

平成27年12月期 決算短信 (REIT)

平成28年2月18日

不動産投資信託証券発行者名 日本リート投資法人 上場取引所 東  
 コーディング番号 3296 U R L <http://www.nippon-reit.com/>  
 代表者 執行役員 石川 久夫  
 資産運用会社名 双日リートアドバイザーズ株式会社  
 代表者 代表取締役社長 石川 久夫  
 問合せ先責任者 財務企画本部業務企画部長 南郷 兼寿 TEL (03)5501-0080(代表)

有価証券報告書提出予定日 平成28年3月28日 分配金支払開始予定日 平成28年3月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 平成27年12月期の運用、資産の状況（平成27年7月1日～平成27年12月31日）

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
27年12月期	6,682	45.4	3,706	45.0	2,969	43.0	2,968	43.0
27年6月期	4,596	90.8	2,556	105.2	2,077	92.6	2,075	92.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
27年12月期	7,588	3.0	1.5	44.4
27年6月期	7,708	3.3	1.6	45.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
27年12月期	7,581	2,969	0	0	100.0	2.6
27年6月期	6,827	2,075	0	0	100.0	2.5

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
27年12月期	226,633	112,282	49.5	286,609
27年6月期	174,642	87,468	50.1	287,667

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
27年12月期	4,545	△46,097	46,494	16,121
27年6月期	1,805	△82,589	86,905	11,178

2. 平成28年6月期の運用状況の予想（平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期の運用状況の予想（平成28年7月1日～平成28年12月31日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
28年 6月期	6,596	△1.3	3,189	△14.0	2,807	△5.4	2,807	△5.4	7,165	-
28年12月期	6,680	1.3	3,274	2.7	2,744	△2.3	2,743	△2.3	7,002	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

（平成28年6月期）7,165円 （平成28年12月期）7,002円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

27年12月期	391,760口	27年 6月期	304,060口
27年12月期	0口	27年 6月期	0口

※ 監査手続の実施状況に関する表示

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

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

以上

## 1. 投資法人の関係法人

### 投資法人の仕組み

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）及び本投資法人の関係法人の名称並びに運営上の役割及び関係業務の概要（その他の本投資法人の主な関係者を含みます。）は、最新の有価証券報告書（平成27年9月28日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最新の有価証券報告書（平成27年9月28日提出）における「投資方針」、「投資対象」、「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略しています。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 双日リートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、平成22年9月8日に設立され、平成22年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

本投資法人は、平成26年4月23日に公募による新投資口の発行（144,200口）を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3296）。

その後、本投資法人は、平成27年2月に第1回公募増資、平成27年3月に第三者割当増資、平成27年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（平成27年12月31日）現在の発行済投資口の総口数は391,760口となっています。

##### B 投資環境と運用実績

###### (イ) 投資環境

当期（平成27年12月期）のわが国の経済は、平成27年第3四半期の実質GDP成長率（第2次速報値）が前期比0.3%増となり、景気は、このところ一部に弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。個人消費は総じてみれば底堅い動きとなっており、生産や輸出はこのところ弱含んでいるものの、企業収益や雇用情勢は改善しており、消費者物価も穏やかに上昇しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、アメリカの金融政策の正常化が進むなか、中国を始めとするアジア新興国等の景気が下振れし、わが国の景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場においては、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の平成27年12月末現在の空室率は4.03%であり、前年同月比1.44%低下しています。また、同地区の平成27年12月末現在の平均賃料は17,692円と前年同月比4.4%の上昇となり、小幅な上昇傾向が続いています。

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

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の平成27年11月の小売業販売額が前年同月比1.1%の減少と燃料小売業を中心に弱さが見られます。大型小売店（既存店）販売額も前年同月比1.6%の減少となりました。一方で、先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直しに向かうことが期待されており、特に生活必需品に対する安定的な需要を背景に生活必需品型商業施設の安定した収益が期待されます。

また、不動産売買市場については、不動産価格の上昇により取引利回りの低下が続いていることから、警戒感を持つ投資家が現れ始めているものの、全般的には投資意欲の高い状況が続いています。足下においては、売却物件の一巡感があり大型物件の取引は減少しています。また、東京都心部の優良物件の価格上昇により、相対的に利回りの高い中小規模の物件や都心周辺部又は地方都市の物件への選好性も高まっており、これらの物件についても取引利回りの低下が進んでいます。

###### (ロ) 運用実績

###### a. 外部成長

本投資法人は前期末（平成27年6月30日）時点で保有していた、合計54物件（取得価格合計157,850百万円）の運用資産に加え、当期（平成27年12月期）においては、平成27年7月の第2回公募増資を通じて、平成27年7月2日に11物件（取得価格46,747百万円）を取得し、その後平成27年9月28日に既存物件の附属建物（大宮センタービル立体駐車場：取得価格255百万円）を追加で取得しました。また、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分を取得し、その裏付け不動産合計2物件（注1）について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	裏付け不動産数	出資額（百万円）（注2）	取得日
合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分	2（注1）	102（注2）	平成27年12月17日

（注1）当該匿名組合の営業者は、平成28年1月29日付で裏付け不動産を1物件追加取得しており、本投資法人は、本書の日付現在追加取得された資産を含む計3物件について優先交渉権を有しています。

（注2）「出資額」は、取得に要した諸費用を含んでいません。また、本投資法人は、上記（注1）記載の匿名組合の営業者による裏付け不動産の追加取得に伴い、平成28年1月28日付で、117百万円の追加出資を行っています。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス55物件（取得価格合計179,666百万円）、住宅8物件（取得価格合計19,773百万円）、商業施設2物件（取得価格合計5,413百万円）の合計65物件（取得価格合計204,852百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）となっており、総賃貸面積は247,476.56㎡、稼働率は96.8%となっています。

#### b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.8%と高水準を維持しています。

#### C 資金の調達

##### （イ）新投資口の発行

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達等を目的として、初めての海外市場における募集を含む公募増資により84,000口の新投資口の発行を行い、平成27年7月1日に22,911百万円を調達しました。また、借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当により3,700口の新投資口の発行を行い、平成27年7月28日に1,009百万円を調達しました。その結果、平成27年12月31日現在の出資総額は109,285百万円、発行済投資口の総口数は391,760口となりました。

##### （ロ）借入れ及び返済

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払に充当するため、平成27年7月2日付で総額26,500百万円の借入れを行いました。

前記「（イ）新投資口の発行」に記載の第三者割当による新投資口の発行により調達した資金を主な原資として、平成27年7月31日付で1,100百万円の借入金の返済を行いました。

平成27年6月期に実施した特定資産の取得に伴う消費税の還付金を原資として、平成27年10月6日付で600百万円の借入金の返済を行いました。

その結果、平成27年12月31日現在の借入金残高は104,470百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は46.1%となりました。

##### （ハ）格付

平成27年12月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

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

#### D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益6,682百万円、営業利益3,706百万円、経常利益2,969百万円、当期純利益2,968百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,969,932,560円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,581円としました。

## ② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

## A 基本方針

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

## B 外部成長戦略

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

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

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーである双日株式会社によるウエアハウジングを通じた物件の一時保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

## C 内部成長戦略

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

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

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

## D 財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは46.1%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

## ③ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

## ④ 運用状況の見通し

平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）

営業収益	6,596百万円
営業利益	3,189百万円
経常利益	2,807百万円
当期純利益	2,807百万円
1口当たり分配金	7,165円
1口当たり利益超過分配金	－円

平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）

営業収益	6,680百万円
営業利益	3,274百万円
経常利益	2,744百万円
当期純利益	2,743百万円
1口当たり分配金	7,002円
1口当たり利益超過分配金	－円

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

平成28年6月期（平成28年1月1日～平成28年6月30日）及び平成28年12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）の運用  
状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年6月期（第8期）（平成28年1月1日～平成28年6月30日）（182日）</li> <li>平成28年12月期（第9期）（平成28年7月1日～平成28年12月31日）（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計65物件）について、平成28年12月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、平成28年6月期は6,596百万円、平成28年12月期は6,680百万円を見込んでいます。</li> <li>受取配当金については、平成28年6月期、平成28年12月期ともに見込んでいません。</li> <li>営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、費用の変動要素を反映して算出しており、平成28年6月期は1,984百万円、平成28年12月期は1,951百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成28年6月期は749百万円、平成28年12月期は769百万円を想定しています。</li> <li>固定資産税及び都市計画税については、平成28年6月期は504百万円、平成28年12月期は504百万円を想定しています。</li> <li>修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>資産運用報酬については、平成28年6月期は503百万円、平成28年12月期は511百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成28年6月期において、消費税法第33条に定める課税売上割合が著しく変動した場合に行われる調整の適用要件に該当することとなり、118百万円が仕入れに係る控除対象消費税額に加算されることによって、営業外収益として消費税精算差額が同額計上されることを見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息等その他借入関連費用として、平成28年6月期に499百万円、平成28年12月期に530百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在において、104,470百万円の借入金残高があります。</li> <li>平成27年12月期中に実施した物件取得に伴う消費税の還付が、平成28年6月期中になされることが見込まれることから、当該還付金を主な原資として、平成28年6月期に借入金900百万円を返済することを前提としています。</li> <li>上記借入金の返済の後に平成28年12月期末までに返済期限が到来する借入金（18,500百万円）については、全額借換えを行うことを前提としています。</li> <li>平成28年6月期及び平成28年12月期の期末時点でのLTVはそれぞれ、45.8%程度、45.8%程度となる見込みです。</li> <li>LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100</li> </ul>
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済みである391,760口を前提とし、平成28年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・利益を超えた金銭の分配については、現時点では行う予定はありません。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



(3) 投資リスク

最新の有価証券報告書（平成27年9月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 3. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2,291,302	4,357,068
信託現金及び信託預金	8,887,346	11,764,110
営業未収入金	122,224	126,082
前払費用	277,811	340,299
繰延税金資産	2	3
未収還付法人税等	3,611	1,586
未収消費税等	1,318,463	606,571
その他	13,842	274
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	12,914,604	17,195,997
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	37,371,083	47,703,906
減価償却累計額	△1,897,144	△2,621,440
信託建物（純額）	35,473,939	45,082,466
信託構築物	141,062	146,869
減価償却累計額	△15,425	△19,834
信託構築物（純額）	125,636	127,034
信託機械及び装置	8,847	18,705
減価償却累計額	△517	△1,067
信託機械及び装置（純額）	8,330	17,638
信託工具、器具及び備品	14,838	23,982
減価償却累計額	△812	△2,146
信託工具、器具及び備品（純額）	14,025	21,835
信託土地	109,521,024	147,626,494
有形固定資産合計	145,142,955	192,875,469
無形固定資産		
信託借地権	15,806,025	15,806,025
無形固定資産合計	15,806,025	15,806,025
投資その他の資産		
投資有価証券	282,269	104,015
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	456,632	610,811
その他	29,886	31,118
投資その他の資産合計	778,898	756,055
固定資産合計	161,727,878	209,437,549
資産合計	174,642,483	226,633,547

(単位:千円)

	前期 (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	706,752	815,105
1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	19,400,000
未払費用	147,306	229,591
前受金	823,284	1,036,627
その他	328,923	419,616
流動負債合計	11,106,266	21,900,940
固定負債		
長期借入金	70,570,000	85,070,000
信託預り敷金及び保証金	5,498,160	7,380,495
固定負債合計	76,068,160	92,450,495
負債合計	87,174,426	114,351,435
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	85,364,159	109,285,298
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,103,897	2,996,813
剰余金合計	2,103,897	2,996,813
投資主資本合計	87,468,056	112,282,111
純資産合計	※1 87,468,056	※1 112,282,111
負債純資産合計	174,642,483	226,633,547

## (2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期		当期			
	自 至	平成27年 平成27年	1月 1日 6月30日	自 至	平成27年 平成27年	7月 1日 12月31日
営業収益						
賃貸事業収入			※1 4,142,720		※1 6,011,649	
その他賃貸事業収入			※1 434,822		※1 660,827	
受取配当金			19,376		9,874	
営業収益合計			4,596,919		6,682,351	
営業費用						
賃貸事業費用			※1 1,690,565		※1 2,343,286	
資産運用報酬			223,520		449,570	
資産保管手数料			5,882		10,616	
一般事務委託手数料			25,577		43,286	
役員報酬			1,920		1,920	
会計監査人報酬			14,000		13,900	
その他営業費用			78,947		113,231	
営業費用合計			2,040,413		2,975,811	
営業利益			2,556,505		3,706,539	
営業外収益						
受取利息			744		1,242	
還付加算金			-		1,883	
営業外収益合計			744		3,125	
営業外費用						
支払利息			183,682		288,328	
融資関連費用			184,030		291,462	
投資口交付費			112,404		160,447	
デリバティブ評価損			119		13	
営業外費用合計			480,235		740,251	
経常利益			2,077,014		2,969,414	
税引前当期純利益			2,077,014		2,969,414	
法人税、住民税及び事業税			659		682	
法人税等調整額			497		△1	
法人税等合計			1,157		681	
当期純利益			2,075,856		2,968,733	
前期繰越利益			28,041		28,079	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			2,103,897		2,996,813	

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	36,919,883	1,107,258	1,107,258	38,027,142	38,027,142
当期変動額					
新投資口の発行	48,444,275			48,444,275	48,444,275
剰余金の配当		△1,079,217	△1,079,217	△1,079,217	△1,079,217
当期純利益		2,075,856	2,075,856	2,075,856	2,075,856
当期変動額合計	48,444,275	996,639	996,639	49,440,914	49,440,914
当期末残高	※1 85,364,159	2,103,897	2,103,897	87,468,056	87,468,056

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	85,364,159	2,103,897	2,103,897	87,468,056	87,468,056
当期変動額					
新投資口の発行	23,921,139			23,921,139	23,921,139
剰余金の配当		△2,075,817	△2,075,817	△2,075,817	△2,075,817
当期純利益		2,968,733	2,968,733	2,968,733	2,968,733
当期変動額合計	23,921,139	892,915	892,915	24,814,055	24,814,055
当期末残高	※1 109,285,298	2,996,813	2,996,813	112,282,111	112,282,111

## （4）金銭の分配に係る計算書

	前期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	当期 自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,103,897,612	2,996,813,042
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,075,817,620 (6,827)	2,969,932,560 (7,581)
III 次期繰越利益	28,079,992	26,880,482

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数304,060口の整数倍となる2,075,817,620円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,969,932,560円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年 平成27年	1月 1日 6月30日	7月 1日 平成27年12月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>				
税引前当期純利益			2,077,014	2,969,414
減価償却費			549,104	730,589
投資口交付費			112,404	160,447
受取利息			△744	△1,242
支払利息			183,682	288,328
営業未収入金の増減額 (△は増加)			△87,580	△3,857
前払費用の増減額 (△は増加)			△153,119	△62,488
長期前払費用の増減額 (△は増加)			△305,388	△154,178
未収消費税等の増減額 (△は増加)			△1,318,463	711,891
未払消費税等の増減額 (△は減少)			△67,412	-
営業未払金の増減額 (△は減少)			452,268	△126,522
未払費用の増減額 (△は減少)			49,135	73,212
前受金の増減額 (△は減少)			468,378	213,342
その他			14,395	22,789
小計			1,973,673	4,821,725
利息の受取額			744	1,242
利息の支払額			△164,434	△279,254
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)			△4,866	1,342
営業活動によるキャッシュ・フロー			1,805,117	4,545,056
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>				
信託有形固定資産の取得による支出			△85,679,606	△48,226,006
信託無形固定資産の取得による支出			△562,092	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入			3,495,990	2,302,611
信託預り敷金及び保証金の返還による支出			△231,092	△349,121
敷金及び保証金の差入による支出			△60	-
投資有価証券の払戻による収入			671,800	279,000
投資有価証券の取得による支出			△254,200	△102,570
その他の支出			△29,873	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー			△82,589,135	△46,097,331
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>				
短期借入れによる収入			1,800,000	-
短期借入金の返済による支出			△9,950,000	-
長期借入れによる収入			50,200,000	26,500,000
長期借入金の返済による支出			△2,400,000	△1,700,000
投資口の発行による収入			48,331,871	23,760,691
分配金の支払額			△1,076,852	△2,065,885
財務活動によるキャッシュ・フロー			86,905,018	46,494,805
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)			6,121,000	4,942,530
現金及び現金同等物の期首残高			5,057,648	11,178,648
現金及び現金同等物の期末残高			※1 11,178,648	※1 16,121,179

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          時価のないもの          移動平均法による原価法を採用しています。          なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。          信託建物 2～63年          信託構築物 2～41年          信託機械及び装置 10年          信託工具、器具及び備品 3～15年          (2) 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費          支出時に全額費用として処理しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準          債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法          保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。          不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては406,793千円、当期においては122,225千円です。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法          金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。          (2) ヘッジ手段とヘッジ対象          ヘッジ手段 金利スワップ取引          ヘッジ対象 借入金金利          (3) ヘッジ方針          本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。          (4) ヘッジ有効性評価の方法          金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>



<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法  保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。  なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>(2) 消費税等の処理方法  消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入していません。</p>
-----------------------------------	--

## （8）財務諸表に関する注記事項

## 〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		(単位：千円)
	前期 (平成27年 6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
	50,000	50,000

## 〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	
	前期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	当期 自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>			
賃貸事業収入			
賃料収入	3,367,201	4,794,627	
共益費	633,935	1,010,414	
駐車場収入	141,582	206,606	6,011,649
その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	356,978	553,277	
その他賃貸収入	77,843	107,549	660,827
不動産賃貸事業収益合計	4,577,542	6,672,476	
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>			
賃貸事業費用			
管理業務費	344,898	504,366	
水道光熱費	384,148	580,820	
損害保険料	5,206	7,796	
修繕費	75,307	97,292	
租税公課	150,801	150,796	
減価償却費	549,104	730,589	
信託報酬	16,893	22,744	
その他賃貸事業費用	164,205	248,879	
不動産賃貸事業費用合計	1,690,565	2,343,286	
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)</b>	<b>2,886,976</b>	<b>4,329,190</b>	

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日		自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		304,060口		391,760口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期		当期	
	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日		自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	
現金及び預金		2,291,302		4,357,068
信託現金及び信託預金		8,887,346		11,764,110
現金及び現金同等物		11,178,648		16,121,179

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引（貸主側）

## 未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	(平成27年 6月30日)	(平成27年12月31日)
1年内	140,309	469,687
1年超	233,260	431,326
合計	373,569	901,014

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,291,302	2,291,302	—
(2) 信託現金及び信託預金	8,887,346	8,887,346	—
(3) 未収消費税等	1,318,463	1,318,463	—
資産合計	12,497,111	12,497,111	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,100,000	—
(5) 長期借入金	70,570,000	70,652,461	82,461
負債合計	79,670,000	79,752,461	82,461
(6) デリバティブ取引	13	3,283	3,270

平成27年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（注2）参照）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,357,068	4,357,068	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,764,110	11,764,110	—
(3) 未収消費税等	606,571	606,571	—
資産合計	16,727,750	16,727,750	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,400,000	—
(5) 長期借入金	85,070,000	85,239,666	169,666
負債合計	104,470,000	104,639,666	169,666
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金 及び (5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：5,498,160千円 当期：7,380,495千円）については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個性性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 前期：282,269千円 当期：104,015千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日（平成27年6月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	2,291,302	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	8,887,346	-	-	-	-	-
未収消費税等	1,318,463	-	-	-	-	-
合計	12,497,111	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（平成27年12月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	4,357,068	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	11,764,110	-	-	-	-	-
未収消費税等	606,571	-	-	-	-	-
合計	16,727,750	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日（平成27年6月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	9,100,000	21,600,000	17,200,000	21,770,000	9,500,000	500,000
合計	9,100,000	21,600,000	17,200,000	21,770,000	9,500,000	500,000

借入金の決算日（平成27年12月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	19,400,000	21,800,000	20,300,000	21,970,000	20,500,000	500,000
合計	19,400,000	21,800,000	20,300,000	21,970,000	20,500,000	500,000

## 〔有価証券に関する注記〕

前期（平成27年6月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額231,759千円）及び優先出資証券（貸借対照表計上額50,510千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期（平成27年12月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額104,015千円）は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの  
前期（平成27年6月30日）

（単位：千円）

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,586,880	-	13	△119
	合計	4,586,880	-	13	△119

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

（注2）時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

## 当期（平成27年12月31日）

（単位：千円）

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,528,990	-	-	△13
	合計	4,528,990	-	-	△13

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

（注2）時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

## 前期（平成27年6月30日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	34,400,000 (注1)	34,400,000 (注1)	3,270 (注2)	(注3)
	合計		34,400,000	34,400,000	3,270	

（注1）当該金額には、平成27年6月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額（24,500,000千円）が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は平成27年7月2日です。

（注2）平成27年6月30日付で締結した金利スワップについては、平成27年6月30日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、平成27年6月30日時点における時価を記載しています。なお、平成27年6月30日付で締結した金利スワップを除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しており、上表には含まれていません。

（注3）時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

## 当期（平成27年12月31日）

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	34,400,000	34,400,000	(注)	-
	合計		34,400,000	34,400,000		

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

## 〔退職給付に関する注記〕

前期（平成27年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（平成27年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (平成27年 6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	2	3
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	2	3
繰延税金資産の純額	2	3

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

	前期 (平成27年 6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
法定実効税率	34.15%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△34.13%	△32.32%
住民税均等割	0.03%	0.02%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06%	0.02%

## 〔持分法損益等の注記〕

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 関連当事者との取引

## (1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

## (2) 関連会社等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

## (3) 兄弟会社等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

属性	会社等の名称	所在地	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	関係内容		取引の内 容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
主要投資 主が議決 権の過半 数を所有 している 会社	双日リー トアドバ イザーズ 株式会社	東京都 中央区	150	投資 運用業	-	役員の 兼任 1人	運用 委託 契約	資産運用 報酬の 支払	1,065,623	未払費用	88,907
主要投資 主が議決 権の過半 数を所有 している 会社	双日総合 管理株式 会社	東京都 港区	324	不動産 管理業	-	-	プロバ ティマ ネジメ ント業 務委託	管理 業務費	220,529	営業 未払金	128,209
								修繕工事 (注3)	131,319		
								その他 賃貸事業 費用	17,219		
主要投資 主が議決 権の過半 数を所有 している 会社	双日新都 市開発株 式会社	東京都 港区	1,000	不動産業	-	-	不動産 売買媒 介契約	不動産売 買媒介手 数料	710,400	-	-

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

(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等：資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

その他の取引の条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。

(注4) 双日リートアドバイザーズ株式会社、双日総合管理株式会社及び双日新都市開発株式会社は、平成27年2月10日をもって関連当事者に該当しないこととなりましたが、当期のすべての取引について記載しています。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

## (4) 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。



## 〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

該当事項はありません。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月 30日	当期 自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	75,259,998	160,948,980
期中増減額	85,688,982	47,732,514
期末残高	160,948,980	208,681,494
期末時価	165,683,000	216,452,000

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

(注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。

(注3) 賃貸等不動産の前期中増減額のうち、主たる増加額は「芝公園三丁目ビル」等33物件（合計86,144,173千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注4) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主な増加額は「大宮センタービル」等11物件（合計48,067,803千円）の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

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

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

## 〔セグメント情報等に関する注記〕

## (セグメント情報)

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

## (関連情報)

前期（自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日）

## 1. 製品及びサービス毎の情報

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

## 2. 地域毎の情報

## (1) 売上高

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

## (2) 有形固定資産

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

## 3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	当期 自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日
1口当たり純資産額	287,667円	286,609円
1口当たり当期純利益	7,708円	7,588円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	当期 自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日
当期純利益（千円）	2,075,856	2,968,733
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,075,856	2,968,733
期中平均投資口数（口）	269,292	391,217

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

## （9）発行済投資口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年 1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	（注2）
平成26年 4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	（注3）
平成26年 5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	（注4）
平成27年 2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	（注5）
平成27年 3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	（注6）
平成27年 7月 1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	（注7）
平成27年 7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	（注8）

（注1）出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

（注3）1口当たり発行価格252,000円（発行価額243,180円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注4）1口当たり発行価額243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注5）1口当たり発行価格330,037円（発行価額318,189円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注6）1口当たり発行価額318,189円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

（注7）1口当たり発行価格282,918円（発行価額272,761円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注8）1口当たり発行価額272,761円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

#### 4. 役員の変動

##### (1) 本投資法人の役員

任期の調整のため、平成27年9月30日付で執行役員 石川久夫並びに監督役員 島田康弘及び矢作大が辞任し、平成27年9月18日に開催された本投資法人の第5回投資主総会においていずれも平成27年10月1日付で再任されるとともに、同日付で渾大防清が補欠執行役員として選任され、福田匠が補欠監督役員として選任されました。詳細につきましては、平成27年8月13日付「規約の一部変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照ください。

##### (2) 資産運用会社の役員

当期中における役員の変動はありません。

本書の日付現在における役員については、最新の有価証券報告書（平成27年9月28日提出）をご参照ください。

## 5. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (平成27年6月30日)		当期 (平成27年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス	都心6区 (注3)	98,771	56.6	122,541	54.1
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	37,029	21.2	61,184	27.0
		小計	135,800	77.8	183,725	81.1
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	17,261	9.9	17,109	7.5
		政令指定都市等 (注5)	2,301	1.3	2,278	1.0
		小計	19,563	11.2	19,387	8.6
	商業施設	-	5,584	3.2	5,568	2.5
	合計		160,948	92.2	208,681	92.1
	投資有価証券 (注6)		282	0.2	104	0.0
預金・その他の資産		13,411	7.7	17,848	7.9	
資産総額計		174,642	100.0	226,633	100.0	

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

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

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

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

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

(注6) 投資有価証券は、前期においては、合同会社ニコラスキャピタル3、合同会社ニコラスキャピタル5及び合同会社  
ニコラスキャピタル7をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分並びに五反田大橋インベストメント特定目的会社  
の優先出資証券です。当期においては、合同会社ニコラスキャピタル6を営業者とする匿名組合出資持分です。

## (2) 投資資産

## ①投資有価証券の主要銘柄

(平成27年12月31日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)	評価額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	備考
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分	—	104	104	0.0	(注3)
合計		—	104	104	0.0	

(注1) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

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

(注3) 運用資産は、「ホームATTホライゾンビル」及び「スプランディッド難波」の不動産信託受益権です。なお、平成28年1月28日付で117百万円の追加出資を行い、本書の日付現在の運用資産は「三宮ファーストビル」を加えた3物件の不動産信託受益権となっています。

## ②投資不動産物件

平成27年12月31日現在、該当はありません。

## ③その他投資資産の主要なもの

## (イ) 保有信託不動産の概要

本投資法人の平成27年12月31日現在における保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	1.1%
A-2	(仮称) FORECAST日本橋EAST (日本橋プラヤビル) (注4)	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	1.0%
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.7%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	3.2%
A-5	FORECAST市ヶ谷 (注5)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	2.3%
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.04	13,990	6.8%
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.8%
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,984.94	2,860	1.4%
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.4%
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	1.1%
A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,497.09	3,330	1.6%
A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	4,219.65	2,520	1.2%
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,898.83	3,510	1.7%
A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都大田区	11,988.14	5,325	2.6%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.4%
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	3.6%
A-18	(仮称) FORECAST飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋) (注4)	オフィス	東京都千代田区	4,066.50	5,230	2.6%
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,007.07	1,850	0.9%
A-20	(仮称) FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133) (注4)	オフィス	東京都千代田区	1,230.44	1,240	0.6%
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	3,446.99	2,810	1.4%
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	3,056.56	2,640	1.3%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	1.0%
A-24	久松町リープレックス・ビズ	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.4%
A-25	(仮称) FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町) (注4)	オフィス	東京都中央区	2,277.61	2,070	1.0%
A-26	KDX人形町ビル	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.8%
A-27	(仮称) FORECAST新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋) (注4)	オフィス	東京都中央区	1,794.97	2,030	1.0%
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	1.1%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.6%
A-30	(仮称) FORECAST品川 (ダヴィンチ品川) (注4)	オフィス	東京都品川区	2,498.93	2,300	1.1%
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	1.1%
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	1.0%
A-33	(仮称) FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目) (注4)	オフィス	東京都豊島区	5,614.35	5,550	2.7%
A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	4,497.27	3,094	1.5%

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.19	979	0.5%
A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	4,006.20	2,475	1.2%
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.5%
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.8%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,659.67	1,550	0.8%
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.7%
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	1.1%
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,314.58	1,200	0.6%
A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市	4,219.19	1,626	0.8%
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,752.31	1,781	0.9%
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.65	4,120	2.0%
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,694.62	2,000	1.0%
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.74	1,440	0.7%
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,198.24	1,352	0.7%
A-49	ニューリバービルディング	オフィス	東京都中央区	3,882.61	3,000	1.5%
A-50	(仮称) FORECAST早稲田FIRST (早稲田SIAビル) (注4)	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	2.3%
A-51	(仮称) FORECAST五反田WEST (ポーラ第3五反田ビル) (注4)	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	3.2%
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	7.6%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,102.55	2,850	1.4%
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,857.58	2,840	1.4%
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,296.12	2,520	1.2%
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	5.8%
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.8%
B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	2,891.04	1,280	0.6%
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.5%
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.4%
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3%
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3%
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,183.93	1,813	0.9%
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.6%
C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	6,244.03	2,063	1.0%
	合計			255,560.43	204,852	100.0%

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。
- (注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。
- (注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。
- (注4) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、



当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

- (注5) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

## (ロ) 賃貸状況の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0%	16	152
A-2	(仮称) FORECAST日本橋EAST	2,490.08	2,490.08	100.0%	2	152
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0%	13	100
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0%	7	382
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,319.30	86.3%	22	233
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0%	5	110
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.04	13,875.04	100.0%	19	1,008
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0%	6	364
A-9	グリーンオーク茅場町	2,984.94	2,984.94	100.0%	6	180
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0%	4	172
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0%	11	139
A-12	グリーンオーク御徒町	3,497.09	3,497.09	100.0%	5	169
A-13	東池袋センタービル	4,219.65	4,219.65	100.0%	5	199
A-14	セントラル代官山	1,898.83	1,898.83	100.0%	4	162
A-15	JSプログレビル	11,988.14	10,824.01	90.3%	7	368
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0%	8	143
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0%	4	399
A-18	(仮称) FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0%	24	229
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0%	8	95
A-20	(仮称) FORECAST内神田	1,230.44	1,230.44	100.0%	5	68
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,446.99	3,446.99	100.0%	9	175
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0%	9	158
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	2,673.47	87.2%	6	122
A-24	久松町リープレックス・ビズ	3,022.25	3,022.25	100.0%	1	非開示(注5)
A-25	(仮称) FORECAST人形町	2,277.61	2,277.61	100.0%	7	104
A-26	KDX人形町ビル	1,867.95	1,867.95	100.0%	6	96
A-27	(仮称) FORECAST新常盤橋	1,794.97	1,530.45	85.3%	10	79
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0%	8	122
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0%	6	70
A-30	(仮称) FORECAST品川	2,498.93	2,498.93	100.0%	7	125
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0%	8	120
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0%	8	131
A-33	(仮称) FORECAST高田馬場	5,614.35	5,614.35	100.0%	7	302
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0%	5	193
A-35	東信東池袋ビル	1,645.19	1,645.19	100.0%	4	66
A-36	三井ウッディビル	4,006.20	3,172.46	79.2%	5	147
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	6,356.89	100.0%	4	222
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	1,666.41	73.5%	5	71
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,659.67	2,659.67	100.0%	7	110
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0%	4	92

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,045.15	97.1%	15	162
A-42	サンワールドビル	3,314.58	3,314.58	100.0%	1	非開示(注6)
A-43	丸の内三丁目ビル	4,219.19	4,219.19	100.0%	22	119
A-44	MK麴町ビル	1,752.31	1,752.31	100.0%	9	98
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.65	1,479.50	48.5%	4	94
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,694.62	1,249.40	73.7%	5	83
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,423.04	95.8%	22	83
A-48	Shinto GINZA EAST	1,198.24	1,198.24	100.0%	7	67
A-49	ニューリバービルディング	3,882.61	3,882.61	100.0%	12	161
A-50	(仮称) FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0%	8	249
A-51	(仮称) FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,981.55	100.0%	13	396
A-52	大宮センタービル	14,311.77	13,709.46	95.8%	24	845
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	5,032.80	98.6%	21	191
A-54	NORE伏見	3,857.58	3,857.58	100.0%	7	169
A-55	NORE名駅	4,296.12	4,296.12	100.0%	20	165
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,004.55	94.6%	262	729
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0%	1	115
B-3	マイアトリア名駅	2,891.04	2,569.54	88.9%	63	82
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0%	1	73
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0%	1	53
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0%	1	49
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,410.32	91.3%	38	41
B-8	神田リープレックス・リズ	2,183.93	2,183.93	100.0%	41	105
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0%	8	169
C-2	光明池アクト	6,244.03	6,173.41	98.9%	25	185
	合計	255,560.43	247,476.56	96.8%	938	12,083

(注1) 「総賃貸面積」は、平成27年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成27年12月31日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、平成27年12月31日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、平成27年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、平成27年12月31日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額)(消費税は含みません。)につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締

結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注5) 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。

(注6) 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。

## (ハ) 期末算定価格の概要(平成27年12月31日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,232	2,690	2,720	4.4%	2,650	4.0%	4.6%
A-2	(仮称) FORECAST日本橋 EAST	2,130	2,106	2,310	2,330	4.7%	2,280	4.5%	4.9%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,415	1,740	1,760	4.3%	1,710	4.1%	4.5%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,430	7,090	7,110	4.0%	7,070	3.7%	4.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,765	5,420	5,520	4.0%	5,320	3.8%	4.2%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,787	2,070	2,100	4.2%	2,030	4.0%	4.4%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,485	15,700	15,900	4.0%	15,500	3.7%	4.2%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,991	6,040	6,120	4.5%	5,960	4.3%	4.7%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,970	3,070	3,110	4.4%	3,030	4.2%	4.6%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,881	3,050	3,090	4.1%	3,000	3.9%	4.3%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,298	2,370	2,400	4.5%	2,340	4.3%	4.7%
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,466	2,970	2,990	4.7%	2,950	4.4%	4.8%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,740	2,670	2,700	4.9%	2,630	4.7%	5.1%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,662	3,490	3,550	4.0%	3,430	3.8%	4.2%
A-15	JSプログレビル	5,325	5,417	5,270	5,360	5.4%	5,180	5.1%	5.5%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,867	2,960	3,010	4.3%	2,910	4.1%	4.5%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,477	9,130	9,510	3.9%	8,960	3.7%	4.1%
A-18	(仮称) FORECAST飯田橋	5,230	5,439	5,360	5,420	4.2%	5,300	3.9%	4.3%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,938	1,910	1,930	4.2%	1,890	3.9%	4.3%
A-20	(仮称) FORECAST内神田	1,240	1,295	1,240	1,260	4.3%	1,220	4.1%	4.5%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,845	2,910	2,950	4.5%	2,860	4.3%	4.7%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,680	2,690	2,720	4.6%	2,650	4.4%	4.8%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,128	2,240	2,270	4.5%	2,200	4.3%	4.7%
A-24	久松町リープレックス・ビズ	2,837	2,870	2,890	2,930	4.5%	2,840	4.3%	4.7%
A-25	(仮称) FORECAST人形町	2,070	2,159	2,070	2,110	4.6%	2,020	4.4%	4.8%
A-26	KDX人形町ビル	1,650	1,669	1,730	1,760	4.6%	1,690	4.4%	4.8%
A-27	(仮称) FORECAST新常盤橋	2,030	2,118	2,040	2,080	4.5%	1,990	4.3%	4.7%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,245	2,290	2,340	4.4%	2,240	4.2%	4.6%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,273	1,310	1,330	4.1%	1,280	3.9%	4.3%
A-30	(仮称) FORECAST品川	2,300	2,400	2,300	2,350	4.5%	2,250	4.3%	4.7%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,308	2,240	2,280	4.5%	2,200	4.3%	4.7%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,055	2,120	2,140	4.5%	2,090	4.3%	4.7%
A-33	(仮称) FORECAST高田馬場	5,550	5,778	5,560	5,650	4.7%	5,460	4.5%	4.9%
A-34	目白NTビル	3,094	3,125	3,210	3,250	4.9%	3,170	4.7%	5.1%
A-35	東信東池袋ビル	979	993	1,010	1,020	5.0%	999	4.8%	5.2%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-36	三井ウディビル	2,475	2,509	2,620	2,630	5.0%	2,600	4.7%	5.1%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,186	3,220	3,260	5.1%	3,170	4.8%	5.3%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,786	1,730	1,750	4.8%	1,700	4.5%	4.9%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,581	1,670	1,680	4.9%	1,650	4.6%	5.1%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,387	1,450	1,470	4.9%	1,430	4.7%	5.1%
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,285	2,400	2,420	5.0%	2,380	4.8%	5.2%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,259	1,210	1,220	5.2%	1,200	5.0%	5.4%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,647	1,740	1,760	5.1%	1,720	4.9%	5.3%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,817	1,920	1,920	4.2%	1,920	3.8%	4.2%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,297	4,130	4,130	3.9%	4,130	3.5%	3.9%
A-46	ラ・バリテAKASAKA	2,000	2,092	2,040	2,080	4.1%	2,000	3.9%	4.3%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,458	1,480	1,500	4.3%	1,460	4.1%	4.5%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,367	1,380	1,400	4.3%	1,360	4.0%	4.4%
A-49	ニューリバービルディング	3,000	3,074	3,010	3,050	4.6%	2,970	4.3%	4.7%
A-50	(仮称) FORECAST早稲田 FIRST	4,775	4,827	4,930	5,030	4.4%	4,830	4.2%	4.6%
A-51	(仮称) FORECAST五反田 WEST	6,520	6,801	6,660	6,780	4.3%	6,540	4.1%	4.5%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,732	16,200	16,400	4.8%	15,900	4.6%	5.0%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,887	2,890	2,910	4.9%	2,860	4.7%	5.1%
A-54	NORE伏見	2,840	2,858	2,960	2,990	4.9%	2,920	4.7%	5.1%
A-55	NORE名駅	2,520	2,539	2,640	2,660	5.0%	2,610	4.8%	5.2%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,326	12,900	13,100	4.5%	12,700	4.3%	4.7%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,617	1,670	1,680	5.7%	1,660	5.5%	5.9%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,312	1,430	1,440	5.0%	1,410	4.8%	5.2%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,134	1,190	1,200	5.1%	1,170	4.9%	5.3%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	805	848	856	5.2%	839	5.0%	5.4%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	728	767	775	5.1%	759	4.9%	5.3%
B-7	シエル薬院	640	661	687	695	4.9%	679	4.7%	5.1%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,801	1,910	1,930	4.4%	1,890	4.1%	4.6%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,486	3,450	3,500	4.1%	3,390	3.9%	4.3%
C-2	光明池アクト	2,063	2,081	2,160	2,170	5.5%	2,140	5.3%	5.7%
	合計	204,852	208,681	216,452	219,456		213,286		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、平成27年12月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、平成27年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

## (二) 個別資産の損益状況

第7期(自平成27年7月1日至平成27年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	(仮称) FORECAST 日本橋EAST	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	86,230	80,848	53,238	202,336	123,128	60,062
賃貸事業収入	76,492	76,892	49,912	182,347	111,909	53,432
その他賃貸事業収入	9,737	3,956	3,326	19,988	11,219	6,630
②賃貸事業費用	19,054	16,600	11,794	44,379	31,255	13,038
管理業務費	3,281	4,979	2,310	9,459	8,040	2,885
水道光熱費	9,226	5,885	3,076	15,307	8,515	4,965
損害保険料	65	69	47	140	132	49
修繕費	83	-	886	124	2,195	47
租税公課	2,367	5,292	4,768	17,653	10,094	4,732
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,682	24	354	1,342	1,927	8
③賃貸NOI(①-②)	67,175	64,248	41,444	157,956	91,873	47,024
④減価償却費	16,518	15,946	7,650	29,285	35,777	7,548
⑤賃貸事業損益(③-④)	50,656	48,302	33,793	128,670	56,095	39,475

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-12
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	グリーン オーク 御徒町
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	551,955	181,476	101,087	96,771	77,956	87,634
賃貸事業収入	485,405	164,892	90,576	87,994	70,119	78,277
その他賃貸事業収入	66,550	16,583	10,511	8,777	7,837	9,356
②賃貸事業費用	212,244	55,959	25,096	21,634	18,498	21,414
管理業務費	35,962	15,473	6,311	5,354	3,543	4,429
水道光熱費	46,580	13,594	9,164	7,394	7,195	8,992
損害保険料	494	221	101	90	83	108
修繕費	4,648	1,684	981	128	176	112
租税公課	15,287	9,661	7,650	8,230	7,130	7,141
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	108,921	14,975	536	86	17	280
③賃貸NOI(①-②)	339,711	125,516	75,991	75,137	59,458	66,220
④減価償却費	22,337	8,912	6,082	4,274	15,973	6,224
⑤賃貸事業損益(③-④)	317,374	116,603	69,908	70,862	43,485	59,996

（単位：千円）

物件番号	A-13	A-14	A-15	A-16	A-17	A-18
物件名称	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	芝公園三丁目 ビル	(仮称) FORECAST 飯田橋
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	56,715	85,369	227,209	75,320	215,560	126,524
賃貸事業収入	51,796	78,254	199,872	67,195	198,828	116,650
その他賃貸事業収入	4,919	7,114	27,336	8,124	16,732	9,873
②賃貸事業費用	64,920	16,374	57,503	10,026	30,297	20,709
管理業務費	7,577	4,142	21,350	3,060	8,594	7,564
水道光熱費	7,683	5,231	32,108	4,304	17,926	8,820
損害保険料	152	55	401	43	187	124
修繕費	6,616	398	2,624	48	2,387	3,349
租税公課	8,415	5,410	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	34,124	787	668	2,219	852	501
③賃貸NOI (①-②)	△8,204	68,994	169,705	65,294	185,263	105,815
④減価償却費	9,585	3,714	26,822	2,621	14,153	9,572
⑤賃貸事業損益 (③-④)	△17,790	65,279	142,883	62,672	171,109	96,242

（単位：千円）

物件番号	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24
物件名称	九段北325 ビル	(仮称) 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	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	52,535	40,552	95,838	87,000	65,768	非開示（注）
賃貸事業収入	44,096	37,953	90,061	82,977	61,419	
その他賃貸事業収入	8,438	2,598	5,776	4,023	4,348	
②賃貸事業費用	11,623	7,662	16,389	12,868	15,825	
管理業務費	5,258	3,497	6,481	6,204	5,666	
水道光熱費	4,858	3,394	7,608	5,596	6,452	
損害保険料	50	49	107	95	83	
修繕費	741	263	312	517	664	
租税公課	-	-	-	-	-	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	364	108	1,529	104	2,607	
③賃貸NOI (①-②)	40,911	32,889	79,449	74,131	49,943	68,888
④減価償却費	2,163	2,994	6,431	6,260	4,300	6,115
⑤賃貸事業損益 (③-④)	38,747	29,895	73,017	67,870	45,642	62,772

（注）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）

物件番号	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30
物件名称	(仮称) FORECAST 人形町	KDX人形町 ビル	(仮称) FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃 ビル	飯田橋 リープレック ス・ビズ	(仮称) FORECAST 品川
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	59,254	53,437	52,714	64,791	44,293	65,062
賃貸事業収入	53,676	47,123	45,741	58,771	35,034	57,143
その他賃貸事業収入	5,578	6,314	6,972	6,020	9,259	7,919
②賃貸事業費用	11,347	11,232	11,038	13,436	12,269	16,761
管理業務費	5,589	3,791	3,462	3,863	2,945	5,714
水道光熱費	4,882	6,365	5,164	6,164	8,227	5,903
損害保険料	78	52	51	71	38	80
修繕費	326	467	1,873	1,143	700	1,066
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	119	206	136	1,843	7	3,646
③賃貸NOI (①-②)	47,907	42,204	41,676	51,355	32,024	48,301
④減価償却費	5,315	3,515	2,789	3,767	2,398	6,082
⑤賃貸事業損益 (③-④)	42,592	38,689	38,886	47,588	29,626	42,219

（単位：千円）

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-34	A-35	A-36
物件名称	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	(仮称) FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッドイ ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	74,031	57,313	167,588	114,915	40,430	82,783
賃貸事業収入	60,102	51,119	149,903	99,405	35,220	74,764
その他賃貸事業収入	13,929	6,193	17,684	15,510	5,209	8,018
②賃貸事業費用	15,901	14,684	32,831	23,247	9,521	20,114
管理業務費	6,266	6,006	9,177	9,143	3,118	8,634
水道光熱費	8,267	5,580	17,196	12,369	3,812	9,612
損害保険料	88	95	179	134	48	127
修繕費	73	662	5,585	613	1,866	1,350
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	855	1,990	342	635	324	38
③賃貸NOI (①-②)	58,129	42,628	134,756	91,668	30,909	62,669
④減価償却費	4,666	6,050	12,490	9,475	2,829	4,893
⑤賃貸事業損益 (③-④)	53,463	36,578	122,266	82,193	28,079	57,776

(単位：千円)

物件番号	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41	A-42
物件名称	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	I・S南森町 ビル	サンワールド ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	127,754	49,089	65,054	45,980	91,029	非開示（注）
賃貸事業収入	101,185	42,063	58,833	41,895	81,592	
その他賃貸事業収入	26,568	7,025	6,221	4,085	9,436	
②賃貸事業費用	49,615	11,000	14,318	9,189	25,897	
管理業務費	17,522	3,940	5,306	3,769	5,857	
水道光熱費	16,967	5,764	6,571	4,258	10,552	
損害保険料	160	67	72	54	147	
修繕費	5,749	795	619	749	6,479	
租税公課	-	-	-	-	-	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	8,865	82	1,398	8	2,509	
③賃貸NOI（①-②）	78,139	38,088	50,736	36,791	65,132	
④減価償却費	14,017	4,759	3,400	2,648	10,033	4,508
⑤賃貸事業損益（③-④）	64,121	33,329	47,335	34,143	55,098	34,139

(注) 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。

(単位：千円)

物件番号	A-43	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
物件名称	丸の内 三丁目ビル	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST
運用日数	184日	184日	183日	183日	183日	183日
①賃貸事業収益	72,108	49,752	58,313	46,341	45,788	35,655
賃貸事業収入	65,734	47,180	50,663	41,264	40,611	33,637
その他賃貸事業収入	6,374	2,572	7,649	5,076	5,177	2,017
②賃貸事業費用	15,473	8,520	14,324	9,457	11,744	4,838
管理業務費	7,661	4,133	6,243	4,100	2,887	2,118
水道光熱費	6,581	2,598	4,452	2,486	4,796	1,939
損害保険料	119	48	101	49	48	32
修繕費	637	1,223	1,102	218	2,468	214
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	350	350	349	349	349	349
その他賃貸事業費用	122	166	2,076	2,253	1,195	184
③賃貸NOI（①-②）	56,635	41,232	43,988	36,883	34,043	30,816
④減価償却費	8,100	2,287	6,335	1,649	2,616	2,616
⑤賃貸事業損益（③-④）	48,534	38,944	37,652	35,233	31,427	28,199

(単位：千円)

物件番号	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54
物件名称	ニューリバービルディング	(仮称) FORECAST 早稲田FIRST	(仮称) FORECAST 五反田WEST	大宮センタービル	三井住友銀行高麗橋ビル	NORE伏見
運用日数	183日	183日	183日	183日 (注)	183日	183日
①賃貸事業収益	93,383	140,984	207,390	482,999	129,145	102,627
賃貸事業収入	84,054	127,193	185,434	453,002	100,017	86,651
その他賃貸事業収入	9,329	13,790	21,956	29,997	29,127	15,975
②賃貸事業費用	18,342	24,727	55,126	69,158	35,503	19,840
管理業務費	7,884	9,496	23,512	34,484	11,587	7,315
水道光熱費	7,941	13,282	24,212	29,578	18,914	10,790
損害保険料	114	140	313	548	210	108
修繕費	1,777	1,172	414	299	480	300
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	349	349	349	349	349	349
その他賃貸事業費用	276	285	6,323	3,896	3,960	975
③賃貸NOI (①-②)	75,040	116,256	152,264	413,841	93,642	82,786
④減価償却費	6,690	9,319	9,669	53,315	10,467	18,936
⑤賃貸事業損益 (③-④)	68,350	106,937	142,594	360,526	83,174	63,850

(注) 平成27年9月28日付で追加取得した立体駐車場の運用日数は95日です。

(単位：千円)

物件番号	A-55	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
物件名称	NORE名駅	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	マックヴィラーージュ平安
運用日数	183日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	87,598	381,137	61,056	50,784	38,597	28,134
賃貸事業収入	75,391	373,315	61,056	48,680	38,592	28,129
その他賃貸事業収入	12,207	7,821	-	2,103	5	4
②賃貸事業費用	19,204	89,678	8,673	11,190	6,764	4,825
管理業務費	6,894	33,343	657	3,667	1,879	1,895
水道光熱費	8,570	5,179	-	639	406	280
損害保険料	118	461	132	71	65	48
修繕費	238	17,533	974	1,971	114	284
租税公課	-	19,642	6,558	3,367	2,599	1,965
信託報酬	349	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,032	13,167	1	1,122	1,350	-
③賃貸NOI (①-②)	68,394	291,459	52,382	39,593	31,832	23,309
④減価償却費	16,909	97,825	16,849	14,336	15,244	9,622
⑤賃貸事業損益 (③-④)	51,484	193,634	35,532	25,257	16,587	13,686

(単位:千円)

物件番号	B-6	B-7	B-8	C-1	C-2	
物件名称	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	神田 リープレックス・リズ	小滝橋 パシフィカビル	光明池 アクト	合計
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	
①賃貸事業収益	24,907	24,465	54,659	93,001	145,650	6,672,476
賃貸事業収入	24,906	23,459	51,760	84,674	109,982	6,011,649
その他賃貸事業収入	1	1,006	2,898	8,327	35,668	660,827
②賃貸事業費用	4,448	5,811	9,891	15,389	68,377	1,612,697
管理業務費	1,884	1,427	4,465	4,274	24,311	504,366
水道光熱費	-	685	-	10,525	37,634	580,820
損害保険料	37	33	56	46	203	7,796
修繕費	84	990	1,273	-	2,091	97,292
租税公課	1,609	1,217	-	-	-	150,796
信託報酬	350	350	350	350	350	22,744
その他賃貸事業費用	483	1,107	3,746	191	3,786	248,879
③賃貸NOI (①-②)	20,458	18,654	44,768	77,612	77,273	5,059,779
④減価償却費	7,514	6,148	8,290	11,322	19,608	730,589
⑤賃貸事業損益 (③-④)	12,944	12,506	36,477	66,289	57,664	4,329,190