

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1月1日 ~ 2017年6月30日

第10期資産運用報告

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

この度、本投資法人は第10期（2017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10期の運用状況及び決算内容につきまして、ご報告申し上げます。

当期においては、ブリッジファンド「ニコラスキャピタル10」を組成し、新たに5物件（約72億円）につき優先交渉権を取得しました。結果として、当期末時点で保有するパイプラインの合計は15物件（約297億円）となっています。今後とも、投資目線を堅持しながら、規律をもった外部成長による投資主価値の最大化に邁進いたします。

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%と前期末の数値を更に超える過去最高値を記録しました。加えて、今期に契約更改時期の到来した120テナントのうち、46テナント（面積ベースで36.1%）で賃料増額改定に成功しており、賃料増額改定による収益の向上は、目標を大幅に上回り、過去最高の水準となりました。

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10期までの実績及び第11期の予定により、合計約1.95億円のNOI向上が見込まれています。

その結果、当期の1口あたり分配金は8,217円と、前期実績である7,800円から417円（5.3%）、予想値である8,005円から212円（2.6%）上昇し、上場以降の巡航1口あたり分配金は順調に成長しています。

今後とも、本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー各社と一体となり、ポートフォリオの永続的な資産価値維持・向上、投資主価値の向上を目指して参ります。

引続き皆様のご指導ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。

日本リート投資法人
執行役員

石川 久夫

第10期(2017年1月1日～2017年6月30日)の実績

外部成長戦略 パイプラインの更なる積み増しを実施

▶▶▶ P.6

資産規模

パイプライン

65物件 **2,048**億円

15物件 **297**億円

内部成長戦略

過去最高の稼働率・賃料増額を達成
エンジニアリング・マネジメント(EM)によるNOI向上は
5期累計1.95億円に到達 ▶▶▶ P.8

稼働率(総合)

賃料増額改定

EMによるNOIの向上

(第10期末時点)

第10期中の賃料総増減額(月額)

第10期中の実績(年間)

99.8%

約**485**万円

約**4,796**万円

第6期からの5期累計(月額)

5期合計(年間)(第11期の計画を含む)

約**1,500**万円

約**1.95**億円

財務戦略 財務基盤の強化を促進

▶▶▶ P.12

有利子負債比率(LTV)

借入れの平均調達年数

格付けの見直し

(第10期末時点)

(第10期末時点)

A-(ポジティブ)▶

45.7%

4.51年

A(安定的)

Contents

- 投資主の皆様へ
- 02 決算ハイライト
- 04 日本リート投資法人のポートフォリオの特徴
- 06 外部成長戦略
- 08 内部成長戦略
- 12 財務戦略

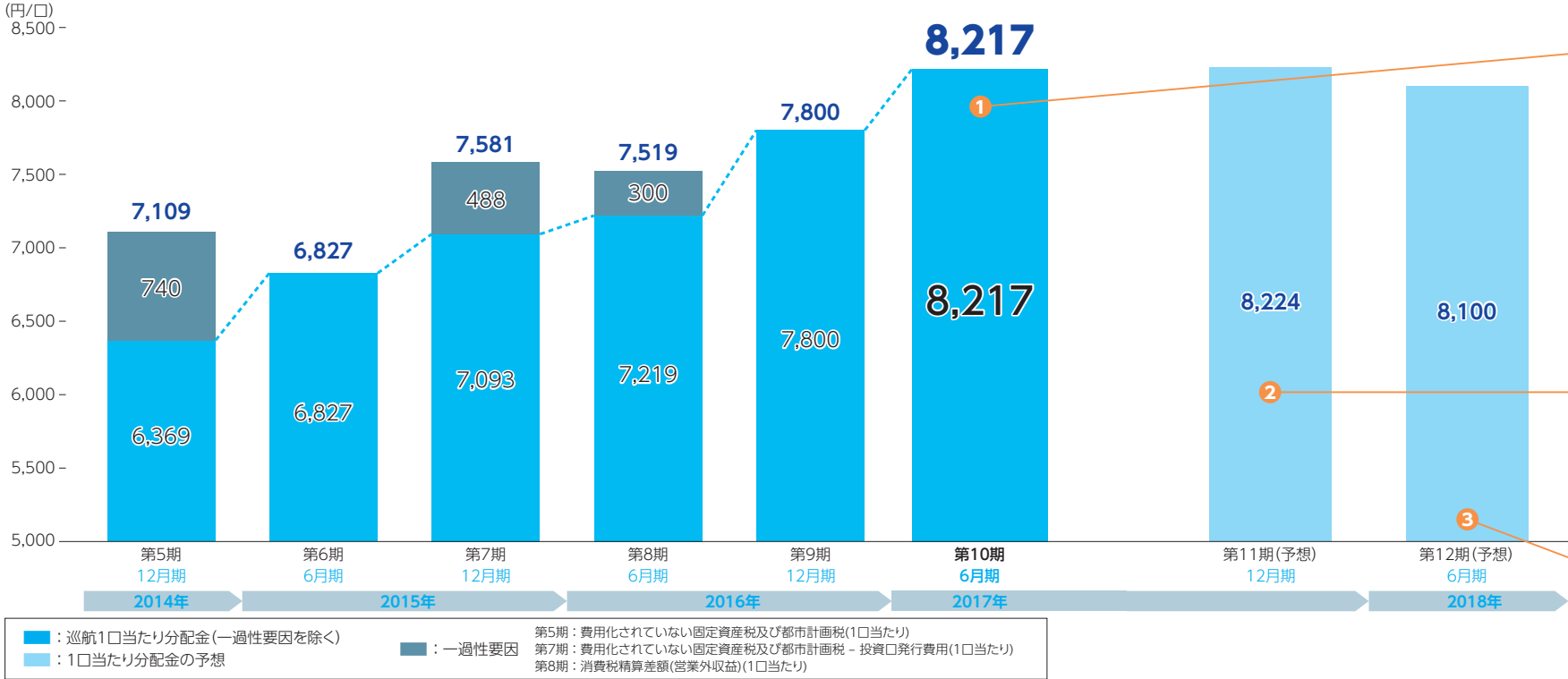
Financial Section

- 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 投資口の状況
- 61 投資主インフォメーション

決算ハイライト

1口当たり分配金の推移

当期の1口当たり分配金は、前期末時点の予想を大きく上回る8,217円となりました。



1 予想対比2.6%の上方で着地 前期比5.3%の増加

当期の1口当たり分配金は8,217円と、第9期末時点での予想(8,005円)対比2.6%上方での着地、前期比5.3%の増加

《主な増加要因(第10期予想対比)》

- 賃料収入等の増加 (+41円)
- 受取配当の増加 (+40円)
- 賃貸事業費用等の減少 (+117円)
- 融資関連費用の減少 (+10円)

2 1口当たり予想分配金は8,200円台を予想

第11期についても、低い退去率が見込まれ、1口当たり分配金は8,200円台を予想、第9期末時点での予想(8,006円)対比2.7%の上方修正

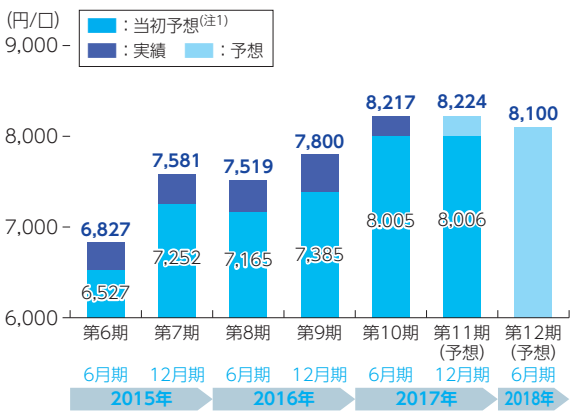
3 退去率等の負荷

第12期の予想については、一定の解約を想定

決算概要

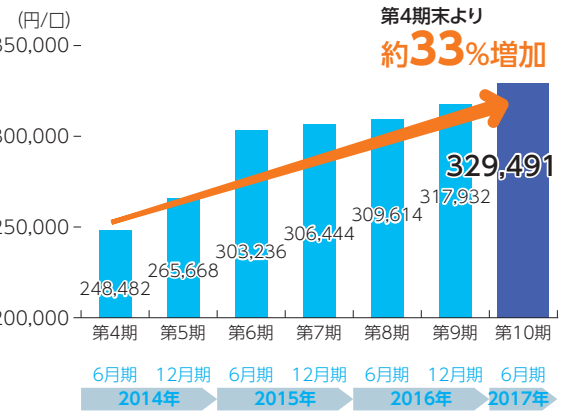
	第6期 (2015年6月期) 業績	第7期 (2015年12月期) 業績	第8期 (2016年6月期) 業績	第9期 (2016年12月期) 業績	第10期 (2017年6月期) 業績	第11期 (2017年12月期) 業績予想	第12期 (2018年6月期) 業績予想
営業収益	4,596百万円	6,682百万円	6,607百万円	6,836百万円	6,947百万円	7,101百万円	6,976百万円
営業利益	2,556百万円	3,706百万円	3,287百万円	3,527百万円	3,696百万円	3,729百万円	3,684百万円
経常利益	2,077百万円	2,969百万円	2,944百万円	3,055百万円	3,218百万円	3,222百万円	3,174百万円
当期純利益	2,075百万円	2,968百万円	2,944百万円	3,054百万円	3,218百万円	3,221百万円	3,173百万円
1口当たり 分配金	6,827円	7,581円	7,519円	7,800円	8,217円	8,224円	8,100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/第11期：2017年2月16日

1口当たりNAV(注2)の推移

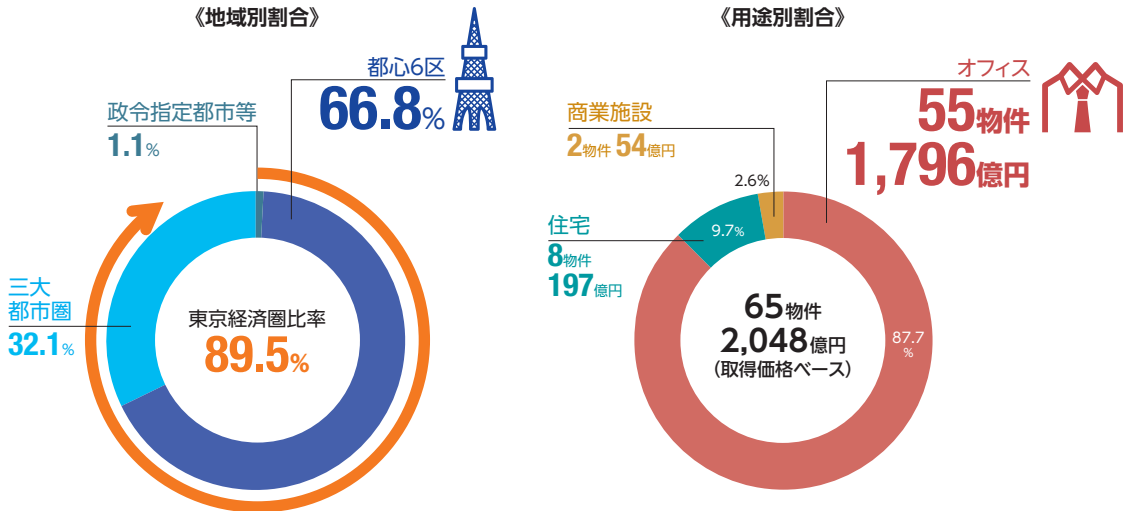


(注2)「1口当たりNAV」は、各期末時点の(純資産+鑑定評価額合計-帳簿価格合計)÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。

日本リート投資法人のポートフォリオの特徴

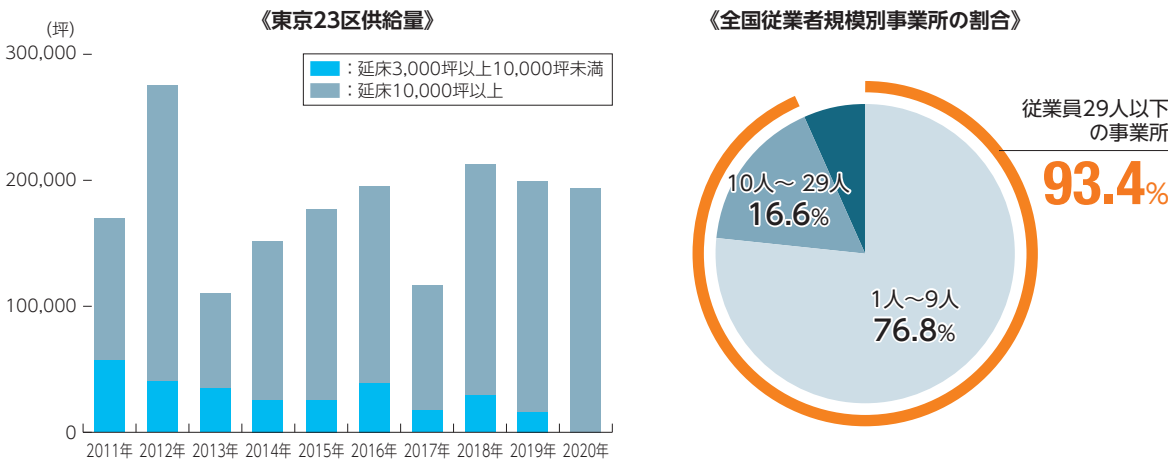
都心(首都圏)のオフィスを中心としたポートフォリオ

賃料が上昇局面にある都心のオフィスを中心にポートフォリオを構築しており、今後の賃料収入の成長が期待できます。



特に中規模オフィスに重点投資

建築資材や人件費の高騰により、オフィスの新規供給は大規模オフィスが中心で中規模オフィスの新規供給は限定的です。一方で、全体の93.4%を占める従業員数29名以下の中小企業の多くは、中規模オフィスのテナントターゲットであり、豊富な需要が期待できます。本投資法人はこうした中規模オフィスを中心としたポートフォリオで、当期に過去最高の稼働率を記録しています。

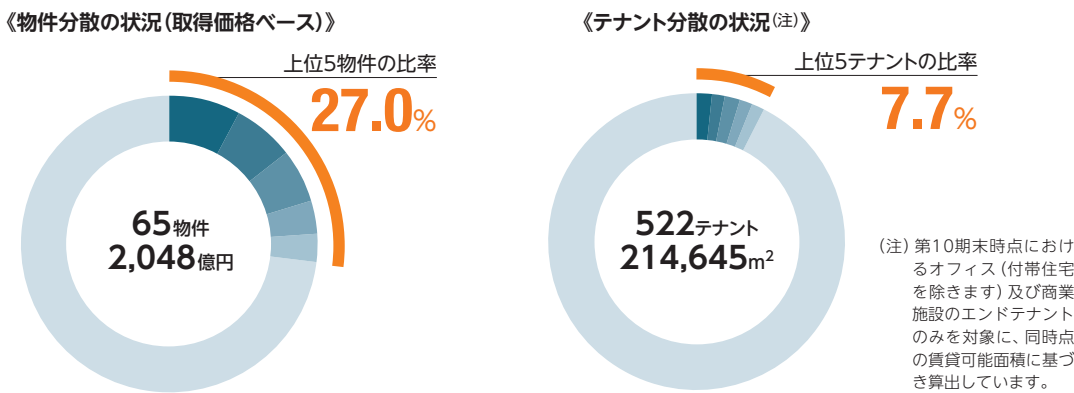


出典：ザイマックス不動産総合研究所「オフィス新規供給量調査2017」

出典：総務省統計局「平成28年経済センサス」を基に資産運用会社にて作成

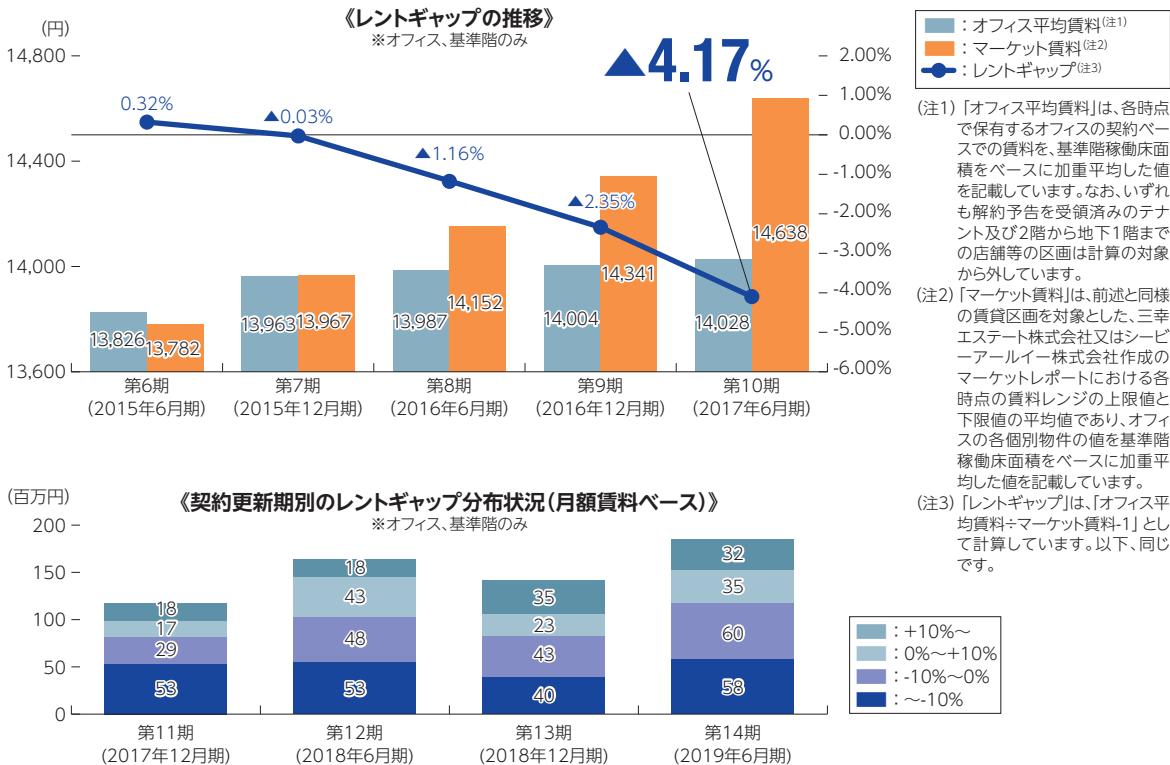
上場リート中トップレベルのリスク分散

J-REITトップクラスの物件分散及びテナント分散を維持することで、リスク耐性の強いポートフォリオを実現しています。



高い成長余力

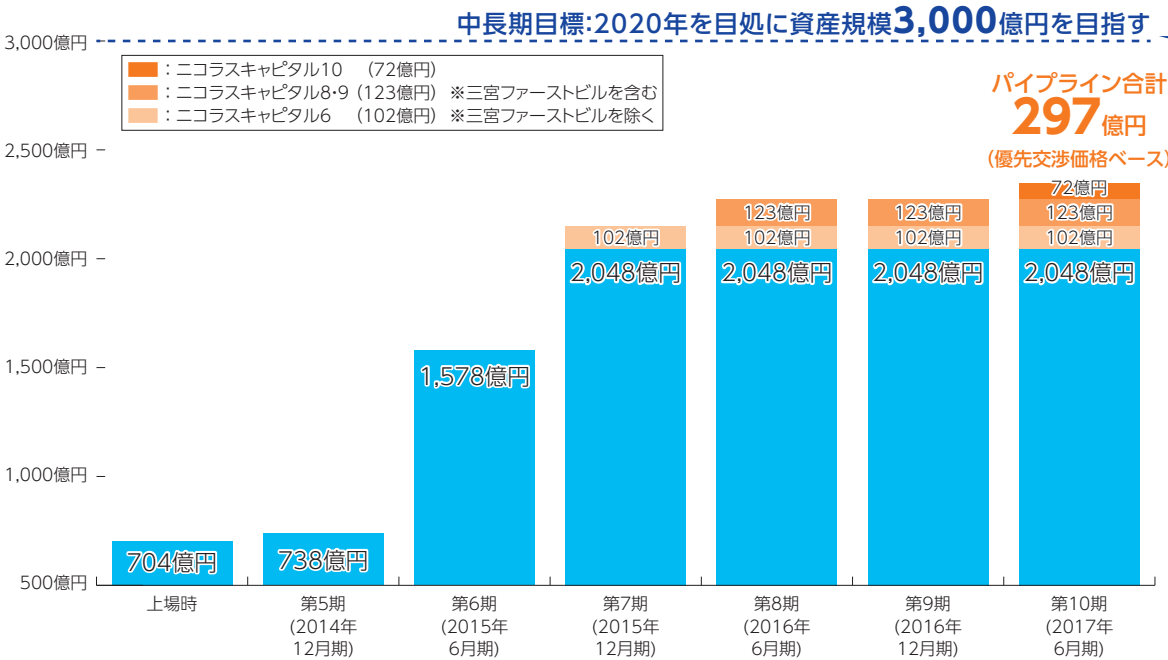
投資ポリシーのひとつとして高い成長余力(物件のポテンシャル・レントギャップ)を意識しています。将来的な内部成長を見据えた投資によって当期末時点のレントギャップ(マーケット賃料と平均賃料の差)は▲4.17%となり、今後の賃料増額改定を後押しします。



今後の外部成長イメージ

当期は新たにブリッジファンド ニコラスキャピタル10を組成し、5物件（約72億円）について優先交渉権を取得。パイプラインの合計は15物件（約297億円）となりました。上場以来堅持している投資ポリシーを変えることなく、規律をもった外部成長による投資主価値の最大化に邁進いたします。

《資産規模とパイプラインの推移と中長期目標》



規律をもった外部成長により中長期目標の達成を目指す

上場以来貫いてきた取得ポリシーを今後も堅持

- 取得時利回り^(注) 目線**4.5%**
(償却後利回り 4.0%)
- 高い**都心比率**(オフィス)
(都心6区比率60%以上)
- 競争力のある**立地**
(高いエリアポテンシャル)
- 高い**リスク分散**
(物件分散・テナント分散)
- 高い**成長余力**
(建物ポテンシャル・レントギャップ)
- 安定性の高い**中規模オフィス**
(賃料変動リスク小・良好な需給バランス)

マーケット環境に応じた機動的な入れ替え戦略を実施

中長期的な目線で、タイムリーかつ機動的な入れ替え戦略実行を見据え、各物件の将来設計(Tiering)を実施

原則としてディスカウント増資を回避

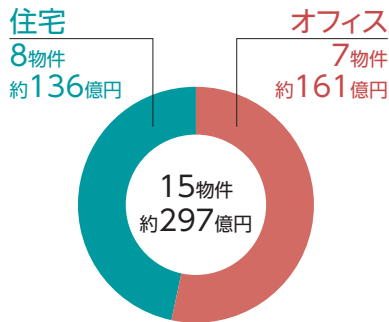
投資主価値の向上に資する増資により資産規模を拡大

(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。

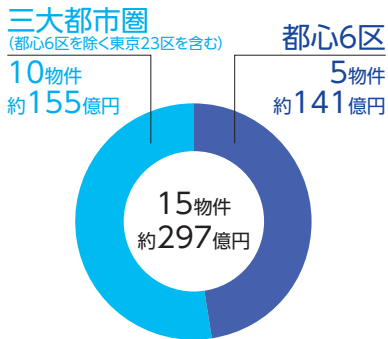
パイプラインの概要

	ニコラス キャピタル6	ニコラス キャピタル9	ニコラス キャピタル8	ニコラス キャピタル10	合計
優先交渉価格合計	11,597百万円	4,090百万円	6,835百万円	7,234百万円	29,756百万円
裏付不動産数	3	3	4	5	15

《パイプラインの用途別割合》



《パイプラインの地域別割合》



(注) ニコラスキャピタル9の優先交渉価格合計は不動産鑑定評価額を基に記載しています。

裏付不動産の概要

合同会社 ニコラスキャピタル10

ファンド組成日^(注)：2017年3月29日
裏付不動産の鑑定評価額の合計：7,276百万円

匿名組合出資額：50百万円
優先交渉価格：7,234百万円（行使期限：2019年3月29日）

①所在地 ②延床面積 ③竣工年月 ④鑑定評価額 ⑤優先交渉の価格条件

 《仮称》レジデンス広尾 ① 東京都港区南麻布五丁目1番10号 ② 2,422.10 m² ③ 2004年2月 ④ 2,590百万円 ⑤ 2,590百万円	 メルヴィ洗足 ① 東京都大田区北千束一丁目10番1号 ② 1,079.99 m² ③ 2002年9月 ④ 740百万円 ⑤ 740百万円	 スプラディッド新大阪Ⅱ ① 大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号 ② 4,794.48 m² ③ 2015年2月 ④ 2,470百万円 ⑤ 2,428百万円
 シャルマンフジ大阪城南 ① 大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目3番8号 ② 1,612.76 m² ③ 2004年4月 ④ 905百万円 ⑤ 905百万円	 ピアチェーレ文の里 ① 大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号 ② 1,511.30 m² ③ 1999年2月 ④ 571百万円 ⑤ 571百万円	

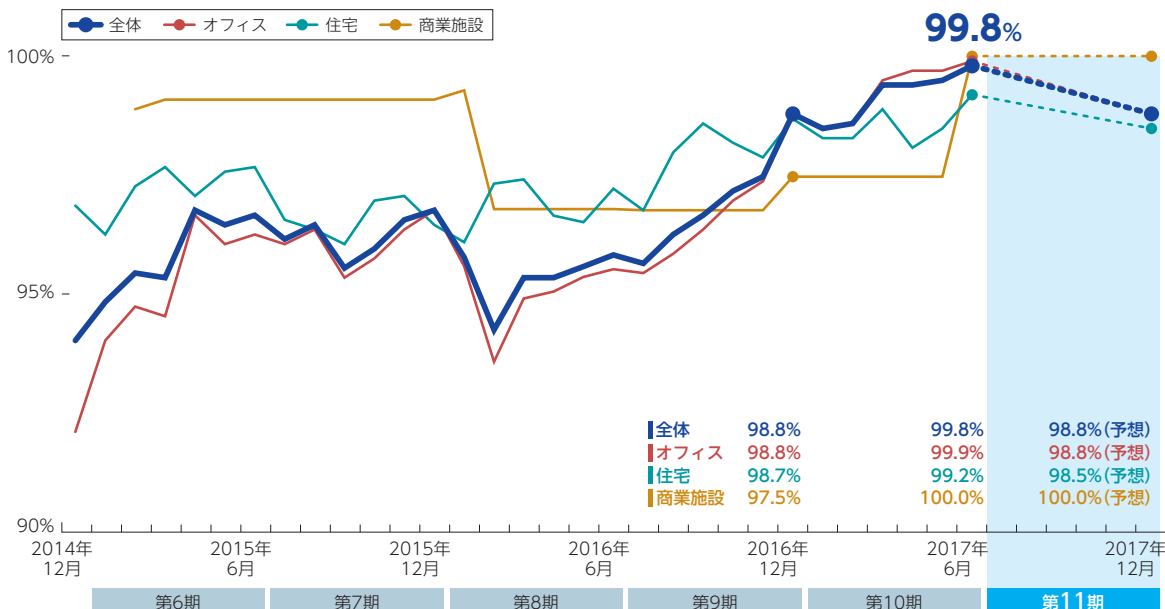
(注) ファンド組成日は匿名組合出資日を記載しています。

内部成長戦略①

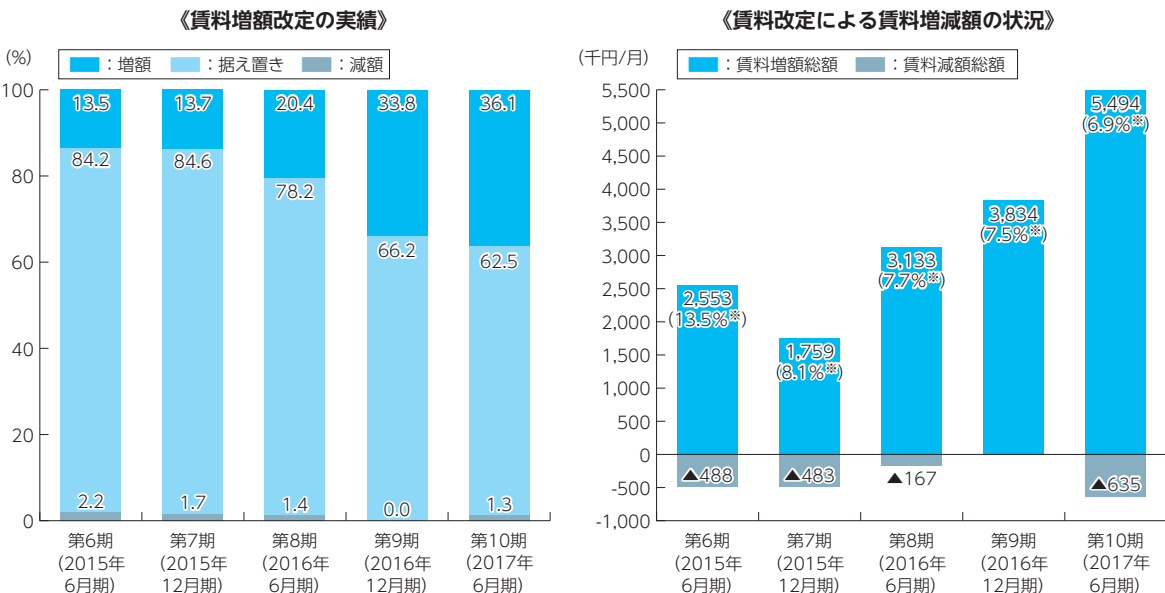
稼働率の推移

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、稼働率は過去最高値を更新しました。

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11期予想を含む5期で、累計年間約1.95億円のNOI向上に資する見込みです。

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

第11期 (予想)	JSプログレビル	レイアウト変更による 駐車スペース増設	年間約 432万円 の収入増	総額(年間) 約 2,819万円 のNOI向上 CAPEX 約1,523万円	CAPEX 約7,269万円	約 2,819万円 (計画)
	FORECAST 新宿SOUTH 他2物件	余剰スペースを活用した賃貸区画 (貸室・倉庫)増設	年間約 240万円 の収入増			
	対象21物件	PPS事業者の活用による コスト(電気料)の削減	年間約 1,793万円 のコスト減			
	目白NTビル/ 三井ウッディビル	仕様見直しによる 建物管理コストの削減	年間約 353万円 のコスト減			
第10期 (実績)	FORECAST新宿SOUTH/ 目白NTビル	駐車場のサブリース条件変更	年間約 326万円 の収入増	総額(年間) 約 4,796万円 のNOI向上 CAPEX 約1,791万円		約 4,796万円 (実施済)
	ラ・ペリテ AKASAKA 他12物件	屋上アンテナ設置	年間約 264万円 の収入増			
	対象13物件	PPS事業者の活用による コスト(電気料)の削減	年間約 2,967万円 のコスト減			
	タワーコート北品川/ 九段北325ビル	共用部LED化による コスト削減	年間約 627万円 のコスト減			
	タワーコート北品川/ FORECAST早稲田FIRST	仕様見直しによる 建物管理コストの削減	年間約 611万円 のコスト減			
第9期 (実績)	対象20物件	駐車場サブリース会社 切り替え	年間約 2,719万円 の収入増	総額(年間) 約 4,688万円 のNOI向上 CAPEX 約1,895万円		約 4,688万円 (実施済)
	JSプログレビル	駐車スペース増設	年間約 240万円 の収入増			
	FORECAST 新常盤橋	携帯基地局設置	年間約 90万円 の収入増			
	対象16物件	仕様見直しによる 建物管理コストの削減	年間約 946万円 のコスト減			
	対象8物件	節水器導入によるコスト (水道料)削減	年間約 370万円 のコスト減			
	マイアトリア名駅/ 光明池アクト	共用部LED化による コスト削減	年間約 323万円 のコスト減			
第8期 (実績)	駐車場の増設 リニューアルによる賃料増額 等	年間約 285万円 の収入増	総額(年間) 約 6,380万円 のNOI向上 CAPEX 約660万円		約 6,380万円 (実施済)	
	PPS事業者の活用による コスト(電気料)削減 等	年間約 6,097万円 のコスト減				
第7期 (実績)	余剰スペースを利用した 看板や駐車場の増設 等	年間約 890万円 の収入増	総額(年間) 約 890万円 のNOI向上 CAPEX 約1,400万円		約 890万円 (実施済)	

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

▶ エンジニアリング・マネジメントの実例

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

物件収益力の向上

■ラ・ベリテAKASAKA 他12件
携帯電話等基地局（アンテナ）の誘致による収益向上

13物件において、屋上に携帯電話等の基地局を誘致、年間264万円の収入増を見込む



■FORECAST新宿SOUTH、目白NTビル
駐車場サブリースの賃貸条件の変更による収益向上

駐車場サブリース契約の条件を見直し、合計で年間326万円収益増を見込む



テナント満足度の向上

■ピジョンビル、FORECAST茅場町
水廻りのリニューアルによるテナント満足度の向上

全面的なデザイン変更、レイアウト変更等により水廻りの利便性や快適性が向上



コスト削減

■タワーコート北品川、九段北325ビル
照明LED化によるコスト削減

共用部の照明をLED化することで合計年間約627万円のコストを削減、明るい印象になるため、テナント満足度の向上や物件競争力の強化にも寄与



■タワーコート北品川、FORECAST早稲田FIRST
建物管理コストの削減

建物管理業務の仕様の見直しや、設備投資（自動制御システム）による負担軽減等を行い、管理の質を下げない範囲で効率化を図り、年間約611万円のコスト削減を見込む

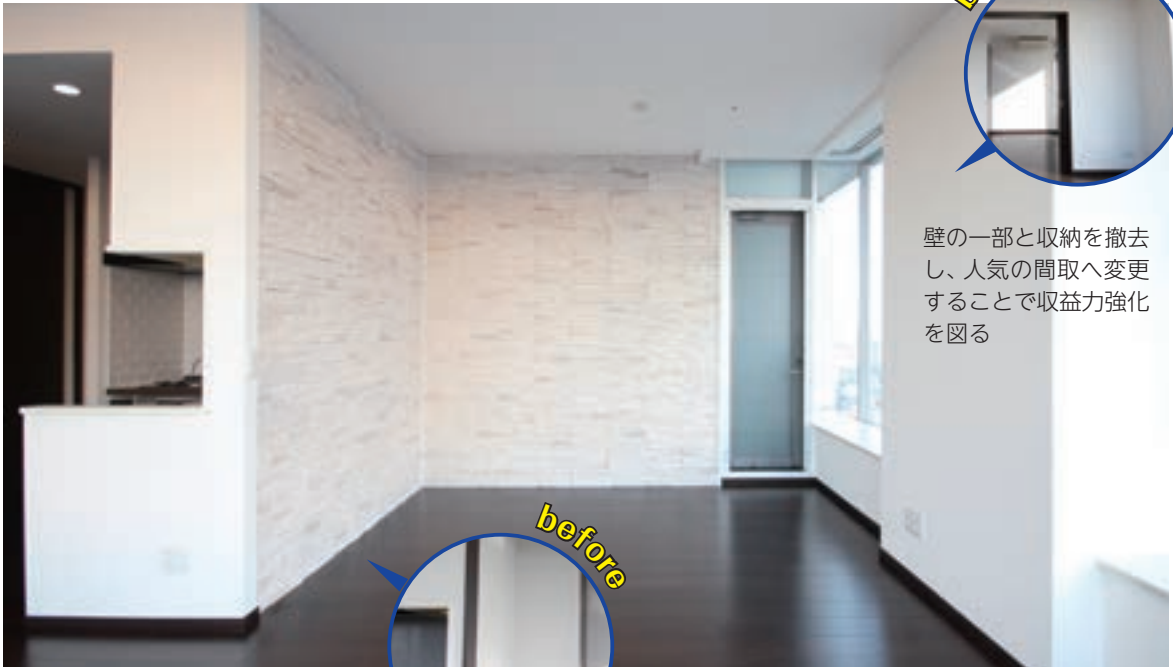


物件収益力の向上

PICK UP!

■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
ダウンタイム（空室期間）を短縮



壁の一部と収納を撤去し、人気の間取へ変更することで収益力強化を図る



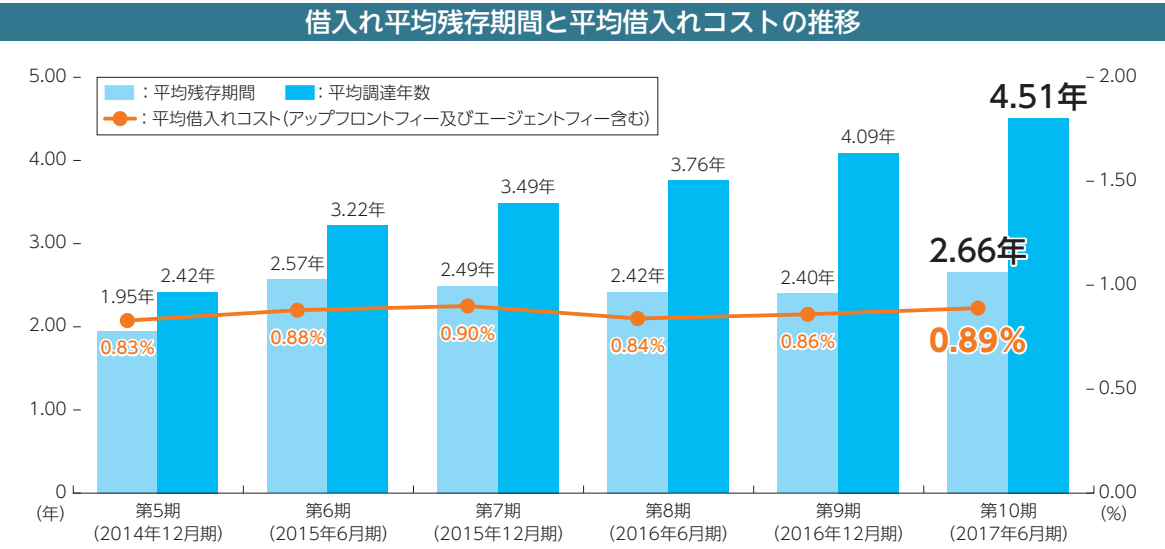
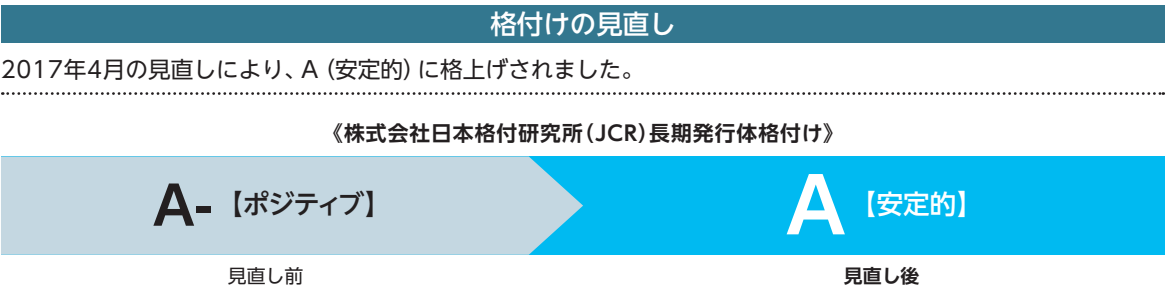
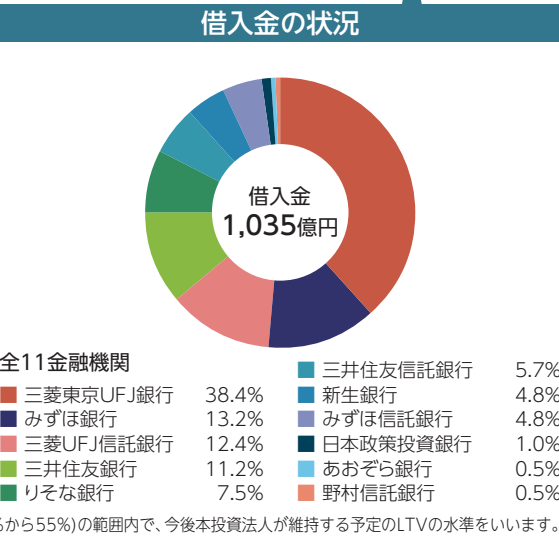
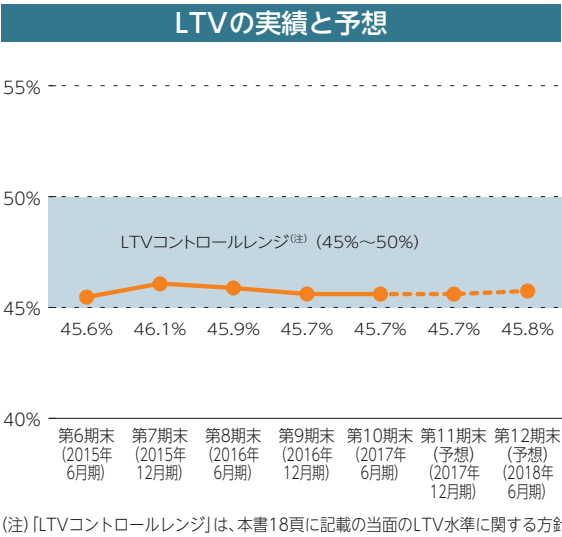
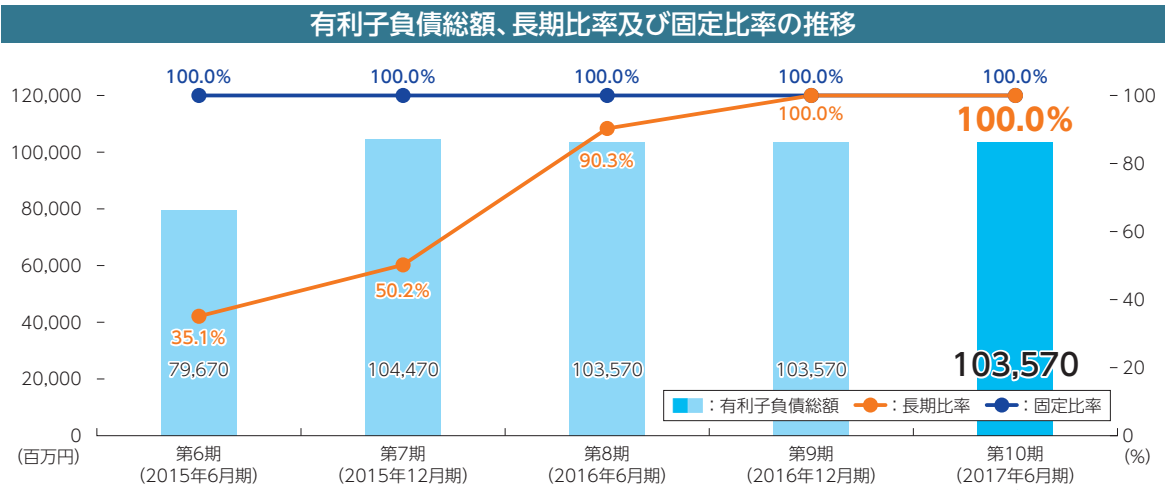
壁材の一部をアクセントタイルに変更することで更にモダンな印象に



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

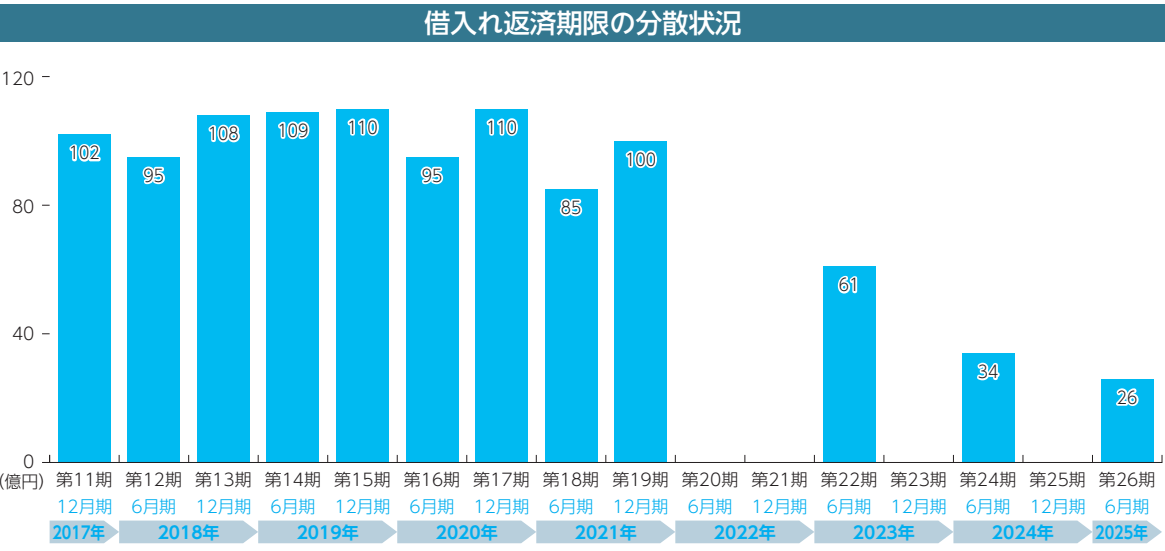
財務戦略

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。



リファイナンスの概要

	リファイナンス前	リファイナンス後
借入金額	11,600 百万円	5,600 百万円
借入期間	3 年	6 年
利率	第9期平均利率 0.25%	金利スワップ契約による実質固定金利 0.4758%
		0.5600%
		0.7023%



資産運用の概況

（１）投資法人の運用状況等の推移

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2015年 1月 1日 至 2015年 6月30日	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
営業収益	(百万円)	4,596	6,682	6,607	6,836	6,947
（うち不動産賃貸事業収益）	(百万円)	(4,577)	(6,672)	(6,600)	(6,804)	(6,906)
営業費用	(百万円)	2,040	2,975	3,319	3,309	3,250
（うち不動産賃貸事業費用）	(百万円)	(1,690)	(2,343)	(2,631)	(2,606)	(2,530)
営業利益	(百万円)	2,556	3,706	3,287	3,527	3,696
経常利益	(百万円)	2,077	2,969	2,944	3,055	3,218
当期純利益	(百万円)	2,075	2,968	2,944	3,054	3,218
総資産額	(a) (百万円)	174,642	226,633	225,842	226,398	226,434
（対前期比）	(%)	(114.7)	(29.8)	(△0.3)	(0.2)	(0.0)
純資産額	(b) (百万円)	87,468	112,282	112,263	112,389	112,540
（対前期比）	(%)	(130.0)	(28.4)	(△0.0)	(0.1)	(0.1)
出資総額	(百万円)	85,364	109,285	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数	(c) (口)	304,060	391,760	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額	(b) / (c) (円)	287,667	286,609	286,562	286,883	287,268
分配金総額	(d) (百万円)	2,075	2,969	2,945	3,055	3,219
1口当たり分配金	(d) / (c) (円)	6,827	7,581	7,519	7,800	8,217
（うち1口当たり利益分配金）	(円)	(6,827)	(7,581)	(7,519)	(7,800)	(8,217)
（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) (%)	1.6	1.5	1.3	1.4	1.4
（年換算）	(注3) (%)	(3.3)	(2.9)	(2.6)	(2.7)	(2.9)
自己資本利益率	(注3) (%)	3.3	3.0	2.6	2.7	2.9
（年換算）	(注3) (%)	(6.7)	(5.9)	(5.3)	(5.4)	(5.8)
期末自己資本比率	(b) / (a) (%)	50.1	49.5	49.7	49.6	49.7
（対前期増減）	(%)	(3.3)	(△0.5)	(0.2)	(△0.1)	(0.1)
配当性向	(注3) (%)	100.0	100.0	100.1	100.0	100.0

<参考情報>

期末投資物件数	(件)	54	65	65	65	65
期末総賃貸可能面積	(㎡)	203,359.35	255,560.43	255,396.84	255,393.62	255,398.17
期末テナント数	(注4) (件)	798	938	946	966	978
期末稼働率	(%)	96.7	96.8	95.9	98.8	99.8
当期減価償却費	(百万円)	549	730	743	753	734
当期資本的支出額	(百万円)	93	395	326	466	396
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) (百万円)	3,436	5,059	4,713	4,952	5,111
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注3) (円)	8,633	9,442	9,414	9,726	10,091
有利子負債額	(e) (百万円)	79,670	104,470	103,570	103,570	103,570
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a) (%)	45.6	46.1	45.9	45.7	45.7
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
(注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額×100
	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額×100
	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません）÷1口当たり当期純利益×100 なお、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（2017年6月期）の我が国の経済は、2017年第1四半期（1月～3月）の実質GDP成長率（2次速報値）が実質0.3%（年率1.0%）となり、景気は緩やかな回復基調が続いています。設備投資や輸出、生産は持ち直し、個人消費も緩やかに持ち直しています。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つ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6月末現在の空室率は3.26%であり、前年同月比0.81%低下しています。また、同地区の2017年6月末現在の坪当たりの平均賃料は18,864円と前年同月比3.77%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、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2017年5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自動車小売業、医薬品・化粧品、織物・衣服・身の回り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0.6%の減少となりました。先行きについては、雇用・所得環境が改善するなかで、持ち直しに向かうことが期待されます。

また、不動産売買市場については、天王洲地区、東品川地区等の東京湾岸部及びみなとみらい地区の売り物件が増えており、従来は賃貸市場における位置付けの低さから投資物件としてのリスクが高いと看做されがちな地区でしたが、投資効率の高い大型

の売り物件が少ないなかで、従来とは異なる利回り水準での取引が成立しています。なお、オフィスビルの新規供給の増加やマクロ経済の成長鈍化により都心部のオフィス賃料の上限値が近づいてきているとする見方から、取引利回りの水準にも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。しかしながら、当面は市況を反転させる明確な懸念材料がなく、かつ、良好な資金調達環境が続いていることから、都心の優良な物件については引き続き低利回りの取引となる可能性が高いと史料されます。

(ロ) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末（2016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（出資額合計820百万円、出資先運用資産数合計10物件）に加え、当期（2017年6月期）においては、外部成長のためのパイプラインとして以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産合計5物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額（百万円） （注）	取得日
合同会社ニコラスキャピタル10 劣後匿名組合出資持分	5	28	2017年3月29日
		22	2017年4月10日

（注）「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179,666百万円）、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4件（出資額合計870百万円、出資先運用資産数合計15物件）となっており、本投資法人が直接保有する合計65物件の総賃貸面積は254,809.89㎡、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4月24日付で返済期限の到来した借入金11,600百万円のリファイナンスにあたり、同日付で11,600百万円の借入れを行いました。

その結果、2017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45.7%となりました。

(ロ) 格付

2017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	安定的

④業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益6,947百万円、営業利益3,696百万円、経常利益3,218百万円、当期純利益3,218百万円となりました。

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3,219,091,920円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,217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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2015年 1月 1日 至 2015年 6月30日	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
最高（円）	400,000	300,000	295,500	285,000	299,400
最低（円）	288,900	233,800	246,000	250,500	277,600

〈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3,219,091,920円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,217円としました。

期別		第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2015年 1月 1日 至 2015年 6月30日	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
当期末処分利益総額	(千円)	2,103,897	2,996,813	2,971,047	3,080,273	3,242,988
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	28,079	26,880	25,404	24,545	23,896
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	(千円) (円)	2,075,817 (6,827)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)	3,219,091 (8,217)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	(千円) (円)	2,075,817 (6,827)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)	3,219,091 (8,217)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整 引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当 り一時差異等調整引当額分配金）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

（注）記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本方針

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

②外部成長戦略

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

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

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

③内部成長戦略

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

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

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

④財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは45.7%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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		(2015年6月30日)	(2015年12月31日)	(2016年6月30日)	(2016年12月31日)	(2017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)	304,060	391,760	391,760	391,760	391,760
出資総額（注）	(百万円)	85,364	109,285	109,285	109,285	109,285
投資主数	(名)	21,096	24,862	25,570	24,814	22,653

（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）	71,271	18.19
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	32,821	8.38
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	32,639	8.33
双日株式会社	15,500	3.96
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,198	3.88
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	5,802	1.48
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	3,835	0.98
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	3,754	0.96
四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	2,609	0.67
合 計	186,771	47.67

（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	双日九州株式会社 取締役執行役員 双日株式会社 アセットマネジメント部 顧問	1,800
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1）「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

（注2）会計監査人の解任については、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9期 (2016年12月31日)		第10期 (2017年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
信託不動産 (注3)	オフィス	都心6区 (注4)	122,349	54.0	122,158	53.9
		三大都市圏 (注5) (都心6区は除く)	60,991	26.9	60,942	26.9
		小 計	183,340	81.0	183,100	80.9
	住宅	三大都市圏 (注5) (都心6区を含む)	16,814	7.4	16,708	7.4
		政令指定都市等 (注6)	2,233	1.0	2,214	1.0
		小 計	19,048	8.4	18,922	8.4
	商業施設	—	5,533	2.4	5,517	2.4
	合 計		207,922	91.8	207,540	91.7
投資有価証券 (注7)		848	0.4	895	0.4	
預金・その他の資産		17,626	7.8	17,997	7.9	
資産総額計 (注8)			226,398 (207,922)	100.0 (91.8)	226,434 (207,540)	100.0 (91.7)

(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9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あり、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	15,620	14,311.77	14,311.77	100.0	7.4	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,494	13,875.04	13,875.04	100.0	8.5	オフィス
タワーコート北品川	11,079	16,913.29	16,780.81	99.2	5.8	住宅
芝公園三丁目ビル	7,438	7,882.60	7,882.60	100.0	3.2	オフィス
FORECAST五反田WEST	6,773	8,981.55	8,981.55	100.0	3.3	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,343	4,337.15	4,337.15	100.0	2.9	オフィス
FORECAST桜橋	6,026	6,566.76	6,566.76	100.0	2.9	オフィス
FORECAST高田馬場	5,790	5,614.35	5,614.35	100.0	2.5	オフィス
FORECAST飯田橋	5,414	4,066.50	4,066.50	100.0	1.7	オフィス
JSプログレビル	5,413	11,988.14	11,988.14	100.0	2.8	オフィス
合 計	84,393	94,537.15	94,404.67	99.9	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、2017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、2017年6月30日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

(3) 不動産等組入資産明細

2017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	2,890	2,186
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	2,370	2,062
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	1,395
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	7,530	6,343
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	4,665
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	1,765
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	14,494
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	6,190	6,026
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	2,976
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	2,875
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	2,500	2,250
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	3,010	3,454
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	2,760	2,712
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	3,651
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	5,250	5,413
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	2,861
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	9,630	7,438
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	5,414
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	1,935
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	1,296
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	2,833
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	2,686
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	2,340	2,117

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)
ピジョンビル (注4)	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	2,877
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	2,277.61	2,070	2,154
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	1,662
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	1,799.53	2,060	2,120
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	2,238
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	1,295
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	2,300	2,398
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	2,305
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	2,064
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	5,790
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	3,109
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	1,050	992
三井ウッディビル	東京都江東区東陽 二丁目4番14号	信託受益権	4,006.20	2,680	2,545
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	3,155
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	1,384
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	2,287
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	1,230	1,255
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	1,860	1,627
MK麴町ビル	東京都千代田区麴町 四丁目2番1号	信託受益権	1,748.92	1,960	1,811
虎ノ門桜ビル	東京都港区虎ノ門 三丁目22番1号	信託受益権	3,049.79	4,280	4,306
ラ・ペリテ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	2,101
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	1,467
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	1,365

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茅場町（注4）	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	3,125
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	4,811
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	6,870	6,773
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	17,500	15,620
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	2,920	2,903
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	2,804
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	2,860	2,490
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	11,079
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	1,567
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	1,273
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	1,091
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	777
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	707
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	646
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	1,778
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	3,453
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	2,064
合 計			255,398.17	224,082	207,540

(注1) 「期末算定価額」は、2017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、2017年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

(注4) 本投資法人は、以下のとおり物件名称を変更しました。以下同じです。

変更日	旧名称	新名称
2017年6月1日	久松町リープレックス・ビズ	ビジョンビル
2017年4月1日	ニューリバービルディング	FORECAST茅場町

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9期 (自 2016年7月1日 至 2016年12月31日)				第10期 (自 2017年1月1日 至 2017年6月30日)			
	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	17	100.0	82	1.2	17	100.0	86	1.3
日本橋プラヤビル	2	100.0	79	1.2	2	100.0	79	1.2
FORECAST四谷	13	100.0	52	0.8	13	100.0	54	0.8
FORECAST新宿AVENUE	6	100.0	204	3.0	6	100.0	202	2.9
FORECAST市ヶ谷	21	97.5	138	2.0	22	98.9	149	2.2
FORECAST三田	5	100.0	60	0.9	5	100.0	61	0.9
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	575	8.5	18	100.0	590	8.5
FORECAST桜橋	6	100.0	203	3.0	6	100.0	202	2.9
グリーンオーク茅場町	5	86.4	89	1.3	6	100.0	91	1.3
グリーンオーク九段	4	100.0	98	1.4	3	100.0	87	1.3
グリーンオーク高輪台	11	100.0	80	1.2	10	100.0	77	1.1
グリーンオーク御徒町	5	100.0	97	1.4	5	100.0	91	1.3
東池袋センタービル	5	100.0	110	1.6	5	100.0	110	1.6
セントラル代官山	4	100.0	86	1.3	4	100.0	86	1.2
JSプログレビル	9	100.0	165	2.4	9	100.0	190	2.8
広尾リープレックス・ビズ	8	100.0	79	1.2	8	100.0	83	1.2
芝公園三丁目ビル	4	100.0	219	3.2	4	100.0	220	3.2
FORECAST飯田橋	23	100.0	128	1.9	25	100.0	118	1.7
九段北325ビル	8	100.0	57	0.8	8	100.0	60	0.9
FORECAST内神田	5	100.0	41	0.6	5	100.0	40	0.6
イトーピア岩本町二丁目ビル	10	100.0	79	1.2	10	100.0	90	1.3
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	87	1.3	9	100.0	81	1.2
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	71	1.1	6	100.0	73	1.1
ビジョンビル	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	7	100.0	60	0.9
FORECAST人形町PLACE	6	100.0	55	0.8	6	100.0	54	0.8
FORECAST新常盤橋	10	85.3	46	0.7	11	100.0	46	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	69	1.0	8	100.0	69	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	49	0.7	6	100.0	44	0.6
FORECAST品川	6	100.0	48	0.7	6	100.0	64	0.9
西五反田8丁目ビル	8	100.0	76	1.1	8	100.0	78	1.1
藤和東五反田ビル	8	100.0	76	1.1	8	100.0	73	1.1
FORECAST高田馬場	7	100.0	172	2.5	7	100.0	172	2.5
目白NTビル	5	100.0	114	1.7	5	100.0	102	1.5
東信東池袋ビル	4	100.0	40	0.6	4	100.0	41	0.6
三井ウッディビル	6	100.0	94	1.4	6	100.0	95	1.4
板橋本町ビル	4	100.0	146	2.2	4	100.0	146	2.1
ANTEX24ビル	7	100.0	45	0.7	7	100.0	51	0.8
イトーピア清洲橋通ビル	7	86.0	64	0.9	8	100.0	57	0.8



不動産等の名称	第9期 (自 2016年7月1日 至 2016年12月31日)				第10期 (自 2017年1月1日 至 2017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)
イーストサイドビル	4	100.0	52	0.8	4	100.0	50	0.7
I・S南森町ビル	16	100.0	96	1.4	16	100.0	94	1.4
サンワールドビル	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
丸の内三丁目ビル	22	100.0	73	1.1	22	100.0	74	1.1
MK麹町ビル	9	100.0	61	0.9	9	100.0	52	0.8
虎ノ門桜ビル	9	89.5	67	1.0	12	100.0	83	1.2
ラ・ペリテAKASAKA	6	100.0	56	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	36	0.5	6	100.0	35	0.5
FORECAST茅場町	13	90.1	65	1.0	14	100.0	84	1.2
FORECAST早稲田FIRST	6	85.2	116	1.7	8	100.0	119	1.7
FORECAST五反田WEST	13	100.0	228	3.4	13	100.0	227	3.3
大宮センタービル	27	100.0	479	7.0	27	100.0	509	7.4
三井住友銀行高麗橋ビル	23	100.0	121	1.8	23	100.0	124	1.8
NORE伏見	7	100.0	106	1.6	7	100.0	105	1.5
NORE名駅	20	100.0	97	1.4	19	94.7	95	1.4
タワーコート北品川	273	98.0	393	5.8	276	99.2	403	5.8
スカイヒルズN11	1	100.0	61	0.9	1	100.0	61	0.9
マイアトリア名駅	66	96.9	50	0.7	68	100.0	51	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	27	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	40	95.5	24	0.4	38	90.8	24	0.4
神田リープレックス・リズ	41	100.0	53	0.8	40	97.9	54	0.8
小滝橋パシフィカビル	8	100.0	93	1.4	8	100.0	92	1.3
光明池アクト	24	97.0	140	2.1	25	100.0	138	2.0
合 計	966	98.8	6,804	100.0	978	99.8	6,906	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、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がバス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

〈4〉 有価証券組入資産明細

2017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	—	—	227	—	227	—	(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	—	—	97	—	97	—	(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	—	—	518	—	518	—	(注5)
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6)
合 計		—	—	895	—	895	—	

(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、「ホームットホライゾンビル」、「スプランディッド難波」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」、「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。

(注6) 運用資産は、「(仮称) レジデンス広尾」、「メルヴィ洗足」、「スプランディッド新大阪Ⅲ」、「シャルマンフジ大阪城南」及び「ピアチェーレ文の里」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	72,800,000	△71,592 （注3）
合 計		85,500,000	72,800,000	△71,592

(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2017年6月30日現在保有する資産に関し、第11期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目 的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
				総額	当期支払額	既支払額
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	電気設備改修工事（1期）	自 2017年 6 月 至 2017年12月	57	—	—
		照明LED化及び空調更新工事（1期）	自 2017年 7 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 7 月 至 2017年12月	29	—	—
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 7 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 7 月 至 2017年12月	14	—	—
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	受変電設備改修工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	16	—	—
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	空調改修工事（2階、5階、8階、9階）	自 2017年 7 月 至 2017年12月	33	—	—
		受変電設備改修工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	10	—	—
		照明LED化工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	13	—	—
イトーピア岩本町ANNEXビル	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 7 月 至 2017年12月	107	—	—
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 7 月 至 2017年12月	29	—	—
藤和東五反田ビル	東京都品川区	7階空調機更新工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	10	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	受変電設備高压化工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	16	—	—
		エレベーター更新工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	28	—	—
目白NTビル	東京都豊島区	機械式駐車場装置修繕	自 2017年 7 月 至 2017年12月	16	—	—
三井ウッディビル	東京都江東区	外壁改修及び屋上防水	自 2017年 5 月 至 2017年12月	44	—	—
		4階空調機更新工事	自 2017年 5 月 至 2017年12月	36	—	—
サンワールドビル	大阪府大阪市	空調機更新・照明LED化・変圧器更新工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	92	—	—
		機械式駐車場整備工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	12	—	—
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 2017年 7 月 至 2017年12月	104	—	—
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区	エレベーター更新工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	11	—	—
		空調設備更新工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	24	—	—
		受電設備改修工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	16	—	—
		照明LED化工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	11	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	機械式駐車場保全工事	自 2017年 7 月 至 2017年12月	63	—	—
		全館設備リニューアル（空調・照明・中央監視等）（1期）	自 2017年 7 月 至 2017年12月	169	—	—
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12月	49	—	—

（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2017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396百万円であり、費用に区分された修繕費101百万円と合わせ、計498百万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）
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 2017年 6 月 至 2017年 6 月	10
東池袋センタービル	東京都豊島区	外壁修繕工事	自 2017年 2 月 至 2017年 5 月	30
JSプログレビル	東京都大田区	中央監視設備更新工事（3期）	自 2016年12月 至 2017年 1 月	16
		中央監視設備更新工事（4期）	自 2016年12月 至 2017年 1 月	15
藤和東五反田ビル	東京都品川区	エレベーター改修工事	自 2017年 4 月 至 2017年 4 月	21
ANTEX24ビル	東京都台東区	駐車場設備修繕工事	自 2017年 3 月 至 2017年 3 月	11
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	5階レンタルオフィス化工事	自 2016年12月 至 2017年 1 月	26
Ｉ・Ｓ南森町ビル	大阪府大阪市	立体駐車場改修工事	自 2017年 3 月 至 2017年 3 月	19
神田オーシャンビル	東京都千代田区	外壁修繕工事	自 2017年 2 月 至 2017年 4 月	10
タワーコート北品川	東京都品川区	共用部照明LED化工事	自 2017年 5 月 至 2017年 6 月	11
光明池アクト	大阪府堺市	エレベーター改修工事（2号機）	自 2017年 1 月 至 2017年 1 月	14
その他の資本的支出				207
合 計				396

（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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自 2015年 1月 1日 至 2015年 6月30日	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
当期首積立金残高	174	480	553	694	687
当期積立額	400	468	466	458	456
当期積立金取崩額	93	395	326	466	396
次期繰越額	480	553	694	687	747

（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9期	第10期
	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
(a) 資産運用報酬 (注1)	527,285	527,524
(b) 資産保管手数料	12,995	12,841
(c) 一般事務委託手数料	50,230	49,256
(d) 役員報酬	4,200	4,200
(e) 会計監査人報酬	13,000	13,000
(f) その他営業費用	94,725	113,783
合 計	702,436	720,605

(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投資有価証券の取得に係る運用報酬分が、第10期は500千円あります。
(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

2017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 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年 4 月24日	6,500	—	0.25 (注3)	2017年 4 月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,100	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	—					
	株式会社三井住友銀行		800	—					
	株式会社りそな銀行		800	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2014年12月19日	3,700	3,700	0.24 (注3)	2017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	2015年 2 月12日	1,500	1,500	0.24 (注3)	2017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	2014年 4 月24日	1,000	1,000	0.80	2018年 4 月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行		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					
	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3)	2018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		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					
	計		31,300	19,700					

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	2015年 1 月 8 日	5,700	5,700	0.22 (注3)	2018年 8 月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2015年 2 月12日	500	500	0.22 (注3)	2018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	2014年 4 月24日	1,070	1,070	0.91	2019年 4 月24日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2015年 4 月24日	2,300	2,300	0.51 (注3)	2019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	2015年 7 月 2 日	2,500	2,500	0.54 (注3)	2019年 7 月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	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	2015年 2 月12日	750	750	0.85	2020年 2 月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		750	750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行		2,500	2,500					
	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4)	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3)	2020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					

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	2016年 4 月25日	2,000	2,000	0.36 (注3)	2021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	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		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2016年 8 月22日	4,000	4,000	0.38 (注3)	2021年 8 月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		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4)	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	0.48 (注3)	2023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		—	800					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社三井住友銀行		—	2,300					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 4 月24日	—	1,900	0.56 (注3)	2024年 4 月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	700					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社りそな銀行		—	300					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	2017年 4 月24日	—	1,400	0.70 (注3)	2025年 4 月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	600					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	400					
	株式会社りそな銀行		—	200					
	計		72,270	83,870					
	合 計		103,570	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) 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。
(注4) 使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。

〈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10 劣後匿名組合出資持分 (当初出資)	2017年 3 月29日	28	—	—	—	—
合同会社ニコラスキャピタル10 劣後匿名組合出資持分 (第二次出資)	2017年 4 月10日	22	—	—	—	—
合 計		50		—	—	—

(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 (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10 劣後匿名組合出資持分 (当初出資)	2017年 3 月29日	匿名組合 出資持分	28	30
取得	合同会社ニコラスキャピタル10 劣後匿名組合出資持分 (第二次出資)	2017年 4 月10日	匿名組合 出資持分	22	28
合 計				50	59

(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。

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。2017年1月1日から2017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)	9,037	双日インシュアランス株式会社	9,037	100.0%
管理業務費	501,878	双日総合管理株式会社	263,616	52.5%
その他賃貸事業費用	196,561	双日総合管理株式会社	17,387	8.8%

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

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

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

(注4) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

双日総合管理株式会社 修繕工事（修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。） 119,097千円

〈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） (2016年12月31日)	当期 (2017年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,269,839	11,217,610
信託現金及び信託預金	12,204,569	5,523,380
営業未収入金	100,762	112,358
前払費用	351,021	370,288
未収還付法人税等	2,597	8,006
その他	12,520	5,554
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,941,311	17,237,198
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 48,349,873	※1 48,602,616
減価償却累計額	△4,100,611	△4,820,866
信託建物（純額）	44,249,261	43,781,749
信託構築物	155,644	157,997
減価償却累計額	△28,886	△32,975
信託構築物（純額）	126,758	125,021
信託機械及び装置	74,342	156,868
減価償却累計額	△3,527	△8,993
信託機械及び装置（純額）	70,815	147,875
信託工具、器具及び備品	50,572	64,963
減価償却累計額	△7,590	△12,010
信託工具、器具及び備品（純額）	42,982	52,952
信託土地	147,626,696	147,626,696
信託建設仮勘定	3,146	—
有形固定資産合計	192,119,660	191,734,295
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	848,175	895,866
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	614,313	699,633
その他	58,074	50,535
投資その他の資産合計	1,530,672	1,656,145
固定資産合計	209,456,735	209,196,843
資産合計	226,398,047	226,434,042

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2016年12月31日)	当期 (2017年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	809,189	611,972
1年内返済予定の長期借入金	21,800,000	19,700,000
未払費用	218,573	223,658
未払消費税等	176,742	107,251
繰延税金負債	3,160	495
前受金	1,091,790	1,172,706
その他	251,084	360,827
流動負債合計	24,350,541	22,176,913
固定負債		
長期借入金	81,770,000	83,870,000
信託預り敷金及び保証金	7,880,370	7,841,792
繰延税金負債	7,802	5,034
固定負債合計	89,658,172	91,716,827
負債合計	114,008,714	113,893,741
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（△）	3,080,273	3,242,988
剰余金合計	3,080,273	3,242,988
投資主資本合計	112,365,572	112,528,286
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	23,761	12,014
評価・換算差額等合計	23,761	12,014
純資産合計	※2 112,389,333	※2 112,540,301
負債純資産合計	226,398,047	226,434,042

III 損益計算書

(単位：千円)		
	前期（ご参考） 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
営業収益		
賃貸事業収入	*1 6,110,177	*1 6,278,141
その他賃貸事業収入	*1 693,951	*1 628,546
受取配当金	32,307	40,482
営業収益合計	6,836,436	6,947,169
営業費用		
賃貸事業費用	*1 2,606,741	*1 2,530,372
資産運用報酬	527,285	527,524
資産保管手数料	12,995	12,841
一般事務委託手数料	50,230	49,256
役員報酬	4,200	4,200
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	94,725	113,783
営業費用合計	3,309,177	3,250,978
営業利益	3,527,258	3,696,191
営業外収益		
受取利息	76	77
還付加算金	—	2
営業外収益合計	76	80
営業外費用		
支払利息	247,058	250,354
融資関連費用	224,763	227,077
営業外費用合計	471,822	477,432
経常利益	3,055,512	3,218,840
特別利益		
補助金収入	—	*2 44,834
特別利益合計	—	44,834
特別損失		
固定資産圧縮損	—	*3 44,593
特別損失合計	—	44,593
税引前当期純利益	3,055,512	3,219,081
法人税、住民税及び事業税	643	638
法人税等調整額	△0	0
法人税等合計	643	638
当期純利益	3,054,868	3,218,442
前期繰越利益	25,404	24,545
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,080,273	3,242,988

IV 投資主資本等変動計算書

前期（自 2016年7月1日 至 2016年12月31日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・ 換算差額等 合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	109,285,298	2,971,047	2,971,047	112,256,346	7,395	7,395	112,263,742
当期変動額							
剰余金の配当		△2,945,643	△2,945,643	△2,945,643			△2,945,643
当期純利益		3,054,868	3,054,868	3,054,868			3,054,868
投資主資本以外の 項目の当期変動額 （純額）					16,365	16,365	16,365
当期変動額合計	—	109,225	109,225	109,225	16,365	16,365	125,591
当期末残高	※1 109,285,298	3,080,273	3,080,273	112,365,572	23,761	23,761	112,389,333

当期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	繰延ヘッジ 損益	評価・ 換算差額等 合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	109,285,298	3,080,273	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

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017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 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 2～63年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 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ありません。

項 目	前期（ご参考） 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30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、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 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） （2016年12月31日）	当期 （2017年6月30日）
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 52,776	※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. 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 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 4,937,931 共益費 951,841 駐車場収入 220,404 6,110,177 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 577,592 その他賃貸収入 116,358 693,951 不動産賃貸事業収益合計 6,804,128	A. 不動産賃貸事業収益 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 505,020 水道光熱費 482,195 損害保険料 7,175 修繕費 86,342 租税公課 499,639 減価償却費 753,613 固定資産除却損 1,849 信託報酬 22,750 その他賃貸事業費用 248,155 不動産賃貸事業費用合計 2,606,741	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） 4,197,387	C. 不動産賃貸事業損益 （A－B） 4,376,314
――	※2. 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。
――	※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 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 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 391,760口	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 4,000,000口 発行済投資口の総口数 391,760口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2016年12月31日）	当期 （2017年6月30日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （繰延税金資産） (単位：千円) 未払事業税損金不算入額 1 貸倒引当金 0 繰延税金資産合計 1 （繰延税金負債） 繰延ヘッジ損益 10,964 繰延税金負債合計 10,964 繰延税金負債の純額 10,962	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 1 貸倒引当金 0 繰延税金資産合計 1 （繰延税金負債） 繰延ヘッジ損益 5,532 繰延税金負債合計 5,532 繰延税金負債の純額 5,530
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.74% （調整） 支払分配金の損金算入額 △31.74% 住民税均等割 0.02% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.74% （調整） 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 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017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 2016年7月1日 至 2016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

2016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	4,269,839	4,269,839	—
(2) 信託現金及び信託預金	12,204,569	12,204,569	—
資産合計	16,474,409	16,474,409	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	21,800,000	21,800,000	—
(4) 長期借入金	81,770,000	81,671,833	△98,166
負債合計	103,570,000	103,471,833	△98,166
(5) デリバティブ取引	34,726	34,726	—

(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	10,800,000	34,726	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	52,900,000	52,900,000	(※)	—
	合 計		85,500,000	63,700,000	34,726	

※ 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7,880,370千円）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848,175千円）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	4,269,839	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	12,204,569	—	—	—	—	—
合計	16,474,409	—	—	—	—	—

(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	21,800,000	20,300,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	500,000
合計	21,800,000	20,300,000	21,970,000	20,500,000	18,500,000	500,000

当期（自 2017年1月1日　至 2017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

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（自 2016年7月1日 至 2016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	
208,212,032	△289,116	207,922,916	220,087,000

(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2016年12月期（第9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1月1日 至 2017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	
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。

【資産の運用の制限に関する注記】

前期（自 2016年7月1日 至 2016年12月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2017年1月1日 至 2017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 2016年7月1日 至 2016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	4,200	前受金	756
				管理業務費	266,889	営業未払金	156,465
				修繕工事（注1）	229,196		
				その他賃貸事 業費用	19,897		
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	2,000,000	1年内返済予定 の長期借入金	2,900,000
				長期借入金の 借入	2,000,000	長期借入金	9,900,000
				信託報酬	8,050	—	—
				一般事務委託 手数料	50,230	未払費用	26,065
				支払利息	28,648		
				融資関連費用	21,234	前払費用	38,393
						長期前払費用	78,128

(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1月1日 至 2017年6月30日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日総合管理 株式会社	不動産管理業	—	駐車場収入	5,016	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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
1口当たり純資産額 286,883円 1口当たり当期純利益 7,797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 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。

(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 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
当期純利益（千円）	3,054,868	3,218,442
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）	3,054,868	3,218,442
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 2016年7月1日 至 2016年12月31日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2017年1月1日 至 2017年6月30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 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,080,273,361	3,242,988,043
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,055,728,000 (7,800)	3,219,091,920 (8,217)
III 次期繰越利益	24,545,361	23,896,123

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3,055,728,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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。
------------	---	---

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2017 年 8 月 10 日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずき監査法人

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 130 条の規定に基づき、日本リート投資法人の 2017 年 1 月 1 日から 2017 年 6 月 30 日までの第 10 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



キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

	前期 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,055,512	3,219,081
減価償却費	753,613	734,495
固定資産除却損	1,849	342
固定資産圧縮損	—	44,593
受取利息	△76	△77
支払利息	247,058	250,354
営業未収入金の増減額 (△は増加)	27,093	△11,614
前払費用の増減額 (△は増加)	5,296	△19,266
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△839	△85,320
未払消費税等の増減額 (△は減少)	3,074	△69,490
営業未払金の増減額 (△は減少)	△6,439	△22,860
未払費用の増減額 (△は減少)	13,872	5,642
前受金の増減額 (△は減少)	△4,151	80,915
その他	△20,327	4,052
小計	4,075,535	4,130,848
利息の受取額	76	77
利息の支払額	△245,369	△250,911
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△3,640	△6,047
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,826,602	3,873,967
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	△255,360	△568,669
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	431,227	261,839
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△232,627	△200,895
投資有価証券の払戻による収入	3,935	2,402
投資有価証券の取得による支出	△5,579	△51,887
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	△59,648	△558,454
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	10,000,000	11,600,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	△11,600,000
分配金の支払額	△2,935,264	△3,048,932
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,935,264	△3,048,932
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	831,690	266,581
現金及び現金同等物の期首残高	15,642,719	16,474,409
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,474,409	※1 16,740,990

(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 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

前期 自 2016年 7 月 1 日 至 2016年12月31日	当期 自 2017年 1 月 1 日 至 2017年 6 月30日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2016年12月31日現在) (単位:千円)	(2017年6月30日現在) (単位:千円)
現金及び預金	現金及び預金
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物

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。

主な支払調書 * 分配金に関する支払調書

マイナンバーの利用範囲には投資口の税務関係手続きも含まれます。投資主様はお取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

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
フリーダイヤル 0120-232-711

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	2,890	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	2,370	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	5.3	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	7,530	3.2	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	98.9	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	6.8	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	6,190	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	1.4	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	2,500	1.1	4.9	100.0	2010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	3,010	1.6	4.4	100.0	1977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	2,760	1.2	5.6	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
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	5,250	2.6	5.3	100.0	1993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	3,110	1.4	4.7	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	9,630	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	2.6	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	4.5	100.0	1987年 8月	4.5
都心6区	A-20	FORECAST内神田	オフィス	東京都 千代田区	1,240	1,270	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	2,340	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	2,060	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	2,300	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

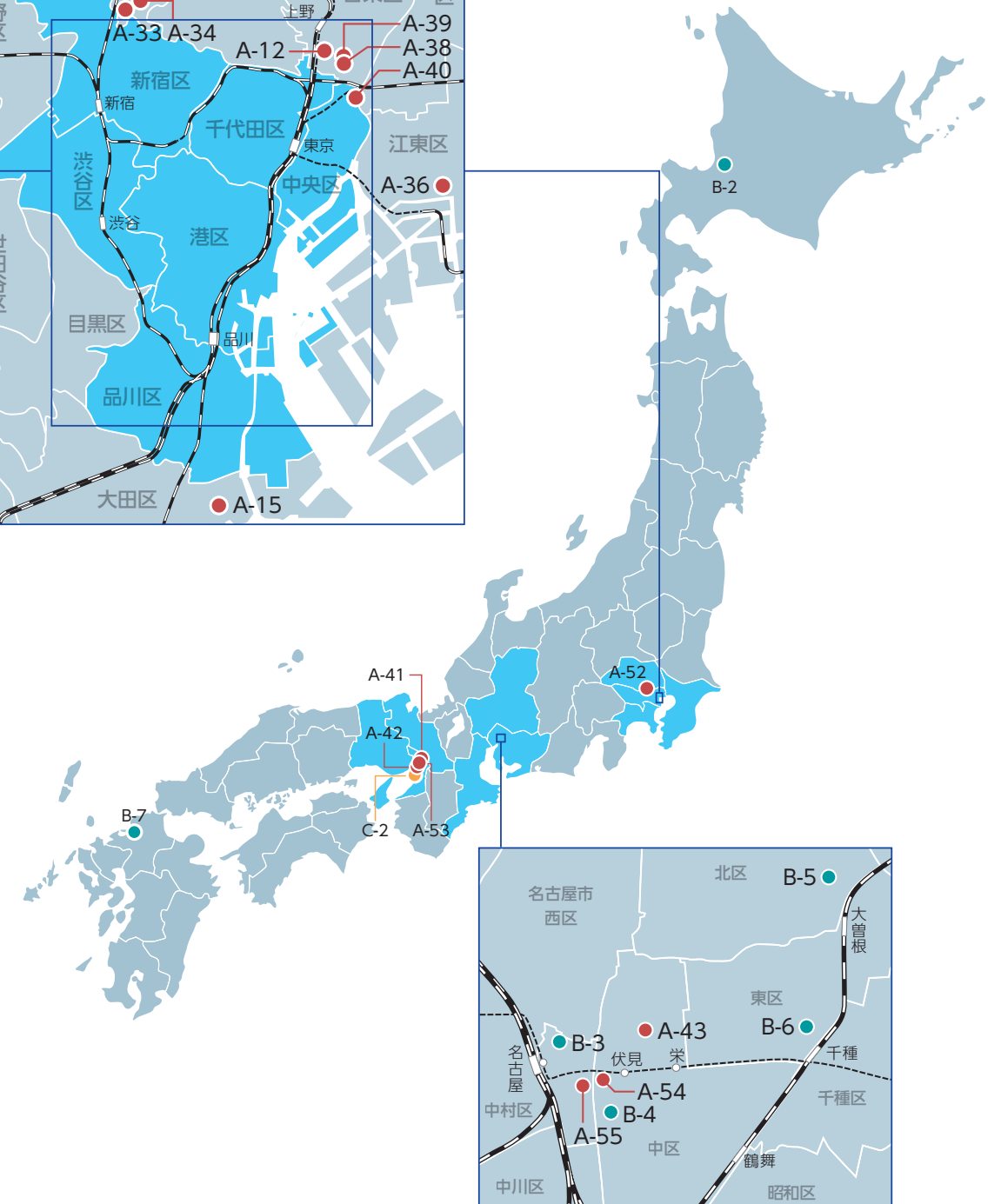
地域	物件番号	物件名称	用途	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 NOI 利回り (%)	稼働率 (%)	建築時期	PML値 (%)
三大都市圏	A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都 板橋区	3,146	3,320	1.5	5.7	100.0	1993年 1月	7.8
三大都市圏	A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都 台東区	1,691	1,730	0.8	5.2	100.0	1988年 2月	3.7
三大都市圏	A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都 台東区	1,550	1,770	0.8	5.8	100.0	1988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	1,626	1,860	0.8	6.1	100.0	1988年 7月	7.1
都心6区	A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都 千代田区	1,781	1,960	0.9	4.5	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	神田オーシャンビル	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	1.5	4.6	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	4.6	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	6,870	3.2	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	17,500	7.6	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	2,920	1.4	5.0	100.0	1994年 3月	7.6
三大都市圏	A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県 名古屋市	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	2,520	2,860	1.2	5.5	94.7	2007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	13,600	5.8	5.1	99.2	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	1,280	1,490	0.6	5.7	100.0	2006年 3月	4.4
三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県 名古屋市	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	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	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	90.8	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	97.9	2006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	3,470	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	6.3	100.0	1988年 4月	12.7
合計65物件					204,852	224,082	100.0	4.9	99.8	—	4.0

(注1) 投資比率は、取得価格の合計に対する、各資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注2) 稼働率は2017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2015年5月付「65物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

ポートフォリオマップ



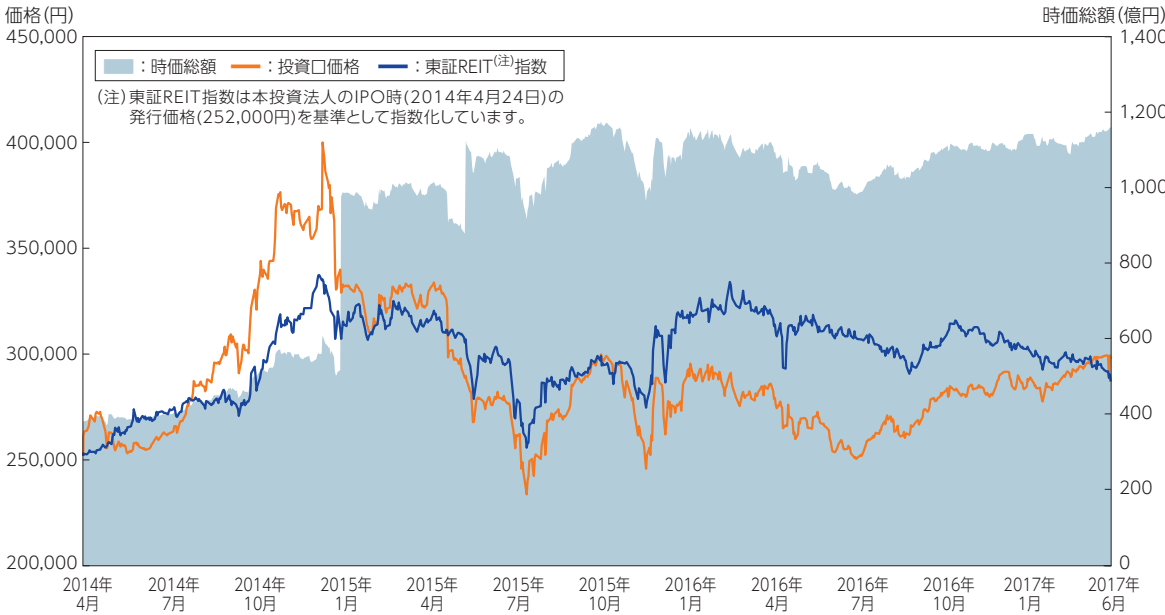
- オフィス
- 住宅
- 商業施設



投資口の状況

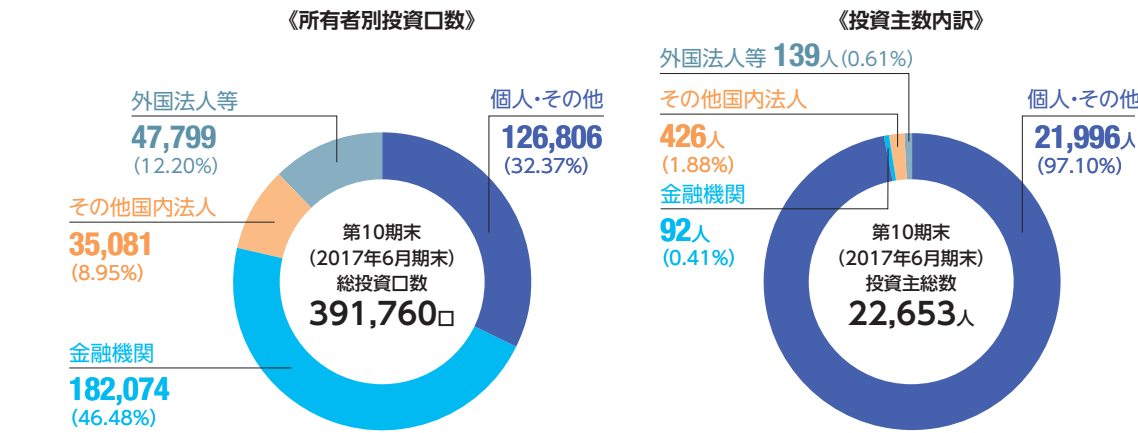
投資口価格の推移

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6月30日(第10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。

ホームページをリニューアルしました

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

2017年6月に、日本リート投資法人のホームページをリニューアルしました。より見やすくなったホームページを是非ご活用ください。

