

第5期（2014年12月期）
決算説明会資料
2015年2月20日

証券コード：3296

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



日本リート投資法人

エグゼクティブサマリー

- ◆ 決算概要/公募増資の概要/業績予想
/今後の成長戦略 2

1. 決算概要

- ◆ 決算ハイライト 4
- ◆ 決算概要 5
- ◆ 運用の状況 6
- ◆ 財務の状況①② 7, 8

2. 公募増資の概要 (2015年2月)

- ◆ オファリング・ハイライト 11
- ◆ 公募増資の効果 12
- ◆ ポートフォリオ一覧 13
- ◆ ポートフォリオマップ 14
- ◆ ポートフォリオのリスク耐性強化 15
- ◆ 都心6区中規模オフィスへの投資 16

3. 業績予想

- ◆ 業績予想 18

4. 今後の成長戦略

- ◆ 外部成長戦略①② 21, 22
- ◆ 内部成長戦略①② 23, 24
- ◆ 財務戦略 25
- ◆ 第5期(2014年12月期)における取り組みと
今後の課題 26

5. Appendix

- ◆ 日本リート投資法人のコンセプト 28
- ◆ 市場環境 29
- ◆ ポートフォリオ構築方針 30
- ◆ スポンサーサポート 31
- ◆ 双日株式会社 32
- ◆ 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 33
- ◆ アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社 34
- ◆ 利害一致手法・ガバナンス 35
- ◆ ポートフォリオの分散状況 36
- ◆ 鑑定価格比較表 37
- ◆ 物件一覧-オフィス①②③ 38, 39, 40
- ◆ 物件一覧-住宅①② 41, 42
- ◆ 物件別収支状況①② 43, 44
- ◆ 賃借対照表 45
- ◆ 損益計算書 46
- ◆ 投資主・投資口の状況 投資口価格の推移 47
- ◆ 資産運用会社の概要 48

決算概要

第5期（2014年12月期）実績

- ◆ 1口当たり分配金 7,109円
(前回予想(7,062円)⁽¹⁾より47円増額)

公募増資の概要

(2015年2月)

- ◆ 募集総額 502億円
- ◆ 公募増資による取得資産 31物件 768億円⁽²⁾
- ◆ 資産規模1,500億円超、1口当たりNAV及びDPUの成長を達成

業績予想

第6期（2015年6月期）
第7期（2015年12月期）

- ◆ 第6期 1口当たり分配金 6,527円
- ◆ 第7期 1口当たり分配金 7,234円

今後の成長戦略

- ◆ 早期に資産規模2,000億円を達成
- ◆ 稼働率の向上と平均賃料の更なる上昇を目指す

注

1. 2014年8月14日付「平成26年6月期(第4期)決算短信」にて公表。
2. 2015年3月12日に取得を予定する小滝橋パシフィカビルを含みます。

1. 決算概要

第5期（2014年12月期・上場第2期） P/L実績

単位：百万円

	第5期実績 2014年12月期 (a)	第5期予想 2014/8/14時点 (b)	対予想 (a-b)
営業収益	2,408	2,379	28
営業利益	1,245	1,200	45
経常利益	1,078	1,043	35
当期純利益	1,077	1,042	35
1口当たり分配金 ⁽¹⁾	7,109円	7,062円	47円
第5期NOI	1,849	1,803	-
NOI利回り ⁽²⁾	5.1%	5.1%	-
運用日数	184日	184日	-
1口当たりNAV ⁽³⁾	265,668円	-	-

注

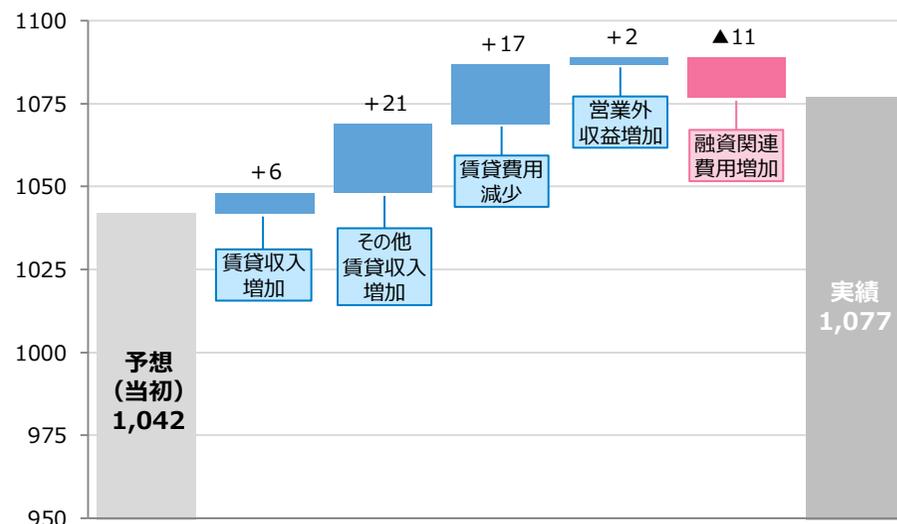
- 第5期予想については、繰越未処分利益約29百万円を取り崩す前提としていましたが、第5期実績においては繰越未処分利益約1百万円を取り崩しています。
- 「NOI利回り」は、NOIの第5期実績値を365日換算した上で、換算後のNOI÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 一口当たりNAVは、第5期末時点の {純資産(38,027百万円)+鑑定評価額合計(77,564百万円)-帳簿価格合計(75,259百万円)}÷発行済投資口数(151,810口)として計算しています。

当期純利益の主な変動要因（対予想）

- 賃貸事業収入の増(セントラル代官山等) +6百万円
- その他賃貸事業収入の増(水光熱・違約金) +21百万円
- 賃貸事業費用の減(リーシング費用) +17百万円
- 営業外収益(消費税還付加算金等) +2百万円
- 融資関連費用の増(セントラル代官山) ▲11百万円

第5期当期純利益増減要因（対予想）

単位：百万円

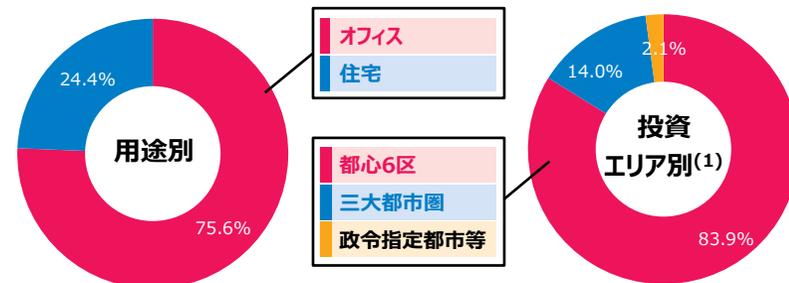


運用の状況

ポートフォリオ・サマリー (2014年12月末時点)

資産規模 (取得価格ベース)	21物件 738億円	鑑定 NOI利回り	5.0%
オフィス	14物件 559億円	平均築年数	17.7年
住宅	7物件 179億円	稼働率	94.1%

ポートフォリオ区分比率



外部成長

2014年12月19日付けでセントラル代官山を取得

所在地	東京都渋谷区代官山町14番23号
構造・規模	SRC 地下1階8階建
建築時期	1991年8月
取得価格	3,510百万円
用途	事務所・店舗
鑑定NOI利回り(2)	4.3%
稼働率(2)	81.2%



内部成長

賃料の改定による収益性の向上

オフィスにおける既存テナントの賃料改定実績 ⁽⁴⁾									
		増額		据置		減額		合計	
テナント数	比率	6	25%	18	75%	0	0%	24	100%
対象面積(坪)	比率	883	29%	2,214	71%	0	0%	3,097	100%
増額率(%)		10.4		-		-		3.2	

4本のブリッジファンドを組成し、合計22物件の優先交渉権(563億円⁽³⁾)を取得

ファンド名称	契約締結日	物件数・取得価格	ファンド名称	契約締結日	物件数・取得価格
合同会社ニコラスキャピタル1	2014年10月28日	16物件 (333億円)	合同会社ニコラスキャピタル4	2014年12月24日	4物件 (91億円)
合同会社ニコラスキャピタル2	2014年9月10日	1物件 (73億円)	五反田大橋インベストメント特定目的会社	2014年12月16日	1物件 (65億円)

注)

- 「都心6区」「三大都市圏」「政令指定都市等」の定義についてはP.30の注記を参照ください。以下、同じです。
- セントラル代官山の鑑定NOI利回りは第5期末の継続鑑定によるNOIに基づき計算しています。また、稼働率は第5期末時点の数値を記載しています。
- 本投資法人の取得価格ベースです。なお、「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を記載しています。以下、同じです。
- 「オフィスにおける既存テナントの賃料改定実績」は、本投資法人の上場日(2014年4月24日)から2014年12月末日までの既存テナントとの賃料改定実績を記載しています。

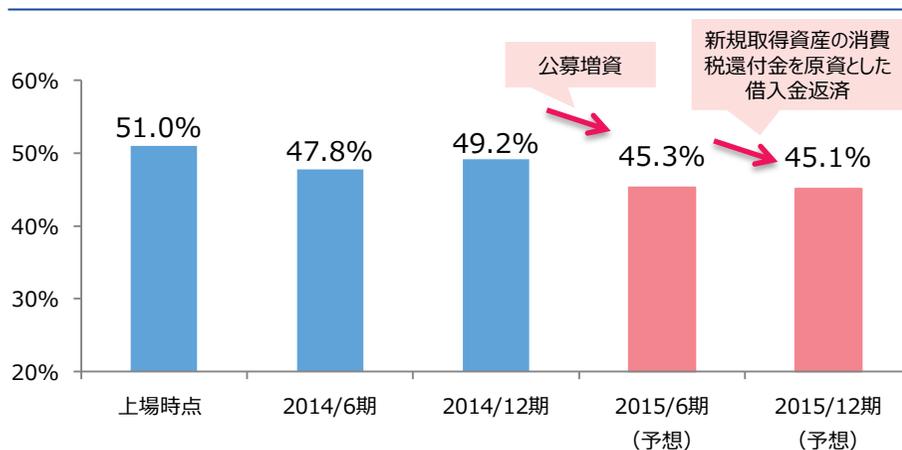
財務ハイライト⁽¹⁾

有利子負債総額	400億円	LTV ⁽²⁾	49.2%
長期比率	79.6%	固定比率	20.2%
平均調達金利	0.50%	平均残存期間	2.56年

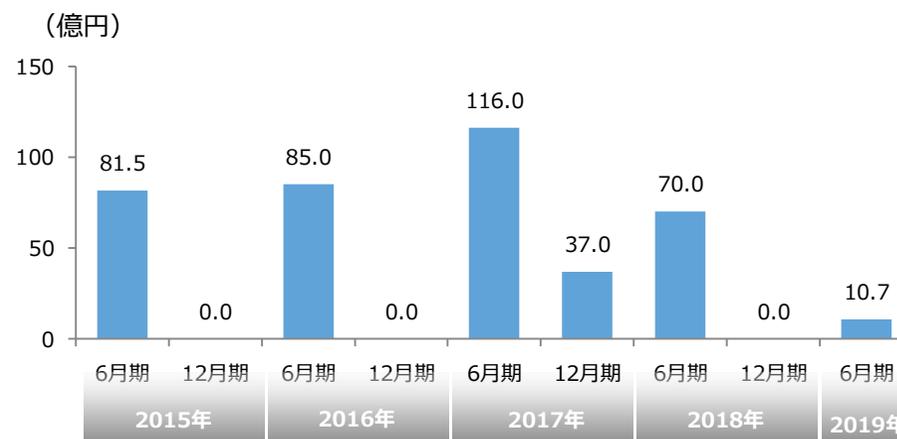
格付の情報

株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付 A- (安定的)

LTV⁽²⁾推移及び今後の見通し



返済期限の分散⁽¹⁾



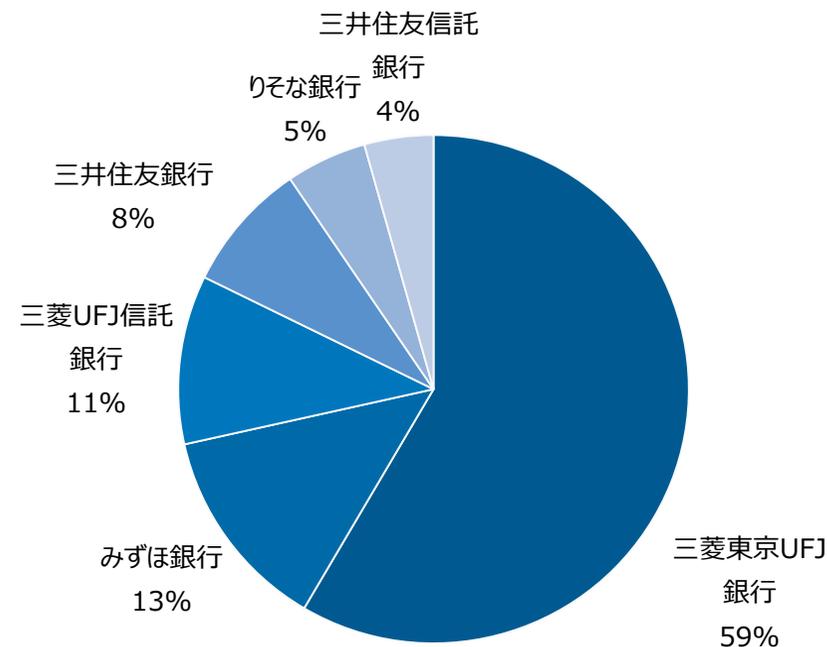
注

- 2014年12月31日時点の数値を記載しています。
- 「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。

借入れの状況⁽¹⁾

区分	借入先	借入金額 (百万円)	利率	返済期日	担保	
短期	三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行	50	基準金利+0.50% (変動)	2015年 4月24日	無担保 無保証	
	三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、 りそな銀行、三井住友信託銀行	8,100	基準金利+0.25% (変動)	2015年 4月24日		
長期	三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、 三井住友信託銀行	8,500	基準金利+0.275% (変動)	2016年 4月24日		
	三菱東京UFJ銀行、みずほ銀行、 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、 りそな銀行	11,600	基準金利+0.30% (変動)	2017年 4月24日		
	三菱東京UFJ銀行、 三菱UFJ信託銀行、三井住友銀行、 りそな銀行	7,000	0.80448% (固定)	2018年 4月24日		
	三菱東京UFJ銀行	3,700	基準金利+0.30% (変動)	2017年 8月21日		
	三菱東京UFJ銀行	1,070	0.91443% (固定)	2019年 4月24日		
合計		40,020				

借入先の分散状況⁽¹⁾



注
1. 2014年12月31日時点の状況を記載しています。



2. 公募増資の概要(2015年2月)

オフリング概要

資産運用会社	双日リートアドバイザーズ株式会社
スポンサー	双日株式会社 (67%) クッシュマン・アント・ウェイフィールド・アセット・マネジメント株式会社 (18%) アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社 (15%)
発行形態	国内一般募集
オフリング投資口数 (内訳)	152,250口 145,000口 ⁽¹⁾ (新投資口発行口数) 7,250口 (オーバーアロットメント)
オフリング総額	約502億円
発行価格	330,037円
発行決議日	2015年1月19日 (月)
条件決定日	2015年2月 3日 (火)
払込期日	2015年2月10日 (火)
主幹事	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

マーケットコメント

J-REIT of the Day : 日本リート投資法人、期待を超えるサイズとスピードで資産倍増 (DealWatch 2015/2/5)

5日、日本リート投資法人 (NRI) の新投資口発行における申込期間が終了した。(略)

NRIは2014年4月に東証へ新規上場してから、9カ月で資産規模を倍増させた。上場時に20物件、取得価格ベースで704億円だった資産規模は、本募集後53物件、1560億円まで拡大する。取得物件のサイズについて、投資家はローン直後に「サプライズ」(投信)と声を上げた。(略)

秋口からブリッジファンドを利用して物件の取得を始め短期間で規模は33物件、856億円まで拡大。関係者は「発行体が外部成長にコミットしていたなかで、投資家の期待を超える物件取得になった」といい、拡大スピードも市場関係者に驚きをもって迎えられたようだ。(略)

NRIは15年6月期の1口当たり予想分配金 (DPU) を6568円、15年12月期を7282円と発表。巡航では6549円となり、これまでの6300円近辺の水準から引き上げた。上位5物件における投資比率は61.0%に上っていたが募集後29.2%まで低下し、物件分散も進む。発行体は「リスク耐性を強化する」といい、本案件は基盤作りの一面もあるようだ。また、賃料上昇による内部成長にも期待できるという。(略)

関係者は「市場環境を受け、J-REIT銘柄のユニバースを広げることには慎重になる投資家もいたかもしれないが、ブックビルディングを開始したタイミングで大口の需要が入ったこともあり、札の積み上がりに心配はしてなかった」(関係者)という。

規模感だけでなく、取得物件のNOI利回りは5.1%で既存ポートフォリオの5.0% (14年6月末時点) を上回る水準での取得も好感されたようだ。(略) キャップレートが低下し物件の取得がますます難しくなっている環境下で、これだけの物件を外部から買ったことを素直に好感する声は多い。あるアナリストは「規模感のあるオフリングでDPUの上昇を示したことを評価している」(米系)と話した。(略)

NRIは五反田大橋インベストメント特定目的会社への出資を通じて「ポーラ第3五反田ビル (鑑定評価額:66億1000万円、NOI利回り:4.8%)」の取得にかかる優先交渉権を確保。次のステップとして資産規模2000億円を目指す。

注

1. 一般募集のうち、319口は双日株式会社を指定先として販売しております。

公募増資の効果

ブリッジファンド等を活用した取得手法により成長機会を最大化

取得方法の内訳	第三者から直接取得	ブリッジファンドの活用	+将来のパイプライン
物件数	12	21	1
取得価格合計	358億円	498億円	-
鑑定評価額合計	358億円	522億円	66億円

新規取得資産⁽¹⁾ : 33物件・856億円

新規取得資産
33 物件
856 億円
(取得価格ベース)

新規取得資産取得後
53 物件
1,560 億円
(取得価格ベース)

ポートフォリオ	上場日取得済資産 20 物件 704 億円 ⁽²⁾ (取得価格ベース)		+	新規取得資産取得後		=	新規取得資産取得後						
	鑑定評価額合計 ⁽³⁾	鑑定NOI利回り		貸貸可能面積 (2014年10月末日現在)	稼働率 (2014年10月末日現在)		PML	平均築年数 (2014年10月末日現在)	鑑定評価額合計	鑑定NOI利回り	貸貸可能面積	稼働率	PML
	740億円	5.0%		881億円	5.1%		1,622億円	5.0%		202,969㎡	94.3%		21.7年
	89,943㎡	94.0%		113,026㎡	94.6%		202,969㎡	94.3%		94.3%	4.6%		21.7年
	3.6%			-			4.6%			4.6%			21.7年
	17.3年			25.3年			21.7年			21.7年			21.7年

財務	(2014年6月末日時点)			新規取得資産取得後	
	LTV	長期比率		LTV	長期比率
	47.8%	76.0%		46.6%	85.7%
	2.3年	21.8%		2.4年	22.5%

注

1. 新規取得資産の数値には、2015年3月12日に取得を予定する小滝橋パシフィックビルを含みます。
2. 上場日取得済資産の取得価格の合計は、新規上場時の届出目論見書での記載に合わせて、単位未満を四捨五入して記載しています。
3. 鑑定評価額の価格時点は、上場日取得済資産については2014年12月31日、新規取得資産については2014年12月1日となります。

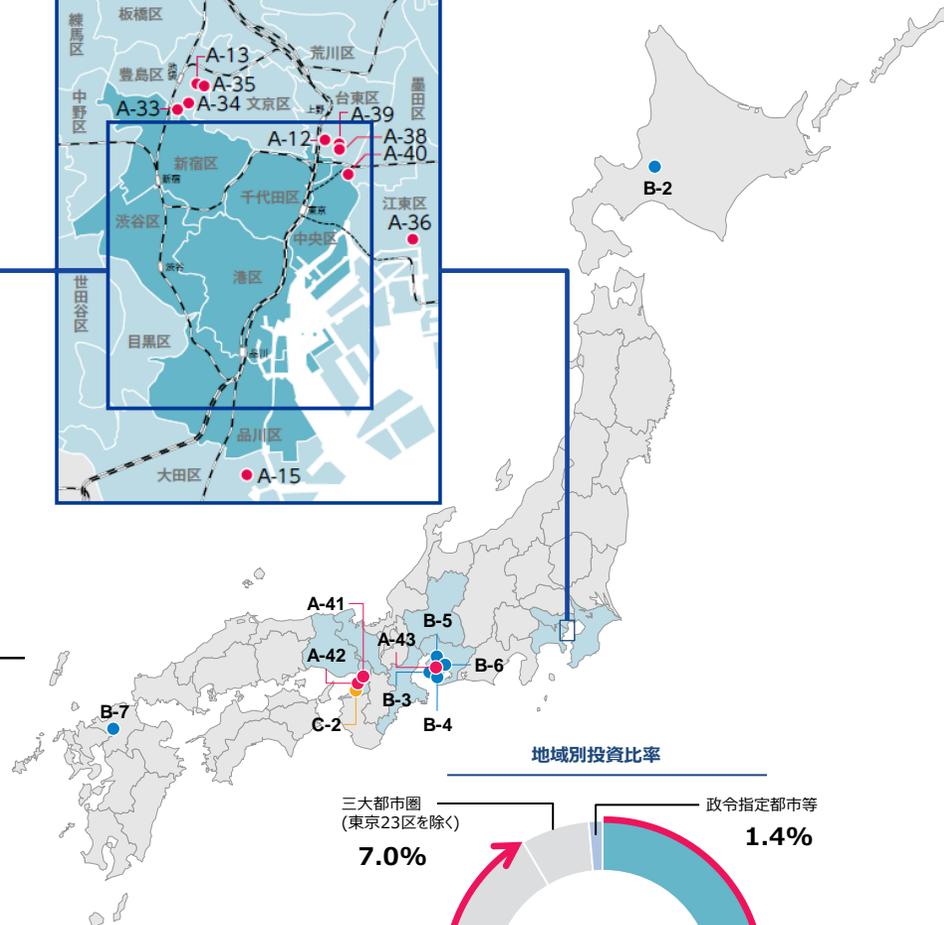
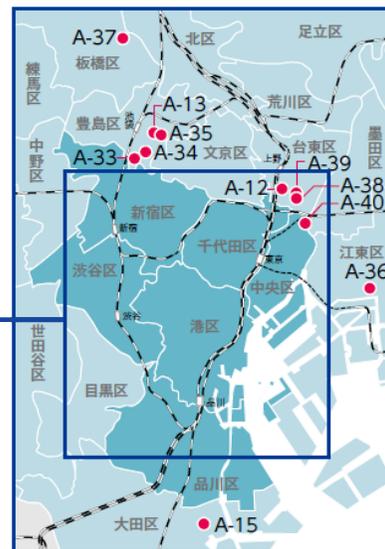
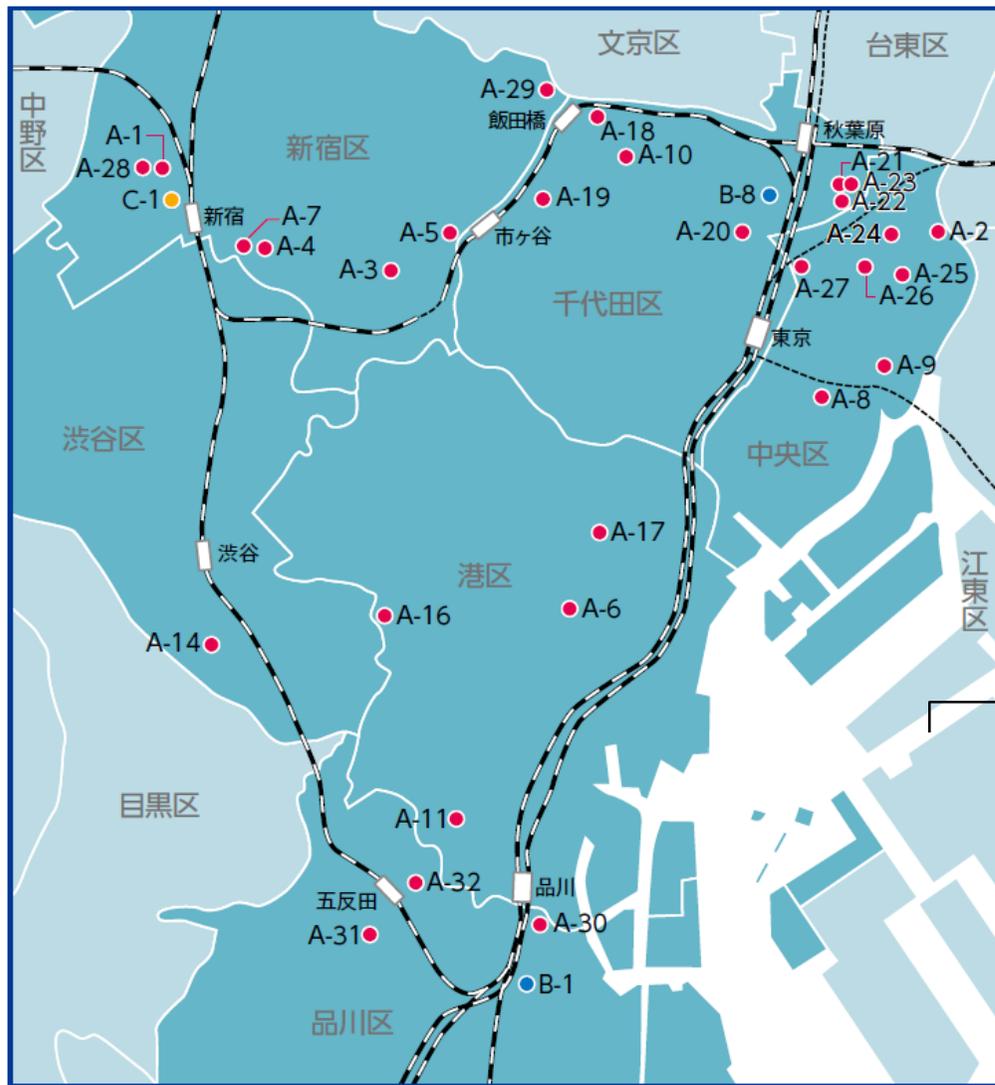
ポートフォリオ一覧 (新規取得資産取得後)

上場当初の2倍を超える1,500億円超の資産規模を達成。全ての新規取得資産はスポンサー以外の第三者から取得

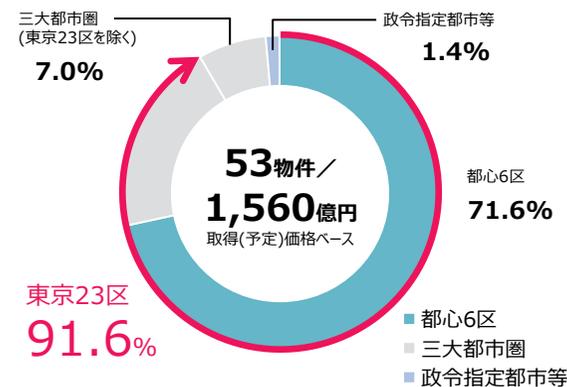
オフィス													
								<p>【上場日取得済資産】 20 物件・704億円</p> <p>うち第三者からの取得：13物件・396億円</p>					

オフィス													
					住宅		商業			<p>【新規取得資産】 33 物件・856 億円</p> <p>全物件が第三者からの取得</p>			

【合計】53 物件・1,560 億円



地域別投資比率



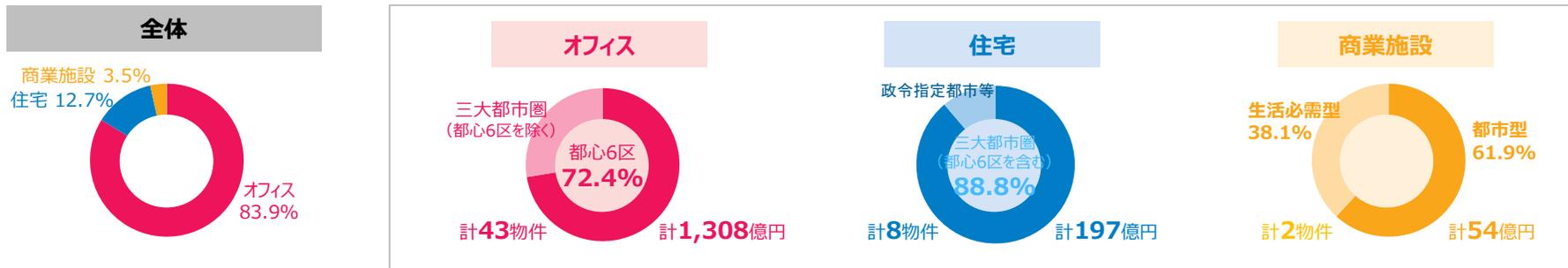
53物件 /
1,560億円
取得(予定)価格ベース

- オフィス
- 住宅
- 商業施設

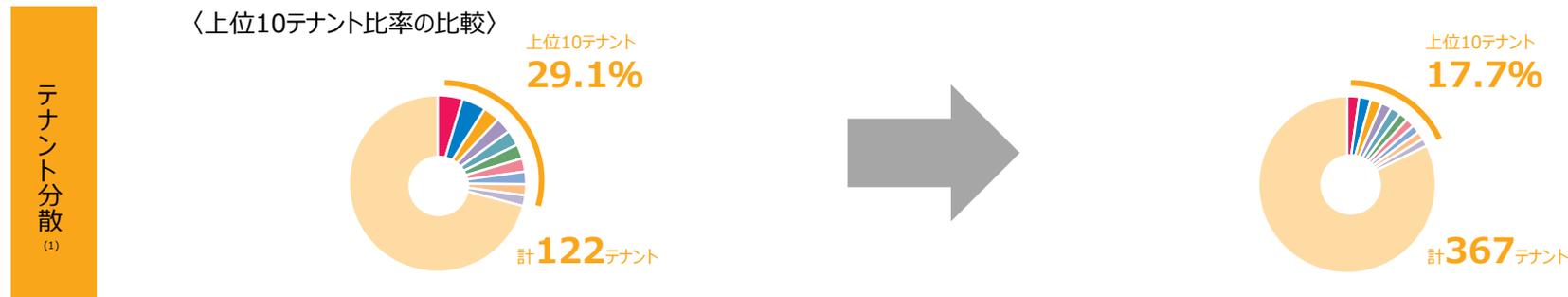
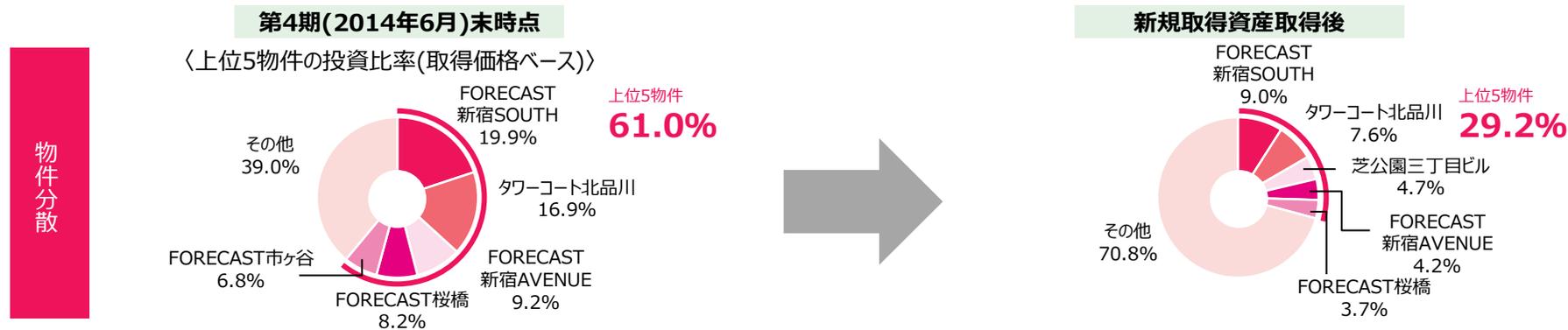
ポートフォリオのリスク耐性強化

新規物件取得によってポートフォリオのリスク耐性が強化され、「今後の更なる成長に向けたポートフォリオの基礎固め」を遂行

新規取得資産取得後のポートフォリオ概要



物件分散及びテナント分散

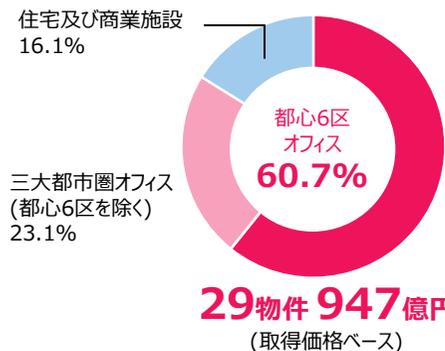


注 1. オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、上位10テナント比率は2014年10月末日時点の賃貸面積ベースで、テナント数は2014年10月末日時点のエンドテナント数で算出しています。

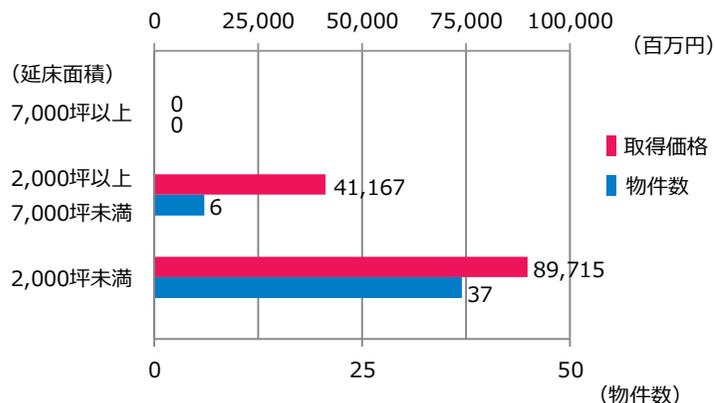
都心6区中規模オフィスへの投資

都心6区の中規模オフィスを中心としたポートフォリオを構築し、収益の成長性と安定性を追求

〈新規取得資産取得後のポートフォリオ〉
都心6区オフィスの比率



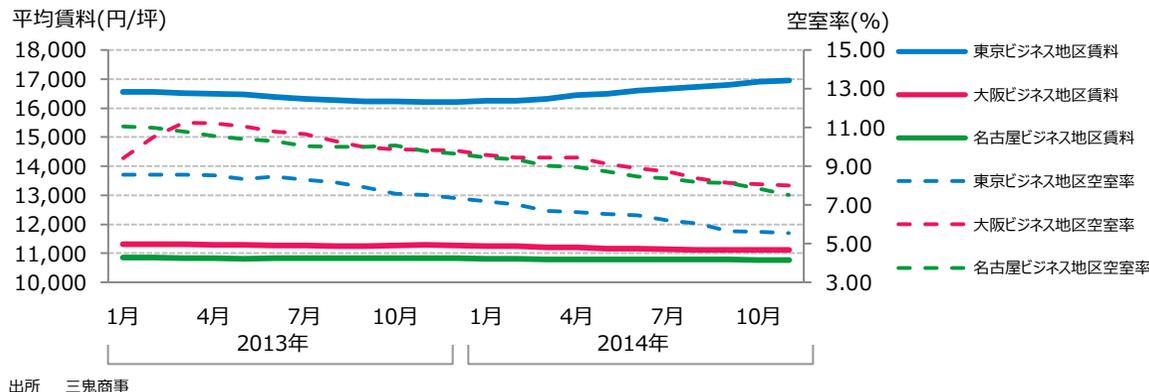
〈新規取得資産取得後のポートフォリオ〉
オフィス物件の規模別分布



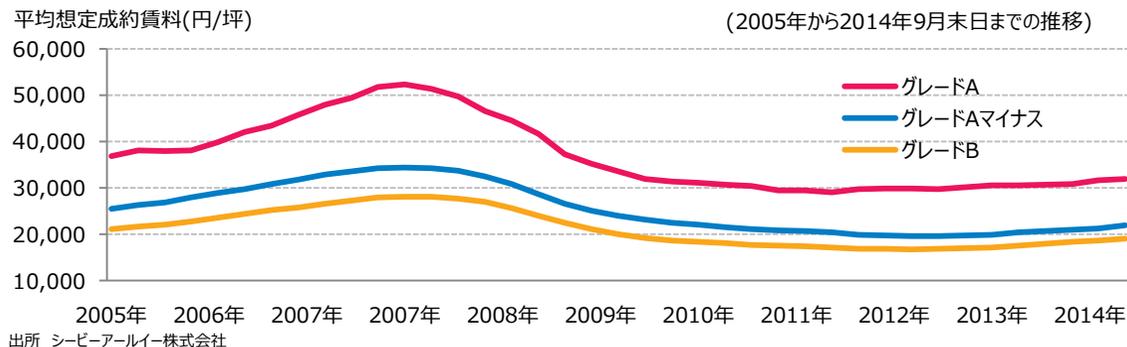
注

- 「主要ビジネス地区」とは、東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)、大阪主要6地区(梅田地区、南森町地区、淀屋橋・本町地区、船場地区、心斎橋・難波地区及び新大阪地区)及び名古屋主要4地区(名駅地区、伏見地区、栄地区及び丸の内地区)をいいます。なお、地区内の全ての貸事務所ビルが対象となっているものではありません。
- 「グレードA」は、東京都主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)に加え大阪、名古屋の主要区内のオフィス集積度の高い地域におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上かつ築11年未満、かつ東京の主要5区については基準階床面積500坪以上、大阪及び名古屋については基準床面積350坪以上のビルを指します。「グレードAマイナス」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積250坪以上、貸付総面積4,500坪以上、延床面積7,000坪以上かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。「グレードB」は、東京23区におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する基準階面積200坪以上、延床面積2,000坪以上7,000坪未満、かつ新耐震基準に準拠したビルに加え、大阪市内及び名古屋市内におけるシービーアールイー株式会社が設定したオフィスエリアに所在する延床面積2,000坪以上、かつ新耐震基準に準拠したビルを指します。

主要ビジネス地区⁽¹⁾の賃料・空室率動向



オフィス賃料のグレード別推移⁽²⁾



3. 業績予想

第6期（2015年6月期）及び
第7期（2015年12月期）業績予想

単位：百万円

	第5期実績 (a)	第6期予想 2015/2/19時点 (b)	対実績 (b-a)	第7期予想 2015/2/19時点
営業収益	2,408	4,528	2,120	5,045
営業利益	1,245	2,466	1,221	2,548
経常利益	1,078	1,985	908	2,200
当期純利益	1,077	1,984	907	2,199
1口当たり分配金 ⁽¹⁾	7,109円	6,527円	▲582円	7,234円
NOI	1,849	3,335	-	3,696
NOI利回り ⁽²⁾	5.1%	4.9%	-	4.7%
運用日数	184日	181日	-	184日

注

1. 第5期実績は繰越未処分利益約1百万円の取り崩しを行っています。
2. 「NOI利回り」は、NOIの予想値を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。

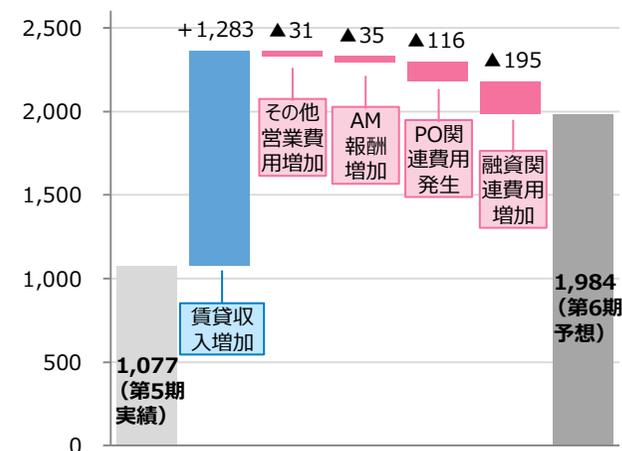
第6期予想当期純利益の主な変動要因
(対第5期実績)

第6期予想当期純利益（対第5期実績）

- 賃貸事業収益の増加 +1,283百万円
- その他営業費用の増加 ▲31百万円
- AM報酬の増加 ▲35百万円
- PO関連費用の発生 ▲116百万円
- 融資関連費用の増加 ▲195百万円

第6期予想当期純利益増減要因（対第5期実績）

単位：百万円

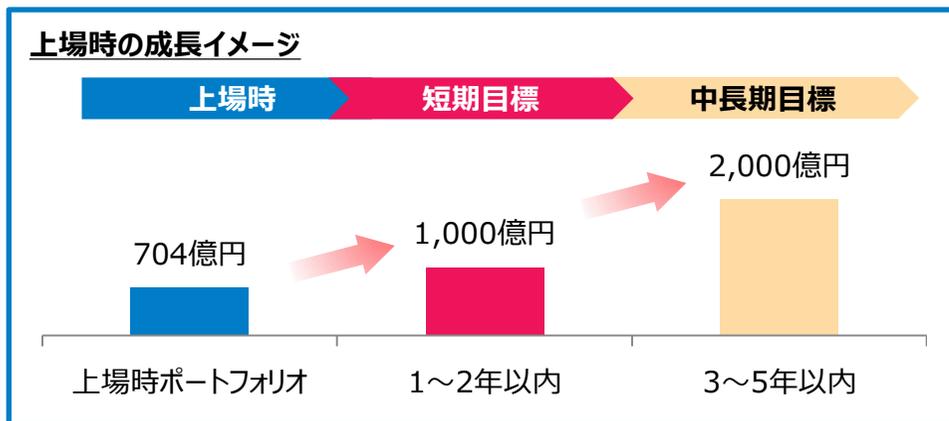




4. 今後の成長戦略

外部成長戦略①

上場時の短期目標を前倒しで達成。新たな目標である資産規模⁽¹⁾2,000億円の早期達成を目指す

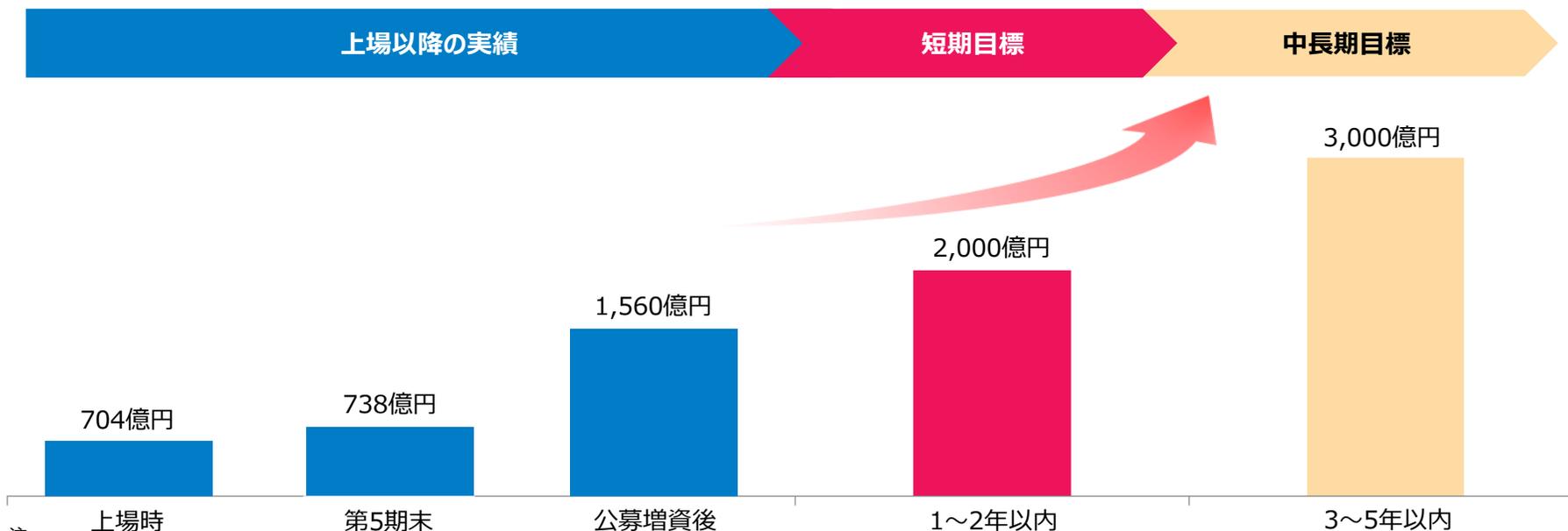


上場時の短期目標を早期に達成

↓

今後1~2年以内に2,000億円までの資産規模⁽¹⁾拡大を目指す

今後の成長イメージ



- 注
- 「資産規模」はポートフォリオ全体の取得価格合計を指します。
 - 上場時の資産規模は、新規上場時の届出目論見書での記載に合わせて、単位未満を四捨五入して記載しています。
 - 公募増資後の資産規模には、2015年3月12日に取得を予定する小滝橋パシフィカビルの取得価格を含みます。

外部成長戦略②：売主のニーズに機動的かつタイムリーに応える各種取得手法

売主のニーズに応じて、特徴の異なる複数のブリッジファンドの活用や借入等、各種手法により機動的かつタイムリーな取得を継続

IPO後の取得状況

取得方法	公募増資に伴って取得 ブリッジファンドの活用					
	レバレッジによる取得	増資時に直接取得	合同会社ニコラス キャピタル1	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4	五反田大橋インベ ストメント特定目的会社
物件数	2	10	16	1	4	1
取得価格	88 億円	270 億円	333 億円	73 億円	91 億円	—
鑑定評価額	89 億円	270 億円	344 億円	85 億円	92 億円	66 億円

機動的なブリッジファンドの活用

① 物件プール型ブリッジファンド

- ・ブリッジファンドでの決済時期を予め設定
- ・決済時期をターゲットに複数の物件をプール

(例)合同会社ニコラスキャピタル1



② 決済期日対応型ブリッジファンド

- ・比較的大型の資産について、売主の希望する決済時期をターゲットに、テラーメイドでブリッジファンドを組成

(例)合同会社ニコラスキャピタル2



(例)五反田大橋インベ
ストメント特定目的会社



レバレッジによる取得

借入による取得

- ・物件取得のタイミング/物件の特性次第で、ブリッジファンドではなく、借入により直接取得

(例)セントラル代官山



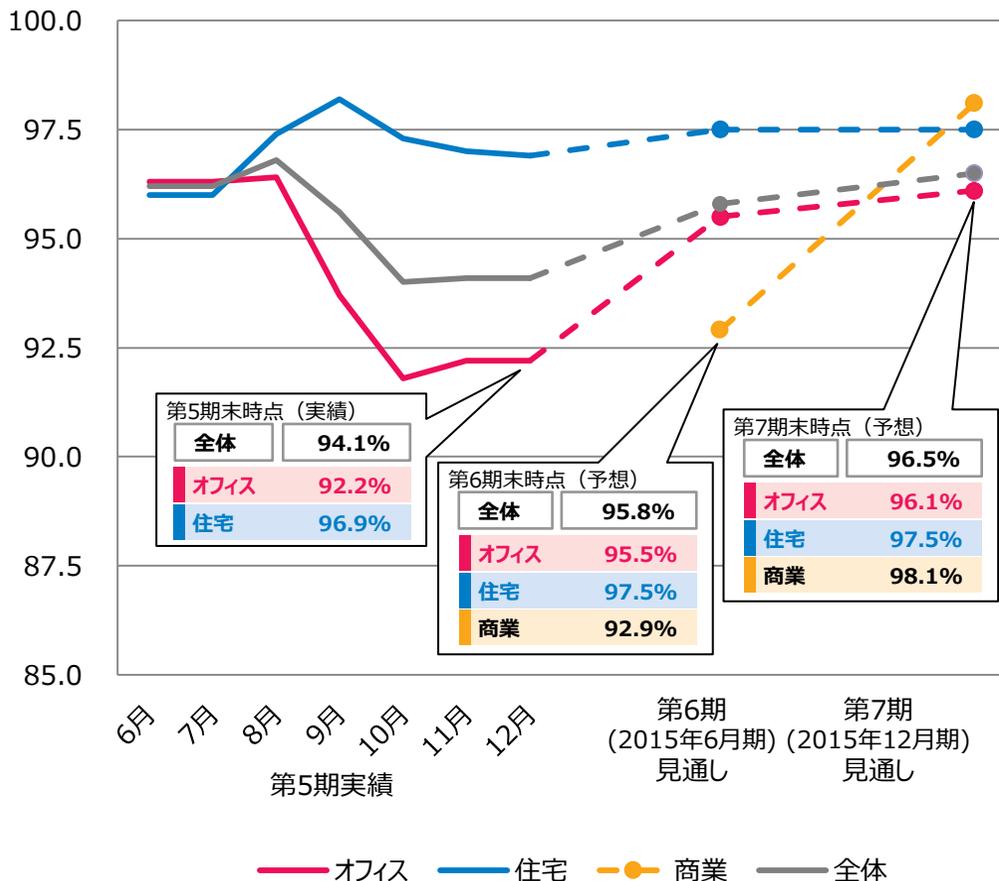
(例)JSプログレビル



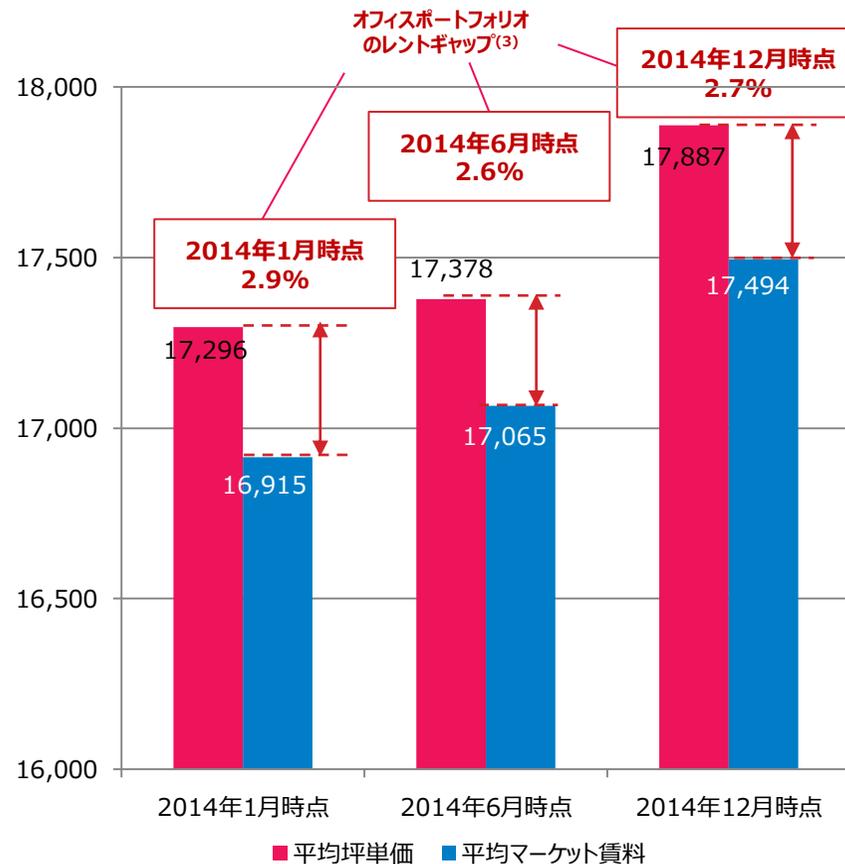
内部成長戦略①

ポートフォリオ稼働率の向上と賃料増額に取り組み、収益のアップサイドを追及

稼働率推移見通し



オフィス物件の平均坪単価(1)と平均マーケット賃料(2)



注

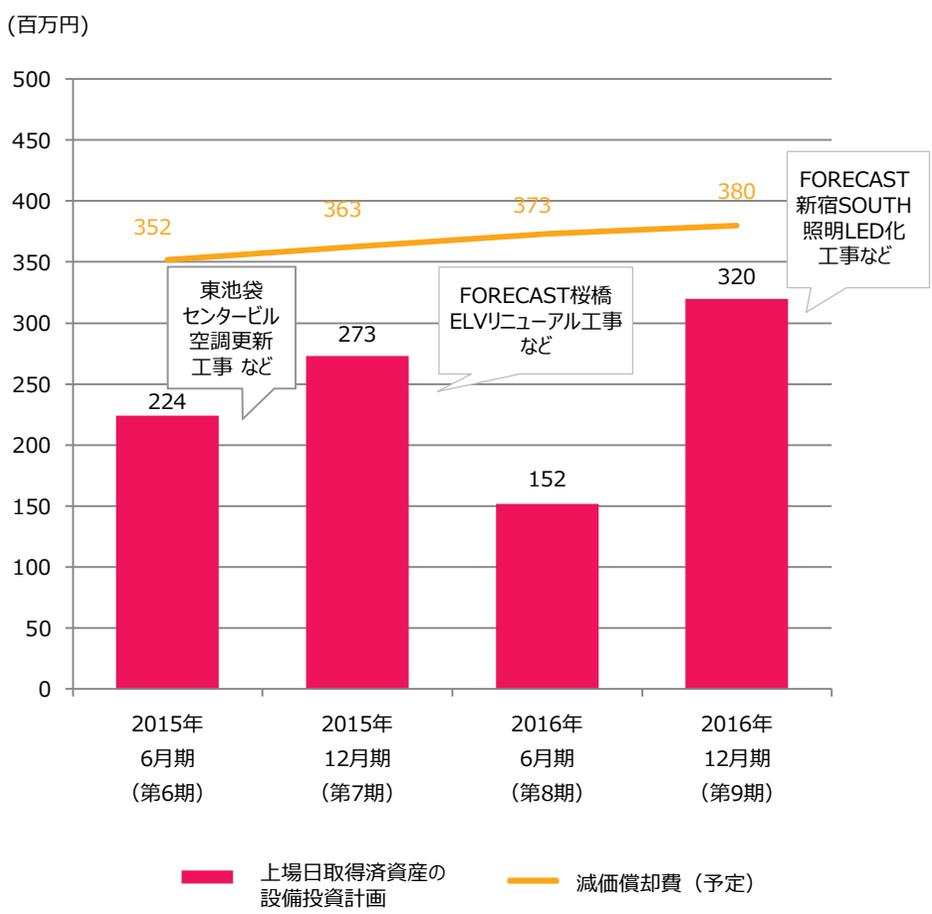
- 「平均坪単価」はそれぞれ、2014年1月末時点、2014年6月末時点及び2014年12月末時点の契約ベースでの賃料であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積で加重平均した値の合計を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
- 「平均マーケット賃料」はそれぞれ、三幸エステート作成のマーケットレポートにおける、2014年1月1日時点、2014年6月30日時点及び2014年12月31日時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積で加重平均した値の合計を記載しています。
- 「オフィスポートフォリオのレントギャップ」は、各個別物件の平均坪単価をマーケット平均賃料で割った値を、基準階稼働床面積の値に応じて加重平均した数値の合計を記載しています。

内部成長戦略②

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、各物件の資産価値の維持、向上を図る

設備投資計画と修繕費用

◆ 上場日取得済資産の設備投資計画⁽¹⁾と減価償却費(予定)



注 1. 上場日取得済資産の設備投資計画は、各物件のプロパティ・マネジメント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。

◆ コスト削減、テナント満足度及び環境に配慮した施策

LED電球の設置

トイレの節水装置の設置

トイレット自動流水器「アクアプロ・ヴィーナス」設置例

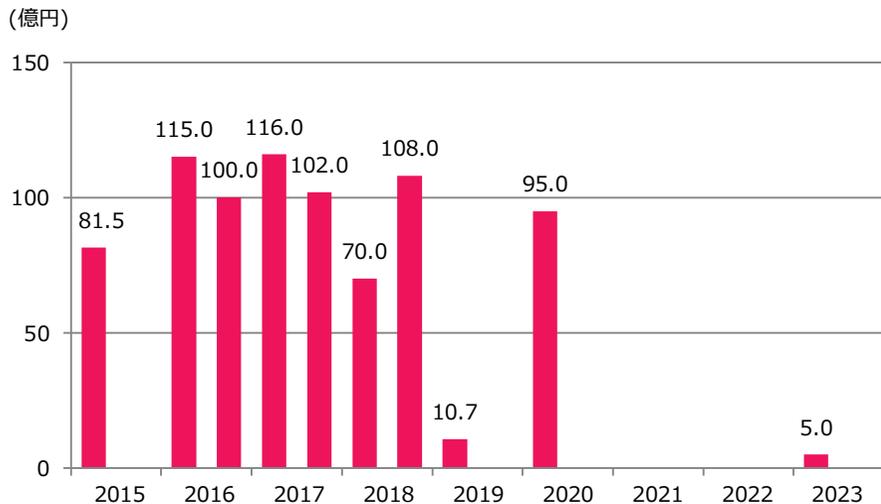
空調設備の更新及び節電システムの導入

本投資法人は、金融機関との強固なリレーションのもと、中長期的に安定した財務基盤の維持を図る

公募増資後における財務ハイライト

有利子負債総額	803億円	LTV	46.6%
平均残存期間	2.4年	株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付 A-(安定的)⁽¹⁾	
長期比率	85.7%		

公募増資後における返済期限の分散状況



- 注
- 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。
 - 当該借入は、別途定められる貸出前提条件を全て充足することに加え、協調融資団を組成する借入先による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。また、当該借入れに関する「借入金額」、「利率」、「借入実行日」及び「返済（予定）期日」は本日現在の予定であり、最終的な借入実行の時までに変更されることがあります。

公募増資後の借入れ(予定)一覧

区分	期間	借入先	借入金額 (百万円)	借入実行日	返済(予定)期日	利率	金利		
公募増資前の借入	短期	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	50	2014年4月2日	2015年4月24日	基準金利+0.50%	変動		
			8,100	2014年4月24日	2015年4月24日	基準金利+0.25%	変動		
			8,500	2014年4月24日	2016年4月24日	基準金利+0.275%	変動		
			11,600	2014年4月24日	2017年4月24日	基準金利+0.30%	変動		
			3,700	2014年12月19日	2017年8月21日	基準金利+0.30%	変動		
	長期		7,000	2014年4月24日	2018年4月24日	0.80448%	固定		
			5,700	2015年1月8日	2018年8月20日	基準金利+0.325%	変動		
			1,070	2014年4月24日	2019年4月24日	0.91443%	固定		
			公募増資後の借入	短期	3,000	2015年2月12日	2016年2月22日	基準金利+0.50%	変動
					10,000	2015年2月12日	2016年8月22日	基準金利+0.275%	変動
長期	6,500	2015年2月12日		2017年8月21日	基準金利+0.30%	変動			
	5,100	2015年2月12日		2018年8月20日	基準金利+0.325%	変動			
	3,500 ⁽²⁾	2015年3月12日		2020年2月20日	基準金利+0.40%	固定			
	6,000	2015年2月12日		2020年2月20日	0.85306%	固定			
	500	2015年2月12日		2023年2月20日	1.23580%	固定			

第5期(2014年12月期)における取り組み

今後の課題

外部成長

- ◆ セントラル代官山(35億円)の取得
- ◆ ブリッジファンド4本の組成・優先交渉権の獲得(22物件、約563億円)
- ◆ 短期目標である資産規模1,000億円を前倒しで達成(第6期の公募増資後)

- ◆ 早期に資産規模2,000億円を達成
- ◆ ブリッジファンドの活用・借入による機動的かつタイムリーな物件取得の継続
- ◆ ポートフォリオクオリティの更なる向上に資する資産の取得

内部成長

- ◆ 低稼働物件の稼働率向上(FORECAST四谷・グリーンオーク高輪台)
- ◆ オフィス賃料の増額改定(6テナントで約10.4%の上昇)
- ◆ 保有物件の設備投資計画の見直し
- ◆ 物件名称の変更(FORECAST新宿SOUTH / FORECAST桜橋)

- ◆ 低稼働物件の稼働率向上
- ◆ 賃料改定の機会を活かした賃料増額の実現(第6期 契約更改対象面積約10,000坪)
- ◆ 能動的な設備投資による資産価値の維持・向上
- ◆ ビル名の統一によるブランド認知の醸成

財務戦略

- ◆ メインバンクを中心としたレンダーサポート体制の維持
- ◆ 消費税還付金による期限前返済(7.3億円)
- ◆ 資産取得のための新規借入(37億円)の実行

- ◆ 新規借入時やリファイナンス時における借入期間の長期化
- ◆ 格付の向上
- ◆ グローバル投資家を含む投資主層の更なる多様化

5. Appendix

投資主との利害一致の徹底的な追求

日本リート投資法人の基本方針

1

総合型リートの特性を活かした**機動的かつタイムリー**な投資

2

スポンサー3社(双日・クッシュマン・アジリティィ⁽¹⁾)の
ネットワークを活用した成長戦略

3

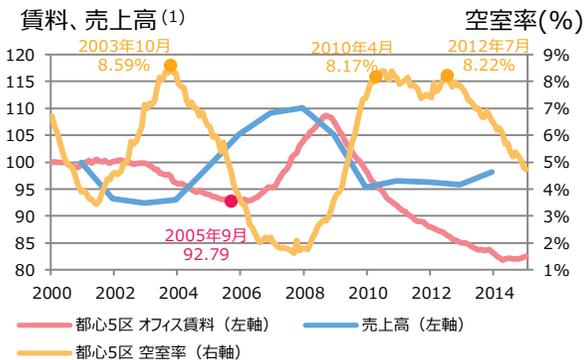
分配金に連動した運用報酬体系および
第三者による**監視機能を確保したガバナンス体制**

注
1. 「双日」は双日株式会社、「クッシュマン」はクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社、「アジリティィ」はアジリティィ・アセット・アドバイザーズ株式会社を示します。

オフィス

景気の回復に応じて
賃料収入の向上が期待されるオフィス

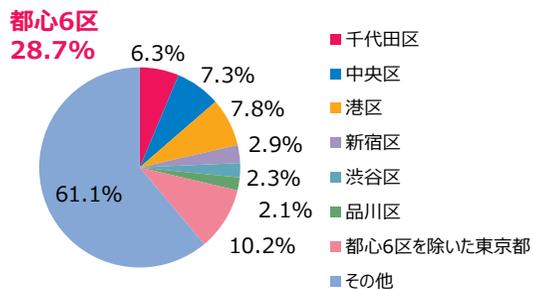
企業売上高と都心5区オフィス空室率及び賃料の推移



出所：三幸エステート株式会社「オフィスマーケット調査月報」及び財務省「法人企業統計調査」より作成

全国の大企業が集積する都心6区

大企業の本社又は本店所在地の地域別割合
(企業数ベース)



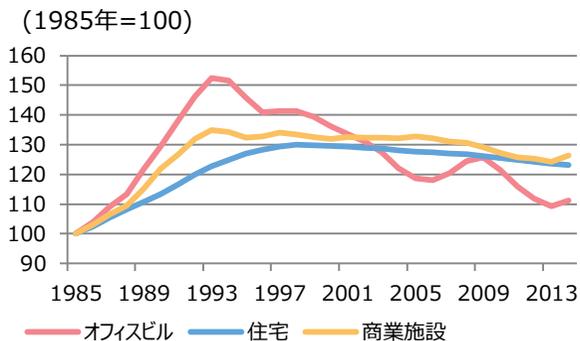
出所：総務省統計局「平成21年経済センサス-基礎調査 東京都結果報告」より作成

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

住宅

安定した収益が期待できる賃貸住宅

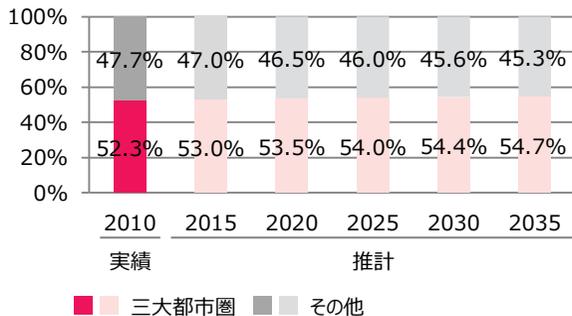
用途別の賃料指数の推移



出所：日本銀行、総務省統計局

人口の集中する三大都市圏

世帯数推移及びその将来推計の地域別比率

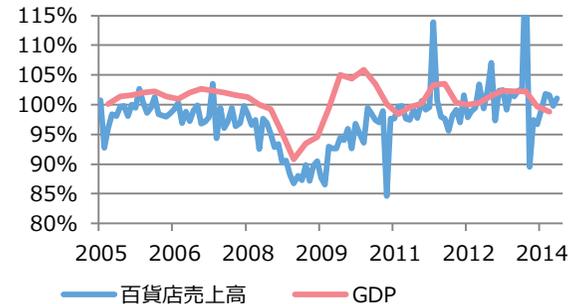


出所：実績値：総務省統計局「平成17年国勢調査」「平成22年国勢調査」、推計値：国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（2014年4月推計）より作成

商業施設

景気回復に応じて
売上増加が期待できる都市型

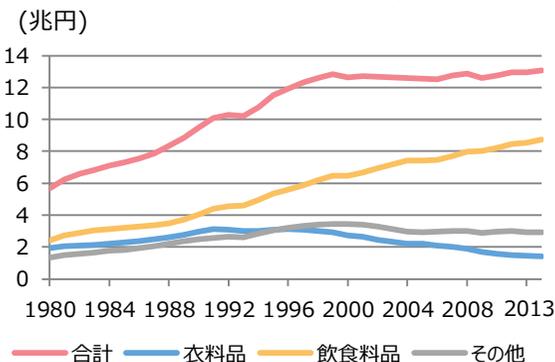
百貨店 売上高及びGDPの対前年同期比



出所：百貨店売上高：経済産業省「商業動態統計調査」
GDP：内閣府「国民経済計算（GDP統計）」より作成

安定収益が期待できる
生活必需品型及びGMS核店舗型⁽²⁾

スーパー販売額（品目別）



出所：経済産業省「商業動態統計調査」より作成

		全体での 用途別 投資比率	各用途における地域別投資比率		
			三大都市圏 ⁽²⁾		政令指定 都市等 ⁽³⁾
			都心6区 ⁽¹⁾	40%以下	20%以下
オフィス	<p>都心6区中心 → 企業集積 → 成長性</p> <p>本投資法人が考える投資特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益向上が見込める ◆ 相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有する ◆ 都心6区：企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込める 	50%以上	60%以上	40%以下	20%以下
	住宅	<p>三大都市圏中心 → 人口集中 → 安定性</p> <p>本投資法人が考える投資特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 景気に左右されず比較的安定した賃貸需要及び賃料水準が見込める ◆ 三大都市圏：人口集積度が高く一定の賃貸住宅需要が見込める 	50%以下	60%以上	40%以下
商業施設	<p>都市型 → 成長性</p> <p>生活必需型／GMS核店舗型 → 安定性</p> <p>本投資法人が考える投資特性</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 都市型商業施設 <ul style="list-style-type: none"> ● 人口流入を背景として活発な消費活動が見込める都市の中心に立地しており、相対的に高い収益性が見込める ● 代替テナントが比較的多く見込める ◆ 生活必需型商業施設及びGMS核店舗型商業施設 <ul style="list-style-type: none"> ● 主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待できる ● 地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込める 	20%以下	地域別投資比率は定めていません		

注

1. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。
2. 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。
3. 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。

スポンサーサポート

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

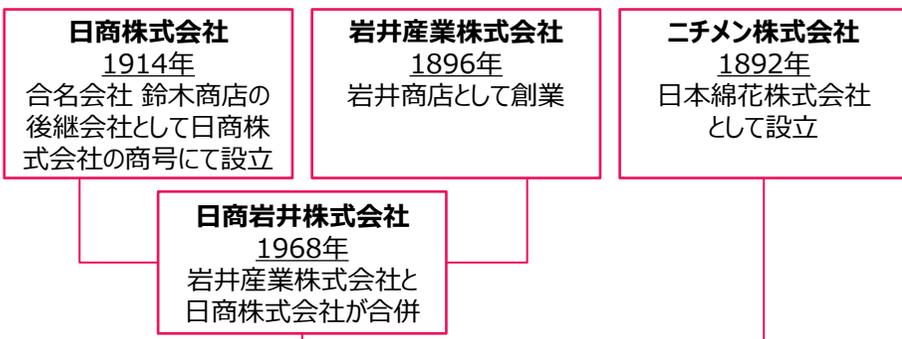
グローバルに活動する総合商社

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

(2014年12月31日現在)

拠点数	国内： 7 拠点 (支店、国内法人等) 海外： 87 拠点 (現地法人、駐在員事務所等)
グループ会社	国内： 115 社 海外： 303 社
従業員数	単体： 2,271 名 連結： 16,132 名

双日グループの成り立ち



2003年
◆ 完全親会社ニチメン・日商岩井ホールディングス株式会社設立 (ニチメン株式会社及び日商岩井株式会社が株式を移転、両社は子会社に)

2005年
◆ 双日株式会社に商号変更 (双日ホールディングス株式会社と双日株式会社が合併)

2004年
◆ 事業子会社双日株式会社が発足 (子会社のニチメン株式会社と日商岩井株式会社が合併)
◆ 持株会社が双日ホールディングス株式会社に商号変更



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

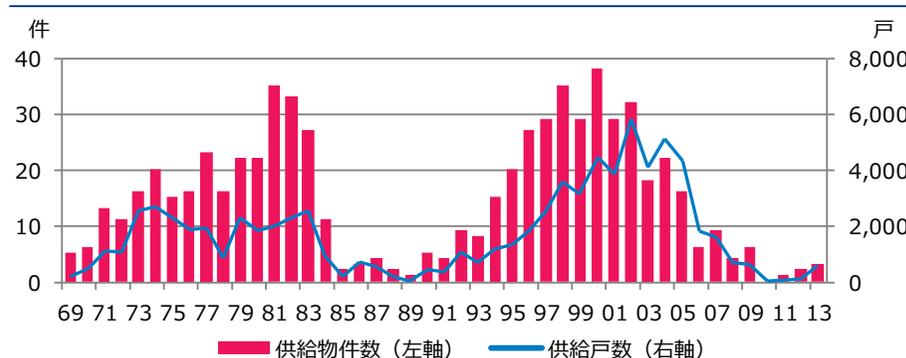
(b) 分譲マンション事業

- ◆ 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2月1日現在)

主な開発実績 (1)



東京経済圏及び大阪経済圏における分譲マンションの供給実績 (年度別)



出所：双日

C&Wグループ⁽¹⁾100%出資の日本のアセットマネジメント会社



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

世界有数の不動産総合サービスプロバイダー

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

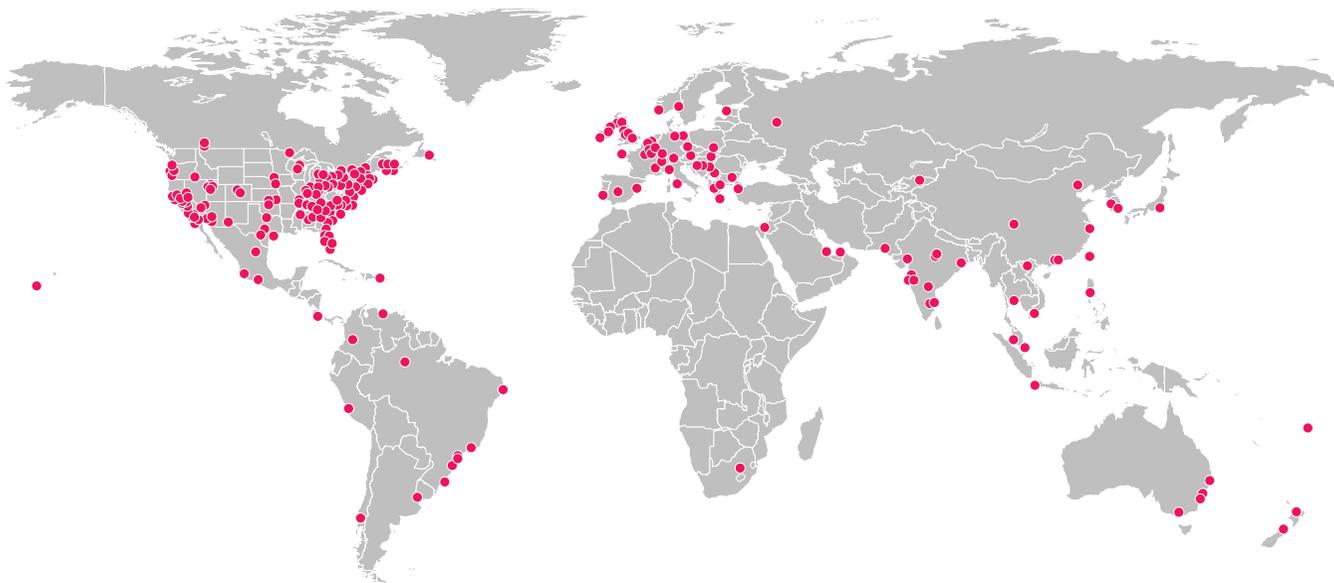
リーシングにおける主な受託実績

ワン・ワールドトレードセンター
(米国ニューヨーク市)

チャイナ・セントラル・プレイス
(中国北京市)

ヘロンタワー
(英国ロンドン)

C&Wグループの拠点網



注

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

アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社

不動産ファンドの資産マネジメント会社で本投資法人設立スポンサー

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

アジリティの投資戦略

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

主な投資案件の実績⁽²⁾

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

注

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

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

2014年7月1日からの期間の資産運用報酬

<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イムポート出資

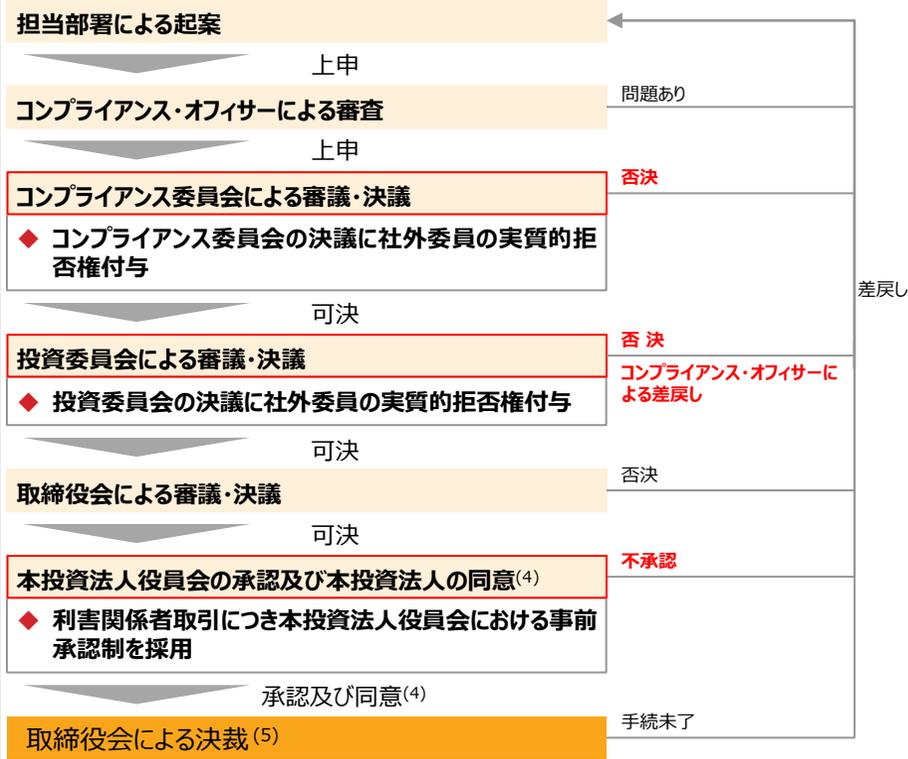
メインスポンサーの双日

公募増資後において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>



注

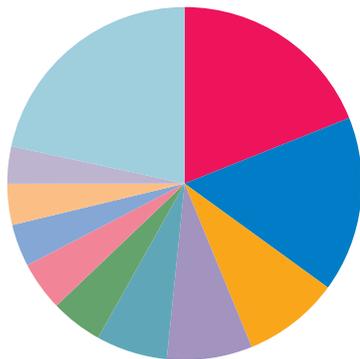
1. $DPU\text{変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}^{(2)} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1$
2. 「調整後1口当たり分配金額」とは、対象となる営業期間の報酬等控除前分配可能金額⁽³⁾を当該営業期間に係る決算期における発行済投資口総数で除した金額をいいます。
3. 「報酬等控除前分配可能金額」とは、我が国において一般的に公正妥当と認められる企業会計の慣行に従い算出される対象となる営業期間の税引前当期純利益の金額（ただし、運用報酬2及び特定資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。

ポートフォリオの分散状況

分散したポートフォリオを構築

物件の分散状況

取得価格ベース（2014年12月31日現在）

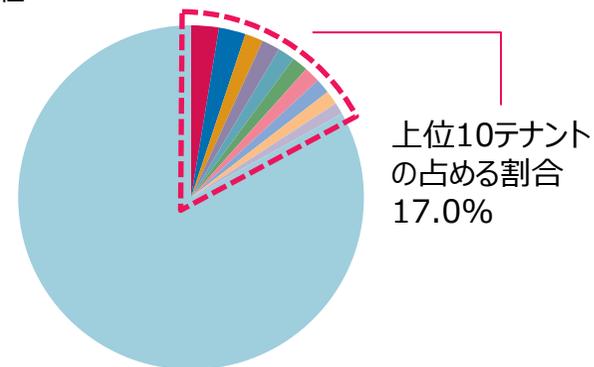


上位10物件の概要

	物件名	取得価格 (百万円)	総取得価格に 占める割合
1	FORECAST新宿SOUTH	13,990	18.9%
2	タワーコート北品川	11,880	16.1%
3	FORECAST新宿AVENUE	6,500	8.8%
4	FORECAST桜橋	5,760	7.8%
5	FORECAST市ヶ谷	4,800	6.5%
6	セントラル代官山	3,510	4.8%
7	グリーンオーク御徒町	3,330	4.5%
8	グリーンオーク茅場町	2,860	3.9%
9	グリーンオーク九段	2,780	3.8%
10	東池袋センタービル	2,520	3.4%

テナントの分散状況

2014年12月31日現在



上位10テナントの概要⁽¹⁾

	入居物件名	業種	賃貸面積 (m ²)	総賃貸可能面積 に占める割合
1	東池袋センタービル	卸売・小売業	2,424.34	2.6%
2	FORECAST新宿SOUTH	サービス業	2,309.49	2.5%
3	FORECAST桜橋	製造業	1,601.49	1.7%
4	(仮称)FORECAST日本橋EAST	卸売・小売業	1,533.92	1.7%
5	FORECAST新宿SOUTH FORECAST新宿AVENUE	情報通信業	1,491.65	1.6%
6	FORECAST新宿AVENUE	製造業	1,395.96	1.5%
7	グリーンオーク九段	製造業	1,361.47	1.5%
8	FORECAST新宿SOUTH	製造業	1,280.85	1.4%
9	グリーンオーク茅場町	金融・保険業	1,211.22	1.3%
10	FORECAST桜橋	製造業	1,035.02	1.1%

注

1. 全てのエンドテナントを対象に、2014年12月末日時点の賃貸面積ベースで算出しています。

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第5期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第5期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額 (百万円)			直接還元法			DCF法			鑑定会社 (1)			
								還元利回り(%)			割引率(%)				最終還元利回り(%)		
					第4 期末	第5 期末(b)	差異	第4 期末	第5 期末	差異	第4 期末	第5 期末	差異		第4 期末	第5 期末	差異
オフィス																	
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,252	317	2,520	2,570	50	4.7	4.6	▲0.1	4.3	4.2	▲0.1	4.9	4.8	▲0.1	不動研
A-2	(仮称) FORECAST日本橋EAST	2,130	2,137	122	2,240	2,260	20	4.8	4.8	0	4.7	4.6	▲0.1	5.1	5.0	▲0.1	不動研
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,430	219	1,610	1,650	40	4.7	4.6	▲0.1	4.4	4.3	▲0.1	4.8	4.7	▲0.1	不動研
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,485	384	6,700	6,870	170	4.3	4.2	▲0.1	4.0	3.9	▲0.1	4.4	4.3	▲0.1	不動研
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,834	435	5,090	5,270	180	4.3	4.2	▲0.1	4.1	4.0	▲0.1	4.5	4.4	▲0.1	不動研
A-6	FORECAST三田	1,800	1,802	127	1,890	1,930	40	4.5	4.4	▲0.1	4.3	4.2	▲0.1	4.7	4.6	▲0.1	不動研
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,484	615	14,400	15,100	700	4.3	4.2	▲0.1	4.0	3.9	▲0.1	4.5	4.4	▲0.1	不動研
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,969	▲139	5,820	5,830	10	4.7	4.7	0	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	▲0.1	不動研
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,972	▲32	2,890	2,940	50	4.7	4.6	▲0.1	4.4	4.4	0.0	4.9	4.8	▲0.1	不動研
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,887	52	2,870	2,940	70	4.4	4.3	▲0.1	4.2	4.1	▲0.1	4.6	4.5	▲0.1	不動研
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,330	▲30	2,280	2,300	20	4.8	4.7	▲0.1	4.6	4.5	▲0.1	5.0	4.9	▲0.1	不動研
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,461	▲331	3,210	3,130	▲80	4.9	4.9	0	4.6	4.5	▲0.1	5.0	4.9	▲0.1	不動研
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,620	▲10	2,610	2,610	0	5.2	5.1	▲0.1	5.0	4.9	▲0.1	5.4	5.3	▲0.1	不動研
A-14	セントラル代官山	3,510	3,669	▲169	-	3,500	-	-	4.2	-	-	4.0	-	-	4.4	-	不動研
	オフィス合計	55,930	57,340	1,559	54,130	58,900	1,270										
住宅																	
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,521	878	12,200	12,400	200	4.8	4.7	▲0.1	4.6	4.5	▲0.1	5.0	4.9	▲0.1	不動研
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,650	▲40	1,590	1,610	20	6.0	5.9	▲0.1	5.8	5.7	▲0.1	6.2	6.1	▲0.1	不動研
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,341	▲21	1,300	1,320	20	5.4	5.3	▲0.1	5.2	5.1	▲0.1	5.6	5.5	▲0.1	不動研
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,164	▲24	1,110	1,140	30	5.5	5.4	▲0.1	5.3	5.2	▲0.1	5.7	5.6	▲0.1	不動研
B-5	マックヴィラージュ平安	785	824	▲13	805	811	6	5.8	5.7	▲0.1	5.6	5.5	▲0.1	6.0	5.9	▲0.1	不動研
B-6	シーム・ドエル筒井	695	743	▲18	712	725	13	5.5	5.4	▲0.1	5.3	5.2	▲0.1	5.7	5.6	▲0.1	不動研
B-7	シエル薬院	640	673	▲15	647	658	11	5.3	5.2	▲0.1	5.1	5.0	▲0.1	5.5	5.4	▲0.1	不動研
	住宅合計	17,960	17,919	744	18,364	18,664	300										
合計	21物件	73,890	75,259	2,304	72,494	77,564	1,570										

注
1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所

2014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	2,570百万円	2,260百万円	1,650百万円	6,870百万円	5,270百万円
鑑定NOI利回り	5.3%	5.2%	5.3%	4.5%	4.7%
稼働率	100%	100%	89.7%	100%	100%
建築時期	2009年2月	2009年2月	2009年1月	2008年9月	2009年8月
PML値	2.7%	3.7%	3.6%	2.1%	2.9%
取得先	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等
アクセス	JR新宿駅から徒歩約5分	都営地下鉄新宿線・浜町駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線・東日本橋駅と東京メトロ日比谷線・人形町駅も徒歩圏内	東京メトロ丸ノ内線・四谷三丁目駅から徒歩約4分、四ツ谷駅から徒歩約6分	東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線・新宿三丁目駅から徒歩約3分	東京メトロ南北線・市ヶ谷駅から徒歩約2分
物件特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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る交通利便性は良好 ◆ 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

2014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	1,930百万円	15,100百万円	5,830百万円	2,940百万円	2,940百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	4.7%	5.1%	5.0%	4.8%
稼働率	100%	100%	85.4%	100%	100%
建築時期	2009年9月	1980年11月	1985年4月	1990年3月	1987年12月
PML値	2.9%	7.0%	4.2%	2.6%	5.1%
取得先	スポンサー等	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営大江戸線・赤羽橋駅から徒歩約2分、都営三田線・芝公園駅から徒歩約5分、東京メトロ南北線・麻布十番駅から徒歩約5分	JR新宿駅南口又は新南口から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線・新宿三丁目駅から徒歩約1分	東京メトロ日比谷線及びJR京葉線・八丁堀駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線・宝町駅から徒歩約5分	東京メトロ東西線及び日比谷線・茅場町駅から徒歩約2分	東京メトロ東西線・半蔵門線及び都営地下鉄新宿線・九段下駅から徒歩約1分
物件特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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応え得る水準

2014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
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
取得価格	2,260百万円	3,330百万円	2,520百万円	3,510百万円
不動産鑑定評価額	2,300百万円	3,130百万円	2,610百万円	3,500百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	4.8%	5.7%	4.3%
稼働率	85.8%	31.5%	100%	81.2%
建築時期	2010年1月	1977年1月	1991年11月	1991年8月
PML値	3.6%	7.7%	4.5%	7.1%
取得先	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、東京メトロ丸の内線・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
物件特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 「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リ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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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安定している 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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

2014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	12,400百万円	1,610百万円	1,320百万円	1,140百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	6.6%	5.5%	5.8%
稼働率	93.3%	100%	100%	100%
建築時期	2009年2月	2001年3月	2006年3月	2007年3月
PML値	2.6%	1.3%	4.4%	4.1%
取得先	スポンサー等	第三者	第三者	第三者
アクセス	京浜急行電鉄本線・新馬場駅から徒歩約4分	札幌市営地下鉄南北線・北12条駅から徒歩約2分	名古屋市営地下鉄桜通線・国際センター駅から徒歩約5分、各線・名古屋駅から徒歩約8分	名古屋市営地下鉄鶴舞線・大須観音駅から徒歩約7分
物件特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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

2014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
物件写真			
所在地	愛知県名古屋市北区	愛知県名古屋市東区	福岡県福岡市中央区
取得価格	785百万円	695百万円	640百万円
不動産鑑定評価額	811百万円	725百万円	658百万円
鑑定NOI利回り	6.2%	5.9%	5.6%
稼働率	100%	100%	97.7%
建築時期	2006年9月	2007年2月	2005年3月
PML値	3.2%	5.0%	5.4%
取得先	第三者	第三者	第三者
アクセス	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、各線・大曽根駅から徒歩約9分	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分	西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約2分
物件特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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

物件別収支状況①

単位：千円

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8
物件名簿	FORECAST西新宿	(仮称) FORECAST 日本橋EAST	FORECAST四谷	FORECAST新宿 AVENUE	FORECAST市ヶ谷	FORECAST三田	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋
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	79,779	81,491	40,905	179,398	143,929	60,799	550,947	183,613
賃貸事業収入	69,676	76,892	38,047	162,248	132,822	54,363	481,696	166,206
その他	10,102	4,598	2,858	17,150	11,106	6,436	69,250	17,407
賃貸事業費用	23,147	18,283	14,372	24,517	20,291	8,151	188,507	40,268
管理業務費用	3,175	5,059	2,272	8,843	8,170	2,843	35,774	15,735
水道光熱費	10,283	6,574	3,132	15,171	10,183	4,820	57,145	16,206
損害保険料	65	69	47	140	132	49	494	221
修繕費	295	789	480	-	381	79	4,932	4,589
租税公課	2,391	5,301	4,731	-	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	6,587	138	3,357	12	1,072	8	89,811	3,165
賃貸NOI	56,631	63,208	26,533	154,880	123,637	52,648	362,439	143,344
減価償却費	16,431	15,937	7,650	29,204	35,681	7,548	20,444	7,921
賃貸事業損益	40,200	47,270	18,882	125,676	87,956	45,099	341,994	135,422

物件番号	A-9	A-10	A-11	A-12	A-13	A-14	オフィス合計
物件名簿	グリーンオーク茅場町	グリーンオーク九段	グリーンオーク高輪台	グリーンオーク御徒町	東池袋センタービル	セントラル代官山	
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	13日	
賃貸事業収益	101,591	96,468	63,302	91,195	112,518	5,158	1,791,099
賃貸事業収入	90,576	87,656	56,802	73,787	103,078	4,740	1,598,595
その他	11,015	8,811	6,500	17,407	9,439	418	192,504
賃貸事業費用	22,193	14,817	21,852	20,810	26,859	426	444,500
管理業務費用	7,018	5,062	3,857	4,534	8,629	288	111,266
水道光熱費	10,451	7,947	6,740	11,476	12,449	109	172,693
損害保険料	101	90	83	108	152	3	1,761
修繕費	4,249	271	633	1,029	5,167	-	22,898
租税公課	-	-	-	-	-	-	12,424
信託報酬	350	350	350	350	350	24	4,574
その他賃貸事業費用	23	1,094	10,187	3,310	110	-	118,881
賃貸NOI	79,398	81,651	41,449	70,384	85,658	4,732	1,346,599
減価償却費	5,905	4,229	15,940	5,437	8,185	606	181,126
賃貸事業損益	73,492	77,421	25,509	64,947	77,473	4,125	1,165,472

単位：千円

物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5
物件名簿	タワーコート北品川	スカイヒルズN11	マイアトリア名駅	マイアトリア栄	マックヴィラージュ平安
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収益	389,826	61,056	48,396	38,850	29,141
賃貸事業収入	375,859	61,056	47,154	38,850	29,141
その他	13,967	-	1,242	-	-
賃貸事業費用	89,608	1,501	8,219	4,173	2,948
管理業務費用	33,366	592	3,707	1,879	1,895
水道光熱費	6,656	-	801	518	503
損害保険料	461	132	71	65	48
修繕費	17,698	425	1,015	10	150
租税公課	12,764	-	-	-	-
信託報酬	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	18,310	1	2,272	1,350	-
賃貸NOI	300,218	59,554	40,177	34,677	26,192
減価償却費	97,772	16,836	14,336	15,244	9,622
賃貸事業損益	202,445	42,717	25,840	19,432	16,570

物件番号	B-6	B-7	住宅合計
物件名簿	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	
運用日数	184日	184日	
賃貸事業収益	24,907	24,663	616,842
賃貸事業収入	24,906	22,804	599,772
その他	1	1,858	17,069
賃貸事業費用	2,814	4,995	114,261
管理業務費用	1,884	1,377	44,703
水道光熱費	-	713	9,193
損害保険料	37	33	851
修繕費	59	854	20,214
租税公課	-	-	12,764
信託報酬	350	350	2,450
その他賃貸事業費用	483	1,665	24,084
賃貸NOI	22,092	19,667	502,580
減価償却費	7,514	6,133	167,460
賃貸事業損益	14,578	13,534	335,120

ポートフォリオ合計
2,407,942
2,198,367
209,574
558,762
155,970
181,886
2,612
43,112
25,189
7,024
142,965
1,849,180
348,586
1,500,593

単位 (千円)	第4期 (2014年6月期)	第5期 (2014年12月期)
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
未収還付法人税等	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

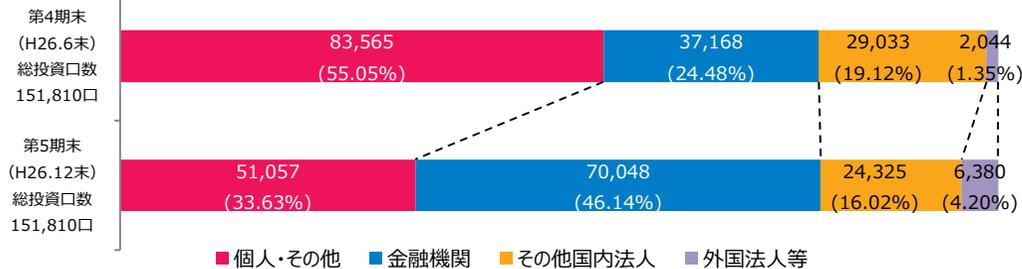
単位 (千円)	第4期 (2014年6月期)	第5期 (2014年12月期)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	253,959	257,009
短期借入金	8,880,000	8,150,000
未払費用	51,833	78,922
未払法人税等	-	595
未払消費税等	-	67,412
前受金	428,882	354,906
その他	11,299	257,642
流動負債合計	9,625,975	9,166,488
固定負債		
長期借入金	28,170,000	31,870,000
信託預り敷金及び保証金	2,510,749	2,290,209
固定負債合計	30,680,749	34,160,209
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	37,132,430	38,027,142
負債純資産合計	77,439,155	81,353,840

単位 (千円)	第4期 (2014年6月期)	第5期 (2014年12月期)
営業収益		
賃貸事業収入	1,779,367	2,198,367
その他賃貸事業収入	111,469	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	788,031	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

投資主・投資口の状況 投資口価格の推移

所有者別投資口数



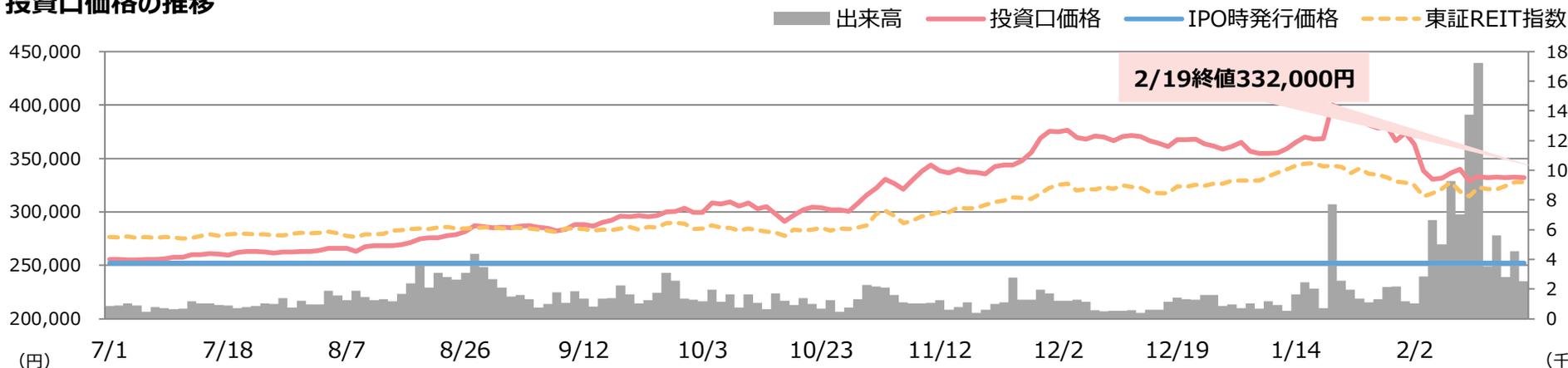
投資主上位10社

順位	氏名又は名称	投資口数 (口)	比率
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	31,139	20.51%
2	双日株式会社	15,181	10.00%
3	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%
4	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%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	3,598	2.37%
6	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1,742	1.15%
7	三菱UFJ信託銀行株式会社	1,071	0.71%
8	株式会社グランドール	819	0.54%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	688	0.45%
10	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) BD	629	0.41%
合計		81,747	53.85%

所有者別投資主数



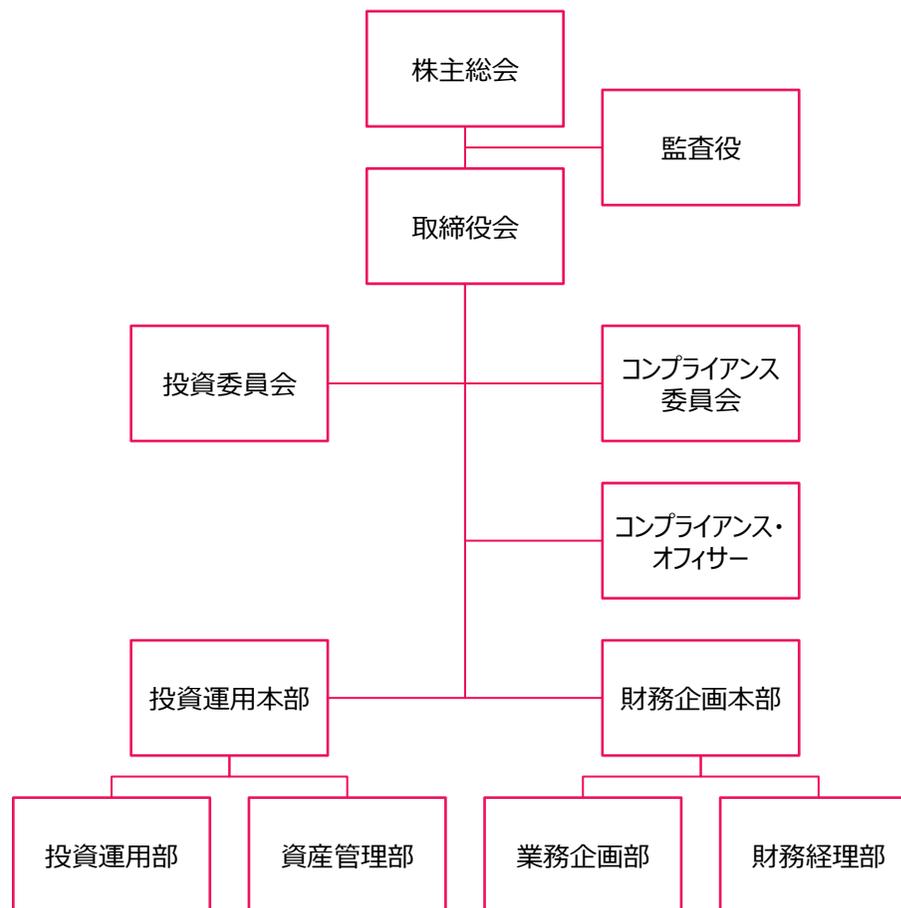
投資口価格の推移



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	<ul style="list-style-type: none"> ◆ 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

資産運用会社の運用体制



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

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

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

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-3552-8883

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