

# 第5期 資産運用報告

平成26年7月1日～平成26年12月31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5期 確定分配金 (1口当たり)

# 7,109円

取得価格合計／総物件数  
**738億円／21物件**

LTV  
**49.2%**

稼働率  
**94.1%**

格付  
**A-**  
(株式会社日本格付研究所)

営業収益  
**2,408百万円**

営業利益  
**1,245百万円**

経常利益  
**1,078百万円**

当期純利益  
**1,077百万円**

第6期予想分配金  
(1口当たり) **6,527円**

第7期予想分配金  
(1口当たり) **7,234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2月19日時点のものとあり、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2月19日付「平成26年12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5期決算ハイライト  
投資主の皆様へ
- 02 ポートフォリオ構築方針
- 03 成長戦略
- 04 第5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5期末保有物件
- 13 第6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
- 40 II. 貸借対照表
- 42 III. 損益計算書
- 43 IV. 投資主資本等変動計算書
- 44 V. 注記表
- 56 VI. 金銭の分配に係る計算書
- 57 VII. 会計監査人の監査報告書
- 58 VIII. キャッシュ・フロー計算書  
(参考情報)
- 60 投資口の状況  
投資主の状況
- 61 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5期(平成26年12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5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外部成長を具体的に推進し、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、ブリッジファンドを積極的に活用した結果、平成26年9月から12月にかけて計4件のブリッジファンドを組成し、22物件563億円(取得価格ベース<sup>(注1)</sup>)の物件の優先交渉権を獲得するとともに、平成26年12月には、上場後初となる物件の取得も実行しております。

また、本投資法人は第6期に入った平成27年1月に1物件を追加取得した後、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、これらの資金を活用して、上記のブリッジファンドからの21物件を含む、31物件768億円<sup>(注2)</sup>を取得しております。

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53物件1,560億円<sup>(注2)</sup>と2倍以上の規模に拡大し、1口当たり純資産価値(NAV)については第4期(平成26年6月期)より21%の向上、1口当たり分配金につきましても第7期(平成27年12月期)の業績予想において7,234円に成長する見込みとなっており、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、稼働率が低下しておりますが、着実なリーシングの推進と積極的な賃料増額改定に向けての取り組みを背景に、当期の決算内容としては、営業収益2,408百万円、当期純利益1,077百万円と、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7,062円を上回る7,109円となりました。資産規模が倍増し、物件数も53物件に増加していますので、プロパティ・マネジメントに一層注力して資産価値の維持・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)及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社(以下、アジリティー)と一体となり、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1)ブリッジファンドのうち、「五反田大橋インベストメント特定目的会社」からの取得価格については、優先交渉の際の価格条件としています。以下同じです。

(注2)平成27年3月12日に取得予定の小電橋(パシカビル)を含みます。以下同じです。

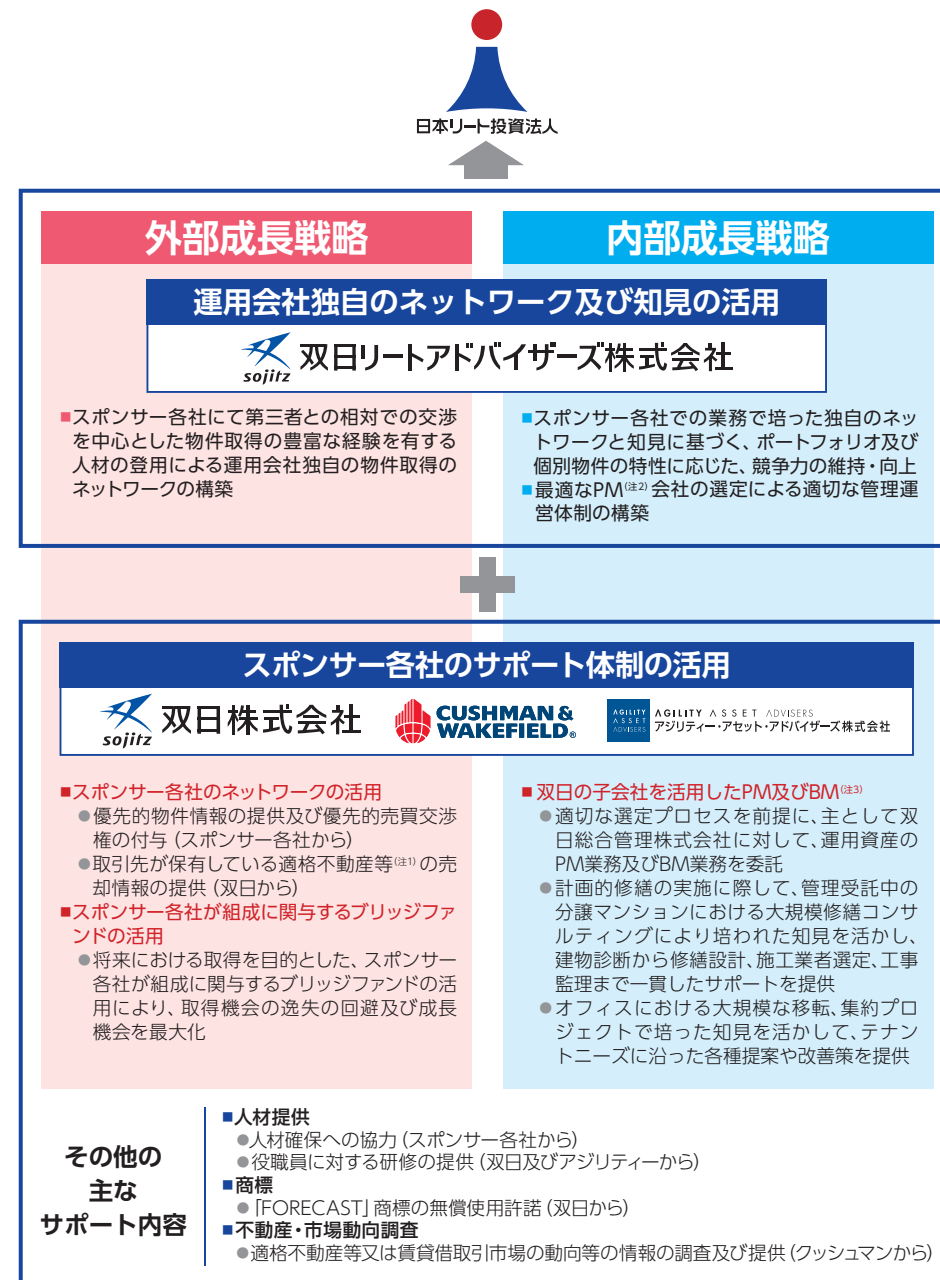
# ポートフォリオ構築方針

## 全体での用途別投資比率



(注) 各用語の意味その他の詳細については、Financial Sectionの「1. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 (1) 投資法人の財産の構成」をご参照下さい。

# 成長戦略



(注1) 「適格不動産等」とは、本投資法人及び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。

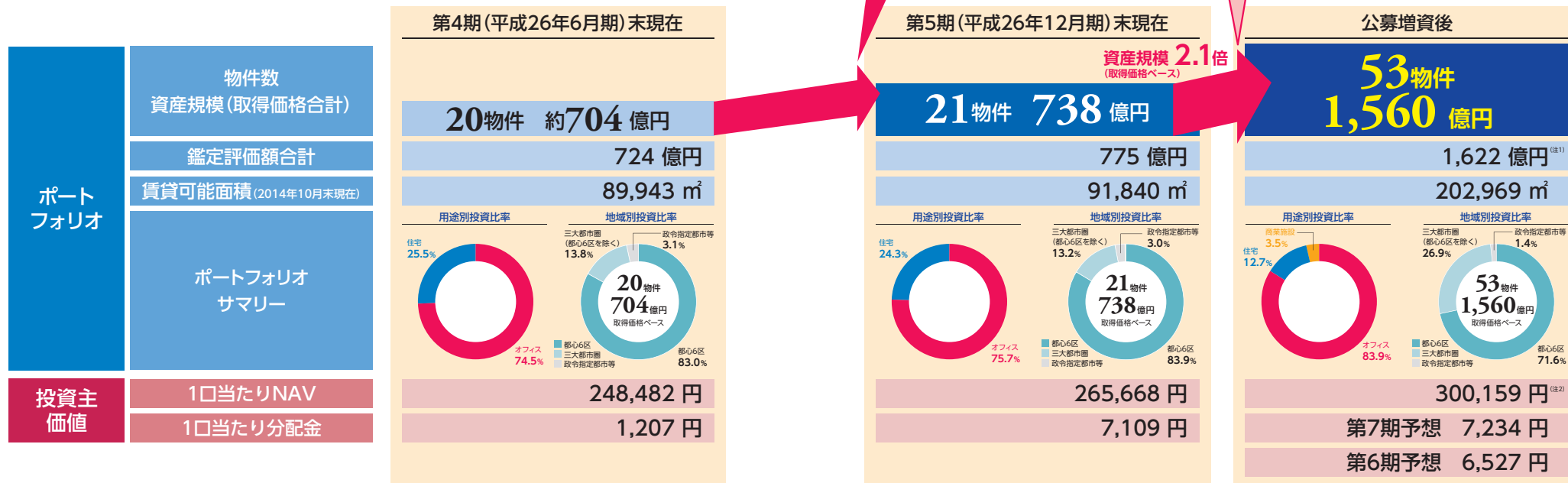
(注2) 「PM」とはプロパティ・マネジメントをいいます。以下同じです。

(注3) 「BM」とはビル・マネジメントをいいます。以下同じです。

# 第5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、「セントラル代官山」を取得するとともに、ブリッジファンドの活用により22物件、563億円の物件に対し、優先交渉権を取得しております。  
更に、第6期においては、1月に「JSプログレビル」を取得後、2月には本投資法人初の公募増資を行い、調達資金と借入金にて、計31物件768億円を取得し、本投資法人が当初の目標としていた資産規模1,000億円を大幅に上回る資産規模1,560億円を上場1年を経ずして達成致しました。  
また、今回の増資により、1口当たりNAV及び分配金が成長し、投資主価値の増大を実現しました。



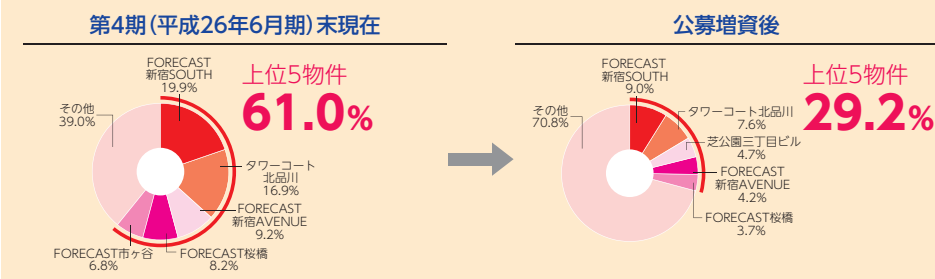
## ポートフォリオのリスク耐性強化

本投資法人は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、ポート上場後に取得した資産の1物件当たりの平均取得価格は約26億円と中小規模であり、そのほとんどがマルチテナントのオフィス分散の進展によるテナント集中リスクの更なる分散化を実現しています。

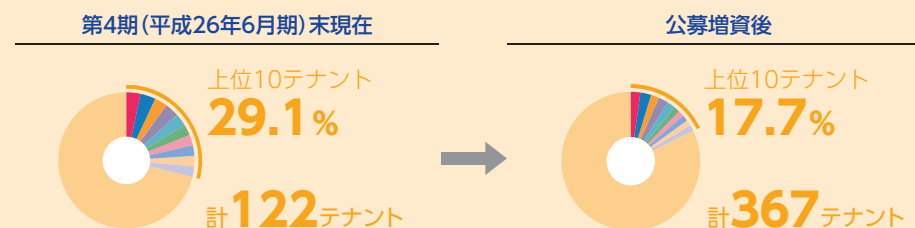
フォリオのリスク耐性の強化を図りました。  
ビルとなっています。こうした資産の積み上げにより、物件分散の進展を通じた本投資法人の収益の安定化、及びテナント

(注1) 鑑定評価額の価格時点は、第5期(平成26年12月期)末現在の保有資産については平成26年12月31日、その後の取得資産については平成26年12月1日となります。  
(注2) NAV(平成26年12月末日 40,331,144,323円)÷公募増資における発行価額の総額(48,444,275,250円)÷平成26年12月1日を価格時点とする第6期取得資産の鑑定評価額(84,670,000,000円)÷第6期取得資産の取得価格合計額(82,178,970,000円)÷発行済投資口数(304,060口)として計算しています。

## 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<sup>(注3)</sup>〈上位10テナント比率の比較〉



(注3) オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、公募増資後の上位10テナント比率は平成26年10月末日時点の賃貸面積ベースで、テナント数は平成26年10月末日時点のエンドテナント数で算出しています。

# 第5期運用状況

## 運用状況

|             | 第5期(実績)<br>(自 平成26年7月1日<br>至 平成26年12月31日) | 第6期(予想)<br>(自 平成27年1月1日<br>至 平成27年6月30日) | 第7期(予想)<br>(自 平成27年7月1日<br>至 平成27年12月31日) |
|-------------|-------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------|
| 営業収益(百万円)   | 2,408                                     | 4,528                                    | 5,045                                     |
| 営業利益(百万円)   | 1,245                                     | 2,466                                    | 2,548                                     |
| 経常利益(百万円)   | 1,078                                     | 1,985                                    | 2,200                                     |
| 当期純利益(百万円)  | 1,077                                     | 1,984                                    | 2,199                                     |
| 期末物件数(件)    | 21                                        | 53                                       | 53                                        |
| 1口当たり分配金(円) | 7,109                                     | 6,527                                    | 7,234                                     |

## オフィスにおける既存テナントの賃料改定実績

上場日以降の賃料改定においては、徐々に増額での改定が進んでおり、今後の継続的な賃料交渉や効果的なリーシング活動により収益の更なるアップサイドの追求を図って参ります。

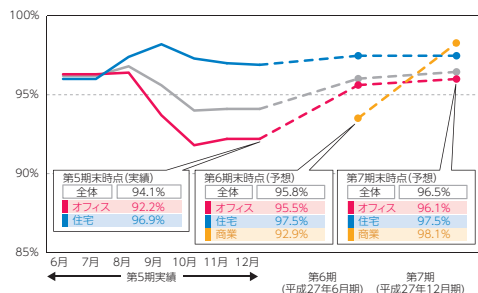
本投資法人の上場日(平成26年4月24日)から平成26年12月末日までの既存テナントとの賃料改定実績

|         | 増額      | 据置        | 減額   | 合計         |
|---------|---------|-----------|------|------------|
| テナント数   | 6 25%   | 18 75%    | 0 0% | 24 100%    |
| 対象面積(坪) | 883 29% | 2,214 71% | 0 0% | 3,097 100% |
| 増額率(%)  | 10.4    | -         | -    | 3.2        |

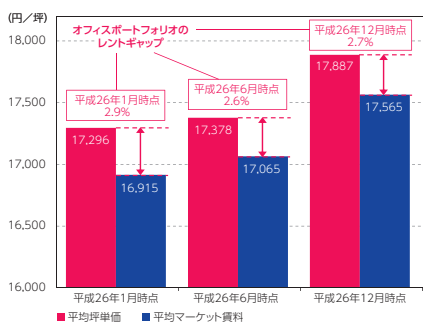
## 稼働率の推移・見通し及びオフィス物件の賃料水準

第5期においては、平成26年9月及び10月に大口テナント退去に伴う稼働率の低下が確認されましたが、本投資法人は今後PM会社の双日総合管理株式会社等との協働を進めることで稼働率の改善を図って参ります。また、平成26年12月末時点まで、本投資法人が保有するオフィスポートフォリオのレントギャップ<sup>(注1)</sup>は2.7%と低水準にあります。一方で、マーケット賃料は上昇トレンドにありますので、平均マーケット賃料<sup>(注2)</sup>が平均坪単価<sup>(注3)</sup>を上回る状況になれば、賃料上昇による収益の向上の加速が期待できると考えております。

稼働率の推移・見通し



オフィス物件の賃料水準

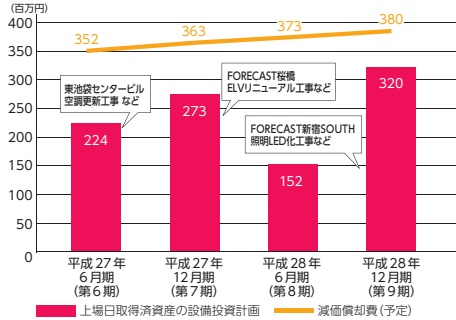


(注1)「オフィスポートフォリオのレントギャップ」は、各個別物件の平均坪単価÷マーケット平均賃料-1の値を基準稼働率床面積で加重平均した値の合計を記載しています。  
(注2)「平均マーケット賃料」はそれぞれ、三幸エース株式会社及びシービーアール株式会社作成のマーケットレポートにおける、平成26年1月、平成26年6月及び平成26年12月時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準稼働率床面積で加重平均した値の合計を記載しています。  
(注3)「平均坪単価」はそれぞれ、平成26年1月末、平成26年6月末及び平成26年12月末時点の契約ベースでの賃料であり、オフィスの各個別物件の値を基準稼働率床面積で加重平均した値の合計を記載しています。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分は計算の対象から外れています。

## 設備投資計画と修繕費用

本投資法人は、適切なプロパティ・マネジメント及び減価償却費の範囲内での能動的な設備投資により、各物件の資産価値を維持・向上させ、ポートフォリオ全体の収益力の向上を図ります。

上場日取得済資産の設備投資計画<sup>(注4)</sup>と減価償却費(予定)



(注4) 上場日取得済資産の設備投資計画は、各物件のPM会社の報告を基に本資産運用会社が策定した計画の概要を記載しています。

物件競争力向上の実績



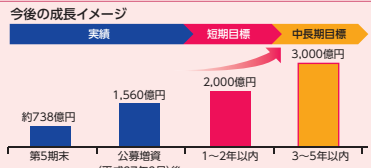
例) FORECAST 桜橋



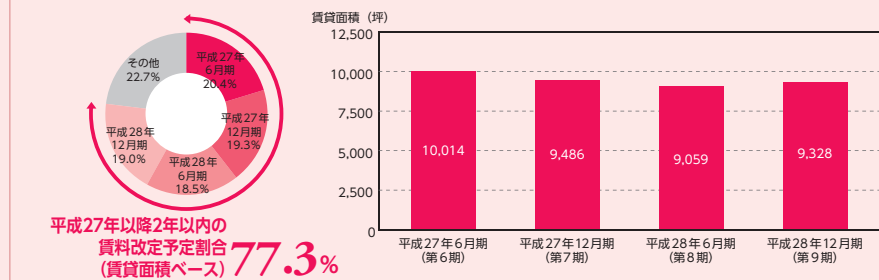
## 今後の成長戦略について教えてください。

本投資法人は資産規模を1~2年で1,000億円、3~5年の中長期で2,000億円とすることを当初の外部成長の目標としていましたが、今回の増資により資産規模1,560億円となり、短期目標を大幅に前倒しで達成することができました。今後の外部成長の目標としては、2,000億円を早期に達成することを目指し、これまでと同様にブリッジファンド等を活用し、売主のニーズに機動的かつタイムリーに応える取得を行って参ります。

また、内部成長面では、大口テナントの退去による空室を早期にリーシングすることにより、稼働率の向上を図っていくとともに、今後のマーケット賃料の上昇を背景とした賃料増額に向けての活動を継続して参ります。  
平成27年6月期以降、本投資法人の保有するオフィス及び商業施設において毎期約9,000坪から10,000坪のテナントの契約更改を予定しており、これらのタイミングで増額改定を行うことで、収益力の向上を図って参ります。



## 新規取得資産取得後の賃料改定時期の到来予定(オフィス及び商業施設)





ポートフォリオ一覧

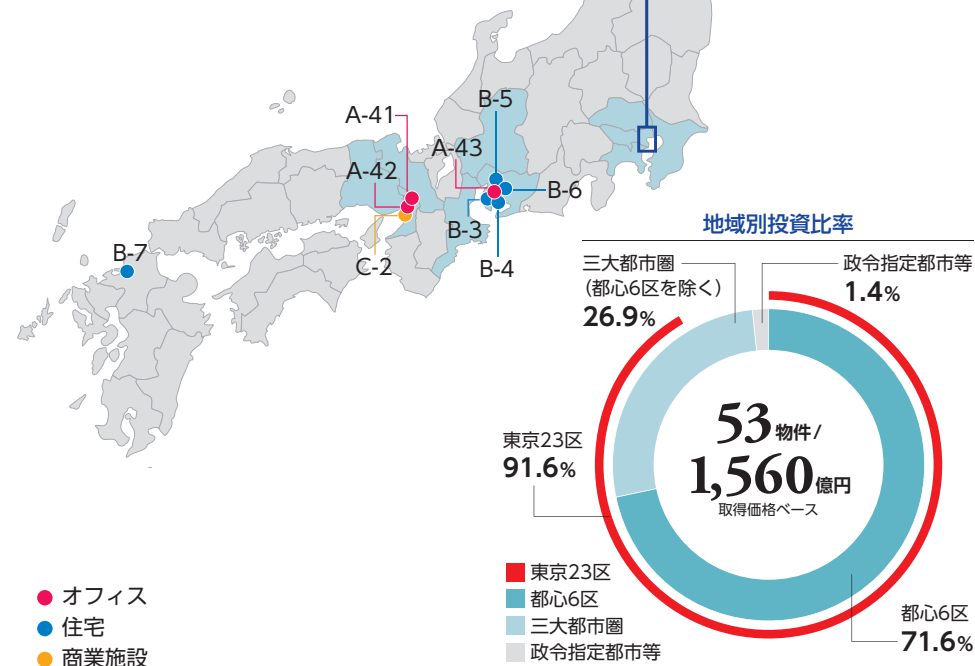
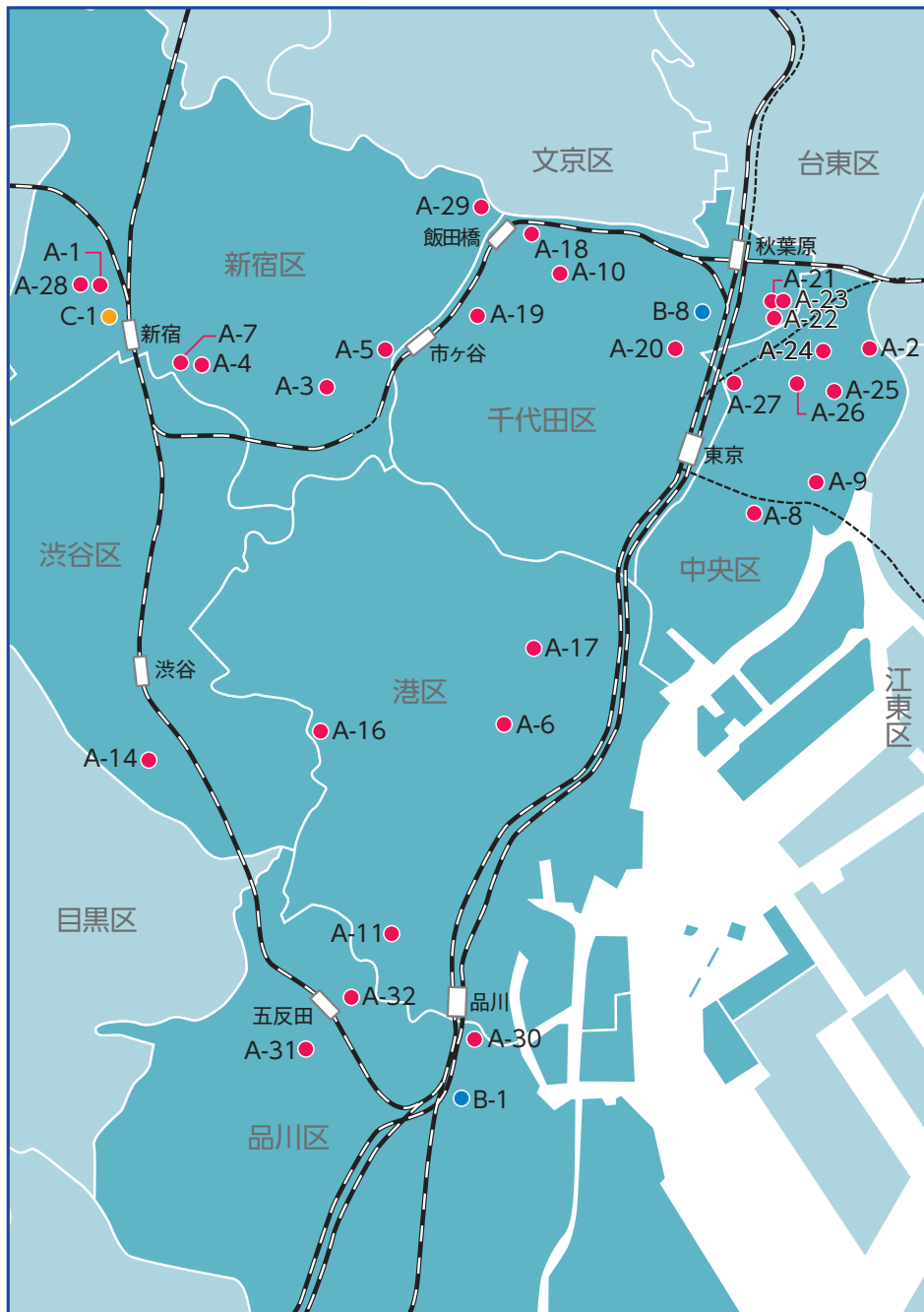
| 地域          | 物件<br>番号 | 物件名称                | 用途   | 所在地         | 取得<br>価格<br>(百万円) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(%) | 鑑定<br>NOI<br>利回り<br>(%) | 稼働率<br>(%) | 建築時期      | PML値<br>(%) |
|-------------|----------|---------------------|------|-------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|------------|-----------|-------------|
| 第5期末時点取得済資産 |          |                     |      |             |                   |                    |                 |                         |            |           |             |
| 都心6区        | A-1      | FORECAST西新宿         | オフィス | 東京都<br>新宿区  | 2,260             | 2,570              | 1.4             | 5.3                     | 100.0      | 平成21年 2月  | 2.7         |
| 都心6区        | A-2      | (仮称)FORECAST日本橋EAST | オフィス | 東京都<br>中央区  | 2,130             | 2,260              | 1.4             | 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<br>新宿区  | 1,430             | 1,650              | 0.9             | 5.3                     | 89.7       | 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<br>新宿区  | 6,500             | 6,870              | 4.2             | 4.5                     | 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<br>新宿区  | 4,800             | 5,270              | 3.1             | 4.7                     | 100.0      | 平成21年 8月  | 2.9         |
| 都心6区        | A-6      | FORECAST三田          | オフィス | 東京都<br>港区   | 1,800             | 1,930              | 1.2             | 4.8                     | 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<br>新宿区  | 13,990            | 15,100             | 9.0             | 4.7                     | 100.0      | 昭和55年 11月 | 7.0         |
| 都心6区        | A-8      | FORECAST桜橋          | オフィス | 東京都<br>中央区  | 5,760             | 5,830              | 3.7             | 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<br>中央区  | 2,860             | 2,940              | 1.8             | 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<br>千代田区 | 2,780             | 2,940              | 1.8             | 4.8                     | 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<br>港区   | 2,260             | 2,300              | 1.4             | 4.9                     | 85.8       | 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<br>台東区  | 3,330             | 3,130              | 2.1             | 4.8                     | 31.5       | 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<br>豊島区  | 2,520             | 2,610              | 1.6             | 5.7                     | 100.0      | 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<br>渋谷区  | 3,510             | 3,500              | 2.2             | 4.3                     | 81.2       | 平成 3年 8月  | 7.1         |
| 都心6区        | B-1      | タワーコート北品川           | 住宅   | 東京都<br>品川区  | 11,880            | 12,400             | 7.6             | 5.0                     | 93.3       | 平成21年 2月  | 2.6         |
| 政令指定<br>都市等 | B-2      | スカイヒルズN11           | 住宅   | 北海道<br>札幌市  | 1,570             | 1,610              | 1.0             | 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<br>名古屋市 | 1,280             | 1,320              | 0.8             | 5.5                     | 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<br>名古屋市 | 1,110             | 1,140              | 0.7             | 5.8                     | 100.0      | 平成19年 3月  | 4.1         |
| 三大都市圏       | B-5      | マックヴィラーージュ平安        | 住宅   | 愛知県<br>名古屋市 | 785               | 811                | 0.5             | 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<br>名古屋市 | 695               | 725                | 0.4             | 5.9                     | 100.0      | 平成19年 2月  | 5.0         |
| 政令指定<br>都市等 | B-7      | シエル薬院               | 住宅   | 福岡県<br>福岡市  | 640               | 658                | 0.4             | 5.6                     | 97.7       | 平成17年 3月  | 5.4         |
| 小計21物件      |          |                     |      |             | 73,890            | 77,564             | 47.3            | 5.0                     | 94.1       | —         | —           |

(注1) 投資比率は、第5期末取得済資産及び第6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2位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 本投資法人は、A-2の物件名称の変更を決定していますが、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、また、A-18、A-20、A-25、A-27、A-30及びA-33については、速やかに物件名称の変更を予定しているため、これらの変更予定の名称を「(仮称)」として記載しています。なお、変更予定の物件名称は本日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。

| 地域      | 物件<br>番号 | 物件名称             | 用途   | 所在地         | 取得<br>価格<br>(百万円) | 鑑定<br>評価額<br>(百万円) | 投資<br>比率<br>(%) | 鑑定<br>NOI<br>利回り<br>(%) | 稼働率<br>(%) | 建築時期      | PML値<br>(%) |
|---------|----------|------------------|------|-------------|-------------------|--------------------|-----------------|-------------------------|------------|-----------|-------------|
| 第6期取得資産 |          |                  |      |             |                   |                    |                 |                         |            |           |             |
| 三大都市圏   | A-15     | JSプログレビル         | オフィス | 東京都<br>大田区  | 5,325             | 5,400              | 3.4             | 5.9                     | 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<br>港区   | 2,827             | 2,890              | 1.8             | 4.6                     | 90.9       | 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<br>港区   | 7,396             | 8,500              | 4.7             | 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<br>千代田区 | 5,230             | 5,230              | 3.4             | 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<br>千代田区 | 1,850             | 1,850              | 1.2             | 4.5                     | 88.0       | 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<br>千代田区 | 1,240             | 1,240              | 0.8             | 4.8                     | 95.2       | 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<br>千代田区 | 2,810             | 2,850              | 1.8             | 5.1                     | 92.9       | 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<br>千代田区 | 2,640             | 2,690              | 1.7             | 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<br>千代田区 | 2,100             | 2,140              | 1.3             | 5.1                     | 86.5       | 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<br>中央区  | 2,837             | 2,890              | 1.8             | 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<br>中央区  | 2,070             | 2,070              | 1.3             | 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<br>中央区  | 1,650             | 1,720              | 1.1             | 5.1                     | 87.1       | 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<br>中央区  | 2,030             | 2,030              | 1.3             | 4.6                     | 100.0      | 平成 3年 8月  | 4.1         |
| 都心6区    | A-28     | 西新宿三晃ビル          | オフィス | 東京都<br>新宿区  | 2,207             | 2,290              | 1.4             | 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<br>新宿区  | 1,249             | 1,300              | 0.8             | 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<br>品川区  | 2,300             | 2,300              | 1.5             | 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<br>品川区  | 2,210             | 2,210              | 1.4             | 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<br>品川区  | 2,033             | 2,150              | 1.3             | 5.5                     | 67.1       | 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<br>豊島区  | 5,550             | 5,560              | 3.6             | 4.9                     | 99.2       | 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<br>豊島区  | 3,094             | 3,150              | 2.0             | 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<br>豊島区  | 979               | 1,010              | 0.6             | 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<br>江東区  | 2,475             | 2,570              | 1.6             | 5.8                     | 70.3       | 平成 2年 3月  | 11.9        |
| 三大都市圏   | A-37     | 板橋本町ビル           | オフィス | 東京都<br>板橋区  | 3,146             | 3,290              | 2.0             | 5.8                     | 86.5       | 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<br>台東区  | 1,691             | 1,750              | 1.1             | 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<br>台東区  | 1,550             | 1,610              | 1.0             | 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<br>台東区  | 1,372             | 1,430              | 0.9             | 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<br>大阪市  | 2,258             | 2,300              | 1.4             | 5.6                     | 95.9       | 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<br>大阪市  | 1,200             | 1,200              | 0.8             | 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<br>名古屋市 | 1,626             | 1,670              | 1.0             | 6.0                     | 95.9       | 昭和63年 7月  | 7.1         |
| 都心6区    | B-8      | 神田リープレックス・リズ     | 住宅   | 東京都<br>千代田区 | 1,813             | 1,900              | 1.2             | 5.0                     | 100.0      | 平成18年 1月  | 4.4         |
| 都心6区    | C-1      | 小滝橋パシフィカビル       | 商業施設 | 東京都<br>新宿区  | 3,350             | 3,350              | 2.1             | 4.2                     | 90.8       | 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<br>堺市   | 2,063             | 2,130              | 1.3             | 6.5                     | 92.7       | 昭和63年 4月  | 12.7        |
| 小計32物件  |          |                  |      |             | 82,178            | 84,670             | 52.7            | 5.1                     | 94.8       | —         | —           |
| 合計53物件  |          |                  |      |             | 156,068           | 162,234            | 100.0           | —                       | —          | —         | 4.6         |

(注3) 第6期取得資産のうち、C-1「小滝橋/パシフィカビル」は平成27年3月12日に取得予定です。  
(注4) 第6期取得資産の鑑定評価額の価格時点は平成26年12月1日、稼働率は平成26年10月末時点の数値を記載しています。

# ポートフォリオマップ





## 第5期末保有物件

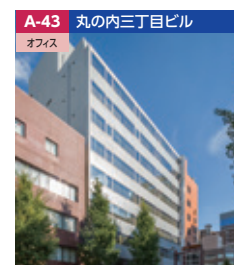


## 第6期新規取得物件





## 第6期新規取得物件

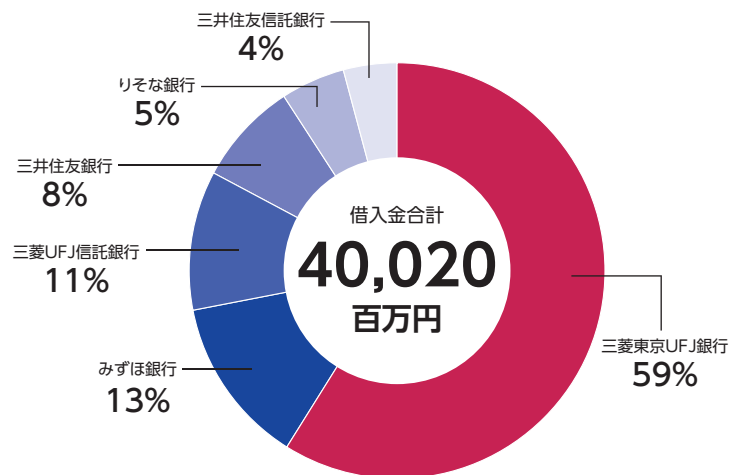


## 財務戦略

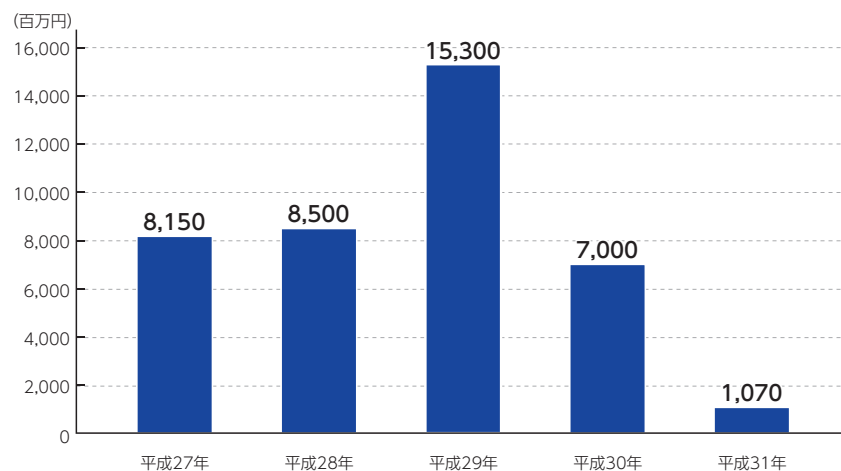
本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としております。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは49.2%であり、今後も45%から55%の間の水準で推移させることをLTVに関する当面の基本方針としています。また、借入先については、現在のシンジケート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参ります。

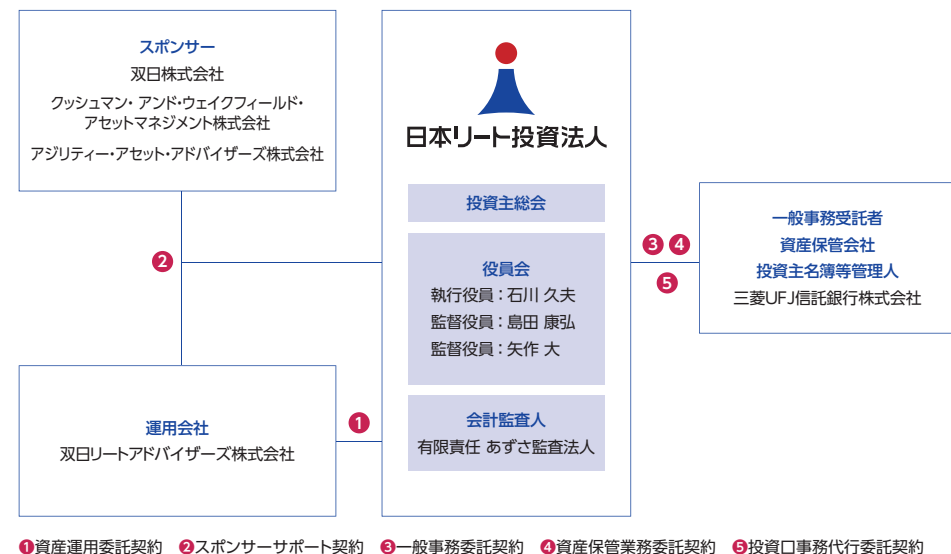
### 借入の状況(第5期(平成26年12月期)末現在)



### 返済期限の分散状況(第5期(平成26年12月期)末現在)



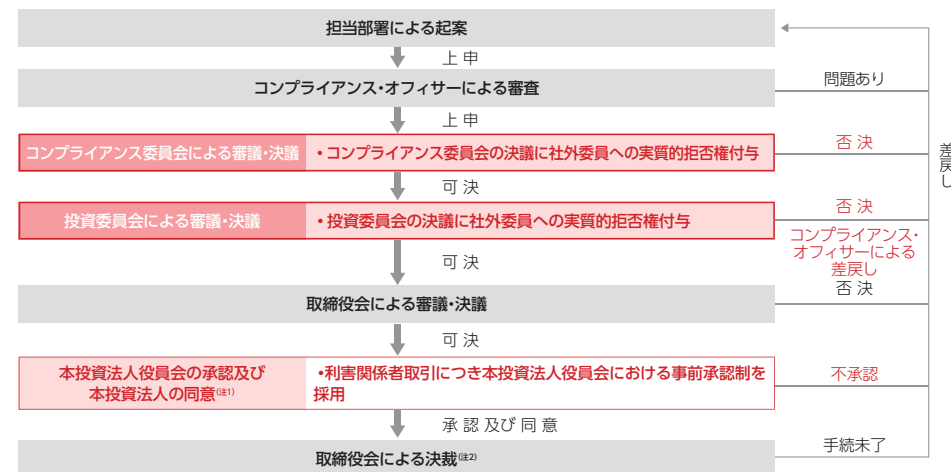
## 投資法人の概要



## 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、決議を行います。



資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

| 期別                                            |                  | 第 1 期                             | 第 2 期                             | 第 3 期                             | 第 4 期                             | 第 5 期                            |
|-----------------------------------------------|------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
|                                               |                  | 自 平成22年 9 月 8 日<br>至 平成23年 6 月30日 | 自 平成23年 7 月 1 日<br>至 平成24年 6 月30日 | 自 平成24年 7 月 1 日<br>至 平成25年 6 月30日 | 自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日 | 自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日 |
| 営業収益                                          | (百万円)            | 372                               | 1,120                             | 1,122                             | 1,890                             | 2,408                            |
| (うち不動産賃貸事業収益)                                 | (百万円)            | (372)                             | (1,120)                           | (1,122)                           | (1,890)                           | (2,407)                          |
| 営業費用                                          | (百万円)            | 206                               | 690                               | 711                               | 936                               | 1,163                            |
| (うち不動産賃貸事業費用)                                 | (百万円)            | (160)                             | (540)                             | (560)                             | (788)                             | (907)                            |
| 営業利益                                          | (百万円)            | 165                               | 430                               | 410                               | 954                               | 1,245                            |
| 経常利益                                          | (百万円)            | 22                                | 9                                 | 18                                | 184                               | 1,078                            |
| 当期純利益                                         | (百万円)            | 13                                | 5                                 | 11                                | 182                               | 1,077                            |
| 総資産額                                          | (a) (百万円)        | 19,787                            | 19,472                            | 19,140                            | 77,439                            | 81,353                           |
| (対前期比)                                        | (%)              | (－)                               | (△1.6)                            | (△1.7)                            | (304.6)                           | (5.1)                            |
| 純資産額                                          | (b) (百万円)        | 113                               | 119                               | 130                               | 37,132                            | 38,027                           |
| (対前期比)                                        | (%)              | (－)                               | (4.9)                             | (9.5)                             | (注6) (－)                          | (2.4)                            |
| 出資総額                                          | (百万円)            | 100                               | 100                               | 100                               | 36,919                            | 36,919                           |
| 発行済投資口数                                       | (c) (口)          | 200                               | 200                               | 200                               | 151,810                           | 151,810                          |
| 1口当たり純資産額                                     | (b)/(c) (注3) (円) | 283,882                           | 297,871                           | 326,253                           | 244,598                           | 250,491                          |
| 分配金総額                                         | (d) (百万円)        | －                                 | －                                 | －                                 | 183                               | 1,079                            |
| 1口当たり分配金                                      | (d)/(c) (円)      | －                                 | －                                 | －                                 | 1,207                             | 7,109                            |
| (うち1口当たり利益分配金)                                | (円)              | (－)                               | (－)                               | (－)                               | (1,207)                           | (7,109)                          |
| (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) (%)         | 0.1                               | 0.0                               | 0.1                               | 0.4                               | 1.4                              |
| (年換算)                                         | (注4) (%)         | (0.5)                             | (0.0)                             | (0.1)                             | (0.4)                             | (2.7)                            |
| 自己資本当期純利益率                                    | (注4) (%)         | 12.8                              | 4.8                               | 9.1                               | 1.0                               | 2.9                              |
| (年換算)                                         | (注4) (%)         | (49.7)                            | (4.8)                             | (9.1)                             | (1.0)                             | (5.7)                            |
| 期末自己資本比率                                      | (b)/(a) (%)      | 0.6                               | 0.6                               | 0.7                               | 48.0                              | 46.7                             |
| (対前期増減)                                       | (%)              | (－)                               | (0.0)                             | (0.1)                             | (47.3)                            | (△1.2)                           |
| 配当性向                                          | (注4) (%)         | －                                 | －                                 | －                                 | 100.7                             | 100.1                            |
| <参考情報>                                        |                  |                                   |                                   |                                   |                                   |                                  |
| 期末投資物件数                                       | (件)              | 4                                 | 4                                 | 4                                 | 20                                | 21                               |
| 期末総賃貸可能面積                                     | (㎡)              | 23,027.20                         | 23,027.20                         | 23,027.20                         | 89,839.03                         | 91,840.93                        |
| 期末テナント数                                       | (注5) (件)         | 277                               | 282                               | 281                               | 487                               | 501                              |
| 期末稼働率                                         | (%)              | 90.7                              | 90.9                              | 93.4                              | 96.2                              | 94.1                             |
| 当期減価償却費                                       | (百万円)            | 93                                | 273                               | 273                               | 375                               | 348                              |
| 当期資本的支出額                                      | (百万円)            | －                                 | －                                 | －                                 | 1                                 | 33                               |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)                   | (注4) (百万円)       | 305                               | 853                               | 835                               | 1,477                             | 1,849                            |
| 1口当たりFFO(Funds from Operations) (注3) (注4) (円) |                  | 267,822                           | 698,404                           | 712,800                           | 3,670                             | 9,396                            |
| 有利子負債額                                        | (e) (百万円)        | 18,950                            | 18,618                            | 18,386                            | 37,050                            | 40,020                           |
| 期末総資産有利子負債比率                                  | (e)/(a) (%)      | 95.8                              | 95.6                              | 96.1                              | 47.8                              | 49.2                             |
| 当期運用日数                                        | (日)              | 94                                | 366                               | 365                               | 365                               | 184                              |

(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1期は本投資法人設立の日(平成22年9月8日)から平成23年6月30日まで、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1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、第1期は実質的な運用開始日である平成23年3月29日を期首とみなして営業期間94日、第2期以降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／平均総資産額                                                                   |
|                                 | 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷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<br>なお、第4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。<br>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、テナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)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1期から第3期までの計算書類、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もつて、金融商品取引法第193条の2第1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し(登録番号 関東財務局長第72号)、平成23年3月29日に、オフィス3物件及び住宅1物件の計4物件(取得価格合計17,700百万円)を取得し、私募リートとしての運用を開始しました。

その後、本投資法人は、平成26年1月17日の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を経て、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(銘柄コード3296)し、同日付でオフィス10物件及び住宅6物件の計16物件(取得価格合計52,680百万円)を取得しました。さらに、平成26年5月23日に第三者割当による新投資口の発行(7,210口)を実施し、当期末現在の発行済投資口数は151,810口です。

また、当期にオフィス1物件(取得価格3,510百万円)を取得したことにより、当期末現在の本投資法人の保有資産は21物件、取得価格の合計は73,890百万円となっています。

②投資環境と運用実績

(イ)投資環境

当期(平成26年12月期)のわが国の経済は、平成26年4月の消費税率の引き上げに伴う駆け込み需要による反動減、製造業による生産調整、天候不順等の影響により、内閣府が公表した平成26年7月～9月期のGDPの成長率が2四半期連続してマイナスとなるなど個人消費や生産面を中心に弱さが見られました。先行きについては、日本政府の各種政策や日本銀行による大規模な金融緩和の継続による経済効果の下支えにより、企業収益や雇用・所得環境の改善傾向が続くとともに、原油価格下落の影響もあり、当面弱さは残るものの緩やかな回復基調が継続するものと期待されます。

不動産市場においては、平成26年第3四半期の地価Lookレポートによると、主要都市・高度利用地150地区における地価動向は、上昇が124地区、横ばいが26地区、下落が0地区となり、上昇地区が全体の8割を超えています。特に三大都市圏のうち、東京圏では約9割の地区が上昇、大阪圏では約8割の地区が上昇、名古屋圏では全ての地区で上昇となり、金融緩和等を背景とした高い不動産投資意欲や、生活利便性が高い地区におけるマンション需要等により、商業系地区・住宅系地区とともに多くの地区で上昇基調の継続が見られています。



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26年12月末時点の空室率は5.47%であり、18か月連続で低下しています。また、同地区の平均賃料は16,953円と前年同月比4.6%の上昇となり、前年同月比では8か月連続、前月比では12か月連続で上昇しました。平均空室率が5%台半ばを割り込み、地区を問わず好条件の大型空室の在庫に品薄感が広がってきていることもあり、賃料相場は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、内閣府経済社会総合研究所の公表する「消費者態度指数」が平成26年12月に5か月ぶり前月比上昇に転じるなど、下げ止まりの動きがみられ、経済産業省公表の「商業動態統計調査」においても、当期における小売業販売額については堅調に推移しており、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、金融緩和の継続により国内の資金調達環境が引き続き良好であること、賃貸市場に回復の兆しがあること等により、上場リートや私募リートだけではなく、海外投資家の資金を背景に私募ファンドも物件取得意欲は旺盛であり、活発な取引が継続しています。

#### (ロ)運用実績

##### A. 外部成長

本投資法人は第4期末(平成26年6月30日)時点で保有していた、合計20物件(取得価格合計70,380百万円)の運用資産に加え、当期(平成26年12月期)においては、平成26年12月19日に都心6区のオフィスである「セントラル代官山」(取得価格3,510百万円)を取得しました。また、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分及び優先出資証券を取得し、その裏付け不動産合計22物件について優先交渉権を取得しました。

| 銘柄名                            | 裏付け<br>不動産数 | 出資額<br>(百万円)(注) | 取得日          |
|--------------------------------|-------------|-----------------|--------------|
| 合同会社ニコラスキャピタル2<br>匿名組合出資持分     | 1           | 50              | 平成26年 9 月11日 |
| 合同会社ニコラスキャピタル1<br>匿名組合出資持分     | 16          | 500             | 平成26年10月29日  |
| 五反田大橋インベストメント<br>特定目的会社 優先出資証券 | 1           | 50              | 平成26年12月18日  |
| 合同会社ニコラスキャピタル4<br>匿名組合出資持分     | 4           | 100             | 平成26年12月25日  |

(注) 「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14物件(取得価格合計55,930百万円)、住宅7物件(取得価格合計17,960百万円)、合計21物件(取得価格合計73,890百万円。なお、匿名組合出資持分及び優先出資証券は含みません。)となり、総賃貸可能面積は91,840.93㎡、稼働率は94.1%となっています。また、取得価格に基づく用途別の割合は、オフィス75.7%、住宅24.3%、地域別の割合は、都心6区83.9%、三大都市圏13.2%、政令指定都市等3.0%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1月8日付けで1物件(取得価格5,325百万円)及び平成27年2月12日付けで、上記の本投資法人が優先交渉権を取得した物件のうち五反田大橋インベストメント特定目的会社が保有する1物件を除く21物件(取得価格合計49,823百万円)を含む30物件(取得価格合計73,503百万円)をそれぞれ取得済みです。また、平成27年3月12日付けで1物件(取得予定価格3,350百万円)を取得することを平成27年1月19日付で決定しています。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。こうした取り組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は94.1%と高水準を維持しています。

また、当期に以下の2物件の運用資産の名称変更を実施しました。

| 物件番号 | 旧物件名称   | 新物件名称           | 変更日        |
|------|---------|-----------------|------------|
| A-7  | ダヴィンチ新宿 | FORECAST新宿SOUTH | 平成26年10月1日 |
| A-8  | ダヴィンチ桜橋 | FORECAST桜橋      | 平成26年10月1日 |

#### ③資金の調達

当期においては、前期に実施した特定資産の取得に伴う消費税等の還付金を受領したため、当該還付金を原資として平成26年10月20日付で借入金730百万円の返済を行いました。また、平成26年12月19日に取得したセントラル代官山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26年12月19日付で3,700百万円の借入れを行いました。その結果、平成26年12月31日現在の借入金残高は40,020百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は49.2%となりました。

なお、平成26年12月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

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

#### 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2,408百万円、営業利益1,245百万円、経常利益1,078百万円、当期純利益1,077百万円となりました。

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、投資口1口当たりの分配金を7,109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      | 発行済投資口数<br>(口) |         | 出資総額<br>(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) |

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

【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 1 期                             | 第 2 期                             | 第 3 期                             | 第 4 期                             | 第 5 期                            |
|-------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
|       | 自 平成22年 9 月 8 日<br>至 平成23年 6 月30日 | 自 平成23年 7 月 1 日<br>至 平成24年 6 月30日 | 自 平成24年 7 月 1 日<br>至 平成25年 6 月30日 | 自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日 | 自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日 |
| 最高(円) | －                                 | －                                 | －                                 | 272,800                           | 376,500                          |
| 最低(円) | －                                 | －                                 | －                                 | 253,200                           | 254,900                          |

(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、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部（1百万円）を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金を7,109円としました。

| 期別            |      | 第 1 期                             | 第 2 期                             | 第 3 期                             | 第 4 期                             | 第 5 期                            |
|---------------|------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
|               |      | 自 平成22年 9 月 8 日<br>至 平成23年 6 月30日 | 自 平成23年 7 月 1 日<br>至 平成24年 6 月30日 | 自 平成24年 7 月 1 日<br>至 平成25年 6 月30日 | 自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日 | 自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日 |
| 当期末処分利益総額     | (千円) | 13,553                            | 19,148                            | 30,501                            | 212,546                           | 1,107,258                        |
| 利益留保額（次期繰越利益） | (千円) | 13,553                            | 19,148                            | 30,501                            | 29,312                            | 28,041                           |
| 金銭の分配金総額      | (千円) | －                                 | －                                 | －                                 | 183,234                           | 1,079,217                        |
| （1口当たり分配金）    | (円)  | (－)                               | (－)                               | (－)                               | (1,207)                           | (7,109)                          |
| うち利益分配金総額     | (千円) | －                                 | －                                 | －                                 | 183,234                           | 1,079,217                        |
| （1口当たり利益分配金）  | (円)  | (－)                               | (－)                               | (－)                               | (1,207)                           | (7,109)                          |
| 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・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社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%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは49.2%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<br>(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、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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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<br>(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) 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<br>(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、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、相手方当事者が当該契約の定めと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、解除権を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<br>(百万円) | 利率                   | 変動・固定<br>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<br>(百万円) | 利率                   | 変動・固定<br>の区別 | 返済期日       | 返済方法   |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------------|--------------|------------|--------|
| 株式会社三菱東京UFJ銀行<br>又は<br>株式会社三菱東京UFJ銀行を<br>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<br>(百万円) | 利率                  | 変動・固定<br>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ァードレートにT/Lスプレッドを加えた金利となります。



## 投資法人の概況

### 〈1〉出資の状況

| 期別         |       | 第1期          | 第2期          | 第3期          | 第4期          | 第5期           |
|------------|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
|            |       | (平成23年6月30日) | (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) |
| 発行可能投資口総口数 | (口)   | 2,000,000    | 2,000,000    | 2,000,000    | 4,000,000    | 4,000,000     |
| 発行済投資口数の総数 | (口)   | 200          | 200          | 200          | 151,810      | 151,810       |
| 出資総額(注)    | (百万円) | 100          | 100          | 100          | 36,919       | 36,919        |
| 投資主数       | (名)   | 1            | 1            | 1            | 11,720       | 9,816         |

(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26年12月31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<br>(口) | 発行済投資口数の<br>総数に対する所有<br>投資口数の割合<br>(%) (注) |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------------------------|
| 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)                                      | 31,139        | 20.51                                      |
| 双日株式会社                                                         | 15,181        | 10.00                                      |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)                                        | 13,956        | 9.19                                       |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)                                      | 12,924        | 8.51                                       |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                                                | 3,598         | 2.37                                       |
| BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED 常任代理人<br>パークレイズ証券株式会社      | 1,742         | 1.15                                       |
| 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<br>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                                       |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012<br>常任代理人 香港上海銀行東京支店 | 688           | 0.45                                       |
| BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD 常任代理人<br>株式会社三菱東京UFJ銀行      | 629           | 0.41                                       |
| 合計                                                             | 81,747        | 53.85                                      |

(注) 「発行済投資口数の総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<br>(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<br>代表取締役社長   | －                                |
| 監督役員  | 島田 康弘        | 渥美坂井法律事務所・外国法共同事業<br>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 | 有限責任 あずさ監査法人 | －                             | 10,000                           |

(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26年12月31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<br>種類  | 用途   | 地域                     | 第 4 期<br>(平成26年 6 月30日) |                       | 第 5 期<br>(平成26年12月31日) |                       |
|------------|------|------------------------|-------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|            |      |                        | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1)   | 対総資産比率<br>(%)<br>(注2) | 保有総額<br>(百万円)<br>(注1)  | 対総資産比率<br>(%)<br>(注2) |
| 信託<br>不動産  | オフィス | 都心6区(注3)               | 47,740                  | 61.6                  | 51,257                 | 63.0                  |
|            |      | 三大都市圏(注4)<br>(都心6区は除く) | 6,080                   | 7.9                   | 6,082                  | 7.5                   |
|            |      | 小計                     | 53,820                  | 69.5                  | 57,340                 | 70.5                  |
|            | 住宅   | 三大都市圏(注4)<br>(都心6区を含む) | 15,737                  | 20.3                  | 15,595                 | 19.2                  |
|            |      | 政令指定都市等(注5)            | 2,345                   | 3.0                   | 2,324                  | 2.9                   |
|            |      | 小計                     | 18,083                  | 23.4                  | 17,919                 | 22.0                  |
|            | 合計   |                        | 71,904                  | 92.9                  | 75,259                 | 92.5                  |
| 投資有価証券(注6) |      | －                      | －                       | 707                   | 0.9                    |                       |
| 預金・その他の資産  |      | 5,534                  | 7.1                     | 5,385                 | 6.6                    |                       |
| 資産総額計(注7)  |      | 77,439<br>(71,904)     | 100.0<br>(92.9)         | 81,353<br>(75,259)    | 100.0<br>(92.5)        |                       |

(注1) 「保有総額」は、各決算期現在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、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

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

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

(注6) 投資有価証券は、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ベスト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26年12月31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<br>(百万円)<br>(注1) | 賃貸可能面積<br>(㎡)<br>(注2) | 賃貸面積<br>(㎡)<br>(注3) | 稼働率<br>(%)<br>(注4) | 対総不動産<br>賃貸事業収益<br>比率(%)<br>(注5) | 主たる<br>用途 |
|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|--------------------|----------------------------------|-----------|
| FORECAST新宿SOUTH  | 14,484                | 14,144.48             | 14,144.48           | 100.0              | 22.9                             | オフィス      |
| タワーコート北品川        | 11,521                | 16,913.29             | 15,782.20           | 93.3               | 16.2                             | 住宅        |
| FORECAST新宿AVENUE | 6,485                 | 4,337.15              | 4,337.15            | 100.0              | 7.5                              | オフィス      |
| FORECAST桜橋       | 5,969                 | 6,566.76              | 5,610.53            | 85.4               | 7.6                              | オフィス      |
| FORECAST市ヶ谷(注6)  | 4,834                 | 3,844.67              | 3,844.67            | 100.0              | 6.0                              | オフィス      |
| セントラル代官山         | 3,669                 | 1,897.67              | 1,541.73            | 81.2               | 0.2                              | オフィス      |
| グリーンオーク御徒町       | 3,461                 | 3,545.82              | 1,115.91            | 31.5               | 3.8                              | オフィス      |
| グリーンオーク茅場町       | 2,972                 | 2,984.94              | 2,984.94            | 100.0              | 4.2                              | オフィス      |
| グリーンオーク九段        | 2,887                 | 2,689.28              | 2,689.28            | 100.0              | 4.0                              | オフィス      |
| 東池袋センタービル        | 2,620                 | 4,219.65              | 4,219.65            | 100.0              | 4.7                              | オフィス      |
| 合計               | 58,907                | 61,143.71             | 56,270.54           | 92.0               | 77.0                             |           |

(注1) 「帳簿価額」は、百万円未満を切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が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、平成26年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るバス・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26年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された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26年12月31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「Eponoqui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26年12月31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<br>(住居表示)             | 所有形態  | 賃貸可能面積<br>(㎡) | 期末算定価額<br>(百万円)<br>(注1) | 帳簿価額<br>(百万円)<br>(注2) |
|---------------------------------------|---------------------------|-------|---------------|-------------------------|-----------------------|
| FORECAST西新宿                           | 東京都新宿区西新宿<br>七丁目16番11号    | 信託受益権 | 1,945.68      | 2,570                   | 2,252                 |
| (仮称)FORECAST日本橋EAST<br>(日本橋プラザビル)(注3) | 東京都中央区日本橋浜町<br>一丁目9番12号   | 信託受益権 | 2,490.08      | 2,260                   | 2,137                 |
| FORECAST四谷                            | 東京都新宿区四谷二丁目<br>11番6号      | 信託受益権 | 1,678.15      | 1,650                   | 1,430                 |
| FORECAST新宿AVENUE                      | 東京都新宿区新宿二丁目<br>5番12号      | 信託受益権 | 4,337.15      | 6,870                   | 6,485                 |
| FORECAST市ヶ谷                           | 東京都新宿区市谷本村町<br>3番29号      | 信託受益権 | 3,844.67      | 5,270                   | 4,834                 |
| FORECAST三田                            | 東京都港区三田一丁目<br>3番31号       | 信託受益権 | 1,786.18      | 1,930                   | 1,802                 |
| FORECAST新宿SOUTH                       | 東京都新宿区新宿四丁目<br>3番17号      | 信託受益権 | 14,144.48     | 15,100                  | 14,484                |
| FORECAST桜橋                            | 東京都中央区八丁堀<br>四丁目5番4号      | 信託受益権 | 6,566.76      | 5,830                   | 5,969                 |
| グリーンオーク茅場町                            | 東京都中央区新川一丁目<br>3番3号       | 信託受益権 | 2,984.94      | 2,940                   | 2,972                 |
| グリーンオーク九段                             | 東京都千代田区九段<br>北一丁目11番5号    | 信託受益権 | 2,689.28      | 2,940                   | 2,887                 |
| グリーンオーク高輪台                            | 東京都港区白金台二丁目<br>26番10号     | 信託受益権 | 2,621.74      | 2,300                   | 2,330                 |
| グリーンオーク御徒町                            | 東京都台東区上野五丁目<br>23番14号     | 信託受益権 | 3,545.82      | 3,130                   | 3,461                 |
| 東池袋センタービル                             | 東京都豊島区東池袋<br>四丁目41番24号    | 信託受益権 | 4,219.65      | 2,610                   | 2,620                 |
| セントラル代官山                              | 東京都渋谷区代官山町<br>14番23号      | 信託受益権 | 1,897.67      | 3,500                   | 3,669                 |
| タワーコート北品川                             | 東京都品川区北品川<br>三丁目11番13号    | 信託受益権 | 16,913.29     | 12,400                  | 11,521                |
| スカイヒルズN11                             | 北海道札幌市北区北11条<br>西二丁目4番10号 | 信託受益権 | 8,567.50      | 1,610                   | 1,650                 |
| マイアトリア名駅                              | 愛知県名古屋市中村区<br>名駅三丁目9番6号   | 信託受益権 | 2,891.42      | 1,320                   | 1,341                 |
| マイアトリア栄                               | 愛知県名古屋市中区栄<br>一丁目29番26号   | 信託受益権 | 3,121.60      | 1,140                   | 1,164                 |
| マックヴィラージュ平安                           | 愛知県名古屋市北区平安<br>二丁目24番88号  | 信託受益権 | 2,250.00      | 811                     | 824                   |
| シーム・ドエル筒井                             | 愛知県名古屋市東区筒井<br>三丁目28番25号  | 信託受益権 | 1,800.00      | 725                     | 743                   |
| シエル薬院                                 | 福岡県福岡市中央区<br>渡辺通二丁目7番35号  | 信託受益権 | 1,544.87      | 658                     | 673                   |
| 合計                                    |                           |       | 91,840.93     | 77,564                  | 75,259                |

(注1) 「期末算定価額」は、平成26年12月31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26年12月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額)を、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4期<br>(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日) |                              |                                         |                                      | 第5期<br>(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日) |                              |                                         |                                      |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|--------------------------------------|
|                     | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)      | 稼働率<br>[期末時点]<br>(%)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>[期間中]<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%)<br>(注4) | テナント<br>総数<br>[期末時点]<br>(注1)       | 稼働率<br>[期末時点]<br>(%)<br>(注2) | 不動産賃貸<br>事業収益<br>[期間中]<br>(百万円)<br>(注3) | 対総不動産<br>賃貸事業<br>収益比率<br>(%)<br>(注4) |
| FORECAST西新宿         | 16                                | 100.0                        | 164                                     | 8.7                                  | 17                                 | 100.0                        | 79                                      | 3.3                                  |
| (仮称)FORECAST日本橋EAST | 2                                 | 100.0                        | 163                                     | 8.6                                  | 2                                  | 100.0                        | 81                                      | 3.4                                  |
| FORECAST四谷          | 11                                | 79.4                         | 89                                      | 4.7                                  | 12                                 | 89.7                         | 40                                      | 1.7                                  |
| FORECAST新宿AVENUE    | 7                                 | 89.3                         | 82                                      | 4.4                                  | 8                                  | 100.0                        | 179                                     | 7.5                                  |
| FORECAST市ヶ谷         | 22                                | 100.0                        | 63                                      | 3.3                                  | 22                                 | 100.0                        | 143                                     | 6.0                                  |
| FORECAST三田          | 5                                 | 100.0                        | 29                                      | 1.6                                  | 5                                  | 100.0                        | 60                                      | 2.5                                  |
| FORECAST新宿SOUTH     | 23                                | 100.0                        | 200                                     | 10.6                                 | 22                                 | 100.0                        | 550                                     | 22.9                                 |
| FORECAST桜橋          | 6                                 | 100.0                        | 73                                      | 3.9                                  | 5                                  | 85.4                         | 183                                     | 7.6                                  |
| グリーンオーク茅場町          | 6                                 | 100.0                        | 36                                      | 1.9                                  | 6                                  | 100.0                        | 101                                     | 4.2                                  |
| グリーンオーク九段           | 5                                 | 100.0                        | 36                                      | 1.9                                  | 4                                  | 100.0                        | 96                                      | 4.0                                  |
| グリーンオーク高輪台          | 8                                 | 74.1                         | 21                                      | 1.1                                  | 10                                 | 85.8                         | 63                                      | 2.6                                  |
| グリーンオーク御徒町          | 8                                 | 87.5                         | 41                                      | 2.2                                  | 6                                  | 31.5                         | 91                                      | 3.8                                  |
| 東池袋センタービル           | 5                                 | 100.0                        | 39                                      | 2.1                                  | 5                                  | 100.0                        | 112                                     | 4.7                                  |
| セントラル代官山            | —                                 | —                            | —                                       | —                                    | 5                                  | 81.2                         | 5                                       | 0.2                                  |
| タワーコート北品川           | 259                               | 93.7                         | 765                                     | 40.5                                 | 259                                | 93.3                         | 389                                     | 16.2                                 |
| スカイヒルズN11           | 1                                 | 100.0                        | 22                                      | 1.2                                  | 1                                  | 100.0                        | 61                                      | 2.5                                  |
| マイアトリア名駅            | 65                                | 93.4                         | 17                                      | 0.9                                  | 68                                 | 100.0                        | 48                                      | 2.0                                  |
| マイアトリア栄             | 1                                 | 100.0                        | 14                                      | 0.8                                  | 1                                  | 100.0                        | 38                                      | 1.6                                  |
| マックヴィラージュ平安         | 1                                 | 100.0                        | 10                                      | 0.6                                  | 1                                  | 100.0                        | 29                                      | 1.2                                  |
| シーム・ドエル筒井           | 1                                 | 100.0                        | 9                                       | 0.5                                  | 1                                  | 100.0                        | 24                                      | 1.0                                  |
| シエル薬院               | 35                                | 84.5                         | 8                                       | 0.4                                  | 41                                 | 97.7                         | 24                                      | 1.0                                  |
| 合計                  | 487                               | 96.2                         | 1,890                                   | 100.0                                | 501                                | 94.1                         | 2,407                                   | 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、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。  
(注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、百万円未満を切り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。



〈4〉有価証券組入資産明細

平成26年12月31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<br>(口) | 帳簿価額<br>(注1) |             | 評価額<br>(注1)(注2) |             | 評価損益<br>(百万円) | 備考   |
|--------------------------------|--------------|-----------|--------------|-------------|-----------------|-------------|---------------|------|
|                                |              |           | 単価<br>(千円)   | 金額<br>(百万円) | 単価<br>(千円)      | 金額<br>(百万円) |               |      |
| 合同会社ニコラスキャピタル2<br>匿名組合出資持分     | 匿名組合<br>出資持分 | －         | －            | 51          | －               | 51          | －             | (注3) |
| 合同会社ニコラスキャピタル1<br>匿名組合出資持分     | 匿名組合<br>出資持分 | －         | －            | 505         | －               | 505         | －             | (注4) |
| 五反田大橋インベストメント<br>特定目的会社 優先出資証券 | 優先出資<br>証券   | 1,000     | 50           | 50          | 50              | 50          | －             | (注5) |
| 合同会社ニコラスキャピタル4<br>匿名組合出資持分     | 匿名組合<br>出資持分 | －         | －            | 101         | －               | 101         | －             | (注6) |
| 合計                             |              | －         | －            | 707         | －               | 707         | －             | －    |

(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) 運用資産は、「芝公園三丁目ビル」の不動産信託受益権です。  
(注4) 運用資産は、「久松町リープレックス・ビズ」、「広尾リープレックス・ビズ」、「西新宿三晃ビル」、「藤和東五反田ビル」、「KDX人形町ビル」、「飯田橋リープレックス・ビズ」、「板橋本町ビル」、「目白NTビル」、「三井ウッディビル」、「1・5南森町ビル」、「ANTEX24ビル」、「丸の内三丁目ビル」、「イーストサイドビル」、「東信東池袋ビル」、「神田リープレックス・ビズ」及び「光明池アクト」の不動産信託受益権です。  
(注5) 特定資産は、「ポーラ第3五反田ビル」です。  
(注6) 運用資産は、「イトーピア岩本町一丁目ビル」、「イトーピア岩本町二丁目ビル」、「イトーピア岩本町ANNEビル」及び「イトーピア清洲橋通ビル」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)<br>(注2) |
|-----------|----------|----------------|-----------|-----------------|
|           |          | 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             |
| 合計        |          | 4,644,770      | 4,528,990 | 132             |

(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。

〈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26年12月31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26年12月31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<br>新宿SOUTH | 東京都新宿区 | 喫煙室設置工事        | 自 平成27年 3 月<br>至 平成27年 3 月 | 20               | －     | －    |
| FORECAST<br>新宿SOUTH | 東京都新宿区 | 配管更新工事         | 自 平成27年 4 月<br>至 平成27年 4 月 | 18               | －     | －    |
| FORECAST<br>新宿SOUTH | 東京都新宿区 | 中央監視設備<br>更新工事 | 自 平成27年10月<br>至 平成27年10月   | 36               | －     | －    |
| FORECAST<br>新宿SOUTH | 東京都新宿区 | 電気設備<br>改修工事   | 自 平成27年11月<br>至 平成27年12月   | 25               | －     | －    |
| FORECAST桜橋          | 東京都中央区 | エレベーター<br>改修工事 | 自 平成27年 4 月<br>至 平成27年 5 月 | 40               | －     | －    |
| FORECAST桜橋          | 東京都中央区 | 中央監視設備<br>更新工事 | 自 平成27年10月<br>至 平成27年10月   | 32               | －     | －    |
| FORECAST桜橋          | 東京都中央区 | 空調室内機<br>修繕工事  | 自 平成27年 9 月<br>至 平成27年11月  | 30               | －     | －    |
| グリーンオーク<br>茅場町      | 東京都中央区 | 中央監視設備<br>更新工事 | 自 平成27年10月<br>至 平成27年10月   | 10               | －     | －    |
| グリーンオーク<br>御徒町      | 東京都台東区 | トイレ改修工事        | 自 平成27年 3 月<br>至 平成27年 3 月 | 16               | －     | －    |
| 東池袋<br>センタービル       | 東京都豊島区 | 機械式駐車場<br>改修工事 | 自 平成27年 5 月<br>至 平成27年 5 月 | 10               | －     | －    |
| 東池袋<br>センタービル       | 東京都豊島区 | 空調更新工事         | 自 平成27年 4 月<br>至 平成27年 6 月 | 84               | －     | －    |
| 東池袋<br>センタービル       | 東京都豊島区 | 外壁修繕工事         | 自 平成27年 7 月<br>至 平成27年 8 月 | 22               | －     | －    |
| 東池袋<br>センタービル       | 東京都豊島区 | 空調更新工事         | 自 平成27年 9 月<br>至 平成27年11月  | 84               | －     | －    |

(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26年12月31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ありません。当期の資本的支出は33百万円であり、費用に区分された修繕費43百万円と合わせ、計76百万円の工事を実施しています。

〈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1期                           | 第2期                           | 第3期                           | 第4期                           | 第5期                            |
|----------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
|          | 自 平成22年9月 8 日<br>至 平成23年6月30日 | 自 平成23年7月 1 日<br>至 平成24年6月30日 | 自 平成24年7月 1 日<br>至 平成25年6月30日 | 自 平成25年7月 1 日<br>至 平成26年6月30日 | 自 平成26年7月 1 日<br>至 平成26年12月31日 |
| 当期首積立金残高 | －                             | 6                             | 19                            | 31                            | 45                             |
| 当期積立額    | 6                             | 12                            | 12                            | 58                            | 161                            |
| 当期積立金取崩額 | －                             | －                             | －                             | (注1) 44                       | 33                             |
| 次期繰越額    | 6                             | 19                            | 31                            | 45                            | 174                            |

(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4期<br>自 平成25年7月1日<br>至 平成26年6月30日 | 第5期<br>自 平成26年7月1日<br>至 平成26年12月31日 |
|----------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| (a) 資産運用報酬(注1) | 57,525                             | 182,861                             |
| (b) 資産保管手数料    | 979                                | 2,871                               |
| (c) 一般事務委託手数料  | 6,290                              | 12,852                              |
| (d) 役員報酬       | 2,260                              | 1,920                               |
| (e) 会計監査人報酬    | 22,500                             | 11,000                              |
| (f) その他営業費用    | 58,865                             | 44,236                              |
| 合計             | 148,419                            | 255,741                             |

(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4期は197,900千円、第5期は42,100千円あります。  
(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26年12月31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            | 借入日         | 当期首残高<br>(百万円)<br>(注1) | 当期末残高<br>(百万円)<br>(注1) | 平均利率<br>(%)<br>(注2) | 返済期限                | 返済方法 | 使途   | 摘要         |
|-------|---------------|-------------|------------------------|------------------------|---------------------|---------------------|------|------|------------|
|       | 借入先           |             |                        |                        |                     |                     |      |      |            |
| 短期借入金 | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年4月24日  | 730                    | －                      | 0.65                | 平成26年12月24日<br>(注3) | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年4月24日  | 25                     | 25                     | 0.64                | 平成27年4月24日          | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 株式会社みずほ銀行     | 平成26年4月24日  | 25                     | 25                     |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年4月24日  | 2,500                  | 2,500                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | 平成26年4月24日  | 1,100                  | 1,100                  | 0.39                | 平成27年4月24日          | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成26年4月24日  | 1,500                  | 1,500                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    | 平成26年4月24日  | 1,250                  | 1,250                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社りそな銀行     | 平成26年4月24日  | 500                    | 500                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | 平成26年4月24日  | 1,250                  | 1,250                  |                     |                     |      |      |            |
| 長期借入金 | 計             |             | 8,880                  | 8,150                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年4月24日  | 5,000                  | 5,000                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | 平成26年4月24日  | 2,000                  | 2,000                  | 0.42                | 平成28年4月24日          | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成26年4月24日  | 500                    | 500                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    | 平成26年4月24日  | 500                    | 500                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 三井住友信託銀行株式会社  | 平成26年4月24日  | 500                    | 500                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年4月24日  | 6,500                  | 6,500                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社みずほ銀行     | 平成26年4月24日  | 2,100                  | 2,100                  | 0.44                | 平成29年4月24日          | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成26年4月24日  | 1,400                  | 1,400                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三井住友銀行    | 平成26年4月24日  | 800                    | 800                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社りそな銀行     | 平成26年4月24日  | 800                    | 800                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年12月19日 | －                      | 3,700                  | 0.43                | 平成29年8月21日          | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年4月24日  | 4,600                  | 4,600                  |                     |                     |      |      |            |
|       | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | 平成26年4月24日  | 900                    | 900                    | 0.80                | 平成30年4月24日          | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 株式会社三井住友銀行    | 平成26年4月24日  | 750                    | 750                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社りそな銀行     | 平成26年4月24日  | 750                    | 750                    |                     |                     |      |      |            |
|       | 株式会社三菱東京UFJ銀行 | 平成26年4月24日  | 1,070                  | 1,070                  | 0.91                | 平成31年4月24日          | 期限一括 | (注4) | 無担保<br>無保証 |
|       | 計             |             | 28,170                 | 31,870                 |                     |                     |      |      |            |
|       | 合計            |             | 37,050                 | 40,020                 |                     |                     |      |      |            |

(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) 平成26年10月20日付で期限前返済しています。  
(注4) 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。

〈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<br>名称           | 取得           |                      | 譲渡        |               |               |               |
|--------------------------------|--------------|----------------------|-----------|---------------|---------------|---------------|
|                                | 取得<br>年月日    | 取得価格<br>(百万円)<br>(注) | 譲渡<br>年月日 | 譲渡価格<br>(百万円) | 帳簿価額<br>(百万円) | 売却損益<br>(百万円) |
| セントラル代官山                       | 平成26年12月19日  | 3,510                | —         | —             | —             | —             |
| 合同会社ニコラスキャピタル2<br>匿名組合出資持分     | 平成26年 9 月11日 | 50                   | —         | —             | —             | —             |
| 合同会社ニコラスキャピタル1<br>匿名組合出資持分     | 平成26年10月29日  | 500                  | —         | —             | —             | —             |
| 五反田大橋インベストメント<br>特定目的会社 優先出資証券 | 平成26年12月18日  | 50                   | —         | —             | —             | —             |
| 合同会社ニコラスキャピタル4<br>匿名組合出資持分     | 平成26年12月25日  | 100                  | —         | —             | —             | —             |
| 合計                             |              | 4,210                | —         | —             | —             | —             |

(注) 「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、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

### 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<br>又は<br>譲渡 | 不動産等の名称  | 取引年月日       | 資産の種類 | 取得価格<br>又は譲渡価格<br>(百万円)<br>(注1) (注2) | 不動産<br>鑑定評価額<br>(百万円)<br>(注2) | 不動産鑑定機関            | 価格時点       |
|----------------|----------|-------------|-------|--------------------------------------|-------------------------------|--------------------|------------|
| 取得             | セントラル代官山 | 平成26年12月19日 | 信託受益権 | 3,510                                | 3,510                         | 一般財団法人<br>日本不動産研究所 | 平成26年12月1日 |
| 合計             |          |             |       | 3,510                                | 3,510                         |                    |            |

(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<br>又は<br>譲渡 | 銘柄名                            | 取引年月日        | 資産の種類    | 取得価格<br>又は譲渡価格<br>(百万円)<br>(注1) (注2) | 特定資産の<br>調査価格<br>(百万円)<br>(注2) |
|----------------|--------------------------------|--------------|----------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 取得             | 合同会社ニコラスキャピタル2<br>匿名組合出資持分     | 平成26年 9 月11日 | 匿名組合出資持分 | 50                                   | 66                             |
|                | 合同会社ニコラスキャピタル1<br>匿名組合出資持分     | 平成26年10月29日  | 匿名組合出資持分 | 500                                  | 570                            |
|                | 五反田大橋インベストメント<br>特定目的会社 優先出資証券 | 平成26年12月18日  | 優先出資証券   | 50                                   | 63                             |
|                | 合同会社ニコラスキャピタル4<br>匿名組合出資持分     | 平成26年12月25日  | 匿名組合出資持分 | 100                                  | 124                            |
| 合計             |                                |              |          | 700                                  | 825                            |

(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、有眼責任 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。

### 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<br>(A)<br>(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<br>(B / A)<br>(注4) |
|------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|-----------------------------|
|            |                              | 支払先                | 支払金額 (B)<br>(千円) (注3) |                             |
| 損害保険料 (注5) | 4,345                        | 双日インシュアランス株式会社     | 4,345                 | 100.0%                      |
| 管理業務費      | 155,970                      | 双日総合管理株式会社         | 142,919               | 91.6%                       |
| その他賃貸事業費用  | 142,965                      | 双日総合管理株式会社         | 22,068                | 15.4%                       |

(注1) 「利害関係人等」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 69,334千円

### 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26年12月24日 | 投資口事務代行委託契約及び電子利用契約の覚書締結 | 本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人）である三菱UFJ信託銀行株式会社の投資口事務代行に関するシステムの改定に伴い投資口事務代行委託契約及び電子利用契約の覚書を締結いたしました。 |

### 〈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）<br>(平成26年6月30日) | 当期<br>(平成26年12月31日) |
| 資産の部            |                         |                     |
| 流動資産            |                         |                     |
| 現金及び預金          | 815,742                 | 1,113,741           |
| 信託現金及び信託預金      | 3,448,945               | 3,943,906           |
| 営業未収入金          | 127,925                 | 36,317              |
| 前払費用            | 126,026                 | 124,691             |
| 繰延税金資産          | 240                     | 500                 |
| 未収選付法人税等        | 2,452                   | －                   |
| 未収消費税等          | 797,388                 | －                   |
| その他             | 27,741                  | 6,776               |
| 貸倒引当金           | △ 1,458                 | △ 1,458             |
| 流動資産合計          | 5,345,004               | 5,224,475           |
| 固定資産            |                         |                     |
| 有形固定資産          |                         |                     |
| 信託建物            | 20,264,809              | 20,573,922          |
| 減価償却累計額         | △ 1,006,771             | △ 1,352,458         |
| 信託建物（純額）        | 19,258,037              | 19,221,463          |
| 信託構築物           | 135,252                 | 135,341             |
| 減価償却累計額         | △ 9,384                 | △ 12,036            |
| 信託構築物（純額）       | 125,868                 | 123,304             |
| 信託機械及び装置        | －                       | 2,678               |
| 減価償却累計額         | －                       | △ 89                |
| 信託機械及び装置（純額）    | －                       | 2,588               |
| 信託工具、器具及び備品     | 533                     | 6,478               |
| 減価償却累計額         | △ 52                    | △ 211               |
| 信託工具、器具及び備品（純額） | 480                     | 6,267               |
| 信託土地            | 37,275,911              | 40,662,441          |
| 有形固定資産合計        | 56,660,298              | 60,016,065          |
| 無形固定資産          |                         |                     |
| 信託借地権           | 15,243,932              | 15,243,932          |
| 無形固定資産合計        | 15,243,932              | 15,243,932          |
| 投資その他の資産        |                         |                     |
| 投資有価証券          | －                       | 707,940             |
| 敷金及び保証金         | 10,050                  | 10,050              |
| 長期前払費用          | 179,566                 | 151,243             |
| その他             | 304                     | 132                 |
| 投資その他の資産合計      | 189,920                 | 869,366             |
| 固定資産合計          | 72,094,151              | 76,129,364          |
| 資産合計            | 77,439,155              | 81,353,840          |

|                     | (単位：千円)                 |                     |
|---------------------|-------------------------|---------------------|
|                     | 前期（ご参考）<br>(平成26年6月30日) | 当期<br>(平成26年12月31日) |
| 負債の部                |                         |                     |
| 流動負債                |                         |                     |
| 営業未払金               | 253,959                 | 257,009             |
| 短期借入金               | 8,880,000               | 8,150,000           |
| 未払費用                | 51,833                  | 78,922              |
| 未払法人税等              | －                       | 595                 |
| 未払消費税等              | －                       | 67,412              |
| 前受金                 | 428,882                 | 354,906             |
| その他                 | 11,299                  | 257,642             |
| 流動負債合計              | 9,625,975               | 9,166,488           |
| 固定負債                |                         |                     |
| 長期借入金               | 28,170,000              | 31,870,000          |
| 信託預り敷金及び保証金         | 2,510,749               | 2,290,209           |
| 固定負債合計              | 30,680,749              | 34,160,209          |
| 負債合計                | 40,306,725              | 43,326,698          |
| 純資産の部               |                         |                     |
| 投資主資本               |                         |                     |
| 出資総額                | 36,919,883              | 36,919,883          |
| 剰余金                 |                         |                     |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失（△） | 212,546                 | 1,107,258           |
| 剰余金合計               | 212,546                 | 1,107,258           |
| 投資主資本合計             | 37,132,430              | 38,027,142          |
| 純資産合計               | *1 37,132,430           | *1 38,027,142       |
| 負債純資産合計             | 77,439,155              | 81,353,840          |

Ⅲ. 損益計算書

| (単位：千円)              |                                               |                                        |
|----------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------|
|                      | 前期 (ご参考)<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日 | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日 |
| 営業収益                 |                                               |                                        |
| 賃貸事業収入               | ※1 1,779,367                                  | ※1 2,198,367                           |
| その他賃貸事業収入            | ※1 111,469                                    | ※1 209,574                             |
| 受取配当金                | —                                             | 800                                    |
| 営業収益合計               | 1,890,836                                     | 2,408,742                              |
| 営業費用                 |                                               |                                        |
| 賃貸事業費用               | ※1 788,031                                    | ※1 907,349                             |
| 資産運用報酬               | 57,525                                        | 182,861                                |
| 資産保管手数料              | 979                                           | 2,871                                  |
| 一般事務委託手数料            | 6,290                                         | 12,852                                 |
| 役員報酬                 | 2,260                                         | 1,920                                  |
| 会計監査人報酬              | 22,500                                        | 11,000                                 |
| その他営業費用              | 58,865                                        | 44,236                                 |
| 営業費用合計               | 936,451                                       | 1,163,090                              |
| 営業利益                 | 954,384                                       | 1,245,651                              |
| 営業外収益                |                                               |                                        |
| 受取利息                 | 288                                           | 309                                    |
| 還付加算金                | —                                             | 1,727                                  |
| 営業外収益合計              | 288                                           | 2,037                                  |
| 営業外費用                |                                               |                                        |
| 支払利息                 | 338,250                                       | 95,325                                 |
| 融資関連費用               | 349,256                                       | 73,846                                 |
| 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            | 5,061                                         | 172                                    |
| 営業外費用合計              | 770,582                                       | 169,343                                |
| 経常利益                 | 184,090                                       | 1,078,344                              |
| 税引前当期純利益             | 184,090                                       | 1,078,344                              |
| 法人税、住民税及び事業税         | 1,230                                         | 658                                    |
| 法人税等調整額              | 814                                           | △ 260                                  |
| 法人税等合計               | 2,045                                         | 397                                    |
| 当期純利益                | 182,045                                       | 1,077,946                              |
| 前期繰越利益               | 30,501                                        | 29,312                                 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失 (△) | 212,546                                       | 1,107,258                              |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30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<br>又は当期末処理<br>損失(△) | 剰余金合計   |            |            |
| 当期首残高   | 100,000       | 30,501                      | 30,501  | 130,501    | 130,501    |
| 当期変動額   |               |                             |         |            |            |
| 新投資口の発行 | 36,819,883    |                             |         | 36,819,883 | 36,819,883 |
| 当期純利益   |               | 182,045                     | 182,045 | 182,045    | 182,045    |
| 当期変動額合計 | 36,819,883    | 182,045                     | 182,045 | 37,001,929 | 37,001,929 |
| 当期末残高   | ※1 36,919,883 | 212,546                     | 212,546 | 37,132,430 | 37,132,430 |

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日) (単位:千円)

|         | 投資主資本         |                             |           |            | 純資産合計      |
|---------|---------------|-----------------------------|-----------|------------|------------|
|         | 出資総額          | 剰余金                         |           | 投資主資本合計    |            |
|         |               | 当期末処分利益<br>又は当期末処理<br>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 |

〔継続企業の前提に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日 | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31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）<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日                                                                                                                                                                                                | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日                                                                                                                                                                                                  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. 資産の評価基準及び評価方法 | －                                                                                                                                                                                                                                           | 有価証券<br>その他有価証券<br>時価のないもの<br>移動平均法による原価法を採用しています。<br>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）<br>定額法を採用しています。<br>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。<br>信託建物 2～63年<br>信託構築物 2～41年<br>信託工具、器具及び備品 3～6 年<br><br>(2) 長期前払費用<br>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）<br>定額法を採用しています。<br>なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。<br>信託建物 2～63年<br>信託構築物 2～41年<br>信託機械及び装置 10年<br>信託工具、器具及び備品 3～15年<br><br>(2) 長期前払費用<br>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<br>支出時に全額費用として処理しています。                                                                                                                                                                                                               | 投資口交付費<br>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<br>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<br>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<br>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。<br>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。<br>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154,612千円です。 | 固定資産税等の処理方法<br>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。<br>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。<br>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。 |

| 項目                         | 前期（ご参考）<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6. 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<br>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。<br>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。<br>① 信託現金及び信託預金<br>② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権<br>③ 信託預り敷金及び保証金<br>(2) 消費税等の処理方法<br>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<br>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。<br>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。<br>① 信託現金及び信託預金<br>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<br>③ 信託預り敷金及び保証金<br>(2) 消費税等の処理方法<br>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）<br>(平成26年 6 月30日)                                      | 当期<br>(平成26年12月31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<br><br>(単位：千円)<br>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<br><br>(単位：千円)<br>50,000 |

〔損益計算書に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日                                                                                                                                           | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳<br><br>(単位：千円)                                                                                                                                                        | ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳<br><br>(単位：千円)                                                                                                                                                                 |
| A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入<br>賃料収入 1,564,678<br>共益費 164,195<br>駐車場収入 50,492 1,779,367<br>その他賃貸事業収入<br>水道光熱費収入 84,641<br>その他賃貸収入 26,827 111,469<br>不動産賃貸事業収益合計 1,890,836                    | A. 不動産賃貸事業収益<br>賃貸事業収入 1,837,879<br>賃料収入 1,837,879<br>共益費 300,240<br>駐車場収入 60,247 2,198,367<br>その他賃貸事業収入<br>水道光熱費収入 174,874<br>その他賃貸収入 34,699 209,574<br>不動産賃貸事業収益合計 2,407,942                  |
| B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用<br>管理業務費 132,501<br>水道光熱費 101,511<br>損害保険料 3,457<br>修繕費 28,034<br>租税公課 50,530<br>減価償却費 375,098<br>信託報酬 6,486<br>その他賃貸事業費用 90,410 788,031<br>不動産賃貸事業費用合計 788,031 | B. 不動産賃貸事業費用<br>賃貸事業費用 155,970<br>管理業務費 155,970<br>水道光熱費 181,886<br>損害保険料 2,612<br>修繕費 43,112<br>租税公課 25,189<br>減価償却費 348,586<br>信託報酬 7,024<br>その他賃貸事業費用 142,965 907,349<br>不動産賃貸事業費用合計 907,349 |
| C. 不動産賃貸事業損益<br>(A－B) 1,102,804                                                                                                                                                        | C. 不動産賃貸事業損益<br>(A－B) 1,500,593                                                                                                                                                                 |



〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成25年7月1日<br>至 平成26年6月30日 | 当期<br>自 平成26年7月1日<br>至 平成26年12月31日 |
|----------------------------------------|------------------------------------|
| ※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数               | ※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数           |
| 発行可能投資口の総口数<br>発行済投資口数                 | 4,000,000口<br>151,810口             |

〔税効果会計に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>（平成26年6月30日）                                                                                                                                                                                              | 当期<br>（平成26年12月31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                                                                                                                                                                                         | 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）<br>貸倒引当金                                                                                                                                                                                                    | （繰延税金資産）<br>未払事業税損金不算入額<br>貸倒引当金                                                                                                                                                                                                                                       |
| 繰延税金資産合計                                                                                                                                                                                                             | 繰延税金資産合計                                                                                                                                                                                                                                                               |
| （繰延税金負債）<br>未収事業税還付金                                                                                                                                                                                                 | 繰延税金資産の純額                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 繰延税金負債合計                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 繰延税金資産の純額                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 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                                                                                                                                                      | 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<br>（調整）                                                                                                                                                                                                       | 法定実効税率<br>（調整）                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 支払分配金の損金算入額                                                                                                                                                                                                          | 支払分配金の損金算入額                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 住民税均等割                                                                                                                                                                                                               | 住民税均等割                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| その他                                                                                                                                                                                                                  | その他                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率                                                                                                                                                                                                    | 税効果会計適用後の法人税等の負担率                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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                                                                                                                                                                                 | 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26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。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26年7月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.37%から34.16%になります。<br>なお、この税率変更による影響額は軽微です。 | 「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「地方法人税」が創設されると共に、法人住民税、法人事業税及び地方法人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。<br>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）<br>自 平成25年7月1日<br>至 平成26年6月30日 | 当期<br>自 平成26年7月1日<br>至 平成26年12月31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25年7月1日 至 平成26年6月30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     | 815,742    | 815,742    | －      |
| (2) 信託現金及び信託預金 | 3,448,945  | 3,448,945  | －      |
| (3) 未収消費税等     | 797,388    | 797,388    | －      |
| 資産合計           | 5,062,076  | 5,062,076  | －      |
| (4) 短期借入金      | 8,880,000  | 8,880,000  | －      |
| (5) 長期借入金      | 28,170,000 | 28,223,244 | 53,244 |
| 負債合計           | 37,050,000 | 37,103,244 | 53,244 |
| (6) デリバティブ取引   | 304        | 304        | －      |

- (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、(3) 未収消費税等 及び(4) 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。  
(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。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 | 4,702,660 | 4,586,880 | 304 | △5,061 |
|           | 合計       | 4,702,660 | 4,586,880 | 304 | △5,061 |

※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2,510,749千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

- (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     | 815,742   | —       | —       | —       | —       | —   |
| 信託現金及び信託預金 | 3,448,945 | —       | —       | —       | —       | —   |
| 未収消費税等     | 797,388   | —       | —       | —       | —       | —   |
| 合計         | 5,062,076 | —       | —       | —       | —       | —   |

- (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 | 8,880,000 | —         | —          | —         | —         | —   |
| 長期借入金 | —         | 8,500,000 | 11,600,000 | 7,000,000 | 1,070,000 | —   |
| 合計    | 8,880,000 | 8,500,000 | 11,600,000 | 7,000,000 | 1,070,000 | —   |

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31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、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、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。  
投資有価証券(貸借対照表計上額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。

- (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     | 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 | —   |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30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      |            |
| 17,750,470   | 54,153,759 | 71,904,230 | 72,494,000 |

(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「(仮称)FORECAST新宿SOUTH」等16物件(54,527,793千円)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6月期(第4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26年7月1日 至 平成26年12月31日)

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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31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25年7月1日 至 平成26年6月30日)(ご参考)

| 属性     | 会社等の名称            | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数割合 | 取引の内容                   | 取引金額<br>(千円) | 科目     | 期末残高<br>(千円) |
|--------|-------------------|---------------|----------------|-------------------------|--------------|--------|--------------|
| 利害関係人等 | 双日株式会社            | 総合商社          | 10.0%          | 不動産信託<br>受益権の購入<br>(注1) | 13,100,000   | －      | －            |
|        |                   |               |                | 長期借入金の<br>返済<br>(注2)    | 8,750,000    |        |              |
|        |                   |               |                | 支払利息<br>(注2)            | 214,315      |        |              |
| 利害関係人等 | 双日総合管理<br>株式会社    | 不動産管理業        | －              | 管理業務費                   | 79,615       | 営業未払金  | 33,103       |
|        |                   |               |                | 修繕工事<br>(注3)            | 15,316       |        |              |
|        |                   |               |                | その他賃貸<br>事業費用           | 10,322       |        |              |
| 利害関係人等 | 双日新都市開<br>発株式会社   | 不動産業          | －              | 管理業務費                   | 31,480       | －      | －            |
|        |                   |               |                | 修繕工事<br>(注3)            | 11,279       |        |              |
|        |                   |               |                | その他賃貸<br>事業費用           | 8,245        |        |              |
| 資産保管会社 | 三菱UFJ信託<br>銀行株式会社 | 銀行業           | 0.7%           | 短期借入金の<br>借入            | 1,500,000    | 短期借入金  | 1,500,000    |
|        |                   |               |                | 長期借入金の<br>借入            | 2,800,000    | 長期借入金  | 2,800,000    |
|        |                   |               |                | 信託報酬                    | 652          | －      | －            |
|        |                   |               |                | 一般事務委託<br>手数料           | 6,290        | 未払費用   | 5,477        |
|        |                   |               |                | 新投資口発行<br>関係手数料         | 900          |        |              |
|        |                   |               |                | 支払利息                    | 3,991        |        |              |
|        |                   |               |                | 融資関連費用                  | 2,240        | 前払費用   | 11,339       |
|        |                   |               |                |                         |              | 長期前払費用 | 16,385       |

(注1) 不動産信託受益権の購入に係る取引金額には、取得に係る諸費用、租税公課等の精算金及び消費税等を含んでいません。  
(注2) 長期借入金及び支払利息は、第三者であるオリックス銀行株式会社に対する取引ですが、当該長期借入金は、平成23年3月29日付金銭信託以外の金銭の信託(特定運用)契約証書により、本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社を委託者兼受益者として委託された信託勘定を通して貸付されたものであるため、実質的な貸付人は双日株式会社として取引の内容に記載しています。  
(注3) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。  
(注4) 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5) 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。  
(注6) 双日株式会社、双日総合管理株式会社及び双日新都市開発株式会社が関連当事者に該当することとなったのは平成25年12月20日ですが、当期のすべての取引について記載しています。

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

| 属性     | 会社等の名称            | 事業の内容<br>又は職業 | 投資口の<br>所有口数割合 | 取引の内容         | 取引金額<br>(千円) | 科目     | 期末残高<br>(千円) |
|--------|-------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|--------|--------------|
| 利害関係人等 | 双日総合管理<br>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<br>(注1)  | 69,334       |        |              |
|        |                   |               |                | その他賃貸<br>事業費用 | 22,068       |        |              |
| 資産保管会社 | 三菱UFJ信託<br>銀行株式会社 | 銀行業           | 0.7%           | 短期借入金の<br>借入  | －            | 短期借入金  | 1,500,000    |
|        |                   |               |                | 長期借入金の<br>借入  | －            | 長期借入金  | 2,800,000    |
|        |                   |               |                | 信託報酬          | 3,074        | －      | －            |
|        |                   |               |                | 一般事務委託<br>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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

| 前期（ご参考）<br>自 平成25年7月1日<br>至 平成26年6月30日                                                          |          | 当期<br>自 平成26年7月1日<br>至 平成26年12月31日                                                              |          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1口当たり純資産額                                                                                       | 244,598円 | 1口当たり純資産額                                                                                       | 250,491円 |
| 1口当たり当期純利益                                                                                      | 6,403円   | 1口当たり当期純利益                                                                                      | 7,100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。<br>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。<br>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) 本投資法人は、平成26年1月17日開催の投資法人役員会決議に基づき、同日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり当期純利益を算定しています。  
(注2) 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3) 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）<br>自 平成25年7月1日<br>至 平成26年6月30日 | 当期<br>自 平成26年7月1日<br>至 平成26年12月31日 |
|--------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| 当期純利益 (千円)         | 182,045                                | 1,077,946                          |
| 普通投資主に帰属しない金額 (千円) | －                                      | －                                  |
| 普通投資口に係る当期純利益 (千円) | 182,045                                | 1,077,946                          |
| 期中平均投資口数 (口)       | 28,430                                 | 151,810                            |

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日) (ご参考)  
該当事項はありません。

当期(自 平成26年7月1日 至 平成26年12月31日)

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ある限度で減少し、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<br>(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、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<br>(百万円) (注1) | 取得先             |
|---------------------------------------|---------|--------------------|-----------------|
| 広尾リープレックス・ピズ                          | 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<br>(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<br>(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・ピズ                         | 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<br>(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<br>(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・ピズ                         | 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<br>(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<br>(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) 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<br>(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、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、相手方当事者が当該契約の定めにより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、解除権を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は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<br>(百万円) | 利率                   | 変動・固定<br>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<br>(百万円) | 利率                   | 変動・固定<br>の区別 | 返済期日       | 返済方法   |
|---------------------------------------------------------|---------------|----------------------|--------------|------------|--------|
| 株式会社三菱東京UFJ銀行<br>又は<br>株式会社三菱東京UFJ銀行を<br>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<br>(百万円) | 利率                  | 変動・固定<br>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／Lスプレッドを加えた金利となります。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

|                             | 前期（ご参考）<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日                                                                                                                                                                                                                 | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日 |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|                             | (単位:円)                                                                                                                                                                                                                                                       | (単位:円)                                 |
| I 当期末処分利益                   | 212,546,674                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,107,258,608                          |
| II 分配金の額<br>(投資口1口当たり分配金の額) | 183,234,670<br>(1,207)                                                                                                                                                                                                                                       | 1,079,217,290<br>(7,109)               |
| III 次期繰越利益                  | 29,312,004                                                                                                                                                                                                                                                   | 28,041,318                             |
| 分配金の額の算出方法                  | 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。<br>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、発行済投資口数151,810口の整数倍となる183,234,670円を利益分配金として分配することとしました。<br>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。 |                                        |

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 2 月 17 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 根本剛光  
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 田澤治郎  
業 務 執 行 社 員

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 26 年 7 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの第 5 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、新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入についての記載がある。  
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<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日 | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31日 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     |                                         |                                        |
| 税引前当期純利益             | 184,090                                 | 1,078,344                              |
| 減価償却費                | 375,098                                 | 348,586                                |
| 投資口交付費               | 36,035                                  | －                                      |
| 受取利息                 | △ 288                                   | △ 309                                  |
| 支払利息                 | 338,250                                 | 95,325                                 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加)    | △ 123,389                               | 91,441                                 |
| 前払費用の増減額 (△は増加)      | △ 112,646                               | 1,335                                  |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加)    | △ 150,698                               | 28,322                                 |
| 未収消費税等の増減額 (△は増加)    | △ 797,388                               | 797,388                                |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少)    | △ 3,320                                 | 67,412                                 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少)     | 141,355                                 | 16,388                                 |
| 未払費用の増減額 (△は減少)      | 14,700                                  | 26,345                                 |
| 前受金の増減額 (△は減少)       | 328,970                                 | △ 73,976                               |
| 長期未払金の増減額 (△は減少)     | △ 9,757                                 | －                                      |
| その他                  | △ 18,527                                | 7,544                                  |
| 小計                   | 202,485                                 | 2,484,150                              |
| 利息の受取額               | 229                                     | 246                                    |
| 利息の支払額               | △ 384,588                               | △ 94,582                               |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) | △ 9,651                                 | 2,452                                  |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー     | △ 191,524                               | 2,392,267                              |
| 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     | △ 40,578,293                            | △ 3,720,700                            |
| 信託無形固定資産の取得による支出     | △ 13,873,428                            | －                                      |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入  | 2,184,725                               | 173,399                                |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出  | △ 48,882                                | △ 136,031                              |
| 投資有価証券の取得による支出       | －                                       | △ 705,640                              |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー     | △ 52,315,879                            | △ 4,388,973                            |
| 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           | 10,630,000                              | －                                      |
| 短期借入金の返済による支出        | △ 1,750,000                             | △ 730,000                              |
| 長期借入れによる収入           | 28,170,000                              | 3,700,000                              |
| 長期借入金の返済による支出        | △ 18,386,880                            | －                                      |
| 投資口の発行による収入          | 36,783,848                              | －                                      |
| 分配金の支払額              | －                                       | △ 180,332                              |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー     | 55,446,968                              | 2,789,667                              |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 2,939,564                               | 792,960                                |
| 現金及び現金同等物の期首残高       | 1,325,122                               | 4,264,687                              |
| 現金及び現金同等物の期末残高       | ※1 4,264,687                            | ※1 5,057,648                           |

(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おりません。

[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<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日                                                                                            | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31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<br>自 平成25年 7 月 1 日<br>至 平成26年 6 月30日                                | 当期<br>自 平成26年 7 月 1 日<br>至 平成26年12月31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<br>(平成26年6月30日現在)<br>(単位：千円) | ※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<br>(平成26年12月31日現在)<br>(単位：千円) |
| 現金及び預金<br>815,742                                                      | 現金及び預金<br>1,113,741                                                     |
| 信託現金及び信託預金<br>3,448,945                                                | 信託現金及び信託預金<br>3,943,906                                                 |
| 現金及び現金同等物<br>4,264,687                                                 | 現金及び現金同等物<br>5,057,648                                                  |

# 投資口の状況

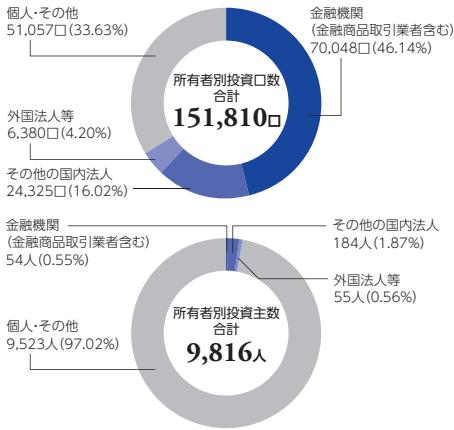
## 投資口価格の推移

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26年12月30日（第5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(注)



(注)比率は発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

# 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ヵ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                                                                               |
| 連絡先<br>(郵便物受付・電話照会) | 〒137-8081<br>東京都江東区東砂七丁目10番11号<br>三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部<br>0120-232-711(フリーダイヤル)<br>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いております。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下さい。

## 主な投資主の状況

| 氏名又は名称                                                         | 所有投資口数<br>(口) | 比率 <sup>(注)</sup><br>(%) |
|----------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|
| 日本トラスティ・サービス<br>信託銀行株式会社(信託口)                                  | 31,139        | 20.51                    |
| 双日株式会社                                                         | 15,181        | 10.00                    |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社<br>(信託口)                                    | 13,956        | 9.19                     |
| 資産管理サービス信託銀行株式会社<br>(証券投資信託口)                                  | 12,924        | 8.51                     |
| 野村信託銀行株式会社(投信口)                                                | 3,598         | 2.37                     |
| BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED<br>常任代理人 パークレイズ証券株式会社      | 1,742         | 1.15                     |
| 三菱UFJ信託銀行株式会社 常任代理人<br>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                     |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY<br>505012 常任代理人 香港上海銀行東京支店 | 688           | 0.45                     |
| BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD<br>常任代理人 株式会社三菱東京UFJ銀行      | 629           | 0.41                     |
| 合計                                                             | 81,747        | 53.85                    |