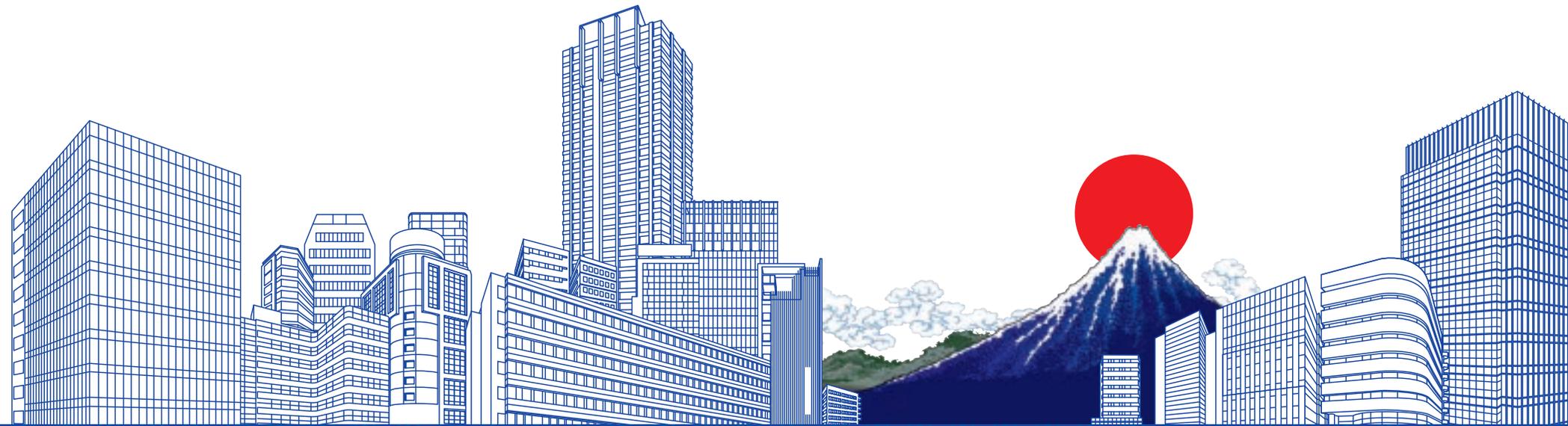


真面目に、地道に、堅実に
Serious Steady Solid

 **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/>



平成28年1月1日 ~ 平成28年6月30日

第8期資産運用報告



取得価格合計
2,048億円

物件総数
65物件

第8期
確定分配金 **7,519**円
(1口当たり)

稼働率
95.9%

LTV^(注)
45.9%

Contents

- 02 投資主の皆様へ・決算ハイライト
- 04 インタビュー
- 05 第8期運用状況
- 06 成長戦略サマリー
- 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
- 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
- 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 投資口の状況
- 61 投資主インフォメーション

(注) [LTV]は、有利子負債合計÷総資産をいいます。
以下、同じです。



日本リート投資法人
執行役員
石川 久夫

双日リートアドバイザーズ株式会社
代表取締役社長
杉田 俊夫

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。この度、本投資法人は第8期（平成28年6月期）の決算を無事に迎えることができました。これもひとえに、投資主様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

第8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、前期に組成したブリッジファンドでの追加取得（1物件13億円）に加え、平成28年3月に合同会社ニコラスキャピタル9（3物件40億円）、同年6月に合同会社ニコラスキャピタル8（4物件68億円）と、新たに2つのブリッジファンドを組成し、8物件123億円の優先交渉権を獲得しました。これにより、第8期末時点で保有する優先交渉権は10物件225億円となり、外部成長の取り組みは着実に進展しています。

ポートフォリオの内部成長面では、稼働率が第8期末時点で95.9%と堅調な推移をみせるとともに、今期に契約更改時期の到来した115テナントのうち、23テナント（面積ベースで19.5%）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。また、ポートフォリオの永続的な資産価値維持・向上を目指した「エンジニアリング・マネジメント」の取り組みを通じ、収益力の向上も顕著となっています。

当期の決算内容としては、営業収益6,607百万円、当期純利益2,944百万円と、当初の業績予想を上回り、1口当たり分配金も予想の7,165円を大きく上回る7,519円となりました。平成28年6月には、本投資法人が資産運用を委託している双日リートアドバイザーズ株式会社の代表取締役社長として、杉田俊夫氏が就任しました。新たなマネジメント体制のもと、更なる資産価値の向上に努める所存です。

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、投資主価値の向上を目指して参ります。

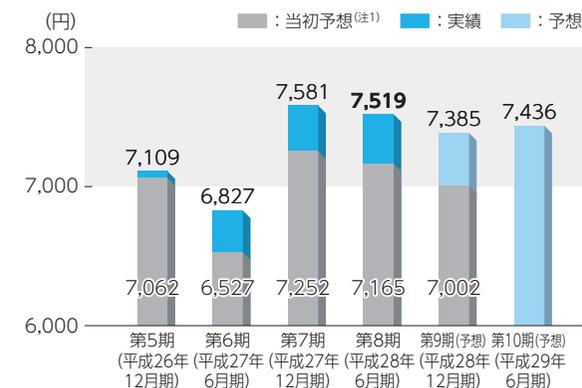
引き続き皆様のご指導ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

日本リート投資法人
執行役員
石川 久夫

決算ハイライト

	第8期(平成28年6月期) 実績	第9期(平成28年12月期) 業績予想	第10期(平成29年6月期) 業績予想
営業収益	6,607 百万円	6,775 百万円	6,685 百万円
営業利益	3,287 百万円	3,371 百万円	3,400 百万円
経常利益	2,944 百万円	2,894 百万円	2,913 百万円
当期純利益	2,944 百万円	2,893 百万円	2,913 百万円
1口当たり分配金	7,519 円	7,385 円	7,436 円

1口当たり分配金の推移



(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5期:平成26年8月14日 第6期:平成27年2月19日 第7期:平成27年8月20日 第8期:平成28年2月18日

(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)÷発行済投資口数として計算しています。以後、同じです。

1口当たりNAV^(注2)の推移



平成28年6月に、新たに双日リートアドバイザーズ株式会社の代表取締役社長に就任した杉田俊夫氏に、日本リート投資法人の強みと、中長期的な取り組みについてお聞きしました。

Q1 改めて日本リート投資法人の強みについてお聞かせください。

A1 まずは、成長性が見込める都心6区を中心としたポートフォリオ構成です。かつ、主な投資対象を複数テナントの入居する中小規模のオフィスにすることで、物件及びテナントの分散が図れており、リスク耐性の強いポートフォリオとなっていることも大きな強みです。総合型リートであるという特徴も生かし、更なる資産価値の向上を目指します。

Q2 資産運用会社の強みについてもお聞かせ願えますでしょうか。

A2 資産運用会社には、投資運用本部に、主に物件の取得及び売却を担当する投資運用部、保有物件の管理・運営を担当する資産管理部、その双方を建築や建物設備の専門的な視点からサポートするエンジニアリング・マネジメント室の3部門があります。この3部門が協働し、物件の取得、運営、売却の全てのフェーズで三位一体となった資産運用を行うことで、取得における規律を維持しつつ、中長期目線でのポートフォリオ収益力・競争力の向上につなげていることが、本資産運用会社の一番の強みであると考えています。

Q3 今回新たに、平成32年を目処とした1口当たりの分配金の水準を7,600円とする目標値を発表していますが、その意図をお聞かせください。

A3 本資産運用会社は、外部成長及び内部成長並びに財務戦略の3つの観点から投資主価値の向上に取り組んでいますが、今回お示している1口当たり分配金(以下「DPU」といいます。)7,600円という水準は、第8期末時点で保有している物件における、主に賃料改定の時期を捉えた賃料増額改定によって達成できると想定しているDPU金額です。第8期においては、昨今の良好なマーケット環境を背景に、契約更改対象面積12,709坪に対して賃料総増減率にして1.7%の賃料増額を達成しましたが、今後の契約更改対象テナントに対して一定レベルの賃料増額を継続することを目標としており、これを達成した場合に見込める水準として、7,600円という数値をお示しています。これに加え、コスト削減や外部成長により、更なるDPU、投資主価値の向上に努めてまいります。



双日リートアドバイザーズ株式会社
代表取締役社長

杉田 俊夫

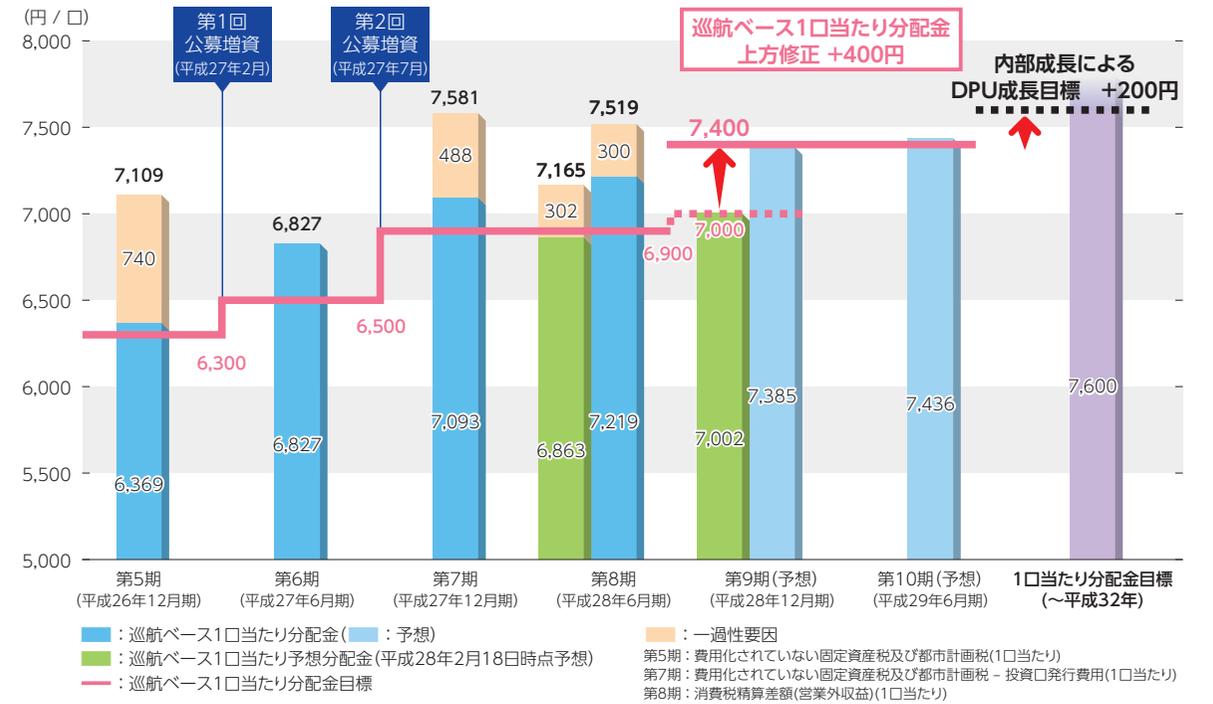
略歴

- 昭和57年4月
日商岩井株式会社
(現 双日株式会社) 財務部
- 平成4年12月
日商岩井ベネルクス会社
(ブラッセル店)
- 平成13年11月
日商岩井シンガポール会社
(現 双日アジア会社)
- 平成22年6月
双日株式会社 IR部長
- 平成23年4月
双日(香港)会社取締役社長
- 平成26年3月
双日リートアドバイザーズ株式会社

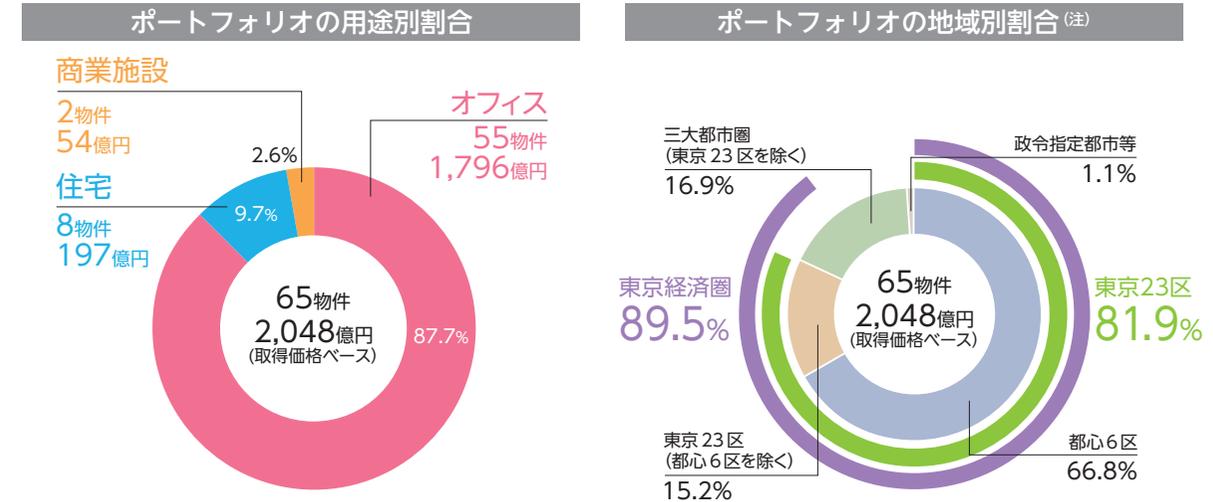
第8期運用状況

巡航ベース1口当たり分配金の順調な成長

第9期以降の巡航ベース1口当たり分配金(費用化されていない固定資産税等をはじめとする一過性の要因による影響額を除いた分配金)の目標水準を前回公表値の7,000円から7,400円に上方修正しました。平成32年までを目処とした中長期では、賃料増額改定をはじめとする内部成長により、巡航ベース1口当たり分配金を7,600円の水準まで成長させることを目標としています。



ポートフォリオ概要 (第8期末現在)

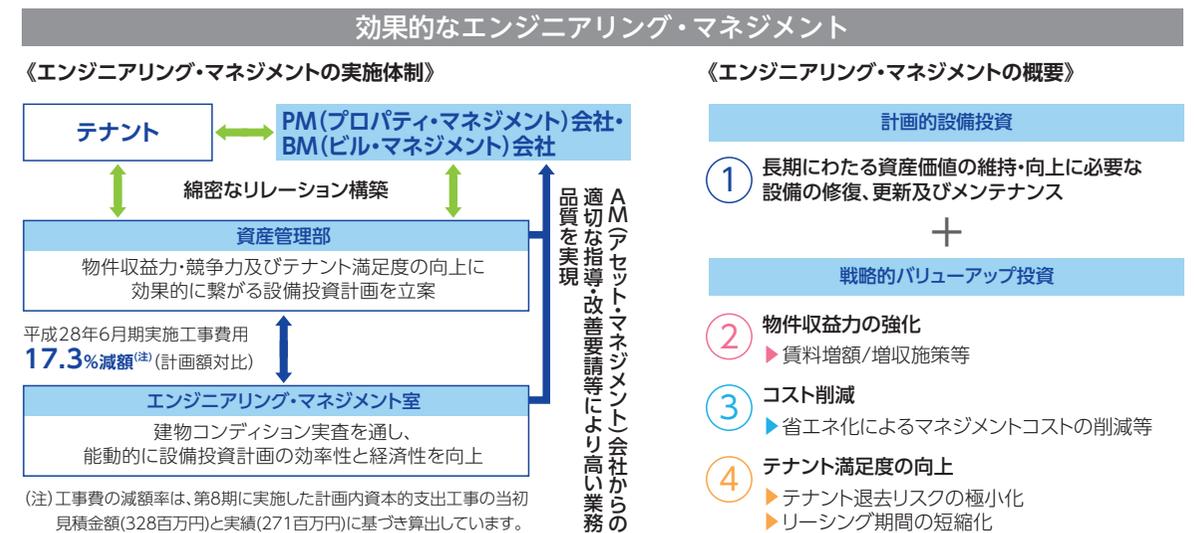
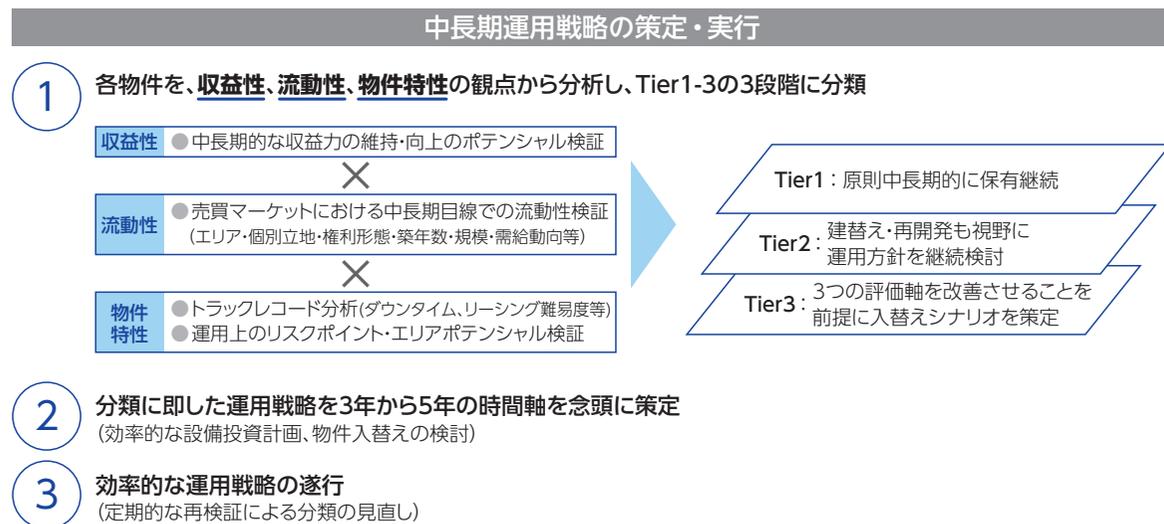


(注) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区を、「三大都市圏」とは、東京経済圏(東京都、神奈川県、埼玉県)、大阪経済圏(大阪府、京都府、兵庫県)及び名古屋経済圏(愛知県、岐阜県、三重県)を、「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。

本投資法人のポートフォリオマネジメント



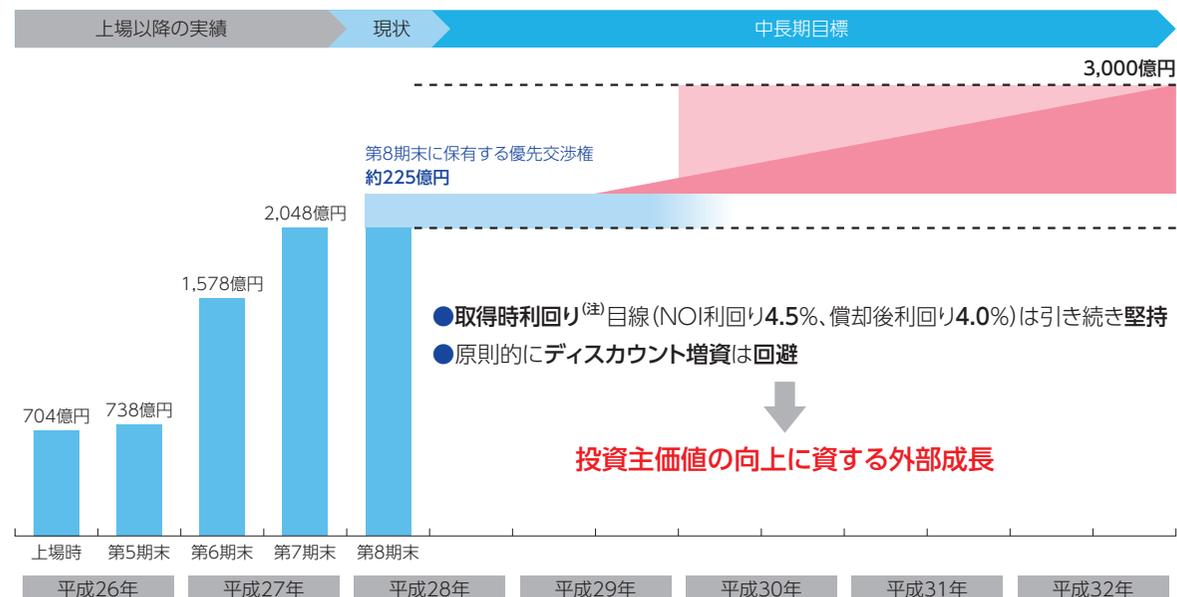
中長期運用戦略の策定・実行、効果的なエンジニアリング・マネジメント



ポートフォリオ収益力 ・ 競争力の維持 ・ 向上

今後の外部成長イメージ

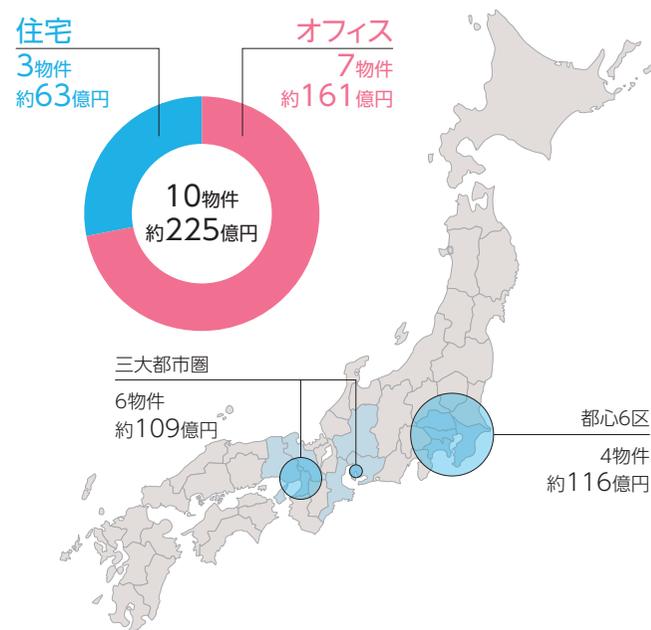
中長期目標（平成32年までを目処に資産規模3,000億円を目指す）の達成に向けて、新たに2つのブリッジファンド（合同会社ニコラスキャピタル9（3物件40億円）及び合同会社ニコラスキャピタル8（4物件68億円））を組成し、前期に組成したブリッジファンドでの追加取得（1物件13億円）を含め、新たに8物件123億円の優先交渉権を獲得しました。これにより、第8期末時点で保有する優先交渉権は10物件225億円となっています。



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

ブリッジファンドの概要

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



(注1)ブリッジファンドでの保有物件の「鑑定NOI利回り」は、各物件取得時のデューデリジェンスの際に取得した鑑定評価書に記載されたNOI (鑑定NOI) ÷ 優先交渉価格 (合同会社ニコラスキャピタル6及び8) または 鑑定評価額 (合同会社ニコラスキャピタル9) として計算しています。
(注2)ブリッジファンドでの保有物件の「レントギャップ」は、各物件取得時のデューデリジェンスの際に取得したマーケットレポートに基づくマーケット平均賃料に基づき、「全オフィスの平均賃料 ÷ マーケット平均賃料 - 1」として計算しています。

裏付不動産の概要

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

合同会社 ニコラスキャピタル6

匿名組合出資額：220百万円 優先交渉価格：11,597百万円 (行使期限：平成30年2月末日)
裏付不動産の鑑定評価額の合計 (鑑定NOI利回り)：11,700百万円 (4.8%)



**ホームマート
ホライゾンビル**

- 東京都千代田区五番町6番地2号
- 8,143.02 m²
- 昭和62年9月
- 6,710百万円 (4.3%)
- 6,705百万円



**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
- 8,031.78 m²
- 平成27年1月
- 3,520百万円 (5.3%)
- 3,502百万円



**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
- 5,019.79 m²
- 平成5年11月
- 1,470百万円 (6.2%)
- 1,390百万円

合同会社 ニコラスキャピタル9

匿名組合契約締結日：平成28年3月29日 匿名組合出資額：100百万円
裏付不動産の鑑定評価額の合計 (鑑定NOI利回り)：4,090百万円 (4.6%) 優先交渉権行使期限：平成30年2月末日



**友泉東日本橋
駅前ビル**

- 東京都中央区東日本橋三丁目7番19号
- 1,879.72 m²
- 平成13年2月
- 1,200百万円 (4.7%)
-



(仮称)
**レジデンス
江戸川橋**

- 東京都新宿区水道町4番22号
- 1,323.15 m²
- 平成12年3月
- 1,250百万円 (4.4%)
-



**ゼフェロス
南堀江**

- 大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号
- 3,114.33 m²
- 平成14年3月
- 1,640百万円 (4.7%)
-

合同会社 ニコラスキャピタル8

匿名組合契約締結日：平成28年6月27日 匿名組合出資額：500百万円 裏付不動産の鑑定評価額の合計 (鑑定NOI利回り)：6,950百万円 (5.2%)
優先交渉権行使期限：平成29年12月末日 優先交渉価格：6,835百万円



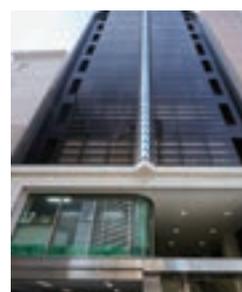
SC堺筋本町ビル

- 大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目4番15号
- 6,075.86 m²
- 平成10年3月
- 1,790百万円 (5.6%)
- 1,723百万円



ダイヤビル名駅

- 愛知県名古屋市市中村區名駅三丁目8番7号
- 2,909.28 m²
- 平成3年12月
- 1,190百万円 (5.5%)
- 1,186百万円



アルテビル肥後橋

- 大阪府大阪市西区江戸堀15番27号
- 4,503.74 m²
- 平成5年6月
- 1,480百万円 (5.7%)
- 1,476百万円

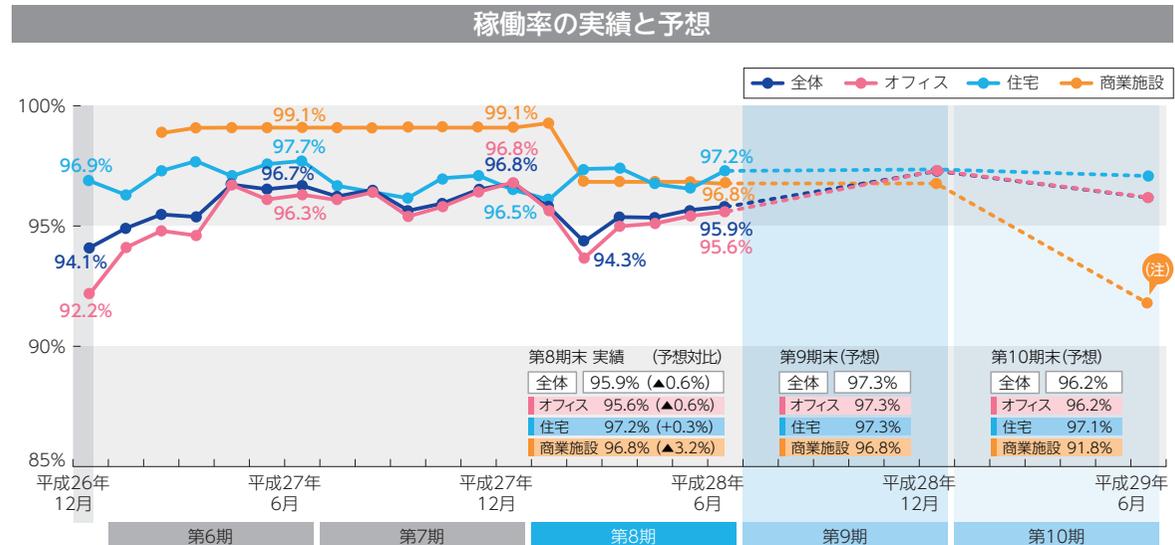


広尾ONビル

- 東京都渋谷区広尾五丁目19番9号
- 2,707.95 m²
- 平成7年3月
- 2,490百万円 (4.6%)
- 2,450百万円

稼働率の推移

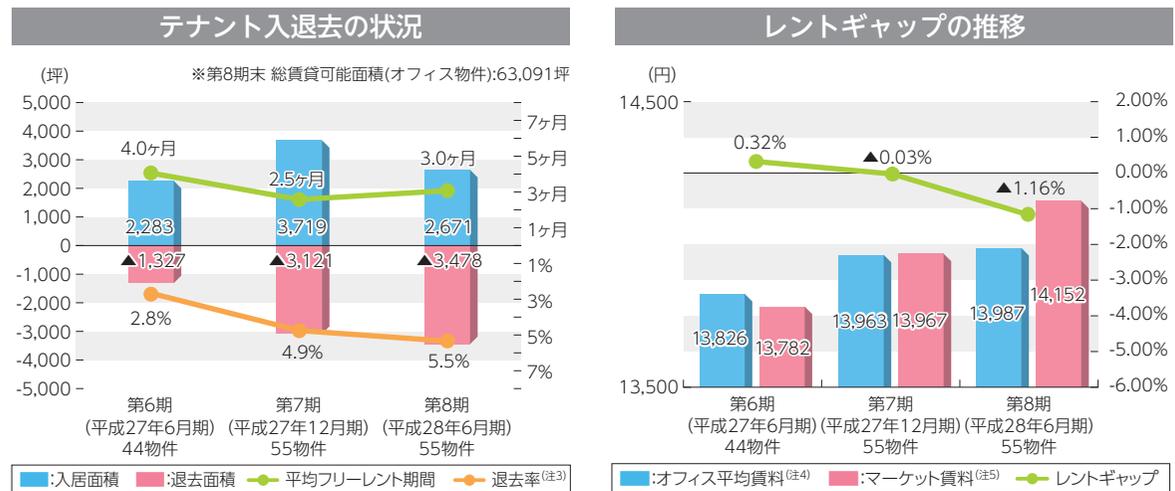
稼働率は、一部テナントの退去が重なったことにより、平成28年2月時点で94.3%まで下落しましたが、その後の積極的なリーシング活動により、第8期末時点で95.9%まで回復しました。今後も稼働率の更なる安定・向上によるキャッシュフローの向上に努めます。



(注)業績予想を算出する際の前提条件として、契約の更新時期が到来するテナントについて一定の退去を見込んでおり、実際に解約予告を受領しているテナントはありません。

テナント入退去状況及びレントギャップの推移

昨今の好調なマーケット環境を背景にマーケット賃料が上昇したことによって、レントギャップ(注1)は第7期末の-0.03%から-1.16%に拡大しました。平均フリーレント期間(注2)は平均3ヶ月程度に収敛してきています。

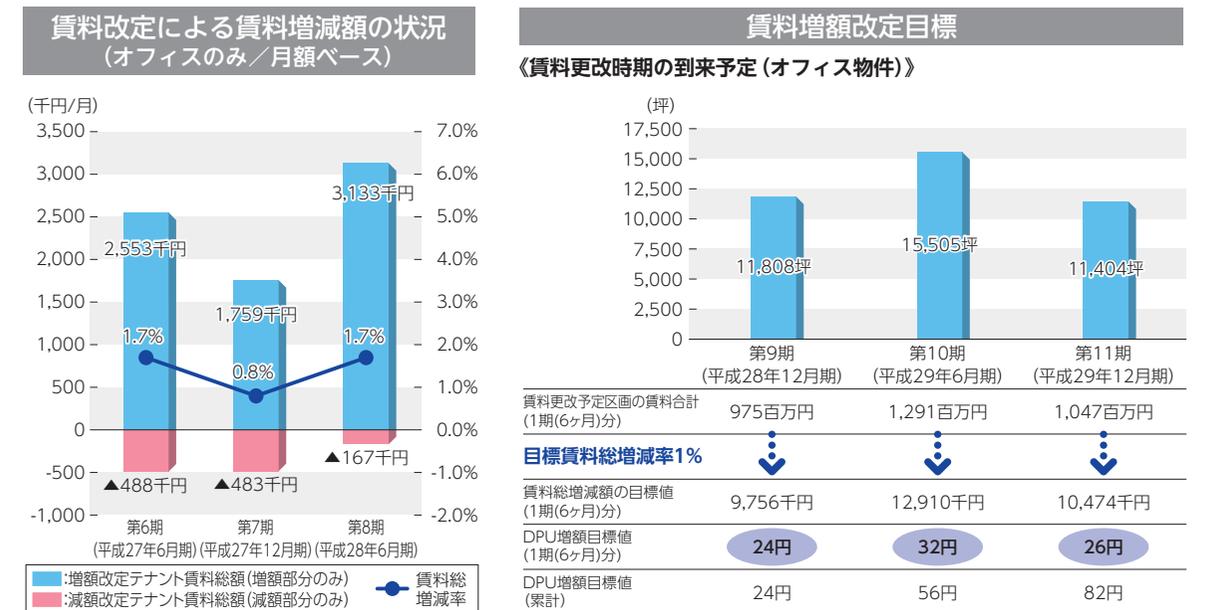
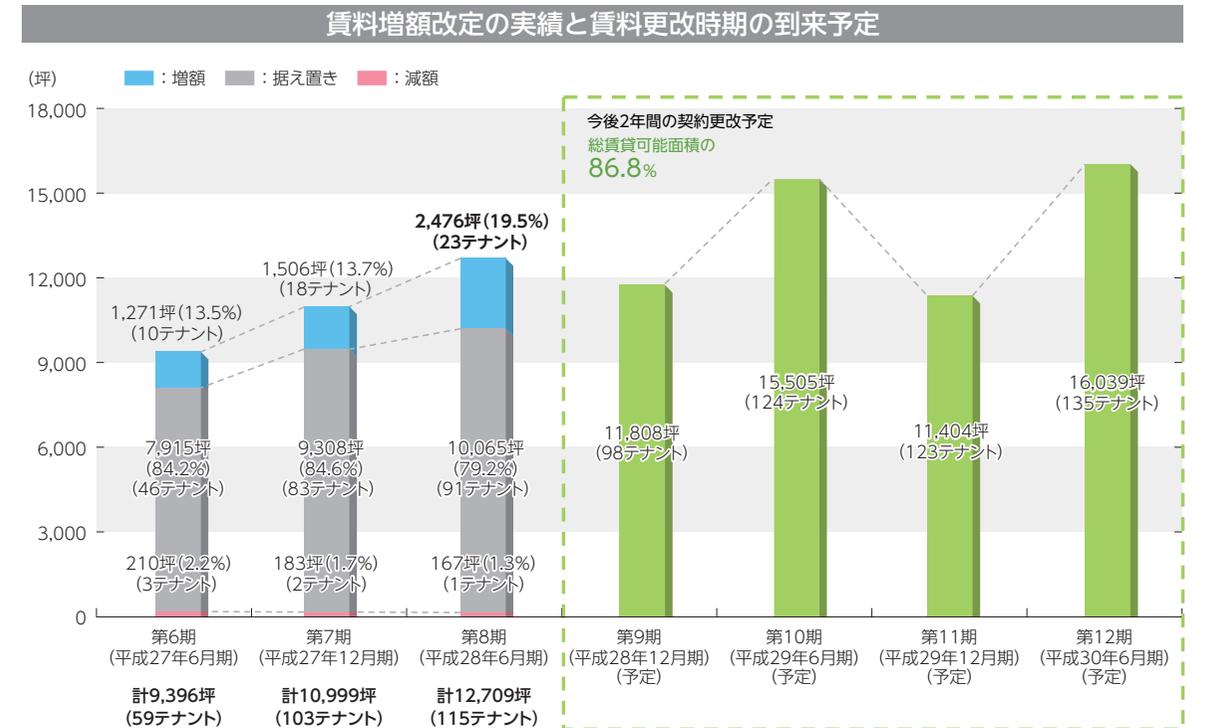


(注1)「レントギャップ」は、「オフィス平均賃料÷マーケット賃料-1」として計算しています。
 (注2)「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。
 (注3)「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。なお、本資料より月末日に契約終了したテナントの退去面積はその翌月に含めています。
 (注4)「オフィス平均賃料」は、各時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。
 (注5)「マーケット賃料」は、前述と同様の賃貸区画を対象とした、三幸エステート株式会社又はシービーアールイー株式会社作成のマーケットレポートにおける各時点の賃料レンジの上限値と下限値の平均値であり、オフィスの各個別物件の値を基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。

賃料増額改定の状況と目標

賃料総増減率(注)の第8期実績は1.7%でした。今後も各期の契約更改対象テナントに対し、賃料総増減率を1%以上とすることを目標としており、1口当たり分配金の底上げを図ってまいります。

(注)賃料総増減率は、オフィス物件を対象に、契約更新をした全テナントの、更新後の賃料の合計値の、更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。以下同じです。



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ポートフォリオ収益力及び競争力の維持・向上を推進しており、第7期及び第8期の実績と第9期の計画をあわせると、約1億円のNOI向上を見込んでいます。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めざします。

A-36 三井ウッディビル

テナントアンケートの実施 テナントアンケートを実施。その結果、水廻りの環境改善を望む声が多かった。

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

AM リーシング促進に効果的なバリューアップ計画の策定

EM室 効果的な物件競争力の向上

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

PMとの連携 リーシング活動に当該リニューアル案のイメージ図等を積極的に活用。

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



A-24 久松町リープレックス・ビズ

テナントとの良好な関係構築 テナントと綿密に連絡を取り合い、テナントの状況や要望などを適切に把握。

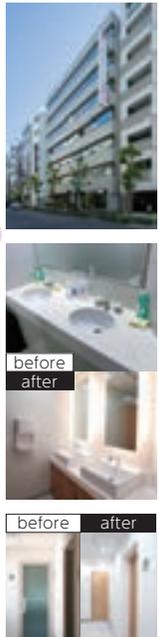
PM-AM-EM室の連携 テナントの要望の強さや、物件の状態を総合的に勘案しバリューアップの要否を判断。

AM/PM テナントの要望等の適切な取上げ・質の高いサービスの提供

EM室 効果的なテナント満足度向上

テナントニーズの的確な把握による効果的なバリューアップ案を検討、実施 ①テナントの防災設備に対する強い要望から、エレベーター内に備蓄品BOXを設置。②水廻りの環境改善に関する要望が強いため、トイレの改修を計画。③テナントの営業を妨げない範囲で廊下部分のリニューアルを計画。

テナントとのより強固で良好な関係の構築 計画段階から、デザイン等を含めテナントと協議を行い、より効果的なテナント満足度向上を目指すとともに、工事スケジュール等についても、テナントの営業を妨げないよう最大限に配慮。



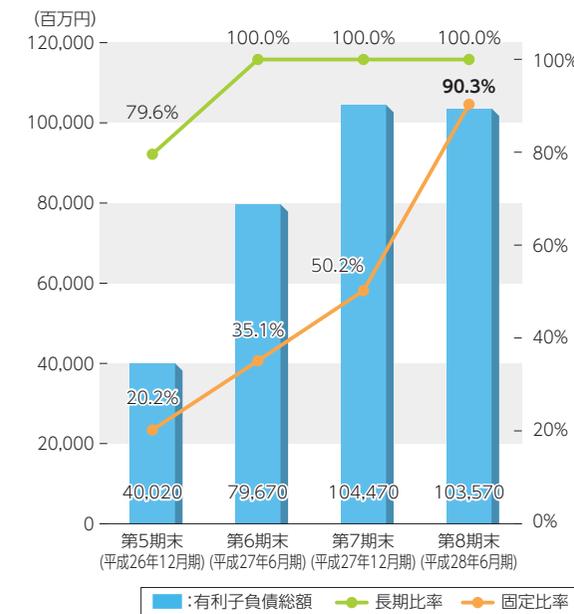
エンジニアリング・マネジメント等によるNOI向上の実績(注)

期	対象物件	主な実績と効果	総額(年間)のNOI向上
第9期(計画)	対象19物件 駐車場サブリース会社切り替えによる収入増	年間 約2,550万円の収入増	約2,900万円(計画)
第8期(実施済)	ラ・ペリテAKASAKA 水廻りのリニューアルによる成約賃料単価増額	年間 約83万円の収入増	約6,380万円(実施済)
	三井ウッディビル 駐車場を増設(駐輪場の一部を利用)	年間 約36万円の収入増	
第7期(実施済)	目白NTビル 余剰スペースを利用した新規駐車場の設置	年間 約250万円の収入増	約890万円(実施済)
	広尾リープレックス・ビズ/グリーンオーク御徒町 余剰スペースを利用した新規看板の設置	年間 約440万円の収入増	

(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・提案等をベースに資産運用会社が独自に算出したものであり、本投資法人の将来の決算における実際の結果を保証するものではありません。

本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、分散され、借入れ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。第8期においては、マイナス金利等によるマーケット環境の変化に伴い、金利スワップ取引を通して借入金利の固定化と借入れコストの削減を図りました。これにより借入金の固定比率は第7期末の50.2%から第8期末時点では90.3%まで向上するとともに、融資手数料を含んだ平均借入れコストも第7期末の0.90%から第8期末には0.84%に低下しました。また、格付けについては、平成28年4月に見通しが、A-(安定的)からA-(ポジティブ)に向上しています。

有利子負債総額、長期比率及び固定比率の推移

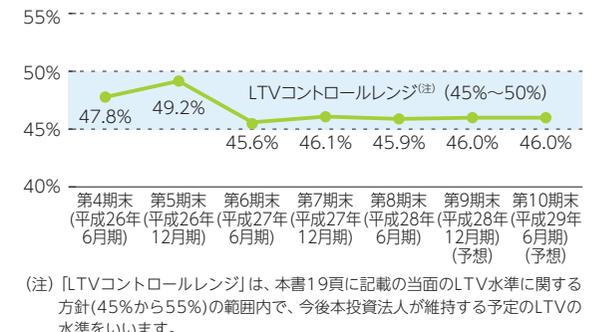


格付けの見直し変更(平成28年4月)

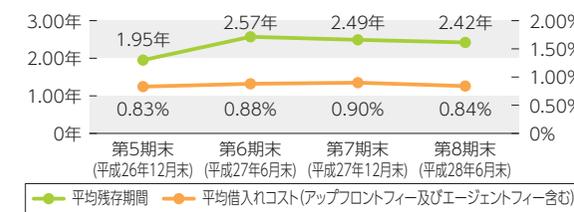
株式会社日本格付研究所(JCR)
長期発行体格付
A-(安定的) ▶ A-(ポジティブ)

(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。

LTVの実績と予想



借入れ平均残存期間と平均借入れコストの推移



リファイナンスの概要(平成28年4月実行分)

	リファイナンス前	リファイナンス後
借入先	株式会社三菱東京UFJ銀行をアレンジャーとする協調融資団	
借入金額	8,500百万円	
借入期間	2年	▶ 5年
利率	基準金利 + 0.275% 第7期平均利率 0.41%	▶ 基準金利 + 0.37% 金利スワップ契約による実質固定金利0.3625%

借入れ返済期限の分散状況



資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
営業収益	(百万円)	1,890	2,408	4,596	6,682	6,607
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(1,890)	(2,407)	(4,577)	(6,672)	(6,600)
営業費用	(百万円)	936	1,163	2,040	2,975	3,319
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(788)	(907)	(1,690)	(2,343)	(2,631)
営業利益	(百万円)	954	1,245	2,556	3,706	3,287
経常利益	(百万円)	184	1,078	2,077	2,969	2,944
当期純利益	(百万円)	182	1,077	2,075	2,968	2,944
総資産額	(a) (百万円)	77,439	81,353	174,642	226,633	225,842
(対前期比)	(%)	(304.6)	(5.1)	(114.7)	(29.8)	(△0.3)
純資産額	(b) (百万円)	37,132	38,027	87,468	112,282	112,263
(対前期比)	(%)	(注6) (一)	(2.4)	(130.0)	(28.4)	(△0.0)
出資総額	(百万円)	36,919	36,919	85,364	109,285	109,285
発行済投資口の総口数	(c) (口)	151,810	151,810	304,060	391,760	391,760
1口当たり純資産額	(b) / (c) (注3) (円)	244,598	250,491	287,667	286,609	286,562
分配金総額	(d) (百万円)	183	1,079	2,075	2,969	2,945
1口当たり分配金	(d) / (c) (円)	1,207	7,109	6,827	7,581	7,519
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(1,207)	(7,109)	(6,827)	(7,581)	(7,519)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(一)	(一)	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率	(注4) (%)	0.4	1.4	1.6	1.5	1.3
(年換算)	(注4) (%)	(0.4)	(2.7)	(3.3)	(2.9)	(2.6)
自己資本当期純利益率	(注4) (%)	1.0	2.9	3.3	3.0	2.6
(年換算)	(注4) (%)	(1.0)	(5.7)	(6.7)	(5.9)	(5.3)
期末自己資本比率	(b) / (a) (%)	48.0	46.7	50.1	49.5	49.7
(対前期増減)	(%)	(47.3)	(△1.2)	(3.3)	(△0.5)	(0.2)
配当性向	(注4) (%)	100.7	100.1	100.0	100.0	100.1

<参考情報>

期末投資物件数	(件)	20	21	54	65	65
期末総賃貸可能面積	(㎡)	89,839.03	91,840.93	203,359.35	255,560.43	255,396.84
期末テナント数	(注5) (件)	487	501	798	938	946
期末稼働率	(%)	96.2	94.1	96.7	96.8	95.9
当期減価償却費	(百万円)	375	348	549	730	743
当期資本的支出額	(百万円)	1	33	93	395	326
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4) (百万円)	1,477	1,849	3,436	5,059	4,713
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注3) (注4) (円)	3,670	9,396	8,633	9,442	9,414
有利子負債額	(e) (百万円)	37,050	40,020	79,670	104,470	103,570
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a) (%)	47.8	49.2	45.6	46.1	45.9
当期運用日数	(日)	365	184	181	184	182

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

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

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 × 100 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本当期純利益率	当期純利益 / 平均純資産額 × 100 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金 (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4期、第6期及び第7期は新投資口の発行を行っていることから次の算式により算出しています。 分配金総額 (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

(注5) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)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6) 1,000%を超えるため「一」と記載しています。

(注7) 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、平成22年9月8日に設立され、平成22年10月26日関東財務局への登録が完了されました(登録番号関東財務局長第72号)。

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

その後、本投資法人は、平成27年2月に第1回公募増資、平成27年3月に第三者割当増資、平成27年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末(平成28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(平成28年6月期)の我が国の経済は、平成28年第1四半期の実質GDP成長率(第2次速報値)が前期比0.5%増となり、景気はこのところ弱さもみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。個人消費や生産、輸出はおおむね横ばいとなっており、設備投資には持ち直しの動きがみられます。また、企業収益は改善に足踏みがみられるものの高い水準にあり、雇用情勢は改善していますが、消費者物価はこのところ上昇テンポが鈍化しています。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、海外経済で弱さがみられており、中国を始めとするアジア新興国や資源国等の景気が下振れし、我が国の景気が下押しされるリスクがあります。こうしたなかで、英国のEU離脱をはじめとする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。また、平成28年熊本地震の経済に与える影響についても十分に留意する必要があります。一方で、日本銀行は、平成28年6月16日の金融政策決定会合で、マネタリーベースが年間約80兆円に相当するペースで増加するよう引き続き金融市場調節を行うとともに、J-REITを含む資産の買入れ方針及び日本銀行当座預金のうち政策金利残高に対する△0.1%のマイナス金利の適用の継続を決定しました。

オフィスの賃貸市場においては、三鬼商事株式会社が公表した都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)の平成28年6月末現在の空室率は4.07%であり、前年同月比1.05%低下しています。また、同地区の平成28年6月末現在の坪あたりの平均賃料は18,179円と前年同月比4.47%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・賃料水準とおおむね安定した状況が継続しており、三大都市圏において人口が集中する傾向が継続することが見込まれています。

商業施設の賃貸市場については、経済産業省公表の平成28年5月の小売業販売額が前年同月比1.9%の減少と燃料小売業を中心に弱さがみられます。百貨店・スーパー(既存店)販売額も前年同月比2.2%の減少となりました。一方で、先行きについては、消費者マインドの動向に留意する必要がありますが、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、近年、短期保有を前提とした私募ファンドが運用していた物件について長期保有を前提とするJ-REITによる取得が続いたことから、投資適格性の高い売り物件が減少しています。そのため、東京都心部のS・Aクラスビルや主要地方都市の優良物件のみならず、立地が優れていれば主要地方都市の築年を経た物件についても取得競争が激しくなっている状況であり、取引利回りの低下が幅広い物件に及んでいます。なお、マイナス金利政策により利回りの低下及び不動産価格の上昇が一層進む可能性もありますが、現時点ではマクロ経済情勢の不透明感やオフィス賃料の上限値が近づいていると考えられていることから、取引利回りの水準に限界感が出てきていると考えている投資家が多くなってきています。一方で、市場を反転させる明確な懸念材料が現時点ではないことから、現在の金融政策が続く限り、投資適格性の高い売り物件が少ないこともあり、当面は現状並みの取引利回りの低い状況が続くとする見方も多くなってきています。

(ロ) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末(平成27年12月31日)時点で保有していた、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102百万円、裏付不動産2物件)に加え、当期(平成28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、その裏付不動産合計8物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	裏付不動産数	出資額(百万円)(注1)	取得日
合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分(追加取得) (注2)	1	117	平成28年1月28日
合同会社ニコラスキャピタル9 匿名組合出資持分	3	100	平成28年3月30日
合同会社ニコラスキャピタル8 匿名組合出資持分	4	500	平成28年6月28日

(注1)「出資額」には、取得に要した諸費用を含んでいません。

(注2)平成27年12月17日付で取得した匿名組合出資持分に係る追加取得です。以下同じです。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス55物件(取得価格合計179,666百万円)、住宅8物件(取得価格合計19,773百万円)、商業施設2物件(取得価格合計5,413百万円)の合計65物件(取得価格合計204,852百万円。なお、匿名組合出資持分は含みません。)及び匿名組合出資持分3件(出資額合計820百万円、裏付不動産数10物件)となっており、総賃貸面積は244,854.47㎡、稼働率は95.9%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95.9%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

平成28年4月25日付で返済期限の到来した借入金8,500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,500百万円の借入れを行いました。また、平成27年12月期に実施した特定資産の取得に伴う消費税の還付金及び自己資金を原資として、平成28年4月28日付で900百万円の借入金の期限前返済を行いました。

その結果、平成28年6月30日現在の借入金残高は103,570百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は45.9%となりました。

(ロ) 格付

平成28年6月30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-	ポジティブ

④業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益6,607百万円、営業利益3,287百万円、経常利益2,944百万円、当期純利益2,944百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法第67条の15)が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,945,643,440円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,519円としました。

〈3〉増資等の状況

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

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

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

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

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

(注6) 1口当たり発行価額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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
最高(円)	272,800	376,500	400,000	300,000	295,500
最低(円)	253,200	254,900	288,900	233,800	246,000

〈4〉 分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,945,643,440円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,519円としました。

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
当期末処分利益総額	(千円)	212,546	1,107,258	2,103,897	2,996,813	2,971,047
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	29,312	28,041	28,079	26,880	25,404
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	(千円) (円)	183,234 (1,207)	1,079,217 (7,109)	2,075,817 (6,827)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	(千円) (円)	183,234 (1,207)	1,079,217 (7,109)	2,075,817 (6,827)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)
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。）及びアジリティエー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

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

③内部成長戦略

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

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

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

④財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは45.9%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4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		(平成26年6月30日)	(平成26年12月31日)	(平成27年6月30日)	(平成27年12月31日)	(平成28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)	151,810	151,810	304,060	391,760	391,760
出資総額(注)	(百万円)	36,919	36,919	85,364	109,285	109,285
投資主数	(名)	11,720	9,816	21,096	24,862	25,570

(注) 出資総額は百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉投資口に関する事項

平成28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)	66,675	17.02
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	23,658	6.04
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	21,358	5.45
野村信託銀行株式会社 (投信口)	16,597	4.24
双日株式会社	15,500	3.96
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	5,751	1.47
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,452	1.14
MSIP CLIENT SECURITIES	4,317	1.10
THE BANK OF NEW YORK MELLON (INTERNATIONAL) LIMITED 131800	3,133	0.80
株式会社SBI証券	2,428	0.62
合 計	163,869	41.83

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

〈3〉役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注1)
執行役員	石川 久夫	双日リートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長 (注2)	—
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	1,080
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ代表	1,080
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	13,000

(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) 石川久夫は、平成28年6月30日付で双日リートアドバイザーズ株式会社の代表取締役社長を退任しました。

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

〈4〉資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28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

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7期 (平成27年12月31日)		第8期 (平成28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	オフィス	都心6区 (注3)	122,541	54.1	122,397	54.2
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	61,184	27.0	61,059	27.0
		小計	183,725	81.1	183,457	81.2
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	17,109	7.5	16,959	7.5
		政令指定都市等 (注5)	2,278	1.0	2,255	1.0
		小計	19,387	8.6	19,215	8.5
	商業施設	—	5,568	2.5	5,539	2.5
合計		208,681	92.1	208,212	92.2	
投資有価証券 (注6)		104	0.0	835	0.4	
預金・その他の資産		17,848	7.9	16,795	7.4	
資産総額計 (注7)		226,633 (208,681)	100.0 (92.1)	225,842 (208,212)	100.0 (92.2)	

- (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、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。
(注3) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。
(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。
(注5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市(札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市)及び県庁所在地である都市をいいます。
(注6) 投資有価証券は、第7期においては、合同会社ニコラスキャピタル6を営業者とする匿名組合出資持分であり、第8期においては、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及び合同会社ニコラスキャピタル8をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。
(注7) 資産総額計の()内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

〈2〉主要な保有資産

平成28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	15,683	14,311.77	14,111.00	98.6	7.2	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,493	13,875.04	13,875.04	100.0	8.7	オフィス
タワーコート北品川	11,229	16,913.29	15,969.80	94.4	5.9	住宅
芝公園三丁目ビル	7,464	7,882.60	7,882.60	100.0	3.3	オフィス
FORECAST五反田WEST (注6)	6,792	8,981.55	8,981.55	100.0	3.3	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,400	4,337.15	4,337.15	100.0	3.0	オフィス
FORECAST桜橋	6,038	6,566.76	6,566.76	100.0	3.0	オフィス
FORECAST高田馬場 (注6)	5,808	5,614.35	5,614.35	100.0	2.5	オフィス
FORECAST飯田橋 (注6)	5,431	4,066.50	4,066.50	100.0	2.0	オフィス
JSプログレビル	5,420	11,988.14	8,438.75	70.4	2.3	オフィス
合計	84,763	94,537.15	89,843.50	95.0	41.1	

- (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可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。
(注3) 「賃貸面積」は、平成28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、平成28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、平成28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。
(注6) 本投資法人は、平成28年4月1日付で以下のとおり物件名称を変更しました。以下同じです。

旧名称	新名称
ポーラ第三五反田ビル	FORECAST五反田WEST
ダヴィンチ高田三丁目	FORECAST高田馬場
ダヴィンチ飯田橋	FORECAST飯田橋

〈3〉不動産等組入資産明細

平成28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	2,760	2,215
日本橋プラヤビル (注3)	東京都中央区日本橋浜町 一丁目9番12号	信託受益権	2,490.08	2,310	2,091
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷 二丁目11番6号	信託受益権	1,678.15	1,740	1,407
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	7,100	6,400
FORECAST市ヶ谷 (注4)	東京都新宿区市谷本村町 3番29号	信託受益権	3,844.66	5,440	4,730
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目3番31号	信託受益権	1,786.18	2,070	1,779
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿 四丁目3番17号	信託受益権	13,875.04	15,800	14,493
FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀 四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	6,040	6,038
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目3番3号	信託受益権	2,984.94	3,070	2,975
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	3,100	2,879
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台 二丁目26番10号	信託受益権	2,621.74	2,370	2,282
グリーンオーク御徒町	東京都台東区上野 五丁目23番14号	信託受益権	3,497.09	2,990	3,459
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	2,690	2,696
セントラル代官山	東京都渋谷区代官山町14番23号	信託受益権	1,898.83	3,490	3,658
JSプログレビル	東京都大田区平和島 四丁目1番23号	信託受益権	11,988.14	5,240	5,420
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区南麻布 五丁目15番27号	信託受益権	1,500.85	2,980	2,865
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	9,140	7,464
FORECAST飯田橋	東京都千代田区飯田橋 三丁目11番13号	信託受益権	4,066.50	5,360	5,431

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)
九段北325ビル	東京都千代田区九段北 三丁目2番5号	信託受益権	2,007.07	1,910	1,936
FORECAST内神田 (注3)	東京都千代田区内神田 一丁目3番3号	信託受益権	1,230.44	1,240	1,303
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区岩本町 二丁目11番2号	信託受益権	3,446.99	2,920	2,839
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区岩本町 一丁目8番15号	信託受益権	3,056.56	2,690	2,678
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	2,260	2,124
久松町リープレックス・ビズ	東京都中央区日本橋久松町 4番4号	信託受益権	3,022.25	2,890	2,864
(仮称) FORECAST人形町 (ダヴィンチ人形町) (注5)	東京都中央区日本橋人形町 二丁目13番9号	信託受益権	2,277.61	2,070	2,154
KDX人形町ビル	東京都中央区日本橋人形町 三丁目4番14号	信託受益権	1,867.95	1,730	1,666
FORECAST新常盤橋 (注3)	東京都中央区日本橋本石町 三丁目1番2号	信託受益権	1,794.97	2,030	2,117
西新宿三晃ビル	東京都新宿区西新宿 七丁目22番35号	信託受益権	2,479.80	2,290	2,241
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	1,320	1,273
FORECAST品川 (注3)	東京都品川区北品川 一丁目20番9号	信託受益権	2,385.47	2,300	2,401
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田 八丁目3番16号	信託受益権	2,999.68	2,240	2,304
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田 一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,120	2,049
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	5,490	5,808
目白NTビル	東京都豊島区目白二丁目1番1号	信託受益権	4,497.27	3,210	3,117
東信東池袋ビル	東京都豊島区東池袋 五丁目44番15号	信託受益権	1,645.19	1,010	996
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	2,580	2,550
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	3,190	3,172
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	1,767
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	1,680	1,577
イーストサイドビル	東京都台東区柳橋 一丁目1番11号	信託受益権	2,096.92	1,450	1,387
I・S南森町ビル	大阪府大阪市北区東天満 二丁目6番5号	信託受益権	4,164.82	2,410	2,276
サンワールドビル	大阪府大阪市西区北堀江 一丁目6番2号	信託受益権	3,314.58	1,210	1,260
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	1,760	1,642
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	1,752.31	1,920	1,815
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	3,049.80	4,130	4,307
ラ・パリエAKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,707.18	2,080	2,099

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)
神田オーシャンビル	東京都千代田区内神田 一丁目15番2号	信託受益権	1,484.74	1,480	1,456
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	1,367
ニューリバービルディング	東京都中央区新川 一丁目10番14号	信託受益権	3,882.61	2,960	3,068
FORECAST早稲田FIRST (注3)	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,340.66	4,870	4,819
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	6,740	6,792
大宮センタービル	埼玉県さいたま市大宮区桜木町 一丁目9番6号	信託受益権	14,311.77	16,700	15,683
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区伏見町 二丁目1番1号	信託受益権	5,102.55	2,890	2,880
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	3,020	2,839
NORE名駅	愛知県名古屋市中村区名駅南 一丁目3番18号	信託受益権	4,296.12	2,660	2,523
タワーコート北品川	東京都品川区北品川 三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	12,900	11,229
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	1,670	1,600
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	1,430	1,299
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄 一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,190	1,119
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	849	795
シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区筒井 三丁目28番25号	信託受益権	1,800.00	767	721
シエル薬院	福岡県福岡市中央区渡辺通 二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	687	655
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	1,870	1,793
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区西新宿 七丁目10番18号	信託受益権	1,383.31	3,450	3,475
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	2,160	2,064
合 計			255,396.84	217,243	208,212

(注1) 「期末算定価額」は、平成28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、平成28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) 本投資法人は、平成28年4月1日付で以下のとおり物件名称を変更するとともに、物件名称の変更を決定していた(仮称)FORECAST日本橋について、物件名称の変更を行わず、引き続き現名称(日本橋 プラザビル)を使用することを決定しています。以下同じです。

旧 名 称	新 名 称
ダヴィンチ内神田133	FORECAST内神田
ダヴィンチ新常盤橋	FORECAST新常盤橋
ダヴィンチ品川	FORECAST品川
早稲田SIAビル	FORECAST早稲田FIRST

(注4) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

(注5) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、括弧書きの物件名称の使用を継続しています。本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称を「(仮称)」として記載し、括弧書きで当期末現在の物件名称を併記していますが、以下においては、変更予定の名称のみを記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、又は物件名称の変更が行われない可能性があります。

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7期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)				第8期 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	16	100.0	86	1.3	16	89.0	84
日本橋プラザビル	2	100.0	80	1.2	2	100.0	80	1.2
FORECAST四谷	13	100.0	53	0.8	13	100.0	51	0.8
FORECAST新宿AVENUE	7	100.0	202	3.0	6	100.0	197	3.0
FORECAST市ヶ谷	22	86.3	123	1.8	23	100.0	123	1.9
FORECAST三田	5	100.0	60	0.9	5	100.0	54	0.8
FORECAST新宿SOUTH	19	100.0	551	8.3	19	100.0	575	8.7
FORECAST桜橋	6	100.0	181	2.7	6	100.0	196	3.0
グリーンオーク茅場町	6	100.0	101	1.5	5	86.4	98	1.5
グリーンオーク九段	4	100.0	96	1.5	4	100.0	97	1.5
グリーンオーク高輪台	11	100.0	77	1.2	11	100.0	78	1.2
グリーンオーク御徒町	5	100.0	87	1.3	5	100.0	92	1.4
東池袋センタービル	5	100.0	56	0.8	5	100.0	90	1.4
セントラル代官山	4	100.0	85	1.3	4	100.0	86	1.3
JSプログレビル	7	90.3	227	3.4	6	70.4	149	2.3
広尾リープレックス・ビズ	8	100.0	75	1.1	8	100.0	78	1.2
芝公園三丁目ビル	4	100.0	215	3.2	4	100.0	215	3.3
FORECAST飯田橋	24	100.0	126	1.9	24	100.0	129	2.0
九段北325ビル	8	100.0	52	0.8	8	100.0	56	0.9
FORECAST内神田	5	100.0	40	0.6	5	100.0	40	0.6
イトーピア岩本町二丁目ビル	9	100.0	95	1.4	8	79.2	80	1.2
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	87	1.3	9	100.0	87	1.3
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	87.2	65	1.0	6	100.0	64	1.0
久松町リープレックス・ビズ	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
(仮称) FORECAST人形町	7	100.0	59	0.9	7	100.0	59	0.9
KDX人形町ビル	6	100.0	53	0.8	6	100.0	54	0.8
FORECAST新常盤橋	10	85.3	52	0.8	10	85.3	46	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	64	1.0	8	100.0	67	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	44	0.7	6	100.0	44	0.7
FORECAST品川	7	100.0	65	1.0	5	69.8	46	0.7
西五反田8丁目ビル	8	100.0	74	1.1	8	100.0	72	1.1
藤和東五反田ビル	8	100.0	57	0.9	8	100.0	73	1.1
FORECAST高田馬場	7	100.0	167	2.5	7	100.0	162	2.5
目白NTビル	5	100.0	114	1.7	5	100.0	115	1.7
東信東池袋ビル	4	100.0	40	0.6	4	100.0	40	0.6
三井ウッディビル	5	79.2	82	1.2	6	100.0	77	1.2
板橋本町ビル	4	100.0	127	1.9	4	100.0	139	2.1
ANTEX24ビル	5	73.5	49	0.7	5	73.5	43	0.7
イトーピア清洲橋通ビル	7	100.0	65	1.0	7	100.0	63	1.0
イーストサイドビル	4	100.0	45	0.7	4	100.0	50	0.8

不動産等の名称	第7期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日)				第8期 (自 平成28年1月1日 至 平成28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)
	I・S南森町ビル	15	97.1	91	1.4	16	100.0	92
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	72	1.1	22	100.0	72	1.1
MK麴町ビル	9	100.0	49	0.7	8	74.0	47	0.7
虎ノ門桜ビル	4	48.5	58	0.9	7	72.5	52	0.8
ラ・ペリテAKASAKA	5	73.7	46	0.7	6	100.0	41	0.6
神田オーシャンビル	22	95.8	45	0.7	24	100.0	47	0.7
Shinto GINZA EAST	7	100.0	35	0.5	6	100.0	32	0.5
ニューリバービルディング	12	100.0	93	1.4	12	69.5	68	1.0
FORECAST早稲田FIRST	8	100.0	140	2.1	8	100.0	141	2.1
FORECAST五反田WEST	13	100.0	207	3.1	13	100.0	215	3.3
大宮センタービル	24	95.8	482	7.2	26	98.6	477	7.2
三井住友銀行高麗橋ビル	21	98.6	129	1.9	22	98.6	108	1.6
NORE伏見	7	100.0	102	1.5	7	100.0	104	1.6
NORE名駅	20	100.0	87	1.3	20	100.0	92	1.4
タワーコート北品川	262	94.6	381	5.7	263	94.4	392	5.9
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	63	88.9	50	0.8	67	99.1	49	0.7
マイアトリア栄	1	100.0	38	0.6	1	100.0	38	0.6
マックヴィラージュ平安	1	100.0	28	0.4	1	100.0	27	0.4
シーム・ドエル筒井	1	100.0	24	0.4	1	100.0	24	0.4
シエル薬院	38	91.3	24	0.4	40	95.8	23	0.4
神田リープレックス・リズ	41	100.0	54	0.8	40	97.9	55	0.8
小滝橋パシフィカビル	8	100.0	93	1.4	8	100.0	93	1.4
光明池アクト	25	98.9	145	2.2	23	96.1	140	2.1
合 計	938	96.8	6,672	100.0	946	95.9	6,600	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賃人がプロパティ・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) 転賃人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

〈4〉 有価証券組入資産明細

平成28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6 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	228	—	228	—	(注3)
合同会社ニコラスキャピタル9 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	102	—	102	—	(注4)
合同会社ニコラスキャピタル8 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	505	—	505	—	(注5)
合 計		—	—	835	—	835	—	

(注1) 記載単位未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

(注3) 運用資産は、「ホームマーケットビル」、「スプラッシュビル」及び「三宮ファーストビル」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」、「(仮称)レジデンス江戸川橋」及び「ゼフェロス南堀江」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「広尾ONビル」、「アルテビル肥後橋」、「SC堺筋本町ビル」及び「ダイヤビル名駅」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	75,500,000	63,900,000	△356,228 (注3)
合 計		75,500,000	63,900,000	△356,228

(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、平成28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

本投資法人が平成28年6月30日現在保有する資産に関し、第9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	空調機更新・照明LED化・EMS工事〔1期〕	自平成28年7月 至平成28年12月	160	—	—
ニューリバービルディング	東京都中央区	空調機更新工事	自平成28年7月 至平成28年12月	76	—	—
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	立体駐車場整備工事	自平成28年7月 至平成28年12月	42	—	—
ニューリバービルディング	東京都中央区	照明LED化工事	自平成28年7月 至平成28年12月	30	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	自動火災報知設備更新工事	自平成28年6月 至平成28年12月	29	—	—
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	機械式駐車場改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	22	—	—
光明池アクト	大阪府堺市	外壁修繕工事	自平成28年7月 至平成28年12月	22	—	—
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	空調機更新工事	自平成28年7月 至平成28年12月	21	—	—
ANTEX24ビル	東京都台東区	外壁修繕工事	自平成28年7月 至平成28年12月	21	—	—
JSプログレビル	東京都大田区	受変電設備改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	20	—	—
光明池アクト	大阪府堺市	エレベーター改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	20	—	—
JSプログレビル	東京都大田区	中央監視設備更新工事〔4期〕	自平成28年7月 至平成28年12月	17	—	—
光明池アクト	大阪府堺市	火災受信機・非常放送設備更新工事	自平成28年7月 至平成28年12月	17	—	—
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	立体駐車場整備工事	自平成28年7月 至平成28年12月	16	—	—
JSプログレビル	東京都大田区	中央監視設備更新工事〔3期〕	自平成28年7月 至平成28年12月	16	—	—
光明池アクト	大阪府堺市	照明LED化工事	自平成28年7月 至平成28年12月	13	—	—
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	地下1階入口リニューアル工事	自平成28年7月 至平成28年12月	13	—	—
FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	トランクルーム新設工事	自平成28年7月 至平成28年12月	13	—	—
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	中央監視設備更新工事	自平成28年7月 至平成28年12月	12	—	—
藤和東五反田ビル	東京都品川区	屋上及びバルコニー防水工事	自平成28年7月 至平成28年12月	12	—	—
ANTEX24ビル	東京都台東区	駐車場設備修繕工事	自平成28年7月 至平成28年12月	12	—	—
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	受変電設備改修工事	自平成28年7月 至平成28年12月	11	—	—
JSプログレビル	東京都大田区	駐車場増設工事	自平成28年7月 至平成28年12月	10	—	—
JSプログレビル	東京都大田区	防災受信盤更新工事	自平成28年7月 至平成28年12月	10	—	—
三井ウッディビル	東京都江東区	中央監視設備更新工事	自平成28年7月 至平成28年12月	10	—	—

(注) 「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉期中の資本的支出

本投資法人が平成28年6月30日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は326百万円であり、費用に区分された修繕費117百万円と合わせ、計443百万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高田馬場	東京都豊島区	外壁タイル面補修工事	自平成28年3月 至平成28年5月	42
三井ウッディビル	東京都江東区	空調機更新工事	自平成28年1月 至平成28年3月	33
FORECAST桜橋	東京都中央区	全熱交換器更新工事	自平成28年3月 至平成28年5月	31
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	中央監視設備更新工事	自平成27年11月 至平成28年2月	30
FORECAST桜橋	東京都中央区	中央監視設備更新工事	自平成28年5月 至平成28年5月	24
JSプログレビル	東京都大田区	中央監視設備更新工事	自平成28年3月 至平成28年4月	20
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	中央監視設備更新工事	自平成28年1月 至平成28年1月	10
FORECAST内神田	東京都千代田区	空調機更新工事	自平成28年6月 至平成28年6月	10
虎ノ門桜ビル	東京都港区	3階4階分割工事	自平成28年5月 至平成28年6月	10
その他の資本的支出				113
合計				326

(注)「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈3〉長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自平成25年7月1日 至平成26年6月30日	自平成26年7月1日 至平成26年12月31日	自平成27年1月1日 至平成27年6月30日	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
当期首積立金残高	31	45	174	480	553
当期積立額	58	161	400	468	466
当期積立金取崩額	(注1) 44	33	93	395	326
次期繰越額	45	174	480	553	694

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

(注2) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

※費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第7期	第8期
	自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
(a) 資産運用報酬(注1)	449,570	511,448
(b) 資産保管手数料	10,616	12,887
(c) 一般事務委託手数料	43,286	49,751
(d) 役員報酬	1,920	2,160
(e) 会計監査人報酬	13,900	13,000
(f) その他営業費用	113,231	98,266
合計	632,524	687,514

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の資産の帳簿価額に算入した物件及び投資有価証券の取得に係る運用報酬分が第7期は471,050千円、第8期は7,175千円あります。

(注2) 上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉借入状況

平成28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	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年4月24日	5,000	—	0.38	平成28年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社三井住友銀行		500	—					
	三井住友信託銀行株式会社		500	—					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年2月12日	2,000	2,000	0.36	平成28年8月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社新生銀行	平成27年7月2日	500	500	0.60	平成28年8月22日 (注3)	期限一括 (注3)	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		900	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		6,500	6,500					
	株式会社みずほ銀行		2,100	2,100					
1年内返済予定の長期借入金	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成26年4月24日	1,400	1,400	0.31 (注5)	平成29年4月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	計		31,000	21,600					

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月19日	3,700	3,700	0.29 (注5)	平成29年 8 月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	平成27年 2 月12日	1,500	1,500	0.29 (注5)	平成29年 8 月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		4,600	4,600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三井住友銀行	750	750	0.80	平成30年 4 月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社りそな銀行	750	750						
	株式会社三菱東京UFJ銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	平成27年 7 月 2 日	700	700	0.44 (注5)	平成30年 4 月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	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	平成27年 2 月12日	500	500	0.29 (注5)	平成30年 8 月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
株式会社新生銀行	1,000		1,000						
みずほ信託銀行株式会社	1,000		1,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	1,070		1,070						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 4 月24日	2,300	2,300	0.51 (注5)	平成31年 4 月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,100	1,100						
三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500						
株式会社三井住友銀行		1,250	1,250						
株式会社りそな銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250						
株式会社新生銀行		500	500						
みずほ信託銀行株式会社		500	500						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
野村信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500	2,500						
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	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率	返済期限	返済方法	用途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2 月12日	2,500	2,500	0.85	平成32年 2 月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 3 月12日	3,500	3,500	0.84	平成32年 2 月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 7 月 2 日	2,000	2,000	0.65 (注5)	平成32年 7 月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	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	平成28年 4 月25日	—	2,000	0.36 (注5)	平成33年 4 月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社三井住友銀行		—	2,500					
三井住友信託銀行株式会社	—		500						
株式会社日本政策投資銀行	—		1,000						
株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年 2 月12日		500	500					
計		73,470	81,970						
合計		104,470	103,570						

(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) 平成28年4月28日付で900百万円を期限前返済しています。
(注4) 用途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。
(注5) 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

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)
合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分 (追加取得)	平成28年1月28日	117	—	—	—	—
合同会社ニコラスキャピタル9 匿名組合出資持分	平成28年3月30日	100	—	—	—	—
合同会社ニコラスキャピタル8 匿名組合出資持分	平成28年6月28日	500	—	—	—	—
合 計		717		—	—	—

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

〈2〉その他の資産の売買状況等

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

〈3〉特定資産の価格等の調査

①資産対応証券

取得又は譲渡	銘柄名	取引年月日	資産の種類	取得価格 又は譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
取得	合同会社ニコラスキャピタル6 匿名組合出資持分 (追加取得)	平成28年1月28日	匿名組合 出資持分	117	135
取得	合同会社ニコラスキャピタル9 匿名組合出資持分	平成28年3月30日	匿名組合 出資持分	100	111
取得	合同会社ニコラスキャピタル8 匿名組合出資持分	平成28年6月28日	匿名組合 出資持分	500	570
合 計				717	817

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該資産対応証券の取得(出資)に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時又は譲渡時に、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会業種別委員会実務指針第23号「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査」に基づき行っており、その調査報告書を受領しています。

②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。平成28年1月1日から平成28年6月30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16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

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区 分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注3)	利害関係人等 (注1) との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (注4)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注3)	
損害保険料 (注5)	8,878	双日インシュアランス株式会社	8,878	100.0%
管理業務費	502,692	双日総合管理株式会社	282,534	56.2%
その他賃貸事業費用	246,903	双日総合管理株式会社	18,548	7.5%

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

(注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況を記載しています。

(注3)「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4)「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)「損害保険料」には、保有する信託不動産の損害保険料のほか、役員賠償責任保険の保険料が含まれています。

(注6) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に当期中に利害関係人等へ支払った金額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

双日総合管理株式会社 修繕工事 (修繕費の他に資本的支出の額も含まれています。) 229,689千円

〈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・変更等はありません。

〈2〉その他

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

II 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,357,068	3,735,973
信託現金及び信託預金	11,764,110	11,906,745
営業未収入金	126,082	128,226
前払費用	340,299	356,318
繰延税金資産	3	—
未収還付法人税等	1,586	—
未収消費税等	606,571	—
その他	274	3,479
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	17,195,997	16,130,743
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	47,703,906	*1 47,963,163
減価償却累計額	△2,621,440	△3,356,559
信託建物 (純額)	45,082,466	44,606,603
信託構築物	146,869	148,697
減価償却累計額	△19,834	△24,249
信託構築物 (純額)	127,034	124,447
信託機械及び装置	18,705	20,277
減価償却累計額	△1,067	△2,023
信託機械及び装置 (純額)	17,638	18,254
信託工具、器具及び備品	23,982	33,979
減価償却累計額	△2,146	△4,351
信託工具、器具及び備品 (純額)	21,835	29,628
信託土地	147,626,494	147,626,696
有形固定資産合計	192,875,469	192,405,630
無形固定資産		
信託借地権	15,806,025	15,806,402
無形固定資産合計	15,806,025	15,806,402
投資その他の資産		
投資有価証券	104,015	835,615
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	610,811	613,474
その他	31,118	40,786
投資その他の資産合計	756,055	1,499,986
固定資産合計	209,437,549	209,712,019
資産合計	226,633,547	225,842,763

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	815,105	608,203
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	21,600,000
未払費用	229,591	203,011
未払法人税等	—	399
未払消費税等	—	173,668
繰延税金負債	—	669
前受金	1,036,627	1,095,942
その他	419,616	443,197
流動負債合計	21,900,940	24,125,092
固定負債		
長期借入金	85,070,000	81,970,000
信託預り敷金及び保証金	7,380,495	7,481,160
繰延税金負債	—	2,767
固定負債合計	92,450,495	89,453,927
負債合計	114,351,435	113,579,020
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,996,813	2,971,047
剰余金合計	2,996,813	2,971,047
投資主資本合計	112,282,111	112,256,346
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	7,395
評価・換算差額等合計	—	7,395
純資産合計	*2 112,282,111	*2 112,263,742
負債純資産合計	226,633,547	225,842,763

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日		自 平成28年 1月 1日 至 平成28年 6月30日	
営業収益				
賃貸事業収入	*1 6,011,649		*1 5,978,263	
その他賃貸事業収入	*1 660,827		*1 622,699	
受取配当金	9,874		6,283	
営業収益合計	6,682,351		6,607,246	
営業費用				
賃貸事業費用	*1 2,343,286		*1 2,631,928	
資産運用報酬	449,570		511,448	
資産保管手数料	10,616		12,887	
一般事務委託手数料	43,286		49,751	
役員報酬	1,920		2,160	
会計監査人報酬	13,900		13,000	
その他営業費用	113,231		98,266	
営業費用合計	2,975,811		3,319,442	
営業利益	3,706,539		3,287,804	
営業外収益				
受取利息	1,242		1,576	
還付消費税等	—		117,700	
還付加算金	1,883		1,527	
営業外収益合計	3,125		120,805	
営業外費用				
支払利息	288,328		256,152	
融資関連費用	291,462		207,946	
投資口交付費	160,447		—	
デリバティブ評価損	13		—	
営業外費用合計	740,251		464,099	
経常利益	2,969,414		2,944,509	
特別利益				
補助金収入	—		*2 53,077	
特別利益合計	—		53,077	
特別損失				
固定資産圧縮損	—		*3 52,776	
特別損失合計	—		52,776	
税引前当期純利益	2,969,414		2,944,810	
法人税、住民税及び事業税	682		641	
法人税等調整額	△ 1		2	
法人税等合計	681		643	
当期純利益	2,968,733		2,944,167	
前期繰越利益	28,079		26,880	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,996,813		2,971,047	

IV 投資主資本等変動計算書

NIPPONREIT Investment Corporation

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日) (ご参考)

(単位：千円)

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

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	2,996,813	2,996,813	112,282,111	—	—	112,282,111
当期変動額							
剰余金の配当		△2,969,932	△2,969,932	△2,969,932			△2,969,932
当期純利益		2,944,167	2,944,167	2,944,167			2,944,167
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)					7,395	7,395	7,395
当期変動額合計	—	△25,765	△25,765	△25,765	7,395	7,395	△18,369
当期末残高	*1 109,285,298	2,971,047	2,971,047	112,256,346	7,395	7,395	112,263,742

【継続企業の前提に関する注記】

前期（ご参考） 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28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） 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28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 2～41年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～45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. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。	—
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122,225千円です。	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せん。

項目	前期（ご参考） 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 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、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期（ご参考） (平成27年12月31日)	当期 (平成28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) 52,776
—	※2. 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
—	※2. 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） 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28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	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 4,794,627	賃料収入 4,791,335
共益費 1,010,414	共益費 976,457
駐車場収入 206,606	駐車場収入 210,470
6,011,649	5,978,263
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 553,277	水道光熱費収入 517,826
その他賃貸収入 107,549	その他賃貸収入 104,872
660,827	622,699
不動産賃貸事業収益合計 6,672,476	不動産賃貸事業収益合計 6,600,962
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 504,366	管理業務費 502,692
水道光熱費 580,820	水道光熱費 490,760
損害保険料 7,796	損害保険料 6,951
修繕費 97,292	修繕費 117,424
租税公課 150,796	租税公課 499,659
減価償却費 730,589	減価償却費 743,048
信託報酬 22,744	固定資産除却損 938
248,879	信託報酬 23,550
2,343,286	その他賃貸事業費用 246,903
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 4,329,190	不動産賃貸事業費用合計 2,631,928
	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 3,969,034
	※2. 補助金収入は、平成27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。
	※3. 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 52,776

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28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	※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	発行済投資口の総口数 391,760口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） (平成27年12月31日)	当期 (平成28年6月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生的主要原因別内訳 (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的主要原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円)
未払事業税損金不算入額 3	未払事業税損金不算入額 1
貸倒引当金 0	貸倒引当金 0
繰延税金資産合計 3	繰延税金資産合計 1
繰延税金資産の純額 3	(繰延税金負債)
	繰延ヘッジ損益 3,438
	繰延税金負債合計 3,438
	繰延税金負債の純額 3,437
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 32.31%	法定実効税率 32.31%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △32.32%	支払分配金の損金算入額 △32.32%
住民税均等割 0.02%	住民税均等割 0.02%
その他 0.01%	その他 0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%
	3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の 金額の修正 「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号) 及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律 第13号)が平成28年3月29日に国会で成立し、平成28年4月1 日以後に開始する事業年度から法人税率等が変更されること となりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計 算に使用される法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年 7月1日に開始する事業年度及び平成29年1月1日に開始する事 業年度において解消が見込まれる一時差異については31.74% に、平成29年7月1日に開始する事業年度及び平成30年1月1日 に開始する事業年度において解消が見込まれる一時差異につい ては31.82%に、平成30年7月1日に開始する事業年度以降に解 消が見込まれる一時差異については31.59%になります。 なお、この税率変更による影響額は軽微です。

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28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 平成27年7月1日 至 平成27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ができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

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

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金 及び (5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

(単位：千円)

区 分	種 類	契 約 額 等		時 価	評価損益
			うち1年超		
市場取引以外の取引	金利キャップ取引	4,528,990	—	—	△13
	合 計	4,528,990	—	—	△13

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

※2 時価の算定は取引先金融機関から提示された価格によっています。

②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位：千円)

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

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額7,380,495千円)については、市場価格がなく、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・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

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

(注3) 金銭債権の決算日後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期(自平成28年1月1日 至平成28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限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

平成28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	3,735,973	3,735,973	—
(2) 信託現金及び信託預金	11,906,745	11,906,745	—
資産合計	15,642,719	15,642,719	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,600,000	21,600,000	—
(4) 長期借入金	81,970,000	82,239,729	269,729
負債合計	103,570,000	103,839,729	269,729
(5) デリバティブ取引	10,834	10,834	—

(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	32,600,000	21,000,000	10,834	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	42,900,000	42,900,000	(※)	—
	合 計		75,500,000	63,900,000	10,834	

※ 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) 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7,481,160千円)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・フローを見積もることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券(貸借対照表計上額835,615千円)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	3,735,973	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	11,906,745	—	—	—	—	—
合計	15,642,719	—	—	—	—	—

(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	21,600,000	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	500,000
合計	21,600,000	19,700,000	21,770,000	20,500,000	19,500,000	500,000

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(自平成27年7月1日 至平成27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	
160,948,980	47,732,514	208,681,494	216,452,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。

(注2) 貸借対照表計上額には、信託借地権の金額も含めています。

(注3) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加額は「大宮センタービル」等11物件(合計48,067,803千円)の取得によるものであり、主な減少額は減価償却費の計上によるものです。

(注4) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28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	
208,681,494	△469,461	208,212,032	217,243,000

(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平成28年6月期(第8期)における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28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 平成27年7月1日 至 平成27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	751	前受金	756
				不動産売買媒 介手数料	7,710	営業未払金	344,481
				管理業務費	280,309		
				修繕工事(注1)	356,087		
				その他賃貸事 業費用	25,673		
		調査費	5,800				
資産保管会社	三菱UFJ信託 銀行株式会社	銀行業	—	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	2,500,000
				長期借入金の 借入	4,000,000	長期借入金	10,300,000
				信託報酬	14,945	—	—
				一般事務委託 手数料	43,286	未払費用	23,774
				支払利息	33,073	前払費用	37,272
				融資関連費用	20,075		

(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 平成28年1月1日 至 平成28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	4,200	前受金	756
				管理業務費	282,534	営業未払金	126,053
				修繕工事(注1)	229,689		
				その他賃貸事 業費用	18,548		
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	500,000	1年内返済予定 の長期借入金	3,400,000
				長期借入金の 借入	500,000	長期借入金	9,400,000
				信託報酬	8,650	—	—
				一般事務委託 手数料	49,751	未払費用	25,969
				支払利息	30,162	前払費用	35,329
				融資関連費用	19,986		

(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 平成27年 7月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1月 1 日 至 平成28年 6月30日
1口当たり純資産額	286,609円
1口当たり当期純利益	7,588円
1口当たり純資産額	286,562円
1口当たり当期純利益	7,515円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 (ご参考) 自 平成27年 7月 1 日 至 平成27年12月31日	当期 自 平成28年 1月 1 日 至 平成28年 6月30日
当期純利益 (千円)	2,968,733	2,944,167
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,968,733	2,944,167
期中平均投資口数 (口)	391,217	391,760

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期 (自 平成27年7月1日 至 平成27年12月31日) (ご参考)

該当事項はありません。

当期 (自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日)

該当事項はありません。

	前期 (ご参考) 自平成27年7月1日 至平成27年12月31日	当期 自平成28年1月1日 至平成28年6月30日
	(単位:円)	(単位:円)
I 当期末処分利益	2,996,813,042	2,971,047,942
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	2,969,932,560 (7,581)	2,945,643,440 (7,519)
III 次期繰越利益	26,880,482	25,404,502
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,969,932,560円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数391,760口の整数倍となる2,945,643,440円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成28年8月12日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員 公認会計士 田澤治郎
業務執行社員

指定有限責任社員 公認会計士 山田大介
業務執行社員

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の平成28年1月1日から平成28年6月30日までの第8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

(単位:千円)

	前期		当期	
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日		自 平成28年 1月 1日 至 平成28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	2,969,414		2,944,810	
減価償却費	730,589		743,048	
固定資産除却損	—		938	
固定資産圧縮損	—		52,776	
投資口交付費	160,447		—	
受取利息	△1,242		△1,576	
支払利息	288,328		256,152	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,857		△2,597	
前払費用の増減額 (△は増加)	△62,488		△16,019	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△154,178		△2,662	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	711,891		606,571	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	—		173,668	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△126,522		8,160	
未払費用の増減額 (△は減少)	73,212		△23,808	
前受金の増減額 (△は減少)	213,342		59,315	
その他	22,789		△25,302	
小計	4,821,725		4,773,474	
利息の受取額	1,242		1,576	
利息の支払額	△279,254		△258,924	
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	1,342		1,344	
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,545,056		4,517,472	
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	△48,226,006		△547,295	
信託無形固定資産の取得による支出	—		△377	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	2,302,611		448,548	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△349,121		△310,869	
投資有価証券の払戻による収入	279,000		—	
投資有価証券の取得による支出	△102,570		△721,241	
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	△46,097,331		△1,132,479	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
長期借入れによる収入	26,500,000		8,500,000	
長期借入金の返済による支出	△1,700,000		△9,400,000	
投資口の発行による収入	23,760,691		—	
分配金の支払額	△2,065,885		△2,963,452	
財務活動によるキャッシュ・フロー	46,494,805		△3,863,452	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	4,942,530		△478,459	
現金及び現金同等物の期首残高	11,178,648		16,121,179	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,121,179		※1 15,642,719	

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	前期		当期	
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日		自 平成28年 1月 1日 至 平成28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。	

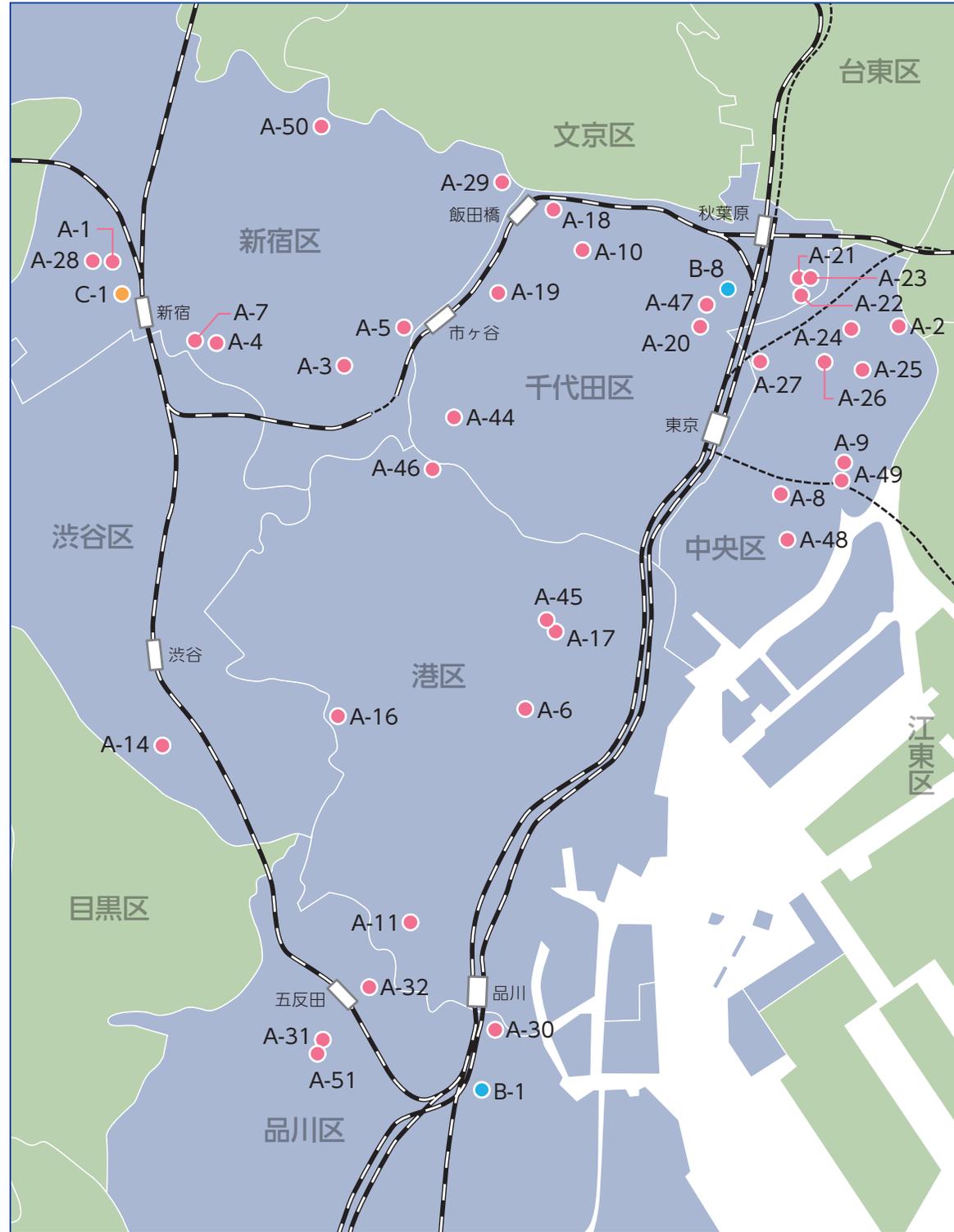
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期		当期	
	自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日		自 平成28年 1月 1日 至 平成28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	(平成27年12月31日現在) (単位:千円)		(平成28年6月30日現在) (単位:千円)	
現金及び預金	4,357,068		現金及び預金	3,735,973
信託現金及び信託預金	11,764,110		信託現金及び信託預金	11,906,745
現金及び現金同等物	16,121,179		現金及び現金同等物	15,642,719

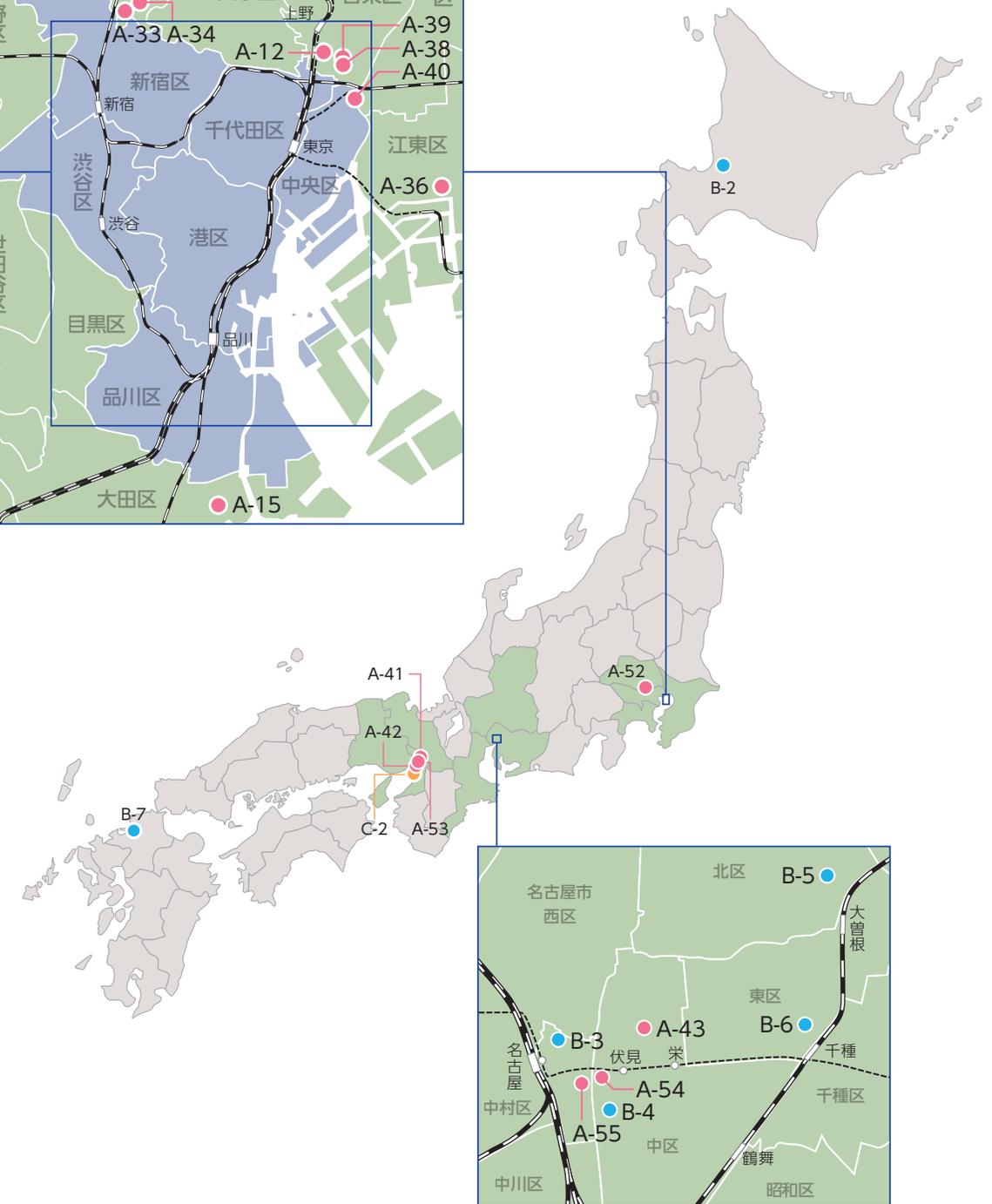
地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
都心6区	A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2,260	2,760	1.1	5.5	89.0	平成21年 2月	2.7
都心6区	A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,130	2,310	1.0	5.2	100.0	平成21年 2月	3.7
都心6区	A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	1,740	0.7	5.3	100.0	平成21年 1月	3.6
都心6区	A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	7,100	3.2	4.4	100.0	平成20年 9月	2.1
都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	オフィス	東京都新宿区	4,800	5,440	2.3	4.6	100.0	平成21年 8月	2.9
都心6区	A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	2,070	0.9	4.9	100.0	平成21年 9月	2.9
都心6区	A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	15,800	6.8	4.6	100.0	昭和55年11月	7.0
都心6区	A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	6,040	2.8	5.1	100.0	昭和60年 4月	4.2
都心6区	A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,860	3,070	1.4	5.0	86.4	平成 2年 3月	2.6
都心6区	A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,780	3,100	1.4	4.8	100.0	昭和62年12月	5.1
都心6区	A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,260	2,370	1.1	4.8	100.0	平成22年 1月	3.6
三大都市圏	A-12	グリーンオーク御徒町	オフィス	東京都台東区	3,330	2,990	1.6	4.5	100.0	昭和52年 1月	7.7
三大都市圏	A-13	東池袋センタービル	オフィス	東京都豊島区	2,520	2,690	1.2	5.7	100.0	平成 3年11月	4.5
都心6区	A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	3,490	1.7	4.1	100.0	平成 3年 8月	7.1
三大都市圏	A-15	JSプログレビル	オフィス	東京都大田区	5,325	5,240	2.6	5.6	70.4	平成 5年 4月	6.9
都心6区	A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2,827	2,980	1.4	4.6	100.0	昭和62年 5月	4.4
都心6区	A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	9,140	3.6	5.0	100.0	昭和56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	5,360	2.6	4.4	100.0	昭和53年11月	7.1
都心6区	A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	1,910	0.9	4.5	100.0	昭和62年 8月	4.5
都心6区	A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都千代田区	1,240	1,240	0.6	4.6	100.0	昭和51年12月	9.9
都心6区	A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,810	2,920	1.4	5.0	79.2	平成 3年 2月	4.1
都心6区	A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,640	2,690	1.3	4.9	100.0	平成 3年 1月	9.0
都心6区	A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	2,100	2,260	1.0	5.1	100.0	平成 3年11月	4.1
都心6区	A-24	久松町リープレックス・ビズ	オフィス	東京都中央区	2,837	2,890	1.4	4.9	100.0	平成 元年 8月	5.6
都心6区	A-25	(仮称)FORECAST人形町 ^(注4)	オフィス	東京都中央区	2,070	2,070	1.0	4.8	100.0	平成 2年11月	11.1
都心6区	A-26	KDX人形町ビル	オフィス	東京都中央区	1,650	1,730	0.8	5.0	100.0	昭和59年 2月	7.1
都心6区	A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	2,030	1.0	4.6	85.3	平成 3年 8月	4.1
都心6区	A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	2,290	1.1	4.9	100.0	昭和62年 9月	12.7
都心6区	A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,249	1,320	0.6	4.6	100.0	平成 4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	2,300	1.1	4.7	69.8	平成 元年 2月	11.6
都心6区	A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	2,240	1.1	4.8	100.0	平成 5年12月	3.9
都心6区	A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	2,120	1.0	5.2	100.0	昭和60年 9月	5.1
三大都市圏	A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	5,490	2.7	4.9	100.0	昭和61年 1月	12.4
三大都市圏	A-34	目白NTビル	オフィス	東京都豊島区	3,094	3,210	1.5	5.4	100.0	平成 2年 7月	6.6
三大都市圏	A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	979	1,010	0.5	5.6	100.0	平成 元年11月	3.6
三大都市圏	A-36	三井ウッディビル	オフィス	東京都江東区	2,475	2,580	1.2	5.7	100.0	平成 2年 3月	11.9

地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
三大都市圏	A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	3,146	3,190	1.5	5.6	100.0	平成 5年 1月	7.8
三大都市圏	A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	1,691	1,730	0.8	5.2	73.5	昭和63年 2月	3.7
三大都市圏	A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	1,550	1,680	0.8	5.6	100.0	昭和63年 3月	3.6
三大都市圏	A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	1,372	1,450	0.7	5.5	100.0	昭和63年 5月	3.6
三大都市圏	A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	2,410	1.1	5.5	100.0	平成 5年 8月	9.6
三大都市圏	A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	1,200	1,210	0.6	5.5	100.0	平成 5年 3月	12.0
三大都市圏	A-43	丸の内三丁目ビル	オフィス	愛知県名古屋市中区	1,626	1,760	0.8	5.9	100.0	昭和63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	1,920	0.9	4.6	74.0	平成 9年 3月	4.3
都心6区	A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	4,130	2.0	3.9	72.5	昭和58年 7月	8.2
都心6区	A-46	ラ・ベリテAKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	2,080	1.0	4.4	100.0	昭和61年12月	4.5
都心6区	A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,440	1,480	0.7	4.7	100.0	平成 2年 1月	9.3
都心6区	A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,352	1,400	0.7	4.6	100.0	平成 2年 9月	5.3
都心6区	A-49	ニューリバービルディング	オフィス	東京都中央区	3,000	2,960	1.5	4.7	69.5	平成 2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	4,870	2.3	4.7	100.0	昭和61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	6,740	3.2	4.6	100.0	平成 元年 9月	2.3
三大都市圏	A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	16,700	7.6	5.1	98.6	平成 5年 3月	2.0
三大都市圏	A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,850	2,890	1.4	5.1	98.6	平成 6年 3月	7.6
三大都市圏	A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市中区	2,840	3,020	1.4	5.2	100.0	平成18年11月	4.5
三大都市圏	A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市中区	2,520	2,660	1.2	5.3	100.0	平成19年 1月	4.2
都心6区	B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	12,900	5.8	5.0	94.4	平成21年 2月	2.6
政令指定都市等	B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	1,670	0.8	6.7	100.0	平成13年 3月	1.3
三大都市圏	B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市中区	1,280	1,430	0.6	5.7	99.1	平成18年 3月	4.4
三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市中区	1,110	1,190	0.5	5.7	100.0	平成19年 3月	4.1
三大都市圏	B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市中区	785	849	0.4	6.0	100.0	平成18年 9月	3.2
三大都市圏	B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市中区	695	767	0.3	5.9	100.0	平成19年 2月	5.0
政令指定都市等	B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	687	0.3	5.5	95.8	平成17年 3月	5.4
都心6区	B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	1,813	1,870	0.9	4.8	97.9	平成18年 1月	4.4
都心6区	C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	3,350	3,450	1.6	4.3	100.0	平成20年10月	4.6
三大都市圏	C-2	光明池アクト	商業施設	大阪府堺市	2,063	2,160	1.0	6.4	96.1	昭和63年 4月	12.7
合計65物件					204,852	217,243	100.0	4.9	95.9	—	4.0

(注1) 投資比率は、取得価格の合計に対する、各資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 稼働率は平成28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平成27年5月付「65物件建物地震リスク調査ポートフォリオ分析報告書」に基づき記載しています。
(注4) 本投資法人は、本物件の物件名称を変更することを決定していますが、当期末現在において、物件名称の変更につきエンドテナントの承諾を得られていないため、本表においては、本物件の物件名称について変更予定の名称のみを「(仮称)」として記載しています。なお、変更予定の物件名称は、当期末現在の計画に基づくものであり、今後予告なく変更され、または物件名称の変更が行われない可能性があります。

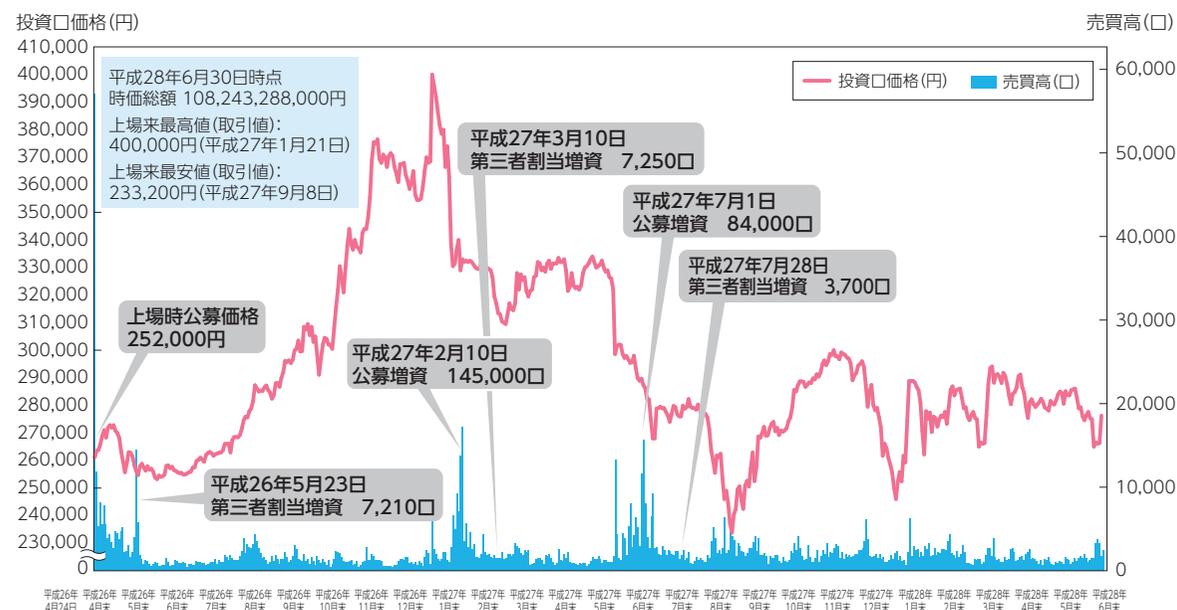


- オフィス
- 住宅
- 商業施設



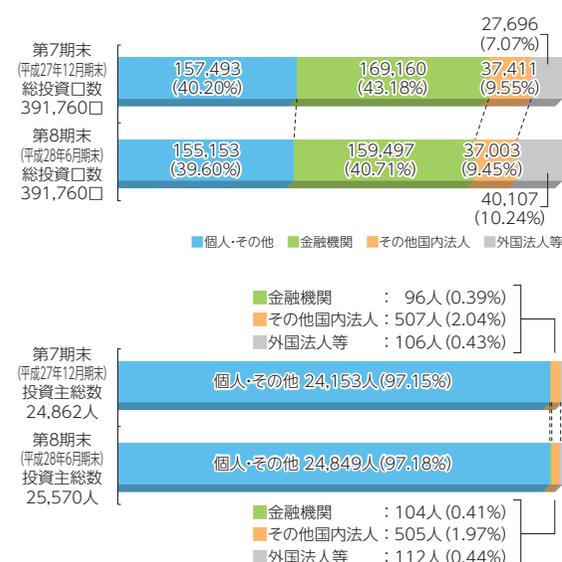
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成26年4月24日から平成28年6月30日(第8期最終取引日)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下の通りです。



投資主の状況

所有者別投資口数・投資主数内訳



主な投資主の状況 (第8期末現在)

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

投資主メモ

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

住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

分配金について

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

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

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

分配金計算書について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

支払調書 * 分配金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様
→ お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様
→ 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部 ☎0120-232-711