

第6期（2015年6月期）
決算説明会資料
2015年8月21日



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

エグゼクティブサマリー		4. 今後の成長戦略	
◆ 決算概要/公募増資の概要/業績予想 /今後の成長戦略	2	◆ 内部成長戦略 ①～⑤	25-29
◆ 第6期(2015年6月期)期初の課題と取組状況	3	◆ 外部成長戦略	30
1. 決算概要		◆ 財務戦略	31-32
◆ 決算ハイライト	5	◆ 第6期(2015年6月期)における取り組みと 今後の方針	33
◆ 決算概要	6	5. Appendix	
◆ 第6期運用状況	7	◆ 日本リート投資法人のコンセプト	35
◆ 財務の状況	8	◆ 市場環境	36
2. 公募増資の概要 (2015年7月)		◆ ポートフォリオ構築方針	37
◆ オファリング・ハイライト	10	◆ スポンサーサポート	38
◆ 投資主価値向上に向けた外部成長の実現	11	◆ 双日株式会社	39
◆ 分配金(巡航ベース)の向上	12	◆ 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	40
◆ 第2回公募増資後のポートフォリオ概要	13-15	◆ アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	41
◆ ポートフォリオマップ	16	◆ 利害一致手法・ガバナンス	42
◆ ポートフォリオリスク耐性の更なる強化	17	◆ 鑑定価格比較表	43-45
◆ 都心6区中規模オフィスへの重点投資	18	◆ 物件一覧 オフィス①～⑪	46-56
◆ 機動的かつタイムリーな取得戦略	19	◆ 物件一覧 住宅①②	57-58
3. 業績予想		◆ 物件一覧 商業施設	59
◆ 業績予想 ①②	21-22	◆ 物件別収支状況①～④	60-63
		◆ 貸借対照表	64
		◆ 損益計算書	65
		◆ 投資主・投資口の状況 投資口価格の推移	66
		◆ 資産運用会社の概要	67

1. 決算概要

第6期（2015年6月期）実績

- ◆ 1口当たり分配金 6,827円
(業績予想(6,527円)⁽¹⁾より300円増額)

2. 公募増資の概要 (2015年7月)

- ◆ 募集総額 : 248億円
- ◆ 公募増資による取得資産 : 12物件 485億円⁽²⁾
- ◆ 資産規模 2,045億円の達成、巡航DPU 6,900円レベルに向上

3. 業績予想

第7期（2015年12月期）
第8期（2016年6月期）

- ◆ 第7期 1口当たり分配金 : 7,252円
- ◆ 第8期 1口当たり分配金 : 6,862円

4. 今後の成長戦略

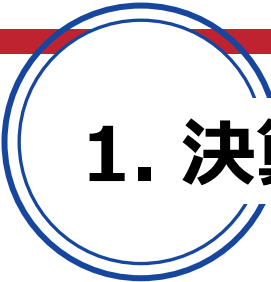
- ◆ 稼働率及び賃料の更なる向上を通じたアップサイドの追求と安定的なキャッシュフローの創出
- ◆ エンジニアリング・マネジメントを通じた資産価値の維持・向上
- ◆ 中長期的に資産規模3,000億円を目指す

注

1. 2015年2月19日付「平成26年12月期(第5期)決算短信」にて公表。
2. 2015年3月27日付取得の「MK麹町ビル」を含む。

	第6期(2015年6月期)期初の課題	左記の課題に対する期中の取組状況
内部成長	◆ 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 ◆ 戦略的な設備投資による資産価値の維持・向上	◆ 稼働率は第5期末94.1%より第6期末96.7%に改善 ◆ 1,825坪(契約更改対象面積11,079坪中16.5%)について平均14.0%の増額改定を実現⁽¹⁾ ◆ 保有54物件に関する詳細な設備投資計画の策定
外部成長	◆ 資産規模2,000億円の達成 ◆ 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物件の取得	◆ 第2回公募増資により資産規模2,045億円を達成 ◆ 新たに3つのブリッジファンドを組成(全物件取得済) ◆ 第2回公募増資を通じ、ポートフォリオの築年数とレントギャップを改善 ◆ ポートフォリオの物件・テナント分散の更なる進展
財務戦略	◆ 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家層の多様化	◆ 残存期間は第5期末1.95年から第6期末2.57年に長期化(2015年7月末現在 2.90年) ◆ 金利スワップを活用し、金利コストを抑えつつ固定比率を向上 ◆ 格付はA-で据置き ◆ 第2回公募増資を通じ、グローバル投資家層へのアプローチを実施

注
1. 2015年1月～7月末の実績値。



1. 決算概要

第6期（2015年6月期） 決算ハイライト

1口当たり分配金	6,827円	(2015年2月19日時点予想：6,527円)	
NOI利回り ⁽¹⁾	5.0%	全体：	5.0%
		オフィス：	4.9%
		住宅：	5.4%
		商業施設：	5.8%
稼働率	96.7%	全体：	94.1%(2014年12月末時点) → 96.7%(2015年6月末時点)
		オフィス：	92.2%(") → 96.3%(")
		住宅：	96.9%(") → 97.7%(")
		商業施設：	保有物件無し(") → 99.1%(")
LTV ⁽²⁾	45.6%	49.2%	(2014年12月末時点) → 45.6% (2015年6月末時点)

注
1. 「NOI利回り」は、第6期における各物件のNOIの実績値を365日換算した上で、小数第2位を四捨五入して算出しています。
2. 「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。

第6期（2015年6月期） P/L実績

単位：百万円

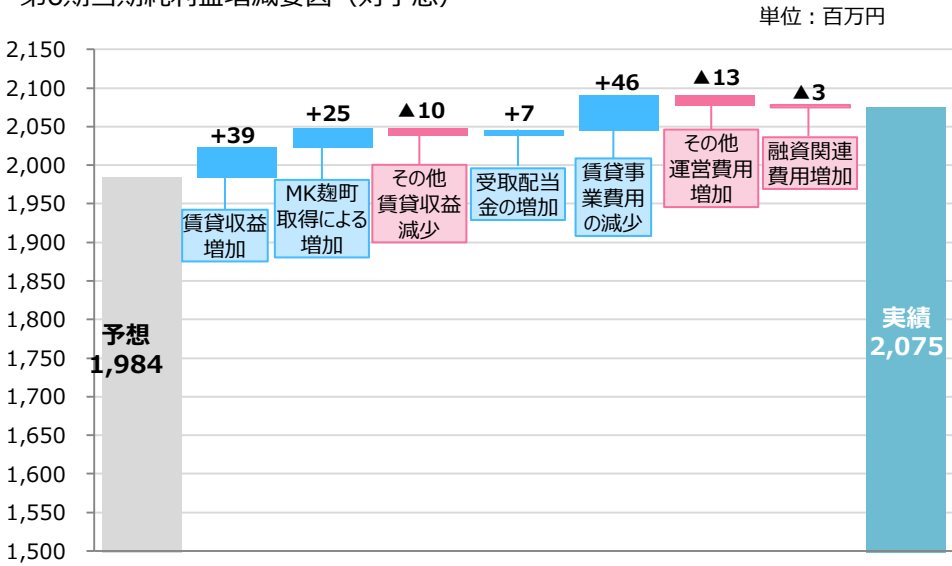
	第6期実績 2015年6月期 (a)	第6期予想 2015/2/19時点 (b)	対予想 (a-b)
営業収益	4,596	4,528	+ 68
営業利益	2,556	2,466	+ 90
経常利益	2,077	1,985	+ 92
当期純利益	2,075	1,984	+ 91
1口当たり分配金	6,827円	6,527円	+ 300円
NOI	3,436	3,335	-
NOI利回り ⁽¹⁾	5.0%	4.9%	-
運用日数	181日	181日	-
1口当たりNAV ⁽²⁾	303,236円	-	-

注
1. 「NOI利回り」は、各物件毎にNOIを365日換算した上で、換算後のNOI÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
2. 1口当たりNAVは、第6期末時点の {純資産(87,468百万円)+鑑定評価額合計(165,683百万円)-帳簿価格合計(160,948百万円)}÷発行済投資口数(304,060口)として計算しています。

当期純利益の変動要因（対予想）

- 賃貸事業収益の増加(GO御徒町等) + 39百万円
- MK麹町取得による収益の増加 + 25百万円
- その他賃貸事業収益の減少(水光熱収入等) ▲10百万円
- 受取配当金の増加(セイムポート出資分) + 7百万円
- 賃貸事業費用の減少(水光熱・リース等費用等) + 46百万円
- その他運営費用の増加(運用報酬等) ▲13百万円
- 融資関連費用の増加(MK麹町) ▲3百万円

第6期当期純利益増減要因（対予想）

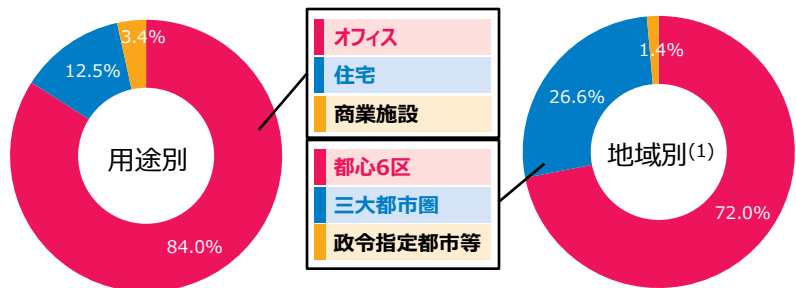


第6期運用状況

ポートフォリオ・サマリー（2015年6月末時点）

資産規模 (取得価格ベース)	54物件 1,578億円	鑑定 NOI利回り	5.0%
オフィス	44物件 1,326億円	平均築年数	22.3年
住宅	8物件 197億円	稼働率	96.7%
商業施設	2物件 54億円		

用途別/地域別投資割合⁽¹⁾



外部成長

機動的かつタイムリーな個別物件の成長力に着目した取得により着実に資産規模を拡大

- ① オフィスビル 30物件、住宅1物件、商業施設2物件 合計 33物件 839億円を取得
- ② 3本のブリッジファンドを組成し、累計8物件の優先交渉権 (376億円⁽²⁾) を獲得
- ③ 第2回公募増資(第7期)を通じ、資産規模2,045億円に

財務戦略

公募増資に伴う新規借入とリファイナンスの機会を活用し財務基盤を強化

- ① 公募増資を通じたLTVの改善
- ② 金利スワップ等を活用した固定比率の向上
- ③ 平均残存年数の長期化

内部成長

稼働率の上昇と賃料増額改定によりポートフォリオの収益力を強化

- ① 平均稼働率 94.1%(第5期末)→96.7%(第6期末) に上昇
- ② 低レントギャップを活用した、賃料増額改定の進展
- ③ 資産価値維持・向上に資するエンジニアリング・マネジメントの取り組み



注

1. 「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.37の注記を参照ください。以下、同じです。
2. 本投資法人の取得価格ベースです。なお、2015年5月27日付で優先交渉権の放棄を決定した「ソラプラザ」を除き、2014年12月18日付で五反田大橋インベストメント特定目的会社にて取得した「(仮称)FORECAST五反田WEST」を含みます。

財務の状況

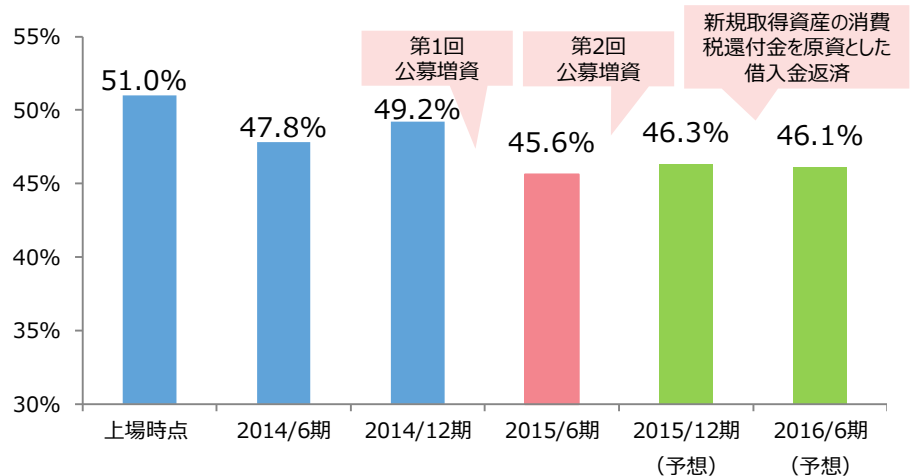
財務ハイライト

2015年6月30日現在

有利子負債総額	796億円	LTV ⁽¹⁾	45.6%
平均残存期間	2.57年	固定比率	35.1%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付 A-(安定的) ⁽²⁾	

LTV推移及び今後の見通し

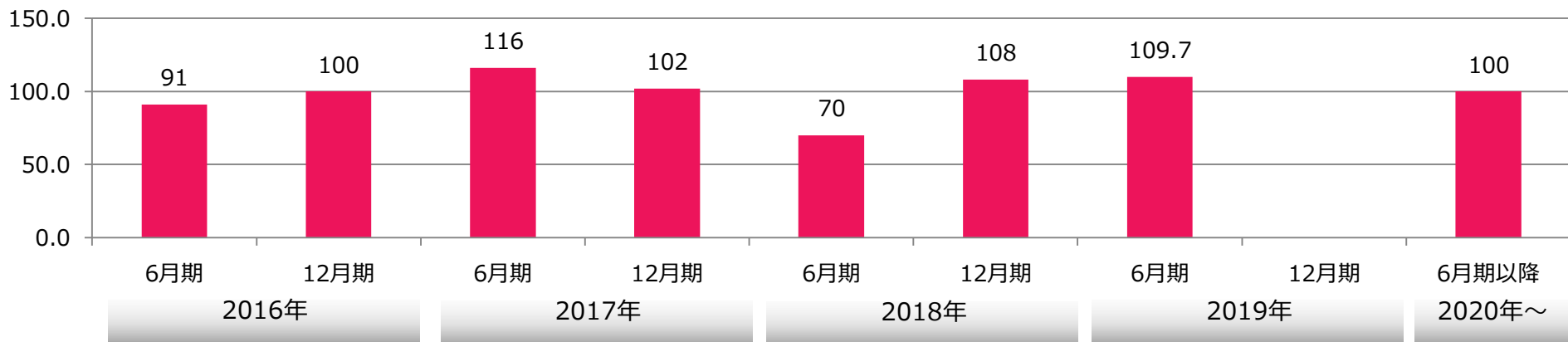
2015年6月30日現在



借入金返済期限の分散状況

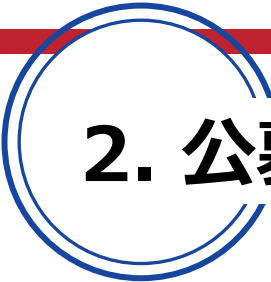
2015年6月30日現在

(億円)



注

- 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- かかる格付は、本投資法人の投資口につ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。



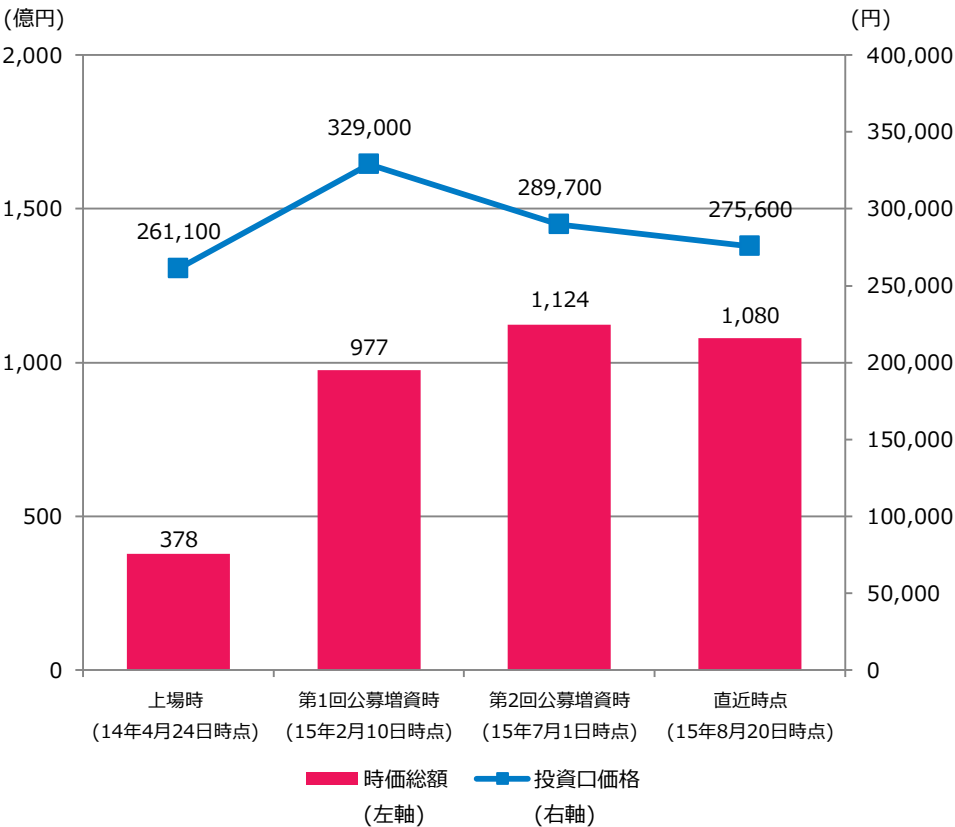
2. 公募増資の概要(2015年7月)

公募増資により約239億円を調達、時価総額は1,000億円を突破

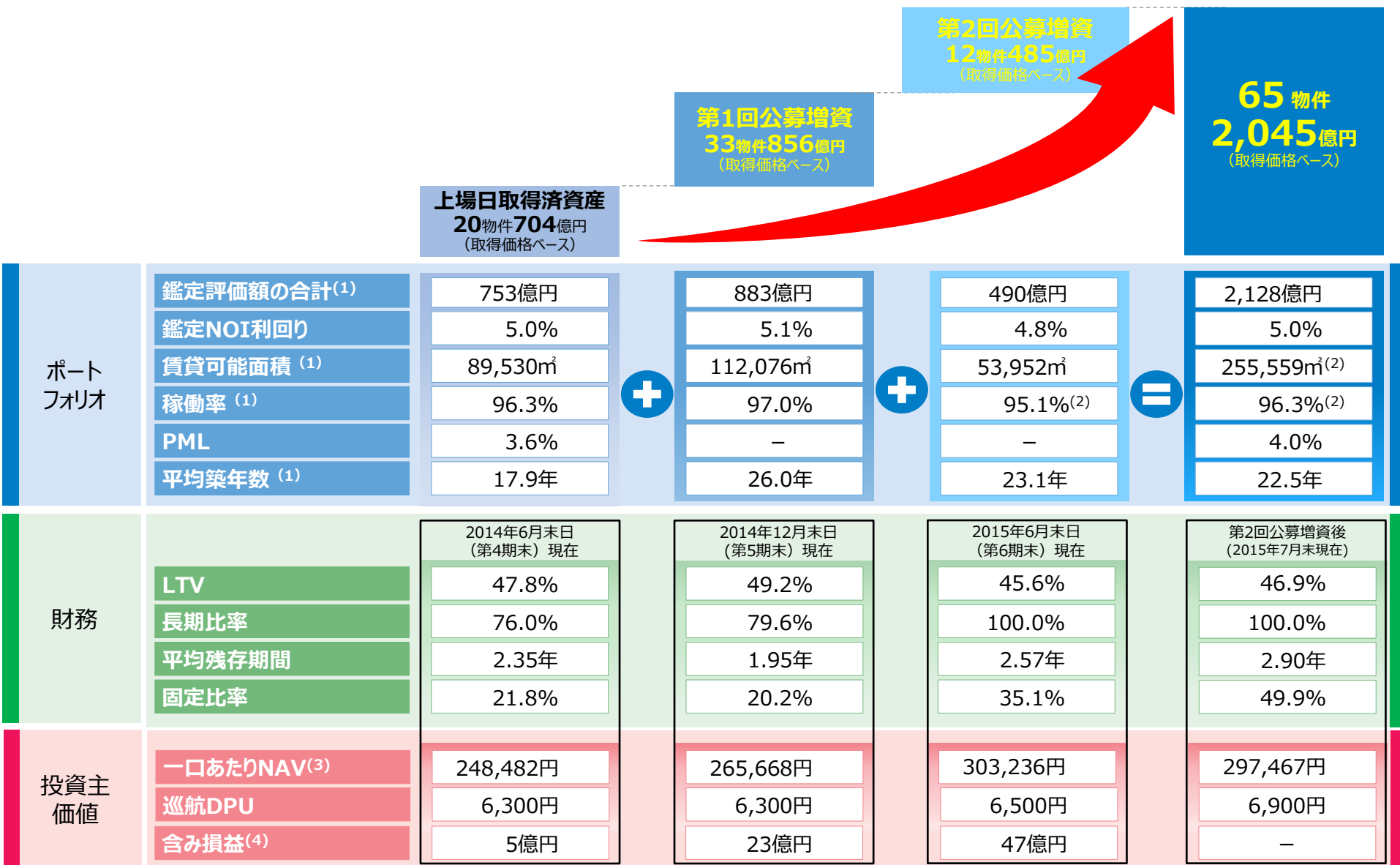
オファリング概要 (2015年7月)

発行形態	グローバルオファリング
オファリング投資口数 (内訳)	88,000口 84,000口 (新投資口発行口数) 内、国内一般募集 35,600口 海外募集 48,400口 4,000口 (オーバーアロットメント) (※第三者割当発行口数 3,700口)
オファリング総額	約 248億円 (※調達金額 約239億円)
発行価格	282,918円
発行決議日	2015年6月10日 (水)
条件決定日	2015年6月22日 (月)
払込期日	2015年7月 1日 (水)
主幹事	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社

時価総額の推移



投資主価値向上に向けた外部成長の実現



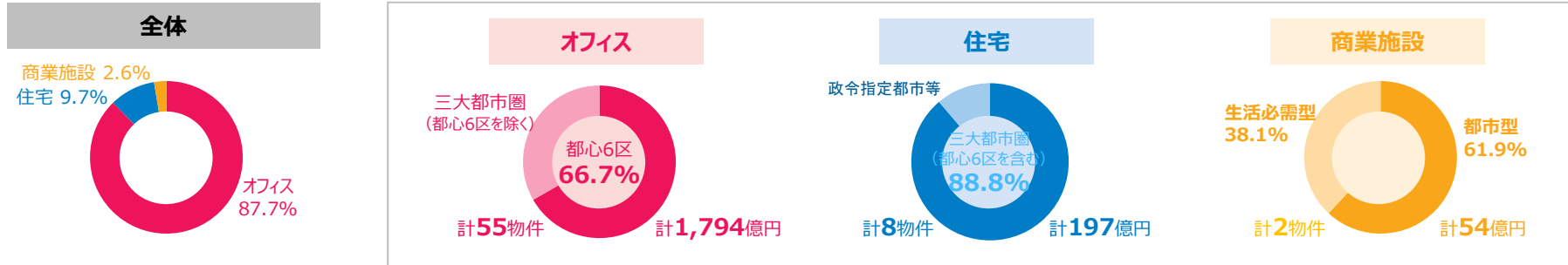
Note

- 2015年6月末日現在の数値を記載しています。なお、2015年7月2日に取得した11物件の鑑定評価額の価格時点は2015年5月1日となっています。
- 2015年7月末日現在の数値を記載しています。
- 第2回公募増資後の「1口当たりNAV」は、2015年6月末日時点の指標と第2回公募増資における発行価額の総額及び新規取得資産の鑑定評価額等から算出したものです。したがって、いずれも新規取得資産取得後の実際の指標と一致するとは限りません。
- 含み損益は各時点の「鑑定評価額の合計－取得済資産の期末簿価」として計算しています。

######

第2回公募増資後のポートフォリオ概要

第2回公募増資後のポートフォリオ概要



ポートフォリオ一覧 (第2回公募増資取得資産)



ポートフォリオ一覧 (第1回公募増資取得資産)



A-14
セントラル
代官山



A-15
JSプログレ
ビル



A-16
広尾リープ
レックス・ビズ



A-17
芝公園三丁目ビル



A-18 (仮称)
FORECAST
飯田橋



A-19
九段北
325ビル



A-20 (仮称)
FORECAST
内神田



A-21
イトーピア岩本町
二丁目ビル



A-22
イトーピア岩本町
一丁目ビル



A-23
イトーピア岩本町
ANNEXビル



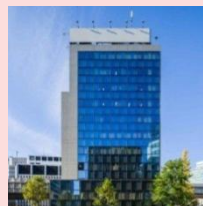
A-24
久松町リープ
レックス・ビズ



A-25 (仮称)
FORECAST
人形町



A-26
KDX
人形町ビル



A-27 (仮称)
FORECAST
新常盤橋



A-28
西新宿三晃
ビル



A-29
飯田橋リープ
レックス・ビズ



A-30 (仮称)
FORECAST
品川



A-31
西五反田
8丁目ビル



A-32
藤和東
五反田ビル



A-33 (仮称)
FORECAST
高田馬場



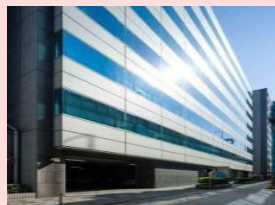
A-34
目白NTビル



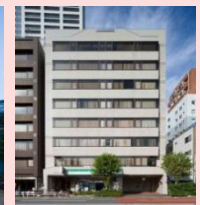
A-35
東信東池袋
ビル



A-36
三井ウッディビル



A-37
板橋本町ビル



A-38
ANTEX24
ビル



B-8
神田リープレッ
クス・リズ



A-39
イトーピア
清洲橋通ビル



A-40
イーストサイド
ビル



A-41
I・S南森町
ビル



A-42
サンワールド
ビル



A-43
丸の内三丁目
ビル



C-2
光明池アクト



C-1
小滝橋パシフィカビル



A-1
FORECAST
西新宿



A-2 (仮称)
FORECAST
日本橋EAST



A-4
FORECAST
新宿AVENUE



A-3
FORECAST
四谷



A-5
FORECAST
市ヶ谷



A-8
FORECAST
桜橋



A-9
グリーンオーク
茅場町



A-7
FORECAST
新宿SOUTH



A-10
グリーンオーク
九段



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



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



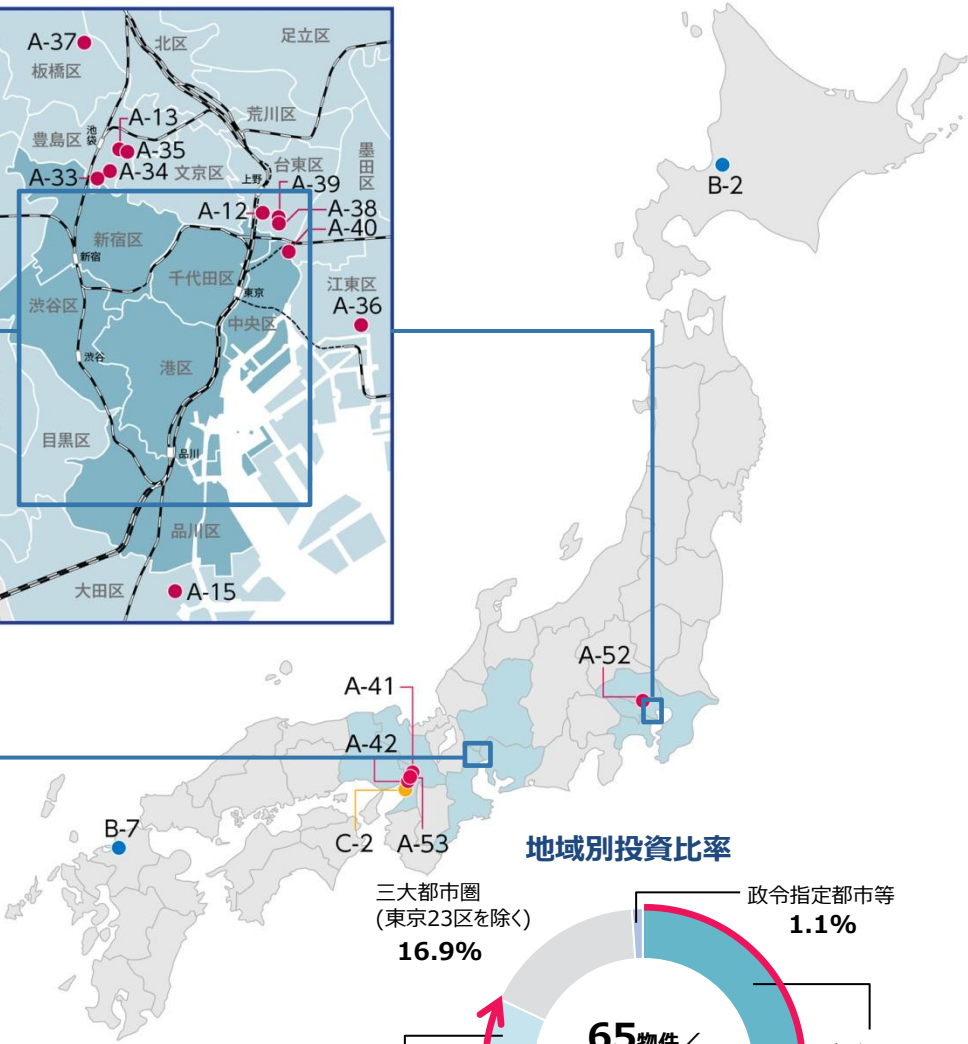
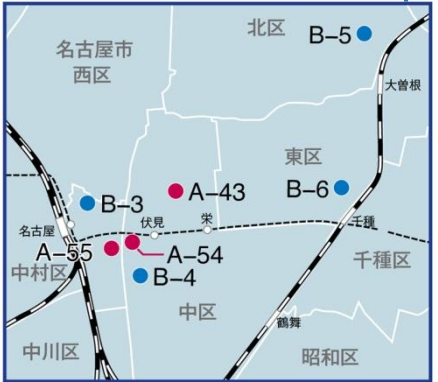
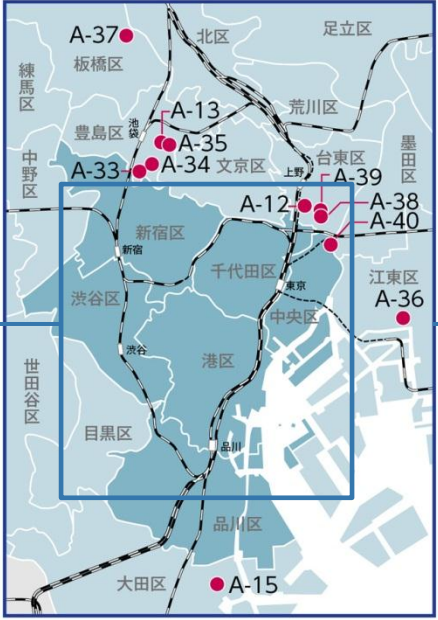
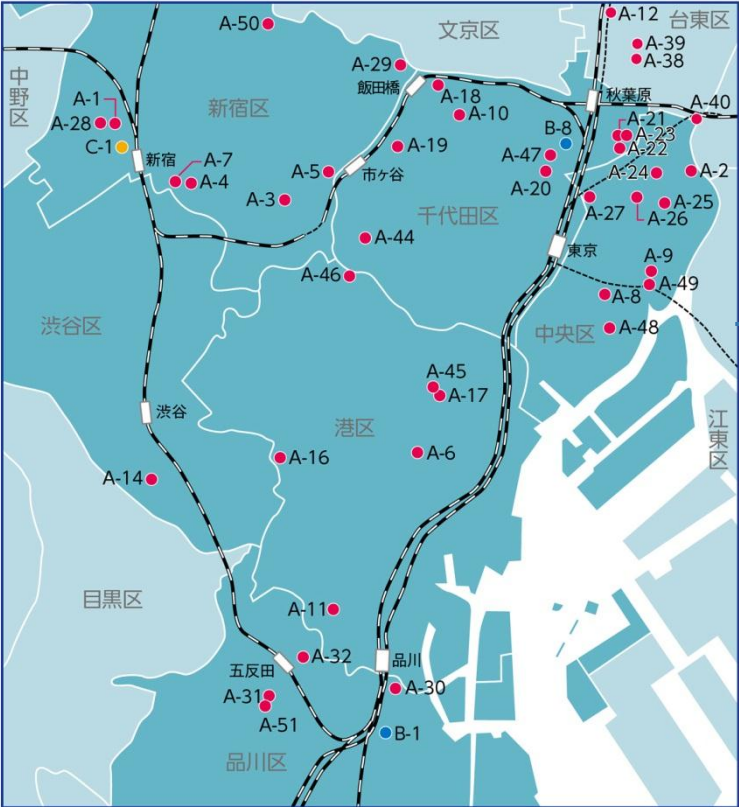
B-5
マックヴィラージュ
平安



B-6
シーム・ドエル
筒井

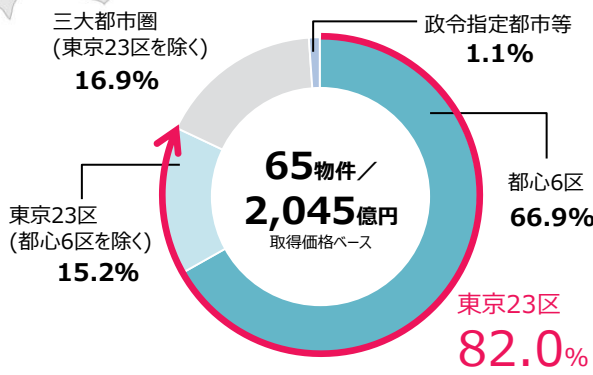


B-7
シエル薬院



地域別投資比率

- オフィス
- 住宅
- 商業施設

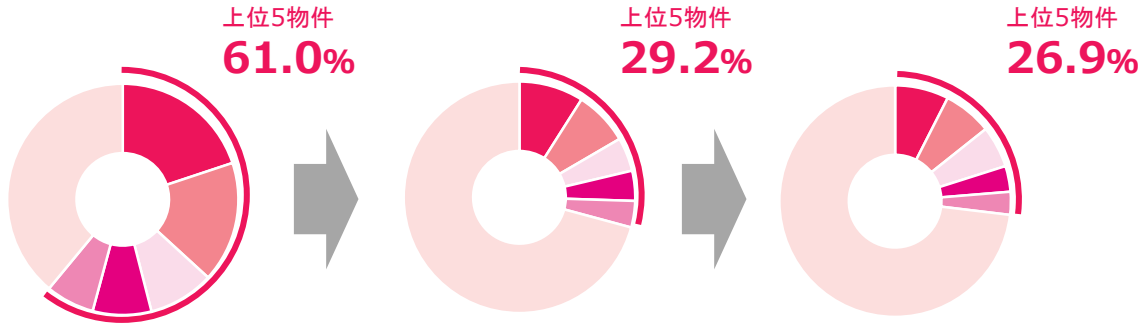


上場時点

第6期末時点

第2回公募増資後⁽¹⁾

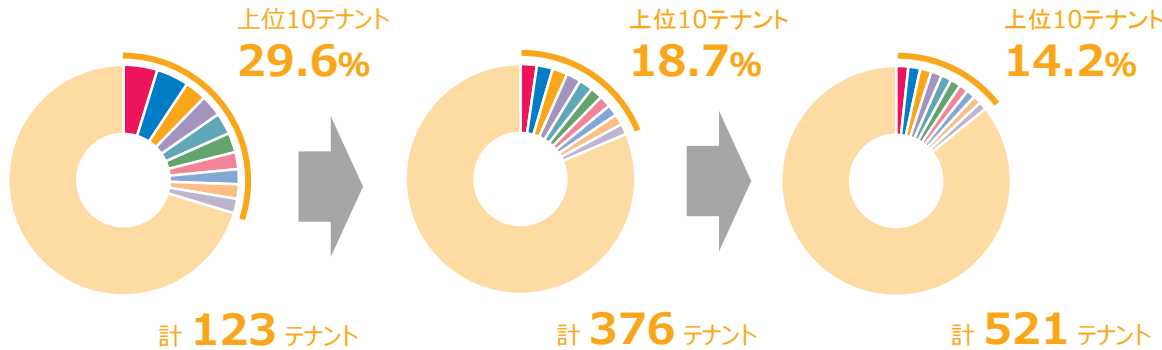
〈上位5物件の投資比率⁽²⁾〉



上位10物件の概要⁽¹⁾

	物件名称	取得価格 (百万円)	割合
1	大宮センタービル	15,330	7.5%
2	FORECAST新宿SOUTH	13,990	6.8%
3	タワーコート北品川	11,880	5.8%
4	芝公園三丁目ビル	7,396	3.6%
5	(仮称) FORECAST五反田WEST	6,520	3.2%
6	FORECAST新宿AVENUE	6,500	3.2%
7	FORECAST桜橋	5,760	2.8%
8	(仮称) FOERCAST高田馬場	5,550	2.7%
9	JSプログレビル	5,325	2.6%
10	(仮称) FORECAST飯田橋	5,230	2.6%

〈上位10テナント比率⁽³⁾〉



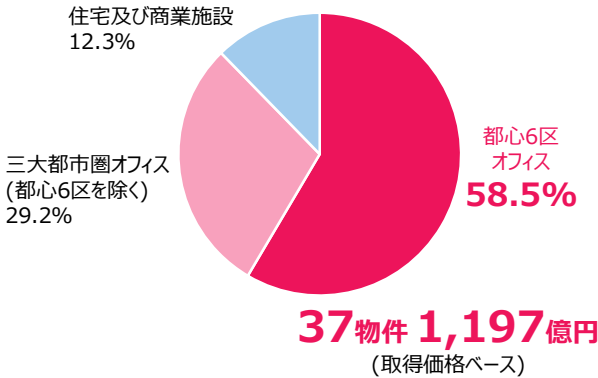
上位10テナントの概要⁽¹⁾

	物件名称	業種	賃貸面積 (m ²)	割合
1	芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559	1.7%
2	JSプログレビル	サービス業	3,492	1.7%
3	サンワールドビル	サービス業	3,314	1.6%
4	板橋本町ビル	サービス業	3,189	1.5%
5	グリーンオーク御徒町	サービス業	3,048	1.5%
6	久松町リーフレックスビズ	卸売・小売業	3,022	1.4%
7	JSプログレビル	金融・保険業	2,662	1.2%
8	芝公園三丁目ビル	卸売・小売業	2,579	1.2%
9	東池袋センタービル	卸売・小売業	2,424	1.2%
10	光明池アクト	サービス業	2,350	1.1%

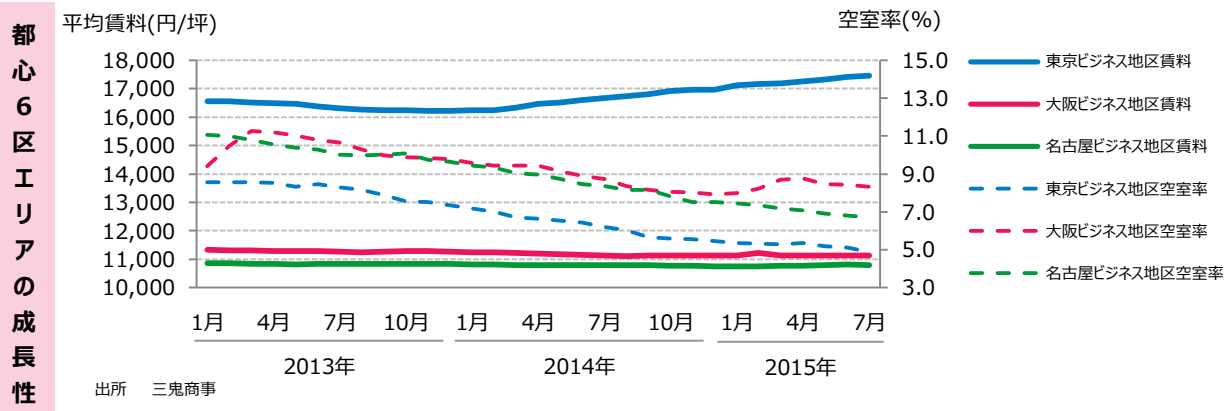
注
1. 2015年7月末時点。
2. 取得価格に基づき算出しています。
3. オフィス及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、各時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。

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 ➡ 収益の **成長性と安定性** を追求

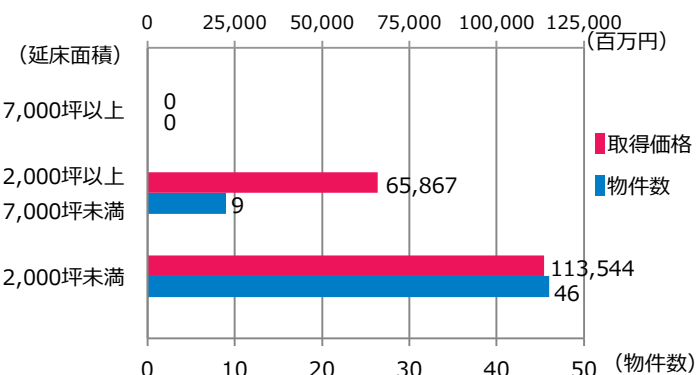
都心6区オフィスの比率



主要ビジネス地区⁽¹⁾の賃料・空室率動向



オフィス物件の規模別分布

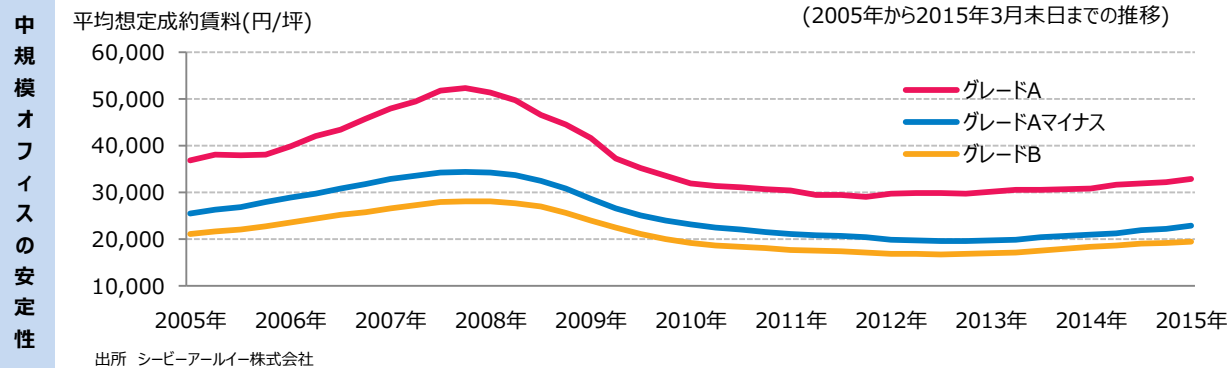


注

1. 「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)をいいます。なお、地区内の全ての賃貸事務所ビルが対象となっているものではありません。

2. 「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床面積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床面積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を指します。

オフィス賃料のグレード別推移⁽²⁾



1.ブリッジファンドを徹底活用した、機動的かつタイムリーな物件取得

新規上場後の 物件取得状況		第1回公募増資に伴って取得					第2回公募増資に伴って取得				
取得方法	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	五反田大橋インバ ストメント特定目 的会社	合同会社ニコラ スキャピタル3	合同会社ニコラ スキャピタル5	合同会社ニコラ スキャピタル7	レバレッジに よる取得	増資時に 直接取得
物件数	2	10	16	1	4	1	2	1	4	1	3
取得価格	88億円	270億円	333億円	73億円	91億円	65億円	76億円	153億円	81億円	17億円	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	76億円	155億円	81億円	18億円	91億円
			計21件					計8件			
計45物件 取得価格 1,342億円											

2. 取得物件の賃料水準に着目し、将来のアップサイドを見据えた戦略的な物件取得

	IPO時取得資産 (オフィス13物件)	第1回公募増資取得資産 (オフィス30物件)	第2回公募増資取得資産 (オフィス12物件)	オフィスポートフォリオ (オフィス55物件)
オフィス平均賃料 ⁽¹⁾	17,457円	12,154円	13,959円	13,860円
マーケット賃料 ⁽²⁾	17,478円	12,025円	14,304円	13,886円
レントギャップ ⁽³⁾	▲0.12%	1.07%	▲2.41%	▲0.18%

注

1. 「オフィス平均賃料」は、本投資法人が取得済のオフィス物件の基準階稼働床の平均賃料坪単価(月額)を記載しています。なお、解約予告を受領済のテナント及び店舗・住戸等の区画は計算対象から外しています。

2. 「マーケット賃料」は前述と同様の物件を対称に、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける、各時点の賃料レンジの上限値と下限値の中間値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積で加重平均して記載しています。

3. 「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。

3. 業績予想

業績予想 ①第7期（2015年12月期）

第7期（2015年12月期）業績予想

単位：百万円

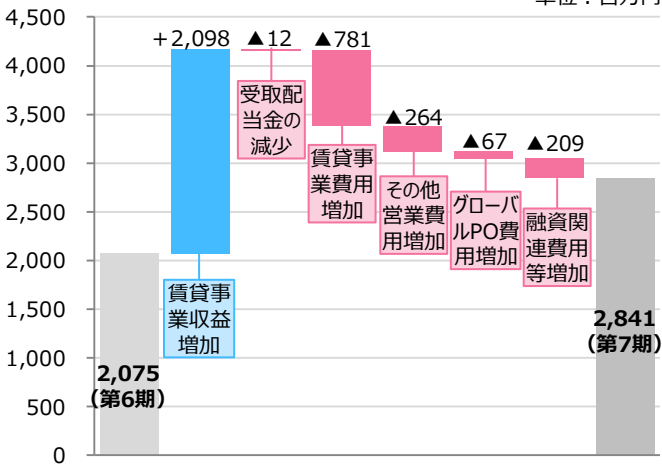
	第6期実績 (a)	第7期予想 2015/8/20時点 (b)	対第6期 実績 (b-a)	(参考) 第7期予想 2015/6/10時点
営業収益	4,596	6,683	+2,086	6,638
営業利益	2,556	3,597	+1,040	3,625
経常利益	2,077	2,841	+764	2,870
当期純利益	2,075	2,841	+765	2,869
1口当たり分配金	6,827円	7,252円	+425円	7,319円
NOI	3,436	4,937	—	4,949
NOI利回り ⁽¹⁾	5.0%	4.8%	—	4.8%
運用日数	181日	184日	—	184日

第7期予想当期純利益の変動要因 (対第6期実績)

- 賃貸事業収益の増加 +2,098百万円
- 受取配当金の減少 ▲12百万円
- 賃貸事業費用の増加 ▲781百万円
- その他営業費用の増加 ▲264百万円
- グローバルPO費用の増加 ▲67百万円
- 融資関連費用等の増加 ▲209百万円

第7期予想当期純利益増減要因（対第6期実績）

単位：百万円



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

第8期（2016年6月期）業績予想

単位：百万円

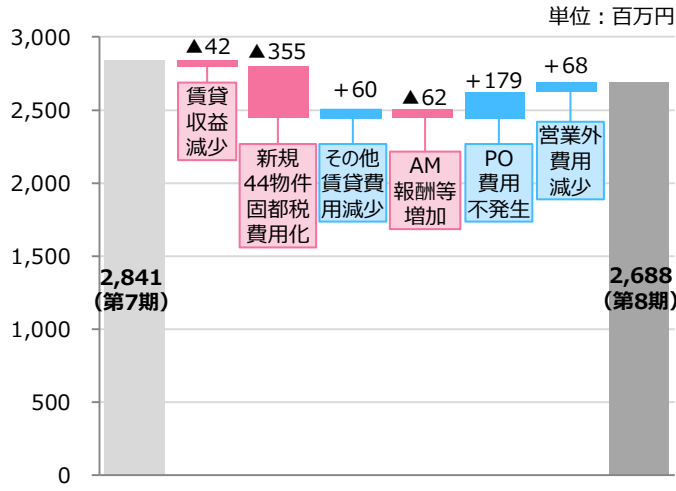
	第7期予想 (a)	第8期予想 2015/8/20時点 (b)	対第7期 予想 (b-a)	(参考) 第8期予想 2015/6/10時点
営業収益	6,683	6,640	▲42	6,676
営業利益	3,597	3,197	▲400	3,221
経常利益	2,841	2,689	▲152	2,715
当期純利益	2,841	2,688	▲152	2,714
1口当たり分配金	7,252円	6,862円	▲390円	6,924円
NOI	4,937	4,626	—	4,639
NOI利回り ⁽¹⁾	4.8%	4.5%	—	4.6%
運用日数	184日	182日	—	182日

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

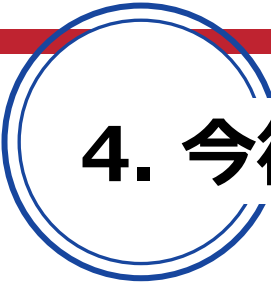
第8期予想当期純利益の変動要因
(対第7期予想)

- 賃貸事業収益等の減少 ▲42百万円
- 新規44物件固都税費用化 ▲355百万円
- その他賃貸事業費用の減少 60百万円
- AM報酬等の増加 ▲62百万円
- P O 関連費用の不発生 179百万円
- その他営業外費用の減少等 68百万円

第8期予想当期純利益増減要因 (対第7期予想)



This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

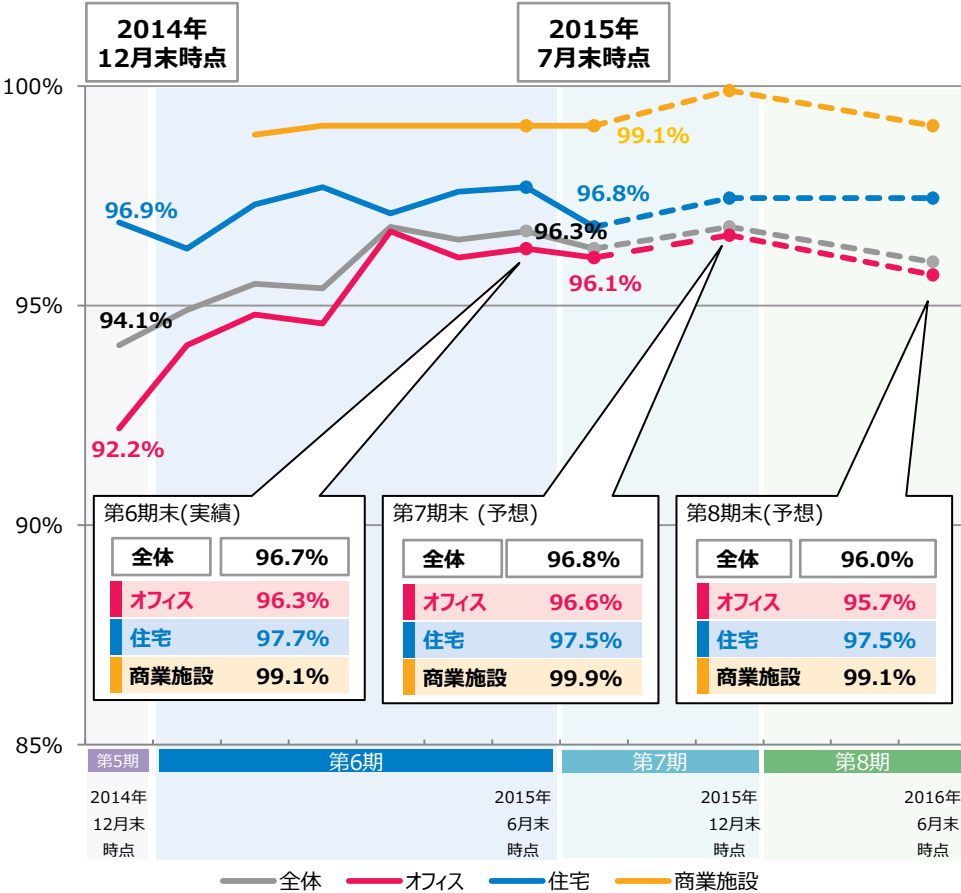


4. 今後の成長戦略

内部成長戦略 ①稼働率の推移及び見通し

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

稼働率の推移と見通し



リーシング活動の概要

実績：主な稼働率の変動要因（2014年12月末～2015年7月末）

稼働率の向上		
FORECAST四谷	(89.7% → 100%)	+172.62㎡
グリーンオーク高輪台	(85.8% → 100%)	+371.36㎡
グリーンオーク御徒町	(31.5% → 100%)	+2,381.10㎡
セントラル代官山	(81.2% → 93.6%)	+234.88㎡
九段北325ビル	(88.0% → 100%)	+230.36㎡
イトーピア岩本町ANNEXビル	(86.5% → 100%)	+412.40㎡
KDX人形町ビル	(87.1% → 100%)	+240.43㎡
藤和東五反田ビル	(67.1% → 82.2%)	+448.25㎡
三井ウッディビル	(70.3% → 79.2%)	+356.21㎡
丸の内三丁目ビル	(95.9% → 100%)	+171.91㎡
稼働率の低下		
FORECAST市ヶ谷	(100% → 87.2%)	▲490.38㎡
東池袋センタービル	(100% → 87.9%)	▲510.50㎡

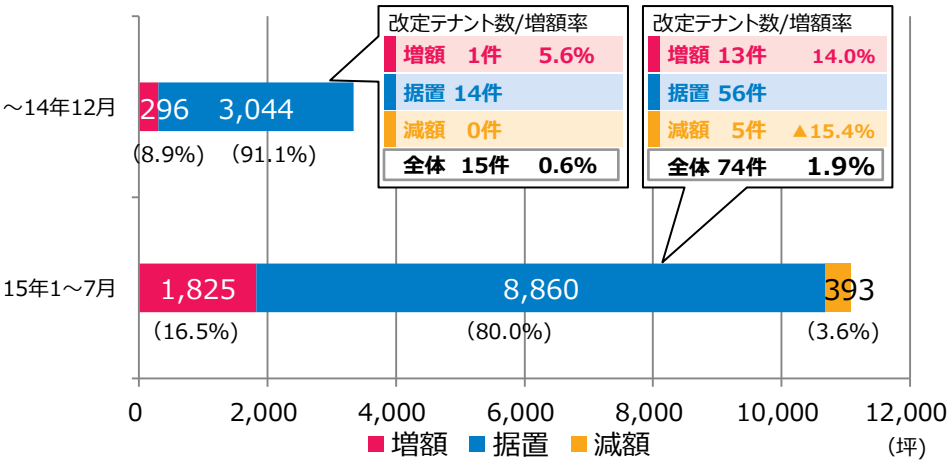
今後のリーシング注力物件

稼働率90%未満の物件（上記物件以外）	
(仮称)FORECAST品川	83.3%
板橋本町ビル	86.3%
虎ノ門桜ビル	58.1%
ラ・ベリテAKASAKA	86.9%
主な解約予定及び解約予定時期	
JSプログレビル	4,713.52㎡ (15年8月/16年1月)
イトーピア岩本町二丁目ビル	724.23㎡ (15年12月)
イトーピア岩本町ANNEXビル	803.13㎡ (15年9月/12月)
ニューリバービルディング	1,472.84㎡ (16年1月/2月)

内部成長戦略 ②ポートフォリオの収益性向上への取り組み

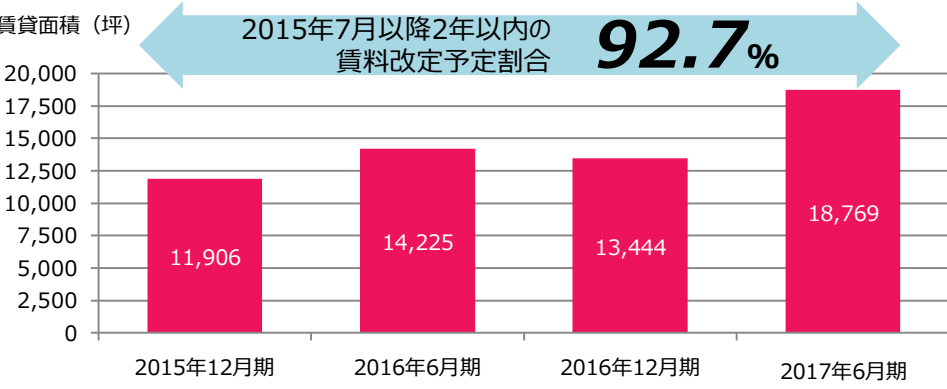
2015年1月以降、13テナント1,825坪で賃料増額改定を実現

オフィス既存テナント賃料改定実績（面積ベース）

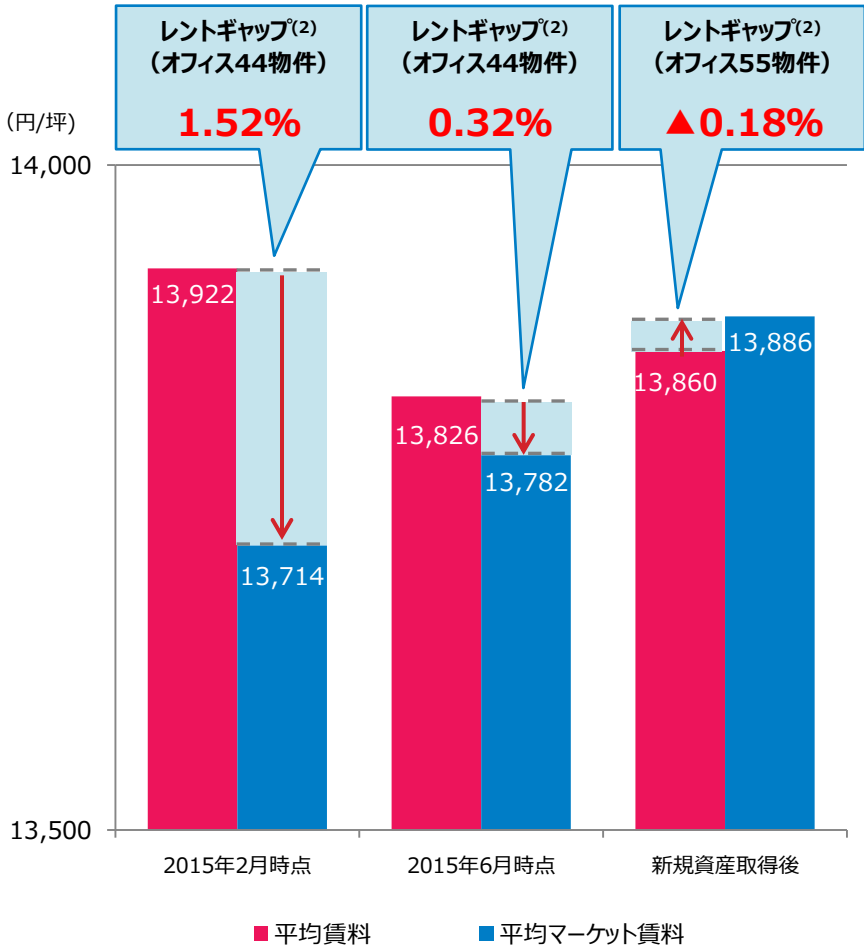


賃料改定時期の到来予定

（オフィス及び商業施設）



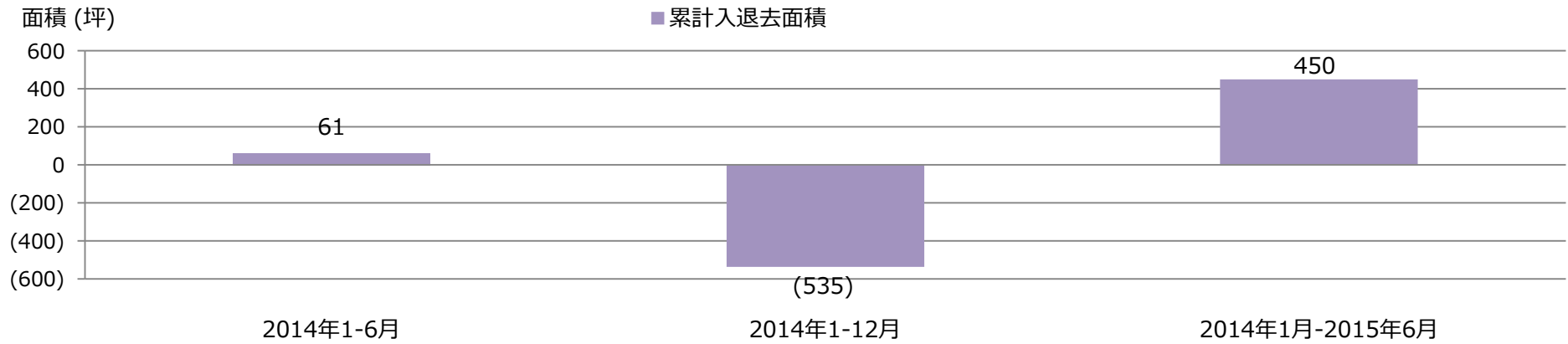
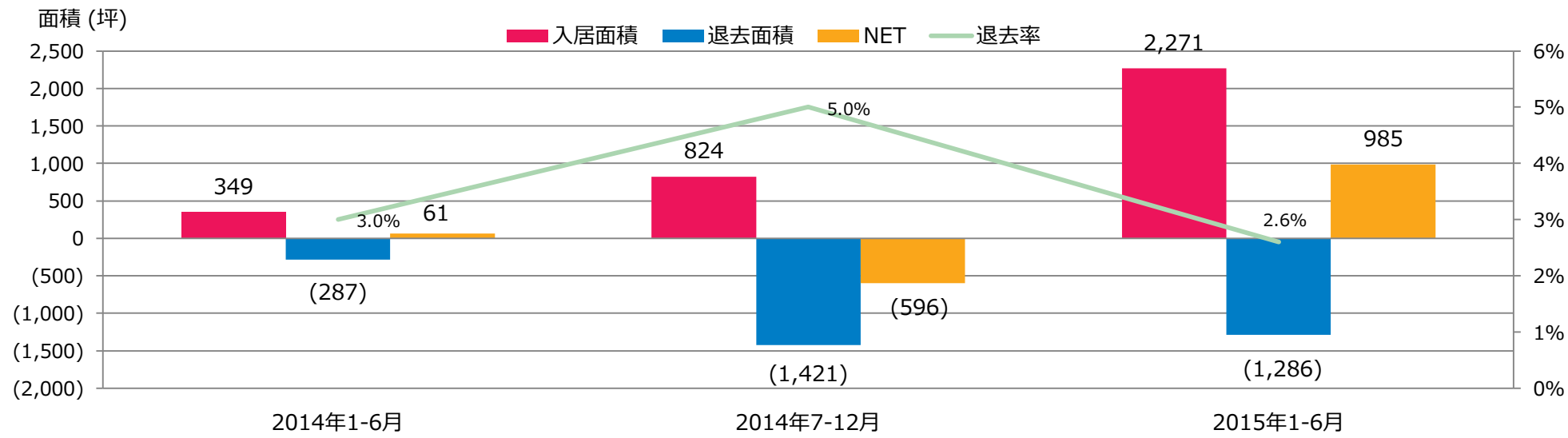
オフィス平均賃料および平均マーケット賃料の推移（1）



注
1. 「平均賃料」は、各時点に対応するそれぞれのオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積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」は前述と同様の物件を対称に、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積で加重平均した値の合計を記載しています。
2. 「オフィスポートフォリオのレントギャップ」は、「平均賃料÷平均マーケット賃料－1」として計算しています。

2014年1月以降、オフィス及び商業施設の賃貸面積は累計で450坪の増加

オフィス及び商業施設の入退去面積及び退去率⁽¹⁾の推移



注
1. 退去率 = 当該期間の退去面積 ÷ 期末総賃貸可能面積 として計算しています。

以下の4つの観点から設備投資計画を策定・実施し、物件の競争力及び資産価値の永続的な維持・向上を図る

エンジニアリング・マネジメント

計画的設備投資

1 長期にわたる資産価値の維持・向上に必要な設備の修復、更新、メンテナンス

戦略的バリューアップ投資

2 物件競争力の向上、リーシング活動を促進するバリューアップ投資

物件競争力の向上によるリーシング期間の短縮や賃料増額に向けた投資

3 コスト削減に向けたバリューアップ投資

省エネ化・ECO化等、収益性向上に資する運営コストの削減に向けた投資

4 テナント満足度向上に向けた機動的なバリューアップ投資

退去リスクの極小化を目的としたテナントとのリレーション強化による、ニーズに応じたタイムリーな投資

主要な計画的設備投資と戦略的バリューアップ投資の実績と計画事例

1 (a)空調設備更新工事 FORECAST新宿SOUTH、東池袋センタービル等
(b)中央監視盤更新工事 FORECAST新宿SOUTH、FORECAST桜橋等
(c)外壁修繕・屋上防水工事 板橋本町ビル、光明池アクト等

2

板橋本町ビルリフレッシュルーム設置 (実施済)



FORECAST桜橋トイレリニューアル (実施済)



東池袋センタービルエレベーターホールリニューアル (計画)



ANTEX24ビルエントランスリニューアル (計画)



3

FORECAST桜橋LED電球設置 (実施済)



FORECAST新宿SOUTHトイレ節水装置設置 (実施済)



4

FORECAST新宿SOUTH喫煙室設置 (実施済)

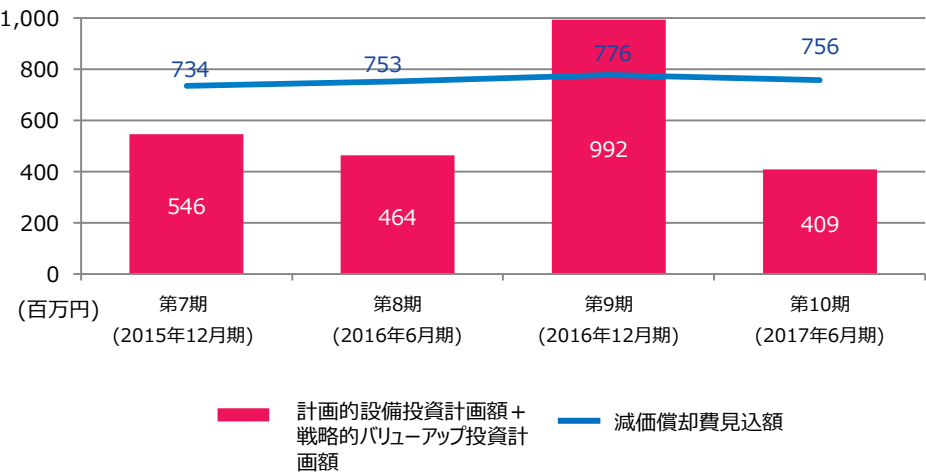


FORECAST桜橋エレベーターリニューアル (計画)



エンジニアリング・マネジメントの計画と原資

本投資法人は、取得資産に対して、第7期(2015年12月期)から第10期(2017年6月期)までの2年間で合計約24億円の設備投資を計画しており、計画の原資として、減価償却費見込額の合計約30億円を充当する方針です。

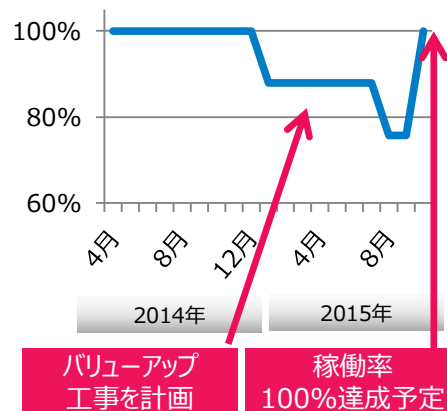


内部成長戦略 ⑤戦略的バリューアップ投資の実績/効果と今後の取り組み

戦略的バリューアップ投資実績

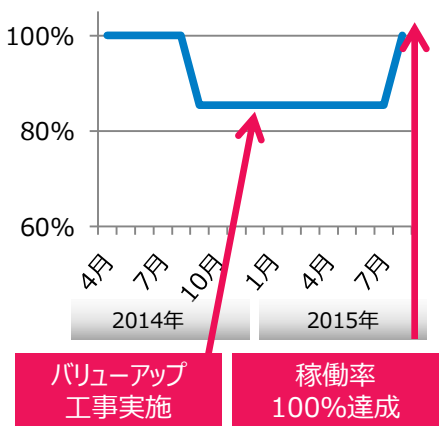
東池袋センタービル

2014年12月末から2015年8月中旬にかけて計6フロアの解約が発生し、想定稼働率が30.5%に低下。リーシング促進のため、エントランスのリニューアル、専用部の空調更新、照明のLED化を計画。それらをアピールしたことが奏功し、2015年7月に2件の新規テナントとそれぞれ4フロア（印刷業）、2フロア（建築土木業）の契約を締結済。これにより2015年10月に稼働率は100%に回復する予定。



FORECAST桜橋

2014年8月末に1フロアの解約があり、稼働率が85.4%に低下。リーシング促進の一環としてエントランス照明のLED化、トイレのリニューアル(実施済)及びエレベーターのリニューアル(2015年9月完了予定)を計画。それらが高評価を得て2015年7月に新規テナント（Webサイト制作会社）と契約を締結、2015年8月に稼働率100%を達成。



今後の取り組み（予定）

1. 建物余剰スペースの有効活用（FORECAST西新宿）

1Fテナント(コンビニエンスストア)のバックヤード用の増床ニーズを探知し、スペース確保を検討。2015年6月4日公布の法改正(建築基準法施行令の一部を改正する政令(昇降路の容積率対象床面積不算入))を利用し、B1Fピット及び既存駐輪区画の集約整備により約17坪を倉庫スペースとして有効利用。2015年11月工事完了、2015年12月増床スペースの契約開始予定。



2. 敷地内余剰スペースの有効活用（目白NTビル）

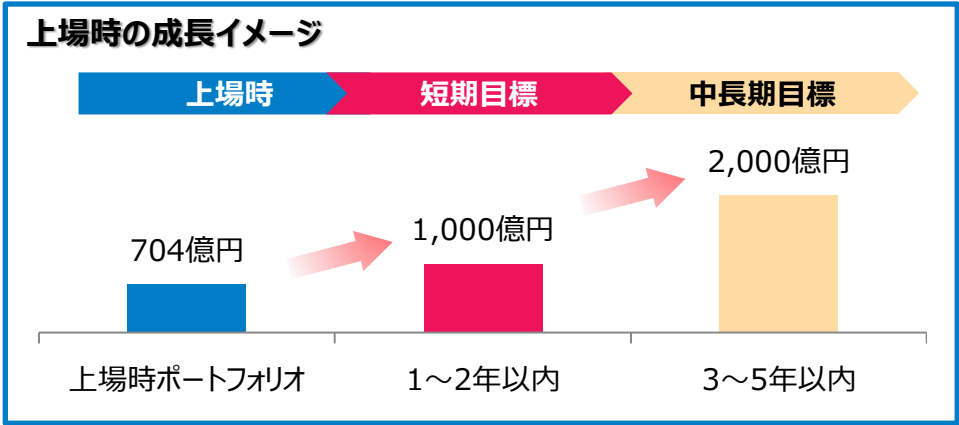


対象物件の敷地西側に余剰スペースがあり、有効利用を検討のうえ、駐車場利用が最も有効と判断。6台分の駐車区画を新規整備し、コインパーキング事業者と9月に契約締結、11月オープン予定。

3. エネルギーコストの削減（オフィス4物件）

エネルギーコスト（電気料金）削減を目的として、FORECAST新宿SOUTH、FORECAST桜橋、板橋本町ビル、(仮称)FORECAST高田馬場の4物件を対象とし、エネルギー供給業者（PPS事業者）5社にてBIDを実施。各々の選定されたPPS事業者にて2015年8月1日より供給が開始され、対象4物件につき、試算ベースで年間約5.3%（約796万円）のエネルギーコスト削減を見込む。



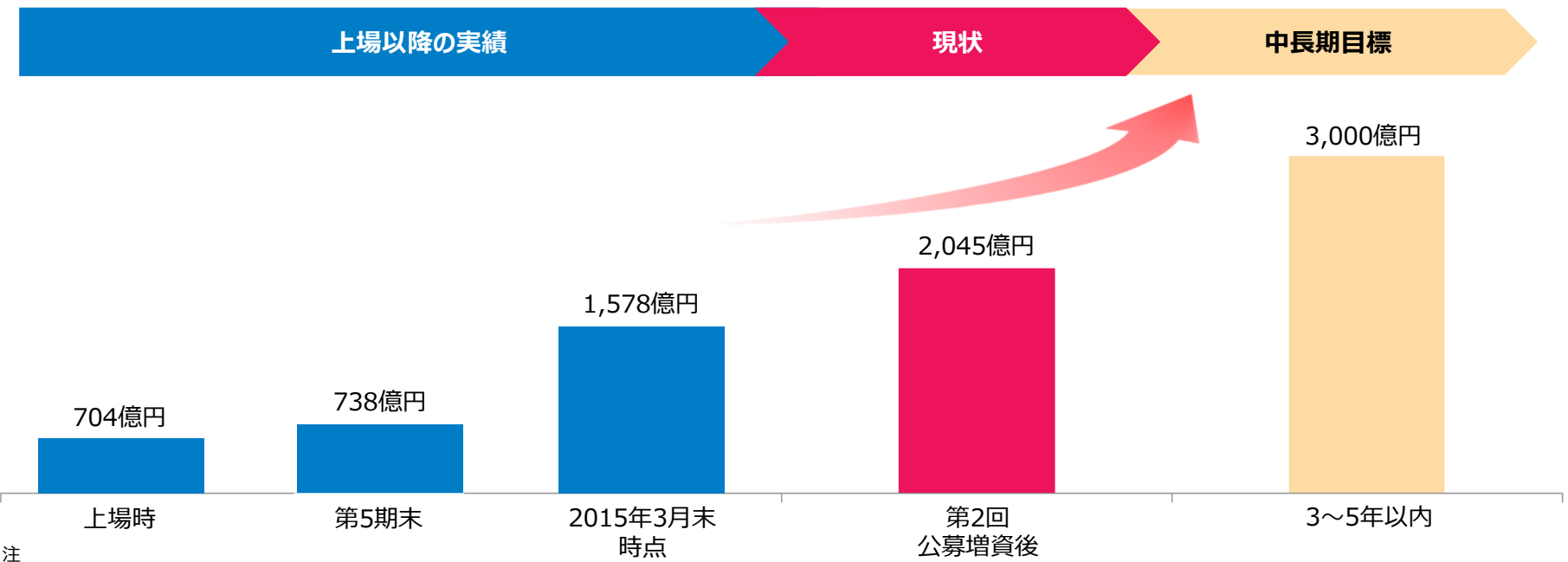


上場時の中長期目標を早期に達成

↓

今後の中長期目標として
資産規模3,000億円を目指す

今後の成長イメージ



注
1. 「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。

財務戦略

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

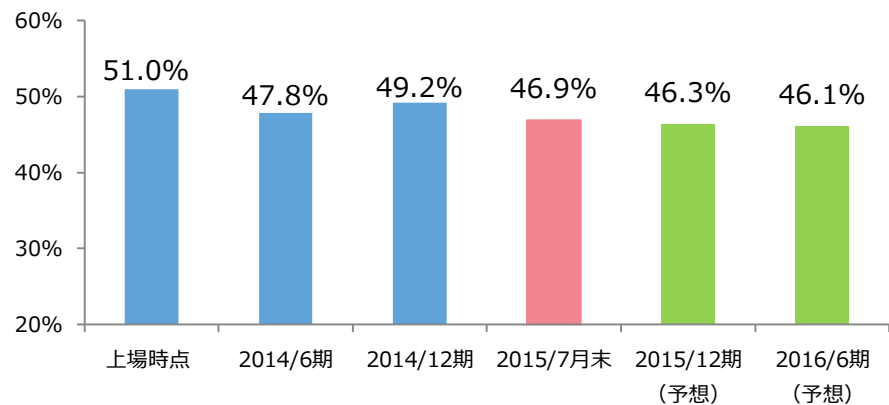
公募増資後における財務ハイライト

2015年7月末日現在

有利子負債総額	1,050.7億円	LTV	46.9%
平均残存期間	2.90年	固定比率	49.9%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付 A-(安定的) ⁽²⁾	

LTV推移及び今後の見通し

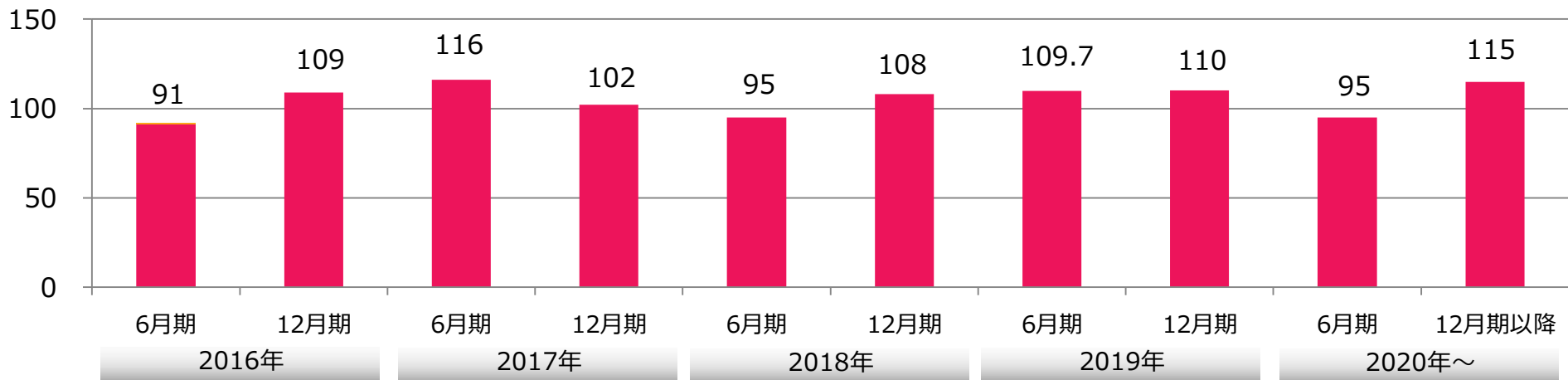
2015年7月末日現在



公募増資後における借入金返済期限の分散状況

2015年7月末日現在

(億円)



注

- 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

本投資法人は、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

借入金一覧

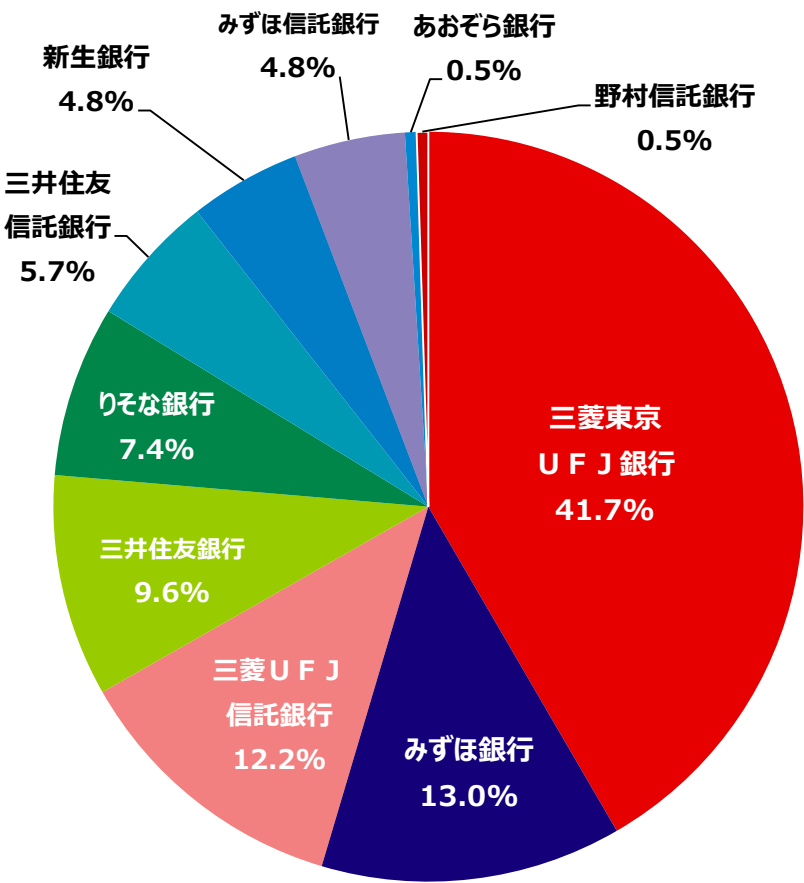
2015年7月末日現在

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

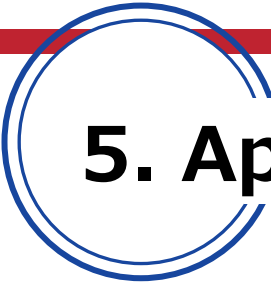
注
1. 本借入は変動金利での借入れですが、金利スワップ契約の締結により、調達金利が実質的に固定化されており、固定化後の利率を記載しています。

借入金の銀行別分散状況

2015年7月末日現在



	第6期(2015年6月期)における取り組み	今後の方針
内部成長	◆ 低稼働物件の稼働率向上 / 稼働率の回復 ◆ オフィス賃料の増額改定 ◆ エンジニアリング・マネジメント計画の策定	◆ 解約予告を受けた区画の早期リースアップ ◆ 賃料改定の機会を活かした賃料増額 ◆ 戦略的バリューアップ投資を通じた収益性の向上
外部成長	◆ 第1回公募増資等を通じ、合計33物件839億円の資産取得を達成 ◆ ブリッジファンドの組成及び優先交渉権の獲得(8物件、376億円) ◆ 当初の中長期目標である資産規模2,000億円を前倒しで達成(第2回公募増資後)	◆ 引続き取得の利回り目線を変えない、規律をもった外部成長の実践 ◆ ブリッジファンドの活用による機動的かつタイムリーな物件取得の継続 ◆ 資産規模3,000億円に向けたパイプラインの着実な積み上げ
財務戦略	◆ 公募増資を通じたLTVの改善 ◆ 金利スワップ等を活用した固定比率の向上 ◆ 平均残存年数の長期化 ◆ グローバル投資家を含む投資家層の多様化(第2回公募増資後)	◆ 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 ◆ 固定比率の更なる向上 ◆ 平均残存年数の更なる長期化 ◆ 格付の向上



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・アジリティー⁽¹⁾)の
ネットワークを活用した成長戦略

3

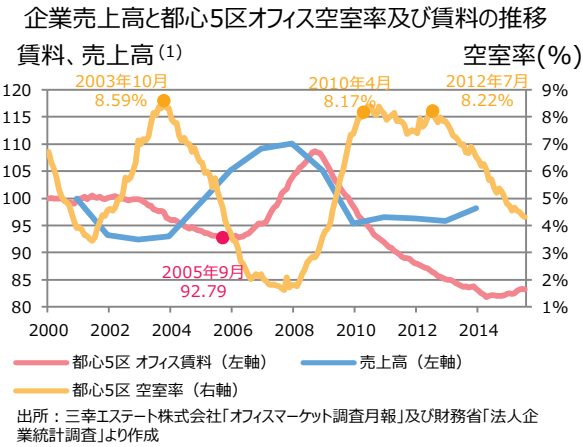
分配金に連動した運用報酬体系および
第三者による**監視機能を確保したガバナンス体制**

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、「アジリティー」はアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社を示します。

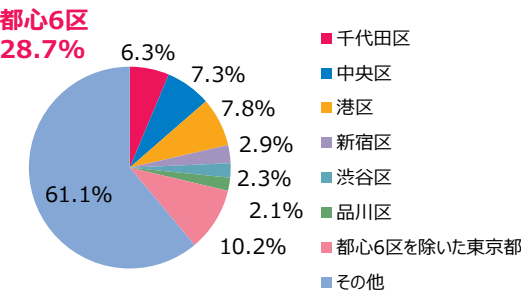
オフィス

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



全国の大企業が集積する都心6区

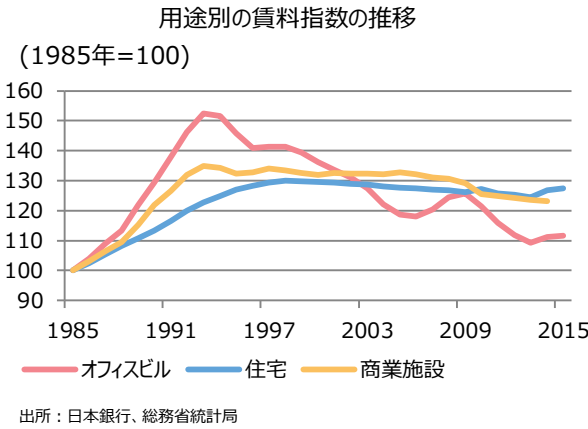
大企業の本社又は本店所在地の地域別割合
(企業数ベース)



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。

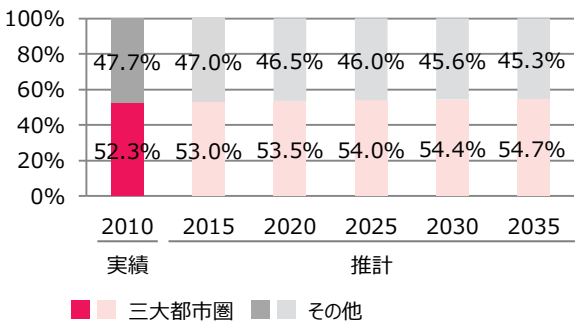
住宅

安定した収益が期待できる賃貸住宅



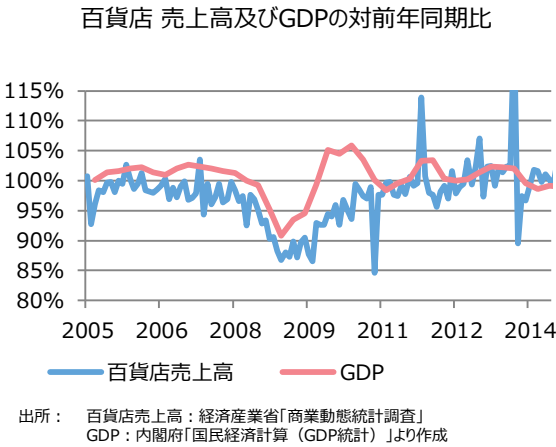
人口の集中する三大都市圏

世帯数推移及びその将来推計の地域別比率

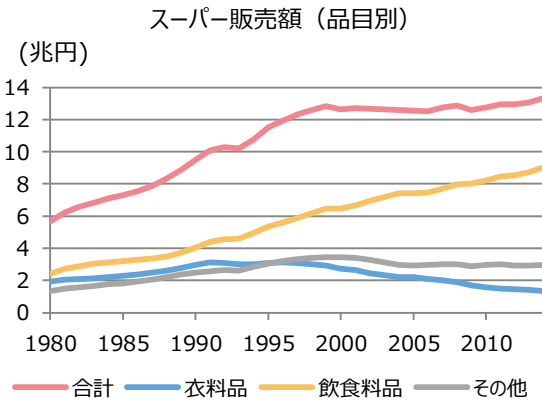


商業施設

景気回復に応じて
売上増加が期待できる都市型



安定収益が期待できる
生活必需品型及びGMS核店舗型⁽²⁾



ポートフォリオ構築方針

		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⁾ 都心6区 ⁽¹⁾	40%以下	政令指定 都市等 ⁽³⁾ 20%以下
オフィス	都心6区中心 → 企業集積 → 成長性	50%以上	60%以上	40%以下	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				
住宅	三大都市圏中心 → 人口集中 → 安定性	50%以下	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				
商業施設	都市型 → 成長性	20%以下	地域別投資比率は定めていません		
	生活必需型／GMS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

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を活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



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

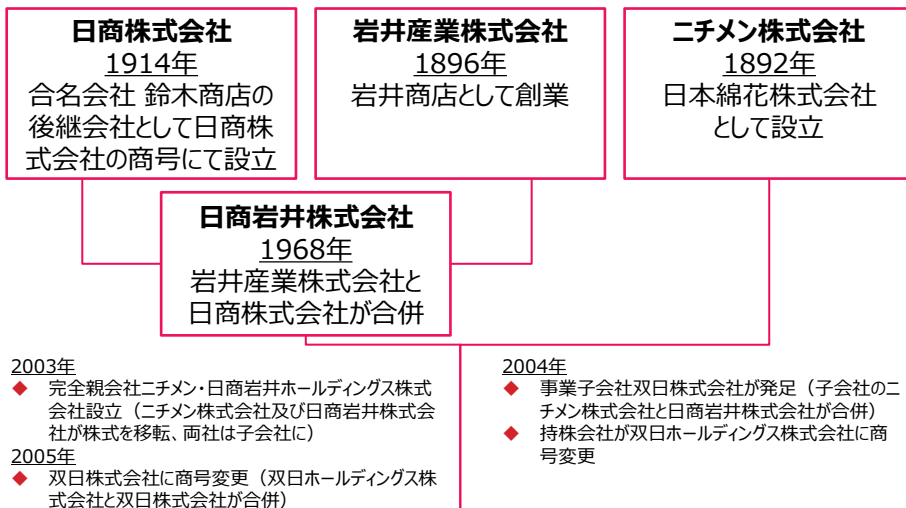
グローバルに活動する総合商社

- ◆ 国内外に約400社のグループ会社を擁し、世界約50か国で多角的な事業をグローバルに展開

(2015年6月30日現在)

拠点数	国内： 7 拠点（支店、国内法人等） 海外： 83 拠点（現地法人、駐在員事務所等）
グループ会社	国内： 113 社 海外： 287 社
従業員数	単体： 2,304 名 連結： 15,788 名

双日グループの成立ち



注

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

双日グループの不動産事業

(a) 収益不動産事業

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

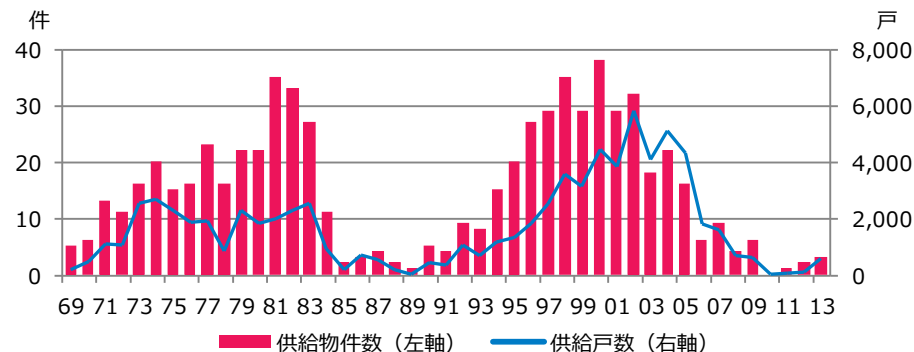
(b) 分譲マンション事業

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



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259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

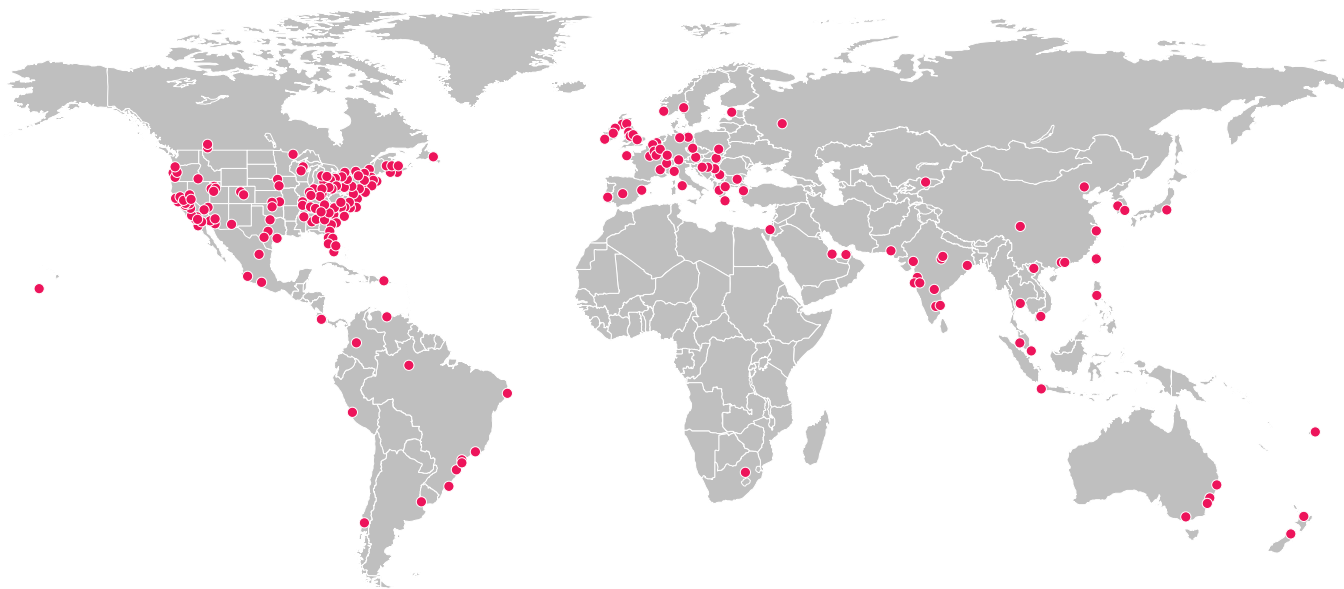
リーシングにおける主な受託実績

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

不動産ファンドのアセットマネジメント会社で本投資法人設立スポンサー

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

アジリティの投資戦略

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

主な投資案件の実績⁽²⁾

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

注

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

利害一致手法・ガバナンス

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制

投資主との利害一致手法

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

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

本投資法人の投資口15,500口を保有

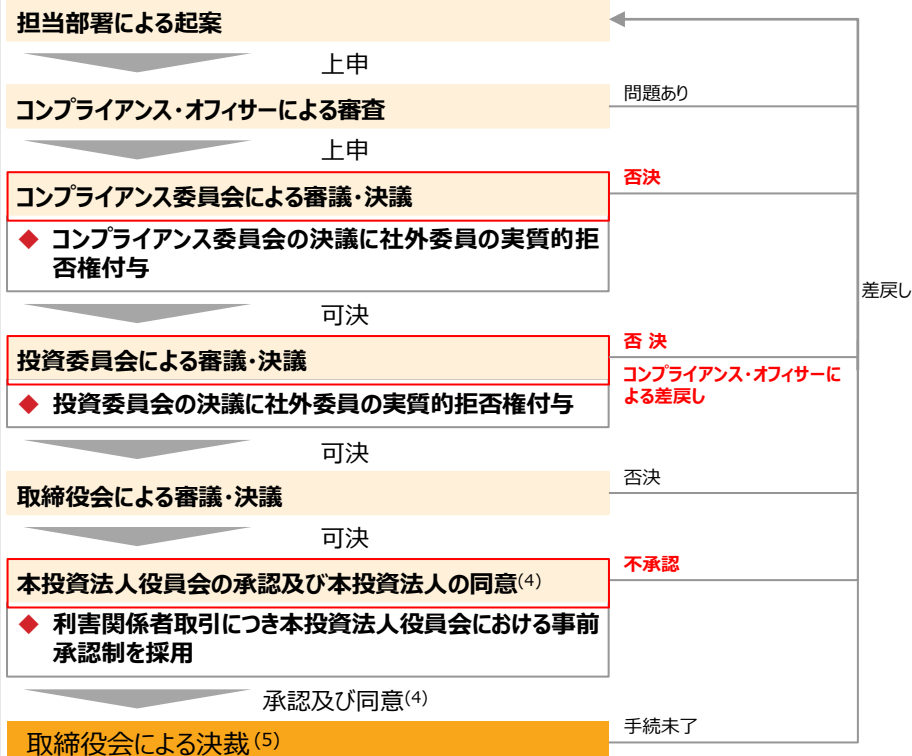
注

1. $\text{DPU変動率} = (\text{当該営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}^{(2)} - \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額}) \div \text{前営業期間に係る調整後1口当たり分配金額} + 1$
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。

ガバナンス体制

第三者による監視機能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>



鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第6期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第6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5 期末	第6 期末(b)	差異	第5 期末	第6 期末	差異	第5 期末	第6 期末	差異	第5 期末	第6 期末	差異	
オフィス																	
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,235	394	2,570	2,630	60	4.6	4.5	▲ 0.1	4.2	4.1	▲ 0.1	4.8	4.7	▲ 0.1	不動産研
A-2	(仮称) FORECAST日本橋EAST	2,130	2,121	188	2,260	2,310	50	4.8	4.7	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1	5.0	4.9	▲ 0.1	不動産研
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,423	265	1,650	1,690	40	4.6	4.4	▲ 0.2	4.3	4.2	▲ 0.1	4.7	4.6	▲ 0.1	不動産研
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,459	450	6,870	6,910	40	4.2	4.1	▲ 0.1	3.9	3.8	▲ 0.1	4.3	4.2	▲ 0.1	不動産研
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,801	488	5,270	5,290	20	4.2	4.1	▲ 0.1	4.0	3.9	▲ 0.1	4.4	4.3	▲ 0.1	不動産研
A-6	FORECAST三田	1,800	1,794	225	1,930	2,020	90	4.4	4.3	▲ 0.1	4.2	4.1	▲ 0.1	4.6	4.5	▲ 0.1	不動産研
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,478	1,221	15,100	15,700	600	4.2	4.1	▲ 0.1	3.9	3.8	▲ 0.1	4.4	4.3	▲ 0.1	不動産研
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,976	▲ 66	5,830	5,910	80	4.7	4.6	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	4.9	4.8	▲ 0.1	不動産研
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,967	32	2,940	3,000	60	4.6	4.5	▲ 0.1	4.4	4.3	▲ 0.1	4.8	4.7	▲ 0.1	不動産研
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,884	85	2,940	2,970	30	4.3	4.2	▲ 0.1	4.1	4.0	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	不動産研
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,314	5	2,300	2,320	20	4.7	4.6	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	4.9	4.8	▲ 0.1	不動産研
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,472	▲ 522	3,130	2,950	▲ 180	4.9	4.8	▲ 0.1	4.5	4.5	0.0	4.9	4.9	0.0	不動産研
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,621	▲ 31	2,610	2,590	▲ 20	5.1	5.1	0.0	4.9	4.8	▲ 0.1	5.3	5.2	▲ 0.1	不動産研
A-14	セントラル代官山	3,510	3,666	▲ 176	3,500	3,490	▲ 10	4.2	4.1	▲ 0.1	4.0	3.9	▲ 0.1	4.4	4.3	▲ 0.1	不動産研
A-15	JSプログレビル	5,325	5,432	▲ 12	-	5,420	-	-	5.4	-	-	5.2	-	-	5.6	-	不動産研
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,865	4	-	2,870	-	-	4.4	-	-	4.2	-	-	4.6	-	不動産研
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,492	1,197	-	8,690	-	-	4.1	-	-	3.9	-	-	4.3	-	大和
A-18	(仮称)FORECAST飯田橋	5,230	5,448	▲ 218	-	5,230	-	-	4.3	-	-	4.0	-	-	4.4	-	不動産研
A-19	九段北325ビル	1,850	1,938	▲ 88	-	1,850	-	-	4.3	-	-	4.0	-	-	4.4	-	不動産研
A-20	(仮称)FORECAST内神田	1,240	1,298	▲ 58	-	1,240	-	-	4.4	-	-	4.2	-	-	4.6	-	不動産研
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,851	18	-	2,870	-	-	4.8	-	-	4.5	-	-	4.9	-	不動産研
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,676	3	-	2,680	-	-	4.7	-	-	4.5	-	-	4.9	-	不動産研
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,131	8	-	2,140	-	-	4.7	-	-	4.5	-	-	4.9	-	不動産研
A-24	久松町リープレックス・ビズ	2,837	2,876	13	-	2,890	-	-	4.7	-	-	4.5	-	-	4.9	-	不動産研
A-25	(仮称)FORECAST人形町	2,070	2,163	▲ 93	-	2,070	-	-	4.6	-	-	4.4	-	-	4.8	-	不動産研

注
1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所 大和：大和不動産鑑定株式会社

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第6期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第6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5 期末	第6 期末(b)	差異	第5 期末	第6 期末	差異	第5 期末	第6 期末	差異	第5 期末	第6 期末	差異	
A-26	KDX人形町ビル	1,650	1,672	47	-	1,720	-	-	4.7	-	-	4.5	-	-	4.9	-	不動産研
A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋	2,030	2,121	▲ 91	-	2,030	-	-	4.5	-	-	4.3	-	-	4.7	-	不動産研
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,248	41	-	2,290	-	-	4.4	-	-	4.2	-	-	4.6	-	不動産研
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,267	22	-	1,290	-	-	4.2	-	-	4.0	-	-	4.4	-	不動産研
A-30	(仮称)FORECAST品川	2,300	2,402	▲ 102	-	2,300	-	-	4.6	-	-	4.4	-	-	4.8	-	不動産研
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,312	▲ 102	-	2,210	-	-	4.6	-	-	4.4	-	-	4.8	-	不動産研
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,061	48	-	2,110	-	-	4.7	-	-	4.4	-	-	4.8	-	不動産研
A-33	(仮称)FORECAST高田馬場	5,550	5,790	▲ 230	-	5,560	-	-	4.7	-	-	4.5	-	-	4.9	-	不動産研
A-34	目白NTビル	3,094	3,133	36	-	3,170	-	-	4.9	-	-	4.7	-	-	5.1	-	不動産研
A-35	東信東池袋ビル	979	995	14	-	1,010	-	-	5.1	-	-	4.9	-	-	5.3	-	不動産研
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,512	97	-	2,610	-	-	5.1	-	-	4.8	-	-	5.2	-	不動産研
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,184	25	-	3,210	-	-	5.1	-	-	4.8	-	-	5.3	-	不動産研
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,716	13	-	1,730	-	-	4.8	-	-	4.6	-	-	5.0	-	不動産研
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,576	63	-	1,640	-	-	5.0	-	-	4.7	-	-	5.2	-	不動産研
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,389	60	-	1,450	-	-	4.9	-	-	4.7	-	-	5.1	-	不動産研
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,291	38	-	2,330	-	-	5.1	-	-	4.9	-	-	5.3	-	不動産研
A-42	サンワールドビル	1,200	1,263	▲ 53	-	1,210	-	-	5.2	-	-	5.0	-	-	5.4	-	不動産研
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,648	81	-	1,730	-	-	5.2	-	-	5.0	-	-	5.4	-	不動産研
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,818	101	-	1,920	-	-	4.2	-	-	3.8	-	-	4.2	-	不動産研
オフィス合計		132,663	135,800	3,449	58,900	139,250	880										

注
1. 不動産研：一般財団法人日本不動産研究所

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第6期末 帳簿価格 (a) (百万円)	第6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5 期末	第6 期末(b)	差異	第5 期末	第6 期末	差異	第5 期末	第6 期末	差異	第5 期末	第6 期末	差異	
住宅																	
B-1	タワーコート北品川	11,880	11,424	1,175	12,400	12,600	200	4.7	4.6	▲ 0.1	4.5	4.4	▲ 0.1	4.9	4.8	▲0.1	不動研
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,633	6	1,610	1,640	30	5.9	5.8	▲ 0.1	5.7	5.6	▲ 0.1	6.1	6.0	▲0.1	不動研
B-3	マイアトリア名駅	1,280	1,327	72	1,320	1,400	80	5.3	5.1	▲ 0.2	5.1	4.9	▲ 0.2	5.5	5.3	▲0.1	不動研
B-4	マイアトリア栄	1,110	1,149	30	1,140	1,180	40	5.4	5.2	▲ 0.2	5.2	5.0	▲ 0.2	5.6	5.4	▲0.1	不動研
B-5	マックヴィラージュ平安	785	814	26	811	841	30	5.7	5.5	▲ 0.2	5.5	5.3	▲ 0.2	5.9	5.7	▲0.1	不動研
B-6	シーム・ドエル筒井	695	736	15	725	752	27	5.4	5.2	▲ 0.2	5.2	5.0	▲ 0.2	5.6	5.4	▲0.1	不動研
B-7	シエル薬院	640	667	12	658	680	22	5.2	5.0	▲ 0.2	5.0	4.8	▲ 0.2	5.4	5.2	▲0.1	不動研
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,810	89	-	1,900	-	-	4.5	-	-	4.2	-	-	4.7	-	不動研
	住宅合計	19,773	19,563	1,429	18,664	20,993	429										
商業施設																	
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,498	▲ 148	-	3,350	-	-	4.2	-	-	4.0	-	-	4.4	-	不動研
C-2	光明池アクト	2,063	2,086	3	-	2,090	-	-	5.6	-	-	5.4	-	-	5.8	-	不動研
	商業施設合計	5,413	5,584	▲ 144	-	5,440	-										
合計	54物件	157,850	160,948	4,734	77,564	165,683	1,309										

注
1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所

2015年6月30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	2,630百万円	2,310百万円	1,690百万円	6,910百万円	5,290百万円
鑑定NOI利回り	5.3%	5.2%	5.3%	4.4%	4.6%
稼働率	100%	100%	100%	100%	86.2%
建築時期	2009年2月	2009年2月	2009年1月	2008年9月	2009年8月
PML値	2.7%	3.7%	3.6%	2.1%	2.9%
取得先	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等
アクセス	JR新宿駅から徒歩約5分	都営地下鉄新宿線・浜町駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線・東日本橋駅と東京メトロ日比谷線・人形町駅も徒歩圏内	東京メトロ丸ノ内線・四谷三丁目駅から徒歩約4分、四ツ谷駅から徒歩約6分	東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線・新宿三丁目駅から徒歩約3分	東京メトロ南北線・市ヶ谷駅から徒歩約2分
物件特徴	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の西側に位置するエリア ◆ 周辺は商業色が濃い環境で来店型オフィス等の多様な業種からの需要が見込まれる	◆ 近隣には中央区を代表する公園のひとつである浜町公園もあり周辺環境は良好 ◆ 2009年の竣工と新しく、築年数が経過したビルが多い近隣エリアでは、希少性が高い	◆ 「四ツ谷」駅ではJR線、地下鉄線など主要エリアへのアクセスに便利な路線が利用できる ◆ 2009年竣工と、近隣では数少ない2000年以降に竣工したビル	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅の東側に位置するエリア ◆ 建物は2008年竣工と、新しさにおいて希少性が高く、ガラス張りの外観も印象的 ◆ 貸室は汎用性の高いほぼ整形の無柱空間	◆ JR中央・総武線、東京メトロ有楽町線と南北線、都営地下鉄新宿線が利用でき交通利便性は良好 ◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている

2015年6月30日現在

物件名	A-6 FORECAST三田	A-7 FORECAST新宿SOUTH	A-8 FORECAST桜橋	A-9 グリーンオーク茅場町	A-10 グリーンオーク九段
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都新宿区	東京都中央区	東京都中央区	東京都千代田区
取得価格	1,800百万円	13,990百万円	5,760百万円	2,860百万円	2,780百万円
不動産鑑定評価額	2,020百万円	15,700百万円	5,910百万円	3,000百万円	2,970百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	4.7%	5.1%	5.0%	4.7%
稼働率	100%	95.5%	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	◆ JR、東京メトロ、都営地下鉄の各線が利用可能 ◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている ◆ 貸室は汎用性の高い整形の無柱空間	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅東側に位置するエリア ◆ 建物は基準階面積が540坪と広くスケールメリットがあり、また、耐震補強を含めた大規模なリニューアル工事が施されている	◆ 東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅が最寄り駅であり、また都営地下鉄浅草線「宝町」駅、さらに足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、交通利便性に優れたエリア ◆ 外壁補修工事も含めた大規模なリニューアル工事が施されており、昨今のテナントニーズに応え得る水準	◆ 東京メトロ東西線と日比谷線が利用できる「茅場町」駅から徒歩約2分の好立地 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されている。明るく開放的な貸室が特徴	◆ 最寄りの「九段下」駅では東京メトロ東西線・半蔵門線、都営地下鉄新宿線が利用可能であり、交通利便性は良好 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されており、設備全体としては昨今のテナントニーズに十分に迎え得る水準

2015年6月30日現在

物件名	A-11 グリーンオーク高輪台	A-12 グリーンオーク御徒町	A-13 東池袋センタービル	A-14 セントラル代官山	A-15 JSプログレビル
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都台東区	東京都豊島区	東京都渋谷区	東京都大田区
取得価格	2,260百万円	3,330百万円	2,520百万円	3,510百万円	5,325百万円
不動産鑑定評価額	2,320百万円	2,950百万円	2,590百万円	3,490百万円	5,420百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	4.5%	5.7%	4.2%	5.8%
稼働率	100%	100%	87.9%	93.6%	100%
建築時期	2010年1月	1977年1月	1991年11月	1991年8月	1993年4月
PML値	3.6%	7.7%	4.5%	7.1%	6.9%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営地下鉄浅草線・高輪台駅から徒歩約1分	東京メトロ日比谷線・仲御徒町駅から徒歩約1分	JR山手線・大塚駅から徒歩約7分、東京メトロ丸ノ内線・新大塚駅、有楽町線・東池袋駅、都電荒川線・向原駅がいずれも徒歩圏内	東京急行電鉄東横線・代官山駅から徒歩約5分	京浜急行電鉄本線・平和島駅から徒歩約9分
物件特徴	◆ 徒歩約1分の都営地下鉄浅草線「高輪台」駅の他、徒歩圏の「白金台」駅では東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線が利用できる ◆ 近隣には中小規模の築年数の経過したビルが多い中、2010年竣工であり、エリアにおいての希少性は高い	◆ 「御徒町」駅、「仲御徒町」駅、「上野広小路」駅、「上野御徒町」駅、「新御徒町」駅と、狭い範囲内に多数の路線・駅が存在するエリアであり、ターミナル駅である「上野」駅も近く、交通利便性に優れている ◆ 耐震補強工事を含めたり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	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「池袋」駅を中心とするエリア ◆ 他の主要オフィスエリアと比較して新築ビルが少ないため、供給量が急増して深刻な供給過多に陥ることもなく、需給バランスは比較的に安定している	◆ 代官山のランドマーク的存在である複合施設をはじめ、大小さまざまな個性的なショップが建ち並ぶ周辺環境 ◆ アパレル、IT、広告業など、街のイメージや流行感度等を重視する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される	◆ 首都高速又は幹線道路（環七通り）へのアクセスが容易な場所に位置し交通利便性に優れることから、営業者を持つテナントや、搬入・搬出ニーズのあるテナント等に対して一定の訴求力を有すると想定される ◆ 天井高は2.6m（フリーアクセス50mm）とゆとりのある空間が確保されているほか、床荷重が500kg/m²とテナントニーズに対応した高いスペックを備えている

2015年6月30日現在

物件名	A-16 広尾リープレックス・ビズ	A-17 芝公園三丁目ビル	A-18 (仮称)FORECAST飯田橋	A-19 九段北325ビル	A-20 (仮称)FORECAST内神田
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都港区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区
取得価格	2,827百万円	7,396百万円	5,230百万円	1,850百万円	1,240百万円
不動産鑑定評価額	2,870百万円	8,690百万円	5,230百万円	1,850百万円	1,240百万円
鑑定NOI利回り	4.6%	5.0%	4.4%	4.4%	4.7%
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
建築時期	1987年5月	1981年6月	1978年11月	1987年8月	1976年12月
PML値	4.4%	11.3%	7.1%	4.5%	9.9%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ日比谷線広尾駅から徒歩約1分	都営地下鉄三田線御成門駅から徒歩約5分	JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線・東西線、都営地下鉄大江戸線飯田橋駅から徒歩約4分	都営地下鉄新宿線市ヶ谷駅から徒歩約4分、JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線市ヶ谷駅から徒歩約7分	東京メトロ、都営地下鉄大手町駅から徒歩約4分
物件特徴	◆ 高級住宅街として認知されていることから、富裕層関連ビジネス等のエリア内需要に関連する企業や立地イメージの良さを志向する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される ◆ 最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅からの近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有する	◆ 周辺には大型ビルやホテル、大使館などが立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺などの文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気を出しているエリア ◆ 延床面積約2,700坪と中型ビルに属すが、基準階面積は約420坪と大型ビル並みの規模を有する	◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる	◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる	◆ 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっていることから、業種による偏りが見えられず、幅広い業種のテナントが見受けられるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる

2015年6月30日現在

物件名	A-21 イトーピア岩本町二丁目ビル	A-22 イトーピア岩本町一丁目ビル	A-23 イトーピア岩本町ANNEXビル	A-24 久松町リープレックス・ビズ	A-25 (仮称)FORECAST人形町
物件写真					
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都中央区
取得価格	2,810百万円	2,640百万円	2,100百万円	2,837百万円	2,070百万円
不動産鑑定評価額	2,870百万円	2,680百万円	2,140百万円	2,890百万円	2,070百万円
鑑定NOI利回り	5.1%	5.0%	5.1%	5.1%	4.8%
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
建築時期	1991年2月	1991年1月	1991年11月	1989年8月	1990年11月
PML値	4.1%	9.0%	4.1%	5.6%	11.1%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営地下鉄新宿線「岩本町」駅徒歩約3分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線「神田」駅徒歩約8分	東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅徒歩約3分、JR総武線「新日本橋」駅徒歩約8分	都営地下鉄新宿線岩本町駅から徒歩約4分、東京メトロ日比谷線小伝馬町駅から徒歩約5分、JR各線・東京メトロ銀座線神田駅から徒歩約9分	都営地下鉄新宿線馬喰横山駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線東日本橋駅から徒歩約3分、JR総武線馬喰町駅から徒歩約6分	東京メトロ半蔵門線水天宫前駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線人形町駅から徒歩約3分
物件特徴	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからの滲み出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/mと一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからの滲み出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/mと一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからの滲み出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/mと一般的なオフィスビルの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 中央区でありながら割安な賃料水準であるため、コストを重視する企業が流入し易い側面を有する ◆ 当該ゾーンは古くから繊維産業を中心に栄えたエリアであることから、アパレル卸企業が多数見受けられるなど特定需要も見込まれる	◆ 隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあるエリア ◆ 最寄駅までの近接性、複数路線が徒歩圏内で利用可能であるなど、交通利便性は高く評価される

2015年6月30日現在

物件名	A-26 KDX人形町ビル	A-27 (仮称)FORECAST新常盤橋	A-28 西新宿三晃ビル	A-29 飯田橋リープレックス・ビズ	A-30 (仮称)FORECAST品川
物件写真					
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都品川区
取得価格	1,650百万円	2,030百万円	2,207百万円	1,249百万円	2,300百万円
不動産鑑定評価額	1,720百万円	2,030百万円	2,290百万円	1,290百万円	2,300百万円
鑑定NOI利回り	5.1%	4.7%	4.9%	4.6%	4.8%
稼働率	100%	100%	100%	100%	83.3%
建築時期	1984年2月	1991年8月	1987年9月	1992年6月	1989年2月
PML値	7.1%	4.1%	12.7%	4.4%	11.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線人形町駅から徒歩約1分	東京メトロ半蔵門線・銀座線三越前駅から徒歩約4分、JR総武線新日本橋駅から徒歩約5分	西武新宿線西武新宿駅から徒歩約5分、JR新宿駅から徒歩約11分	JR中央線・総武線飯田橋駅から徒歩約4分	JR品川駅から徒歩約10分、京浜急行電鉄本線北品川駅から徒歩約5分
物件特徴	◆ 隣接ゾーンと比べ延床面積1,000坪未満の小規模ビルが多く、中・大型ビルのストックが少ないという特徴があり、また、新規供給が少なく、ストックの更新や大規模開発等による優良オフィスストックの集積が進展していない状況にあるエリア ◆ 最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有し、また、「銀座通り」に面したビルで視認性も高い	◆ ゾーン内には古くから国内金融機関（地方銀行を含みます。）や製薬業の集積が見られ、加えて日本橋エリアに近いことから、ゆかりのある国内重厚長大系企業も多く集積するエリア ◆ 徒歩圏内で複数路線が利用可能であり、交通アクセス性に優れ、また、「江戸通り」と「外堀通り」の交差点の角地に位置していることから、高い視認性を有する	◆ 都内最大規模のJR「新宿」駅のターミナル性から、人材派遣事業者や保険等エンドユーザー向け金融事業者といった各種来客型のサービス関連業種が集積しているほか、コールセンター事業者、IT関連企業の集積が見られるエリア	◆ 交通利便性の高さと賃料水準の割安さを求めるテナントの需要が見られるマーケットで、近隣には、大学や病院が集積しているため、これらの分室需要や医薬品や医療用機器関連企業の需要が比較的多いゾーン ◆ 最寄駅まで徒歩約4分の立地で駅近接性、アクセス性の面で高い訴求力を有し、大通りに面したビルで視認性も高い	◆ 交通インフラの拡充、大規模再開発による大型ビルの供給等により、現状においては、企業集積、交通利便性の高さを背景に、メーカー系企業をはじめ、多種多様なテナントに訴求されるエリアとして、東京23区の中でも上位のエリアポテンシャルを有するゾーン ◆ EV3基（縦動線の利便性に優れる）、フロアによってはシャワールームなどの一般的な同規模クラスの見られない設備が設置されている

2015年6月30日現在

物件名	A-31 西五反田8丁目ビル	A-32 藤和東五反田ビル	A-33 (仮称)FORECAST高田馬場	A-34 目白NTビル	A-35 東信東池袋ビル
物件写真					
所在地	東京都品川区	東京都品川区	東京都豊島区	東京都豊島区	東京都豊島区
取得価格	2,210百万円	2,033百万円	5,550百万円	3,094百万円	979百万円
不動産鑑定評価額	2,210百万円	2,110百万円	5,560百万円	3,170百万円	1,010百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	5.4%	4.9%	5.3%	5.7%
稼働率	100%	82.2%	100%	100%	100%
建築時期	1993年12月	1985年9月	1986年1月	1990年7月	1989年11月
PML値	3.9%	5.1%	12.4%	6.6%	3.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	JR山手線五反田駅から徒歩約7分、 東京急行電鉄池上線大崎広小路 駅から徒歩約4分	JR山手線・東京急行電鉄池上線五 反田駅から徒歩約5分、都営地下鉄 浅草線五反田駅から徒歩約3分	JR山手線、東京メトロ東西線高田 馬場駅から徒歩約6分	東京メトロ副都心線雑司が谷駅から 徒歩約2分	JR山手線大塚駅から徒歩約5分、 東京メトロ丸ノ内線新大塚駅から徒歩約4分
物件特徴	◆ 当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 最寄駅からは徒歩圏に立地し、「第二京浜国道」に面するビルのため、視認性も高く、また、「首都高速2号目黒線」の出入口に程近い立地で、車利用における交通利便性にも優れている	◆ JR沿線としての交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有する	◆ 賃貸オフィスビルが点在しているほか、賃貸オフィスビルだけでなく、上場企業の本社等も立地するエリアとなっており、事務所の色合いが強いエリア ◆ リニューアルにより競争力を維持しており、BCPの観点からスポットネットワーク受電を採用しているなど、築年に比してテナントに訴求されやすい設備を有している	◆ 2013年に東京メトロ副都心線と東京急行電鉄東横線が相互直通運転を開始したことにより、近年交通利便性が飛躍的に向上したエリア ◆ オフィスビルの集積度は低いものの、「雑司が谷」駅からの距離は近く、立地イメージを重視するテナントや車の利用を重視するテナントに対しては、一定の訴求力を有している	◆ 相対的な賃料の割安感により、安定的な需要が見込まれる中、当該ビル周辺エリアでは新規供給が見られず、緩やかな競合環境が維持されている ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率が高く、設備水準は標準的なものですが、天井高については2.6m（フリーアクセス40mm）とゆとりのある空間が確保されている

2015年6月30日現在

物件名	A-36 三井ウディビル	A-37 板橋本町ビル	A-38 ANTEX24ビル	A-39 イトーピア清洲橋通ビル	A-40 イーストサイドビル
物件写真					
所在地	東京都江東区	東京都板橋区	東京都台東区	東京都台東区	東京都台東区
取得価格	2,475百万円	3,146百万円	1,691百万円	1,550百万円	1,372百万円
不動産鑑定評価額	2,610百万円	3,210百万円	1,730百万円	1,640百万円	1,450百万円
鑑定NOI利回り	5.8%	5.7%	5.3%	5.6%	5.5%
稼働率	79.2%	86.3%	100%	100%	100%
建築時期	1990年3月	1993年1月	1988年2月	1988年3月	1988年5月
PML値	11.9%	7.8%	3.7%	3.6%	3.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ東西線東陽町駅から徒歩約3分	都営地下鉄三田線板橋本町駅から徒歩約3分	JR総武線、都営地下鉄浅草線浅草橋駅から徒歩約9分、JR総武線、東京メトロ日比谷線秋葉原駅から徒歩約11分	都営地下鉄大江戸線、つくばエクスプレス線新御徒町駅徒歩約8分、JR総武線、都営地下鉄浅草線浅草橋駅から徒歩約10分、JR総武線、東京メトロ日比谷線秋葉原駅から徒歩約11分	JR総武線、都営地下鉄浅草線浅草橋駅から徒歩約3分
物件特徴	- 都心部へのアクセスが良好ことから、賃料如何では金融・IT関連企業などのバックオフィス機能のニーズに対して訴求力を発揮し易い立地条件を有しているほか、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズも認められる - 駐車場の台数は45台（平面式）で、規模に比して十分な台数が確保されており、車利用を重視するテナントに対し高い訴求力を備えている	- 隣接する「池袋」エリアのサブマーケットとして、その参みだし需要に依存するマーケット - 延床面積約2,700坪、基準階面積約260坪と中型ビルに属し、フロア形状については、コの字型（整形）・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い	- 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多いエリア - 周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低い、大通りに面するビルであり、視認性については良好	- 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られるエリア - 設備水準は標準的なものですが、電気容量については100VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて2倍以上の容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	- 纏まったフロアプレート有するオフィスビルを中心に、都心部と比較して低廉な賃料水準が選好され、メーカー関連企業や卸売業などのニーズが確認されるエリア - 隅田川沿いに立地するビルであり、眺望に優れ、フロア形状についてはコの字型（整形）となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い

2015年6月30日現在

物件名	A-41 I・S南森町ビル	A-42 サンワールドビル	A-43 丸の内三丁目ビル	A-44 M K 麹町ビル	A-45 ⁽¹⁾ 虎ノ門桜ビル
物件写真					
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	東京都千代田区	東京都港区
取得価格	2,258百万円	1,200百万円	1,626百万円	1,781百万円	4,120百万円
不動産鑑定評価額	2,330百万円	1,210百万円	1,730百万円	1,920百万円	4,130百万円
鑑定NOI利回り	5.6%	5.5%	6.0%	4.6%	4.1%
稼働率	97.1%	100%	94.7%	100%	58.1%
建築時期	1993年8月	1993年3月	1988年7月	1997年3月	1983年7月
PML値	9.6%	12.0%	7.1%	4.3%	8.2%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	JR東西線大阪天満宮駅から徒歩約1分	大阪市営地下鉄四つ橋線四ツ橋駅から徒歩約1分	名古屋市営地下鉄桜通線、鶴舞線丸の内駅から徒歩約4分	東京メトロ有楽町線麹町駅徒歩約1分、東京メトロ半蔵門線半蔵門駅徒歩約5分	都営地下鉄三田線御成門駅徒歩約5分、東京メトロ日比谷線神谷町駅徒歩約5分
物件特徴	◆ 「南森町」駅は谷町線を利用して「東梅田」駅まで1駅約3分でアクセスできるほか、「大阪天満宮」駅を利用し「北新地」駅や神戸方面、北河内（東大阪市、大東市）方面へのアクセスが可能であり交通利便性が高いエリア ◆ ほとんど新規供給がない当ゾーンにおいては築浅ビルが非常に限定されており、築21年の「I・S南森町ビル」も競争力を有するビルとして評価が得られる	◆ 商業・住居・事務所が混在したエリア ◆ 商業地としての認知度が高い「心斎橋」ゾーンに隣接し、商業と住居が混在していることから雑多なイメージとなる点は否めませんが、ゾーン内での「サンワールドビル」の位置付けを見ると、「長堀通」と「四つ橋筋」沿いに主なオフィスビルが立ち並んでおり、その交差点付近に位置することから立地評価は高い	◆ 北側に官庁街が存在することから、古くから財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されていたものの、近時においては業種・業態による偏りは見受けられず、名古屋市内でコストを重視するテナントニーズがやや多いエリア ◆ 小規模のビルが多く集積するエリアにおいて、当該ビルは中型ビルの規模を有することから、優位性を有する	◆ 外国大使館や教育機関が多く集積している他、目抜き通り沿いにもマンションが散見される等、閑静な街並みが形成されるエリア ◆ 官公庁が多く所在する永田町や霞ヶ関との近接性から、当該ゾーンの需要層に多く見られる弁護士・会計事務所等専門サービス業や経営コンサルティング会社への競争力は高い	◆ 周辺には大型ビル（愛宕グリーンヒルズ MORI タワー）やホテル、大使館等が立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺等の文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気を出しているエリア ◆ 築後 32 年程度だが、新耐震基準を満たし、2008 年に外装・内装・空調設備・トイレ等の大幅なリニューアルが実施されており、競争力は維持されている

注
1. 2015年7月2日に取得。不動産鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、価格時点を2015年5月1日とする鑑定評価書に基づく数字です。

2015年6月30日現在

物件名	A-46 ⁽¹⁾ ラ・ペリテAKASAKA	A-47 ⁽¹⁾ 神田オーシャンビル	A-48 ⁽¹⁾ Shinto Ginza EAST	A-49 ⁽¹⁾ ニューリバービルディング	A-50 ⁽¹⁾ (仮称) FORECAST早稲田FIRST
物件写真					
所在地	東京都港区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区
取得価格	2,000百万円	1,440百万円	1,352百万円	3,000百万円	4,775百万円
不動産鑑定評価額	2,030百万円	1,440百万円	1,370百万円	3,010百万円	4,840百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	4.6%	4.7%	5.0%	4.7%
稼働率	86.9%	100%	100%	100%	100%
建築時期	1986年12月	1990年1月	1990年9月	1990年1月	1986年7月
PML値	4.5%	9.3%	5.3%	5.2%	3.5%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ銀座線・丸ノ内線赤坂見附駅から徒歩 約 3 分、東京メトロ半蔵門線永田町駅から徒歩 約 5 分	JR「神田」駅から徒歩 約 5 分、東京メトロ・都営地下鉄各線が利用できる東京メトロ千代田線他「大手町」駅徒歩 約 6 分	東京メトロ日比谷線築地駅から徒歩 約 2 分、東京メトロ有楽町線新富町駅から徒歩 約 1 分	東京メトロ東西線・日比谷線茅場町駅から徒歩 約 5 分	東京メトロ東西線早稲田駅から徒歩 約 1 分
物件特徴	◆ 周辺部に青山・広尾等の外国人居住者が多いエリアが所在することや、六本木・神谷町といった隣接するオフィスエリアにも外資系企業が集積していることから、外資系企業の集積度が高く、また、ゾーン内に TBS が所在するため、音楽・アパレル・メディア関連企業等のクリエイティブな業種の集積度が高いゾーン ◆ OAフロアや個別空調等、近時のテナントニーズを概ね満たしたビル	◆ 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するゾーン ◆ 2013年にリニューアル工事により 2 階から 4 階のオフィスフロアを 5 坪から 15 坪程度の小規模区画に分割しており、当該ゾーンにおけるオフィス需要と合致している	◆ 当該ゾーンにおけるオフィスビルは、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線道路沿いに中規模のオフィスビルが集積しており、幹線道路から奥まった街区では小規模ビルやマンション等が混在しているエリア ◆ 設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ ゾーン内に東京証券取引所が所在しているため、日本橋兜町を中心に証券業界の業務集積が見受けられるゾーン ◆ 駐車場を 26 台有しており、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすい	◆ 駅周辺には早稲田中学・高校・大学が所在し、周辺には住宅環境が広がるため、オフィスビルの集積度は低いものの、早稲田関連のテナントや学生対象のサービス業など一定のオフィス需要が見られるエリア ◆ 駅周辺のオフィスビルが限定的であるなか、立地面での希少性は高いことから、各種学校といった教育関係のテナントからの評価は高い

注
1. 2015年7月2日に取得。不動産鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、価格時点を2015年5月1日とする鑑定評価書に基づく数字です。

2015年6月30日現在

物件名	A-51 ⁽¹⁾ (仮称) FORECAST五反田WEST	A-52 ⁽¹⁾ 大宮センタービル	A-53 ⁽¹⁾ 三井住友銀行高麗橋ビル	A-54 ⁽¹⁾ NORE伏見	A-55 ⁽¹⁾ NORE名駅
物件写真					
所在地	東京都品川区	埼玉県さいたま市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市
取得価格	6,520百万円	15,330百万円	2,850百万円	2,840百万円	2,520百万円
不動産鑑定評価額	6,620百万円	15,500百万円	2,850百万円	2,850百万円	2,520百万円
鑑定NOI利回り	4.7%	5.0%	5.2%	5.1%	5.2%
稼働率	100%	100%	89.8%	96.8%	94.7%
建築時期	1989年9月	1993年3月	1994年3月	2006年11月	2007年1月
PML値	2.3%	2.0%	7.6%	4.5%	4.2
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京急行電鉄池上線 大崎広小路駅からは徒歩約 6 分、JR 山手線・都営地下鉄浅草線・東京急行電 鉄池上線五反田駅からは徒歩約 9 分	JR 京浜東北線・埼京線・東北新幹線他大宮駅から徒歩 約 3 分	京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営地下鉄堺筋線北 浜駅の南出口から徒歩約 2 分	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線伏見駅から徒歩約 5 分、JR 東海道本線他名古屋駅から徒歩約 11 分	名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線伏見駅から徒歩約 7 分、JR 東海道本線他名古屋駅から徒歩約 10 分
物件特徴	◆ 都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 延床 面積約 4,100 坪程度、基準階面積約 230 坪程度と中型ビルに属し、一定以上の面積を希望するテナントを中心として、規模的訴求力を発揮しやすい ◆ 駐車場を 43 台有し、「首都高速 2 号目黒線」の出入り口に程近い立地とあわせて、一定の訴求力を有している	◆ 北関東及び上信越の広範囲のエリアを管轄する拠点 としての位置付けを担うエリア ◆ 拠点性の高さ故に、北関東・上信越地 域を管轄する支店や、さいたま市内における営業所としての需要が多い ◆ 延床面積約 6,700 坪程度、基準階面積約 330 坪程度と中型ビルに属し、規模面が評価されやすい	◆ 京阪電気鉄道京阪本線・大阪市営 地下鉄御堂筋線「淀屋橋」駅を中心とした御堂筋周辺のエリアのサブマーケットとしての位置付けのエリア ◆ 事務所部分の天井高は約2.5 m、フリーアクセスフロア、個別空調を装備するなど テナントニーズを満たした仕様・設備水準	◆ 北側に日本銀行が所在することから金融機関や、大同メタル工業、岡谷銅機、新東工業等の本社が所在しており、その他、営業車を使用するメーカー系企業の拠点等が集積するエリア ◆ 建物は、当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル	◆ JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山線等、各種交通網が乗り入れているように、名古屋市 内における交通の結節点として位置付けられており、利便性は非常に高いエリア ◆ 建物は当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル

注
1. 2015年7月2日に取得。不動産鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは、価格時点を2015年5月1日とする鑑定評価書に基づく数字です。

2015年6月30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	12,600百万円	1,640百万円	1,400百万円	1,180百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	6.6%	5.6%	5.8%
稼働率	96.0%	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	◆ 京浜急行電鉄本線「新馬場」駅から徒歩約4分、同駅から都心へ約20分と交通利便性は比較的良好 ◆ 2009年築と築浅で、36階建のタワーマンションであり、周辺のマンションと比較して設備・仕様の面で競争力を有する	◆ 札幌市営地下鉄南北線「北12条」駅から徒歩約2分、JR「札幌」駅へも徒歩約10分と交通利便性は良好 ◆ 北海道大学至近で、学生向けの賃貸マンションとしても相応の競争力を有する	◆ 各線「名古屋」駅から徒歩約8分、最寄りの名古屋市営地下鉄桜通線「国際センター」駅から徒歩約5分と交通利便性は良好 ◆ 生活環境面の優位性が認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める	◆ 名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅から徒歩約7分で、名古屋市の2大繁華街である栄地区と名駅地区のほぼ中間に所在 ◆ 生活利便性に優れ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める

2015年6月30日現在

物件名	B-5 マックヴィラージュ平安	B-6 シーム・ドエル筒井	B-7 シエル薬院	B-8 神田リープレックス・リズ
物件写真				
所在地	愛知県名古屋市中北区	愛知県名古屋市中東区	福岡県福岡市中央区	東京都千代田区
取得価格	785百万円	695百万円	640百万円	1,813百万円
不動産鑑定評価額	841百万円	752百万円	680百万円	1,900百万円
鑑定NOI利回り	6.2%	5.9%	5.6%	4.9%
稼働率	100%	100%	98.1%	91.6%
建築時期	2006年9月	2007年2月	2005年3月	2006年1月
PML値	3.2%	5.0%	5.4%	4.4%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、各線・大曽根駅から徒歩約9分	名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分	西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約2分	東京メトロ丸ノ内線淡路町駅から徒歩約3分
物件特徴	◆ 名古屋市営地下鉄名城線「平安通」駅から徒歩約4分、ターミナル駅である「大曽根」駅から徒歩約9分と交通利便性は良好 ◆ 生活利便施設も揃っており名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める	◆ 名古屋市営地下鉄桜通線「車道」駅から徒歩約3分と交通利便性は比較的良好 ◆ 生活環境面での優位性も認められ、名古屋市中心部に勤務する社会人を中心に、単身者向け賃貸マンションの需要が安定的に見込める	◆ 福岡の中心地である天神から徒歩圏内であり、西鉄天神大牟田線「薬院」駅から徒歩約2分と交通利便性に恵まれる ◆ 生活利便性に恵まれ、福岡市中心部に勤務する社会人を中心に単身者層の需要を十分に取り込める	◆ 都心へのアクセスは極めて良好で、複数の駅・路線が利用可能であり、交通利便性に優れている ◆ 主として都心への交通利便性を重視する単身者又は少数世帯向けの賃貸マンションですが、周辺のマンションに比較して設備・仕様は標準以上であり、比較的築浅であることから、相応の競争力を有している

2015年6月30日現在

物件名	C-1 小滝橋バシフィカビル	C-2 光明池アクト
物件写真		
所在地	東京都新宿区	大阪府堺市
取得価格	3,350百万円	2,063百万円
不動産鑑定評価額	3,350百万円	2,090百万円
鑑定NOI利回り	4.2%	6.4%
稼働率	100%	98.9%
建築時期	2008年10月	1988年4月
PML値	4.6%	12.7%
取得先	第三者	第三者
アクセス	JR新宿駅から徒歩約 5 分	泉北高速鉄道光明池駅から徒歩約2分
物件特徴	◆ オフィスや専門学校が立地することから、中小企業のオフィスワーカーや学生を中心に小滝橋通りの歩行者通行量は非常に多く、特に飲食店やサービス業種には適したエリア ◆ 小滝橋通りに面しており、木目調のルーバーで装飾された、周辺にはない意匠的なデザインが目を引く視認性の高い築浅ビルで、希少性がある	◆ 駅前を中心に居住者密度の高いニュータウンのマーケットが形成され、これから高齢化が進展するものの、ファミリー層の流入も多く、マーケットプロフィールは良好 ◆ 駅からデッキで接続している商業施設の中で最も駅寄りに位置し、利便性に優れ、視認性も良好

単位：千円

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7	A-8
物件名称	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	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収益	83,439	81,235	49,556	180,497	159,224	57,304	538,949	175,504
賃貸事業収入	73,703	76,892	45,580	163,511	132,915	51,220	479,158	160,061
その他	9,735	4,342	3,975	16,986	26,308	6,083	59,791	15,443
賃貸事業費用	20,189	16,940	12,597	43,303	29,764	12,851	210,304	47,744
管理業務費用	3,511	4,939	2,443	10,151	8,298	2,914	37,078	15,926
水道光熱費	9,773	6,208	3,271	14,797	9,505	4,577	49,818	14,647
損害保険料	63	68	46	138	130	48	486	218
修繕費	492	57	233	205	174	223	9,761	4,903
租税公課	2,367	5,292	4,768	17,653	10,094	4,732	15,287	9,664
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,630	23	1,484	6	1,211	4	97,523	2,034
賃貸NOI	63,249	64,294	36,958	137,194	129,459	44,452	328,644	127,759
減価償却費	16,431	15,937	7,650	29,230	35,695	7,548	21,126	8,052
賃貸事業損益	46,817	48,357	29,307	107,964	93,763	36,904	307,518	119,707

物件番号	A-9	A-10	A-11	A-12	A-13	A-14	A-15	A-16
物件名称	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	JSプログレビル	広尾リープレックス・ビズ
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	174日	139日
賃貸事業収益	99,183	96,263	69,376	64,506	96,102	69,105	237,356	58,378
賃貸事業収入	88,775	87,994	62,295	56,063	87,833	62,157	205,709	53,311
その他	10,408	8,268	7,080	8,443	8,269	6,947	31,647	5,067
賃貸事業費用	26,063	24,480	18,245	44,604	32,211	17,992	55,620	6,158
管理業務費用	6,191	5,425	3,446	5,720	8,173	4,208	19,811	2,916
水道光熱費	9,267	7,752	6,849	9,199	11,617	5,089	34,143	2,910
損害保険料	99	89	82	106	149	54	380	32
修繕費	2,495	2,622	351	11,774	2,315	606	942	6
租税公課	7,650	8,230	7,130	7,141	8,415	5,410	-	-
信託報酬	350	350	350	1,150	350	350	334	267
その他賃貸事業費用	8	9	35	9,512	1,189	2,273	7	25
賃貸NOI	73,120	71,783	51,130	19,901	63,890	51,113	181,736	52,219
減価償却費	5,995	4,251	15,973	5,954	8,814	3,713	26,149	2,162
賃貸事業損益	67,124	67,532	35,156	13,946	55,076	47,399	155,586	50,057

単位：千円

物件番号	A-17	A-18	A-19	A-20	A-21	A-22	A-23	A-24
物件名称	芝公園三丁目ビル	(仮称)FORECAST 飯田橋	九段北325ビル	(仮称)FORECAST 内神田	イトーピア 岩本町二丁目ビル	イトーピア 岩本町一丁目ビル	イトーピア 岩本町ANNEXビル	久松町 リーフレックス・ビズ
運用日数	139日	139日	139日	139日	139日	139日	139日	139日
賃貸事業収益	159,645	95,667	37,779	38,171	62,288	67,174	51,178	非開示 ⁽¹⁾
賃貸事業収入	148,274	89,893	32,599	29,142	57,992	63,906	48,191	
その他	11,371	5,773	5,179	9,028	4,296	3,268	2,987	
賃貸事業費用	17,659	14,817	8,596	6,515	13,931	12,356	13,036	
管理業務費用	6,071	7,221	4,209	2,668	5,139	4,919	4,399	
水道光熱費	11,072	6,099	3,148	2,507	5,990	4,455	4,931	
損害保険料	141	93	38	37	80	72	62	
修繕費	92	357	17	1,028	1,137	1,736	1,123	
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	
信託報酬	267	267	267	267	267	267	267	
その他賃貸事業費用	15	779	916	7	1,316	906	2,252	
賃貸NOI	141,986	80,849	29,182	31,656	48,356	54,818	38,141	53,928
減価償却費	11,794	7,957	1,766	2,486	5,345	5,103	3,568	5,096
賃貸事業損益	130,191	72,892	27,416	29,169	43,011	49,715	34,572	48,832

物件番号	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32
物件名称	(仮称)FORECAST 人形町	KDX人形町ビル	(仮称)FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃ビル	飯田橋 リーフレックス・ビズ	(仮称)FORECAST 品川	西五反田8丁目ビル	藤和東五反田ビル
運用日数	139日	139日	139日	139日	139日	139日	139日	139日
賃貸事業収益	44,856	38,029	40,657	50,625	31,089	50,040	55,529	44,796
賃貸事業収入	41,057	33,906	35,889	46,982	26,901	43,587	46,042	40,367
その他	3,799	4,122	4,767	3,642	4,187	6,452	9,487	4,429
賃貸事業費用	9,925	7,512	6,768	9,739	8,797	11,467	11,682	14,221
管理業務費用	4,636	2,868	2,780	3,453	2,572	4,770	5,269	4,411
水道光熱費	3,903	3,808	3,327	4,825	5,142	4,546	5,711	3,732
損害保険料	59	39	38	54	29	60	67	71
修繕費	1,059	517	348	1,136	781	1,823	198	573
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	267	267	267	267	267	267	267	267
その他賃貸事業費用	-	13	6	3	5	-	169	5,165
賃貸NOI	34,931	30,516	33,889	40,885	22,291	38,573	43,846	30,574
減価償却費	4,415	2,925	2,311	2,946	1,875	5,036	3,888	5,035
賃貸事業損益	30,515	27,591	31,577	37,938	20,416	33,536	39,958	25,539

注

1. エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

単位：千円

物件番号	A-33	A-34	A-35	A-36	A-37	A-38	A-39	A-40
物件名称	(仮称)FORECAST 高田馬場	目白NTビル	東信東池袋ビル	三井ウッディビル	板橋本町ビル	ANTEX24ビル	イトーピア清洲橋通ビル	イーストサイドビル
運用日数	139日	139日	139日	139日	139日	139日	139日	139日
賃貸事業収益	122,405	86,734	30,701	62,687	96,035	43,713	46,704	38,095
賃貸事業収入	110,370	76,419	27,044	57,408	77,696	38,068	42,337	34,605
その他	12,034	10,315	3,656	5,278	18,338	5,645	4,367	3,489
賃貸事業費用	21,675	15,635	5,638	16,640	28,036	9,302	9,838	6,118
管理業務費用	7,308	7,006	2,489	6,747	13,257	3,255	4,012	2,757
水道光熱費	13,149	7,361	2,586	6,039	11,569	4,977	5,170	2,409
損害保険料	135	101	36	96	121	50	55	41
修繕費	800	579	71	1,170	444	734	318	641
租税公課	-	-	-	-	-	-	-	-
信託報酬	267	267	267	267	267	267	267	267
その他賃貸事業費用	14	319	186	2,319	2,376	16	14	2
賃貸NOI	100,729	71,099	25,062	46,046	67,998	34,411	36,866	31,976
減価償却費	10,398	7,879	2,323	4,044	11,556	3,506	2,740	2,193
賃貸事業損益	90,331	63,220	22,739	42,002	56,441	30,904	34,125	29,782

物件番号	A-41	A-42	A-43	A-44	オフィス合計
物件名称	I・S南森町ビル	サンワールドビル	丸の内三丁目ビル	MK麹町ビル	
運用日数	139日	139日	139日	96日	
賃貸事業収益	70,466	非開示 ⁽¹⁾	52,305	26,105	3,761,081
賃貸事業収入	64,541		47,451	24,862	3,369,390
その他	5,924		4,853	1,242	391,690
賃貸事業費用	13,162		12,869	4,184	946,937
管理業務費用	4,645		5,780	2,508	276,089
水道光熱費	7,655		5,488	1,333	344,877
損害保険料	111		90	25	4,144
修繕費	472		-	20	57,125
租税公課	-		-	-	113,840
信託報酬	267		267	184	13,695
その他賃貸事業費用	11		1,242	113	137,163
賃貸NOI	57,303	29,954	39,435	21,920	2,814,144
減価償却費	8,300	3,752	6,664	1,522	351,126
賃貸事業損益	49,003	26,201	32,771	20,397	2,463,017

注

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

単位：千円

物件別収支状況④

物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	住宅合計
物件名称	タワーコート北品川	スカイヒルズN11	マイアトリア名駅	マイアトリア栄	マックヴィラージュ 平安	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	神田リーフレックス・ リズ	
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	139日	
賃貸事業収益	383,092	61,056	50,250	38,855	29,244	24,907	24,995	40,729	653,131
賃貸事業収入	376,633	61,056	48,767	38,850	29,193	24,906	23,765	37,420	640,593
その他	6,459	-	1,483	5	50	1	1,229	3,308	12,537
賃貸事業費用	88,900	7,596	10,870	6,915	4,933	4,454	6,186	7,998	137,856
管理業務費用	32,954	323	3,768	1,879	1,895	1,884	1,377	3,383	47,465
水道光熱費	5,626	-	792	534	437	-	733	-	8,124
損害保険料	453	130	70	64	48	36	32	42	879
修繕費	12,877	232	1,028	137	236	90	1,012	1,842	17,456
租税公課	19,642	6,558	3,367	2,599	1,965	1,609	1,217	-	36,960
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	267	2,717
その他賃貸事業費用	16,997	1	1,493	1,350	-	483	1,462	2,462	24,251
賃貸NOI	294,191	53,459	39,380	31,939	24,310	20,453	18,809	32,730	515,274
減価償却費	97,788	16,849	14,336	15,244	9,622	7,514	6,148	6,826	174,330
賃貸事業損益	196,402	36,610	25,043	16,695	14,688	12,938	12,660	25,904	340,944

物件番号	C-1	C-2	商業施設合計
物件名称	小滝橋パシフィカビル	光明池アクト	
運用日数	111日	139日	
賃貸事業収益	55,325	108,004	163,329
賃貸事業収入	49,467	83,268	132,736
その他	5,857	24,736	30,593
賃貸事業費用	8,301	48,366	56,667
管理業務費用	2,588	18,754	21,343
水道光熱費	4,603	26,543	31,146
損害保険料	28	153	181
修繕費	319	405	724
租税公課	-	-	-
信託報酬	213	267	480
その他賃貸事業費用	548	2,243	2,791
賃貸NOI	47,023	59,637	106,661
減価償却費	7,464	16,182	23,646
賃貸事業損益	39,559	43,455	83,014

ポートフォリオ合計
4,577,542
4,142,720
434,822
1,141,461
344,898
384,148
5,206
75,307
150,801
16,893
164,205
3,436,081
549,104
2,886,976

貸借対照表

単位（千円）	第5期（2014年12月期）	第6期（2015年6月期）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,113,741	2,291,302
信託現金及び信託預金	3,943,906	8,887,346
営業未収入金	36,317	122,224
前払費用	124,691	277,811
繰延税金資産	500	2
未収還付法人税等	-	3,611
未収消費税等	-	1,318,463
その他	6,776	13,842
貸倒引当金	△1,458	△0
流動資産合計	5,224,475	12,914,604
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,573,922	37,371,083
減価償却累計額	△1,352,458	△1,897,144
信託建物（純額）	19,221,463	35,473,939
信託構築物	135,341	141,062
減価償却累計額	△12,036	△15,425
信託構築物（純額）	123,304	125,636
信託機械及び装置	2,678	8,847
減価償却累計額	△89	△517
信託機械及び装置（純額）	2,588	8,330
信託工具、器具及び備品	6,478	14,838
減価償却累計額	△211	△812
信託工具、器具及び備品（純額）	6,267	14,025
信託土地	40,662,441	109,521,024
有形固定資産合計	60,016,065	145,142,955
無形固定資産		
信託借地権	15,243,932	15,806,025
無形固定資産合計	15,243,932	15,806,025
投資その他の資産		
投資有価証券	707,940	282,269
敷金及び保証金	10,050	10,110
長期前払費用	151,243	456,632
その他	132	29,886
投資その他の資産合計	869,366	778,898
固定資産合計	76,129,364	161,727,878
資産合計	81,353,840	174,642,483

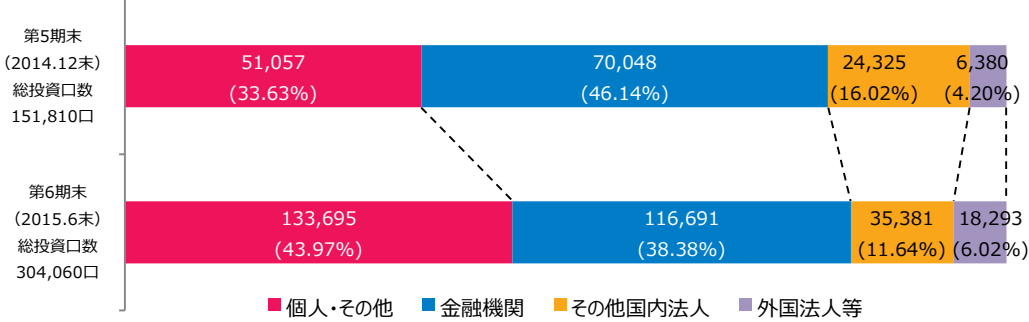
単位（千円）	第5期（2014年12月期）	第6期（2015年6月期）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	257,009	706,752
短期借入金	8,150,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	9,100,000
未払費用	78,922	147,306
未払法人税等	595	-
未払消費税等	67,412	-
前受金	354,906	823,284
その他	257,642	328,923
流動負債合計	9,166,488	11,106,266
固定負債		
長期借入金	31,870,000	70,570,000
信託預り敷金及び保証金	2,290,209	5,498,160
固定負債合計	34,160,209	76,068,160
負債合計	43,326,698	87,174,426

純資産の部		
投資主資本		
出資総額	36,919,883	85,364,159
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）	1,107,258	2,103,897
剰余金合計	1,107,258	2,103,897
投資主資本合計	38,027,142	87,468,056
純資産合計	38,027,142	87,468,056
負債純資産合計	81,353,840	174,642,483

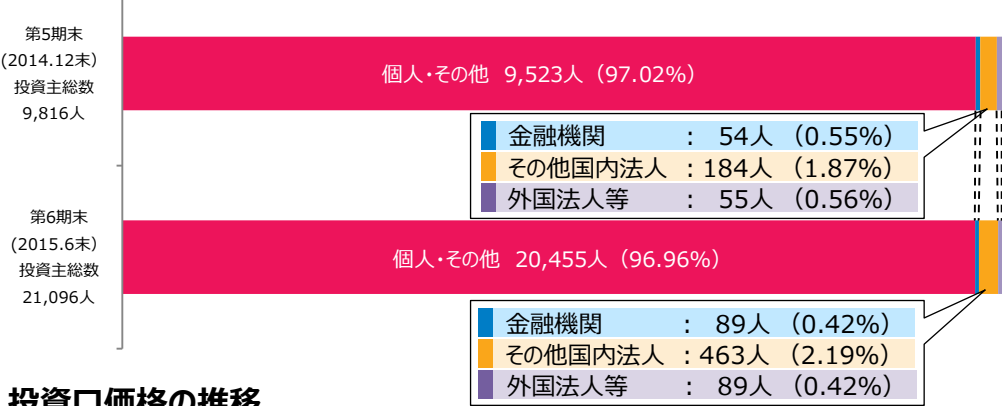
損益計算書

単位（千円）	第5期（2014年12月期）	第6期（2015年6月期）
営業収益		
賃貸事業収入	2,198,367	4,142,720
その他賃貸事業収入	209,574	434,822
受取配当金	800	19,376
営業収益合計	2,408,742	4,596,919
営業費用		
賃貸事業費用	907,349	1,690,565
資産運用報酬	182,861	223,520
資産保管手数料	2,871	5,882
一般事務委託手数料	12,852	25,577
役員報酬	1,920	1,920
会計監査人報酬	11,000	14,000
その他営業費用	44,236	78,947
営業費用合計	1,163,090	2,040,413
営業利益	1,245,651	2,556,505
営業外収益		
受取利息	309	744
還付加算金	1,727	-
営業外収益合計	2,037	744
営業外費用		
支払利息	95,325	183,682
融資関連費用	73,846	184,030
投資口交付費	-	112,404
デリバティブ評価損	172	119
営業外費用合計	169,343	480,235
経常利益	1,078,344	2,077,014
税引前当期純利益	1,078,344	2,077,014
法人税、住民税及び事業税	658	659
法人税等調整額	△260	497
法人税等合計	397	1,157
当期純利益	1,077,946	2,075,856
前期繰越利益	29,312	28,041
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,107,258	2,103,897

所有者別投資口数



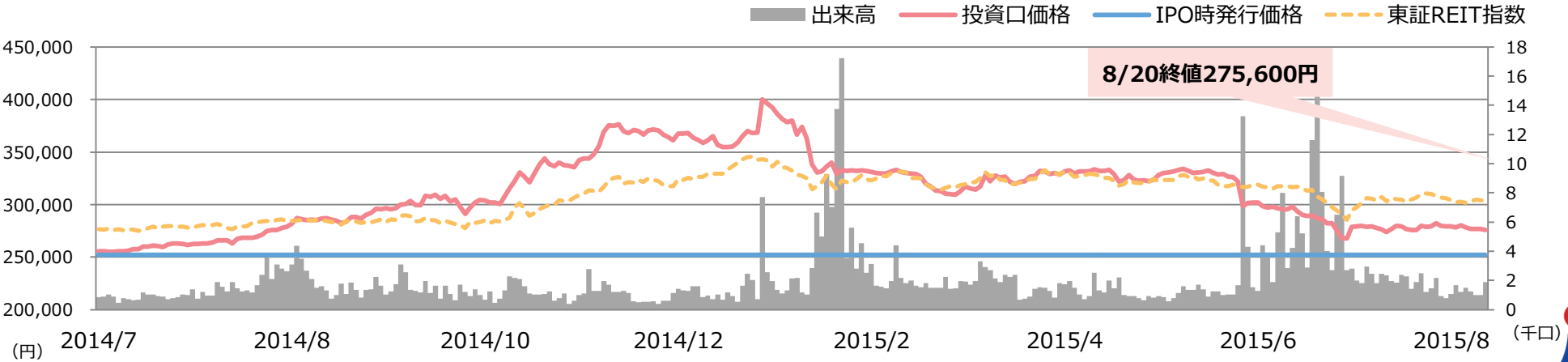
所有者別投資主数



投資主上位10社(第6期末)

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

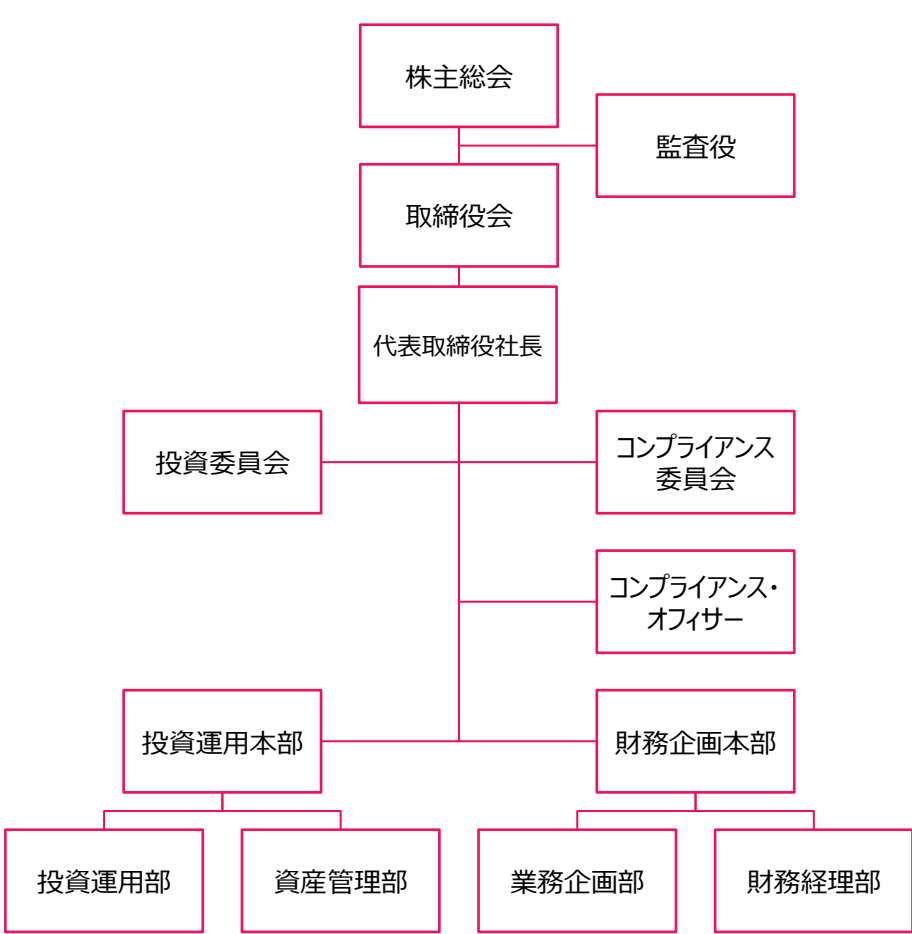
投資口価格の推移



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	◆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



[illegible]

This image shows a full page of blank, lined paper. It features approximately 20 horizontal blue lines spaced evenly across the page, typical of notebook paper. The lines are thin and light blue, set against a plain white background. There are no margins, text, or other markings on the page.

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/>