

平成28年6月期 決算短信（REIT）

平成28年8月16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
 コード番号 3296 URL <http://www.nippon-reit.com/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 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 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 杉田 俊夫
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画本部業務企画部長 (氏名) 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9月27日 分配金支払開始予定日 平成28年9月16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28年6月期の運用、資産の状況 (平成28年1月1日～平成28年6月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年6月期	6,607	△1.1	3,287	△11.3	2,944	△0.8	2,944	△0.8
27年12月期	6,682	45.4	3,706	45.0	2,969	43.0	2,968	43.0

	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
28年6月期	円 7,515	% 2.6	% 1.3	% 44.6
27年12月期	円 7,588	% 3.0	% 1.5	% 44.4

(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
28年6月期	円 7,519	百万円 2,945	円 0	百万円 0	% 100.1	% 2.6
27年12月期	円 7,581	百万円 2,969	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.6

(注) 平成27年12月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
28年6月期	百万円 225,842	百万円 112,263	% 49.7	円 286,562
27年12月期	百万円 226,633	百万円 112,282	% 49.5	円 286,609

(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
28年6月期	百万円 4,517	百万円 △1,132	百万円 △3,863	百万円 15,642
27年12月期	百万円 4,545	百万円 △46,097	百万円 46,494	百万円 16,121

2. 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）及び平成29年6月期の運用状況の予想（平成29年1月1日～平成29年6月30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12月期	6,775	2.6	3,371	2.5	2,894	△1.7	2,893	△1.7	7,385	-
29年6月期	6,685	△1.3	3,400	0.9	2,913	0.7	2,913	0.7	7,436	-

（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12月期）7,385円 （平成29年6月期）7,436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

28年6月期	391,760口	27年12月期	391,760口
28年6月期	0口	27年12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12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30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28年3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28年3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、ボラリス・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28年6月30日）現在で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28年6月期）の我が国の経済は、平成28年第1四半期の実質GDP成長率（第2次速報値）が前期比0.5%増となり、景気はこのところ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。個人消費や生産、輸出はおおむね横ばいとなっており、設備投資には持ち直しの動きがみられます。また、企業収益は改善に足踏みがみられるものの高い水準にあり、雇用情勢は改善していますが、消費者物価はこのところ上昇テンポが鈍化しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、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、海外経済で弱さがみられており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクがあります。こうしたなかで、英国のEU離脱をはじめとする海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。また、平成28年熊本地震の経済に与える影響についても十分に留意する必要があります。一方で、日本銀行は、平成28年6月16日の金融政策決定会合で、マネタリーベースが年間約80兆円に相当するペースで増加するよう引き続き金融市場調節を行うとともに、J-REITを含む資産の買入れ方針及び日本銀行当座預金のうち政策金利残高に対する△0.1%のマイナス金利の適用の継続を決定しました。

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28年6月末現在の空室率は4.07%であり、前年同月比1.05%低下しています。また、同地区の平成28年6月末現在の坪あたりの平均賃料は18,179円と前年同月比4.47%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・賃料水準ともおおむ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28年5月の小売業販売額が前年同月比1.9%の減少と燃料小売業を中心に弱さがみられます。百貨店・スーパー（既存店）販売額も前年同月比2.2%の減少となりました。一方で、先行きについては、消費者マインドの動向に留意する必要がありますが、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ます。

また、不動産売買市場については、近年、短期保有を前提とした私募ファンドが運用していた物件について長期保有を前提とするJ-REITによる取得が続いたことから、投資適格性の高い売り物件が減少しています。そのため、東京都心部のS・Aクラスビルや主要地方都市の優良物件のみならず、立地が優れていれば主要地方都市の築年を経た物件についても取得競争が激しくなっている状況であり、取引利回りの低下が幅広い物件に及んでいます。なお、マイナス金利政策により利回りの低下及び不動産価格の上昇が一層進む可能性もありますが、現時点ではマクロ経済情勢の不透明感やオフィス賃料の上限値が近づいていると考えられていることから、取引利回りの水準に限界感が出てきていると考える投資家が多くなってきています。一方で、市場を反転させる明確な懸念材料が現時点ではないことから、現在の金融政策が続く限り、投資適格性の高い売り物件が少ないこともあり、当面は現状並みの取引利回りの低い状況が続くとする見方も多くなってきています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（平成27年12月31日）時点で保有していた、合計65物件の運用資産（取得価格合計204,852百万円）及び匿名組合出資持分（出資額102百万円、裏付不動産2物件）に加え、当期（平成28年6月期）においては、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、その裏付不動産合計8物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	裏付不動産数	出資額（百万円）（注1）	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（追加取得） （注2）	1	117	平成28年1月28日
合同会社ニコラスキャピタル9 匿名組合出資持分	3	100	平成28年3月30日
合同会社ニコラスキャピタル8 匿名組合出資持分	4	500	平成28年6月28日

（注1）「出資額」には、取得に要した諸費用を含んでいません。

（注2）平成27年12月17日付で取得した匿名組合出資持分に係る追加取得です。

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。）及び匿名組合出資持分3件（出資額合計820百万円、裏付不動産数10物件）となっており、総賃貸面積は244,854.47㎡、稼働率は95.9%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95.9%と高水準を維持しています。

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

平成28年4月25日付で返済期限の到来した借入金8,500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,500百万円の借入れを行いました。また、平成27年12月期に実施した特定資産の取得に伴う消費税の還付金及び自己資金を原資として、平成28年4月28日付で900百万円の借入金の期限前返済を行いました。

その結果、平成28年6月30日現在の借入金残高は103,570百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は45.9%となりました。

(ロ) 格付

平成28年6月30日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

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

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6,607百万円、営業利益3,287百万円、経常利益2,944百万円、当期純利益2,944百万円となりました。

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2,945,643,440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7,519円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 基本方針

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

B 外部成長戦略

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

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日株式会社、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アジリティー」といいます。）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等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

D 財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは45.9%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12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30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12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30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12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）

営業収益	6,775百万円
営業利益	3,371百万円
経常利益	2,894百万円
当期純利益	2,893百万円
1口当たり分配金	7,385円
1口当たり利益超過分配金	0円

平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）

営業収益	6,685百万円
営業利益	3,400百万円
経常利益	2,913百万円
当期純利益	2,913百万円
1口当たり分配金	7,436円
1口当たり利益超過分配金	0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12月期（平成28年7月1日～平成28年12月31日）及び平成29年6月期（平成29年1月1日～平成29年6月30日）の
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成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） 平成29年6月期（第10期）（平成29年1月1日～平成29年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している不動産信託受益権（合計65物件）について、平成29年6月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には新規物件取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、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12月期は6,759百万円、平成29年6月期は6,664百万円を見込んでいます。 受取配当金については、平成28年12月期は16百万円、平成29年6月期は21百万円を見込んでいます。 営業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用は、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12月期は1,937百万円、平成29年6月期は1,840百万円を見込んでいます。 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12月期は760百万円、平成29年6月期は756百万円を想定しています。 固定資産税及び都市計画税については、平成28年12月期は499百万円、平成29年6月期は499百万円を想定しています。 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。 資産運用報酬については、平成28年12月期は517百万円、平成29年6月期は512百万円を見込んでいます。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> 平成28年6月期に発生した還付消費税等は、平成28年12月期、平成29年6月期ともに発生が見込まれません。 そのため営業外収益は、平成28年12月期、平成29年6月期ともに見込んでいません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息等その他借入関連費用として、平成28年12月期は477百万円、平成29年6月期は486百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在において、103,570百万円の借入金残高があります。 平成29年6月期末までに返済期限が到来する借入金（21,600百万円）については、全額借換えを行うことを前提としています。 平成28年12月期及び平成29年6月期の期末時点でのLTVは、いずれも46.0%程度となる見込みです。 LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである391,760口を前提とし、平成29年6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。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・平成28年12月期及び平成29年6月期において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損益を平成28年6月期と同額と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 ・なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(3) 投資リスク

本投資法人のスポンサーの1社であるアジリティーは、平成28年7月にシンガポールのフィリップキャピタルグループの創業者一族をパートナーとし、フィリップキャピタルグループの一員となりました。それに伴い、最新の有価証券報告書（平成28年3月28日提出）における「投資リスク」から、「③本投資法人の関係者、仕組みに関するリスク（イ）双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク」に以下のとおり変更が生じました。その他は、最新の有価証券報告書における「投資リスク」から重要な変更はありません。なお、下線の部分は変更箇所を示します。

(イ) 双日、クッシュマン及びアジリティーへの依存、利益相反に関するリスク

双日、クッシュマン及びアジリティーは、本書の日付現在、3社で本資産運用会社の全株式を保有しており、本資産運用会社の主要な役職員の出向元であり、本資産運用会社の社外取締役の兼任先です。また、双日の連結子会社である双日総合管理は主要なPM業務の委託先でもあります。更に、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、それぞれスポンサーサポート契約を締結しています。また、本投資法人は、双日から「FORECAST」商標の使用許諾を受けています。

すなわち、本投資法人及び本資産運用会社は、双日、クッシュマン及びアジリティーと密接な関係を有しており、本投資法人による安定した収益の確保と成長性に対するこれら3社の影響は相当程度高いといえることができます。

したがって、本投資法人及び本資産運用会社が、何らかの理由により、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で、本書の日付現在における関係と同様の関係を維持できなくなった場合には、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。特に、これら3社に関連する合併その他の組織再編、経営陣の交代、支配権の異動等が、上記のような関係変化の原因となる可能性があります。

更に、本投資法人や本資産運用会社が、資産運用活動その他を通じて、双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で取引を行う場合等、本投資法人との間で利益相反が生じる可能性があります。加えて、本投資法人及び本資産運用会社が双日、クッシュマン及びアジリティーとの間で締結している契約は、双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループが、本投資法人と競合する事業を行うことを禁止するものではありません。双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループは、不動産の開発、所有、運営、双日グループ、C&Wグループ又はフィリップキャピタルグループ以外の第三者からのPM業務の受託、私募ファンドに対するアセットマネジメント業務の提供又は私募ファンドが保有する物件に対するPM業務の提供等、様々な形で不動産に関連する業務を行っています。したがって、本投資法人又は本資産運用会社と双日グループ、C&Wグループ及びフィリップキャピタルグループとが、特定の資産の取得、賃貸借、管理運営、処分等に関して競合する可能性やその他利益相反が問題となる状況が生じる可能性は否定できません。これらの利益相反を原因として、本投資法人に悪影響が及ぶ可能性があります。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,357,068	3,735,973
信託現金及び信託預金	11,764,110	11,906,745
営業未収入金	126,082	128,226
前払費用	340,299	356,318
繰延税金資産	3	—
未収還付法人税等	1,586	—
未収消費税等	606,571	—
その他	274	3,479
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,195,997	16,130,743
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	47,703,906	※1 47,963,163
減価償却累計額	△2,621,440	△3,356,559
信託建物(純額)	45,082,466	44,606,603
信託構築物	146,869	148,697
減価償却累計額	△19,834	△24,249
信託構築物(純額)	127,034	124,447
信託機械及び装置	18,705	20,277
減価償却累計額	△1,067	△2,023
信託機械及び装置(純額)	17,638	18,254
信託工具、器具及び備品	23,982	33,979
減価償却累計額	△2,146	△4,351
信託工具、器具及び備品(純額)	21,835	29,628
信託土地	147,626,494	147,626,696
有形固定資産合計	192,875,469	192,405,630
無形固定資産		
信託借地権	15,806,025	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,025	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	104,015	835,615
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	610,811	613,474
その他	31,118	40,786
投資その他の資産合計	756,055	1,499,986
固定資産合計	209,437,549	209,712,019
資産合計	226,633,547	225,842,763

(単位：千円)

	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	815,105	608,203
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	21,600,000
未払費用	229,591	203,011
未払法人税等	—	399
未払消費税等	—	173,668
繰延税金負債	—	669
前受金	1,036,627	1,095,942
その他	419,616	443,197
流動負債合計	21,900,940	24,125,092
固定負債		
長期借入金	85,070,000	81,970,000
信託預り敷金及び保証金	7,380,495	7,481,160
繰延税金負債	—	2,767
固定負債合計	92,450,495	89,453,927
負債合計	114,351,435	113,579,020
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,996,813	2,971,047
剰余金合計	2,996,813	2,971,047
投資主資本合計	112,282,111	112,256,346
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	7,395
評価・換算差額等合計	—	7,395
純資産合計	※2 112,282,111	※2 112,263,742
負債純資産合計	226,633,547	225,842,763

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 至	平成27年 7月 1日 平成27年12月31日	自 至	平成28年 1月 1日 平成28年 6月30日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 6,011,649	※1 5,978,263	
その他貸貸事業収入		※1 660,827	※1 622,699	
受取配当金		9,874	6,283	
営業収益合計		6,682,351	6,607,246	
営業費用				
貸貸事業費用		※1 2,343,286	※1 2,631,928	
資産運用報酬		449,570	511,448	
資産保管手数料		10,616	12,887	
一般事務委託手数料		43,286	49,751	
役員報酬		1,920	2,160	
会計監査人報酬		13,900	13,000	
その他営業費用		113,231	98,266	
営業費用合計		2,975,811	3,319,442	
営業利益		3,706,539	3,287,804	
営業外収益				
受取利息		1,242	1,576	
還付消費税等		—	117,700	
還付加算金		1,883	1,527	
営業外収益合計		3,125	120,805	
営業外費用				
支払利息		288,328	256,152	
融資関連費用		291,462	207,946	
投資口交付費		160,447	—	
デリバティブ評価損		13	—	
営業外費用合計		740,251	464,099	
経常利益		2,969,414	2,944,509	
特別利益				
補助金収入		—	※2 53,077	
特別利益合計		—	53,077	
特別損失				
固定資産圧縮損		—	※3 52,776	
特別損失合計		—	52,776	
税引前当期純利益		2,969,414	2,944,810	
法人税、住民税及び事業税		682	641	
法人税等調整額		△1	2	
法人税等合計		681	643	
当期純利益		2,968,733	2,944,167	
前期繰越利益		28,079	26,880	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		2,996,813	2,971,047	

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(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

当期(自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
		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	109,285,298	2,996,813	2,996,813	112,282,111	—	—	112,282,111
当期変動額							
剰余金の配当		△2,969,932	△2,969,932	△2,969,932			△2,969,932
当期純利益		2,944,167	2,944,167	2,944,167			2,944,167
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					7,395	7,395	7,395
当期変動額合計	—	△25,765	△25,765	△25,765	7,395	7,395	△18,369
当期末残高	※1 109,285,298	2,971,047	2,971,047	112,256,346	7,395	7,395	112,263,742

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	2,996,813,042	2,971,047,942
II 分配金の額	2,969,932,560	2,945,643,440
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,581)	(7,519)
III 次期繰越利益	26,880,482	25,404,502

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>	<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2,945,643,440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 7月 1日 平成27年12月31日	自 至	平成28年 1月 1日 平成28年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		2,969,414		2,944,810
減価償却費		730,589		743,048
固定資産除却損		—		938
固定資産圧縮損		—		52,776
投資口交付費		160,447		—
受取利息		△1,242		△1,576
支払利息		288,328		256,152
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△3,857		△2,597
前払費用の増減額 (△は増加)		△62,488		△16,019
長期前払費用の増減額 (△は増加)		△154,178		△2,662
未収消費税等の増減額 (△は増加)		711,891		606,571
未払消費税等の増減額 (△は減少)		—		173,668
営業未払金の増減額 (△は減少)		△126,522		8,160
未払費用の増減額 (△は減少)		73,212		△23,808
前受金の増減額 (△は減少)		213,342		59,315
その他		22,789		△25,302
小計		4,821,725		4,773,474
利息の受取額		1,242		1,576
利息の支払額		△279,254		△258,924
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)		1,342		1,344
営業活動によるキャッシュ・フロー		4,545,056		4,517,472
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△48,226,006		△547,295
信託無形固定資産の取得による支出		—		△377
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,302,611		448,548
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△349,121		△310,869
投資有価証券の払戻による収入		279,000		—
投資有価証券の取得による支出		△102,570		△721,241
その他の支出		△1,244		△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー		△46,097,331		△1,132,479
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入		26,500,000		8,500,000
長期借入金の返済による支出		△1,700,000		△9,400,000
投資口の発行による収入		23,760,691		—
分配金の支払額		△2,065,885		△2,963,452
財務活動によるキャッシュ・フロー		46,494,805		△3,863,452
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		4,942,530		△478,459
現金及び現金同等物の期首残高		11,178,648		16,121,179
現金及び現金同等物の期末残高		※1 16,121,179		※1 15,642,719

(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 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年</p> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 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122,225千円であり、当期は該当ありません。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

<p>7. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<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"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <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す。</p>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

	前期		当期	
	(平成27年12月31日)		(平成28年 6月30日)	
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	(単位：千円)			
信託建物	-		52,776	
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	(単位：千円)			
	50,000		50,000	

〔損益計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自 平成27年 7月 1日	至 平成27年12月31日	自 平成28年 1月 1日	至 平成28年 6月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)			
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,794,627		4,791,335	
共益費	1,010,414		976,457	
駐車場収入	206,606	6,011,649	210,470	5,978,263
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	553,277		517,826	
その他賃貸収入	107,549	660,827	104,872	622,699
不動産賃貸事業収益合計		6,672,476		6,600,962
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	504,366		502,692	
水道光熱費	580,820		490,760	
損害保険料	7,796		6,951	
修繕費	97,292		117,424	
租税公課	150,796		499,659	
減価償却費	730,589		743,048	
固定資産除却損	-		938	
信託報酬	22,744		23,550	
その他賃貸事業費用	248,879		246,903	
不動産賃貸事業費用合計		2,343,286		2,631,928
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		4,329,190		3,969,034
※2. 補助金収入は、平成27年度エネルギー使用合理化等事業者支援補助金による収入です。	(単位：千円)			
	-		53,077	
※3. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。	(単位：千円)			
信託建物	-		52,776	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自	平成27年 7月 1日	自	平成28年 1月 1日
	至	平成27年12月31日	至	平成28年 6月30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		391,760口		391,760口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

	前期		当期	
	自	平成27年 7月 1日	自	平成28年 1月 1日
	至	平成27年12月31日	至	平成28年 6月30日
現金及び預金		4,357,068		3,735,973
信託現金及び信託預金		11,764,110		11,906,745
現金及び現金同等物		16,121,179		15,642,719

〔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12月31日)		(平成28年 6月30日)	
1年内		469,687		416,365
1年超		429,631		244,493
合計		899,319		660,858

〔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れ、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、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

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	—	—	—

平成28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	3,735,973	3,735,973	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,906,745	11,906,745	—
(3) 未収消費税等	—	—	—
資産合計	15,642,719	15,642,719	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,600,000	21,600,000	—
(5) 長期借入金	81,970,000	82,239,729	269,729
負債合計	103,570,000	103,839,729	269,729
(6) デリバティブ取引	10,834	10,834	—

(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並びに(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り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

貸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：7,380,495千円 当期：7,481,160千円）については、市場価格がなく、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が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 前期：104,015千円 当期：835,615千円）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	-	-	-	-	-
未消費税等	606,571	-	-	-	-	-
合計	16,727,750	-	-	-	-	-

金銭債権の決算日（平成28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	3,735,973	-	-	-	-	-
信託現金及び 信託預金	11,906,745	-	-	-	-	-
合計	15,642,719	-	-	-	-	-

(注4) 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

借入金の決算日（平成28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	21,600,000	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	500,000
合計	21,600,000	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	500,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（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。

当期（平成28年6月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額835,615千円）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。

当期（平成28年6月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（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。

当期（平成28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		
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	32,600,000	21,000,000	10,834	取引先金融機関から提示された価格によっています。
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	42,900,000	42,900,000	(注)	-
	合計		75,500,000	63,900,000	10,834	

(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。

当期（平成28年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	(単位：千円)	
	前期 (平成27年12月31日)	当期 (平成28年 6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	3	1
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	3	1
(繰延税金負債)		
繰延ヘッジ損益	-	3,438
繰延税金負債合計	-	3,438
繰延税金資産（△負債） の純額	3	△3,437

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12月31日)	当期 (平成28年 6月30日)
法定実効税率	32.31%	32.31%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.32%	△32.32%
住民税均等割	0.02%	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	0.02%	0.02%

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（平成28年法律第15号）及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」（平成28年法律第13号）が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年7月1日に開始する事業年度及び平成29年1月1日に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については31.74%に、平成29年7月1日に開始する事業年度及び平成30年1月1日に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異については31.82%に、平成30年7月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については31.59%になります。

なお、この税率変更による影響額は軽微です。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（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。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 関連当事者との取引

(1) 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 平成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。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

該当事項はありません。

(2) 関連会社等

前期（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。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

該当事項はありません。

(3) 兄弟会社等

前期（自 平成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。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30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7月1日 至 平成27年12月31日）

属性	氏名	住所	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	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	石川久夫	-	-	本投資法人執行役員兼双日リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	-	双日リートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	920,620	未払費用	153,855

(注1) 石川久夫が第三者（双日リートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、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。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

属性	氏名	住所	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	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	石川久夫	-	-	本投資法人執行役員兼双日リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長(注1)	-	双日リートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注2)	518,623	未払費用	130,600

(注1) 石川久夫は平成28年6月30日付で双日リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長を退任しました。

(注2) 石川久夫が第三者（双日リートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、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。

(注3) 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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（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。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

本投資法人は、賃貸用のオフィスビル、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	当期
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	160,948,980	208,681,494
期中増減額	47,732,514	△469,461
期末残高	208,681,494	208,212,032
期末時価	216,452,000	217,243,000

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

（注2）貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。

（注3）賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は「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4）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、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。

当期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月30日
1口当たり純資産額	286,609円	286,562円
1口当たり当期純利益	7,588円	7,515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	当期
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月30日
当期純利益（千円）	2,968,733	2,944,167
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）	2,968,733	2,944,167
期中平均投資口数（口）	391,217	391,760

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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. 役員の異動

当期において、平成28年6月30日付で資産運用会社の代表取締役社長 石川 久夫が退任し、同日付で杉田 俊夫が新たな代表取締役社長に就任しました。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28年3月28日提出）をご参照ください。その他の本投資法人及び資産運用会社の役員の異動につきましては、決定した時点で適時開示します。

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12月31日)		当期 (平成28年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス	都心6区 (注3)	122,541	54.1	122,397	54.2
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	61,184	27.0	61,059	27.0
		小計	183,725	81.1	183,457	81.2
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	17,109	7.5	16,959	7.5
		政令指定都市等 (注5)	2,278	1.0	2,255	1.0
		小計	19,387	8.6	19,215	8.5
	商業施設	-	5,568	2.5	5,539	2.5
	合計		208,681	92.1	208,212	92.2
	投資有価証券 (注6)		104	0.0	835	0.4
預金・その他の資産		17,848	7.9	16,795	7.4	
資産総額計		226,633	100.0	225,842	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）によります。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

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

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

(注6) 投資有価証券は、前期においては、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あり、当期においては、合同会社ニコラスキャピタル6、合同会社ニコラスキャピタル9及び合同会社ニコラスキャピタル8をそれぞれ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28年6月30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	—	228	228	0.1	(注3)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル9 匿名組合出資持分	—	102	102	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社ニコラスキャピタル8 匿名組合出資持分	—	505	505	0.2	(注5)
合計		—	835	835	0.4	

(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」、「スブランディッド難波」及び「三宮ファーストビル」の各不動産信託受益権です。

(注4) 運用資産は、「友泉東日本橋駅前ビル」、「(仮称)レジデンス江戸川橋」及び「ゼフェロス南堀江」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「広尾ONビル」、「アルテビル肥後橋」、「SC堺筋本町ビル」及び「ダイヤビル名駅」の各不動産信託受益権です。

②投資不動産物件

平成28年6月30日現在、該当事項はありません。

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28年6月30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	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	FORECAST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	FORECAST内神田 (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6)	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	FORECAST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	FORECAST品川 (注4)	オフィス	東京都品川区	2,385.47	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	FORECAST高田馬場 (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
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

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-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	3,049.80	4,120	2.0
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	1,707.18	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	1,206.28	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	FORECAST早稲田FIRST (注4)	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	2.3
A-51	FORECAST五反田WEST (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	2,890.78	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	6,173.41	2,063	1.0
	合計			255,396.84	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、平成28年4月1日付で以下のとおり物件名称を変更するとともに、物件名称の変更を決定していたA-2（仮称）FORECAST日本橋について、物件名称の変更を行わず、引き続き現名称（日本橋プラヤビル）を使用することを決定しています。以下同じです。

物件番号	旧名称	新名称
A-18	ダヴィンチ飯田橋	FORECAST飯田橋
A-20	ダヴィンチ内神田133	FORECAST内神田
A-27	ダヴィンチ新常盤橋	FORECAST新常盤橋
A-30	ダヴィンチ品川	FORECAST品川
A-33	ダヴィンチ高田三丁目	FORECAST高田馬場
A-50	早稲田SIAビル	FORECAST早稲田FIRST
A-51	ポーラ第3五反田ビル	FORECAST五反田WEST

- (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。
- (注6) 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。

(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	1,732.30	89.0	16	138
A-2	日本橋プラヤビル	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	6	383
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	269
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	1,027
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	2,577.73	86.4	5	160
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	4	176
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	8,438.75	70.4	6	259
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	146
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	399
A-18	FORECAST飯田橋	4,066.50	4,066.50	100.0	24	230
A-19	九段北325ビル	2,007.07	2,007.07	100.0	8	95
A-20	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	2,731.28	79.2	8	137
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	3,064.20	100.0	6	140
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	FORECAST新常盤橋	1,794.97	1,530.45	85.3	10	80
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	124
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	FORECAST品川	2,385.47	1,665.95	69.8	5	77
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	123
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	8	131
A-33	FORECAST高田馬場	5,614.35	5,614.35	100.0	7	306
A-34	目白NTビル	4,497.27	4,497.27	100.0	5	196
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	4,006.20	100.0	6	160
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

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-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	92
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	166
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	118
A-44	MK麴町ビル	1,752.31	1,296.02	74.0	8	64
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.80	2,209.66	72.5	7	148
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	1,707.18	1,707.18	100.0	6	111
A-47	神田オーシャンビル	1,484.74	1,484.74	100.0	24	87
A-48	Shinto GINZA EAST	1,206.28	1,206.28	100.0	6	71
A-49	ニューリバービルディング	3,882.61	2,698.04	69.5	12	110
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	8	250
A-51	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	14,111.00	98.6	26	872
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,102.55	5,032.80	98.6	22	187
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	15,969.80	94.4	263	731
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	2,890.78	2,864.18	99.1	67	91
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	1,480.60	95.8	40	42
B-8	神田リープレックス・リズ	2,183.93	2,138.12	97.9	40	103
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	6,173.41	5,933.64	96.1	23	179
	合計	255,396.84	244,854.47	95.9	946	11,995

(注1) 「総賃貸面積」は、平成28年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成28年6月30日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載していません。

(注2) 「稼働率」は、平成28年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、平成28年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、平成28年6月30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) 期末算定価額の概要 (平成28年6月30日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,215	2,760	2,800	4.4%	2,720	4.0%	4.6%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	2,091	2,310	2,330	4.7%	2,280	4.5%	4.9%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,407	1,740	1,760	4.3%	1,710	4.1%	4.5%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,400	7,100	7,120	4.0%	7,070	3.7%	4.1%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,730	5,440	5,530	4.0%	5,350	3.8%	4.2%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,779	2,070	2,100	4.2%	2,030	4.0%	4.4%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,493	15,800	16,000	4.0%	15,600	3.7%	4.2%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,038	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	2,975	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	2,879	3,100	3,140	4.1%	3,050	3.9%	4.3%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,282	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	3,459	2,990	3,000	4.7%	2,980	4.4%	4.8%
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,696	2,690	2,720	4.9%	2,660	4.7%	5.1%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,658	3,490	3,550	4.0%	3,430	3.8%	4.2%
A-15	JSプログレビル	5,325	5,420	5,240	5,320	5.4%	5,160	5.1%	5.5%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,865	2,980	3,030	4.3%	2,930	4.1%	4.5%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,464	9,140	9,520	3.9%	8,970	3.7%	4.1%
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,431	5,360	5,420	4.2%	5,300	3.9%	4.3%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,936	1,910	1,930	4.2%	1,890	3.9%	4.3%
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,303	1,240	1,250	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	2,839	2,920	2,960	4.5%	2,870	4.3%	4.7%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,678	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	2,124	2,260	2,290	4.5%	2,230	4.3%	4.7%
A-24	久松町リープレックス・ビズ	2,837	2,864	2,890	2,930	4.5%	2,840	4.3%	4.7%
A-25	(仮称) FORECAST人形町	2,070	2,154	2,070	2,110	4.6%	2,020	4.4%	4.8%
A-26	KDX人形町ビル	1,650	1,666	1,730	1,760	4.6%	1,700	4.4%	4.8%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,117	2,030	2,070	4.5%	1,980	4.3%	4.7%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,241	2,290	2,330	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	1,320	1,340	4.1%	1,290	3.9%	4.3%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,401	2,300	2,340	4.5%	2,250	4.3%	4.7%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,304	2,240	2,280	4.5%	2,200	4.3%	4.7%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,049	2,120	2,140	4.5%	2,090	4.3%	4.7%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,808	5,490	5,580	4.8%	5,400	4.6%	5.0%
A-34	目白NTビル	3,094	3,117	3,210	3,250	4.9%	3,170	4.7%	5.1%
A-35	東信東池袋ビル	979	996	1,010	1,020	5.0%	1,000	4.8%	5.2%
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,550	2,580	2,600	5.0%	2,560	4.7%	5.1%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,172	3,190	3,220	5.1%	3,160	4.8%	5.3%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,767	1,730	1,750	4.8%	1,700	4.5%	4.9%

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-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,577	1,680	1,690	4.9%	1,670	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	2,276	2,410	2,430	4.9%	2,390	4.7%	5.1%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,260	1,210	1,220	5.2%	1,200	5.0%	5.4%
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,642	1,760	1,780	5.0%	1,740	4.8%	5.2%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,815	1,920	1,920	4.2%	1,910	3.8%	4.2%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,307	4,130	4,130	3.9%	4,130	3.5%	3.9%
A-46	ラ・ベリテAKASAKA	2,000	2,099	2,080	2,110	4.1%	2,040	3.9%	4.3%
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,456	1,480	1,500	4.3%	1,460	4.1%	4.5%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,367	1,400	1,410	4.3%	1,380	4.0%	4.4%
A-49	ニューリバービルディング	3,000	3,068	2,960	3,000	4.6%	2,910	4.3%	4.7%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,819	4,870	4,940	4.5%	4,790	4.2%	4.6%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,792	6,740	6,890	4.2%	6,590	4.0%	4.4%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,683	16,700	16,900	4.7%	16,400	4.5%	4.9%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,880	2,890	2,920	4.8%	2,860	4.6%	5.0%
A-54	NORE伏見	2,840	2,839	3,020	3,060	4.8%	2,980	4.6%	5.0%
A-55	NORE名駅	2,520	2,523	2,660	2,690	4.9%	2,630	4.7%	5.1%
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,229	12,900	13,000	4.5%	12,700	4.3%	4.7%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,600	1,670	1,680	5.7%	1,660	5.5%	5.9%
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,299	1,430	1,440	5.0%	1,410	4.8%	5.2%
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,119	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	795	849	857	5.2%	840	5.0%	5.4%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	721	767	775	5.1%	759	4.9%	5.3%
B-7	シエル薬院	640	655	687	695	4.9%	679	4.7%	5.1%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,793	1,870	1,880	4.5%	1,850	4.2%	4.7%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,475	3,450	3,510	4.1%	3,390	3.9%	4.3%
C-2	光明池アクト	2,063	2,064	2,160	2,180	5.4%	2,140	5.2%	5.6%
	合計	204,852	208,212	217,243	220,117		214,138		

(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28年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、平成28年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(二) 個別資産の損益状況

第8期(自平成28年1月1日至平成28年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①貸貸事業収益	84,206	80,317	51,625	197,734	123,775	54,655
貸貸事業収入	75,872	76,892	46,598	178,562	112,101	48,543
その他貸貸事業収入	8,334	3,424	5,027	19,172	11,673	6,111
②貸貸事業費用	17,238	16,244	12,994	42,150	33,709	11,851
管理業務費	3,352	4,944	2,508	9,805	7,860	2,795
水道光熱費	6,952	5,113	2,666	13,331	7,169	3,911
損害保険料	64	69	47	139	132	49
修繕費	427	473	1,669	878	797	29
租税公課	2,372	5,271	4,759	17,640	9,968	4,712
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	3,719	23	993	5	7,432	3
③貸貸NOI(①-②)	66,967	64,072	38,630	155,583	90,065	42,803
④減価償却費	16,694	15,994	7,650	29,285	35,785	7,548
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益(③-④-⑤)	50,273	48,078	30,979	126,297	54,279	35,254

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①貸貸事業収益	575,852	196,670	98,698	97,748	78,265	92,560
貸貸事業収入	517,318	180,698	88,891	89,619	71,034	77,784
その他貸貸事業収入	58,534	15,971	9,806	8,128	7,231	14,776
②貸貸事業費用	205,346	44,137	24,863	25,003	18,558	21,218
管理業務費	36,952	15,817	7,534	5,455	3,549	4,849
水道光熱費	40,492	12,706	8,113	6,412	6,060	8,546
損害保険料	491	220	100	90	83	107
修繕費	7,332	4,244	997	4,131	1,277	-
租税公課	15,282	9,649	7,637	8,231	7,099	7,120
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	104,444	1,149	130	332	139	243
③貸貸NOI(①-②)	370,506	152,532	73,835	72,744	59,707	71,342
④減価償却費	23,547	9,770	6,634	4,327	15,973	6,224
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益(③-④-⑤)	346,958	142,762	67,200	68,416	43,733	65,118

(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プログラ ビル	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	FORECAST 飯田橋
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	90,160	86,421	149,592	78,267	215,676	129,400
賃貸事業収入	84,114	79,256	131,684	69,945	201,770	120,113
その他賃貸事業収入	6,045	7,164	17,907	8,322	13,906	9,287
②賃貸事業費用	26,209	13,650	96,101	15,402	39,089	20,360
管理業務費	8,407	3,148	20,813	3,374	8,719	5,924
水道光熱費	7,409	4,239	20,251	3,487	12,349	7,089
損害保険料	151	44	301	34	150	99
修繕費	1,176	205	6,352	2,078	653	288
租税公課	8,456	5,554	31,058	4,728	16,860	6,430
信託報酬	550	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	57	108	16,973	1,349	6	177
③賃貸NOI (①-②)	63,950	72,770	53,490	62,864	176,587	109,040
④減価償却費	11,967	3,721	27,585	2,761	14,157	9,584
⑤固定資産除却損	236	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	51,746	69,049	25,904	60,103	162,429	99,456

(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	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 リープレク ス・ビズ
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	56,432	40,487	80,850	87,101	64,343	非開示 (注)
賃貸事業収入	47,914	37,953	71,338	83,613	60,473	
その他賃貸事業収入	8,518	2,534	9,512	3,487	3,870	
②賃貸事業費用	17,491	9,637	22,303	18,340	19,826	
管理業務費	5,285	2,857	6,130	6,114	6,096	
水道光熱費	3,885	2,735	6,529	5,117	6,030	
損害保険料	40	39	86	76	67	
修繕費	1,485	442	1,440	992	841	
租税公課	6,360	3,108	7,636	5,679	5,132	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	83	103	130	9	1,308	
③賃貸NOI (①-②)	38,941	30,849	58,546	68,760	44,517	65,276
④減価償却費	2,203	3,069	6,431	6,582	4,320	6,115
⑤固定資産除却損	-	107	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	36,737	27,672	52,115	62,178	40,196	59,161

(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	FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃 ビル	飯田橋 リープレック ス・ビズ	FORECAST 品川
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	59,640	54,541	46,150	67,567	44,534	46,568
賃貸事業収入	54,327	48,578	39,841	62,261	35,034	41,157
その他賃貸事業収入	5,313	5,962	6,309	5,306	9,500	5,410
②賃貸事業費用	16,844	12,907	13,708	17,471	12,445	17,720
管理業務費	5,576	3,353	2,497	4,405	2,793	5,242
水道光熱費	4,202	4,914	3,715	5,220	6,236	3,951
損害保険料	63	42	41	57	31	64
修繕費	887	463	3,440	991	350	1,711
租税公課	5,764	3,758	3,398	6,261	2,681	5,659
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	25	265	183	2	739
③賃貸NOI (①-②)	42,796	41,633	32,441	50,095	32,088	28,847
④減価償却費	5,330	3,515	2,834	3,780	2,620	6,195
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	37,465	38,118	29,607	46,314	29,467	22,651

(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	FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋 ビル	三井ウッディ ビル
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	72,538	73,410	162,722	115,043	40,402	77,792
賃貸事業収入	58,564	66,426	146,565	101,348	35,220	70,406
その他賃貸事業収入	13,973	6,983	16,156	13,695	5,182	7,385
②賃貸事業費用	22,508	22,446	37,831	31,047	9,520	39,141
管理業務費	6,300	6,427	9,631	9,110	3,153	8,579
水道光熱費	7,286	4,948	14,080	8,957	3,096	7,408
損害保険料	71	76	144	108	39	103
修繕費	1,187	4,960	507	4,100	74	3,611
租税公課	7,312	5,660	11,890	7,755	2,366	7,416
信託報酬	350	350	350	350	550	350
その他賃貸事業費用	-	23	1,227	665	241	11,672
③賃貸NOI (①-②)	50,030	50,963	124,891	83,996	30,882	38,651
④減価償却費	4,682	6,111	12,709	9,608	3,054	5,887
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	45,348	44,851	112,181	74,387	27,827	32,764

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	139,021	43,295	63,326	50,719	92,891	非開示 (注)
賃貸事業収入	112,226	38,306	57,673	46,170	84,807	
その他賃貸事業収入	26,795	4,988	5,652	4,549	8,083	
②賃貸事業費用	67,271	12,891	18,081	11,103	29,015	
管理業務費	18,511	3,618	5,294	3,775	6,154	
水道光熱費	14,572	3,712	5,802	3,095	8,919	
損害保険料	129	54	58	43	119	
修繕費	2,494	703	1,439	1,542	1,658	
租税公課	8,508	3,811	4,825	2,294	9,258	
信託報酬	350	350	350	350	550	
その他賃貸事業費用	22,704	641	310	2	2,354	
③賃貸NOI (①-②)	71,750	30,403	45,244	39,615	63,876	
④減価償却費	14,426	6,279	3,749	2,720	10,221	4,596
⑤固定資産除却損	-	478	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	57,324	23,645	41,495	36,895	53,654	27,717

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	72,196	47,641	52,255	41,717	47,285	32,711
賃貸事業収入	66,415	45,117	49,832	39,379	42,540	29,466
その他賃貸事業収入	5,780	2,524	2,423	2,337	4,744	3,245
②賃貸事業費用	20,928	12,449	30,263	15,774	14,111	9,090
管理業務費	7,649	3,767	6,312	3,289	2,962	2,149
水道光熱費	6,178	2,333	4,162	2,215	4,233	1,625
損害保険料	96	39	92	45	43	29
修繕費	564	126	3,991	2,936	2,397	73
租税公課	5,570	5,665	8,420	4,611	3,252	2,731
信託報酬	350	350	350	350	550	350
その他賃貸事業費用	518	166	6,933	2,326	670	2,131
③賃貸NOI (①-②)	51,267	35,192	21,991	25,942	33,173	23,621
④減価償却費	8,378	2,306	6,451	1,806	2,661	2,688
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	42,889	32,886	15,540	24,136	30,511	20,933

(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	FORECAST 早稲田FIRST	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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	68,258	141,569	215,433	477,390	108,837	104,271
賃貸事業収入	60,664	128,397	194,948	446,536	83,992	88,596
その他賃貸事業収入	7,594	13,171	20,484	30,853	24,845	15,674
②賃貸事業費用	24,503	35,148	73,381	107,392	51,164	27,957
管理業務費	7,253	9,948	23,649	34,955	12,011	7,454
水道光熱費	6,817	11,167	23,059	29,169	16,576	10,336
損害保険料	104	128	286	500	193	99
修繕費	793	847	△94	2,813	2,175	2,390
租税公課	7,555	11,024	26,024	26,571	15,858	7,095
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,630	1,681	104	13,031	3,999	231
③賃貸NOI (①-②)	43,755	106,420	142,051	369,997	57,673	76,313
④減価償却費	6,737	9,332	9,679	54,146	10,522	18,936
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	37,017	97,088	132,372	315,851	47,150	57,377

(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 ージュ平安
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	92,117	392,107	61,056	49,386	38,496	27,810
賃貸事業収入	79,787	380,240	61,056	45,173	38,462	27,723
その他賃貸事業収入	12,329	11,867	-	4,212	33	87
②賃貸事業費用	25,879	93,165	8,536	19,075	6,768	5,078
管理業務費	7,174	33,322	300	3,775	1,879	1,895
水道光熱費	8,515	4,615	-	801	485	420
損害保険料	108	458	131	71	65	48
修繕費	368	16,696	1,201	5,019	45	410
租税公課	9,018	19,525	6,551	3,373	2,592	1,952
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	344	18,196	1	5,684	1,350	-
③賃貸NOI (①-②)	66,237	298,942	52,519	30,310	31,728	22,731
④減価償却費	16,911	97,849	16,849	14,352	14,690	9,462
⑤固定資産除却損	-	-	-	116	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	49,326	201,093	35,670	15,841	17,037	13,269

(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	182日	182日	182日	182日	182日	
①賃貸事業収益	24,907	23,824	55,086	93,351	140,499	6,600,962
賃貸事業収入	24,906	22,912	52,183	84,980	108,340	5,978,263
その他賃貸事業収入	1	912	2,902	8,371	32,158	622,699
②賃貸事業費用	4,386	7,597	12,237	18,538	66,674	1,887,941
管理業務費	1,884	1,365	3,412	4,274	22,565	502,692
水道光熱費	-	677	-	8,493	32,347	490,760
損害保険料	37	33	45	39	165	6,951
修繕費	24	2,218	2,142	-	467	117,424
租税公課	1,607	1,211	2,544	5,295	8,917	499,659
信託報酬	350	350	350	350	350	23,550
その他賃貸事業費用	483	1,739	3,741	85	1,861	246,903
③賃貸NOI (①-②)	20,521	16,227	42,849	74,812	73,825	4,713,020
④減価償却費	7,285	6,166	8,307	11,322	19,939	743,048
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	938
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,235	10,060	34,542	63,490	53,886	3,969,034