

第4期（2014年6月期）  
**決算説明会資料**  
2014年8月15日

証券コード：3296

<http://www.nippon-reit.com/>



**日本リート投資法人**

エグゼクティブサマリー

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| ◆ IPOハイライト／決算概要<br>／業績予想／成長戦略 | 2 |
|-------------------------------|---|

1. IPOハイライト

|                   |   |
|-------------------|---|
| ◆ 日本リート投資法人のコンセプト | 5 |
| ◆ IPOハイライト        | 6 |
| ◆ ポートフォリオ一覧       | 7 |
| ◆ ポートフォリオマップ      | 8 |
| ◆ 投資口価格の推移        | 9 |

2. 決算概要

|            |        |
|------------|--------|
| ◆ 決算ハイライト  | 11     |
| ◆ 決算概要（PL） | 12     |
| ◆ 財務の状況①②  | 13, 14 |

3. 業績予想

|        |    |
|--------|----|
| ◆ 業績予想 | 16 |
|--------|----|

4. 成長戦略

|             |            |
|-------------|------------|
| ◆ 外部成長戦略①②③ | 18, 19, 20 |
| ◆ 内部成長戦略①②  | 21, 22     |

5. 上場後の取り組みと今後の課題

|                  |    |
|------------------|----|
| ◆ 上場後の取り組みと今後の課題 | 24 |
|------------------|----|

6. Appendix

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| ◆ 市場環境                                    | 26         |
| ◆ ポートフォリオ構築方針                             | 27         |
| ◆ スポンサーサポート                               | 28         |
| ◆ 双日株式会社                                  | 29         |
| ◆ クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・<br>アセットマネジメント株式会社 | 30         |
| ◆ アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社                 | 31         |
| ◆ 利害一致手法・ガバナンス                            | 32         |
| ◆ ポートフォリオの分散状況                            | 33         |
| ◆ 鑑定価格比較表                                 | 34         |
| ◆ 物件別収支状況①②                               | 35, 36     |
| ◆ 物件一覧-オフィス①②③                            | 37, 38, 39 |
| ◆ 物件一覧-住宅①②                               | 40, 41     |
| ◆ 賃借対照表                                   | 42         |
| ◆ 損益計算書                                   | 43         |
| ◆ 投資主の状況                                  | 44         |
| ◆ 資産運用会社の概要                               | 45         |

## IPOハイライト

- ◆ 2014年4月24日上場
- ◆ オファリング総額：約381.6億円
- ◆ 取得価格合計：約704億円

## 決算概要

第4期（2014年6月期）実績

- ◆ 1口当たり分配金 1,207円  
（前回予想(666円)<sup>(1)</sup>より541円増額）

## 業績予想

第5期（2014年12月期）予想

- ◆ 1口当たり分配金 7,062円 （前回予想(7,062円)<sup>(1)</sup>）

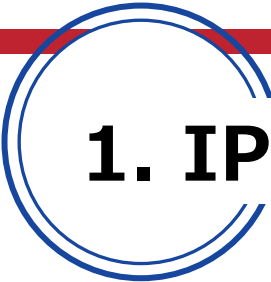
## 成長戦略

- ◆ 早期（1～2年）に1,000億円の資産規模達成
- ◆ IPO時の実績を活かし、着実な成長戦略の遂行

注

1. 2014年4月24日付プレスリリース「平成26年6月期及び平成26年12月期の運用状況の予想に関するお知らせ」にて公表

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.



# 1. IPOハイライト

---

# 投資主との利害一致の徹底的な追求

## 日本リート投資法人の基本方針

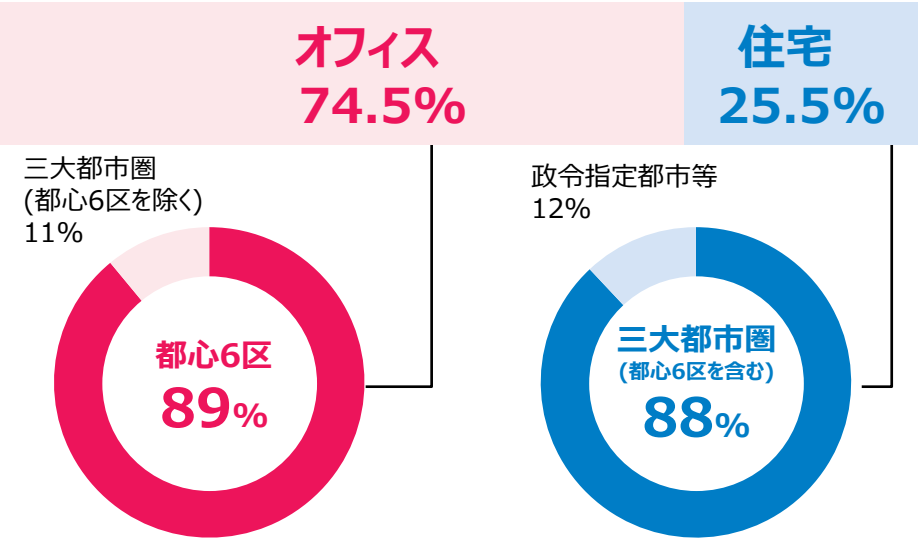
- 1  
総合型リートの特性を活かした  
機動的かつタイムリーな投資
- 2  
スポンサー3社(双日・クッシュマン・アジリティィ<sup>(1)</sup>)の  
ネットワークを活用した成長戦略
- 3  
分配金に連動した運用報酬体系および  
第三者による監視機能を確保したガバナンス体制

注  
1. 「双日」は双日株式会社、「クッシュマン」はクッシュマン・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、「アジリティィ」はアジリティィ・アセット・アドバイザーズ株式会社を示します。  
2. 「鑑定NOI」とは、2014年6月30日時点の鑑定評価書に記載された直接還元法によるNOIであり、「鑑定NOI利回り」は鑑定NOI÷取得価格の式にて算出しています。  
3. 「都心6区」「三大都市圏」「政令指定都市」の定義については、P.27 注1-3をご参照下さい、以下同じです。

## ポートフォリオサマリー

第4期（2014年6月期）末現在

| 物件数  | 取得価格<br>合計 | 鑑定NOI<br>利回り <sup>(2)</sup> | 平均<br>築年数 | 稼働率   |
|------|------------|-----------------------------|-----------|-------|
| 20物件 | 約704億円     | 5.0%                        | 17.0年     | 96.2% |



オファリング概要

|                    |                                                                                          |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| 資産運用会社             | 双日リートアドバイザーズ株式会社                                                                         |
| スポンサー              | 双日株式会社（67%）<br>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（18%）<br>アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（15%） |
| 発行形態               | 国内一般募集                                                                                   |
| オファリング投資口数<br>(内訳) | 151,410口<br>144,200口 <sup>(1)</sup> (新投資口発行口数)<br>7,210口（オーバーアロットメント）                    |
| オファリング総額           | 約381.6億円                                                                                 |
| 発行価格               | 目論見書記載価格：250,000円<br>仮条件レンジ：248,000 ～ 252,000円<br>条件決定：252,000円（上限）                      |
| 発行決議日              | 2014年3月20日（木）                                                                            |
| 仮条件決定日             | 2014年4月 7日（月）                                                                            |
| 条件決定日              | 2014年4月15日（火）                                                                            |
| 上場日                | 2014年4月24日（木）                                                                            |
| 主幹事                | 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社                                                                    |

注  
1. 一般募集のうち、15,181口（発行済投資口数の約10%）は双日、20口はクッシュマンを指定先として販売しております。

マーケットコメント

J-REIT Deal of the Day : 日本リート投資法人、投資主との利害一致を徹底的に追求 (DealWatch 2014/4/22)

大手総合商社である双日をメーンスポンサーとし、不動産ファンドでアセットマネジメントの実績を持つクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント（クッシュマン）とアジリティー・アセット・アドバイザーズをサブスポンサーとし、双日リートアドバイザーズが運用を行う。（略）

都心6区中心のオフィス物件への投資により成長を追求しながら、住宅にも投資することで安定性を確保し、商業施設も含む総合型REIT。「外部からの取得を中心に資産規模拡大を目指す。旬な物件に投資していくためにも投資対象を広く保ち、バランスの取れる構成とした」（NRT）という。上場時の取得資産は20物件、704億円で平均NOI利回りは5.0%。うち74.5%がオフィス、25.5%が住宅で構成され「今一番キャッシュフローの成長が見込めるアセットクラス」（同）と考え、オフィス偏重での登場となったようだ。（略）

仮条件提示日からプライシングまでに日経平均株価は7.1%下落するなど、厳しい相場環境だった。実際「一部の投資家は様子見姿勢を示した」（関係者）という。一方で、「REITとしての商品特性を理解し、なかでも配当利回りが確保されたプライマリーのREIT案件を嗜好する投資家は多くみられた」（同）という。巡航ベースでの1口当たりの配当利回りは5%程度となり、スポンサーの知名度や利回りに関心を持ったリテールからも堅調な需要が集まったという。

スポンサーである双日自身が収益物件の開発などを行わないため、外部成長に関する質問は多かったもよう。双日の事業会社としてのネットワークと、クッシュマンなどのファンドとしてのネットワークを活用することで、成長を実現していく方針だ。「かなりハードなタスク」（アナリスト）との指摘に対して、上場時20物件中13物件は外部からの取得だったため、NRTは自信をみせる。「物件取得についても、スポンサーではなく投資主との利害一致を徹底的に追求していく」（NRT）といい、投資主目線でスポンサーと一緒に成長するREITであることを強調。「投資家からは共感を得た」（同）という。（略）

（小澤 美穂 DealWatch / Thomson Reuters）

# ポートフォリオ一覧

上場日当日（2014年4月24日）に取得予定資産であった16物件・約527億円を全て決済（取得）

## 上場前保有物件

| 物件番号 | 地域   | 物件名称            | 取得先    | 取得価格<br>(百万円) |
|------|------|-----------------|--------|---------------|
| オフィス |      |                 |        |               |
| A-1  | 都心6区 | FORECAST西新宿     | スポンサー等 | 2,260         |
| A-2  | 都心6区 | FORECAST日本橋EAST | スポンサー等 | 2,130         |
| A-3  | 都心6区 | FORECAST四谷      | スポンサー等 | 1,430         |
| 住宅   |      |                 |        |               |
| B-1  | 都心6区 | タワーコート北品川       | スポンサー等 | 11,880        |
| 4物件  |      |                 |        | 17,700        |

オフィス



A-1



A-2



A-3

住宅



B-1

## 第4期取得物件

| 物件番号 | 地域      | 物件名称                               | 取得先    | 取得価格<br>(百万円) |
|------|---------|------------------------------------|--------|---------------|
| オフィス |         |                                    |        |               |
| A-4  | 都心6区    | FORECAST新宿AVENUE                   | スポンサー等 | 6,500         |
| A-5  | 都心6区    | FORECAST市ヶ谷                        | スポンサー等 | 4,800         |
| A-6  | 都心6区    | FORECAST三田                         | スポンサー等 | 1,800         |
| A-7  | 都心6区    | (仮称)FORECAST新宿SOUTH <sup>(1)</sup> | 第三者    | 13,990        |
| A-8  | 都心6区    | (仮称)FORECAST桜橋 <sup>(1)</sup>      | 第三者    | 5,760         |
| A-9  | 都心6区    | グリーンオーク茅場町                         | 第三者    | 2,860         |
| A-10 | 都心6区    | グリーンオーク九段                          | 第三者    | 2,780         |
| A-11 | 都心6区    | グリーンオーク高輪台                         | 第三者    | 2,260         |
| A-12 | 三大都市圏   | グリーンオーク御徒町                         | 第三者    | 3,330         |
| A-13 | 三大都市圏   | 東池袋センタービル                          | 第三者    | 2,520         |
| 住宅   |         |                                    |        |               |
| B-2  | 政令指定都市等 | スカイヒルズN11                          | 第三者    | 1,570         |
| B-3  | 三大都市圏   | マイアトリア名駅                           | 第三者    | 1,280         |
| B-4  | 三大都市圏   | マイアトリア栄                            | 第三者    | 1,110         |
| B-5  | 三大都市圏   | マックヴィラージュ平安                        | 第三者    | 785           |
| B-6  | 三大都市圏   | シーム・ドエル筒井                          | 第三者    | 695           |
| B-7  | 政令指定都市等 | シエル薬院                              | 第三者    | 640           |
| 16物件 |         |                                    |        | 52,680        |

オフィス



A-4



A-5



A-6



A-7



A-8



A-9



A-10



A-11



A-12



A-13

住宅



B-2



B-3



B-4



B-5



B-6



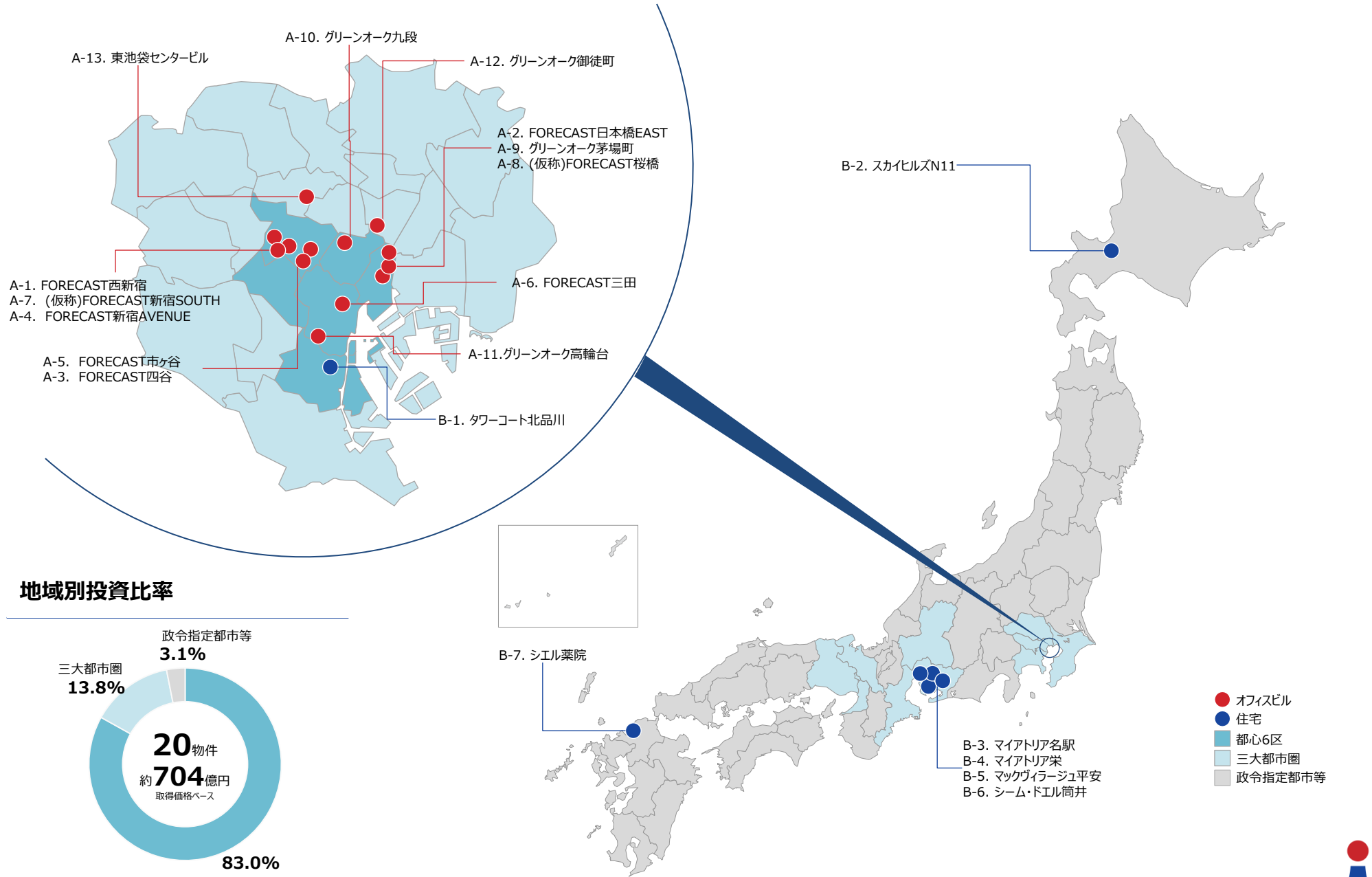
B-7

取得済物件合計 20物件 70,380

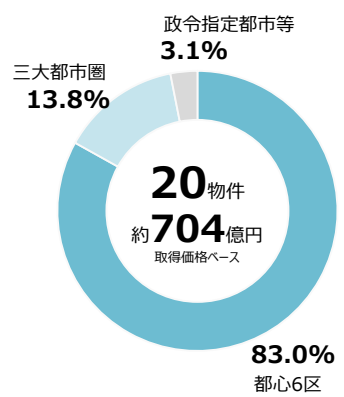
注  
1. 物件名称の変更を予定しており、変更後の名称を(仮称)として記載しています。以下、同じです。

第三者からの取得：13物件・39,580百万円





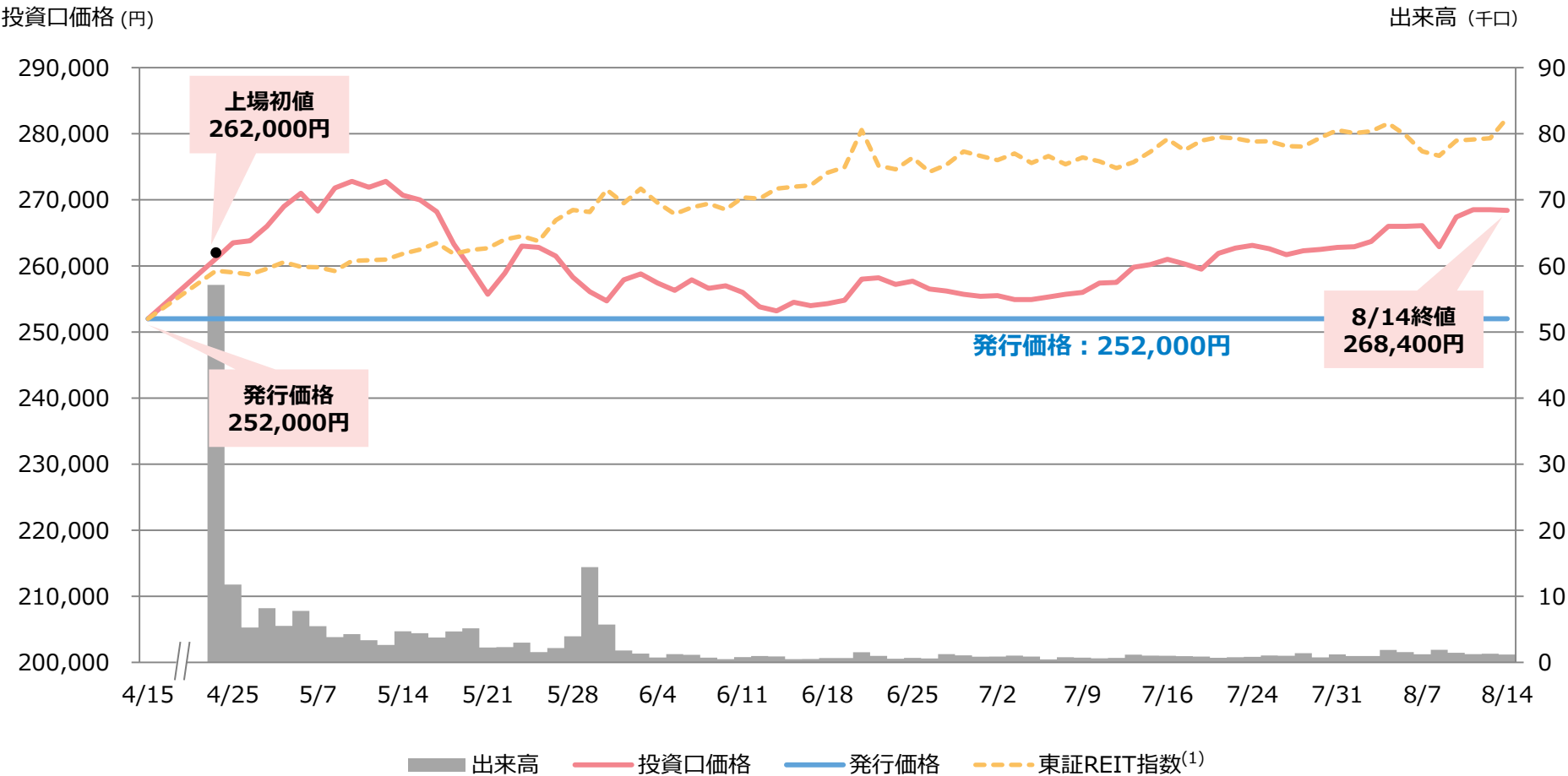
地域別投資比率



# 投資口価格の推移

上場以降直近まで、投資口価格は発行価格を上回って安定的に推移

## 上場以降直近までの投資口価格推移



注  
1. 東証REIT指数については、発行価格252,000円を基準に指数化した値を使用しています。

## 2. 決算概要

第4期（2014年6月期・上場第1期） 決算ハイライト

|                       |        |                            |                                                     |
|-----------------------|--------|----------------------------|-----------------------------------------------------|
| 1口当たり分配金              | 1,207円 | （上場日（2014年4月24日）時点予想：666円） |                                                     |
| NOI利回り <sup>(1)</sup> | 5.6%   | オフィス：                      | 5.6%                                                |
|                       |        | 住宅：                        | 5.6%                                                |
| 稼働率                   | 96.2%  | 全体：                        | 94.6%（2014年2月末時点 <sup>(2)</sup> ）→96.2%（2014年6月末時点） |
|                       |        | オフィス：                      | 93.7%（2014年2月末時点 <sup>(2)</sup> ）→96.3%（2014年6月末時点） |
|                       |        | 住宅：                        | 94.9%（2014年2月末時点 <sup>(2)</sup> ）→96.0%（2014年6月末時点） |
| LTV <sup>(3)</sup>    | 47.8%  |                            |                                                     |

注  
1. 期中で購入した16物件についてはNOIを365日換算した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、同16物件の2014年度の固定資産税等は、費用ではなく購入簿価に計上されています。  
2. 2014年2月末時点の稼働率は、該当時点で取得予定であった16物件を含んで計算しています。  
3. 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第4期（2014年6月期・上場第1期） P/L実績

単位：百万円

|                         | 第4期実績<br>2014年6月期<br>(a) | 第4期予想<br>2014/4/24時点<br>(b) | 対予想<br>(a-b) |
|-------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| 営業収益                    | 1,890                    | 1,873                       | 17           |
| 営業利益                    | 954                      | 956                         | ▲2           |
| 経常利益                    | 184                      | 102                         | 81           |
| 当期純利益                   | 182                      | 101                         | 80           |
| 1口当たり分配金 <sup>(1)</sup> | 1,207円                   | 666円                        | 541円         |
| 第4期NOI                  | 1,477                    | —                           | —            |
| NOI利回り <sup>(2)</sup>   | 5.6%                     | —                           | —            |
| 運用日数 <sup>(3)</sup>     | 365日<br>(68日)            | —                           | —            |

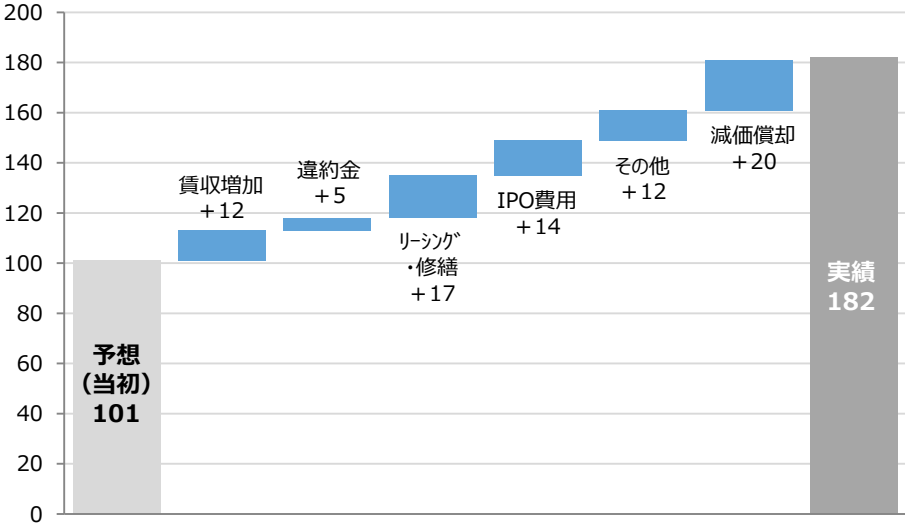
注  
1. 第4期実績については、当期末処分利益約1百万円を取り崩す前提です。  
2. 期中で購入した16物件についてはNOIを365日換算した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、同16物件の2014年度の固定資産税等は、費用ではなく購入簿価に計上されています。  
3. 私募での運用期間が297日（2013年7月1日～2014年4月23日）であり、上場後の運用期間は68日となります。

当期純利益の主な変動要因（対予想）

- 一部物件の賃収の増加 + 12百万円
- 違約金収入の増加 + 5百万円
- リーシング費用・修繕費用の減少 + 17百万円
- 新投資口公開関連費用の減少 + 14百万円
- 融資関連費用含むその他費用の減少 + 12百万円
- 減価償却費の減少 + 20百万円

第4期当期純利益増減要因（対予想）

単位：百万円



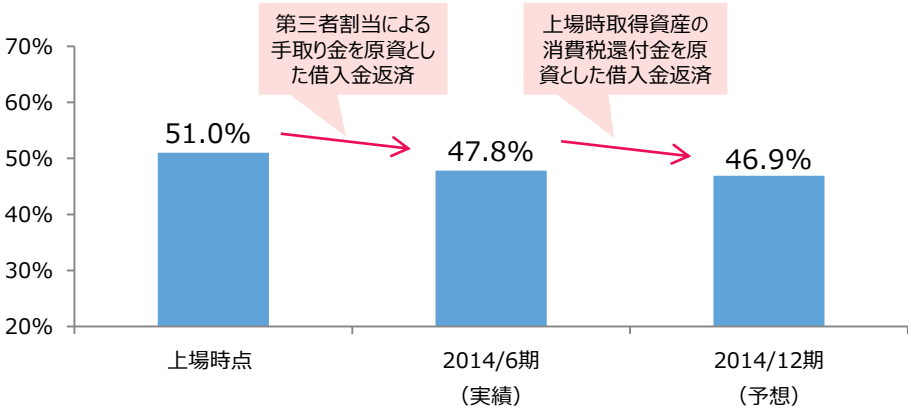
財務ハイライト

|                       |         |                    |       |
|-----------------------|---------|--------------------|-------|
| 有利子負債総額               | 370.5億円 | LTV <sup>(1)</sup> | 47.8% |
| 長期比率                  | 76.0%   | 固定比率               | 21.8% |
| 平均調達金利 <sup>(2)</sup> | 0.52%   | 平均残存期間             | 2.34年 |

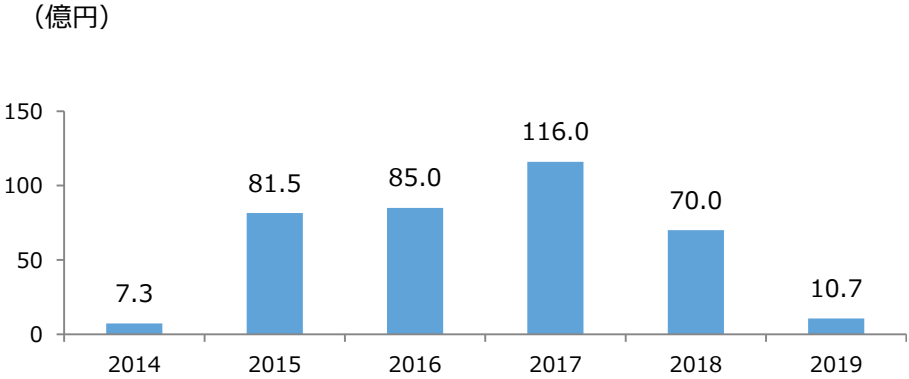
格付の情報

株式会社日本格付研究所（JCR）  
長期発行体格付 **A-**

LTV<sup>(1)</sup>推移及び今後の見通し



返済期限の分散

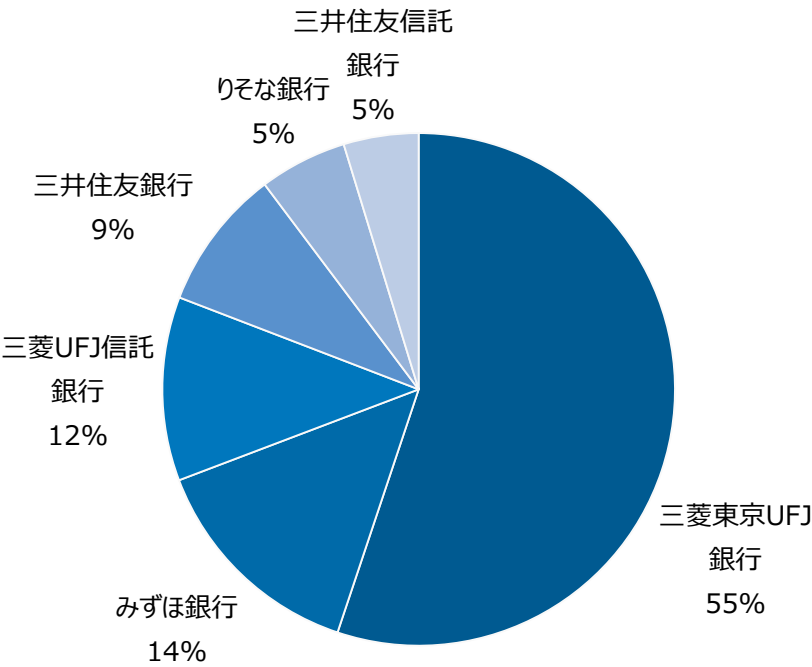


注  
1. 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
2. 「平均調達金利」は2014年6月末時点の適用金利の平均です。

借入れの状況

| 区分 | 借入先                                                     | 借入金額<br>(百万円) | 利率                      | 返済期日            | 担保         |
|----|---------------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|------------|
| 短期 | 三菱東京UFJ銀行                                               | 730           | 基準金利+0.50%<br>(変動)      | 2014年<br>12月24日 | 無担保<br>無保証 |
|    | 三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行                                         | 50            | 基準金利+0.50%<br>(変動)      | 2015年<br>4月24日  |            |
|    | 三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、<br>三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、<br>りそな銀行、三井住友信託銀行 | 8,100         | 基準金利+0.25%<br>(変動)      | 2015年<br>4月24日  |            |
| 長期 | 三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、<br>三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、<br>三井住友信託銀行       | 8,500         | 基準金利<br>+0.275%<br>(変動) | 2016年<br>4月24日  |            |
|    | 三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、<br>三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、<br>りそな銀行          | 11,600        | 基準金利+0.30%<br>(変動)      | 2017年<br>4月24日  |            |
|    | 三菱東京UFJ銀行、三菱UFJ信託銀行、<br>三井住友銀行、りそな銀行                    | 7,000         | 0.80448%<br>(固定)        | 2018年<br>4月24日  |            |
|    | 三菱東京UFJ銀行                                               | 1,070         | 0.91443%<br>(固定)        | 2019年<br>4月24日  |            |
|    | 合計                                                      | 37,050        |                         |                 |            |

借入先の分散状況



注  
1. 2014年6月30日時点

### 3. 業績予想



第5期（2014年12月期）

単位：百万円

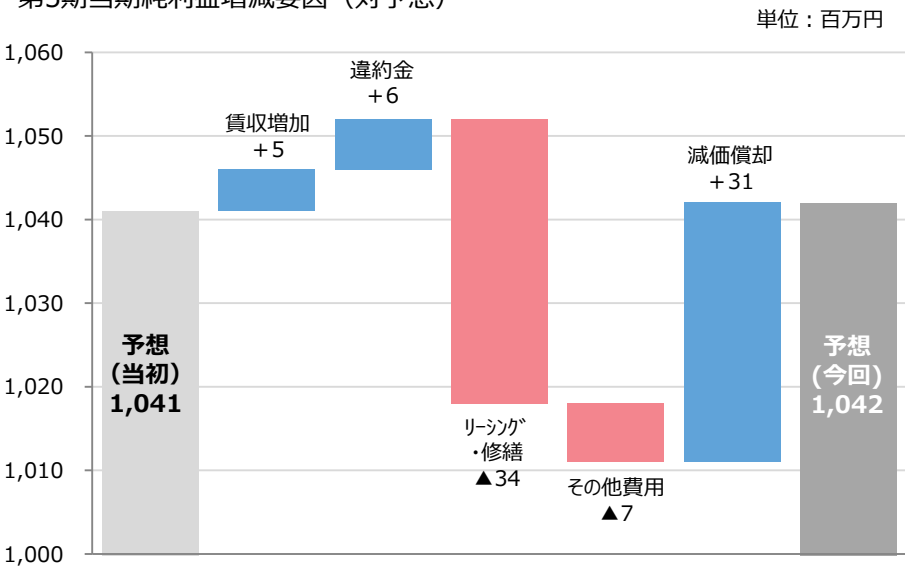
|                         | 第5期予想<br>2014/8/14時点<br>(a) | 第5期予想<br>2014/4/24時点<br>(b) | 対予想<br>(a-b) |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------|
| 営業収益                    | 2,379                       | 2,368                       | 11           |
| 営業利益                    | 1,200                       | 1,208                       | ▲8           |
| 経常利益                    | 1,043                       | 1,042                       | 1            |
| 当期純利益                   | 1,042                       | 1,041                       | 1            |
| 1口当たり分配金 <sup>(1)</sup> | 7,062円                      | 7,062円                      | 0円           |
| 第5期NOI                  | 1,803                       | —                           | —            |
| NOI利回り <sup>(2)</sup>   | 5.1%                        | —                           | —            |
| 運用日数                    | 184日                        | —                           | —            |

注  
1. 当期末処分利益約29百万円を取り崩す前提です。  
2. 「予想NOI利回り」は、予想NOI÷取得価格を年換算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

当期純利益の主な変動要因（対予想）

- 賃貸事業収入の増加 + 5百万円
- 違約金収入等の発生 + 6百万円
- リーシング費用・修繕費用の増加 ▲34百万円
- その他営業費用の増加 ▲7百万円
- 減価償却費の減少 +31百万円

第5期当期純利益増減要因（対予想）



## 4. 成長戦略

機動的かつタイムリーな投資を通じて、着実な外部成長を図る

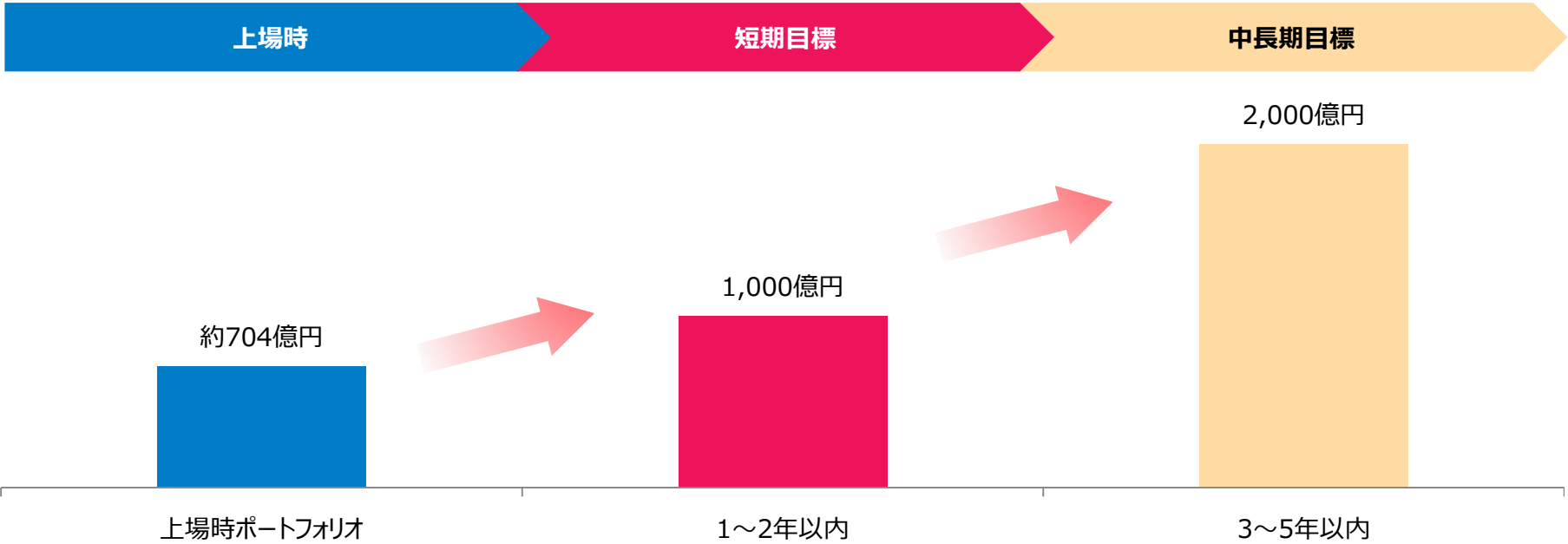
<短期目標>

資産規模の拡大：  
1～2年で1,000億円

<中長期目標>

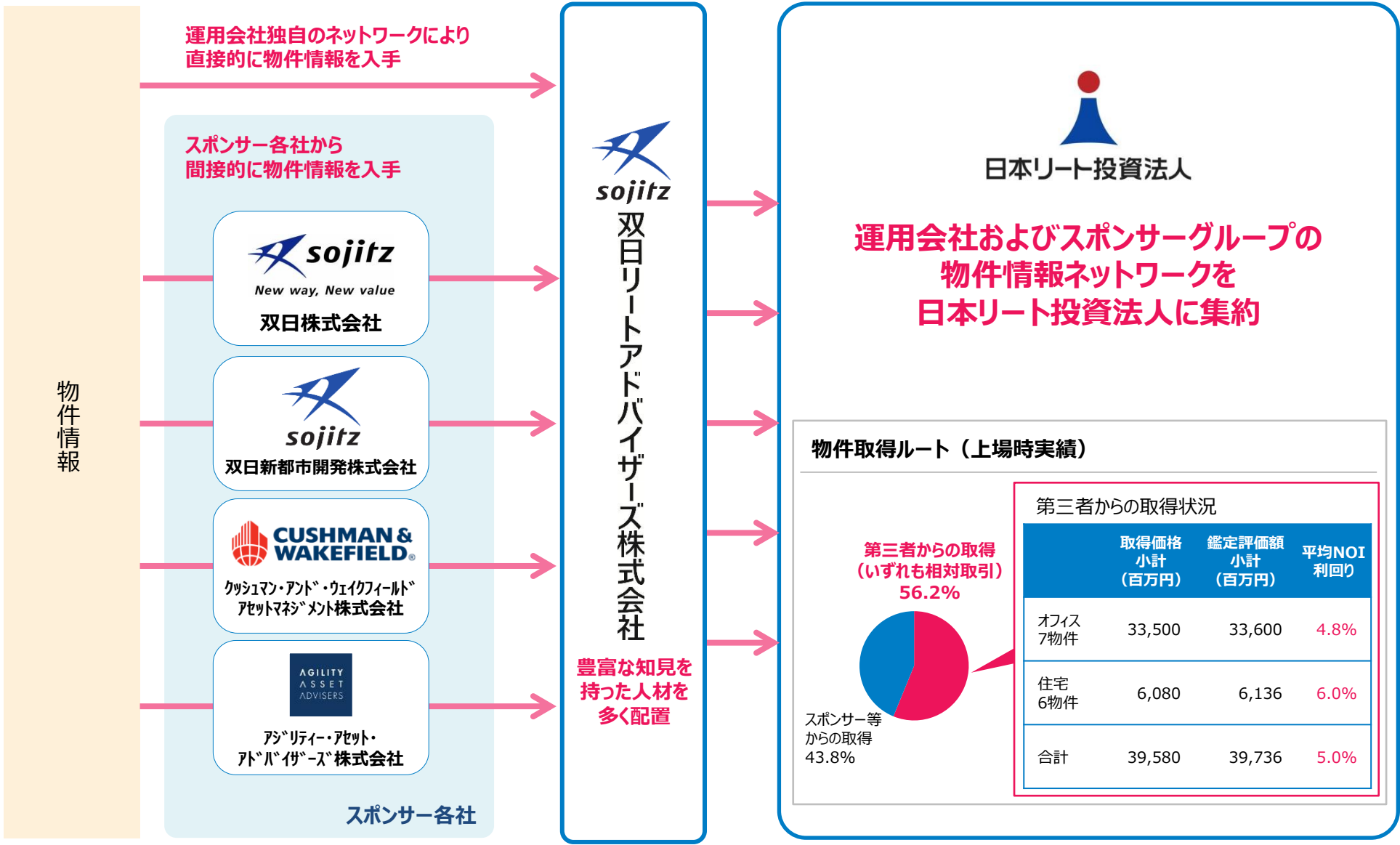
資産規模の拡大：  
3～5年で2,000億円

今後の成長イメージ

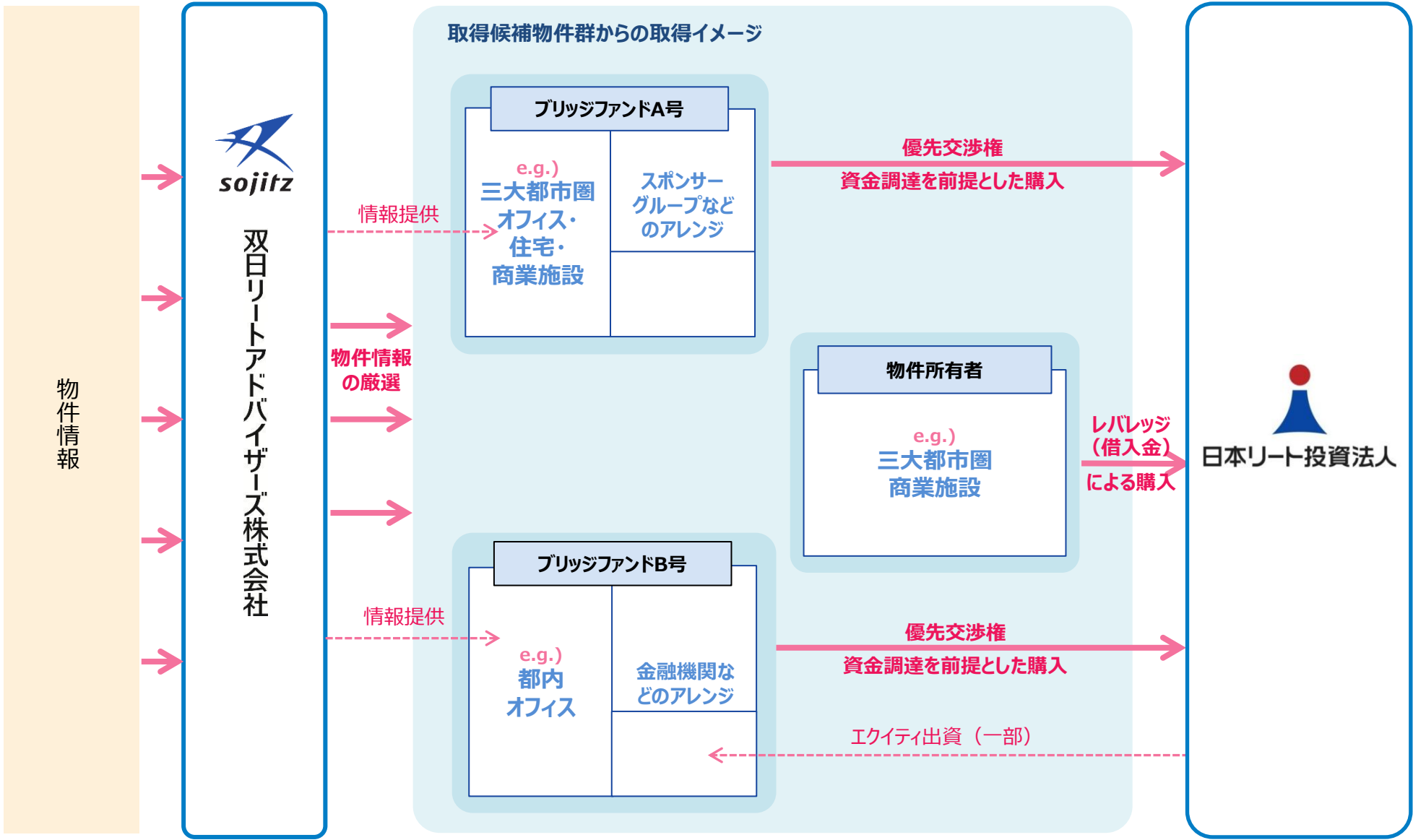


注  
1. 「資産規模」はポートフォリオ全体の取得価格合計を指します。

物件の取得ルート：スポンサーグループと一体となった物件ソーシング活動を推進

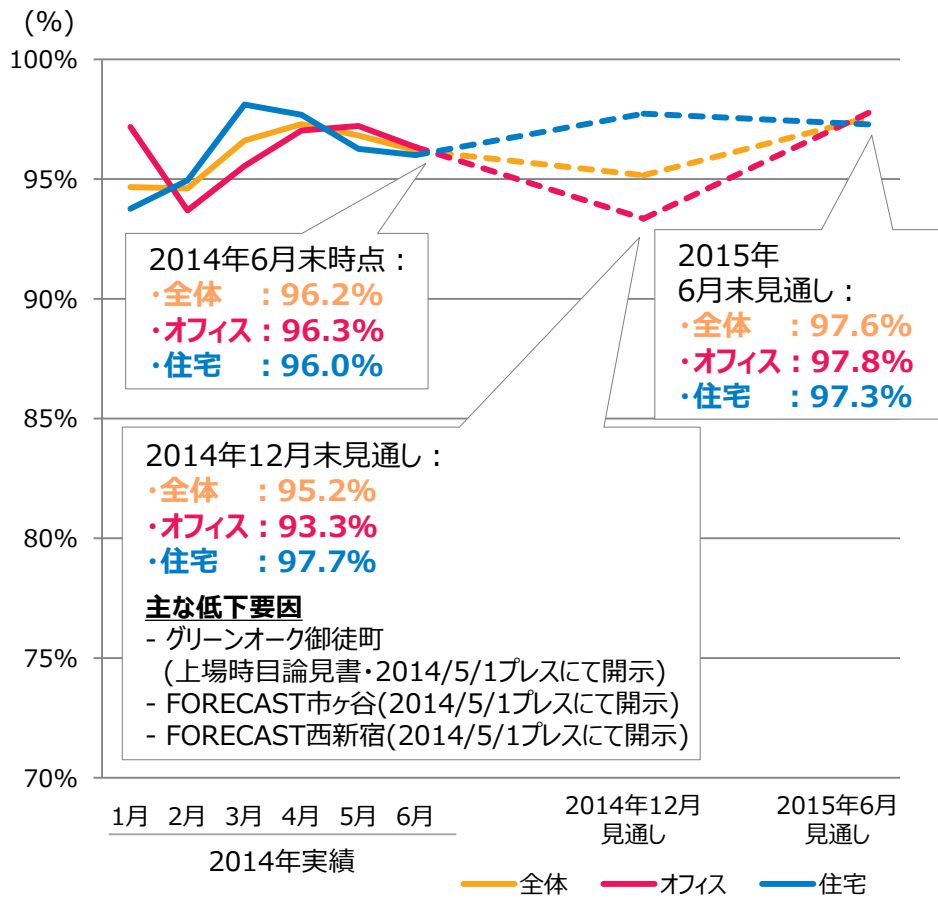


物件の取得手法：ブリッジファンド等各種手法を活用し、資産規模を短期目標の1,000億円超に拡大



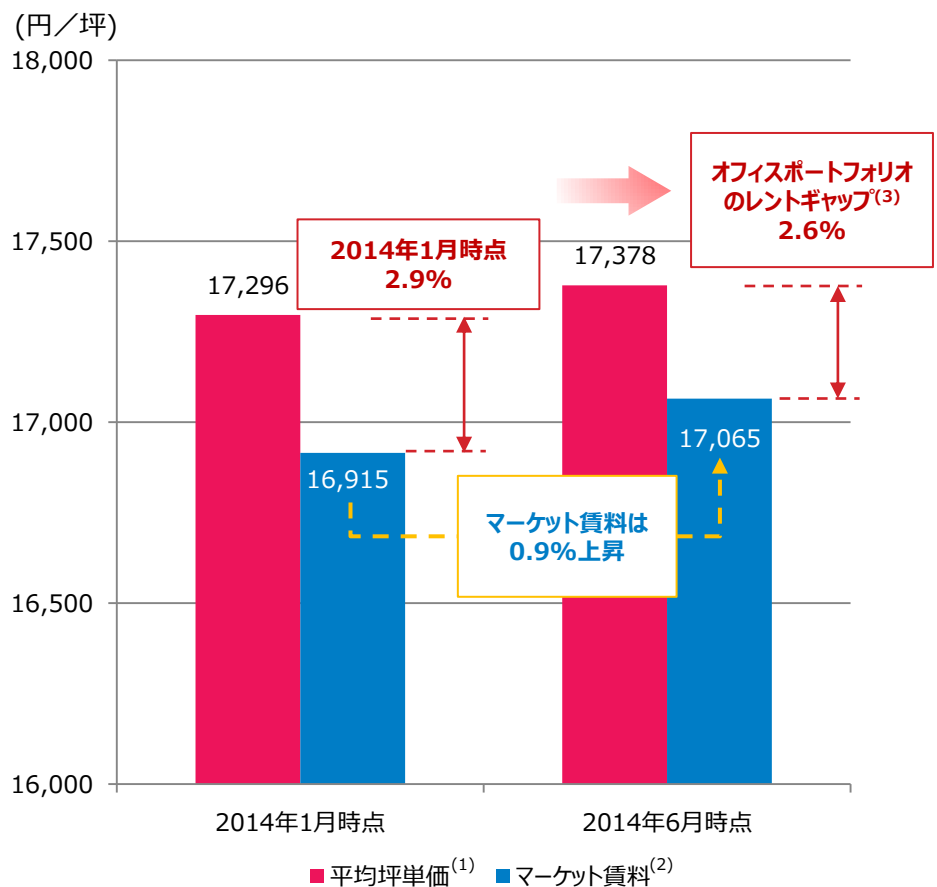
稼働率は比較的安定して推移・マーケット賃料反転に伴うオフィスポートフォリオの賃料上昇傾向

稼働率推移見通し



オフィス物件の坪単価とマーケット賃料の反転

マーケット賃料の反転により賃料増額が期待される



注

1. 「平均坪単価」はそれぞれ、2014年1月末時点及び2014年6月末時点の契約ベースでの賃料であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積で加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外れています。

2. 「平均マーケット賃料」はそれぞれ、三幸エステート作成のマーケットレポートにおける、2014年1月1日時点及び2014年6月30日時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積で加重平均した値を記載しています。

3. 「オフィスポートフォリオのレントギャップ」は「平均坪単価÷平均マーケット賃料－1」により算出され、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積で加重平均した値を記載しています。

PM（双日総合管理）との協働により内部成長を実現

FORECAST新宿AVENUE

実績：館内増床及びポートフォリオ内増床の実現

館内増床  
及び  
ポートフォリオ内  
増床の実現

- ◆ **館内増床**
  - ✓ FORECAST新宿AVENUEの既存テナント（70坪）が別フロア（140坪）へ移動し、館内増床にて成約
- ◆ **ポートフォリオ内増床**
  - ✓ (仮称)FORECAST新宿SOUTHの既存テナントの事業拡張に伴う増床ニーズを捉え、FORECAST新宿AVENUEの2.5フロア（350坪）を新規成約

取り組み対象物件の概要



FORECAST新宿AVENUE

稼働率推移（申込ベース）

2014年2月末時点：78.5%

2014年4月末時点：83.9%

2014年5月末時点：73.2%

2014年6月末時点：100%

館内増床

ポートフォリオ内増床



(仮称)FORECAST新宿SOUTHの  
既存テナントから申込み。

注  
「稼働率(申込ベース)」は、  
(契約面積－解約申込面積＋新規申込面積)/(賃貸可能面積)で算出しています。

戦略：オフィス需要の分析・PMとの協働を通じたテナントニーズの把握

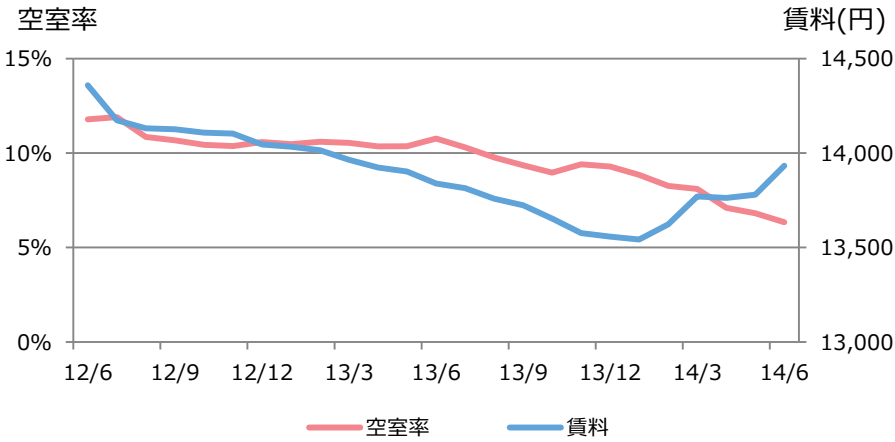
新宿エリア  
における  
オフィス  
需要分析

- ◆ 新宿エリアにおける堅調な需要を確認
  - ✓ 西新宿エリアから東新宿、南新宿エリアに需要がシフトする傾向あり
- ◆ 対象物件及び周辺物件におけるテナントの業態・業種分析をリーシング活動に反映

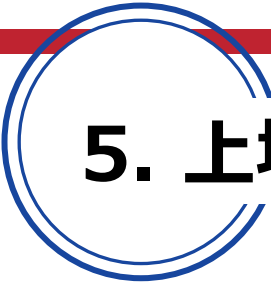
PMとの協働  
によるテナント  
リレーションの  
強化

- ◆ PM（双日総合管理）との協働によって、テナントリレーション強化を図るなかで、テナントの増床ニーズを把握
- ◆ ポートフォリオを活用した戦略的アプローチを遂行

新宿区オフィスの空室率及び賃料(坪単価)の推移



出所：三鬼商事（MIKI OFFICE REPORT 東京）



## 5. 上場後の取り組みと今後の課題



上場からの4ヶ月間における取り組み

今後の課題

外部成長

- ◆ 全20物件・約704億円の上場時ポートフォリオ
  - ✓ 上場時に16物件・約527億円を新規取得
  - ✓ ポートフォリオ全体の56.2%が第三者からの取得(相対取得)
- ◆ 第三者からの取得パイプラインの積み上げ

- ◆ ブリッジファンド組成又は借入れによる機動的な取得
- ◆ 早期に運用資産1,000億円を達成し、中長期で2,000億円を目指す

内部成長

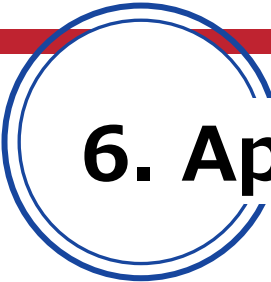
- ◆ 稼働率の向上へ向けた対応
  - ✓ テナントニーズへの深い理解と、PMとの協働による館内増床及びポートフォリオ内増床の実現
- ◆ オフィス賃料におけるアップサイドの捕捉
- ◆ PMの集約によるコスト削減

- ◆ 積極的なリーシングによる稼働率の維持及び向上
- ◆ 市場賃料上昇を背景にした賃料増額に向けた活動の継続
- ◆ ビル名の統一化による認知度の向上

財務戦略

- ◆ メインバンクを中心とした盤石なレンダーフォーメーションによるサポート体制の継続
- ◆ 第三者割当増資による手取金を原資とした借入金返済

- ◆ LTVを45%～55%でコントロール
- ◆ 借入金の返済期日分散のバランスを取りつつ、期間の長期化及び金利の固定化を図る

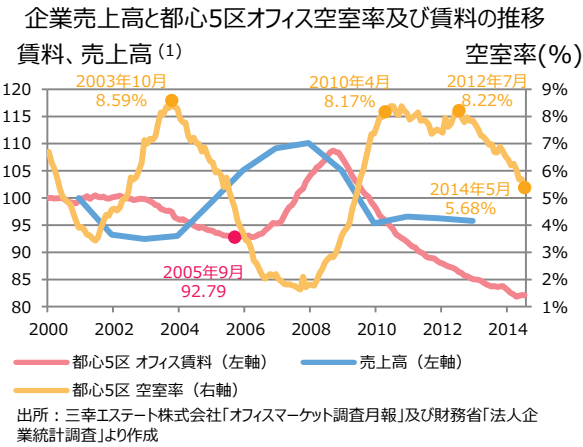


---

## 6. Appendix

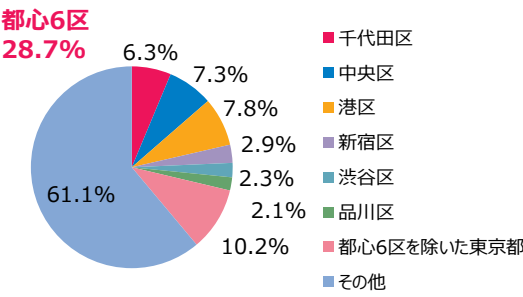
オフィス

景気の回復に応じて  
賃料収入の向上が期待されるオフィス



全国の大企業が集積する都心6区

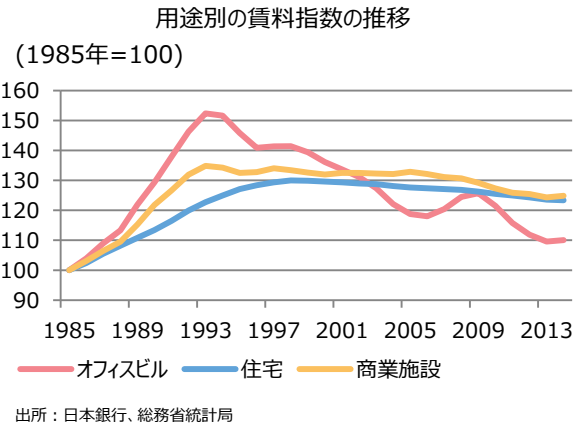
大企業の本社又は本店所在地の地域別割合  
(企業数ベース)



注  
1. 賃料は2000年1月の値を基準に指数化、売上高は2000年の値を基準に指数化  
2. GMSとは、日常生活に必要なものを総合的に扱う大衆向けの大規模な総合スーパー（ゼネラル・マーチャンダイズ・ストア）をいいます。以下、同じです。

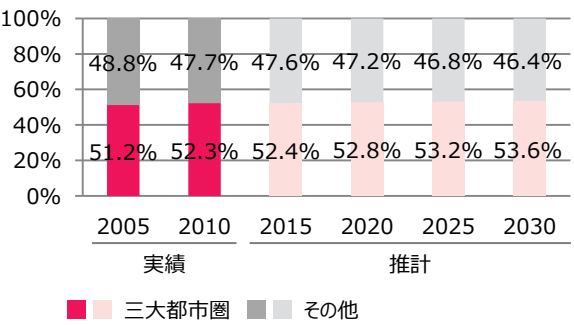
住宅

安定した収益が期待できる賃貸住宅



人口の集中する三大都市圏

世帯数推移及びその将来推計の地域別比率

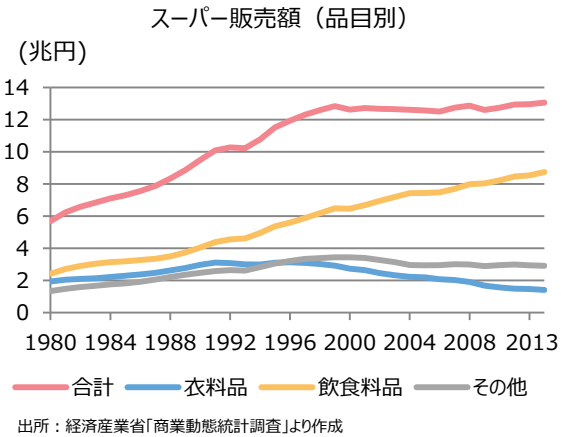


商業施設

景気回復に応じて  
売上増加が期待できる都市型



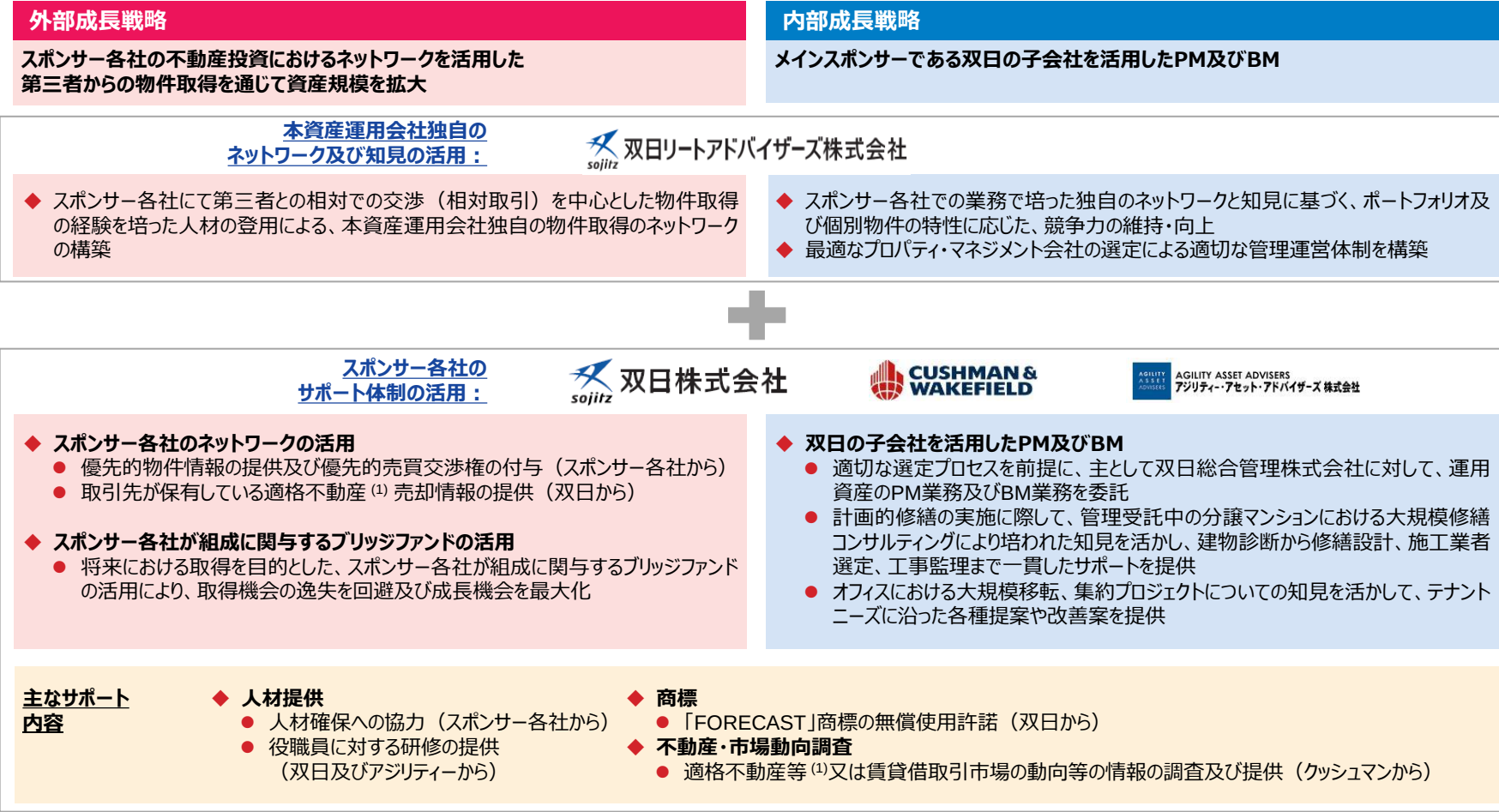
安定収益が期待できる  
生活必需品型及びGMS核店舗型<sup>(2)</sup>



|      |                                                                                                                                                                                                                            | 全体での<br>用途別<br>投資比率 | 各用途における地域別投資比率                              |       |                                     |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------------|-------|-------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                            |                     | 三大都市圏 <sup>(2)</sup><br>都心6区 <sup>(1)</sup> | 40%以下 | 政令指定<br>都市等 <sup>(3)</sup><br>20%以下 |
| オフィス | 都心6区中心 → 企業集積 → 成長性                                                                                                                                                                                                        | 50%以上               | 60%以上                                       | 40%以下 | 20%以下                               |
|      | 本投資法人が考える投資特性<br>◆ 景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益向上が見込める<br>◆ 相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有する<br>◆ 都心6区：企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込める                                                                                      |                     |                                             |       |                                     |
| 住宅   | 三大都市圏中心 → 人口集中 → 安定性                                                                                                                                                                                                       | 50%以下               | 60%以上                                       | 40%以下 |                                     |
|      | 本投資法人が考える投資特性<br>◆ 景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める<br>◆ 三大都市圏：人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める                                                                                                                                        |                     |                                             |       |                                     |
| 商業施設 | 都市型 → 成長性                                                                                                                                                                                                                  | 20%以下               | 地域別投資比率は定めていません                             |       |                                     |
|      | 生活必需型／GMS核店舗型 → 安定性                                                                                                                                                                                                        |                     |                                             |       |                                     |
|      | 本投資法人が考える投資特性<br>◆ 都市型商業施設<br>● 人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込める<br>● 代替テナントが比較的多く見込める<br>◆ 生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設<br>● 主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待できる<br>● 地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込める |                     |                                             |       |                                     |

注  
1. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。  
2. 「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。  
3. 「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。

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



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

# 双日株式会社

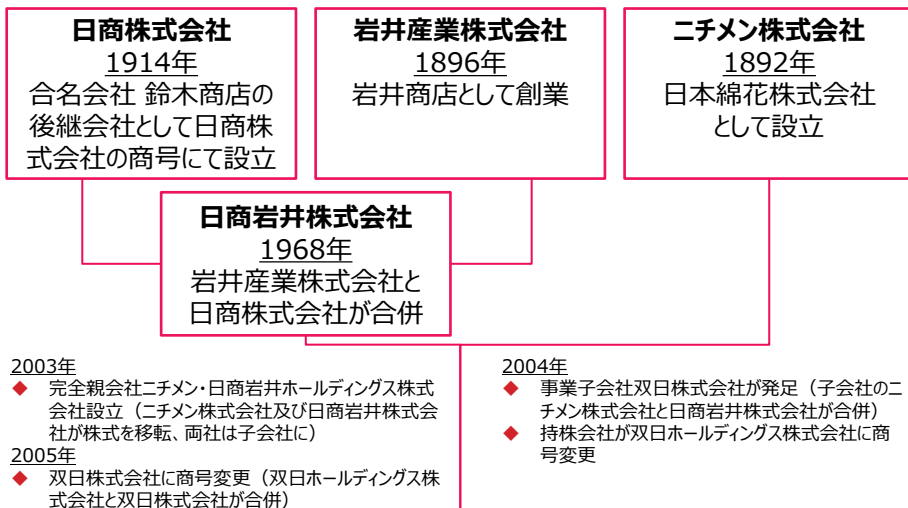
## グローバルに活動する総合商社

- ◆ 国内外に約430社のグループ会社を擁し、世界約50か国で多角的な事業をグローバルに展開

(2014年6月30日現在)

|               |                                                             |
|---------------|-------------------------------------------------------------|
| <b>拠点数</b>    | 国内： <b>7</b> 拠点（支店、国内法人等）<br>海外： <b>89</b> 拠点（現地法人、駐在員事務所等） |
| <b>グループ会社</b> | 国内： <b>118</b> 社<br>海外： <b>311</b> 社                        |
| <b>従業員数</b>   | 単体： <b>2,282</b> 名<br>連結： <b>16,130</b> 名                   |

## 双日グループの成り立ち



注

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

## 双日グループの不動産事業

### (a) 収益不動産事業

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

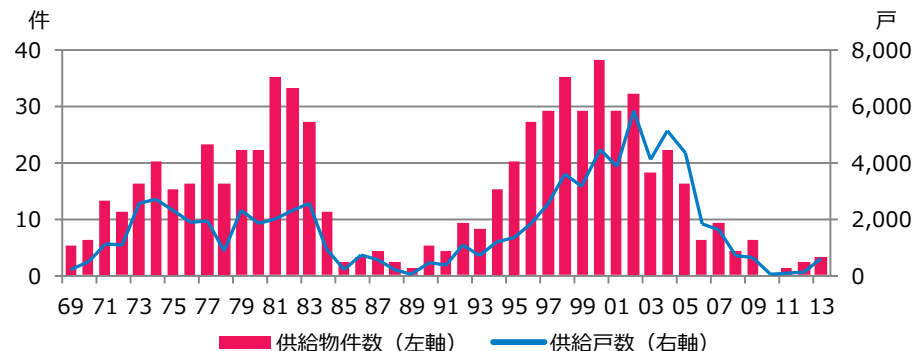
### (b) 分譲マンション事業

- ◆ 前身であるニチメン株式会社、日商岩井株式会社時代から続く40年以上の歴史
- ◆ 約75,000戸の分譲マンションの供給実績
- ◆ 子会社である双日総合管理にて約26,000戸を管理（2013年12月31日現在）

## 主な開発実績 (1)



## 東京経済圏及び大阪経済圏における分譲マンションの供給実績（年度別）



C&Wグループ<sup>(1)</sup>100%出資の日本のアセットマネジメント会社



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

## 世界有数の不動産総合サービスプロバイダー

- ◆ 親会社であるC&Wは、1917年10月にニューヨークで創業した世界有数の不動産総合サービスプロバイダー
- ◆ C&Wグループは、世界約60か国におよそ250か所の拠点を有し、16,000名以上の従業員を配置
- ◆ 世界中の顧客に対して売買仲介、鑑定評価、テナントレップ<sup>(2)</sup>、リーシング、PM、プロジェクト・マネジメントやコンサルティング等多様なサービスを提供

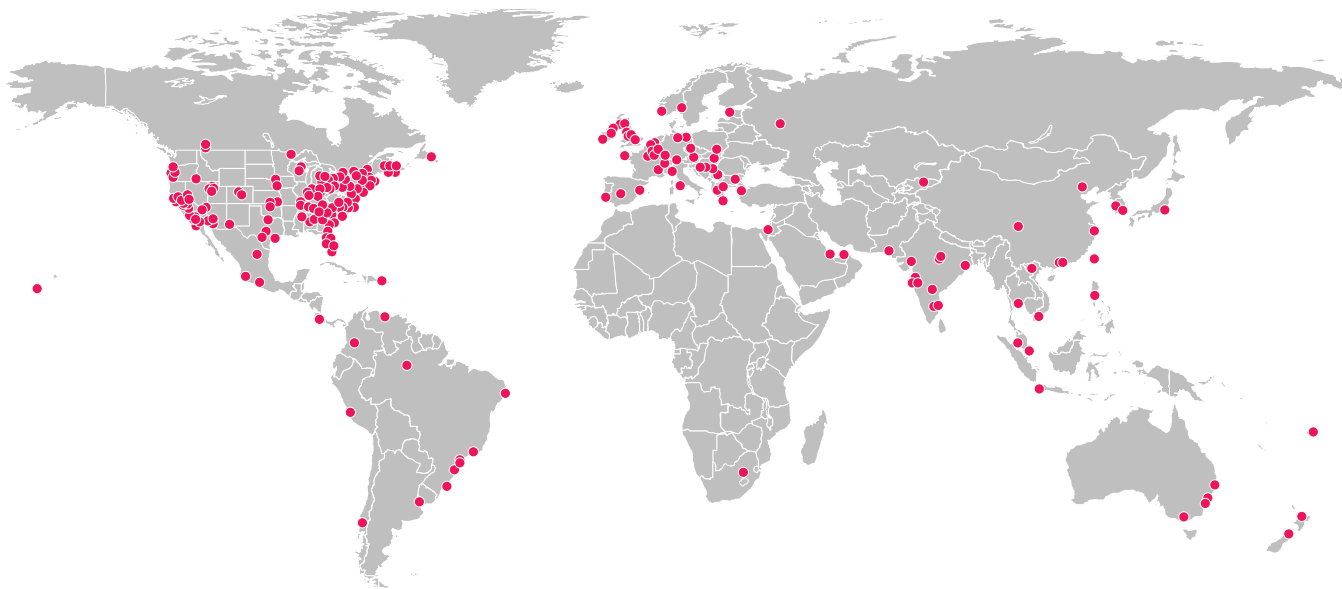
### リーシングにおける主な受託実績

ワン・ワールドトレードセンター  
(米国ニューヨーク市)

チャイナ・セントラル・プレイス  
(中国北京市)

ヘロンタワー  
(英国ロンドン)

### C&Wグループの拠点網



注

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



# アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社

不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立スポンサー

- ◆ 2005年1月に設立。「ポリスジャパン」グループ<sup>(1)</sup>をパートナーとする
- ◆ 不動産アセットマネジメント事業、アドバイザリー事業、不動産投資事業、不動産媒介事業、不動産管理事業等に従事
- ◆ 設立当初は、主に日本国内の機関投資家を中心とした投資資金を裏付けとして、ファンドによる不動産への投資運用を行っていましたが、「ポリスジャパン」グループの出資受入れ以降は、中国、台湾、香港及びシンガポールの「大中華圏」や米国等の企業グループ、富裕層の投資資金を幅広く受け入れ、不動産、再生可能エネルギー施設等の分野でファンドによる投資運用を行う

## アジリティの投資戦略

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

## 主な投資案件の実績<sup>(2)</sup>

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

注  
 1. 「ポリスジャパン」グループは、台湾を中心に東南アジアに幅広く事業展開を行う寶来證券（現元大寶来證券）を中核に形成された金融グループの創業者一族の日本における事業展開プラットフォームです。現在、同グループは不動産事業、投資事業を中心に事業活動を行っていますが、平成21年3月にアジリティに資本参加を行い、アジリティは同グループの事業展開の一翼を担っています。  
 2. 上記は、アジリティの運用実績のあるファンドにおける主な投資案件を記載したものであり、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではありません。上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。



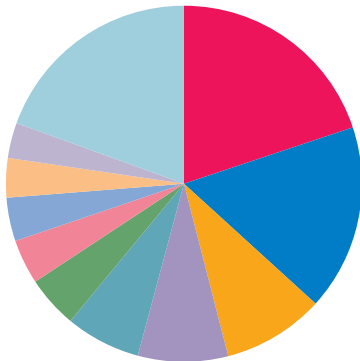


# ポートフォリオの分散状況

分散したポートフォリオを構築

## 物件の分散状況

取得価格ベース



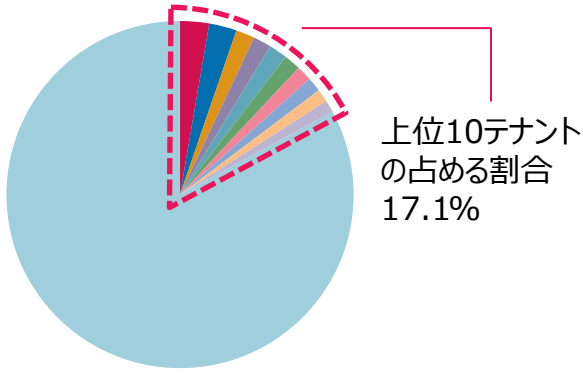
上位10物件の概要

|    | 物件名                 | 取得価格<br>(百万円) | 総取得価格に<br>占める割合 |
|----|---------------------|---------------|-----------------|
| 1  | (仮称)FORECAST新宿SOUTH | 13,990        | 19.9%           |
| 2  | タワーコート北品川           | 11,880        | 16.9%           |
| 3  | FORECAST新宿AVENUE    | 6,500         | 9.2%            |
| 4  | (仮称)FORECAST桜橋      | 5,760         | 8.2%            |
| 5  | FORECAST市ヶ谷         | 4,800         | 6.8%            |
| 6  | グリーンオーク御徒町          | 3,330         | 4.7%            |
| 7  | グリーンオーク茅場町          | 2,860         | 4.1%            |
| 8  | グリーンオーク九段           | 2,780         | 3.9%            |
| 9  | 東池袋センタービル           | 2,520         | 3.6%            |
| 10 | FORECAST西新宿         | 2,260         | 3.2%            |

注  
1. エンドテナントのみを記載しています。

## テナントの分散状況

2014年6月30日現在



上位10テナントの概要<sup>(1)</sup>

|    | 入居物件名               | 業種     | 賃貸面積<br>(m <sup>2</sup> ) | 総賃貸可能面積<br>に占める割合 |
|----|---------------------|--------|---------------------------|-------------------|
| 1  | 東池袋センタービル           | 卸売・小売業 | 2,424.34                  | 2.7%              |
| 2  | (仮称)FORECAST新宿SOUTH | サービス業  | 2,309.49                  | 2.6%              |
| 3  | グリーンオーク御徒町          | 建設業    | 1,558.03                  | 1.7%              |
| 4  | FORECAST日本橋EAST     | 卸売・小売業 | 1,533.92                  | 1.7%              |
| 5  | (仮称)FORECAST桜橋      | 製造業    | 1,532.76                  | 1.7%              |
| 6  | FORECAST新宿AVENUE    | 製造業    | 1,395.96                  | 1.6%              |
| 7  | (仮称)FORECAST新宿SOUTH | 製造業    | 1,280.85                  | 1.4%              |
| 8  | グリーンオーク茅場町          | 金融・保険業 | 1,211.22                  | 1.3%              |
| 9  | グリーンオーク九段           | 製造業    | 1,074.54                  | 1.2%              |
| 10 | (仮称)FORECAST桜橋      | 製造業    | 1,035.02                  | 1.2%              |

# 鑑定価格比較表

| 物件<br>番号 | 物件名称                | 取得価格<br>(百万円) | 第4期末<br>帳簿価格<br>(a)<br>(百万円) | 第4期末<br>含み損益<br>(b-a)<br>(百万円) | 鑑定評価額<br>(百万円) |             |        | 直接還元法    |          |      | DCF法   |          |      |            |          |      | 鑑定<br>会社<br>(1) |
|----------|---------------------|---------------|------------------------------|--------------------------------|----------------|-------------|--------|----------|----------|------|--------|----------|------|------------|----------|------|-----------------|
|          |                     |               |                              |                                |                |             |        | 還元利回り(%) |          |      | 割引率(%) |          |      | 最終還元利回り(%) |          |      |                 |
|          |                     |               |                              |                                | IPO            | 第4<br>期末(b) | 差異     | IPO      | 第4<br>期末 | 差異   | IPO    | 第4<br>期末 | 差異   | IPO        | 第4<br>期末 | 差異   |                 |
| オフィス     |                     |               |                              |                                |                |             |        |          |          |      |        |          |      |            |          |      |                 |
| A-1      | FORECAST西新宿         | 2,260         | 2,268                        | 251                            | 2,450          | 2,520       | +70    | 4.8      | 4.7      | ▲0.1 | 4.4    | 4.3      | ▲0.1 | 5.0        | 4.9      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-2      | FORECAST日本橋EAST     | 2,130         | 2,153                        | 86                             | 2,150          | 2,240       | +90    | 4.9      | 4.8      | ▲0.1 | 4.8    | 4.7      | ▲0.1 | 5.2        | 5.1      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-3      | FORECAST四谷          | 1,430         | 1,438                        | 171                            | 1,540          | 1,610       | +70    | 4.7      | 4.7      | 0.0  | 4.5    | 4.4      | ▲0.1 | 4.9        | 4.8      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-4      | FORECAST新宿AVENUE    | 6,500         | 6,515                        | 184                            | 6,550          | 6,700       | +150   | 4.4      | 4.3      | ▲0.1 | 4.1    | 4.0      | ▲0.1 | 4.5        | 4.4      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-5      | FORECAST市ヶ谷         | 4,800         | 4,869                        | 220                            | 5,010          | 5,090       | +80    | 4.4      | 4.3      | ▲0.1 | 4.2    | 4.1      | ▲0.1 | 4.6        | 4.5      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-6      | FORECAST三田          | 1,800         | 1,809                        | 80                             | 1,820          | 1,890       | +70    | 4.6      | 4.5      | ▲0.1 | 4.4    | 4.3      | ▲0.1 | 4.8        | 4.7      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-7      | (仮称)FORECAST新宿SOUTH | 13,990        | 14,497                       | ▲97                            | 14,000         | 14,400      | +400   | 4.3      | 4.3      | 0.0  | 4.0    | 4.0      | 0.0  | 4.5        | 4.5      | 0.0  | 不動産研            |
| A-8      | (仮称)FORECAST桜橋      | 5,760         | 5,976                        | ▲156                           | 5,800          | 5,820       | +20    | 4.7      | 4.7      | 0.0  | 4.5    | 4.5      | 0.0  | 4.9        | 4.9      | 0.0  | 不動産研            |
| A-9      | グリーンオーク茅場町          | 2,860         | 2,973                        | ▲83                            | 2,870          | 2,890       | +20    | 4.7      | 4.7      | 0.0  | 4.4    | 4.4      | 0.0  | 4.9        | 4.9      | 0.0  | 不動産研            |
| A-10     | グリーンオーク九段           | 2,780         | 2,891                        | ▲21                            | 2,790          | 2,870       | +80    | 4.5      | 4.4      | ▲0.1 | 4.3    | 4.2      | ▲0.1 | 4.7        | 4.6      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-11     | グリーンオーク高輪台          | 2,260         | 2,346                        | ▲66                            | 2,270          | 2,280       | +10    | 4.9      | 4.8      | ▲0.1 | 4.7    | 4.6      | ▲0.1 | 5.1        | 5.0      | ▲0.1 | 不動産研            |
| A-12     | グリーンオーク御徒町          | 3,330         | 3,459                        | ▲249                           | 3,340          | 3,210       | ▲130   | 5.0      | 4.9      | ▲0.1 | 4.8    | 4.6      | ▲0.2 | 5.2        | 5.0      | ▲0.2 | 不動産研            |
| A-13     | 東池袋センタービル           | 2,520         | 2,621                        | ▲11                            | 2,530          | 2,610       | +80    | 5.3      | 5.2      | ▲0.1 | 5.0    | 5.0      | 0.0  | 5.4        | 5.4      | 0.0  | 不動産研            |
|          | オフィス合計              | 52,420        | 53,820                       | 309                            | 53,120         | 54,130      | +1,010 |          |          |      |        |          |      |            |          |      |                 |
| 住宅       |                     |               |                              |                                |                |             |        |          |          |      |        |          |      |            |          |      |                 |
| B-1      | タワーコート北品川           | 11,880        | 11,616                       | 583                            | 12,100         | 12,200      | +100   | 4.9      | 4.8      | ▲0.1 | 4.7    | 4.6      | ▲0.1 | 5.1        | 5.0      | ▲0.1 | 不動産研            |
| B-2      | スカイヒルズN11           | 1,570         | 1,666                        | ▲76                            | 1,590          | 1,590       | 0      | 6.0      | 6.0      | 0.0  | 5.8    | 5.8      | 0.0  | 6.2        | 6.2      | 0.0  | 不動産研            |
| B-3      | マイアトリア名駅            | 1,280         | 1,355                        | ▲55                            | 1,280          | 1,300       | +20    | 5.5      | 5.4      | ▲0.1 | 5.3    | 5.2      | ▲0.1 | 5.7        | 5.6      | ▲0.1 | 不動産研            |
| B-4      | マイアトリア栄             | 1,110         | 1,179                        | ▲69                            | 1,110          | 1,110       | 0      | 5.5      | 5.5      | 0.0  | 5.3    | 5.3      | 0.0  | 5.7        | 5.7      | 0.0  | 不動産研            |
| B-5      | マックヴィラージュ平安         | 785           | 833                          | ▲28                            | 803            | 805         | +2     | 5.8      | 5.8      | 0.0  | 5.6    | 5.6      | 0.0  | 6.0        | 6.0      | 0.0  | 不動産研            |
| B-6      | シーム・ドエル筒井           | 695           | 751                          | ▲39                            | 711            | 712         | +1     | 5.5      | 5.5      | 0.0  | 5.3    | 5.3      | 0.0  | 5.7        | 5.7      | 0.0  | 不動産研            |
| B-7      | シエル薬院               | 640           | 679                          | ▲32                            | 642            | 647         | +5     | 5.4      | 5.3      | ▲0.1 | 5.2    | 5.1      | ▲0.1 | 5.6        | 5.5      | ▲0.1 | 不動産研            |
|          | 住宅合計                | 17,960        | 18,083                       | 280                            | 18,236         | 18,364      | +128   |          |          |      |        |          |      |            |          |      |                 |
| 合計       | 20物件                | 70,380        | 71,904                       | 589                            | 71,356         | 72,494      | +1,138 |          |          |      |        |          |      |            |          |      |                 |

注  
1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所

単位：千円

| 物件番号      | A-1         | A-2                 | A-3        | A-4                  | A-5         | A-6        | A-7                     |
|-----------|-------------|---------------------|------------|----------------------|-------------|------------|-------------------------|
| 物件名簿      | FORECAST西新宿 | FORECAST日本橋<br>EAST | FORECAST四谷 | FORECAST新宿<br>AVENUE | FORECAST市ヶ谷 | FORECAST三田 | (仮称)FORECAST<br>新宿SOUTH |
| 運用日数      | 365日        | 365日                | 365日       | 68日                  | 68日         | 68日        | 68日                     |
| 賃貸事業収益    | 164,340     | 163,238             | 89,579     | 82,860               | 63,307      | 29,584     | 200,891                 |
| 賃貸事業収入    | 144,626     | 153,785             | 81,396     | 76,513               | 59,621      | 27,181     | 179,746                 |
| その他       | 19,714      | 9,452               | 8,182      | 6,347                | 3,685       | 2,403      | 21,144                  |
| 賃貸事業費用    | 41,628      | 36,869              | 28,764     | 19,486               | 6,634       | 2,415      | 65,695                  |
| 管理業務費用    | 6,703       | 11,491              | 4,642      | 3,769                | 3,036       | 1,058      | 13,611                  |
| 水道光熱費     | 17,825      | 12,614              | 7,075      | 5,316                | 3,302       | 1,040      | 19,186                  |
| 損害保険料     | 346         | 380                 | 263        | 52                   | 49          | 18         | 182                     |
| 修繕費       | 641         | 565                 | 983        | －                    | 58          | 122        | 180                     |
| 租税公課      | 4,810       | 10,633              | 9,477      | －                    | －           | －          | －                       |
| 信託報酬      | 1,100       | 1,100               | 1,100      | 130                  | 130         | 130        | 130                     |
| その他賃貸事業費用 | 10,200      | 84                  | 5,222      | 10,218               | 58          | 45         | 32,403                  |
| 賃貸NOI     | 122,712     | 126,369             | 60,815     | 63,373               | 56,672      | 27,169     | 135,196                 |
| 減価償却費     | 32,668      | 31,672              | 15,193     | 14,328               | 16,780      | 3,673      | 9,872                   |
| 賃貸事業損益    | 90,043      | 94,696              | 45,621     | 49,044               | 39,892      | 23,496     | 125,324                 |

| 物件番号      | A-8                | A-9        | A-10      | A-11       | A-12       | A-13      | オフィス合計    |
|-----------|--------------------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|
| 物件名簿      | (仮称)FORECAST<br>桜橋 | グリーンオーク茅場町 | グリーンオーク丸段 | グリーンオーク高輪台 | グリーンオーク御徒町 | 東池袋センタービル |           |
| 運用日数      | 68日                | 68日        | 68日       | 68日        | 68日        | 68日       |           |
| 賃貸事業収益    | 73,070             | 36,795     | 36,445    | 21,124     | 41,548     | 39,425    | 1,042,213 |
| 賃貸事業収入    | 66,822             | 33,294     | 32,568    | 19,259     | 36,890     | 37,009    | 948,715   |
| その他       | 6,248              | 3,501      | 3,877     | 1,865      | 4,658      | 2,415     | 93,497    |
| 賃貸事業費用    | 13,593             | 6,113      | 5,178     | 3,452      | 6,317      | 8,242     | 244,391   |
| 管理業務費用    | 6,117              | 2,428      | 2,148     | 1,204      | 1,863      | 3,204     | 61,278    |
| 水道光熱費     | 6,195              | 3,380      | 2,811     | 1,920      | 4,083      | 4,101     | 88,854    |
| 損害保険料     | 81                 | 37         | 33        | 30         | 40         | 56        | 1,572     |
| 修繕費       | 293                | 88         | 13        | －          | －          | 689       | 3,635     |
| 租税公課      | －                  | －          | －         | －          | －          | －         | 24,920    |
| 信託報酬      | 130                | 130        | 130       | 130        | 130        | 130       | 4,604     |
| その他賃貸事業費用 | 775                | 48         | 42        | 166        | 200        | 59        | 59,526    |
| 賃貸NOI     | 59,477             | 30,681     | 31,267    | 17,672     | 35,230     | 31,183    | 797,821   |
| 減価償却費     | 3,952              | 2,767      | 2,037     | 7,757      | 2,673      | 4,047     | 147,425   |
| 賃貸事業損益    | 55,524             | 27,914     | 29,229    | 9,914      | 32,557     | 27,136    | 650,396   |

# 物件別収支状況②

単位：千円

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

| 物件番号      | B-6       | B-7   | 住宅合計    | ポートフォリオ合計 |
|-----------|-----------|-------|---------|-----------|
| 物件名簿      | シーム・ドエル筒井 | シエル薬院 |         |           |
| 運用日数      | 68日       | 68日   |         |           |
| 賃貸事業収益    | 9,271     | 8,471 | 848,623 | 1,890,836 |
| 賃貸事業収入    | 9,270     | 8,250 | 830,651 | 1,779,367 |
| その他       | 0         | 220   | 17,971  | 111,469   |
| 賃貸事業費用    | 1,025     | 1,204 | 168,541 | 412,933   |
| 管理業務費用    | 701       | 425   | 71,223  | 132,501   |
| 水道光熱費     | －         | 225   | 12,656  | 101,511   |
| 損害保険料     | 13        | 12    | 1,885   | 3,457     |
| 修繕費       | －         | 77    | 24,398  | 28,034    |
| 租税公課      | －         | －     | 25,609  | 50,530    |
| 信託報酬      | 130       | 130   | 1,882   | 6,486     |
| その他賃貸事業費用 | 179       | 334   | 30,884  | 90,410    |
| 賃貸NOI     | 8,245     | 7,266 | 680,081 | 1,477,903 |
| 減価償却費     | 3,469     | 2,877 | 227,673 | 375,098   |
| 賃貸事業損益    | 4,775     | 4,389 | 452,408 | 1,102,804 |

2014年6月30日現在

| 物件名      | A-1<br>FORECAST西新宿                                                                                                                 | A-2<br>FORECAST日本橋EAST                                                                                                                   | A-3<br>FORECAST四谷                                                                                                                     | A-4<br>FORECAST新宿AVENUE                                                                                                                                          | A-5<br>FORECAST市ヶ谷                                                                                                                         |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件写真     |                                                   |                                                         |                                                     |                                                                               |                                                         |
| 所在地      | 東京都新宿区                                                                                                                             | 東京都中央区                                                                                                                                   | 東京都新宿区                                                                                                                                | 東京都新宿区                                                                                                                                                           | 東京都新宿区                                                                                                                                     |
| 取得価格     | 2,260百万円                                                                                                                           | 2,130百万円                                                                                                                                 | 1,430百万円                                                                                                                              | 6,500百万円                                                                                                                                                         | 4,800百万円                                                                                                                                   |
| 不動産鑑定評価額 | 2,520百万円                                                                                                                           | 2,240百万円                                                                                                                                 | 1,610百万円                                                                                                                              | 6,700百万円                                                                                                                                                         | 5,090百万円                                                                                                                                   |
| NOI利回り   | 5.3%                                                                                                                               | 5.2%                                                                                                                                     | 5.4%                                                                                                                                  | 4.4%                                                                                                                                                             | 4.6%                                                                                                                                       |
| 稼働率      | 100%                                                                                                                               | 100%                                                                                                                                     | 79.4%                                                                                                                                 | 89.3%                                                                                                                                                            | 100%                                                                                                                                       |
| 建築時期     | 2009年2月                                                                                                                            | 2009年2月                                                                                                                                  | 2009年1月                                                                                                                               | 2008年9月                                                                                                                                                          | 2009年8月                                                                                                                                    |
| PML値     | 2.7%                                                                                                                               | 3.7%                                                                                                                                     | 3.6%                                                                                                                                  | 2.1%                                                                                                                                                             | 2.9%                                                                                                                                       |
| 取得先      | スポンサー等                                                                                                                             | スポンサー等                                                                                                                                   | スポンサー等                                                                                                                                | スポンサー等                                                                                                                                                           | スポンサー等                                                                                                                                     |
| アクセス     | JR新宿駅から徒歩約5分                                                                                                                       | 都営地下鉄新宿線・浜町駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線・東日本橋駅と東京メトロ日比谷線・人形町駅も徒歩圏内                                                                                   | 東京メトロ丸ノ内線・四谷三丁目駅から徒歩約4分、四ツ谷駅から徒歩約6分                                                                                                   | 東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線・新宿三丁目駅から徒歩約3分                                                                                                                           | 東京メトロ南北線・市ヶ谷駅から徒歩約2分                                                                                                                       |
| 物件特徴     | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の西側に位置するエリア</li><li>◆ 周辺は商業色が濃い環境で来店型オフィス等の多様な業種からの需要が見込まれる</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 近隣には中央区を代表する公園のひとつである浜町公園もあり周辺環境は良好</li><li>◆ 2009年の竣工と新しく、築年数が経過したビルが多い近隣エリアでは、希少性が高い</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 「四ツ谷」駅ではJR線、地下鉄線など主要エリアへのアクセスに便利な路線が利用できる</li><li>◆ 2009年竣工と、近隣では数少ない2000年以降に竣工したビル</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の東側に位置するエリア</li><li>◆ 建物は2008年竣工と、新しさにおいて希少性が高く、ガラス張りの外観も印象的</li><li>◆ 貸室は汎用性の高いほぼ整形の無柱空間</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ JR中央・総武線、東京メトロ有楽町線と南北線、都営地下鉄新宿線が利用でき交通利便性は良好</li><li>◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている</li></ul> |

2014年6月30日現在

| 物件名      | A-6<br>FORECAST三田                                                                                                                               | A-7<br>(仮称)FORECAST新宿SOUTH                                                                                                                             | A-8<br>(仮称)FORECAST桜橋                                                                                                                                                                               | A-9<br>グリーンオーク茅場町                                                                                                                    | A-10<br>グリーンオーク九段                                                                                                                                                   |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件写真     |                                                                |                                                                       |                                                                                                                   |                                                   |                                                                                  |
| 所在地      | 東京都港区                                                                                                                                           | 東京都新宿区                                                                                                                                                 | 東京都中央区                                                                                                                                                                                              | 東京都中央区                                                                                                                               | 東京都千代田区                                                                                                                                                             |
| 取得価格     | 1,800百万円                                                                                                                                        | 13,990百万円                                                                                                                                              | 5,760百万円                                                                                                                                                                                            | 2,860百万円                                                                                                                             | 2,780百万円                                                                                                                                                            |
| 不動産鑑定評価額 | 1,890百万円                                                                                                                                        | 14,400百万円                                                                                                                                              | 5,820百万円                                                                                                                                                                                            | 2,890百万円                                                                                                                             | 2,870百万円                                                                                                                                                            |
| NOI利回り   | 4.8%                                                                                                                                            | 4.5%                                                                                                                                                   | 5.1%                                                                                                                                                                                                | 5.0%                                                                                                                                 | 4.8%                                                                                                                                                                |
| 稼働率      | 100%                                                                                                                                            | 100%                                                                                                                                                   | 100%                                                                                                                                                                                                | 100%                                                                                                                                 | 100%                                                                                                                                                                |
| 建築時期     | 2009年9月                                                                                                                                         | 1980年11月                                                                                                                                               | 1985年4月                                                                                                                                                                                             | 1990年3月                                                                                                                              | 1987年12月                                                                                                                                                            |
| PML値     | 2.9%                                                                                                                                            | 7.0%                                                                                                                                                   | 4.2%                                                                                                                                                                                                | 2.6%                                                                                                                                 | 5.1%                                                                                                                                                                |
| 取得先      | スポンサー等                                                                                                                                          | 第三者                                                                                                                                                    | 第三者                                                                                                                                                                                                 | 第三者                                                                                                                                  | 第三者                                                                                                                                                                 |
| アクセス     | 都営大江戸線・赤羽橋駅から徒歩約2分、都営三田線・芝公園駅から徒歩約5分、東京メトロ南北線・麻布十番駅から徒歩約5分                                                                                      | JR新宿駅南口又は新南口から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線・新宿三丁目駅から徒歩約1分                                                                                             | 東京メトロ日比谷線及びJR京葉線・八丁堀駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線・宝町駅から徒歩約5分                                                                                                                                                    | 東京メトロ東西線及び日比谷線・茅場町駅から徒歩約2分                                                                                                           | 東京メトロ東西線・半蔵門線及び都営地下鉄新宿線・九段下駅から徒歩約1分                                                                                                                                 |
| 物件特徴     | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ JR、東京メトロ、都営地下鉄の各線が利用可能</li><li>◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている</li><li>◆ 貸室は汎用性の高い整形の無柱空間</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅東側に位置するエリア</li><li>◆ 建物は基準階面積が540坪と広くスケールメリットがあり、また、耐震補強を含めた大規模なリニューアル工事が施されている</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅が最寄り駅であり、また都営地下鉄浅草線「宝町」駅、さらに足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、交通利便性に優れたエリア</li><li>◆ 外壁補修工事も含めた大規模なリニューアル工事が施されており、昨今のテナントニーズに応え得る水準</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 東京メトロ東西線と日比谷線が利用できる「茅場町」駅から徒歩約2分の好立地</li><li>◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されている。明るく開放的な貸室が特徴</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 最寄りの「九段下」駅では東京メトロ東西線・半蔵門線、都営地下鉄新宿線が利用可能であり、交通利便性は良好</li><li>◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されており、設備全体としては昨今のテナントニーズに十分に応え得る水準</li></ul> |



# 物件一覧-オフィス③

2014年6月30日現在

| 物件名      | A-11<br>グリーンオーク高輪台                                                                                                                                                          | A-12<br>グリーンオーク御徒町                                                                                                                                                                                                                                       | A-13<br>東池袋センタービル                                                                                                                                                 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件写真     |                                                                                            |                                                                                                                                                                         |                                                                                 |
| 所在地      | 東京都港区                                                                                                                                                                       | 東京都台東区                                                                                                                                                                                                                                                   | 東京都豊島区                                                                                                                                                            |
| 取得価格     | 2,260百万円                                                                                                                                                                    | 3,330百万円                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,520百万円                                                                                                                                                          |
| 不動産鑑定評価額 | 2,280百万円                                                                                                                                                                    | 3,210百万円                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,610百万円                                                                                                                                                          |
| NOI利回り   | 4.9%                                                                                                                                                                        | 4.9%                                                                                                                                                                                                                                                     | 5.8%                                                                                                                                                              |
| 稼働率      | 74.1%                                                                                                                                                                       | 87.5%                                                                                                                                                                                                                                                    | 100%                                                                                                                                                              |
| 建築時期     | 2010年1月                                                                                                                                                                     | 1977年1月                                                                                                                                                                                                                                                  | 1991年11月                                                                                                                                                          |
| PML値     | 3.6%                                                                                                                                                                        | 7.7%                                                                                                                                                                                                                                                     | 4.5%                                                                                                                                                              |
| 取得先      | 第三者                                                                                                                                                                         | 第三者                                                                                                                                                                                                                                                      | 第三者                                                                                                                                                               |
| アクセス     | 都営地下鉄浅草線・高輪台駅から徒歩約1分                                                                                                                                                        | 東京メトロ日比谷線・仲御徒町駅から徒歩約1分                                                                                                                                                                                                                                   | JR山手線・大塚駅から徒歩約7分、東京メトロ丸ノ内線・新大塚駅、有楽町線・東池袋駅、都電荒川線・向原駅がいずれも徒歩圏内                                                                                                      |
| 物件特徴     | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 徒歩約1分の都営地下鉄浅草線「高輪台」駅の他、徒歩圏の「白金台」駅では東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線が利用できる</li> <li>◆ 近隣には中小規模の築年数の経過したビルが多い中、2010年竣工であり、エリアにおいての希少性は高い</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 「御徒町」駅、「仲御徒町」駅、「上野広小路」駅、「上野御徒町」駅、「新御徒町」駅と、狭い範囲内に多数の路線・駅が存在するエリアであり、ターミナル駅である「上野」駅も近く、交通利便性に優れている</li> <li>◆ 耐震補強工事を含めたりリニューアル工事が施されている</li> <li>◆ 近隣には基準階面積が数十坪程度の小規模オフィスビルが多い中、規模の面でエリア内での優位性を有している</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 世界でも有数のターミナル駅である「池袋」駅を中心とするエリア</li> <li>◆ 他の主要オフィスエリアと比較して新築ビルが少ないため、供給量が急増して深刻な供給過多に陥ることもなく、需給バランスは比較的安定している</li> </ul> |



2014年6月30日現在

| 物件名      | B-1<br>タワーコート北品川                                                                                                                                                   | B-2<br>スカイヒルズN11                                                                                                                                  | B-3<br>マイアトリア名駅                                                                                                                                                                  | B-4<br>マイアトリア栄                                                                                                                                                             |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件写真     |                                                                                   |                                                                  |                                                                                               |                                                                                         |
| 所在地      | 東京都品川区                                                                                                                                                             | 北海道札幌市                                                                                                                                            | 愛知県名古屋市中村区                                                                                                                                                                       | 愛知県名古屋市中区                                                                                                                                                                  |
| 取得価格     | 11,880百万円                                                                                                                                                          | 1,570百万円                                                                                                                                          | 1,280百万円                                                                                                                                                                         | 1,110百万円                                                                                                                                                                   |
| 不動産鑑定評価額 | 12,200百万円                                                                                                                                                          | 1,590百万円                                                                                                                                          | 1,300百万円                                                                                                                                                                         | 1,110百万円                                                                                                                                                                   |
| NOI利回り   | 5.1%                                                                                                                                                               | 6.6%                                                                                                                                              | 5.6%                                                                                                                                                                             | 5.8%                                                                                                                                                                       |
| 稼働率      | 93.7%                                                                                                                                                              | 100%                                                                                                                                              | 93.4%                                                                                                                                                                            | 100%                                                                                                                                                                       |
| 建築時期     | 2009年2月                                                                                                                                                            | 2001年3月                                                                                                                                           | 2006年3月                                                                                                                                                                          | 2007年3月                                                                                                                                                                    |
| PML値     | 2.6%                                                                                                                                                               | 1.3%                                                                                                                                              | 4.4%                                                                                                                                                                             | 4.1%                                                                                                                                                                       |
| 取得先      | スポンサー等                                                                                                                                                             | 第三者                                                                                                                                               | 第三者                                                                                                                                                                              | 第三者                                                                                                                                                                        |
| アクセス     | 京浜急行電鉄本線・新馬場駅から徒歩約4分                                                                                                                                               | 札幌市営地下鉄南北線・北12条駅から徒歩約2分                                                                                                                           | 名古屋市営地下鉄桜通線・国際センター駅から徒歩約5分、各線・名古屋駅から徒歩約8分                                                                                                                                        | 名古屋市営地下鉄鶴舞線・大須観音駅から徒歩約7分                                                                                                                                                   |
| 物件特徴     | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分、同駅から都心へ約20分と交通利便性は比較的良好</li><li>◆ 2009年築と築浅で、36階建のタワーマンションであり、周辺のマンションと比較して設備・仕様の面で競争力を有する</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分、JR「札幌」駅へも徒歩約10分と交通利便性は良好</li><li>◆ 北海道大学至近で、学生向けの賃貸マンションとしても相応の競争力を有する</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 各線「名古屋」駅から徒歩約8分、最寄りの名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分と交通利便性は良好</li><li>◆ 生活環境面の優位性が認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分で、名古屋市の2大繁華街である栄地区と名駅地区のほぼ中間に所在</li><li>◆ 生活利便性に優れ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める</li></ul> |

2014年6月30日現在

| 物件名      | B-5<br>マックヴィラージュ平安                                                                                                                                                            | B-6<br>シーム・ドエル筒井                                                                                                                                             | B-7<br>シエル薬院                                                                                                                                                 |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 物件写真     |                                                                                              |                                                                             |                                                                           |
| 所在地      | 愛知県名古屋市北区                                                                                                                                                                     | 愛知県名古屋市東区                                                                                                                                                    | 福岡県福岡市中央区                                                                                                                                                    |
| 取得価格     | 785百万円                                                                                                                                                                        | 695百万円                                                                                                                                                       | 640百万円                                                                                                                                                       |
| 不動産鑑定評価額 | 805百万円                                                                                                                                                                        | 712百万円                                                                                                                                                       | 647百万円                                                                                                                                                       |
| NOI利回り   | 6.3%                                                                                                                                                                          | 5.9%                                                                                                                                                         | 5.6%                                                                                                                                                         |
| 稼働率      | 100%                                                                                                                                                                          | 100%                                                                                                                                                         | 84.5%                                                                                                                                                        |
| 建築時期     | 2006年9月                                                                                                                                                                       | 2007年2月                                                                                                                                                      | 2005年3月                                                                                                                                                      |
| PML値     | 3.2%                                                                                                                                                                          | 5.0%                                                                                                                                                         | 5.4%                                                                                                                                                         |
| 取得先      | 第三者                                                                                                                                                                           | 第三者                                                                                                                                                          | 第三者                                                                                                                                                          |
| アクセス     | 名古屋市営地下鉄名城線・平安通駅から徒歩約4分、各線・大曽根駅から徒歩約9分                                                                                                                                        | 名古屋市営地下鉄桜通線・車道駅から徒歩約3分                                                                                                                                       | 西鉄天神大牟田線・薬院駅から徒歩約2分                                                                                                                                          |
| 物件特徴     | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、ターミナル駅である「大曽根」駅から徒歩約9分と交通利便性は良好</li><li>◆ 生活利便施設も揃っており名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分と交通利便性は比較的良好</li><li>◆ 生活環境面での優位性も認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>◆ 福岡の中心地である天神から徒歩圏内であり、西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約2分と交通利便性に恵まれる</li><li>◆ 生活利便性に恵まれ、福岡市中心部に勤務する社会人を中心に単身者層の需要を十分に取込める</li></ul> |

# 賃借対照表

| 単位（千円）          | 第3期<br>2013年6月期 | 第4期<br>2014年6月期 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 資産の部            |                 |                 |
| 流動資産            |                 |                 |
| 現金及び預金          | 569,235         | 815,742         |
| 信託現金及び信託預金      | 755,886         | 3,448,945       |
| 営業未収入金          | 7,222           | 127,925         |
| 前払費用            | 13,380          | 126,026         |
| 繰延税金資産          | 1,055           | 240             |
| 未収還付法人税等        | －               | 2,452           |
| 未収消費税等          | －               | 797,388         |
| その他             | 10              | 27,741          |
| 貸倒引当金           | △ 1,458         | △ 1,458         |
| 流動資産合計          | 1,345,332       | 5,345,004       |
| 固定資産            |                 |                 |
| 有形固定資産          |                 |                 |
| 信託建物            | 8,346,566       | 20,264,809      |
| 減価償却累計額         | △ 634,971       | △ 1,006,771     |
| 信託建物（純額）        | 7,711,594       | 19,258,037      |
| 信託構築物           | 105,110         | 135,252         |
| 減価償却累計額         | △ 6,138         | △ 9,384         |
| 信託構築物（純額）       | 98,972          | 125,868         |
| 信託工具、器具及び備品     | －               | 533             |
| 減価償却累計額         | －               | △ 52            |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | －               | 480             |
| 信託土地            | 8,569,400       | 37,275,911      |
| 有形固定資産合計        | 16,379,967      | 56,660,298      |
| 無形固定資産          |                 |                 |
| 信託借地権           | 1,370,503       | 15,243,932      |
| 無形固定資産合計        | 1,370,503       | 15,243,932      |
| 投資その他の資産        |                 |                 |
| 敷金及び保証金         | 10,050          | 10,050          |
| 長期前払費用          | 28,868          | 179,566         |
| その他             | 5,365           | 304             |
| 投資その他の資産合計      | 44,283          | 189,920         |
| 固定資産合計          | 17,794,754      | 72,094,151      |
| 資産合計            | 19,140,087      | 77,439,155      |

| 単位（千円）        | 第3期<br>2013年6月期 | 第4期<br>2014年6月期 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| 負債の部          |                 |                 |
| 流動負債          |                 |                 |
| 営業未払金         | 33,652          | 253,959         |
| 短期借入金         | －               | 8,880,000       |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 231,560         | －               |
| 未払費用          | 83,470          | 51,833          |
| 未払法人税等        | 6,027           | －               |
| 未払消費税等        | 3,320           | －               |
| 前受金           | 99,912          | 428,882         |
| その他           | 1,643           | 11,299          |
| 流動負債合計        | 459,586         | 9,625,975       |
| 固定負債          |                 |                 |
| 長期借入金         | 18,155,320      | 28,170,000      |
| 信託預り敷金及び保証金   | 384,922         | 2,510,749       |
| 長期未払金         | 9,757           | －               |
| 固定負債合計        | 18,549,999      | 30,680,749      |
| 負債合計          | 19,009,585      | 40,306,725      |

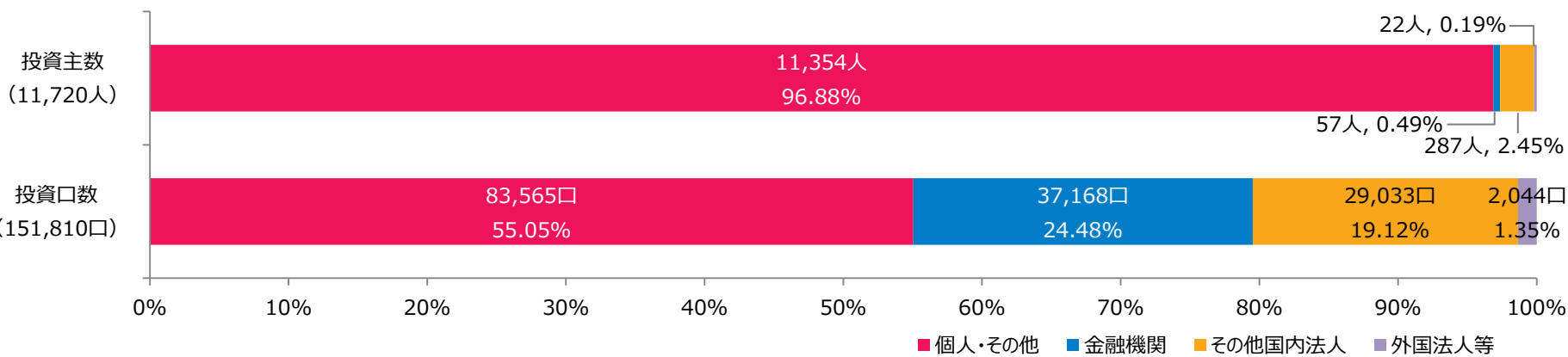
|                         |            |            |
|-------------------------|------------|------------|
| 純資産の部                   |            |            |
| 投資主資本                   |            |            |
| 出資総額                    | 100,000    | 36,919,883 |
| 剰余金                     |            |            |
| 当期末処分利益<br>又は当期末処理損失（△） | 30,501     | 212,546    |
| 剰余金合計                   | 30,501     | 212,546    |
| 投資主資本合計                 | 130,501    | 37,132,430 |
| 純資産合計                   | 130,501    | 37,132,430 |
| 負債純資産合計                 | 19,140,087 | 77,439,155 |

# 損益計算書

| 単位（千円）              | 第3期<br>2013年6月期 | 第4期<br>2014年6月期 |
|---------------------|-----------------|-----------------|
| 営業収益                |                 |                 |
| 賃貸事業収入              | 1,070,107       | 1,779,367       |
| その他賃貸事業収入           | 52,040          | 111,469         |
| 営業収益合計              | 1,122,147       | 1,890,836       |
| 営業費用                |                 |                 |
| 賃貸事業費用              | 560,316         | 788,031         |
| 資産運用報酬              | 128,325         | 57,525          |
| 資産保管手数料             | 530             | 979             |
| 一般事務委託手数料           | 3,368           | 6,290           |
| 役員報酬                | 1,200           | 2,260           |
| 会計監査人報酬             | 500             | 22,500          |
| その他営業費用             | 17,554          | 58,865          |
| 営業費用合計              | 711,795         | 936,451         |
| 営業利益                | 410,352         | 954,384         |
| 営業外収益               |                 |                 |
| 受取利息                | 262             | 288             |
| 還付加算金               | 81              | —               |
| 営業外収益合計             | 343             | 288             |
| 営業外費用               |                 |                 |
| 支払利息                | 379,858         | 338,250         |
| 融資関連費用              | 10,497          | 349,256         |
| 投資口交付費              | —               | 36,035          |
| 投資口公開関連費用           | —               | 41,978          |
| デリバティブ評価損           | 1,906           | 5,061           |
| 営業外費用合計             | 392,261         | 770,582         |
| 経常利益                | 18,434          | 184,090         |
| 税引前当期純利益            | 18,434          | 184,090         |
| 法人税、住民税及び事業税        | 7,779           | 1,230           |
| 法人税等調整額             | △ 697           | 814             |
| 法人税等合計              | 7,081           | 2,045           |
| 当期純利益               | 11,352          | 182,045         |
| 前期繰越利益              | 19,148          | 30,501          |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 30,501          | 212,546         |

所有者別投資主数・投資口数内訳 (1)

2014年6月30日現在



投資主上位10社 (2)

2014年6月30日現在

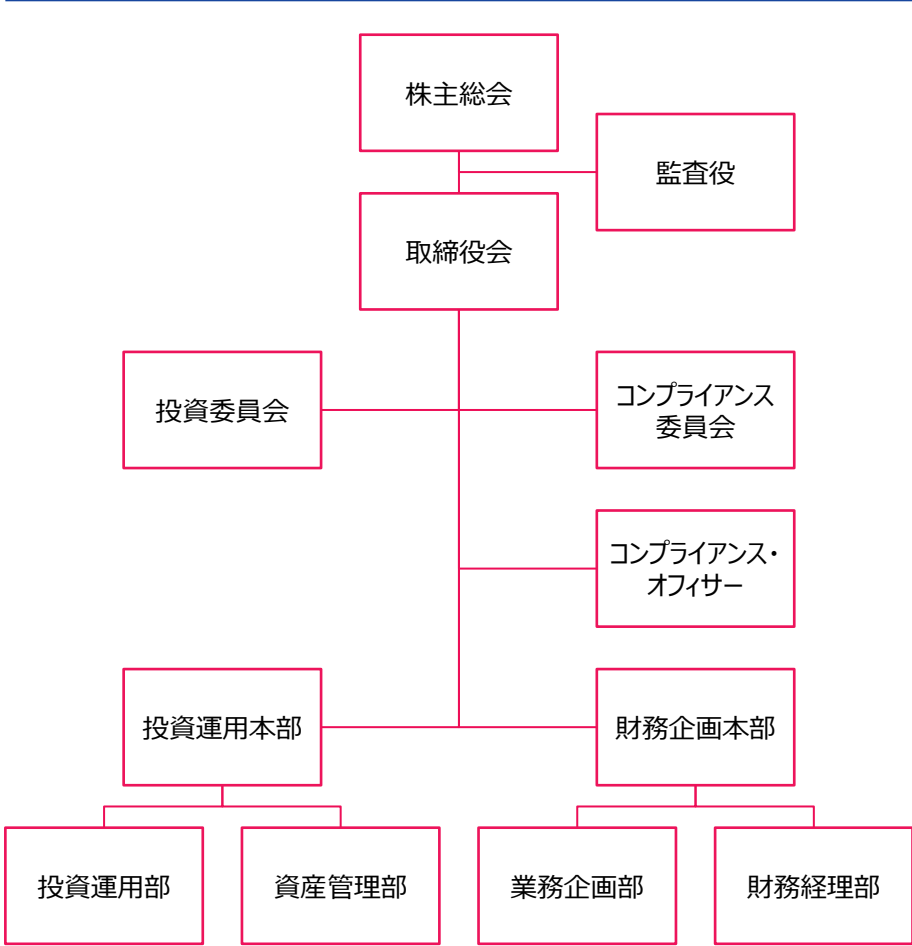
| 氏名又は名称                                 | 所有口数 (口) | 比率     |
|----------------------------------------|----------|--------|
| 双日株式会社                                 | 15,181   | 10.00% |
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)             | 12,068   | 7.95%  |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)             | 5,107    | 3.36%  |
| 野村信託銀行株式会社 (投信口)                       | 4,425    | 2.91%  |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)               | 2,806    | 1.85%  |
| 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社                  | 2,241    | 1.48%  |
| 世界心道教管理部門                              | 1,400    | 0.92%  |
| 株式会社SBI証券                              | 1,177    | 0.78%  |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 常任代理人 日本マスタートラスト信託銀行株式会社 | 1,071    | 0.71%  |
| 株式会社グランドール                             | 819      | 0.54%  |
| 合 計                                    | 46,295   | 30.50% |

注  
1. 比率は小数第3位を四捨五入により表示しています。  
2. 比率は発行済投資口の総数に対する所有投資口の割合をいい、小数第3位を四捨五入により表示しています。

資産運用会社の概要

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

資産運用会社の運用体制



[illegible]

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

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

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

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-3552-8883

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