

第6期 資産運用報告

平成27年1月1日～平成27年6月30日

NIPPON REIT
Investment Corporation

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

東京都中央区新川一丁目17番18号
<http://www.nippon-reit.com/>

第6期決算ハイライト

第6期 確定分配金 (1口当たり)

6,827円

取得価格合計／総物件数 1,578 億円／ 54 物件	LTV 45.6%
稼働率 96.7%	格付 A- (株式会社日本格付研究所)

営業収益 4,596 百万円	営業利益 2,556 百万円
経常利益 2,077 百万円	当期純利益 2,075 百万円

第7期予想分配金 (1口当たり)	7,252 円
第8期予想分配金 (1口当たり)	6,862 円

予想分配金は、一定の前提条件のもとに算出した平成27年8月20日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成27年8月20日付「平成27年6月期決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。

Contents

- 01 第6期決算ハイライト
投資主の皆様へ
- 02 第6期運用状況
- 08 ポートフォリオ一覧
- 10 ポートフォリオマップ
- 12 第6期末保有物件
- 15 第7期新規取得物件
- 16 財務戦略
- 17 投資法人の概要
ガバナンス体制

Financial Section

- 18 I. 資産運用報告
- 42 II. 貸借対照表
- 44 III. 損益計算書
- 45 IV. 投資主資本等変動計算書
- 46 V. 注記表
- 60 VI. 金銭の分配に係る計算書
- 61 VII. 会計監査人の監査報告書
- 62 VIII. キャッシュ・フロー計算書
(参考情報)
- 64 投資口の状況
投資主の状況
- 65 投資主インフォメーション

投資主の皆様へ



日本リート投資法人
執行役員
石川 久夫

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。この度、本投資法人は第6期(平成27年6月期)の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

第6期の運用状況及び決算内容につきまして、ご報告申し上げます。当期において、本投資法人は上場以来多くの投資家の皆様よりご期待を頂いていた持続的な外部成長を推進するとともに、取得物件価値の維持・向上を目指す内部成長の道筋をお示しすることを第一の大きな課題として取り組んで参りました。機動的かつタイムリーな投資を基本方針に、平成27年2月には上場後初となる公募増資により484億円を調達し、これらの資金の活用等により、33物件839億円を取得しております。また、公募増資後の平成27年3月から4月にかけて計3件のブリッジファンドを組成し、既に組成済みの1件のブリッジファンドと合わせて8物件376億円の優先交渉権[®]を取得しました。

また、本投資法人は第7期に入った平成27年7月の追加公募増資により239億円を調達し、上記のブリッジファンドからの物件を含む11物件467億円を取得しております。2度の公募増資及び追加物件の取得後、資産規模の面では、上場時の20物件約704億円から65物件2,045億円と約3倍の規模に拡大し、1口当たり純資産価値(NAV)については第5期(平成26年12月期)より14.1%の向上、1口当たり分配金につきましては第7期(平成27年12月期)の業績予想において7,252円、第8期(平成28年6月期)の業績予想において6,862円に成長する見込みとなっております。投資主価値向上に資する外部成長の実現を、当初計画を上回るスピードで示し、投資主の皆様のご期待に応えるべく努力して参りました。

運用面では、一部大口テナントの退去により低下していた稼働率も、能動的なリーシング活動の推進を背景に平成27年6月末時点で96.7%と回復基調にあります。当期の決算内容としては、営業収益4,596百万円、当期純利益2,075百万円と、当初の業績予想を上回る結果となり、1口当たりの分配金についても予想の6,527円を上回る6,827円となりました。

ポートフォリオの内部成長面では、マーケット賃料の上昇トレンドとテナント契約更新タイミングを捉えた積極的な賃料水準の向上に向けた努力と、長期的に視点に立った「計画的設備投資」と物件価値向上に資する「戦略的バリューアップ投資」とを合わせた「エンジニアリング・マネジメント」の取り組みを通じたポートフォリオの資産価値維持・向上を図って参ります。

今後とも、本投資法人は、資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社(以下、運用会社)、スポンサーである双日株式会社(以下、双日)、クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社(以下、クッシュマン)及びアジリティエー・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下、アジリティエー)と一体となり、更なる資産規模の拡大と収益力の向上を目指して参ります。

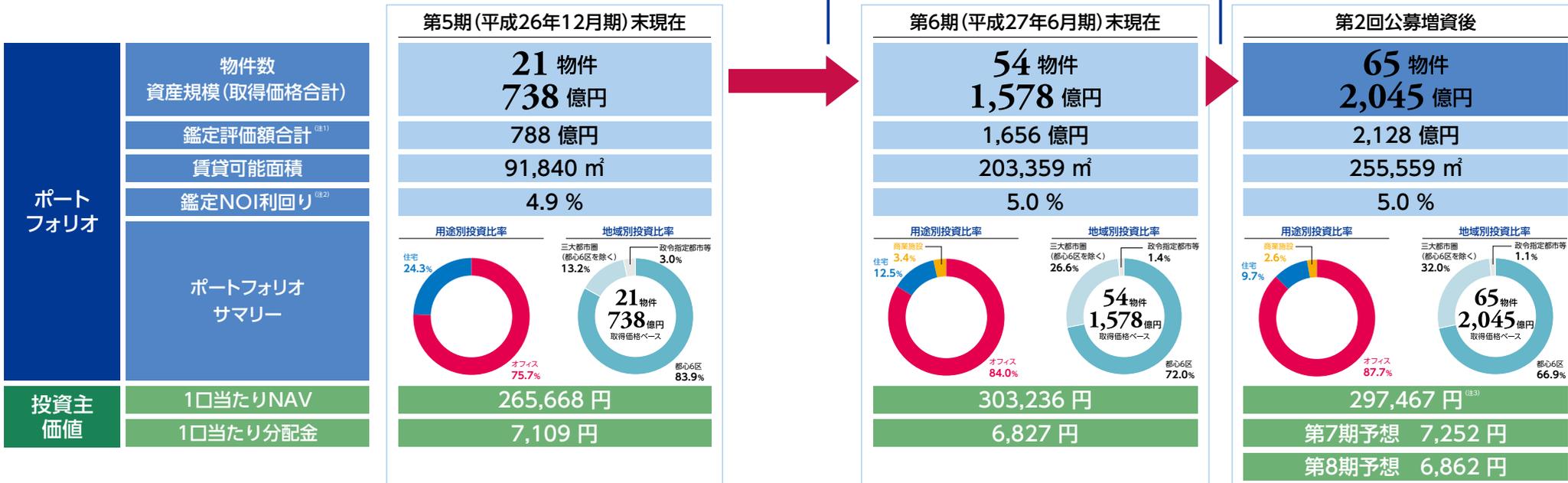
引き続き皆様のご指導ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

(注)本投資法人の取得価格合計。なお、平成27年5月27日付で優先交渉権の放棄を決定した1物件を除きます。

第6期運用状況

投資主価値向上に資する外部成長の実現

当期においては、本投資法人上場後初の公募増資による調達資金及び借入金にて、計33物件839億円を取得し、1,578億円の資産規模となりました。更に、第7期に入った平成27年7月には追加公募増資を通じ11物件467億円を取得し、本書の日付時点の資産規模は2,045億円と、平成26年4月の上場時に中長期目標として掲げていた資産規模2,000億円を上場後僅か1年3ヶ月で達成致しました。



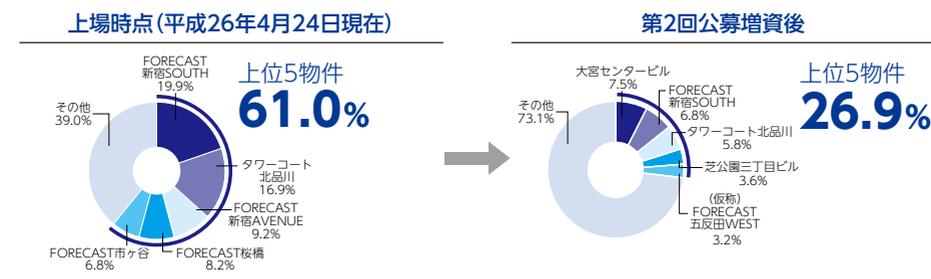
(注1) 鑑定評価額の価格時点は、第6期(平成27年6月期)末現在の保有資産については平成27年6月30日、その後の取得資産については平成27年5月1日となります。
 (注2) 鑑定NOI利回りは、各物件の鑑定評価書に記載されたNOI ÷ 取得価格として計算しています。以下、同じです。
 (注3) INAV(平成27年6月末日 87,468,056.662円) ÷ 公募増資による発行価額の総額(23,921,139,700円) + 平成27年5月1日を価格時点とする第2回公募増資取得資産の鑑定評価額(47,160,000,000円) ÷ 第2回公募増資取得資産の取得価格合計額(46,747,500,000円) ÷ 発行済投資口数(391,760口)として計算しています。

ポートフォリオのリスク耐性の更なる強化

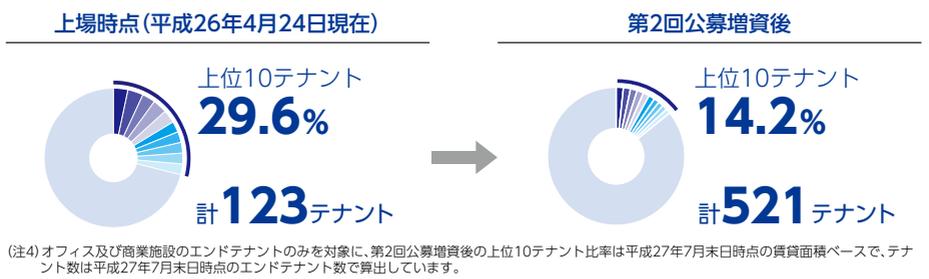
本投資法人は2回の公募増資に伴う資産取得を通じ、資産規模の拡大に伴う物件分散及びテナント分散の進展を図ることで、特にテナント分散を重視していることの表れとして、本投資法人の上場後の取得資産の殆どはマルチテナントのオフィスビル表現しています。

ポートフォリオのリスク耐性の強化を図りました。テナント分散の進展により、テナント退去によるダウンサイドリスクを低減し、本投資法人の収益の安定化を

物件分散(上位5物件の投資比率(取得価格ベース))



テナント分散(注4)(上位10テナント比率の比較)



(注4) オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、第2回公募増資後の上位10テナント比率は平成27年7月末日時点の賃貸面積ベースで、テナント数は平成27年7月末日時点のエンドテナント数で算出しています。

第6期運用状況

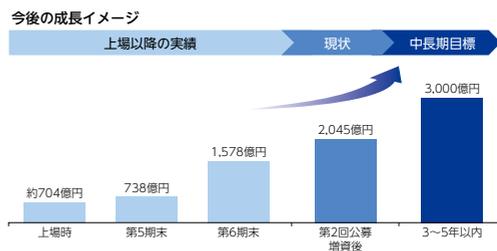
運用状況

	第6期(実績) (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)	第7期(予想) (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)	第8期(予想) (自平成28年1月1日 至平成28年6月30日)
営業収益(百万円)	4,596	6,683	6,640
営業利益(百万円)	2,556	3,597	3,197
経常利益(百万円)	2,077	2,841	2,689
当期純利益(百万円)	2,075	2,841	2,688
期末物件数(件)	54	65	65
1口当たり分配金(円)	6,827	7,252	6,862

外部成長

中長期の成長イメージ

本投資法人は、第2回公募増資により資産規模2,045億円となり、平成26年12月末時点において、外部成長の短期目標に掲げていた資産規模2,000億円を順調に達成致しました。今後の外部成長の目標としては不動産市場を注視しつつ、ポートフォリオの収益性の維持・向上に資する資産を着実に積み上げることで3~5年の中長期で資産規模3,000億円を目指して参ります。



取得物件の賃料水準に着目し、将来のアップサイドを見据えた戦略的な物件取得

本投資法人は、物件取得の際に、マーケット賃料に対する取得物件の賃料の水準に着目しています。第2回公募増資における取得資産のマーケット賃料に対するオフィス平均賃料の水準(レントギャップ)は▲2.41%、オフィスポートフォリオ全体のレントギャップも▲0.18%の水準であり、将来的な賃料改定の際に増額改定を行うことでの収益性向上を見込むことができるよう戦略的な物件取得に努めています。

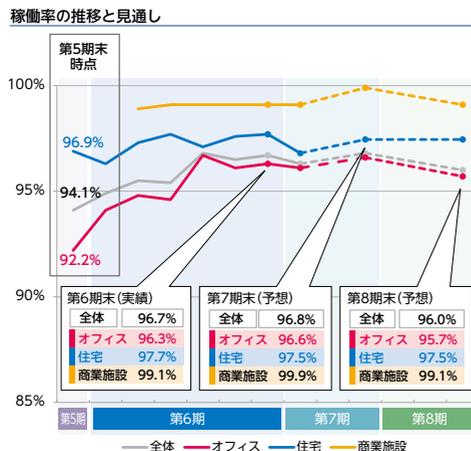
	上場時取得資産 (オフィス13物件)	第1回公募増資 取得資産 (オフィス30物件)	第2回公募増資 取得資産 (オフィス12物件)	オフィス ポートフォリオ (オフィス55物件)
オフィス平均賃料	17,457円	12,154円	13,959円	13,860円
マーケット賃料*	17,478円	12,025円	14,304円	13,886円
レントギャップ†	▲0.12%	1.07%	▲2.41%	▲0.18%

(注1)「オフィス平均賃料」は、本投資法人が取得済のオフィス物件の基準階稼働床の平均賃料坪単価(月額)を記載しています。なお、解約予告を受領済のテナント及び店舗・住戸等の区分は計算対象から外しています。
 (注2)「マーケット賃料」は前述と同様の物件を対称に、三幸エース株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の中間値であり、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て記載しています。
 (注3)「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。

内部成長

稼働率の推移及び見通し

積極的かつ物件特性にあわせた戦略的なリーシング活動により、第6期末の稼働率は96.7%まで回復。



リーシング活動の概要

実績：主な稼働率の変動要因 (平成26年12月末~平成27年7月末)

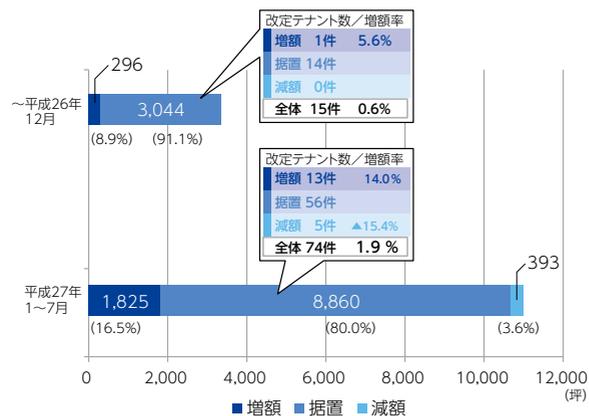
稼働率の向上		
FORECAST四谷	(89.7% → 100%)	+172.62m
グリーンオーク高輪台	(85.8% → 100%)	+371.36m
グリーンオーク御徒町	(31.5% → 100%)	+2,381.10m
セントラル代官山	(81.2% → 93.6%)	+234.88m
九段北325ビル	(88.0% → 100%)	+230.36m
イトーピア岩本町ANNEXビル	(86.5% → 100%)	+412.40m
KDX人形町ビル	(87.1% → 100%)	+240.43m
藤和東五反田ビル	(67.1% → 82.2%)	+448.25m
三井ウッディビル	(70.3% → 79.2%)	+356.21m
丸の内三丁目ビル	(95.9% → 100%)	+171.91m

稼働率の低下		
FORECAST市ヶ谷	(100% → 87.2%)	▲490.38m
東池袋センタービル	(100% → 87.9%)	▲510.50m

ポートフォリオの収益性向上への取り組み

オフィス物件の既存テナントとの賃料改定状況は、平成27年1月から7月までの7ヶ月間で契約更改対象となったテナント74件(賃貸面積11,079坪)のうち、面積ベースで16.5%にあたる13テナント(賃貸面積1,825坪)で平均14.0%の増額改定を実現しました。また、同期間の全ての契約更改対象床面積における賃料増額率は1.9%と順調に増額改定が進捗しています。平成27年12月期以降、契約更改対象面積は各期毎に約11,900坪から18,700坪を予定しており、契約更改のタイミングを活かして増額改定を行うことで更なる収益力の向上を図ります。

オフィス既存テナント賃料改定実績(面積ベース)



今後の契約更改対象面積(予定)

(オフィス及び商業施設)



第6期運用状況

内部成長

物件価値の維持・向上に資するエンジニアリング・マネジメント

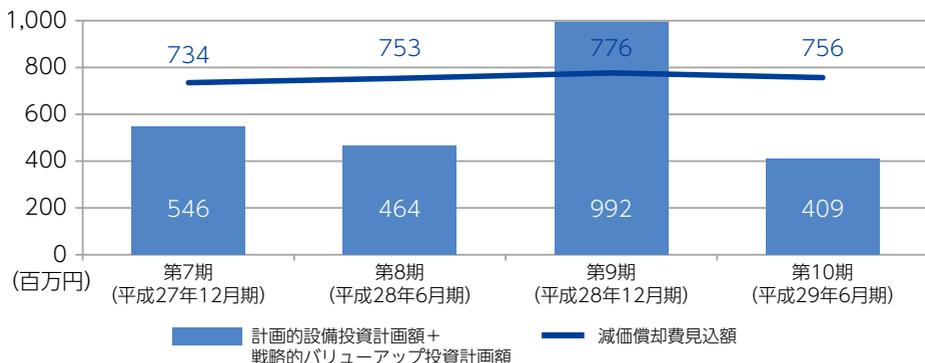
本投資法人は、長期的視点にたった「計画的設備投資」と「戦略的バリューアップ投資」とを合わせた「エンジニアリング・マネジメント」を積極的に実施することで、持続的な資産価値の維持・向上を図ります。「計画的設備投資」では、長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新及びメンテナンスを行うことで、設備の機能の維持・向上を図ります。また、「戦略的バリューアップ投資」では、「物件競争力の向上及びリーシング活動の促進」、「コスト削減」及び「テナント満足度向上」の3つの観点から費用対効果を最大限に発揮できるよう、収益力の向上に繋がる投資を戦略的に行って参ります。

エンジニアリング・マネジメント

計画的設備投資		
1	長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新、メンテナンス	
戦略的バリューアップ投資		
2	物件競争力の向上、リーシング活動を促進するバリューアップ投資	物件競争力の向上によるリーシング期間の短縮や賃料増額に向けた投資
3	コスト削減に向けたバリューアップ投資	省エネ化・ECO化等、収益性向上に資する運営コストの削減に向けた投資
4	テナント満足度向上に向けた機動的なバリューアップ投資	退去リスクの極小化を目的としたテナントとのリレーション強化による、ニーズに応じたタイムリーな投資

エンジニアリング・マネジメントの計画と原資

本投資法人は、取得資産に対して、第7期(平成27年12月期)から第10期(平成29年6月期)までの2年間で合計約24億円の設備投資を計画しており、計画の原資として、減価償却費見込額の合計約30億円を充当する方針で、上記の「エンジニアリング・マネジメント」を実行する上で十分な原資を有するとともに、追加で機動的な設備投資を行うことも可能であると考えています。



主要な計画的設備投資と戦略的バリューアップ投資の実績と計画事例

1	(a) 空調設備更新工事 (b) 中央監視盤更新工事 (c) 外壁修繕・屋上防水工事	FORECAST新宿SOUTH、東池袋センタービル等 FORECAST新宿SOUTH、FORECAST桜橋等 板橋本町ビル、光明池アクト等
2	板橋本町ビルリフレッシュルーム設置(実施済)	東池袋センタービルエレベーターホールリニューアル(計画)
	FORECAST桜橋トイレリニューアル(実施済)	ANTEX24ビルエントランスリノベーション(計画)
3	FORECAST桜橋LED電球設置(実施済)	FORECAST新宿SOUTHトイレ節水装置設置(実施済)
4	FORECAST新宿SOUTH喫煙室設置(実施済)	FORECAST桜橋エレベーターリニューアル(計画)

今後の戦略的バリューアップ投資計画

1. 建物余剰スペースの有効活用(FORECAST西新宿)

1Fテナント(コンビニエンスストア)のバックヤード用の増床ニーズを探知し、スペース確保を検討。平成27年6月4日公布の法改正(建築基準法施行令の一部を改正する政令(昇降路の容積率対象床面積不算入))を利用し、B1Fピット及び既存駐輪区画の集約整備により約17坪を倉庫スペースとして有効利用。平成27年11月工事完了、平成27年12月増床スペースの契約開始予定。



2. 敷地内余剰スペースの有効活用(目白NTビル)

対象物件の敷地西側に余剰スペースがあり、有効利用を検討の上、駐車場利用が最も有効と判断。6台分の駐車区画を新規整備し、コインパーキング事業者と平成27年9月に契約締結、11月オープン予定。



ポートフォリオ一覧

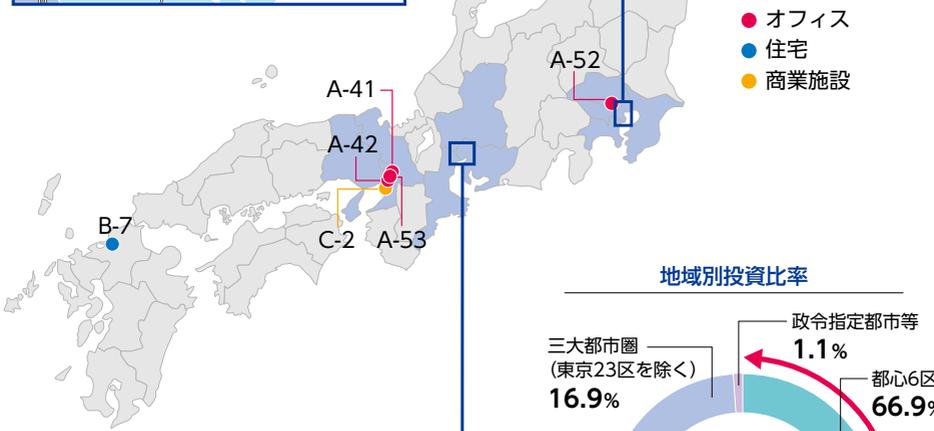
地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
第6期末時点取得資産											
都心6区	A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2,260	2,630	1.1	5.3	100.0	平成 21年 11月	2.7
都心6区	A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST	オフィス	東京都中央区	2,130	2,310	1.0	5.2	100.0	平成 21年 2月	3.7
都心6区	A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	1,690	0.7	5.3	100.0	平成 21年 1月	3.6
都心6区	A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	6,910	3.2	4.4	100.0	平成 20年 9月	2.1
都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	4,800	5,290	2.3	4.6	86.2	平成 21年 8月	2.9
都心6区	A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	2,020	0.9	4.9	100.0	平成 21年 9月	2.9
都心6区	A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	15,700	6.8	4.7	95.5	昭和 55年 11月	7.0
都心6区	A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	5,910	2.8	5.1	85.4	昭和 60年 4月	4.2
都心6区	A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,860	3,000	1.4	5.0	100.0	平成 2年 3月	2.6
都心6区	A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,780	2,970	1.4	4.7	100.0	昭和 62年 12月	5.1
都心6区	A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,260	2,320	1.1	4.8	100.0	平成 22年 1月	3.6
三大都市圏	A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,330	2,950	1.6	4.5	100.0	昭和 52年 1月	7.7
三大都市圏	A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	2,520	2,590	1.2	5.7	87.9	平成 3年 11月	4.5
都心6区	A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	3,490	1.7	4.2	93.6	平成 3年 8月	7.1
三大都市圏	A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都大田区	5,325	5,420	2.6	5.8	100.0	平成 5年 4月	6.9
都心6区	A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2,827	2,870	1.4	4.6	100.0	昭和 62年 5月	4.4
都心6区	A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	8,690	3.6	5.2	100.0	昭和 56年 6月	11.3
都心6区	A-18	(仮称)FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	5,230	5,230	2.6	4.4	100.0	昭和 53年 11月	7.1
都心6区	A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	1,850	0.9	4.4	100.0	昭和 62年 8月	4.5
都心6区	A-20	(仮称)FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,240	1,240	0.6	4.7	100.0	昭和 51年 12月	9.9
都心6区	A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,810	2,870	1.4	5.1	100.0	平成 3年 2月	4.1
都心6区	A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,640	2,680	1.3	5.0	100.0	平成 3年 1月	9.0
都心6区	A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	2,100	2,140	1.0	5.1	100.0	平成 3年 11月	4.1
都心6区	A-24	久松町リープレックス・ビズ	オフィス	東京都中央区	2,837	2,890	1.4	5.1	100.0	平成 元年 8月	5.6
都心6区	A-25	(仮称)FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	2,070	1.0	4.8	100.0	平成 2年 11月	11.1
都心6区	A-26	KDX人形町ビル	オフィス	東京都中央区	1,650	1,720	0.8	5.1	100.0	昭和 59年 2月	7.1
都心6区	A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	2,030	1.0	4.7	100.0	平成 3年 8月	4.1
都心6区	A-28	西新宿三見ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	2,290	1.1	4.9	100.0	昭和 62年 9月	12.7
都心6区	A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,249	1,290	0.6	4.6	100.0	平成 4年 6月	4.4
都心6区	A-30	(仮称)FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	2,300	1.1	4.8	83.3	平成 元年 2月	11.6
都心6区	A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	2,210	1.1	4.8	100.0	平成 5年 12月	3.9
都心6区	A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	2,110	1.0	5.4	82.2	昭和 60年 9月	5.1
三大都市圏	A-33	(仮称)FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	5,560	2.7	4.9	100.0	昭和 61年 1月	12.4
三大都市圏	A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	3,094	3,170	1.5	5.3	100.0	平成 2年 7月	6.6
三大都市圏	A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	979	1,010	0.5	5.7	100.0	平成 元年 11月	3.6
三大都市圏	A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	2,475	2,610	1.2	5.8	79.2	平成 2年 3月	11.9

(注1) 投資比率は、第6期末時点取得資産及び第7期取得資産の取得価格の合計に対する、各資産の取得価格の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
 (注2) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を(仮称)として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、または物件名称の変更が行われない可能性があります。

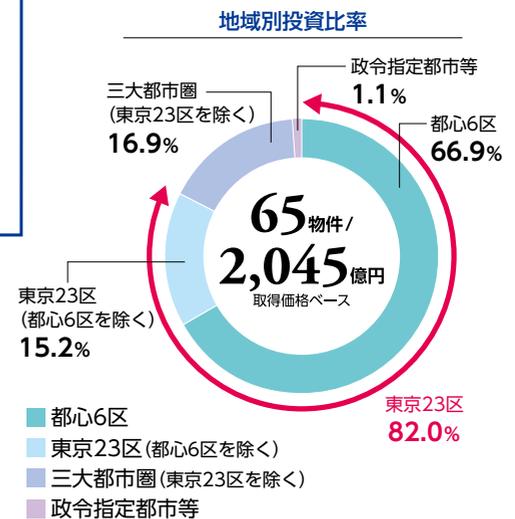
地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
三大都市圏	A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	3,146	3,210	1.5	5.7	86.3	平成 5年 1月	7.8
三大都市圏	A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1,691	1,730	0.8	5.3	100.0	昭和 63年 2月	3.7
三大都市圏	A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1,550	1,640	0.8	5.6	100.0	昭和 63年 3月	3.6
三大都市圏	A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	1,372	1,450	0.7	5.5	100.0	昭和 63年 5月	3.6
三大都市圏	A-41	I-S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	2,330	1.1	5.6	97.1	平成 5年 8月	9.6
三大都市圏	A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	1,200	1,210	0.6	5.5	100.0	平成 5年 3月	12.0
三大都市圏	A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市中区	1,626	1,730	0.8	6.0	94.7	昭和 63年 7月	7.1
都心6区	A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,781	1,920	0.9	4.6	100.0	平成 9年 3月	4.3
都心6区	B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	12,600	5.8	5.0	96.0	平成 21年 2月	2.6
政令指定都市等	B-2	スカイビルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	1,640	0.8	6.6	100.0	平成 13年 3月	1.3
三大都市圏	B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市中区	1,280	1,400	0.6	5.6	100.0	平成 18年 3月	4.4
三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市中区	1,110	1,180	0.5	5.8	100.0	平成 19年 3月	4.1
三大都市圏	B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市中区	785	841	0.4	6.2	100.0	平成 18年 9月	3.2
三大都市圏	B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市中区	695	752	0.3	5.9	100.0	平成 19年 2月	5.0
政令指定都市等	B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	680	0.3	5.6	98.1	平成 17年 3月	5.4
都心6区	B-8	神田リープレックス・リス	住宅	東京都千代田区	1,813	1,900	0.9	4.9	91.6	平成 18年 1月	4.4
都心6区	C-1	小滝橋パシフィックビル	商業施設	東京都新宿区	3,350	3,350	1.6	4.2	100.0	平成 20年 10月	4.6
三大都市圏	C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	2,063	2,090	1.0	6.4	98.9	昭和 63年 4月	12.7
小計54物件					157,850	165,683	77.2	5.0	96.7	—	—
第7期取得資産											
都心6区	A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	4,130	2.0	4.1	58.1	昭和 58年 7月	8.2
都心6区	A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都千代田区	2,000	2,030	1.0	4.3	86.9	昭和 61年 12月	4.5
都心6区	A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,440	1,440	0.7	4.6	100.0	平成 2年 1月	9.3
都心6区	A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,352	1,370	0.7	4.7	100.0	平成 2年 9月	5.3
都心6区	A-49	ニューリバービルディング	オフィス	東京都中央区	3,000	3,010	1.5	5.0	100.0	平成 2年 1月	5.2
都心6区	A-50	(仮称)FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	4,840	2.3	4.7	100.0	昭和 61年 7月	3.5
都心6区	A-51	(仮称)FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	6,620	3.2	4.7	91.9	平成 元年 9月	2.3
三大都市圏	A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,330	15,500	7.5	5.0	100.0	平成 5年 3月	2.0
三大都市圏	A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,850	2,850	1.4	5.2	89.8	平成 6年 3月	7.6
三大都市圏	A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市中区	2,840	2,850	1.4	5.1	96.8	平成 18年 11月	4.5
三大都市圏	A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市中区	2,520	2,520	1.2	5.2	94.7	平成 19年 1月	4.2
小計11物件					46,747	47,160	22.8	4.8	94.1	—	—
合計65物件					204,597	212,813	100.0	5.0	96.2	—	4.0

(注3) 第7期取得資産の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りの計算に用いたNOIは平成27年5月1日を価格時点とする鑑定評価書によるものです。
 (注4) 稼働率は平成27年6月末時点の数値です。
 (注5) ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成27年5月付「65物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載されています。

ポートフォリオマップ



- オフィス
- 住宅
- 商業施設



第6期末保有物件



第6期末保有物件



第7期新規取得物件



財務戦略

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

平成27年6月期においては、公募増資等での物件取得に伴う借入れ、平成27年4月24日のリファイナンスを通じて、借入総額796億円となるとともに、長期比率、固定比率、平均残存期間、LTVの全ての指標において改善がみられます。

借入先についても6行から10行に増加し、返済期限についてもより分散化が図られたことにより、安定した財務基盤が強化されました。今後も現借入先を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持して参ります。

財務ハイライト

第5期(平成26年12月期)末現在

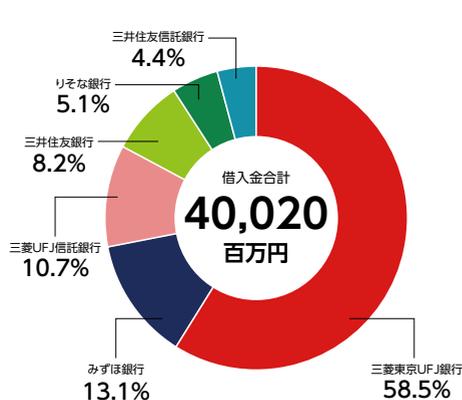
有利子負債総額	400億円	LTV	49.2%
平均残存期間	1.95年	固定比率	20.2%
長期比率	79.6%	株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付 A-(安定的)	

第6期(平成27年6月期)末現在

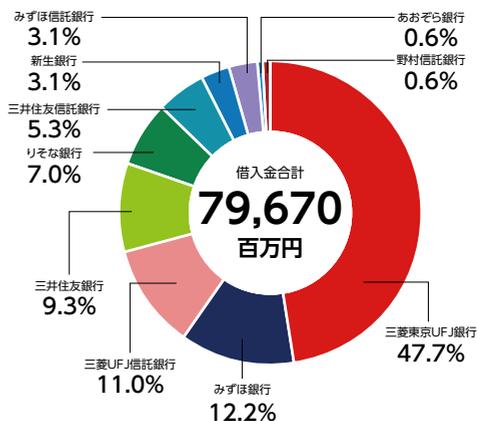
有利子負債総額	796億円	LTV	45.6%
平均残存期間	2.57年	固定比率	35.1%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付 A-(安定的)	

借入の状況

第5期(平成26年12月期)末現在



第6期(平成27年6月期)末現在



返済期限の分散状況

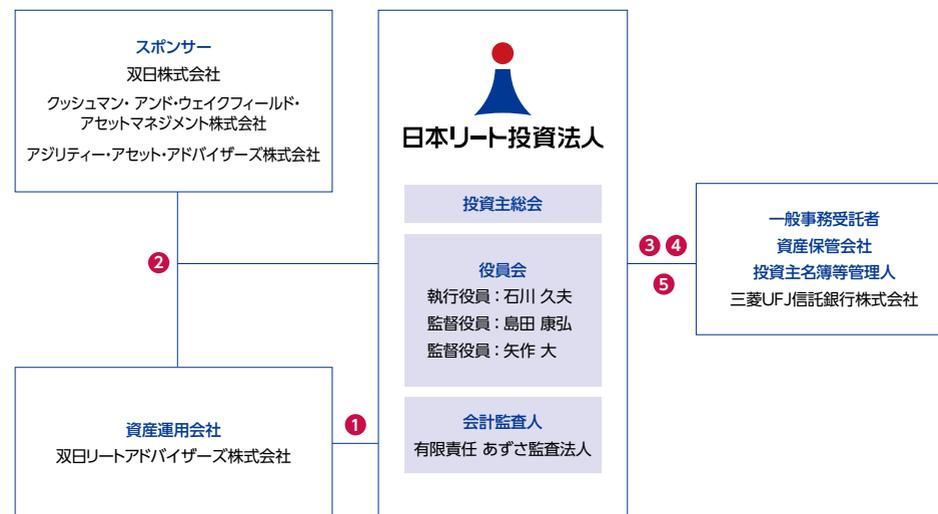
第5期(平成26年12月期)末現在



第6期(平成27年6月期)末現在



投資法人の概要



①資産運用委託契約 ②スポンサーサポート契約 ③一般事務委託契約 ④資産保管業務委託契約 ⑤投資口事務代行委託契約

ガバナンス体制

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

<利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー>



(注1)なお、以下に記載の取引については、本投資法人役員会の承認は必要ですが、本投資法人の同意は不要です。
・投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)第201条の2 第1項に定める取引以外の取引
・投信法 施行規則 第245条の2に定める取引
(注2)取締役会は、各手続が適切に完了していることを確認の上、決裁を行います。

I. 資産運用報告

資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成23年7月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成28年6月30日
営業収益	(百万円)	1,120	1,122	1,890	2,408	4,596
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(1,120)	(1,122)	(1,890)	(2,407)	(4,577)
営業費用	(百万円)	690	711	936	1,163	2,040
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(540)	(560)	(788)	(907)	(1,690)
営業利益	(百万円)	430	410	954	1,245	2,556
経常利益	(百万円)	9	18	184	1,078	2,077
当期純利益	(百万円)	5	11	182	1,077	2,075
総資産額	(a) (百万円)	19,472	19,140	77,439	81,353	174,642
(対前期比)	(%)	(△1.6)	(△1.7)	(304.6)	(5.1)	(114.7)
純資産額	(b) (百万円)	119	130	37,132	38,027	87,468
(対前期比)	(%)	(4.9)	(9.5)	(注6) (－)	(2.4)	(130.0)
出資総額	(百万円)	100	100	36,919	36,919	85,364
発行済投資口の総口数	(c) (口)	200	200	151,810	151,810	304,060
1口当たり純資産額	(b)/(c) (注3) (円)	297,871	326,253	244,598	250,491	287,667
分配金総額	(d) (百万円)	－	－	183	1,079	2,075
1口当たり分配金	(d)/(c) (円)	－	－	1,207	7,109	6,827
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(－)	(－)	(1,207)	(7,109)	(6,827)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注4) (%)	0.0	0.1	0.4	1.4	1.6
(年換算)	(注4) (%)	(0.0)	(0.1)	(0.4)	(2.7)	(3.3)
自己資本当期純利益率	(注4) (%)	4.8	9.1	1.0	2.9	3.3
(年換算)	(注4) (%)	(4.8)	(9.1)	(1.0)	(5.7)	(6.7)
期末自己資本比率	(b)/(a) (%)	0.6	0.7	48.0	46.7	50.1
(対前期増減)	(%)	(0.0)	(0.1)	(47.3)	(△1.2)	(3.3)
配当性向	(注4) (%)	－	－	100.7	100.1	100.0

<参考情報>						
期末投資物件数	(件)	4	4	20	21	54
期末総賃貸可能面積	(㎡)	23,027.20	23,027.20	89,839.03	91,840.93	203,359.35
期末テナント数	(注5) (件)	282	281	487	501	798
期末稼働率	(%)	90.9	93.4	96.2	94.1	96.7
当期減価償却費	(百万円)	273	273	375	348	549
当期資本的支出額	(百万円)	－	－	1	33	93
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) (百万円)	853	835	1,477	1,849	3,436
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注3)(注4) (円)	698,404	712,800	3,670	9,396	8,633
有利子負債額	(e) (百万円)	18,618	18,386	37,050	40,020	79,670
期末総資産有利子負債比率	(e)/(a) (%)	95.6	96.1	47.8	49.2	45.6
当期運用日数	(日)	366	365	365	184	181

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間ですが、第2期から第4期までは7月1日から翌年6月30日までの1年間です。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 本投資法人は、平成26年1月17日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOは、第2期前に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出して記載しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額+期末純資産額)÷2
自己資本当期純利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金÷1口当たり当期純利益 なお、第4期及び第6期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 分配金総額÷当期純利益
賃貸NOI(Net Operating Income)	当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費－不動産等売却損益)／発行済投資口の総口数

(注5) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等を含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数(倉庫、看板、駐車場等を含みません。)はエンドテナントの総数を用いて算出しています。

(注6) 1,000%を超えるため「－」と記載しています。

(注7) 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

(注8) 第2期及び第3期の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書については、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、前任会計監査人である公認会計士吉岡亮治の監査を受けており、第4期より後任会計監査人である有限責任 あずさ監査法人による監査を受けています。なお、第2期及び第3期については、本投資法人の投資口の上場に向けて、金融商品取引法第193条の第2項の規定に基づき監査を受けた数値にあわせて本投資法人が組み替えを行った数値を記載しています。以下同じです。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

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

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

その後、本投資法人は、平成27年2月に公募増資を、平成27年3月に第三者割当増資を実施しており、当期末(平成27年6月30日)現在での発行済投資口の総口数は304,060口となっています。

② 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期(平成27年6月期)のわが国の経済は、平成27年第1四半期の実質GDP成長率(第2次速報値)が前期比1.0%増と2四半期連続のプラス成長となり、緩やかな回復基調が続いています。生産は、このところ一部に弱さがみられるものの、持ち直しており、個人消費は持ち直しの兆しがみられます。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、原油価格下落の影響や各種政策効果の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、海外景気の下振れなど、わが国の景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場においては、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)の平成27年6月末現在の空室率は5.12%であり、前年同月比1.33%低下しています。また、同地区の平成27年6月末現在の平均賃料は17,401円と前年同月比4.8%の上昇となり、小幅な上昇傾向が続いています。

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

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の平成27年5月の小売業販売額が前年同月比+3.0%と2か月連続の増加となり、一部に弱さがみられるものの横ばい圏で推移しています。大型小売店(既存店)販売額も前年同月比5.3%の増加となり、都市型商業施設については売上の増加が期待され、生活必需品型商業施設については、生活必需品に対する安定的な需要を背景に安定した収益が期待されます。

また、不動産売買市場については、不動産価格の上昇により取引利回りの低下が続いていることから、警戒感を

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

(ロ)運用実績

A. 外部成長

本投資法人は第5期末(平成26年12月31日)時点で保有していた、合計21物件(取得価格合計73,890百万円)の運用資産に加え、当期(平成27年6月期)においては、平成27年1月8日に1物件(取得価格5,325百万円)を取得するとともに、平成27年2月の公募増資を通じて平成27年2月12日に30物件(取得価格合計73,503百万円)を、平成27年3月12日に1物件(取得価格3,350百万円)を、新規借入れにより平成27年3月27日に1物件(取得価格1,781百万円)を、それぞれ取得しました(以下、かかる33物件を総称して「当期取得資産」ということがあります。)。また、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分を取得し、その裏付け不動産合計8物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	裏付け不動産数	出資額(百万円)(注2)	取得日
合同会社ニコラスキャピタル3匿名組合出資持分	3(注1)	100(注1)	平成27年3月12日
合同会社ニコラスキャピタル5匿名組合出資持分	1	100	平成27年3月12日
合同会社ニコラスキャピタル7匿名組合出資持分	4	50	平成27年4月27日

(注1) 裏付け不動産のうち、1物件については、平成27年5月27日付で優先交渉権を放棄することを決定し、平成27年6月30日付で第三者への譲渡が実行されています。その結果、平成27年6月30日付で当該匿名組合出資持分の一部につき出資の払戻しが実行され、平成27年6月30日現在の出資額は80百万円となっています。

(注2) 「出資額」は、取得に要した諸費用を含んでいません。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス44物件(取得価格合計132,663百万円)、住宅8物件(取得価格合計19,773百万円)、商業施設2物件(取得価格合計5,413百万円)の合計54物件(取得価格合計157,850百万円)です。なお、匿名組合出資持分及び優先出資証券は含みません。)となっており、総賃貸面積は196,666.29㎡、稼働率は96.7%となっています。

(ご参考)

本投資法人は、当期取得資産とは別に、平成27年7月2日付で、上記の本投資法人が優先交渉権を取得した物件のうち第三者に譲渡済の1物件を除く7物件(取得価格合計31,107百万円)を含む11物件(取得価格合計46,747百万円)を取得しています。その詳細については、後記「(6)決算後に生じた重要な事実 ②資産の取得」をご参照ください。

B. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.7%と高水準を維持しています。

③資金の調達

(イ)新投資口の発行

本投資法人は、平成27年2月10日を払込期日として公募による新投資口の発行(145,000口)を実施しました。また、平成27年3月10日には第三者割当による新投資口の発行(7,250口)を実施しました。この結果、平成27年6月30日現在の出資総額は85,364百万円、発行済投資口の総口数は304,060口となりました。

(ロ)借入れ及び返済

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払に充当するため、平成27年1月8日付で5,700百万円の、平成27年2月12日付で31,100百万円の、平成27年3月12日付で3,500百万円の、平成27年3月27日付で1,800百万円の借入れをそれぞれ行いました。

前記「(イ)新投資口の発行」に記載の第三者割当による新投資口の発行により調達した資金を主な原資として、平成27年3月27日付で2,400百万円の借入金の返済を行いました。

平成27年4月24日に返済期日が到来した借入金9,950百万円のリファイナンスにあたり、9,900百万円の借入れを行い、残りの50百万円は手元資金を充当しました。

その結果、平成27年6月30日現在の借入金残高は79,670百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は45.6%となりました。

(ハ)格付

平成27年6月30日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

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

④業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益4,596百万円、営業利益2,556百万円、経常利益2,077百万円、当期純利益2,075百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数304,060口の整数倍となる2,075,817,620円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を6,827円としました。

(3)増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年9月8日	私募設立	200	200	100	100	(注2)
平成26年1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	(注3)
平成26年4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	(注4)
平成26年5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	(注5)
平成27年2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	(注6)
平成27年3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	(注7)

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格500,000円で本投資法人が設立されました。

(注3) 平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

(注4) 1口当たり発行価格252,000円(発行価額243,180円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格330,037円(発行価額318,189円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格318,189円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成23年7月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
最高(円)	-	-	272,800	376,500	400,000
最低(円)	-	-	253,200	254,900	288,900

(注) 本投資法人は平成26年4月24日付で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場したため、第3期以前は該当がありません。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数304,060口の整数倍となる2,075,817,620円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を6,827円としました。

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		自平成23年7月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
当期末処分利益総額	(千円)	19,148	30,501	212,546	1,107,258	2,103,897
利益留保額(次期繰越利益)	(千円)	19,148	30,501	29,312	28,041	28,079
金銭の分配金総額	(千円)	-	-	183,234	1,079,217	2,075,817
(1口当たり分配金)	(円)	(-)	(-)	(1,207)	(7,109)	(6,827)
うち利益分配金総額	(千円)	-	-	183,234	1,079,217	2,075,817
(1口当たり利益分配金)	(円)	(-)	(-)	(1,207)	(7,109)	(6,827)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 基本方針

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

② 外部成長戦略

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

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日株式会社、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイフィールド・アセットマネジメント株式会社(以下「クッシュマン」といいます。)及びアジリティール・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資にお

けるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

③ 内部成長戦略

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

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

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

④ 財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目標としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは45.6%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

① 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年6月10日及び平成27年6月22日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行(海外募集分を含みます。以下同じです。)については平成27年7月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成27年7月28日に払込が完了しています。

a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 84,000口(国内募集35,600口、海外募集48,400口)
 払込金額(発行価額)1口当たり 272,761円
 払込金額(発行価額)の総額 22,911,924,000円
 払込期日 平成27年7月1日
 調達する資金の使途 下記②に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 3,700口
 払込金額(発行価額)1口当たり 272,761円
 払込金額(発行価額)の総額 1,009,215,700円
 割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 3,700口
 払込期日 平成27年7月28日
 調達する資金の使途 借入金返済に充当

②資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成27年7月2日付で不動産信託受益権(11物件 取得価格合計46,747百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	取得先
虎ノ門桜ビル	東京都港区	4,120	非開示(注2)
ラ・ペリテAKASAKA	東京都港区	2,000	非開示(注2)
神田オーシャンビル	東京都千代田区	1,440	合同会社ニコラスキャピタル7
Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1,352	合同会社ニコラスキャピタル7
ニューリバービルディング	東京都中央区	3,000	非開示(注2)
(仮称)FORECAST早稲田FIRST (早稲田SIAビル)(注3)	東京都新宿区	4,775	合同会社ニコラスキャピタル3
(仮称)FORECAST五反田WEST (ポーラ第3五反田ビル)(注3)	東京都品川区	6,520	五反田大橋インベストメント特定目的会社
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	15,330	合同会社ニコラスキャピタル5
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2,850	合同会社ニコラスキャピタル3
NORE伏見	愛知県名古屋市	2,840	合同会社ニコラスキャピタル7
NORE名駅	愛知県名古屋市	2,520	合同会社ニコラスキャピタル7
合計		46,747	

(注1) 売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承継が得られていないことから非開示としています。

(注3) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

③資金の借入れ

本投資法人は、上記「②資産の取得」に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年7月2日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000 (注1)	基準金利に0.50%を加えた利率(注2)	変動	平成28年8月22日	期限一括返済
株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする協調融資団	2,500	基準金利に0.30%を加えた利率(注2)(注3)	変動 (実質固定)	平成30年4月24日	
	11,000	基準金利に0.35%を加えた利率(注2)(注4)		平成31年7月22日	
	11,000	基準金利に0.40%を加えた利率(注2)(注5)		平成32年7月21日	
合計	26,500				

(注1) 上記①b.記載の払込金額及び手持資金をもって、平成27年7月31日に1,100百万円を期限前弁済しています。

(注2) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(注3) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.44375%となります。

(注4) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.54175%となります。

(注5) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.65425%となります。

投資法人の概況

(1)出資の状況

期別		第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
		(平成24年6月30日)	(平成25年6月30日)	(平成26年6月30日)	(平成26年12月31日)	(平成27年6月30日)
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	2,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	200	200	151,810	151,810	304,060
出資総額(注)	(百万円)	100	100	36,919	36,919	85,364
投資主数	(名)	1	1	11,720	9,816	21,096

(注) 出資総額は百万円未満を切捨てて記載しています。

(2)投資口に関する事項

平成27年6月30日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数 に対する所有投資口数の 割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	43,798	14.40
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,343	6.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,066	6.27
双日株式会社	15,500	5.10
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,282	3.38
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	8,276	2.72
株式会社横浜銀行	3,027	1.00
株式会社東日本銀行	2,049	0.67
三菱UFJ信託銀行株式会社	1,702	0.56
株式会社グラウンドール	1,649	0.54
合計	124,692	41.01

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

(3)役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)(注1)
執行役員	石川 久夫	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	島田 康弘	瀧美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士	960
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ代表	960
会計監査人(注2)	有限責任 あざさ監査法人	-	18,000

(注1) 「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 会計監査人の報酬には、平成27年2月の新投資口発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる報酬(3,000千円)が含まれています。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成27年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	双日リートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営事務)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計事務等に関する業務)	三菱UFJ信託銀行株式会社

投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第5期 (平成26年12月31日)		第6期 (平成27年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス	都心6区(注3)	51,257	63.0	98,771	56.6
		三大都市圏(注4) (都心6区は除く)	6,082	7.5	37,029	21.2
		小計	57,340	70.5	135,800	77.8
	住宅	三大都市圏(注4) (都心6区を含む)	15,595	19.2	17,261	9.9
		政令指定都市等(注5)	2,324	2.9	2,301	1.3
		小計	17,919	22.0	19,563	11.2
	商業施設	-	-	5,584	3.2	
合計		75,259	92.5	160,948	92.2	
投資有価証券(注6)		707	0.9	282	0.2	
預金・その他の資産		5,385	6.6	13,411	7.7	
資産総額計(注7)		81,353 (75,259)	100.0 (92.5)	174,642 (160,948)	100.0 (92.2)	

- (注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。また、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。
- (注3) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、渋谷区及び品川区をいいます。
- (注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。
- (注5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。
- (注6) 投資有価証券は、第5期においては、合同会社ニコラスキャピタル2、合同会社ニコラスキャピタル1及び合同会社ニコラスキャピタル4をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分並びに五反田大橋インバースメント特定目的会社の優先出資証券です。第6期においては、合同会社ニコラスキャピタル3、合同会社ニコラスキャピタル5及び合同会社ニコラスキャピタル7をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分並びに五反田大橋インバースメント特定目的会社の優先出資証券です。
- (注7) 資産総額計の()内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成27年6月30日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%) (注5)	主たる 用途
FORECAST新宿SOUTH	14,478	13,875.04	13,246.07	95.5	11.8	オフィス
タワーコート北品川	11,424	16,913.29	16,238.46	96.0	8.4	住宅
芝公園三丁目ビル	7,492	7,882.60	7,882.60	100.0	3.5	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,459	4,337.15	4,337.15	100.0	3.9	オフィス
FORECAST桜橋	5,976	6,566.76	5,610.53	85.4	3.8	オフィス
(仮称)FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目)(注6)	5,790	5,614.35	5,614.35	100.0	2.7	オフィス
(仮称)FORECAST飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋)(注6)	5,448	4,066.50	4,066.50	100.0	2.1	オフィス
JSプロブレビル	5,432	11,988.14	11,988.14	100.0	5.2	オフィス
FORECAST市ヶ谷(注7)	4,801	3,844.67	3,312.53	86.2	3.5	オフィス
セントラル代官山	3,666	1,897.67	1,776.61	93.6	1.5	オフィス
合計	70,969	76,986.17	74,072.94	96.2	46.3	

- (注1) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。
- (注3) 「賃貸面積」は、平成27年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成27年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。
- (注4) 「稼働率」は、平成27年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。
- (注6) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。
- (注7) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

平成27年6月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿 七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	2,630	2,235
(仮称)FORECAST日本橋EAST (日本橋プラザビル)(注3)	東京都中央区日本橋浜町 一丁目9番12号	信託受益権	2,490.08	2,310	2,121
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷二丁目 11番6号	信託受益権	1,678.15	1,690	1,423
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目 5番12号	信託受益権	4,337.15	6,910	6,459
FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町 3番29号	信託受益権	3,844.67	5,290	4,801
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目 3番31号	信託受益権	1,786.18	2,020	1,794
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目 3番17号	信託受益権	13,875.04	15,700	14,478
FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀 四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	5,910	5,976
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目 3番3号	信託受益権	2,984.94	3,000	2,967
グリーンオーク九段	東京都千代田区九段 北一丁目11番5号	信託受益権	2,594.46	2,970	2,884
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台二丁目 26番10号	信託受益権	2,621.74	2,320	2,314
グリーンオーク御徒町	東京都台東区上野五丁目 23番14号	信託受益権	3,497.09	2,950	3,472
東池袋センタービル	東京都豊島区東池袋 四丁目41番24号	信託受益権	4,219.65	2,590	2,621
セントラル代官山	東京都渋谷区代官山町 14番23号	信託受益権	1,897.67	3,490	3,666
JSプロブレビル	東京都大田区平和島 四丁目1番23号	信託受益権	11,988.14	5,420	5,432
広尾リープレックス・スピズ	東京都港区南麻布五丁目 15番27号	信託受益権	1,500.83	2,870	2,865
芝公園三丁目ビル	東京都港区芝公園三丁目 1番38号	信託受益権	7,882.60	8,690	7,492
(仮称)FORECAST飯田橋	東京都千代田区飯田橋 三丁目11番13号	信託受益権	4,066.50	5,230	5,448
九段北325ビル	東京都千代田区九段北 三丁目2番5号	信託受益権	2,007.07	1,850	1,938

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
(仮称)FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133)(注3)	東京都千代田区内神田 一丁目3番3号	信託受益権	1,230.44	1,240	1,298
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区岩本町 二丁目11番2号	信託受益権	3,446.99	2,870	2,851
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区岩本町 一丁目8番15号	信託受益権	3,056.56	2,680	2,676
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区岩本町 二丁目14番2号	信託受益権	3,064.20	2,140	2,131
久松町リープレックス・ビズ	東京都中央区日本橋 久松町4番4号	信託受益権	3,022.25	2,890	2,876
(仮称)FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町)(注3)	東京都中央区日本橋 人形町二丁目13番9号	信託受益権	2,277.61	2,070	2,163
KDX人形町ビル	東京都中央区日本橋 人形町三丁目4番14号	信託受益権	1,867.95	1,720	1,672
(仮称)FORECAST新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋)(注3)	東京都中央区日本橋 本石町三丁目1番2号	信託受益権	1,794.97	2,030	2,121
西新宿三晃ビル	東京都新宿区西新宿 七丁目22番35号	信託受益権	2,479.80	2,290	2,248
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区新小川町 1番14号	信託受益権	1,401.68	1,290	1,267
(仮称)FORECAST品川 (ダヴィンチ品川)(注3)	東京都品川区北品川 一丁目20番9号	信託受益権	2,498.93	2,300	2,402
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田 八丁目3番16号	信託受益権	2,999.68	2,210	2,312
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田 一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,110	2,061
(仮称)FORECAST高田馬場	東京都豊島区高田三丁目 28番2号	信託受益権	5,614.35	5,560	5,790
目白NTビル	東京都豊島区目白二丁目 1番1号	信託受益権	4,497.27	3,170	3,133
東信東池袋ビル	東京都豊島区東池袋 五丁目44番15号	信託受益権	1,645.19	1,010	995
三井ウッディビル	東京都江東区東陽二丁目 4番14号	信託受益権	4,006.20	2,610	2,512
板橋本町ビル	東京都板橋区清水町 36番1号	信託受益権	6,356.89	3,210	3,184
ANTEX24ビル	東京都台東区台東一丁目 1番14号	信託受益権	2,267.59	1,730	1,716
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区台東一丁目 38番9号	信託受益権	2,659.67	1,640	1,576
イーストサイドビル	東京都台東区柳橋一丁目 1番11号	信託受益権	2,096.92	1,450	1,389
I・S南森町ビル	大阪府大阪市北区東天満 二丁目6番5号	信託受益権	4,164.82	2,330	2,291
サンワールドビル	大阪府大阪市西区北堀江 一丁目6番2号	信託受益権	3,314.58	1,210	1,263
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市中区 丸の内三丁目14番32号	信託受益権	4,219.19	1,730	1,648
MK麹町ビル	東京都千代田区麹町 四丁目2番1号	信託受益権	1,752.31	1,920	1,818
タワーコート北品川	東京都品川区北品川 三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	12,600	11,424
スカイヒルズN11	北海道札幌市北区北11条 西二丁目4番10号	信託受益権	8,567.50	1,640	1,633

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
マイアトリア名駅	愛知県名古屋市中村区 名駅三丁目9番6号	信託受益権	2,891.22	1,400	1,327
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄 一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,180	1,149
マップヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区平安 二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	841	814
シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区筒井 三丁目28番25号	信託受益権	1,800.00	752	736
シエル薬院	福岡県福岡市中央区 渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	680	667
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区神田多町 二丁目5番1号	信託受益権	2,183.93	1,900	1,810
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区西新宿 七丁目10番18号	信託受益権	1,383.31	3,350	3,498
光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台 二丁目1番3号	信託受益権	6,244.03	2,090	2,086
合計			203,359.35	165,683	160,948

(注1) 「期末算定価額」は、平成27年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「帳簿価額」は、平成27年6月30日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第5期 (自平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)				第6期 (自平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	17	100.0	79	3.3	16	100.0	83	1.8
(仮称)FORECAST日本橋EAST	2	100.0	81	3.4	2	100.0	81	1.8
FORECAST四谷	12	89.7	40	1.7	13	100.0	49	1.1
FORECAST新宿AVENUE	8	100.0	179	7.5	7	100.0	180	3.9
FORECAST市ヶ谷	22	100.0	143	6.0	20	86.2	159	3.5
FORECAST三田	5	100.0	60	2.5	5	100.0	57	1.3
FORECAST新宿SOUTH	22	100.0	550	22.9	20	95.5	538	11.8
FORECAST桜橋	5	85.4	183	7.6	5	85.4	175	3.8
グリーンオーク茅場町	6	100.0	101	4.2	6	100.0	99	2.2
グリーンオーク九段	4	100.0	96	4.0	4	100.0	96	2.1
グリーンオーク高輪台	10	85.8	63	2.6	11	100.0	69	1.5
グリーンオーク御徒町	6	31.5	91	3.8	5	100.0	64	1.4
東池袋センタービル	5	100.0	112	4.7	4	87.9	96	2.1
セントラル代官山	5	81.2	5	0.2	4	93.6	69	1.5
JSアプロレビル	-	-	-	-	7	100.0	237	5.2
広尾リープレックス・ビズ	-	-	-	-	8	100.0	58	1.3
芝公園三丁目ビル	-	-	-	-	4	100.0	159	3.5
(仮称)FORECAST飯田橋	-	-	-	-	24	100.0	95	2.1
九段北325ビル	-	-	-	-	8	100.0	37	0.8

不動産等の名称	第5期 (自平成26年7月1日 至平成26年12月31日)				第6期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
(仮称)FORECAST内神田	-	-	-	-	5	100.0	38	0.8
イトーピア岩本町二丁目ビル	-	-	-	-	9	100.0	62	1.4
イトーピア岩本町一丁目ビル	-	-	-	-	9	100.0	67	1.5
イトーピア岩本町ANNEXビル	-	-	-	-	7	100.0	51	1.1
久松町リープレックス・ビズ	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
(仮称)FORECAST人形町	-	-	-	-	7	100.0	44	1.0
KDX人形町ビル	-	-	-	-	6	100.0	38	0.8
(仮称)FORECAST新常盤橋	-	-	-	-	11	100.0	40	0.9
西新宿三晃ビル	-	-	-	-	8	100.0	50	1.1
飯田橋リープレックス・ビズ	-	-	-	-	6	100.0	31	0.7
(仮称)FORECAST品川	-	-	-	-	6	83.3	50	1.1
西五反田8丁目ビル	-	-	-	-	8	100.0	55	1.2
藤和東五反田ビル	-	-	-	-	6	82.2	44	1.0
(仮称)FORECAST高田馬場	-	-	-	-	7	100.0	122	2.7
目白NTビル	-	-	-	-	5	100.0	86	1.9
東信東池袋ビル	-	-	-	-	4	100.0	30	0.7
三井ウッディビル	-	-	-	-	5	79.2	62	1.4
板橋本町ビル	-	-	-	-	3	86.3	96	2.1
ANTEX24ビル	-	-	-	-	6	100.0	43	1.0
イトーピア清洲橋通ビル	-	-	-	-	7	100.0	46	1.0
イーストサイドビル	-	-	-	-	4	100.0	38	0.8
I-S南森町ビル	-	-	-	-	15	97.1	70	1.5
サンワールドビル	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
丸の内三丁目ビル	-	-	-	-	21	94.7	52	1.1
MK麴町ビル	-	-	-	-	9	100.0	26	0.6
タワーコート北品川	259	93.3	389	16.2	266	96.0	383	8.4
スカイヒルズN11	1	100.0	61	2.5	1	100.0	61	1.3
マイアトリア名駅	68	100.0	48	2.0	68	100.0	50	1.1
マイアトリア栄	1	100.0	38	1.6	1	100.0	38	0.8
マックヴィラー・ジュ平安	1	100.0	29	1.2	1	100.0	29	0.6
シーム・ドエル筒井	1	100.0	24	1.0	1	100.0	24	0.5
シエル薬院	41	97.7	24	1.0	41	98.1	24	0.5
神田リープレックス・リズ	-	-	-	-	37	91.6	40	0.9
小滝橋バシフィカビル	-	-	-	-	8	100.0	55	1.2
光明池アクト	-	-	-	-	25	98.9	108	2.4
合計	501	94.1	2,407	100.0	798	96.7	4,577	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(4) 有価証券組入資産明細

平成27年6月30日現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (注1)		評価額 (注1)(注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (千円)	金額 (百万円)	単価 (千円)	金額 (百万円)		
五反田大橋インベストメント 特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	1,000	50	50	50	50	-	(注3)
合同会社ニコラスキャピタル3 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	-	-	80	-	80	-	(注4)
合同会社ニコラスキャピタル5 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	-	-	101	-	101	-	(注5)
合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	-	-	50	-	50	-	(注6)
合計		-	-	282	-	282	-	-

(注1) 記載単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注3) 特定資産は、「(仮称)FORECAST五反田WEST(ボラー第3五反田ビル)」です。

(注4) 運用資産は、「(仮称)FORECAST早稲田FIRST(早稲田SIAビル)」及び「三井住友銀行高麗橋ビル」の不動産信託受益権です。なお、運用資産は、当初3物件でしたが、このうち1物件については、平成27年6月30日付で第三者への譲渡が実行されています。この結果、平成27年6月30日付で、当該匿名組合出資持分の一部につき、出資の払戻しが実行され、平成27年6月30日現在の帳簿価額は80百万円となっています。

(注5) 運用資産は、「大宮センタービル」の不動産信託受益権です。

(注6) 運用資産は、「神田オーシャンビル」、「NORE 名駅」、「NORE 伏見」及び「Shinto GINZA EAST」の不動産信託受益権です。

(5) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引	34,400,000	34,400,000	10,843 (注3)
	受取変動・支払固定			
	金利キャップ取引			
合計		38,986,880	34,400,000	10,857

(注1) 契約額等は、想定元本等に基づいています。また、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。また、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 金利スワップ取引 受取変動・支払固定の時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(6) その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成27年6月30日現在同欄及び前記「(4) 有価証券組入資産明細」の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が平成27年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期支払額	既支払額
FORECAST 新宿SOUTH	東京都新宿区	喫煙室設置工事	自平成27年7月 至平成27年8月	20	-	-
FORECAST 新宿SOUTH	東京都新宿区	中央監視設備 更新工事	自平成27年10月 至平成27年11月	36	-	-
FORECAST 新宿SOUTH	東京都新宿区	電気設備 改修工事	自平成28年1月 至平成28年2月	25	-	-
FORECAST桜橋	東京都中央区	全熱交換器 更新工事	自平成27年11月 至平成27年12月	33	-	-
FORECAST桜橋	東京都中央区	エレベーター 改修工事	自平成27年9月 至平成27年10月	22	-	-
FORECAST桜橋	東京都中央区	中央監視設備 更新工事	自平成28年1月 至平成28年2月	32	-	-
グリーンオーク 茅場町	東京都中央区	全熱交換器 改修工事	自平成27年9月 至平成27年11月	10	-	-
グリーンオーク 茅場町	東京都中央区	中央監視設備 更新作業	自平成27年9月 至平成27年12月	10	-	-
東池袋 センタービル	東京都豊島区	機械式駐車場 改修工事	自平成27年11月 至平成27年12月	10	-	-
東池袋 センタービル	東京都豊島区	空調機更新工事	自平成27年10月 至平成27年12月	80	-	-
JSプロレビル	東京都大田区	受変電設備 改修工事	自平成27年10月 至平成27年11月	12	-	-
JSプロレビル	東京都大田区	中央監視設備 更新工事 (1期)	自平成27年11月 至平成27年12月	16	-	-
JSプロレビル	東京都大田区	中央監視設備 更新工事 (2期)	自平成27年11月 至平成27年12月	7	-	-
JSプロレビル	東京都大田区	中央監視設備 更新工事 (3期)	自平成28年5月 至平成28年6月	16	-	-
JSプロレビル	東京都大田区	中央監視設備 更新工事 (4期)	自平成28年6月 至平成28年6月	17	-	-
(仮称) FORECAST内神田	東京都千代田区	受変電設備 一部更新工事	自平成28年5月 至平成28年6月	14	-	-
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成27年12月 至平成28年1月	14	-	-
ANTEX24ビル	東京都台東区	空調機更新工事	自平成27年10月 至平成27年12月	80	-	-
ANTEX24ビル	東京都台東区	照明LED化工事	自平成27年10月 至平成27年12月	20	-	-
イトーピア 清洲橋通ビル	東京都台東区	シャッター 更新工事	自平成28年4月 至平成28年5月	15	-	-
I-S南森町ビル	大阪府大阪市	受変電設備 改修工事	自平成28年6月 至平成28年6月	17	-	-
光明池アクト	大阪府堺市	火災受信機 改修更新	自平成27年9月 至平成27年12月	15	-	-
光明池アクト	大阪府堺市	エレベーター 改修工事	自平成27年9月 至平成27年12月	20	-	-
光明池アクト	大阪府堺市	共用部照明 LED化工事	自平成27年9月 至平成27年12月	15	-	-
光明池アクト	大阪府堺市	外壁改修工事	自平成27年11月 至平成28年2月	22	-	-

(注) 「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が平成27年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は93百万円であり、費用に区分された修繕費75百万円と合わせ、計169百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
グリーンオーク御徒町	東京都台東区	トイレ改修工事	自平成27年3月 至平成27年4月	11
その他の資本的支出				82
合計				93

(注) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
	自平成23年7月1日 至平成24年6月30日	自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
当期首積立金残高	6	19	31	45	174
当期積立額	12	12	58	161	400
当期積立金取崩額	-	-	(注1) 44	33	93
次期繰越額	19	31	45	174	480

(注1) 第4期の積立金の取崩しは、信託財産内の修繕積立金勘定から取崩し、銀行預金へ振替えたものです。

(注2) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第5期	第6期
	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日
(a) 資産運用報酬(注1)	182,861	223,520
(b) 資産保管手数料	2,871	5,882
(c) 一般事務委託手数料	12,852	25,577
(d) 役員報酬	1,920	1,920
(e) 会計監査人報酬	11,000	14,000
(f) その他営業費用	44,236	78,947
合計	255,741	349,848

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の資産の帳簿価額に算入した物件及び投資有価証券の取得に係る運用報酬分が第5期は42,100千円、第6期は842,102千円あります。

(注2) 上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

(2) 借入状況

平成27年6月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要						
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	25	—	0.63	平成27年4月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		25	—											
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年3月27日	—	—(注4)	0.63	平成27年4月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	2,500	—	0.38	平成27年4月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		1,100	—											
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	—											
	株式会社三井住友銀行		1,250	—											
	株式会社りそな銀行		500	—											
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	—											
	計		8,150	—											
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月12日	—	600	0.63	平成28年2月22日 (注5)	期限一括 (注5)	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	5,000	5,000	0.41	平成28年4月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000											
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500											
	株式会社三井住友銀行		500	500											
	三井住友信託銀行株式会社		500	500											
計	8,500		9,100												
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月12日	—	2,000	0.40	平成28年8月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証						
	株式会社みずほ銀行		—	2,000											
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,000											
	株式会社三井住友銀行		—	2,000											
	株式会社りそな銀行		—	1,000											
	株式会社新生銀行		—	500											
	みずほ信託銀行株式会社		—	500											
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成26年4月24日	6,500						6,500	0.43	平成29年4月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行			2,100						2,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社			1,400						1,400					
	株式会社三井住友銀行			800						800					
	株式会社りそな銀行			800						800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		平成26年12月19日	3,700						3,700	0.43	平成29年8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		平成27年2月12日	—						1,500	0.43	平成29年8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社			—						1,500					
株式会社三井住友銀行	—	1,500													
株式会社りそな銀行	—	1,000													
三井住友信託銀行株式会社	—	1,000													
計	—	—													

区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要						
									借入先					
長期借入金	平成26年4月24日	株式会社三菱東京UFJ銀行	4,600	4,600	0.80	平成30年4月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証					
		三菱UFJ信託銀行株式会社	900	900										
		株式会社三井住友銀行	750	750										
		株式会社りそな銀行	750	750										
	平成27年1月8日	株式会社三菱東京UFJ銀行	—	5,700	0.45	平成30年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証					
		株式会社みずほ銀行	—	500										
		株式会社三井住友銀行	—	600										
		株式会社りそな銀行	—	1,000										
		三井住友信託銀行株式会社	—	1,000										
		株式会社新生銀行	—	1,000										
		みずほ信託銀行株式会社	—	1,000										
	平成26年4月24日	株式会社三菱東京UFJ銀行	1,070	1,070	0.91	平成31年4月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証					
		株式会社三菱東京UFJ銀行	—	2,300										
		株式会社みずほ銀行	—	1,100										
		三菱UFJ信託銀行株式会社	—	1,500										
		株式会社三井住友銀行	—	1,250										
		株式会社りそな銀行	—	500										
		三井住友信託銀行株式会社	—	1,250										
		株式会社新生銀行	—	500										
		株式会社三井住友銀行	—	500										
野村信託銀行株式会社		—	500											
株式会社三菱東京UFJ銀行		—	2,500											
株式会社みずほ銀行		—	500											
三菱UFJ信託銀行株式会社		—	1,000											
株式会社りそな銀行		—	500											
三井住友信託銀行株式会社		—	500											
株式会社新生銀行		—	500											
みずほ信託銀行株式会社		—	500											
平成27年3月12日		株式会社三菱東京UFJ銀行	—	3,500						0.84	平成32年2月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
		株式会社三菱東京UFJ銀行	—	500										
	計	23,370	70,570											
合計		40,020	79,670											

(注1) 「当期首残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。

(注3) 使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。

(注4) 1,800百万円を借入れましたが、平成27年4月24日付で全額返済しています。

(注5) 3,000百万円を借入れましたが、平成27年3月27日付で2,400百万円を期限前返済しています。

(注6) 金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

(3) 投資法人債の状況

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等及び資産対応証券等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
JSプロブレビル	平成27年 1 月 8 日	5,325	-	-	-	-
広尾リープレックス・ビズ	平成27年 2 月12日	2,827	-	-	-	-
芝公園三丁目ビル	平成27年 2 月12日	7,396	-	-	-	-
(仮称)FORECAST飯田橋	平成27年 2 月12日	5,230	-	-	-	-
九段北325ビル	平成27年 2 月12日	1,850	-	-	-	-
(仮称)FORECAST内神田	平成27年 2 月12日	1,240	-	-	-	-
イトーピア岩本町二丁目ビル	平成27年 2 月12日	2,810	-	-	-	-
イトーピア岩本町一丁目ビル	平成27年 2 月12日	2,640	-	-	-	-
イトーピア岩本町ANNEXビル	平成27年 2 月12日	2,100	-	-	-	-
久松町リープレックス・ビズ	平成27年 2 月12日	2,837	-	-	-	-
(仮称)FORECAST人形町	平成27年 2 月12日	2,070	-	-	-	-
KDX人形町ビル	平成27年 2 月12日	1,650	-	-	-	-
(仮称)FORECAST新常盤橋	平成27年 2 月12日	2,030	-	-	-	-
西新宿三晃ビル	平成27年 2 月12日	2,207	-	-	-	-
飯田橋リープレックス・ビズ	平成27年 2 月12日	1,249	-	-	-	-
(仮称)FORECAST品川	平成27年 2 月12日	2,300	-	-	-	-
西五反田8丁目ビル	平成27年 2 月12日	2,210	-	-	-	-
藤和東五反田ビル	平成27年 2 月12日	2,033	-	-	-	-
(仮称)FORECAST高田馬場	平成27年 2 月12日	5,550	-	-	-	-
目白NTビル	平成27年 2 月12日	3,094	-	-	-	-
東信東池袋ビル	平成27年 2 月12日	979	-	-	-	-
三井ウッディビル	平成27年 2 月12日	2,475	-	-	-	-
板橋本町ビル	平成27年 2 月12日	3,146	-	-	-	-
ANTEX24ビル	平成27年 2 月12日	1,691	-	-	-	-
イトーピア清洲橋通ビル	平成27年 2 月12日	1,550	-	-	-	-
イーストサイドビル	平成27年 2 月12日	1,372	-	-	-	-
1・5南森町ビル	平成27年 2 月12日	2,258	-	-	-	-
サンワールドビル	平成27年 2 月12日	1,200	-	-	-	-
丸の内三丁目ビル	平成27年 2 月12日	1,626	-	-	-	-
神田リープレックス・リズ	平成27年 2 月12日	1,813	-	-	-	-
小滝橋パシフィカビル	平成27年 3 月12日	3,350	-	-	-	-
光明池アクト	平成27年 2 月12日	2,063	-	-	-	-
MK麴町ビル	平成27年 3 月27日	1,781	-	-	-	-
合同会社ニコラスキャピタル3 匿名組合出資持分(注2)	平成27年 3 月12日	100	-	-	-	-
合同会社ニコラスキャピタル5 匿名組合出資持分	平成27年 3 月12日	100	-	-	-	-
合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分	平成27年 4 月27日	50	-	-	-	-
合計		84,210	-	-	-	-

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等及び資産対応証券等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画法、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 合同会社ニコラスキャピタル3匿名組合出資持分は、平成27年6月30日付で、一部出資の払戻しが実行され、平成27年6月30日現在の帳簿価額は80百万円となっています。

(2) その他の資産の売買状況等

前記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注1)(注2)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
	JSプロブレビル	平成27年 1 月 8 日	信託受益権	5,325	5,400	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	広尾リープレックス・ビズ	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,827	2,890	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	芝公園三丁目ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	7,396	8,500	大和不動産 鑑定株式会社	平成26年12月 1 日
	(仮称)FORECAST飯田橋	平成27年 2 月12日	信託受益権	5,230	5,230	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	九段北325ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	1,850	1,850	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	(仮称)FORECAST内神田	平成27年 2 月12日	信託受益権	1,240	1,240	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	イトーピア岩本町二丁目ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,810	2,850	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	イトーピア岩本町一丁目ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,640	2,690	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	イトーピア岩本町ANNEXビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,100	2,140	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	久松町リープレックス・ビズ	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,837	2,890	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	(仮称)FORECAST人形町	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,070	2,070	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	KDX人形町ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	1,650	1,720	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
取得	(仮称)FORECAST新常盤橋	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,030	2,030	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	西新宿三晃ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,207	2,290	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	飯田橋リープレックス・ビズ	平成27年 2 月12日	信託受益権	1,249	1,300	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	(仮称)FORECAST品川	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,300	2,300	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	西五反田8丁目ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,210	2,210	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	藤和東五反田ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,033	2,150	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	(仮称)FORECAST高田馬場	平成27年 2 月12日	信託受益権	5,550	5,560	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	目白NTビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	3,094	3,150	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	東信東池袋ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	979	1,010	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	三井ウッディビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	2,475	2,570	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	板橋本町ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	3,146	3,290	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	ANTEX24ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	1,691	1,750	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日
	イトーピア清洲橋通ビル	平成27年 2 月12日	信託受益権	1,550	1,610	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月 1 日

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	イーストサイドビル	平成27年2月12日	信託受益権	1,372	1,430	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月1日
	I-S南森町ビル	平成27年2月12日	信託受益権	2,258	2,300	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月1日
	サンワールドビル	平成27年2月12日	信託受益権	1,200	1,200	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月1日
	丸の内三丁目ビル	平成27年2月12日	信託受益権	1,626	1,670	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月1日
	神田 リープレックス・リズ	平成27年2月12日	信託受益権	1,813	1,900	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月1日
	小滝橋パシフィカビル	平成27年3月12日	信託受益権	3,350	3,350	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月1日
	光明池アクト	平成27年2月12日	信託受益権	2,063	2,130	一般財団法人 日本不動産研究所	平成26年12月1日
	MK麹町ビル	平成27年3月27日	信託受益権	1,781	1,890	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年3月1日
合計				83,960	86,560		

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。
(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。
(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②資産対応証券

取得 又は 譲渡	銘柄名	取引年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
取得	合同会社ニコラスキャピタル3 匿名組合出資持分	平成27年3月12日	匿名組合出資持分	100	118
	合同会社ニコラスキャピタル5 匿名組合出資持分	平成27年3月12日	匿名組合出資持分	100	110
	合同会社ニコラスキャピタル7 匿名組合出資持分	平成27年4月27日	匿名組合出資持分	50	54
合計				250	283

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該資産対応証券の取得(出資)に要した諸費用を含まない金額を記載しています。
(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。
(注3) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

③その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記①不動産等及び②資産対応証券に記載されている取引以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しています。平成27年1月1日から平成27年6月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引4件であり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引について取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、その他当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注3)	利害関係人等(注1)との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (注4)
		支払先	支払金額(B) (千円) (注3)	
不動産売買媒介手数料	810,900	双日新都市開発株式会社	710,400	87.6%
損害保険料(注5)	6,982	双日インシュアランス株式会社	6,982	100.0%
管理業務費	344,898	双日総合管理株式会社	220,529	63.9%
その他賃貸事業費用	164,205	双日総合管理株式会社	17,219	10.5%

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。
(注3) 「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。
(注4) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。
(注6) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。
修繕工事(修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。)
双日総合管理株式会社 131,319千円

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社(双日リートアドバイザーズ株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「II. 貸借対照表」、「III. 損益計算書」、「IV. 投資主資本等変動計算書」、「V. 注記表」及び「VI. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

(4) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(5) 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

(1) お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

承認日	件名	概要
平成27年 1 月19日	新投資口引受契約の締結	新投資口引受に関し、平成27年2月3日付けで双日リートアドバイザーズ株式会社並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及び大和証券株式会社との間で国内募集のための新投資口引受契約を締結することを承認しました。
平成27年 4 月21日	一般事務報酬及び資産保管業務報酬に関する覚書の締結	一般事務及び資産保管業務に関し、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結された平成22年9月8日付一般事務委託契約及び同日付資産保管業務委託契約について、平成27年4月23日付で覚書を締結することを承認しました。
平成27年 4 月21日	投資口事務委託報酬に関する覚書の締結	投資口事務の代行に関し、三菱UFJ信託銀行株式会社との間で締結された平成22年9月8日付投資口事務代行委託契約について、平成27年4月23日付で覚書を締結することを承認しました。
平成27年 6 月10日	新投資口引受契約の締結	新投資口引受に関し平成27年6月22日付で以下の契約等を締結することを承認しました。 ①双日リートアドバイザーズ株式会社並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、みずほ証券株式会社及び野村證券株式会社との間で国内募集のために締結する新投資口引受契約 ②双日リートアドバイザーズ株式会社及びMorgan Stanley & Co. International plcとの間で海外募集に関連するInternational Purchase Agreement

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,113,741	2,291,302
信託現金及び信託預金	3,943,906	8,887,346
営業未収入金	36,317	122,224
前払費用	124,691	277,811
繰延税金資産	500	2
未収還付法人税等	-	3,611
未収消費税等	-	1,318,463
その他	6,776	13,842
貸倒引当金	△ 1,458	△ 0
流動資産合計	5,224,475	12,914,604
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,573,922	37,371,083
減価償却累計額	△ 1,352,458	△ 1,897,144
信託建物 (純額)	19,221,463	35,473,939
信託構築物	135,341	141,062
減価償却累計額	△ 12,036	△ 15,425
信託構築物 (純額)	123,304	125,636
信託機械及び装置	2,678	8,847
減価償却累計額	△ 89	△ 517
信託機械及び装置 (純額)	2,588	8,330
信託工具、器具及び備品	6,478	14,838
減価償却累計額	△ 211	△ 812
信託工具、器具及び備品 (純額)	6,267	14,025
信託土地	40,662,441	109,521,024
有形固定資産合計	60,016,065	145,142,955
無形固定資産		
信託借地権	15,243,932	15,806,025
無形固定資産合計	15,243,932	15,806,025
投資その他の資産		
投資有価証券	707,940	282,269
敷金及び保証金	10,050	10,110
長期前払費用	151,243	456,632
その他	132	29,886
投資その他の資産合計	869,366	778,898
固定資産合計	76,129,364	161,727,878
資産合計	81,353,840	174,642,483

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	257,009	706,752
短期借入金	8,150,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	9,100,000
未払費用	78,922	147,306
未払法人税等	595	-
未払消費税等	67,412	-
前受金	354,906	823,284
その他	257,642	328,923
流動負債合計	9,166,488	11,106,266
固定負債		
長期借入金	31,870,000	70,570,000
信託預り敷金及び保証金	2,290,209	5,498,160
固定負債合計	34,160,209	76,068,160
負債合計	43,326,698	87,174,426
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,919,883	85,364,159
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,107,258	2,103,897
剰余金合計	1,107,258	2,103,897
投資主資本合計	38,027,142	87,468,056
純資産合計	*1 38,027,142	*1 87,468,056
負債純資産合計	81,353,840	174,642,483

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		当期	
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	*1 2,198,367		*1 4,142,720	
その他賃貸事業収入	*1 209,574		*1 434,822	
受取配当金	800		19,376	
営業収益合計	2,408,742		4,596,919	
営業費用				
賃貸事業費用	*1 907,349		*1 1,690,565	
資産運用報酬	182,861		223,520	
資産保管手数料	2,871		5,882	
一般事務委託手数料	12,852		25,577	
役員報酬	1,920		1,920	
会計監査人報酬	11,000		14,000	
その他営業費用	44,236		78,947	
営業費用合計	1,163,090		2,040,413	
営業利益	1,245,651		2,556,505	
営業外収益				
受取利息	309		744	
還付加算金	1,727		-	
営業外収益合計	2,037		744	
営業外費用				
支払利息	95,325		183,682	
融資関連費用	73,846		184,030	
投資口交付費	-		112,404	
デリバティブ評価損	172		119	
営業外費用合計	169,343		480,235	
経常利益	1,078,344		2,077,014	
税引前当期純利益	1,078,344		2,077,014	
法人税、住民税及び事業税	658		659	
法人税等調整額	△ 260		497	
法人税等合計	397		1,157	
当期純利益	1,077,946		2,075,856	
前期繰越利益	29,312		28,041	
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,107,258		2,103,897	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	36,919,883	212,546	212,546	37,132,430	37,132,430
当期変動額					
剰余金の配当		△ 183,234	△ 183,234	△ 183,234	△ 183,234
当期純利益		1,077,946	1,077,946	1,077,946	1,077,946
当期変動額合計	-	894,711	894,711	894,711	894,711
当期末残高	*1 36,919,883	1,107,258	1,107,258	38,027,142	38,027,142

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

(単位:千円)

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

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期（ご参考） 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～41年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～41年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は364千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は406,793千円です。
6. ヘッジ会計の方法	-	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項目	前期（ご参考） 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円) 50,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 1,837,879 共益費 300,240 駐車場収入 60,247 2,198,367 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 174,874 その他賃貸収入 34,699 209,574 不動産賃貸事業収益合計 2,407,942	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,367,201 共益費 633,935 駐車場収入 141,582 4,142,720 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 356,978 その他賃貸収入 77,843 434,822 不動産賃貸事業収益合計 4,577,542
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 155,970 水道光熱費 181,886 損害保険料 2,612 修繕費 43,112 租税公課 25,189 減価償却費 348,586 信託報酬 7,024 その他賃貸事業費用 142,965 不動産賃貸事業費用合計 907,349	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 344,898 水道光熱費 384,148 損害保険料 5,206 修繕費 75,307 租税公課 150,801 減価償却費 549,104 信託報酬 16,893 その他賃貸事業費用 164,205 不動産賃貸事業費用合計 1,690,565
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,500,593	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,886,976

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 151,810口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 304,060口

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (平成26年12月31日)	当期 (平成27年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) 未払事業税損金不算入額 2 貸倒引当金 497 繰延税金資産合計 500 繰延税金資産の純額 500	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) 未払事業税損金不算入額 2 貸倒引当金 0 繰延税金資産合計 2 繰延税金資産の純額 2
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 34.16% (調整) 支払分配金の損金算入額 △34.19% 住民税均等割 0.06% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.04%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 34.15% (調整) 支払分配金の損金算入額 △34.13% 住民税均等割 0.03% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「地方税法」(平成26年法律第11号)及び「地方税法等の一部を改正する法律」(平成26年法律第4号)が平成26年3月31日に公布され、平成26年10月1日以後に開始する事業年度から「地方税法」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方税法特別税の税率が変更されました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成27年1月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については従来の34.16%から34.15%になります。 なお、この税率変更による影響額は軽微です。	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成27年7月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については従来の34.15%から32.31%になります。 なお、この税率変更による影響額は軽微です。

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日	当期 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	1,113,741	1,113,741	-
(2) 信託現金及び信託預金	3,943,906	3,943,906	-
資産合計	5,057,648	5,057,648	-
(3) 短期借入金	8,150,000	8,150,000	-
(4) 長期借入金	31,870,000	31,933,961	63,961
負債合計	40,020,000	40,083,961	63,961
(5) デリバティブ取引	132	132	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 及び(3) 短期借入金

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

(4) 長期借入金

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

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

(単位:千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,644,770	4,528,990	132	△172
	合計	4,644,770	4,528,990	132	△172

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

※2 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

②ヘッジ会計が適用されているもの

該当事項はありません。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額2,290,209千円)については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 投資有価証券(貸借対照表計上額707,940千円)に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	1,113,741	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,943,906	-	-	-	-	-
合計	5,057,648	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	8,150,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,500,000	15,300,000	7,000,000	1,070,000	-
合計	8,150,000	8,500,000	15,300,000	7,000,000	1,070,000	-

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位:千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金及び(3) 未収消費税等

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

(単位:千円)

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

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

*2 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位:千円)

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

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

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

*3 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

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

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)(ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
71,904,230	3,355,767	75,259,998	77,564,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
 (注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。
 (注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主たる増加額は「セントラル代官山」(3,670,577千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年12月期(第5期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
75,259,998	85,688,982	160,948,980	165,683,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
 (注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。
 (注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主たる増加額は「芝公園三丁目」等33物件(合計86,144,173千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年6月期(第6期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)(ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日総合管理 株式会社	不動産管理業	-	管理業務費	142,919	営業未払金	73,205
				修繕工事 (注1)	69,334		
				その他賃貸 事業費用	22,068		
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	0.7%	短期借入金の 借入	-	短期借入金	1,500,000
				長期借入金の 借入	-	長期借入金	2,800,000
				信託報酬	3,074	-	-
				一般事務委託 手数料	12,852	未払費用	7,338
				支払利息	10,796		
				融資関連費用	6,063	前払費用	9,448
		長期前払費用	12,212				

(注1) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
 (注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等:市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日総合管理 株式会社	不動産管理業	-	管理業務費	220,529	営業未払金	128,209
				修繕工事 (注1)	131,319		
				その他賃貸 事業費用	17,219		
利害関係人等	双日新都市開 発株式会社	不動産業	-	不動産売買 媒介手数料	710,400	-	-
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	0.6%	短期借入金の 返済	1,500,000	-	-
				-	-	1年内返済 予定の長期 借入金	500,000
				長期借入金の 借入	6,000,000	長期借入金	8,300,000
				信託報酬	11,299	-	-
				一般事務委託 手数料	25,577	未払費用	16,722
				支払利息	19,462		
融資関連費用	11,112	前払費用	25,720				
		長期前払費用	41,008				

(注1) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
 (注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等:市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期(ご参考) 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		当期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
1口当たり純資産額	250,491円	1口当たり純資産額	287,667円
1口当たり当期純利益	7,100円	1口当たり当期純利益	7,708円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期(ご参考) 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		当期 自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
	(千円)		(千円)	
当期純利益	1,077,946		2,075,856	
普通投資主に帰属しない金額	-		-	
普通投資口に係る当期純利益	1,077,946		2,075,856	
期中平均投資口数	151,810		269,292	

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)(ご参考)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年1月19日及び平成27年2月3日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。平成27年2月10日に公募による新投資口の発行の払込が完了しています。また、第三者割当による新投資口の発行については、平成27年3月10日に払込予定となっています。

a. 公募による新投資口の発行(一般募集)

募集投資口数 145,000口
 払込金額(発行価額) 1口当たり 318,189円
 払込金額(発行価額)の総額 46,137,405,000円
 払込期日 平成27年2月10日
 調達する資金の使途 下記2 b)に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

b. 第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数(上限) 7,250口
 払込金額(発行価額) 1口当たり 318,189円
 払込金額(発行価額)の総額(上限) 2,306,870,250円
 割当先及び割当投資口数(上限) 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 7,250口
 払込期日 平成27年3月10日
 調達する資金の使途 借入金の返済に充当

(注) 第三者割当における発行口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

2. 資産の取得

a. 本投資法人は、以下のとおり、平成27年1月8日付で信託受益権売買契約を締結し、同日付で不動産信託受益権(1物件 取得価格5,325百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注)	取得先
JSプログレビル	東京都大田区	5,325	多摩中央産業株式会社

(注) 売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 本投資法人は、以下のとおり、平成27年1月19日付で信託受益権譲渡契約を締結し、平成27年2月12日付で、不動産信託受益権(30物件 取得価格合計73,503百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	取得先
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	2,827	合同会社ニコラスキャピタル1
芝公園三丁目ビル	東京都港区	7,396	合同会社ニコラスキャピタル2
(仮称)FORECAST 飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋)(注2)	東京都千代田区	5,230	合同会社やよいインベストメント
九段北325ビル	東京都千代田区	1,850	合同会社やよいインベストメント
(仮称)FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133)(注2)	東京都千代田区	1,240	合同会社やよいインベストメント
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	2,810	合同会社ニコラスキャピタル4
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	2,640	合同会社ニコラスキャピタル4
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	2,100	合同会社ニコラスキャピタル4
久松町リープレックス・ビズ	東京都中央区	2,837	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称)FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町)(注2)	東京都中央区	2,070	合同会社やよいインベストメント
KDX人形町ビル	東京都中央区	1,650	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称)FORECAST 新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋)(注2)	東京都中央区	2,030	合同会社やよいインベストメント
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	2,207	合同会社ニコラスキャピタル1
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1,249	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称)FORECAST品川 (ダヴィンチ品川)(注2)	東京都品川区	2,300	合同会社やよいインベストメント
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	2,210	合同会社やよいインベストメント
藤和東五反田ビル	東京都品川区	2,033	合同会社ニコラスキャピタル1
(仮称)FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目)(注2)	東京都豊島区	5,550	合同会社やよいインベストメント
目白NTビル	東京都豊島区	3,094	合同会社ニコラスキャピタル1
東信東池袋ビル	東京都豊島区	979	合同会社ニコラスキャピタル1
三井ウッディビル	東京都江東区	2,475	合同会社ニコラスキャピタル1
板橋本町ビル	東京都板橋区	3,146	合同会社ニコラスキャピタル1
ANTEX24ビル	東京都台東区	1,691	合同会社ニコラスキャピタル1
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1,550	合同会社ニコラスキャピタル4
イーストサイドビル	東京都台東区	1,372	合同会社ニコラスキャピタル1
1・5南森町ビル	大阪府大阪市	2,258	合同会社ニコラスキャピタル1
サンワールドビル	大阪府大阪市	1,200	非開示(注3)
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市	1,626	合同会社ニコラスキャピタル1
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	1,813	合同会社ニコラスキャピタル1
光明池アクト	大阪府堺市	2,063	合同会社ニコラスキャピタル1
合計		73,503	

(注1) 売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

(注3) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

c. 本投資法人は、平成27年1月19日付で、以下のとおり、不動産信託受益権の取得を行うことについて決定し、同日付で信託受益権譲渡契約を締結しました。なお、取得予定日は、平成27年3月12日です。

物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円)(注1)	取得先
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	3,350	非開示(注2)

(注1) 売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注3) 受益権譲渡契約を締結するに当たり、契約締結から1か月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしたため、フォワード・コミットメント等に該当します。当該契約においては、相手当事者が当該契約の定めで重大な点で違反したときは、催告の上当該契約の解除ができるものとされており、当該契約が解除された場合には、解除権行使された当事者は、相手方に対して、解除に起因して又は関連して被った損害等を相当因果関係の範囲内で補償又は賠償する旨が定められています。しかしながら、本投資法人は売買代金の資金調達を上記1 a)に記載の新投資口の発行及び下記3 c)に記載の借入金にて予定しているものの、上記1 a)に記載の新投資口の発行による資金調達は本書の日付現在完了しており、また、本投資法人の売買代金の支払義務は、本投資法人が売買代金の調達を目的として行う金融機関からの借入れによる資金調達を完了したことを条件として効力が生じるものとされており、下記3 c)に記載の借入金による売買代金の資金調達が完了できない場合には、本投資法人は売買代金の支払義務を負わないため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いと、本投資法人は考えています。

3. 資金の借入

- a. 本投資法人は、上記2 a)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年1月8日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	5,700	基準金利に0.325%を加えた利率(注)	変動	平成30年8月20日	期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

- b. 本投資法人は、上記2 b)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年2月12日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする協調融資団	3,000	基準金利に0.50%を加えた利率(注)	変動	平成28年2月22日	期限一括返済
	10,000	基準金利に0.275%を加えた利率(注)		平成28年8月22日	
	6,500	基準金利に0.30%を加えた利率(注)		平成29年8月21日	
	5,100	基準金利に0.325%を加えた利率(注)		平成30年8月20日	
	6,000	0.85306%	固定	平成32年2月20日	
	500	1.23580%		平成35年2月20日	
合計	31,100				

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

- c. 本投資法人は、平成27年1月19日付で、上記2 c)に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れを行うことを決定しました。なお、借入実行予定日は平成27年3月12日です。

借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	3,500	基準金利に0.40%を加えた利率(注)	固定	平成32年2月20日	期限一括返済

(注) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、借入期間に対応する円スワップオフワードレートにTノスプレッドを加えた金利となります。

当期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年6月10日及び平成27年6月22日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行(海外募集分を含みます。以下同じです。)については平成27年7月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成27年7月28日に払込が完了しています。

- a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 84,000口(国内募集35,600口、海外募集48,400口)

払込金額(発行価額) 1口当たり 272,761円

払込金額(発行価額)の総額 22,911,924,000円

払込期日 平成27年7月1日

調達する資金の使途 下記2.)に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

- b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 3,700口

払込金額(発行価額) 1口当たり 272,761円

払込金額(発行価額)の総額 1,009,215,700円

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 3,700口

払込期日 平成27年7月28日

調達する資金の使途 借入金の返済に充当

2. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成27年7月2日付で不動産信託受益権(11物件 取得価格合計46,747百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	取得先
虎ノ門桜ビル	東京都港区	4,120	非開示(注2)
ラ・ペリテAKASAKA	東京都港区	2,000	非開示(注2)
神田オーシャンビル	東京都千代田区	1,440	合同会社ニコラスキャピタル7
Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1,352	合同会社ニコラスキャピタル7
ニューリバービルディング	東京都中央区	3,000	非開示(注2)
(仮称)FORECAST早稲田FIRST (早稲田SIAビル)(注3)	東京都新宿区	4,775	合同会社ニコラスキャピタル3
(仮称)FORECAST五反田WEST (ポーラ第3五反田ビル)(注3)	東京都品川区	6,520	五反田大橋インベストメント 特定目的会社
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	15,330	合同会社ニコラスキャピタル5
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2,850	合同会社ニコラスキャピタル3
NORE伏見	愛知県名古屋市	2,840	合同会社ニコラスキャピタル7
NORE名駅	愛知県名古屋市	2,520	合同会社ニコラスキャピタル7
合計		46,747	

(注1) 売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨て記載しています。

(注2) 取得先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(注3) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「2.資産の取得」に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年7月2日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000 (注1)	基準金利に0.50%を加えた利率(注2)	変動	平成28年8月22日	期限一括返済
株式会社三菱東京UFJ銀行を アレンジャーとする協調融資団	2,500	基準金利に0.30%を加えた利率(注2)(注3)	変動 (実質固定)	平成30年4月24日	
	11,000	基準金利に0.35%を加えた利率(注2)(注4)		平成31年7月22日	
	11,000	基準金利に0.40%を加えた利率(注2)(注5)		平成32年7月21日	
合計	26,500				

(注1) 上記1.b.記載の払込金額及び手持資金をもって、平成27年7月31日に1,100百万円を期限前弁済しています。

(注2) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(注3) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.44375%となります。

(注4) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.54175%となります。

(注5) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.65425%となります。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考)	当期
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	1,107,258,608	2,103,897,612
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,079,217,290 (7,109)	2,075,817,620 (6,827)
III 次期繰越利益	28,041,318	28,079,992
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数151,810口の整数倍となる1,079,217,290円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数304,060口の整数倍となる2,075,817,620円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 27 年 8 月 14 日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

根本剛光 

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

田澤治郎 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第 130 条の規定に基づき、日本リート投資法人の平成 27 年 1 月 1 日から平成 27 年 6 月 30 日までの第 6 期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入を行っている。
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の事項

投資法人の第 3 期営業期間以前の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書は、前任監査人によって監査されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	1,078,344		2,077,014	
減価償却費	348,586		549,104	
投資口交付費	-		112,404	
受取利息	△ 309		△ 744	
支払利息	95,325		183,682	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	91,441		△ 87,580	
前払費用の増減額 (△は増加)	1,335		△ 153,119	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	28,322		△ 305,388	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	797,388		△ 1,318,463	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	67,412		△ 67,412	
営業未払金の増減額 (△は減少)	16,388		452,268	
未払費用の増減額 (△は減少)	26,345		49,135	
前受金の増減額 (△は減少)	△ 73,976		468,378	
その他	7,544		14,395	
小計	2,484,150		1,973,673	
利息の受取額	246		744	
利息の支払額	△ 94,582		△ 164,434	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	2,452		△ 4,866	
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,392,267		1,805,117	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△ 3,720,700		△ 85,679,606	
信託無形固定資産の取得による支出	-		△ 562,092	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	173,399		3,495,990	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 136,031		△ 231,092	
敷金及び保証金の差入による支出	-		△ 60	
投資有価証券の払戻による収入	-		671,800	
投資有価証券の取得による支出	△ 705,640		△ 254,200	
その他の支出	-		△ 29,873	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,388,973		△ 82,589,135	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	-		1,800,000	
短期借入金の返済による支出	△ 730,000		△ 9,950,000	
長期借入れによる収入	3,700,000		50,200,000	
長期借入金の返済による支出	-		△ 2,400,000	
投資口の発行による収入	-		48,331,871	
分配金の支払額	△ 180,332		△ 1,076,852	
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,789,667		86,905,018	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	792,960		6,121,000	
現金及び現金同等物の期首残高	4,264,687		5,057,648	
現金及び現金同等物の期末残高	*1 5,057,648		*1 11,178,648	

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記) (参考情報)

項目	前期		当期	
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記) (参考情報)

	前期		当期	
	自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日		自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成26年12月31日現在) (単位:千円)		(平成27年6月30日現在) (単位:千円)	
現金及び預金	1,113,741		現金及び預金	2,291,302
信託現金及び信託預金	3,943,906		信託現金及び信託預金	8,887,346
現金及び現金同等物	5,057,648		現金及び現金同等物	11,178,648

投資口の状況

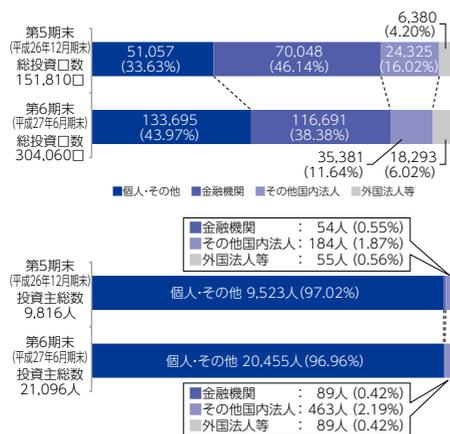
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成26年4月24日から平成27年6月30日（第6期最終取引日）までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び売買高の推移は、以下の通りです。



投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数内訳



主な投資主の状況

順位	氏名又は名称	投資口数(口)	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	43,798	14.40%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	19,343	6.36%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,066	6.27%
4	双日株式会社	15,500	5.10%
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,282	3.38%
6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	8,276	2.72%
7	株式会社横浜銀行	3,027	1.00%
8	株式会社東日本銀行	2,049	0.67%
9	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,702	0.56%
10	株式会社グラントール	1,649	0.54%
	合計	124,692	41.01%

投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期日	毎年6月末日/12月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日(分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場(銘柄コード 3296)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
	〒137-8081
連絡先 (郵便物受付・電話照会)	東京都江東区東砂七丁目10番11号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル) 午前9時~午後5時(土日祝日、年末年始の休業日を除く)

●住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

●分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取り下さい(連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照下さい)。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡下さい。

なお、分配金は、本投資法人規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。

●分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しております「投資主分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。当書類は確定申告を行う際に、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、投資主分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「投資主分配金計算書」を同封させていただきます。確定申告をなされる投資主様は大切に保管下さい。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社へご確認ください。