

真面目に、地道に、堅実に

Serious Steady Solid



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/>



2018年1月1日～2018年6月30日

第12期資産運用報告



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。

第12期（2018年6月期）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、ブリッジファンド「NRTグロース12」及び「NRTグロース13」を組成し、スポンサーがウェアハウジングしていた2物件（83億円）に加え新たに3物件（70億円）の優先交渉権を取得しました。結果として、当期末時点で保有するパイプラインの合計は16物件となり、これに5物件を加えた21物件（約402億円）を、2018年7月に実施した公募増資で取得しています。

当該公募増資では、本投資法人の特徴である高い「都心中規模オフィスの比率」「リスク耐性」を維持しつつ、都心住宅等を拡充することでポートフォリオ成長力の更なる強化を図りました。資産規模は約2,479億円、時価総額は1,500億円を超えグローバルインデックスへの組み入れも視野に入り、1口当たり分配金の更なる成長を目指すとともに、投資口価格の安定的な推移が期待されます。

また、約3年振りの公募増資にあたり、本投資法人の理念やポリシーを改めて整理し、新たなブランディングコンセプト「NIPPON VISION」として発表いたしました。公募増資及び「NIPPON VISION」の概要は本報告書P2以降をご覧ください。

第12期においても引き続きポートフォリオの内部成長に注力し、その結果、稼働率は当期末時点で99.5%と、高稼働率を維持しています。加えて、当期に契約更改時期の到来した144テナントのうち、46テナント（面積ベースで40.2%）で賃料増額改定に成功するなど、賃料の増額トレンドも継続しています。

本投資法人の特徴のひとつである「エンジニアリング・マネジメント（新たな収益源の創出、テナント満足度の向上、コスト削減等によって効果的にポートフォリオの収益力向上を目指す様々な施策の総称）」にも引き続き積極的に取り組み、第7期から第12期までの実績及び第13期の予定により、合計約2.4億円のNOI向上が見込まれています。

その結果、当期の1口当たり分配金は8,500円と、予想値である8,387円から113円（約1.3%）上昇し、上場以降の巡航1口当たり分配金は順調に成長しています。

今後とも、本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー各社と一体となり、ポートフォリオの永続的な資産価値の維持・向上及び投資主価値の最大化に向け邁進いたします。

引き続き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

杉田俊天

Contents

- 01 投資主の皆様へ
- 03 決算ハイライト
- 04 公募増資の概要
- 08 外部成長戦略
- 09 内部成長戦略
- 12 財務戦略

Financial Section

- 14 I 資産運用報告
- 38 II 貸借対照表
- 40 III 損益計算書
- 41 IV 投資主資本等変動計算書
- 42 V 注記表
- 54 VI 金銭の分配に係る計算書
- 55 VII 会計監査人の監査報告書
- 56 VIII キャッシュ・フロー計算書
（参考情報）
- 58 ポートフォリオ一覧
- 60 投資口・投資主の状況
- 61 投資主インフォメーション

堅実な日本人気質を大切にしながら、
新しい未来を創造していく独自の視点

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

堅持する投資規律と機動的かつタイムリーな投資

社会に密着した3用途に特化し経済環境に応じた
タイムリーな投資で「成長性」と「安定性」を追求

オフィス(働く)	50%以上
住宅(住まう)	50%以下
商業施設(消費する)	20%以下

上場以来買ってきた取得ポリシーを堅持した
規律ある投資行動

利回り ^(注1) 目標:4.5%	リスク耐性
都心比率	成長余力
競争力のある立地	中規模オフィス ^(注2)

需給バランスと分散に着眼した 磐石さの追究

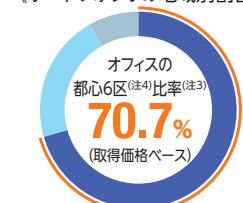
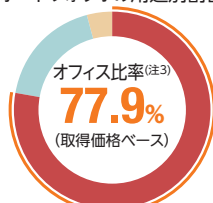
日本の社会に深く根付いた3つの投資対象
都心中規模オフィス・都心住宅への重点投資

都心中規模オフィスへの重点投資

限られた供給と豊富な需要 + 低い賃料変動リスク

《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》

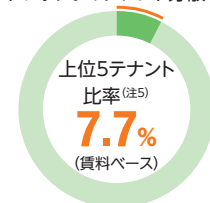


オフィスの中規模比率:100%

オフィスの東京経済圏比率:91.0%

究極に分散を効かせたポートフォリオ

《ポートフォリオのテナント分散の状況》



独自の視点を以て 不動産の未来価値を実現

ポートフォリオの強みを活かす
「三位一体マネジメント」

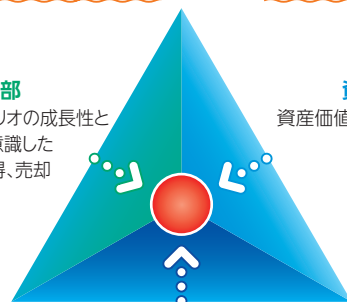
物件特性を活かす三位一体マネジメント

投資運用部

ポートフォリオの成長性と
安定性を意識した
物件の取得、売却

資産管理部

資産価値及び収益の
維持、向上



エンジニアリング・マネジメント室

全てのフェーズ(物件の取得、運用、売却)を
建築・設備のプロ目線でサポート

●三位一体マネジメント概要

ポートフォリオマネジメントの各要所で三部門が協働

- ▶ 投資判断のトリプルチェック
- ▶ 効果的なEMの実施
- ▶ 中長期的なポートフォリオ運用戦略の策定

(注1)「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。

(注2)「中規模オフィス」とは、延床面積10,000坪未満のオフィスビルを指します。以下、同じです。

(注3) 公募増資(2018年7月)後の数値を記載しています。

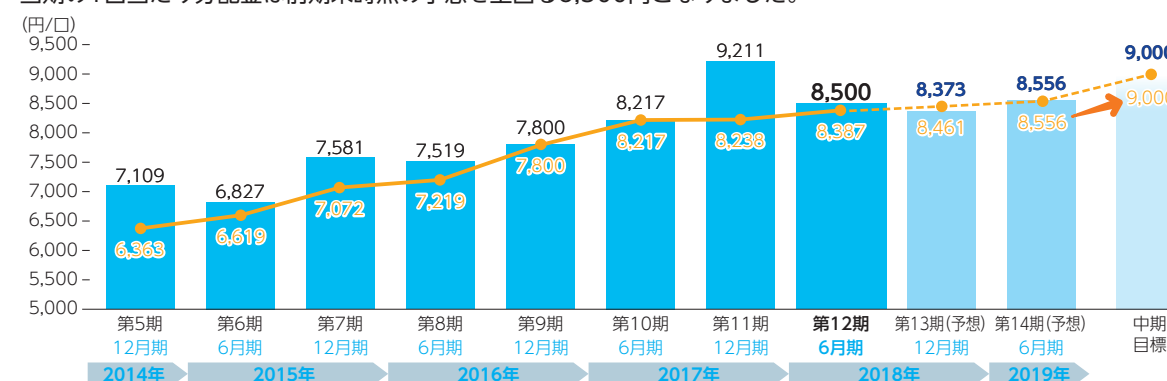
(注4)「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

(注5)「上位5テナント比率」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公募増資(2018年7月)後における各テナントの賃料(共益費を含む)の合計値に対する割合を記載しています。

決算ハイライト

1口当たり分配金の推移

当期の1口当たり分配金は前期末時点の予想を上回る8,500円となりました。



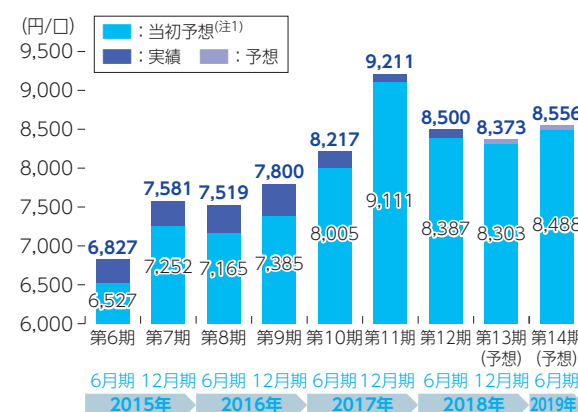
■：1口当たり分配金の実績 ■：1口当たり分配金の予想 ▲：巡航1口当たり分配金(一過性要因を除く)

第5期:費用化されていない固定資産税及び都市計画税(1口当たり)
第6期:費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用(1口当たり)
第7期:費用化されていない固定資産税及び都市計画税+ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額—投資口発行費用(1口当たり)
第8期:消費税精算差額(営業外収益)(1口当たり)
第11期:物件売却益相当額(1口当たり)
第12期:ブリッジファンドの物件売却益発生による配当増加相当額、解決金(1口当たり)
第13期:費用化されていない固定資産税及び都市計画税—投資口発行費用(1口当たり)

決算概要

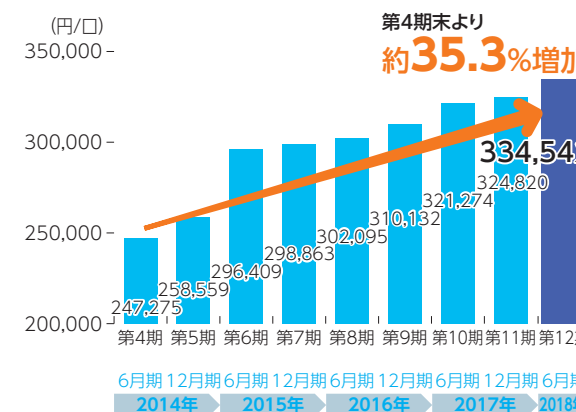
	第8期 (2016年6月期) 実績	第9期 (2016年12月期) 実績	第10期 (2017年6月期) 実績	第11期 (2017年12月期) 実績	第12期 (2018年6月期) 実績	第13期 (2018年12月期) 業績予想	第14期 (2018年12月期) 業績予想
営業収益	6,607百万円	6,836百万円	6,947百万円	7,553百万円	7,225百万円	8,418百万円	8,434百万円
営業利益	3,287百万円	3,527百万円	3,696百万円	4,115百万円	3,835百万円	4,575百万円	4,481百万円
経常利益	2,944百万円	3,055百万円	3,218百万円	3,608百万円	3,329百万円	3,767百万円	3,850百万円
当期純利益	2,944百万円	3,054百万円	3,218百万円	3,607百万円	3,329百万円	3,767百万円	3,850百万円
1口当たり 分配金	7,519円	7,800円	8,217円	9,211円	8,500円	8,373円	8,556円

1口当たり分配金と予想分配金の推移



(注1)「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6期：2015年2月19日、第7期：2015年8月20日、第8期：2016年2月18日、第9期：2016年8月16日、第10期：2017年2月16日、第11期：2017年9月15日、第12期：2018年2月16日、第13期及び第14期：2018年6月8日

1口当たりNAV^(注2)の推移



(注2)「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)÷発行済投資口の総口数)－各期の1口当たり分配金として計算しています。

公募増資の概要

募集形態	グローバル・オフリング(Reg.S+144A)
発行決議日	2018年6月8日
条件等決定日	2018年6月20日
発行価格	307,235円
発行価額	296,206円
調達金額 ^(注1)	17,230百万円
発行投資口数	国内一般募集：23,407口 第三者割当：2,770口 海外募集：31,993口 計：58,170口
発行済投資口数	449,930口
トランシェ比率 ^(注1)	国内：海外＝45：55 国内一般：国内機関＝66.7：33.3
需要	約13倍(国内一般：約29倍 国内機関：約5倍 海外：約7倍)

(注1)第三者割当による発行分を含んでいます。

公募増資の効果

		第11期末時点 (2017年12月末時点)	公募増資後
ポートフォリオ	物件数	66件	87件
	資産規模 (取得価格ベース)	2,077億円	2,479億円
	平均NOI利回り (平均償却後NOI利回り)	4.9% (4.1%)	4.9% (4.1%)
	上位5物件の比率(取得価格ベース) 上位5テナントの比率(賃貸面積ベース)	26.7% 7.9%	22.4% 7.3%
投資主価値	時価総額	1,267億円	1,559億円 (2018年7月末日時点)
	1口あたり分配金	8,238円 (第11期巡航分配金)	8,461円 (第13期予想巡航分配金)
財務	LTV	46.1%	46.7% (第13期末の想定値)

公募増資による取得資産

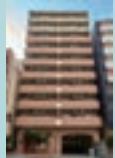
取得資産/ 取得価格合計	平均NOI利回り	平均償却後 NOI利回り	取得資産(オフィス)における 都心中規模オフィス比率
21物件/ 402億円	4.6 %	4.0 %	72.2 % (取得価格ベース)

オフィス



TK五反田ビル 広尾ONビル 友泉東日本橋駅前ビル 藤和神田錦町ビル アルテビル肥後橋 ダイアビル名駅

住宅



レジデンス江戸川橋 ドミー北赤羽 ドミール北赤羽 スプラディッド新大阪川 ゼフェロス南堀江 シャルマンフジ大阪城南 ピアチャーレ文の里

商業施設

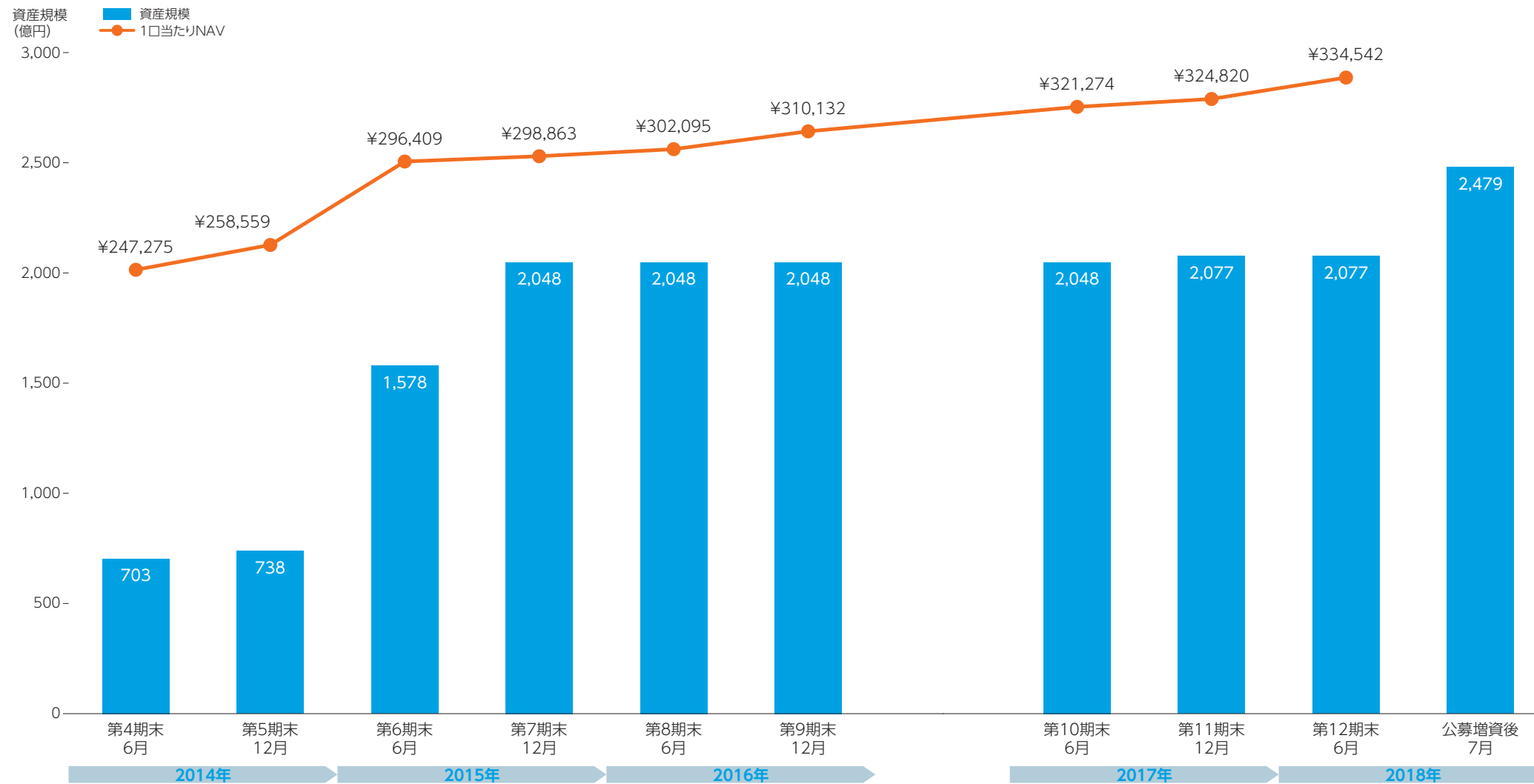


Primegate 飯田橋^(注1) レジデンス広尾 フィールドアベニュー レジデンス日本橋箱崎 メルヴィ洗足 BECOME SAKAE

(注1)本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。

公募増資の概要

投資規律に則した機動的なパイプラインの積上げと、投資主価値の向上に資する公募増資



外部成長と内部成長の ポジティブスパイラルによる 継続的な成長

これまでと同様の成長戦略を着実に繰り返すことで、継続的な成長を図る

ブリッジファンドを活用した
外部成長により
成長性のある磐石な
ポートフォリオを構築

×

独自の運用体制と戦略で
成長余力を実現する
内部成長により
投資主価値を最大化

資産規模は 2,479億円に到達、 グローバルインデックスへの 組み入れも視野に

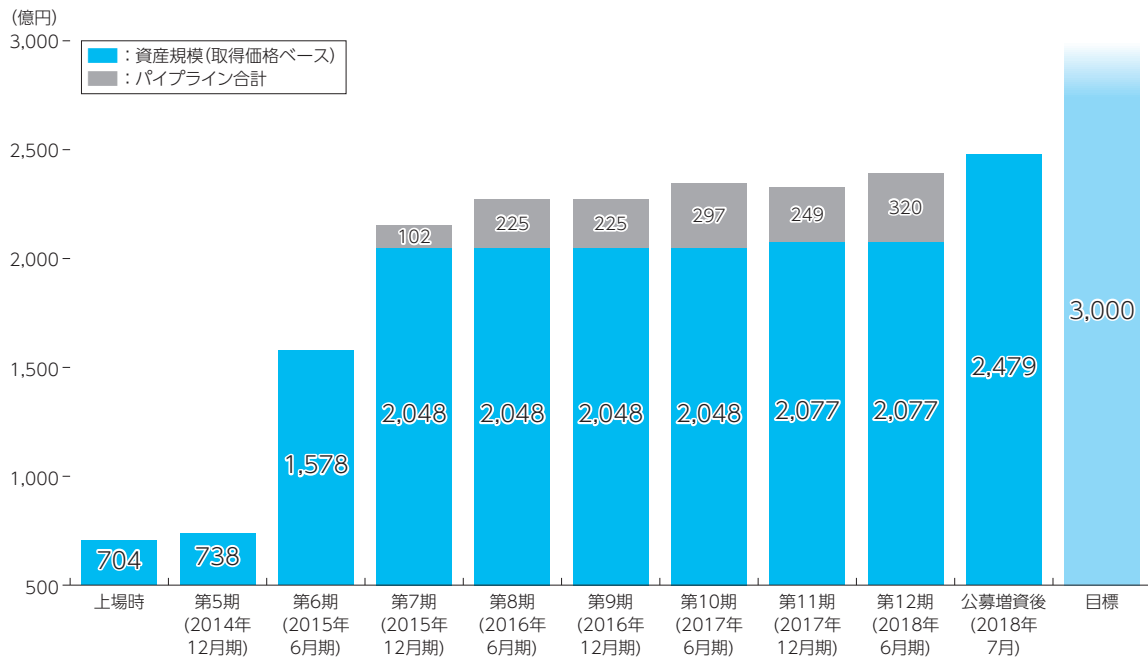
時価総額が1,500億円を超え
FTSE EPRA / NAREIT グローバル
不動産インデックスへの
組み入れが視野に

外部成長戦略

外部成長のトラックレコード

当期においては、ブリッジファンド「NRTグロス12」及び「NRTグロス13」を組成し、スポンサーがウェアハウジングしていた2物件（83億円）に加え新たに3物件（70億円）の優先交渉権を取得、当期末時点で保有するパイプラインの合計は16物件（約320億円）となりました。（当該パイプラインは2018年7月に実施した公募増資で取得しています。）上場以来堅持している投資ポリシーを変えることなく、規律を持った外部成長により投資主価値の最大化に向け邁進いたします。

《資産規模とパイプラインの推移及び中長期目標》



第12期末時点の保有パイプライン16物件（320億円）

2018年7月実施の公募増資により取得

ブリッジファンド名称	第11期末時点の保有パイプライン 13物件(249億円)			第12期中に組成したブリッジファンド	
	スポンサーウェアハウジング	ニコラスキャピタル10	ニコラスキャピタル11	NRTグロス12	NRTグロス13
組成時期	2017年10月	2017年3月	2017年10月	2018年2月	2018年3月
裏付資産の数	2物件	5物件	6物件	3物件	2物件
優先交渉価格	83億円	72億円	94億円	131億円	22億円

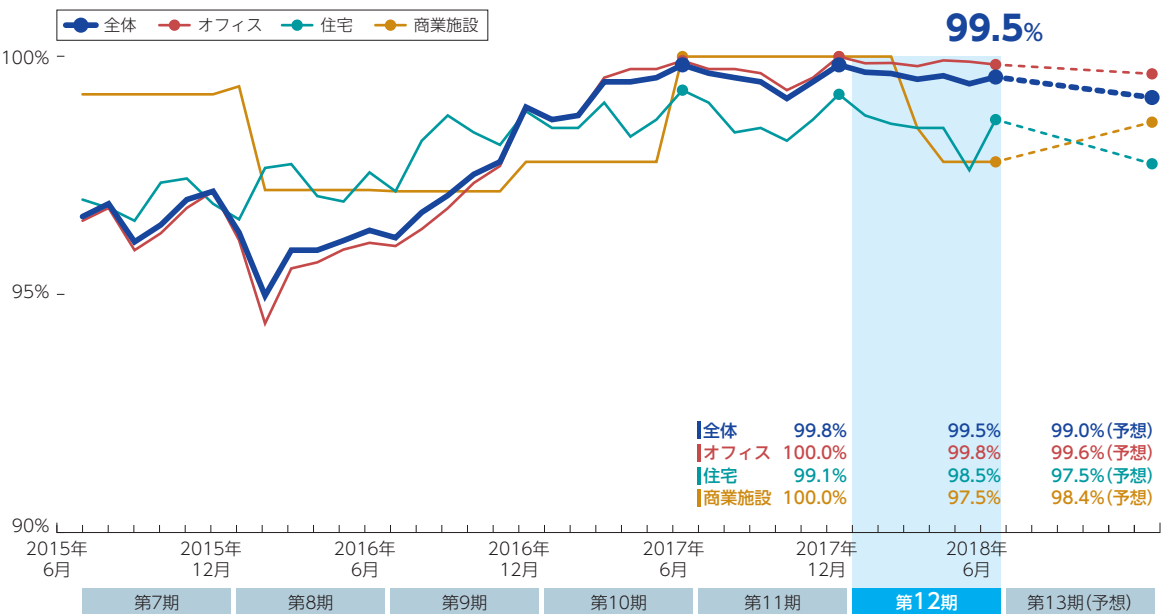
新たに組成したブリッジファンドの一部として組み入れ

内部成長戦略①

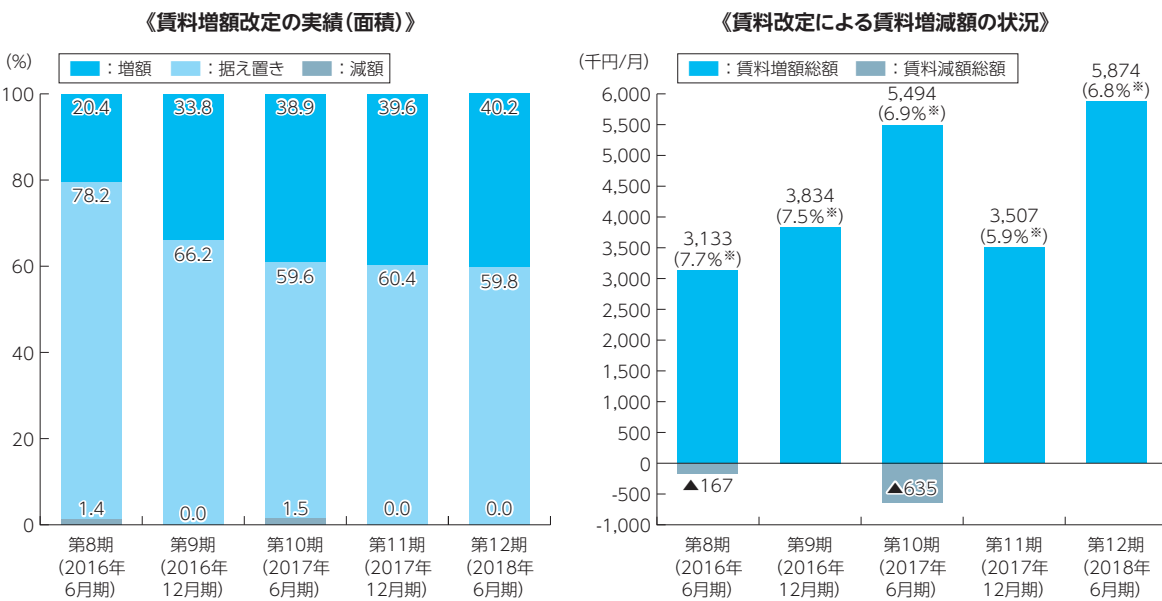
稼働率の推移

機動的かつ積極的なリーシング活動、エンジニアリング・マネジメントによるテナント満足度・物件競争力の向上により、高い稼働率を維持しています。

稼働率の実績と予想



賃料増額改定の実績



※ 各期の賃料増額総額の、当該期に賃料増額改定をした全テナントの更新前の賃料総額に対する増加率を記載しています。

内部成長戦略②

エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績^(注)

効果的なエンジニアリング・マネジメントの実行により、第7期から第13期予想を含む7期で、累計年間約2.4億円のNOI向上に資する見込みです。

7期累計
年間約2.4億円のNOI向上
を見込む

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

施策		効果(年間寄与額)	施策		効果(年間寄与額)
第13期(計画)	グリーンオーク九段 エレベーター仕様変更による賃料増	約1,174万円の収入増	第10期(実績)	FORECAST新宿SOUTH 等 駐車場のサブリース条件変更	約326万円の収入増
	対象14物件 屋上アンテナ設置	約294万円の収入増		ラ・ベリテ AKASAKA 等 屋上アンテナ設置	約264万円の収入増
	FORECAST新宿SOUTH 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約121万円の収入増		対象13物件 電気事業者の変更	約2,967万円のコスト減
	FORECAST人形町 等 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約87万円の収入増		タワーコート北品川 等 共用部LED化	約627万円のコスト減
第12期(実績)	東池袋センタービル 用途変更に伴う賃料増	約1,195万円の収入増	第9期(実績)	FORECAST早稲田FIRST 等 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約611万円の収入増
	FORECAST高田馬場 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約270万円の収入増		対象20物件 駐車場サブリース会社切り替え	約2,719万円の収入増
	FORECAST三田 屋上アンテナ設置	約168万円の収入増		JSプログレビル 駐車スペース増設	約240万円の収入増
	三井住友銀行高麗橋ビル 駐車場サブリース条件変更	約142万円の収入増		FORECAST新常盤橋 携帯基地局設置	約90万円の収入増
第11期(実績)	FORECAST高田馬場 駐車場スペース増設	約75万円の収入増	第8期(実績)	対象16物件 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円の収入増
	対象25物件 電気事業者の変更	約1,242万円の収入増		対象8物件 節水器導入	約370万円の収入増
	FORECAST品川 共用部LED化	約33万円の収入増		マイアトリア名駅 等 共用部LED化	約323万円の収入増
	FORECAST品川 等 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約264万円の収入増		Shinto GINZA EAST 等 共用部クロス貸し	約118万円の収入増
第7期(実績)	シエル薬院 駐車場サブリース会社切り替え	約128万円の収入増	第7期(実績)	ラ・ベリテ AKASAKA 水廻りのリニューアルによる成約賃料単価増額	約83万円の収入増
	タワーコート北品川 グレードアップによる賃料増	約36万円の収入増		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設置	約48万円の収入増
	板橋本町ビル 等 自動販売機の追加設置	約48万円の収入増		三井ウッディビル 駐車場スペース増設	約36万円の収入増
	対象21物件 電気事業者の変更	約1,794万円の収入増		対象40物件 電気事業者の変更	約6,083万円の収入増
第7期(実績)	目白NTビル 等 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約363万円の収入増		東信東池袋ビル 共用部LED化	約14万円の収入増
				広尾リープレックス・ビズ 等 余剰スペースを利用した看板設置	約440万円の収入増
第7期(実績)				目白NTビル 余剰スペースを利用した駐車場増設	約250万円の収入増
				FORECAST西新宿 余剰スペースを有効活用した倉庫増設	約200万円の収入増

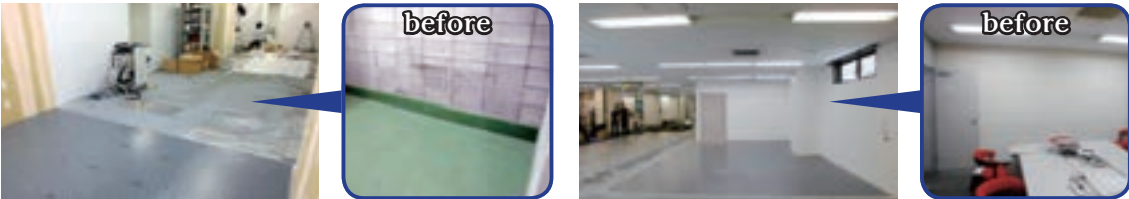
(注) NOI向上の実績及び予定金額については、各項目に関する契約・見積り・提案等をベースに本資産運用会社が独自に算出したものであり、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。

エンジニアリング・マネジメントの実例

エンジニアリング・マネジメントを通じたテナント満足度の向上及びポートフォリオ収益力・競争力の維持・向上を推進しています。工事費の削減等、経済効率を追求しながら、更なる資産価値の向上を目指します。

FORECAST高田馬場 余剰スペースを活用した賃貸区画増設による収入増

- ▶ 1階電気室および倉庫を貸室化
- ▶ 年間約270万円の収入増を見込む



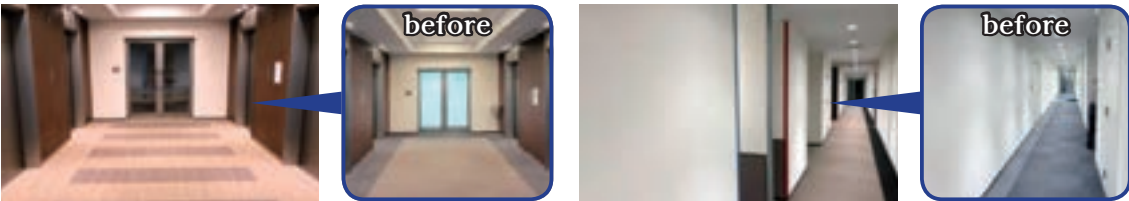
東池袋センタービル 1階賃貸区画の用途変更による収入増

- ▶ 1階貸室のリテナントに際し、マーケティング調査により店舗ニーズを捕捉
- ▶ 店舗検討者との賃貸借契約締結後、事務所から物販店舗に用途変更を実施。年間約1,195万円の収入増を見込む



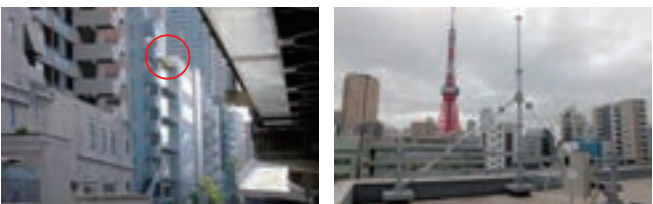
FORECAST新宿SOUTH 共用部リニューアルによるテナント満足度向上

- ▶ テナント満足度向上策として、全館の共用廊下及びトイレのクロスの貼り替え、塗装、床カーペットの交換を実施



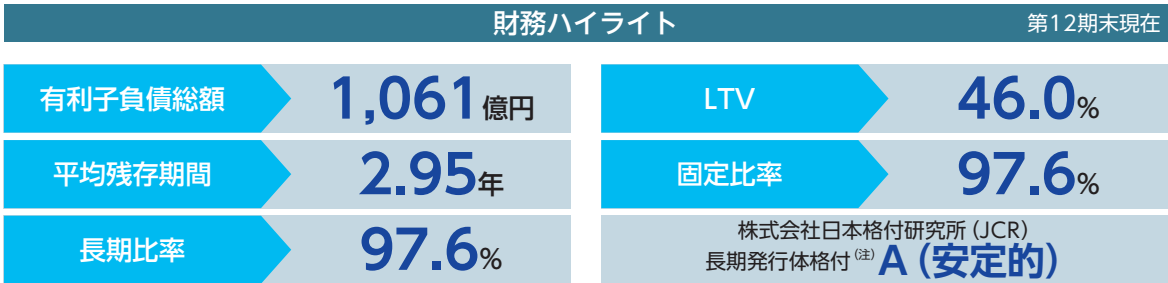
FORECAST三田 屋上アンテナ設置による収入増

- ▶ 物件の屋上に携帯電話基地局を設置
- ▶ 年間約168万円の収入増を見込む

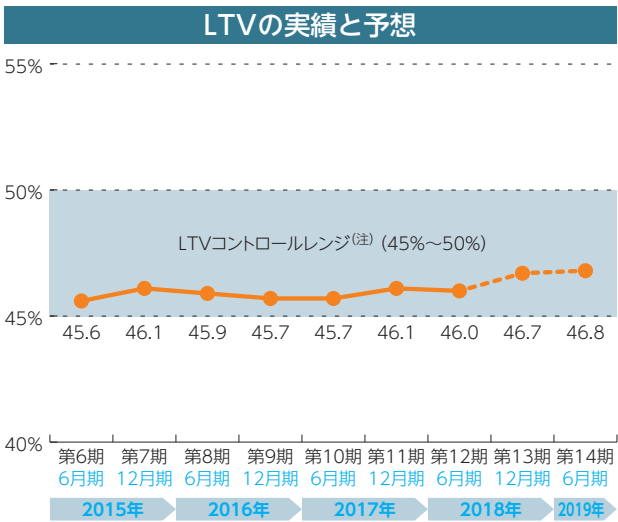
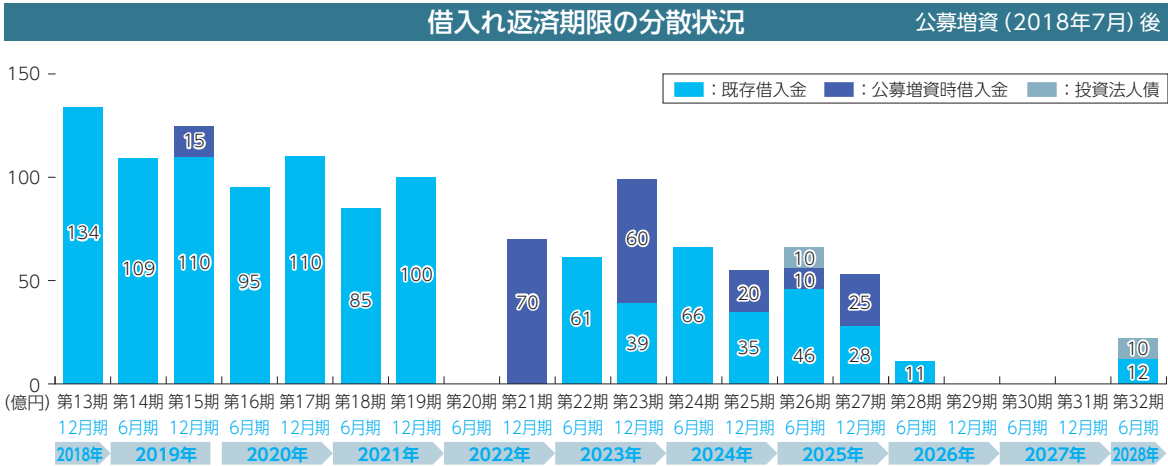


財務戦略

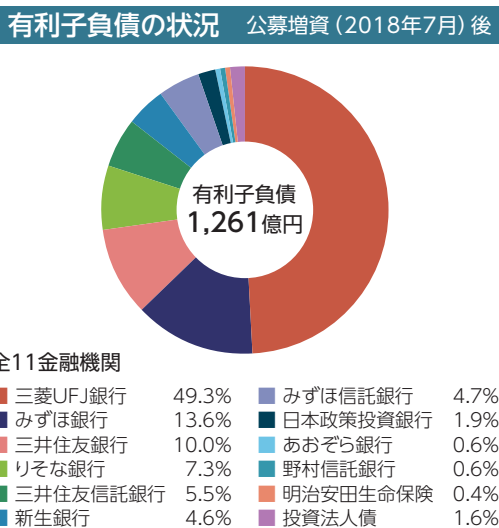
本投資法人は中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、借入れコストと財務安全性のバランスの取れた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。当期においては、本投資法人初となる投資法人債の発行を行い、コストを抑えながらも資金調達手法の多様化を実現しました。今後も金利コストとのバランスを考慮した財務基盤の安定化を推進します。



(注) かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。



(注) [LTVコントロールレンジ]は、本書19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。



リファイナンスの概要 (2018年4月実行分)

リファイナンス前	借入金	金額	借入期間	利率
		7,000百万円	4年	0.80448%
		2,500百万円	2.8年	0.44375%

リファイナンス後	借入金	3,200百万円	6年	0.5199%
		2,000百万円	7年	0.61306%
		600百万円	8年	0.75370%
		500百万円	8年	0.70343%
		1,200百万円	10年	0.96181%
	投資法人債	1,000百万円	7年	0.54%
		1,000百万円	10年	0.70%

投資法人債の起債

発行日	第1回無担保投資法人債	第2回無担保投資法人債
	2018年4月24日	2018年4月24日
発行額	10億円	10億円
年限	7年	10年
利率	0.540%	0.700%
債券格付	A	

ホームページをリニューアルしました

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

2018年6月に、日本リート投資法人のホームページをリニューアルしました。より見やすくなったホームページを是非ご活用ください。



資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自 2016年 1月 1日 至 2016年 6月30日	自 2016年 7月 1日 至 2016年12月31日	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
営業収益	(百万円)	6,607	6,836	6,947	7,553	7,225
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,600)	(6,804)	(6,906)	(7,142)	(7,177)
営業費用	(百万円)	3,319	3,309	3,250	3,438	3,389
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,631)	(2,606)	(2,530)	(2,679)	(2,664)
営業利益	(百万円)	3,287	3,527	3,696	4,115	3,835
経常利益	(百万円)	2,944	3,055	3,218	3,608	3,329
当期純利益	(百万円)	2,944	3,054	3,218	3,607	3,329
総資産額	(a) (百万円)	225,842	226,398	226,434	230,417	230,689
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(0.2)	(0.0)	(1.8)	(0.1)
純資産額	(b) (百万円)	112,263	112,389	112,540	112,924	112,639
(対前期比)	(%)	(△0.0)	(0.1)	(0.1)	(0.3)	(△0.3)
出資総額	(百万円)	109,285	109,285	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数	(c) (口)	391,760	391,760	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額	(b) / (c) (円)	286,562	286,883	287,268	288,248	287,522
分配金総額	(d) (百万円)	2,945	3,055	3,219	3,608	3,329
1口当たり分配金	(d) / (c) (円)	7,519	7,800	8,217	9,211	8,500
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,519)	(7,800)	(8,217)	(9,211)	(8,500)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(―)	(―)	(―)	(―)	(―)
総資産経常利益率	(注3) (%)	1.3	1.4	1.4	1.6	1.4
(年換算)	(注3) (%)	(2.6)	(2.7)	(2.9)	(3.1)	(2.9)
自己資本利益率	(注3) (%)	2.6	2.7	2.9	3.2	3.0
(年換算)	(注3) (%)	(5.3)	(5.4)	(5.8)	(6.3)	(6.0)
期末自己資本比率	(b) / (a) (%)	49.7	49.6	49.7	49.0	48.8
(対前期増減)	(%)	(0.2)	(△0.1)	(0.1)	(△0.7)	(△0.2)
配当性向	(注3) (%)	100.1	100.0	100.0	100.0	100.0

<参考情報>

期末投資物件数	(件)	65	65	65	66	66
期末総賃貸可能面積	(㎡)	255,396.84	255,393.62	255,398.17	255,783.88	255,531.31
期末テナント数	(注4) (件)	946	966	978	1,242	1,239
期末稼働率	(%)	95.9	98.8	99.8	99.8	99.5
当期減価償却費	(百万円)	743	753	734	751	776
当期資本的支出額	(百万円)	326	466	396	1,086	893
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) (百万円)	4,713	4,952	5,111	5,215	5,292
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注3) (円)	9,414	9,726	10,091	10,170	10,489
有利子負債額	(e) (百万円)	103,570	103,570	103,570	106,170	106,170
期末総資産有利子負債比率 (e) / (a)	(%)	45.9	45.7	45.7	46.1	46.0
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181

(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。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 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(利益超過分配金は含みません) ÷1口当たり当期純利益×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＋固定資産除却損
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(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) ÷発行済投資口の総口数 なお、第11期に発生した不動産等交換差益は不動産等売却損益として算出しています。

(注4) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
(注5) 記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

〈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、2010年9月8日に設立され、2010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、2014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、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015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（2018年6月30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（2018年6月期）の我が国の経済は、2017年第4四半期（1月～3月）の実質GDP成長率（2次速報値）が実質△0.2%（年率△0.6%）となり、8期振りのマイナス成長となり、緩やかな回復基調が一旦足踏みする結果となりました。個人消費や輸出は持ち直し、設備投資や生産も緩やかに増加しています。消費者物価は緩やかに上昇しており、また企業収益、企業の業況判断の改善に伴い、雇用情勢は着実に改善しています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかな回復が続くことが期待されます。ただし、海外経済の不確実性や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、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2018年6月末現在の空室率は2.57%であり、前年同月比0.69%低下しています。また、同地区の2018年6月末現在の坪当たりの平均賃料は20,108円と前年同月比6.59%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、また三大都市圏において人口が流入する傾向が継続していることに加え、賃貸マンションの新規供給は限定的であることなどから、良好な需給環境が継続しています。

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の2018年5月の小売業販売額が前年同月比0.6%の増加となりました。燃料小売業や医薬品・化粧品小売業、無店舗小売業、飲食品小売業、機械器具小売業を中心に増加傾向がみられる一方で、織物・衣服・身の回り品小売業、自動車小売業には減少傾向がみられます。百貨店・スーパー（既存店）販売額は前年同月比1.4%の減少となりました。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ます。

また、不動産売買市場については、金融機関の積極的な融資姿勢が継続され、売り物件の減少がより顕著になるなかで、高値・低利回りの取引が続いており、「新日石ビルデング」、「GINZA SIX」のような都心中心部の大型物件が2%以下の非常に低い取引利回りで取引されています。ただし、上場REITについては、取引利回りが低い状況下で、配当政策等の影響により、外資系

ファンドや事業会社と比較して価格競争力が低下しています。また、大手上場REITはスポンサーとの取引や物件の入替が中心となっており、資産規模の増加は限定的となっています。

(ロ) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末（2017年12月31日）時点で、合計66物件の運用資産（取得価格合計207,795百万円）及び匿名組合出資持分（出資額合計550百万円、出資先運用資産数合計11物件）を保有していました。

当期（2018年6月期）においては、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、その出資先運用資産合計5物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額（百万円） （注）	取得日
合同会社NRT グロース12 劣後匿名組合出資持分	3	50	2018年2月27日
合同会社NRT グロース13 匿名組合出資持分	2	140	2018年3月29日

（注）「出資額」には、当該資産対応証券等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

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179,107百万円）、住宅9物件（取得価格合計23,275百万円）、商業施設2物件（取得価格合計5,413百万円）の合計66物件（取得価格合計207,795百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。）及び匿名組合出資持分4件（出資額合計740百万円、出資先運用資産数合計16物件）となっており、本投資法人が直接保有する合計66物件の総賃貸面積は254,280.89㎡、稼働率は99.5%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99.5%と高水準を維持しています。

③資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2018年4月24日で返済期限の到来した借入金9,500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で投資法人債の発行（総額2,000百万円）及び借入れ（総額7,500百万円）を行いました。投資法人債については、本投資法人として初めての発行となり、更なる有利子負債の返済期限の分散化及び資金調達コストを抑えながら平均借入期間の長期化を図るとともに、資金調達方法の多様化を図っています。

その結果、2018年6月30日現在の有利子負債残高は106,170百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は46.0%となりました。

(ロ) 格付

2018年6月30日現在の本投資法人の格付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7,225百万円、営業利益3,835百万円、経常利益3,329百万円、当期純利益3,329百万円となりました。

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3,329,960,000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8,500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	
2014年 1 月17日	投資口の分割	200	400	—	100	（注2）
2014年 4 月23日	公募増資	144,200	144,600	35,066	35,166	（注3）
2014年 5 月23日	第三者割当増資	7,210	151,810	1,753	36,919	（注4）
2015年 2 月10日	公募増資	145,000	296,810	46,137	83,057	（注5）
2015年 3 月10日	第三者割当増資	7,250	304,060	2,306	85,364	（注6）
2015年 7 月 1 日	公募増資	84,000	388,060	22,911	108,276	（注7）
2015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）2014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口当たり発行価額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口当たり発行価額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8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 2016年 1月 1日 至 2016年 6月30日	自 2016年 7月 1日 至 2016年12月31日	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
最高（円）	295,500	285,000	299,400	337,500	337,500
最低（円）	246,000	250,500	277,600	288,200	308,500

〈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3,329,960,000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8,500円としました。

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		自 2016年 1月 1日 至 2016年 6月30日	自 2016年 7月 1日 至 2016年12月31日	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
当期末処分利益総額	(千円)	2,971,047	3,080,273	3,242,988	3,631,760	3,352,625
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	25,404	24,545	23,896	23,258	22,665
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)	3,219,091 (8,217)	3,608,501 (9,211)	3,329,960 (8,500)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)	3,219,091 (8,217)	3,608,501 (9,211)	3,329,960 (8,500)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (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 (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)	(千円) (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 (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)	(千円) (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」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行い、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合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた3つの投資対象（オフィス・住宅・商業施設）」、特に需給バランスと分散に着眼した都心中規模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的保有及び治癒機能、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行うことで、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、中長期的に安定した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46.0%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いきます。

〈6〉 決算後に生じた重要な事実

①新投資口の発行

本投資法人は、2018年6月8日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、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2018年7月2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2018年7月24日に払込が完了しています。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	55,400口（国内募集23,407口、海外募集31,993口）
払込金額（発行価額）	1口当たり 296,206円
払込金額（発行価額）の総額	16,409,812,400円
払込期日	2018年7月2日
調達する資金の使途	後記「②資産の取得」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	2,770口
払込金額（発行価額）	1口当たり 296,206円
払込金額（発行価額）の総額	820,490,620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 2,770口
払込期日	2018年7月24日
調達する資金の使途	手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金に充当

②資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2018年7月3日付で不動産及び不動産信託受益権（21物件取得価格合計40,202百万円）を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
藤和神田錦町ビル	不動産信託受益権	東京都千代田区	960	合同会社NRTグロース13
友泉東日本橋駅前ビル	不動産信託受益権	東京都中央区	1,152	合同会社ニコラスキャピタル11
広尾ONビル	不動産信託受益権	東京都渋谷区	2,392	合同会社ニコラスキャピタル11
TK五反田ビル	不動産信託受益権	東京都品川区	4,130	非開示（注2）
五反田さくらビル	不動産	東京都品川区	1,460	非開示（注2）
エスプリ亀戸	不動産信託受益権	東京都江東区	1,265	合同会社NRTグロース13
アルテビル肥後橋	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,453	合同会社ニコラスキャピタル11
ダイヤビル名駅	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	1,167	合同会社ニコラスキャピタル11
レジデンス広尾	不動産信託受益権	東京都港区	2,590	合同会社ニコラスキャピタル10
レジデンス日本橋箱崎	不動産信託受益権	東京都中央区	1,300	非開示（注2）
Primegate飯田橋（注3）	不動産信託受益権	東京都新宿区	5,200	合同会社NRTグロース12
レジデンス江戸川橋	不動産信託受益権	東京都新宿区	1,230	合同会社ニコラスキャピタル11
メルヴィ洗足	不動産信託受益権	東京都大田区	740	合同会社ニコラスキャピタル10
フィールドアベニュー（注4）	不動産信託受益権	東京都大田区	3,110	合同会社NRTグロース12
ドミール北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	785	非開示（注2）
ドーミー北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	986	非開示（注2）
スプラディッド新大阪Ⅲ	不動産信託受益権	大阪府大阪市	2,428	合同会社ニコラスキャピタル10
ゼフェロス南堀江	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,608	合同会社ニコラスキャピタル11
シャルマンフジ大阪城南	不動産信託受益権	大阪府大阪市	905	合同会社ニコラスキャピタル10
ピアチェーレ文の里	不動産信託受益権	大阪府大阪市	571	合同会社ニコラスキャピタル10
BECOME SAKAE	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	4,770	合同会社NRTグロース12
合 計			40,202	—

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産及び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（本投資法人が売買契約上の買主の地位の承継の対価として支払った費用を含みます。）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) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。

(注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。

③資金の借入れ

本投資法人は、前記「②資産の取得」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2018年7月3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UFJ銀行	1,500	基準金利に0.40%を加えた利率（注5）	変動	2019年8月20日	期限一括返済 (注11)
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	7,000	基準金利に0.29%を加えた利率（注5）（注6）		2022年8月22日	
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注2）	6,000	基準金利に0.33%を加えた利率（注5）（注7）		2023年8月21日	
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注3）	2,000	基準金利に0.36%を加えた利率（注5）（注8）		2024年8月20日	
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利に0.39%を加えた利率（注5）（注9）		2025年1月20日	
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注4）	2,500	基準金利に0.42%を加えた利率（注5）（注10）		2025年8月20日	
合 計	20,000	—	—	—	—

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び野村信託銀行株式会社により構成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注3) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行により構成されています。

(注5) 利払日は、初回を2018年7月20日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。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。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注6) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4118%で固定化されています。

(注7) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4770%で固定化されています。

(注8) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5384%で固定化されています。

(注9) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5806%で固定化されています。

(注10) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.6336%で固定化されています。

(注11) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部 又は全部を期限前返済することができま

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
		(2016年6月30日)	(2016年12月31日)	(2017年6月30日)	(2017年12月31日)	(2018年6月30日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	391,760	391,760	391,760	391,760	391,760
出資総額（注）	(百万円)	109,285	109,285	109,285	109,285	109,285
投資主数	(名)	25,570	24,814	22,653	19,723	18,897

(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

2018年6月30日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 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）	84,139	21.48
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	72,138	18.41
双日株式会社	15,500	3.96
野村信託銀行株式会社（投信口）	10,137	2.59
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	9,912	2.53
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	5,076	1.30
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,486	0.89
四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85
株式会社常陽銀行	2,882	0.74
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	2,723	0.70
合 計	209,335	53.43

(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	杉田 俊夫	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	1,200
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ代表	1,200
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	17,300 (注2)

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

(注2) 会計監査人の報酬には英文財務諸表監査報酬及び2018年4月の投資法人債発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる報酬が含まれています。

(注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

2018年6月30日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	双日リートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等に関する業務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

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11期 (2017年12月31日)		第12期 (2018年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産 (注3)	オフィス	都心6区（注4）	129,121	56.0	129,287	56.0
		三大都市圏（注5） （都心6区は除く）	53,528	23.2	53,580	23.2
		小 計	182,649	79.3	182,868	79.3
	住宅	三大都市圏（注5） （都心6区を含む）	20,057	8.7	19,909	8.6
		政令指定都市等（注6）	2,192	1.0	2,173	0.9
		小 計	22,249	9.7	22,082	9.6
	商業施設	—	5,546	2.4	5,524	2.4
	合 計		210,445	91.3	210,475	91.2
投資有価証券（注7）			561	0.2	667	0.3
預金・その他の資産			19,409	8.4	19,546	8.5
資産総額計（注8）			230,417 (210,445)	100.0 (91.3)	230,689 (210,475)	100.0 (91.2)

(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)「信託不動産」には、信託建設仮勘定を含めていません。

(注4)「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5)「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6)「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7) 投資有価証券は、第11期は、合同会社ニコラスキャピタル10及び合同会社ニコラスキャピタル11をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分であり、第12期は、合同会社ニコラスキャピタル10、合同会社ニコラスキャピタル11、合同会社NRTグロース12及び合同会社NRTグロース13をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

(注8) 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

2018年6月30日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注5)	主たる用途
大宮センタービル	15,553	14,311.77	14,311.77	100.0	7.0	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,859	13,875.04	13,875.04	100.0	8.1	オフィス
タワーコート北品川	10,957	16,913.29	16,838.74	99.6	5.6	住宅
芝公園三丁目ビル	7,424	7,882.60	7,882.60	100.0	3.1	オフィス
FORECAST五反田WEST	6,951	8,981.55	8,981.55	100.0	3.3	オフィス
ホームマートホライゾンビル	6,552	6,038.51	6,038.51	100.0	2.8	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,289	4,337.15	4,337.15	100.0	2.8	オフィス
FORECAST桜橋	6,043	6,566.76	6,566.76	100.0	3.1	オフィス
FORECAST高田馬場	5,864	5,661.49	5,661.49	100.0	2.4	オフィス
FORECAST飯田橋	5,404	4,066.50	4,066.50	100.0	1.9	オフィス
合 計	85,902	88,634.66	88,560.11	99.9	40.2	

(注1)「帳簿価額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2)「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注3)「賃貸面積」は、2018年6月30日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・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、2018年6月30日現在における各信託不動産に係る各転賃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、2018年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

〈3〉不動産等組入資産明細

2018年6月30日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿 七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	2,920	2,162
日本橋プラヤビル	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	2,400	2,039
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	1,810	1,384
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	7,890	6,289
FORECAST市ヶ谷（注3）	東京都新宿区市谷本村町 3番29号	信託受益権	3,844.66	5,690	4,598
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	2,270	1,750
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	17,000	14,859
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	6,410	6,043
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	2,995.35	3,230	3,005
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	3,210	2,909
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	2,560	2,219
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	2,910	2,705
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	3,690	3,645
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	3,190	2,857
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	9,650	7,424
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	5,490	5,404
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	2,020	1,945
FORECAST内神田	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	1,290	1,292
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	3,447.16	3,050	2,837
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	2,760	2,710
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	2,400	2,199
ピジョンビル	東京都中央区日本橋久松町 4番4号	信託受益権	3,022.25	2,920	2,909
FORECAST人形町	東京都中央区日本橋人形町 二丁目13番9号	信託受益権	2,277.62	2,070	2,144
FORECAST人形町PLACE	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	1,800	1,658
FORECAST新常盤橋	東京都中央区日本橋本石町 三丁目1番2号	信託受益権	1,804.09	2,070	2,123
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	2,320	2,244
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	1,420	1,303

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品川	東京都品川区北品川 一丁目20番9号	信託受益権	2,385.47	2,310	2,391
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	2,400	2,295
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	2,180	2,083
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	5,661.49	5,580	5,864
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	3,370	3,110
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	1,645.18	1,050	992
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	2,680	2,618
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	3,390	3,128
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	1,783
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	2,651.27	1,850	1,645
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	1,500	1,388
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	2,520	2,266
サンワールドビル	大阪府大阪市西區北堀江 一丁目6番2号	信託受益権	3,012.86	1,260	1,295
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	1,940	1,688
MK麴町ビル	東京都千代田区麴町 四丁目2番1号	信託受益権	1,748.92	1,960	1,811
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	3,049.79	4,410	4,295
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	1,707.18	2,190	2,151
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	1,640	1,469
Shinto GINZA EAST	東京都中央区築地 三丁目1番10号	信託受益権	1,206.28	1,430	1,360
FORECAST茅場町	東京都中央区新川 一丁目10番14号	信託受益権	3,882.61	2,970	3,129
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,340.66	4,900	4,830
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	6,950	6,951
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	18,300	15,553
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	2,950	2,888
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	3,160	2,767
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	4,280.75	2,890	2,467
ホームットホライゾンビル	東京都千代田区五番町6番地2	信託受益権	6,038.51	6,830	6,552
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市中央区磯辺通 三丁目2番11号	信託受益権	3,630.88	1,550	1,415
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	13,700	10,957

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)
スカイヒルズ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	1,740	1,536
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	2,890.78	1,500	1,244
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	1,230	1,064
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	880	758
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	771	694
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	725	636
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	1,950	1,763
スプラディッド難波	大阪府大阪市浪速区稲荷 二丁目1番23号	信託受益権	6,212.36	3,700	3,426
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	3,510	3,433
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	6,173.41	2,190	2,090
合 計			255,531.31	232,226	210,475

(注1) 「期末算定価額」は、2018年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「帳簿価額」は、2018年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注3) 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11期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)				第12期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)			
	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	17	100.0	84	1.2	17	100.0	88	1.2
日本橋プラヤビル	2	100.0	80	1.1	2	100.0	80	1.1
FORECAST四谷	13	100.0	53	0.8	13	100.0	54	0.8
FORECAST新宿AVENUE	6	100.0	194	2.7	6	100.0	203	2.8
FORECAST市ヶ谷	23	100.0	148	2.1	22	100.0	138	1.9
FORECAST三田	5	100.0	63	0.9	5	100.0	63	0.9
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	594	8.3	19	100.0	580	8.1
FORECAST桜橋	5	100.0	209	2.9	5	100.0	219	3.1
グリーンオーク茅場町	6	100.0	98	1.4	8	100.0	95	1.3
グリーンオーク九段	3	100.0	98	1.4	3	100.0	98	1.4
グリーンオーク高輪台	11	100.0	74	1.0	10	93.4	81	1.1
グリーンオーク御徒町	—	—	45	0.6	—	—	—	—
東池袋センタービル	6	100.0	108	1.5	6	100.0	123	1.7
セントラル代官山	4	100.0	87	1.2	4	100.0	86	1.2
JSプログレビル	—	—	125	1.8	—	—	—	—
広尾リープレックス・ビズ	8	100.0	85	1.2	8	100.0	84	1.2
芝公園三丁目ビル	4	100.0	225	3.2	4	100.0	223	3.1
FORECAST飯田橋	24	100.0	132	1.9	22	100.0	136	1.9

不動産等の名称	第11期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)				第12期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)			
	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
九段北325ビル	8	100.0	58	0.8	8	100.0	56	0.8
FORECAST内神田	5	100.0	41	0.6	5	100.0	42	0.6
イトーピア岩本町二丁目ビル	10	100.0	97	1.4	10	100.0	98	1.4
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	83	1.2	9	100.0	84	1.2
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	77	1.1	6	100.0	77	1.1
ピジョンビル	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)
FORECAST人形町	6	100.0	61	0.9	6	100.0	60	0.8
FORECAST人形町PLACE	6	100.0	52	0.7	7	100.0	52	0.7
FORECAST新常盤橋	11	100.0	52	0.7	11	100.0	58	0.8
西新宿三晃ビル	8	100.0	70	1.0	8	100.0	70	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	45	0.6	6	100.0	44	0.6
FORECAST品川	6	100.0	71	1.0	6	100.0	71	1.0
西五反田8丁目ビル	8	100.0	85	1.2	8	100.0	81	1.1
藤和東五反田ビル	7	100.0	74	1.0	7	100.0	70	1.0
FORECAST高田馬場	7	100.0	175	2.5	7	100.0	175	2.4
目白NTビル	5	100.0	114	1.6	5	100.0	115	1.6
東信東池袋ビル	3	100.0	41	0.6	3	100.0	41	0.6
三井ウッディビル	6	100.0	96	1.3	6	100.0	95	1.3
板橋本町ビル	4	100.0	146	2.1	4	100.0	145	2.0
ANTEX24ビル	7	100.0	52	0.7	7	100.0	55	0.8
イトーピア清洲橋通ビル	8	100.0	65	0.9	8	100.0	65	0.9
イーストサイドビル	4	100.0	46	0.6	4	100.0	50	0.7
I・S南森町ビル	16	100.0	96	1.3	16	100.0	95	1.3
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	22	100.0	75	1.1	22	100.0	72	1.0
MK麹町ビル	9	100.0	53	0.7	8	90.8	51	0.7
虎ノ門桜ビル	12	100.0	106	1.5	12	100.0	110	1.5
ラ・ペリテAKASAKA	6	100.0	58	0.8	6	100.0	58	0.8
神田オーシャンビル	24	100.0	48	0.7	24	100.0	47	0.7
Shinto GINZA EAST	6	100.0	36	0.5	6	100.0	36	0.5
FORECAST茅場町	14	100.0	87	1.2	13	98.7	93	1.3
FORECAST早稲田FIRST	8	100.0	128	1.8	8	100.0	137	1.9
FORECAST五反田WEST	13	100.0	232	3.3	13	100.0	236	3.3
大宮センタービル	27	100.0	513	7.2	28	100.0	504	7.0
三井住友銀行高麗橋ビル	23	100.0	130	1.8	23	100.0	126	1.8
NORE伏見	7	100.0	105	1.5	7	100.0	101	1.4
NORE名駅	20	98.1	92	1.3	20	100.0	97	1.4
ホームットホライゾンビル	12	100.0	102	1.4	12	100.0	199	2.8
三宮ファーストビル	23	100.0	35	0.5	24	100.0	68	1.0
タワーコート北品川	277	99.8	404	5.7	277	99.6	405	5.6
スカイヒルズN11	1	100.0	61	0.9	1	100.0	61	0.9
マイアトリア名駅	66	96.9	52	0.7	62	88.0	51	0.7
マイアトリア栄	1	100.0	38	0.5	1	100.0	38	0.5
マックヴィラージュ平安	1	100.0	27	0.4	1	100.0	27	0.4

不動産等の名称	第11期 (自 2017年7月1日 至 2017年12月31日)				第12期 (自 2018年1月1日 至 2018年6月30日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
シーム・ドエル筒井	1	100.0	24	0.3	1	100.0	24	0.3
シエル薬院	39	93.6	24	0.3	41	97.7	23	0.3
神田リープレックス・リズ	41	100.0	56	0.8	40	97.9	55	0.8
スプラディッド難波	243	96.9	56	0.8	244	97.2	113	1.6
小滝橋パシフィカビル	8	100.0	92	1.3	7	90.8	92	1.3
光明池アクト	25	100.0	142	2.0	25	99.0	140	2.0
合 計	1,242	99.8	7,142	100.0	1,239	99.5	7,177	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、当該資産につきパス・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パス・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

2018年6月30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10 劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	51	—	51	—	(注3)
合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	427	—	427	—	(注4)
合同会社NRTグロース12 劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	50	—	50	—	(注5)
合同会社NRTグロース13 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	137	—	137	—	(注6)
合 計		—	—	667	—	667	—	

(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、「レジデンス広尾」、「メルヴィ洗足」、「スプラディッド新大阪Ⅲ」、「シャルマンフジ大阪城南」及び「ピアチャーレ文の里」の各不動産信託受益権です。

(注4) 運用資産は、「友泉東日本橋駅前ビル」、「レジデンス江戸川橋」、「ゼフェロス南堀江」、「アルテビル肥後橋」、「ダイアビル名駅」及び「広尾 ON ビル」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「Primegate 飯田橋」、「フィールドアベニュー」及び「BECOME SAKAE」の各不動産信託受益権です。

(注6) 運用資産は、「藤和神田錦町ビル」及び「エスプリ亀戸」の各不動産信託受益権です。

〈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	108,500,000	87,800,000	10,942 （注3）
合 計		108,500,000	87,800,000	10,942

(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のうち、「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取引については、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、2018年6月30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

本投資法人が保有する資産に関し、第13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	電気設備改修工事 (2期)	自 2018年 7 月 至 2018年12月	15	—	—
		空調更新工事 (3期)	自 2018年 7 月 至 2018年12月	10	—	—
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	エレベーター リニューアル工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	13	—	—
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2018年 6 月 至 2018年12月	67	—	—
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2018年 3 月 至 2018年12月	54	—	—
ピジョンビル	東京都中央区	外壁改修工事	自 2018年 3 月 至 2018年12月	32	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	空調機更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	64	—	—
		照明LED化工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	27	—	—
三井ウッディビル	東京都江東区	2階空調更新・全 館照明LED化工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	69	—	—
		ガス消火設備更新 工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	10	—	—

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
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	エレベーター リニューアル工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	15	—	—
		空調照明更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	68	—	—
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	空調更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	104	—	—
		照明LED化工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	30	—	—
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市	全熱交換器更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	25	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	全館設備リニュー アル工事（3期）	自 2018年 7 月 至 2018年12月	286	—	—
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	3階、5階、8階、 9階空調更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	34	—	—
		自動火災報知設備 更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	12	—	—
		空調更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	102	—	—
		照明LED化工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	31	—	—
NORE名駅	愛知県名古屋市	警備リニューアル 工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	10	—	—
ホームットホライゾンビル	東京都千代田区	1～8階トイレ 改修工事	自 2018年 4 月 至 2018年12月	72	—	—
		外壁改修工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	54	—	—
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	空調更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	80	—	—
		照明LED化工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	23	—	—
スカイヒルズN11	北海道札幌市	インターネット設 備及び防犯設備導 入工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	10	—	—
		IHコンロ交換工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	15	—	—
レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	全館リニューアル 工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	71	—	—
光明池アクト	大阪府堺市	火災受信機 更新工事	自 2018年 7 月 至 2018年12月	12	—	—

（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、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893百万円であり、費用に区分された修繕費197百万円と合わせ、計1,090百万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）
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	空調更新工事（2期）	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	179
グリーンオーク九段	東京都千代田区	エレベーターリニューアル 工事	自 2018年 5 月 至 2018年 6 月	35
東池袋センタービル	東京都豊島区	1F貸付整備工事	自 2017年12月 至 2018年 4 月	15
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	エレベーターリニューアル 工事	自 2018年 5 月 至 2018年 5 月	10
藤和東五反田ビル	東京都品川区	機械式駐車場整備工事	自 2018年 3 月 至 2018年 3 月	25
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	全熱交換器更新工事	自 2018年 3 月 至 2018年 6 月	37
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	外壁改修及び屋上防水工事	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	47
丸の内三丁目ビル	愛知県名古屋市	機械式駐車場改修工事	自 2018年 3 月 至 2018年 5 月	72
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	エレベーターリニューアル 工事	自 2018年 5 月 至 2018年 6 月	27
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	全館設備リニューアル （空調・照明等）（2期）	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	157
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	機械式駐車場 部品交換工事	自 2017年12月 至 2018年 3 月	21
ホームットホライゾンビル	東京都千代田区	給排水更新工事	自 2018年 3 月 至 2018年 6 月	46
その他の資本的支出				215
合 計				893

（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。

営業期間	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	自 2016年 1月 1日 至 2016年 6月30日	自 2016年 7月 1日 至 2016年12月31日	自 2017年 1月 1日 至 2017年 6月30日	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
当期首積立金残高	553	694	687	747	121
当期積立額	466	458	456	460	800
当期積立金取崩額	326	466	396	1,086	893
次期繰越額	694	687	747	121	27

（注）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11期	第12期
	自 2017年 7月 1日 至 2017年12月31日	自 2018年 1月 1日 至 2018年 6月30日
(a) 資産運用報酬（注1）	530,433	536,111
(b) 資産保管手数料	13,056	13,014
(c) 一般事務委託手数料	50,012	46,767
(d) 役員報酬	3,300	2,400
(e) 会計監査人報酬	13,000	15,000
(f) その他営業費用	148,441	111,812
合 計	758,243	725,104

(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信託受益権及び投資有価証券の取得に係る運用報酬分（第11期：120,978千円、第12期：1,650千円）及び信託受益権の譲渡に係る運用報酬分（第11期：50,000千円）があります。

(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

2018年6月30日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 9 月28日	2,600	2,600	0.25	2018年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	計		2,600	2,600					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 4 月24日	4,600	—	0.80	2018年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		900	—					
	株式会社三井住友銀行		750	—					
	株式会社りそな銀行		750	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 7 月 2 日	400	—	0.44 (注5)	2018年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		700	—					
	株式会社りそな銀行		700	—					
	三井住友信託銀行株式会社		700	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 1 月 8 日	5,700	5,700	0.22 (注5)	2018年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 2 月12日	500	500	0.22 (注5)	2018年 8 月20日	期限一括	(注3)	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UFJ銀行	2014年 4 月24日	—	1,070	0.91	2019年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 4 月24日	—	2,300	0.51 (注5)	2019年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	1,100					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		—	1,500					
	株式会社三井住友銀行		—	1,250					
	株式会社りそな銀行		—	500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,250					
	株式会社新生銀行		—	500					
	みずほ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	野村信託銀行株式会社		—	500					
	計		20,300	21,770					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2014年 4 月24日	1,070	—	0.91	2019年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 4 月24日	2,300	—	0.51 (注5)	2019年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,100	—					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		1,500	—					
	株式会社三井住友銀行		1,250	—					
	株式会社りそな銀行		500	—					
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	—					
	株式会社新生銀行		500	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社あおぞら銀行		500	—					
	野村信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 7 月 2 日	2,500	2,500	0.54 (注5)	2019年 7 月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		2,000	2,000					
	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		500	500					
	株式会社新生銀行		750	750					
	みずほ信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2 月12日	2,500	2,500	0.85	2020年 2 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		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UFJ銀行	2015年 3 月12日	3,500	3,500	0.84	2020年 2 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 7 月 2 日	2,000	2,000	0.65 (注5)	2020年 7 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	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		1,750	1,750					
	みずほ信託銀行株式会社		1,750	1,750					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 4 月25日	2,000	2,000	0.36 (注5)	2021年 4 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500					
	株式会社三井住友銀行		2,500	2,500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 8 月22日	4,000	4,000	0.38 (注5)	2021年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		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					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 2 月12日	500	500	1.24	2023年 2 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 4 月24日	1,700	1,700	0.48 (注5)	2023年 4 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500					
	株式会社三井住友銀行		2,300	2,300					
	株式会社りそな銀行		300	300					

長期借入金

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8 月21日	1,600	1,600	0.50 (注5)	2023年 8 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		600	600					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行	2017年 4 月24日	400	400	0.56 (注5)	2024年 4 月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,900	1,900					
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500					
	株式会社りそな銀行	2018年 4 月24日	300	300	0.52 (注5)	2024年 4 月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		—	500					
	株式会社三井住友銀行		—	1,550					
	株式会社りそな銀行		—	850					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 8 月21日	—	300	0.58 (注5)	2024年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 4 月24日	400	400	0.70 (注5)	2025年 4 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400	1,400					
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)	2018年 4 月24日	400	400	0.61 (注5)	2025年 4 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		—	700					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		—	200					
	株式会社三井住友銀行		—	500					
	株式会社りそな銀行	2017年 8 月21日	—	400	0.71 (注5)	2025年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,200	1,200					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		400	400					
	株式会社りそな銀行	2018年 4 月24日	300	300	0.75 (注5)	2026年 4 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行(注4)		—	200					
	株式会社りそな銀行	2018年 4 月24日	—	200	0.96 (注5)	2028年 4 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		—	200					
	明治安田生命保険相互会社	2018年 4 月24日	—	500	0.70	2026年 4 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4 月24日	—	1,000	0.96 (注5)				無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	200					
	計		83,270	79,800					
	合 計		106,170	104,170					

(注1) 「当期首残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。
(注3) 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4) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が株式会社三菱UFJ銀行へ移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社より貸付人としての地位を承継しています。
(注5) 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

2018年6月30日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2018年 4 月24日	—	1,000	0.54	2025年 4 月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2018年 4 月24日	—	1,000	0.70	2028年 4 月24日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		—	2,000					

(注1) 使途は、借入金の返済資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

〈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)
合同会社NRTグロース12 劣後匿名組合出資持分	2018年 2 月27日	50	—	—	—	—
合同会社NRTグロース13 匿名組合出資持分	2018年 3 月29日	140	—	—	—	—
合 計	—	190	—	—	—	—

(注) 「取得価格」には、当該資産対応証券等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。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 (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NRTグロース12 劣後匿名組合出資持分	2018年 2 月27日	匿名組合 出資持分	50	52
取得	合同会社NRTグロース13 匿名組合出資持分	2018年 3 月29日	匿名組合 出資持分	140	171

(注1) 「取得価格」は、当該資産対応証券の取得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) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会専門業務実務指針4460「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係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

②その他

調査を行った者の氏名又は名称

有限責任 あずさ監査法人

調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2018年1月1日から2018年6月30日までの間で金利スワップ取引9件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「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係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

〈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2)	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3)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注2)	
管理業務費	499,049	双日総合管理株式会社	268,901	53.9%
その他賃貸事業費用	196,828	双日総合管理株式会社	23,852	12.1%

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 「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3) 「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4) 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。) 362,283千円

〈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

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
2018年 3 月28日	投資法人債の発行に係る一般事務委託契約の締結	投資法人債発行に関し、以下の契約を締結することを承認しました。 ①三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間で締結する第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に係る投資法人債買取引受契約 ②株式会社三菱UFJ銀行との間で締結する第1回無担保投資法人債及び第2回無担保投資法人債に係る財務代理契約
2018年 5 月28日	スポンサーサポート契約の変更	2018年5月28日付で双日リートアドバイザーズ株式会社及びアグリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社との間で、スポンサーサポート契約変更契約書を締結することを承認しました。
2018年 6 月 8 日	新投資口引受契約の締結	新投資口引受に関し、以下の契約を締結することを承認しました。 ①双日リートアドバイザーズ株式会社並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、野村証券株式会社及びみずほ証券株式会社との間で国内募集のために締結する新投資口引受契約 ②双日リートアドバイザーズ株式会社及びMorgan Stanley & Co. International plcとの間で海外募集に関連して締結するInternational Purchase Agreement

〈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） (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,081,408	12,032,033
信託現金及び信託預金	4,976,650	6,105,500
営業未収入金	87,232	87,585
前払費用	370,628	374,967
未収還付法人税等	7,553	9,865
その他	70,500	14,661
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	18,593,973	18,624,613
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 50,201,105	※1 50,843,163
減価償却累計額	△5,363,472	△6,114,724
信託建物（純額）	44,837,632	44,728,438
信託構築物	164,967	171,631
減価償却累計額	△34,263	△37,690
信託構築物（純額）	130,704	133,941
信託機械及び装置	219,713	345,584
減価償却累計額	△17,878	△31,722
信託機械及び装置（純額）	201,835	313,861
信託工具、器具及び備品	72,890	92,852
減価償却累計額	△15,146	△21,364
信託工具、器具及び備品（純額）	57,743	71,487
信託土地	※2 149,411,625	※2 149,411,625
信託建設仮勘定	8,417	72,898
有形固定資産合計	194,647,958	194,732,254
無形固定資産		
信託借地権	15,806,402	15,806,402
その他	—	9,841
無形固定資産合計	15,806,402	15,816,243
投資その他の資産		
投資有価証券	561,951	667,069
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	760,904	781,528
その他	35,801	37,046
投資その他の資産合計	1,368,767	1,495,754
固定資産合計	211,823,128	212,044,252
繰延資産		
投資法人債発行費	—	20,320
繰延資産合計	—	20,320
資産合計	230,417,101	230,689,186

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,371,522	1,251,212
短期借入金	2,600,000	2,600,000
1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	21,770,000
未払費用	222,805	217,659
未払消費税等	138,589	40,897
繰延税金負債	3,333	891
前受金	1,146,470	1,227,838
その他	628,326	1,246,730
流動負債合計	26,411,047	28,355,230
固定負債		
投資法人債	—	2,000,000
長期借入金	83,270,000	79,800,000
信託預り敷金及び保証金	7,811,739	7,894,084
固定負債合計	91,081,739	89,694,084
負債合計	117,492,787	118,049,315
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（△）	3,631,760	3,352,625
剰余金合計	3,631,760	3,352,625
投資主資本合計	112,917,058	112,637,924
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	7,254	1,946
評価・換算差額等合計	7,254	1,946
純資産合計	※3 112,924,313	※3 112,639,871
負債純資産合計	230,417,101	230,689,186

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自 2017年 7 月 1 日	至 2017年12月31日	自 2018年 1 月 1 日	至 2018年 6 月30日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,437,641	※1	6,551,743
その他賃貸事業収入	※1	705,324	※1	625,895
不動産等交換差益	※2	376,123		—
受取配当金		34,393		47,868
営業収益合計		7,553,483		7,225,507
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,679,827	※1	2,664,876
資産運用報酬		530,433		536,111
資産保管手数料		13,056		13,014
一般事務委託手数料		50,012		46,767
役員報酬		3,300		2,400
会計監査人報酬		13,000		15,000
その他営業費用		148,441		111,812
営業費用合計		3,438,071		3,389,981
営業利益		4,115,411		3,835,526
営業外収益				
受取利息		80		84
未払分配金戻入		1,652		1,226
還付加算金		22		8
営業外収益合計		1,755		1,318
営業外費用				
支払利息		279,994		278,644
投資法人債利息		—		2,269
投資法人債発行費償却		—		614
融資関連費用		228,623		225,843
その他		—		5
営業外費用合計		508,617		507,377
経常利益		3,608,549		3,329,467
特別利益				
補助金収入		—	※3	104,414
特別利益合計		—		104,414
特別損失				
固定資産圧縮損		—	※4	103,833
特別損失合計		—		103,833
税引前当期純利益		3,608,549		3,330,048
法人税、住民税及び事業税		687		681
法人税等調整額		△2		0
法人税等合計		685		681
当期純利益		3,607,863		3,329,367
前期繰越利益		23,896		23,258
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,631,760		3,352,625

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・ 換算差額等 合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	109,285,298	3,242,988	3,242,988	112,528,286	12,014	12,014	112,540,301
当期変動額							
剰余金の配当		△3,219,091	△3,219,091	△3,219,091			△3,219,091
当期純利益		3,607,863	3,607,863	3,607,863			3,607,863
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					△4,759	△4,759	△4,759
当期変動額合計	—	388,772	388,772	388,772	△4,759	△4,759	384,012
当期末残高	*1 109,285,298	3,631,760	3,631,760	112,917,058	7,254	7,254	112,924,313

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・ 換算差額等 合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	109,285,298	3,631,760	3,631,760	112,917,058	7,254	7,254	112,924,313
当期変動額							
剰余金の配当		△3,608,501	△3,608,501	△3,608,501			△3,608,501
当期純利益		3,329,367	3,329,367	3,329,367			3,329,367
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					△5,308	△5,308	△5,308
当期変動額合計	—	△279,134	△279,134	△279,134	△5,308	△5,308	△284,442
当期末残高	*1 109,285,298	3,352,625	3,352,625	112,637,924	1,946	1,946	112,639,871

V 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30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 2～45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 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 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	—	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却してい 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18,199千円です。	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ありません。

項 目	前期（ご参考） 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例 処理の要件を満たす金利スワップ取引について は、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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計 とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計 とを比較し、両者の変動額の比率を検証するこ とにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取 引については、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例 処理の要件を満たす金利スワップ取引について は、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 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計 とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計 とを比較し、両者の変動額の比率を検証するこ とにより、ヘッジの有効性を評価しています。 但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取 引については、有効性の評価は省略しています。
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、 信託建設仮勘定、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、 信託建設仮勘定、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） (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 97,370	※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 201,203
※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託土地 416,596	※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託土地 416,596
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額 (単位：千円) 50,000	※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める 最低純資産額 (単位：千円) 50,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日			当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)			※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入			A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入		
賃料収入	5,239,434		賃料収入	5,340,869	
共益費	973,447		共益費	989,568	
駐車場収入	224,760	6,437,641	駐車場収入	221,305	6,551,743
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	579,186		水道光熱費収入	494,329	
その他賃貸収入	126,137	705,324	その他賃貸収入	131,566	625,895
不動産賃貸事業収益合計		7,142,966	不動産賃貸事業収益合計		7,177,639
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用		
管理業務費	511,052		管理業務費	499,049	
水道光熱費	512,400		水道光熱費	446,685	
損害保険料	7,357		損害保険料	6,992	
修繕費	161,630		修繕費	197,036	
租税公課	482,351		租税公課	515,873	
減価償却費	751,698		減価償却費	776,033	
固定資産除却損	1,134		固定資産除却損	3,277	
信託報酬	23,337		信託報酬	23,100	
その他賃貸事業費用	228,863		その他賃貸事業費用	196,828	
不動産賃貸事業費用合計		2,679,827	不動産賃貸事業費用合計		2,664,876
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)			C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		
		4,463,138			4,512,762
※2. 不動産等交換差益の内訳 (単位：千円)					
JSプログレビル					
不動産等譲渡対価	6,350,000				
不動産等譲渡原価	5,398,830				
その他譲渡費用	226,451				
固定資産圧縮額	395,686				
不動産等交換差益		329,031	――		
グリーンオーク御徒町					
不動産等譲渡対価	3,650,000				
不動産等譲渡原価	3,451,294				
その他譲渡費用	130,704				
固定資産圧縮額	20,909				
不動産等交換差益		47,091			
――			※3. 補助金収入は、2017年度二酸化炭素排出抑制対策事業費等補助金及び2017年度省エネルギー投資促進に向けた支援補助金による収入です。		
――			※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。 (単位：千円) 信託建物 103,833		

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 391,760口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 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） (2017年12月31日)	当期 (2018年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) 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 4 (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 3,337 繰延税金負債合計 3,337 繰延税金負債の純額 3,333	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円) 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 (繰延税金負債) 繰延ヘッジ損益 895 繰延税金負債合計 895 繰延税金負債の純額 891
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 31.74% 支払分配金の損金算入額 △31.74% 住民税均等割 0.02% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	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 31.74% 支払分配金の損金算入額 △31.74% 住民税均等割 0.02% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%

〔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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

【金融商品に関する注記】

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31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れ、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としています。当期末現在、変動金利による借入金については、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、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

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

2017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	13,081,408	13,081,408	—
(2) 信託現金及び信託預金	4,976,650	4,976,650	—
資産合計	18,058,058	18,058,058	—
(3) 短期借入金	2,600,000	2,600,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	20,300,000	20,310,290	10,290
(5) 長期借入金	83,270,000	83,096,330	△173,669
負債合計	106,170,000	106,006,620	△163,379
(6) デリバティブ取引	10,592	10,592	—

(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 並びに (3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(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
該当事項はありません。
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			
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	10,800,000	—	10,592	取引先金融機関から提示された価格等によっています。
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	74,700,000	72,200,000	(※)	—
	合 計		85,500,000	72,200,000	10,592	

※ 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、(4) 1年内返済予定の長期借入金及び (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7,811,739千円）については、市場価格がなく、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等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。
投資有価証券（貸借対照表計上額561,951千円）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	13,081,408	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	4,976,650	—	—	—	—	—
合計	18,058,058	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	2,600,000	—	—	—	—	—
長期借入金	20,300,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	—	22,300,000
合計	22,900,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	—	22,300,000

当期（自 2018年1月1日　至 2018年6月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得、設備投資、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、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関し、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

借入金及び投資法人債の資金使途は、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、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

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

2018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	12,032,033	12,032,033	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,105,500	6,105,500	—
資産合計	18,137,533	18,137,533	—
(3) 短期借入金	2,600,000	2,600,000	—
(4) 1年内返済予定の長期借入金	21,770,000	21,770,003	3
(5) 投資法人債	2,000,000	1,997,000	△3,000
(6) 長期借入金	79,800,000	79,566,838	△233,161
負債合計	106,170,000	105,933,842	△236,157
(7) デリバティブ取引	2,842	△9,366	△12,208

(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 並びに (3) 短期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(4) 1年内返済予定の長期借入金 及び (6) 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。
(5) 投資法人債
日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。
(7) 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
該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位：十円)

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			
原則的処理方法	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	10,800,000	—	2,842	取引先金融機関 から提示された 価格等によっ ています。
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	97,700,000 (※1)	87,800,000 (※1)	△12,208 (※2)	
	合 計		108,500,000	87,800,000	△9,366	

※1 当該金額には、2018年6月29日付で締結した金利スワップ契約の契約額（18,500,000千円）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2018年7月3日です。
※2 2018年6月29日付で締結した金利スワップについては、2018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、2018年6月30日時点における時価を記載しています。なお、2018年6月29日付で締結した金利スワップ以外の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、(4) 1年内返済予定の長期借入金 及び (6) 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7,894,084千円）については、市場価格がなく、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等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。
投資有価証券（貸借対照表計上額667,069千円）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	12,032,033	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	6,105,500	—	—	—	—	—
合計	18,137,533	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
短期借入金	2,600,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	—	—	2,000,000
長期借入金	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	6,100,000	23,700,000
合計	24,370,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	6,100,000	25,700,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31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	
207,540,698	2,905,245	210,445,943	228,382,000

(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が、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「ホームマートホライゾンビル」等3物件（合計11,327,967千円）の取得によるものであり、主な減少額は「JSプロレビル」等2物件（合計8,850,124千円）の譲渡によるものです。

(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2017年12月期（第11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 2018年1月1日 至 2018年6月30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	
210,445,943	29,655	210,475,599	232,226,000

(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が、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

(注3) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、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2018年6月期（第12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 2017年7月1日 至 2017年12月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30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 2017年7月1日 至 2017年12月31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	—	駐車場収入	5,832	前受金	1,190
				その他賃貸収入	390		
				敷金の預り	1,041	信託預り敷金保証金	1,041
				管理業務費	270,628	営業未払金	447,152
				修繕工事（注1）	562,002		
				その他賃貸事業費用	22,373		
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の返済	1,500,000	1年内返済予定の長期借入金	900,000
				長期借入金の借入	1,500,000	長期借入金	11,900,000
				信託報酬	10,314	—	—
				一般事務委託手数料	50,012	未払費用	25,611
				支払利息	31,013		
				融資関連費用	22,334	前払費用	42,736
						長期前払費用	100,096

(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) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日総合管理株式会社	不動産管理業	—	駐車場収入	5,832	前受金	1,190
				その他賃貸収入	781		
				—	—	信託預り敷金保証金	1,041
				管理業務費	268,901	営業未払金	374,422
				修繕工事（注1）	362,283		
				その他賃貸事業費用	23,852		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	9,100	—	—
				一般事務委託手数料	46,767	未払費用	20,822
				支払利息（注4）	18,438	—	—
				融資関連費用（注4）	12,828	—	—

(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) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注4) 2018年4月16日付で三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が株式会社三菱UFJ銀行へ移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社より貸付人としての地位を承継しました。そのため、融資関連費用、支払利息の取引金額は2018年1月1日から2018年4月16日までの金額を記載しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日		当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日	
1口当たり純資産額	288,248円	1口当たり純資産額	287,522円
1口当たり当期純利益	9,209円	1口当たり当期純利益	8,498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。		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。		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 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
当期純利益（千円）	3,607,863	3,329,367
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）	3,607,863	3,329,367
期中平均投資口数（口）	391,760	391,760

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31日）（ご参考）
該当事項はありません。

当期（自 2018年1月1日 至 2018年6月30日）

1. 新投資口の発行

本投資法人は、2018年6月8日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、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2018年7月2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2018年7月24日に払込が完了しています。

（イ）一般募集による新投資口の発行

発行新投資口数	55,400口（国内募集23,407口、海外募集31,993口）
払込金額（発行価額）	1口当たり 296,206円
払込金額（発行価額）の総額	16,409,812,400円
払込期日	2018年7月2日
調達する資金の使途	後記「2. 資産の取得」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

（ロ）第三者割当による新投資口の発行

発行新投資口数	2,770口
払込金額（発行価額）	1口当たり 296,206円
払込金額（発行価額）の総額	820,490,620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 2,770口
払込期日	2018年7月24日
調達する資金の使途	手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金に充当

2. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2018年7月3日付で不動産及び不動産信託受益権（21物件取得価格合計40,202百万円）を取得しました。

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
藤和神田錦町ビル	不動産信託受益権	東京都千代田区	960	合同会社NRTグロース13
友泉東日本橋駅前ビル	不動産信託受益権	東京都中央区	1,152	合同会社ニコラスキャピタル11
広尾ONビル	不動産信託受益権	東京都渋谷区	2,392	合同会社ニコラスキャピタル11
TK五反田ビル	不動産信託受益権	東京都品川区	4,130	非開示（注2）

物件名称	資産の種類	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	取得先
五反田さくらビル	不動産	東京都品川区	1,460	非開示（注2）
エスプリ亀戸	不動産信託受益権	東京都江東区	1,265	合同会社NRTグロース13
アルテビル肥後橋	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,453	合同会社ニコラスキャピタル11
ダイヤビル名駅	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	1,167	合同会社ニコラスキャピタル11
レジデンス広尾	不動産信託受益権	東京都港区	2,590	合同会社ニコラスキャピタル10
レジデンス日本橋箱崎	不動産信託受益権	東京都中央区	1,300	非開示（注2）
Primegate飯田橋（注3）	不動産信託受益権	東京都新宿区	5,200	合同会社NRTグロース12
レジデンス江戸川橋	不動産信託受益権	東京都新宿区	1,230	合同会社ニコラスキャピタル11
メルヴィ洗足	不動産信託受益権	東京都大田区	740	合同会社ニコラスキャピタル10
フィールドアベニュー（注4）	不動産信託受益権	東京都大田区	3,110	合同会社NRTグロース12
ドミール北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	785	非開示（注2）
ドーミー北赤羽	不動産信託受益権	東京都北区	986	非開示（注2）
スプラディッド新大阪Ⅲ	不動産信託受益権	大阪府大阪市	2,428	合同会社ニコラスキャピタル10
ゼフェロス南堀江	不動産信託受益権	大阪府大阪市	1,608	合同会社ニコラスキャピタル11
シャルマンフジ大阪城南	不動産信託受益権	大阪府大阪市	905	合同会社ニコラスキャピタル10
ピアチェーレ文の里	不動産信託受益権	大阪府大阪市	571	合同会社ニコラスキャピタル10
BECOME SAKAE	不動産信託受益権	愛知県名古屋市	4,770	合同会社NRTグロース12
合 計			40,202	—

(注1) 「取得価格」は、売買契約書に記載された各不動産及び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（本投資法人が売買契約上の買主の地位の承継の対価として支払った費用を含みます。）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) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。
(注4) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、前記「2. 資産の取得」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2018年7月3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UFJ銀行	1,500	基準金利に0.40%を加えた利率 (注5)	変動	2019年 8 月20日	期限 一括 返済 (注11)
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	7,000	基準金利に0.29%を加えた利率 (注5)（注6）		2022年 8 月22日	
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注2）	6,000	基準金利に0.33%を加えた利率 (注5)（注7）		2023年 8 月21日	
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注3）	2,000	基準金利に0.36%を加えた利率 (注5)（注8）		2024年 8 月20日	
株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利に0.39%を加えた利率 (注5)（注9）		2025年 1 月20日	
株式会社三菱UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団（注4）	2,500	基準金利に0.42%を加えた利率 (注5)（注10）		2025年 8 月20日	
合 計	20,000	—	—	—	—

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び野村信託銀行株式会社により構成されています。
(注2) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。
(注3) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。
(注4) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社及び株式会社日本政策投資銀行により構成されています。
(注5) 利払日は、初回を2018年7月20日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。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。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。
(注6) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4118%で固定化されています。
(注7) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.4770%で固定化されています。
(注8) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5384%で固定化されています。
(注9) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.5806%で固定化されています。
(注10) 金利スワップ契約の締結により、調達金利は実質的に0.6336%で固定化されています。
(注11) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部 又は全部を期限前返済することができません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,631,760,058	3,352,625,792
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,608,501,360 (9,211)	3,329,960,000 (8,500)
III 次期繰越利益	23,258,698	22,665,792

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,608,501,360円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる3,329,960,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書	2018年8月14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 業務執行社員 公認会計士 松本 大明
	指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 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139条の規定に基づき、日本リート投資法人の2018年1月1日から2018年6月30日までの第12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。	
強調事項 資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行、資産の取得及び資金の借入れを行っている。 当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。	
利害関係 投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。	
以 上	

VIII キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

(単位：千円)		
	前期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,608,549	3,330,048
減価償却費	751,698	776,033
投資法人債発行費償却	—	614
不動産等交換差益	△376,123	—
固定資産除却損	1,134	3,277
固定資産圧縮損	—	103,833
受取利息	△80	△84
支払利息	279,994	280,914
営業未収入金の増減額（△は増加）	25,125	△352
前払費用の増減額（△は増加）	△340	△4,338
長期前払費用の増減額（△は増加）	△61,270	△20,624
未払消費税等の増減額（△は減少）	31,337	△97,692
営業未払金の増減額（△は減少）	109,602	△47,853
未払費用の増減額（△は減少）	△3,970	7,634
前受金の増減額（△は減少）	△26,236	81,368
その他	14,494	739,859
小計	4,353,916	5,152,638
利息の受取額	80	84
利息の支払額	△276,877	△293,694
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△234	△2,993
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,076,885	4,856,035
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	△2,640,773	△1,038,302
信託無形固定資産の取得による支出	—	△ 9,954
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	783,213	339,923
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△538,141	△348,187
投資有価証券の払戻による収入	768,367	95,477
投資有価証券の取得による支出	△505,202	△194,091
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,133,780	△ 1,156,379
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	2,600,000	—
長期借入れによる収入	10,200,000	7,500,000
長期借入金の返済による支出	△10,200,000	△9,500,000
投資法人債の発行による収入	—	1,979,064
分配金の支払額	△3,226,036	△3,599,245
財務活動によるキャッシュ・フロー	△626,036	△3,620,181
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,317,068	79,475
現金及び現金同等物の期首残高	16,740,990	18,058,058
現金及び現金同等物の期末残高	※1 18,058,058	※1 18,137,533

（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 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	当期 自 2018年 1 月 1 日 至 2018年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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
(2017年12月31日現在) (単位：千円)	(2018年6月30日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
13,081,408	12,032,033
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
4,976,650	6,105,500
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
18,058,058	18,137,533

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	2,920	1.1	5.5	100.0	2009年 2月	2.7
都心6区	A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都 中央区	2,130	2,400	1.0	5.1	100.0	2009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	1,810	0.7	5.4	100.0	2009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	7,890	3.1	4.6	100.0	2008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	5,690	2.3	4.7	100.0	2009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	2,270	0.9	5.1	100.0	2009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	17,000	6.7	4.5	100.0	1980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	6,410	2.8	5.0	100.0	1985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	3,230	1.4	5.0	100.0	1990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	3,210	1.3	4.8	100.0	1987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	2,560	1.1	4.9	93.4	2010年 1月	3.6
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	2,910	1.2	5.9	100.0	1991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	3,690	1.7	4.0	100.0	1991年 8月	7.1
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	3,190	1.4	4.8	100.0	1987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	9,650	3.6	5.0	100.0	1981年 6月	11.3
都心6区	A-18	FORECAST飯田橋	オフィス	東京都 千代田区	5,230	5,490	2.5	4.2	100.0	1978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	2,020	0.9	4.5	100.0	1987年 8月	4.5
都心6区	A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都 千代田区	1,240	1,290	0.6	4.7	100.0	1976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	3,050	1.4	4.9	100.0	1991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	2,760	1.3	4.7	100.0	1991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	2,400	1.0	5.1	100.0	1991年11月	4.1
都心6区	A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都 中央区	2,837	2,920	1.4	4.8	100.0	1989年 8月	5.6
都心6区	A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都 中央区	2,070	2,070	1.0	4.6	100.0	1990年11月	11.1
都心6区	A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都 中央区	1,650	1,800	0.8	4.9	100.0	1984年 2月	7.1
都心6区	A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都 中央区	2,030	2,070	1.0	4.5	100.0	1991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	2,320	1.1	4.9	100.0	1987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	1,420	0.6	4.6	100.0	1992年 6月	4.4
都心6区	A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都 品川区	2,300	2,310	1.1	4.5	100.0	1989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	2,400	1.1	4.8	100.0	1993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	2,180	1.0	5.1	100.0	1985年 9月	5.1
三大都市圏	A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都 豊島区	5,550	5,580	2.7	4.7	100.0	1986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	3,370	1.5	5.3	100.0	1990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	1,050	0.5	5.6	100.0	1989年11月	3.6
三大都市圏	A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都 江東区	2,475	2,680	1.2	5.7	100.0	1990年 3月	11.9
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	3,390	1.5	5.7	100.0	1993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	5.0	100.0	1988年 2月	3.7

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-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都 台東区	1,550	1,850	0.7	5.9	100.0	1988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	1,500	0.7	5.5	100.0	1988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	2,520	1.1	5.5	100.0	1993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	1,260	0.6	5.4	100.0	1993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 名古屋市中区	1,626	1,940	0.8	6.2	100.0	1988年 7月	7.1
都心6区	A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都 千代田区	1,781	1,960	0.9	4.3	90.8	1997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	4,410	2.0	3.9	100.0	1983年 7月	8.2
都心6区	A-46	ラ・ペリテAKASAKA	オフィス	東京都 港区	2,000	2,190	1.0	4.4	100.0	1986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	1,640	0.7	4.8	100.0	1990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	1,430	0.7	4.4	100.0	1990年 9月	5.3
都心6区	A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都 中央区	3,000	2,970	1.4	4.5	98.7	1990年 1月	5.2
都心6区	A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都 新宿区	4,775	4,900	2.3	4.4	100.0	1986年 7月	3.5
都心6区	A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都 品川区	6,520	6,950	3.1	4.5	100.0	1989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	18,300	7.5	5.3	100.0	1993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	2,950	1.4	5.0	100.0	1994年 3月	7.6
三大都市圏	A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県 名古屋市中区	2,840	3,160	1.4	5.1	100.0	2006年11月	4.5
三大都市圏	A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県 名古屋市中区	2,520	2,890	1.2	5.4	100.0	2007年 1月	4.2
都心6区	A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都 千代田区	6,705	6,830	3.2	4.1	100.0	1987年 8月	7.2
三大都市圏	A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県 神戸市	1,390	1,550	0.7	6.4	100.0	1993年11月	5.4
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	13,700	5.7	5.2	99.6	2009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	1,740	0.8	6.6	100.0	2001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 名古屋市中区	1,280	1,500	0.6	5.7	88.0	2006年 3月	4.4
三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県 名古屋市中区	1,110	1,230	0.5	5.7	100.0	2007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 名古屋市中区	785	880	0.4	5.9	100.0	2006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 名古屋市中区	695	771	0.3	5.8	100.0	2007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	725	0.3	5.5	97.7	2005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	1,950	0.9	4.7	97.9	2006年 1月	4.4
三大都市圏	B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府 大阪市	3,502	3,700	1.7	5.1	97.2	2015年 1月	6.2
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	3,510	1.6	4.2	90.8	2008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	2,190	1.0	6.4	99.0	1988年 4月	12.7
合計66物件					207,795	232,226	100.0	4.9	99.5	—	3.8

(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2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 稼働率は2018年6月末時点の数値です。
(注3) 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2017年9月付「66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。

投資口の状況

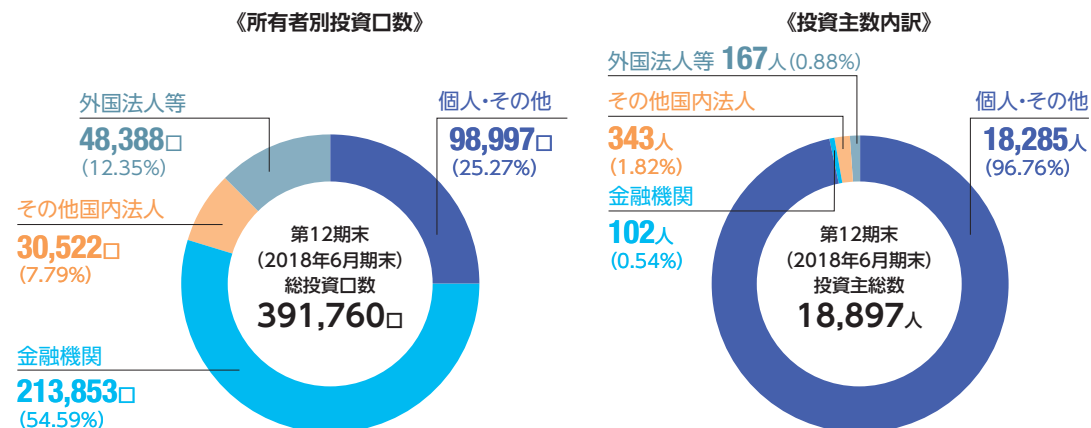
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された2014年4月24日から2018年6月30日（第12期末）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、以下のとおりです。



投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数内訳



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 (電話照会・郵便物受付)	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711（フリーダイヤル） 郵送先：〒137-8081 新東京郵便局私書箱29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

▶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。