

平成 28 年 3 月 18 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区新橋一丁目 18 番 1 号
 日本リート投資法人
 代表者名 執行役員 石川久夫
 (コード番号：3296)

資産運用会社名
 双日リートアドバイザーズ株式会社
 代表者名 代表取締役社長 石川久夫
 問合せ先 財務企画本部
 業務企画部長 南郷兼寿
 (TEL：03-5501-0080)

「第 7 期(2015 年 12 月期)資産運用報告」の一部訂正に関するお知らせ

日本リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の「第 7 期（2015 年 12 月期）資産運用報告」の記載内容の一部に訂正がございましたので、下記の通りお知らせいたします。なお、変更箇所につきましては、下線を付記しております。

記

【訂正 1】

9 ページ オフィス物件の賃料改定の状況（面積ベース）

<訂正前>

第6期	1,271坪 (13.4%) (10テナント)	7,915坪 (83.7%) (46テナント)	268坪 (2.8%) (4テナント)	計 9,454 坪 (100%) (60テナント)
-----	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------	---------------------------------

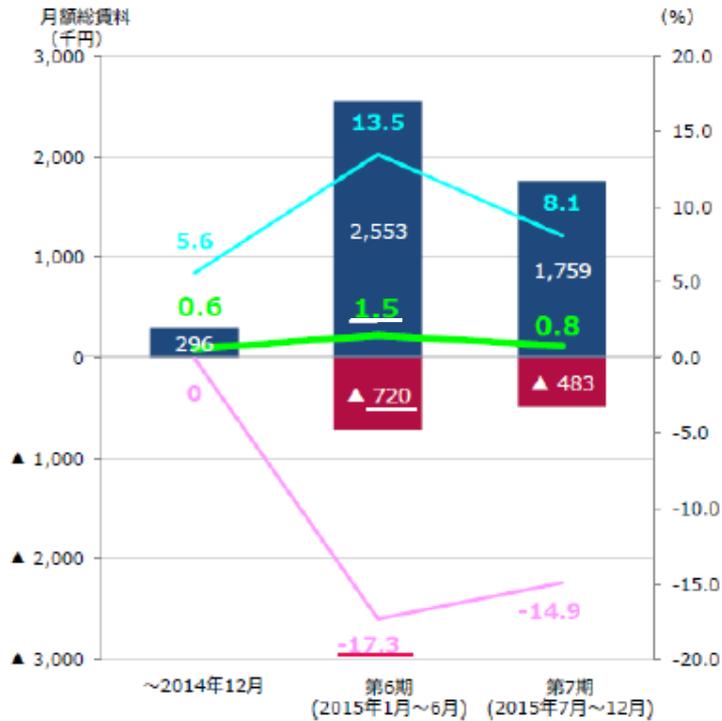
<訂正後>

第6期	1,271坪 (13.5%) (10テナント)	7,915坪 (84.2%) (46テナント)	210坪 (2.2%) (3テナント)	計 9,396 坪 (100%) (59テナント)
-----	-------------------------------	-------------------------------	---------------------------	---------------------------------

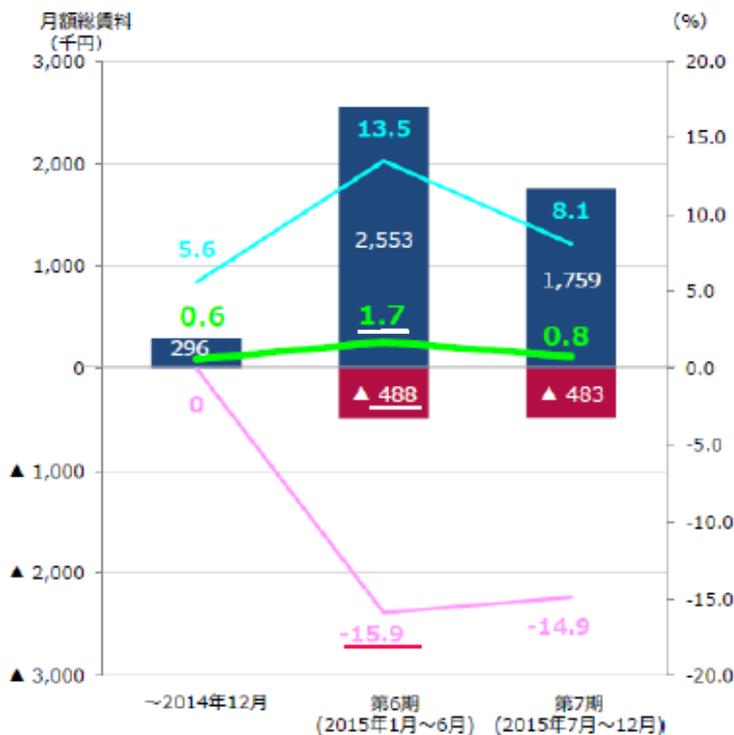
【訂正 2】

9 ページ オフィス物件の賃料改定の状況（賃料ベース）

<訂正前>



<訂正後>



※本投資法人ホームページに、修正後の「第7期(2015年12月期)資産運用報告」を掲載しております。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://www.nippon-reit.com/>

第7期 資産運用報告

平成27年7月1日～平成27年12月31日

Serious Steady Solid
真面目に、地道に、堅実に

 日本リート投資法人
東京都港区新橋一丁目18番1号
<http://www.nippon-reit.com/>





第7期 確定分配金

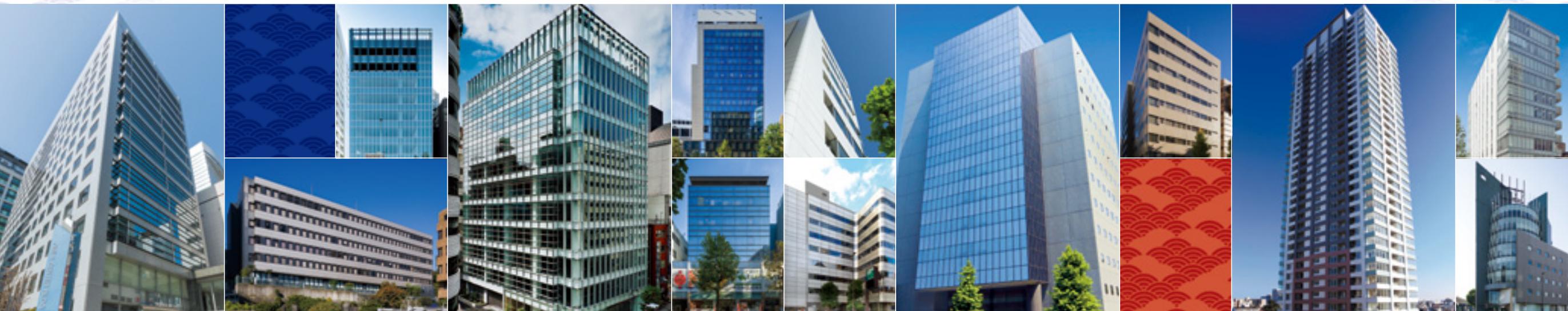
(1口当たり) **7,581円**

取得価格合計
2,048億円

総物件数
65物件

稼働率
96.8%

LTV
46.1%



Contents

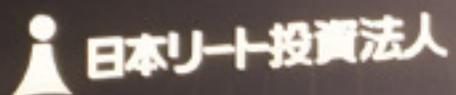
02 投資主の皆様へ・決算ハイライト
04 第7期運用状況
06 外部成長戦略
08 内部成長戦略
13 財務戦略

14 ポートフォリオ一覧
16 ポートフォリオマップ
18 I. 資産運用報告
42 II. 貸借対照表
44 III. 損益計算書

45 IV. 投資主資本等変動計算書
46 V. 注記表
60 VI. 金銭の分配に係る計算書
61 VII. 会計監査人の監査報告書
62 VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

64 投資口の状況
65 投資主インフォメーション

投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は第7期(平成27年12月期)の決算を無事に迎えることができました。

これもひとえに、投資主様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

第7期の運用状況及び決算内容につきまして、ご報告申し上げます。当期においては、平成27年7月の公募増資等を通じ11物件470億円を取得し、本投資法人の資産規模は65物件2,048億円に拡大致しました。また、平成27年12月に新たなブリッジファンドを組成し2物件102億円、平成28年1月には同ブリッジファンドの追加取得により新たに1物件13億円の優先交渉権を獲得するなど、外部成長の取り組みも着実に進展しています。また、稼働率も平成27年12月末時点で96.8%と堅調に推移しており、当期の決算内容としては、営業収益6,682百万円、当期純利益2,968百万円と、当初の業績予想を上回り、1口当たり分配金も予想の7,252円を大きく上回る7,581円となりました。

ポートフォリオの内部成長面でも、賃料改定交渉を通じ18テナントで8.1%の増額改定を達成するなど、賃料の増額トレンドは継続しております。また、「エンジニアリング・マネジメント」の取り組みを通じ、物件競争力を高め、ポートフォリオの持続的な資産価値維持・向上を図って参ります。

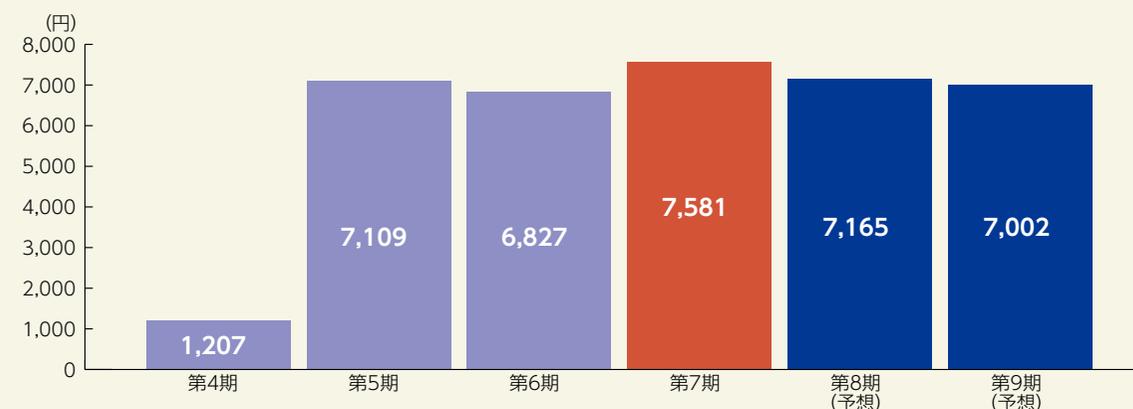
今後とも、本投資法人は、資産運用会社である双日リートアドバイザーズ株式会社及びスポンサー各社と一体となり、投資主価値の向上を目指して参ります。

引き続き皆様のご指導ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

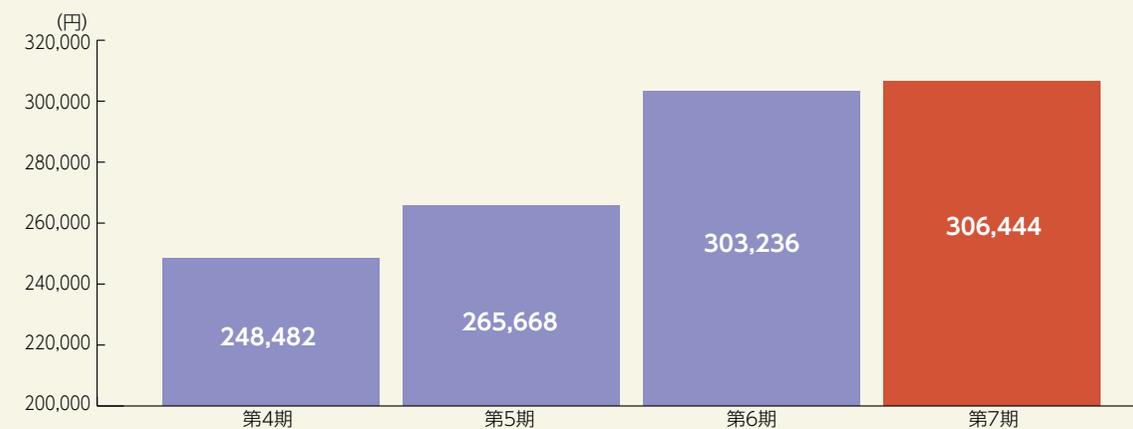
日本リート投資法人 執行役員 **石川 久夫**

	第7期(平成27年12月期) 実績	第8期(平成28年6月期) 業績予想	第9期(平成28年12月期) 業績予想
営業収益	6,682 百万円	6,596 百万円	6,680 百万円
営業利益	3,706 百万円	3,189 百万円	3,274 百万円
経常利益	2,969 百万円	2,807 百万円	2,744 百万円
当期純利益	2,968 百万円	2,807 百万円	2,743 百万円
1口当たり分配金	7,581 円	7,165 円	7,002 円

1口当たり分配金の推移



1口当たりNAV(注)の推移



(注)「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。以後、同じです。

第7期運用状況

投資主価値向上に資する外部成長の実現

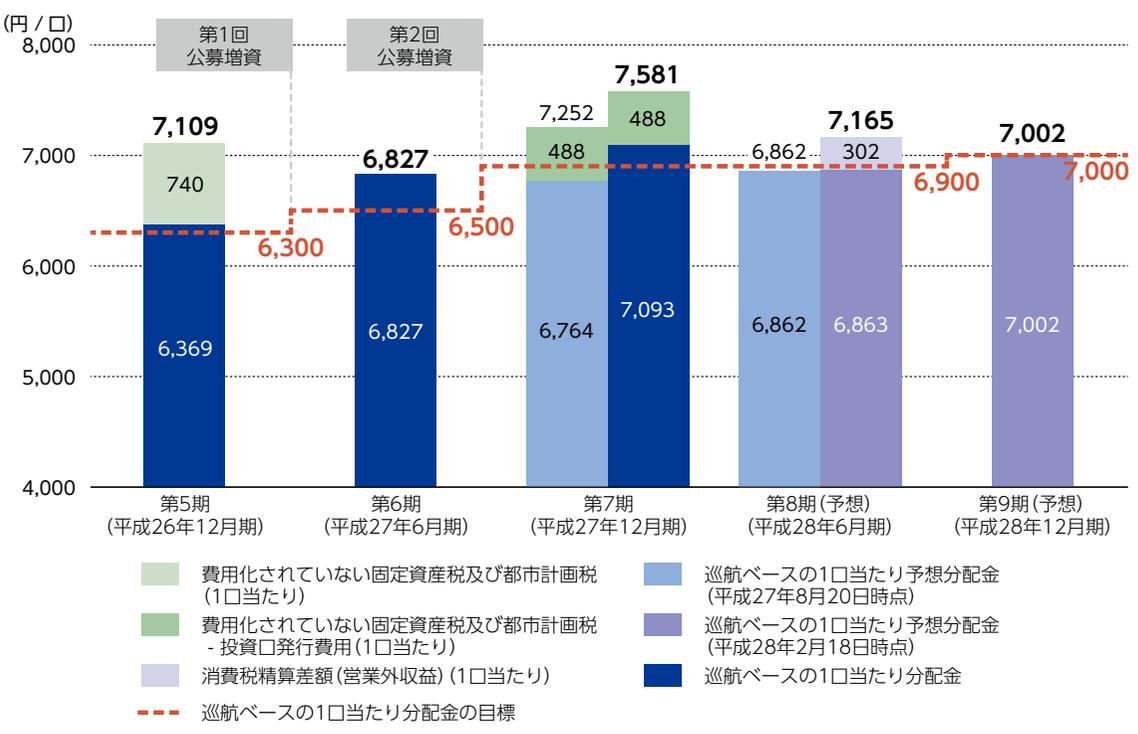
平成27年7月の第2回公募増資を通じ、本投資法人の資産規模は、65物件2,048億円まで成長しました。資産規模拡大に伴い物件分散及びテナント分散が進展し、テナント退去によるダウンサイドリスクを低減した、よりリスク耐性の高いポートフォリオを実現しています。

	第6期実績 (平成27年6月末現在)	第7期実績 (平成27年12月末現在)	
ポートフォリオ	物件数	54 物件	65 物件
	資産規模 (取得価格合計)	1,578 億円	2,048 億円
	鑑定評価額合計	1,656 億円	2,164 億円
	鑑定NOI利回り(注1)	5.0 %	4.9 %
	賃貸可能面積	203,359 m ²	255,560 m ²
	期末稼働率	96.7 %	96.8 %
	上位5物件の投資比率(注2)	29.2 %	27.0 %
投資主価値	1口当たりNAV	303,236 円	306,444 円
	1口当たり分配金	6,827 円	7,581 円
	含み損益(注4)	47 億円	77 億円
財務指標	有利子負債総額	796 億円	1,044 億円
	LTV	45.6 %	46.1 %
	平均残存期間	2.57 年	2.49 年
	借入金の長期比率	100 %	100 %
	借入金の固定比率	35.1 %	50.2 % ^(注5)

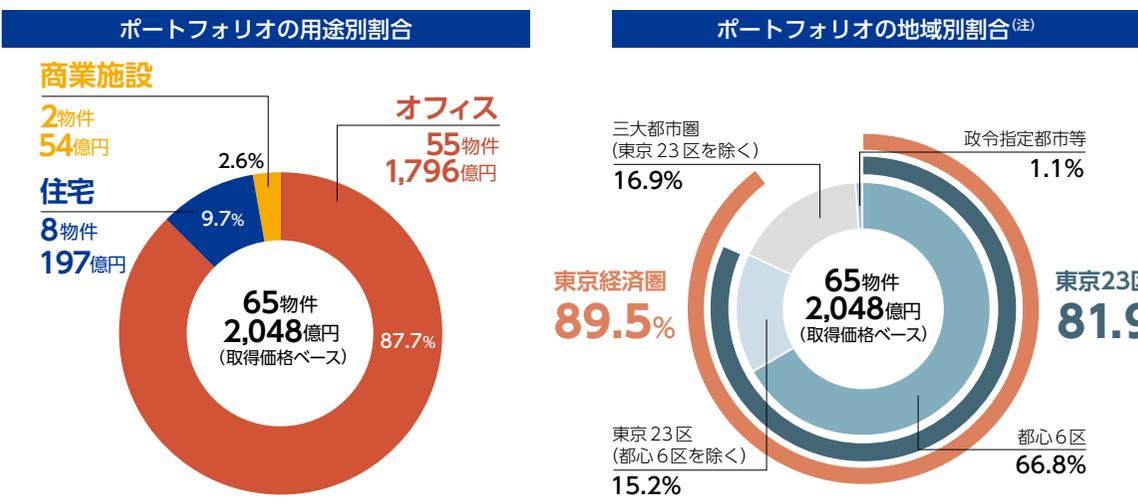
(注1) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定評価書記載のNOI合計÷取得価格合計として計算しています。
 (注2) 「上位5物件の投資比率」は取得価格に基づき算出しています。
 (注3) 「テナント数」及び「上位10テナントの割合」は、オフィス及び商業施設における事務所又は店舗区画のエンドテナントのみを対象に、各期末時点における賃貸面積及びエンドテナント数に基づき算出しています。
 (注4) 「含み損益」は各時点の「鑑定評価額の合計-取得資産の期末簿価」として計算しています。
 (注5) 平成28年2月19日付の金利スワップ契約締結により、平成28年2月23日現在、借入金の固定比率は81.4%となっています。

巡航ベース分配金の順調な成長

費用化されていない固定資産税・都市計画税の影響等の特殊要因を除いた巡航ベースでの1口当たり分配金の目標は、2回の公募増資を通じて、第5期(平成26年12月期)末の6,300円前後の水準から、当期末時点では、6,900円前後の水準まで成長しています。また、第9期(平成28年12月期)以降は、内部成長の寄与により、巡航ベースの1口当たり分配金の目標が7,000円前後の水準となる見通しです。



ポートフォリオ概要(第7期末現在)



(注) 「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。

外部成長戦略

第7期中の新規取得物件一覧

第2回公募増資等を通じ新たにオフィス11物件を取得

A-52	
物件名称	大宮センタービル
所在地	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号
延床面積	22,135.97㎡
竣工年月	平成5年3月
取得価格	15,585百万円

A-49	
物件名称	ニューリバービルディング
所在地	東京都中央区新川一丁目10番14号
延床面積	4,966.06㎡
竣工年月	平成2年1月
取得価格	3,000百万円

A-50	
物件名称	(仮称) FORECAST 早稲田FIRST
所在地	東京都新宿区馬場下町1番1号
延床面積	5,961.95㎡
竣工年月	昭和61年7月
取得価格	4,775百万円

A-45	
物件名称	虎ノ門桜ビル
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目22番1号
延床面積	4,204.40㎡
竣工年月	昭和58年7月
取得価格	4,120百万円

A-51	
物件名称	(仮称)FORECAST 五反田 WEST
所在地	東京都品川区西五反田八丁目9番5号
延床面積	13,581.66㎡
竣工年月	平成元年9月
取得価格	6,520百万円

A-46	
物件名称	ラ・ベリテAKASAKA
所在地	東京都港区元赤坂一丁目5番7号
延床面積	2,020.75㎡
竣工年月	昭和61年12月
取得価格	2,000百万円

A-53	
物件名称	三井住友銀行高麗橋ビル
所在地	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号
延床面積	9,698.59㎡
竣工年月	平成6年3月
取得価格	2,850百万円

A-47	
物件名称	神田オーシャンビル
所在地	東京都千代田区内神田一丁目15番2号
延床面積	1,911.85㎡
竣工年月	平成2年1月
取得価格	1,440百万円

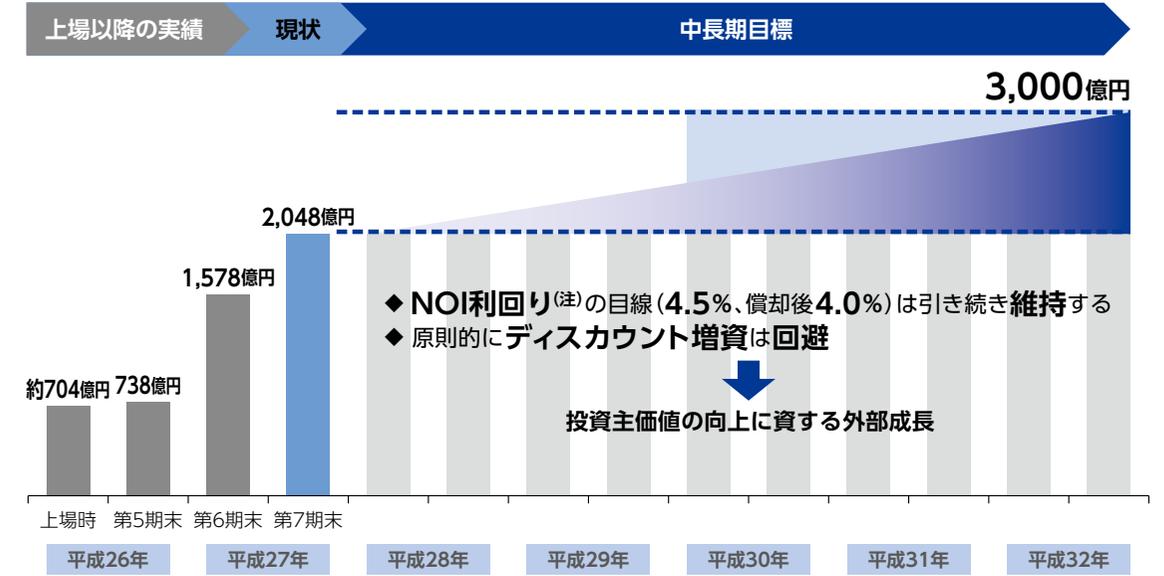
A-54	
物件名称	NORE伏見
所在地	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号
延床面積	4,983.34㎡
竣工年月	平成18年11月
取得価格	2,840百万円

A-48	
物件名称	Shinto GINZA EAST
所在地	東京都中央区築地三丁目1番10号
延床面積	1,284.12㎡
竣工年月	平成2年9月
取得価格	1,352百万円

A-55	
物件名称	NORE名駅
所在地	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号
延床面積	5,614.44㎡
竣工年月	平成19年1月
取得価格	2,520百万円

今後の外部成長のイメージ

中長期目標(3年から5年をかけて資産規模3,000億円を目指す)の達成に向けて、引き続き取得時の利回り目線を維持しながら、規律をもった外部成長を図ります。また、第7期には平成27年12月に新たなブリッジファンドを組成し、3物件115億円の資産について平成30年2月末までの優先交渉期間を確保しました。



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

新規ブリッジファンドの概要

ファンド名称	合同会社ニコラスキャピタル6	裏付不動産の鑑定評価額の合計	11,700百万円
匿名組合契約締結日(注)	平成27年12月16日 (変更契約締結日:平成28年1月27日)	優先交渉権行使期限	平成30年2月末日
匿名組合出資額	220百万円	優先交渉価格合計	11,597百万円

(注)本投資法人は、平成27年12月16日付締結の匿名組合契約に基づき、その営業者に対し、102.5百万円を出資し、それに伴いホームートホライゾンビル及びスプランディッド難波の信託受益権に係る優先交渉権を取得しました。その後、平成28年1月27日付締結の匿名組合契約書全面変更契約に基づき、その営業者に対し117.5百万円を追加出資し、それに伴い三宮ファーストビルの信託受益権に係る優先交渉権を取得しています。なお、上記は、前述の追加出資後の情報を記載しています。

裏付不動産の概要



物件名称	ホームートホライゾンビル
所在地	東京都千代田区五番町6番地2
延床面積	8,143.02㎡
竣工年月	昭和62年9月
鑑定評価額	6,710百万円
優先交渉価格	6,705百万円



物件名称	スプランディッド難波
所在地	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号
延床面積	8,031.78㎡
竣工年月	平成27年1月
鑑定評価額	3,520百万円
優先交渉価格	3,502百万円

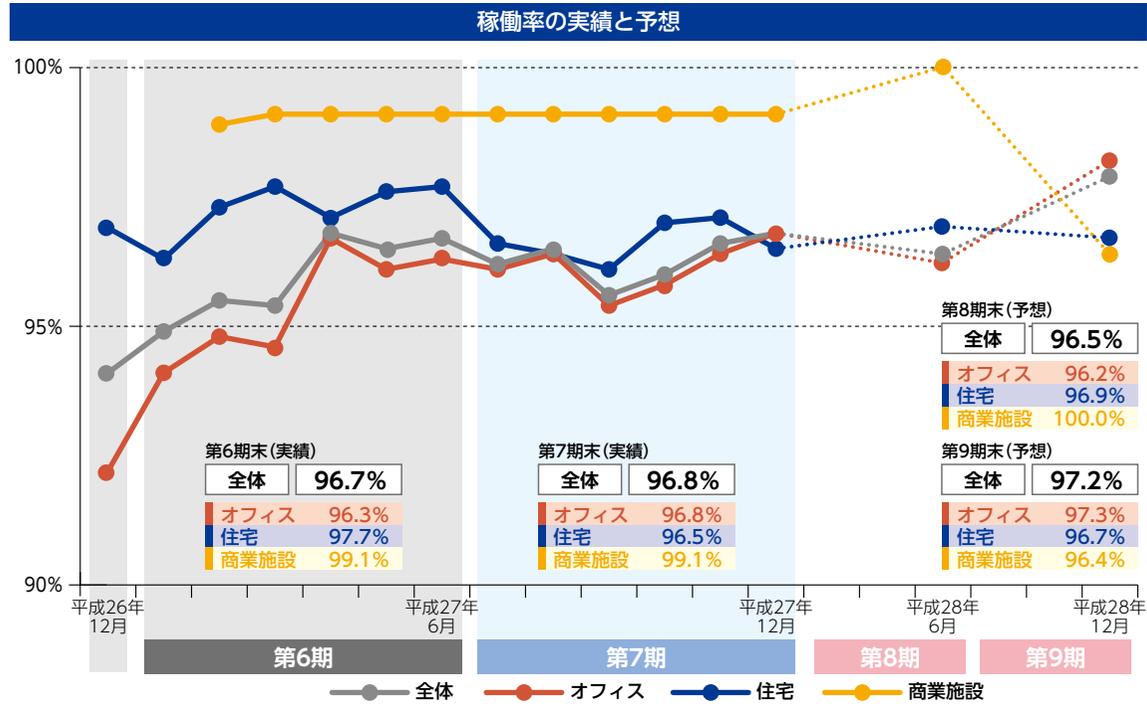


物件名称	三宮ファーストビル
所在地	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号
延床面積	5,019.79㎡
竣工年月	平成5年11月
鑑定評価額	1,470百万円
優先交渉価格	1,390百万円

内部成長戦略

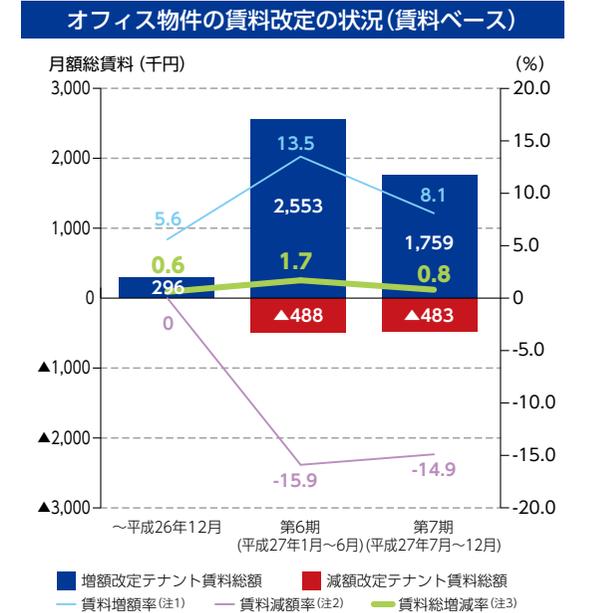
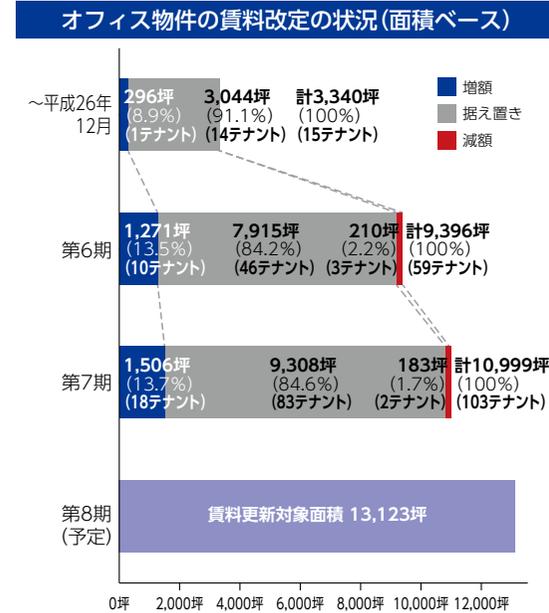
稼働率の推移

稼働率は第7期も堅調に推移しました。来期以降もエンジニアリング・マネジメントによる物件競争力の向上と、機動的なリーシング活動により、稼働率の更なる安定・向上を目指すとともに、空室期間やフリーレント期間の圧縮によるキャッシュフローの向上に努めます。



賃料増額改定の実績

第7期においては、期中に賃料更改のあった全103テナント(10,999坪)中、18テナント(1,506坪)で8.1%の賃料増額改定を達成しました。また、オフィス平均賃料は第2回公募増資後(平成27年7月)時点の13,860円/坪から第7期末(平成27年12月)には13,963円/坪に上昇、第2回公募増資後にマイナスとなったレントギャップも第7期末時点で▲0.03%まで縮小しており、マーケット平均賃料の上昇に対して順調に増額改定が進展しています。今後も賃料改定期を捉えたタイムリーな賃料増額交渉により、ポートフォリオの収益性向上を図ります。



(注1) 賃料増額率は、賃料を増額して契約を更新したエンドテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増加率を記載しています。
 (注2) 賃料減額率は、賃料を減額して契約を更新したエンドテナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する減少率を記載しています。
 (注3) 賃料総増減率は、契約更新をした全テナントの、更新後の賃料の合計値の更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。

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

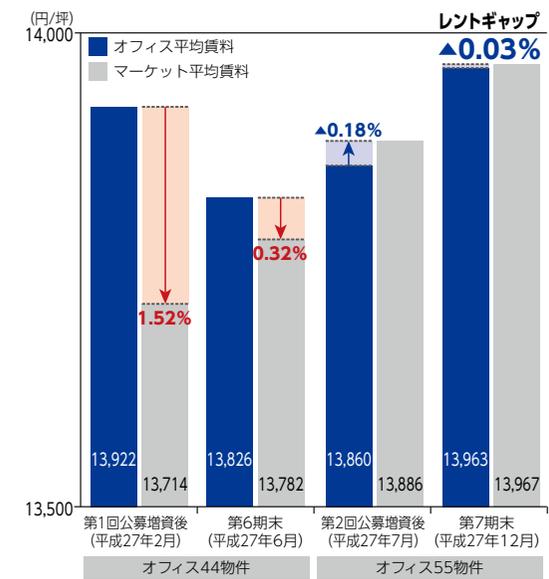
エンジニアリング・マネジメントによる物件競争力強化の実例

FORECAST桜橋 平成26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、トイレ及びエレベーターのリニューアルを実施し、それらが高評価を得て平成27年7月に新規テナントと契約を締結、平成27年8月に稼働率100%を達成しました。



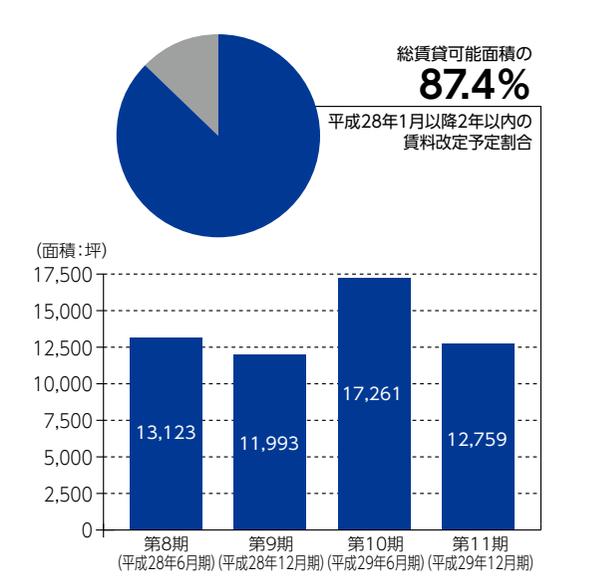
(EM) :エンジニアリング・マネジメントによる物件競争力の強化やテナント満足度の向上により、100%稼働を回復した物件

オフィス平均賃料及びマーケット平均賃料(注)



(注)「オフィス平均賃料」は、各時点に対応するそれぞれのオフィスの契約ベースでの賃料を、基準稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。「マーケット平均賃料」は前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エース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÷マーケット平均賃料-1」として計算しています。

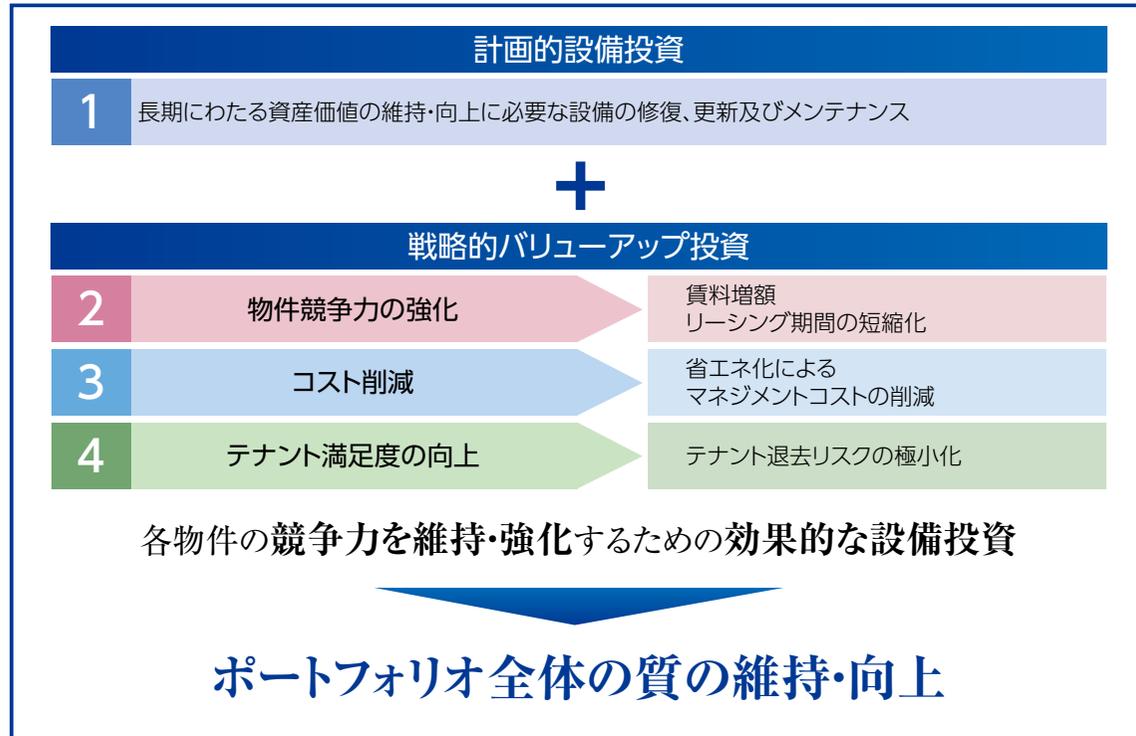
賃料改定期の到来予定(オフィス物件)



内部成長戦略

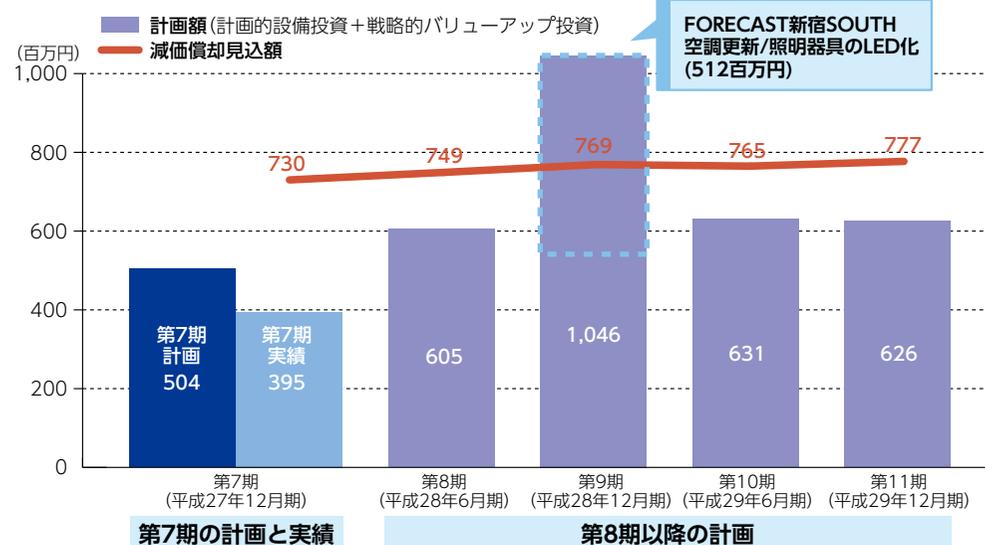
■ エンジニアリング・マネジメント

原則として減価償却額の範囲内で、適切かつ効果的な設備投資（エンジニアリング・マネジメント）の実行により、物件競争力の維持・向上を図ります。第7期には、資産運用会社に、新たにエンジニアリング・マネジメント室を設置し、資産の取得、運用、売却、全てのフェーズにおいて、エンジニアリング・マネジメントを念頭においた運用を行います。



■ エンジニアリング・マネジメントの計画額と原資

エンジニアリング・マネジメントは原則として各期の減価償却費の範囲内で実行します。第9期にはFORECAST新宿SOUTHにおいて512百万円の大規模投資を予定しているため、単期では減価償却費を超過していますが、上場以降の累計では減価償却費の範囲内に収まる見込みであり、エンジニアリング・マネジメントの原資については十分に確保されています。



■ エンジニアリング・マネジメントの主な実績 (第7期)

物件競争力の強化

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

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

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

コスト削減

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

テナント満足度の向上

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

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

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

内部成長戦略

■ エンジニアリング・マネジメントの主な計画 (第8期)

物件競争力の強化

23物件対象 駐車場からの収入増を狙った施策の実施

- 駐車場サブリース会社の見直しによる賃料の増額
本投資法人の取得以前から物件ごとに契約していた駐車場サブリース会社をポートフォリオ全体で見直し、より好条件での契約締結を目指します。
- 余剰スペースを利用した駐車場の増設
一部物件について、余剰スペースの利用やレイアウト変更により、駐車可能台数の増加を計画しています。

大宮センタービル ケータリングワゴン設置場所の整備

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

コスト削減

オフィス38物件 商業施設2物件対象 エネルギーコストの削減

- 新電力供給会社を利用した電気料金の削減
エネルギーコスト(電気料金)削減を目的に、40物件の電力供給会社をPPS事業者(特定規模電気事業者)へ切り替える予定です。
試算ベースで年間約10.94%(約6,083万円(税別))の削減を見込んでおり、平成28年3月には対象となる全物件で契約締結予定です。
- 節水器の導入による水道料金の削減
トイレ節水器の導入により、水道料金の削減のほか、手かざしセンサーが設置されることによるバリューアップ効果も同時に得られます。
8物件につき、既に導入済みであり、年間約370万円の水道料金削減を見込みます。

テナント満足度の向上

虎ノ門桜ビル エレベーターホールリニューアル工事の実施

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



三井ウッディビル トイレ・共用部リニューアル工事の実施

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



ラ・ベリテAKASAKA トイレ・共用部リニューアル工事の実施

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



財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としております。
平成27年12月期においては、第2回公募増資での物件取得に伴う借入れを通じて、借入総額が1,044億円となりました。借入金の固定比率についても第6期末の35.1%から第7期末時点では50.2%(注)に向上しており、安定的な財務基盤は更に強化されています。
今後も現借入先を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持して参ります。

(注)平成28年2月19日付の金利スワップ契約締結により、平成28年2月23日現在、借入金の固定比率は81.4%となっています。

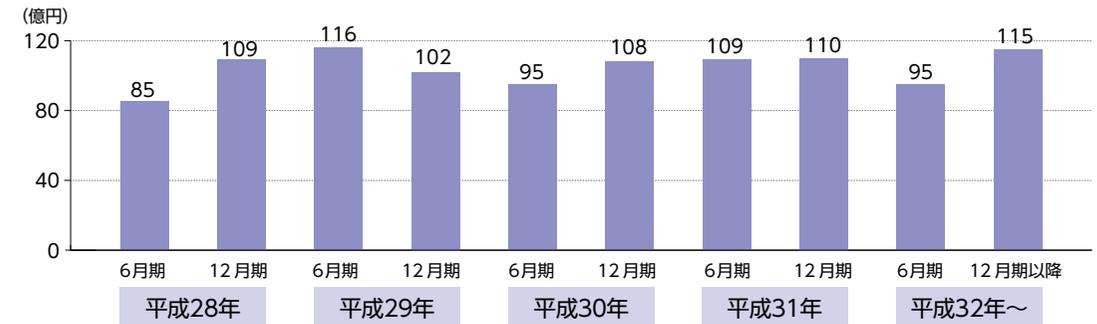
■ 財務ハイライト

第7期末現在

有利子負債総額	1,044億円	LTV	46.1%
平均残存期間	2.49年	固定比率	50.2%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付 A-(安定的)	

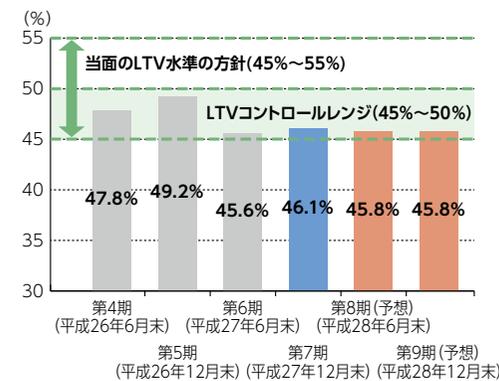
■ 返済期日の分散状況

第7期末現在



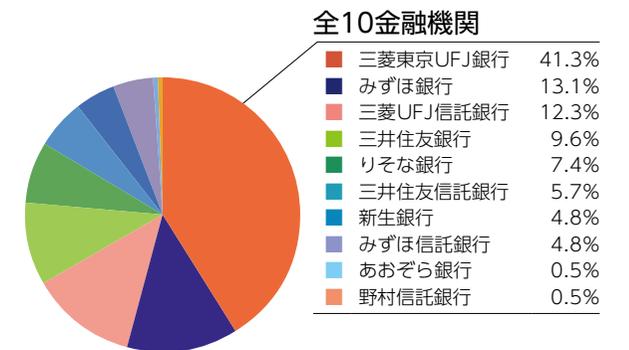
■ LTVの実績と予想

第7期末現在



■ 借入の状況

第7期末現在



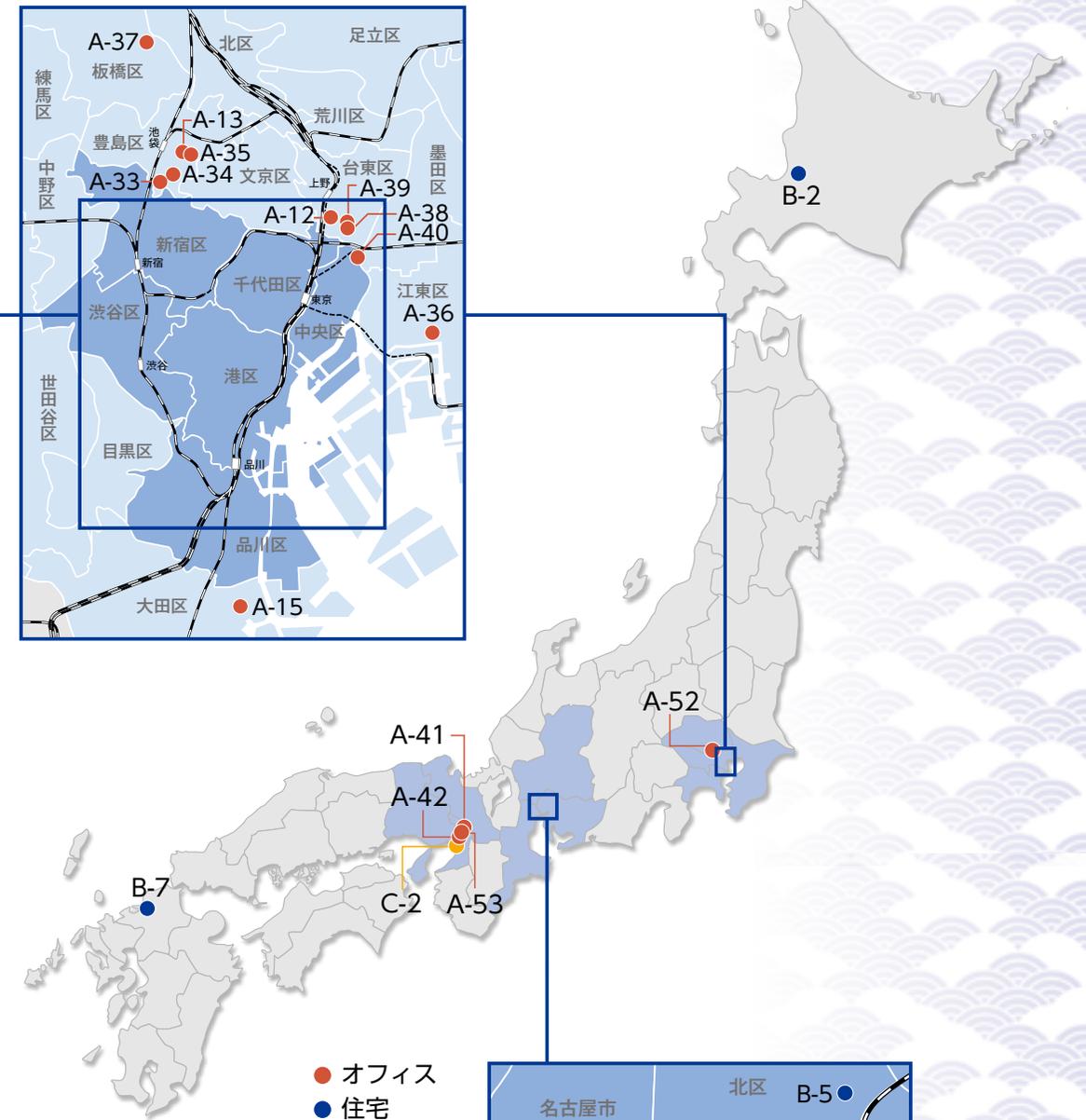
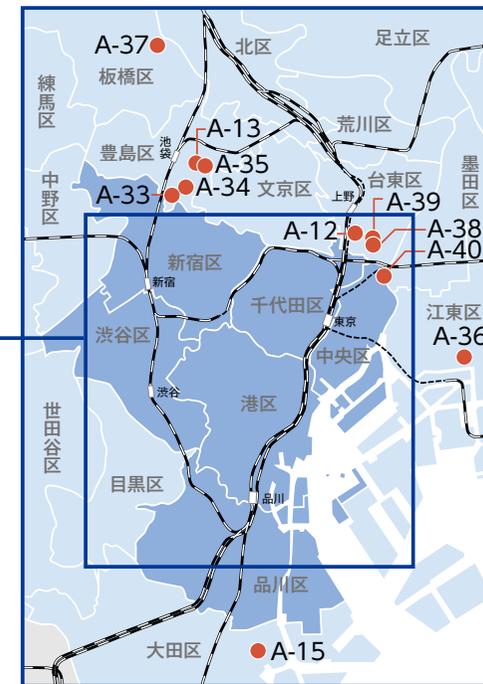
ポートフォリオ一覧

地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
都心6区	A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2,260	2,690	1.1	5.3	100.0	平成 21年 2月	2.7
都心6区	A-2	(仮称)FORECAST日本橋EAST	オフィス	東京都中央区	2,130	2,310	1.0	5.2	100.0	平成 21年 2月	3.7
都心6区	A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	1,740	0.7	5.3	100.0	平成 21年 1月	3.6
都心6区	A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	7,090	3.2	4.4	100.0	平成 20年 9月	2.1
都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	4,800	5,420	2.3	4.6	86.3	平成 21年 8月	2.9
都心6区	A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	2,070	0.9	4.9	100.0	平成 21年 9月	2.9
都心6区	A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	15,700	6.8	4.6	100.0	昭和 55年11月	7.0
都心6区	A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	6,040	2.8	5.1	100.0	昭和 60年 4月	4.2
都心6区	A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,860	3,070	1.4	5.0	100.0	平成 2年 3月	2.6
都心6区	A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,780	3,050	1.4	4.7	100.0	昭和 62年12月	5.1
都心6区	A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,260	2,370	1.1	4.8	100.0	平成 22年 1月	3.6
三大都市圏	A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,330	2,970	1.6	4.5	100.0	昭和 52年 1月	7.7
三大都市圏	A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	2,520	2,670	1.2	5.6	100.0	平成 3年11月	4.5
都心6区	A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	3,490	1.7	4.1	100.0	平成 3年 8月	7.1
三大都市圏	A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都大田区	5,325	5,270	2.6	5.7	90.3	平成 5年 4月	6.9
都心6区	A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2,827	2,960	1.4	4.6	100.0	昭和 62年 5月	4.4
都心6区	A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	9,130	3.6	5.0	100.0	昭和 56年 6月	11.3
都心6区	A-18	(仮称)FORECAST飯田橋	オフィス	東京都千代田区	5,230	5,360	2.6	4.4	100.0	昭和 53年11月	7.1
都心6区	A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	1,910	0.9	4.5	100.0	昭和 62年 8月	4.5
都心6区	A-20	(仮称)FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,240	1,240	0.6	4.6	100.0	昭和 51年12月	9.9
都心6区	A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,810	2,910	1.4	4.9	100.0	平成 3年 2月	4.1
都心6区	A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,640	2,690	1.3	4.9	100.0	平成 3年 1月	9.0
都心6区	A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	2,100	2,240	1.0	5.1	87.2	平成 3年11月	4.1
都心6区	A-24	久松町リープレックス・ビズ	オフィス	東京都中央区	2,837	2,890	1.4	4.9	100.0	平成 元年 8月	5.6
都心6区	A-25	(仮称)FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	2,070	1.0	4.8	100.0	平成 2年11月	11.1
都心6区	A-26	KDX人形町ビル	オフィス	東京都中央区	1,650	1,730	0.8	5.0	100.0	昭和 59年 2月	7.1
都心6区	A-27	(仮称)FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	2,040	1.0	4.7	85.3	平成 3年 8月	4.1
都心6区	A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	2,290	1.1	4.9	100.0	昭和 62年 9月	12.7
都心6区	A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,249	1,310	0.6	4.5	100.0	平成 4年 6月	4.4
都心6区	A-30	(仮称)FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	2,300	1.1	4.7	100.0	平成 元年 2月	11.6
都心6区	A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	2,240	1.1	4.8	100.0	平成 5年12月	3.9
都心6区	A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	2,120	1.0	5.2	100.0	昭和 60年 9月	5.1
三大都市圏	A-33	(仮称)FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	5,560	2.7	4.9	100.0	昭和 61年 1月	12.4
三大都市圏	A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	3,094	3,210	1.5	5.4	100.0	平成 2年 7月	6.6
三大都市圏	A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	979	1,010	0.5	5.6	100.0	平成 元年11月	3.6
三大都市圏	A-36	三井ウディビル	オフィス	東京都江東区	2,475	2,620	1.2	5.7	79.2	平成 2年 3月	11.9

地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
三大都市圏	A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	3,146	3,220	1.5	5.7	100.0	平成 5年 1月	7.8
三大都市圏	A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1,691	1,730	0.8	5.2	73.5	昭和 63年 2月	3.7
三大都市圏	A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1,550	1,670	0.8	5.6	100.0	昭和 63年 3月	3.6
三大都市圏	A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	1,372	1,450	0.7	5.5	100.0	昭和 63年 5月	3.6
三大都市圏	A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	2,400	1.1	5.6	97.1	平成 5年 8月	9.6
三大都市圏	A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	1,200	1,210	0.6	5.5	100.0	平成 5年 3月	12.0
三大都市圏	A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋	1,626	1,740	0.8	5.9	100.0	昭和 63年 7月	7.1
都心6区	A-44	MK麹町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,781	1,920	0.9	4.6	100.0	平成 9年 3月	4.3
都心6区	A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	4,130	2.0	4.0	48.5	昭和 58年 7月	8.2
都心6区	A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	2,040	1.0	4.3	73.7	昭和 61年12月	4.5
都心6区	A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,440	1,480	0.7	4.7	95.8	平成 2年 1月	9.3
都心6区	A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,352	1,380	0.7	4.5	100.0	平成 2年 9月	5.3
都心6区	A-49	ニューリバービルディング	オフィス	東京都中央区	3,000	3,010	1.5	4.8	100.0	平成 2年 1月	5.2
都心6区	A-50	(仮称)FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	4,930	2.3	4.7	100.0	昭和 61年 7月	3.5
都心6区	A-51	(仮称)FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	6,660	3.2	4.7	100.0	平成 元年 9月	2.3
三大都市圏	A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	16,200	7.6	5.1	95.8	平成 5年 3月	2.0
三大都市圏	A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,850	2,890	1.4	5.2	98.6	平成 6年 3月	7.6
三大都市圏	A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋	2,840	2,960	1.4	5.2	100.0	平成 18年11月	4.5
三大都市圏	A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋	2,520	2,640	1.2	5.3	100.0	平成 19年 1月	4.2
都心6区	B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	12,900	5.8	5.1	94.6	平成 21年 2月	2.6
政令指定都市等	B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	1,670	0.8	6.6	100.0	平成 13年 3月	1.3
三大都市圏	B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋	1,280	1,430	0.6	5.7	88.9	平成 18年 3月	4.4
三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋	1,110	1,190	0.5	5.7	100.0	平成 19年 3月	4.1
三大都市圏	B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋	785	848	0.4	6.0	100.0	平成 18年 9月	3.2
三大都市圏	B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋	695	767	0.3	5.9	100.0	平成 19年 2月	5.0
政令指定都市等	B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	687	0.3	5.5	91.3	平成 17年 3月	5.4
都心6区	B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	1,813	1,910	0.9	4.8	100.0	平成 18年 1月	4.4
都心6区	C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	3,350	3,450	1.6	4.3	100.0	平成 20年10月	4.6
三大都市圏	C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	2,063	2,160	1.0	6.5	98.9	昭和 63年 4月	12.7
合計65物件					204,852	216,452	100.0	4.9	96.8	—	4.0

(注1)投資比率は、取得価格の合計に対する、各資産の取得価格の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注2)本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期未現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称のみを「(仮称)」として記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期未現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、または物件名称の変更が行われない可能性があります。
(注3)稼働率は平成27年12月末時点の数値です。
(注4)ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成27年5月付「65物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

ポートフォリオマップ



- オフィス
- 住宅
- 商業施設

I. 資産運用報告

資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日
営業収益	(百万円)	1,122	1,890	2,408	4,596	6,682
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(1,122)	(1,890)	(2,407)	(4,577)	(6,672)
営業費用	(百万円)	711	936	1,163	2,040	2,975
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(560)	(788)	(907)	(1,690)	(2,343)
営業利益	(百万円)	410	954	1,245	2,556	3,706
経常利益	(百万円)	18	184	1,078	2,077	2,969
当期純利益	(百万円)	11	182	1,077	2,075	2,968
総資産額	(a) (百万円)	19,140	77,439	81,353	174,642	226,633
(対前期比)	(%)	(△1.7)	(304.6)	(5.1)	(114.7)	(29.8)
純資産額	(b) (百万円)	130	37,132	38,027	87,468	112,282
(対前期比)	(%)	(9.5)	(注6) (-)	(2.4)	(130.0)	(28.4)
出資総額	(百万円)	100	36,919	36,919	85,364	109,285
発行済投資口の総口数	(c) (口)	200	151,810	151,810	304,060	391,760
1口当たり純資産額	(b)/(c) (注3) (円)	326,253	244,598	250,491	287,667	286,609
分配金総額	(d) (百万円)	-	183	1,079	2,075	2,969
1口当たり分配金	(d)/(c) (円)	-	1,207	7,109	6,827	7,581
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(-)	(1,207)	(7,109)	(6,827)	(7,581)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注4) (%)	0.1	0.4	1.4	1.6	1.5
(年換算)	(注4) (%)	(0.1)	(0.4)	(2.7)	(3.3)	(2.9)
自己資本当期純利益率	(注4) (%)	9.1	1.0	2.9	3.3	3.0
(年換算)	(注4) (%)	(9.1)	(1.0)	(5.7)	(6.7)	(5.9)
期末自己資本比率	(b)/(a) (%)	0.7	48.0	46.7	50.1	49.5
(対前期増減)	(%)	(0.1)	(47.3)	(△1.2)	(3.3)	(△0.5)
配当性向	(注4) (%)	-	100.7	100.1	100.0	100.0
<参考情報>						
期末投資物件数	(件)	4	20	21	54	65
期末総賃貸可能面積	(㎡)	23,027.20	89,839.03	91,840.93	203,359.35	255,560.43
期末テナント数	(注5) (件)	281	487	501	798	938
期末稼働率	(%)	93.4	96.2	94.1	96.7	96.8
当期減価償却費	(百万円)	273	375	348	549	730
当期資本的支出額	(百万円)	-	1	33	93	395
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注4) (百万円)	835	1,477	1,849	3,436	5,059
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注3)(注4) (円)	712,800	3,670	9,396	8,633	9,442
有利子負債額	(e) (百万円)	18,386	37,050	40,020	79,670	104,470
期末総資産有利子負債比率	(e)/(a) (%)	96.1	47.8	49.2	45.6	46.1
当期運用日数	(日)	365	365	184	181	184

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間ですが、第3期及び第4期は7月1日から翌年6月30日までの1年間です。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注3) 本投資法人は、平成26年1月17日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOは、第3期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算出して記載しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額×100 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本当期純利益率	当期純利益/平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金÷1口当たり当期純利益×100 なお、第4期、第6期及び第7期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 分配金総額÷当期純利益×100
賃貸NOI(Net Operating Income)	当期不動産賃貸事業損益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費-不動産等売却損益)/発行済投資口の総口数

(注5) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含まれません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数(倉庫、看板、駐車場等は含まれません。)はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
(注6) 1,000%を超えるため「-」と記載しています。
(注7) 記載未済の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。
(注8) 第3期の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書については、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、前任会計監査人である公認会計士吉岡亮治の監査を受けており、第4期より後任会計監査人である有限責任 あずさ監査法人による監査を受けています。なお、第3期については、本投資法人の投資口の上場において、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき監査を受けた数値にあわせて本投資法人が組み替えを行った数値を記載しています。以下同じです。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。))に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社(現 双日リートアドバイザーズ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))を設立企画人として、平成22年9月8日に設立され、平成22年10月26日関東財務局への登録が完了されました(登録番号関東財務局長第72号)。

本投資法人は、平成26年4月23日に公募による新投資口の発行(144,200口)を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。))不動産投資信託証券市場に上場しました(銘柄コード3296)。

その後、本投資法人は、平成27年2月に第1回公募増資、平成27年3月に第三者割当増資、平成27年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末(平成27年12月31日)現在での発行済投資口の総口数は391,760口となっています。

② 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期(平成27年12月期)のわが国の経済は、平成27年第3四半期の実質GDP成長率(第2次速報値)が前期比0.3%増となり、景気は、このところ一部に弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。個人消費は総じてみれば底堅い動きとなっており、生産や輸出はこのところ弱含んでいるものの、企業収益や雇用情勢は改善しており、消費者物価も穏やかに上昇しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善傾向が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、アメリカの金融政策の正常化が進むなか、中国を始めとするアジア新興国等の景気が下振れし、わが国の景気を下押しするリスクに留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場においては、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)の平成27年12月末現在の空室率は4.03%であり、前年同月比1.44%低下しています。また、同地区の平成27年12月末現在の平均賃料は17,692円と前年同月比4.4%の上昇となり、小幅な上昇傾向が続いています。

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

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の平成27年11月の小売業販売額が前年同月比1.1%の減少と燃料小売業を中心に弱さが見られます。大型小売店(既存店)販売額も前年同月比1.6%の減少となりました。一方で、先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直しに向かうことが期待されており、特に生活必需

品に対する安定的な需要を背景に生活必需品型商業施設の安定した収益が期待されます。

また、不動産売買市場については、不動産価格の上昇により取引利回りの低下が続いていることから、警戒感を持つ投資家が現れ始めているものの、全般的には投資意欲の高い状況が続いています。足下においては、売却物件の一巡感があり大型物件の取引は減少しています。また、東京都心部の優良物件の価格上昇により、相対的に利回りの高い中小規模の物件や都心周辺部又は地方都市の物件への選好性も高まっており、これらの物件についても取引利回りの低下が進んでいます。

(ロ) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末(平成27年6月30日)時点で保有していた、合計54物件(取得価格合計157,850百万円)の運用資産に加え、当期(平成27年12月期)においては、平成27年7月の第2回公募増資を通じて、平成27年7月2日に11物件(取得価格46,747百万円)を取得し、その後平成27年9月28日に既存物件の附属建物(大宮センタービル立体駐車場:取得価格255百万円)を追加で取得しました。また、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分を取得し、その裏付け不動産合計2物件(注1)について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	裏付け 不動産数	出資額 (百万円)(注2)	取得日
合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分	2(注1)	102(注2)	平成27年12月17日

(注1) 当該匿名組合の営業者は、平成28年1月29日付で裏付け不動産を1物件追加取得しており、本投資法人は、本書の日付現在追加取得された資産を含む計3物件について優先交渉権を有しています。

(注2) 「出資額」は、取得に要した諸費用を含んでいません。また、本投資法人は、上記(注1)記載の匿名組合の営業者による裏付け不動産の追加取得に伴い、平成28年1月28日付で、117百万円の追加出資を行っています。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス55物件(取得価格合計179,666百万円)、住宅8物件(取得価格合計19,773百万円)、商業施設2物件(取得価格合計5,413百万円)の合計65物件(取得価格合計204,852百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。)となっており、総賃貸面積は247,476.56㎡、稼働率は96.8%となっています。

B. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は96.8%と高水準を維持しています。

③ 資金の調達

(イ) 新投資口の発行

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達等を目的として、初めての海外市場における募集を含む公募増資により84,000口の新投資口の発行を行い、平成27年7月1日に22,911百万円を調達しました。また、借入金の返済に充当することを目的として、第三者割当により3,700口の新投資口の発行を行い、平成27年7月28日に1,009百万円を調達しました。その結果、平成27年12月31日現在の出資総額は109,285百万円、発行済投資口の総口数は391,760口となりました。

(ロ) 借入れ及び返済

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払に充当するため、平成27年7月2日付で総額26,500百万円の借入れを行いました。

前記「(イ) 新投資口の発行」に記載の第三者割当による新投資口の発行により調達した資金を主な原資として、平

成27年7月31日付で1,100百万円の借入金の返済を行いました。

平成27年6月期に実施した特定資産の取得に伴う消費税の還付金を原資として、平成27年10月6日付で600百万円の借入金の返済を行いました。

その結果、平成27年12月31日現在の借入金残高は104,470百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は46.1%となりました。

(ハ) 格付

平成27年12月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A-	安定的

④ 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益6,682百万円、営業利益3,706百万円、経常利益2,969百万円、当期純利益2,968百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,969,932,560円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,581円としました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)(注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成26年1月17日	投資口の分割	200	400	-	100	(注2)
平成26年4月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	(注3)
平成26年5月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	(注4)
平成27年2月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	(注5)
平成27年3月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	(注6)
平成27年7月1日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	(注7)
平成27年7月28日	第三者割当増資	3,700	391,760	1,009	109,285	(注8)

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 平成26年1月17日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割をしました。

(注3) 1口当たり発行価格252,000円(発行価額243,180円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額243,180円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格330,037円(発行価額318,189円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格318,189円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格282,918円(発行価額272,761円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格272,761円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日
最高(円)	—	272,800	376,500	400,000	300,000
最低(円)	—	253,200	254,900	288,900	233,800

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

〈4〉分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,969,932,560円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,581円としました。

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日
当期末処分利益総額	(千円)	30,501	212,546	1,107,258	2,103,897	2,996,813
利益留保額(次期繰越利益)	(千円)	30,501	29,312	28,041	28,079	26,880
金銭の分配金総額	(千円)	—	183,234	1,079,217	2,075,817	2,969,932
(1口当たり分配金)	(円)	(—)	(1,207)	(7,109)	(6,827)	(7,581)
うち利益分配金総額	(千円)	—	183,234	1,079,217	2,075,817	2,969,932
(1口当たり利益分配金)	(円)	(—)	(1,207)	(7,109)	(6,827)	(7,581)
うち出資払戻総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(注) 記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本方針

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

②外部成長戦略

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

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

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーである双日株式会社によるウエアハウジングを通じた物件の一時保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

③内部成長戦略

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

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

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

④財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは46.1%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

〈6〉決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
		(平成25年6月30日)	(平成26年6月30日)	(平成26年12月31日)	(平成27年6月30日)	(平成27年12月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	2,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	200	151,810	151,810	304,060	391,760
出資総額(注)	(百万円)	100	36,919	36,919	85,364	109,285
投資主数	(名)	1	11,720	9,816	21,096	24,862

(注) 出資総額は百万円未満を切捨てて記載しています。

(2) 投資口に関する事項

平成27年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

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

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

(3) 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注1)
執行役員	石川 久夫	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	島田 康弘	渥美坂井法律事務所・外国法共同事業 パートナー弁護士	960
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ代表	960
会計監査人(注2)	有限責任 あずさ監査法人	-	35,400

(注1) 「当該営業期間における役員毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 会計監査人の報酬には、平成27年7月の国内及び海外での新投資口発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる報酬(21,000千円)が含まれています。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成27年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第6期 (平成27年6月30日)		第7期 (平成27年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託 不動産	オフィス	都心6区(注3)	98,771	56.6	122,541	54.1
		三大都市圏(注4) (都心6区は除く)	37,029	21.2	61,184	27.0
		小計	135,800	77.8	183,725	81.1
	住宅	三大都市圏(注4) (都心6区を含む)	17,261	9.9	17,109	7.5
		政令指定都市等(注5)	2,301	1.3	2,278	1.0
		小計	19,563	11.2	19,387	8.6
商業施設	-	5,584	3.2	5,568	2.5	
合計		160,948	92.2	208,681	92.1	
投資有価証券(注6)		282	0.2	104	0.0	
預金・その他の資産		13,411	7.7	17,848	7.9	
資産総額計(注7)		174,642 (160,948)	100.0 (92.2)	226,633 (208,681)	100.0 (92.1)	

(注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。

(注3) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。

(注5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、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。

(注6) 投資有価証券は、第6期においては、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及び合同会社ニコラスキャピタル7をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分並びに五反田大橋インベストメント特定目的会社の優先出資証券です。第7期においては、合同会社ニコラスキャピタル6を営業者とする匿名組合出資持分です。

(注7) 資産総額計の()内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成27年12月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業収益 比率(%) (注5)	主たる 用途
大宮センタービル	15,732	14,311.77	13,709.46	95.8	7.2	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,485	13,875.04	13,875.04	100.0	8.3	オフィス
タワーコート北品川	11,326	16,913.29	16,004.55	94.6	5.7	住宅
芝公園三丁目ビル	7,477	7,882.60	7,882.60	100.0	3.2	オフィス
(仮称)FORECAST五反田WEST (ポーラ第3五反田ビル) (注6)	6,801	8,981.55	8,981.55	100.0	3.1	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,430	4,337.15	4,337.15	100.0	3.0	オフィス
FORECAST桜橋	5,991	6,566.76	6,566.76	100.0	2.7	オフィス
(仮称)FORECAST高田馬場 (ダヴィンチ高田3丁目) (注6)	5,778	5,614.35	5,614.35	100.0	2.5	オフィス
(仮称)FORECAST飯田橋 (ダヴィンチ飯田橋) (注6)	5,439	4,066.50	4,066.50	100.0	1.9	オフィス
JSプロブレビル	5,417	11,988.14	10,824.01	90.3	3.4	オフィス
合計	84,880	94,537.15	91,861.97	97.2	41.1	

- (注1) 「帳簿価額」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注2) 「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。
(注3) 「賃貸面積」は、平成27年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成27年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。
(注4) 「稼働率」は、平成27年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。
(注6) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

(3)不動産等組入資産明細

平成27年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿 七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	2,690	2,232
(仮称)FORECAST日本橋EAST (日本橋プラザビル)(注3)	東京都中央区日本橋浜町 一丁目9番12号	信託受益権	2,490.08	2,310	2,106
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷二丁目 11番6号	信託受益権	1,678.15	1,740	1,415
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目 5番12号	信託受益権	4,337.15	7,090	6,430
FORECAST市ヶ谷(注4)	東京都新宿区市谷本村町 3番29号	信託受益権	3,844.66	5,420	4,765
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目 3番31号	信託受益権	1,786.18	2,070	1,787
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目 3番17号	信託受益権	13,875.04	15,700	14,485
FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀 四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	6,040	5,991
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目 3番3号	信託受益権	2,984.94	3,070	2,970
グリーンオーク九段	東京都千代田区九段 北一丁目11番5号	信託受益権	2,594.46	3,050	2,881
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台二丁目 26番10号	信託受益権	2,621.74	2,370	2,298
グリーンオーク御徒町	東京都台東区上野五丁目 23番14号	信託受益権	3,497.09	2,970	3,466
東池袋センタービル	東京都豊島区東池袋 四丁目41番24号	信託受益権	4,219.65	2,670	2,740
セントラル代官山	東京都渋谷区代官山町 14番23号	信託受益権	1,898.83	3,490	3,662
JSプログレビル	東京都大田区平和島 四丁目1番23号	信託受益権	11,988.14	5,270	5,417
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区南麻布五丁目 15番27号	信託受益権	1,500.85	2,960	2,867
芝公園三丁目ビル	東京都港区芝公園三丁目 1番38号	信託受益権	7,882.60	9,130	7,477
(仮称)FORECAST飯田橋	東京都千代田区飯田橋 三丁目11番13号	信託受益権	4,066.50	5,360	5,439
九段北325ビル	東京都千代田区九段 北三丁目2番5号	信託受益権	2,007.07	1,910	1,938
(仮称)FORECAST内神田 (ダヴィンチ内神田133)(注3)	東京都千代田区内神田 一丁目3番3号	信託受益権	1,230.44	1,240	1,295

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区岩本町 二丁目11番2号	信託受益権	3,446.99	2,910	2,845
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区岩本町 一丁目8番15号	信託受益権	3,056.56	2,690	2,680
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区岩本町 二丁目14番2号	信託受益権	3,064.20	2,240	2,128
久松町リープレックス・ビズ	東京都中央区日本橋 久松町4番4号	信託受益権	3,022.25	2,890	2,870
(仮称)FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町)(注3)	東京都中央区日本橋 人形町二丁目13番9号	信託受益権	2,277.61	2,070	2,159
KDX人形町ビル	東京都中央区日本橋 人形町三丁目4番14号	信託受益権	1,867.95	1,730	1,669
(仮称)FORECAST新常盤橋 (ダヴィンチ新常盤橋)(注3)	東京都中央区日本橋 本石町三丁目1番2号	信託受益権	1,794.97	2,040	2,118
西新宿三晃ビル	東京都新宿区西新宿 七丁目22番35号	信託受益権	2,479.80	2,290	2,245
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区新小川町 1番14号	信託受益権	1,401.68	1,310	1,273
(仮称)FORECAST品川 (ダヴィンチ品川)(注3)	東京都品川区北品川 一丁目20番9号	信託受益権	2,498.93	2,300	2,400
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田 八丁目3番16号	信託受益権	2,999.68	2,240	2,308
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田 一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,120	2,055
(仮称)FORECAST高田馬場	東京都豊島区高田三丁目 28番2号	信託受益権	5,614.35	5,560	5,778
目白NTビル	東京都豊島区目白二丁目 1番1号	信託受益権	4,497.27	3,210	3,125
東信東池袋ビル	東京都豊島区東池袋 五丁目44番15号	信託受益権	1,645.19	1,010	993
三井ウッディビル	東京都江東区東陽二丁目 4番14号	信託受益権	4,006.20	2,620	2,509
板橋本町ビル	東京都板橋区清水町 36番1号	信託受益権	6,356.89	3,220	3,186
ANTEX24ビル	東京都台東区台東一丁目 1番14号	信託受益権	2,267.59	1,730	1,786
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区台東一丁目 38番9号	信託受益権	2,659.67	1,670	1,581
イーストサイドビル	東京都台東区柳橋一丁目 1番11号	信託受益権	2,096.92	1,450	1,387
I-S南森町ビル	大阪府大阪市北区東天満 二丁目6番5号	信託受益権	4,164.82	2,400	2,285
サンワールドビル	大阪府大阪市西区北堀江 一丁目6番2号	信託受益権	3,314.58	1,210	1,259
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市中区 丸の内三丁目14番32号	信託受益権	4,219.19	1,740	1,647
MK麹町ビル	東京都千代田区麹町 四丁目2番1号	信託受益権	1,752.31	1,920	1,817
虎ノ門桜ビル	東京都港区虎ノ門三丁目 22番1号	信託受益権	3,049.65	4,130	4,297
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目 5番7号	信託受益権	1,694.62	2,040	2,092
神田オーシャンビル	東京都千代田区内神田 一丁目15番2号	信託受益権	1,484.74	1,480	1,458

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
Shinto GINZA EAST	東京都中央区築地三丁目1番10号	信託受益権	1,198.24	1,380	1,367
ニューリバービルディング	東京都中央区新川一丁目10番14号	信託受益権	3,882.61	3,010	3,074
(仮称)FORECAST早稲田FIRST (早稲田SIAビル)(注3)	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,340.66	4,930	4,827
(仮称)FORECAST五反田WEST	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	信託受益権	8,981.55	6,660	6,801
大宮センタービル	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号	信託受益権	14,311.77	16,200	15,732
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号	信託受益権	5,102.55	2,890	2,887
NORE伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	信託受益権	3,857.58	2,960	2,858
NORE名駅	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号	信託受益権	4,296.12	2,640	2,539
タワーコート北品川	東京都品川区北品川三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	12,900	11,326
スカイビルズN11	北海道札幌市北区北11条西二丁目4番10号	信託受益権	8,567.50	1,670	1,617
マイアトリア名駅	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目9番6号	信託受益権	2,891.04	1,430	1,312
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,190	1,134
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	848	805
シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区筒井三丁目28番25号	信託受益権	1,800.00	767	728
シエル薬院	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	687	661
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区神田多町二丁目5番1号	信託受益権	2,183.93	1,910	1,801
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区西新宿七丁目10番18号	信託受益権	1,383.31	3,450	3,486
光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台二丁目1番3号	信託受益権	6,244.03	2,160	2,081
合計			255,560.43	216,452	208,681

- (注1) 「期末算定価額」は、平成27年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「帳簿価額」は、平成27年12月31日現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。))から、減価償却累計額を控除した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。
- (注4) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第6期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)				第7期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)			
	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	16	100.0	83	1.8	16	100.0	86	1.3
(仮称)FORECAST日本橋EAST	2	100.0	81	1.8	2	100.0	80	1.2
FORECAST四谷	13	100.0	49	1.1	13	100.0	53	0.8
FORECAST新宿AVENUE	7	100.0	180	3.9	7	100.0	202	3.0
FORECAST市ヶ谷	20	86.2	159	3.5	22	86.3	123	1.8
FORECAST三田	5	100.0	57	1.3	5	100.0	60	0.9
FORECAST新宿SOUTH	20	95.5	538	11.8	19	100.0	551	8.3
FORECAST桜橋	5	85.4	175	3.8	6	100.0	181	2.7
グリーンオーク茅場町	6	100.0	99	2.2	6	100.0	101	1.5
グリーンオーク九段	4	100.0	96	2.1	4	100.0	96	1.5
グリーンオーク高輪台	11	100.0	69	1.5	11	100.0	77	1.2
グリーンオーク御徒町	5	100.0	64	1.4	5	100.0	87	1.3
東池袋センタービル	4	87.9	96	2.1	5	100.0	56	0.8
セントラル代官山	4	93.6	69	1.5	4	100.0	85	1.3
JSプロレベル	7	100.0	237	5.2	7	90.3	227	3.4
広尾リープレックス・ビズ	8	100.0	58	1.3	8	100.0	75	1.1
芝公園三丁目ビル	4	100.0	159	3.5	4	100.0	215	3.2
(仮称)FORECAST飯田橋	24	100.0	95	2.1	24	100.0	126	1.9
九段北325ビル	8	100.0	37	0.8	8	100.0	52	0.8
(仮称)FORECAST内神田	5	100.0	38	0.8	5	100.0	40	0.6
イトーピア岩本町二丁目ビル	9	100.0	62	1.4	9	100.0	95	1.4
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	67	1.5	9	100.0	87	1.3
イトーピア岩本町ANNEXビル	7	100.0	51	1.1	6	87.2	65	1.0
久松町リープレックス・ビズ	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
(仮称)FORECAST人形町	7	100.0	44	1.0	7	100.0	59	0.9
KDX人形町ビル	6	100.0	38	0.8	6	100.0	53	0.8
(仮称)FORECAST新常盤橋	11	100.0	40	0.9	10	85.3	52	0.8
西新宿三晃ビル	8	100.0	50	1.1	8	100.0	64	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	31	0.7	6	100.0	44	0.7
(仮称)FORECAST品川	6	83.3	50	1.1	7	100.0	65	1.0
西五反田8丁目ビル	8	100.0	55	1.2	8	100.0	74	1.1
藤和東五反田ビル	6	82.2	44	1.0	8	100.0	57	0.9
(仮称)FORECAST高田馬場	7	100.0	122	2.7	7	100.0	167	2.5
目白NTビル	5	100.0	86	1.9	5	100.0	114	1.7
東信東池袋ビル	4	100.0	30	0.7	4	100.0	40	0.6
三井ウッディビル	5	79.2	62	1.4	5	79.2	82	1.2
板橋本町ビル	3	86.3	96	2.1	4	100.0	127	1.9
ANTEX24ビル	6	100.0	43	1.0	5	73.5	49	0.7
イトーピア清洲橋通ビル	7	100.0	46	1.0	7	100.0	65	1.0
イーストサイドビル	4	100.0	38	0.8	4	100.0	45	0.7
I-S南森町ビル	15	97.1	70	1.5	15	97.1	91	1.4

不動産等の名称	第6期 (自平成27年1月1日 至平成27年6月30日)				第7期 (自平成27年7月1日 至平成27年12月31日)			
	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
サンワールドビル	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
丸の内三丁目ビル	21	94.7	52	1.1	22	100.0	72	1.1
MK麹町ビル	9	100.0	26	0.6	9	100.0	49	0.7
虎ノ門桜ビル	-	-	-	-	4	48.5	58	0.9
ラ・ペリテAKASAKA	-	-	-	-	5	73.7	46	0.7
神田オーシャンビル	-	-	-	-	22	95.8	45	0.7
Shinto GINZA EAST	-	-	-	-	7	100.0	35	0.5
ニューリバービルディング	-	-	-	-	12	100.0	93	1.4
(仮称)FORECAST早稲田FIRST	-	-	-	-	8	100.0	140	2.1
(仮称)FORECAST五反田WEST	-	-	-	-	13	100.0	207	3.1
大宮センタービル	-	-	-	-	24	95.8	482	7.2
三井住友銀行高麗橋ビル	-	-	-	-	21	98.6	129	1.9
NORE伏見	-	-	-	-	7	100.0	102	1.5
NORE名駅	-	-	-	-	20	100.0	87	1.3
タワーコート北品川	266	96.0	383	8.4	262	94.6	381	5.7
スカイヒルズN11	1	100.0	61	1.3	1	100.0	61	0.9
マイアトリア名駅	68	100.0	50	1.1	63	88.9	50	0.8
マイアトリア栄	1	100.0	38	0.8	1	100.0	38	0.6
マックヴィラージュ平安	1	100.0	29	0.6	1	100.0	28	0.4
シーム・ドエル筒井	1	100.0	24	0.5	1	100.0	24	0.4
シエル薬院	41	98.1	24	0.5	38	91.3	24	0.4
神田リープレックス・リズ	37	91.6	40	0.9	41	100.0	54	0.8
小滝橋パシフィカビル	8	100.0	55	1.2	8	100.0	93	1.4
光明池アクト	25	98.9	108	2.4	25	98.9	145	2.2
合計	798	96.7	4,577	100.0	938	96.8	6,672	100.0

- (注1) 「テナント総数」は、各期末時点における各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がバス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。
- (注5) 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。
- (注6) 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。

〈4〉有価証券組入資産明細

平成27年12月31日現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (注1)		評価額 (注1)(注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (千円)	金額 (百万円)	単価 (千円)	金額 (百万円)		
合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	-	-	104	-	104	-	(注3)
合計		-	-	104	-	104	-	-

- (注1) 記載単位未満を切捨てて記載しています。
- (注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。
- (注3) 運用資産は、「ホームマートホライゾンビル」及び「スプランディッド難波」の不動産信託受益権です。なお、平成28年1月28日付で117百万円の追加出資を行い、本書の日付現在の運用資産は「三宮ファーストビル」を加えた3物件の不動産信託受益権となっています。

〈5〉特定取引の契約額等及び時価の状況表

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	34,400,000	34,400,000	△109,269 (注3)
	金利キャップ取引	4,528,990	-	-
合計		38,928,990	34,400,000	△109,269

- (注1) 契約額等は、想定元本等に基づいています。また、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。また、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 金利スワップ取引|受取変動・支払固定の時価の金額については、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

〈6〉その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「〈3〉不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成27年12月31日現在同欄及び前記「〈4〉有価証券組入資産明細」の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈7〉国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

〈1〉資本的支出の予定

本投資法人が平成27年12月31日現在保有する資産に関し、第8期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円) (注)		
				総額	当期支払額	既支払額
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	立体駐車場整備工事	自平成28年1月 至平成28年6月	45	-	-
(仮称) FORECAST高田馬場	東京都豊島区	外壁タイル面補修工事	自平成28年1月 至平成28年6月	37	-	-
三井ウッディビル	東京都江東区	空調機更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	33	-	-
FORECAST桜橋	東京都中央区	中央監視設備更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	32	-	-
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	中央監視設備更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	31	-	-
FORECAST桜橋	東京都中央区	全熱交換器更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	30	-	-
(仮称) FORECAST内神田	東京都千代田区	空調機更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	30	-	-
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	自動火災報知設備更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	30	-	-
JSプログレビル	東京都大田区	中央監視設備更新工事〔1期〕	自平成28年1月 至平成28年6月	20	-	-
JSプログレビル	東京都大田区	中央監視設備更新工事〔3期〕	自平成28年1月 至平成28年6月	16	-	-
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	中央監視設備更新工事	自平成28年1月 至平成28年6月	15	-	-
光明池アクト	大阪府堺市	火災受信機改修更新	自平成28年1月 至平成28年6月	15	-	-
(仮称) FORECAST高田馬場	東京都新宿区	トイレ増設工事	自平成28年1月 至平成28年6月	11	-	-
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	男女トイレ改修工事	自平成28年1月 至平成28年6月	10	-	-
JSプログレビル	東京都大田区	中央監視設備更新工事〔2期〕	自平成28年1月 至平成28年6月	7	-	-

(注) 「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉期中の資本的支出

本投資法人が平成27年12月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は395百万円であり、費用に区分された修繕費97百万円と合わせ、計492百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
東池袋センタービル	東京都豊島区	空調機更新工事	自平成27年10月 至平成27年12月	77
ANTEX24ビル	東京都台東区	空調機更新工事	自平成27年10月 至平成27年12月	62
東池袋センタービル	東京都豊島区	照明LED化工事	自平成27年10月 至平成27年12月	37
FORECAST桜橋	東京都中央区	エレベーター改修工事	自平成27年9月 至平成27年9月	22
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	給水配管更新工事	自平成27年11月 至平成27年12月	12
JSプログレビル	東京都大田区	受変電設備改修工事	自平成27年12月 至平成27年12月	11
光明池アクト	大阪府堺市	エレベーター改修工事	自平成27年12月 至平成27年12月	10
その他の資本的支出				161
合計				395

(注) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈3〉長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
	自平成24年7月1日 至平成25年6月30日	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日
当期首積立金残高	19	31	45	174	480
当期積立額	12	58	161	400	468
当期積立金取崩額	-	(注1) 44	33	93	395
次期繰越額	31	45	174	480	553

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

(注2) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第6期	第7期
	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日
(a) 資産運用報酬(注1)	223,520	449,570
(b) 資産保管手数料	5,882	10,616
(c) 一般事務委託手数料	25,577	43,286
(d) 役員報酬	1,920	1,920
(e) 会計監査人報酬	14,000	13,900
(f) その他営業費用	78,947	113,231
合計	349,848	632,524

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の資産の帳簿価額に算入した物件及び投資有価証券の取得に係る運用報酬分が第6期は842,102千円、第7期は471,050千円あります。

(注2) 上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

(2) 借入状況

平成27年12月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月12日	600	-	0.63	平成28年2月22日 (注3)	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	5,000	5,000	0.41	平成28年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月12日	2,000	2,000	0.41	平成28年8月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行	500	500	0.63	平成28年8月22日 (注5)	期限一括 (注5)	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行株式会社	500	500						
	計			19,100	19,400				
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	6,500	6,500	0.43	平成29年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,100	2,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月19日	3,700	3,700	0.43	平成29年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,500	1,500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社	平成27年2月12日	1,000	1,000	0.43	平成29年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,600	4,600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年4月24日	900	900	0.80	平成30年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		750	750					
株式会社りそな銀行	750		750						
株式会社三菱東京UFJ銀行	-		400						
株式会社三井住友銀行	-		700						
株式会社りそな銀行	平成27年7月2日	-	700	0.44 (注6)	平成30年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社		-	700						
計									

区分	借入先	借入日	当期末残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年1月8日	5,700	5,700	0.46	平成30年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成27年2月12日	500	500	0.46	平成30年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	1,070	1,070	0.91	平成31年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年4月24日	2,300	2,300	0.51 (注6)	平成31年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		1,250	1,250					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社新生銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年7月2日	-	2,500	0.54 (注6)	平成31年7月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		-	2,000					
	株式会社三井住友銀行		-	1,500					
	株式会社りそな銀行		-	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		-	500					
株式会社新生銀行	-		750						
みずほ信託銀行株式会社	-	750							
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月12日	2,500	2,500	0.85	平成32年2月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		500	500						
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000						
株式会社りそな銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社新生銀行		500	500						
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		平成27年3月12日	3,500						3,500
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年7月2日	-	2,000	0.65 (注6)	平成32年7月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		-	2,000						
三菱UFJ信託銀行株式会社		-	2,000						
株式会社三井住友銀行		-	500						
株式会社りそな銀行		-	500						
三井住友信託銀行株式会社		-	500						
株式会社新生銀行	-	1,750							
みずほ信託銀行株式会社	-	1,750							
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月12日	500	500	1.24	平成35年2月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
計			60,570	85,070					
合計			79,670	104,470					

(注1) 「当期末残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。
(注3) 平成27年10月6日付で600百万円を期限前返済しています。
(注4) 使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。
(注5) 2,000百万円を借入しましたが、平成27年7月31日付で1,100百万円を期限前返済しています。
(注6) 金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

〈3〉投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈4〉短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈5〉新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況**〈1〉不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等**

不動産等及び資産対応証券等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
虎ノ門桜ビル	平成27年7月2日	4,120	-	-	-	-
ラ・ペリテAKASAKA	平成27年7月2日	2,000	-	-	-	-
神田オーシャンビル	平成27年7月2日	1,440	-	-	-	-
Shinto GINZA EAST	平成27年7月2日	1,352	-	-	-	-
ニューリバービルディング	平成27年7月2日	3,000	-	-	-	-
(仮称)FORECAST早稲田FIRST	平成27年7月2日	4,775	-	-	-	-
(仮称)FORECAST五反田WEST	平成27年7月2日	6,520	-	-	-	-
大宮センタービル	平成27年7月2日	15,330	-	-	-	-
大宮センタービル立体駐車場	平成27年9月28日	255	-	-	-	-
三井住友銀行高麗橋ビル	平成27年7月2日	2,850	-	-	-	-
NORE伏見	平成27年7月2日	2,840	-	-	-	-
NORE名駅	平成27年7月2日	2,520	-	-	-	-
合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分	平成27年12月17日	102	-	-	-	-
合計		47,105	-	-	-	-

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

〈2〉その他の資産の売買状況等

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

③ 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	虎ノ門桜ビル	平成27年7月2日	信託受益権	4,120	4,130	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	ラ・ベリテAKASAKA	平成27年7月2日	信託受益権	2,000	2,030	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	神田オーシャンビル	平成27年7月2日	信託受益権	1,440	1,440	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	Shinto GINZA EAST	平成27年7月2日	信託受益権	1,352	1,370	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	ニューリバービルディング	平成27年7月2日	信託受益権	3,000	3,010	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	(仮称) FORECAST早稲田FIRST	平成27年7月2日	信託受益権	4,775	4,840	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	(仮称) FORECAST五反田WEST	平成27年7月2日	信託受益権	6,520	6,620	森井総合鑑定 株式会社	平成27年5月1日
	大宮センタービル	平成27年7月2日	信託受益権	15,330	15,500	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	大宮センタービル 立体駐車場	平成27年9月28日	不動産	255	292	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年9月1日
	三井住友銀行高麗橋ビル	平成27年7月2日	信託受益権	2,850	2,850	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	NORE伏見	平成27年7月2日	信託受益権	2,840	2,850	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	NORE名駅	平成27年7月2日	信託受益権	2,520	2,520	一般財団法人 日本不動産研究所	平成27年5月1日
	合計			47,002	47,452		

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。
 (注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。
 (注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

② 資産対応証券

取得 又は 譲渡	銘柄名	取引年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
取得	合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分	平成27年12月17日	匿名組合出資持分	102 (注3)	114
	合計			102	114

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該資産対応証券の取得(出資)に要した諸費用を含まない金額を記載しています。
 (注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。
 (注3) 平成28年1月28日付で、117百万円の追加出資を行っています。
 (注4) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

③ その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」及び「②資産対応証券」に記載されている取引以外の取引はありません。

④ 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注3)	利害関係人等(注1)との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (注4)
		支払先	支払金額(B) (千円) (注3)	
不動産売買媒介手数料	416,970	双日総合管理株式会社	7,710	1.8%
損害保険料(注5)	9,697	双日インシュアランス株式会社	9,697	100.0%
管理業務費	504,366	双日総合管理株式会社	280,309	55.6%
その他賃貸事業費用	248,879	双日総合管理株式会社	25,673	10.3%

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
 (注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。
 (注3) 「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。
 (注4) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 (注5) 「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。
 (注6) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。
 双日総合管理株式会社 修繕工事(修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。) 356,087千円
 双日総合管理株式会社 調査費 5,800千円

⑤ 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

経理の状況

〈1〉資産、負債、元本及び損益の状況

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

〈2〉減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈4〉自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

〈5〉海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

〈1〉お知らせ

①平成27年9月18日に、本投資法人の第5回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項について規約を変更しました。 <ul style="list-style-type: none"> 本投資法人の本店所在地を平成27年12月31日までに開催される本投資法人役員会において決定する本投資法人の本店移転日をもって東京都港区とする変更 「投資信託及び投資法人に関する法律」の改正に伴う、投資主総会を一定の日及びその日以後遅滞なく召集する旨、並びに監督役員の任期を法令に定める限度において投資主総会の決議により短縮又は延長できる旨の規定の新設 「投資信託及び投資法人に関する法律施行規則」の改正に伴う、資産を主として同規則に規定する不動産等資産に対する投資として運用することを目的とする旨を明確にする規定の修正 「投資信託及び投資法人に関する法律施行令」の改正により、特定資産に該当する資産が追加されたことに伴う規定の整備 投資法人の課税負担を軽減することを目的とする利益超過分配を可能とする旨の変更 新投資口予約権証券の発行関連費用を本投資法人の負担とすることを明確化する規定の修正 運用報酬2の算出にあたり、本投資法人が自己投資口を保有する場合の取り扱いを明確化する規定の修正 「租税特別措置法施行規則」の改正に伴い不要となった投資制限に関する規定の削除 その他、表現の変更及び統一並びに不要となった規定の削除等
第2号議案 執行役員1名選任の件	平成27年10月1日付で石川久夫が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	渾大防清が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	平成27年10月1日付で島田康弘及び矢作大が監督役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	福田匠が補欠監督役員に選任されました。

②当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

承認日	件名	概要
平成27年9月18日	資産運用委託契約変更契約書の締結	平成27年9月18日付の本投資法人第5回投資主総会において決議された投資法人規約の一部変更に伴い、平成27年10月9日付で双日リートアドバイザーズ株式会社との間で資産運用委託契約変更契約書を締結することを承認しました。
平成27年12月24日	個人情報の保護に関する覚書の締結	行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律の施行に伴い、平成27年12月24日付で双日リートアドバイザーズ株式会社との間で個人情報の保護に関する覚書を締結することを承認しました。
平成27年12月24日	投資口事務代行委託契約に関する覚書及び個人番号関係事務の再委託に関する許諾書の締結	行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律の施行に伴い、平成27年12月24日付で三菱UFJ信託銀行株式会社との間で以下の契約等を締結することを承認し、投資主等の個人番号及び法人番号の収集及び登録に関する事務並びに投資主等の個人番号及び法人番号の保管、利用及び廃棄又は削除に関する事務等を新たに委託しました。 ①平成22年9月8日付投資口事務代行委託契約の内容を変更する覚書 ②個人番号関係事務の再委託に関する許諾書

〈2〉その他

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

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,291,302	4,357,068
信託現金及び信託預金	8,887,346	11,764,110
営業未収入金	122,224	126,082
前払費用	277,811	340,299
繰延税金資産	2	3
未収還付法人税等	3,611	1,586
未収消費税等	1,318,463	606,571
その他	13,842	274
貸倒引当金	△ 0	△ 0
流動資産合計	12,914,604	17,195,997
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	37,371,083	47,703,906
減価償却累計額	△ 1,897,144	△ 2,621,440
信託建物 (純額)	35,473,939	45,082,466
信託構築物	141,062	146,869
減価償却累計額	△ 15,425	△ 19,834
信託構築物 (純額)	125,636	127,034
信託機械及び装置	8,847	18,705
減価償却累計額	△ 517	△ 1,067
信託機械及び装置 (純額)	8,330	17,638
信託工具、器具及び備品	14,838	23,982
減価償却累計額	△ 812	△ 2,146
信託工具、器具及び備品 (純額)	14,025	21,835
信託土地	109,521,024	147,626,494
有形固定資産合計	145,142,955	192,875,469
無形固定資産		
信託借地権	15,806,025	15,806,025
無形固定資産合計	15,806,025	15,806,025
投資その他の資産		
投資有価証券	282,269	104,015
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	456,632	610,811
その他	29,886	31,118
投資その他の資産合計	778,898	756,055
固定資産合計	161,727,878	209,437,549
資産合計	174,642,483	226,633,547

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年6月30日)	当期 (平成27年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	706,752	815,105
1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	19,400,000
未払費用	147,306	229,591
前受金	823,284	1,036,627
その他	328,923	419,616
流動負債合計	11,106,266	21,900,940
固定負債		
長期借入金	70,570,000	85,070,000
信託預り敷金及び保証金	5,498,160	7,380,495
固定負債合計	76,068,160	92,450,495
負債合計	87,174,426	114,351,435
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	85,364,159	109,285,298
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,103,897	2,996,813
剰余金合計	2,103,897	2,996,813
投資主資本合計	87,468,056	112,282,111
純資産合計	*1 87,468,056	*1 112,282,111
負債純資産合計	174,642,483	226,633,547

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 平成27年 1月 1日 至 平成27年 6月30日	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	*1 4,142,720	*1 6,011,649
その他賃貸事業収入	*1 434,822	*1 660,827
受取配当金	19,376	9,874
営業収益合計	4,596,919	6,682,351
営業費用		
賃貸事業費用	*1 1,690,565	*1 2,343,286
資産運用報酬	223,520	449,570
資産保管手数料	5,882	10,616
一般事務委託手数料	25,577	43,286
役員報酬	1,920	1,920
会計監査人報酬	14,000	13,900
その他営業費用	78,947	113,231
営業費用合計	2,040,413	2,975,811
営業利益	2,556,505	3,706,539
営業外収益		
受取利息	744	1,242
還付加算金	-	1,883
営業外収益合計	744	3,125
営業外費用		
支払利息	183,682	288,328
融資関連費用	184,030	291,462
投資口交付費	112,404	160,447
デリバティブ評価損	119	13
営業外費用合計	480,235	740,251
経常利益	2,077,014	2,969,414
税引前当期純利益	2,077,014	2,969,414
法人税、住民税及び事業税	659	682
法人税等調整額	497	△ 1
法人税等合計	1,157	681
当期純利益	2,075,856	2,968,733
前期繰越利益	28,041	28,079
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,103,897	2,996,813

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) (ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	36,919,883	1,107,258	1,107,258	38,027,142	38,027,142
当期変動額					
新投資口の発行	48,444,275			48,444,275	48,444,275
剰余金の配当		△ 1,079,217	△ 1,079,217	△ 1,079,217	△ 1,079,217
当期純利益		2,075,856	2,075,856	2,075,856	2,075,856
当期変動額合計	48,444,275	996,639	996,639	49,440,914	49,440,914
当期末残高	*1 85,364,159	2,103,897	2,103,897	87,468,056	87,468,056

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	85,364,159	2,103,897	2,103,897	87,468,056	87,468,056
当期変動額					
新投資口の発行	23,921,139			23,921,139	23,921,139
剰余金の配当		△ 2,075,817	△ 2,075,817	△ 2,075,817	△ 2,075,817
当期純利益		2,968,733	2,968,733	2,968,733	2,968,733
当期変動額合計	23,921,139	892,915	892,915	24,814,055	24,814,055
当期末残高	*1 109,285,298	2,996,813	2,996,813	112,282,111	112,282,111

V. 注記表

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】

項目	前期（ご参考） 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～41年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～41年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は406,793千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は122,225千円です。
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

項目	前期（ご参考） 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） （平成27年6月30日）	当期 （平成27年12月31日）
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">（単位：千円） 50,000</div>	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 <div style="text-align: right;">（単位：千円） 50,000</div>

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div>	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div>
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 3,367,201 共益費 633,935 駐車場収入 141,582 4,142,720 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 356,978 その他賃貸収入 77,843 434,822 不動産賃貸事業収益合計 4,577,542	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,794,627 共益費 1,010,414 駐車場収入 206,606 6,011,649 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 553,277 その他賃貸収入 107,549 660,827 不動産賃貸事業収益合計 6,672,476
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 344,898 水道光熱費 384,148 損害保険料 5,206 修繕費 75,307 租税公課 150,801 減価償却費 549,104 信託報酬 16,893 その他賃貸事業費用 164,205 不動産賃貸事業費用合計 1,690,565	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 504,366 水道光熱費 580,820 損害保険料 7,796 修繕費 97,292 租税公課 150,796 減価償却費 730,589 信託報酬 22,744 その他賃貸事業費用 248,879 不動産賃貸事業費用合計 2,343,286
C. 不動産賃貸事業損益 （A－B） 2,886,976	C. 不動産賃貸事業損益 （A－B） 4,329,190

【投資主資本等変動計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 304,060口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 391,760口

【税効果会計に関する注記】

前期（ご参考） （平成27年6月30日）	当期 （平成27年12月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div> 未払事業税損金不算入額 2 貸倒引当金 0 繰延税金資産合計 2 繰延税金資産の純額 2	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 <div style="text-align: right;">（単位：千円）</div> 未払事業税損金不算入額 3 貸倒引当金 0 繰延税金資産合計 3 繰延税金資産の純額 3
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 34.15% （調整） 支払分配金の損金算入額 △34.13% 住民税均等割 0.03% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 32.31% （調整） 支払分配金の損金算入額 △32.32% 住民税均等割 0.02% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%
3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」（平成27年法律第9号）が平成27年3月31日に公布され、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率の引下げが行われることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用される法定実効税率は、平成27年7月1日に開始する事業年度以降に解消が見込まれる一時差異については従来の34.15%から32.31%になります。 なお、この税率の変更による影響額は軽微です。	—

【リースにより使用する固定資産に関する注記】

前期（ご参考） 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日)(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	2,291,302	2,291,302	－
(2) 信託現金及び信託預金	8,887,346	8,887,346	－
(3) 未収消費税等	1,318,463	1,318,463	－
資産合計	12,497,111	12,497,111	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	9,100,000	9,100,000	－
(5) 長期借入金	70,570,000	70,652,461	82,461
負債合計	79,670,000	79,752,461	82,461
(6) デリバティブ取引	13	3,283	3,270

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項
 (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 及び(3) 未収消費税等
 これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。
 (4) 1年内返済予定の長期借入金 及び(5) 長期借入金
 長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
 (6) デリバティブ取引
 ①ヘッジ会計が適用されていないもの

(単位:千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,586,880	－	13	△119
	合計	4,586,880	－	13	△119

※1 上記取引については時価評価を行い、評価損益を損益計算書に計上しています。
 ※2 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	34,400,000	34,400,000	3,270	※3
			(※1)	(※1)		
	合計		34,400,000	34,400,000	3,270	

※1 当該金額には、平成27年6月30日付で締結した金利スワップ契約の契約額(24,500,000千円)が含まれています。金利スワップのヘッジ対象となる借入れの実行日は平成27年7月2日です。
 ※2 平成27年6月30日付で締結した金利スワップについては、平成27年6月30日時点において、金利スワップの特例処理により一体として処理される長期借入金の発生が認識されないことから、平成27年6月30日時点における時価を上表に記載しています。なお、平成27年6月30日付で締結した金利スワップを除く金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、(5)長期借入金の時価に含めて記載しており、上表には含まれていません。
 ※3 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
 賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額5,498,160千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないことから、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。
 投資有価証券(貸借対照表計上額282,269千円)に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	2,291,302	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	8,887,346	－	－	－	－	－
未収消費税等	1,318,463	－	－	－	－	－
合計	12,497,111	－	－	－	－	－

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	9,100,000	21,600,000	17,200,000	21,770,000	9,500,000	500,000
合計	9,100,000	21,600,000	17,200,000	21,770,000	9,500,000	500,000

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません(注2)参照)。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	4,357,068	4,357,068	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,764,110	11,764,110	—
(3) 未収消費税等	606,571	606,571	—
資産合計	16,727,750	16,727,750	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,400,000	—
(5) 長期借入金	85,070,000	85,239,666	169,666
負債合計	104,470,000	104,639,666	169,666
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金 及び(3) 未収消費税等

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金 及び(5) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

(単位:千円)

区分	種類	契約額等		時価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,528,990	—	—	△13
	合計	4,528,990	—	—	△13

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

※2 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	34,400,000	34,400,000	(※)	—
	合計		34,400,000	34,400,000		

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、(5) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額7,380,495千円)については、市場価格が無く、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないことから、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券(貸借対照表計上額104,015千円)に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	4,357,068	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,764,110	—	—	—	—	—
未収消費税等	606,571	—	—	—	—	—
合計	16,727,750	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	19,400,000	21,800,000	20,300,000	21,970,000	20,500,000	500,000
合計	19,400,000	21,800,000	20,300,000	21,970,000	20,500,000	500,000

【賃貸等不動産に関する注記】

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) (ご参考)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
75,259,998	85,688,982	160,948,980	165,683,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
 (注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。
 (注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主たる増加額は「芝公園三丁目」等33物件(合計86,144,173千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年6月期(第6期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

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

貸借対照表計上額(千円)			当期末の時価(千円)
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
160,948,980	47,732,514	208,681,494	216,452,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
 (注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。
 (注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「大宮センタービル」等11物件(合計48,067,803千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。
 (注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年12月期(第7期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) (ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日総合管理 株式会社	不動産管理業	-	管理業務費	220,529	営業未払金	128,209
				修繕工事 (注1)	131,319		
				その他賃貸 事業費用	17,219		
利害関係人等	双日新都市開 発株式会社	不動産業	-	不動産売買 媒介手数料	710,400	-	-
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	0.6%	短期借入金の 返済	1,500,000	-	-
				-	-	1年内返済 予定の長期 借入金	500,000
				長期借入金の 借入	6,000,000	長期借入金	8,300,000
				信託報酬	11,299	-	-
				一般事務委託 手数料	25,577	未払費用	16,722
				支払利息	19,462		
				融資関連費用	11,112	前払費用	25,720
		長期前払費用	41,008				

(注1) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
 (注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
 (注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等: 市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日総合管理 株式会社	不動産管理業	-	駐車場収入	751	前受金	756
				不動産売買 媒介手数料	7,710	営業未払金	344,481
				管理業務費	280,309		
				修繕工事 (注1)	356,087		
				その他賃貸 事業費用	25,673		
				調査費	5,800		
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	-	-	-	1年内返済 予定の長期 借入金	2,500,000
				長期借入金の 借入	4,000,000	長期借入金	10,300,000
				信託報酬	14,945	-	-
				一般事務委託 手数料	43,286	未払費用	23,774
				支払利息	33,073		
				融資関連費用	20,075	前払費用	37,272
						長期前払費用	74,234

(注1) 修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
(注3) 取引条件及び取引条件の決定方針等：市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日		当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日	
1口当たり純資産額	287,667円	1口当たり純資産額	286,609円
1口当たり当期純利益	7,708円	1口当たり当期純利益	7,588円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。
(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
当期純利益 (千円)	2,075,856	2,968,733
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,075,856	2,968,733
期中平均投資口数 (口)	269,292	391,217

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日) (ご参考)

1. 新投資口の発行

本投資法人は、平成27年6月10日及び平成27年6月22日開催の本投資法人役員会において、下記のとおり、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口の発行(海外募集分を含みます。以下同じです。)については平成27年7月1日に払込が完了し、第三者割当による新投資口の発行については平成27年7月28日に払込が完了しています。

a. 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数 84,000口(国内募集35,600口、海外募集48,400口)
払込金額(発行価額) 1口当たり 272,761円
払込金額(発行価額)の総額 22,911,924,000円
払込期日 平成27年7月1日
調達する資金の使途 下記2.に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

b. 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数 3,700口
払込金額(発行価額) 1口当たり 272,761円
払込金額(発行価額)の総額 1,009,215,700円
割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 3,700口
払込期日 平成27年7月28日
調達する資金の使途 借入金の返済に充当

2. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、平成27年7月2日付で不動産信託受益権(11物件 取得価格合計46,747百万円)を取得しました。

物件名称	所在地	取得価格 (百万円)(注1)	取得先
虎ノ門桜ビル	東京都港区	4,120	非開示(注2)
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区	2,000	非開示(注2)
神田オーシャンビル	東京都千代田区	1,440	合同会社ニコラスキャピタル7
Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1,352	合同会社ニコラスキャピタル7
ニューリバービルディング	東京都中央区	3,000	非開示(注2)
(仮称)FORECAST早稲田FIRST (早稲田SIAビル)(注3)	東京都新宿区	4,775	合同会社ニコラスキャピタル3
(仮称)FORECAST五反田WEST (ポーラ第3五反田ビル)(注3)	東京都品川区	6,520	五反田大橋インベストメント特定目的会社
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	15,330	合同会社ニコラスキャピタル5
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	2,850	合同会社ニコラスキャピタル3
NORE伏見	愛知県名古屋市	2,840	合同会社ニコラスキャピタル7
NORE名駅	愛知県名古屋市	2,520	合同会社ニコラスキャピタル7
合計		46,747	

(注1) 売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 取得先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。

(注3) 今後速やかに物件名称を変更することを予定しており、本表においては、当該物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで現在の物件名称を併記しています。本投資法人は、物件名称の変更にあたっては、その時期等についてエンドテナントに通知の上、実施するものとします。なお、変更予定の名称は現在の計画に基づくものであり、今後予定なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記「2.資産の取得」に記載の物件の取得及び関連費用の一部に充当するため、平成27年7月2日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱東京UFJ銀行	2,000 (注1)	基準金利に0.50%を加えた利率(注2)	変動	平成28年8月22日	期限一括返済
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	2,500	基準金利に0.30%を加えた利率(注2)(注3)	変動 (実質固定)	平成30年4月24日	
	11,000	基準金利に0.35%を加えた利率(注2)(注4)		平成31年7月22日	
	11,000	基準金利に0.40%を加えた利率(注2)(注5)		平成32年7月21日	
合計	26,500				

(注1) 上記1.b.記載の払込金額及び手持資金をもって、平成27年7月31日に1,100百万円を期限前返済しています。

(注2) 利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。

(注3) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.44375%となります。

(注4) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.54175%となります。

(注5) 金利スワップ契約の締結により実質的な調達金利を固定化しており、固定化後の実質的な調達金利は、0.65425%となります。

当期(自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)

該当事項はありません。

VI. 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	当期 自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	2,103,897,612	2,996,813,042
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,075,817,620 (6,827)	2,969,932,560 (7,581)
III 次期繰越利益	28,079,992	26,880,482
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数304,060口の整数倍となる2,075,817,620円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,969,932,560円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

VII. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成 28 年 2 月 16 日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

田澤治郎

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

山田大介

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の平成27年7月1日から平成27年12月31日までの第7期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

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

その他の事項

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

利害関係

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

以 上

VIII. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

	前期	当期
	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,077,014	2,969,414
減価償却費	549,104	730,589
投資口交付費	112,404	160,447
受取利息	△ 744	△1,242
支払利息	183,682	288,328
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 87,580	△3,857
前払費用の増減額 (△は増加)	△ 153,119	△62,488
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 305,388	△154,178
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 1,318,463	711,891
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△ 67,412	—
営業未払金の増減額 (△は減少)	452,268	△126,522
未払費用の増減額 (△は減少)	49,135	73,212
前受金の増減額 (△は減少)	468,378	213,342
その他	14,395	22,789
小計	1,973,673	4,821,725
利息の受取額	744	1,242
利息の支払額	△ 164,434	△279,254
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△ 4,866	1,342
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,805,117	4,545,056
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 85,679,606	△48,226,006
信託無形固定資産の取得による支出	△ 562,092	—
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	3,495,990	2,302,611
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 231,092	△349,121
敷金及び保証金の差入による支出	△ 60	—
投資有価証券の払戻による収入	671,800	279,000
投資有価証券の取得による支出	△ 254,200	△102,570
その他の支出	△ 29,873	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 82,589,135	△46,097,331
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,800,000	—
短期借入金の返済による支出	△ 9,950,000	—
長期借入れによる収入	50,200,000	26,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,400,000	△1,700,000
投資口の発行による収入	48,331,871	23,760,691
分配金の支払額	△ 1,076,852	△2,065,885
財務活動によるキャッシュ・フロー	86,905,018	46,494,805
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,121,000	4,942,530
現金及び現金同等物の期首残高	5,057,648	11,178,648
現金及び現金同等物の期末残高	*1 11,178,648	*1 16,121,179

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	前期	当期
	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

	前期	当期
	自 平成27年1月1日 至 平成27年6月30日	自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(平成27年6月30日現在) (単位:千円)	(平成27年12月31日現在) (単位:千円)
現金及び預金	2,291,302	4,357,068
信託現金及び信託預金	8,887,346	11,764,110
現金及び現金同等物	11,178,648	16,121,179

投資口の状況

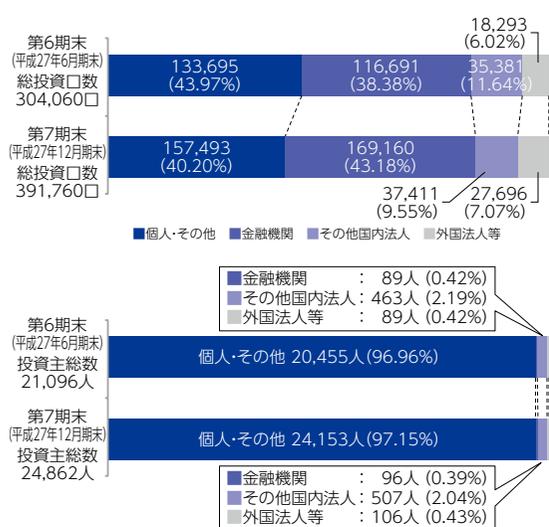
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成26年4月24日から平成27年12月30日(第7期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数内訳



主な投資主の状況(第7期末現在)

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

投資主インフォメーション

投資主メモ

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

●住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

●分配金について

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

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

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

●分配金計算書について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

投資口関係業務における マイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主さまのマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調書 *分配金に関する支払調書

【マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先】

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
→ お取引の証券会社までお問い合わせください。
証券会社とのお取引がない投資主様
→ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部 ☎0120-232-711