sup>

取締役会による決裁<sup>(3)</sup>

手続未了

差戻し

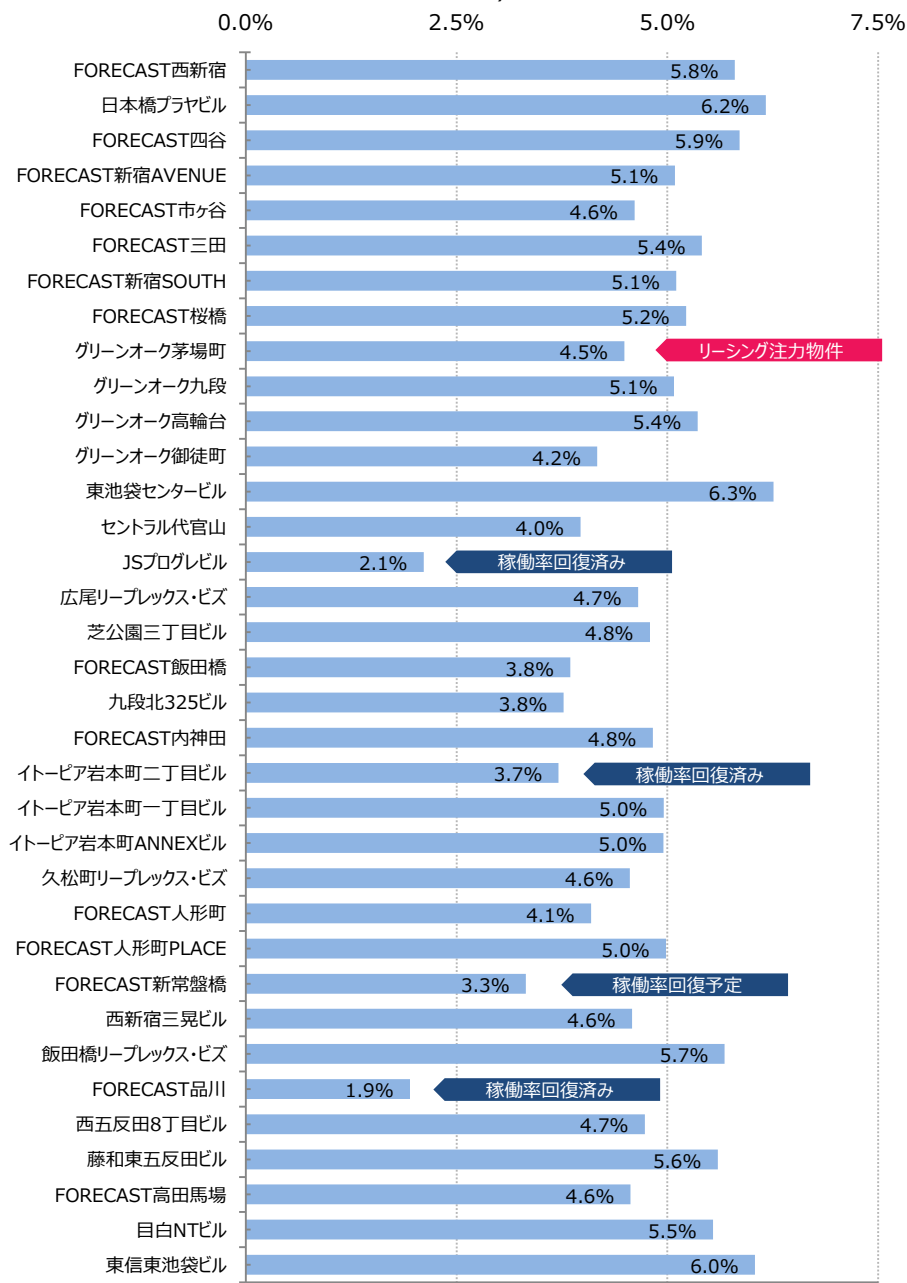
注

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. 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。
3. 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。

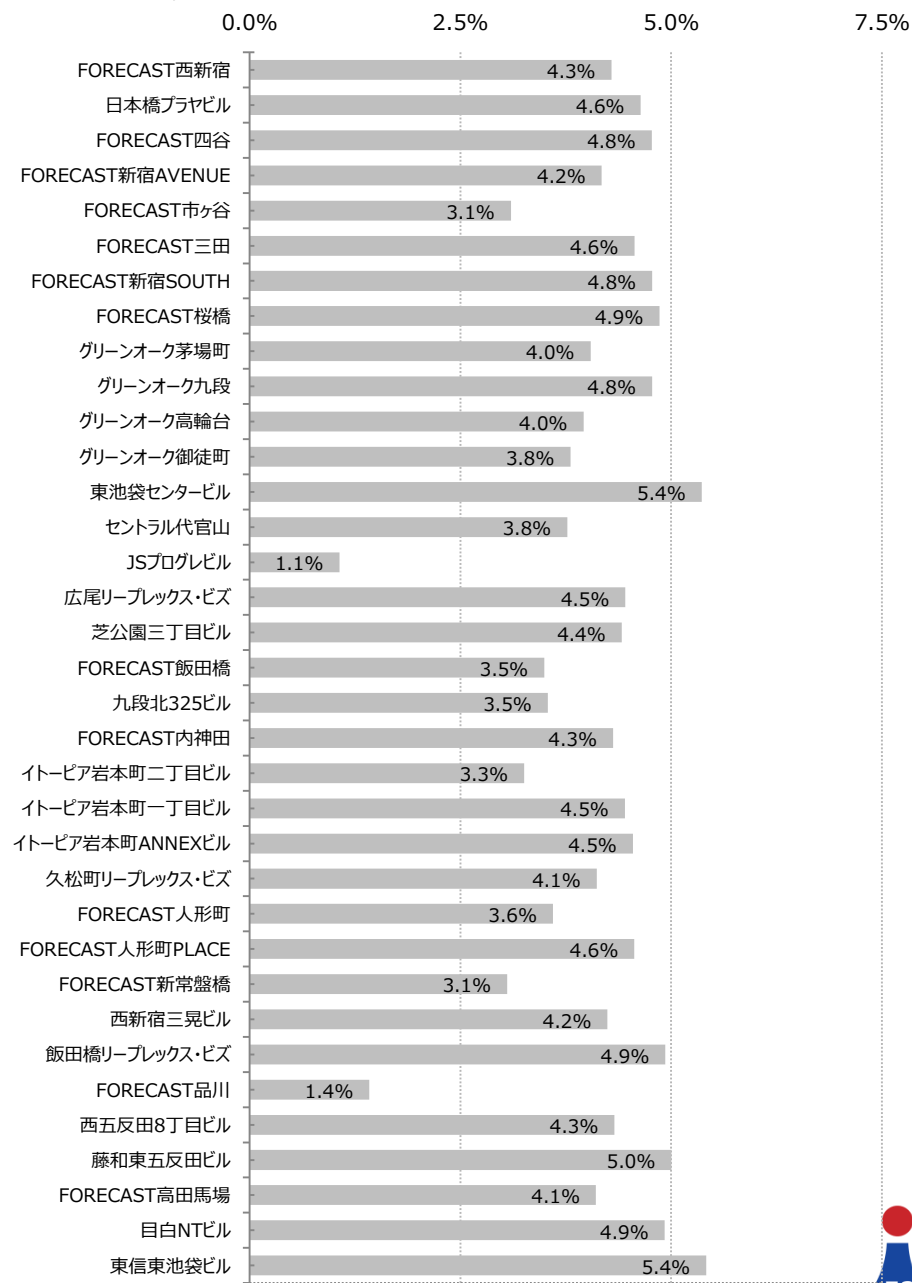


# 物件別利回り

■ **NOI利回り** (年換算NOI÷第9期末時点帳簿簿価)



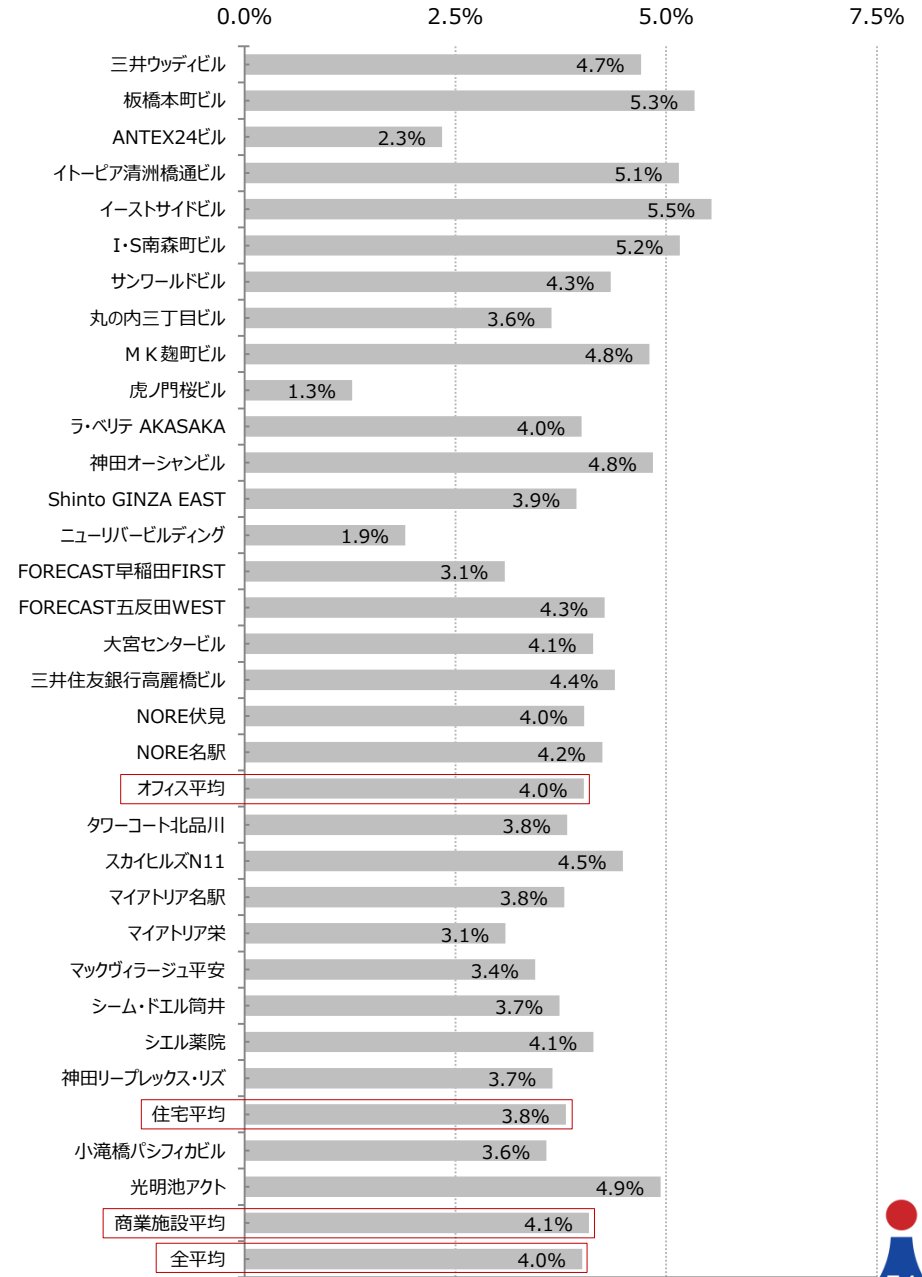
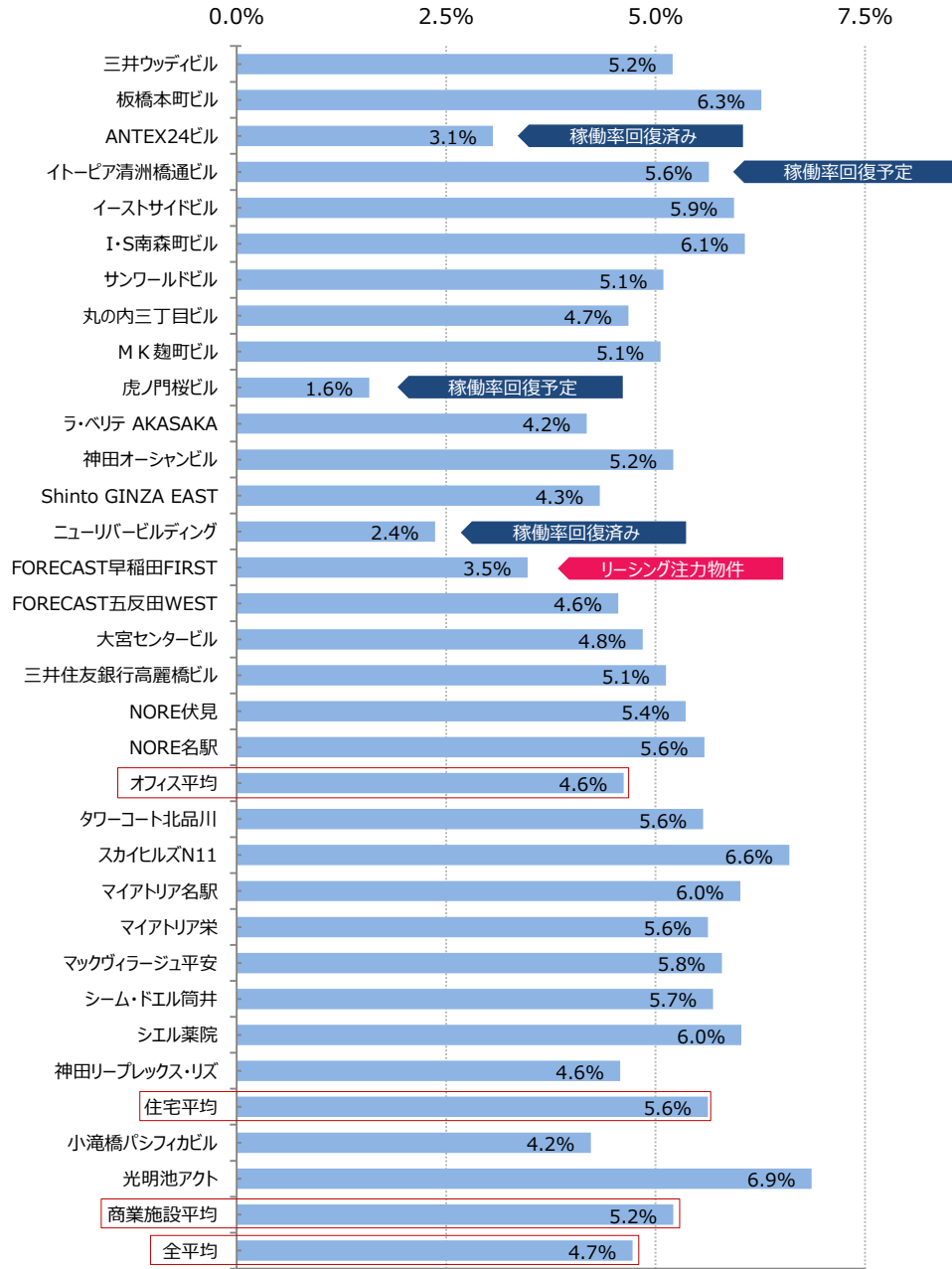
■ **償却後利回り** (年換算償却後NOI÷第9期末時点帳簿簿価)



# 物件別利回り

■ NOI利回り (年換算NOI÷第9期末時点帳簿簿価)

■ 償却後利回り (年換算償却後NOI÷第9期末時点帳簿簿価)



# 鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第9期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第9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 NOI利回り	鑑定評価額の 主な差異要因		
					第8期末 (百万円)	第9期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り		CR	収入	費用
								第9期末						
<b>オフィス</b>														
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,200	629	2,760	2,830	70	4.3%	3.9%	4.5%	5.5%	○		
A-2	日本橋ブライビル	2,130	2,075	254	2,310	2,330	20	4.6%	4.4%	4.8%	5.2%	○		
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,400	369	1,740	1,770	30	4.2%	4.0%	4.4%	5.4%	○		
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,371	778	7,100	7,150	50	4.0%	3.7%	4.1%	4.5%		○	
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,701	848	5,440	5,550	110	3.9%	3.7%	4.1%	4.6%	○		
A-6	FORECAST三田	1,800	1,772	317	2,070	2,090	20	4.1%	3.9%	4.3%	4.9%	○		
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,519	138	15,800	15,900	100	3.9%	3.6%	4.1%	4.6%	○		
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,031	128	6,040	6,160	120	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%	○		
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,972	137	3,070	3,110	40	4.3%	4.1%	4.5%	5.0%	○		
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,879	220	3,100	3,100	0	4.1%	3.9%	4.3%	4.8%			
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,266	163	2,370	2,430	60	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%	○		
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,458	▲458	2,990	3,000	10	4.7%	4.4%	4.8%	4.5%		○	
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,685	44	2,690	2,730	40	4.8%	4.6%	5.0%	5.7%	○		
A-14	セントラル代官山	3,510	3,655	▲165	3,490	3,490	0	3.9%	3.7%	4.1%	4.0%			
A-15	JSプログレビル	5,325	5,408	▲168	5,240	5,240	0	5.3%	5.0%	5.4%	5.6%			
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,864	125	2,980	2,990	10	4.3%	4.1%	4.5%	4.7%		○	
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,450	1,949	9,140	9,400	260	3.8%	3.6%	4.0%	5.0%	○		
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,423	16	5,360	5,440	80	4.1%	3.8%	4.2%	4.4%	○		
A-19	九段北325ビル	1,850	1,936	13	1,910	1,950	40	4.1%	3.8%	4.2%	4.5%	○		
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,300	▲40	1,240	1,260	20	4.3%	4.1%	4.5%	4.8%		○	
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,836	123	2,920	2,960	40	4.4%	4.2%	4.6%	5.0%	○		
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,686	3	2,690	2,690	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.8%			
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,121	198	2,260	2,320	60	4.4%	4.2%	4.6%	5.2%	○		
A-24	久松町リープレックス・ビズ	2,837	2,869	20	2,890	2,890	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.8%			
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,150	▲80	2,070	2,070	0	4.5%	4.3%	4.7%	4.8%			



物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第9期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第9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 NOI利回り	鑑定評価額の 主な差異要因		
					第8期末 (百万円)	第9期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	CR		収入	費用	
															第9期末
A-26	FORECAST 人形町PLACE	1,650	1,665	94	1,730	1,760	30	4.5%	4.3%	4.7%	5.0%	○			
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,115	▲85	2,030	2,030	0	4.5%	4.2%	4.6%	4.6%				
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,240	29	2,290	2,270	▲20	4.4%	4.2%	4.6%	4.9%				○
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,290	69	1,320	1,360	40	4.0%	3.8%	4.2%	4.6%	○			
A-30	FORECAST品川	2,300	2,400	▲100	2,300	2,300	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.6%				
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,300	▲60	2,240	2,240	0	4.4%	4.2%	4.6%	4.7%				
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,044	75	2,120	2,120	0	4.4%	4.2%	4.6%	5.2%				
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,803	▲233	5,490	5,570	80	4.7%	4.5%	4.9%	4.9%	○			
A-34	目白NTビル	3,094	3,109	130	3,210	3,240	30	4.8%	4.6%	5.0%	5.3%	○			
A-35	東信東池袋ビル	979	994	35	1,010	1,030	20	4.9%	4.7%	5.1%	5.6%	○			
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,544	95	2,580	2,640	60	4.9%	4.6%	5.0%	5.7%	○			
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,168	51	3,190	3,220	30	5.0%	4.7%	5.2%	5.6%	○			
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,786	▲56	1,730	1,730	0	4.7%	4.4%	4.8%	5.2%				
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,580	139	1,680	1,720	40	4.9%	4.6%	5.1%	5.8%				○
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,384	85	1,450	1,470	20	4.8%	4.6%	5.0%	5.5%	○			
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,276	134	2,410	2,410	0	4.8%	4.6%	5.0%	5.5%				
A-42	サンワールドビル	1,200	1,257	▲27	1,210	1,230	20	5.1%	4.9%	5.3%	5.5%	○			
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,633	156	1,760	1,790	30	4.9%	4.7%	5.1%	5.8%	○			
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,813	146	1,920	1,960	40	4.0%	3.7%	4.1%	4.6%	○			
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,304	▲34	4,130	4,270	140	3.7%	3.4%	3.8%	3.9%	○			
A-46	ラ・ペリテAKASAKA	2,000	2,102	▲22	2,080	2,080	0	4.0%	3.8%	4.2%	4.3%				
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,460	59	1,480	1,520	40	4.2%	4.0%	4.4%	4.7%	○			
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,366	33	1,400	1,400	0	4.2%	3.9%	4.3%	4.5%				
A-49	ニューリバービルディング	3,000	3,163	▲203	2,960	2,960	0	4.5%	4.2%	4.6%	4.6%				
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,812	87	4,870	4,900	30	4.4%	4.1%	4.5%	4.7%	○			

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第9期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第9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 NOI利回り	鑑定評価額の 主な差異要因		
					第8期末 (百万円)	第9期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	CR		収入	費用	
															第9期末
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,782	7	6,740	6,790	50	4.1%	3.9%	4.3%	4.5%	○			
A-52	大宮センタービル	15,585	15,670	1,429	16,700	17,100	400	4.6%	4.4%	4.8%	5.2%	○			
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,900	0	2,890	2,900	10	4.7%	4.5%	4.9%	5.1%	○			
A-54	NORE伏見	2,840	2,821	198	3,020	3,020	0	4.7%	4.5%	4.9%	5.1%				
A-55	NORE名駅	2,520	2,506	323	2,660	2,830	170	4.8%	4.6%	5.0%	5.5%	○			
	オフィス小計	179,666	183,340	9,369	190,270	192,710	2,440				4.9%				
<b>住宅</b>															
B-01	タワーコート北品川	11,880	11,134	2,065	12,900	13,200	300	4.4%	4.2%	4.6%	5.1%	○			
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,584	115	1,670	1,700	30	5.6%	5.4%	5.8%	6.6%	○			
B-03	マイアトリア名駅	1,280	1,286	163	1,430	1,450	20	4.9%	4.7%	5.1%	5.7%	○			
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,105	84	1,190	1,190	0	5.1%	4.9%	5.3%	5.7%				
B-05	マッグヴィラー・ジュ平安	785	786	62	849	849	0	5.2%	5.0%	5.4%	6.0%				
B-06	シーム・ドエル筒井	695	714	53	767	768	1	5.1%	4.9%	5.3%	5.9%				
B-07	シエル薬院	640	649	40	687	690	3	4.8%	4.6%	5.0%	5.5%	○			
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,786	103	1,870	1,890	20	4.4%	4.1%	4.6%	4.7%	○			
	住宅小計	19,773	19,048	2,688	21,363	21,737	374				5.3%				
<b>商業施設</b>															
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,464	5	3,450	3,470	20	4.0%	3.8%	4.2%	4.2%	○			
C-02	光明池アクト	2,063	2,069	100	2,160	2,170	10	5.3%	5.1%	5.5%	6.4%	○			
	商業施設小計	5,413	5,533	106	5,610	5,640	30				5.0%				
全体合計		204,852	207,922	12,164	217,243	220,087	2,844				4.9%				

単位 (千円)	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,735,973	4,269,839
信託現金及び信託預金	11,906,745	12,204,569
営業未収入金	128,226	100,762
前払費用	356,318	351,021
未収還付法人税等	-	2,597
その他	3,479	12,520
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,130,743	16,941,311
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	47,963,163	48,349,873
減価償却累計額	△3,356,559	△4,100,611
信託建物 (純額)	44,606,603	44,249,261
信託構築物	148,697	155,644
減価償却累計額	△24,249	△28,886
信託構築物 (純額)	124,447	126,758
信託機械及び装置	20,277	74,342
減価償却累計額	△2,023	△3,527
信託機械及び装置 (純額)	18,254	70,815
信託工具、器具及び備品	33,979	50,572
減価償却累計額	△4,351	△7,590
信託工具、器具及び備品 (純額)	29,628	42,982
信託土地	147,626,696	147,626,696
信託建設仮勘定	-	3,146
有形固定資産合計	192,405,630	192,119,660
無形固定資産		
信託借地権	15,806,402	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,402	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	835,615	848,175
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	613,474	614,313
その他	40,786	58,074
投資その他の資産合計	1,499,986	1,530,672
固定資産合計	209,712,019	209,456,735
資産合計	225,842,763	226,398,047

単位 (千円)	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	608,203	809,189
1年内返済予定の長期借入金	21,600,000	21,800,000
未払費用	203,011	218,573
未払法人税等	399	-
未払消費税等	173,668	176,742
繰延税金負債	669	3,160
前受金	1,095,942	1,091,790
その他	443,197	251,084
流動負債合計	24,125,092	24,350,541
固定負債		
長期借入金	81,970,000	81,770,000
信託預り敷金及び保証金	7,481,160	7,880,370
繰延税金負債	2,767	7,802
固定負債合計	89,453,927	89,658,172
負債合計	113,579,020	114,008,714

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 (△)	2,971,047	3,080,273
剰余金合計	2,971,047	3,080,273
投資主資本合計	112,256,346	112,365,572
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	7,395	23,761
評価・換算差額等合計	7,395	23,761
純資産合計	112,263,742	112,389,333
負債純資産合計	225,842,763	226,398,047

# 損益計算書

単位 (千円)	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	5,978,263	6,110,177
その他賃貸事業収入	622,699	693,951
受取配当金	6,283	32,307
営業収益合計	6,607,246	6,836,436
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	2,631,928	2,606,741
資産運用報酬	511,448	527,285
資産保管手数料	12,887	12,995
一般事務委託手数料	49,751	50,230
役員報酬	2,160	4,200
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	98,266	94,725
営業費用合計	3,319,442	3,309,177
営業利益	3,287,804	3,527,258
<b>営業外収益</b>		
受取利息	1,576	76
還付消費税等	117,700	-
還付加算金	1,527	-
営業外収益合計	120,805	76
<b>営業外費用</b>		
支払利息	256,152	247,058
融資関連費用	207,946	224,763
営業外費用合計	464,099	471,822
経常利益	2,944,509	3,055,512
<b>特別利益</b>		
補助金収入	53,077	-
特別利益合計	53,077	-
<b>特別損失</b>		
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	2,944,810	3,055,512
法人税、住民税及び事業税	641	643
法人税等調整額	2	△0
法人税等合計	643	643
当期純利益	2,944,167	3,054,868
前期繰越利益	26,880	25,404
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,971,047	3,080,273

# 営業成績及び財産状況の推移

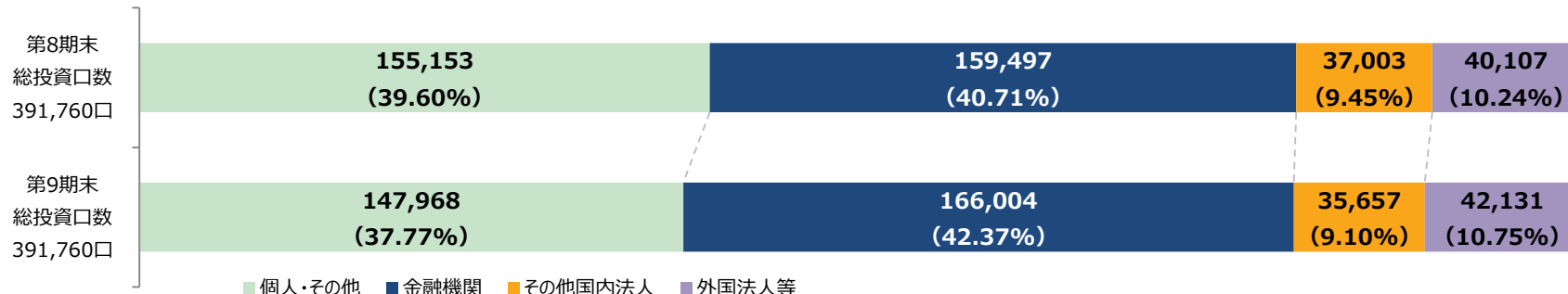
	第5期 (2014年12月期)	第6期 (2015年6月期)	第7期 (2015年12月期)	第8期 (2016年6月期)	第9期 (2016年12月期)
営業収益	(百万円) 2,408	4,596	6,682	6,607	6,836
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円) (2,407)	(4,577)	(6,672)	(6,600)	(6,804)
営業費用	(百万円) 1,163	2,040	2,975	3,319	3,309
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円) (907)	(1,690)	(2,343)	(2,631)	(2,606)
営業利益	(百万円) 1,245	2,556	3,706	3,287	3,527
経常利益	(百万円) 1,078	2,077	2,969	2,944	3,055
当期純利益	(百万円) 1,077	2,075	2,968	2,944	3,054
総資産額 (a)	(百万円) 81,353	174,642	226,633	225,842	226,398
純資産額 (b)	(百万円) 38,027	87,468	112,282	112,263	112,389
有利子負債額 (c)	(百万円) 40,020	79,670	104,470	103,570	103,570
期末総資産有利子負債比率 (c)/(a)	(%) 49.2	45.6	46.1	45.9	45.8
総資産経常利益率 <sup>(3)</sup>	(%) 1.4	1.6	1.5	1.3	1.4
自己資本当期純利益率 <sup>(3)</sup>	(%) 2.9	3.3	3.0	2.6	2.7
期末自己資本比率 (b)/(a)	(%) 46.7	50.1	49.5	49.7	49.6
出資総額	(百万円) 36,919	85,364	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数 (d)	(口) 151,810	304,060	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額 (b)/(d)	(円) 250,491	287,667	286,609	286,562	286,883
分配金総額 (e)	(百万円) 1,079	2,075	2,969	2,945	3,055
1口当たり分配金 (e)/(d)	(円) 7,109	6,827	7,581	7,519	7,800
FFO <sup>(3)</sup>	(百万円) 1,426	2,624	3,699	3,688	3,810
AFFO <sup>(3)</sup>	(百万円) 1,392	2,531	3,304	3,361	3,344
1口当たりFFO <sup>(3)</sup>	(円) 9,396	8,633	9,442	9,414	9,726
1口当たりNAV <sup>(3)</sup>	(円) 265,668	303,236	306,444	309,614	317,932
当期減価償却費	(百万円) 348	549	730	743	753
当期資本的支出額	(百万円) 33	93	395	326	466
期末投資物件数	(件) 21	54	65	65	65
期末総賃貸可能面積	(㎡) 91,840.93	203,359.35	255,560.43	255,396.84	255,393.62
期末テナント数 <sup>(4)</sup>	(件) 501	798	938	946	966
賃貸NOI <sup>(3)</sup>	(百万円) 1,849	3,436	5,059	4,713	4,952
当期運用日数	(日) 184	181	184	182	184

注

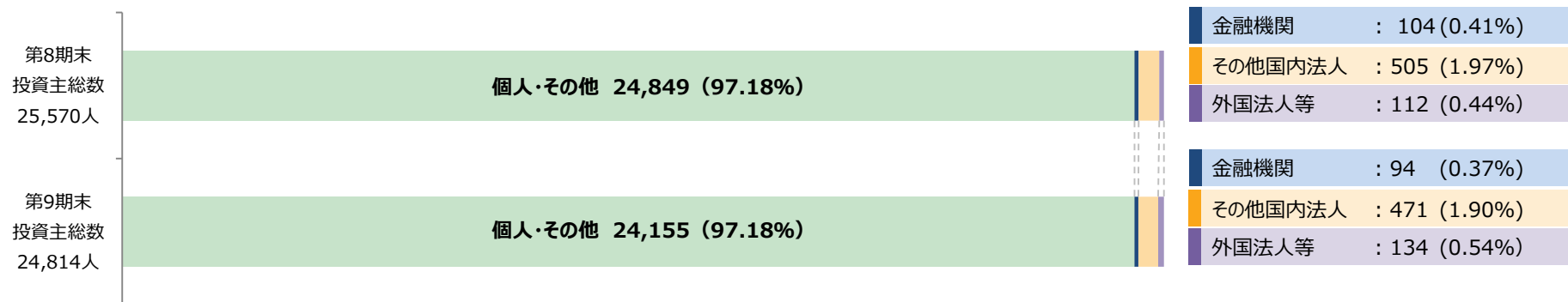
- 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
- 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。
  - 総資産経常利益率  
 $\text{経常利益} \div \text{平均総資産額} \times 100$
  - 自己資本当期純利益率  
 $\text{当期純利益} \div \text{平均純資産額} \times 100$
  - FFO  
 $\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{繰延資産償却費} - \text{不動産等売却損益}$
  - AFFO  
 $\text{FFO} - \text{資本的支出}$
  - 1口当たりFFO  
 $(\text{当期純利益} + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損} + \text{繰延資産償却費} - \text{不動産等売却損益}) \div \text{発行済投資口の総口数}$
  - 1口あたりNAV  
 $(\text{純資産額} + \text{鑑定評価額合計} - \text{帳簿価格合計}) \div \text{発行済投資口の総口数}$
  - 賃貸NOI  
 $\text{当期不動産賃貸事業損益} (\text{賃貸事業収益} - \text{賃貸事業費用}) + \text{減価償却費} + \text{固定資産除却損}$
- 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含まれません。)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、テナント数の総数を用いて算出しています。
- 記載未済の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

# 投資主の状況

## ■ 所有者属性別の投資口の割合

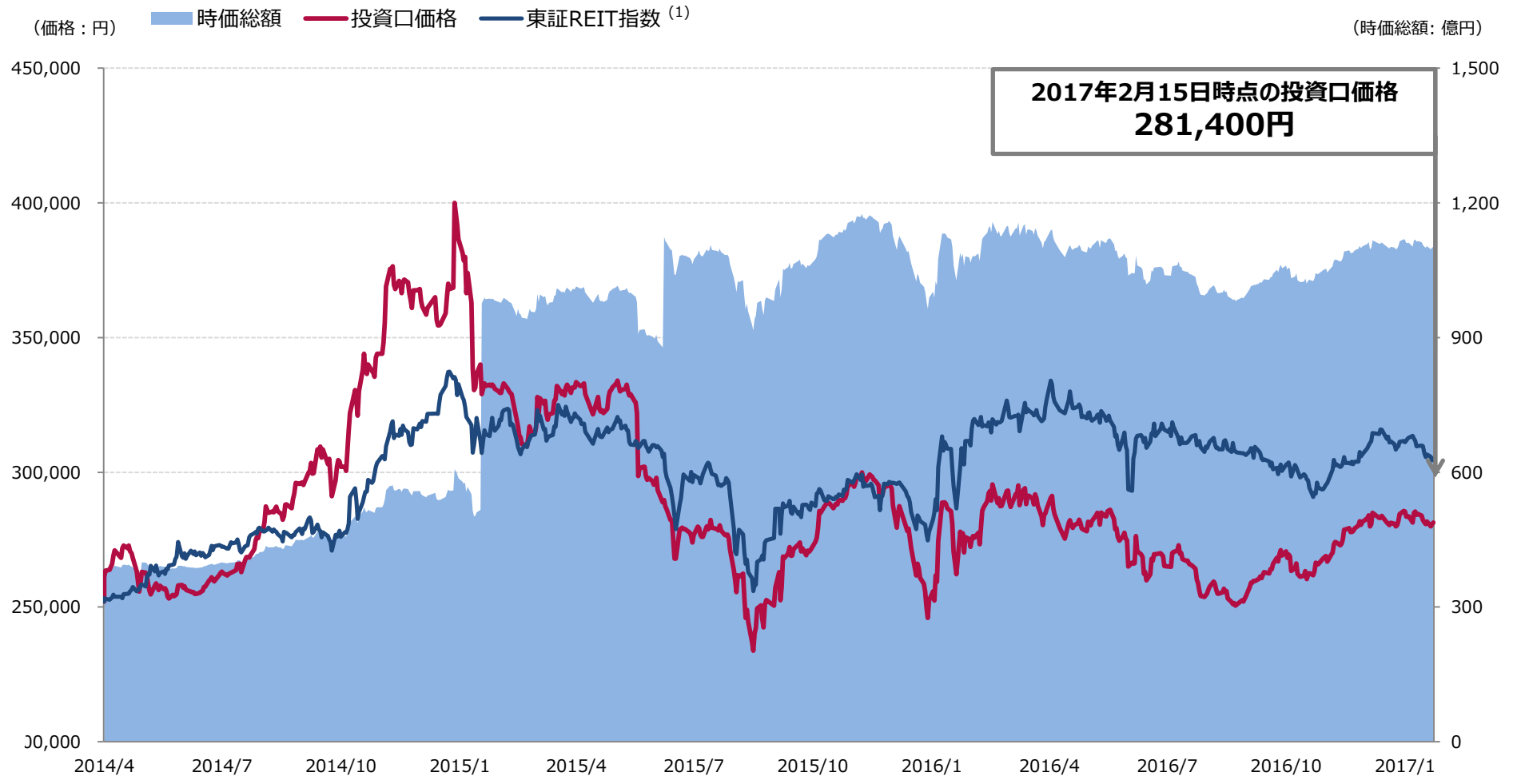


## ■ 所有者属性別の投資主数の割合



## ■ 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)	70,635	18.03%	6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,362	1.11%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	28,449	7.26%	7	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	3,700	0.94%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	20,452	5.22%	8	四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,503	3.96%	9	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,520	0.64%
5	双日株式会社	15,500	3.96%	10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	2,507	0.64%
<b>合計</b>						<b>166,970</b>	<b>42.62%</b>



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/>