

真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid



日本リート投資法人

第8期 (2016年6月期)
決算説明資料

2016年8月17日

1 エグゼクティブサマリー

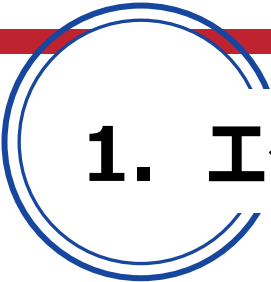
- ◆ 決算ハイライト 3
- ◆ 第8期(2016年6月期)の運用状況と今後の成長戦略ハイライト 4

2 第8期(2016年6月期)決算概要

- ◆ 第8期(2016年6月期) 決算の概要 6
- ◆ 第9期(2016年12月期)の業績予想概要 7
- ◆ 第10期(2017年6月期)の業績予想概要 8
- ◆ 巡航ベース1口当たり分配金の実績と予想 9

3 今後の成長戦略

- ◆ 成長戦略サマリー
 - ① 本投資法人のポートフォリオマネジメント 11
 - ② 中長期運用戦略の策定・実行、効果的なエンジニアリング・マネジメント 12
- ◆ 外部成長戦略
 - ① 外部成長イメージ 13
 - ② リスク分散の状況 14
 - ③ 新規ブリッジファンドの概要(1) - (3) 15
- ◆ 内部成長戦略
 - ① 稼働率の実績と予想 19
 - ② テナント入退去状況とレントギャップの推移 20
 - ③ 賃料増額改定の実績と賃料更改時期の到来予定 21
 - ④ 賃料改定による賃料増減額の状況と賃料増額改定目標 22
 - ⑤ エンジニアリング・マネジメントの計画と原資 23
 - ⑥ エンジニアリング・マネジメントの実例 24
 - ⑦ エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績 25
- ◆ 財務戦略
 - ① 第8期末の財務状況、LTVの実績と予想 27
 - ② 借入れコストとのバランスに配慮した借入期間の長期化、返済期限の分散 28



1. エグゼクティブサマリー

第8期（2016年6月期）実績

営業収益	6,607 百万円
営業利益	3,287 百万円
経常利益	2,944 百万円
当期純利益	2,944 百万円
1口当たり分配金	7,519 円

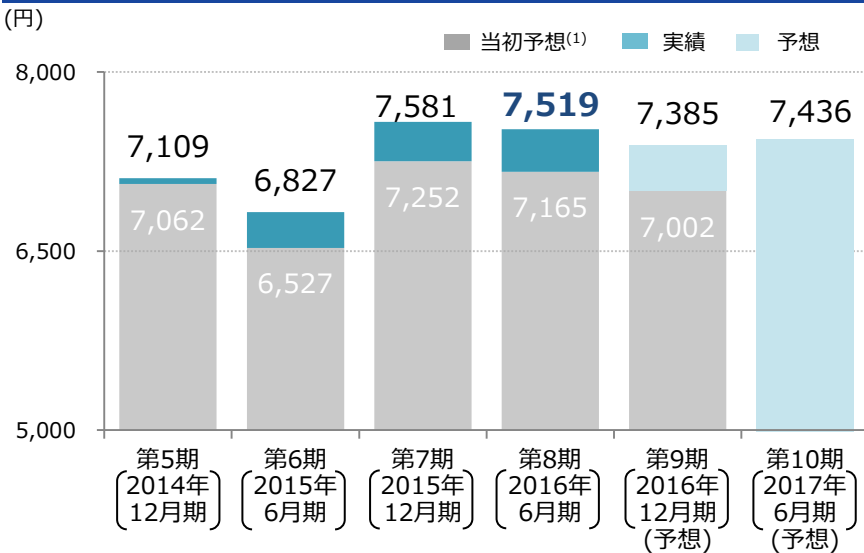
第9期（2016年12月期）業績予想

6,775 百万円
3,371 百万円
2,894 百万円
2,893 百万円
7,385 円

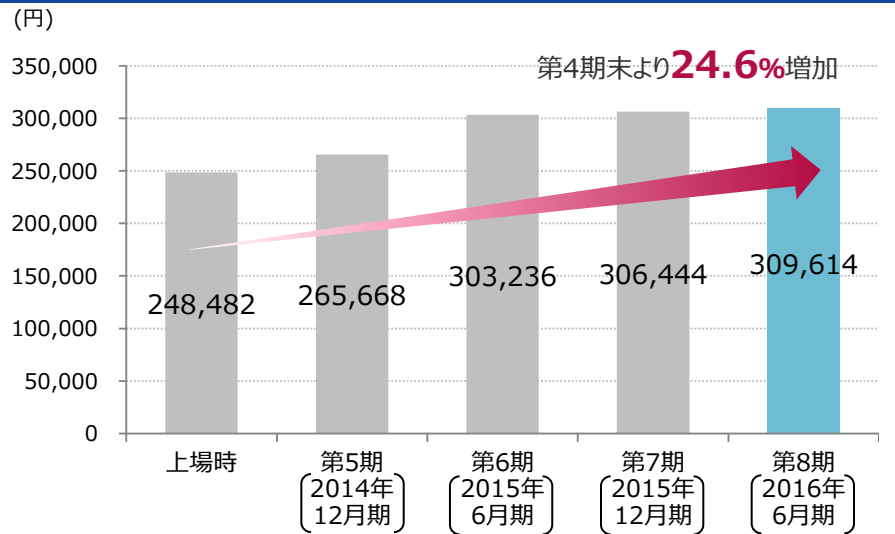
第10期（2017年6月期）業績予想

6,685 百万円
3,400 百万円
2,913 百万円
2,913 百万円
7,436 円

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAV⁽²⁾の推移



第8期(2016年6月期)の運用状況ハイライト

今後の成長戦略サマリー

外部成長
戦略

取得時利回り⁽¹⁾の目線を堅持 2018年～2020年を目処に資産規模3,000億円を目指す

■ パイプラインの積上げは着実に進展（累計10物件 225億円⁽²⁾）

合同会社ニコラスキャピタル6による物件追加取得（1物件13億円）を実施
新たに合同会社ニコラスキャピタル8及び9（合計7物件109億円）を組成

- 規律をもった外部成長
 - ▶ 取得時利回りの目線の堅持と、取得ポリシー（立地(エリア競争力)・都心比率・テナント分散・レントギャップ・建物コンディションの精査）を踏襲した中長期目標の達成

内部成長
戦略

稼働率及び賃料増額等による収益力の向上 エンジニアリング・マネジメントによる物件収益力と競争力の強化

■ 稼働率は回復基調

第7期末 96.8% → 2016年2月末 94.3% → 第8期末 **95.9%**

■ 賃料増額は引続き順調に進捗

2,476坪（面積ベース**19.5%**⁽³⁾）で増額改定を達成
賃料総増減率⁽⁴⁾：第7期 0.8% → 第8期 **1.7%**

■ エンジニアリング・マネジメントの実行

修繕計画の適切な見直しの実施 及び 資本的支出・費用の軽減
物件収益力の強化・コスト削減・テナント満足度の向上を実現

- 稼働率の更なる向上
- 収益の更なる向上
 - ▶ ダウンタイムやフリーレント期間の短縮
- 賃料総増減率1%以上の達成
- ポートフォリオの収益力・競争力強化
 - ▶ 効果的なエンジニアリング・マネジメントの実行

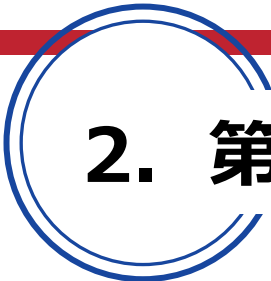
財務戦略

金利コストとのバランスを考慮した財務基盤の更なる安定化

■ マイナス金利の環境を活かし
金利コストの削減をはかりつつ財務基盤の安定化を促進

LTV⁽⁵⁾ 第7期末 46.1% → 第8期末 **45.9%**
固定比率 第7期末 50.2% → 第8期末 **90.3%**
平均借入コスト 第7期末 0.90% → 第8期末 **0.84%**
（アップフロントフィー及びエージェントフィー含む）

- 更なる財務基盤の安定化
 - ▶ 既存借入れのリファイナンスを通じた長期・固定化の推進



2. 第8期（2016年6月期）決算概要

第8期（2016年6月期）決算の概要

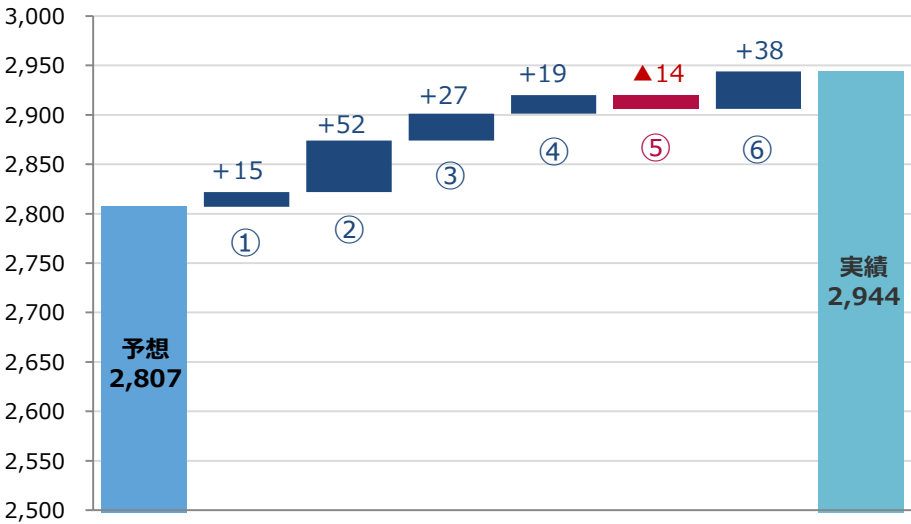
第8期（2016年6月期）実績

単位：百万円

	第8期予想 2016/2/18時点 (a)	第8期実績 2016年6月期 (b)	対予想 (b-a)
営業収益	6,596	6,607	+10
営業利益	3,189	3,287	+98
経常利益	2,807	2,944	+136
当期純利益	2,807	2,944	+137
1口当たり分配金	7,165円	7,519円	+354円
NOI	4,612	4,713	+100
NOI利回り ⁽¹⁾	4.5%	4.6%	
1口あたりFFO ⁽²⁾	-	9,414円	
1口当たりNAV	-	309,614円	
含み益 ⁽³⁾	-	9,030	
運用日数	182日	182日	

当期純利益の変動要因⁽⁴⁾（対予想）

単位：百万円



- ① 貸貸事業収入の増加 +15百万円
- ② 水光熱費収支の改善 +52百万円
- ③ その他営業収益の増加 +27百万円
(受取配当金、雑収入等)
- ④ 貸貸事業費用の減少 +19百万円
(修繕費、減価償却、固都税等)
- ⑤ その他営業費用の増加 ▲14百万円
(運用報酬等)
- ⑥ 営業外費用の減少等 +38百万円
(融資関連費用等)

第9期（2016年12月期）の業績予想概要

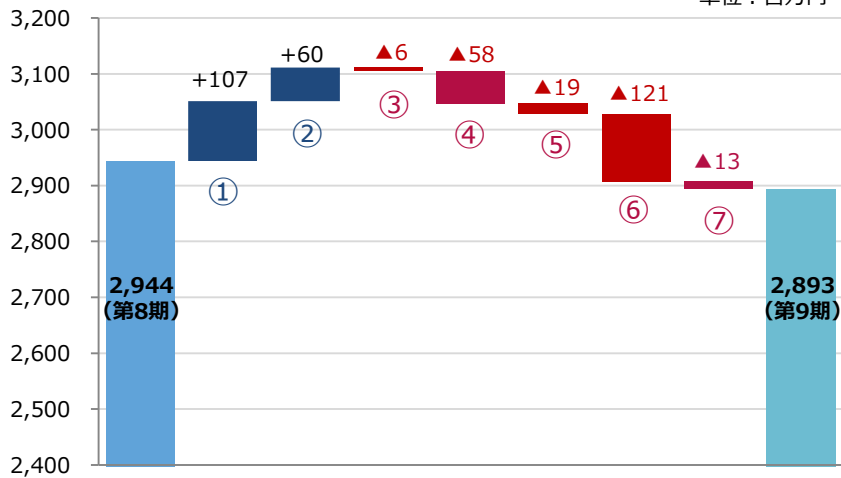
第9期（2016年12月期）業績予想

単位：百万円

	第8期実績 (a)	第9期予想 2016/8/16時点 (b)	対第8期 実績 (b-a)	(参考) 第9期予想 2016/2/18時点
営業収益	6,607	6,775	+168	6,680
営業利益	3,287	3,371	+83	3,274
経常利益	2,944	2,894	▲50	2,744
当期純利益	2,944	2,893	▲50	2,743
1口当たり分配金	7,519円	7,385円	▲134円	7,002円
NOI	4,713	4,822	+109	4,728
NOI利回り	4.6%	4.7%	-	-
運用日数	182日	184日	-	-

第9期予想当期純利益の変動要因（対第8期実績）

単位：百万円



- ① 賃貸事業収入の増加 **+107百万円**
- ② 水光熱費収支の改善 **+60百万円**
- ③ その他営業収益の減少 **▲6百万円**
(雑収入等)
- ④ 賃貸事業費用の増加 **▲58百万円**
(修繕費、減価償却費等)
- ⑤ その他営業費用の増加 **▲19百万円**
(運用報酬等)
- ⑥ 営業外収益の減少 **▲121百万円**
(消費税精算差額の不発生等)
- ⑦ 営業外費用の増加等 **▲13百万円**
(融資関連費用等)

第10期（2017年6月期）の業績予想概要

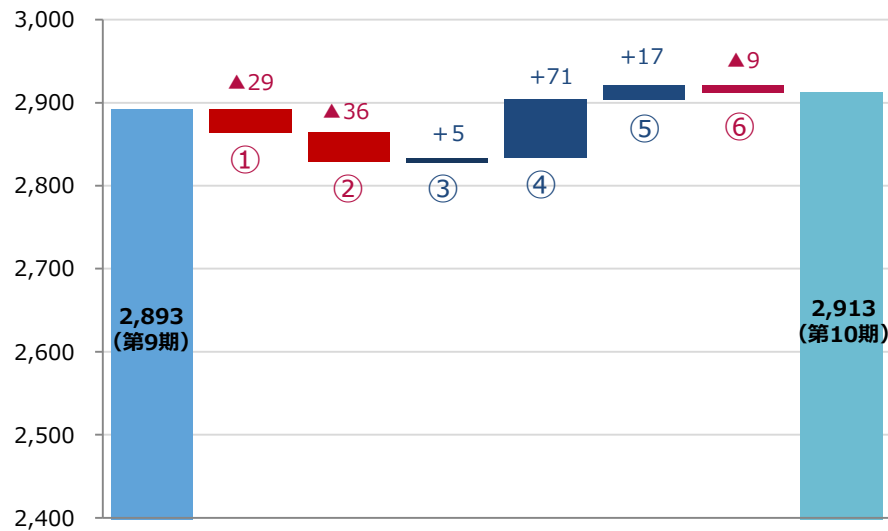
第10期（2017年6月期）業績予想

単位：百万円

	第9期予想 2016/8/16時点 (a)	第10期予想 2016/8/16時点 (b)	対第9期 予想 (b-a)
営業収益	6,775	6,685	▲90
営業利益	3,371	3,400	+29
経常利益	2,894	2,913	+19
当期純利益	2,893	2,913	+19
1口当たり分配金	7,385円	7,436円	+51円
NOI	4,822	4,824	+2
NOI利回り	4.7%	4.7%	-
運用日数	184日	181日	-

第10期予想当期純利益の変動要因（対第9期予想）

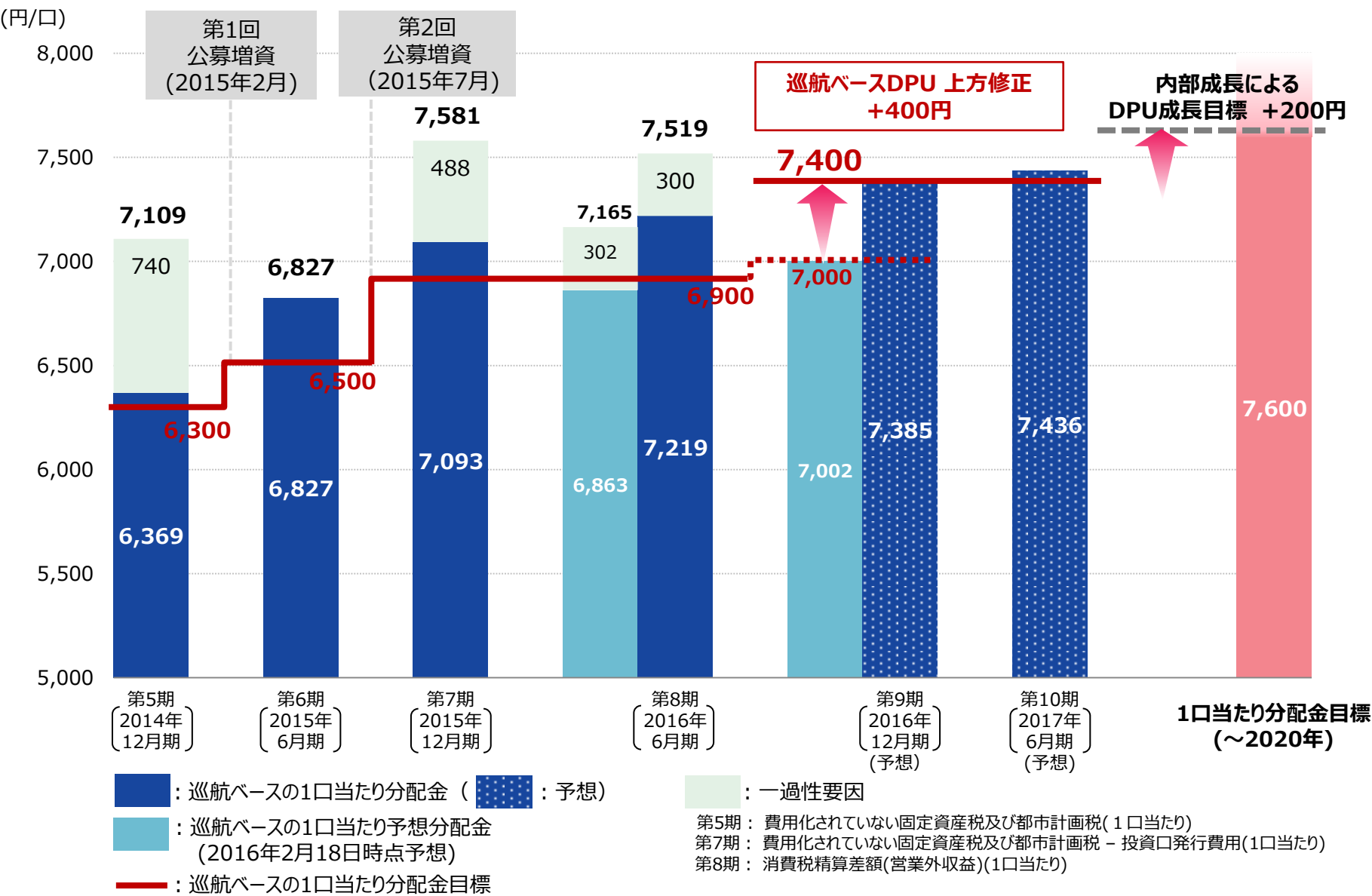
単位：百万円

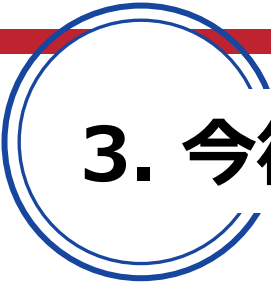


- ① 賃貸事業収入の減少 ▲29百万円
- ② 水光熱費収支の悪化 (季節要因) ▲36百万円
- ③ その他営業収益の増加 +5百万円
(雑収入等)
- ④ 賃貸事業費用の減少 +71百万円
(修繕費、減価償却費、リーシング費用等)
- ⑤ その他営業費用の減少 +17百万円
(運用報酬等)
- ⑥ 営業外費用の増加等 ▲9百万円
(融資関連費用等)

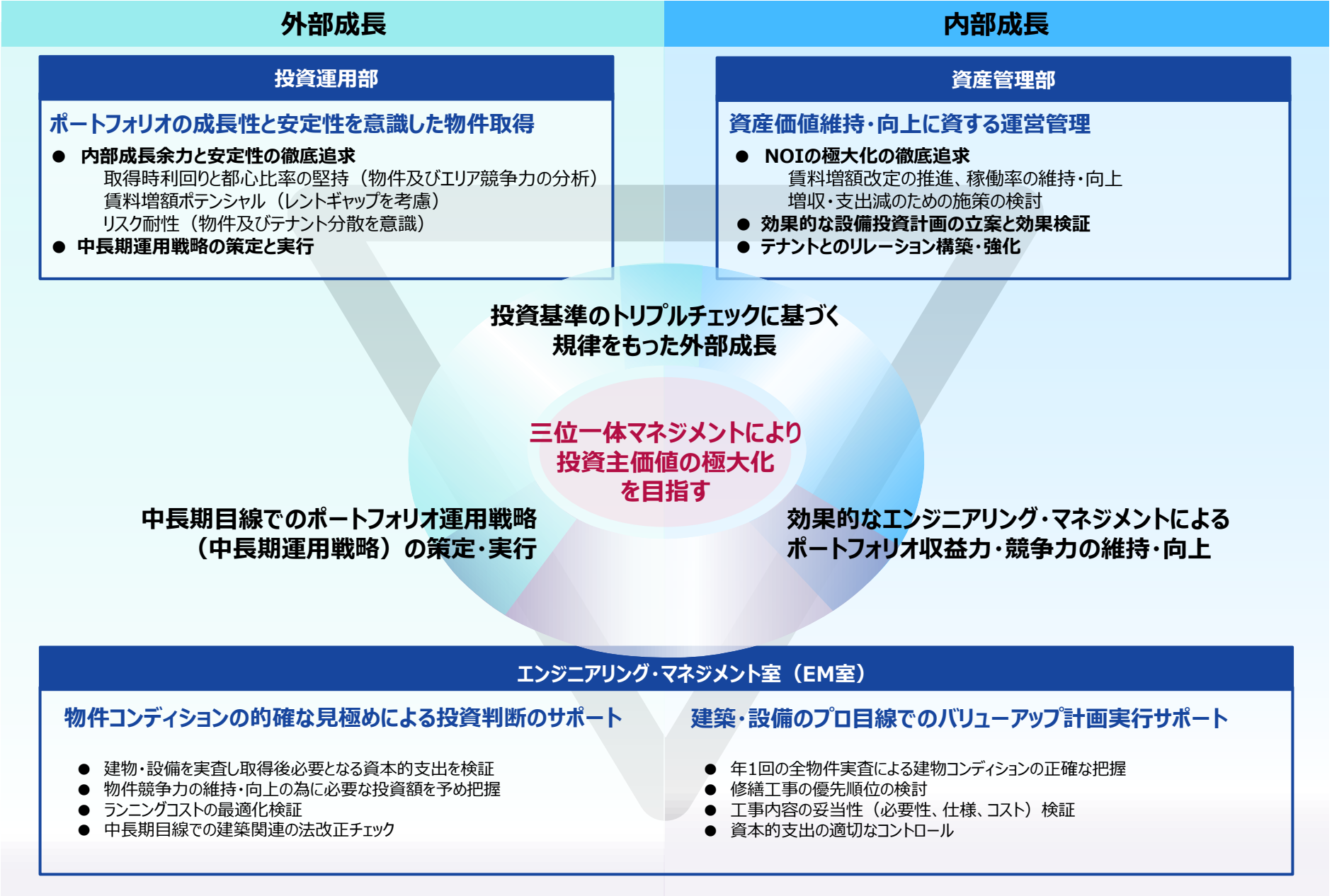
巡航ベース1口当たり分配金の実績と予想

第9期以降の巡航ベースのDPU目標値を7,000円から7,400円に上方修正、内部成長の実現による中長期目標を7,600円とする

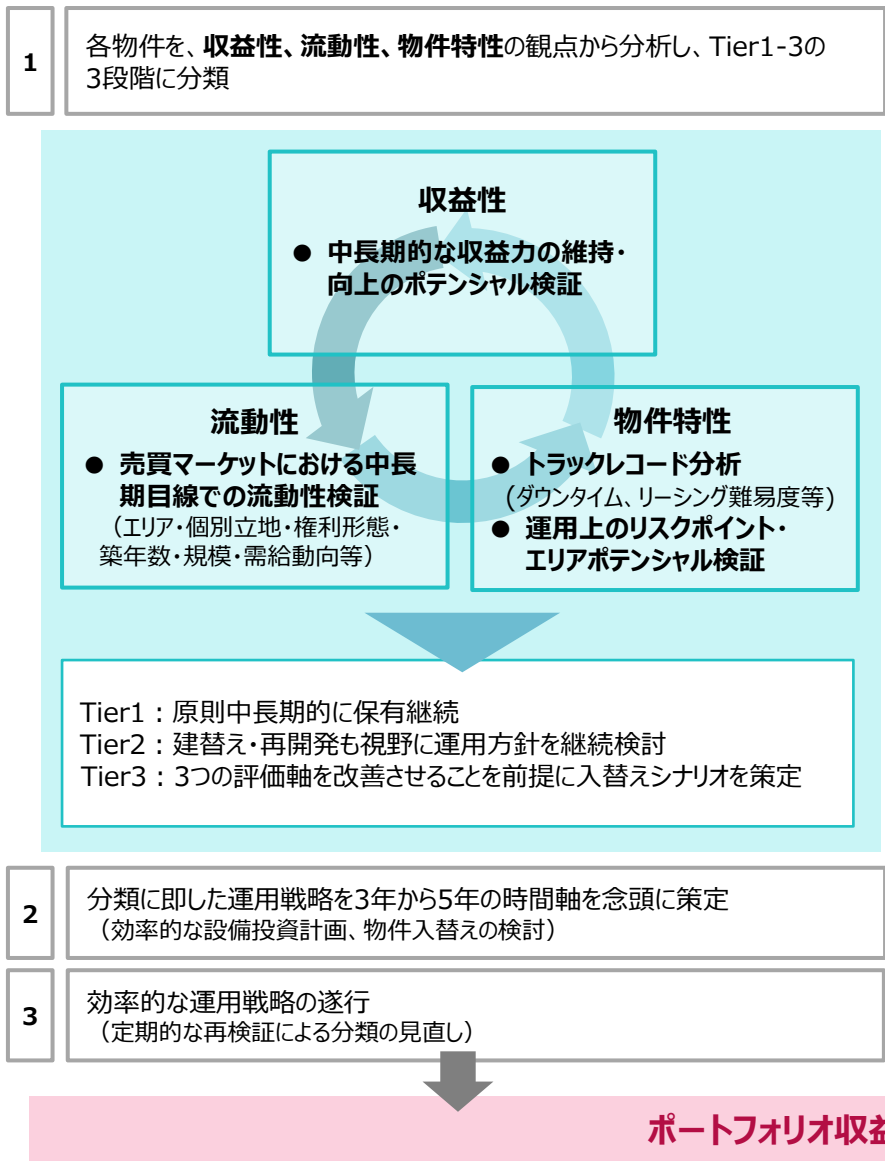




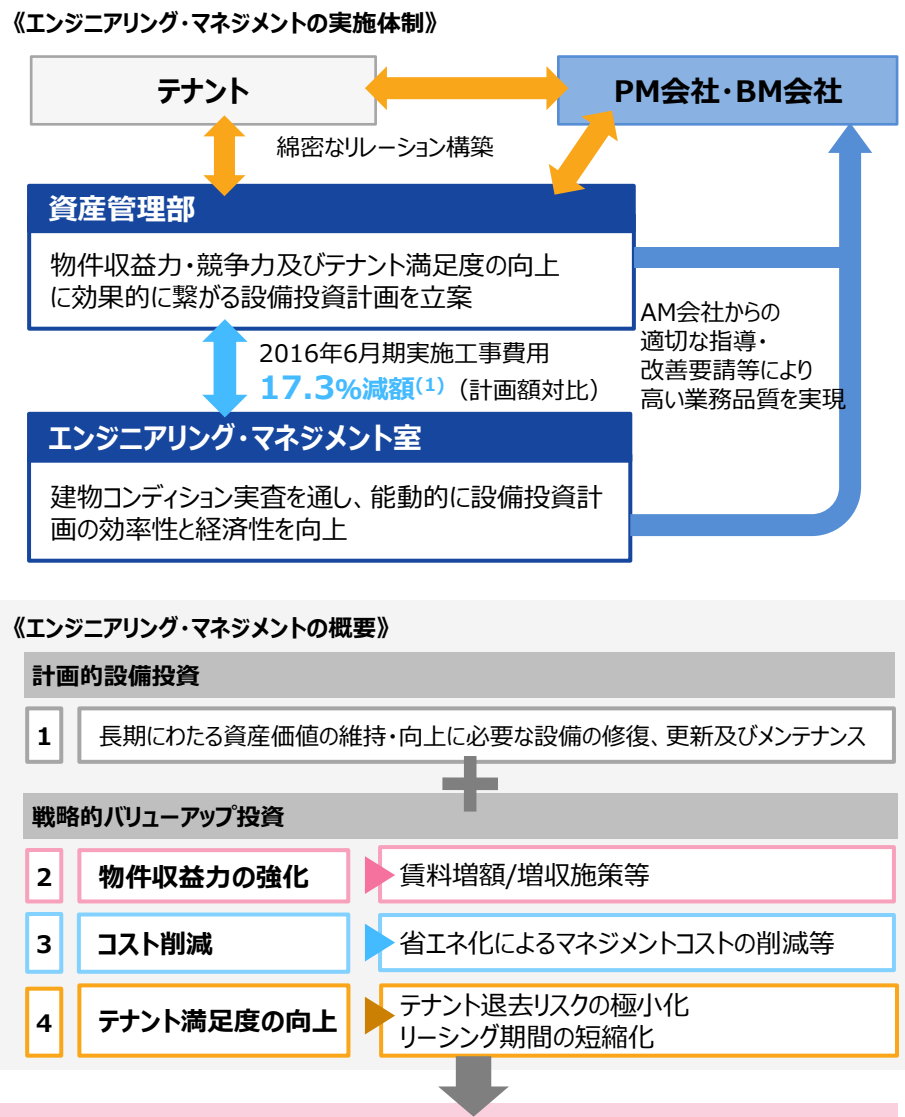
3. 今後の成長戦略



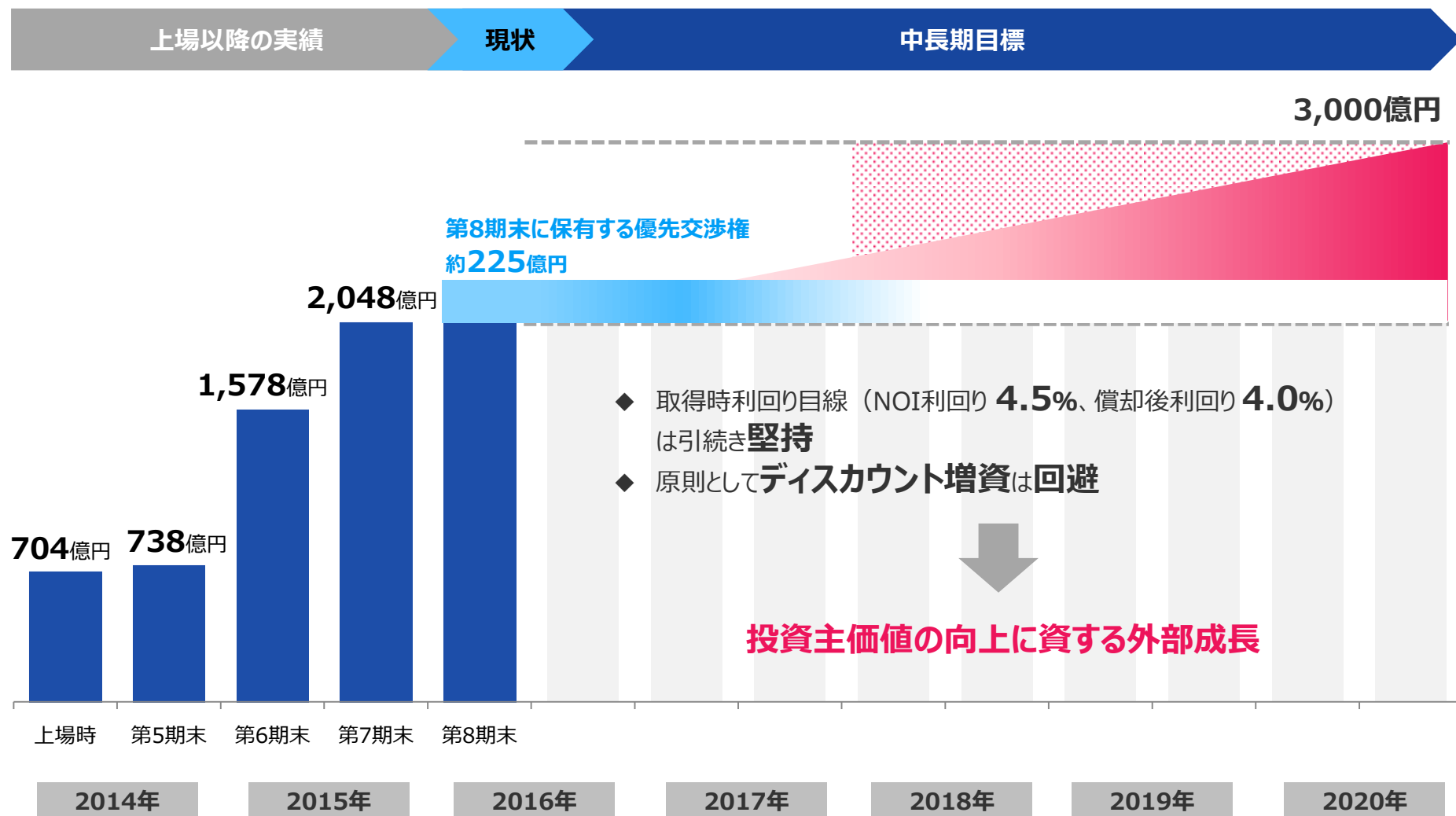
中長期運用戦略の策定・実行



効果的なエンジニアリング・マネジメント

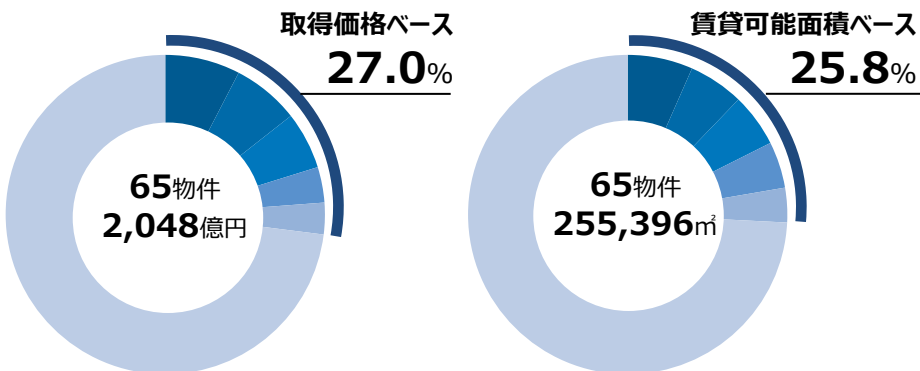


中長期目標である資産規模3,000億円に向け、8期末で約225億円のパイプラインを積上げ



外部成長戦略 ②リスク分散の状況

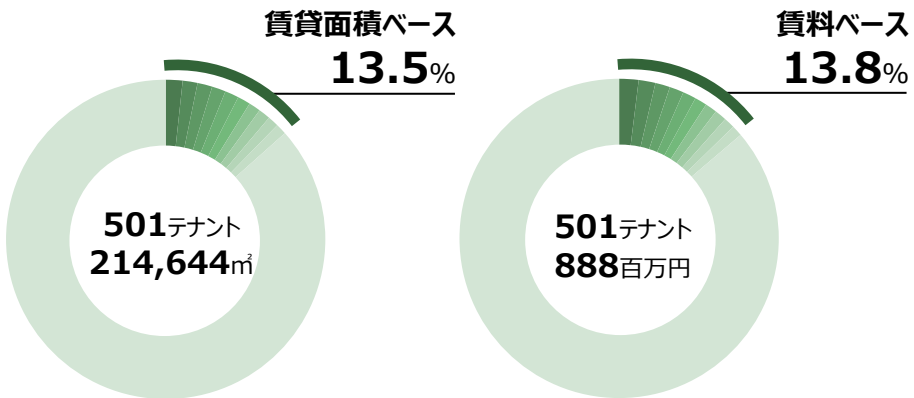
物件分散の状況（上位5物件の比率）



上位5物件の状況（取得価格ベース）

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

テナント分散の状況（上位10テナント⁽¹⁾の比率）

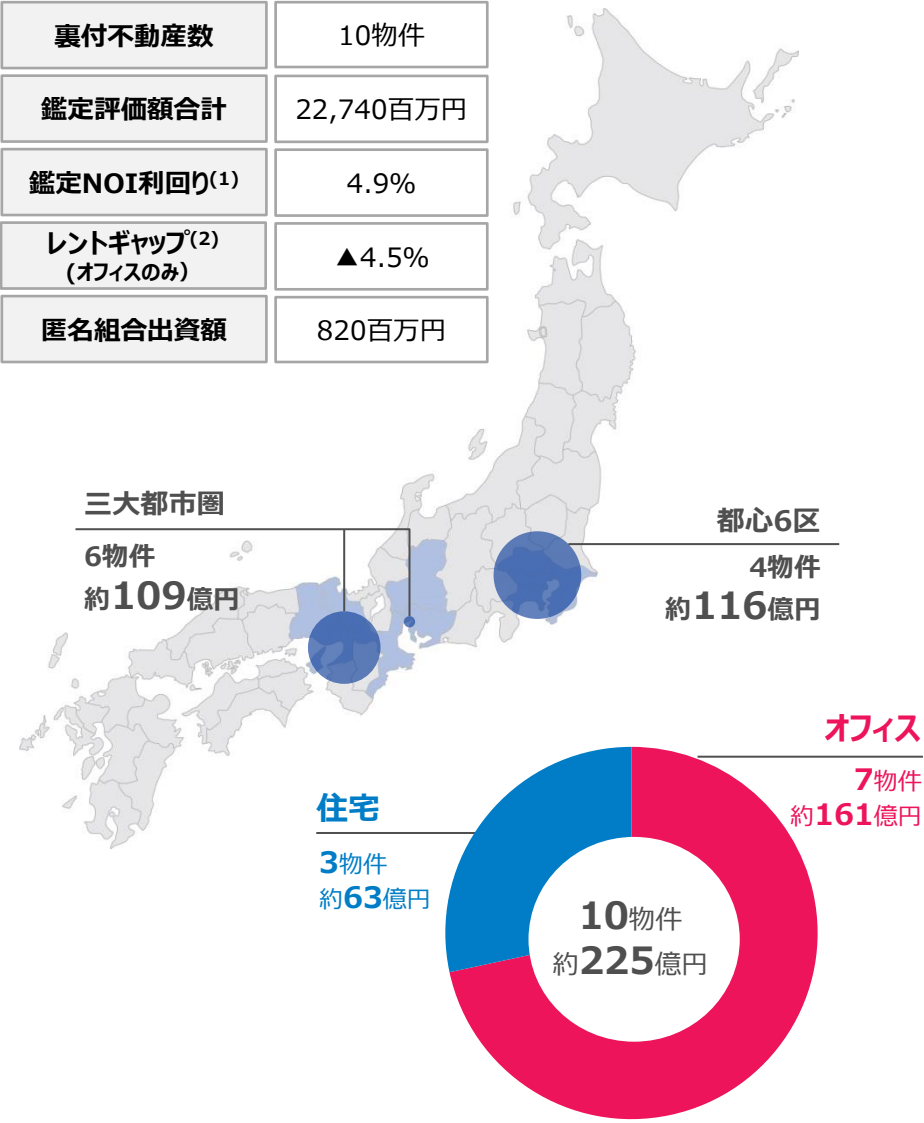


上位10テナントの状況（賃貸面積ベース）

物件名称	業種	賃貸面積 (㎡)	割合
1 芝公園三丁目ビル	情報通信業	3,559.85	1.7%
2 サンワールドビル	不動産業	3,314.58	1.5%
3 板橋本町ビル	サービス業	3,189.12	1.5%
4 グリーンオーク御徒町	建設業	3,048.47	1.4%
5 久松町リープレックス・ビズ	製造業	3,022.25	1.4%
6 FORECAST新宿SOUTH FORECAST新宿AVENUE	情報通信業	2,817.67	1.3%
7 JSプログレビル	金融・保険業	2,662.11	1.2%
8 芝公園三丁目ビル	卸売・小売業	2,579.22	1.2%
9 光明池アクト	サービス業	2,350.50	1.1%
10 JSプログレビル	サービス業	2,328.26	1.1%

パイプラインの概要

裏付不動産数	10物件
鑑定評価額合計	22,740百万円
鑑定NOI利回り ⁽¹⁾	4.9%
レントギャップ ⁽²⁾ (オフィスのみ)	▲4.5%
匿名組合出資額	820百万円



ファンド名称	合同会社ニコラスキャピタル6
匿名組合出資額	220百万円
優先交渉価格	11,597百万円（行使期限：2018年2月末日）
裏付不動産の 鑑定評価額の合計	11,700百万円（鑑定NOI利回り：4.8%）

裏付不動産の概要

①名称 ②所在地 ③延床面積 ④竣工年月
⑤鑑定評価額（鑑定NOI利回り） ⑥優先交渉の価格条件

都心6区オフィス	① ホームマートホライゾンビル ② 東京都千代田区五番町6番地2 ③ 8,143.02 m ² ④ 1987年9月 ⑤ 6,710 百万円（4.3%） ⑥ 6,705 百万円
三大都市圏住宅	① スブランド難波 ② 大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号 ③ 8,031.78 m ² ④ 2015年1月 ⑤ 3,520 百万円（5.3%） ⑥ 3,502 百万円
三大都市圏オフィス	① 三宮ファーストビル ② 兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号 ③ 5,019.79m ² ④ 1993年11月 ⑤ 1,470百万円（6.2%） ⑥ 1,390百万円

ファンド名称	合同会社ニコラスキャピタル9	裏付不動産の 鑑定評価額の合計	4,090百万円
匿名組合契約 締結日	2016年3月29日	鑑定NOI利回り	4.6%
匿名組合出資額	100百万円	優先交渉権 行使期限	2018年2月末日

裏付不動産の概要

①名称 ②所在地 ③延床面積 ④竣工年月 ⑤鑑定評価額（鑑定NOI利回り）



①	友泉東日本橋駅前ビル
②	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号
③	1,879.72 m ²
④	2001年2月
⑤	1,200 百万円 (4.7%)



①	(仮称) レジデンス江戸川橋
②	東京都新宿区水道町4番22号
③	1,323.15 m ²
④	2000年3月
⑤	1,250 百万円 (4.7%)

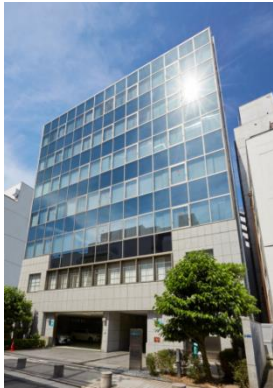


①	ゼフェロス南堀江
②	大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号
③	3,114.33 m ²
④	2002年3月
⑤	1,640百万円 (4.4%)

ファンド名称	合同会社ニコラスキャピタル8	裏付不動産の 鑑定評価額の合計 (鑑定NOI利回り)	6,950百万円 (5.2%)
匿名組合契約 締結日	2016年6月27日	優先交渉権 行使期限	2017年12月末日
匿名組合出資額	500百万円	優先交渉価格	6,835百万円

裏付不動産の概要

①名称 ②所在地 ③延床面積 ④竣工年月 ⑤鑑定評価額(鑑定NOI利回り) ⑥優先交渉の価格条件



三大都市圏オフィス					
①	SC 堺筋本町ビル				
②	大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目 4-15				
③	6,075.86 m ²				
④	1998年3月				
⑤	1,790百万円(5.6%)				
⑥	1,723百万円				



三大都市圏オフィス					
①	アルテビル肥後橋				
②	大阪府大阪市西区江戸堀15-27				
③	4,503.74 m ²				
④	1993年6月				
⑤	1,480百万円(5.7%)				
⑥	1,476百万円				



三大都市圏オフィス					
①	ダイアビル名駅				
②	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8-7				
③	2,909.28 m ²				
④	1991年12月				
⑤	1,190 百万円(5.5%)				
⑥	1,186百万円				

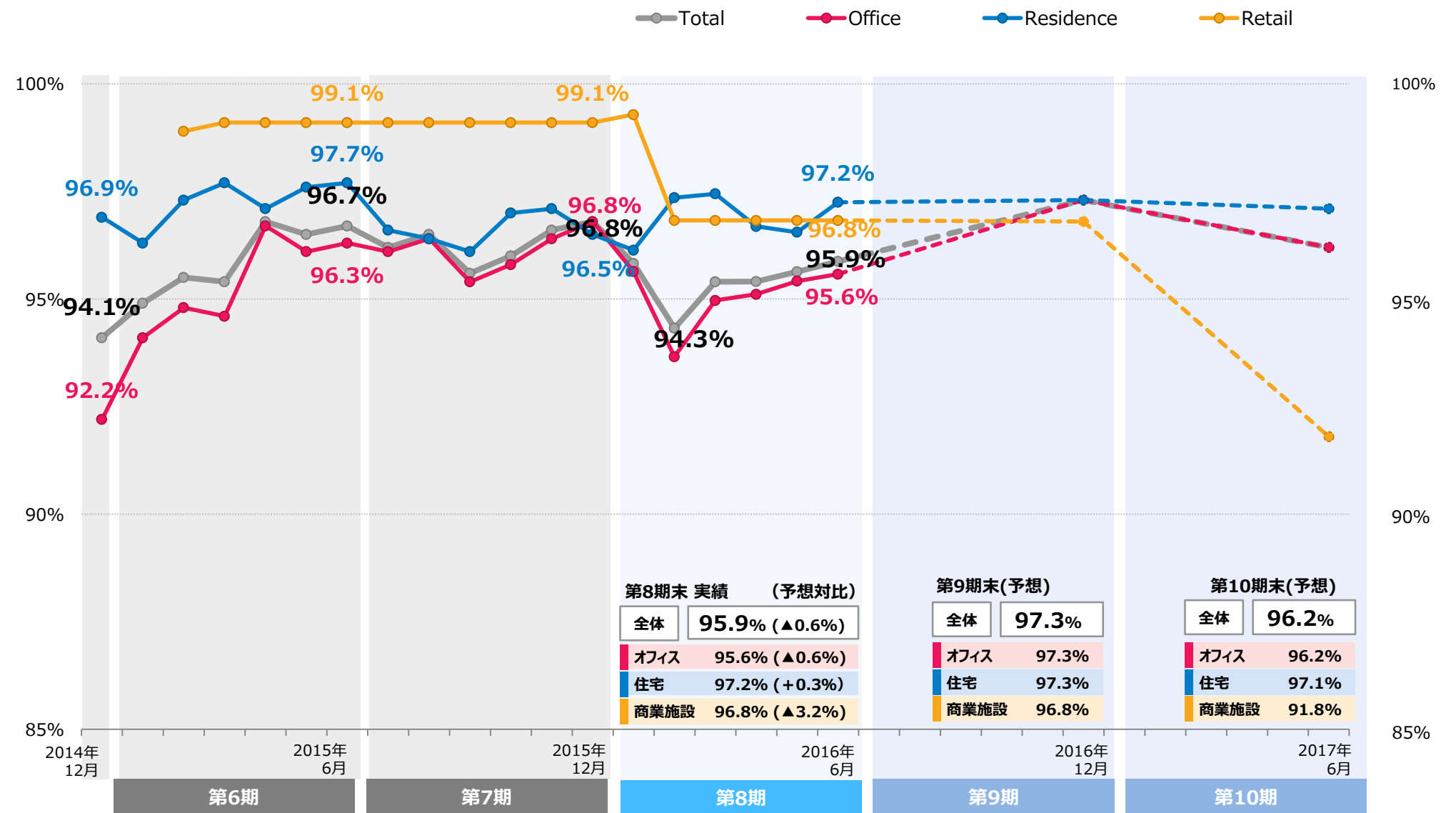


都心6区オフィス					
①	広尾ONビル				
②	東京都渋谷区広尾五丁目19-9				
③	2,707.95m ²				
④	1995年3月				
⑤	2,490百万円(4.6%)				
⑥	2,450百万円				

This image shows a full page of blank, white paper with horizontal blue ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page, typical of notebook or legal stationery. There are no margins, text, or other markings present.

内部成長戦略 ①稼働率の実績と予想

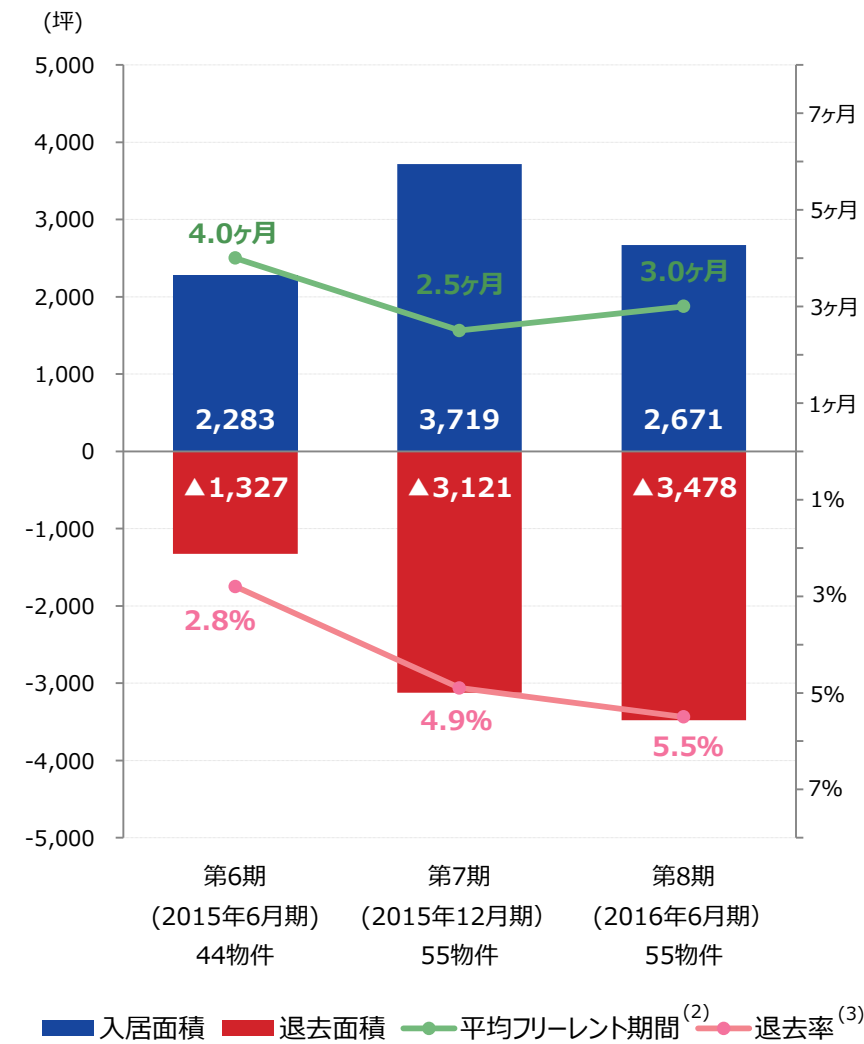
退去済区画の埋戻しが進捗しており、稼働率は回復基調で推移している



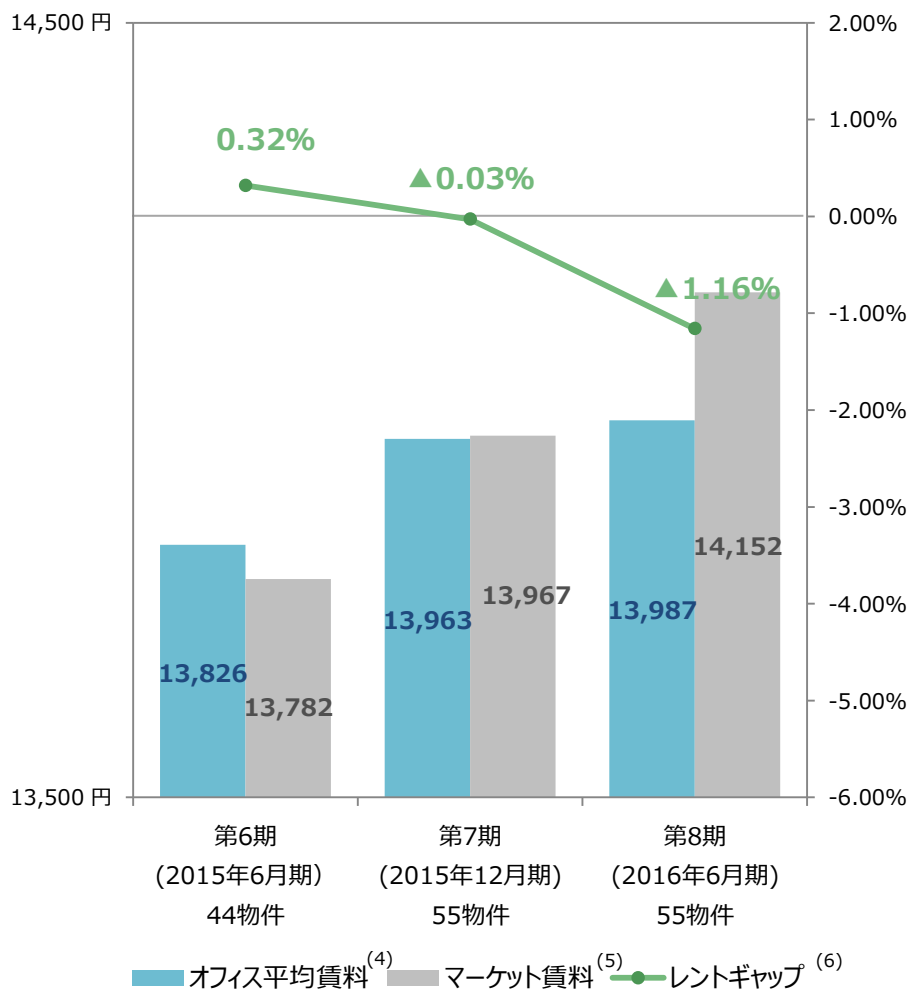
主な稼働率の変動要因を本資料37ページに記載しています。

テナント入退去の状況⁽¹⁾

※第8期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):63,091坪

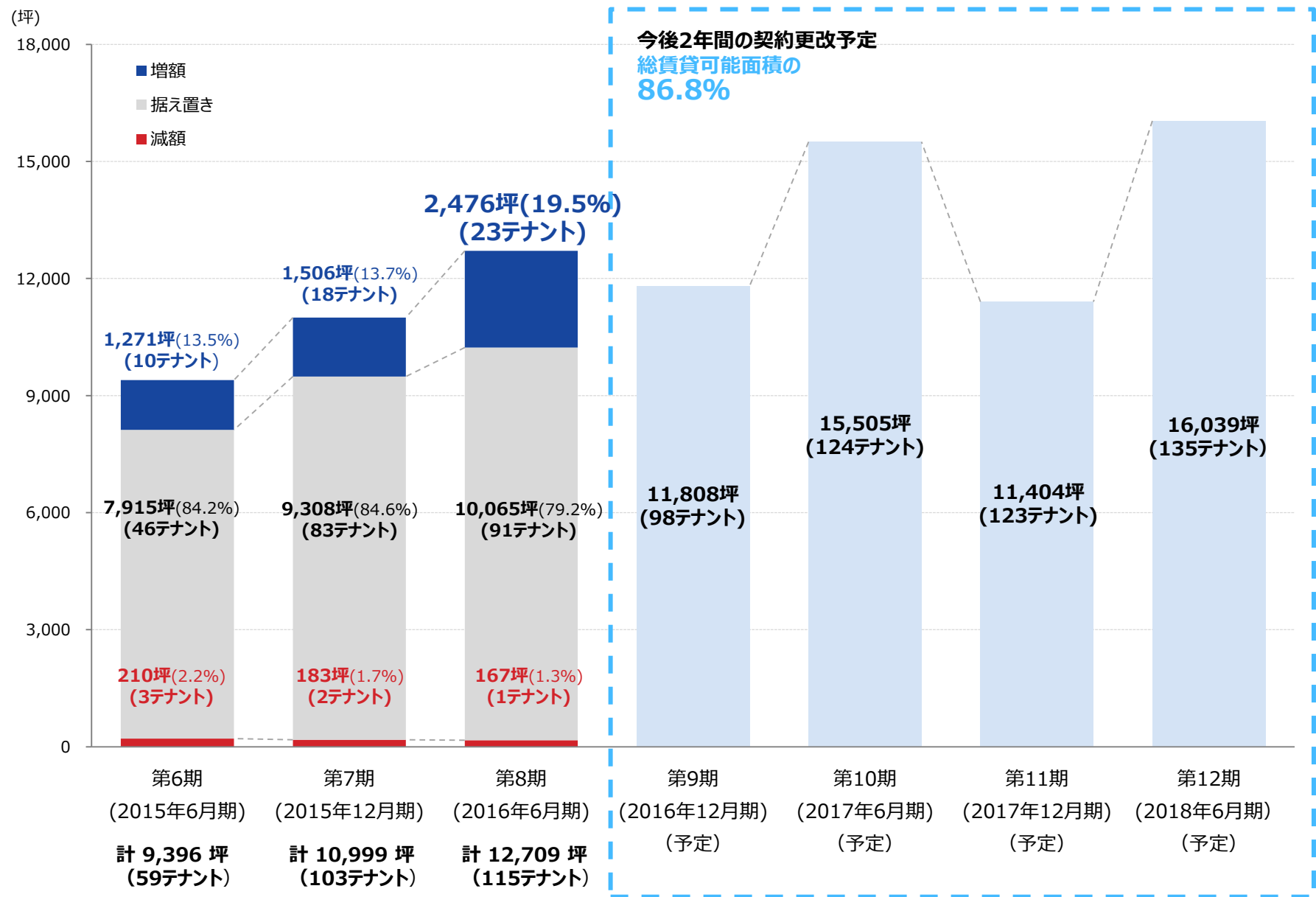


レントギャップの推移



内部成長戦略 ③賃料増額改定の実績と賃料更改時期の到来予定

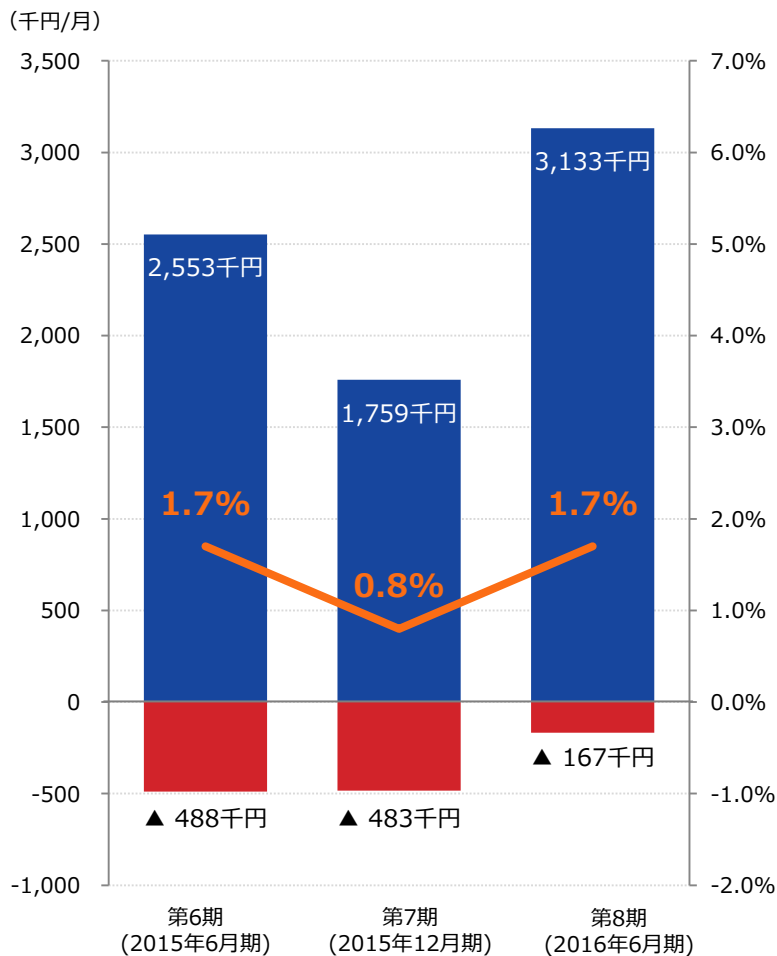
2016年1～6月は、115テナント（12,709坪）中、23テナント（2,476坪）と増額改定の実績は増加傾向



内部成長戦略 ④賃料改定による賃料増減額の状況と賃料増額改定目標

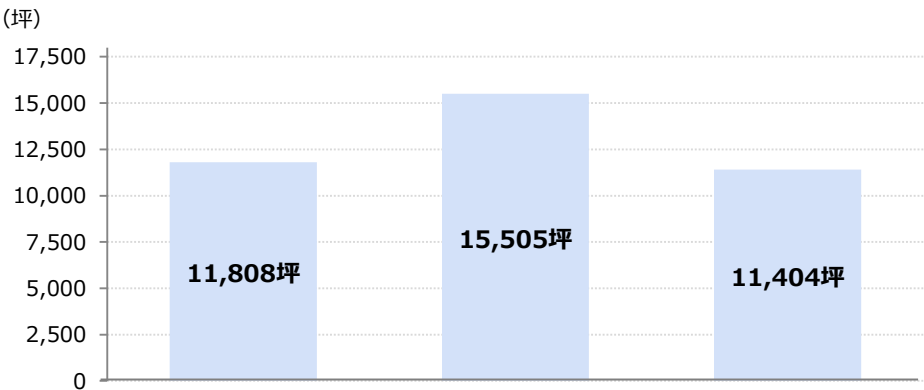
第8期の賃料総増減率は1.7%、月額賃料は約3,000千円の増加と目標の1%を大きく上回る

賃料改定による賃料増減額の状況 (オフィスのみ/月額ベース)



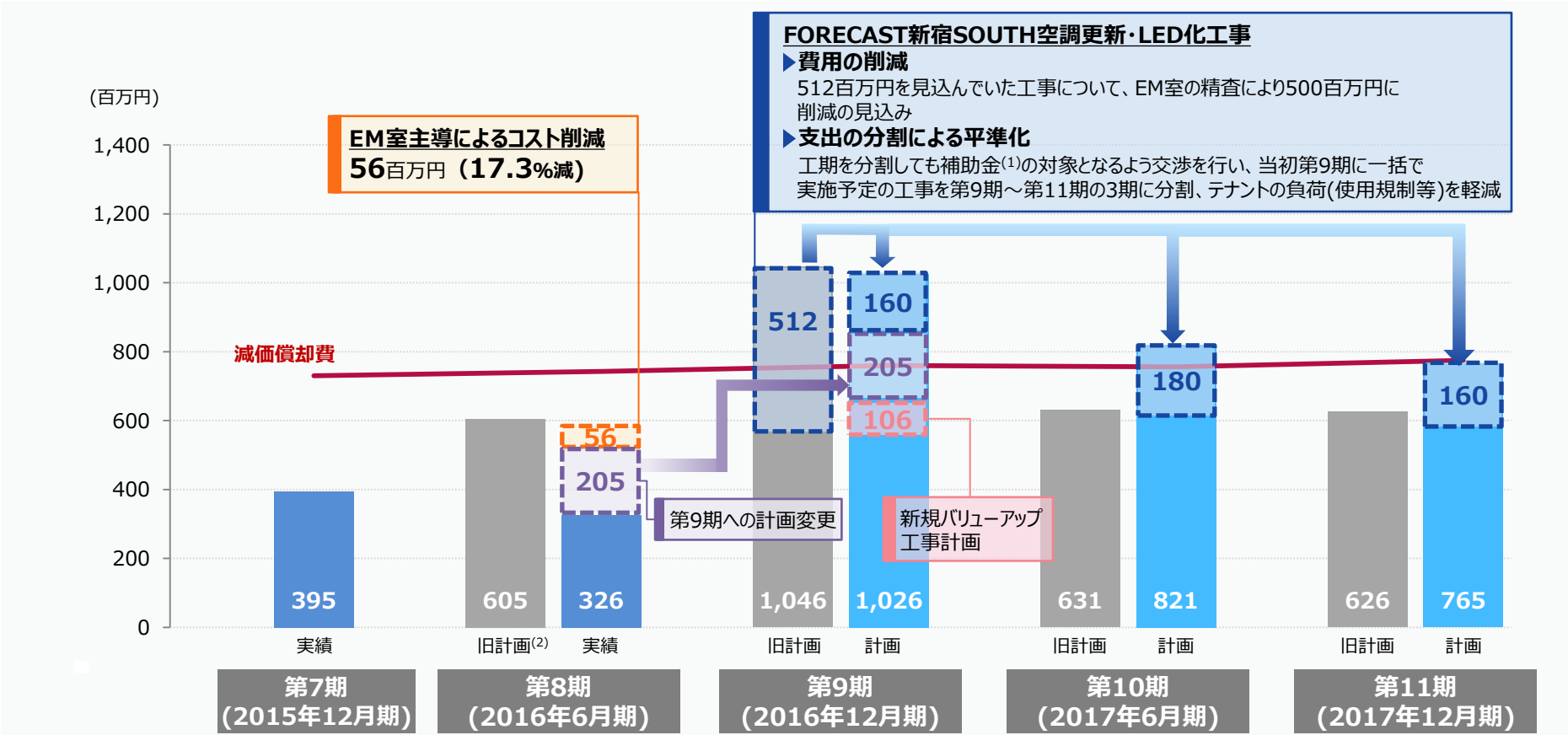
賃料増額改定目標

《賃料更改時期の到来予定 (オフィス物件)》



	第9期 (2016年12月期)	第10期 (2017年6月期)	第11期 (2017年12月期)
賃料更改予定区 画の賃料合計 (1期(6ヶ月)分)	975百万円	1,291百万円	1,047百万円
目標賃料総増減率1%			
賃料総増減額の 目標値 (1期(6ヶ月)分)	9,756千円	12,910千円	10,474千円
DPU増額目標値 (1期(6ヶ月)分)	24円	32円	26円
DPU増額目標値 (累計)	24円	56円	82円

未使用の減価償却費を原資としてエンジニアリング・マネジメント室(EM室)主導で工事計画を適宜見直し、工事費の削減にも注力



《エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資（百万円）》

減価償却費(A)	730	743	760	756	775
資本的支出(B)	395	326	1,026	821	765
余剰/不足額 (A) - (B)	335	417	▲266	▲65	10
累計余剰額 ⁽³⁾ (期末時点)	1,105	1,522	1,256	1,191	1,201

A-36 三井ウッディビル

テナントアンケートの実施

テナントアンケートを実施。
その結果、水周りの環境改善を望む声が多かった。

PM-AMの連携

リーシングを進める中で、女性トイレブースの数の少なさに
より検討を断念するテナントがあることがわかった。

AM

リーシング促進に効果的なバリューアップ計画の策定

EM室

バリューアップ計画を
専門家目線で効率化

**効果的な
物件競争力の向上**

バリューアップ案を検討

トイレリニューアルを計画。特に女子トイレにおいては、水
周りの面積を変えずにブースを追加。
また、エレベーターホールを含む共用部で、内装材の一新
と温かみのある照明への変更等のリニューアルを計画。

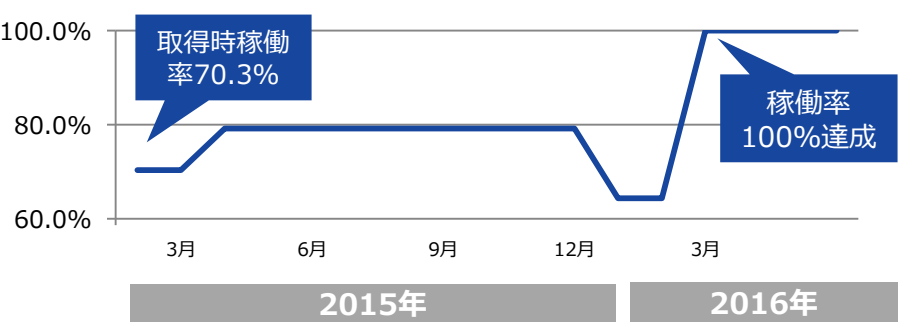
PMとの連携

リーシング活動に当該リニュー
アル案のイメージ図等を積極
的に活用。

**稼働率100%を
達成**

当該リニューアル計画案の提
案により、検討テナントから申
し込みを受領し、今期稼働
率100%を達成。





A-24 久松町リープレックス・ビズ

**テナントとの良好な
関係構築**

テナントと綿密に連絡を取り
合い、テナントの状況や要
望などを適切に把握。

**PM-AM-EM室
の連携**

テナントの要望の強さや、物
件の状態を総合的に勘案し
バリューアップの要否を判断。

AM/PM

テナントの要望等の
適切な吸い上げ・
質の高いサービスの
提供

EM室

専門家目線での
効率的な
バリューアップ計画

**効果的な
テナント満足度
向上**



**テナントニーズの
的確な把握による
効果的な
バリューアップ案を
検討、実施**

- ① テナントの防災設備に対す
る強い要望から、
エレベーター内に
備蓄品BOXを
設置。
- ② 水回りの環境改善に関す
る要望が強いため、トイレの
改修を計画。
- ③ テナントの営業を妨げない
範囲で廊下部分のリニュー
アルを計画。

**テナントとの
より強固で良好な
関係の構築**

計画段階から、デザイン等を
含めテナントと協議をし、より
効果的なテナント満足度向
上を目指すとともに、工事ス
ケジュール等についても、テナ
ントの営業を妨げないよう最
大限に配慮。



収益力向上及びコスト削減に関するエンジニアリング・マネジメントの主な実績と効果

第9期 (計画)	対象19物件 駐車場サプリース会社切り替えによる収入増 年間 約 2,550 万円の収入増	対象8物件 節水器導入によるコスト（水道料）削減 年間 約 370 万円のコスト減	総額（年間） 約 2,900 万円 のNOI向上	
第8期 (実施済)	ラ・ペリテAKASAKA 水周りのリニューアルによる成約賃料単価増額 年間 約 83 万円の収入増	ラ・ペリテAKASAKA/Shinto GINZA EAST 共用部グロス貸しによる収益増 年間 約 118 万円の収入増		
	三井ウッディビル 駐車場を増設（駐輪場の一部を利用） 年間 約 36 万円の収入増	東信東池袋ビル 共用部LED照明の導入によるコスト削減 年間 約 14 万円のコスト減		
	大宮センタービル 余剰スペースを利用した昼食販売ワゴンスペースの設置 年間 約 48 万円の収入増	対象40物件 PPS事業者の活用によるコスト（電気料）の削減 年間 約 6,083 万円のコスト減	総額（年間） 約 6,380 万円 のNOI向上	
第7期 (実施済)	目白NTビル 余剰スペースを利用した新規駐車場の設置 年間 約 250 万円の収入増	広尾リープレックス・ビズ/グリーンオーク御徒町 余剰スペースを利用した新規看板の設置 年間 約 440 万円の収入増	FORECAST西新宿 余剰スペースの有効活用による倉庫の増設 年間 約 200 万円の収入増	総額（年間） 約 890 万円 のNOI向上

3期合計
年間約**1億円**のNOI向上
を見込む

約2,900万円
(計画)

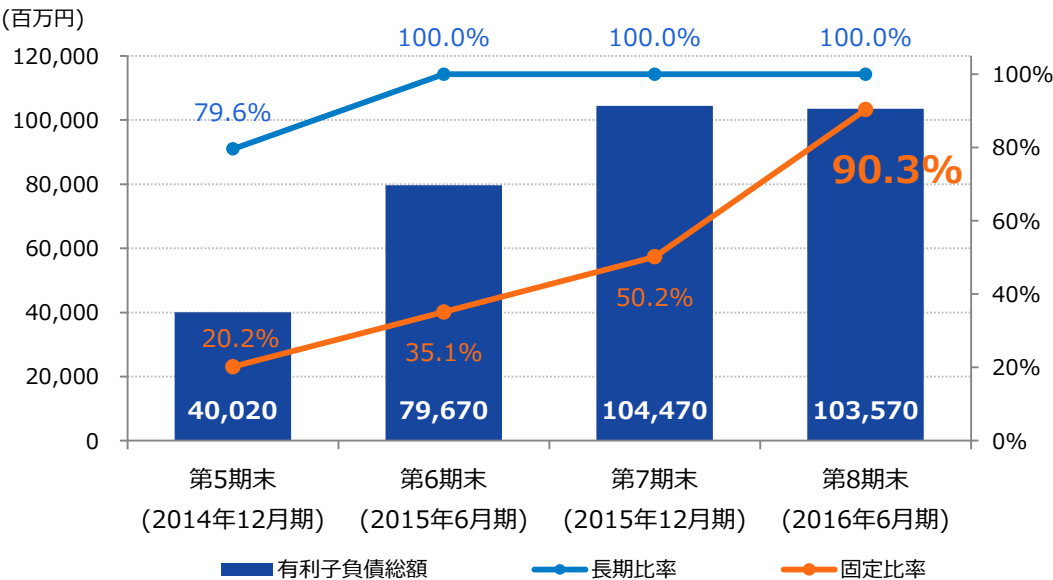
約6,380万円
(実施済)

約890万円
(実施済)

[illegible]

財務戦略 ①第8期末の財務状況、LTVの実績と予想

有利子負債総額、長期比率及び固定比率の推移

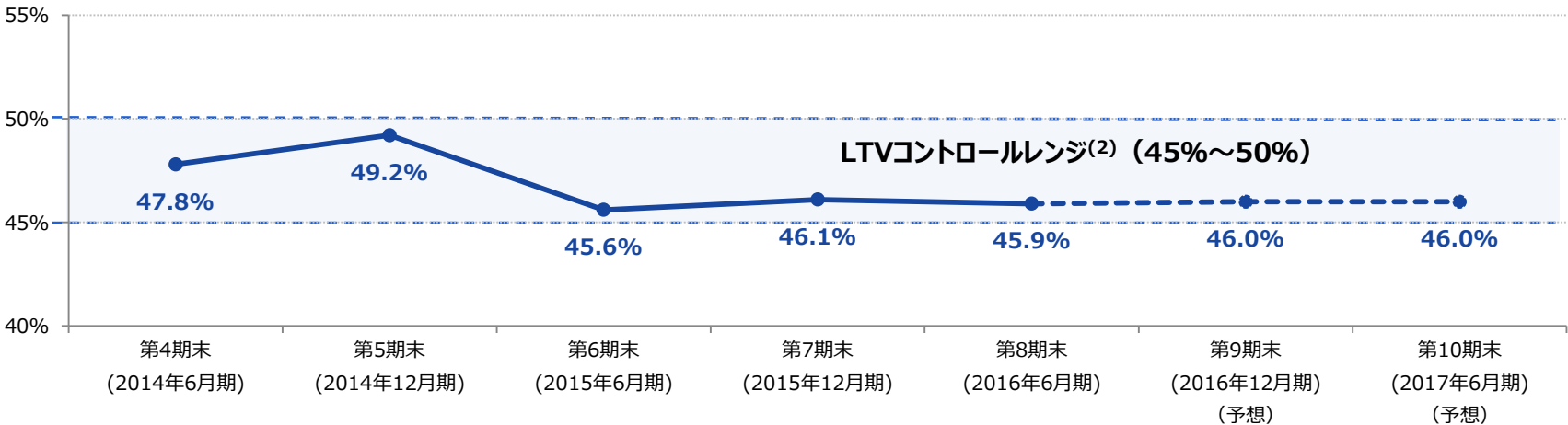


格付けの見直し変更 (2016年4月)

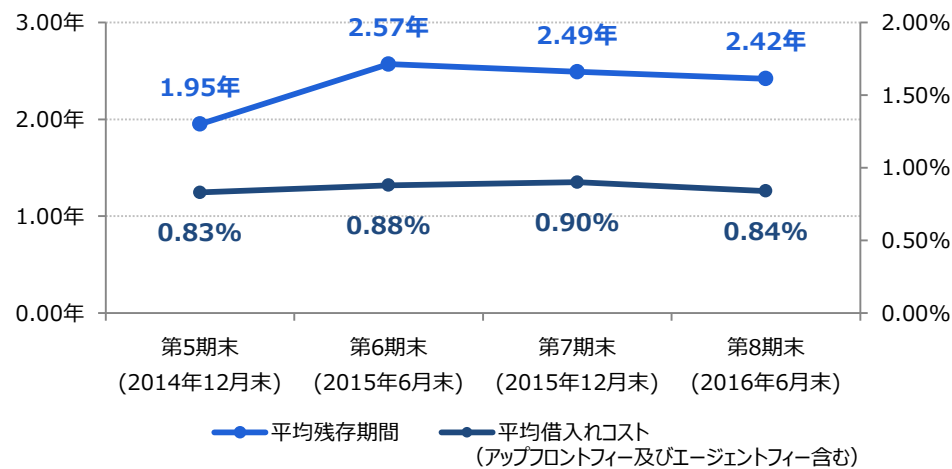
株式会社日本格付研究所 (JCR)
長期発行体格付⁽¹⁾

A- (安定的) ➡ A- (ポジティブ)

LTVの実績と予想



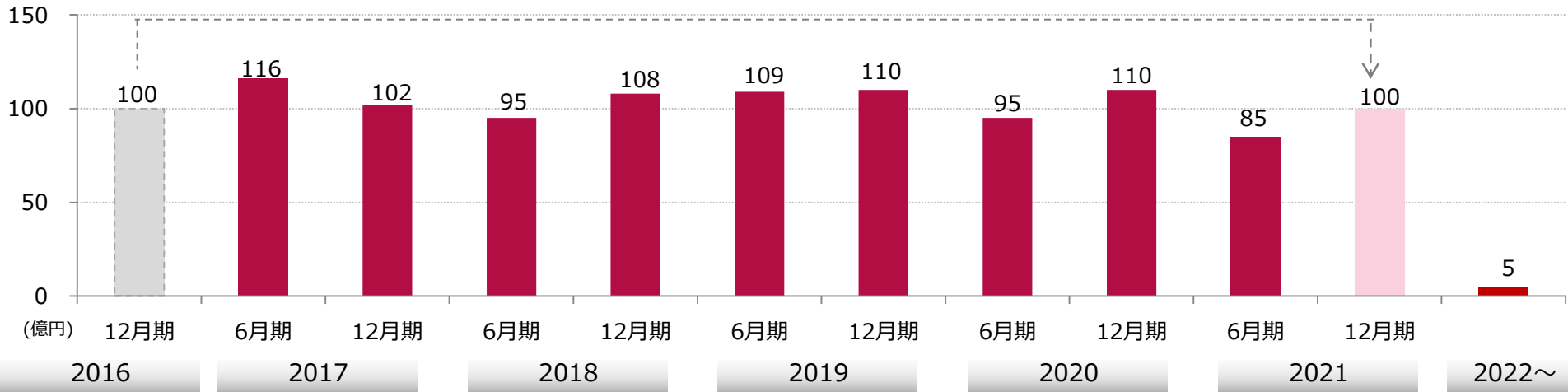
借入れ平均残存期間と平均借入れコストの推移



リファイナンスの概要 (2016年4月実行分)

	リファイナンス前	リファイナンス後
借入先	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	
借入金額	8,500百万円	
借入期間	2年	5年
利率	基準金利 +0.275%	基準金利 +0.37%
	第7期平均利率 0.41%	金利スワップ契約による実質固定金利 0.3625%

借入れ返済期限の分散状況



特に記載のない場合、本書において数字は単位未満切捨て、比率は四捨五入にて記載しています。

- P3**
- 「当初予想」は、以下の各時点で公表した予想値を記載しています。
第5期：2014年8月14日
第6期：2015年2月19日
第7期：2015年8月20日
第8期/第9期：2016年2月18日
 - 「1口当たりNAV」は、各期末時点の（純資産+鑑定評価額合計－帳簿価格合計）÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。
- P4**
- 「取得時利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。以下、同じです。
 - ブリッジファンドで保有する物件の金額は、合同会社ニコラスキャピタル6及び8については優先交渉価格を、合同会社ニコラスキャピタル9については裏付け不動産の鑑定評価額を基に記載しています。以下、同じです。
 - オフィス物件を対象に、契約更新を行ったテナントの賃貸面積に基づき算出しています。
 - 「賃料総増減率」は、オフィス物件を対象に、契約更新をした全テナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。以下、同じです。
 - 「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいいます。以下、同じです。
- P6**
- 「NOI利回り」は、各物件のNOIを365日換算した上で、換算後のNOI÷取得価格として計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - 「1口当たりFFO」は、（当期純利益+減価償却費+固定資産除却損+繰延資産償却費-不動産等売却損益）÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。
 - 「含み益」は、期末時点の鑑定評価額合計-帳簿価格合計として計算しています。
 - 6頁から8頁に記載の変動要因については、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- P12**
- 本頁及び23頁に記載の工事費の減額率は、第8期に実施した計画内資本的支出工事の当初見積金額(328百万円)と実績(271百万円)に基づき算出しています。
- P14**
- 「上位10テナントの比率」は、オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、第8期末時点における賃貸面積または賃料総額（共益費を含む）に基づき算出しています。
- P15**
- 15頁から17頁に記載のブリッジファンドでの保有物件の「鑑定NOI利回り」は、各物件取得時のデューデリジェンスの際に取得した鑑定評価書に記載されたNOI（鑑定NOI）÷優先交渉価格（合同会社ニコラスキャピタル6及び8）または鑑定評価額（合同会社ニコラスキャピタル9）として計算しています。
 - ブリッジファンドでの保有物件の「レントギャップ」は、各物件取得時のデューデリジェンスの際に取得したマーケットレポートに基づくマーケット平均賃料に基づき、「全オフィスの平均賃料÷マーケット平均賃料-1」として計算しています。
- P16**
- 匿名組合の営業者（合同会社ニコラスキャピタル9）にて、物件名称の変更を予定しており、変更予定の名称を「(仮称)」として記載しています。

- P20**
- テナント入退去状況の集計方法の変更により、過去に公表済の入退去面積、平均フリーレント期間、退去率の数字が一部変更されています。
 - 「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。
 - 「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。なお、本資料より月末日に契約終了したテナントの退去面積はその翌月に含めています。
 - 「オフィス平均賃料」は、各時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
 - 「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、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をベースに加重平均した値を記載しています。
 - 「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。
- P23**
- 「補助金」は、一般社団法人環境共創イニシアチブが公募する「エネルギー使用合理化等事業者支援補助金」をいいます。
 - 「旧計画」は、2016年2月18日の公表値を記載しています。
 - 「累計余剰額」は、本投資法人の第4期末(2014年6月期)から第6期(2015年6月期)末までの減価償却費の合計金額より、同期間における資本的支出の合計金額を減じた金額(770百万円)から、各期の余剰額を加算もしくは不足額を減算した累計金額をいいます。
- P25**
- 本頁に記載の収益力向上の実績/予定金額については、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに資産運用会社が独自に算出したものであり、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。
- P27**
- 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。
 - 「LTVコントロールレンジ」は、2016年8月16日公表の「平成28年6月期決算短信(REIT)」16頁に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。

Appendix

◆ 日本リート投資法人のコンセプトと資産運用会社の概要	31
◆ ポートフォリオの推移	32
◆ ポートフォリオマップ	33
◆ ポートフォリオ概要（第8期末時点）	34
◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性① 賃料の安定性	35
◆ グレードB（中小規模）オフィスの特性② 限定的な供給と底堅い賃貸需要	36
◆ 主な物件の稼働率変動状況（第7期末～第8期末）	37
◆ リーシング注力物件の状況及び新規解約予告	38
◆ 借入金一覧 バンクフォーメーション	39
◆ スポンサーサポート	40
◆ 双日株式会社	41
◆ 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	42
◆ アジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社	43
◆ 利害一致手法・ガバナンス	44
◆ 鑑定価格比較表	45
◆ 物件別収支状況（第8期）	48
◆ 物件一覧	53
◆ 貸借対照表	67
◆ 損益計算書	68
◆ 投資主の状況	69
◆ 投資口価格の推移	70

Serious

Steady

Solid

真面目に、地道に、堅実に



日本リート投資法人

機動的かつタイムリーな投資

リスク分散の利いたポートフォリオ

スポンサーネットワークを活かした成長戦略

資産運用会社  双日リートアドバイザーズ株式会社

スポンサー

 双日株式会社

 CUSHMAN & WAKEFIELD

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

資産運用会社の概要

商号	双日リートアドバイザーズ株式会社
設立年月日	2006年11月2日
資本金	1億5,000万円
代表取締役社長	杉田 俊夫
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

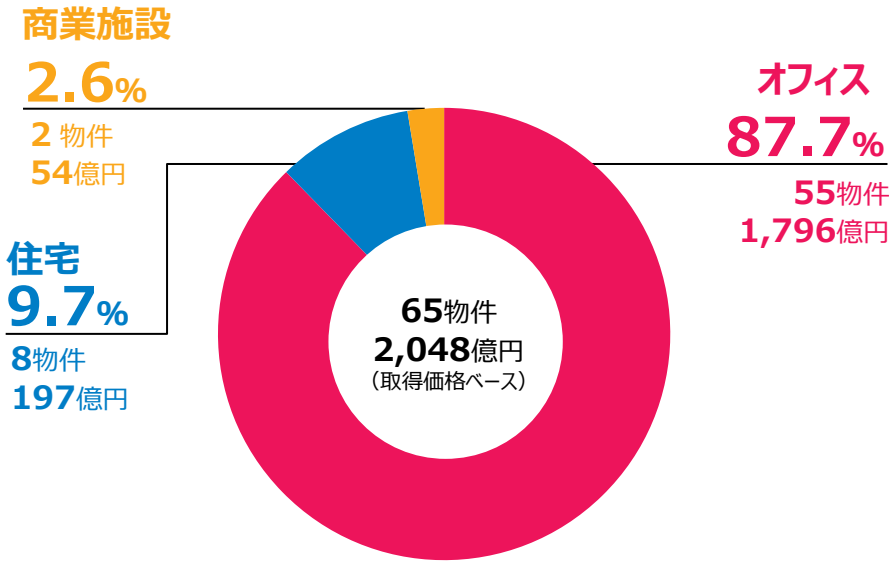
ポートフォリオの推移

		資産規模 (取得価格ベース)			1,578億円	2,048億円	2,048億円
		704億円	738億円				
ポートフォリオ		第4期末 (2014年6月)	第5期末 (2014年12月期)	第6期末 (2015年6月期)	第7期末 (2015年12月期)	第8期末 (2016年6月期)	
	鑑定評価額の合計	724億円	775億円	1,656億円	2,164億円	2,172億円	
	鑑定NOI利回り	5.0%	5.1%	5.0%	4.9%	4.9%	
	賃貸可能面積	89,839.03㎡	91,840.93㎡	203,359.35㎡	255,560.43㎡	255,396.84㎡	
	物件数 (上位5物件の割合) ⁽¹⁾	20物件 (61.0%)	21物件 (58.1%)	54物件 (29.2%)	65物件 (27.0%)	65物件 (27.0%)	
	テナント総数 (上位10テナントの割合) ⁽²⁾	92テナント (29.5%)	94テナント (29.1%)	347テナント (18.2%)	492テナント (13.9%)	501テナント (13.5%)	
投資主価値	1口当たりNAV	248,482円	265,668円	303,236円	306,444円	309,614円	
	DPU	1,207円	7,109円	6,827円	7,581円	7,519円	
	含み損益 ⁽³⁾	5億円	23億円	47億円	77億円	90億円	

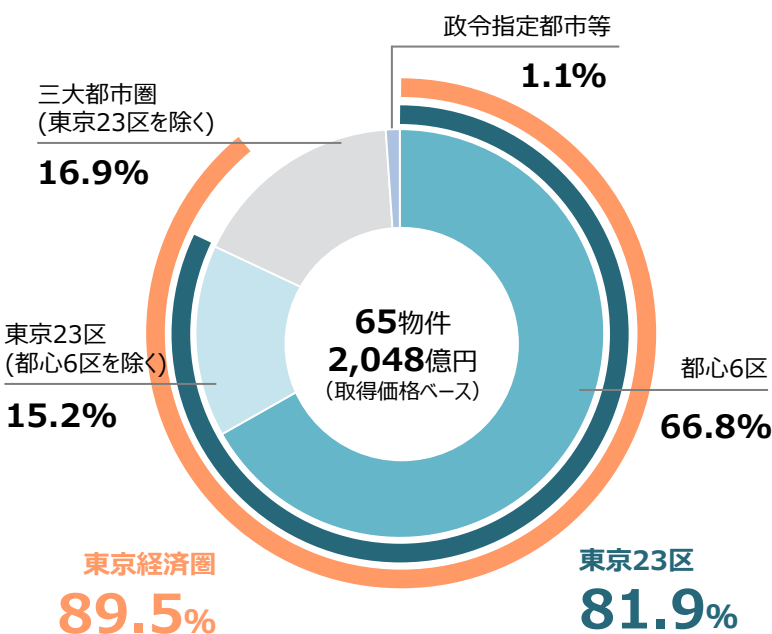
注

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

ポートフォリオの用途別割合



ポートフォリオの地域別割合⁽¹⁾



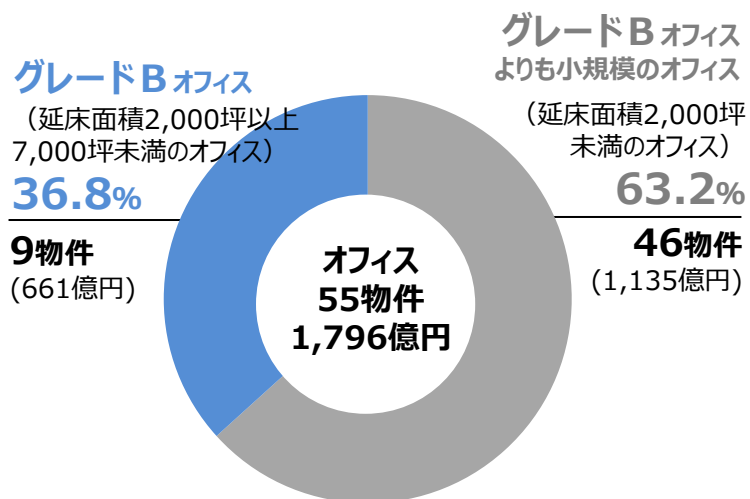
注
1. 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。

グレードB（中小規模）オフィスの特性① 賃料の安定性

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

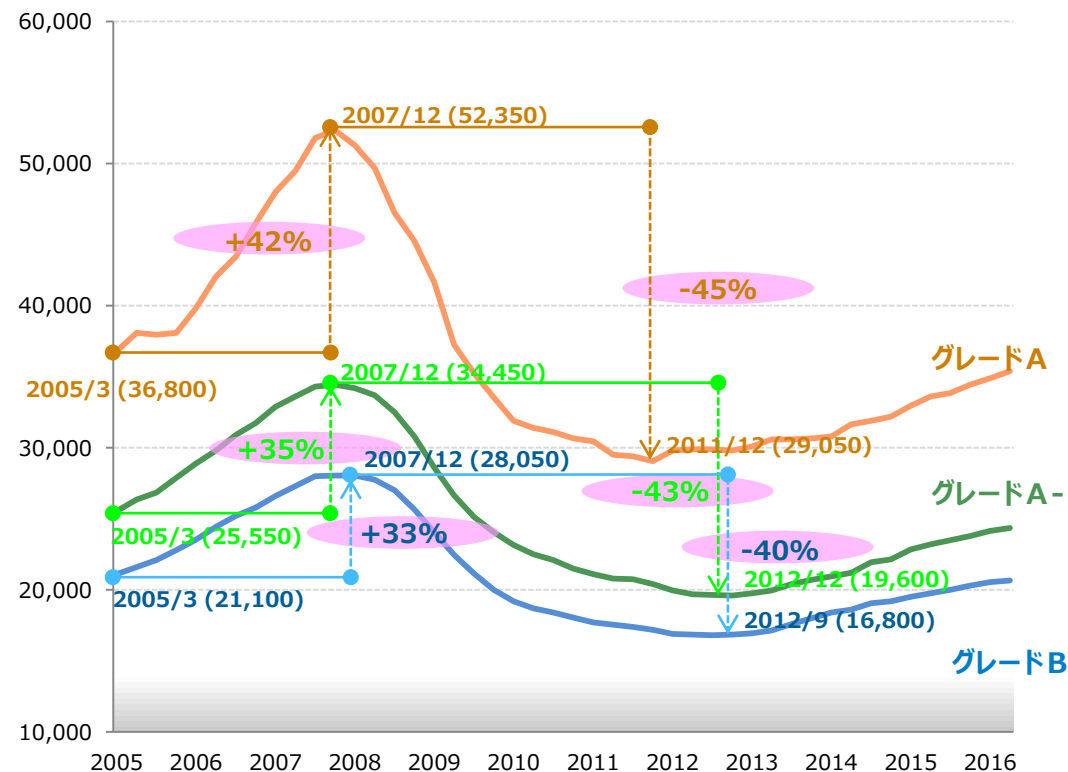
保有オフィス物件の規模別分布

保有物件（オフィス）は全てグレードBオフィス⁽¹⁾またはそれ未満の規模



オフィス賃料のグレード別推移

平均想定成約賃料(円/坪)



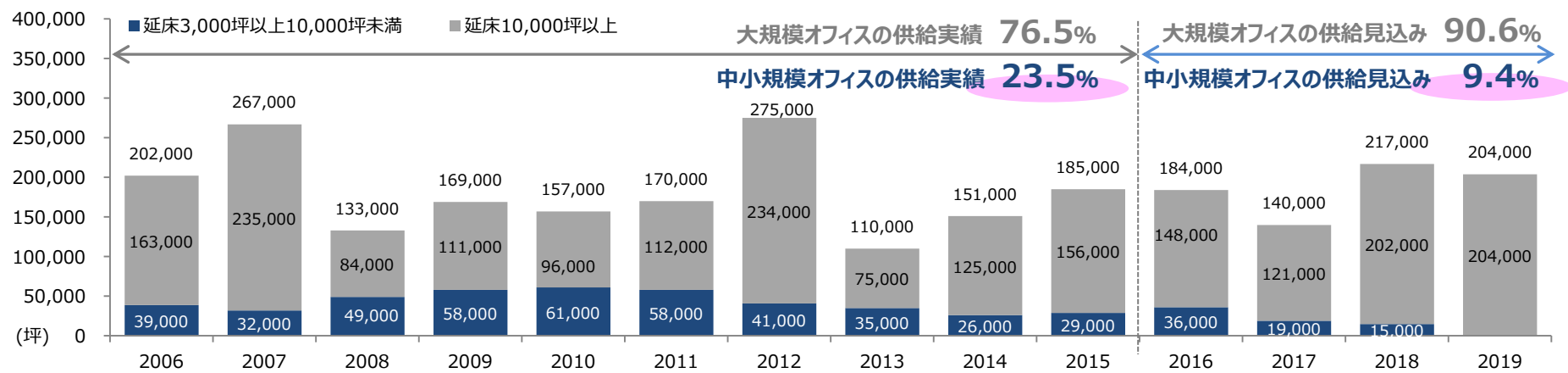
出典：シービーアールイー株式会社

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

グレードB（中小規模）オフィスの特性② 限定的な供給と底堅い賃貸需要

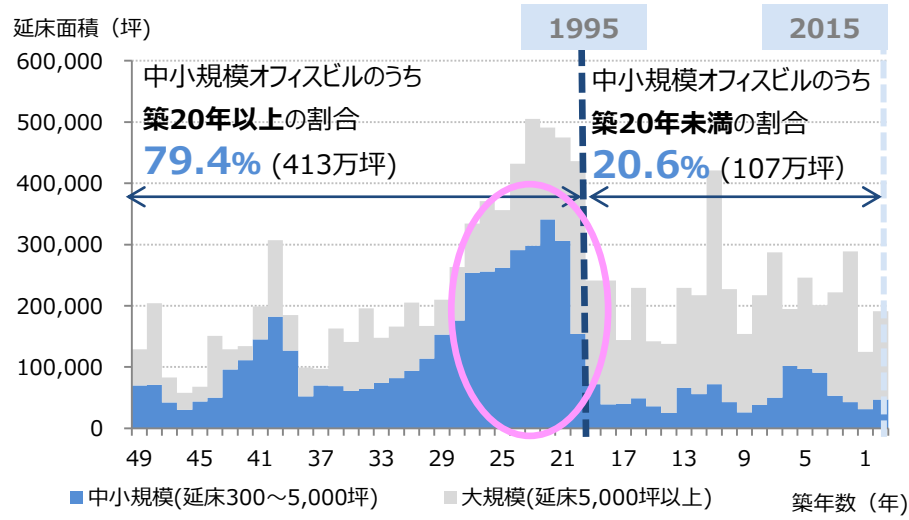
- ◆ 中小規模オフィスビルの新規供給は限定的（中小規模オフィスビル供給の直近のピークは20～30年前）
- ◆ 事業所の95.1%が従業員数29人以下であり、中小規模オフィスビルには底堅い需要がある

東京23区供給量



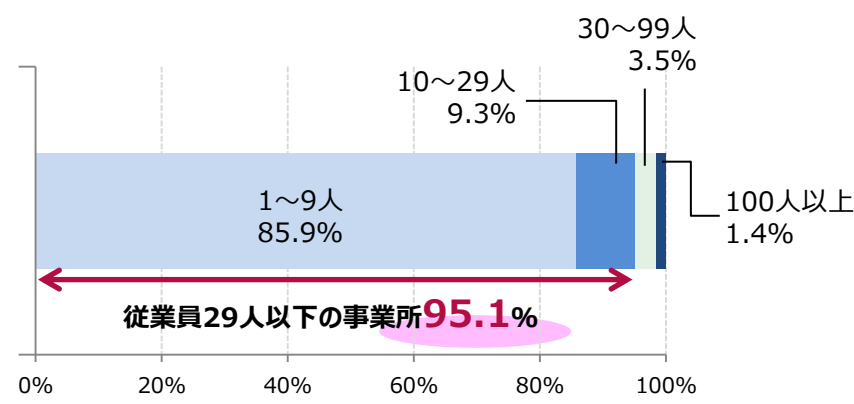
出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量調査2016」

東京23区規模別・築年別オフィストック



出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィスピラミッド2016」を基に資産運用会社にて作成

全国従業員規模別事業所の割合



出典：総務省統計局「平成26年経済センサス」を基に資産運用会社にて作成

主な物件の稼働率の変動状況

物件名称		第7期末 稼働率	2016年 1月末	2016年 2月末	2016年 3月末	2016年 4月末	2016年 5月末	第8期末 稼働率	第7期末～第8期末 賃貸面積増減（坪）
三井ウッデビル	EM	79.2%	64.3%	64.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	 252
虎ノ門桜ビル	EM	48.5%	48.5%	48.5%	56.8%	56.8%	67.6%	72.5%	 220
FORECAST市ヶ谷		86.3%	86.3%	86.3%	87.2%	87.2%	87.2%	100.0%	 158
ラ・ペリテAKASAKA	EM	73.7%	73.7%	73.7%	73.7%	86.9%	86.9%	100.0%	 138
大宮センタービル		95.8%	95.8%	95.8%	97.2%	97.2%	97.2%	98.6%	 121
イトーピア岩本町 ANNEXビル		87.2%	87.2%	87.2%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	 118
マイアトリア名駅		88.9%	79.9%	82.3%	89.5%	89.6%	94.5%	99.1%	 89
三井住友銀行高麗橋ビル		98.6%	87.2%	87.2%	87.2%	90.0%	98.6%	98.6%	0
JSプログレビル		90.3%	90.3%	60.7%	70.4%	70.4%	70.4%	70.4%	 ▲721
ニューリバービルディング		100%	100.0%	83.3%	69.5%	69.5%	69.5%	69.5%	 ▲358
FORECAST品川		100%	83.3%	83.3%	66.7%	69.8%	69.8%	69.8%	 ▲251
イトーピア岩本町 二丁目ビル		100%	79.0%	86.4%	86.4%	79.2%	79.2%	79.2%	 ▲216
グリーンオーク茅場町		100%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	86.4%	 ▲123
FORECAST西新宿		100%	98.6%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	89.0%	 ▲64

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

主要なリーシング注力物件⁽¹⁾の状況

物件名称	2016年 6月末稼働率	空フロア /区画数	空室面積 (坪)	リーシング状況及び 想定稼働率 ⁽²⁾
JSプログレビル	70.4%	4フロア	1,073	2フロア契約締結済 想定稼働率(2016年9月末):80.6%
ニューリバービルディング	69.5%	3フロア	358	2フロア契約締結済 想定稼働率(2016年8月末):90.1%
虎ノ門桜ビル	72.5%	3フロア/4区画	288	1区画解約予定 想定稼働率(2016年9月末):68.8%
FORECAST品川	69.8%	2フロア	217	2フロア申込受領 想定稼働率(2016年9月末):100%
イトーピア岩本町二丁目ビル	79.2%	2フロア/2区画	217	1区画申込受領 想定稼働率(2016年10月末):86.4%
ANTEX24ビル	73.5%	2フロア	181	1フロア申込受領 1フロア契約締結済、想定稼働率(2016年11月末):100%
MK麹町ビル	74.0%	3フロア	138	3フロア申込受領 想定稼働率(2016年9月末):100%
グリーンオーク茅場町	86.4%	1フロア	123	
FORECAST新常盤橋	85.3%	1フロア	80	
FORECAST西新宿	89.0%	1フロア	65	1フロア申込受領 想定稼働率(2016年8月末):100%

主な新規解約予告

物件名称	2016年 6月末稼働率	解約予告の状況及び想定稼働率 ⁽²⁾
グリーンオーク九段	100%	2フロア解約予定 想定稼働率(2017年2月末):72.4%
FORECAST早稲田FIRST	100%	2フロア(4区画)解約予定 内 2区画契約締結済 1区画申込受領 想定稼働率(2017年2月末):95.5%
目白NTビル	100%	1フロア解約予定 想定稼働率(2017年1月末):87.5%
イトーピア岩本町ANNEXビル	100%	1フロア解約予定 想定稼働率(2016年9月末):89.0%
イトーピア清洲橋通ビル	100%	2フロア解約予定 内1フロア申込受領、想定稼働率(2017年1月末):86.0%
イトーピア岩本町一丁目ビル	100%	1フロア解約予定 想定稼働率(2017年1月末):89.8%
FORECAST飯田橋	100%	1フロア及び1区画約予定 内1フロア契約締結済 想定稼働率(2017年1月末):97.0%

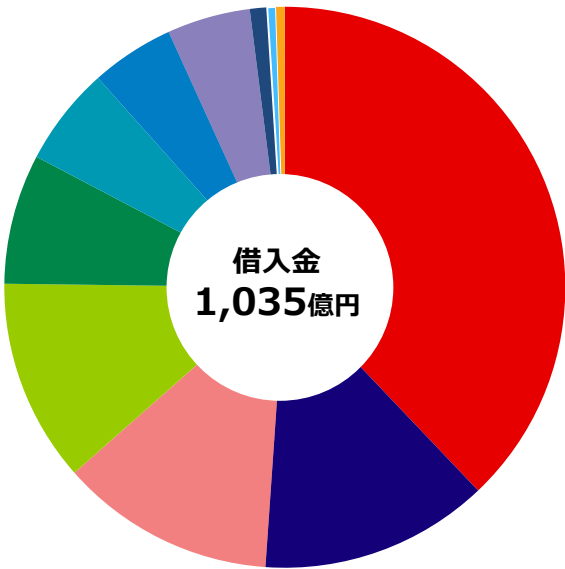
注
1. 第8期末時点の稼働率が90%以下の物件について記載しています。
2. 想定稼働率は、現在入居申込を受領しているテナントが全て入居し、解約予告を受領しているテナントが全て退去した場合の稼働率を記載しています。

借入金一覧 2016年6月30日現在

借入先	借入額 (百万円)	利率	金利	借入実行日	返済期日
株式会社三菱 東京UFJ銀行 又は 株式会社三菱 東京UFJ銀行を アレンジャーとする 協調融資団	10,000	基準金利+0.275%	変動	2015年2月12日	2016年8月22日
	11,600	0.254% ⁽¹⁾	変動 (実質固定)	2014年4月24日	2017年4月24日
	3,700	0.236% ⁽¹⁾	変動 (実質固定)	2014年12月19日	2017年8月21日
	6,500	0.236% ⁽¹⁾	変動 (実質固定)	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 (実質固定)	2015年7月2日	2018年4月24日
	5,700	0.221% ⁽¹⁾	変動 (実質固定)	2015年1月8日	2018年8月20日
	5,100	0.221% ⁽¹⁾	変動 (実質固定)	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 (実質固定)	2015年4月24日	2019年4月24日
	11,000	0.54175% ⁽¹⁾	変動 (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 (実質固定)	2015年7月2日	2020年7月21日
	8,500	0.3625% ⁽¹⁾	変動 (実質固定)	2016年4月25日	2021年4月20日
	500	1.23580%	固定	2015年2月12日	2023年2月20日
合計	103,570				

金利スワップ契約を締結済の借入れ 2016年3月28日付で決定した
リファイナンスの対象である借入れ

バンクフォーメーション 2016年6月30日現在



全11金融機関

三菱東京UFJ銀行	37.9%
みずほ銀行	13.2%
三菱UFJ信託銀行	12.4%
三井住友銀行	11.7%
りそな銀行	7.5%
三井住友信託銀行	5.7%
新生銀行	4.8%
みずほ信託銀行	4.8%
日本政策投資銀行	1.0%
あおぞら銀行	0.5%
野村信託銀行	0.5%

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

スポンサーサポート

スポンサーサポートを活用しつつ、外部からの物件取得により成長を目指す



外部成長戦略

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

内部成長戦略

メインスポンサーである双日の子会社を活用したPM及びBM

本資産運用会社独自の ネットワーク及び知見の活用：



双日リートアドバイザーズ株式会社

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

- ◆ スポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づく、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた、競争力の維持・向上
- ◆ 最適なプロパティ・マネジメント会社の選定による適切な管理運営体制を構築



スポンサー各社の サポート体制の活用：



双日株式会社



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

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

主なサポート 内容

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

注

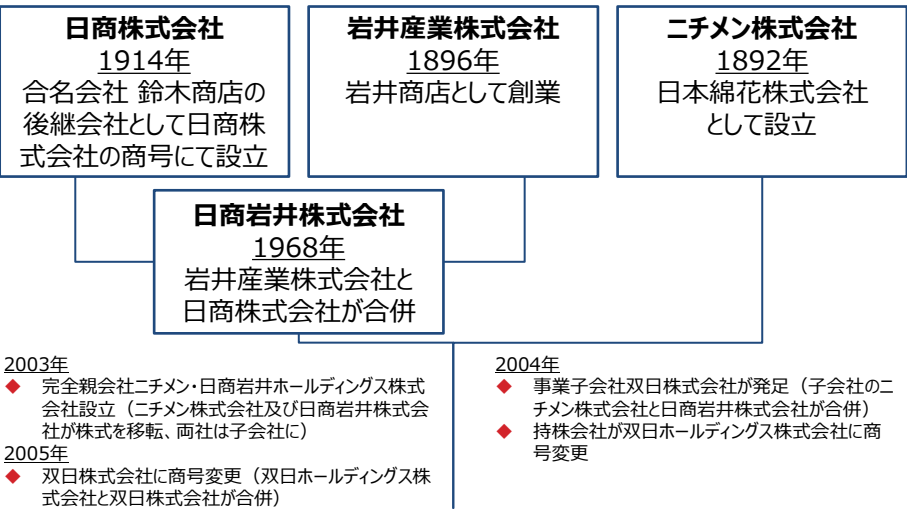
1. 「適格不動産等」とは、本投資法人及び本資産運用会社の定める投資方針に合致する不動産、不動産信託受益権、不動産対応証券又は不動産を裏付けとする匿名組合出資持分等（開発段階の不動産を含みます）をいいます。

◆ 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

(2016年3月31日現在)

拠点数	国内：4 拠点（支店、国内法人等） 海外：84 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：283社
従業員数	単体：2,270名 連結：14,330名

双日グループの成立ち



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

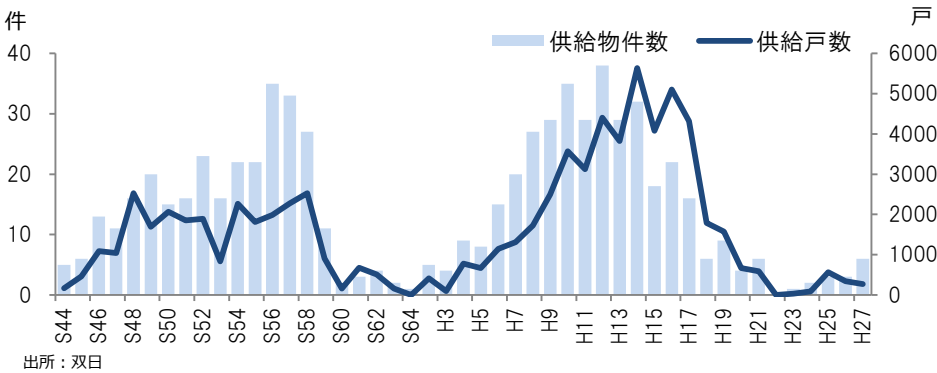
双日グループの不動産事業

- (a) 収益不動産事業
- ◆ 2003年度から2012年度までの過去約10年でオフィス15物件、商業施設5物件、住宅54物件の開発実績
 - ◆ うちオフィス12物件、商業施設3物件、住宅1物件については、双日が自ら保有し、運営・管理までを一貫して推進
- (b) 分譲マンション事業
- ◆ 前身であるニチメン株式会社、日商岩井株式会社時代から続く40年以上の歴史
 - ◆ 約75,000戸の分譲マンションの供給実績
 - ◆ 子会社である双日総合管理にて約26,000戸を管理（2015年6月現在）

主な開発実績 (1)



東京経済圏及び大阪経済圏における分譲マンションの供給実績（年度別）



クッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社

C&Wグループ⁽¹⁾に属する日本のアセットマネジメント会社

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

世界有数の不動産サービスプロバイダー

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

C&Wグループの拠点網



● Cushman & Wakefield Offices
■ Country Coverage

250+ Cities in 69 Countries

注

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

アジリティ・アセット・アドバイザーズ株式会社（アジリティー）

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
- ◆ 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
- ◆ 本投資法人の設立スポンサーであり、2016年7月よりシンガポールのフィリップキャピタルグループの一員に
- ◆ フィリップキャピタルグループは世界16の国と地域で金融サービスを提供している総合金融グループであり、グループ全体の自己資本は10億ドルを超え、3,500人を超える社員を擁する（2015年3月末現在）

アジリティーの投資戦略

- ◆ 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ー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（1）

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	BUREX平河町
					

注

1. 上記は、アジリティーの運用実績のあるファンドにおける主な投資案件を記載したものであり、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産ではありません。上記各物件について、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はありません。

利害一致手法・ガバナンス

投資主価値の最大化を図る投資主との利害一致手法とガバナンス体制

投資主との利害一致手法

1口当たり分配金に連動した運用報酬体系

<運用報酬1及び運用報酬2>

算定方法

運用報酬1

直前の決算期の総資産額
×年率0.35%（上限料率）

運用報酬2

NOI×DPU変動率⁽¹⁾
×2.5%（上限料率）

<取得報酬及び処分報酬>

算定方法

取得報酬

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

処分報酬

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

スポンサーによるセイムポート出資

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

ガバナンス体制

第三者による監視機能を確保した意思決定プロセス

<利害関係者との間での運用資産に関する取引に係る意思決定フロー>

担当部署による起案

上申

コンプライアンス・オフィサーによる審査

問題あり

上申

コンプライアンス委員会による審議・決議

否決

◆ コンプライアンス委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

可決

投資委員会による審議・決議

否決

◆ 投資委員会の決議に社外委員の実質的拒否権付与

コンプライアンス・オフィサーによる差戻し

可決

取締役会による審議・決議

否決

可決

本投資法人役員会の承認及び本投資法人の同意⁽⁴⁾

不承認

◆ 利害関係者取引につき本投資法人役員会における事前承認制を採用

承認及び同意⁽⁴⁾

取締役会による決裁⁽⁵⁾

手続未了

差戻し

注

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

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第8期末 帳簿価格(a) (百万円)	第8期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額				直接還元法	DCF法		鑑定 会社 (1)
					第7期末 (百万円)	第8期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	
オフィス												
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,215	544	2,690	2,760	70	2.6%	4.4%	4.0%	4.6%	不動研
A-2	日本橋プレイビル	2,130	2,091	218	2,310	2,310	0	0.0%	4.7%	4.5%	4.9%	不動研
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,407	332	1,740	1,740	0	0.0%	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,400	699	7,090	7,100	10	0.1%	4.0%	3.7%	4.1%	不動研
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,730	709	5,420	5,440	20	0.4%	4.0%	3.8%	4.2%	不動研
A-6	FORECAST三田	1,800	1,779	290	2,070	2,070	0	0.0%	4.2%	4.0%	4.4%	不動研
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,493	1,306	15,700	15,800	100	0.6%	4.0%	3.7%	4.2%	不動研
A-8	FORECAST桜橋	5,760	6,038	1	6,040	6,040	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,975	94	3,070	3,070	0	0.0%	4.4%	4.2%	4.6%	不動研
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,879	220	3,050	3,100	50	1.6%	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,282	87	2,370	2,370	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-12	グリーンオーク御徒町	3,330	3,459	▲ 469	2,970	2,990	20	0.7%	4.7%	4.4%	4.8%	不動研
A-13	東池袋センタービル	2,520	2,696	▲ 6	2,670	2,690	20	0.7%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-14	セントラル代官山	3,510	3,658	▲ 168	3,490	3,490	0	0.0%	4.0%	3.8%	4.2%	不動研
A-15	JSプログレビル	5,325	5,420	▲ 180	5,270	5,240	▲ 30	▲ 0.6%	5.4%	5.1%	5.5%	不動研
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,865	114	2,960	2,980	20	0.7%	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,464	1,675	9,130	9,140	10	0.1%	3.9%	3.7%	4.1%	大和
A-18	FORECAST飯田橋	5,230	5,431	▲ 71	5,360	5,360	0	0.0%	4.2%	3.9%	4.3%	不動研
A-19	九段北325ビル	1,850	1,936	▲ 26	1,910	1,910	0	0.0%	4.2%	3.9%	4.3%	不動研
A-20	FORECAST内神田	1,240	1,303	▲ 63	1,240	1,240	0	0.0%	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,839	80	2,910	2,920	10	0.3%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,678	11	2,690	2,690	0	0.0%	4.6%	4.4%	4.8%	不動研
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,124	135	2,240	2,260	20	0.9%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-24	久松町リープレックス・ビズ	2,837	2,864	25	2,890	2,890	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-25	(仮称)FORECAST人形町	2,070	2,154	▲ 84	2,070	2,070	0	0.0%	4.6%	4.4%	4.8%	不動研

注

1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所 大和：大和不動産鑑定株式会社

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第8期末 帳簿価格(a) (百万円)	第8期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額				直接還元法	DCF法		鑑定 会社 (1)
					第7期末 (百万円)	第8期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	
A-26	KDX人形町ビル	1,650	1,666	63	1,730	1,730	0	0.0%	4.6%	4.4%	4.8%	不動研
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,117	▲ 87	2,040	2,030	▲ 10	▲ 0.5%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,241	48	2,290	2,290	0	0.0%	4.4%	4.2%	4.6%	不動研
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,273	46	1,310	1,320	10	0.8%	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
A-30	FORECAST品川	2,300	2,401	▲ 101	2,300	2,300	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,304	▲ 64	2,240	2,240	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,049	70	2,120	2,120	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,808	▲ 318	5,560	5,490	▲ 70	▲ 1.3%	4.8%	4.6%	5.0%	不動研
A-34	目白NTビル	3,094	3,117	92	3,210	3,210	0	0.0%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-35	東信東池袋ビル	979	996	13	1,010	1,010	0	0.0%	5.0%	4.8%	5.2%	不動研
A-36	三井ウッディビル	2,475	2,550	29	2,620	2,580	▲ 40	▲ 1.5%	5.0%	4.7%	5.1%	不動研
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,172	17	3,220	3,190	▲ 30	▲ 0.9%	5.1%	4.8%	5.3%	不動研
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,767	▲ 37	1,730	1,730	0	0.0%	4.8%	4.5%	4.9%	不動研
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,577	102	1,670	1,680	10	0.6%	4.9%	4.6%	5.1%	不動研
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,387	62	1,450	1,450	0	0.0%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,276	133	2,400	2,410	10	0.4%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
A-42	サンワールドビル	1,200	1,260	▲ 50	1,210	1,210	0	0.0%	5.2%	5.0%	5.4%	不動研
A-43	丸の内三丁目ビル	1,626	1,642	117	1,740	1,760	20	1.1%	5.0%	4.8%	5.2%	不動研
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,815	104	1,920	1,920	0	0.0%	4.2%	3.8%	4.2%	不動研
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,307	▲ 177	4,130	4,130	0	0.0%	3.9%	3.5%	3.9%	不動研
A-46	ラ・ペリエAKASAKA	2,000	2,099	▲ 19	2,040	2,080	40	2.0%	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,456	23	1,480	1,480	0	0.0%	4.3%	4.1%	4.5%	不動研
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,367	32	1,380	1,400	20	1.4%	4.3%	4.0%	4.4%	不動研
A-49	ニューリバービルディング	3,000	3,068	▲ 108	3,010	2,960	▲ 50	▲ 1.7%	4.6%	4.3%	4.7%	不動研
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,819	50	4,930	4,870	▲ 60	▲ 1.2%	4.5%	4.2%	4.6%	不動研

注

1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所

鑑定価格比較表

物件 番号	物件名称	取得価格 (百万円)	第8期末 帳簿価格(a) (百万円)	第8期末 含み損益 (b-a) (百万円)	鑑定評価額				直接還元法	DCF法		鑑定 会社 (1)
					第7期末 (百万円)	第8期末 (b) (百万円)	差異 (百万円)	増減率	還元利回り	割引率	最終還元 利回り	
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	6,792	▲ 52	6,660	6,740	80	1.2%	4.2%	4.0%	4.4%	森井
A-52	大宮センタービル	15,585	15,683	1,016	16,200	16,700	500	3.1%	4.7%	4.5%	4.9%	不動研
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,880	9	2,890	2,890	0	0.0%	4.8%	4.6%	5.0%	不動研
A-54	NORE伏見	2,840	2,839	180	2,960	3,020	60	2.0%	4.8%	4.6%	5.0%	不動研
A-55	NORE名駅	2,520	2,523	136	2,640	2,660	20	0.8%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
	オフィス小計	179,666	183,457	6,812	189,440	190,270	830	0.4%				
住宅												
B-01	タワーコート北品川	11,880	11,229	1,670	12,900	12,900	0	0.0%	4.5%	4.3%	4.7%	不動研
B-02	スカイヒルズN11	1,570	1,600	69	1,670	1,670	0	0.0%	5.7%	5.5%	5.9%	不動研
B-03	マイアトリア名駅	1,280	1,299	130	1,430	1,430	0	0.0%	5.0%	4.8%	5.2%	不動研
B-04	マイアトリア栄	1,110	1,119	70	1,190	1,190	0	0.0%	5.1%	4.9%	5.3%	不動研
B-05	マックヴィラージュ平安	785	795	53	848	849	1	0.1%	5.2%	5.0%	5.4%	不動研
B-06	シーム・ドール筒井	695	721	45	767	767	0	0.0%	5.1%	4.9%	5.3%	不動研
B-07	シエル薬院	640	655	31	687	687	0	0.0%	4.9%	4.7%	5.1%	不動研
B-08	神田リープレックス・リズ	1,813	1,793	76	1,910	1,870	▲ 40	▲ 2.1%	4.5%	4.2%	4.7%	不動研
	住宅小計	19,773	19,215	2,147	21,402	21,363	▲ 39	▲ 0.2%				
商業施設												
C-01	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,475	▲ 25	3,450	3,450	0	0.0%	4.1%	3.9%	4.3%	不動研
C-02	光明池アクト	2,063	2,064	95	2,160	2,160	0	0.0%	5.4%	5.2%	5.6%	不動研
	商業施設小計	5,413	5,539	70	5,610	5,610	0	0.0%				
全体合計		204,852	208,212	9,030	216,452	217,243	791	0.4%				

注
1. 不動研：一般財団法人日本不動産研究所 森井：森井総合鑑定株式会社

単位：千円

物件番号 物件名称 運用日数	A-1 FORECAST西新宿 182日	A-2 日本橋フヤビル 182日	A-3 FORECAST四谷 182日	A-4 FORECAST新宿 AVENUE 182日	A-5 FORECAST市ヶ谷 182日	A-6 FORECAST三田 182日	A-7 FORECAST 新宿SOUTH 182日	A-8 FORECAST 桜橋 182日
賃貸事業収益	84,206	80,317	51,625	197,734	123,775	54,655	575,852	196,670
賃貸事業収入	75,872	76,892	46,598	178,562	112,101	48,543	517,318	180,698
その他賃貸事業収入	8,334	3,424	5,027	19,172	11,673	6,111	58,534	15,971
賃貸事業費用	17,238	16,244	12,994	42,150	33,709	11,851	205,346	44,137
管理業務費用	3,352	4,944	2,508	9,805	7,860	2,795	36,952	15,817
水道光熱費	6,952	5,113	2,666	13,331	7,169	3,911	40,492	12,706
損害保険料	64	69	47	139	132	49	491	220
修繕費	427	473	1,669	878	797	29	7,332	4,244
租税公課	2,372	5,271	4,759	17,640	9,968	4,712	15,282	9,649
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,719	23	993	5	7,432	3	104,444	1,149
賃貸NOI	66,967	64,072	38,630	155,583	90,065	42,803	370,506	152,532
減価償却費	16,694	15,994	7,650	29,285	35,785	7,548	23,547	9,770
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益	50,273	48,078	30,979	126,297	54,279	35,254	346,958	142,762

物件番号 物件名称 運用日数	A-9 グリーンオーク茅場町 182日	A-10 グリーンオーク九段 182日	A-11 グリーンオーク高輪台 182日	A-12 グリーンオーク御徒町 182日	A-13 東池袋センタービル 182日	A-14 セントラル代官山 182日	A-15 JSプログレビル 182日	A-16 広尾リープレックス・ビズ 182日
賃貸事業収益	98,698	97,748	78,265	92,560	90,160	86,421	149,592	78,267
賃貸事業収入	88,891	89,619	71,034	77,784	84,114	79,256	131,684	69,945
その他賃貸事業収入	9,806	8,128	7,231	14,776	6,045	7,164	17,907	8,322
賃貸事業費用	24,863	25,003	18,558	21,218	26,209	13,650	96,101	15,402
管理業務費用	7,534	5,455	3,549	4,849	8,407	3,148	20,813	3,374
水道光熱費	8,113	6,412	6,060	8,546	7,409	4,239	20,251	3,487
損害保険料	100	90	83	107	151	44	301	34
修繕費	997	4,131	1,277	-	1,176	205	6,352	2,078
租税公課	7,637	8,231	7,099	7,120	8,456	5,554	31,058	4,728
信託報酬	350	350	350	350	550	350	350	350
その他賃貸事業費用	130	332	139	243	57	108	16,973	1,349
賃貸NOI	73,835	72,744	59,707	71,342	63,950	72,770	53,490	62,864
減価償却費	6,634	4,327	15,973	6,224	11,967	3,721	27,585	2,761
固定資産除却損	-	-	-	-	236	-	-	-
賃貸事業損益	67,200	68,416	43,733	65,118	51,746	69,049	25,904	60,103

単位：千円

物件別収支状況（第8期）

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	FORECAST 飯田橋	九段北325ビル	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 リープレックス・ビズ
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収益	215,676	129,400	56,432	40,487	80,850	87,101	64,343	非開示 ⁽¹⁾
賃貸事業収入	201,770	120,113	47,914	37,953	71,338	83,613	60,473	
その他賃貸事業収入	13,906	9,287	8,518	2,534	9,512	3,487	3,870	
賃貸事業費用	39,089	20,360	17,491	9,637	22,303	18,340	19,826	
管理業務費用	8,719	5,924	5,285	2,857	6,130	6,114	6,096	
水道光熱費	12,349	7,089	3,885	2,735	6,529	5,117	6,030	
損害保険料	150	99	40	39	86	76	67	
修繕費	653	288	1,485	442	1,440	992	841	
租税公課	16,860	6,430	6,360	3,108	7,636	5,679	5,132	
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	6	177	83	103	130	9	1,308	
賃貸NOI	176,587	109,040	38,941	30,849	58,546	68,760	44,517	65,276
減価償却費	14,157	9,584	2,203	3,069	6,431	6,582	4,320	6,115
固定資産除却損	-	-	-	107	-	-	-	-
賃貸事業損益	162,429	99,456	36,737	27,672	52,115	62,178	40,196	59,161

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	FORECAST 新常盤橋	西新宿三晃ビル	飯田橋 リープレックス・ビズ	FORECAST 品川	西五反田8丁目ビル	藤和東五反田ビル
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収益	59,640	54,541	46,150	67,567	44,534	46,568	72,538	73,410
賃貸事業収入	54,327	48,578	39,841	62,261	35,034	41,157	58,564	66,426
その他賃貸事業収入	5,313	5,962	6,309	5,306	9,500	5,410	13,973	6,983
賃貸事業費用	16,844	12,907	13,708	17,471	12,445	17,720	22,508	22,446
管理業務費用	5,576	3,353	2,497	4,405	2,793	5,242	6,300	6,427
水道光熱費	4,202	4,914	3,715	5,220	6,236	3,951	7,286	4,948
損害保険料	63	42	41	57	31	64	71	76
修繕費	887	463	3,440	991	350	1,711	1,187	4,960
租税公課	5,764	3,758	3,398	6,261	2,681	5,659	7,312	5,660
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	25	265	183	2	739	-	23
賃貸NOI	42,796	41,633	32,441	50,095	32,088	28,847	50,030	50,963
減価償却費	5,330	3,515	2,834	3,780	2,620	6,195	4,682	6,111
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益	37,465	38,118	29,607	46,314	29,467	22,651	45,348	44,851

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。

物件別収支状況（第8期）

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	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	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収益	162,722	115,043	40,402	77,792	139,021	43,295	63,326	50,719
賃貸事業収入	146,565	101,348	35,220	70,406	112,226	38,306	57,673	46,170
その他賃貸事業収入	16,156	13,695	5,182	7,385	26,795	4,988	5,652	4,549
賃貸事業費用	37,831	31,047	9,520	39,141	67,271	12,891	18,081	11,103
管理業務費用	9,631	9,110	3,153	8,579	18,511	3,618	5,294	3,775
水道光熱費	14,080	8,957	3,096	7,408	14,572	3,712	5,802	3,095
損害保険料	144	108	39	103	129	54	58	43
修繕費	507	4,100	74	3,611	2,494	703	1,439	1,542
租税公課	11,890	7,755	2,366	7,416	8,508	3,811	4,825	2,294
信託報酬	350	350	550	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,227	665	241	11,672	22,704	641	310	2
賃貸NOI	124,891	83,996	30,882	38,651	71,750	30,403	45,244	39,615
減価償却費	12,709	9,608	3,054	5,887	14,426	6,279	3,749	2,720
固定資産除却損	-	-	-	-	-	478	-	-
賃貸事業損益	112,181	74,387	27,827	32,764	57,324	23,645	41,495	36,895

物件番号	A-41	A-42	A-43	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
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	虎ノ門桜ビル	ラ・ペリテAKASAKA	神田オーシャンビル	Shinto GINZA EAST
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収益	92,891	非開示 ⁽¹⁾	72,196	47,641	52,255	41,717	47,285	32,711
賃貸事業収入	84,807		66,415	45,117	49,832	39,379	42,540	29,466
その他賃貸事業収入	8,083		5,780	2,524	2,423	2,337	4,744	3,245
賃貸事業費用	29,015		20,928	12,449	30,263	15,774	14,111	9,090
管理業務費用	6,154		7,649	3,767	6,312	3,289	2,962	2,149
水道光熱費	8,919		6,178	2,333	4,162	2,215	4,233	1,625
損害保険料	119		96	39	92	45	43	29
修繕費	1,658		564	126	3,991	2,936	2,397	73
租税公課	9,258		5,570	5,665	8,420	4,611	3,252	2,731
信託報酬	550		350	350	350	350	550	350
その他賃貸事業費用	2,354		518	166	6,933	2,326	670	2,131
賃貸NOI	63,876	32,313	51,267	35,192	21,991	25,942	33,173	23,621
減価償却費	10,221	4,596	8,378	2,306	6,451	1,806	2,661	2,688
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	-
賃貸事業損益	53,654	27,717	42,889	32,886	15,540	24,136	30,511	20,933

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（第8期）

物件番号 物件名称 運用日数	A-49 ニューリバー ビルディング 182日	A-50 FORECAST 早稲田FIRST 182日	A-51 FORECAST 五反田WEST 182日	A-52 大宮センタービル 182日	A-53 三井住友銀行 高麗橋ビル 182日	A-54 NORE伏見 182日	A-55 NORE名駅 182日	オフィス合計
賃貸事業収益	68,258	141,569	215,433	477,390	108,837	104,271	92,117	5,694,435
賃貸事業収入	60,664	128,397	194,948	446,536	83,992	88,596	79,787	5,132,284
その他賃貸事業収入	7,594	13,171	20,484	30,853	24,845	15,674	12,329	562,151
賃貸事業費用	24,503	35,148	73,381	107,392	51,164	27,957	25,879	1,645,883
管理業務費用	7,253	9,948	23,649	34,955	12,011	7,454	7,174	428,017
水道光熱費	6,817	11,167	23,059	29,169	16,576	10,336	8,515	442,918
損害保険料	104	128	286	500	193	99	108	5,853
修繕費	793	847	-94	2,813	2,175	2,390	368	89,197
租税公課	7,555	11,024	26,024	26,571	15,858	7,095	9,018	446,087
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	20,050
その他賃貸事業費用	1,630	1,681	104	13,031	3,999	231	344	213,759
賃貸NOI	43,755	106,420	142,051	369,997	57,673	76,313	66,237	4,048,552
減価償却費	6,737	9,332	9,679	54,146	10,522	18,936	16,911	536,822
固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	-	821
賃貸事業損益	37,017	97,088	132,372	315,851	47,150	57,377	49,326	3,510,907

物件別収支状況（第8期）

単位：千円

物件番号	B-1	B-2	B-3	B-4	B-5	B-6	B-7	B-8	
物件名称	タワーコート北品川	スカイヒルズN11	マイアトリア名駅	マイアトリア栄	マックヴィラージュ 平安	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	神田リープレックス・ リズ	住宅合計
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	
賃貸事業収益	392,107	61,056	49,386	38,496	27,810	24,907	23,824	55,086	672,675
賃貸事業収入	380,240	61,056	45,173	38,462	27,723	24,906	22,912	52,183	652,658
その他賃貸事業収入	11,867	-	4,212	33	87	1	912	2,902	20,017
賃貸事業費用	93,165	8,536	19,075	6,768	5,078	4,386	7,597	12,237	156,844
管理業務費用	33,322	300	3,775	1,879	1,895	1,884	1,365	3,412	47,835
水道光熱費	4,615	-	801	485	420	-	677	-	7,001
損害保険料	458	131	71	65	48	37	33	45	892
修繕費	16,696	1,201	5,019	45	410	24	2,218	2,142	27,759
租税公課	19,525	6,551	3,373	2,592	1,952	1,607	1,211	2,544	39,359
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350	2,800
その他賃貸事業費用	18,196	1	5,684	1,350	-	483	1,739	3,741	31,197
賃貸NOI	298,942	52,519	30,310	31,728	22,731	20,521	16,227	42,849	515,830
減価償却費	97,849	16,849	14,352	14,690	9,462	7,285	6,166	8,307	174,963
固定資産除却損	-	-	116	-	-	-	-	-	116
賃貸事業損益	201,093	35,670	15,841	17,037	13,269	13,235	10,060	34,542	340,750

物件番号	C-1	C-2	
物件名称	小滝橋パシフィカビル	光明池アクト	商業施設合計
運用日数	182日	182日	
賃貸事業収益	93,351	140,499	233,851
賃貸事業収入	84,980	108,340	193,320
その他賃貸事業収入	8,371	32,158	40,530
賃貸事業費用	18,538	66,674	85,213
管理業務費用	4,274	22,565	26,839
水道光熱費	8,493	32,347	40,841
損害保険料	39	165	205
修繕費	-	467	467
租税公課	5,295	8,917	14,212
信託報酬	350	350	700
その他賃貸事業費用	85	1,861	1,946
賃貸NOI	74,812	73,825	148,637
減価償却費	11,322	19,939	31,261
固定資産除却損	-	-	-
賃貸事業損益	63,490	53,886	117,376

ポートフォリオ合計	
賃貸事業収益	6,600,962
賃貸事業収入	5,978,263
その他賃貸事業収入	622,699
賃貸事業費用	1,887,941
管理業務費用	502,692
水道光熱費	490,760
損害保険料	6,951
修繕費	117,424
租税公課	499,659
信託報酬	23,550
その他賃貸事業費用	246,903
賃貸NOI	4,713,020
減価償却費	743,048
固定資産除却損	938
賃貸事業損益	3,969,034

2016年6月30日現在

物件名	A-1 FORECAST西新宿	A-2 日本橋プラヤビル	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	2,760百万円	2,310百万円	1,740百万円	7,100百万円	5,440百万円
鑑定NOI利回り	5.5%	5.2%	5.3%	4.4%	4.6%
稼働率	89.0%	100%	100%	100%	100%
建築時期	2009年2月	2009年2月	2009年1月	2008年9月	2009年8月
PML値	2.7%	3.7%	3.6%	2.1%	2.9%
取得先	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等	スポンサー等
アクセス	JR「新宿」駅から徒歩約5分	都営地下鉄新宿線「浜町」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「東日本橋」駅と東京メトロ日比谷線「人形町」駅も徒歩圏内	東京メトロ丸ノ内線「四谷三丁目」駅から徒歩約4分、「四ツ谷」駅から徒歩約6分	東京メトロ丸ノ内線・副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約3分	東京メトロ南北線「市ヶ谷」駅から徒歩約2分
物件特徴	◆ 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

注
 1. 「鑑定NOI利回り」は、「各物件の鑑定評価書記載のNOI÷取得価格」として計算しています。以下、同じです。

2016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	2,070百万円	15,800百万円	6,040百万円	3,070百万円	3,100百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	4.6%	5.1%	5.0%	4.8%
稼働率	100%	100%	100%	86.4%	100%
建築時期	2009年9月	1980年11月	1985年4月	1990年3月	1987年12月
PML値	2.9%	7.0%	4.2%	2.6%	5.1%
取得先	スポンサー等	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営大江戸線「赤羽橋」駅から徒歩約2分、都営三田線「芝公園」駅から徒歩約5分、東京メトロ南北線「麻布十番」駅から徒歩約5分	JR「新宿」駅南口又は新南口から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線、副都心線及び都営地下鉄新宿線「新宿三丁目」駅から徒歩約1分	東京メトロ日比谷線及びJR京葉線「八丁堀」駅から徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅から徒歩約5分	東京メトロ東西線及び日比谷線「茅場町」駅から徒歩約2分	東京メトロ東西線、半蔵門線及び都営地下鉄新宿線「九段下」駅から徒歩約1分
物件特徴	◆ JR、東京メトロ、都営地下鉄の各線が利用可能 ◆ 建物は2009年竣工と新しく、基本的設備が高い水準で整えられている ◆ 貸室は汎用性の高い整形の無柱空間	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「新宿」駅東側に位置するエリア ◆ 建物は基準階面積が540坪と広くスケールメリットがあり、また、耐震補強を含めた大規模なリニューアル工事が施されている	◆ 東京メトロ日比谷線とJR京葉線が利用できる「八丁堀」駅が最寄り駅であり、また都営地下鉄浅草線「宝町」駅、さらに足を延ばすと東京メトロ銀座線も利用でき、交通利便性に優れたエリア ◆ 外壁補修工事も含めた大規模なリニューアル工事が施されており、昨今のテナントニーズに応え得る水準	◆ 東京メトロ東西線と日比谷線が利用できる「茅場町」駅から徒歩約2分の好立地 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されている。明るく開放的な貸室が特徴	◆ 最寄りの「九段下」駅では東京メトロ東西線・半蔵門線、都営地下鉄新宿線が利用可能であり、交通利便性は良好 ◆ 共用部を中心にリニューアル工事が施されており、設備全体としては昨今のテナントニーズに十分に答え得る水準

2016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	2,370百万円	2,990百万円	2,690百万円	3,490百万円	5,240百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	4.5%	5.7%	4.1%	5.6%
稼働率	100%	100%	100%	100%	70.4%
建築時期	2010年1月	1977年1月	1991年11月	1991年8月	1993年4月
PML値	3.6%	7.7%	4.5%	7.1%	6.9%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	都営地下鉄浅草線「高輪台」駅から徒歩約1分	東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅から徒歩約1分	JR山手線「大塚」駅から徒歩約7分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅、有楽町線「東池袋」駅、都電荒川線「向原」駅がいずれも徒歩圏内	東京急行電鉄東横線「代官山」駅から徒歩約5分	京浜急行電鉄本線「平和島」駅から徒歩約9分
物件特徴	◆ 徒歩約1分の都営地下鉄浅草線「高輪台」駅の他、徒歩圏の「白金台」駅では東京メトロ南北線・都営地下鉄三田線が利用できる ◆ 近隣には中小規模の築年数の経過したビルが多い中、2010年竣工であり、エリアにおいての希少性は高い	◆ 「御徒町」駅、「仲御徒町」駅、「上野広小路」駅、「上野御徒町」駅、「新御徒町」駅と、狭い範囲内に多数の路線・駅が存在するエリアであり、ターミナル駅である「上野」駅も近く、交通利便性に優れている ◆ 耐震補強工事を含めたりニューアル工事が施されている ◆ 近隣には基準階面積が数十坪程度の小規模オフィスビルが多い中、規模の面でエリア内での優位性を有している	◆ 世界でも有数のターミナル駅である「池袋」駅を中心とするエリア ◆ 他の主要オフィスエリアと比較して新築ビルが少ないため、供給量が急増して深刻な供給過多に陥ることもなく、需給バランスは比較的に安定している	◆ 代官山のランドマーク的存在である複合施設をはじめ、大小さまざまな個性的なショップが建ち並ぶ周辺環境 ◆ アパレル、IT、広告業など、街のイメージや流行感度等を重視する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される	◆ 首都高速又は幹線道路（環七通り）へのアクセスが容易な場所に位置し交通利便性に優れることから、営業者を持つテナントや、搬入・搬出ニーズのあるテナント等に対して一定の訴求力を有すると想定される ◆ 天井高は2.6m（フリーアクセス50mm）とゆとりのある空間が確保されているほか、床荷重が500kg/m²とテナントニーズに対応した高いスペックを備えている

2016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 FORECAST飯田橋	A-19 九段北325ビル	A-20 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	2,980百万円	9,140百万円	5,360百万円	1,910百万円	1,240百万円
鑑定NOI利回り	4.6%	5.0%	4.4%	4.5%	4.6%
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
建築時期	1987年5月	1981年6月	1978年11月	1987年8月	1976年12月
PML値	4.4%	11.3%	7.1%	4.5%	9.9%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ日比谷線「広尾」駅から徒歩約1分	都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩約5分	JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線・東西線、都営地下鉄大江戸線「飯田橋」駅から徒歩約4分	都営地下鉄新宿線「市ヶ谷」駅から徒歩約4分、JR中央線・総武線、東京メトロ南北線・有楽町線「市ヶ谷」駅から徒歩約7分	東京メトロ、都営地下鉄「大手町」駅から徒歩約4分
物件特徴	◆ 高級住宅街として認知されていることから、富裕層関連ビジネス等のエリア内需要に関連する企業や立地イメージの良さを志向する企業に対しては訴求力が発揮されやすいものと推察される ◆ 最寄駅まで徒歩約1分の立地で駅からの近接性、都心部へのアクセス性の面で高い訴求力を有する	◆ 周辺には大型ビルやホテル、大使館などが立地するほか、愛宕神社、青松寺、増上寺などの文化的施設や公園緑地（芝公園）があり、オフィス街として落ち着いた雰囲気醸成しているエリア ◆ 延床面積約2,700坪と中型ビルに属すが、基準階面積は約420坪と大型ビル並みの規模を有する	◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる	◆ 交通利便性については、JRや複数の地下鉄路線が利用可能で一定の評価ができ、近年においては再開発による大型ビルの供給が相次ぐなど、従前から評価されていた交通利便性の高さに加えて、オフィスストックの質についても評価が高まりつつあるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる	◆ 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するケースが多くなっていることから、業種による偏りが見受けられるエリア ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高いといえる

2016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 久松町リーフレックス・ビズ	A-25 (仮称)FORECAST人形町
物件写真					
所在地	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都中央区	東京都中央区
取得価格	2,810百万円	2,640百万円	2,100百万円	2,837百万円	2,070百万円
不動産鑑定評価額	2,920百万円	2,690百万円	2,260百万円	2,890百万円	2,070百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	4.9%	5.1%	4.9%	4.8%
稼働率	79.2%	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「水天宮前」駅から徒歩約2分、東京メトロ日比谷線、都営地下鉄浅草線「人形町」駅から徒歩約3分
物件特徴	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからのしみ出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/mと一般的なオフィスの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからのしみ出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/mと一般的なオフィスの電気容量に比べて大きい容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 高い交通利便性を備えながらも相対的に割安感を求めるテナントや、マーケットからのしみ出し需要の受け皿として機能するエリア ◆ 電気容量については70VA/mと一般的なオフィス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

2016年6月30日現在

物件名	A-26 KDX人形町ビル	A-27 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 FORECAST品川
物件写真					
所在地	東京都中央区	東京都中央区	東京都新宿区	東京都新宿区	東京都品川区
取得価格	1,650百万円	2,030百万円	2,207百万円	1,249百万円	2,300百万円
不動産鑑定評価額	1,730百万円	2,030百万円	2,290百万円	1,320百万円	2,300百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	4.6%	4.9%	4.6%	4.7%
稼働率	100%	85.3%	100%	100%	69.8%
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

2016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 FORECAST高田馬場	A-34 目白NTビル	A-35 東信東池袋ビル
物件写真					
所在地	東京都品川区	東京都品川区	東京都豊島区	東京都豊島区	東京都豊島区
取得価格	2,210百万円	2,033百万円	5,550百万円	3,094百万円	979百万円
不動産鑑定評価額	2,240百万円	2,120百万円	5,490百万円	3,210百万円	1,010百万円
鑑定NOI利回り	4.8%	5.2%	4.9%	5.4%	5.6%
稼働率	100%	100%	100%	100%	100%
建築時期	1993年12月	1985年9月	1986年1月	1990年7月	1989年11月
PML値	3.9%	5.1%	12.4%	6.6%	3.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	JR山手線「五反田」駅から徒歩約7分、東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅から徒歩約4分	JR山手線・東京急行電鉄池上線「五反田」駅から徒歩約5分、都営地下鉄浅草線「五反田」駅から徒歩約3分	JR山手線、東京メトロ東西線「高田馬場」駅から徒歩約6分	東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅から徒歩約2分	JR山手線「大塚」駅から徒歩約5分、東京メトロ丸ノ内線「新大塚」駅から徒歩約4分
物件特徴	◆ 当該ゾーンにおけるオフィス需要の中心は、都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 最寄駅からは徒歩圏に立地し、「第二京浜国道」に面するビルのため、視認性も高く、また、「首都高速2号目黒線」の出入口に程近い立地で、車利用における交通利便性にも優れている	◆ JR沿線としての交通利便性や都心部に比べて賃料水準が割安であることを要因に、コストを重視するテナント需要を吸引している側面を有する	◆ 賃貸オフィスビルが点在しているほか、賃貸オフィスビルだけでなく、上場企業の本社等も立地するエリアとなっており、事務所の色合いが強いエリア ◆ リニューアルにより競争力を維持しており、BCPの観点からスポットネットワーク受電を採用しているなど、築年に比してテナントに訴求されやすい設備を有している	◆ 2013年に東京メトロ副都心線と東京急行電鉄東横線が相互直通運転を開始したことにより、近年交通利便性が飛躍的に向上したエリア ◆ オフィスビルの集積度は低いものの、「雑司が谷」駅からの距離は近く、立地イメージを重視するテナントや車の利用を重視するテナントに対しては、一定の訴求力を有している	◆ 相対的な賃料の割安感により、安定的な需要が見込まれる中、当該ビル周辺エリアでは新規供給が見られず、緩やかな競争環境が維持されている ◆ フロア形状については整形・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率が高く、設備水準は標準的なものですが、天井高については2.6m（フリーアクセス40mm）とゆとりのある空間が確保されている

2016年6月30日現在

物件名	A-36 三井ウッディビル	A-37 板橋本町ビル	A-38 ANTEX24ビル	A-39 イトーピア清洲橋通ビル	A-40 イーストサイドビル
物件写真					
所在地	東京都江東区	東京都板橋区	東京都台東区	東京都台東区	東京都台東区
取得価格	2,475百万円	3,146百万円	1,691百万円	1,550百万円	1,372百万円
不動産鑑定評価額	2,580百万円	3,190百万円	1,730百万円	1,680百万円	1,450百万円
鑑定NOI利回り	5.7%	5.6%	5.2%	5.6%	5.5%
稼働率	100%	100%	73.5%	100%	100%
建築時期	1990年3月	1993年1月	1988年2月	1988年3月	1988年5月
PML値	11.9%	7.8%	3.7%	3.6%	3.6%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約3分	都営地下鉄三田線「板橋本町」駅から徒歩約3分	JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約9分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分	都営地下鉄大江戸線、つくばエクスプレス線「新御徒町」駅徒歩約8分、JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約10分、JR総武線、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅から徒歩約11分	JR総武線、都営地下鉄浅草線「浅草橋」駅から徒歩約3分
物件特徴	◆ 都心部へのアクセスが良好なことから、賃料如何では金融・IT関連企業などのバックオフィス機能のニーズに対して訴求力を発揮し易い立地条件を有しているほか、城東エリアを管轄する支店営業所等のニーズも認められる ◆ 駐車場の台数は45台（平面式）で、規模に比して十分な台数が確保されており、車利用を重視するテナントに対し高い訴求力を備えている	◆ 隣接する「池袋」エリアのサブマーケットとして、その滲みだし需要に依存するマーケット ◆ 延床面積約2,700坪、基準階面積約260坪と中型ビルに属し、フロア形状については、コの字型（整形）・無柱となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い	◆ 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多いエリア ◆ 周辺にはオフィスビルとマンションが混在しており、オフィスビルの集積度が低い、大通りに面するビルであり、視認性については良好	◆ 上野の拠点性を選好し、城東地域への営業拠点を構える事業者が多く見られるエリア ◆ 設備水準は標準的なものですが、電気容量については100VA/m²と一般的なオフィスビルの電気容量に比べて2倍以上の容量が確保されており、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ 纏まったフロアプレートを有するオフィスビルを中心に、都心部と比較して低廉な賃料水準が選好され、メーカー関連企業や卸売業などのニーズが確認されるエリア ◆ 隅田川沿いに立地するビルであり、眺望に優れ、フロア形状についてはコの字型（整形）となっており、レイアウトの汎用性・利用効率は高い

2016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 MK麹町ビル	A-45 虎ノ門桜ビル
物件写真					
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市中区	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	2,410百万円	1,210百万円	1,760百万円	1,920百万円	4,130百万円
鑑定NOI利回り	5.5%	5.5%	5.9%	4.6%	3.9%
稼働率	100%	100%	100%	74.0%	72.5%
建築時期	1993年8月	1993年3月	1988年7月	1997年3月	1983年7月
PML値	9.6%	12.0%	7.1%	4.3%	8.2%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	JR東西線「大阪天満宮」駅から徒歩約1分	大阪市営地下鉄四つ橋線「四ツ橋」駅から徒歩約1分	名古屋市中区地下鉄桜通線、鶴舞線「丸の内」駅から徒歩約4分	東京メトロ有楽町線「麹町」駅から徒歩約1分、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」駅徒歩約5分	都営地下鉄三田線「御成門」駅から徒歩約5分、東京メトロ日比谷線「神谷町」駅から徒歩約5分
物件特徴	「南森町」駅は谷町線を利用して「東梅田」駅まで1駅約3分でアクセスできるほか、「大阪天満宮」駅を利用し「北新地」駅や神戸方面、北河内（東大阪市、大東市）方面へのアクセスが可能であり交通利便性が高いエリア - ほとんど新規供給がない当ゾーンにおいては築浅ビルが非常に限定されており、築21年の「I・S南森町ビル」も競争力を有するビルとして評価が得られる	- 商業・住居・事務所が混在したエリア - ゾーン内での「サンワールドビル」の位置付けを見ると、「長堀通」と「四つ橋筋」沿いに主なオフィスビルが立ち並んでおり、その交差点付近に位置することから立地評価は高い	- 北側に官庁街が存在することから、古くから財団法人や法律・弁護士・司法書士事務所等、特定の企業集積が確認されていたものの、近時においては業種・業態による偏りが見受けられず、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

2016年6月30日現在

物件名	A-46 ラ・ペリテAKASAKA	A-47 神田オーシャンビル	A-48 Shinto GINZA EAST	A-49 ニューリバービルディング	A-50 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	2,080百万円	1,480百万円	1,400百万円	2,960百万円	4,870百万円
鑑定NOI利回り	4.4%	4.7%	4.6%	4.7%	4.7%
稼働率	100%	100%	100%	69.5%	100%
建築時期	1986年12月	1990年1月	1990年9月	1990年1月	1986年7月
PML値	4.5%	9.3%	5.3%	5.2%	3.5%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京メトロ銀座線、丸ノ内線「赤坂見附」駅から徒歩 約 3 分、東京メトロ半蔵門線「永田町」駅から徒歩約 5 分	JR「神田」駅から徒歩約 5 分、東京メトロ・都営地下鉄各線が利用できる東京メトロ千代田線他「大手町」駅から徒歩約 6 分	東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約 2 分、東京メトロ有楽町線「新富町」駅から徒歩約 1 分	東京メトロ東西線、日比谷線「茅場町」駅から 徒歩約 5 分	東京メトロ東西線「早稲田」駅から徒歩 約 1 分
物件特徴	◆ 周辺部に青山・広尾等の外国人居住者が多いエリアが所在することや、六本木・神谷町といった隣接するオフィスエリアにも外資系企業が集積していることから、外資系企業の集積度が高く、また、ゾーン内に TBS が所在するため、音楽・アパレル・メディア関連企業等のクリエイティブな業種の集積度が高いゾーン ◆ OAフロアや個別空調等、近時のテナントニーズを概ね満たしたビル	◆ 都心オフィスエリアに隣接するサブマーケットとしての位置付けにあり、主要オフィスエリアに近接する需要をベースに、高い交通利便性と賃料水準の割安さから経費削減需要を吸収するゾーン ◆ 2013年にリニューアル工事により 2 階から 4 階のオフィスフロアを 5 坪から 15 坪程度の小規模区画に分割しており、当該ゾーンにおけるオフィス需要と合致している	◆ 当該ゾーンにおけるオフィスビルは、「晴海通り」や「新大橋通り」のような幹線 道路沿いに中規模のオフィスビルが集積しており、幹線道路から奥まった街区では 小規模ビルやマンション等が混在しているエリア ◆ 設備水準は標準的なもので、テナントニーズに対応するスペックを備えている	◆ ゾーン内に東京証券取引所が所在しているため、日本橋兜町を中心に証券業界の業務集積が見受けられるゾーン ◆ 駐車場を 26 台有しており、車利用を重視するテナントを中心に評価されやすい	◆ 駅周辺には早稲田中学・高校・大学が所在し、周辺には住宅環境が広がるため、オフィスビルの集積度は低いものの、早稲田関連のテナントや学生対象のサービス業などに一定のオフィス需要が見られるエリア ◆ 駅周辺のオフィスビルが限定的であるなか、立地面での希少性は高いことから、各種学校といった教育関係のテナントからの評価は高い

2016年6月30日現在

物件名	A-51 FORECAST五反田WEST	A-52 大宮センタービル	A-53 三井住友銀行高麗橋ビル	A-54 NORE伏見	A-55 NORE名駅
物件写真					
所在地	東京都品川区	埼玉県さいたま市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市
取得価格	6,520百万円	15,585百万円	2,850百万円	2,840百万円	2,520百万円
不動産鑑定評価額	6,740百万円	16,700百万円	2,890百万円	3,020百万円	2,660百万円
鑑定NOI利回り	4.6%	5.1%	5.1%	5.2%	5.3%
稼働率	100%	98.6%	98.6%	100%	100%
建築時期	1989年9月	1993年3月	1994年3月	2006年11月	2007年1月
PML値	2.3%	2.0%	7.6%	4.5%	4.2%
取得先	第三者	第三者	第三者	第三者	第三者
アクセス	東京急行電鉄池上線「大崎広小路」駅から徒歩約6分、JR山手線、都営地下鉄浅草線、東京急行電鉄池上線「五反田」駅から徒歩約9分	JR京浜東北線、埼京線、東北新幹線他「大宮」駅から徒歩約3分	京阪電気鉄道京阪本線、大阪市営地下鉄堺筋線「北浜」駅から徒歩約2分	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約5分、JR東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約11分	名古屋市営地下鉄東山線、鶴舞線「伏見」駅から徒歩約7分、JR東海道本線他「名古屋」駅から徒歩約10分
物件特徴	◆ 都内周辺部における営業拠点としての需要が中心であり、業種の幅は広いエリア ◆ 延床面積約4,100坪程度、基準階面積約230坪程度と中型ビルに属し、一定以上の面積を希望するテナントを中心として、規模的訴求力を発揮しやすい ◆ 駐車場を43台有し、「首都高速2号目黒線」の出入り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2.5m、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、大同金属工業、岡谷鋼機、新東工業等の本社が所在しており、その他、営業車を使用するメーカー系企業の拠点等が集積するエリア ◆ 建物は、当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル	◆ JR、名鉄、近鉄、名古屋市営地下鉄東山線等、各種交通網が乗り入れているように、名古屋市内における交通の結節点として位置付けられており、利便性は非常に高いエリア ◆ 建物は当該ゾーンのボリュームゾーンよりやや大きい程度。築浅である点も加え、オフィスビルとしては比較的訴求力を発揮しやすいビル

2016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	12,900百万円	1,670百万円	1,430百万円	1,190百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	6.7%	5.7%	5.7%
稼働率	94.4%	100%	99.1%	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

2016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	愛知県名古屋市北区	愛知県名古屋市東区	福岡県福岡市中央区	東京都千代田区
取得価格	785百万円	695百万円	640百万円	1,813百万円
不動産鑑定評価額	849百万円	767百万円	687百万円	1,870百万円
鑑定NOI利回り	6.0%	5.9%	5.5%	4.8%
稼働率	100%	100%	95.8%	97.9%
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

2016年6月30日現在

物件名	C-1 小滝橋パシフィカビル	C-2 光明池アクト
物件写真		
所在地	東京都新宿区	大阪府堺市
取得価格	3,350百万円	2,063百万円
不動産鑑定評価額	3,450百万円	2,160百万円
鑑定NOI利回り	4.3%	6.4%
稼働率	100%	96.1%
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	

合計	
オフィス	
取得価格	179,666百万円
鑑定評価額	190,270百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
稼働率	95.6%
住宅	
取得価格	19,773百万円
鑑定評価額	21,363百万円
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	97.2%
商業施設	
取得価格	5,413百万円
鑑定評価額	5,610百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
稼働率	96.8%
合計	
取得価格	204,852百万円
鑑定評価額	217,243百万円
鑑定NOI利回り	4.9%
稼働率	95.9%
ポートフォリオPML	4.0%

貸借対照表

単位（千円）	第7期（2015年12月期）	第8期（2016年6月期）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,357,068	3,735,973
信託現金及び信託預金	11,764,110	11,906,745
営業未収入金	126,082	128,226
前払費用	340,299	356,318
繰延税金資産	3	-
未収還付法人税等	1,586	-
未収消費税等	606,571	-
その他	274	3,479
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,195,997	16,130,743
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	47,703,906	47,963,163
減価償却累計額	△2,621,440	△3,356,559
信託建物（純額）	45,082,466	44,606,603
信託構築物	146,869	148,697
減価償却累計額	△19,834	△24,249
信託構築物（純額）	127,034	124,447
信託機械及び装置	18,705	20,277
減価償却累計額	△1,067	△2,023
信託機械及び装置（純額）	17,638	18,254
信託工具、器具及び備品	23,982	33,979
減価償却累計額	△2,146	△4,351
信託工具、器具及び備品（純額）	21,835	29,628
信託土地	147,626,494	147,626,696
有形固定資産合計	192,875,469	192,405,630
無形固定資産		
信託借地権	15,806,025	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,025	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	104,015	835,615
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	610,811	613,474
その他	31,118	40,786
投資その他の資産合計	756,055	1,499,986
固定資産合計	209,437,549	209,712,019
資産合計	226,633,547	225,842,763

単位（千円）	第7期（2015年12月期）	第8期（2016年6月期）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	815,105	608,203
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	21,600,000
未払費用	229,591	203,011
未払法人税等	-	399
未払消費税等	-	173,668
繰延税金負債	-	669
前受金	1,036,627	1,095,942
その他	419,616	443,197
流動負債合計	21,900,940	24,125,092
固定負債		
長期借入金	85,070,000	81,970,000
信託預り敷金及び保証金	7,380,495	7,481,160
繰延税金負債	-	2,767
固定負債合計	92,450,495	89,453,927
負債合計	114,351,435	113,579,020

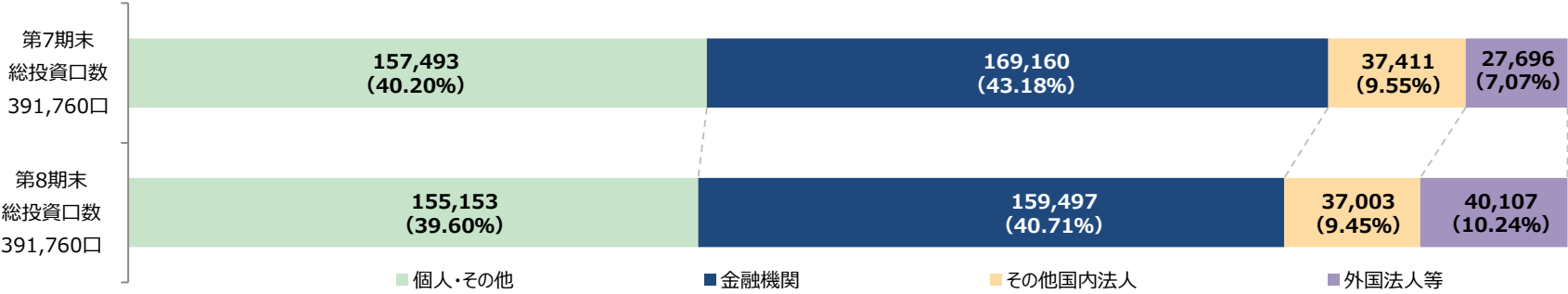
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期末処分利益 又は当期末処理損失（△）	2,996,813	2,971,047
剰余金合計	2,996,813	2,971,047
投資主資本合計	112,282,111	112,256,346
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	-	7,395
評価・換算差額等合計	-	7,395
純資産合計	112,282,111	112,263,742
負債純資産合計	226,633,547	225,842,763

損益計算書

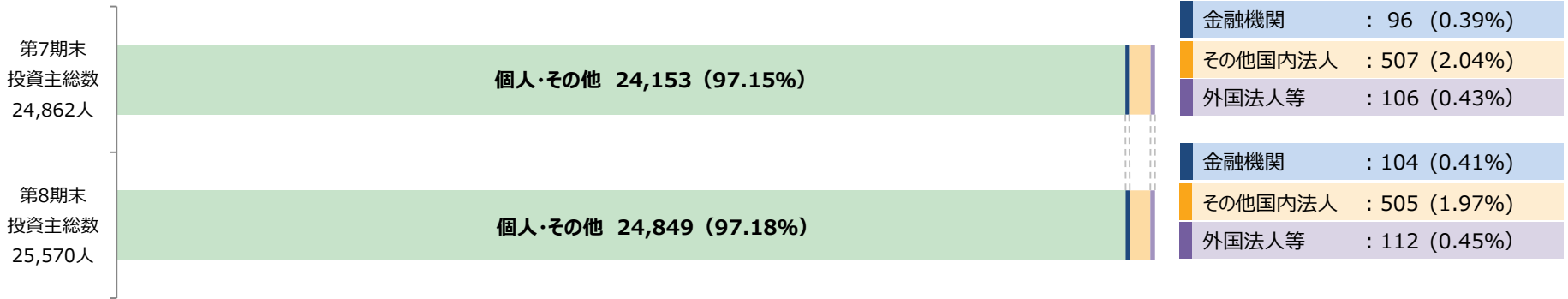
単位（千円）	第7期（2015年12月期）	第8期（2016年6月期）
営業収益		
賃貸事業収入	6,011,649	5,978,263
その他賃貸事業収入	660,827	622,699
受取配当金	9,874	6,283
営業収益合計	6,682,351	6,607,246
営業費用		
賃貸事業費用	2,343,286	2,631,928
資産運用報酬	449,570	511,448
資産保管手数料	10,616	12,887
一般事務委託手数料	43,286	49,751
役員報酬	1,920	2,160
会計監査人報酬	13,900	13,000
その他営業費用	113,231	98,266
営業費用合計	2,975,811	3,319,442
営業利益	3,706,539	3,287,804
営業外収益		
受取利息	1,242	1,576
還付消費税等	－	117,700
還付加算金	1,883	1,527
営業外収益合計	3,125	120,805
営業外費用		
支払利息	288,328	256,152
融資関連費用	291,462	207,946
投資口交付費	160,447	－
デリバティブ評価損	13	－
営業外費用合計	740,251	464,099
経常利益	2,969,414	2,944,509
特別利益		
補助金収入	－	53,077
特別利益合計	－	53,077
特別損失		
固定資産圧縮損	－	52,776
特別損失合計	－	52,776
税引前当期純利益	2,969,414	2,944,810
法人税、住民税及び事業税	682	641
法人税等調整額	△1	2
法人税等合計	681	643
当期純利益	2,968,733	2,944,167
前期繰越利益	28,079	26,880
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,996,813	2,971,047

投資主の状況

所有者属性別の投資口の割合

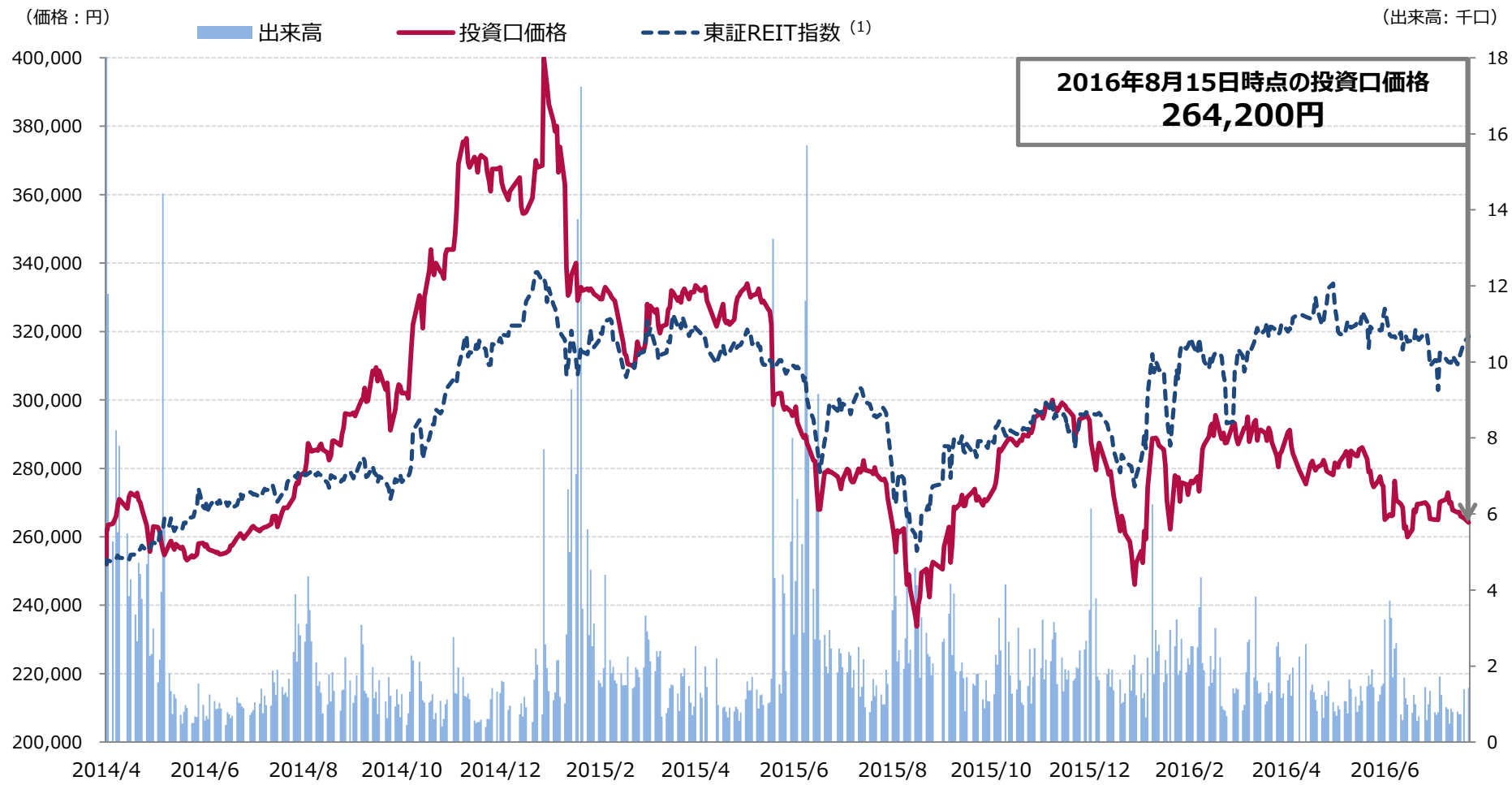


所有者属性別の投資主数の割合



大口投資主の状況（上位10投資主）

	名称	投資口数	割合		名称	投資口数	割合
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	66,675	17.02%	6	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	5,751	1.47%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,658	6.04%	7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,452	1.14%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	21,358	5.45%	8	MSIP CLIENT SECURITIES	4,317	1.10%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,597	4.24%	9	THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,133	0.80%
5	双日株式会社	15,500	3.96%	10	株式会社SBI証券	2,428	0.62%
合計						163,869	41.83%



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

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

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

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

本資料は、予告なく訂正、修正又は変更する可能性があります。

お問合せ先



双日リートアドバイザーズ株式会社

TEL:03-5501-0080

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