

第4期 資産運用報告

平成25年7月1日～平成26年6月30日

NIPPON REIT
Investment Corporation

投資主との利害一致の
徹底的な追求



日本リート投資法人

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

第4期決算ハイライト

第4期 確定分配金 (1口当たり)

1,207円

取得価格合計／総物件数
約 **704** 億円／ **20** 物件

LTV
47.8%

稼働率
96.2%

格付
A-
(株式会社日本格付研究所)

営業収益
1,890 百万円

営業利益
954 百万円

経常利益
184 百万円

当期純利益
182 百万円

第5期予想分配金 (1口当たり)

7,062円

予想分配金は、一定の前提条件のもとに算出した平成26年8月14日時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、上記予想数値は、平成26年8月14日付「平成26年6月期決算短信 (REIT)」により公表した内容に基づき記載しております。

Contents

- 01 第4期決算ハイライト
投資主の皆様へ
- 02 第4期運用状況
- 04 ポートフォリオ構築方針
- 06 成長戦略
- 08 ポートフォリオ一覧
- 10 財務戦略
- 11 投資法人の概要
ガバナンス体制

Financial Section

- 12 I. 資産運用報告
- 32 II. 貸借対照表
- 34 III. 損益計算書
- 35 IV. 投資主資本等変動計算書
- 36 V. 注記表
- 48 VI. 金銭の分配に係る計算書
- 49 VII. 会計監査人の監査報告書
- 50 VIII. キャッシュ・フロー計算書
(参考情報)
- 52 投資口の状況
投資主の状況
- 53 投資主インフォメーション

投資主の皆様へ



日本リート投資法人
執行役員

石川 久夫

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を理念の一つに掲げ、平成26年4月24日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場 (J-REIT市場) に上場し、この度第4期 (平成26年6月期) の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに、投資主をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

第4期の運用状況と決算につきまして、ご報告申し上げます。

当期は、公募による新投資口の発行による手取金及び借入金により、上場当日に16物件 (取得価格合計: 52,680百万円) の取得を完了し、物件の取得後は、ポートフォリオの収益力強化に努めて参りました。こうした運用のもと、当期の決算は、営業収益1,890百万円、当期純利益182百万円と、当初の業績予想を上回る結果となり、1口当たりの分配金についても予想の666円を上回る1,207円となりました。

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

引き続き皆様のご指導ご支援のほどよろしくお願いいたします。

第4期運用状況

第4期取得実績

上場前(第3期末)保有物件 オフィス3物件、住宅1物件

オフィス3物件 5,820百万円			住宅1物件 11,880百万円
FORECAST西新宿 東京都新宿区 2,260百万円	FORECAST日本橋EAST 東京都中央区 2,130百万円	FORECAST四谷 東京都新宿区 1,430百万円	タワーコート北品川 東京都品川区 11,880百万円

上場当日(平成26年4月24日)に 16物件、約527億円を取得

第4期取得物件 オフィス10物件、住宅6物件

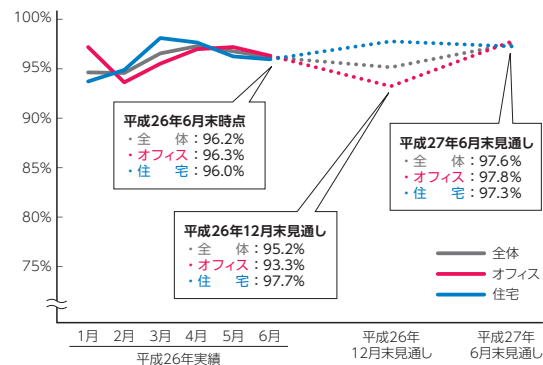
オフィス10物件 46,600百万円				住宅6物件 6,080百万円	
FORECAST新宿AVENUE 東京都新宿区 6,500百万円	FORECAST市ヶ谷 東京都新宿区 4,800百万円	FORECAST三田 東京都港区 1,800百万円	(仮称)FORECAST新宿SOUTH 東京都新宿区 13,990百万円	スカイヒルズN11 北海道札幌市 1,570百万円	マイアトリア名駅 愛知県名古屋 1,280百万円
(仮称)FORECAST桜橋 東京都中央区 5,760百万円	グリーンオーク茅場町 東京都中央区 2,860百万円	グリーンオーク九段 東京都千代田区 2,780百万円	グリーンオーク高輪台 東京都港区 2,260百万円	マイアトリア栄 愛知県名古屋 1,110百万円	マックヴィラージュ平安 愛知県名古屋 785百万円
グリーンオーク御徒町 東京都台東区 3,330百万円	東池袋センタービル 東京都豊島区 2,520百万円			シーム・ドエル筒井 愛知県名古屋 695百万円	シエル薬院 福岡県福岡市 640百万円

取得済物件合計

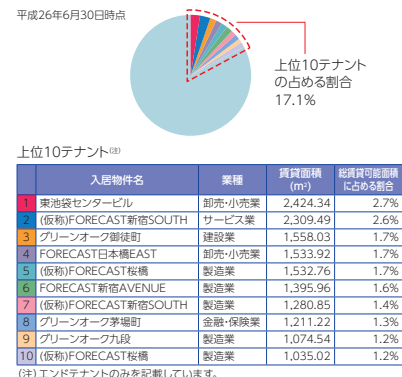
20物件／70,380百万円

(注)本投資法人は、当該物件の名称を変更することを予定しており、変更後の名称を「(仮称)」として記載しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の物件名称は、本書の日付現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

稼働率推移見通し



テナントの分散状況



PM(注1)会社(双日総合管理株式会社)との協働により内部成長を実現

FORECAST新宿AVENUE
館内増床及びポートフォリオ内増床を実現

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

FORECAST新宿AVENUE	
稼働率推移(申込ベース) ^(注2)	
平成26年2月末時点: 78.5%	
平成26年4月末時点: 83.9% ← 館内増床	
平成26年5月末時点: 73.2%	
平成26年6月末時点: 100% ← ポートフォリオ内増床	
(仮称)FORECAST新宿SOUTHの既存テナントから申込み。	

(注1) [PM]とはプロパティ・マネジメントをいいます。以下同じです。
(注2) [稼働率推移(申込ベース)]は、(契約面積 - 解約申込面積 + 新規申込面積) / 賃貸可能面積で算出しています。

第4期(平成26年6月期)の取り組みについて教えてください。

第4期の期初においては、オフィス3物件、住宅1物件の4物件、取得価格約177億円で私募リートとして運用を行ってまいりました。その後、平成25年12月に双日がメインスポンサーとして運用会社に参画し、社名を「双日リートアドバイザーズ株式会社」に変更して、平成26年4月23日に公募による新投資口の発行(144,200口)を行い、翌24日付で東京証券取引所に上場しました。また、上場当日に第三者からの13物件を含む16物件、約527億円を全て取得しております。上場に際して何よりも大変だったのが、上場準備と並行して物件所有者との取得交渉を行ったことでしたが、当日の午前中には無事に全ての物件の決済を行うことができたことは、ひとえに関係各社の協力に加え、運用会社のチームワークによるものと考えております。本投資法人は、運用会社及びスポンサー各社のネットワークを活用し、第三者からの相対取引によって物件を取得することを外部成長のエンジンとしています。上場時の経験から、

自信をもって今後もこうした取り組みを進めて参りたいと考えています。取得物件においては、上場直後こそテナントの解約予告が散見されましたが、そもそも本投資法人の特徴として、ポートフォリオのテナント分散が図られていることより、現時点で業績には大きな影響はありません。稼働率についても上場以降96%を超える水準で安定して推移しております。また、上場後に、第三者から取得したオフィス案件のPM会社をメインスポンサーの関連会社である双日総合管理株式会社に変更しております。規模の経済によるコストダウンや、保有物件間での増床ニーズを捉えた稼働率の向上といった取り組み等、既にPM会社を集約したことによる効果が表れてきています。今後の課題である資産規模の拡大と退去予定区画の埋め戻しによる稼働率の回復に向け、運用会社及びスポンサー各社と一体となって堅実な運営を進めて参ります。

ポートフォリオ構築方針

全体での用途別投資比率

オフィス

50%
以上

都心6区中心

企業集積

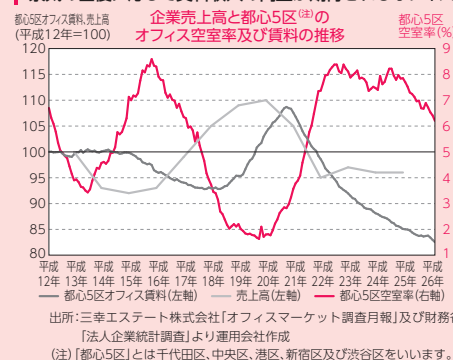
成長性

都心6区	三大都市圏	政令指定都市等
60%以上	40%以下 (都心6区を除く)	20%以下

本投資法人が考える投資特性

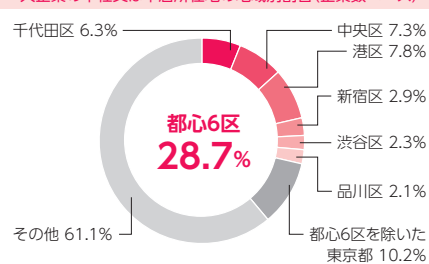
- 景気変動に応じてテナント需要及び賃料水準が比較的变化しやすく、景気拡大期において収益向上が見込める。
- 相対的に投資市場規模が大きく、一定の流動性を有する。
- 都心6区：企業集積度が高く、底堅いテナント需要が見込める。

景気の回復に応じて賃料収入の向上が期待されるオフィス



全国の大企業が集積する都心6区

大企業の本社又は本店所在地の地域別割合(企業数ベース)



住宅

50%
以下

三大都市圏中心

人口集中

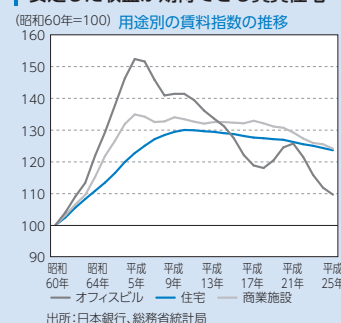
安定性

都心6区	三大都市圏	政令指定都市等
60%以上	40%以下	

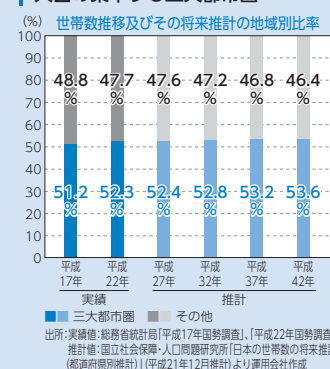
本投資法人が考える投資特性

- 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。

安定した収益が期待できる賃貸住宅



人口の集中する三大都市圏



商業施設

20%
以下

都市型

成長性

生活必需型/GMS^(注)核店舗型

安定性

本投資法人が考える投資特性

都市型商業施設

- 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

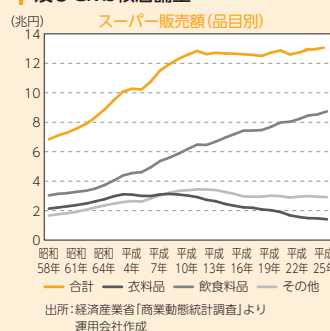
- 主要テナントとの長期かつ固定賃料での賃貸借契約に基づく安定した収益が期待できる。
- 地域の生活に密着した安定的なニーズに対応する底堅いテナント需要が見込める。

(注)「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(セネラル・マーチャンダイズ・ストア)をいいます。

景気の回復に応じて売上増加が期待できる都市型



安定収益が期待できる生活必需型及びGMS核店舗型



Q

今後の用途別の投資比率を教えてください。

A

現在のポートフォリオはオフィスが約75%、住宅が約25%です。現在の市場環境に鑑み、今後も引き続き都心及びその周辺部のオフィスを中心とした取得を行う方針です。

ポートフォリオ全体の構成と取得後の分配金への影響を慎重に検討の上、投資方針の範囲内で、ある程度柔軟に、その他の地方や、商業施設を含めたアセットタイプへの投資を行い、バランスのとれたポートフォリオの構築を目指して参ります。

(注) 各用語の意味及び各数値の算出方法その他の詳細については、Financial Sectionの「I. 資産運用報告 投資法人の運用資産の状況 (1) 投資法人の財産の構成」をご参照下さい。



外部成長戦略

内部成長戦略

- スポンサー各社にて第三者との相対での交渉を中心とした物件取得の豊富な経験を有する人材の登用に
よる運用会社独自の物件取得のネットワークの構築

運用会社独自のネットワーク 及び知見の活用



- 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PM会社の選定による適切な管理運営体制の
構築

■ 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^(注1)の売却情報の提供（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、取得機会の逸失の回避及び成長機会を最大化

スポンサー各社のサポート体制の活用



■ 双日の子会社を活用したPM及びBM^(注2)

- 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對して、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な移転、集約プロジェクトで培った知見を活かして、テナントニーズに沿った各種提案や改善策を提供

その他の 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）
 - 役員員に対する研修の提供（双日及びアジリティから）
- 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、本投資法人及び運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます。）をいいます。

(注2)「BM」とはビル・マネジメントをいいます。

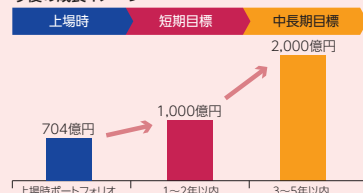


今後の成長戦略について教えてください。



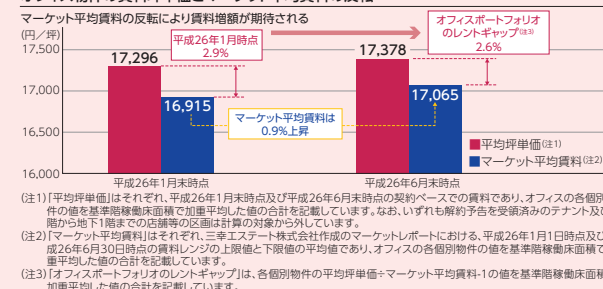
本投資法人の外部成長の短期目標としては、今後1～2年で、資産規模1,000億円を目指して参ります。また、3～5年の中期では2,000億円とすることを目標としています。具体的には、運用会社とスポンサー各社のネットワークを活用し、本投資法人の投資方針に沿った物件の情報を継続的に収集しており、その中から300～500億円程度の投資対象の絞り込みを行い、売主との相対での交渉により優先交渉権を獲得し、ブリッジファンドの組成など、取得に向けた購入スキームを同時並行で複数構築していく計画です。

今後の成長イメージ

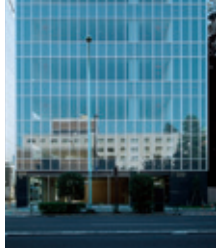
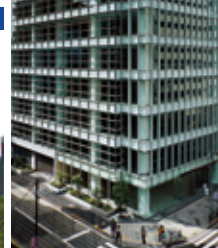
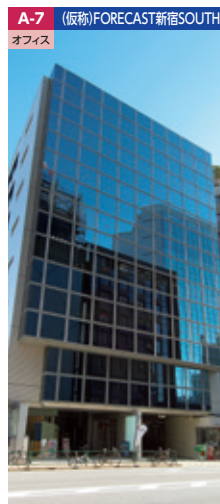
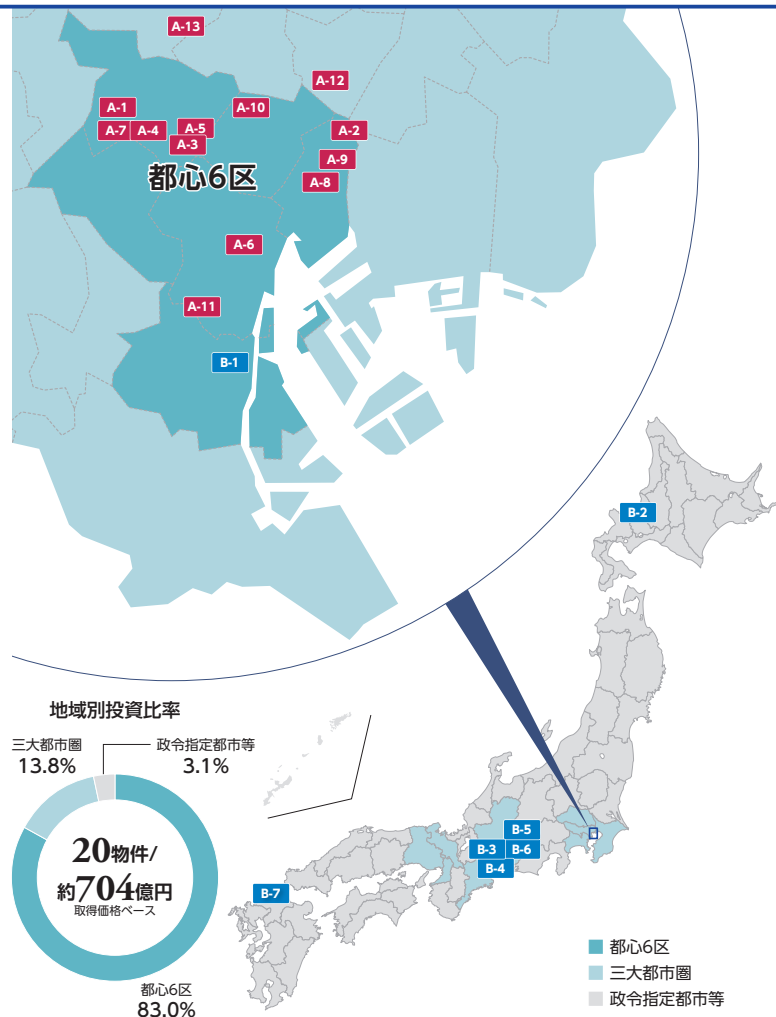


また、内部成長面では、積極的なリーシング活動により稼働率の維持・向上を図っていくとともに、今後のマーケット料を継続して参ります。平成26年6月末時点で、本投資法人が保有するオフィスポートフォリオのレントギャップは2.6%となっており、縮小傾向にあります。一方で、マーケット賃料は上昇トレンドにありますので、マーケット平均賃料がポートフォリオ平均賃料を上回る状況になれば、賃料上昇による収益の向上を期待できると考えております。

オフィス物件の賃料坪単価とマーケット平均賃料の反転

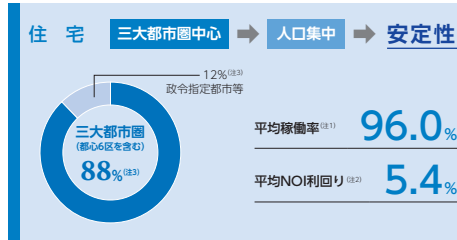
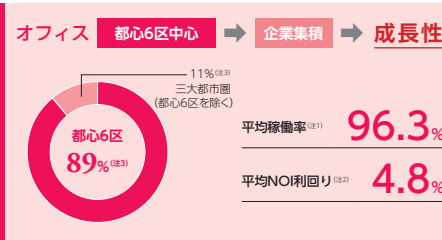
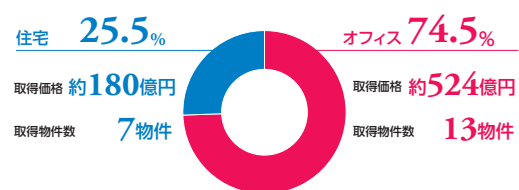


ポートフォリオ一覧



収益の成長性及び安定性を重視したポートフォリオ

ポートフォリオ全体



(注1)「平均稼働率」は平成26年6月末現在の数字です。
(注2)「平均NOI利回り」は以下の計算式により算出した数値を小数第2位で四捨五入して記載しています。
各取得資産の鑑定NOI ÷ 取得価格

(注3) 各数値は取得価格を基準に算出し、小数第1位を四捨五入して記載しています。

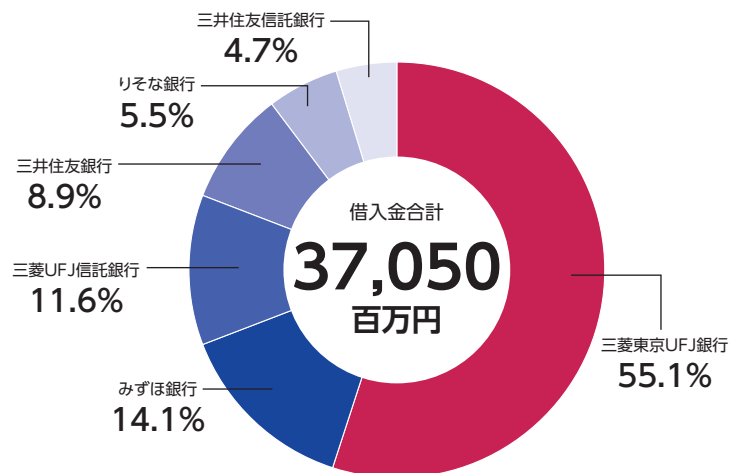
財務戦略

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

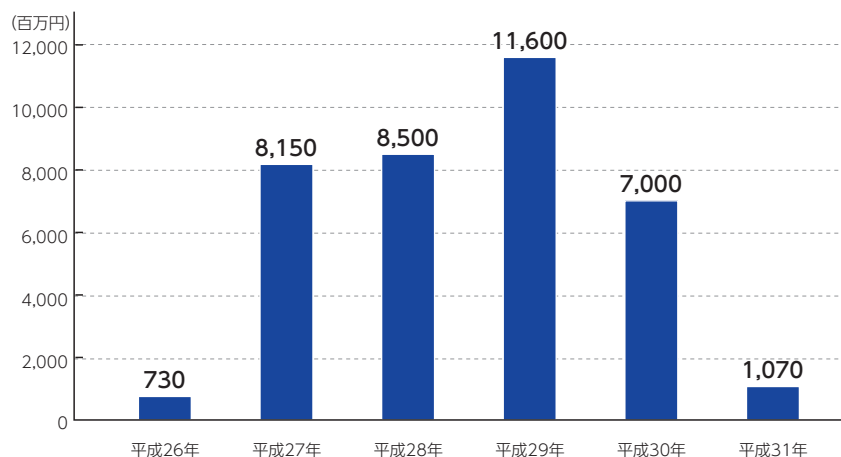
有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは47.8%であり、今後も45%から55%の間の水準で推移させることをLTVに関する当面の基本方針としています。

また、借入先については、現在のシンジケート団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持して参ります。

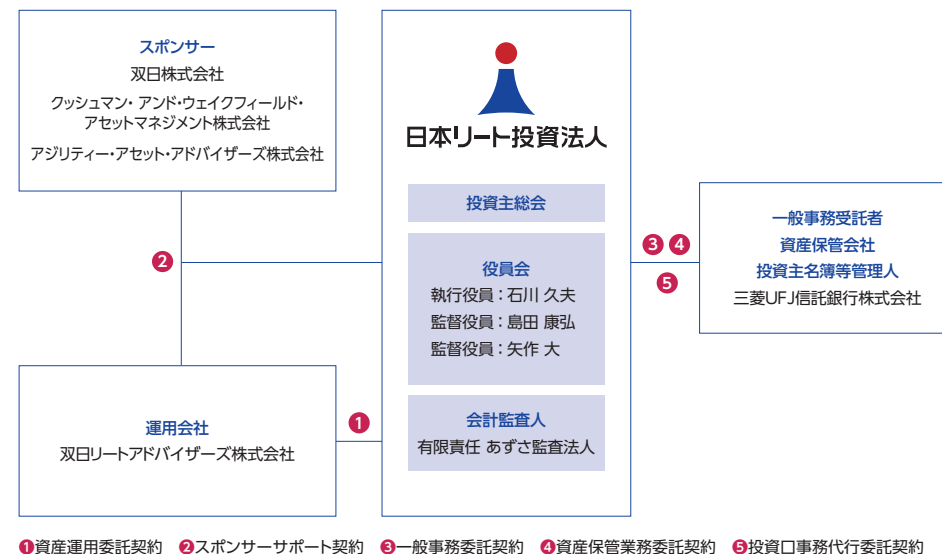
借入の状況



返済期限の分散状況



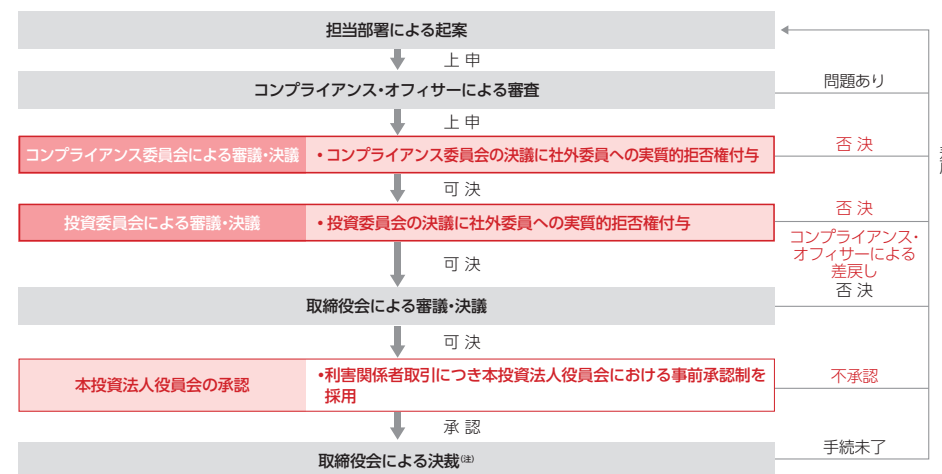
投資法人の概要



ガバナンス体制

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

＜利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー＞



I. 資産運用報告

資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

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

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間ですが、第1期は本投資法人設立の日(平成22年9月8日)から平成23年6月30日まで、第2期から第4期までは7月1日から翌年6月30日までの1年間です。

(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

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

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、第1期は実質的な運用開始日である平成23年3月29日を期首とみなして営業期間94日、第2期は営業期間366日、第3期及び第4期は営業期間365日によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額
	平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本当期純利益率	当期純利益／平均純資産額
	平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
賃貸NOI(Net Operating Income)	当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)－減価償却費
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(当期純利益＋減価償却費＋繰延資産償却費－不動産等売却損益)／発行済投資口数

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

(注6) 1,000%を超えるため「-」と記載しています。

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

(注8) 第1期から第3期までの計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書については、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、前任会計監査人である公認会計士吉岡亮治の監査を受けており、第4期より後任会計監査人である有限責任 あずさ監査法人による監査を受けています。なお、第2期及び第3期については、本投資法人の投資口の上場において、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき監査を受けた数値にあわせて本投資法人が組み替えを行った数値を記載しています。以下同じです。

〈2〉当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。))に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現 双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、平成22年9月8日に設立され、平成22年10月26日関東財務局への登録が完了し(登録番号 関東財務局長第72号)、平成23年3月29日に、オフィス3物件及び住宅1物件の計4物件(取得価格合計17,700百万円)を取得し、私募リートとしての運用を開始しました。

その後、本投資法人は、平成26年1月17日の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を経て、平成26年4月23日に公募による新投資口の発行(144,200口)を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード3296)し、同日付でオフィス10物件及び住宅6物件の計16物件(取得価格合計52,680百万円)を取得しました。さらに、平成26年5月23日に第三者割当による新投資口の発行(7,210口)を実施し、当期末現在の発行済投資口数は151,810口です。

また、当期末現在の本投資法人の保有資産は20物件、取得価格の合計は70,380百万円となっています。

②運用実績

当期(平成26年6月期)のわが国の経済をみると、景気は緩やかな回復基調が続いていますが、消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられます。しかしながら、日本銀行が「量的・質的金融緩和」を推進する中、金融環境の緩和度合は一段と強まっており、こうした緩和的な金融環境が民間需要を刺激する効果は景気の改善につれて高まっていくと考えられます。また、雇用・所得環境の改善に支えられて、個人消費の基調的な底堅さは維持されており、民間企業による設備投資の増加などを軸として前向きな景気の循環をみせています。

不動産市場においては、平成26年地価公示によると、三大都市圏では住宅地、商業地ともに6年ぶりに地価が上昇に転じています。特に東京圏の地価動向(商業地)における上昇傾向が顕著であり、東京圏の都心部を中心に周辺部への地価上昇の動きもみられ、収益性や利便性に優れた地域や、今後収益性、利便性の向上が見込まれる地域における地価上昇が、東京圏全体の地価の回復を牽引しています。

オフィスの賃貸市場においては、景気の後復傾向を背景として都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)のAクラス、Sクラスビル及び立地条件が良く、築年数の浅い物件を中心として稼働率が回復傾向にあり、賃料水準についても底打ち感が出つつあります。

一方、Bクラスビルを含む賃貸物件全般における本格的な需要回復には今しばらく時間を要する模様ですが、今後の景気回復の進展とともに稼働率や賃料水準が改善に向かうものと考えられます。

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

商業施設の賃貸市場については、景気回復により、都市型商業施設については売上の増加が期待され、生活必需品商業施設については、底堅い個人消費を背景に安定した収益が期待されます。

また、不動産売買市場については、上場リートや私募リートだけではなく、海外投資家の資金を背景に私募ファンドも物件取得意欲は旺盛であり、活発な取引が継続しています。

こうした状況の中、本投資法人は第3期末(平成25年6月30日)時点で保有していた、合計4物件(取得価格合計17,700百万円)の運用資産に加え、当期(平成26年6月期)においては、平成26年4月24日に都心6区のオフィス8物件(FORECAST新宿AVENUE:取得価格6,500百万円、FORECAST市ヶ谷:取得価格4,800百万円、FORECAST三田:取得価格1,800百万円、(仮称)FORECAST新宿SOUTH:取得価格13,990百万円、(仮称)FORECAST桜橋:取得価格5,760百万円、グリーンオーク茅場町:取得価格2,860百万円、グリーンオーク九段:取得価格2,780百万円、グリーンオーク高輪台:取得価格2,260百万円)、三大都市圏のオフィス2物件(グリーンオーク御徒町:取得価格3,330百万円、東池袋センタービル:取得価格2,520百万円)、三大都市圏の住宅4物件(マイアトリア名駅:取得価格1,280百万円、マイアトリア栄:取得価格1,110百万円、マックヴィラージュ平安:取得価格785百万円、シーム・ドエル筒井:取得価格695百万円)及び政令指定都市等の住宅2物件(スカイヒルズN11:取得価格1,570百万円、シエル薬院:取得価格640百万円)を取得しました。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、合計20物件(取得価格総額70,380百万円)となり、取得価格に基づく用途別の割合は、オフィス74.5%、住宅25.5%、地域別の割合は、都心6区83.0%、三大都市圏13.8%、政令指定都市等3.1%となっています。また、総賃貸可能面積89,839.03㎡における当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.2%であり、概ね安定した運営管理を行っています。

③資金の調達

本投資法人は、平成26年4月23日を払込期日として公募による新投資口の発行(144,200口)を実施し、平成26年4月24日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。また、平成26年5月23日には第三者割当による新投資口の発行(7,210口)を実施しました。この結果、平成26年6月30日時点での出資総額は36,919百万円、発行済投資口数は151,810口となりました。

また、特定資産の取得資金及び借入金の返済等に充当するため、平成26年4月24日付で38,800百万円の借入れを行いました。平成26年5月26日に上記第三者割当による手取金を原資として1,750百万円を期限前弁済した結果、平成26年6月30日現在の借入金残高は37,050百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は47.8%となりました。

なお、平成26年6月30日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	A-	安定的

④業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益1,890百万円、営業利益954百万円、経常利益184百万円、当期純利益182百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数151,810口の整数倍となる183,234,670円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を1,207円としました。

③増資等の状況

本投資法人の設立以降の発行済投資口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口数 (口)		出資総額 (百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成22年9月8日	私募設立	200	200	100	100	(注2)
平成26年1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	(注3)
平成26年4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	(注4)
平成26年5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	(注5)

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 1口当たり発行価格500,000円で本投資法人が設立されました。
(注3) 平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。
(注4) 1口当たり発行価格252,000円(発行価額243,180円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注5) 1口当たり発行価額243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第1期	第2期	第3期	第4期
	自 平成22年9月8日 至 平成23年6月30日	自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
最高(円)	-	-	-	272,800
最低(円)	-	-	-	253,200

(注1) 本投資法人は平成26年4月24日付で東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場したため、第3期以前は該当がありません。

④分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えるべく、前期までに内部留保した繰越利益の一部(1百万円)を分配金に充当することとした結果、投資口1口当たりの分配金を1,207円としました。

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
		自 平成22年9月8日 至 平成23年6月30日	自 平成23年7月1日 至 平成24年6月30日	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
当期末処分利益総額	(千円)	13,553	19,148	30,501	212,546
利益留保額	(千円)	13,553	19,148	30,501	29,312
金銭の分配金総額	(千円)	-	-	-	183,234
(1口当たり分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(1,207)
うち利益分配金総額	(千円)	-	-	-	183,234
(1口当たり利益分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(1,207)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注1) 記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本方針

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

②外部成長戦略

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

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーである双日株式会社、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

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

③内部成長戦略

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

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

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

④財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは47.8%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

〈6〉決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第1期	第2期	第3期	第4期
		(平成23年6月30日)	(平成24年6月30日)	(平成25年6月30日)	(平成26年6月30日)
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	2,000,000	2,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総数	(口)	200	200	200	151,810
出資総額(注1)	(百万円)	100	100	100	36,919
投資主数	(名)	1	1	1	11,720

(注1) 出資総額は百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉投資口に関する事項

平成26年6月30日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

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

(注1) 「発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

〈3〉役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円) (注4)
執行役員	石川 久夫 (注1)	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	－
	飯田 尚通 (注1)	－	－
監督役員	島田 康弘	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士	1,130
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ代表	1,130
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人 (注2) (注3)	－	31,000
	吉岡 亮治 (注2)	銀座悠和公認会計士共同事務所代表	－

(注1) 執行役員であった飯田尚通は、平成26年1月20日をもって退任し、同日付で新たに石川久夫が執行役員に就任しました。
(注2) 会計監査人であった吉岡亮治は、平成26年1月20日をもって退任し、同日付で新たに有限責任 あずさ監査法人が会計監査人に就任しました。
(注3) 有限責任 あずさ監査法人の報酬には、第4期の監査報酬に加え、平成26年4月の新投資口の発行に伴う第2期及び第3期の金融商品取引法に基づく監査並びにコンフォートレター作成業務にかかる報酬が含まれています。
(注4) 「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。
(注5) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

〈4〉資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成26年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

〈1〉投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第3期 (平成25年6月30日)		第4期 (平成26年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス	都心6区(注3)	5,939	31.0	47,740	61.6
		三大都市圏(注4) (都心6区は除く)	－	－	6,080	7.9
		小計	5,939	31.0	53,820	69.5
	住宅	三大都市圏(注4) (都心6区を含む)	11,810	61.7	15,737	20.3
		政令指定都市等(注5)	－	－	2,345	3.0
		小計	11,810	61.7	18,083	23.4
	合計		17,750	92.7	71,904	92.9
預金・その他の資産		1,389	7.3	5,534	7.1	
資産総額計(注6)		19,140 (17,750)	100.0 (92.7)	77,439 (71,904)	100.0 (92.9)	

(注1) 「保有総額」は、各決算期現在の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。
(注3) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。
(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県及び埼玉県をいい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。
(注5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。
(注6) 資産総額計の()内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

〈2〉主要な保有資産

平成26年6月30日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%) (注5)	主たる 用途
(仮称)FORECAST新宿SOUTH(注6)	14,497	14,144.51	14,144.51	100.0	10.6	オフィス
タワーコート北品川	11,616	16,913.29	15,853.59	93.7	40.5	住宅
FORECAST新宿AVENUE	6,515	4,337.15	3,871.83	89.3	4.4	オフィス
(仮称)FORECAST桜橋(注6)	5,976	6,566.76	6,566.76	100.0	3.9	オフィス
FORECAST市ヶ谷(注7)	4,869	3,844.66	3,844.66	100.0	3.3	オフィス
グリーンオーク御徒町	3,459	3,536.39	3,094.35	87.5	2.2	オフィス
グリーンオーク茅場町	2,973	2,984.94	2,984.94	100.0	1.9	オフィス
グリーンオーク九段	2,891	2,594.46	2,594.46	100.0	1.9	オフィス
東池袋センタービル	2,621	4,219.65	4,219.65	100.0	2.1	オフィス
グリーンオーク高輪台	2,346	2,621.74	1,941.50	74.1	1.1	オフィス
合計	57,767	61,763.55	59,116.25	95.7	72.0	

(注1) 「帳簿価額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。
(注3) 「賃貸面積」は、平成26年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るバス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成26年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。
(注4) 「稼働率」は、平成26年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。
(注6) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載しています。以下同じです。
(注7) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

〈3〉不動産等組入資産明細

平成26年6月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿 七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	2,520	2,268
FORECAST日本橋EAST	東京都中央区日本橋浜町 一丁目9番12号	信託受益権	2,490.08	2,240	2,153
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷二丁目 11番6号	信託受益権	1,678.15	1,610	1,438
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目 5番12号	信託受益権	4,337.15	6,700	6,515
FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町 3番29号	信託受益権	3,844.66	5,090	4,869
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目 3番31号	信託受益権	1,786.18	1,890	1,809
(仮称)FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目 3番17号	信託受益権	14,144.51	14,400	14,497
(仮称)FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀 四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	5,820	5,976
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目 3番3号	信託受益権	2,984.94	2,890	2,973
グリーンオーク九段	東京都千代田区九段北 一丁目11番5号	信託受益権	2,594.46	2,870	2,891
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台二丁目 26番10号	信託受益権	2,621.74	2,280	2,346
グリーンオーク御徒町	東京都台東区上野五丁目 23番14号	信託受益権	3,536.39	3,210	3,459
東池袋センタービル	東京都豊島区東池袋 四丁目41番24号	信託受益権	4,219.65	2,610	2,621
タワーコート北品川	東京都品川区北品川 三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	12,200	11,616
スカイビルズN11	北海道札幌市北区北11条 西二丁目4番10号	信託受益権	8,567.50	1,590	1,666
マイアトリア名駅	愛知県名古屋市中村区 名駅三丁目9番6号	信託受益権	2,891.42	1,300	1,355
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄 一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,110	1,179
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区平安 二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	805	833
シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区筒井 三丁目28番25号	信託受益権	1,800.00	712	751
シエル薬院	福岡県福岡市中央区 渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	647	679
合計			89,839.03	72,494	71,904

(注1) 「期末算定価額」は、平成26年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「帳簿価額」は、平成26年6月30日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額)を、百万円未満を切捨てて記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第3期 (自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)				第4期 (自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	16	98.6	131	11.7	16	100.0	164	8.7
FORECAST日本橋EAST	2	100.0	159	14.2	2	100.0	163	8.6
FORECAST四谷	10	100.0	104	9.3	11	79.4	89	4.7
FORECAST新宿AVENUE	－	－	－	－	7	89.3	82	4.4
FORECAST市ヶ谷	－	－	－	－	22	100.0	63	3.3
FORECAST三田	－	－	－	－	5	100.0	29	1.6
(仮称)FORECAST新宿SOUTH	－	－	－	－	23	100.0	200	10.6
(仮称)FORECAST桜橋	－	－	－	－	6	100.0	73	3.9
グリーンオーク茅場町	－	－	－	－	6	100.0	36	1.9
グリーンオーク九段	－	－	－	－	5	100.0	36	1.9
グリーンオーク高輪台	－	－	－	－	8	74.1	21	1.1
グリーンオーク御徒町	－	－	－	－	8	87.5	41	2.2
東池袋センタービル	－	－	－	－	5	100.0	39	2.1
タワーコート北品川	253	91.2	726	64.7	259	93.7	765	40.5
スカイヒルズN11	－	－	－	－	1	100.0	22	1.2
マイアトリア名駅	－	－	－	－	65	93.4	17	0.9
マイアトリア栄	－	－	－	－	1	100.0	14	0.8
マックヴィラージュ平安	－	－	－	－	1	100.0	10	0.6
シーム・ドエル筒井	－	－	－	－	1	100.0	9	0.5
シエル葉院	－	－	－	－	35	84.5	8	0.4
合計	281	93.4	1,122	100.0	487	96.2	1,890	100.0

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

(注2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

（4）特定取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,702,660	4,586,880	304
合計		4,702,660	4,586,880	304

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

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

（5）その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「〈3〉不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成26年6月30日現在同欄の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

（6）国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

（1）資本的支出の予定

本投資法人が平成26年6月30日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれていません。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注1)		
				総額	当期支払額	既支払額
グリーンオーク御徒町	東京都台東区	トイレ改修工事	自 平成26年 8月 至 平成26年12月	14	－	－

(注1) 「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

（2）期中の資本的支出

本投資法人が平成26年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事はありません。当期の資本的支出は1百万円であり、費用に区分された修繕費28百万円と合わせ、合計29百万円の工事を実施しています。

（3）長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

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

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

(注2) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第3期 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	第4期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
(a) 資産運用報酬（注1）	128,325	57,525
(b) 資産保管手数料	530	979
(c) 一般事務委託手数料	3,368	6,290
(d) 役員報酬	1,200	2,260
(e) 会計監査人報酬	500	22,500
(f) その他営業費用	17,554	58,865
合計	151,479	148,419

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬分が第4期は197,900千円あります。
(注2) 上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉借入状況

平成26年6月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	－	730	0.64	平成26年12月24日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	－	25	0.64	平成27年4月24日 (注3)	期限一括 (注3)	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成26年4月24日	－	25					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	－	2,500	0.39	平成27年4月24日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成26年4月24日	－	1,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年4月24日	－	1,500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月24日	－	1,250					
	株式会社りそな銀行	平成26年4月24日	－	500					
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年4月24日	－	1,250					
	計		－	8,880					
1年内返済予定 の長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成23年3月29日	231	－	1.12	(注4)	(注4)	(注7)	有担保 無保証
	計		231	－					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成23年3月29日	9,405	－	1.12	平成28年3月29日 (注5)	(注5)	(注7)	有担保 無保証
	オリックス銀行株式会社	平成23年3月29日	8,750	－	3.00	平成28年3月29日 (注5)	期限一括	(注7)	有担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	－	5,000	0.42	平成28年4月24日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成26年4月24日	－	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年4月24日	－	500					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月24日	－	500					
	三井住友信託銀行株式会社	平成26年4月24日	－	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	－	6,500	0.44	平成29年4月24日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成26年4月24日	－	2,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年4月24日	－	1,400					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月24日	－	800					
	株式会社りそな銀行	平成26年4月24日	－	800	0.80	平成30年4月24日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	－	4,600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年4月24日	－	900					
	株式会社三井住友銀行	平成26年4月24日	－	750					
	株式会社りそな銀行	平成26年4月24日	－	750	0.91	平成31年4月24日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	－	1,070					
	計		18,155	28,170					
	合計		18,386	37,050					

(注1) 「当期首残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「平均利率」は期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。
(注3) 合計で1,800百万円を借入れましたが、平成26年5月26日付で1,750百万円を期限前返済しています。
(注4) 約定に基づき平成25年7月末、同10月末及び平成26年1月末にそれぞれ57百万円ずつ返済し、差額57百万円は、平成26年4月24日付で期限前返済しています。
(注5) 平成26年4月24日付で期限前返済しています。
(注6) 使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。
(注7) 使途は、資産の取得、設備投資、修繕、分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。

〈3〉投資法人債

該当事項はありません。

〈4〉短期投資法人債

該当事項はありません。

期中の売買状況

〈1〉不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
FORECAST新宿AVENUE	平成26年4月24日	6,500	—	—	—	—
FORECAST市ヶ谷	平成26年4月24日	4,800	—	—	—	—
FORECAST三田	平成26年4月24日	1,800	—	—	—	—
(仮称)FORECAST新宿SOUTH	平成26年4月24日	13,990	—	—	—	—
(仮称)FORECAST桜橋	平成26年4月24日	5,760	—	—	—	—
グリーンオーク茅場町	平成26年4月24日	2,860	—	—	—	—
グリーンオーク九段	平成26年4月24日	2,780	—	—	—	—
グリーンオーク高輪台	平成26年4月24日	2,260	—	—	—	—
グリーンオーク御徒町	平成26年4月24日	3,330	—	—	—	—
東池袋センタービル	平成26年4月24日	2,520	—	—	—	—
スカイヒルズN11	平成26年4月24日	1,570	—	—	—	—
マイアトリア名駅	平成26年4月24日	1,280	—	—	—	—
マイアトリア栄	平成26年4月24日	1,110	—	—	—	—
マックヴィラージュ平安	平成26年4月24日	785	—	—	—	—
シーム・ドエル筒井	平成26年4月24日	695	—	—	—	—
シエル薬院	平成26年4月24日	640	—	—	—	—
合計		52,680	—	—	—	—

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉その他の資産の売買状況等

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

(3) 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注1)	不動産鑑定評価額(百万円) (注1)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	FORECAST新宿 AVENUE	平成26年4月24日	信託受益権	6,500	6,550	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	FORECAST市ヶ谷	平成26年4月24日	信託受益権	4,800	5,010	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	FORECAST三田	平成26年4月24日	信託受益権	1,800	1,820	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	(仮称) FORECAST新宿SOUTH	平成26年4月24日	信託受益権	13,990	14,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	(仮称) FORECAST桜橋	平成26年4月24日	信託受益権	5,760	5,800	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	グリーンオーク茅場町	平成26年4月24日	信託受益権	2,860	2,870	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	グリーンオーク九段	平成26年4月24日	信託受益権	2,780	2,790	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	グリーンオーク高輪台	平成26年4月24日	信託受益権	2,260	2,270	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	グリーンオーク御徒町	平成26年4月24日	信託受益権	3,330	3,340	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	東池袋センタービル	平成26年4月24日	信託受益権	2,520	2,530	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	スカイヒルズN11	平成26年4月24日	信託受益権	1,570	1,590	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	マイアトリア名駅	平成26年4月24日	信託受益権	1,280	1,280	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	マイアトリア栄	平成26年4月24日	信託受益権	1,110	1,110	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	マックヴィラージュ平安	平成26年4月24日	信託受益権	785	803	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	シーム・ドエル筒井	平成26年4月24日	信託受益権	695	711	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	シエル薬院	平成26年4月24日	信託受益権	640	642	一般財団法人 日本不動産研究所	平成25年12月1日
	合計			52,680	53,116		

(注1) 百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等 (注3)	
	買付額等 (百万円)	売付額等 (百万円)
	52,680	－
総額	うち利害関係人等 (注1) からの買付額	うち利害関係人等 (注1) への売付額
	13,100 (24.9%)	－ (－%)
利害関係人等 (注1) との取引状況の内訳		
双日株式会社	13,100 (24.9%)	－ (－%)
合計	13,100 (24.9%)	－ (－%)

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注4)	利害関係人等 (注1) との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) (注5)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注4)	
損害保険料 (注6)	4,098	双日インシュアランス株式会社	4,098	100.0%
管理業務費	132,501	双日総合管理株式会社	79,615	60.1%
		双日新都市開発株式会社	31,480	23.8%
その他賃貸事業費用	90,410	双日総合管理株式会社	10,322	11.4%
		双日新都市開発株式会社	8,245	9.1%

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。なお、上表に記載した取引の相手先が利害関係人等に該当することとなったのは平成25年12月20日ですが、当期のすべての取引について記載しています。
(注3) 「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注4) 「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。
(注5) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注6) 「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。
(注7) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。
①修繕工事(修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます)
双日総合管理株式会社 15,316千円
双日新都市開発株式会社 11,279千円
②支払利息
双日株式会社(オリックス銀行株式会社) 214,315千円
※利息の支払先は、第三者であるオリックス銀行株式会社ですが、当該長期借入金は、平成23年3月29日付金銭信託以外の金銭の信託(特定運用)契約証書により、本投資法人のメインスポンサーである双日株式会社を委託者兼受益者として委託された信託勘定を通して買付されたものであるため、実質的な貸付人は双日株式会社として取引の内容に記載しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

〈1〉資産、負債、元本及び損益の状況

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

〈2〉減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉不動産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈4〉自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

その他

〈1〉お知らせ

①投資主総会

平成26年1月20日に第4回投資主総会が開催されました。
投資主総会で承認された事項の主な概要は、以下のとおりです。

議 案	概 要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 ① 本 投 資 法 人 の 英 文 名 称 を Nippon Reit Investment Corporation より NIPPON REIT Investment Corporation に変更するもの。 ② 本投資法人の公告方法を官報に掲載する方法より、日本経済新聞に掲載する方法に変更するもの。 ③ 平成26年1月17日に投資口の分割を実施したことに伴い、発行可能投資口総口数を変更するもの。 ④ 投信法の改正にあわせて、本投資法人が投資主との合意により自己投資口を有償で取得することが可能となるよう、規約の規定を新設するもの。また、この規定新設に係る規約の改正は、かかる投信法改正の施行の日に効力を生じる旨の附則を置くもの。 ⑤ 資産運用の対象及び方針について、上場後の投資の基本方針にあわせ、変更するもの。 ⑥ 本投資法人の資産評価の方法について、字句の修正等を行うもの。 ⑦ 本投資法人の営業期間を毎年7月1日から翌年6月末日までから、毎年1月1日から6月末日まで、及び7月1日から12月末日までに変更するもの。また、かかる営業期間の変更にかかわらず、平成25年7月1日から始まる営業期間は、平成26年6月末日までとする旨の附則を置くもの。 ⑧ 本投資法人より資産運用会社に支払う資産運用報酬の支払に関する基準について、上場後の本投資法人の方針にあわせ、変更するもの。 ⑨ 上記のほか、表現の変更及び明確化、条文の整備その他上場計画のために必要となる字句の修正等を行うもの。
第2号議案 執行役員1名選任の件	執行役員飯田尚通が本投資主総会の終結時をもって辞任することに関し、新たに石川久夫が執行役員に選任されました。
第3号議案 監督役員2名選任の件	監督役員島田康弘及び矢作大が本投資主総会の終結時をもって辞任することに関し、改めて島田康弘及び矢作大の2名が監督役員に選任されました。
第4号議案 会計監査人選任の件	前任会計監査人吉岡亮治が本投資主総会の終結時をもって辞任ことに伴い、新たに有限責任あずさ監査法人が会計監査人に選任されました。

②投資法人役員会

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

承認日	件名	概要
平成26年1月17日	資産運用委託変更契約書の締結	運用ガイドラインの改正に伴い、投資運用の対象及び方針の変更、資産運用報酬の算定方法等についての変更を行いました。
平成26年2月 7 日	一般事務報酬及び資産保管業務報酬に関する覚書の締結	本投資法人の一般事務受託者（機関運営事務）兼一般事務受託者（会計事務等に関する業務）兼資産保管会社である三菱UFJ信託銀行株式会社と報酬料率等に関する覚書を締結しました。
平成26年2月 7 日	投資口事務委託報酬に関する覚書の締結	本投資法人の一般事務受託者（投資主名簿等管理人）である三菱UFJ信託銀行株式会社と報酬料率等に関する覚書を締結しました。
平成26年3月20日	新投資口引受契約の締結	平成26年3月20日、同年4月7日及び同年4月15日開催の役員会で承認された新投資口発行及び投資口売出しにおいて、三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村證券株式会社及びみずほ証券株式会社に対し、同年4月15日付で本投資法人の投資口の募集に関する事務を委託しました。
平成26年6月18日	資産運用委託契約に関する費用負担区分に関する覚書の締結	資産運用委託契約に規定する費用及び内部的諸費用の細目について、費用負担区分に関する覚書を締結しました。

〈2〉その他

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

Ⅱ. 貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	569,235	815,742
信託現金及び信託預金	*1 755,886	3,448,945
営業未収入金	7,222	127,925
前払費用	13,380	126,026
繰延税金資産	1,055	240
未収選付法人税等	－	2,452
未収消費税等	－	797,388
その他	10	27,741
貸倒引当金	△1,458	△1,458
流動資産合計	1,345,332	5,345,004
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	*1 8,346,566	20,264,809
減価償却累計額	△634,971	△1,006,771
信託建物（純額）	7,711,594	19,258,037
信託構築物	*1 105,110	135,252
減価償却累計額	△6,138	△9,384
信託構築物（純額）	98,972	125,868
信託工具、器具及び備品	－	533
減価償却累計額	－	△52
信託工具、器具及び備品（純額）	－	480
信託土地	*1 8,569,400	37,275,911
有形固定資産合計	16,379,967	56,660,298
無形固定資産		
信託借地権	*1 1,370,503	15,243,932
無形固定資産合計	1,370,503	15,243,932
投資その他の資産		
敷金及び保証金	10,050	10,050
長期前払費用	28,868	179,566
その他	*1 5,365	304
投資その他の資産合計	44,283	189,920
固定資産合計	17,794,754	72,094,151
資産合計	19,140,087	77,439,155

	(単位：千円)	
	前期（ご参考） (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	33,652	253,959
短期借入金	－	8,880,000
1年内返済予定の長期借入金	*1 231,560	－
未払費用	83,470	51,833
未払法人税等	6,027	－
未払消費税等	3,320	－
前受金	99,912	428,882
その他	1,643	11,299
流動負債合計	459,586	9,625,975
固定負債		
長期借入金	*1 18,155,320	28,170,000
信託預り敷金及び保証金	384,922	2,510,749
長期未払金	9,757	－
固定負債合計	18,549,999	30,680,749
負債合計	19,009,585	40,306,725
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	100,000	36,919,883
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	30,501	212,546
剰余金合計	30,501	212,546
投資主資本合計	130,501	37,132,430
純資産合計	*2 130,501	*2 37,132,430
負債純資産合計	19,140,087	77,439,155

Ⅲ. 損益計算書

	(単位：千円)	
	前期 (ご参考)	当期
	自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 1,070,107	※1 1,779,367
その他賃貸事業収入	※1 52,040	※1 111,469
営業収益合計	1,122,147	1,890,836
営業費用		
賃貸事業費用	※1 560,316	※1 788,031
資産運用報酬	128,325	57,525
資産保管手数料	530	979
一般事務委託手数料	3,368	6,290
役員報酬	1,200	2,260
会計監査人報酬	500	22,500
その他営業費用	17,554	58,865
営業費用合計	711,795	936,451
営業利益	410,352	954,384
営業外収益		
受取利息	262	288
還付加算金	81	－
営業外収益合計	343	288
営業外費用		
支払利息	379,858	338,250
融資関連費用	10,497	349,256
投資口交付費	－	36,035
投資口公開関連費用	－	41,978
デリバティブ評価損	1,906	5,061
営業外費用合計	392,261	770,582
経常利益	18,434	184,090
税引前当期純利益	18,434	184,090
法人税、住民税及び事業税	7,779	1,230
法人税等調整額	△697	814
法人税等合計	7,081	2,045
当期純利益	11,352	182,045
前期繰越利益	19,148	30,501
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	30,501	212,546

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日) (ご参考) (単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	100,000	19,148	19,148	119,148	119,148
当期変動額					
当期純利益		11,352	11,352	11,352	11,352
当期変動額合計	－	11,352	11,352	11,352	11,352
当期末残高	※1 100,000	30,501	30,501	130,501	130,501

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日) (単位:千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	100,000	30,501	30,501	130,501	130,501
当期変動額					
新投資口の発行	36,819,883			36,819,883	36,819,883
当期純利益		182,045	182,045	182,045	182,045
当期変動額合計	36,819,883	182,045	182,045	37,001,929	37,001,929
当期末残高	※1 36,919,883	212,546	212,546	37,132,430	37,132,430

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目	前期（ご参考） 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 6～63年 信託構築物 41年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～41年 信託工具、器具及び備品 3～6年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は154,612千円です。
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成25年6月30日)	当期 (平成26年6月30日)																				
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位: 千円) <table border="1"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>755,886</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>7,711,594</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>98,972</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>8,569,400</td></tr> <tr><td>信託借地権</td><td>1,370,503</td></tr> <tr><td>投資その他の資産(その他)</td><td>5,365</td></tr> <tr><td>合計</td><td>18,511,720</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位: 千円) <table border="1"> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>231,560</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>18,155,320</td></tr> <tr><td>合計</td><td>18,386,880</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	755,886	信託建物	7,711,594	信託構築物	98,972	信託土地	8,569,400	信託借地権	1,370,503	投資その他の資産(その他)	5,365	合計	18,511,720	1年内返済予定の長期借入金	231,560	長期借入金	18,155,320	合計	18,386,880	—
信託現金及び信託預金	755,886																				
信託建物	7,711,594																				
信託構築物	98,972																				
信託土地	8,569,400																				
信託借地権	1,370,503																				
投資その他の資産(その他)	5,365																				
合計	18,511,720																				
1年内返済予定の長期借入金	231,560																				
長期借入金	18,155,320																				
合計	18,386,880																				
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位: 千円) 50,000	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位: 千円) 50,000																				

前期（ご参考）				当期			
自 平成24年 7月 1日 至 平成25年 6月30日				自 平成25年 7月 1日 至 平成26年 6月30日			
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳				※1. 不動産賃貸事業損益の内訳			
		(単位：千円)				(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益				A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入				賃貸事業収入			
賃料収入	987,442			賃料収入	1,564,678		
共益費	50,273			共益費	164,195		
駐車場収入	32,391	1,070,107		駐車場収入	50,492	1,779,367	
その他賃貸事業収入				その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	28,844			水道光熱費収入	84,641		
その他賃貸収入	23,195	52,040		その他賃貸収入	26,827	111,469	
不動産賃貸事業収益合計		1,122,147		不動産賃貸事業収益合計		1,890,836	
B. 不動産賃貸事業費用				B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用				賃貸事業費用			
管理業務費	92,813			管理業務費	132,501		
水道光熱費	45,487			水道光熱費	101,511		
損害保険料	3,266			損害保険料	3,457		
修繕費	19,930			修繕費	28,034		
租税公課	50,987			租税公課	50,530		
減価償却費	273,767			減価償却費	375,098		
信託報酬	3,100			信託報酬	6,486		
その他賃貸事業費用	70,963			その他賃貸事業費用	90,410		
不動産賃貸事業費用合計		560,316		不動産賃貸事業費用合計		788,031	
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)				C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)			
		561,831				1,102,804	

前期 (ご参考) 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口の総口数 発行済投資口数 2,000,000□ 200□	発行可能投資口の総口数 発行済投資口数 4,000,000□ 151,810□

前期（ご参考） （平成25年6月30日）	当期 （平成26年6月30日）																										
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <table border="1"> <thead> <tr> <th>（繰延税金資産）</th><th>（単位：千円）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>未払事業税損金不算入額</td><td>489</td></tr> <tr> <td>貸倒引当金</td><td>559</td></tr> <tr> <td>貸倒損失</td><td>5</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>1,055</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>1,055</td></tr> </tbody> </table>	（繰延税金資産）	（単位：千円）	未払事業税損金不算入額	489	貸倒引当金	559	貸倒損失	5	繰延税金資産合計	1,055	繰延税金資産の純額	1,055	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 <table border="1"> <thead> <tr> <th>（繰延税金資産）</th><th>（単位：千円）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>貸倒引当金</td><td>498</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td><td>498</td></tr> <tr> <td>（繰延税金負債）</td><td></td></tr> <tr> <td>未収事業税還付金</td><td>257</td></tr> <tr> <td>繰延税金負債合計</td><td>257</td></tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td><td>240</td></tr> </tbody> </table>	（繰延税金資産）	（単位：千円）	貸倒引当金	498	繰延税金資産合計	498	（繰延税金負債）		未収事業税還付金	257	繰延税金負債合計	257	繰延税金資産の純額	240
（繰延税金資産）	（単位：千円）																										
未払事業税損金不算入額	489																										
貸倒引当金	559																										
貸倒損失	5																										
繰延税金資産合計	1,055																										
繰延税金資産の純額	1,055																										
（繰延税金資産）	（単位：千円）																										
貸倒引当金	498																										
繰延税金資産合計	498																										
（繰延税金負債）																											
未収事業税還付金	257																										
繰延税金負債合計	257																										
繰延税金資産の純額	240																										
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異が法定実効税率の100分の5以下となるため記載を省略しています。	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>法定実効税率（調整）</td><td>38.37%</td></tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td><td>△38.19%</td></tr> <tr> <td>住民税均等割</td><td>0.66%</td></tr> <tr> <td>その他</td><td>0.27%</td></tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>1.11%</td></tr> </tbody> </table>	法定実効税率（調整）	38.37%	支払分配金の損金算入額	△38.19%	住民税均等割	0.66%	その他	0.27%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.11%																
法定実効税率（調整）	38.37%																										
支払分配金の損金算入額	△38.19%																										
住民税均等割	0.66%																										
その他	0.27%																										
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.11%																										
—	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」（平成26年法律第10号）が平成26年3月31日に公布され、平成26年4月1日以後に開始する事業年度から復興特別法人税が課されないこととなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成26年7月1日に開始する事業年度に解消が見込まれる一時差異については従来の38.37%から34.16%になります。 なお、この税率変更による影響額は軽微です。																										

前期（ご参考） 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日) (ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3)金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成25年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	569,235	569,235	－
(2) 信託現金及び信託預金	755,886	755,886	－
資産合計	1,325,122	1,325,122	－
(3) 1年内返済予定の長期借入金	231,560	231,560	－
(4) 長期借入金	18,155,320	18,206,817	51,497
負債合計	18,386,880	18,438,377	51,497
(5) デリバティブ取引	5,365	5,365	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金、(4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しているため、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

(単位:千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,818,440	4,702,660	5,365	△1,906
	合計	4,818,440	4,702,660	5,365	△1,906

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

※2 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

②ヘッジ会計が適用されているもの
該当事項はありません。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額384,922千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないことから、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	569,235	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	755,886	－	－	－	－	－
合計	1,325,122	－	－	－	－	－

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	231,560	231,560	17,923,760	－	－	－
合計	231,560	231,560	17,923,760	－	－	－

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成26年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません((注2)参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	815,742	815,742	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,448,945	3,448,945	－
(3) 未収消費税等	797,388	797,388	－
資産合計	5,062,076	5,062,076	－
(4) 短期借入金	8,880,000	8,880,000	－
(5) 長期借入金	28,170,000	28,223,244	53,244
負債合計	37,050,000	37,103,244	53,244
(6) デリバティブ取引	304	304	－

- (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 未収消費税等 及び(4) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(5) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
(6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの

(単位:千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,702,660	4,586,880	304	△5,061
	合計	4,702,660	4,586,880	304	△5,061

- ※1 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しています。
※2 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。
②ヘッジ会計が適用されているもの
該当事項はありません。
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
質借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額2,510,749千円)については、市場価格が無く、かつ、質貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。
(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	815,742	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,448,945	－	－	－	－	－
未収消費税等	797,388	－	－	－	－	－
合計	5,062,076	－	－	－	－	－

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	8,880,000	－	－	－	－	－
長期借入金	－	8,500,000	11,600,000	7,000,000	1,070,000	－
合計	8,880,000	8,500,000	11,600,000	7,000,000	1,070,000	－

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)(ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
18,024,238	△273,767	17,750,470	18,000,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
(注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。
(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主たる減少額は減価償却によるものです。
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成25年6月期(第3期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
17,750,470	54,153,759	71,904,230	72,494,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
(注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。
(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主たる増加額は「(仮称)FORECAST新宿SOUTH」等16物件(54,527,793千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年6月期(第4期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	一般事務委託手数料	3,368	未払費用	819

(注1) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
(注2) 取引条件及び取引条件の決定方針等:市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日)

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

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日		当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日	
1口当たり純資産額	326,253円	1口当たり純資産額	244,598円
1口当たり当期純利益	28,382円	1口当たり当期純利益	6,403円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 本投資法人は、平成26年1月17日開催の投資法人役員会決議に基づき、同日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合で投資口の分割を行っています。前期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

(注2) 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。

(注3) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
当期純利益 (千円)	11,352	182,045
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	－	－
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	11,352	182,045
期中平均投資口数 (口)	400	28,430

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日) (ご参考)
該当事項はありません。

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

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 平成24年7月1日 至 平成25年6月30日	当期 自 平成25年7月1日 至 平成26年6月30日
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	30,501,294	212,546,674
II 分配金の額	—	183,234,670
(投資口1口当たり分配金の額)	(—)	(1,207)
III 次期繰越利益	30,501,294	29,312,004
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針はございますが、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3の規定の適用を受けられないため、当期においては分配を行いません。 本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口数151,810口の整数倍となる183,234,670円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

日本リート投資法人
役員会 御中

平成 26 年 8 月 11 日

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 根本 剛 光
業 務 執 行 社 員

指定有限責任社員 公認会計士 田澤 治 郎
業 務 執 行 社 員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の平成25年7月1日から平成26年6月30日までの第4期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査人の責任
当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。
監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。
当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

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

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

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 自 平成24年 7月 1 日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1 日 至 平成26年 6月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	18,434	184,090
減価償却費	273,767	375,098
投資口交付費	－	36,035
受取利息	△262	△288
支払利息	379,858	338,250
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,679	△123,389
前払費用の増減額 (△は増加)	142	△112,646
長期前払費用の増減額 (△は増加)	10,497	△150,698
未収消費税等の増減額 (△は増加)	－	△797,388
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△10,725	△3,320
営業未払金の増減額 (△は減少)	△24,700	141,355
未払金の増減額 (△は減少)	△4	－
未払費用の増減額 (△は減少)	△1,858	14,700
前受金の増減額 (△は減少)	△4,283	328,970
預り金の増減額 (△は減少)	1,936	－
長期未払金の増減額 (△は減少)	△100,321	△9,757
その他	△524	△18,527
小計	539,277	202,485
利息の受取額	209	229
利息の支払額	△385,206	△384,588
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,088	△ 9,651
営業活動によるキャッシュ・フロー	155,369	△191,524
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	－	△40,578,293
信託無形固定資産の取得による支出	－	△13,873,428
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	61,239	2,184,725
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△28,543	△48,882
投資活動によるキャッシュ・フロー	32,695	△52,315,879
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	10,630,000
短期借入金の返済による支出	－	△1,750,000
長期借入れによる収入	－	28,170,000
長期借入金の返済による支出	△231,560	△18,386,880
投資口の発行による収入	－	36,783,848
財務活動によるキャッシュ・フロー	△231,560	55,446,968
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△43,494	2,939,564
現金及び現金同等物の期首残高	1,368,617	1,325,122
現金及び現金同等物の期末残高	※1 1,325,122	※1 4,264,687

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目	前期 自 平成24年 7月 1 日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1 日 至 平成26年 6月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

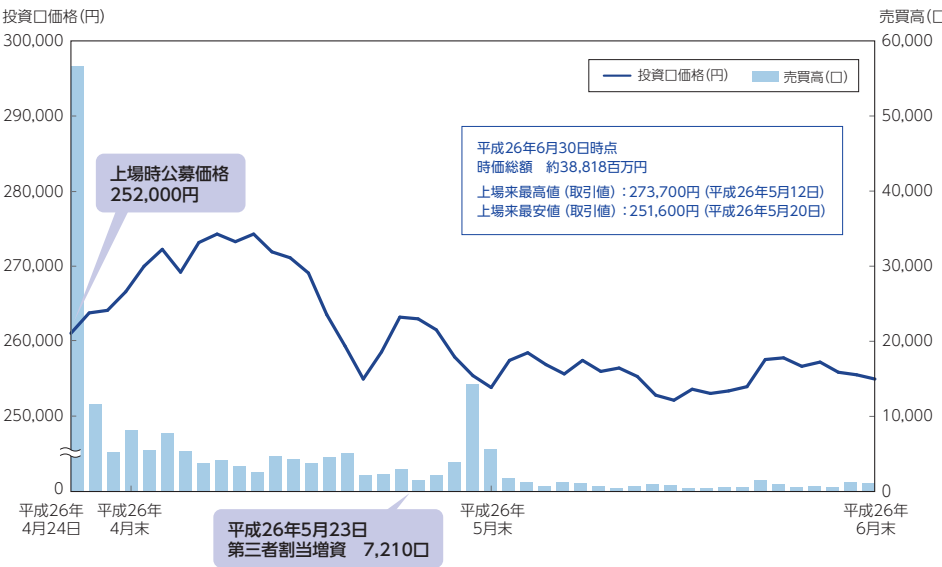
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 自 平成24年 7月 1 日 至 平成25年 6月30日	当期 自 平成25年 7月 1 日 至 平成26年 6月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成25年 6月30日現在) (単位:千円)	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (平成26年 6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金 569,235	現金及び預金 815,742
信託現金及び信託預金 755,886	信託現金及び信託預金 3,448,945
現金及び現金同等物 1,325,122	現金及び現金同等物 4,264,687

投資口の状況

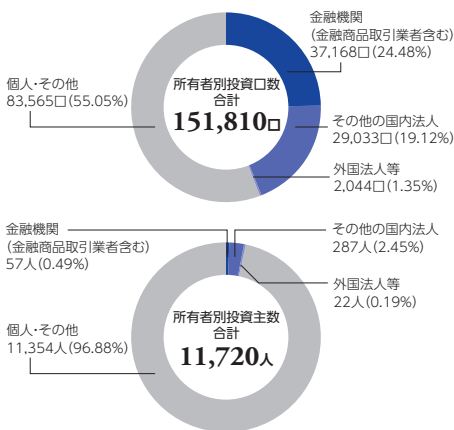
投資口価格の推移

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



投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数内訳(注)



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

投資主インフォメーション

投資主メモ

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

●住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

●分配金について

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

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

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

●分配金計算書について

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

主な投資主の状況

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