

日本リート投資法人

第7期 (2015年12月期)
決算説明会資料

2016年2月19日



Serious Steady Solid
真面目に、地道に、堅実に

1 エグゼクティブサマリー

- ◆ 決算ハイライト 3
- ◆ 第7期の運用状況と今後の成長戦略ハイライト 4

2 第7期(2015年12月期)決算概要

- ◆ 第7期決算の概要 6
- ◆ 第8期の業績予想概要 7
- ◆ 第9期の業績予想概要 8
- ◆ 1口当たり分配金の実績と予想 9

3 今後の外部成長戦略

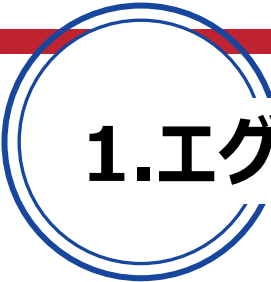
- ◆ ポートフォリオの推移 11
- ◆ 第7期新規取得資産の概要 12
- ◆ ポートフォリオ概要（第7期末時点） 13
- ◆ リスク分散の状況 14
- ◆ 今後の成長イメージ 15
- ◆ 新規ブリッジファンドの概要 16

4 今後の内部成長戦略

- ◆ 稼働率の実績と予想 19
- ◆ テナント入退去とリーシング注力物件の状況 20
- ◆ 賃料増額改定の実績 21
- ◆ 賃料改定到来時期とレントギャップ 22
- ◆ エンジニアリング・マネジメントの概要 23
- ◆ エンジニアリング・マネジメントの実施体制 24
- ◆ エンジニアリング・マネジメントの主な実績（第7期） 25
- ◆ エンジニアリング・マネジメントの主な計画（第8期） 26

5 今後の財務戦略

- ◆ 第7期末の財務状況 29
- ◆ LTVコントロールと返済期限の分散 30



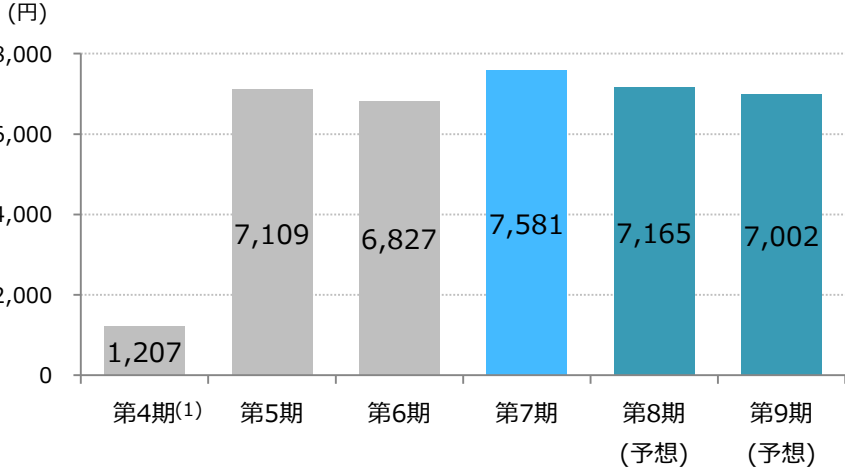
1.エグゼクティブサマリー

第7期（2015年12月期）実績	
営業収益	6,682 百万円
営業利益	3,706 百万円
経常利益	2,969 百万円
当期純利益	2,968 百万円
1口当たり分配金	7,581 円

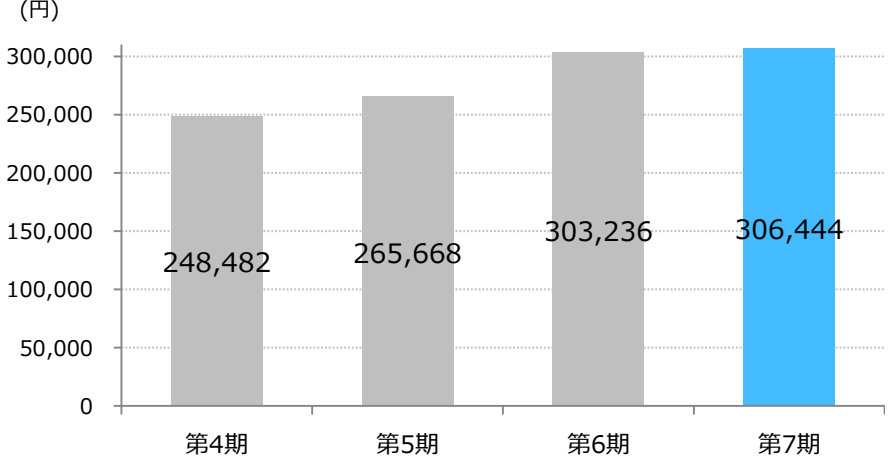
第8期（2016年6月期）業績予想	
	6,596 百万円
	3,189 百万円
	2,807 百万円
	2,807 百万円
	7,165 円

第9期（2016年12月期）業績予想	
	6,680 百万円
	3,274 百万円
	2,744 百万円
	2,743 百万円
	7,002 円

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAV⁽²⁾の推移



注
1. 第4期の計算期間は2013年7月1日から2014年6月30日までで、上場日取得物件の運用期間は68日間です。
2. 「1口当たりNAV」は、各期末時点の（純資産 + 鑑定評価額合計 - 帳簿価格合計）÷発行済投資口数として計算しています。

第7期の運用状況と今後の成長戦略ハイライト

第7期の運用状況ハイライト

外部成長戦略⁽¹⁾

■ 新規物件取得

第2回公募増資等を通じ、11物件(470億円)を取得、**資産規模2,048億円**を達成

■ 新たなブリッジファンドの組成

合同会社ニコラスキャピタル6(**2物件102億円**)⁽²⁾を新たに組成

内部成長戦略

■ 稼働率の堅調な推移

第6期末 96.7% → 第7期末 **96.8%**

■ 増額改定実績の着実な積上げ

第7期実績：**18テナントで8.1%**⁽³⁾の増額改定を実現

■ 効果的な設備投資計画（エンジニアリング・マネジメント）の実行

新たにエンジニアリング・マネジメント室を設置し、物件競争力の維持・向上に資する効果的な設備投資計画を実行

財務戦略

■ 財務基盤の更なる安定化

LTV⁽⁴⁾ 第6期末 45.6% → 第7期末 **46.1%**

固定比率 第6期末 35.1% → 第7期末 **50.2%**

借入平均残存期間 第6期末 2.57年 → 第7期末 **2.49年**

IR戦略

■ 積極的な情報開示

投資家層の多様化を目指し、積極的なIR活動を実施

新たに、四半期ごとの「運用実績報告」のリリースを開始、より詳細かつタイムリーな運用状況を開示

今後の成長戦略サマリー

■ 中長期目標（3年から5年をかけて資産規模3,000億円）の達成に向け、引き続き取得時のNOI利回り⁽⁵⁾の目線を維持しながら規律をもった外部成長を図る

■ 稼働率の向上に加え、ダウンタイム、フリーレント期間の圧縮によりキャッシュフローの向上を目指す
■ 賃料改定の機会を活かした積極的な賃料増額交渉を実施、収益の増大を目指す
■ 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実行により物件競争力の維持・向上を図る

■ 既存借入れのリファイナンスを通じて、金利コストとのバランスをとりながら、平均残存期間の長期化と固定比率の向上を図る

注

- 取得済資産の金額については取得価格ベース、ブリッジファンドでの取得資産の金額については優先交渉価格ベースで記載しています。
- 2016年1月28日付で、匿名組合出資持分を追加取得し、新たに1物件（13億円）の優先交渉権を追加取得しています。なお、優先交渉権の行使期限は2018年2月末日です。詳細はP16をご参照ください。
- 賃料を増額して契約を更新したエンドテナントの、更新後の賃料の更新前の賃料に対する増加率を記載しています。
- 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。



2.第7期（2015年12月期）決算概要

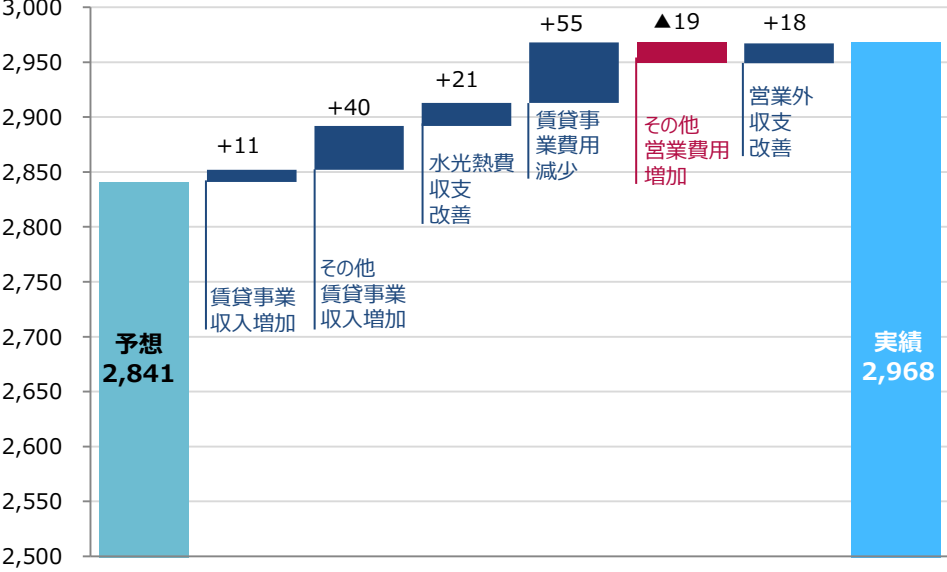
第7期（2015年12月期）実績

単位：百万円

	第7期予想 2015/8/20時点 (a)	第7期実績 2015年12月期 (b)	対予想 (b-a)
営業収益	6,683	6,682	0
営業利益	3,597	3,706	+109
経常利益	2,841	2,969	+127
当期純利益	2,841	2,968	+127
1口当たり分配金	7,252円	7,581円	+329円
NOI	4,937	5,059	+121
NOI利回り ⁽¹⁾	4.8%	4.9%	
1口当たりNAV ⁽²⁾	-	306,444円	
運用日数	184日	184日	

当期純利益の変動要因（対予想）

単位：百万円



- 貸貸事業収入の増加 + 11百万円
- その他貸貸事業収入の増加 + 40百万円
- 水光熱費収支の改善(収入▲51、支出+72) + 21百万円
- 貸貸事業費用の減少(リーシング費用・修繕費等) + 55百万円
- その他営業費用の増加(運用報酬等) ▲19百万円
- 営業外収支の改善(金利等) + 18百万円

注
1. 「NOI利回り」は、各物件のNOIを365日換算した上で、換算後のNOI÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
2. 「1口当たりNAV」は、第7期末時点の {純資産(112,282百万円)+鑑定評価額合計(216,452百万円)-帳簿価格合計(208,681百万円)}÷発行済投資口数(391,760口)として計算しています。

第8期の業績予想概要

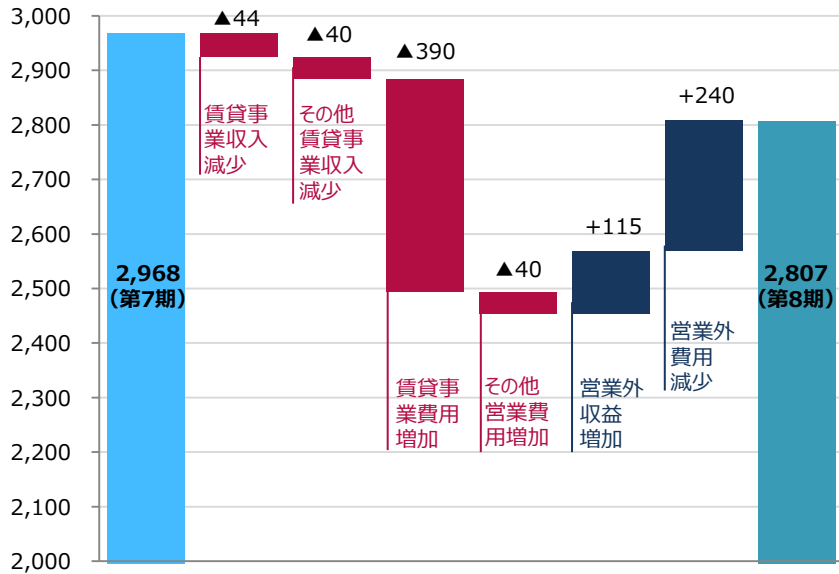
第8期（2016年6月期）業績予想

単位：百万円

	第7期実績 (a)	第8期予想 2016/2/18時点 (b)	対第7期 実績 (b-a)	(参考) 第8期予想 2015/8/20時点
営業収益	6,682	6,596	▲85	6,640
営業利益	3,706	3,189	▲517	3,197
経常利益	2,969	2,807	▲161	2,689
当期純利益	2,968	2,807	▲161	2,688
1口当たり分配金	7,581円	7,165円	▲416円	6,862円
NOI	5,059	4,612	▲447	4,626
NOI利回り ⁽¹⁾	4.9%	4.5%	-	-
運用日数	184日	182日	-	-

第8期予想当期純利益の変動要因（対第7期実績）

単位：百万円



- 貸貸事業収入の減少 ▲44百万円
- その他貸貸事業収入等の減少 ▲40百万円
- 貸貸事業費用の増加 ▲390百万円
(固都税費用化等)
- その他営業費用の増加 ▲40百万円
- 営業外収益の増加(消費税精算差額等) +115百万円
- 営業外費用の減少 +240百万円
(投資口発行費用・融資関連費用等)

注

1. 「NOI利回り」は、各物件のNOIの予想値をそれぞれ365日換算した上で、換算後のNOIの予想値÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第9期の業績予想概要

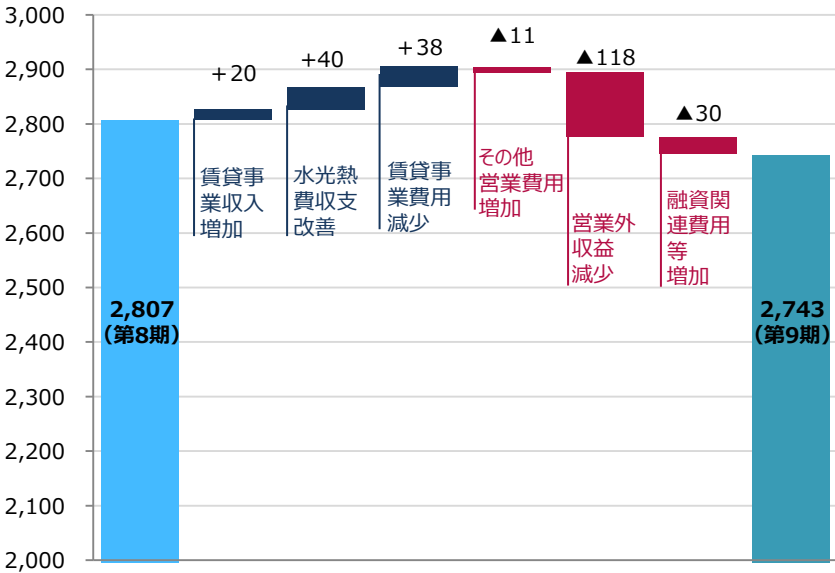
第9期（2016年12月期）業績予想

単位：百万円

	第8期予想 (a)	第9期予想 2016/2/18時点 (b)	対第8期 予想 (b-a)
営業収益	6,596	6,680	+83
営業利益	3,189	3,274	+85
経常利益	2,807	2,744	▲63
当期純利益	2,807	2,743	▲63
1口当たり分配金	7,165円	7,002円	▲162円
NOI	4,612	4,728	+116
NOI利回り ⁽¹⁾	4.5%	4.6%	-
運用日数	182日	184日	-

第9期予想当期純利益の変動要因（対第8期予想）

単位：百万円

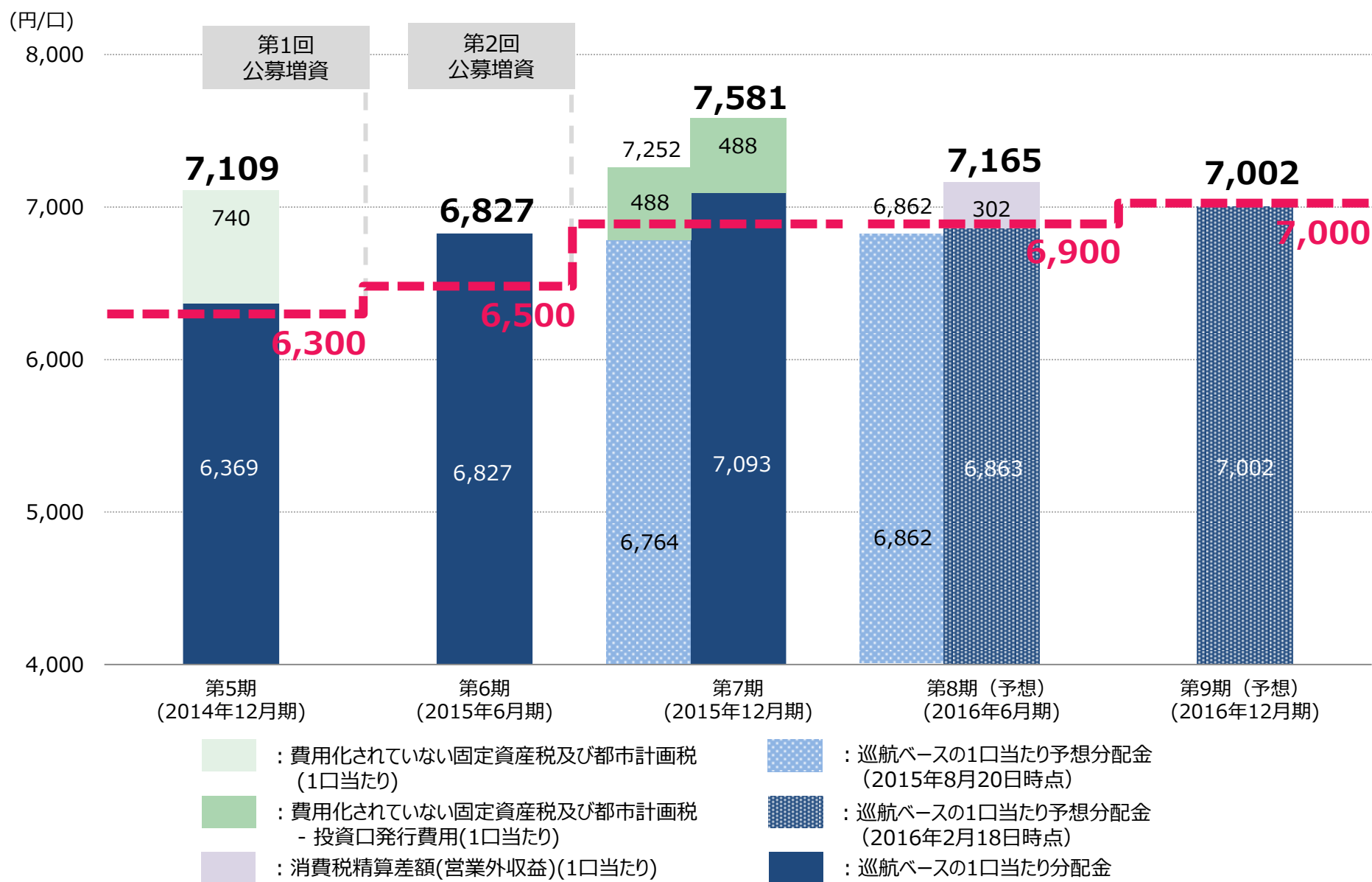


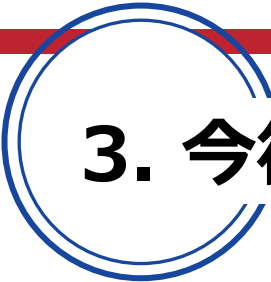
- 貸貸事業収入の増加 +20百万円
- 水光熱費収支の改善 +40百万円
- 貸貸事業費用の減少 +38百万円
(修繕・リシング費用等 +57、減価償却費▲19)
- その他営業費用の増加 ▲11百万円
- 営業外収益の減少 ▲118百万円
(消費税精算差額等)
- 融資関連費用等の増加 ▲30百万円

注
1. 「NOI利回り」は、各物件のNOIの予想値をそれぞれ365日換算した上で、換算後のNOIの予想値÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

1口当たり分配金の実績と予想

上場以来、着実な外部成長及び内部成長を重ね、巡航ベースの1口当たり分配金は順調に成長





3. 今後の外部成長戦略

ポートフォリオの推移

着実な外部成長実績により投資主価値の向上を実現

	資産規模 (取得価格ベース)	704億円	738億円	1,578億円	2,048億円
ポート フォリオ	第4期末	第5期末	第6期末	第7期末	
	鑑定評価額の合計	724億円	775億円	1,656億円	2,164億円
	鑑定NOI利回り	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%
	賃貸可能面積	89,839.03㎡	91,840.93㎡	203,359.35㎡	255,560.43㎡
	物件数 (上位5物件の割合) ⁽¹⁾	20物件 (61.0%)	21物件 (58.1%)	54物件 (29.2%)	65物件 (27.0%)
	テナント総数 (上位10テナントの割合) ⁽²⁾	92テナント (29.5%)	94テナント (29.1%)	347テナント (18.2%)	492テナント (13.9%)
投資主 価値	1口当たりNAV	248,482円	265,668円	303,236円	306,444円
	DPU	1,207円	7,109円	6,827円	7,581円
	含み損益 ⁽³⁾	5億円	23億円	47億円	77億円

注

- 取得価格に基づき算出しています。
- オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。
- 「含み損益」は各時点の「鑑定評価額の合計 - 取得済資産の期末簿価」として計算しています。

第7期新規取得物件の概要

第2回公募増資等を通じ新たにオフィス11物件⁽¹⁾を取得

第7期中の新規取得物件（11物件）の概要

取得価格 (11物件合計)	470億円
鑑定NOI利回り (11物件) ⁽²⁾	4.8%
レントギャップ (11物件) ⁽²⁾⁽³⁾	▲1.24%



A-52
大宮センタービル



A-45
虎ノ門桜ビル



A-46
ラ・ペリテ
AKASAKA



A-47
神田
オーシャンビル



A-48
Shinto GINZA
EAST



A-49
ニューリバー
ビルディング



A-50
(仮称)FORECAST
早稲田FIRST



A-51
(仮称)FORECAST
五反田WEST



A-53
三井住友銀行
高麗橋ビル



A-54
NORE伏見



A-55
NORE名駅

- 注
1. 2015年9月28日に追加取得した大宮センタービルの立体駐車場を含みます。
 2. 第7期末現在の数値を記載しています。
 3. 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット平均賃料 - 1」として計算しています。詳細はP22をご参照ください。

ポートフォリオの用途別割合

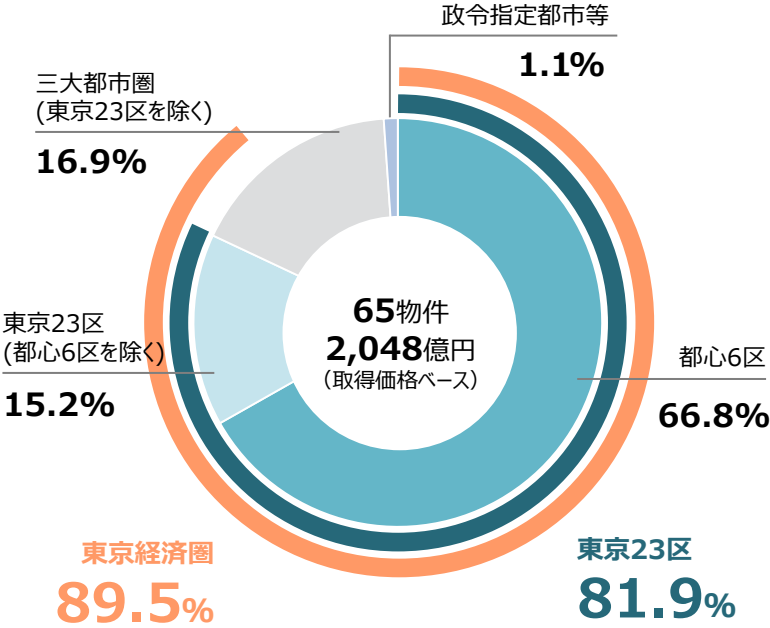
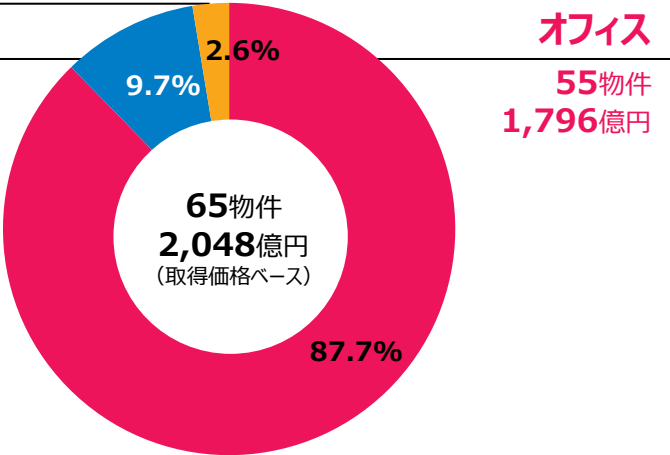
ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾

商業施設

2 物件
54億円

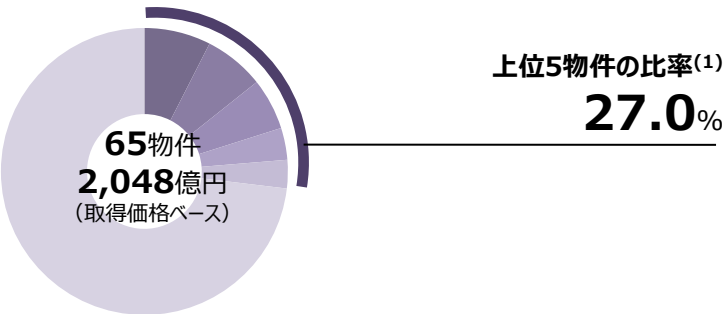
住宅

8物件
197億円



注
1. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「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。

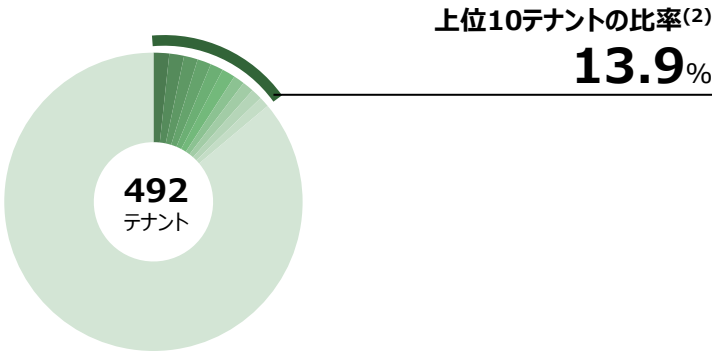
物件分散の状況



物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1 大宮センタービル	15,585	7.6%
2 FORECAST新宿SOUTH	13,990	6.8%
3 タワーコート北品川	11,880	5.8%
4 芝公園三丁目ビル	7,396	3.6%
5 (仮称)FORECAST五反田WEST	6,520	3.2%



テナント分散の状況

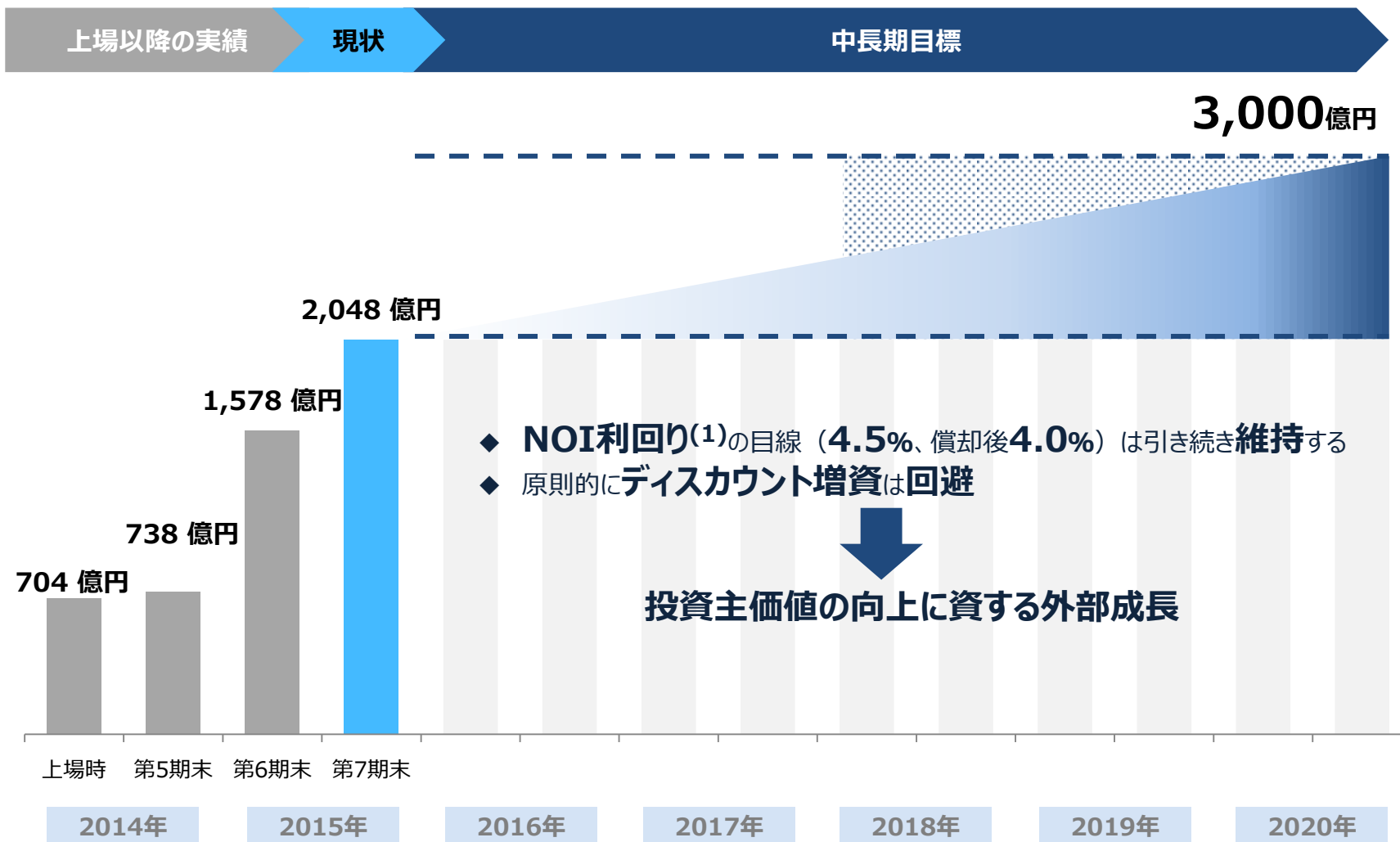


物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1 芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.7%
2 JSプログレビル	サービス業	3,492.39	1.6%
3 サンワールドビル	不動産業	3,314.58	1.5%
4 板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.5%
5 グリーンオーク御徒町	建設業	3,048.47	1.4%
6 久松町リープレックス・ビズ	製造業	3,022.25	1.4%
7 JSプログレビル	金融・保険業	2,662.11	1.2%
8 FORECAST新宿SOUTH FORECAST新宿AVENUE	情報通信業	2,585.94	1.2%
9 芝公園三丁目ビル	卸売・小売業	2,579.22	1.2%
10 光明池アクト	サービス業	2,350.50	1.1%

注
1 取得価格に基づき算出しています。
2 オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、第7期末時点における賃貸面積に基づき算出しています。

今後の成長イメージ

今後3年から5年をかけて、資産規模3,000億円を目指す



注

1. 物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。

新規ブリッジファンドの概要

合同会社ニコラスキャピタル6を組成し、2年超の優先交渉権行使期間を確保

ファンド名称	合同会社ニコラスキャピタル6	裏付不動産の 鑑定評価額の合計	11,700百万円
匿名組合契約 締結日 ⁽¹⁾	2015年12月16日 (変更契約締結日：2016年1月27日)	優先交渉権行使期限	2018年2月末日
匿名組合出資額	220百万円	優先交渉価格合計	11,597百万円

裏付不動産の概要



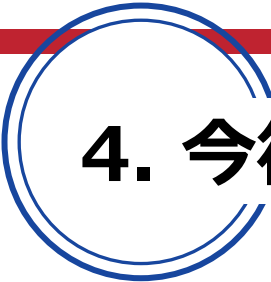
物 件 名 称	ホームマットホライゾンビル
住 所	東京都千代田区五番町6番地2
延 床 面 積	8,143.02 ㎡
竣 工 年 月 日	1987年9月
鑑 定 評 価 額	6,710 百万円
優先交渉価格	6,705 百万円

物 件 名 称	スプラディッド難波
住 所	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号
延 床 面 積	8,031.78 ㎡
竣 工 年 月 日	2015年1月
鑑 定 評 価 額	3,520 百万円
優先交渉価格	3,502 百万円

物 件 名 称	三宮ファーストビル
住 所	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号
延 床 面 積	5,019.79㎡
竣 工 年 月 日	1993年11月
鑑 定 評 価 額	1,470百万円
優先交渉価格	1,390百万円

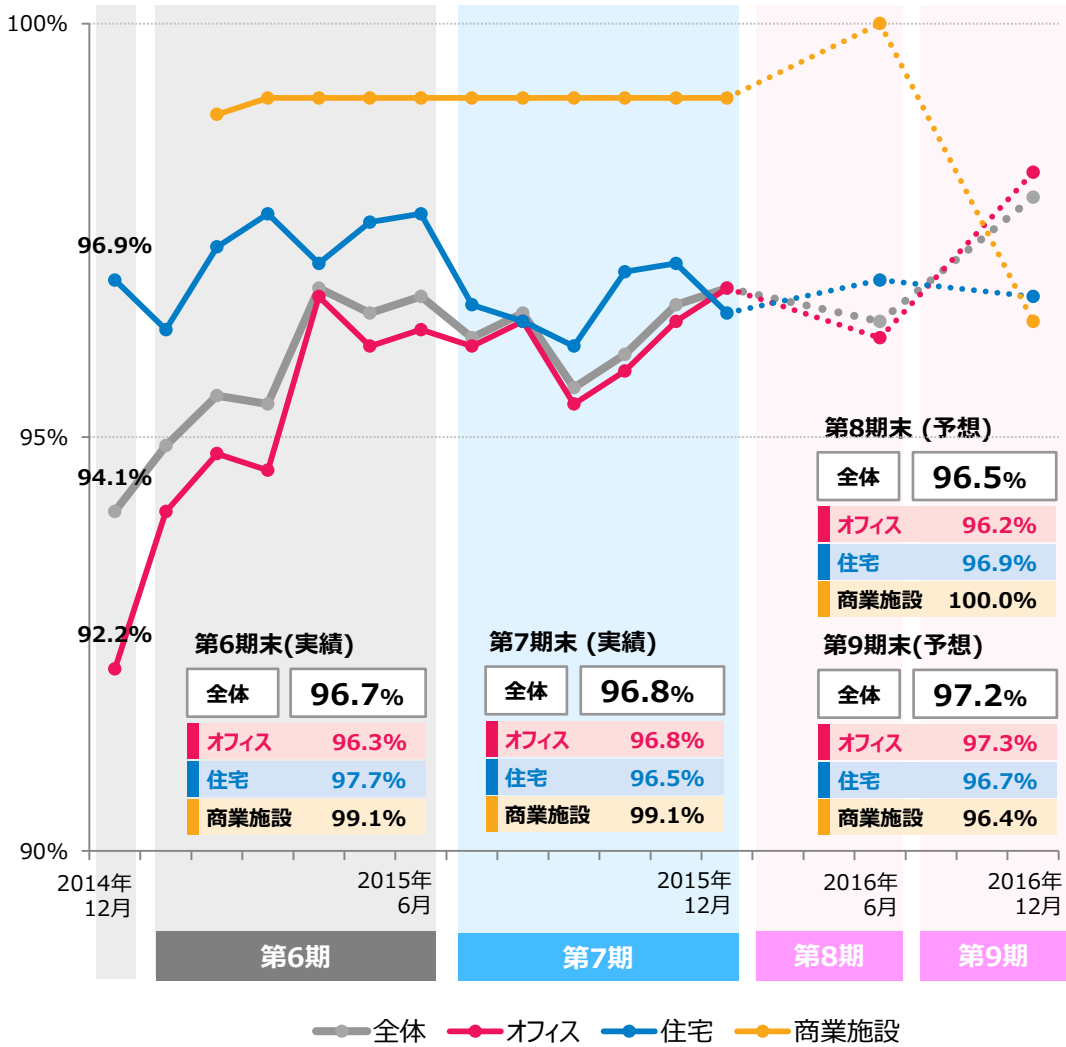
注
1. 本投資法人は、2015年12月16日付締結の匿名組合契約に基づき、その営業者にに対し、102.5百万円を出資し、ホームマットホライゾンビル及びスプラディッド難波の信託受益権に係る優先交渉権を取得しました。その後、2016年1月27日付締結の匿名組合契約書全面変更契約に基づき、その営業者にに対し117.5百万円を追加出資し、三宮ファーストビルの信託受益権に係る優先交渉権を追加取得しています。なお、本頁は、前述の追加出資後の情報を記載しています。

[illegible]



4. 今後の内部成長戦略

稼働率の実績と予想



主な稼働率の変動要因

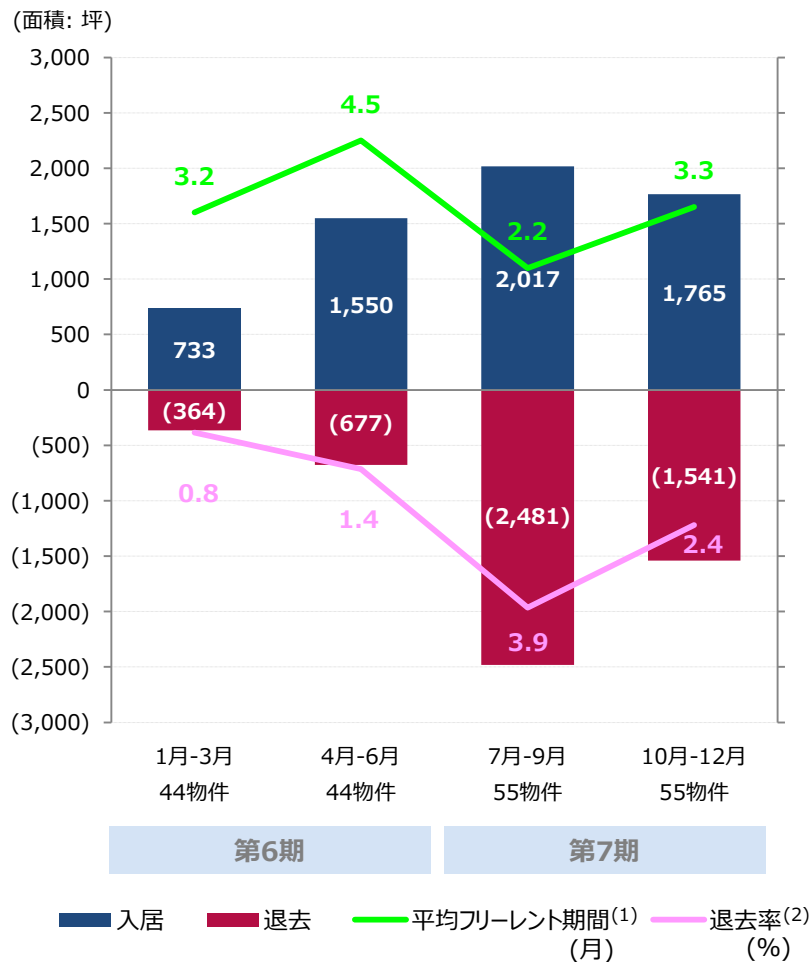
物件名称	第6期末稼働率	第7期末稼働率	賃貸面積増減
FORECAST桜橋 EM	85.4%	100%	956.23㎡
東池袋センタービル EM	87.9%	100%	510.50㎡
(仮称) FORECAST品川 EM	83.3%	100%	416.49㎡
藤和東五反田ビル	82.2%	100%	523.19㎡
板橋本町ビル EM	86.3%	100%	871.33㎡
イトーピア岩本町 ANNEXビル	100%	87.2%	▲390.73㎡
(仮称) FORECAST新常盤橋	100%	85.3%	▲264.52㎡
ANTEX24ビル	100%	73.5%	▲601.18㎡
マイアトリア名駅	100%	88.9%	▲321.68㎡

EM : エンジニアリング・マネジメントによる物件競争力の強化やテナント満足度の向上により、100%稼働を回復した物件

テナント入退去とリーシング注力物件の状況

テナント入退去の状況

※第7期末 総賃貸可能面積(オフィスのみ):63,119坪



注

- 対象期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として計算しています。
- 退去率は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
- 第7期末時点の稼働率が90%以下の物件について記載しています。
- 第7期末時点の稼働率は90%超ですが、既に一部区画において解約予告を受領しており、今後リーシング注力物件に該当する見通しです。

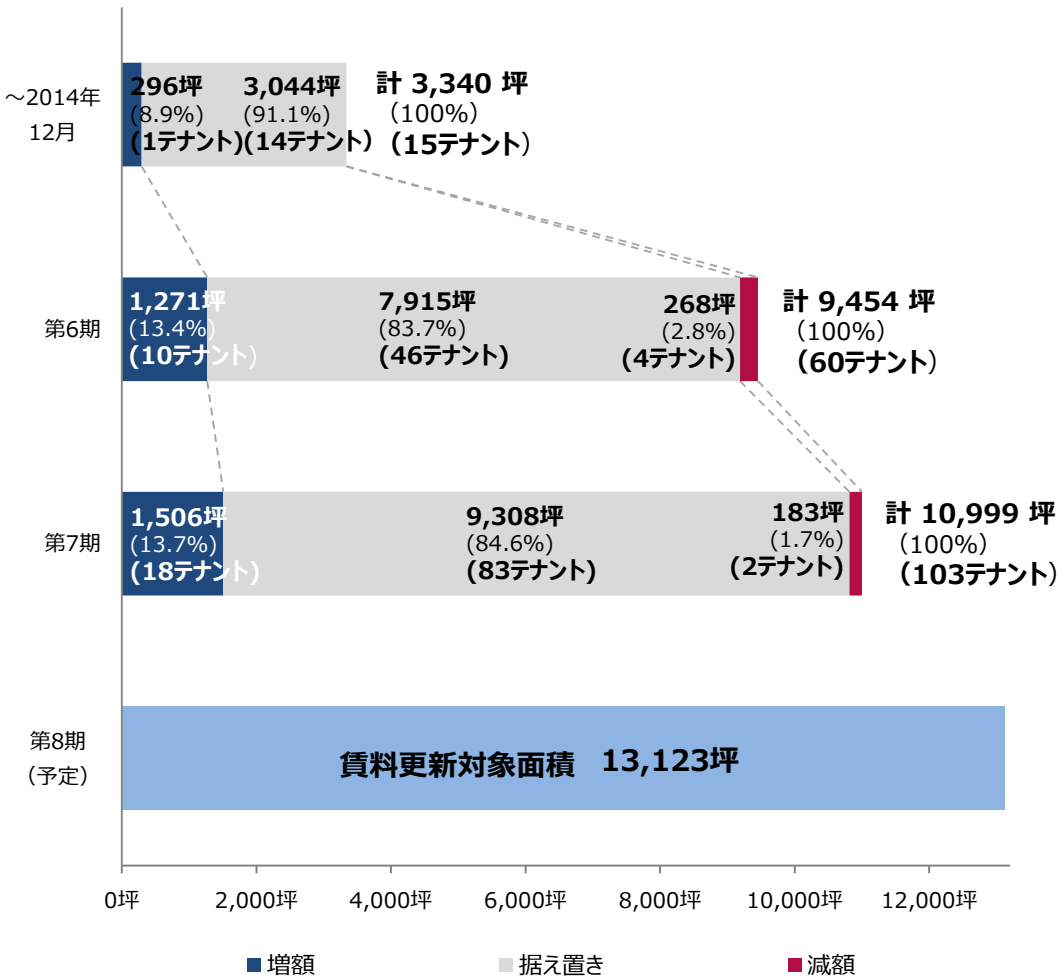
リーシング注力物件(3)の状況

物件名称	第7期末稼働率	リーシング状況
FORECAST市ヶ谷	86.3%	空き区画全てで申込み受領 ※ 2016年7月予定稼働率: 100% (現在受領している全ての申込みについて契約締結した場合)
JSプログレビル	90.2%(4)	1フロア契約締結完了、3月契約開始予定 残り3フロアにつき、継続してリーシング活動中 ※ 2016年2月予定稼働率: 60.7% 2016年3月予定稼働率: 70.4%
イトーピア岩本町 ANNEXビル	87.2%	空き区画について申込み受領 ※ 2016年4月予定稼働率: 100%
(仮称) FORECAST新常盤橋	85.3%	現在複数社検討中、内覧会開催によるリーシング促進を計画中
三井ウッディビル	79.2%	1フロアについて契約締結 ※ 2016年1月稼働率: 64.3% 2016年3月予定稼働率: 85.1%
ANTEX24ビル	73.5%	現在複数社検討中、空調更新、照明LED化工事実施済 トイレ等のリニューアル及び内覧会等による、リーシング促進を計画中
虎ノ門桜ビル	48.5%	1区画を契約締結 ※ 2016年3月予定稼働率: 56.8%
ラ・ベリテAKASAKA	73.7%	現在複数社検討中 トイレ等のリニューアル及び内覧会等によるリーシング促進を計画中
ニューリバービルディング	100%(4)	1フロア契約締結完了、2月契約開始 残り3フロアにつき、継続してリーシング活動中 ※ 2016年2月予定稼働率: 83.3% 2016年3月予定稼働率: 69.5%
マイアトリア名駅	88.9%	仲介業者に対し、迅速かつ有利なリーシングに対するインセンティブを増加させるキャンペーンを実施し、稼働率の早期回復を目指す

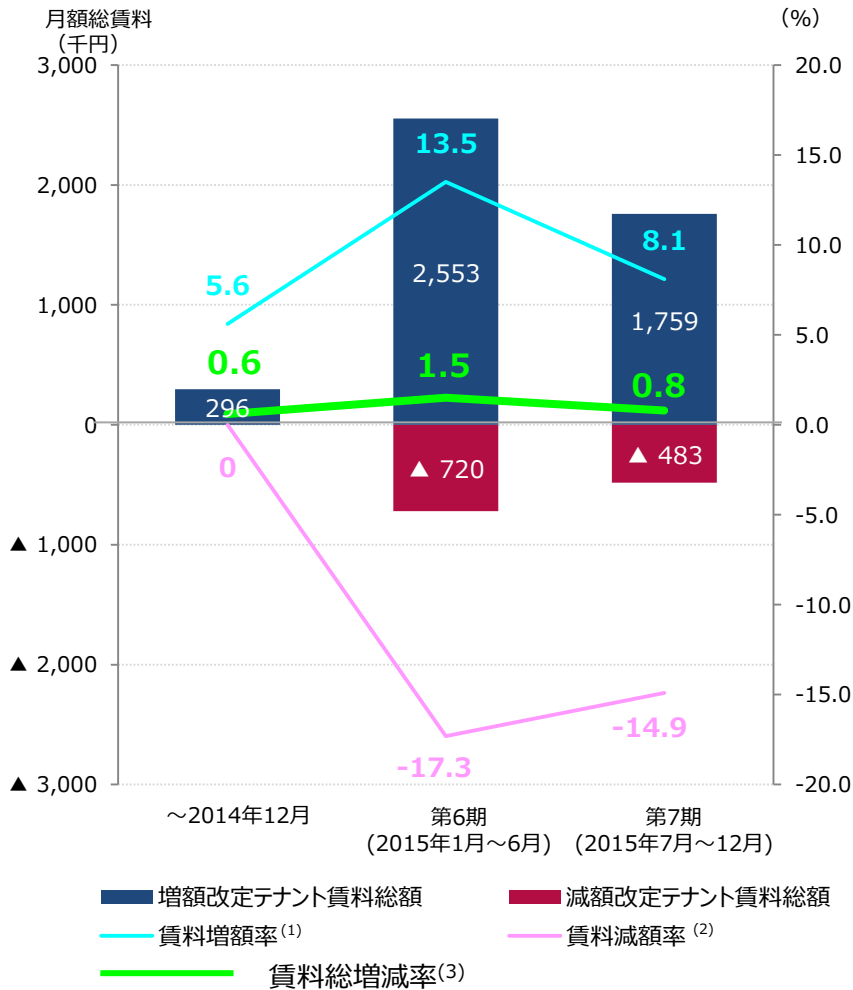
賃料増額改定の実績

第7期は、103テナント（10,999坪）中、18テナント（1,506坪）で増額改定を行い、8.1%の賃料増額を達成

オフィス物件の賃料改定の状況（面積ベース）



オフィス物件の賃料改定の状況（賃料ベース）



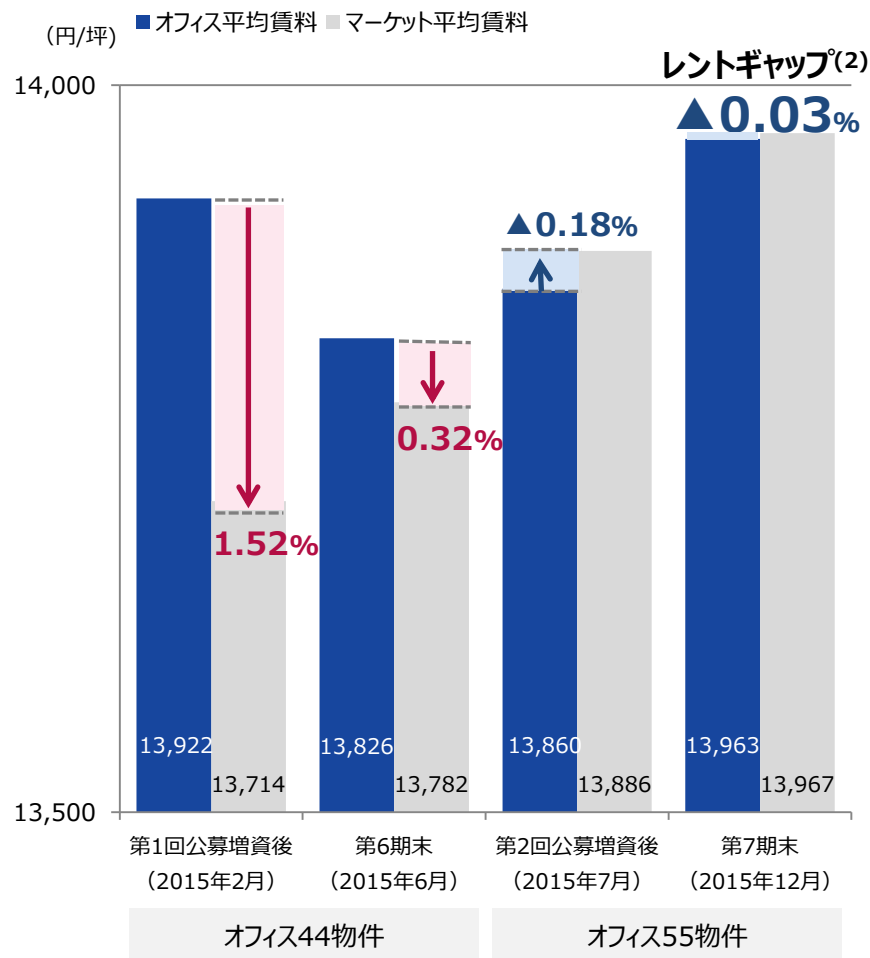
注

- 賃料増額率は、賃料を増額して契約を更新したエンドテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増加率を記載しています。
- 賃料減額率は、賃料を減額して契約を更新したエンドテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する減少率を記載しています。
- 賃料総増減率は、契約更新をした全テナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。

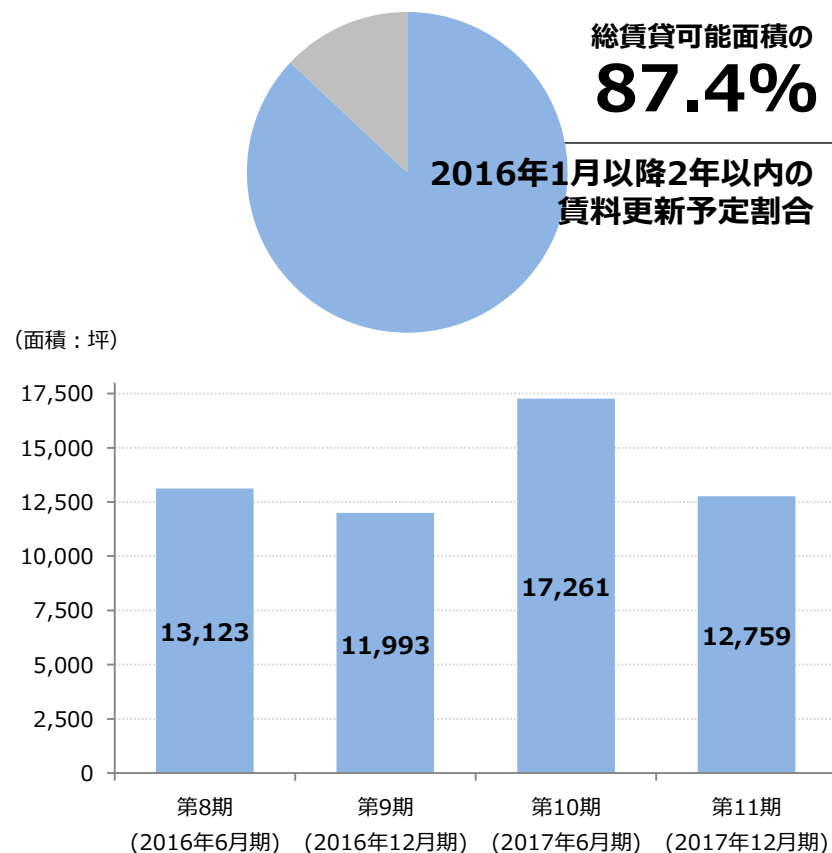
賃料改定到来時期とレントギャップ

レントギャップは第7期末時点で▲0.03% 今後も、賃貸借契約更新のタイミングを捉えた積極的な賃料増額交渉を実施

オフィス平均賃料及びマーケット平均賃料⁽¹⁾



賃料改定時期の到来予定 (オフィス物件)



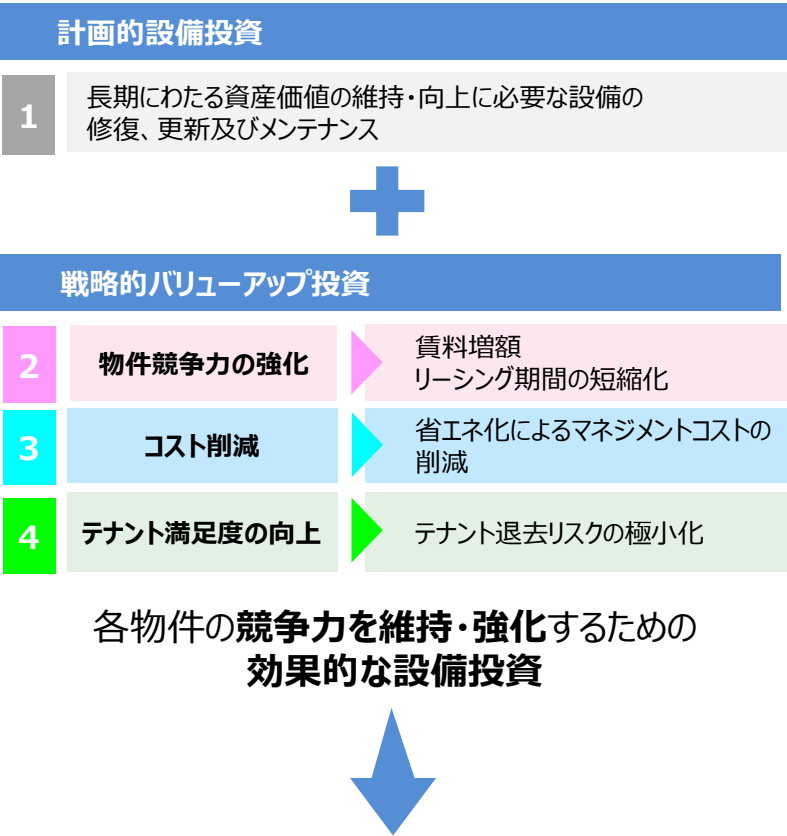
注

- 「オフィス平均賃料」は、各時点に対応するそれぞれのオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。「マーケット平均賃料」は前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エース株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。
- 「オフィスポートフォリオのレントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット平均賃料 - 1」として計算しています。

エンジニアリング・マネジメントの概要

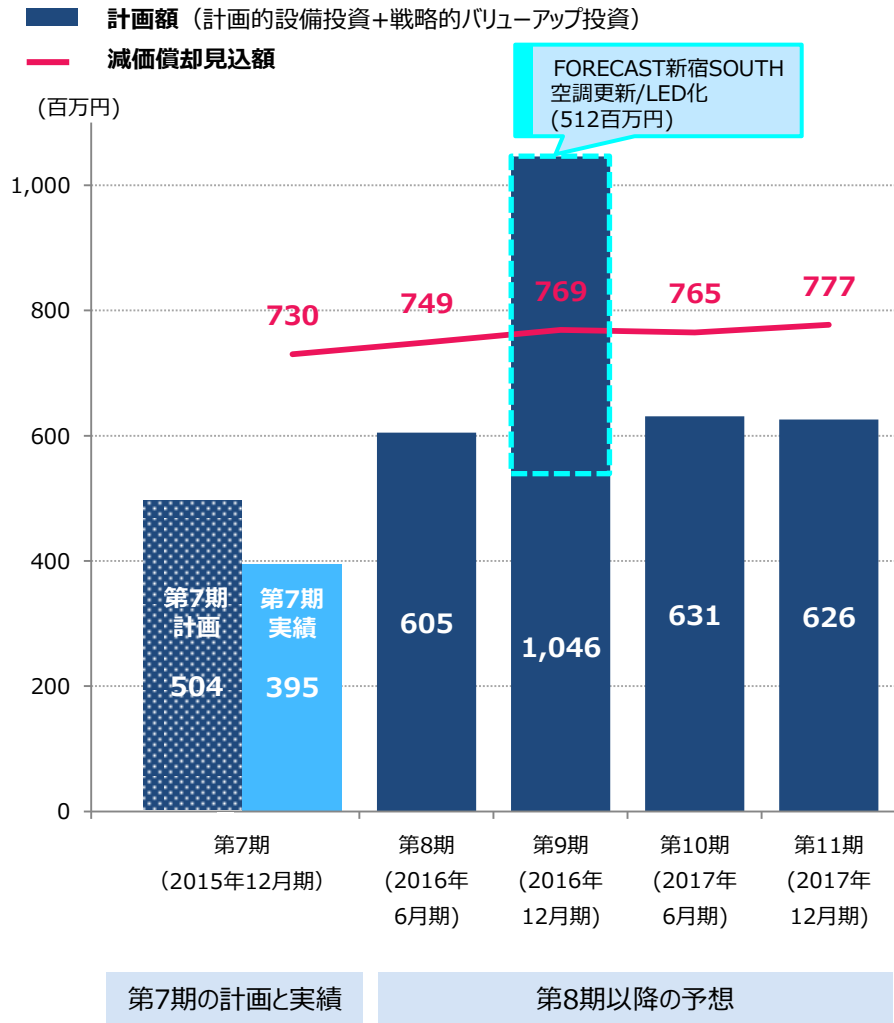
原則として、減価償却額の範囲内で適切かつ効果的な設備投資を実行

エンジニアリング・マネジメントの概要



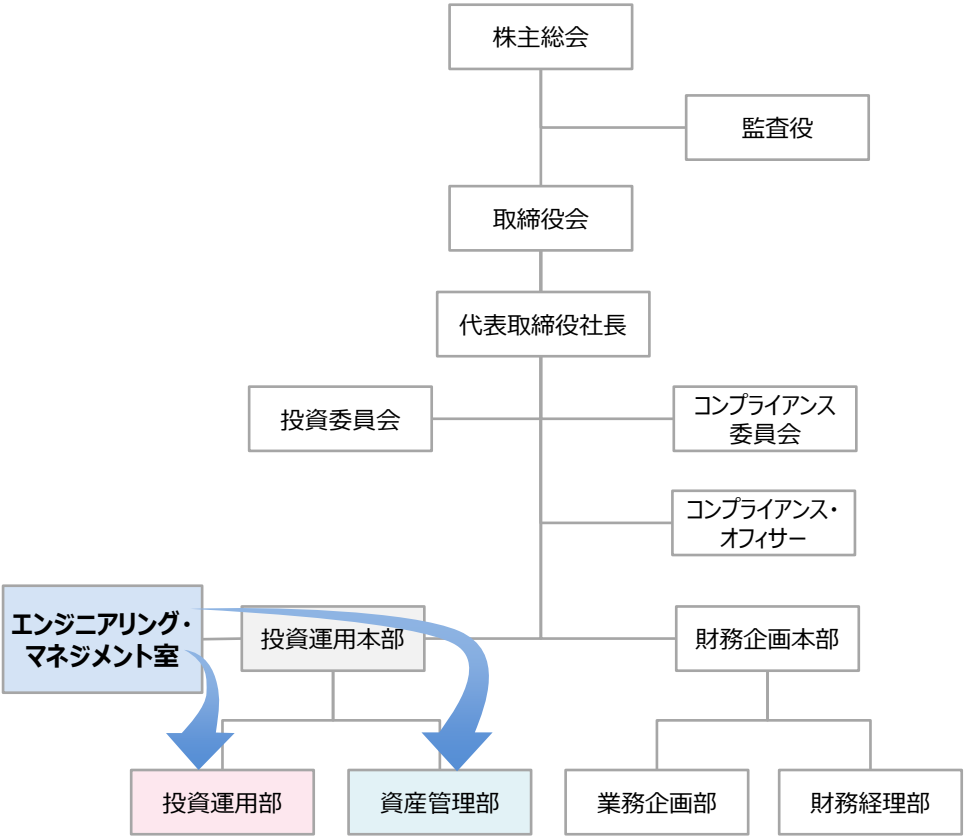
ポートフォリオ全体の質の維持・向上

エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資



資産の取得、運用、売却、全てのフェーズにおいて、各資産をエンジニアリング・マネジメントの観点から分析・検証し、各担当部をサポートすることでポートフォリオの質の維持・向上を主導する**エンジニアリング・マネジメント室**を2015年12月1日付で設置

エンジニアリング・マネジメント室の設置



投資運用本部の体制

取締役		投資運用部			
エンジニアリング・マネジメント室					
					
専務取締役 兼 投資運用 本部長 水野 文彦 アクイジション 業務歴 25年	取締役 兼 投資運用 副本部長 野木 雅尚 ファンドマネジメント 業務歴 19年	投資運用 副本部長 兼 エンジニアリング マネジメント室 室長 平沢 歳也 一級建築士 業務歴 28年	山口 慎司 一級建築士 業務歴 23年	大塚 重毅 アクイジション 業務歴 13年	篠原 克明 不動産鑑定士 業務歴 14年

資産管理部						
						
資産管理部長						
杉浦 亨 AM業務歴 13年	新井 大路 AM業務歴 12年	渡部 匡顕 AM業務歴 20年	岡田 哲 AM業務歴 9年	鈴木 秀次郎 AM業務歴 9年	松脇 匡弘 AM業務歴 13年	増田 啓太 AM業務歴 7年

物件競争力の強化

広尾リープレックス・ビズ／グリーンオーク御徒町
集合看板の新設 年間 約 440万円の収入増
余剰スペースを利用して新たに看板を設置。希望テナントに賃貸

FORECAST西新宿
新賃貸区画の増設 年間 約 200万円の収入増
平成26年7月1日施行の建築基準法施行令の一部を改正する政令を適用し、B1Fに賃貸区画を確保 館内テナントへ倉庫として賃貸

目白NTビル
新駐車場区画の増設 年間 約 250万円の収入増
余剰スペースを利用して新たに6台分の駐車スペースを確保し、駐車場サブリース会社へ賃貸

コスト削減

東池袋センタービル／ANTEX24
補助金を利用した設備更新
空調及び照明を省エネ機材に更新、工事代金の一部について補助金（東池袋センタービル:36百万円、ANTEX24ビル:17百万円）を受給予定

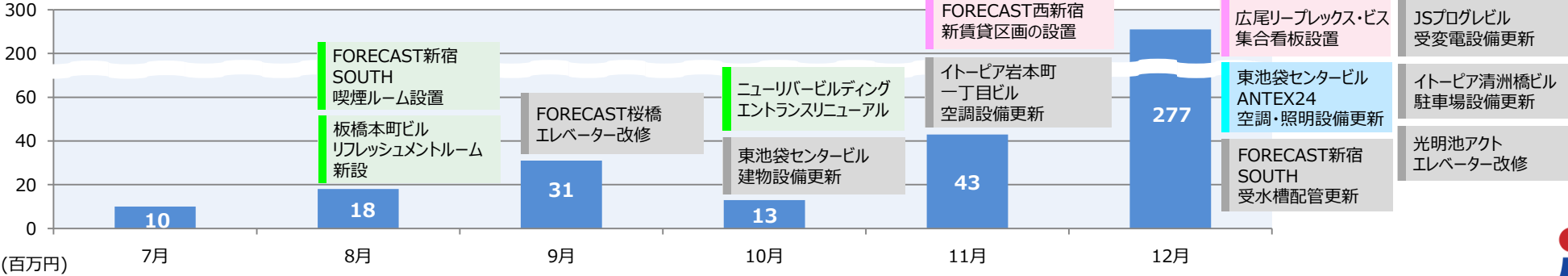
テナント満足度の向上

FORECAST新宿SOUTH
喫煙ルームの新設
 テナント満足度向上の一環として、館内の余剰スペースを利用し、喫煙ルームを新設 同時に屋外にあった喫煙場所を撤去しビルの美観を向上

ニューリバービルディング
エントランスリニューアル工事の実施
エレベーターホールのリニューアルを実施し、天井照明やサインボードの変更に より、少ないコストで経年を感じさせない印象に一新

板橋本町ビル
リフレッシュメントルームの新設
 テナント満足度向上の一環として、リフレッシュメントルーム及び喫煙ルームを新設。同時に駐車場エリアにあった喫煙場所を撤去しビルの美観を向上

《主なエンジニアリングマネジメントの実施状況》



物件競争力の強化

オフィス23物件対象
駐車場からの収入増を狙った施策の実施

■ 駐車場サブリース会社の見直しによる賃料の増額

投資法人の取得以前から物件ごとに契約していた駐車場サブリース会社をポートフォリオ全体で見直し、より好条件での契約締結を目指す

■ 余剰スペースを利用した駐車場の増設

一部物件について、余剰スペースの利用やレイアウト変更による、駐車可能台数を増加させる計画

大宮センタービル
ケータリングワゴン設置場所の整備

敷地内区画を利用して、ケータリング販売業者と契約
ケータリングワゴンにて昼食販売を行い、テナントの満足度向上と売上手数料収入による収益増加を図る

コスト削減

オフィス38物件 商業施設2物件対象
エネルギーコストの削減

■ 新電力供給会社を利用した電気料金の削減

エネルギーコスト（電気料金）削減を目的に、40物件の電力供給会社をPPS事業者（特定規模電気事業者）へ切り替え予定
試算ベースで年間約10.94%（約6,083万円（税別））の削減を見込む
2016年2月契約締結予定

■ 節水器の導入による水道料金の削減

トイレ節水器の導入により、水道料金の削減のほか、手かざしセンサーが設置されることによるバリューアップ効果も同時に得られる
8物件につき、既に導入済み
年間約370万円の水道料金削減を見込む



テナント満足度の向上

虎ノ門桜ビル
エレベーターホールリニューアル工事の実施

エレベーターホールのリニューアルを予定
既にリニューアル済のエントランスにデザインを合わせ、エントランスから専有部にいたる共用部の統一感を演出
少ないコストでさらなるイメージアップを狙う



三井ウッディビル
トイレ・共用部リニューアル工事の実施

女性の職場環境の改善というコンセプトから、女子トイレブースの追加を含むトイレリニューアルを予定
また、エレベーターホールを含む共用部では、内装材の一新と温かみのある照明への変更等のリニューアルを予定

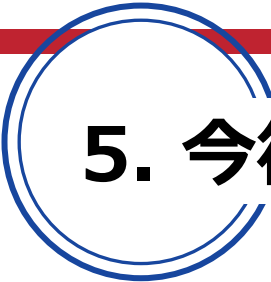


ラ・ペリテAKASAKA
トイレ・共用部リニューアル工事の実施

女性の職場環境の改善というコンセプトから、女子トイレブースの追加を含むトイレリニューアルを予定



This image shows a full page of blank handwriting practice paper. It features approximately 20 evenly spaced, horizontal blue lines across the entire width of the page. The background is a solid off-white color, providing a clean surface for writing practice. There are no margins, text, or other markings present.



5. 今後の財務戦略

第7期末の財務状況

リファイナンス時を捉え、平均残存期間の長期化と固定比率の向上を図る

財務ハイライト

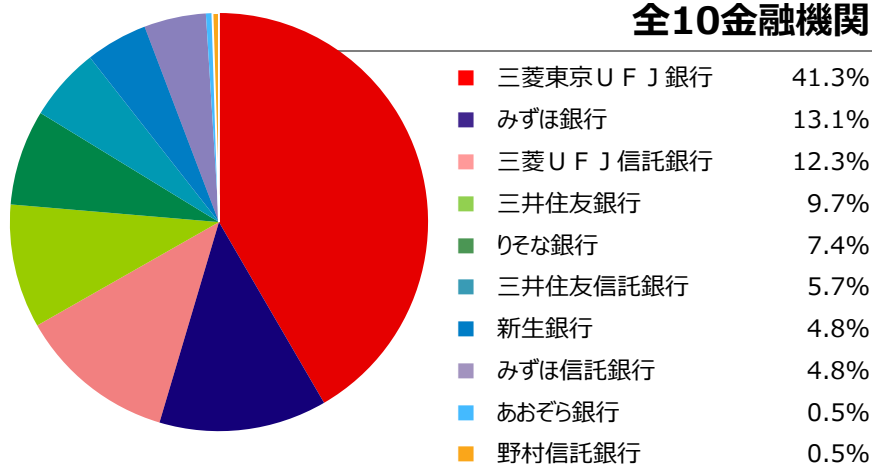
2015年12月31日現在

有利子負債総額	1,044.7億円	LTV ⁽¹⁾	46.1%
平均残存期間	2.49年	固定比率	50.2%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所 (JCR) 長期発行体格付 A- (安定的) ⁽²⁾	

バンクフォーメーション

2015年12月31日現在

全10金融機関



注

- 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。
- 本借入れは変動金利での借入れですが、金利スワップ契約の締結により、調達金利が実質的に固定化されており、固定化後の利率を記載しています。

借入金一覧

2015年12月31日現在

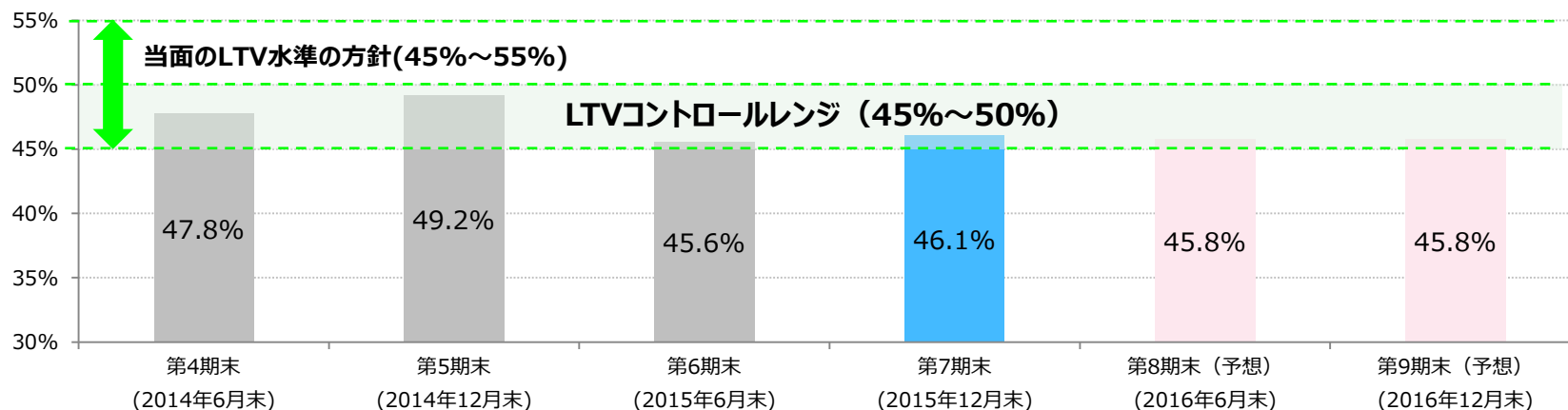
借入先	借入額 (百万円)	利率	金利	借入実行日	返済期日
株式会社三菱 東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱 東京UFJ銀行を アレンジャーとする 協調融資団	8,500	基準金利+0.275%	変動	2014年4月24日	2016年4月24日
	10,000	基準金利+0.275%	変動	2015年2月12日	2016年8月22日
	900	基準金利+0.50%	変動	2015年7月2日	2016年8月22日
	11,600	基準金利+0.30%	変動	2014年4月24日	2017年4月24日
	3,700	基準金利+0.30%	変動	2014年12月19日	2017年8月21日
	6,500	基準金利+0.30%	変動	2015年2月12日	2017年8月21日
	7,000	0.80448%	固定	2014年4月24日	2018年4月24日
	2,500	0.44375% ⁽³⁾	変動 ⁽³⁾ (実質固定)	2015年7月2日	2018年4月24日
	5,700	基準金利+0.325%	変動	2015年1月8日	2018年8月20日
	5,100	基準金利+0.325%	変動	2015年2月12日	2018年8月20日
	1,070	0.91443%	固定	2014年4月24日	2019年4月24日
	9,900	0.51040% ⁽³⁾	変動 ⁽³⁾ (実質固定)	2015年4月24日	2019年4月24日
	11,000	0.54175% ⁽³⁾	変動 ⁽³⁾ (実質固定)	2015年7月2日	2019年7月22日
	6,000	0.85306%	固定	2015年2月12日	2020年2月20日
	3,500	0.84355%	固定	2015年3月12日	2020年2月20日
	11,000	0.65425% ⁽³⁾	変動 ⁽³⁾ (実質固定)	2015年7月2日	2020年7月21日
	500	1.23580%	固定	2015年2月12日	2023年2月20日
合計	104,470				

LTVコントロールと返済期限の分散

LTV水準は45%～55%とする方針のなか、45%～50%の範囲でコントロール

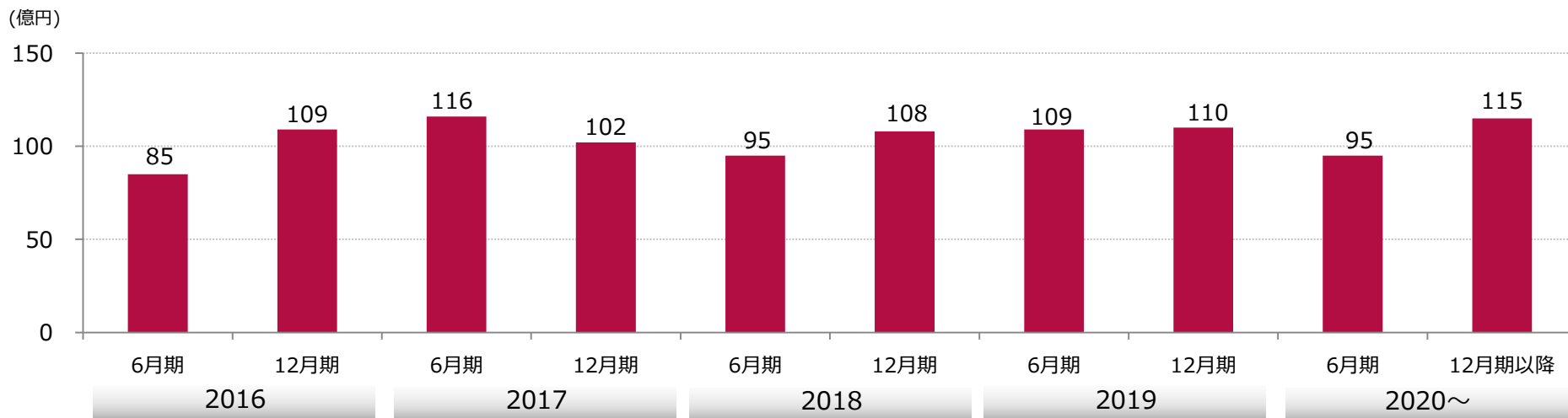
LTVの実績と予想

2015年12月31日現在



借入れ返済期限の分散状況

2015年12月31日現在



注

1. 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

Appendix

◆ 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	32
◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性① 賃料の安定性	33
◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性② 限定的な供給と底堅い賃貸需要	34
◆ スポンサーサポート	35
◆ 双日株式会社	36
◆ 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	37
◆ アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	38
◆ 利害一致手法・ガバナンス	39
◆ 鑑定価格比較表	40
◆ 物件別収支状況（第7期）	43
◆ 物件一覧	48
◆ 貸借対照表	62
◆ 損益計算書	63
◆ 投資主の状況	64
◆ 投資口価格の推移	65

Serious Steady Solid
真面目に、地道に、堅実に



日本リート投資法人

機動的かつタイムリーな投資

リスク分散の利いたポートフォリオ

スポンサーネットワークを活かした成長戦略

資産運用会社  双日リートアドバイザーズ株式会社

スポンサー  双日株式会社

 CUSHMAN &
WAKEFIELD

 AGILITY ASSET ADVISERS
アジリティ・アセット・アドバイザーズ 株式会社

資産運用会社の概要

商号

双日リートアドバイザーズ株式会社

設立年月日

2006年11月2日

資本金

1億5,000万円

代表取締役
社長

石川 久夫

登録・免許等

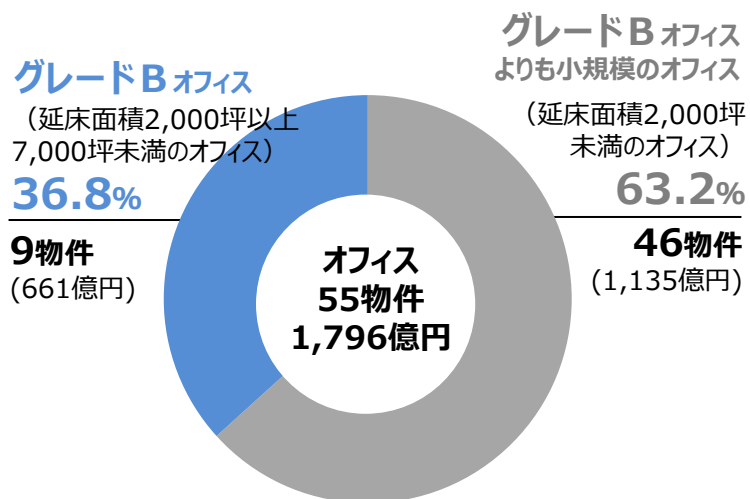
- ◆ 金融商品取引業に係る登録：
関東財務局長（金商）第1632号
- ◆ 宅地建物取引業の免許：
東京都知事（2）第86984号
- ◆ 宅地建物取引業法上の取引一任
代理等の認可：
国土交通大臣認可第56号

グレードB（中小規模）オフィスの特性① 賃料の安定性

主な投資対象であるグレードBオフィスは、グレードA及びA-オフィスに比べて賃料の変動幅が小さく、安定的

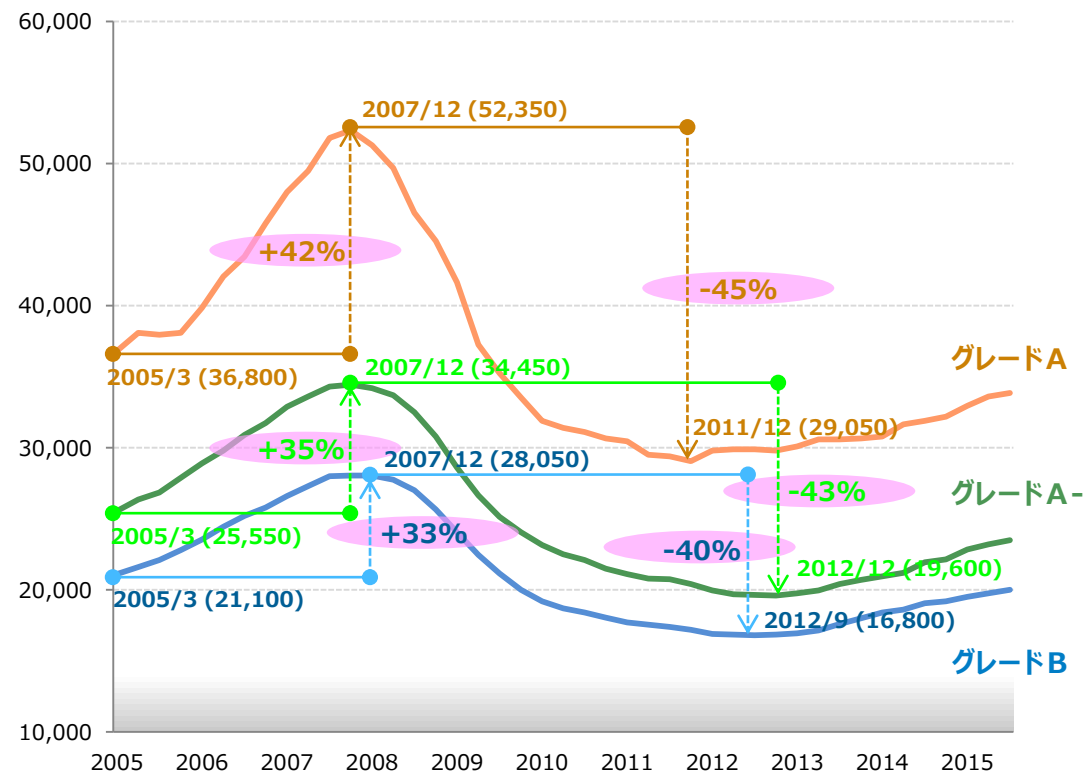
保有オフィス物件の規模別分布

保有物件（オフィス）は全てグレードBオフィス⁽¹⁾またはそれ未満の規模



オフィス賃料のグレード別推移

平均想定成約賃料(円/坪)



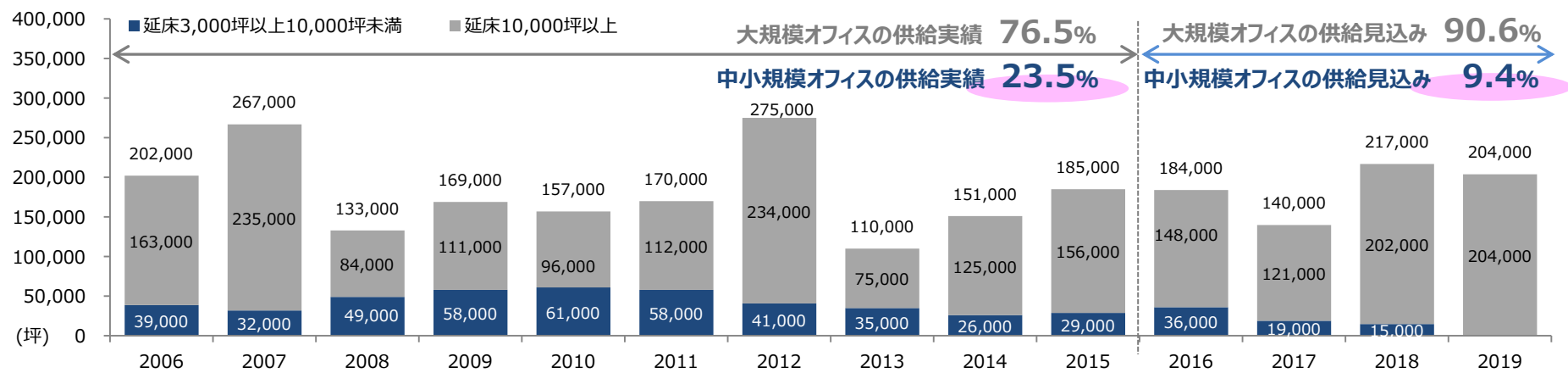
出典：シービーアールイー株式会社

注
 1. シービーアールイー株式会社作成のレポートに記載の定義に基づき延床面積2,000坪以上7,000坪未満を「グレードBオフィス」としています。
 2. 各用語の定義については、シービーアールイー株式会社作成のレポートに準じています。

グレードB（中小規模）オフィスの特性② 限定的な供給と底堅い賃貸需要

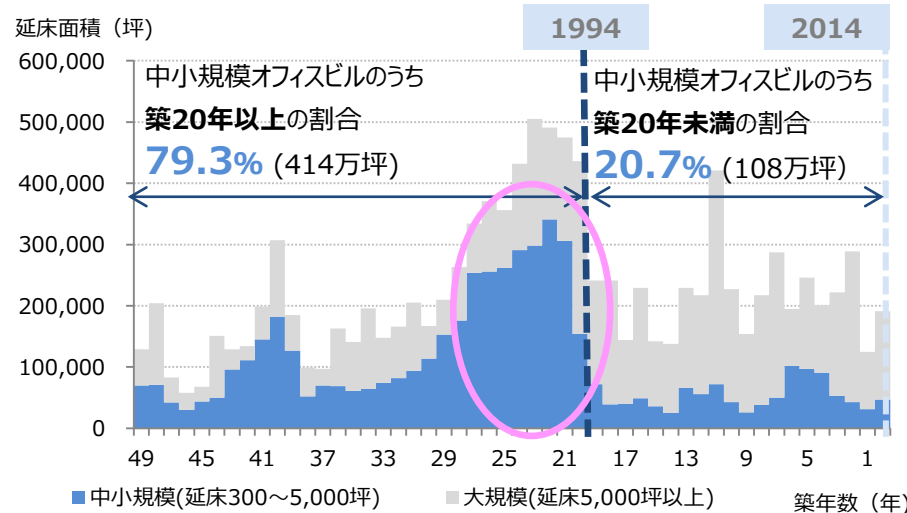
- ◆ 中小規模オフィスビルの新規供給は限定的（中小規模オフィスビル供給の直近のピークは20～30年前）
- ◆ 事業所の95.1%が従業員数29人以下であり、中小規模オフィスビルには底堅い需要がある

東京23区供給量



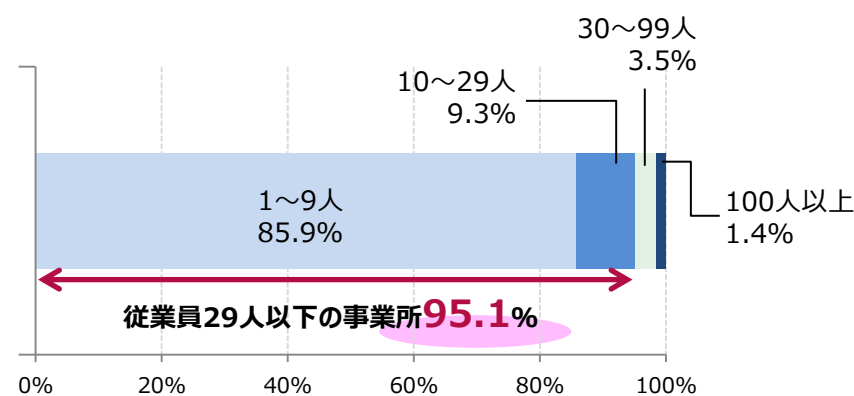
出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量調査2015」

東京23区規模別・築年別オフィストック



出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2016」

全国従業員規模別事業所の割合



出典：総務省統計局「平成26年経済センサス」を基に資産運用会社にて作成

スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



外部成長戦略

スポンサー各社の不動産投資におけるネットワークを活用した
第三者からの物件取得を通じて資産規模を拡大

内部成長戦略

メインスポンサーである双日の子会社を活用したPM及びBM

本資産運用会社独自の ネットワーク及び知見の活用：



双日リートアドバイザーズ株式会社

- ◆ スポンサー各社にて第三者との相対での交渉（相対取引）を中心とした物件取得の経験を培った人材の登用による、本資産運用会社独自の物件取得のネットワークの構築

- ◆ 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く、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
- ◆ 最適なプロパティ・マネジメント会社の選定による適切な管理運営体制を構築



スポンサー各社の サポート体制の活用：



双日株式会社



- ◆ スポンサー各社のネットワークの活用
 - 優先的物件情報の提供及び優先的売買交渉権の付与（スポンサー各社から）
 - 取引先が保有している適格不動産等⁽¹⁾売却情報の提供（双日から）
- ◆ スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用
 - 将来における取得を目的とした、スポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドの活用により、取得機会の逸失を回避及び成長機会を最大化

- ◆ 双日の子会社を活用したPM及びBM
 - 適切な選定プロセスを前提に、主として双日総合管理株式会社に対して、運用資産のPM業務及びBM業務を委託
 - 計画的修繕の実施に際して、管理受託中の分譲マンションにおける大規模修繕コンサルティングにより培われた知見を活かし、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事監理まで一貫したサポートを提供
 - オフィスにおける大規模移転、集約プロジェクトについての知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善案を提供

主なサポート 内容

- ◆ 人材提供
 - 人材確保への協力（スポンサー各社から）
 - 役職員に対する研修の提供（双日及びアジリティーから）
- ◆ 商標
 - 「FORECAST」商標の無償使用許諾（双日から）
- ◆ 不動産・市場動向調査
 - 適格不動産等⁽¹⁾又は賃貸借取引市場の動向等の情報の調査及び提供（クッシュマンから）

注

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

双日株式会社

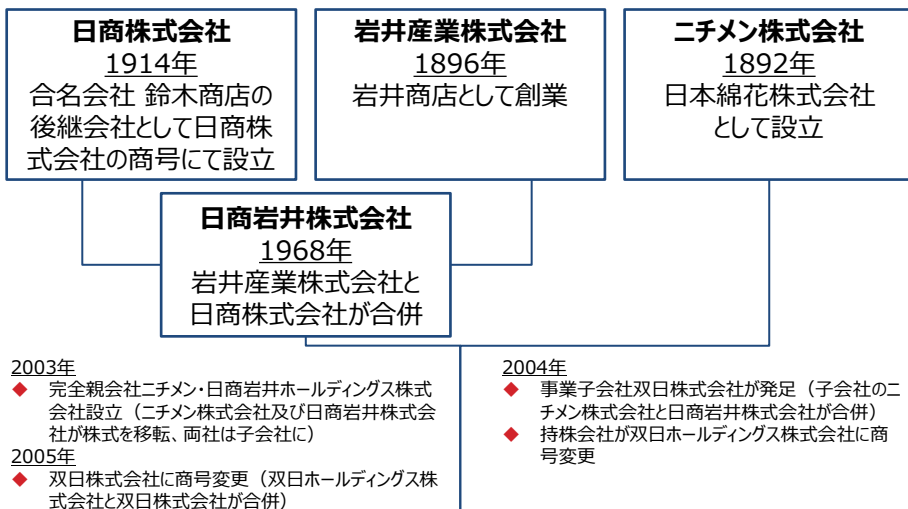
グローバルに活動する総合商社

- ◆ 国内外に約410社のグループ会社を擁し、世界約50か国で多角的な事業をグローバルに展開

(2015年12月31日現在)

拠点数	国内： 7 拠点（支店、国内法人等） 海外： 83 拠点（現地法人、駐在員事務所等）
グループ会社	国内： 112 社 海外： 292 社
従業員数	単体： 2,288 名 連結： 15,778 名

双日グループの成立ち



注

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

双日グループの不動産事業

(a) 収益不動産事業

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

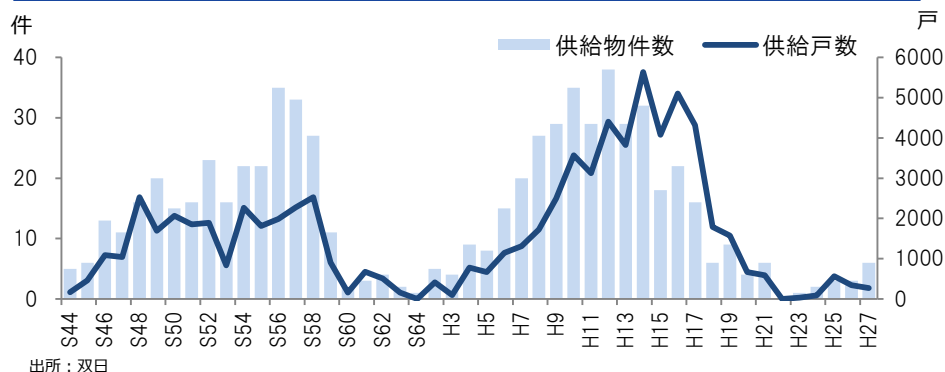
(b) 分譲マンション事業

- ◆ 前身であるニチメン株式会社、日商岩井株式会社時代から続く40年以上の歴史
- ◆ 約75,000戸の分譲マンションの供給実績
- ◆ 子会社である双日総合管理にて約26,000戸を管理（2015年6月現在）

主な開発実績 (1)



東京経済圏及び大阪経済圏における分譲マンションの供給実績（年度別）





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

C&Wグループ⁽¹⁾に属する日本のアセットマネジメント会社

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

世界有数の不動産サービスプロバイダー

- ◆ 世界の不動産サービスプロバイダーであるC&Wグループは同業のDTZグループ（本社：米国イリノイ州）と2015年9月1日に経営統合
- ◆ 統合後のグループは、「クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド」のブランドを使用し、世界60か国以上に約43,000人の従業員
- ◆ C&Wグループの総収益は約50億ドルにのぼり、中核事業としてリーシング、売買仲介、ファシリティサービス（C&W Servicesのブランド名で展開）、インベストメントマネジメント（DTZ Investorsのブランド名で展開）、テナントレップ⁽²⁾、鑑定評価などの多様なサービスを提供



C&Wグループの拠点網

注

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

アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社

不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立スポンサー

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

アジリティの投資戦略

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

主な投資案件の実績⁽²⁾

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

注

- 「ポラリスジャパン」グループは、台湾を中心に東南アジアに幅広く事業展開を行う寶来證券（現 元大寶来證券）を中核に形成された金融グループの創業者一族の日本における事業展開プラットフォームです。現在、同グループは不動産事業、投資事業を中心に事業活動を行っていますが、2009年3月にアジリティに資本参加を行い、アジリティは同グループの事業展開の一翼を担っています。
- 上記は、アジリティの運用実績のあるファンドにおける主な投資案件を記載したものであり、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではありません。上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

利害一致手法・ガバナンス

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制

投資主との利害一致手法

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

<運用報酬1及び運用報酬2>

算定方法

運用報酬1

直前の決算期の総資産額
×年率0.35%（上限料率）

運用報酬2

NOI×DPU変動率⁽¹⁾
×2.5%（上限料率）

<取得報酬及び処分報酬>

算定方法

取得報酬

取得価額×1.0%（上限料率）
※利害関係者からの取得：取得価額×0.5%（上限料率）

処分報酬

譲渡価額×1.0%（上限料率）
※利害関係者への譲渡：譲渡価額×0.5%（上限料率）

スポンサーによるセიმポート出資

メインスポンサーの双日

本投資法人の投資口15,500口を保有

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>

担当部署による起案

上申

コンプライアンス・オフィサーによる審査

問題あり

上申

コンプライアンス委員会による審議・決議

否決

◆ コンプライアンス委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

投資委員会による審議・決議

否決

◆ 投資委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

コンプライアンス・オフィサーによる差戻し

可決

取締役会による審議・決議

否決

可決

本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意⁽⁴⁾

不承認

◆ 利害関係者取引につき本投資法人役員会における事前承認制を採用

承認及び同意⁽⁴⁾

取締役会による決裁⁽⁵⁾

手続未了

差戻し

注

1. $DPU変動率 = (当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額^{(2)} - 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額) \div 前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額 + 1$
2. 「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額⁽³⁾を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数で除した金額をいいます。
3. 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2及び特定資産の売却損益を加除前の金額とします）をいいます。
4. 投信法第201条の2第1項に定める取引以外の取引及び、投信法施行規則第245条の2に定める取引については、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。
5. 取締役会は、各手続きが適切に完了していることを確認の上決裁を行います。

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第7期末 帳簿価格(a) (百万円)	第7期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額				直接還元法	DCF法		鑑定 会社 (1)
					第6期末 (百万円)	第7期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	
第7期末												
オフィス												
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,232	457	2,630	2,690	60	2.3%	4.4%	4.0%	4.6%	不動研
A-2	(仮称) FORECAST日本橋EAST	2,130	2,106	203	2,310	2,310	0	0.0%	4.7%	4.5%	4.9%	不動研
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,415	324	1,690	1,740	50	3.0%	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,430	659	6,910	7,090	180	2.6%	4.0%	3.7%	4.1%	不動研
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,765	654	5,290	5,420	130	2.5%	4.0%	3.8%	4.2%	不動研
A-6	FORECAST三田	1,800	1,787	282	2,020	2,070	50	2.5%	4.2%	4.0%	4.4%	不動研
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,485	1,214	15,700	15,700	0	0.0%	4.0%	3.7%	4.2%	不動研
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,991	48	5,910	6,040	130	2.2%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,970	99	3,000	3,070	70	2.3%	4.4%	4.2%	4.6%	不動研
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,881	168	2,970	3,050	80	2.7%	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,298	71	2,320	2,370	50	2.2%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,466	▲ 496	2,950	2,970	20	0.7%	4.7%	4.4%	4.8%	不動研
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,740	▲ 70	2,590	2,670	80	3.1%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-14	セントラル代官山	3,510	3,662	▲ 172	3,490	3,490	0	0.0%	4.0%	3.8%	4.2%	不動研
A-15	JSプログレビル	5,325	5,417	▲ 147	5,420	5,270	▲ 150	▲ 2.8%	5.4%	5.1%	5.5%	不動研
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,867	92	2,870	2,960	90	3.1%	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,477	1,652	8,690	9,130	440	5.1%	3.9%	3.7%	4.1%	大和
A-18	(仮称)FORECAST飯田橋	5,230	5,439	▲ 79	5,230	5,360	130	2.5%	4.2%	3.9%	4.3%	不動研
A-19	九段北325ビル	1,850	1,938	▲ 28	1,850	1,910	60	3.2%	4.2%	3.9%	4.3%	不動研
A-20	(仮称)FORECAST内神田	1,240	1,295	▲ 55	1,240	1,240	0	0.0%	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,845	64	2,870	2,910	40	1.4%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,680	9	2,680	2,690	10	0.4%	4.6%	4.4%	4.8%	不動研
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,128	111	2,140	2,240	100	4.7%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-24	久松町リープレックス・ビズ	2,837	2,870	19	2,890	2,890	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-25	(仮称)FORECAST人形町	2,070	2,159	▲ 89	2,070	2,070	0	0.0%	4.6%	4.4%	4.8%	不動研

注

1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所 大和：大和不動産鑑定株式会社

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第7期末 帳簿価格(a) (百万円)	第7期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額				直接還元法	DCF法		鑑定 会社 (1)
					第6期末 (百万円)	第7期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	
A-26	KDX人形町ビル	1,650	1,669	60	1,720	1,730	10	0.6%	4.6%	4.4%	4.8%	不動研
A-27	(仮称) FORECAST新常盤橋	2,030	2,118	▲ 78	2,030	2,040	10	0.5%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,245	44	2,290	2,290	0	0.0%	4.4%	4.2%	4.6%	不動研
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,273	36	1,290	1,310	20	1.6%	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
A-30	(仮称) FORECAST品川	2,300	2,400	▲ 100	2,300	2,300	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,308	▲ 68	2,210	2,240	30	1.4%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,055	64	2,110	2,120	10	0.5%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-33	(仮称) FORECAST高田馬場	5,550	5,778	▲ 218	5,560	5,560	0	0.0%	4.7%	4.5%	4.9%	不動研
A-34	目白NTビル	3,094	3,125	84	3,170	3,210	40	1.3%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-35	東信東池袋ビル	979	993	16	1,010	1,010	0	0.0%	5.0%	4.8%	5.2%	不動研
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,509	110	2,610	2,620	10	0.4%	5.0%	4.7%	5.1%	不動研
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,186	33	3,210	3,220	10	0.3%	5.1%	4.8%	5.3%	不動研
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,786	▲ 56	1,730	1,730	0	0.0%	4.8%	4.5%	4.9%	不動研
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,581	88	1,640	1,670	30	1.8%	4.9%	4.6%	5.1%	不動研
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,387	62	1,450	1,450	0	0.0%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,285	114	2,330	2,400	70	3.0%	5.0%	4.8%	5.2%	不動研
A-42	サンワールドビル	1,200	1,259	▲ 49	1,210	1,210	0	0.0%	5.2%	5.0%	5.4%	不動研
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,647	92	1,730	1,740	10	0.6%	5.1%	4.9%	5.3%	不動研
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,817	102	1,920	1,920	0	0.0%	4.2%	3.8%	4.2%	不動研
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,297	▲ 167	-	4,130	-	-	3.9%	3.5%	3.9%	不動研
A-46	ラ・ペリエAKASAKA	2,000	2,092	▲ 52	-	2,040	-	-	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,458	21	-	1,480	-	-	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,367	12	-	1,380	-	-	4.3%	4.0%	4.4%	不動研
A-49	ニューリバービルディング	3,000	3,074	▲ 64	-	3,010	-	-	4.6%	4.3%	4.7%	不動研
A-50	(仮称)FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,827	102	-	4,930	-	-	4.4%	4.2%	4.6%	不動研

注
1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第7期末 帳簿価格(a) (百万円)	第7期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額				直接還元法	DCF法		鑑定 会社 (1)
					第6期末 (百万円)	第7期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	
A-51	(仮称)FORECAST五反田WEST	6,520	6,801	▲ 141	-	6,660	-	-	4.3%	4.1%	4.5%	森井
A-52	大宮センタービル	15,585	15,732	467	-	16,200	-	-	4.8%	4.6%	5.0%	不動研
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,887	2	-	2,890	-	-	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-54	NORE伏見	2,840	2,858	101	-	2,960	-	-	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-55	NORE名駅	2,520	2,539	100	-	2,640	-	-	5.0%	4.8%	5.2%	不動研
	オフィス小計	179,666	183,725	5,714	139,250	189,440	1,870	1.3%				
住宅												
B-01	タワーコート北品川	11,880	11,326	1,573	12,600	12,900	300	2.4%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,617	52	1,640	1,670	30	1.8%	5.7%	5.5%	5.9%	不動研
B-03	マイアトリア名駅	1,280	1,312	117	1,400	1,430	30	2.1%	5.0%	4.8%	5.2%	不動研
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,134	55	1,180	1,190	10	0.8%	5.1%	4.9%	5.3%	不動研
B-05	マックヴィラージュ平安	785	805	42	841	848	7	0.8%	5.2%	5.0%	5.4%	不動研
B-06	シーム・ドール筒井	695	728	38	752	767	15	2.0%	5.1%	4.9%	5.3%	不動研
B-07	シエル薬院	640	661	25	680	687	7	1.0%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,801	108	1,900	1,910	10	0.5%	4.4%	4.1%	4.6%	不動研
	住宅小計	19,773	19,387	2,014	20,993	21,402	409	1.9%				
商業施設												
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,486	▲ 36	3,350	3,450	100	3.0%	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
C-02	光明池アクト	2,063	2,081	78	2,090	2,160	70	3.3%	5.5%	5.3%	5.7%	不動研
	商業施設小計	5,413	5,568	41	5,440	5,610	170	3.1%				
全体合計		204,852	208,681	7,770	165,683	216,452	2,449	1.5%				

注

1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所 森井：森井総合鑑定株式会社

単位：千円

物件別収支状況（第7期）

物件番号 物件名称 運用日数	A-1 FORECAST西新宿 184日	A-2 (仮称) FORECAST 日本橋EAST 184日	A-3 FORECAST四谷 184日	A-4 FORECAST新宿 AVENUE 184日	A-5 FORECAST市ヶ谷 184日	A-6 FORECAST三田 184日	A-7 FORECAST 新宿SOUTH 184日	A-8 FORECAST 桜橋 184日
賃貸事業収益	86,230	80,848	53,238	202,336	123,128	60,062	551,955	181,476
賃貸事業収入	76,492	76,892	49,912	182,347	111,909	53,432	485,405	164,892
その他賃貸事業収入	9,737	3,956	3,326	19,988	11,219	6,630	66,550	16,583
賃貸事業費用	19,054	16,600	11,794	44,379	31,255	13,038	212,244	55,959
管理業務費用	3,281	4,979	2,310	9,459	8,040	2,885	35,962	15,473
水道光熱費	9,226	5,885	3,076	15,307	8,515	4,965	46,580	13,594
損害保険料	65	69	47	140	132	49	494	221
修繕費	83	-	886	124	2,195	47	4,648	1,684
租税公課	2,367	5,292	4,768	17,653	10,094	4,732	15,287	9,661
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,682	24	354	1,342	1,927	8	108,921	14,975
賃貸NOI	67,175	64,248	41,444	157,956	91,873	47,024	339,711	125,516
減価償却費	16,518	15,946	7,650	29,285	35,777	7,548	22,337	8,912
賃貸事業損益	50,656	48,302	33,793	128,670	56,095	39,475	317,374	116,603

物件番号 物件名称 運用日数	A-9 グリーンオーク茅場町 184日	A-10 グリーンオーク九段 184日	A-11 グリーンオーク高輪台 184日	A-12 グリーンオーク御徒町 184日	A-13 東池袋センタービル 184日	A-14 セントラル代官山 184日	A-15 JSプログレビル 184日	A-16 広尾リープレックス・ビズ 184日
賃貸事業収益	101,087	96,771	77,956	87,634	56,715	85,369	227,209	75,320
賃貸事業収入	90,576	87,994	70,119	78,277	51,796	78,254	199,872	67,195
その他賃貸事業収入	10,511	8,777	7,837	9,356	4,919	7,114	27,336	8,124
賃貸事業費用	25,096	21,634	18,498	21,414	64,920	16,374	57,503	10,026
管理業務費用	6,311	5,354	3,543	4,429	7,577	4,142	21,350	3,060
水道光熱費	9,164	7,394	7,195	8,992	7,683	5,231	32,108	4,304
損害保険料	101	90	83	108	152	55	401	43
修繕費	981	128	176	112	6,616	398	2,624	48
租税公課	7,650	8,230	7,130	7,141	8,415	5,410	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	536	86	17	280	34,124	787	668	2,219
賃貸NOI	75,991	75,137	59,458	66,220	▲8,204	68,994	169,705	65,294
減価償却費	6,082	4,274	15,973	6,224	9,585	3,714	26,822	2,621
賃貸事業損益	69,908	70,862	43,485	59,996	▲17,790	65,279	142,883	62,672

単位：千円

物件番号 物件名称 運用日数	A-17 芝公園三丁目ビル 184日	A-18 (仮称)FORECAST 飯田橋 184日	A-19 九段北325ビル 184日	A-20 (仮称)FORECAST 内神田 184日	A-21 イトーピア 岩本町二丁目ビル 184日	A-22 イトーピア 岩本町一丁目ビル 184日	A-23 イトーピア 岩本町ANNEXビル 184日	A-24 久松町 リープレックス・ビズ 184日
賃貸事業収益	215,560	126,524	52,535	40,552	95,838	87,000	65,768	非開示 ⁽¹⁾
賃貸事業収入	198,828	116,650	44,096	37,953	90,061	82,977	61,419	
その他賃貸事業収入	16,732	9,873	8,438	2,598	5,776	4,023	4,348	
賃貸事業費用	30,297	20,709	11,623	7,662	16,389	12,868	15,825	
管理業務費用	8,594	7,564	5,258	3,497	6,481	6,204	5,666	
水道光熱費	17,926	8,820	4,858	3,394	7,608	5,596	6,452	
損害保険料	187	124	50	49	107	95	83	
修繕費	2,387	3,349	741	263	312	517	664	
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	852	501	364	108	1,529	104	2,607	
賃貸NOI	185,263	105,815	40,911	32,889	79,449	74,131	49,943	68,888
減価償却費	14,153	9,572	2,163	2,994	6,431	6,260	4,300	6,115
賃貸事業損益	171,109	96,242	38,747	29,895	73,017	67,870	45,642	62,772

物件番号 物件名称 運用日数	A-25 (仮称)FORECAST 人形町 184日	A-26 KDX人形町ビル 184日	A-27 (仮称)FORECAST 新常盤橋 184日	A-28 西新宿三晃ビル 184日	A-29 飯田橋 リープレックス・ビズ 184日	A-30 (仮称)FORECAST 品川 184日	A-31 西五反田8丁目ビル 184日	A-32 藤和東五反田ビル 184日
賃貸事業収益	59,254	53,437	52,714	64,791	44,293	65,062	74,031	57,313
賃貸事業収入	53,676	47,123	45,741	58,771	35,034	57,143	60,102	51,119
その他賃貸事業収入	5,578	6,314	6,972	6,020	9,259	7,919	13,929	6,193
賃貸事業費用	11,347	11,232	11,038	13,436	12,269	16,761	15,901	14,684
管理業務費用	5,589	3,791	3,462	3,863	2,945	5,714	6,266	6,006
水道光熱費	4,882	6,365	5,164	6,164	8,227	5,903	8,267	5,580
損害保険料	78	52	51	71	38	80	88	95
修繕費	326	467	1,873	1,143	700	1,066	73	662
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	119	206	136	1,843	7	3,646	855	1,990
賃貸NOI	47,907	42,204	41,676	51,355	32,024	48,301	58,129	42,628
減価償却費	5,315	3,515	2,789	3,767	2,398	6,082	4,666	6,050
賃貸事業損益	42,592	38,689	38,886	47,588	29,626	42,219	53,463	36,578

注

1. エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

単位：千円

物件番号	A-33 (仮称)FORECAST 高田馬場	A-34 目白NTビル	A-35 東信東池袋ビル	A-36 三井ウッディビル	A-37 板橋本町ビル	A-38 ANTEX24ビル	A-39 イトーピア清洲橋通ビル	A-40 イーストサイドビル
物件名称								
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	167,588	114,915	40,430	82,783	127,754	49,089	65,054	45,980
賃貸事業収入	149,903	99,405	35,220	74,764	101,185	42,063	58,833	41,895
その他賃貸事業収入	17,684	15,510	5,209	8,018	26,568	7,025	6,221	4,085
賃貸事業費用	32,831	23,247	9,521	20,114	49,615	11,000	14,318	9,189
管理業務費用	9,177	9,143	3,118	8,634	17,522	3,940	5,306	3,769
水道光熱費	17,196	12,369	3,812	9,612	16,967	5,764	6,571	4,258
損害保険料	179	134	48	127	160	67	72	54
修繕費	5,585	613	1,866	1,350	5,749	795	619	749
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	342	635	324	38	8,865	82	1,398	8
賃貸NOI	134,756	91,668	30,909	62,669	78,139	38,088	50,736	36,791
減価償却費	12,490	9,475	2,829	4,893	14,017	4,759	3,400	2,648
賃貸事業損益	122,266	82,193	28,079	57,776	64,121	33,329	47,335	34,143

物件番号	A-41 I・S南森町ビル	A-42 サンワールドビル	A-43 丸の内三丁目ビル	A-44 MK麹町ビル	A-45 虎ノ門桜ビル	A-46 ラ・ペリテAKASAKA	A-47 神田オーシャンビル	A-48 Shinto GINZA EAST
物件名称								
運用日数	184日	184日	184日	184日	183日	183日	183日	183日
賃貸事業収益	91,029	非開示 ⁽¹⁾	72,108	49,752	58,313	46,341	45,788	35,655
賃貸事業収入	81,592		65,734	47,180	50,663	41,264	40,611	33,637
その他賃貸事業収入	9,436		6,374	2,572	7,649	5,076	5,177	2,017
賃貸事業費用	25,897		15,473	8,520	14,324	9,457	11,744	4,838
管理業務費用	5,857		7,661	4,133	6,243	4,100	2,887	2,118
水道光熱費	10,552		6,581	2,598	4,452	2,486	4,796	1,939
損害保険料	147		119	48	101	49	48	32
修繕費	6,479		637	1,223	1,102	218	2,468	214
租税公課	-		-	-	-	-	-	-
信託報酬	350		350	350	349	349	349	349
その他賃貸事業費用	2,509		122	166	2,076	2,253	1,195	184
賃貸NOI	65,132	38,647	56,635	41,232	43,988	36,883	34,043	30,816
減価償却費	10,033	4,508	8,100	2,287	6,335	1,649	2,616	2,616
賃貸事業損益	55,098	34,139	48,534	38,944	37,652	35,233	31,427	28,199

注

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

単位：千円

物件番号 物件名称 運用日数	A-49 ニューリバー ビルディング 183日	A-50 (仮称)FORECAST 早稲田FIRST 183日	A-51 (仮称)FORECAST 五反田WEST 183日	A-52 大宮センタービル 183日 ⁽¹⁾	A-53 三井住友銀行 高麗橋ビル 183日	A-54 NORE伏見 183日	A-55 NORE名駅 183日	オフィス合計
賃貸事業収益	93,383	140,984	207,390	482,999	129,145	102,627	87,598	5,770,081
賃貸事業収入	84,054	127,193	185,434	453,002	100,017	86,651	75,391	5,167,091
その他賃貸事業収入	9,329	13,790	21,956	29,997	29,127	15,975	12,207	602,990
賃貸事業費用	18,342	24,727	55,126	69,158	35,503	19,840	19,204	1,387,646
管理業務費用	7,884	9,496	23,512	34,484	11,587	7,315	6,894	426,558
水道光熱費	7,941	13,282	24,212	29,578	18,914	10,790	8,570	525,469
損害保険料	114	140	313	548	210	108	118	6,639
修繕費	1,777	1,172	414	299	480	300	238	71,975
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	113,837
信託報酬	349	349	349	349	349	349	349	19,244
その他賃貸事業費用	276	285	6,323	3,896	3,960	975	3,032	223,922
賃貸NOI	75,040	116,256	152,264	413,841	93,642	82,786	68,394	4,382,435
減価償却費	6,690	9,319	9,669	53,315	10,467	18,936	16,909	523,826
賃貸事業損益	68,350	106,937	142,594	360,526	83,174	63,850	51,484	3,858,608

注

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

物件別収支状況（第7期）

物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	
物件名称	タワーコート北品川	スカイヒルズN11	マイアトリア名駅	マイアトリア栄	マックウィラージュ 平安	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	神田リーフレックス・ リズ	住宅合計
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	
賃貸事業収益	381,137	61,056	50,784	38,597	28,134	24,907	24,465	54,659	663,742
賃貸事業収入	373,315	61,056	48,680	38,592	28,129	24,906	23,459	51,760	649,901
その他賃貸事業収入	7,821	-	2,103	5	4	1	1,006	2,898	13,841
賃貸事業費用	89,678	8,673	11,190	6,764	4,825	4,448	5,811	9,891	141,284
管理業務費用	33,343	657	3,667	1,879	1,895	1,884	1,427	4,465	49,220
水道光熱費	5,179	-	639	406	280	-	685	-	7,190
損害保険料	461	132	71	65	48	37	33	56	907
修繕費	17,533	974	1,971	114	284	84	990	1,273	23,225
租税公課	19,642	6,558	3,367	2,599	1,965	1,609	1,217	-	36,959
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350	2,800
その他賃貸事業費用	13,167	1	1,122	1,350	-	483	1,107	3,746	20,979
賃貸NOI	291,459	52,382	39,593	31,832	23,309	20,458	18,654	44,768	522,458
減価償却費	97,825	16,849	14,336	15,244	9,622	7,514	6,148	8,290	175,831
賃貸事業損益	193,634	35,532	25,257	16,587	13,686	12,944	12,506	36,477	346,627

物件番号	C-1	C-2	
物件名称	小滝橋パシフィカビル	光明池アクト	商業施設合計
運用日数	184日	184日	
賃貸事業収益	93,001	145,650	238,652
賃貸事業収入	84,674	109,982	194,656
その他賃貸事業収入	8,327	35,668	43,995
賃貸事業費用	15,389	68,377	83,766
管理業務費用	4,274	24,311	28,586
水道光熱費	10,525	37,634	48,160
損害保険料	46	203	249
修繕費	-	2,091	2,091
租税公課	-	-	-
信託報酬	350	350	700
その他賃貸事業費用	191	3,786	3,977
賃貸NOI	77,612	77,273	154,885
減価償却費	11,322	19,608	30,931
賃貸事業損益	66,289	57,664	123,954

ポートフォリオ合計	
賃貸事業収益	6,672,476
賃貸事業収入	6,011,649
その他賃貸事業収入	660,827
賃貸事業費用	1,612,697
管理業務費用	504,366
水道光熱費	580,820
損害保険料	7,796
修繕費	97,292
租税公課	150,796
信託報酬	22,744
その他賃貸事業費用	248,879
賃貸NOI	5,059,779
減価償却費	730,589
賃貸事業損益	4,329,190

2015年12月31日現在

物件名	A-1 FORECAST西新宿	A-2 (仮称)FORECAST日本橋EAST	A-3 FORECAST四谷	A-4 FORECAST新宿AVENUE	A-5 FORECAST市ヶ谷
物件写真					
所在地	東京都新宿区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都新宿区
取得価格	2,260百万円	2,130百万円	1,430百万円	6,500百万円	4,800百万円
不動産鑑定評価額	2,690百万円	2,310百万円	1,740百万円	7,090百万円	5,420百万円
鑑定NOI利回り	5.3%	5.2%	5.3%	4.4%	4.6%
稼働率	100%	100%	100%	100%	86.3%
建築時期	2009年2月	2009年2月	2009年1月	2008年9月	2009年8月
PML値	2.7%	3.7%	3.6%	2.1%	2.9%
取得先	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等
アクセス	JR「新宿」駅から徒歩約5分	都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅と東京メトロ日比谷線「人形町」駅も徒歩圏内	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約4分、「四ツ谷」駅から徒歩約6分	東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約3分	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分
物件特徴	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の西側に位置するエリア ◆ 周辺は商業色が濃い環境で来店型オフィス等の多様な業種からの需要が見込まれる	◆ 近隣には中央区を代表する公園のひとつである浜町公園もあり周辺環境は良好 ◆ 2009年の竣工と新しく、築年数が経過したビルが多い近隣エリアでは、希少性が高い	◆ 「四ツ谷」駅ではJR線、地下鉄線など主要エリアへのアクセスに便利な路線が利用できる ◆ 2009年竣工と、近隣では数少ない2000年以降に竣工したビル	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の東側に位置するエリア ◆ 建物は2008年竣工と、新しさにおいて希少性が高く、ガラス張りの外観も印象的 ◆ 貸室は汎用性の高いほぼ整形の無柱空間	◆ JR中央・総武線、東京メトロ有楽町線と南北線、都営地下鉄新宿線が利用でき交通利便性は良好 ◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている

2015年12月31日現在

物件名	A-6 FORECAST三田	A-7 FORECAST新宿SOUTH	A-8 FORECAST桜橋	A-9 グリーンオーク茅場町	A-10 グリーンオーク九段
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区	東京都千代田区
取得価格	1,800百万円	13,990百万円	5,760百万円	2,860百万円	2,780百万円
不動産鑑定評価額	2,070百万円	15,700百万円	6,040百万円	3,070百万円	3,050百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	4.6%	5.1%	5.0%	4.7%
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
建築時期	2009年9月	1980年11月	1985年4月	1990年3月	1987年12月
PML値	2.9%	7.0%	4.2%	2.6%	5.1%
取得先	スポンサー等	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約2分、都営三田線「芝公園」駅から徒歩約5分、東京メトロ南北線「麻布十番」駅から徒歩約5分	JR「新宿」駅南口又は新南口から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線、副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約1分	東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅から徒歩約5分	東京メトロ東西線及び日比谷線「茅場町」駅から徒歩約2分	東京メトロ東西線、半蔵門線及び都営地下鉄新宿線「九段下」駅から徒歩約1分
物件特徴	◆ JR、東京メトロ、都営地下鉄の各線が利用可能 ◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている ◆ 貸室は汎用性の高い整形の無柱空間	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅東側に位置するエリア ◆ 建物は基準階面積が540坪と広くスケールメリットがあり、また、耐震補強を含めた大規模なリニューアル工事が施されている	◆ 東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅が最寄り駅であり、また都営地下鉄浅草線「宝町」駅、さらに足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、交通利便性に優れたエリア ◆ 外壁補修工事も含めた大規模なリニューアル工事が施されており、昨今のテナントニーズに応え得る水準	◆ 東京メトロ東西線と日比谷線が利用できる「茅場町」駅から徒歩約2分の好立地 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されている。明るく開放的な貸室が特徴	◆ 最寄りの「九段下」駅では東京メトロ東西線・半蔵門線、都営地下鉄新宿線が利用可能であり、交通利便性は良好 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されており、設備全体としては昨今のテナントニーズに十分に答え得る水準

2015年12月31日現在

物件名	A-11 グリーンオーク高輪台	A-12 グリーンオーク御徒町	A-13 東池袋センタービル	A-14 セントラル代官山	A-15 JSプログレビル
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都台東区	東京都豊島区	東京都渋谷区	東京都大田区
取得価格	2,260百万円	3,330百万円	2,520百万円	3,510百万円	5,325百万円
不動産鑑定評価額	2,370百万円	2,970百万円	2,670百万円	3,490百万円	5,270百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	4.5%	5.6%	4.1%	5.7%
稼働率	100%	100%	100%	100%	90.3%
建築時期	2010年1月	1977年1月	1991年11月	1991年8月	1993年4月
PML値	3.6%	7.7%	4.5%	7.1%	6.9%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営地下鉄浅草線「高輪台」駅から徒歩約1分	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約1分	JR山手線「大塚」駅から徒歩約7分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅、有楽町線「東池袋」駅、都電荒川線「向原」駅がいずれも徒歩圏内	東京急行電鉄東横線「代官山」駅から徒歩約5分	京浜急行電鉄本線「平和島」駅から徒歩約9分
物件特徴	◆ 徒歩約1分の都営地下鉄浅草線「高輪台」駅の他、徒歩圏の「白金台」駅では東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線が利用できる ◆ 近隣には中小規模の築年数の経過したビルが多い中、2010年竣工であり、エリアにおいての希少性は高い	◆ 「御徒町」駅、「仲御徒町」駅、「上野広小路」駅、「上野御徒町」駅、「新御徒町」駅と、狭い範囲内に多数の路線・駅が存在するエリアであり、ターミナル駅である「上野」駅も近く、交通利便性に優れている ◆ 耐震補強工事を含めたりニューアル工事が施されている ◆ 近隣には基準階面積が数十坪程度の小規模オフィスビルが多い中、規模の面でエリア内での優位性を有している	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「池袋」駅を中心とするエリア ◆ 他の主要オフィスエリアと比較して新築ビルが少ないため、供給量が急増して深刻な供給過多に陥ることもなく、需給バランスは比較的に安定している	◆ 代官山のランドマーク的存在である複合施設をはじめ、大小さまざまな個性的なショップが建ち並ぶ周辺環境 ◆ アパレル、IT、広告業など、街のイメージや流行感度等を重視する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される	◆ 首都高速又は幹線道路（環七通り）へのアクセスが容易な場所に位置し交通利便性に優れることから、営業者を持つテナントや、搬入・搬出ニーズのあるテナント等に対して一定の訴求力を有すると想定される ◆ 天井高は2.6m（フリーアクセス50mm）とゆとりのある空間が確保されているほか、床荷重が500kg/m²とテナントニーズに対応した高いスペックを備えている

2015年12月31日現在

物件名	A-16 広尾リープレックス・ビズ	A-17 芝公園三丁目ビル	A-18 (仮称)FORECAST飯田橋	A-19 九段北325ビル	A-20 (仮称)FORECAST内神田
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
取得価格	2,827百万円	7,396百万円	5,230百万円	1,850百万円	1,240百万円
不動産鑑定評価額	2,960百万円	9,130百万円	5,360百万円	1,910百万円	1,240百万円
鑑定NOI利回り	4.6%	5.0%	4.4%	4.5%	4.6%
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
建築時期	1987年5月	1981年6月	1978年11月	1987年8月	1976年12月
PML値	4.4%	11.3%	7.1%	4.5%	9.9%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約1分	都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩約5分	JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線・東西線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約4分	都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約4分、JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約7分	東京メトロ、都営地下鉄「大手町」駅から徒歩約4分
物件特徴	◆ 高級住宅街として認知されていることから、富裕層関連ビジネス等のエリア内需要に関連する企業や立地イメージの良さを志向する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される ◆ 最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅からの近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有する	◆ 周辺には大型ビルやホテル、大使館などが立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺などの文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気醸成しているエリア ◆ 延床面積約2,700坪と中型ビルに属すが、基準階面積は約420坪と大型ビル並みの規模を有する	◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる	◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる	◆ 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっていることから、業種による偏りが見受けられるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる

2015年12月31日現在

物件名	A-21 イトーピア岩本町二丁目ビル	A-22 イトーピア岩本町一丁目ビル	A-23 イトーピア岩本町ANNEXビル	A-24 久松町リーフレックス・ビズ	A-25 (仮称)FORECAST人形町
物件写真					
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都中央区
取得価格	2,810百万円	2,640百万円	2,100百万円	2,837百万円	2,070百万円
不動産鑑定評価額	2,910百万円	2,690百万円	2,240百万円	2,890百万円	2,070百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	4.9%	5.1%	4.9%	4.8%
稼働率	100%	100%	87.2%	100%	100%
建築時期	1991年2月	1991年1月	1991年11月	1989年8月	1990年11月
PML値	4.1%	9.0%	4.1%	5.6%	11.1%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約5分、JR各線、東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約8分	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約3分、JR総武線「新日本橋」駅徒歩約8分	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅から徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅から徒歩約9分	都営地下鉄新宿線「馬喰横山」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅から徒歩約3分、JR総武線「馬喰町」駅から徒歩約6分	東京メトロ半蔵門線「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約3分
物件特徴	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからのしみ出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからのしみ出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからのしみ出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 中央区でありながら割安な賃料水準であるため、コストを重視する企業が流入し易い側面を有する ◆ 当該ゾーンは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられるなど特定需要も見込まれる	◆ 隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあるエリア ◆ 最寄駅までの近接性、複数路線が徒歩圏内で利用可能であるなど、交通利便性は高く評価される

2015年12月31日現在

物件名	A-26 KDX人形町ビル	A-27 (仮称)FORECAST新常盤橋	A-28 西新宿三見ビル	A-29 飯田橋リープレックス・ビズ	A-30 (仮称)FORECAST品川
物件写真					
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都品川区
取得価格	1,650百万円	2,030百万円	2,207百万円	1,249百万円	2,300百万円
不動産鑑定評価額	1,730百万円	2,040百万円	2,290百万円	1,310百万円	2,300百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	4.7%	4.9%	4.5%	4.7%
稼働率	100%	85.3%	100%	100%	100%
建築時期	1984年2月	1991年8月	1987年9月	1992年6月	1989年2月
PML値	7.1%	4.1%	12.7%	4.4%	11.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約1分	東京メトロ半蔵門線、銀座線「三越前」駅から徒歩約4分、JR総武線「新日本橋」駅から徒歩約5分	西武新宿線「西武新宿」駅から徒歩約5分、JR「新宿」駅から徒歩約11分	JR中央線・総武線「飯田橋」駅から徒歩約4分	JR「品川」駅から徒歩約10分、京浜急行電鉄本線「北品川」駅から徒歩約5分
物件特徴	- 隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあるエリア - 最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有し、また、「銀座通り」に面したビルで視認性も高い	- ゾーン内には古くから国内金融機関（地方銀行を含みます。）や製薬業の集積が見られ、加えて日本橋エリアに近いことから、ゆかりのある国内重厚長大系企業も多く集積するエリア - 徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性に優れ、また、「江戸通り」と「外堀通り」の交差点の角地に位置していることから、高い視認性を有する	都内最大規模のJR「新宿」駅のターミナル性から、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積しているほか、コールセンター事業者、IT関連企業の集積が見られるエリア	- 交通利便性の高さと賃料水準の割安さを求めるテナントの需要が見られるマーケットで、近隣には、大学や病院が集積しているため、これらの分室需要や医薬品や医療用機器関連企業の需要が比較的多いゾーン - 最寄駅まで徒歩約4分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有し、大通りに面したビルで視認性も高い	- 交通インフラの拡充、大規模再開発による大型ビルの供給等により、現状においては、企業集積、交通利便性の高さを背景に、メーカー系企業をはじめ、多種多様なテナントに訴求されるエリアとして、東京23区の中でも上位のエリアポテンシャルを有するゾーン - EV3基（縦動線の利便性に優れる）、フロアによってはシャワールームなどの一般的な同規模クラスの見られない設備が設置されている

2015年12月31日現在

物件名	A-31 西五反田8丁目ビル	A-32 藤和東五反田ビル	A-33 (仮称)FORECAST高田馬場	A-34 目白NTビル	A-35 東信東池袋ビル
物件写真					
所在地	東京都品川区	東京都品川区	東京都豊島区	東京都豊島区	東京都豊島区
取得価格	2,210百万円	2,033百万円	5,550百万円	3,094百万円	979百万円
不動産鑑定評価額	2,240百万円	2,120百万円	5,560百万円	3,210百万円	1,010百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	5.2%	4.9%	5.4%	5.6%
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
建築時期	1993年12月	1985年9月	1986年1月	1990年7月	1989年11月
PML値	3.9%	5.1%	12.4%	6.6%	3.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	JR山手線「五反田」駅から徒歩約7分、東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅から徒歩約4分	JR山手線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅から徒歩約5分、都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約3分	JR山手線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩約6分	東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅から徒歩約2分	JR山手線「大塚」駅から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約4分
物件特徴	◆ 当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 最寄駅からは徒歩圏に立地し、「第二京浜国道」に面するビルのため、視認性も高く、また、「首都高速2号目黒線」の出入口に程近い立地で、車利用における交通利便性にも優れている	◆ JR沿線としての交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有する	◆ 賃貸オフィスビルが点在しているほか、賃貸オフィスビルだけでなく、上場企業の本社等も立地するエリアとなっており、事務所の色合いが強いエリア ◆ リニューアルにより競争力を維持しており、BCPの観点からスポットネットワーク受電を採用しているなど、築年に比してテナントに訴求されやすい設備を有している	◆ 2013年に東京メトロ副都心線と東京急行電鉄東横線が相互直通運転を開始したことにより、近年交通利便性が飛躍的に向上したエリア ◆ オフィスビルの集積度は低いものの、「雑司が谷」駅からの距離は近く、立地イメージを重視するテナントや車の利用を重視するテナントに対しては、一定の訴求力を有している	◆ 相対的な賃料の割安感により、安定的な需要が見込まれる中、当該ビル周辺エリアでは新規供給が見られず、緩やかな競争環境が維持されている ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率が高く、設備水準は標準的なものですが、天井高については2.6m（フリーアクセス40mm）とゆとりのある空間が確保されている

2015年12月31日現在

物件名	A-36 三井ウッディビル	A-37 板橋本町ビル	A-38 ANTEX24ビル	A-39 イトーピア清洲橋通ビル	A-40 イーストサイドビル
物件写真					
所在地	東京都江東区	東京都板橋区	東京都台東区	東京都台東区	東京都台東区
取得価格	2,475百万円	3,146百万円	1,691百万円	1,550百万円	1,372百万円
不動産鑑定評価額	2,620百万円	3,220百万円	1,730百万円	1,670百万円	1,450百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	5.7%	5.2%	5.6%	5.5%
稼働率	79.2%	100%	73.5%	100%	100%
建築時期	1990年3月	1993年1月	1988年2月	1988年3月	1988年5月
PML値	11.9%	7.8%	3.7%	3.6%	3.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約3分	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩約3分	JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約9分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分	都営地下鉄大江戸線、つくばエクスプレス線「新御徒町」駅徒歩約8分、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約10分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分	JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約3分
物件特徴	- 都心部へのアクセスが良好なことから、賃料如何では金融・IT関連企業などのバックオフィス機能のニーズに対して訴求力を発揮し易い立地条件を有しているほか、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズも認められる - 駐車場の台数は45台（平面式）で、規模に比して十分な台数が確保されており、車利用を重視するテナントに対し高い訴求力を備えている	- 隣接する「池袋」エリアのサブマーケットとして、その滲みだし需要に依存するマーケット - 延床面積約2,700坪、基準階面積約260坪と中型ビルに属し、フロア形状については、コの字型（整形）・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い	- 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多いエリア - 周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低い、大通りに面するビルであり、視認性については良好	- 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られるエリア - 設備水準は標準的なものですが、電気容量については100VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて2倍以上の容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	- 纏まったフロアプレートを有するオフィスビルを中心に、都心部と比較して低廉な賃料水準が選好され、メーカー関連企業や卸売業などのニーズが確認されるエリア - 隅田川沿いに立地するビルであり、眺望に優れ、フロア形状についてはコの字型（整形）となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い

2015年12月31日現在

物件名	A-41 I・S南森町ビル	A-42 サンワールドビル	A-43 丸の内三丁目ビル	A-44 MK麹町ビル	A-45 虎ノ門桜ビル
物件写真					
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	東京都千代田区	東京都港区
取得価格	2,258百万円	1,200百万円	1,626百万円	1,781百万円	4,120百万円
不動産鑑定評価額	2,400百万円	1,210百万円	1,740百万円	1,920百万円	4,130百万円
鑑定NOI利回り	5.6%	5.5%	5.9%	4.6%	4.0%
稼働率	97.1%	100%	100%	100%	48.5%
建築時期	1993年8月	1993年3月	1988年7月	1997年3月	1983年7月
PML値	9.6%	12.0%	7.1%	4.3%	8.2%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	JR東西線「大阪天満宮」駅から徒歩約1分	大阪市営地下鉄四つ橋線「四ツ橋」駅から徒歩約1分	名古屋市営地下鉄桜通線、鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約4分	東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約1分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩から約5分	都営地下鉄三田線「御成門」から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約5分
物件特徴	◆ 「南森町」駅は谷町線を利用して「東梅田」駅まで1駅約3分でアクセスできるほか、「大阪天満宮」駅を利用し「北新地」駅や神戸方面、北河内（東大阪市、大東市）方面へのアクセスが可能であり交通利便性が高いエリア ◆ ほとんど新規供給がない当ゾーンにおいては築浅ビルが非常に限定されており、築21年の「I・S南森町ビル」も競争力を有するビルとして評価が得られる	◆ 商業・住居・事務所が混在したエリア ◆ ゾーン内での「サンワールドビル」の位置付けを見ると、「長堀通」と「四つ橋筋」沿いに主なオフィスビルが立ち並んでおり、その交差点付近に位置することから立地評価は高い	◆ 北側に官庁街が存在することから、古くから財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されていたものの、近時においては業種・業態による偏りは見受けられず、名古屋市内でコストを重視するテナントニーズがやや多いエリア ◆ 小規模のビルが多く集積するエリアにおいて、当該ビルは中型ビルの規模を有することから、優位性を有する	◆ 外国大使館や教育機関が多く集積している他、目抜き通り沿いにもマンションが散見される等、閑静な街並みが形成されるエリア ◆ 官公庁が多く所在する永田町や霞ヶ関との近接性から、当該ゾーンの需要層に多く見られる弁護士・会計事務所等専門サービス業や経営コンサルティング会社への競争力は高い	◆ 周辺には大型ビル（愛宕グリーンヒルズ MORI タワー）やホテル、大使館等が立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺等の文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気を出しているエリア ◆ 築後 32 年程度だが、新耐震基準を満たし、2008 年に外装・内装・空調設備・トイレ等の大幅なリニューアルが実施されており、競争力は維持されている

2015年12月31日現在

物件名	A-46 ラ・ペリテAKASAKA	A-47 神田オーシャンビル	A-48 Shinto GINZA EAST	A-49 ニューリバービルディング	A-50 (仮称) FORECAST早稲田FIRST
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区
取得価格	2,000百万円	1,440百万円	1,352百万円	3,000百万円	4,775百万円
不動産鑑定評価額	2,040百万円	1,480百万円	1,380百万円	3,010百万円	4,930百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.7%	4.5%	4.8%	4.7%
稼働率	73.7%	95.8%	100%	100%	100%
建築時期	1986年12月	1990年1月	1990年9月	1990年1月	1986年7月
PML値	4.5%	9.3%	5.3%	5.2%	3.5%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ銀座線、丸ノ内線「赤坂見附」駅から徒歩 約 3 分、東京メトロ半蔵門線「永田町」駅から徒歩約 5 分	JR「神田」駅から徒歩約 5 分、東京メトロ・都営地下鉄各線が利用できる東京メトロ千代田線他「大手町」駅から徒歩約 6 分	東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約 2 分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約 1 分	東京メトロ東西線、日比谷線「茅場町」駅から 徒歩約 5 分	東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩 約 1 分
物件特徴	◆ 周辺部に青山・広尾等の外国人居住者が多いエリアが所在することや、六本木・神谷町といった隣接するオフィスエリアにも外資系企業が集積していることから、外資系企業の集積度が高く、また、ゾーン内に TBS が所在するため、音楽・アパレル・メディア関連企業等のクリエイティブな業種の集積度が高いゾーン ◆ OAフロアや個別空調等、近時のテナントニーズを概ね満たしたビル	◆ 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するゾーン ◆ 2013年にリニューアル工事により 2 階から 4 階のオフィスフロアを 5 坪から 15 坪程度の小規模区画に分割しており、当該ゾーンにおけるオフィス需要と合致している	◆ 当該ゾーンにおけるオフィスビルは、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線 道路沿いに中規模のオフィスビルが集積しており、幹線道路から奥まった街区では 小規模ビルやマンション等が混在しているエリア ◆ 設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ ゾーン内に東京証券取引所が所在しているため、日本橋兜町を中心に証券業界の業務集積が見受けられるゾーン ◆ 駐車場を 26 台有しており、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすい	◆ 駅周辺には早稲田中学・高校・大学が所在し、周辺には住宅環境が広がるため、オフィスビルの集積度は低いものの、早稲田関連のテナントや学生対象のサービス業などに一定のオフィス需要が見られるエリア ◆ 駅周辺のオフィスビルが限定的であるなか、立地面での希少性は高いことから、各種学校といった教育関係のテナントからの評価は高い

2015年12月31日現在

物件名	A-51 (仮称) FORECAST五反田WEST	A-52 大宮センタービル	A-53 三井住友銀行高麗橋ビル	A-54 NORE伏見	A-55 NORE名駅
物件写真					
所在地	東京都品川区	埼玉県さいたま市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市
取得価格	6,520百万円	15,585百万円	2,850百万円	2,840百万円	2,520百万円
不動産鑑定評価額	6,660百万円	16,200百万円	2,890百万円	2,960百万円	2,640百万円
鑑定NOI利回り	4.7%	5.1%	5.2%	5.2%	5.3%
稼働率	100%	95.8%	98.6%	100%	100%
建築時期	1989年9月	1993年3月	1994年3月	2006年11月	2007年1月
PML値	2.3%	2.0%	7.6%	4.5%	4.2%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅から徒歩約 6 分、JR 山手線、都営地下鉄浅草線、東京急行電鉄池上線「五反田」駅から徒歩約 9 分	JR 京浜東北線、埼京線、東北新幹線他「大宮」駅から徒歩 約 3 分	京阪電気鉄道京阪本線、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅から徒歩約 2 分	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約 5 分、JR 東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約 11 分	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約 7 分、JR 東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約 10 分
物件特徴	◆ 都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 延床 面積約 4,100 坪程度、基準階面積約 230 坪程度と中型ビルに属し、一定以上の面積を希望するテナントを中心として、規模的訴求力を発揮しやすい ◆ 駐車場を 43 台有し、「首都高速 2 号目黒線」の出入りに程近い立地とあわせて、一定の訴求力を有している	◆ 北関東及び上信越の広範囲のエリアを管轄する拠点としての位置付けを担うエリア ◆ 拠点性の高さ故に、北関東・上信越地 域を管轄する支店や、さいたま市内における営業所としての需要が多い ◆ 延床面積約 6,700 坪程度、基準階面積約 330 坪程度と中型ビルに属し、規模面が評価されやすい	◆ 京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営 地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅を中心とした御堂筋周辺のエリアのサブマーケットとしての位置付けのエリア ◆ 事務所部分の天井高は約2.5 m、フリーアクセスフロア、個別空調を装備するなど テナントニーズを満たした仕様・設備水準	◆ 北側に日本銀行が所在することから金融機関や、大同メタル工業、岡谷鋼機、新東工業等の本社が所在しており、その他、営業車を使用するメーカー系企業の拠点等が集積するエリア ◆ 建物は、当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル	◆ JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山線等、各種交通網が乗り入れているように、名古屋市 内における交通の結節点として位置付けられており、利便性は非常に高いエリア ◆ 建物は当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル

2015年12月31日現在

物件名	B-1 タワーコート北品川	B-2 スカイヒルズN11	B-3 マイアトリア名駅	B-4 マイアトリア栄
物件写真				
所在地	東京都品川区	北海道札幌市	愛知県名古屋市市中村区	愛知県名古屋市中区
取得価格	11,880百万円	1,570百万円	1,280百万円	1,110百万円
不動産鑑定評価額	12,900百万円	1,670百万円	1,430百万円	1,190百万円
鑑定NOI利回り	5.1%	6.6%	5.7%	5.7%
稼働率	94.6%	100%	88.9%	100%
建築時期	2009年2月	2001年3月	2006年3月	2007年3月
PML値	2.6%	1.3%	4.4%	4.1%
取得先	スポンサー等	第三者	第三者	第三者
アクセス	京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分	札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分	名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分、各線「名古屋」駅から徒歩約8分	名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分
物件特徴	◆ 京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分、同駅から都心へ約20分と交通利便性は比較的良好 ◆ 2009年築と築浅で、36階建のタワーマンションであり、周辺のマンションと比較して設備・仕様の面で競争力を有する	◆ 札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分、JR「札幌」駅へも徒歩約10分と交通利便性は良好 ◆ 北海道大学至近で、学生向けの賃貸マンションとしても相応の競争力を有する	◆ 各線「名古屋」駅から徒歩約8分、最寄りの名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分と交通利便性は良好 ◆ 生活環境面の優位性が認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める	◆ 名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分で、名古屋市の2大繁華街である栄地区と名駅地区のほぼ中間に所在 ◆ 生活利便性に優れ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める

2015年12月31日現在

物件名	B-5 マックヴィラージュ平安	B-6 シーム・ドエル筒井	B-7 シエル薬院	B-8 神田リープレックス・リズ
物件写真				
所在地	愛知県名古屋市北区	愛知県名古屋市東区	福岡県福岡市中央区	東京都千代田区
取得価格	785百万円	695百万円	640百万円	1,813百万円
不動産鑑定評価額	848百万円	767百万円	687百万円	1,910百万円
鑑定NOI利回り	6.0%	5.9%	5.5%	4.8%
稼働率	100%	100%	91.3%	100%
建築時期	2006年9月	2007年2月	2005年3月	2006年1月
PML値	3.2%	5.0%	5.4%	4.4%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、各線「大曽根」駅から徒歩約9分	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分	西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約2分	東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩約3分
物件特徴	◆ 名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、ターミナル駅である「大曽根」駅から徒歩約9分と交通利便性は良好 ◆ 生活利便施設も揃っており名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める	◆ 名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分と交通利便性は比較的良好 ◆ 生活環境面での優位性も認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める	◆ 福岡の中心地である天神から徒歩圏内であり、西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約2分と交通利便性に恵まれる ◆ 生活利便性に恵まれ、福岡市中心部に勤務する社会人を中心に単身者層の需要を十分に取り込める	◆ 都心へのアクセスは極めて良好で、複数の駅・路線が利用可能であり、交通利便性に優れている ◆ 主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少人数世帯向けの賃貸マンションですが、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準以上であり、比較的築浅であることから、相応の競争力を有している

2015年12月31日現在

物件一覧-商業施設

物件名	C-1 小滝橋パシフィカビル	C-2 光明池アクト
物件写真		
所在地	東京都新宿区	大阪府堺市
取得価格	3,350百万円	2,063百万円
不動産鑑定評価額	3,450百万円	2,160百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	6.5%
稼働率	100%	98.9%
建築時期	2008年10月	1988年4月
PML値	4.6%	12.7%
取得先	第三者	第三者
アクセス	JR「新宿」駅から徒歩約 5 分	泉北高速鉄道「光明池」駅から徒歩約2分
物件特徴	◆ オフィスや専門学校が立地することから、中小企業のオフィスワーカーや学生を中心に小滝橋通りの歩行者通行量は非常に多く、特に飲食店やサービス業種には適したエリア ◆ 小滝橋通りに面しており、木目調のルーバーで装飾された、周辺にはない意匠的なデザインが目を引き視認性の高い築浅ビルで、希少性がある	◆ 駅前を中心に居住者密度の高いニュータウンのマーケットが形成され、これから高齢化が進展するものの、ファミリー層の流入も多く、マーケットプロフィールは良好 ◆ 駅からデッキで接続している商業施設の中で最も駅寄りに位置し、利便性に優れ、視認性も良好

合計	
オフィス	
取得価格	179,666百万円
鑑定評価額	189,440百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
稼働率	96.8%
住宅	
取得価格	19,773百万円
鑑定評価額	21,402百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	96.5%
商業施設	
取得価格	5,413百万円
鑑定評価額	5,610百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	99.1%
合計	
取得価格	204,852百万円
鑑定評価額	216,452百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
稼働率	96.8%
ポートフォリオPML	4.0%

貸借対照表

単位（千円）	第6期（2015年6月期）	第7期（2015年12月期）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,291,302	4,357,068
信託現金及び信託預金	8,887,346	11,764,110
営業未収入金	122,224	126,082
前払費用	277,811	340,299
繰延税金資産	2	3
未収還付法人税等	3,611	1,586
未収消費税等	1,318,463	606,571
その他	13,842	274
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	12,914,604	17,195,997
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	37,371,083	47,703,906
減価償却累計額	△1,897,144	△2,621,440
信託建物（純額）	35,473,939	45,082,466
信託構築物	141,062	146,869
減価償却累計額	△15,425	△19,834
信託構築物（純額）	125,636	127,034
信託機械及び装置	8,847	18,705
減価償却累計額	△517	△1,067
信託機械及び装置（純額）	8,330	17,638
信託工具、器具及び備品	14,838	23,982
減価償却累計額	△812	△2,146
信託工具、器具及び備品（純額）	14,025	21,835
信託土地	109,521,024	147,626,494
有形固定資産合計	145,142,955	192,875,469
無形固定資産		
信託借地権	15,806,025	15,806,025
無形固定資産合計	15,806,025	15,806,025
投資その他の資産		
投資有価証券	282,269	104,015
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	456,632	610,811
その他	29,886	31,118
投資その他の資産合計	778,898	756,055
固定資産合計	161,727,878	209,437,549
資産合計	174,642,483	226,633,547

単位（千円）	第6期（2015年6月期）	第7期（2015年12月期）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	706,752	815,105
1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	19,400,000
未払費用	147,306	229,591
前受金	823,284	1,036,627
その他	328,923	419,616
流動負債合計	11,106,266	21,900,940
固定負債		
長期借入金	70,570,000	85,070,000
信託預り敷金及び保証金	5,498,160	7,380,495
固定負債合計	76,068,160	92,450,495
負債合計	87,174,426	114,351,435

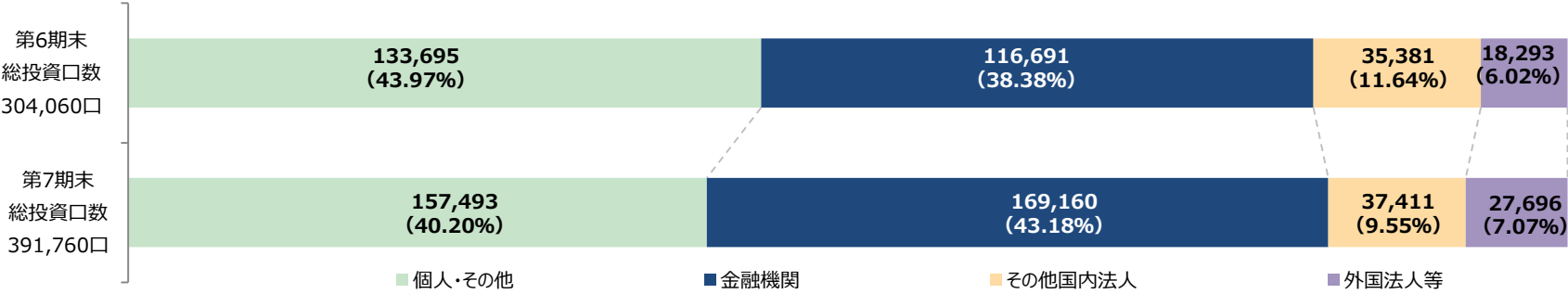
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	85,364,159	109,285,298
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）	2,103,897	2,996,813
剰余金合計	2,103,897	2,996,813
投資主資本合計	87,468,056	112,282,111
純資産合計	87,468,056	112,282,111
負債純資産合計	174,642,483	226,633,547

損益計算書

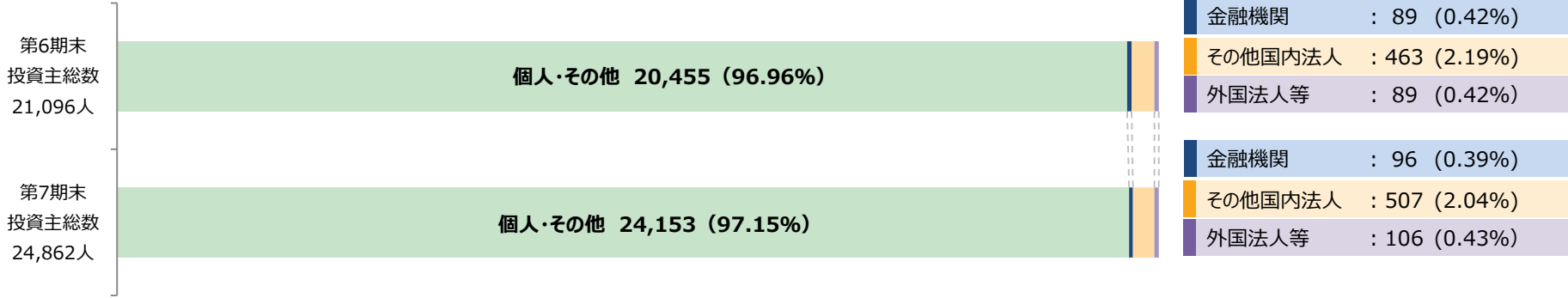
単位（千円）	第6期（2015年6月期）	第7期（2015年12月期）
営業収益		
賃貸事業収入	4,142,720	6,011,649
その他賃貸事業収入	434,822	660,827
受取配当金	19,376	9,874
営業収益合計	4,596,919	6,682,351
営業費用		
賃貸事業費用	1,690,565	2,343,286
資産運用報酬	223,520	449,570
資産保管手数料	5,882	10,616
一般事務委託手数料	25,577	43,286
役員報酬	1,920	1,920
会計監査人報酬	14,000	13,900
その他営業費用	78,947	113,231
営業費用合計	2,040,413	2,975,811
営業利益	2,556,505	3,706,539
営業外収益		
受取利息	744	1,242
還付加算金	-	1,883
営業外収益合計	744	3,125
営業外費用		
支払利息	183,682	288,328
融資関連費用	184,030	291,462
投資口交付費	112,404	160,447
デリバティブ評価損	119	13
営業外費用合計	480,235	740,251
経常利益	2,077,014	2,969,414
税引前当期純利益	2,077,014	2,969,414
法人税、住民税及び事業税	659	682
法人税等調整額	497	△1
法人税等合計	1,157	681
当期純利益	2,075,856	2,968,733
前期繰越利益	28,041	28,079
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,103,897	2,996,813

投資主の状況

■ 所有者属性別の投資口の割合

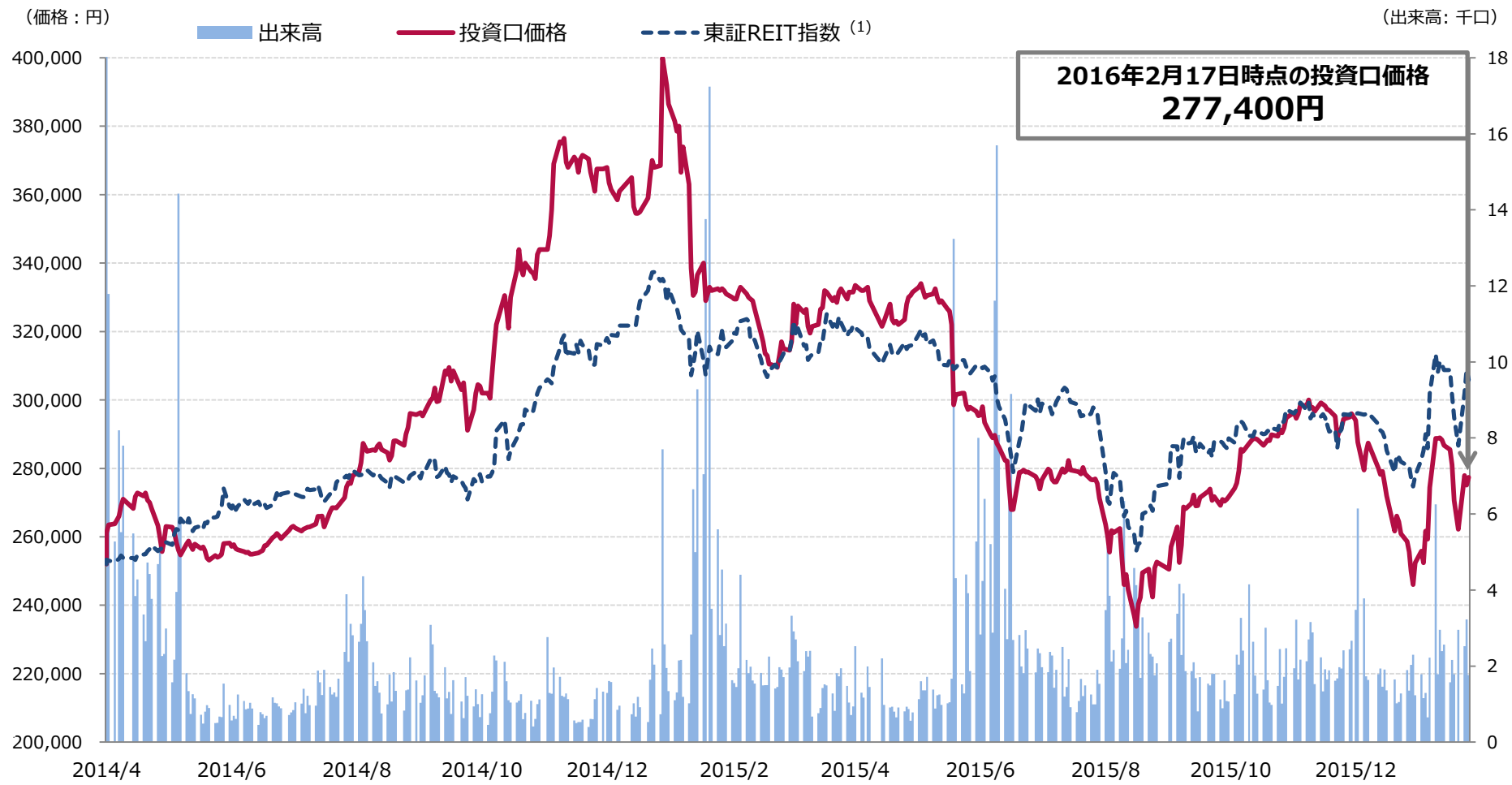


■ 所有者属性別の投資主数の割合

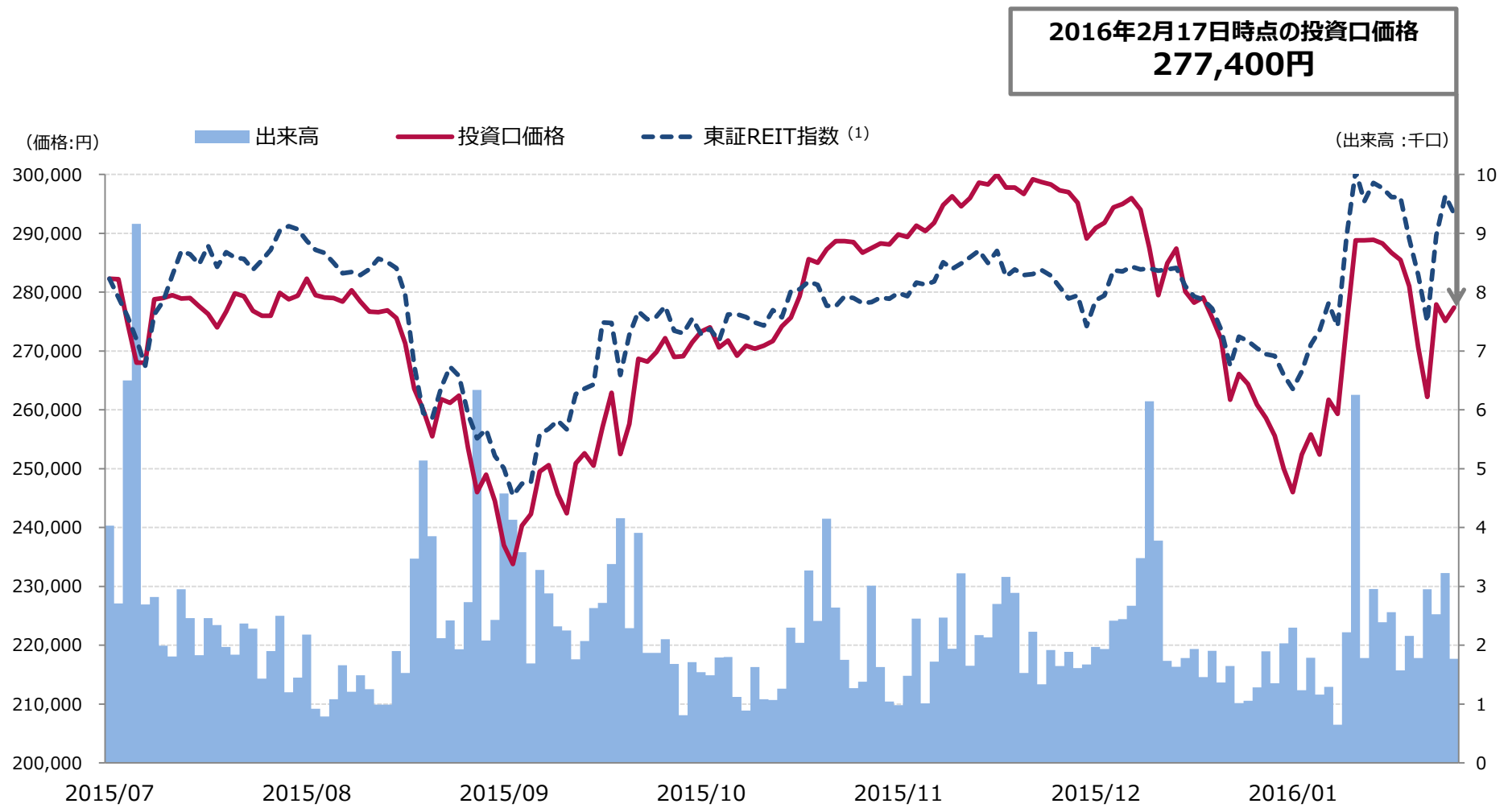


■ 大口投資主の状況（上位10投資主）

	名称	投資口数	割合		名称	投資口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	69,136	17.65%	6	CHASE MANHATTAN BANK GTS CLIENTS ACCOUNT ESCROW	5,072	1.29%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	28,676	7.32%	7	株式会社東日本銀行	2,265	0.58%
3	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	26,490	6.76%	8	CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	2,036	0.52%
4	双日株式会社	15,500	3.96%	9	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,939	0.49%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	15,068	3.85%	10	野村證券株式会社	1,919	0.49%
合計						168,101	42.91%



注
1. 東証REIT指数は本投資法人のIPO時(2014年4月24日)の発行価格(252,000円)を基準として指数化しています。



注
1. 東証REIT指数は本投資法人の第2回公募増資の払込期日の1週間後(2015年7月6日)の終値(282,300円)を基準として指数化しています。

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

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

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

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

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