

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/>



2017年7月1日～2017年12月31日

第11期資産運用報告

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11期（2017年12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、2物件を譲渡し、3物件をパイプラインから取得する資産の入替えを実施しました。また、ブリッジファンド「ニコラスキャピタル8」及び「ニコラスキャピタル9」を再編し（ニコラスキャピタル11）、新たにスポンサーから2物件（83億円）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資産の合計は66物件（2,077億円）、パイプラインの合計は13物件（約249億円）となっています。

また、ポートフォリオの内部成長に引き続き注力し、その結果、稼働率は99.8%と高稼働率を維持しました。加えて、今期に契約更改時期の到来した114テナントのうち、43テナント（面積ベースで36.7%）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11期までの実績及び第12期の予定により、合計約2.1億円の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9,211円と、前期実績である8,217円から994円（12.1%）、予想値である9,111円から100円（1.1%）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、ポートフォリオの持続的な資産価値の維持・向上及び投資主価値の最大化に邁進いたします。
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

杉田俊久

Contents

- 投資主の皆様へ
- 01 日本リート投資法人の概要
- 01 第11期(2017年7月1日～2017年12月31日)の実績
- 02 トップインタビュー
- 05 パイプラインを活用した資産の入替え
- 06 決算ハイライト
- 08 外部成長戦略
- 10 内部成長戦略
- 13 財務戦略

Financial Section

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

日本リート投資法人の概要

タイムリーな投資・ぶれない規律

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

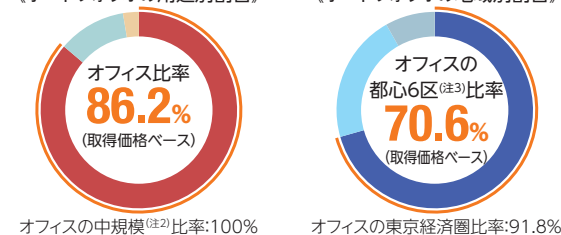
上場以来買ってきた取得ポリシーを堅持した
規律ある投資行動

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目した
磐石なポートフォリオ

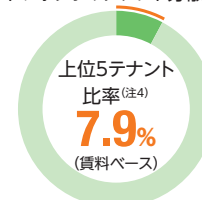
都心中規模オフィスへの重点投資

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》



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》



強みを活かす運用体制

物件特性を活かす三位一体マネジメント



●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)「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)「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第11期末時点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。

第11期(2017年7月1日～2017年12月31日)の実績

外部成長 戦略	▶資産規模 66物件 2,077億円	▶パイプライン 13物件 約249億円	▶詳細は P.8～9を ご覧ください。	
内部成長 戦略	▶稼働率(総合) (第11期末時点) 99.8%	▶賃料増額改定 第11期中の実績(月額) 約350万円	▶EMIによるNOIの向上 第11期中の実績(年間) 約2,634万円	▶詳細は P.10～12を ご覧ください。
財務戦略	▶有利子負債比率(LTV) (第11期末時点) 46.1%	▶借入れの平均調達年数 (第11期末時点) 4.84年	▶格付け A(安定的)	▶詳細はP.13を ご覧ください。

ぶれない投資・運用規律と あくなき「磐石さ」の追求



双日リートアドバイザーズ株式会社
専務取締役 CIO
投資運用本部長

水野 文彦

Q 日本リート投資法人は、2018年に上場から5年目の節目を迎えますが、ここで改めて投資理念として掲げる「真面目に、地道に、堅実に」についてご説明いただけますでしょうか。

A 「真面目に、地道に、堅実に」を投資・運用理念に掲げるのは、本運用ビジネスが、一般の事業会社の理論・理屈が入り込む余地のない、言わば「人様の資本を預かるビジネス」であるからです。

パッと目を引く見栄えのする物件や、表向きの分かり易さに依拠した投資・運用ではなく、「ポートフォリオがいかに安定性と成長性の両輪を兼ね備え、不動産としての根源的価値を有するか」、「不動産運用のプロとして、その運用から生まれる果実をしっかりと投資主の皆様にお届けできるか」を真剣に考え、貫き続けることが、本運用ビジネスに携わる者の使命であるという信念を表象するものです。

ぶれない規律と、理に適った投資・運用戦略こそが、これからお話す本投資法人の全てのポリシーに根付いていると自負しています。

Q 投資対象をオフィス、住宅、商業の3用途に限定したのはなぜでしょうか。

A 「働いて、住んで、消費する」という日本の社会に根付いた基本的なアセットタイプこそが、「需給」という観点で「堅実」な投資対象であると考えためです。REITを長期目線で運用していくためには、流行り廃りや一過性の要因にその運用成果が左右されにくい、底堅い需要に根付いた投資対象を扱うべきだと判断しました。

またこれらは、メインスポンサーが50年に亘る建設・不動産ビジネスの歴史の中で扱ってきた商品として知見を有するアセットタイプであり、スポンサーとも一丸となって、掲げる投資・運用理念を全うできるものと考えています。

Q 中でも中規模オフィスに重点投資されているのはなぜでしょうか。大規模オフィスには投資できないのでしょうか。

A 中規模オフィスの「需給バランス」に着目しているからです。賃料水準や稼働率は、全て「需給バランス」で決まります。中規模のオフィスビルは、歴史的に供給が限られており、特に、1995年以降の供給が、大規模オフィスのそれに比べ、圧倒的に少なくなっています。その傾向は土地代と建築費の高騰により今も継続しています。供給が限定的である一方で、中規模オフィスの需要層となる中小企業は、大企業に比べて圧倒的な多数を占めています(全国従業者規模29名以下の事業所比率:93.4%総務省統計局)。つまり、中規模オフィスは、供給は限定的であるのに対し、需要は豊富であると言えます。

また、「賃料の安定性」と「テナント分散の確保」にもこだわっています。中規模オフィスの賃料水準のヒストリカルな変動幅は、大規模オフィスのそれと比べて小さく安定的です。更に全体に占める1テナントの比率を極小化させることで稼働の安定を図り、底堅い需要に支えられながらより安定的で堅実な運用を目指しています。

Q 成長余力を考慮しながら投資物件を選定されているということですが、各物件が持っている成長余力をどのように実現されているのでしょうか。

A 成長余力とは、①契約賃料の上昇余力、②賃床面積の増加等の建物そのものから見出し得る収益増加余地、③コストダウン余地に大別されます。投資検討段階にて、この①②③について検証し、①マーケット賃料と現行契約賃料の差の検証、②容積率/余剰スペースの有無等の検証、③コスト検証を行います。それをより専門的見地から行うために、投資運用本部内にエンジニアリング・マネジメント室

(EM室)を設置しており、取得・運用それぞれのフェーズにおいて、各内部成長余力の実現に向けた設備投資計画の優先順位を検討し、各期減価償却費の範囲を意識しながら順次実行しています。

結果、ポートフォリオの収益性は着実に成長しており、投資収益目線であるNOI利回り4.5%で投資したものが、現時点では5.0%まで成長し、分配金の向上に寄与しています。

Q 投資物件選定のポイントとして、ご説明いただいた「リスク耐性」と「成長余力」以外に大切にされていることはありますか。

A それぞれのアセットタイプに、物件の競争力と不動産としての根源的価値を構成する要素があります。

①オフィス:立地力(エリア・駅距離・視認性等)、建物スペック(フロア形状・設備更新の状況等)、②住宅:立地力(エリア・住環境・駅距離等)、建物スペック(セキュリティ・ターゲットとスペックの整合性)、③商業施設:商圏人口、リテナント流動性、テナント契約形態等を注視して判断しています。

Q 利回り基準を維持されているとのことですが、現在の過熱した不動産売買市場下では、物件取得の機会が限定的になりませんか。

A 資産規模を拡大し、投資口の流動性向上を狙うことも重要ですが、物件を取得することそのものが目的でなく、利回り基準を含めた投資基準・運用理念を堅持することで投資主価値を追求し続けることが最も重要であると考えているため、加熱したマーケットの中での物件取得機会は限定的にならざるをえません。

一方で、当社の物件取得活動における強みは「機動力」と「営業力」であり、人一倍多くの物件及び売主



Top Interview

資運用本部の3つのセクション(取得・運用・EM)が三位一体となって進めています。

結果的に、現時点の売買マーケットの環境にも鑑み、このタイミングで売却すべき物件が抽出され、昨年9月に行いました資産入替えにつながりました。

替わりに取得した物件は、ブリッジファンドでプールしていた本投資法人の投資基準に合致した物件群であり、本入替えにより物件特性・収益性・建築面の3つの観点共にポートフォリオの質を向上させました。

また、本物件の入替えにおいては、既存の投資主の皆様のみならず、将来の日本リートをサポート戴きたい未来の投資主の皆様への価値の配分もテーマとし、法人税法上の「交換」を採用することで、譲渡益の分配と取得資産の簿価の圧縮(将来の投資主様の価値向上)をバランスよく実現しました。

Q 日本リート投資法人のポートフォリオマネジメント戦略について、中長期的な展望をお聞かせください。

A これまでお話しした投資基準・運用理念をしっかりと堅持し、機動的でタイムリーな資産入替えも活用し、ポートフォリオ競争力の維持・拡大を図っていく方針ですが、上場5年目を迎える2018年、運用会社としてのパフォーマンスを更に進(深)化させていきたいと考えています。

具体的には投資・運用スタイルの多角化、つまり、より戦略的に物件への投資アプローチを行うことで、高収益の確保と将来における物件取得機会の創出を企図していきたいと思っています。

また、長期的なポートフォリオマネジメントを行う上で、これまで以上にスポンサーを始めとする外部パートナーとの戦略的な取り組みを行い、保有物件の再開発を含め、築年数の若返り等、ポートフォリオ競争力の向上を狙っていききたいと考えています。

様と向き合い、一つ一つを速やかに方向づけることでマーケットでの信頼を築く、というシンプルでありながら、極限のエネルギーを要する営みです。

物件決済の機動性を確保するために活用しているのは、三菱UFJモルガン・スタンレー証券、みずほ信託銀行を始めとする、各グループが有する投資家ネットワークの総力を結集したブリッジファンドの仕組みです。

上場以来、12本のブリッジファンドを組成しており、物件情報の着信から決済までの期間を極小化し、機動的に確実な決済を行ってきました。日本リート又は当社は、第11期(2017年12月期)末時点でブリッジファンド3本(スポンサーウエアハウジング含む)を通じて13物件(249億円)の優先交渉権を保有しています。

Q 第11期(2017年12月期)には、初めて物件の入替えを実行されました。この実行に至った経緯をお聞かせいただけますか。

A REITの運用は永続的ですが、物件は永久に同じ価値を維持し続けません。そこで、常にポートフォリオの各物件ポテンシャルを短期・中期・長期的な目線で把握する必要があります。

本資産運用会社では、毎年第3四半期に全ての物件を、①物件特性②収益性③建築・設備面の3点から検証する「ティアリング・プロジェクト」、分かりやすく言えば「全物件の定期健康診断」を行っており、これは投

パイプラインを活用した資産の入替え

資産入替えのポイント

ポートフォリオの強化

- 底堅い需要を持つ中規模オフィスと築浅の住宅を組み入れ、ポートフォリオ収益力を向上
- 含み損を抱える2物件を帳簿価格を上回る価格で譲渡することで、含み損益をはじめとしたポートフォリオの質を向上

譲渡益の計上による「タイムリーな投資」の証明

- 7.9億円の譲渡益を計上

中長期的な投資主価値向上に資する譲渡益還元

- 譲渡益7.9億円のうち、3.7億円を分配、残る4.1億円を新規取得物件の帳簿価格圧縮に充てることで、「中長期的な投資主価値の向上」と「既存投資主への還元」をバランスよく実現

資産入替えの効果

譲渡物件 実績NOI利回り ^(注3) (対取得価格)	取得物件 NOI利回り ^(注1)
4.1%	5.5%
含み益 +11億円 ^(注4)	
平均築年数 -0.5年 ^(注5)	
1口当たり分配金 96円 ^(注6)	

取得物件

交換

譲渡物件

ホームマツホライズンビル (東京都千代田区)

延床: 8,143.02m²
竣工: 1987年8月

取得価格	6,705百万円
帳簿価格 (2017年12月末日時点)	6,507百万円
鑑定評価額 (2017年12月末日時点)	6,800百万円
NOI利回り ^(注1)	5.2%
鑑定NOI利回り ^(注2)	4.2%

三宮ファーストビル (神戸市中央区)

延床: 5,019.79m²
竣工: 1993年11月

取得価格	1,390百万円
帳簿価格 (2017年12月末日時点)	1,422百万円
鑑定評価額 (2017年12月末日時点)	1,500百万円
NOI利回り ^(注1)	7.1%
鑑定NOI利回り ^(注2)	6.3%

スプラディッド難波 (大阪市浪速区)

延床: 8,031.78m²
竣工: 2015年1月

取得価格	3,502百万円
帳簿価格 (2017年12月末日時点)	3,460百万円
鑑定評価額 (2017年12月末日時点)	3,640百万円
NOI利回り ^(注1)	5.5%
鑑定NOI利回り ^(注2)	5.1%

グリーンオーク御徒町 (東京都台東区)

延床: 4,296.39m²
竣工: 1977年1月

譲渡価格(A)	3,650百万円
帳簿価格(B) (2017年9月28日時点)	3,451百万円
(A)-(B)	198百万円
鑑定評価額 (2017年6月末日時点)	3,010百万円
実績NOI利回り ^(注3)	
①対取得価格	①4.1%
②対譲渡価格	②3.8%
鑑定NOI利回り ^(注2)	4.4%

主な売却決定のポイント

- ▶ 築年数 (築40年超)
- ▶ 今後の成長性 (サブリース契約の存在)

JSプログレビル (東京都大田区)

延床: 17,868.72m²
竣工: 1993年4月

譲渡価格(A)	6,350百万円
帳簿価格(B) (2017年9月28日時点)	5,398百万円
(A)-(B)	951百万円
鑑定評価額 (2017年6月末日時点)	5,250百万円
実績NOI利回り ^(注3)	
①対取得価格	①4.1%
②対譲渡価格	②3.4%
鑑定NOI利回り ^(注2)	5.3%

主な売却決定のポイント

- ▶ リスク耐性の更なる強化
- ▶ 資産規模の変化によりポートフォリオ内での位置付けが変化
- ▶ 含み損の解消

主な売却決定のポイント

- ▶築年数(築40年超)
- ▶今後の成長性(サブリース契約の存在)

主な売却決定のポイント

- ▶リスク耐性の更なる強化
- ▶資産規模の変化によりポートフォリオ内での位置付けが変化
- ▶含み損の解消

(注1) 第11期におけるNOIを365日換算した年換算NOIを同期末時点の帳簿価格で除して計算し、小数第2位を四捨五入しています。

(注2) 取得物件については2017年12月末日時点の、譲渡物件については2017年6月末日時点の鑑定評価に基づき記載しています。

(注3) 各物件の第12期における想定NOIを年換算した年換算NOIに基づき計算し、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 取得物件については2017年12月末日時点の、譲渡物件については2017年6月末日時点の鑑定評価を用い計算しています。

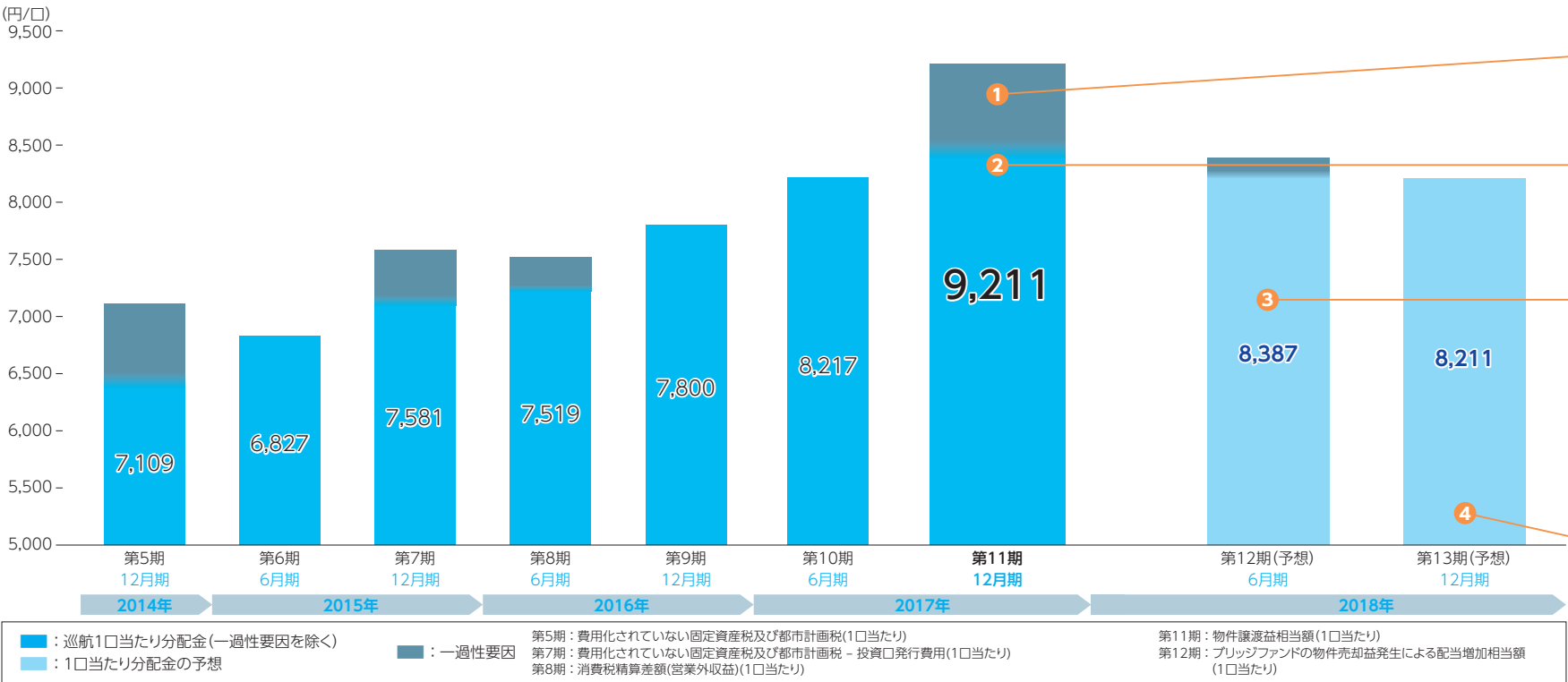
(注5) 2017年9月28日時点の数値を記載しています。

(注6) 取得物件において第12期に想定される償却後NOIの合計から、売却された各物件において第12期に想定された償却後NOI(第10期末時点の業績予想ベース)を差し引いたものから、物件取得に際し実施した借入れ関連費用を控除し、発行済投資口の総口数で除して計算しています。

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、9,211円と前期比994円（12.1％）の増加となりました。



① 物件の譲渡益を計上

2物件の譲渡益7.9億円の内、3.7億円を分配

② 前期比**12.1%**の増加

第11期の1口当たり分配金は9,211円と前期比994円（12.1％）の増加

③ 高稼働率維持等を前提に

第12期の分配金は**8,387**円を予想

- ▶ 第12期分配金は8,387円を予想、2017年9月15日時点での予想(8,225円)対比2.0%の上方修正
- ▶ 一過性の要因として、ブリッジファンドの物件譲渡益発生による配当増加相当額を含む

④ 想定退去率の負荷

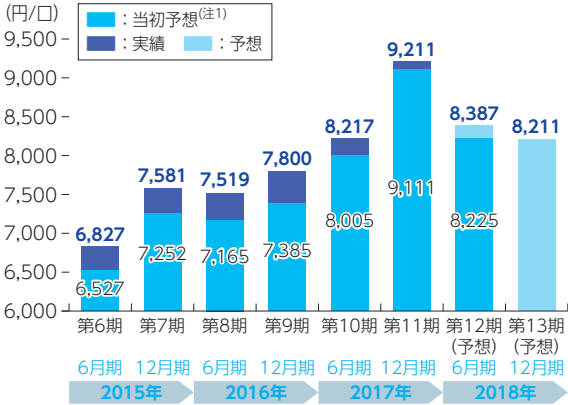
第13期の予想については一定の解約を想定



決算概要

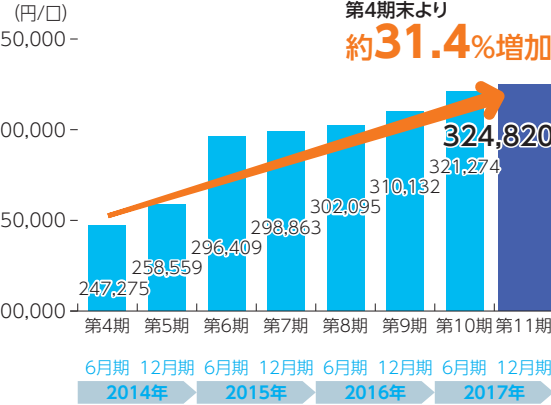
	第7期 (2015年12月期) 実績	第8期 (2016年6月期) 実績	第9期 (2016年12月期) 実績	第10期 (2017年6月期) 実績	第11期 (2017年12月期) 実績	第12期 (2018年6月期) 業績予想	第13期 (2018年12月期) 業績予想
営業収益	6,682百万円	6,607百万円	6,836百万円	6,947百万円	7,553百万円	7,219百万円	7,183百万円
営業利益	3,706百万円	3,287百万円	3,527百万円	3,696百万円	4,115百万円	3,801百万円	3,780百万円
経常利益	2,969百万円	2,944百万円	3,055百万円	3,218百万円	3,608百万円	3,286百万円	3,217百万円
当期純利益	2,968百万円	2,944百万円	3,054百万円	3,218百万円	3,607百万円	3,285百万円	3,216百万円
1口当たり 分配金	7,581円	7,519円	7,800円	8,217円	9,211円	8,387円	8,211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期及び第12期：2017年9月15日

1口当たりNAV^(注2)の推移



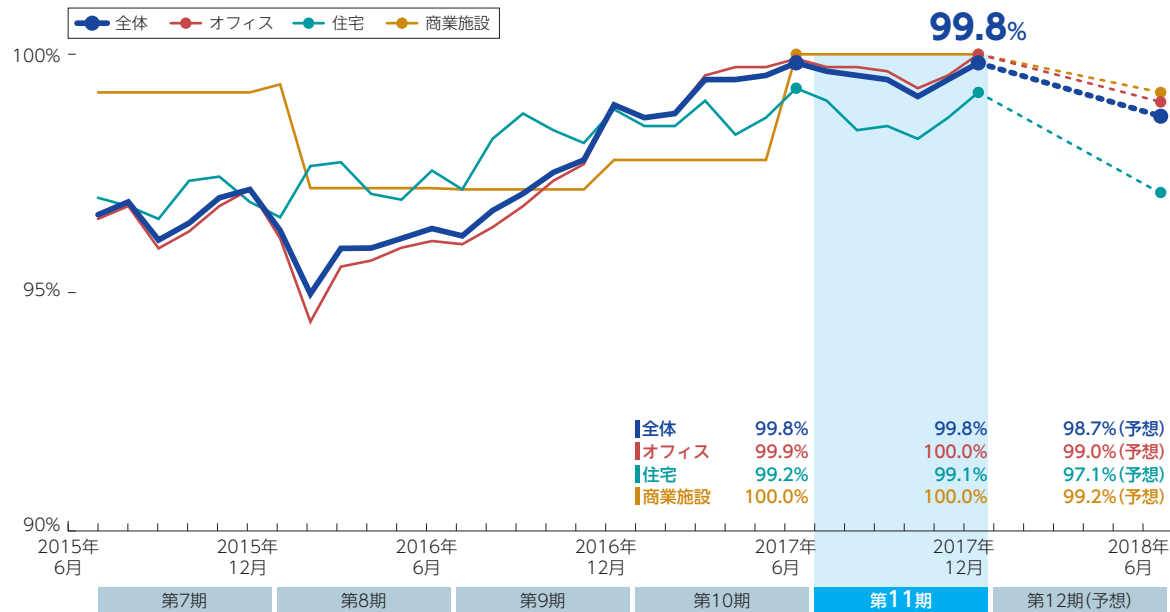
(注2)「1口当たりNAV」は、各期末時点の（（純資産+鑑定評価額合計－帳簿価格合計）÷発行済投資口の総口数）－各期の1口当たり分配金として計算しています。

内部成長戦略①

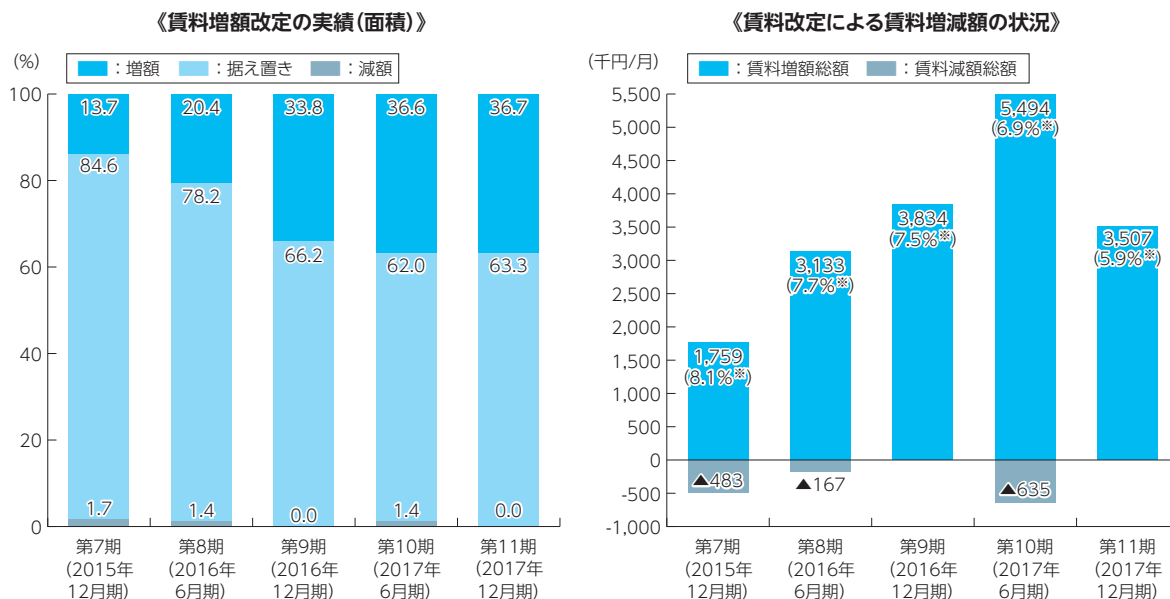
稼働率の推移

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。

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12期予想を含む6期で、累計年間約2.1億円のNOI向上に資する見込みです。

6期累計
年間約2.1億円の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12期 予定	FORECAST三田 屋上アンテナ設置	約168万円の収入増	第9期 実績	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新宿SOUTH 等 余剰スペースを活用した賃貸区画増設	約402万円の収入増		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
	対象25物件 電気事業者の変更	約1,242万円のコスト減		対象16物件 仕様見直しによる建物管理コストの削減	約946万円のコスト減
第11期 実績	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	第8期 実績	対象8物件 節水器導入	約370万円のコスト減
	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		マイアトリア名駅 等 共用部LED化	約323万円のコスト減
	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		Shinto GINZA EAST 等 共用部グロス貸し	約118万円の収入増
	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		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
第10期 実績	対象21物件 電気事業者の変更	約1,794万円のコスト減	第7期 実績	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
	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363万円のコスト減		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
	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40物件 電気事業者の変更	約6,083万円のコスト減
	ラ・ベリテ AKASAKA 等 屋上アンテナ設置	約264万円の収入増		東信東池袋ビル 共用部LED化	約14万円のコスト減
第9期 実績	対象13物件 電気事業者の変更	約2,967万円のコスト減	第6期 実績	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
	タワーコート北品川 等 共用部LED化	約627万円のコスト減		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611万円のコスト減	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。

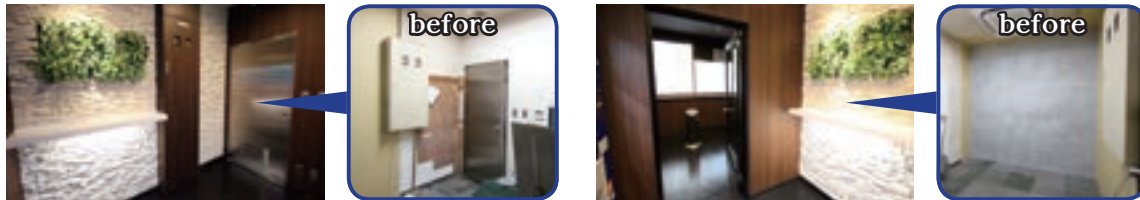
内部成長戦略②

◆ 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。

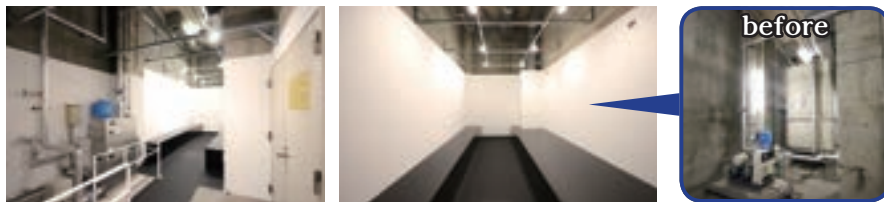
イトーピア清洲橋通ビル リフレッシュルームの設置による収益とテナント満足度の向上

- ▶ 建築基準法の改正による容積率緩和を利用し、1階エントランス横にあるデッドスペースをリフレッシュルームに変更
- ▶ 喫煙者、非喫煙者双方に嬉しい設計により、効果的にテナント満足度の向上を図る
- ▶ 自動販売機の設置により年間約18万円の収入増を見込む



ビジョンビル 受水槽室の倉庫化による収益向上

- ▶ 給水方式変更（受水槽を撤去し直結増圧方式に変更）に伴い、受水槽跡地を利用して倉庫を新設
- ▶ 年間約24万円の収入増を見込む



FORECAST品川 駐車場の倉庫化による収益向上

- ▶ 建築基準法の改正による容積率緩和を利用し、2階駐車場部分の一部を倉庫に変更
- ▶ 駐車場はレイアウトを変更し、既存の台数分を確保 ▶ 年間約84万円の収入増を見込む



タワーコート北品川 高層階の賃料帯の高い住戸をグレードアップし賃料増額、ダウンタイムも短縮

- ▶ 壁と床の素材を効果的に変更することで、コストを抑えつつ、大幅なグレードアップに成功
- ▶ 年間約36万円の収入増を見込む



トイレの壁材/床材を変更

玄関にデザインウォールを設置

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、借入コストと財務安全性の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。今後も金利コストとのバランスを考慮した財政基盤の安定化を推進します。

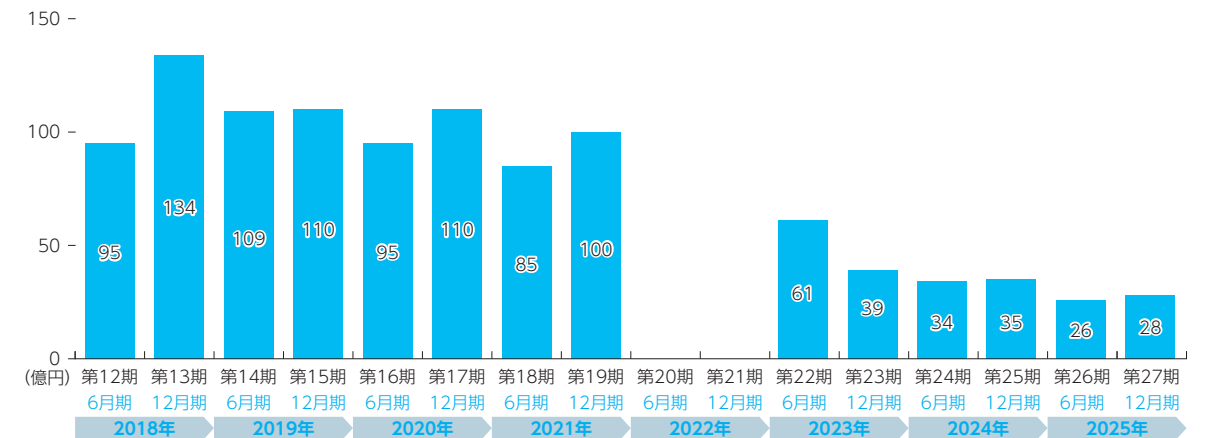
財務ハイライト

第11期末現在

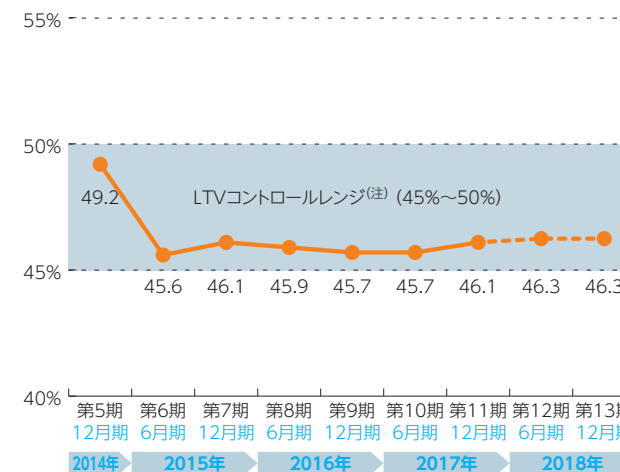
有利子負債総額	1,061億円	LTV	46.1%
平均残存期間	2.78年	固定比率	97.6%
長期比率	97.6%	株式会社日本格付研究所（JCR） 長期発行体格付 ^(注) A（安定的）	

(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。

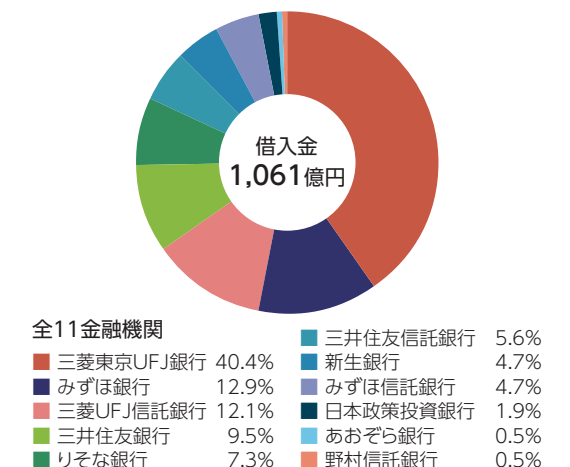
借入れ返済期限の分散状況



LTVの実績と予想



借入金の状況



(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。

I 資産運用報告

Ⅱ 資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 2015年 7月 1日 至 2015年12月31日	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
営業収益	(百万円)	6,682	6,607	6,836	6,947	7,553
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(6,672)	(6,600)	(6,804)	(6,906)	(7,142)
営業費用	(百万円)	2,975	3,319	3,309	3,250	3,438
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(2,343)	(2,631)	(2,606)	(2,530)	(2,679)
営業利益	(百万円)	3,706	3,287	3,527	3,696	4,115
経常利益	(百万円)	2,969	2,944	3,055	3,218	3,608
当期純利益	(百万円)	2,968	2,944	3,054	3,218	3,607
総資産額	(a) (百万円)	226,633	225,842	226,398	226,434	230,417
(対前期比)	(%)	(29.8)	(△0.3)	(0.2)	(0.0)	(1.8)
純資産額	(b) (百万円)	112,282	112,263	112,389	112,540	112,924
(対前期比)	(%)	(28.4)	(△0.0)	(0.1)	(0.1)	(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)	286,609	286,562	286,883	287,268	288,248
分配金総額	(d) (百万円)	2,969	2,945	3,055	3,219	3,608
1口当たり分配金	(d) / (c) (円)	7,581	7,519	7,800	8,217	9,211
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(7,581)	(7,519)	(7,800)	(8,217)	(9,211)
(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) (%)	1.5	1.3	1.4	1.4	1.6
(年換算)	(注3) (%)	(2.9)	(2.6)	(2.7)	(2.9)	(3.1)
自己資本利益率	(注3) (%)	3.0	2.6	2.7	2.9	3.2
(年換算)	(注3) (%)	(5.9)	(5.3)	(5.4)	(5.8)	(6.3)
期末自己資本比率	(b) / (a) (%)	49.5	49.7	49.6	49.7	49.0
(対前期増減)	(%)	(△0.5)	(0.2)	(△0.1)	(0.1)	(△0.7)
配当性向	(注3) (%)	100.0	100.1	100.0	100.0	100.0

<参考情報>

期末投資物件数	(件)	65	65	65	65	66
期末総賃貸可能面積	(㎡)	255,560.43	255,396.84	255,393.62	255,398.17	255,783.88
期末テナント数	(注4) (件)	938	946	966	978	1,242
期末稼働率	(%)	96.8	95.9	98.8	99.8	99.8
当期減価償却費	(百万円)	730	743	753	734	751
当期資本的支出額	(百万円)	395	326	466	396	1,086
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) (百万円)	5,059	4,713	4,952	5,111	5,215
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注3) (円)	9,442	9,414	9,726	10,091	10,170
有利子負債額	(e) (百万円)	104,470	103,570	103,570	103,570	106,170
期末総資産有利子負債比率 (e) / (a)	(%)	46.1	45.9	45.7	45.7	46.1
当期運用日数	(日)	184	182	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。

(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 なお、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(利益超過分配金は含みません)÷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(2017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(2017年12月期)の我が国の経済は、2017年第3四半期(7月～9月)の実質GDP成長率(2次速報値)が実質0.6%(年率2.5%)となり、7期連続のプラス成長となり景気は緩やかな回復基調が続いています。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。また、消費者物価はこのところ横ばいですが、企業収益、企業の業況判断、雇用情勢は改善しています。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に回復していくことが期待されます。ただし、海外経済の不確実性の高まり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2017年12月末現在の空室率は3.12%であり、前年同月比0.49%低下しています。また、同地区の2017年12月末現在の坪当たりの平均賃料は19,173円と前年同月比3.41%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・賃料水準ともおおむ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2017年11月の小売業販売額が前年同月比2.1%の増加と燃料小売業や機械器具小売業、織物・衣服・身の回り品小売業、自動車小売業、医薬品・化粧品小売業を中心に増加傾向がみられます。百貨店・スーパー(既存店)販売額は前年同月比1.4%の増加となりました。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を背景に加え、優良な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います。意欲的に物件を取得する海外投資家や事業会社等が存在する一方で、不動産投資信

託市場においては投資口価格がやや軟調に推移し、上場投資法人においては外部成長の機会が減少しています。

(ロ) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末（2017年6月30日）時点で、合計65物件の運用資産（取得価格合計204,852百万円）及び匿名組合出資持分（出資額合計870百万円、出資先運用資産数合計15物件）を保有していました。

当期（2017年12月期）においては、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換により、以下の運用資産2物件の譲渡と3物件の取得を実施しました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
譲渡	A-12	グリーンオーク御徒町	3,650	2017年9月28日
譲渡	A-15	JSプログレビル	6,350	
取得	A-56	ホームットホライゾンビル	6,705	
取得	A-57	三宮ファーストビル	1,390	
取得	B-9	スプランディッド難波	3,502	

(注)「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権交換契約書に記載された各譲渡又は取得資産たる不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、かかる不動産信託受益権の価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡又は取得に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

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、その出資先運用資産合計6物件（注1）について優先交渉権を取得しました。加えて、スポンサーである双日株式会社より2物件（優先交渉価格合計8,310百万円）について優先交渉権を取得しています。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額 (百万円) (注2)	取得日
合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分	6 (注1)	500	2017年10月30日

(注1) 当該匿名組合の営業者の出資先運用資産は当初7物件であり、本投資法人は、上記取得日にその全てについて優先交渉権を取得しましたが、当該匿名組合の営業者は2017年12月22日付で当該7物件のうち1物件を第三者に譲渡したため、本投資法人は、本書の日付現在6物件の優先交渉権を有しています。

(注2)「出資額」には、取得に要した諸費用を含んでいません。

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2件（出資額合計550百万円、出資先運用資産数合計11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255,279.80㎡、稼働率は99.8%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99.8%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

2017年8月21日付で返済期限の到来した借入金10,200百万円のリファイナンスにあたり、同日付で10,200百万円の借入れを行いました。また、新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2017年9月28日付で2,600百万円の借入れを行いました。

その結果、2017年12月31日現在の借入金残高は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46.1%となりました。

(ロ) 格付

2017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7,553百万円、営業利益4,115百万円、経常利益3,608百万円、当期純利益3,607百万円となりました。

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3,608,501,360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9,211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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 2015年 7月 1日 至 2015年12月31日	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
最高 (円)	300,000	295,500	285,000	299,400	337,500
最低 (円)	233,800	246,000	250,500	277,600	288,200

〈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3,608,501,360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9,211円としました。

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 2015年 7月 1日 至 2015年12月31日	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
当期末処分利益総額	(千円)	2,996,813	2,971,047	3,080,273	3,242,988	3,631,760
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	26,880	25,404	24,545	23,896	23,258
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)	3,219,091 (8,217)	3,608,501 (9,211)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)	3,219,091 (8,217)	3,608,501 (9,211)
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	(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46.1%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いきます。

〈6〉 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

◆ 投資法人の概況

〈1〉 出資の状況

期別		第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		(2015年12月31日)	(2016年6月30日)	(2016年12月31日)	(2017年6月30日)	(2017年12月31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)	24,862	25,570	24,814	22,653	19,723

(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

2017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）	74,998	19.14
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	64,261	16.40
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,970	4.08
双日株式会社	15,500	3.96
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,677	2.98
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	4,369	1.12
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,459	0.88
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,446	0.88
四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,258	0.83
合 計	200,280	51.12

(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 (注2)	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 (注3)	—
	石川 久夫 (注2)	双日九州株式会社 取締役執行役員	900
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	—	13,000 (注4)

(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) 執行役員であった石川久夫は、2017年9月30日をもって退任し、2017年10月1日付で新たに杉田俊夫が執行役員に就任しました。
(注3) 杉田俊夫は、本資産運用株式会社の財務企画本部長を兼任していましたが、2017年10月31日付で財務企画本部長を退任しています。
(注4) 会計監査人の報酬には英文財務諸表監査報酬が含まれています。
(注5) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

〈4〉資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2017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10期 (2017年6月30日)		第11期 (2017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 (注3)	オフィス	都心6区 (注4)	122,158	53.9	129,121	56.0
		三大都市圏 (注5) (都心6区は除く)	60,942	26.9	53,528	23.2
		小 計	183,100	80.9	182,649	79.3
	住宅	三大都市圏 (注5) (都心6区を含む)	16,708	7.4	20,057	8.7
		政令指定都市等 (注6)	2,214	1.0	2,192	1.0
		小 計	18,922	8.4	22,249	9.7
	商業施設	—	5,517	2.4	5,546	2.4
合 計			207,540	91.7	210,445	91.3
投資有価証券 (注7)			895	0.4	561	0.2
預金・その他の資産			17,997	7.9	19,409	8.4
資産総額計 (注8)			226,434 (207,540)	100.0 (91.7)	230,417 (210,445)	100.0 (91.3)

(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10期は、合同会社ニコラスキャピタル6、合同会社ニコラスキャピタル9、合同会社ニコラスキャピタル8及び合同会社ニコラスキャピタル10をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分であり、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

2017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	15,579	14,311.77	14,311.77	100.0	7.2	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,730	13,875.04	13,875.04	100.0	8.3	オフィス
タワーコート北品川	11,018	16,913.29	16,872.59	99.8	5.7	住宅
芝公園三丁目ビル	7,436	7,882.60	7,882.60	100.0	3.2	オフィス
FORECAST五反田WEST	6,833	8,981.55	8,981.55	100.0	3.3	オフィス
ホームットホライゾンビル	6,507	6,038.51	6,038.51	100.0	1.4	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,316	4,337.15	4,337.15	100.0	2.7	オフィス
FORECAST桜橋	6,056	6,566.76	6,566.76	100.0	2.9	オフィス
FORECAST高田馬場	5,803	5,614.35	5,614.35	100.0	2.5	オフィス
FORECAST飯田橋	5,409	4,066.50	4,066.50	100.0	1.9	オフィス
合 計	85,692	88,587.52	88,546.82	100.0	39.0	

(注1)「帳簿価額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2)「賃貸可能面積」は、各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。
(注3)「賃貸面積」は、2017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、2017年12月31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、2017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。

〈3〉不動産等組入資産明細

2017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	2,900	2,174
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	2,380	2,051
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	1,389
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	7,660	6,316
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	4,630
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	2,190	1,758
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	16,300	14,730
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	6,250	6,056
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	3,200	3,011
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	3,180	2,871
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	2,510	2,234
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	2,860	2,703
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	3,590	3,649
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	3,110	2,858
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	9,640	7,436
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	5,409
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	1,960	1,947
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	1,270	1,295
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	3,000	2,841
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	2,700	2,737
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	2,350	2,207
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	2,914
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	2,149
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	1,760	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	2,125
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	2,270	2,236
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	1,390	1,296

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	2,394
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	2,360	2,300
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	2,140	2,058
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	5,580	5,803
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	3,300	3,115
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	995
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	2,625
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	3,320	3,140
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	1,791
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	1,770	1,602
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	1,470	1,382
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	2,460	2,276
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	3,314.58	1,230	1,302
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	1,870	1,624
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	1,808
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	4,280	4,301
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	2,130	2,159
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	1,560	1,464
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	1,400	1,362
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	3,130
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	4,810
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	6,890	6,833
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	17,700	15,579
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	2,892
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	3,090	2,786
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	2,860	2,484
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	6,800	6,507
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	1,500	1,422
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	13,600	11,018

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	1,730	1,550
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	1,490	1,258
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	1,210	1,077
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	866	768
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	769	701
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	707	641
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	1,930	1,771
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	3,640	3,460
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	3,470	3,443
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	2,102
合 計			255,783.88	228,382	210,445

(注1)「期末算定価額」は、2017年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2)「帳簿価額」は、2017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10期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)				第11期 (自 2017年7月1日 至 2017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	17	100.0	86	1.3	17	100.0	84	1.2
日本橋プラヤビル	2	100.0	79	1.2	2	100.0	80	1.1
FORECAST四谷	13	100.0	54	0.8	13	100.0	53	0.8
FORECAST新宿AVENUE	6	100.0	202	2.9	6	100.0	194	2.7
FORECAST市ヶ谷	22	98.9	149	2.2	23	100.0	148	2.1
FORECAST三田	5	100.0	61	0.9	5	100.0	63	0.9
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	590	8.5	18	100.0	594	8.3
FORECAST桜橋	6	100.0	202	2.9	5	100.0	209	2.9
グリーンオーク茅場町	6	100.0	91	1.3	6	100.0	98	1.4
グリーンオーク九段	3	100.0	87	1.3	3	100.0	98	1.4
グリーンオーク高輪台	10	100.0	77	1.1	11	100.0	74	1.0
グリーンオーク御徒町	5	100.0	91	1.3	—	—	45	0.6
東池袋センタービル	5	100.0	110	1.6	6	100.0	108	1.5
セントラル代官山	4	100.0	86	1.2	4	100.0	87	1.2
JSプログレビル	9	100.0	190	2.8	—	—	125	1.8
広尾リープレックス・ビズ	8	100.0	83	1.2	8	100.0	85	1.2
芝公園三丁目ビル	4	100.0	220	3.2	4	100.0	225	3.2
FORECAST飯田橋	25	100.0	118	1.7	24	100.0	132	1.9

不動産等の名称	第10期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)				第11期 (自 2017年7月1日 至 2017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)
九段北325ビル	8	100.0	60	0.9	8	100.0	58	0.8
FORECAST内神田	5	100.0	40	0.6	5	100.0	41	0.6
イトーピア岩本町二丁目ビル	10	100.0	90	1.3	10	100.0	97	1.4
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	81	1.2	9	100.0	83	1.2
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	73	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	7	100.0	60	0.9	6	100.0	61	0.9
FORECAST人形町PLACE	6	100.0	54	0.8	6	100.0	52	0.7
FORECAST新常盤橋	11	100.0	46	0.7	11	100.0	52	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	69	1.0	8	100.0	70	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	44	0.6	6	100.0	45	0.6
FORECAST品川	6	100.0	64	0.9	6	100.0	71	1.0
西五反田8丁目ビル	8	100.0	78	1.1	8	100.0	85	1.2
藤和東五反田ビル	8	100.0	73	1.1	7	100.0	74	1.0
FORECAST高田馬場	7	100.0	172	2.5	7	100.0	175	2.5
目白NTビル	5	100.0	102	1.5	5	100.0	114	1.6
東信東池袋ビル	4	100.0	41	0.6	3	100.0	41	0.6
三井ウッディビル	6	100.0	95	1.4	6	100.0	96	1.3
板橋本町ビル	4	100.0	146	2.1	4	100.0	146	2.1
ANTEX24ビル	7	100.0	51	0.8	7	100.0	52	0.7
イトーピア清洲橋通ビル	8	100.0	57	0.8	8	100.0	65	0.9
イーストサイドビル	4	100.0	50	0.7	4	100.0	46	0.6
I・S南森町ビル	16	100.0	94	1.4	16	100.0	96	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	74	1.1	22	100.0	75	1.1
MK麹町ビル	9	100.0	52	0.8	9	100.0	53	0.7
虎ノ門桜ビル	12	100.0	83	1.2	12	100.0	106	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	48	0.7
Shinto GINZA EAST	6	100.0	35	0.5	6	100.0	36	0.5
FORECAST茅場町	14	100.0	84	1.2	14	100.0	87	1.2
FORECAST早稲田FIRST	8	100.0	119	1.7	8	100.0	128	1.8
FORECAST五反田WEST	13	100.0	227	3.3	13	100.0	232	3.3
大宮センタービル	27	100.0	509	7.4	27	100.0	513	7.2
三井住友銀行高麗橋ビル	23	100.0	124	1.8	23	100.0	130	1.8
NORE伏見	7	100.0	105	1.5	7	100.0	105	1.5
NORE名駅	19	94.7	95	1.4	20	98.1	92	1.3
ホームットホライゾンビル	—	—	—	—	12	100.0	102	1.4
三宮ファーストビル	—	—	—	—	23	100.0	35	0.5
タワーコート北品川	276	99.2	403	5.8	277	99.8	404	5.7
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	68	100.0	51	0.7	66	96.9	52	0.7
マイアトリア栄	1	100.0	38	0.6	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10期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)				第11期 (自 2017年7月1日 至 2017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)
シーム・ドエル筒井	1	100.0	24	0.4	1	100.0	24	0.3
シエル薬院	38	90.8	24	0.4	39	93.6	24	0.3
神田リープレックス・リズ	40	97.9	54	0.8	41	100.0	56	0.8
スプラディッド難波	—	—	—	—	243	96.9	56	0.8
小滝橋パシフィカビル	8	100.0	92	1.3	8	100.0	92	1.3
光明池アクト	25	100.0	138	2.0	25	100.0	142	2.0
合 計	978	99.8	6,906	100.0	1,242	99.8	7,142	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

2017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10劣後匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	52	—	52	—	(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	—	—	509	—	509	—	(注4)
合 計		—	—	561	—	561	—	

(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、「(仮称) 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。

〈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	85,500,000	72,200,000	△17,766 (注3)
合 計		85,500,000	72,200,000	△17,766

(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、2017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2017年12月31日現在保有する資産に関し、第12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	空調更新工事 (2期)	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	94	—	—
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 1 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 6 月	15	—	—
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 1 月 至 2018年 6 月	54	—	—
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 1 月 至 2018年 6 月	24	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1階増床貸付工事	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	10	—	—
		全熱交換器更新 工事	自 2018年 1 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	46	—	—
サンワールドビル	大阪府大阪市	機械式駐車場整 備工事	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	11	—	—
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 1 月 至 2018年 6 月	71	—	—
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 1 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・ 中央監視等) (2期)	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	110	—	—
NORE名駅	愛知県名古屋市	警備リニューア ル工事	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	10	—	—
光明池アクト	大阪府堺市	火災受信機更新	自 2018年 1 月 至 2018年 6 月	17	—	—

(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1,086百万円であり、費用に区分された修繕費161百万円と合わせ、計1,248百万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	電気設備改修工事（1期）	自 2017年 6 月 至 2017年 9 月	58
		照明LED化及び空調更新工事（1期）	自 2017年 9 月 至 2017年12月	204
FORECAST桜橋	東京都中央区	立体駐車場整備	自 2017年11月 至 2017年11月	27
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	外壁改修工事	自 2017年 9 月 至 2017年12月	42
九段北325ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2017年10月 至 2017年12月	14
イトーピア岩本町二丁目	東京都千代田区	受変電設備改修工事	自 2017年 9 月 至 2017年10月	12
イトーピア岩本町一丁目	東京都千代田区	空調改修工事（2階、5階、8階、9階）	自 2017年10月 至 2017年12月	33
		受変電設備更新工事	自 2017年10月 至 2017年11月	11
		照明LED化工事	自 2017年10月 至 2017年12月	14
イトーピア岩本町ANNEX	東京都千代田区	空調改修・照明LED化・受変電設備改修工事	自 2017年 9 月 至 2017年12月	94
ピジョンビル	東京都中央区	照明LED化、受変電設備改修工事	自 2017年11月 至 2017年12月	29
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	エレベーター更新工事	自 2017年11月 至 2017年12月	26
目白NTビル	東京都豊島区	機械式駐車場装置修繕	自 2017年12月 至 2017年12月	12
三井ウッディビル	東京都江東区	4階空調機更新工事	自 2017年 5 月 至 2017年 7 月	35
		外壁改修及び屋上防水工事	自 2017年 5 月 至 2017年12月	45
サンワールドビル	大阪府大阪市	空調・換気設備更新工事	自 2017年11月 至 2017年12月	51
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区	エレベーター更新工事	自 2017年11月 至 2017年12月	11
		受変電設備改修工事	自 2017年11月 至 2017年11月	14
		空調設備更新工事	自 2017年 9 月 至 2017年12月	24
		照明LED化工事	自 2017年10月 至 2017年12月	10
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	全館設備リニューアル（照明設備）	自 2017年12月 至 2017年12月	67
光明池アクト	大阪府堺市	外壁改修工事	自 2017年 6 月 至 2017年 9 月	47
その他の資本的支出				195
合 計				1,086

(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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 2015年 7月 1日 至 2015年12月31日	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
当期首積立金残高	480	553	694	687	747
当期積立額	468	466	458	456	460
当期積立金取崩額	395	326	466	396	1,086
次期繰越額	553	694	687	747	121

(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

項目	第10期	第11期
	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
(a) 資産運用報酬（注1）	527,524	530,433
(b) 資産保管手数料	12,841	13,056
(c) 一般事務委託手数料	49,256	50,012
(d) 役員報酬	4,200	3,300
(e) 会計監査人報酬	13,000	13,000
(f) その他営業費用	113,783	148,441
合 計	720,605	758,243

(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10期：500千円、第11期：120,978千円）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

2017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	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 9 月28日	—	2,600	0.24	2018年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	計		—	2,600					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年12月19日	3,700	—	0.24 (注4)	2017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	2015年 2 月12日	1,500	—	0.24 (注4)	2017年 8 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	—					
	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		1,000	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年 4 月24日	4,600	4,600	0.80	2018年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900	900					
	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	2015年 7 月 2 日	400	400	0.44 (注4)	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	700					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		5,700	5,700					
	株式会社みずほ銀行	2015年 2 月12日	500	500	0.22 (注4)	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					
	計		30,500	20,300					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年 4 月24日	1,070	1,070	0.91	2019年 4 月24日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年 4 月24日	2,300	2,300	0.51 (注4)	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	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	2015年 7 月 2 日	2,500	2,500	0.54 (注4)	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					
	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		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					

	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	株式会社三菱東京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					
	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	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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年 7 月 2 日	2,000	2,000	0.65 (注4)	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					
	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		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					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年 4 月25日	2,000	2,000	0.36 (注4)	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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	2016年 8 月22日	1,000	1,000	0.38 (注4)	2021年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,000	4,000					
	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					
	株式会社三菱東京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
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 4 月24日	1,700	1,700	0.48 (注4)	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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		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	2017年 8 月21日	300	300	0.50 (注4)	2023年 8 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,600					
	株式会社みずほ銀行		—	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	600					
	株式会社りそな銀行		—	400					
	三井住友信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社日本政策投資銀行		—	400					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 4 月24日	1,900	1,900	0.56 (注4)	2024年 4 月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行	2017年 8 月21日	300	300	0.58 (注4)	2024年 8 月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		—	1,400					
	株式会社みずほ銀行		—	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	三井住友信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社日本政策投資銀行		—	400					

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	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 4 月24日	1,400	1,400	0.70 (注4)	2025年 4 月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 8 月21日	—	1,200	0.71 (注4)	2025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		—	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	三井住友信託銀行株式会社		—	200					
	株式会社日本政策投資銀行		—	200					
	計		73,070	83,270					
	合 計		103,570	106,170					

(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) 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1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
グリーンオーク御徒町	—	—	2017年 9 月28日	3,650	3,451	47
JSプログレビル	—	—	2017年 9 月28日	6,350	5,398	329
ホームマツホライゾンビル	2017年 9 月28日	6,705	—	—	—	—
三宮ファーストビル	2017年 9 月28日	1,390	—	—	—	—
スプラنديッド難波	2017年 9 月28日	3,502	—	—	—	—
合同会社ニコラスキャピタル11 匿名組合出資持分	2017年10月30日	500	—	—	—	—
合 計	—	12,097	—	10,000	8,850	376

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」には、当該不動産等及び資産対応証券等の取得又は譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含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。なお、グリーンオーク御徒町及びJSプログレビルの譲渡と、ホームマツホライゾンビル、三宮ファーストビル及びスプラنديッド難波の取得は、交換による取引です。
(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額、譲渡に係る諸費用及び交換による固定資産圧縮額を控除した金額を記載しています。

〈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
譲渡	グリーンオーク御徒町	2017年 9月28日	信託受益権	3,650	3,010	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 6月30日
	JS プログレビル	2017年 9月28日	信託受益権	6,350	5,250	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 6月30日
取得	ホームマツホライゾンビル	2017年 9月28日	信託受益権	6,705	6,800	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月1日
	三宮ファーストビル	2017年 9月28日	信託受益権	1,390	1,490	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年 9月1日
	スプラنديッド難波	2017年 9月28日	信託受益権	3,502	3,570	森井総合鑑定 株式会社	2017年 9月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含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 (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11 匿名組合出資持分	2017年10月30日	匿名組合 出資持分	500	561

(注1) 「取得価格」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) 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については、有限責任 あずさ監査法人にその調査を委託しています。2017年7月1日から2017年12月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引3件であり、当該取引については有限責任 あずさ監査法人から調査報告書を受領しています。なお、当該調査に際しては、金利スワップ取引について取引の相手方の名称、約定数値、取引期間、その他当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

〈4〉 利害関係人等との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等（注1）	
	買付額等（百万円）	売付額等（百万円）
総額	12,097	10,000
利害関係人等（注2）との取引状況の内訳		
合同会社ニコラスキャピタル6	—（—%）	10,000（100.0%）
合 計	—（—%）	10,000（100.0%）

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 （A） （千円）（注4）	利害関係人等（注2）との取引内訳		総額に対する割合 （B／A）（注5）
		支払先	支払金額（B） （千円）（注4）	
損害保険料（注6）	9,358	双日インシュアランス株式会社	9,358	100.0%
管理業務費	511,052	双日総合管理株式会社	270,628	53.0%
その他賃貸事業費用	228,863	双日総合管理株式会社	22,373	9.8%

（注1）「売買金額等」は、当該不動産等の取得及び譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含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。

（注2）「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3）上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況に加えて、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引状況についても記載しています。

（注4）「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

（注5）「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注6）「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。

（注7）上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

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。） 562,002千円

〈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

①2017年9月20日に、本投資法人の第6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。 ・投資法人の課税負担軽減に係る2015年度及び2016年度の税制（関連する法令等を含む。）の改正を受け、これらに関連する規定の変更 ・処分報酬に関する規定内容の明確化のために関連する規定の変更 ・本投資法人が合併を行った場合における合併報酬に関する規定の新設 ・その他、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	2017年10月1日付で杉田俊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2名選任の件	水野文彦及び野木雅尚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	2017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	城所敦子（戸籍上の氏名：岩田敦子）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
2017年 9 月15日	資産運用委託契約変更契約書の締結	2017年9月20日付の本投資法人第6回投資主総会において決議された規約の一部変更に伴い、2017年9月20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。

〈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6月30日)	当期 (2017年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,217,610	13,081,408
信託現金及び信託預金	5,523,380	4,976,650
営業未収入金	112,358	87,232
前払費用	370,288	370,628
未収還付法人税等	8,006	7,553
その他	5,554	70,500
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,237,198	18,593,973
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,602,616	※1 50,201,105
減価償却累計額	△4,820,866	△5,363,472
信託建物（純額）	43,781,749	44,837,632
信託構築物	157,997	164,967
減価償却累計額	△32,975	△34,263
信託構築物（純額）	125,021	130,704
信託機械及び装置	156,868	219,713
減価償却累計額	△8,993	△17,878
信託機械及び装置（純額）	147,875	201,835
信託工具、器具及び備品	64,963	72,890
減価償却累計額	△12,010	△15,146
信託工具、器具及び備品（純額）	52,952	57,743
信託土地	147,626,696	※2 149,411,625
信託建設仮勘定	—	8,417
有形固定資産合計	191,734,295	194,647,958
無形固定資産		
信託借地権	15,806,402	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,402	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	895,866	561,951
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	699,633	760,904
その他	50,535	35,801
投資その他の資産合計	1,656,145	1,368,767
固定資産合計	209,196,843	211,823,128
資産合計	226,434,042	230,417,101

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2017年6月30日)	当期 (2017年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	611,972	1,371,522
短期借入金	—	2,600,000
1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	20,300,000
未払費用	223,658	222,805
未払消費税等	107,251	138,589
繰延税金負債	495	3,333
前受金	1,172,706	1,146,470
その他	360,827	628,326
流動負債合計	22,176,913	26,411,047
固定負債		
長期借入金	83,870,000	83,270,000
信託預り敷金及び保証金	7,841,792	7,811,739
繰延税金負債	5,034	—
固定負債合計	91,716,827	91,081,739
負債合計	113,893,741	117,492,787
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（△）	3,242,988	3,631,760
剰余金合計	3,242,988	3,631,760
投資主資本合計	112,528,286	112,917,058
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	12,014	7,254
評価・換算差額等合計	12,014	7,254
純資産合計	※3 112,540,301	※3 112,924,313
負債純資産合計	226,434,042	230,417,101

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	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
営業収益				
賃貸事業収入	※1	6,278,141	※1	6,437,641
その他賃貸事業収入	※1	628,546	※1	705,324
不動産等交換差益		—	※2	376,123
受取配当金		40,482		34,393
営業収益合計		6,947,169		7,553,483
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,530,372	※1	2,679,827
資産運用報酬		527,524		530,433
資産保管手数料		12,841		13,056
一般事務委託手数料		49,256		50,012
役員報酬		4,200		3,300
会計監査人報酬		13,000		13,000
その他営業費用		113,783		148,441
営業費用合計		3,250,978		3,438,071
営業利益		3,696,191		4,115,411
営業外収益				
受取利息		77		80
未払分配金戻入		—		1,652
還付加算金		2		22
営業外収益合計		80		1,755
営業外費用				
支払利息		250,354		279,994
融資関連費用		227,077		228,623
営業外費用合計		477,432		508,617
経常利益		3,218,840		3,608,549
特別利益				
補助金収入	※3	44,834		—
特別利益合計		44,834		—
特別損失				
固定資産圧縮損	※4	44,593		—
特別損失合計		44,593		—
税引前当期純利益		3,219,081		3,608,549
法人税、住民税及び事業税		638		687
法人税等調整額		0		△ 2
法人税等合計		638		685
当期純利益		3,218,442		3,607,863
前期繰越利益		24,545		23,896
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		3,242,988		3,631,760

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30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	3,080,273	3,080,273	112,365,572	23,761	23,761	112,389,333
当期変動額							
剰余金の配当		△3,055,728	△3,055,728	△3,055,728			△3,055,728
当期純利益		3,218,442	3,218,442	3,218,442			3,218,442
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					△11,746	△11,746	△11,746
当期変動額合計	—	162,714	162,714	162,714	△11,746	△11,746	150,967
当期末残高	*1 109,285,298	3,242,988	3,242,988	112,528,286	12,014	12,014	112,540,301

当期（自 2017年7月1日 至 2017年12月31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	3,242,988	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

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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017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 2～45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 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は18,199千円です。

項 目	前期（ご参考） 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日
5. 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。
6. 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6月30日)	当期 (2017年12月31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 97,370
—	※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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日	
※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	(単位：千円)	
賃貸事業収入		
賃料収入	5,105,044	
共益費	947,489	
駐車場収入	225,607	6,278,141
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	528,783	
その他賃貸収入	99,762	628,546
不動産賃貸事業収益合計		6,906,687
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	501,878	
水道光熱費	465,569	
損害保険料	7,058	
修繕費	101,572	
租税公課	500,143	
減価償却費	734,495	
固定資産除却損	342	
信託報酬	22,750	
その他賃貸事業費用	196,561	
不動産賃貸事業費用合計		2,530,372
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		4,376,314
※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、2016年度エネルギー使用合理化等事業者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。	—	
信託建物	(単位：千円)	44,593

〔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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※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6月30日)	当期 (2017年12月31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)	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
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	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 (調整)	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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017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 2017年1月1日 至 2017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	11,217,610	11,217,610	—
(2) 信託現金及び信託預金	5,523,380	5,523,380	—
資産合計	16,740,990	16,740,990	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	19,700,000	19,714,848	14,848
(4) 長期借入金	83,870,000	83,845,800	△24,199
負債合計	103,570,000	103,560,649	△9,350
(5) デリバティブ取引	17,546	17,546	—

(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) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。
(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(4) 長期借入金
長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、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) 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	21,000,000	10,800,000	17,546	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	64,500,000	62,000,000	(※)	—
	合 計		85,500,000	72,800,000	17,546	

※ 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、(3) 1年内返済予定の長期借入金及び (4) 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7,841,792千円）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895,866千円）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	11,217,610	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	5,523,380	—	—	—	—	—
合計	16,740,990	—	—	—	—	—

(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	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	12,100,000
合計	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	10,000,000	12,100,000

当期（自 2017年7月1日　至 2017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

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：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	—	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。

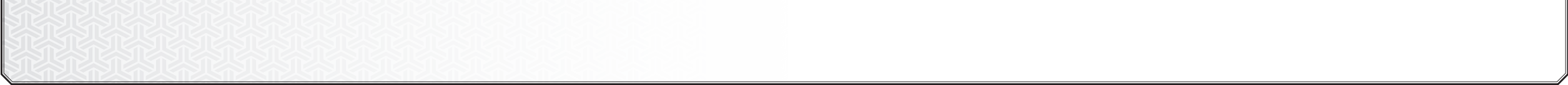
(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額7,811,739千円）については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。
投資有価証券（貸借対照表計上額561,951千円）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



〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2017年1月1日 至 2017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	
207,922,916	△382,218	207,540,698	224,082,000

(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2017年6月期（第10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 2017年7月1日 至 2017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	
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「ホームットホライゾンビル」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プログレビル」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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017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 2017年1月1日 至 2017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	—	駐車場収入	5,016	前受金	1,049
				管理業務費	263,616	営業未払金	107,198
				修繕工事（注1）	119,097		
				その他賃貸 事業費用	17,387		
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	1,400,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,400,000
				長期借入金の 借入	1,400,000	長期借入金	10,400,000
				信託報酬	10,050	—	—
				一般事務委託 手数料	49,256	未払費用	25,419
				支払利息	28,772		
				融資関連費用	21,352	前払費用	39,437
						長期前払費用	89,664

（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 2017年7月1日 至 2017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	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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日
1口当たり純資産額 287,268円 1口当たり当期純利益 8,215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口当たり純資産額 288,248円 1口当たり当期純利益 9,209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。

（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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日
当期純利益（千円）	3,218,442	3,607,863
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）	3,218,442	3,607,863
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1月1日 至 2017年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2017年7月1日 至 2017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 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017年12月31日
I 当期末処分利益	(単位：円) 3,242,988,043	(単位：円) 3,631,760,058
Ⅱ 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,219,091,920 (8,217)	3,608,501,360 (9,211)
Ⅲ 次期繰越利益	23,896,123	23,258,698

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3,219,091,920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3,608,501,360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。
------------	---	---

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 2 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 2017 年 7 月 1 日から 2017 年 12 月 31 日までの第 11 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。

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

52

53

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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017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	3,219,081	3,608,549
減価償却費	734,495	751,698
不動産等交換差益	—	△376,123
固定資産除却損	342	1,134
固定資産圧縮損	44,593	—
受取利息	△77	△80
支払利息	250,354	279,994
営業未収入金の増減額（△は増加）	△11,614	25,125
前払費用の増減額（△は増加）	△19,266	△340
長期前払費用の増減額（△は増加）	△85,320	△61,270
未払消費税等の増減額（△は減少）	△69,490	31,337
営業未払金の増減額（△は減少）	△22,860	109,602
未払費用の増減額（△は減少）	5,642	△3,970
前受金の増減額（△は減少）	80,915	△26,236
その他	4,052	14,494
小計	4,130,848	4,353,916
利息の受取額	77	80
利息の支払額	△250,911	△276,877
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△6,047	△234
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,873,967	4,076,885
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	△568,669	△2,640,773
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	261,839	783,213
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△200,895	△538,141
投資有価証券の払戻による収入	2,402	768,367
投資有価証券の取得による支出	△51,887	△505,202
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	△558,454	△2,133,780
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	11,600,000	10,200,000
長期借入金の返済による支出	△11,600,000	△10,200,000
分配金の支払額	△3,048,932	△3,226,036
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,048,932	△626,036
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	266,581	1,317,068
現金及び現金同等物の期首残高	16,474,409	16,740,990
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,740,990	※1 18,058,058

(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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017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 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日	当期 自 2017年 7 月 1 日 至 2017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	※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6月30日現在) (単位：千円)	(2017年12月31日現在) (単位：千円)
現金及び預金	現金及び預金
11,217,610	13,081,408
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
5,523,380	4,976,650
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
16,740,990	18,058,058

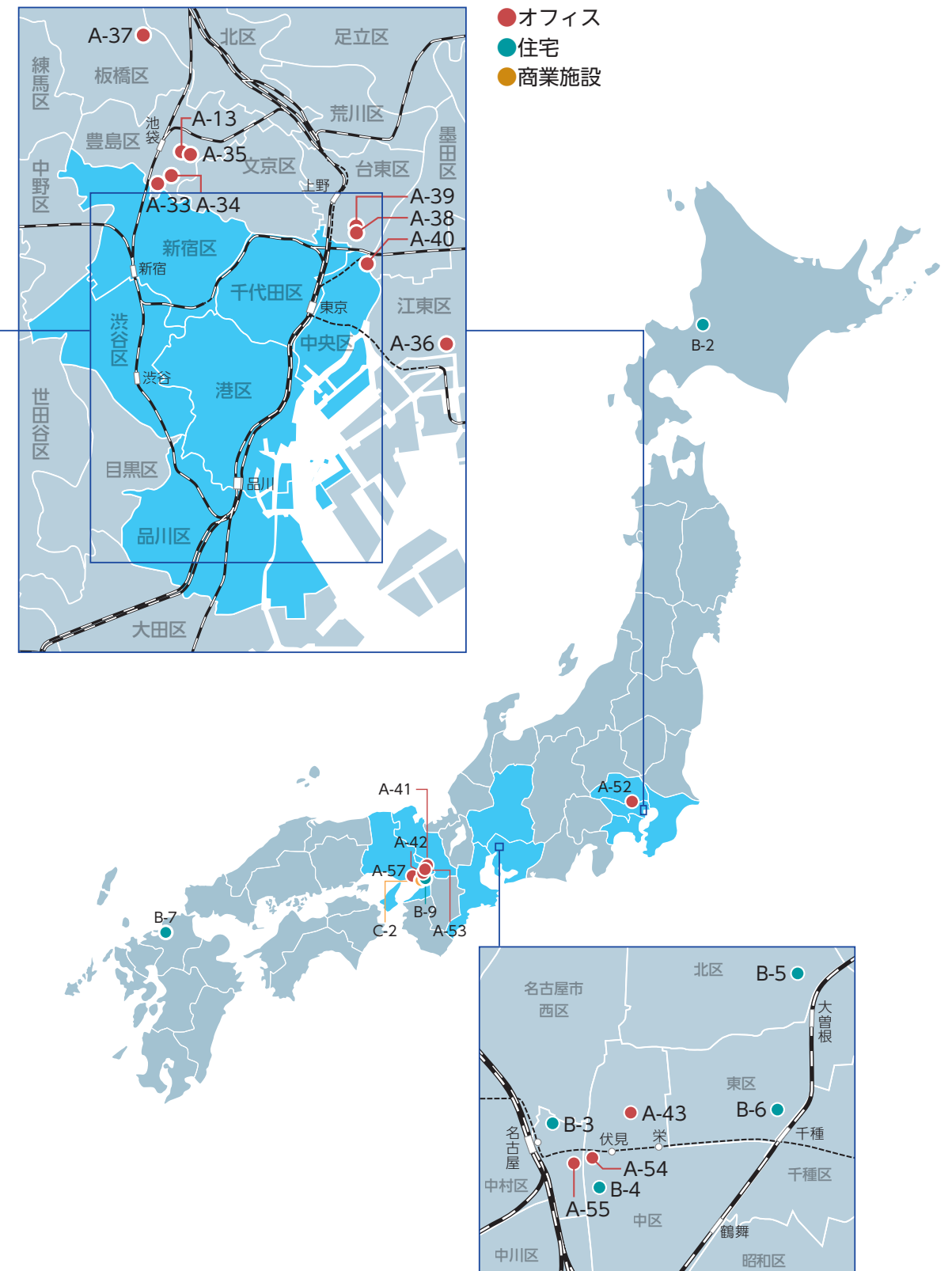
ポートフォリオ一覧

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	2,900	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	2,380	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	7,660	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	4.6	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	2,190	0.9	5.0	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	16,300	6.7	4.6	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	6,250	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	3,200	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	3,180	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	2,510	1.1	4.9	100.0	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	2,860	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	3,590	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	3,110	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	9,640	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	4.3	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	1,960	0.9	4.4	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	1,270	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	3,000	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	2,700	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	2,350	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	4.7	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	1,760	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	4.6	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	2,270	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	1,390	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	2,360	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	2,140	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	4.8	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	3,300	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	3,320	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	5.1	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	1,770	0.7	5.8	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	1,470	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	2,460	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	1,230	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	1,870	0.8	6.1	100.0	1988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	1,960	0.9	4.4	100.0	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	4,280	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	2,130	1.0	4.3	100.0	1986年12月	4.5
都心6区	A-47	神田オーションビル	オフィス	東京都 千代田区	1,440	1,560	0.7	4.7	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	1,400	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	100.0	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	4.5	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	6,890	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	17,700	7.5	5.2	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	5.1	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	3,090	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	2,860	1.2	5.5	98.1	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	6,800	3.2	4.2	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	1,500	0.7	6.3	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	13,600	5.7	5.1	99.8	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	1,730	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	1,490	0.6	5.7	96.9	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	1,210	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	866	0.4	6.0	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	769	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	707	0.3	5.5	93.6	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	1,930	0.9	4.7	100.0	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	3,640	1.7	5.1	96.9	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	3,470	1.6	4.2	100.0	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	100.0	1988年 4月	12.7
合計66物件					207,795	228,382	100.0	4.9	99.8	—	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2017年12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。

ポートフォリオマップ



投資口の状況

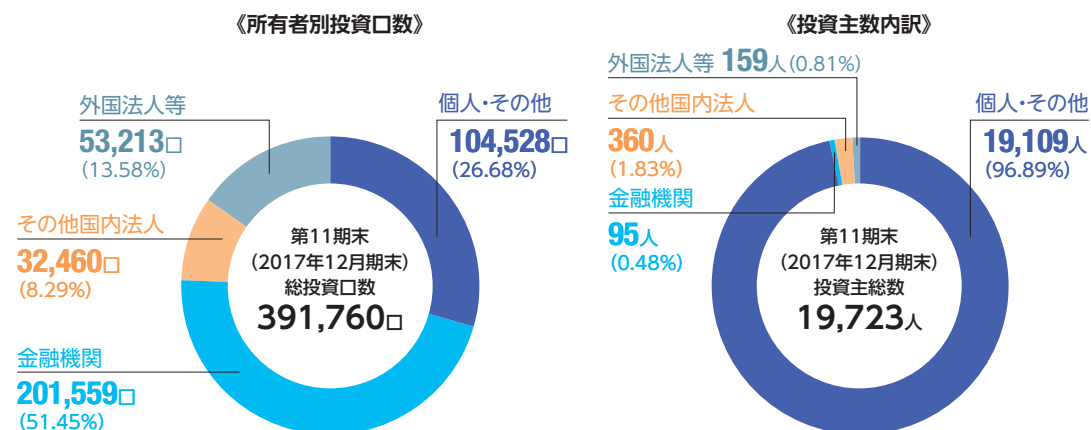
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された2014年4月24日から2017年12月31日（第11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。

GRESBリアルエステイト評価における「Green Star」評価を取得しました。



2017年に実施されたGRESBリアルエステイト評価に初めて参加し、4つに分類される評価の中で最高位の「Green Star」の評価を取得しました。

GRESBとは、欧州の年金基金グループが創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークであり、欧米・アジアの主要機関投資家が投資先を選定する際等に活用されています。