NIPPON REIT
Investment Corporation

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7月1日 ～ 平成28年12月31日

第9期資産運用報告

真面目に、地道に、堅実に

Serious Steady Solid

第9期 確定分配金

(1口当たり) **7,800円**

取得価格合計	物件総数
2,048億円	65物件

稼働率	LTV(注)
98.8%	45.7%

(注)「LTV」は、有利子負債合計÷総資産をいいます。以下、同じです。

Contents

02 投資主の皆様へ・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
05 三位一体マネジメントの概要
06 外部成長戦略
08 内部成長戦略
13 財務戦略

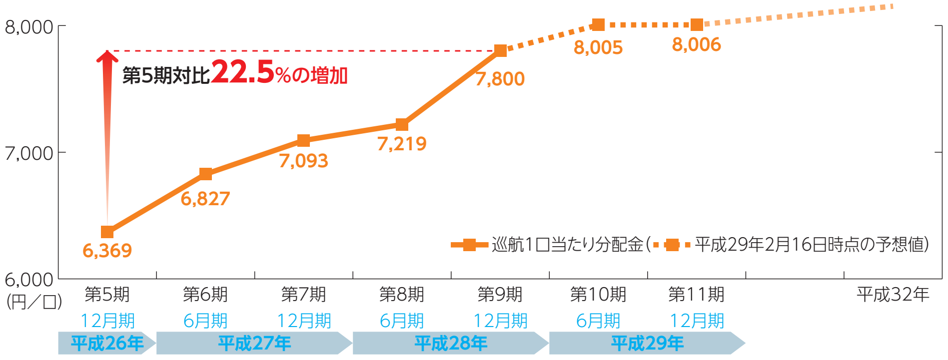
Financial Section

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

投資主の皆様へ

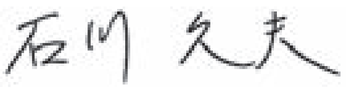
投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
この度、本投資法人は第9期（平成28年12月期）の決算を無事に迎えることができました。
これもひとえに、投資主様をはじめとするステークホルダーの皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。
第9期の運用状況及び決算内容につきまして、ご報告申し上げます。
当期においては、ポートフォリオの内部成長に特に注力し、その結果、稼働率は98.8%と過去最高値を更新しました。また、今期に契約更改時期の到来した98テナントのうち、31テナント（面積ベースで30.9%）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。
その結果、当期の1口当たり分配金は7,800円と、前期末時点の予想値である7,385円から415円（5.6%）上昇し、上場以降の巡航1口当たり分配金は順調に成長しています。

巡航1口当たり分配金の順調な成長



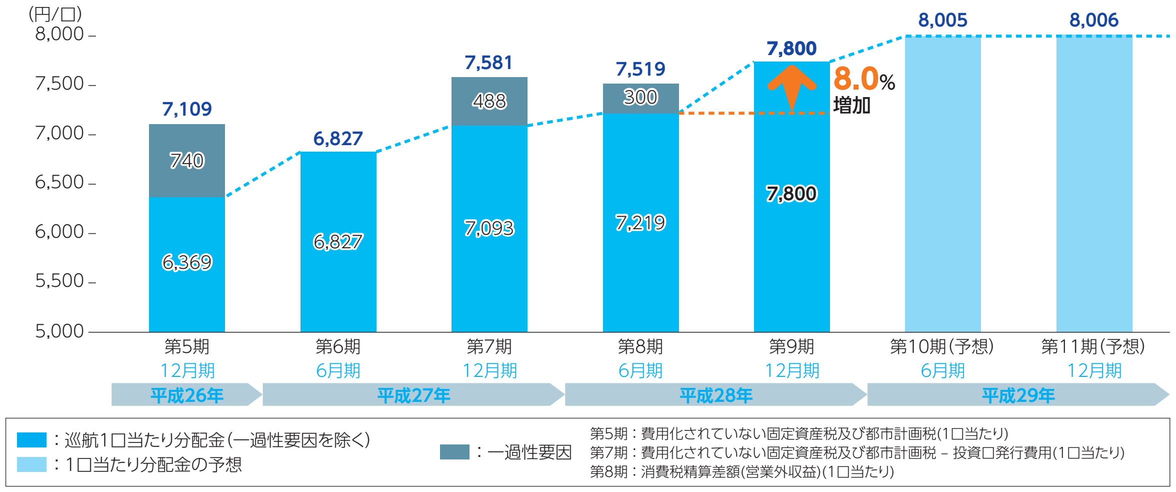
また、本投資法人は、「エンジニアリング・マネジメント」の取組みによって、テナント満足度の向上及びコスト削減や新たな収益源の創出によるポートフォリオの収益力向上を推進しています。上記のとおり、当期に過去最高水準の稼働率や賃料増額改定の実績を達成したことは、エンジニアリング・マネジメントによりテナント満足度が向上したことの証左のひとつとも言え、また、各保有物件の収益力の向上も顕著となっています。今後もこうした取組みにより、永続的な資産価値の維持・向上を図ります。
外部成長面では、パイプラインとして10物件（225億円）に対し優先交渉権を保有しています。上場以来堅持している投資ポリシーを変えることなく、規律を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。
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まいります。
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



1口当たり分配金の推移

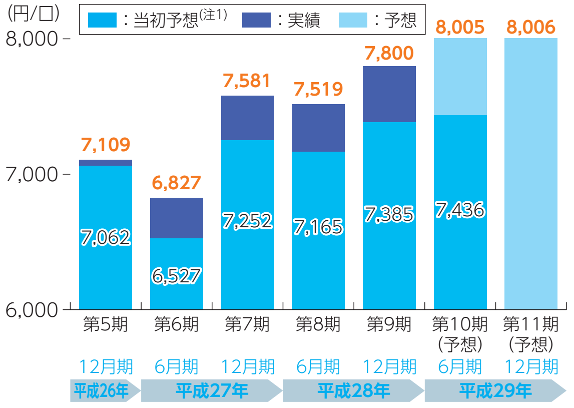
当期の1口当たり分配金は前期末時点の予想を大幅に上回る7,800円となりました。



決算概要

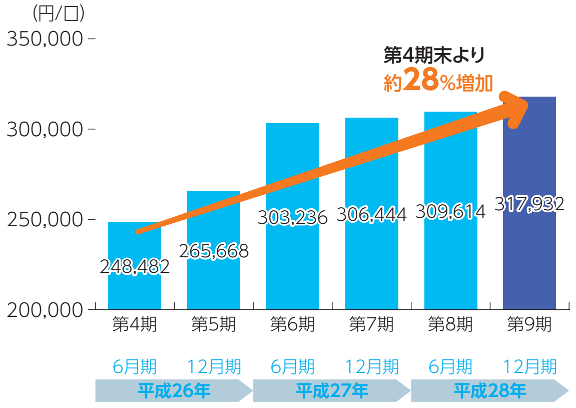
	第5期（平成26年12月期）業績	第6期（平成27年6月期）業績	第7期（平成27年12月期）業績	第8期（平成28年6月期）業績	第9期（平成28年12月期）業績	第10期（平成29年6月期）業績予想	第11期（平成29年12月期）業績予想
営業収益	2,408百万円	4,596百万円	6,682百万円	6,607百万円	6,836百万円	6,915百万円	6,965百万円
営業利益	1,245百万円	2,556百万円	3,706百万円	3,287百万円	3,527百万円	3,618百万円	3,660百万円
経常利益	1,078百万円	2,077百万円	2,969百万円	2,944百万円	3,055百万円	3,136百万円	3,137百万円
当期純利益	1,077百万円	2,075百万円	2,968百万円	2,944百万円	3,054百万円	3,136百万円	3,136百万円
1口当たり分配金	7,109円	6,827円	7,581円	7,519円	7,800円	8,005円	8,006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、第9期/第10期：平成28年8月16日

1口当たりNAV(注2)の推移



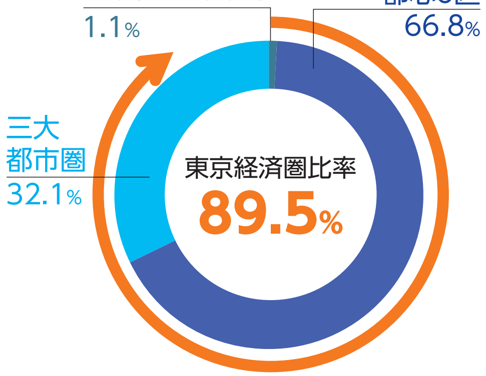
（注2）「1口当たりNAV」は、各期末時点の（純資産＋鑑定評価額合計－帳簿価格合計）÷発行済投資口数として計算しています。以下、同じです。

日本リート投資法人のポートフォリオの特徴

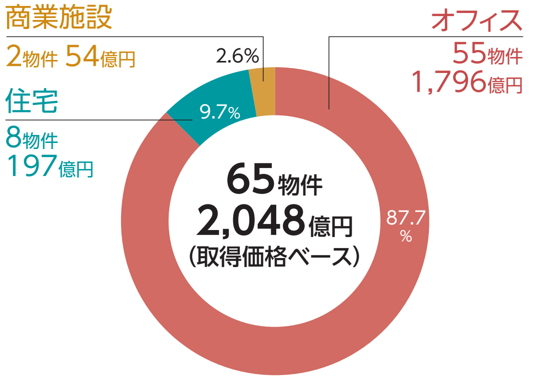
都心（首都圏）を中心としたポートフォリオ

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。

《地域別割合》



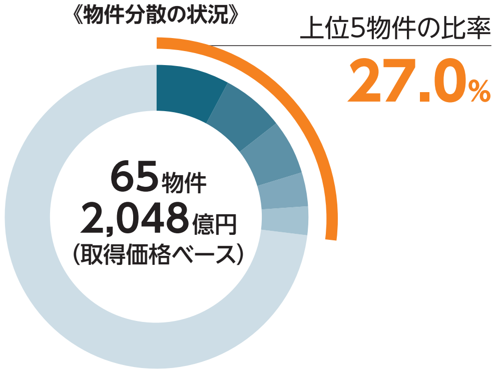
《用途別割合》



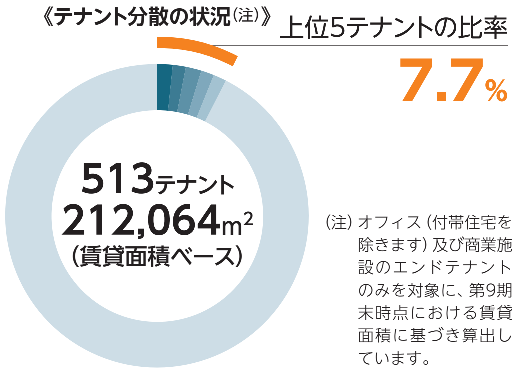
上場リート中トップレベルのリスク分散

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。

《物件分散の状況》



《テナント分散の状況(注)》

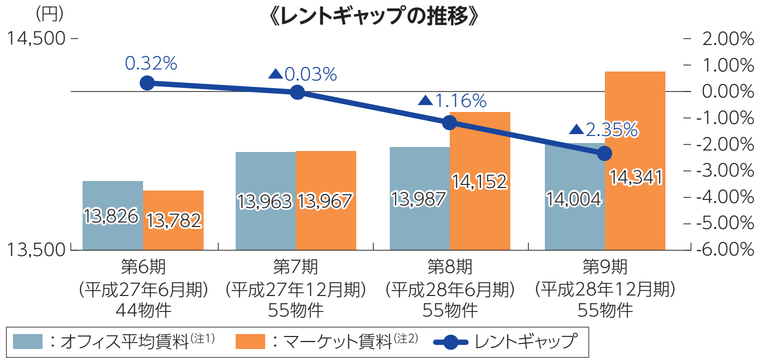


（注）オフィス（付帯住宅を除きます）及び商業施設のエンドテナントのみを対象に、第9期末時点における賃貸面積に基づき算出しています。

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▲2.35％となり、今後の賃料増額改定を後押しします。

《レントギャップの推移》

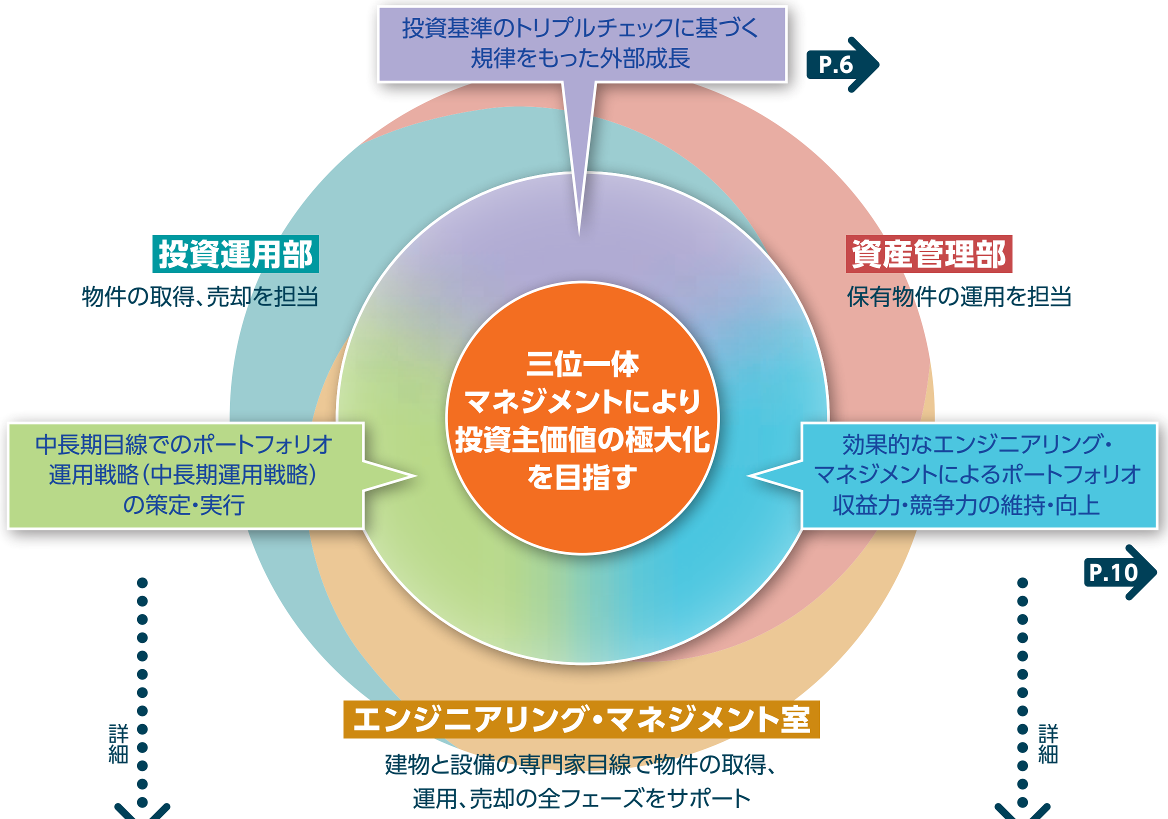


（注1）「オフィス平均賃料」は、各時点で保有するオフィスの契約ベースでの賃料を、基準階稼働床面積をベースに加重平均した値を記載しています。なお、いずれも解約予告を受領済みのテナント及び2階から地下1階までの店舗等の区画は計算の対象から外しています。

（注2）「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。

三位一体マネジメントの概要

日本リート投資法人独自の運用体制である三位一体マネジメントにより投資主価値の極大化を目指す



中長期運用戦略の策定・実行

投資運用部、資産管理部、エンジニアリング・マネジメント室の3部門が協力し、各物件を、**収益性**、**流動性**、**物件特性**の観点から分析。Tier1-3の3段階に分類、中長期的な目線でポートフォリオ管理計画を立て、更にタイムリーな投資を目指します。

収益性
- 中長期的な収益力の維持・向上のポテンシャル検証

流動性
- 売買マーケットにおける中長期目線での流動性検証（エリア・個別立地・権利形態・築年数・規模・需給動向等）

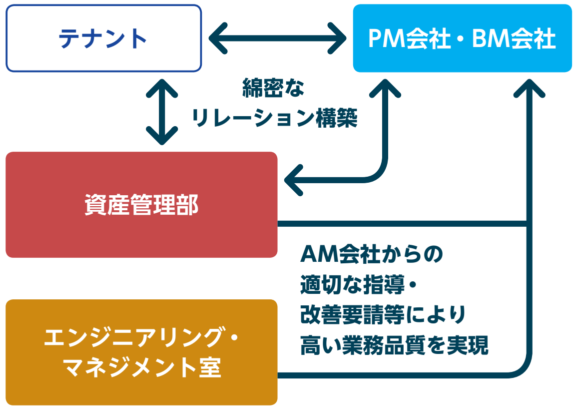
物件特性
- トラックレコード分析（ダウンタイム、リーシング難易度等）
- 運用上のリスクポイント・エリアポテンシャル検証

Tier1：原則中長期的に保有継続
Tier2：建替え・再開発も視野に運用方針を継続検討
Tier3：3つの評価軸を改善させることを前提に入替えシナリオを策定

効果的なエンジニアリング・マネジメント

各物件の特徴を熟知する資産管理部が立てた計画を、建物及び設備の専門家を擁するエンジニアリング・マネジメント室が精査。設備投資の効率性を格段に向上させます。

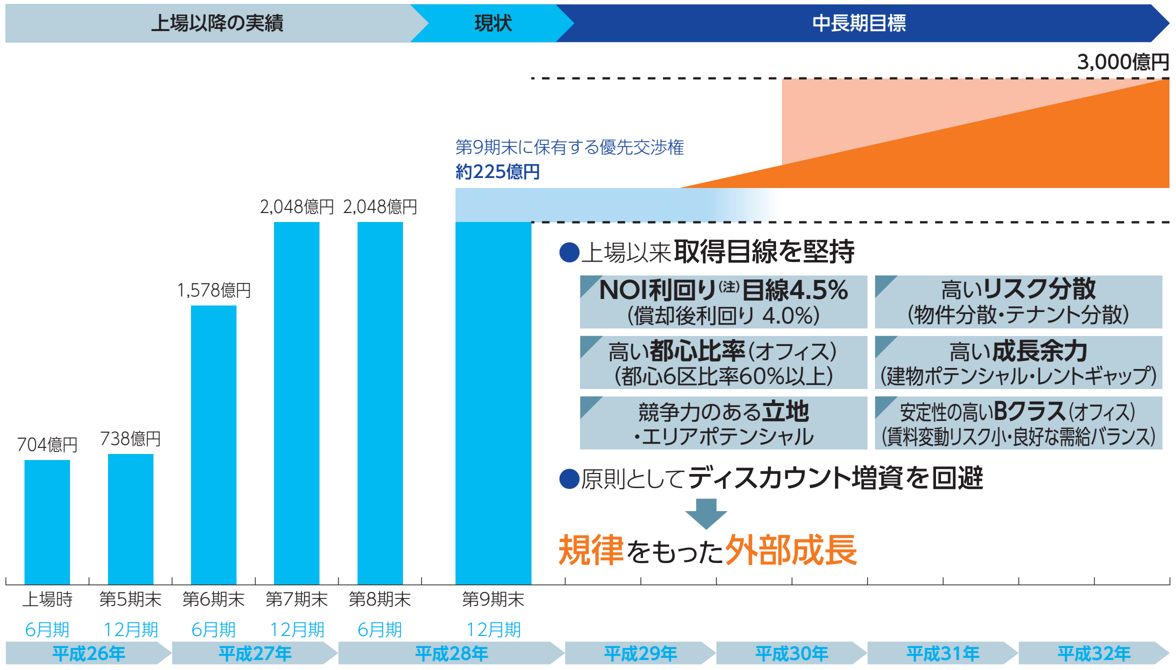
エンジニアリング・マネジメントの実施体制



外部成長戦略

今後の外部成長イメージ

パイプラインとして、10物件（約225億円）の優先交渉権を保有しています。上場以来堅持している投資ポリシーを変えることなく、規律を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。

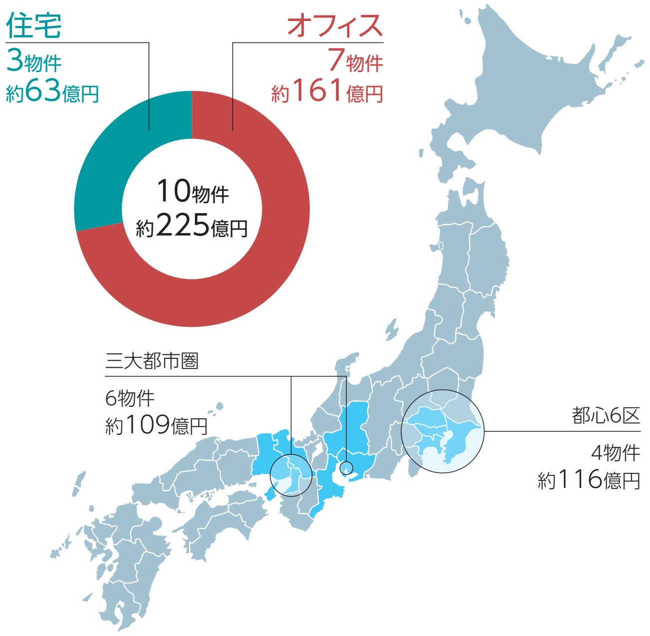


（注）「NOI利回り」は、物件取得時に本投資法人が想定するキャッシュフローに基づくNOIの取得価格に対する利回りをいいます。以下、同じです。

新規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ィ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)又は鑑定評価額(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ィ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。

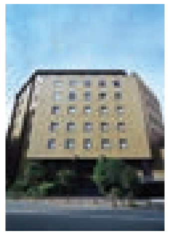


裏付不動産の概要

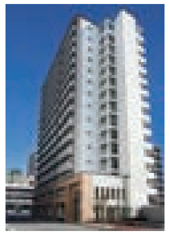
①所在地　②延床面積　③竣工年月　④鑑定評価額（鑑定NOI利回り）　⑤優先交渉の価格条件

合同会社 ニコラスキャピタル6

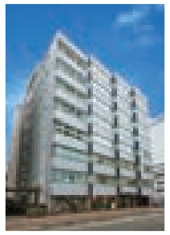
匿名組合契約締結日：平成27年12月16日
裏付不動産の鑑定評価額の合計（鑑定NOI利回り）：11,700百万円（4.8%）
匿名組合出資額：220百万円
優先交渉価格：11,597百万円（行使期限：平成30年2月末日）



ホーマット ホライゾンビル
① 東京都千代田区五番町6番地2号
② 8,143.02 ㎡
③ 昭和62年9月
④ 6,710百万円（4.3%）
⑤ 6,705百万円



スプランディッド難波
① 大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号
② 8,031.78 ㎡
③ 平成27年1月
④ 3,520百万円（5.3%）
⑤ 3,502百万円



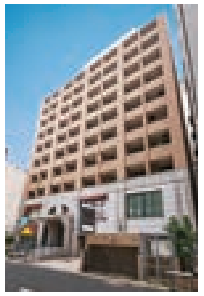
三宮 ファーストビル
① 兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号
② 5,019.79㎡
③ 平成5年11月
④ 1,470百万円（6.2%）
⑤ 1,390百万円

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
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%）
匿名組合出資額：100百万円
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
① 東京都中央区東日本橋三丁目7番19号
② 1,879.72 ㎡
③ 平成13年2月
④ 1,200百万円（4.7%）
⑤ ―

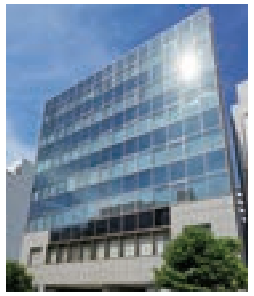
レジデンス江戸川橋
① 東京都新宿区水道町4番22号
② 1,323.15 ㎡
③ 平成12年3月
④ 1,250百万円（4.4%）
⑤ ―



ゼフェロス南堀江
① 大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号
② 3,114.33 ㎡
③ 平成14年3月
④ 1,640百万円（4.7%）
⑤ ―

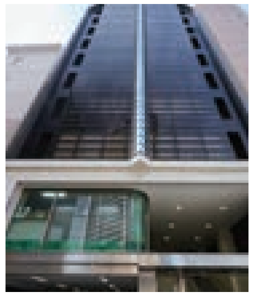
合同会社 ニコラスキャピタル8

匿名組合契約締結日：平成28年 6月27日
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%）
匿名組合出資額：500百万円
優先交渉価格：6,835百万円（行使期限：平成29年12月末日）

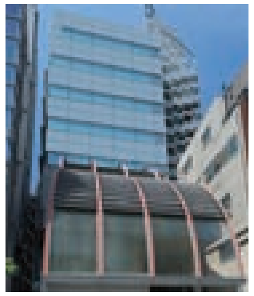


SC堺筋本町ビル
① 大阪府大阪市中央区北久宝寺町一丁目4番15号
② 6,075.86 ㎡
③ 平成10年3月
④ 1,790百万円（5.6%）
⑤ 1,723百万円

ダイアビル名駅
① 愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号
② 2,909.28 ㎡
③ 平成3年12月
④ 1,190百万円（5.5%）
⑤ 1,186百万円



アルテビル肥後橋
① 大阪府大阪市西区江戸堀1丁目15番27号
② 4,503.74 ㎡
③ 平成5年6月
④ 1,480百万円（5.7%）
⑤ 1,476百万円



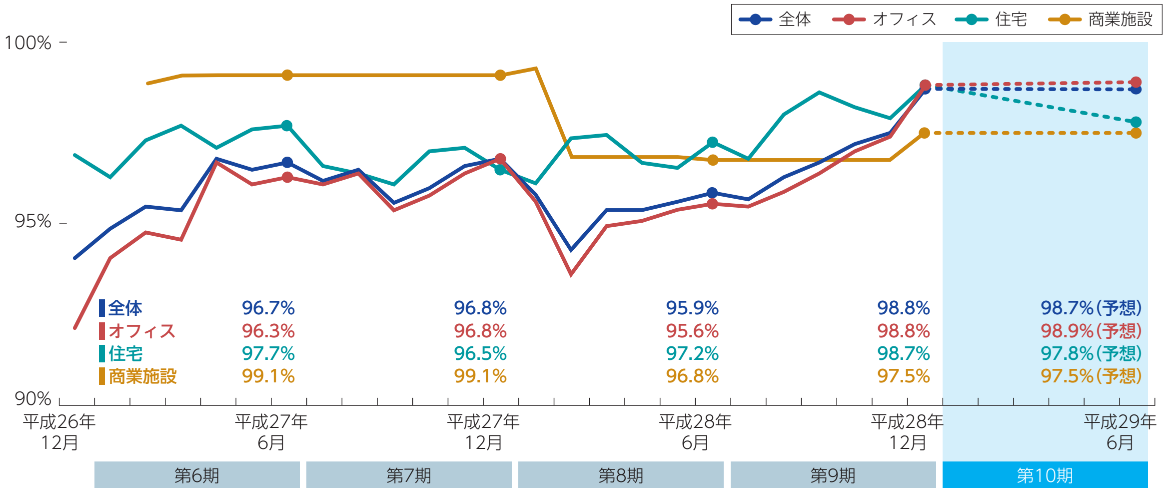
広尾ONビル
① 東京都渋谷区広尾五丁目19番9号
② 2,707.95㎡
③ 平成7年3月
④ 2,490百万円（4.6%）
⑤ 2,450百万円

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

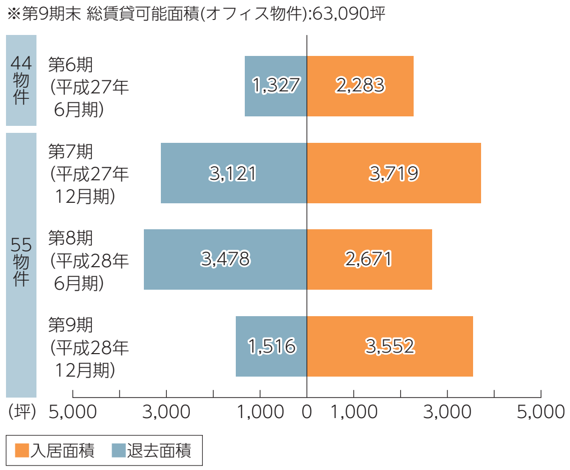


テナント入退去状況、平均フリーレント期間、退去率

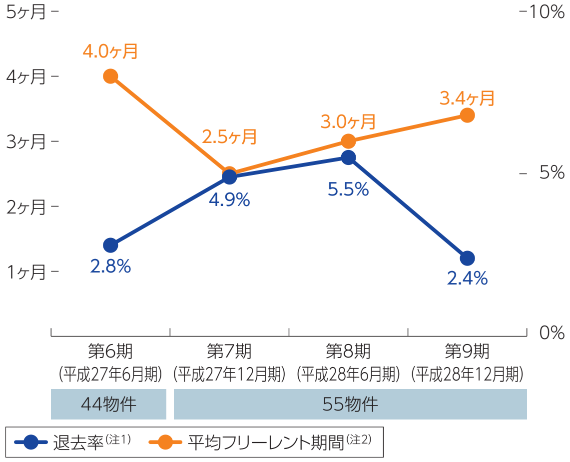
退去区画のリテナントは順調に推移しており、当期末時点の退去率[注1]は2.4%となりました。また、平均フリーレント期間[注2]は、平均3ヶ月程度に収斂してきています。

テナント入退去の状況

※第9期末 総賃貸可能面積(オフィス物件):63,090坪



退去率と平均フリーレント期間



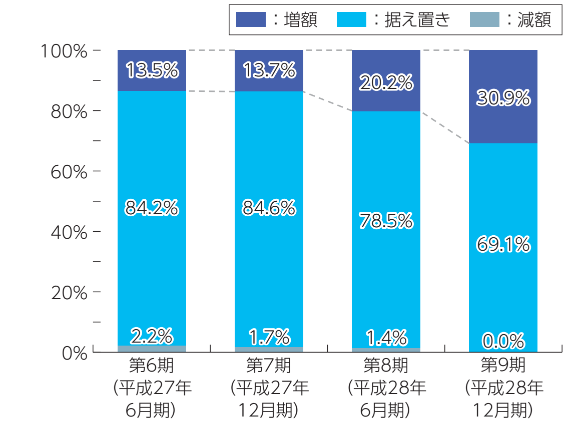
(注1)「退去率」は、当該期間の退去面積÷当該期間の最終日時点の総賃貸可能面積として計算しています。
(注2)「平均フリーレント期間」は、当該期間に新規契約を締結したエンドテナントを対象として、フリーレント等による損失総額をフリーレント等が無い場合の契約賃料総額で除して計算しています。

賃料増額改定の状況と目標

当期は、対象面積12,268坪(98テナント)中、30.9%にあたる3,791坪(31テナント)で増額改定を達成し、賃料総増減率[注]も2.3%と目標値の1%を大幅に上回り、過去最高の水準となりました。また、第10期及び第11期の目標値を従来の1%から1.5%に上方修正することにより、今後の1口当たり分配金の更なる底上げを図ってまいります。

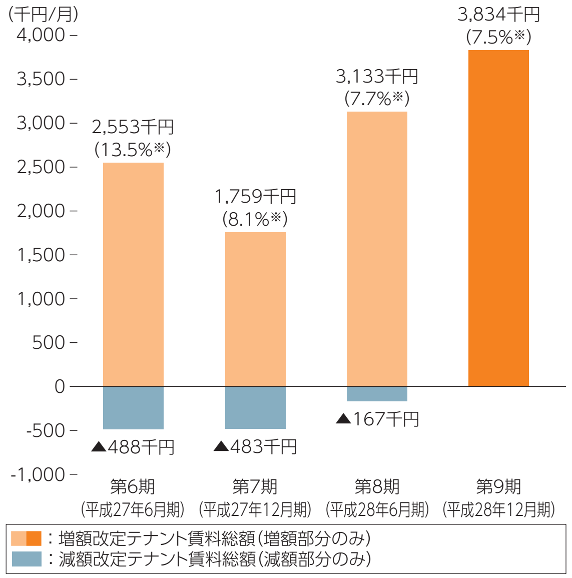
(注) 賃料総増減率は、オフィス物件を対象に、契約更新をした全テナントの、更新後の賃料の合計値の、更新前の賃料の合計値に対する増減率を記載しています。以下同じです。

賃料増額改定の実績と賃料更改時期の到来予定



	第6期	第7期	第8期	第9期
増額	1,271坪(10テナント)	1,506坪(18テナント)	2,476坪(23テナント)	3,791坪(31テナント)
据え置き	7,915坪(46テナント)	9,308坪(83テナント)	9,626坪(90テナント)	8,476坪(67テナント)
減額	210坪(3テナント)	183坪(2テナント)	167坪(1テナント)	0坪(0テナント)
合計	9,396坪(59テナント)	10,999坪(103テナント)	12,270坪(114テナント)	12,268坪(98テナント)

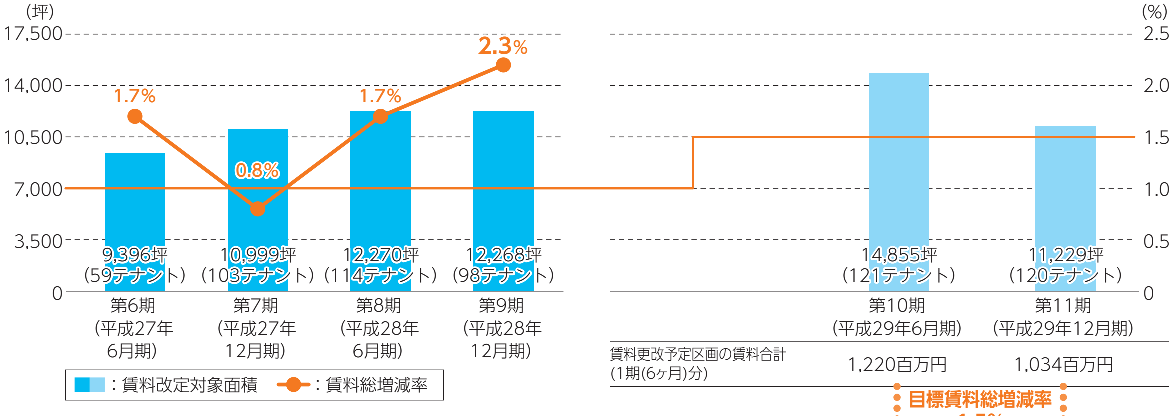
賃料改定による賃料増減額の状況



※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。

賃料改定対象面積と賃料総増減率の推移

今後の賃料増額改定目標

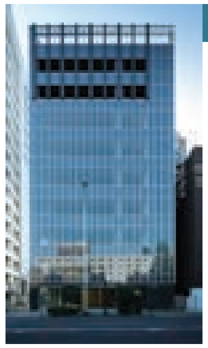


	第10期	第11期
賃料更改予定区画の賃料合計(1期(6ヶ月)分)	1,220百万円	1,034百万円
目標賃料総増減率	1.5%	
賃料総増減額の目標値※(1期(6ヶ月)分)	18,304千円	15,512千円
DPU増額寄与度※(1期(6ヶ月)分)	46円	39円

※賃料の増額目標及びその寄与度は、平成29年2月16日に発表した業績予想の前提条件に含まれていません。

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・マネジメントを通し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。



A-5　FORECAST市ヶ谷

法改正を利用したデッドスペースの有効利用

建築基準法の改正による容積率制限の緩和を利用して、上層階にある住居フロアのデッドスペース（エレベーターシャフト上部の空間）に、入居者専用のトランクルームを新設しました。本物件のレジデンス部分はシングルタイプが中心で、嗜好性の高い入居者が多いため、収納スペースの需要が見込め、既存入居者の満足度向上に加え、今後のリーシング活動における物件競争力の向上にもつながります。なお、トランクルーム利用料収入として年間約100万円の収入増を見込んでおります。

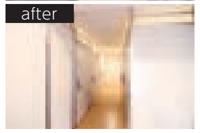
EMポイント　法改正によるデッドスペースのリボーン

建物グレードを考慮し、トランクルームの室数をあえて抑えることで使い勝手のよいユニットに。また、増床面積や区画を工夫することで、工事費を大幅に抑制。

「CASBEE不動産評価認証Sランク」（最高ランク）を受領しました。

評価ランク：Sランク
（素晴らしい）

新設されたトランクルーム入口付近



新設されたトランクルーム内部

B-1　タワーコート北品川

高層階住戸のリニューアル工事によるスペックアップ

本物件の高層階にある住戸は、中低層の住戸に比べ大きな区画が多く、空室期間が長い傾向にありました。マーケティングの結果、高層階の比較的賃料の価格帯が高い住戸には、デザイン性を重視するニーズが多いことを認識し、物件競争力強化のため、リビング壁面をデザインウォールとし、玄関正面ガラスブロック設置等の、意匠性の向上を目的としたリニューアル工事を実施しました。リニューアル住戸について、工事完了と同時に申込みを取得し賃貸を開始しています。上記の施策が功を奏し、平成28年12月末時点で98%の高稼働を維持しています。

EMポイント　光が差すトップフロア

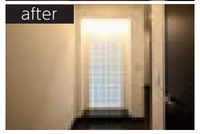
最上階だからこそ、より明るい空間演出が必要。閉鎖感が出やすい玄関にガラスブロックを配して光を取り入れ、家族が集うリビングの壁を白色ブリック系のデザインウォールにすることで、雰囲気と明るさを演出。

「DBJ Green Building認証 4星」を受領しました。

DBJ Green Building 2016

極めて優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

光沢タイルを使用したキッチン

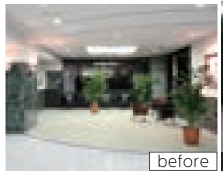


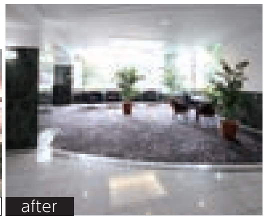
ガラスブロックで光を取り込む玄関

A-15　JSプログレビル

エントランスのリニューアルによるビルイメージの向上

テナントアンケートにおいて、「エントランスが暗い」という意見が寄せられたため、エントランスホールのイメージを刷新するため、照明計画の見直し、壁・天井の再塗装、及び待合スペースのカーペット新調などのリニューアルを実施しました。





駐車場増設（テナントニーズ）の取り込み、収益向上

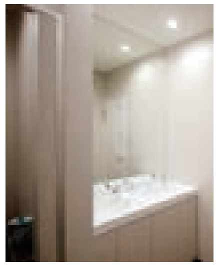
入居検討者より平面駐車場10台以上の利用希望があったため、未利用地の整地及び一部駐車場レイアウト変更により、新たに10台分の駐車スペースを増設し、貸室契約の前提条件をクリアすることで成約に繋げました。稼働率の向上に加え、駐車台数の増加により、年間240万円の収益増も実現しました。JSプログレビルは、最大5フロア（計1,426坪）が空室になり、一時は稼働率が60.7%まで低下しましたが、上記の施策が功を奏し、平成28年12月末時点で稼働率が100%に回復しました。

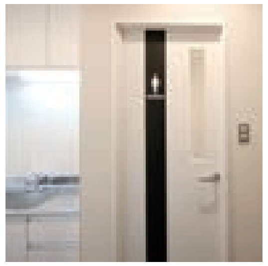
A-30　FORECAST品川

仲介会社からのヒアリングにおいて、当該物件の、男女トイレのブース数が少ないこと、喫煙スペースがないことがウィークポイントであることを認識しました。

トイレリニューアル工事の実施

男女トイレにおいて、ブースの追加を含むリニューアルを実施し、職場環境の改善によるテナント満足度の向上、及び物件競争力の強化を図りました。





喫煙スペースの新設

屋上に、喫煙スペースを新設しました。当該スペースの設置にあたっては、JTのアドバイスを参考にする等、喫煙者及び非喫煙者双方にとって快適な空間、導線等を実現しています。FORECAST品川は、最大2フロア（計217.66坪）が空室になり、一時は稼働率が66.7%まで低下しましたが、上記の施策が功を奏し、平成28年9月末時点で稼働率が100%まで回復しました。

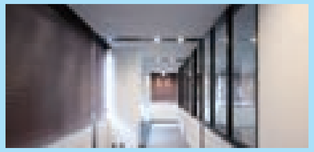
A-45　虎ノ門桜ビル

エレベーターホールリニューアルによるイメージの向上及びフロア分割

リーシングマネージャーを活用し、当該エリアにおけるテナントニーズのマーケティングの結果、30坪前後で高スペックなビルに入居を希望する外資系法人のニーズを多数認識したため、当該ニーズに対応することで、物件競争力の向上を図りました。物件取得後、最大3フロアでの空室発生により稼働率48.5%まで低下しましたが、的確にニーズを把握し、上記施策を実施したことにより平成28年12月末時点で稼働率が89.5%へ改善。平成29年2月末時点において、稼働率100%を達成しました。

EMポイント　閉塞感を最小限に抑えたフロア分割

間仕切り壁にガラスを採用することで、分割後も開放感のあるオフィスを演出。また木目調ブラインドや電球色の照明、天井や壁面にアクセントを施すことで単一的になりがちな廊下を変化のある空間に。



内部成長戦略③

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期からの4期で、合計年間約1.5億円のＮＯＩ向上に資する見込みです。

4期合計 年間約1.5億円のNOI向上を見込む

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

期	物件	内容	効果	総額(年間) / CAPEX	累計
第10期(計画)	対象5物件	屋上でのアンテナ設置契約の締結	年間約139万円の収入増	総額(年間)約3,346万円のNOI向上	CAPEX 約3,955万円
	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		約3,346万円(計画)
	タワーコート北品川	仕様見直しによる建物管理コストの削減	年間約240万円のコスト減	CAPEX 0円	
第9期(実績)	対象20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2,719万円の収入増	総額(年間)約4,688万円のNOI向上	約4,688万円(実施済)
	JSプログレ	駐車スペース増設による収入増	年間約240万円の収入増		
	FORECAST新常盤橋	携帯基地局設置による収入増	年間約90万円の収入増		
	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		
	対象14物件	入札の実施及び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		
	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	CAPEX 約1,895万円	
第8期(実績)	ラ・ベリテAKASAKA	水廻りのリニューアルによる成約賃料単価増額	年間約83万円の収入増	総額(年間)約6,380万円のNOI向上	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		
	大宮センタービル	余剰スペースを利用した昼食販売ワゴンスペースの設置	年間約48万円の収入増		
	ラ・ベリテAKASAKA/Shinto GINZA EAST	共用部グロス貸しによる収益増	年間約118万円の収入増		
	東信東池袋ビル	共用部LED照明の導入によるコスト削減	年間約14万円のコスト減		
	対象40物件	PPS事業者の活用によるコスト(電気料)の削減	年間約6,083万円のコスト減	CAPEX 約660万円	
第7期(実績)	目白NTビル	余剰スペースを利用した駐車場の増設	年間約250万円の収入増	総額(年間)約890万円のNOI向上	約890万円(実施済)
	グリーンオーク御徒町/広尾リープレックス・ビズ	余剰スペースを利用した看板の設置	年間約440万円の収入増		
	FORECAST西新宿	余剰スペースの有効活用による倉庫の増設	年間約200万円の収入増	CAPEX 1,400万円	

(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。

財務戦略

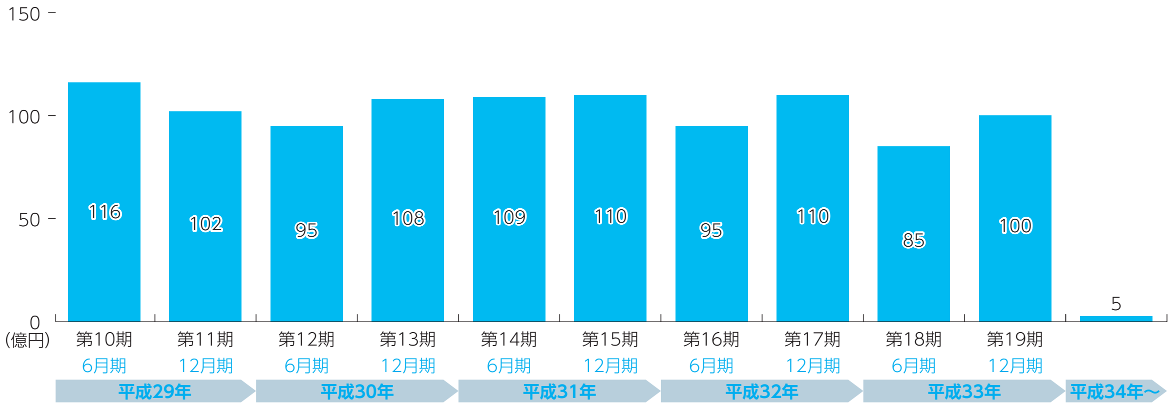
本投資法人は、中長期的に安定的な財務基盤を構築するため、借入コストと財務安全性のバランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。第9期においては、第8期に実施した金利スワップ取引を通じた借入金利の固定化と借入コストの削減を更に推進しました。これにより借入金の固定比率は第9期末時点で100％を達成し、融資手数料を含んだ平均借入れコストも低位に安定しています。
今後も金利コストとのバランスを考慮した財政基盤の安定化を推進します。

財務ハイライト　第9期末現在

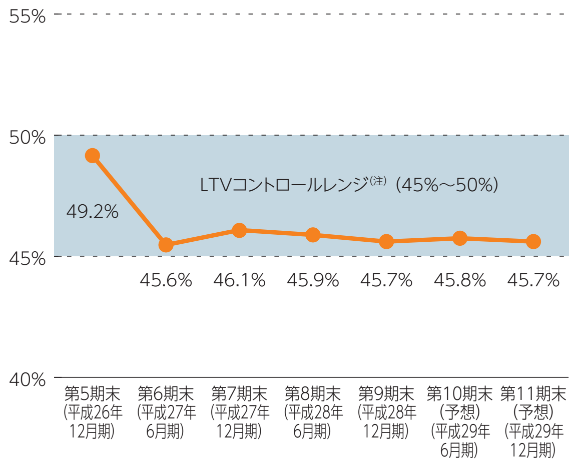
項目	値	項目	値
有利子負債総額	1,035億円	LTV	45.7%
平均残存期間	2.40年	固定比率	100.0%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所（JCR）長期発行体格付(注)	A-（ポジティブ）

(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。

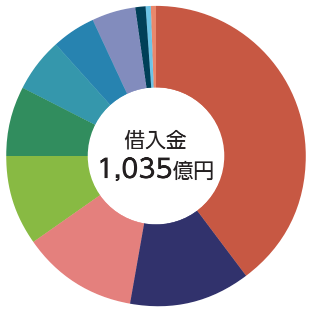
借入れ返済期限の分散状況



LTVの実績と予想



借入金の状況



全11金融機関

金融機関	比率	金融機関	比率
三菱東京UFJ銀行	39.8%	三井住友信託銀行	5.7%
みずほ銀行	13.2%	新生銀行	4.8%
三菱UFJ信託銀行	12.4%	みずほ信託銀行	4.8%
三井住友銀行	9.8%	日本政策投資銀行	1.0%
りそな銀行	7.5%	あおぞら銀行	0.5%
		野村信託銀行	0.5%

(注)「LTVコントロールレンジ」は、本書18頁に記載の当面のLTV水準に関する方針(45%から55%)の範囲内で、今後本投資法人が維持する予定のLTVの水準をいいます。

資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

期別		第5期	第6期	第7期	第8期	第9期
		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	自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月31日
営業収益	（百万円）	2,408	4,596	6,682	6,607	6,836
（うち不動産賃貸事業収益）	（百万円）	(2,407)	(4,577)	(6,672)	(6,600)	(6,804)
営業費用	（百万円）	1,163	2,040	2,975	3,319	3,309
（うち不動産賃貸事業費用）	（百万円）	(907)	(1,690)	(2,343)	(2,631)	(2,606)
営業利益	（百万円）	1,245	2,556	3,706	3,287	3,527
経常利益	（百万円）	1,078	2,077	2,969	2,944	3,055
当期純利益	（百万円）	1,077	2,075	2,968	2,944	3,054
総資産額 (a)	（百万円）	81,353	174,642	226,633	225,842	226,398
（対前期比）	（%）	(5.1)	(114.7)	(29.8)	(△0.3)	(0.2)
純資産額 (b)	（百万円）	38,027	87,468	112,282	112,263	112,389
（対前期比）	（%）	(2.4)	(130.0)	(28.4)	(△0.0)	(0.1)
出資総額	（百万円）	36,919	85,364	109,285	109,285	109,285
発行済投資口の総口数 (c)	（口）	151,810	304,060	391,760	391,760	391,760
1口当たり純資産額 (b) / (c)	（円）	250,491	287,667	286,609	286,562	286,883
分配金総額 (d)	（百万円）	1,079	2,075	2,969	2,945	3,055
1口当たり分配金 (d) / (c)	（円）	7,109	6,827	7,581	7,519	7,800
（うち1口当たり利益分配金）	（円）	(7,109)	(6,827)	(7,581)	(7,519)	(7,800)
（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）	（%）	1.4	1.6	1.5	1.3	1.4
（年換算） （注3）	（%）	(2.7)	(3.3)	(2.9)	(2.6)	(2.7)
自己資本利益率 （注3）	（%）	2.9	3.3	3.0	2.6	2.7
（年換算） （注3）	（%）	(5.7)	(6.7)	(5.9)	(5.3)	(5.4)
期末自己資本比率 (b) / (a)	（%）	46.7	50.1	49.5	49.7	49.6
（対前期増減）	（%）	(△1.2)	(3.3)	(△0.5)	(0.2)	(△0.1)
配当性向 （注3）	（%）	100.1	100.0	100.0	100.1	100.0
<参考情報>						
期末投資物件数	（件）	21	54	65	65	65
期末総賃貸可能面積	（㎡）	91,840.93	203,359.35	255,560.43	255,396.84	255,393.62
期末テナント数 （注4）	（件）	501	798	938	946	966
期末稼働率	（%）	94.1	96.7	96.8	95.9	98.8
当期減価償却費	（百万円）	348	549	730	743	753
当期資本的支出額	（百万円）	33	93	395	326	466
賃貸NOI（Net Operating Income） （注3）	（百万円）	1,849	3,436	5,059	4,713	4,952
1口当たりFFO（Funds from Operations） （注3）	（円）	9,396	8,633	9,442	9,414	9,726
有利子負債額 (e)	（百万円）	40,020	79,670	104,470	103,570	103,570
期末総資産有利子負債比率 (e) / (a)	（%）	49.2	45.6	46.1	45.9	45.7
当期運用日数	（日）	184	181	184	182	184

（注1）本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
（注2）営業収益等には消費税等は含まれていません。
（注3）記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額×100 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額×100 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません）÷1口当たり当期純利益×100 なお、第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、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12月31日）現在での発行済投資口の総口数は391,760口となっています。

②投資環境と運用実績

（イ）投資環境

当期（平成28年12月期）の我が国の経済は、平成28年第3四半期の実質GDP成長率（第2次速報値）が実質0.3%（年率1.3%）となり、景気は、一部に改善の遅れもみられるものの、緩やかな回復基調が続いています。個人消費や生産、輸出は持ち直しの動きがみられますが、設備投資の持ち直しの動きには足踏みがみられます。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、企業の業況判断は緩やかに改善しています。雇用情勢は改善していますが、消費者物価はこのところ横ばいとなっています。先行きについては、雇用・所得環境の改善が続くなかで、各種政策の効果もあって緩やかに回復していくことが期待されます。ただし、海外経済の不確実性の高まりや金融資本市場の変動の影響に留意する必要があります。

オフィスの賃貸市場においては、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12月末現在の空室率は3.61%であり、前年同月比0.42%低下しています。また、同地区の平成28年12月末現在の坪当たりの平均賃料は18,540円と前年同月比4.79%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、経済産業省公表の平成28年11月の小売業販売額が前年同月比1.7%の増加と自動車小売業や織物・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0.3%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、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、立地が優れた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、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、売り物件が減少しているなかで優良な売り物件が出てくると、買い手が集中することで今後も低利回りの取引が続く可能性が高いと思料されます。

（ロ）運用実績

A. 外部成長

本投資法人は当期においては資産の取得を行っていません。

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252,220.72㎡、稼働率は98.8%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98.8%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

平成28年8月22日付で返済期限の到来した借入金10,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で10,000百万円の借入れを行いました。

その結果、平成28年12月31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

平成28年12月31日現在の本投資法人の格付けの取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：Ａ－	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6,836百万円、営業利益3,527百万円、経常利益3,055百万円、当期純利益3,054百万円となりました。

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、当期未処分利益を超えず、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3,055,728,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,800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５期	第６期	第７期	第８期	第９期
	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	自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月31日
最高（円）	376,500	400,000	300,000	295,500	285,000
最低（円）	254,900	288,900	233,800	246,000	250,500

〈4〉分配金等の実績

当期の分配金は、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期未処分利益を超えず、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3,055,728,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を7,800円としました。

期別		第５期	第６期	第７期	第８期	第９期
		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	自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月31日
当期未処分利益総額	(千円)	1,107,258	2,103,897	2,996,813	2,971,047	3,080,273
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	28,041	28,079	26,880	25,404	24,545
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	(千円) (円)	1,079,217 (7,109)	2,075,817 (6,827)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	(千円) (円)	1,079,217 (7,109)	2,075,817 (6,827)	2,969,932 (7,581)	2,945,643 (7,519)	3,055,728 (7,800)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

（注）記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を基本方針として、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5期 （平成26年12月31日）	第6期 （平成27年6月30日）	第7期 （平成27年12月31日）	第8期 （平成28年6月30日）	第9期 （平成28年12月31日）
発行可能投資口総口数	（口）	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	（口）	151,810	304,060	391,760	391,760	391,760
出資総額（注）	（百万円）	36,919	85,364	109,285	109,285	109,285
投資主数	（名）	9,816	21,096	24,862	25,570	24,814

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

氏名又は名称	所有投資口数 （口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 （%）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	70,635	18.03
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	28,449	7.26
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	20,452	5.22
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,503	3.96
双日株式会社	15,500	3.96
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,362	1.11
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	3,700	0.94
四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	2,520	0.64
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	2,507	0.64
合　計	166,970	42.62

（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

平成28年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

〈1〉投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第8期（平成28年6月30日）		第9期（平成28年12月31日）	
			保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）（注2）
信託不動産（注3）	オフィス	都心6区（注4）	122,397	54.2	122,349	54.0
		三大都市圏（注5）（都心6区は除く）	61,059	27.0	60,991	26.9
		小計	183,457	81.2	183,340	81.0
	住宅	三大都市圏（注5）（都心6区を含む）	16,959	7.5	16,814	7.4
		政令指定都市等（注6）	2,255	1.0	2,233	1.0
		小計	19,215	8.5	19,048	8.4
	商業施設	―	5,539	2.5	5,533	2.4
	合計		208,212	92.2	207,922	91.8
投資有価証券（注7）			835	0.4	848	0.4
預金・その他の資産			16,795	7.4	17,626	7.8
資産総額計（注8）			225,842 (208,212)	100.0 (92.2)	226,398 (207,922)	100.0 (91.8)

(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、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

平成28年12月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注5）	主たる用途
大宮センタービル	15,670	14,311.77	14,311.77	100.0	7.0	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,519	13,875.04	13,875.04	100.0	8.5	オフィス
タワーコート北品川	11,134	16,913.29	16,573.63	98.0	5.8	住宅
芝公園三丁目ビル	7,450	7,882.60	7,882.60	100.0	3.2	オフィス
FORECAST五反田WEST	6,782	8,981.55	8,981.55	100.0	3.4	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,371	4,337.15	4,337.15	100.0	3.0	オフィス
FORECAST桜橋	6,031	6,566.76	6,566.76	100.0	3.0	オフィス
FORECAST高田馬場	5,803	5,614.35	5,614.35	100.0	2.5	オフィス
FORECAST飯田橋	5,423	4,066.50	4,066.50	100.0	1.9	オフィス
JSプログレビル	5,408	11,988.14	11,988.14	100.0	2.4	オフィス
合計	84,596	94,537.15	94,197.49	99.6	40.7	

(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、平成28年12月31日現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、平成28年12月31日現在における各信託不動産に係る各転賃貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。
(注4)「稼働率」は、平成28年12月31日現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

〈3〉不動産等組入資産明細

平成28年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	期末算定価額(百万円)(注1)	帳簿価額(百万円)(注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	2,830	2,200
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	2,330	2,075
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	1,770	1,400
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	7,150	6,371
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	5,550	4,701
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	2,090	1,772
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	15,900	14,519
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	6,160	6,031
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	3,110	2,972
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	2,430	2,266
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	3,000	3,458
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	2,730	2,685
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	3,655
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	5,408
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	2,990	2,864
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	9,400	7,450
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	5,440	5,423
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	1,950	1,936
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	1,260	1,300
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	2,960	2,836
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	2,686
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	2,320	2,121
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	2,869
FORECAST人形町(注4)	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	2,150
FORECAST人形町PLACE(注4)	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	1,665
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	1,794.97	2,030	2,115
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	2,240
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	1,360	1,290
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	2,400
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番16号	信託受益権	2,999.68	2,240	2,300
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,120	2,044
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	5,570	5,803
目白NTビル	東京都豊島区目白二丁目1番1号	信託受益権	4,497.27	3,240	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	1,030	994
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	2,640	2,544
板橋本町ビル	東京都板橋区清水町36番1号	信託受益権	6,356.89	3,220	3,168
ANTEX24ビル	東京都台東区台東一丁目1番14号	信託受益権	2,267.59	1,730	1,786
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区台東一丁目38番9号	信託受益権	2,659.67	1,720	1,580
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	2,410	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	1,230	1,257
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	1,790	1,633
MK麹町ビル	東京都千代田区麹町四丁目2番1号	信託受益権	1,748.92	1,960	1,813
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	4,270	4,304

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)
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,707.18	2,080	2,102
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	1,520	1,460
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	1,366
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	3,163
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	4,812
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	6,790	6,782
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	17,100	15,670
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	2,900	2,900
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	2,821
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	2,830	2,506
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	13,200	11,134
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	1,700	1,584
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	1,450	1,286
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	1,105
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市北区平安 二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	849	786
シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市東区筒井 三丁目28番25号	信託受益権	1,800.00	768	714
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	690	649
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	1,890	1,786
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	3,464
光明池アクト	大阪府堺市南区鴨谷台 二丁1番3号	信託受益権	6,173.41	2,170	2,069
合　計			255,393.62	220,087	207,922

(注1)「期末算定価額」は、平成28年12月31日を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注2)「帳簿価額」は、平成28年12月31日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注3) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。
(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
平成28年 9 月1日	ダヴィンチ人形町	FORECAST人形町
平成28年12月1日	KDX人形町ビル	FORECAST人形町PLACE

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８期 (自　平成28年1月1日　至　平成28年6月30日)				第９期 (自　平成28年7月1日　至　平成28年12月31日)			
	テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%)（注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)（注4)	テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%)（注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)(注3)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)（注4)
FORECAST西新宿	16	89.0	84	1.3	17	100.0	82	1.2
日本橋プラヤビル	2	100.0	80	1.2	2	100.0	79	1.2
FORECAST四谷	13	100.0	51	0.8	13	100.0	52	0.8
FORECAST新宿AVENUE	6	100.0	197	3.0	6	100.0	204	3.0
FORECAST市ヶ谷	23	100.0	123	1.9	21	97.5	138	2.0
FORECAST三田	5	100.0	54	0.8	5	100.0	60	0.9
FORECAST新宿SOUTH	19	100.0	575	8.7	18	100.0	575	8.5
FORECAST桜橋	6	100.0	196	3.0	6	100.0	203	3.0
グリーンオーク茅場町	5	86.4	98	1.5	5	86.4	89	1.3
グリーンオーク九段	4	100.0	97	1.5	4	100.0	98	1.4
グリーンオーク高輪台	11	100.0	78	1.2	11	100.0	80	1.2
グリーンオーク御徒町	5	100.0	92	1.4	5	100.0	97	1.4
東池袋センタービル	5	100.0	90	1.4	5	100.0	110	1.6
セントラル代官山	4	100.0	86	1.3	4	100.0	86	1.3
JSプログレビル	6	70.4	149	2.3	9	100.0	165	2.4
広尾リープレックス・ビズ	8	100.0	78	1.2	8	100.0	79	1.2
芝公園三丁目ビル	4	100.0	215	3.3	4	100.0	219	3.2
FORECAST飯田橋	24	100.0	129	2.0	23	100.0	128	1.9
九段北325ビル	8	100.0	56	0.9	8	100.0	57	0.8
FORECAST内神田	5	100.0	40	0.6	5	100.0	41	0.6
イトーピア岩本町二丁目ビル	8	79.2	80	1.2	10	100.0	79	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	100.0	64	1.0	6	100.0	71	1.1
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)
FORECAST人形町	7	100.0	59	0.9	7	100.0	60	0.9
FORECAST人形町PLACE	6	100.0	54	0.8	6	100.0	55	0.8
FORECAST新常盤橋	10	85.3	46	0.7	10	85.3	46	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	67	1.0	8	100.0	69	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	6	100.0	44	0.7	6	100.0	49	0.7
FORECAST品川	5	69.8	46	0.7	6	100.0	48	0.7
西五反田8丁目ビル	8	100.0	72	1.1	8	100.0	76	1.1
藤和東五反田ビル	8	100.0	73	1.1	8	100.0	76	1.1
FORECAST高田馬場	7	100.0	162	2.5	7	100.0	172	2.5
目白NTビル	5	100.0	115	1.7	5	100.0	114	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	6	100.0	77	1.2	6	100.0	94	1.4
板橋本町ビル	4	100.0	139	2.1	4	100.0	146	2.2
ANTEX24ビル	5	73.5	43	0.7	7	100.0	45	0.7
イトーピア清洲橋通ビル	7	100.0	63	1.0	7	86.0	64	0.9

不動産等の名称	第8期（自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日）				第9期（自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日）			
	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）	テナント総数〔期末時点〕（注1）	稼働率〔期末時点〕（%）（注2）	不動産賃貸事業収益〔期間中〕（百万円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）
イーストサイドビル	4	100.0	50	0.8	4	100.0	52	0.8
I・S南森町ビル	16	100.0	92	1.4	16	100.0	96	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	72	1.1	22	100.0	73	1.1
MK麹町ビル	8	74.0	47	0.7	9	100.0	61	0.9
虎ノ門桜ビル	7	72.5	52	0.8	9	89.5	67	1.0
ラ・ベリテAKASAKA	6	100.0	41	0.6	6	100.0	56	0.8
神田オーシャンビル	24	100.0	47	0.7	24	100.0	48	0.7
Shinto GINZA EAST	6	100.0	32	0.5	6	100.0	36	0.5
ニューリバービルディング	12	69.5	68	1.0	13	90.1	65	1.0
FORECAST早稲田FIRST	8	100.0	141	2.1	6	85.2	116	1.7
FORECAST五反田WEST	13	100.0	215	3.3	13	100.0	228	3.4
大宮センタービル	26	98.6	477	7.2	27	100.0	479	7.0
三井住友銀行高麗橋ビル	22	98.6	108	1.6	23	100.0	121	1.8
NORE伏見	7	100.0	104	1.6	7	100.0	106	1.6
NORE名駅	20	100.0	92	1.4	20	100.0	97	1.4
タワーコート北品川	263	94.4	392	5.9	273	98.0	393	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	67	99.1	49	0.7	66	96.9	50	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	95.8	23	0.4	40	95.5	24	0.4
神田リープレックス・リズ	40	97.9	55	0.8	41	100.0	53	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	23	96.1	140	2.1	24	97.0	140	2.1
合　計	946	95.9	6,600	100.0	966	98.8	6,804	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貸を受けている転借人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。
（注2）「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
（注4）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。
（注5）エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
（注6）転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

〈4〉有価証券組入資産明細

平成28年12月31日現在における本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（注1）		評価額（注1）（注2）		評価損益（百万円）	備考
			単価（千円）	金額（百万円）	単価（千円）	金額（百万円）		
合同会社ニコラスキャピタル6匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	—	—	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	—	—	99	—	99	—	（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	—	—	521	—	521	—	（注5）
合　計		—	—	848	—	848	—	

（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、「ホーマ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「ダイアビル名駅」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	85,500,000	63,700,000	△70,204（注3）
合　計		85,500,000	63,700,000	△70,204

（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12月31日現在同欄及び前記「〈4〉有価証券組入資産明細」の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈7〉国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

〈1〉資本的支出の予定

本投資法人が平成28年12月31日現在保有する資産に関し、第10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
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29年 1 月 至 平成29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 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	29	―	―
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12月 至 平成29年 6 月	16	―	―
		中央監視設備更新工事〔4期〕	自 平成28年12月 至 平成29年 6 月	17	―	―
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	機械式駐車場保全工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	10	―	―
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29年 1 月 至 平成29年 6 月	10	―	―
		エレベーター改修工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	20	―	―
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	受変電設備高圧化工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	16	―	―
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29年 1 月 至 平成29年 6 月	10	―	―
		4階空調機更新工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	44	―	―
		外壁修繕及び屋上防水	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	58	―	―
ANTEX24ビル	東京都台東区	駐車場設備修繕工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 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 平成28年12月 至 平成29年 6 月	27	―	―
I･S南森町ビル	大阪府大阪市	立体駐車場改修工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	19	―	―
タワーコート北品川	東京都品川区	照明LED化工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	14	―	―
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 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	14	―	―
		外壁修繕工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	49	―	―
		火災受信機更新	自 平成29年 1 月 至 平成29年 6 月	17	―	―

（注）「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉期中の資本的支出

本投資法人が平成28年12月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は466百万円であり、費用に区分された修繕費86百万円と合わせ、計552百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	期　間	支出金額（百万円）（注）
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	立体駐車場整備工事	自 平成28年12月 至 平成28年12月	42
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 9 月 至 平成28年10月	21
ANTEX24ビル	東京都台東区	外壁修繕工事	自 平成28年11月 至 平成28年12月	17
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10月 至 平成28年12月	71
		照明LED化工事	自 平成28年10月 至 平成28年12月	26
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 7 月	29
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11月 至 平成28年12月	12
		中央監視設備更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成28年11月	11
光明池アクト	大阪府堺市	エレベーター改修工事（1号機）	自 平成28年12月 至 平成28年12月	13
		照明LED化工事	自 平成28年12月 至 平成28年12月	12
その他の資本的支出				206
合　　計				466

（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5期 自 平成26年 7月 1日 至 平成26年12月31日	第6期 自 平成27年1月 1日 至 平成27年6月30日	第7期 自 平成27年 7月 1日 至 平成27年12月31日	第8期 自 平成28年1月 1日 至 平成28年6月30日	第9期 自 平成28年 7月 1日 至 平成28年12月31日
当期首積立金残高	45	174	480	553	694
当期積立額	161	400	468	466	458
当期積立金取崩額	33	93	395	326	466
次期繰越額	174	480	553	694	687

（注）上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第８期 自 平成28年１月 １日 至 平成28年６月30日	第９期 自 平成28年 ７月 １日 至 平成28年12月31日
(a) 資産運用報酬（注1）	511,448	527,285
(b) 資産保管手数料	12,887	12,995
(c) 一般事務委託手数料	49,751	50,230
(d) 役員報酬	2,160	4,200
(e) 会計監査人報酬	13,000	13,000
(f) その他営業費用	98,266	94,725
合　計	687,514	702,436

(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12月31日現在における金融機関ごとの借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(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	平成27年２月12日	2,000	—	0.31	平成28年８月22日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	—					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	—					
	株式会社三井住友銀行		2,000	—					
	株式会社りそな銀行		1,000	—					
	株式会社新生銀行		500	—					
	みずほ信託銀行株式会社		500	—					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年４月24日	6,500	6,500	0.25(注4)	平成29年４月24日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,100	2,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,400	1,400					
	株式会社三井住友銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年12月19日	3,700	3,700	0.24(注4)	平成29年８月21日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成27年２月12日	1,500	1,500	0.24(注4)	平成29年８月21日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	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					
	計		31,800	21,800					

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	平成26年４月24日	4,600	4,600	0.80	平成30年４月24日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	三菱UFJ信託銀行株式会社		900	900					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	株式会社りそな銀行		750	750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年７月２日	400	400	0.44(注4)	平成30年４月24日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年１月８日	5,700	5,700	0.22(注4)	平成30年８月20日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	平成27年２月12日	500	500	0.22(注4)	平成30年８月20日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社新生銀行		1,000	1,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成26年４月24日	1,070	1,070	0.91	平成31年４月24日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年４月24日	2,300	2,300	0.51(注4)	平成31年４月24日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,100	1,100					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行		1,250	1,250					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社新生銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	野村信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年７月２日	2,500	2,500	0.54(注4)	平成31年７月22日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行		750	750					
	みずほ信託銀行株式会社		750	750					

区分	借入先	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	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3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	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3）	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4）	平成32年７月21日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		2,000	2,000					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行		1,750	1,750					
	みずほ信託銀行株式会社		1,750	1,750					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年４月25日	2,000	2,000	0.36（注4）	平成33年４月20日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		2,500	2,500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成28年８月22日	—	4,000	0.38（注4）	平成33年８月20日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		—	2,000					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		—	2,000					
	株式会社りそな銀行		—	1,000					
	株式会社新生銀行		—	500					
	みずほ信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社三菱東京UFJ銀行	平成27年２月12日	500	500	1.24	平成35年２月20日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	計		71,770	81,770					
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）使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。
（注4）金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

〈3〉投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈4〉短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈5〉新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

〈2〉その他の資産の売買状況等

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

〈3〉特定資産の価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

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7月1日から平成28年12月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1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）	9,176	双日インシュアランス株式会社	9,176	100.0%
管理業務費	505,020	双日総合管理株式会社	266,889	52.8%
その他賃貸事業費用	248,155	双日総合管理株式会社	19,897	8.0%

（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。）　　229,196千円

〈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。

(単位：千円)

	前期（ご参考）(平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,735,973	4,269,839
信託現金及び信託預金	11,906,745	12,204,569
営業未収入金	128,226	100,762
前払費用	356,318	351,021
未収還付法人税等	—	2,597
その他	3,479	12,520
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,130,743	16,941,311
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	※1 47,963,163	※1 48,349,873
減価償却累計額	△3,356,559	△4,100,611
信託建物（純額）	44,606,603	44,249,261
信託構築物	148,697	155,644
減価償却累計額	△24,249	△28,886
信託構築物（純額）	124,447	126,758
信託機械及び装置	20,277	74,342
減価償却累計額	△2,023	△3,527
信託機械及び装置（純額）	18,254	70,815
信託工具、器具及び備品	33,979	50,572
減価償却累計額	△4,351	△7,590
信託工具、器具及び備品（純額）	29,628	42,982
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	192,405,630	192,119,660
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	835,615	848,175
敷金及び保証金	10,110	10,110
長期前払費用	613,474	614,313
その他	40,786	58,074
投資その他の資産合計	1,499,986	1,530,672
固定資産合計	209,712,019	209,456,735
資産合計	225,842,763	226,398,047

(単位：千円)

	前期（ご参考）(平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	608,203	809,189
1年内返済予定の長期借入金	21,600,000	21,800,000
未払費用	203,011	218,573
未払法人税等	399	—
未払消費税等	173,668	176,742
繰延税金負債	669	3,160
前受金	1,095,942	1,091,790
その他	443,197	251,084
流動負債合計	24,125,092	24,350,541
固定負債		
長期借入金	81,970,000	81,770,000
信託預り敷金及び保証金	7,481,160	7,880,370
繰延税金負債	2,767	7,802
固定負債合計	89,453,927	89,658,172
負債合計	113,579,020	114,008,714
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	109,285,298	109,285,298
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,971,047	3,080,273
剰余金合計	2,971,047	3,080,273
投資主資本合計	112,256,346	112,365,572
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	7,395	23,761
評価・換算差額等合計	7,395	23,761
純資産合計	※2 112,263,742	※2 112,389,333
負債純資産合計	225,842,763	226,398,047

III 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,978,263	※1 6,110,177
その他賃貸事業収入	※1 622,699	※1 693,951
受取配当金	6,283	32,307
営業収益合計	6,607,246	6,836,436
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,631,928	※1 2,606,741
資産運用報酬	511,448	527,285
資産保管手数料	12,887	12,995
一般事務委託手数料	49,751	50,230
役員報酬	2,160	4,200
会計監査人報酬	13,000	13,000
その他営業費用	98,266	94,725
営業費用合計	3,319,442	3,309,177
営業利益	3,287,804	3,527,258
営業外収益		
受取利息	1,576	76
還付消費税等	117,700	—
還付加算金	1,527	—
営業外収益合計	120,805	76
営業外費用		
支払利息	256,152	247,058
融資関連費用	207,946	224,763
営業外費用合計	464,099	471,822
経常利益	2,944,509	3,055,512
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	2,944,810	3,055,512
法人税、住民税及び事業税	641	643
法人税等調整額	2	△ 0
法人税等合計	643	643
当期純利益	2,944,167	3,054,868
前期繰越利益	26,880	25,404
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,971,047	3,080,273

IV 投資主資本等変動計算書

前期（自　平成28年1月1日　至　平成28年6月30日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

当期（自　平成28年7月1日　至　平成28年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項　目	前期（ご参考） 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。	有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　2～63年 信託構築物　2～45年 信託機械及び装置　10年 信託工具、器具及び備品　3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　2～63年 信託構築物　2～45年 信託機械及び装置　10年 信託工具、器具及び備品　3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。

項　目	前期（ご参考） 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (平成28年6月30日)	当期 (平成28年12月31日)
※1.　国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物　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　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28年1月1日 至 平成28年6月30日			当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31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	4,791,335		賃料収入	4,937,931	
共益費	976,457		共益費	951,841	
駐車場収入	210,470	5,978,263	駐車場収入	220,404	6,110,177
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	517,826		水道光熱費収入	577,592	
その他賃貸収入	104,872	622,699	その他賃貸収入	116,358	693,951
不動産賃貸事業収益合計		6,600,962	不動産賃貸事業収益合計		6,804,128
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	502,692		管理業務費	505,020	
水道光熱費	490,760		水道光熱費	482,195	
損害保険料	6,951		損害保険料	7,175	
修繕費	117,424		修繕費	86,342	
租税公課	499,659		租税公課	499,639	
減価償却費	743,048		減価償却費	753,613	
固定資産除却損	938		固定資産除却損	1,849	
信託報酬	23,550		信託報酬	22,750	
その他賃貸事業費用	246,903		その他賃貸事業費用	248,155	
不動産賃貸事業費用合計		2,631,928	不動産賃貸事業費用合計		2,606,741
C.　不動産賃貸事業損益 （A−B）		3,969,034	C.　不動産賃貸事業損益 （A−B）		4,197,387
※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28年1月1日 至 平成28年6月30日		当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日	
※1.　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1.　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	4,000,000口	発行可能投資口総口数	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28年6月30日)		当期 (平成28年12月31日)	
1.　繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳		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)	(繰延税金資産)	(単位：千円)
未払事業税損金不算入額	1	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	1	繰延税金資産合計	1
(繰延税金負債)		(繰延税金負債)	
繰延ヘッジ損益	3,438	繰延ヘッジ損益	10,964
繰延税金負債合計	3,438	繰延税金負債合計	10,964
繰延税金負債の純額	3,437	繰延税金負債の純額	10,962
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	31.74%
(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	△31.74%
住民税均等割	0.02%	住民税均等割	0.02%
その他	0.01%	その他	0.00%
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28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 平成28年1月1日　至 平成28年6月30日）（ご参考）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク

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

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

（3）金融商品に係るリスク管理体制

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

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用すること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

当期（自 平成28年7月1日　至 平成28年12月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

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

デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限り、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

平成28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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 平成28年1月1日　至 平成28年6月30日）（ご参考）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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。

当期（自 平成28年7月1日　至 平成28年12月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
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平成28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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 平成28年1月1日　至 平成28年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年7月1日　至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 平成28年1月1日　至 平成28年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
利害関係人等	双日総合管理株式会社	不動産管理業	—	駐車場収入	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		
				融資関連費用	19,986	前払費用	35,329
						長期前払費用	65,427

（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7月1日　至 平成28年12月31日）

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
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。

（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28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
当期純利益（千円）	2,944,167	3,054,868
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）	2,944,167	3,054,868
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 平成28年1月1日　至 平成28年 6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年7月1日　至 平成28年12月31日）

該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 平成28年1月1日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年7月1日 至 平成28年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
Ⅰ 当期未処分利益	2,971,047,942	3,080,273,361
Ⅱ 分配金の額	2,945,643,440	3,055,728,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(7,519)	(7,800)
Ⅲ 次期繰越利益	25,404,502	24,545,361

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、当期未処分利益を超えず、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。 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、当期未処分利益を超えず、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。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年2月13日

日本リート投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　松本大明

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　山田大介

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の平成28年7月1日から平成28年12月31日までの第9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 自　平成28年1月１日 至　平成28年6月30日	当期 自　平成28年７月１日 至　平成28年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,944,810	3,055,512
減価償却費	743,048	753,613
固定資産除却損	938	1,849
固定資産圧縮損	52,776	―
受取利息	△1,576	△76
支払利息	256,152	247,058
営業未収入金の増減額（△は増加）	△2,597	27,093
前払費用の増減額（△は増加）	△16,019	5,296
長期前払費用の増減額（△は増加）	△2,662	△839
未収消費税等の増減額（△は増加）	606,571	―
未払消費税等の増減額（△は減少）	173,668	3,074
営業未払金の増減額（△は減少）	8,160	△6,439
未払費用の増減額（△は減少）	△23,808	13,872
前受金の増減額（△は減少）	59,315	△4,151
その他	△25,302	△20,327
小計	4,773,474	4,075,535
利息の受取額	1,576	76
利息の支払額	△258,924	△245,369
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	1,344	△3,640
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,517,472	3,826,602
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	△547,295	△255,360
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	448,548	431,227
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△310,869	△232,627
投資有価証券の払戻による収入	―	3,935
投資有価証券の取得による支出	△721,241	△5,579
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	△1,132,479	△59,648
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	8,500,000	10,000,000
長期借入金の返済による支出	△9,400,000	△10,000,000
分配金の支払額	△2,963,452	△2,935,264
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,863,452	△2,935,264
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△478,459	831,690
現金及び現金同等物の期首残高	16,121,179	15,642,719
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,642,719	※1 16,474,409

（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 平成28年1月１日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年７月１日 至 平成28年12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

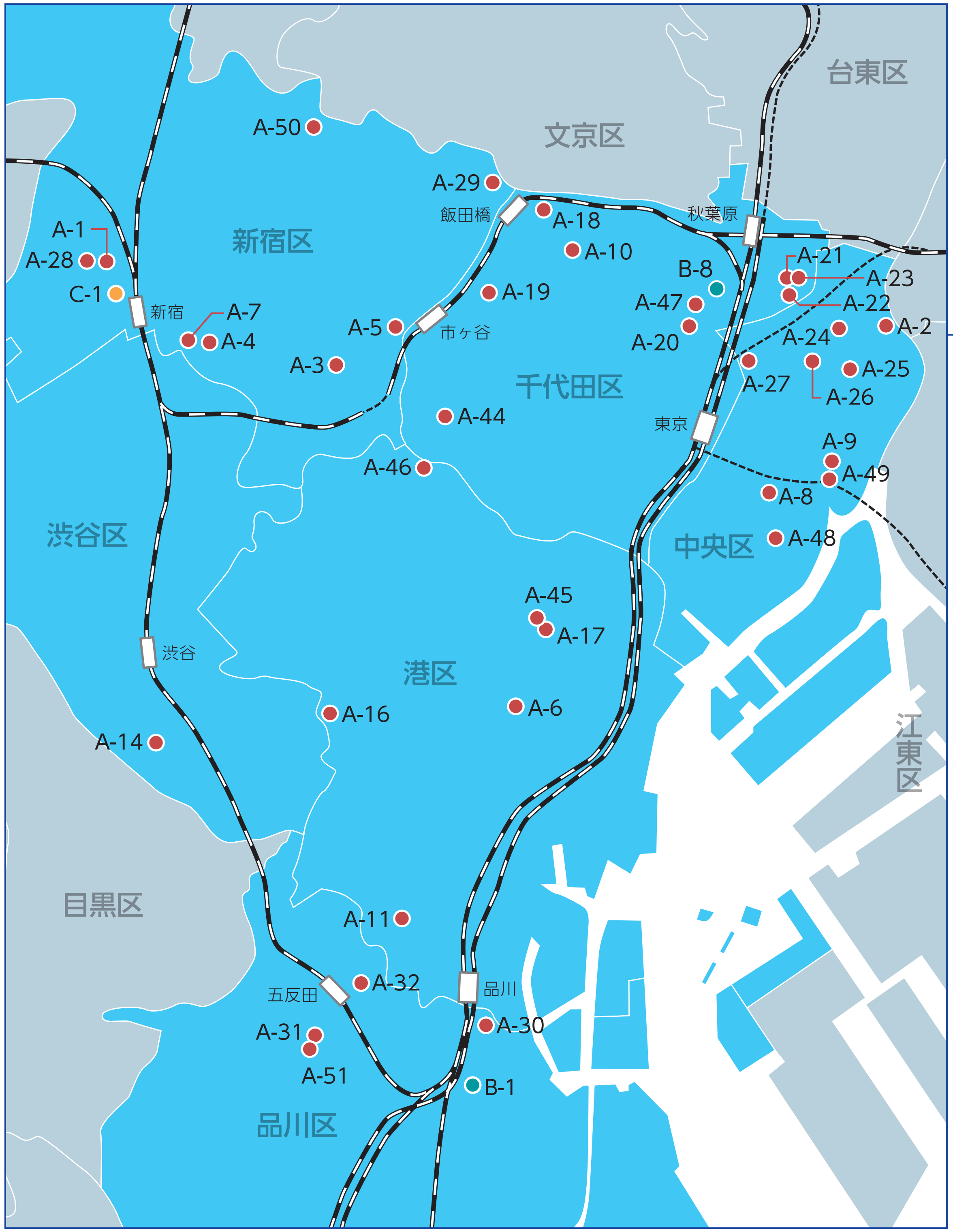
前期 自 平成28年1月１日 至 平成28年6月30日	当期 自 平成28年７月１日 至 平成28年12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成28年6月30日現在） （単位:千円） 現金及び預金 3,735,973 信託現金及び信託預金 11,906,745 現金及び現金同等物 15,642,719	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （平成28年12月31日現在） （単位:千円） 現金及び預金 4,269,839 信託現金及び信託預金 12,204,569 現金及び現金同等物 16,474,409

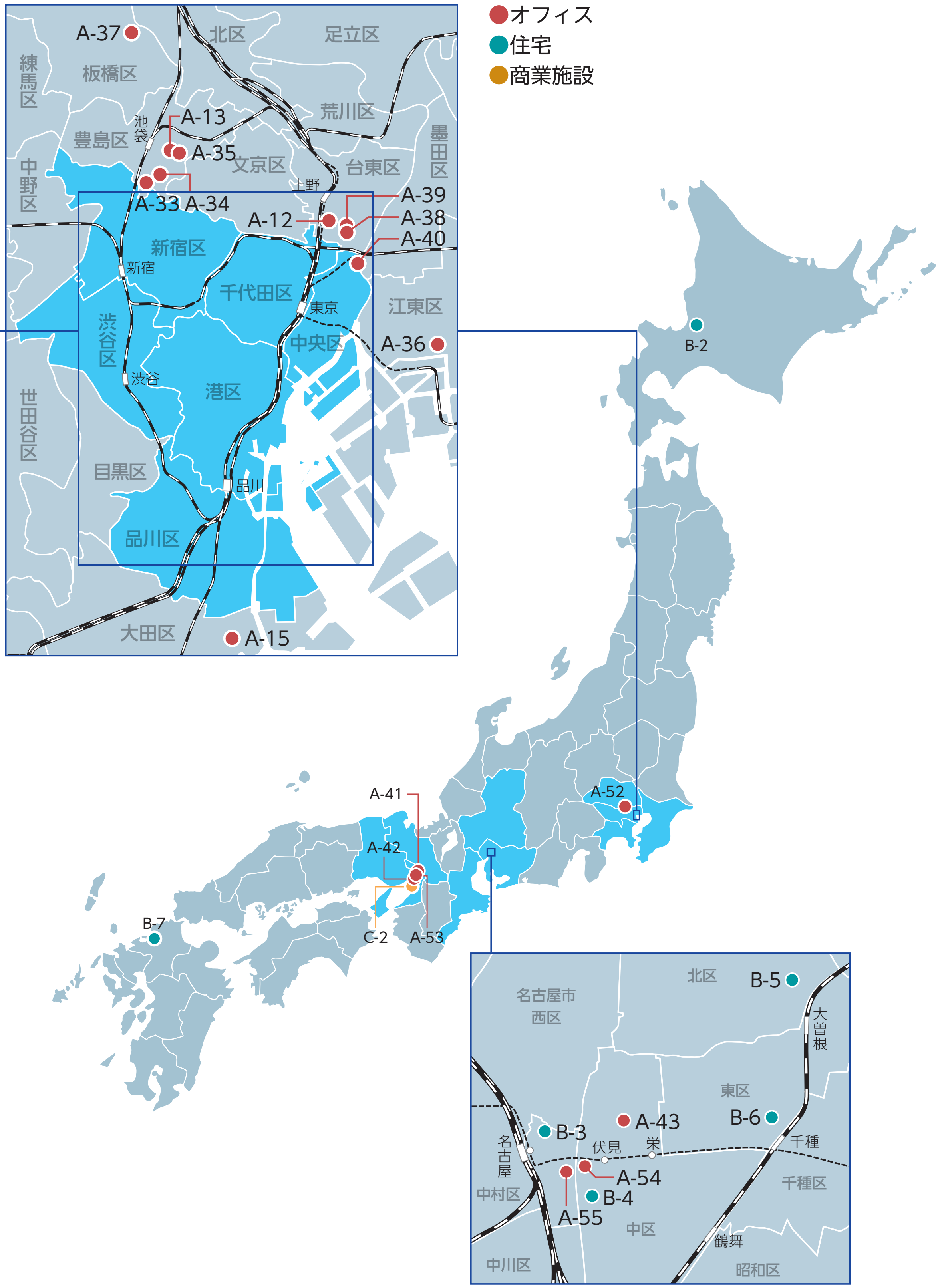
ポートフォリオ一覧

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	2,830	1.1	5.5	100.0	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	2,330	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	1,770	0.7	5.4	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	7,150	3.2	4.5	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	5,550	2.3	4.6	97.5	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	2,090	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	15,900	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	6,160	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	3,110	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	2,430	1.1	4.9	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	3,000	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	2,730	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	4.0	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	100.0	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	2,990	1.4	4.7	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	9,400	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	5,440	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	1,950	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	1,260	0.6	4.8	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	2,960	1.4	5.0	100.0	平成 3年 2月	4.1
都心6区	A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,640	2,690	1.3	4.8	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	2,320	1.0	5.2	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	4.8	100.0	平成 元年 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	4.8	100.0	平成 2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	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	2,270	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	1,360	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	4.6	100.0	平成 元年 2月	11.6
都心6区	A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	2,240	1.1	4.7	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	5,570	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	3,240	1.5	5.3	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	1,030	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	2,640	1.2	5.7	100.0	平成 2年 3月	11.9
三大都市圏	A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	3,146	3,220	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	100.0	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	1,720	0.8	5.8	86.0	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	1,470	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	1,230	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	1,626	1,790	0.8	5.8	100.0	昭和63年 7月	7.1
都心6区	A-44	MK麹町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,781	1,960	0.9	4.6	100.0	平成 9年 3月	4.3
都心6区	A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	4,270	2.0	3.9	89.5	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	4.3	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	1,520	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	4.5	100.0	平成 2年 9月	5.3
都心6区	A-49	ニューリバービルディング	オフィス	東京都中央区	3,000	2,960	1.5	4.6	90.1	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	4,900	2.3	4.7	85.2	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	6,790	3.2	4.5	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	17,100	7.6	5.2	100.0	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	2,900	1.4	5.1	100.0	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	2,840	3,020	1.4	5.1	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	2,520	2,830	1.2	5.5	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	13,200	5.8	5.1	98.0	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	1,700	0.8	6.6	100.0	平成13年 3月	1.3
三大都市圏	B-3	マイアトリア名駅	住宅	愛知県名古屋市	1,280	1,450	0.6	5.7	96.9	平成18年 3月	4.4
三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	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	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	695	768	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	690	0.3	5.5	95.5	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	1,890	0.9	4.7	100.0	平成18年 1月	4.4
都心6区	C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	3,350	3,470	1.6	4.2	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	2,170	1.0	6.4	97.0	昭和63年 4月	12.7
合計65物件					204,852	220,087	100.0	4.9	98.8	―	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) 稼働率は平成28年12月末時点の数値です。
(注3) ポートフォリオ全体のPML値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社作成の平成27年5月付「65物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づき記載しています。

ポートフォリオマップ

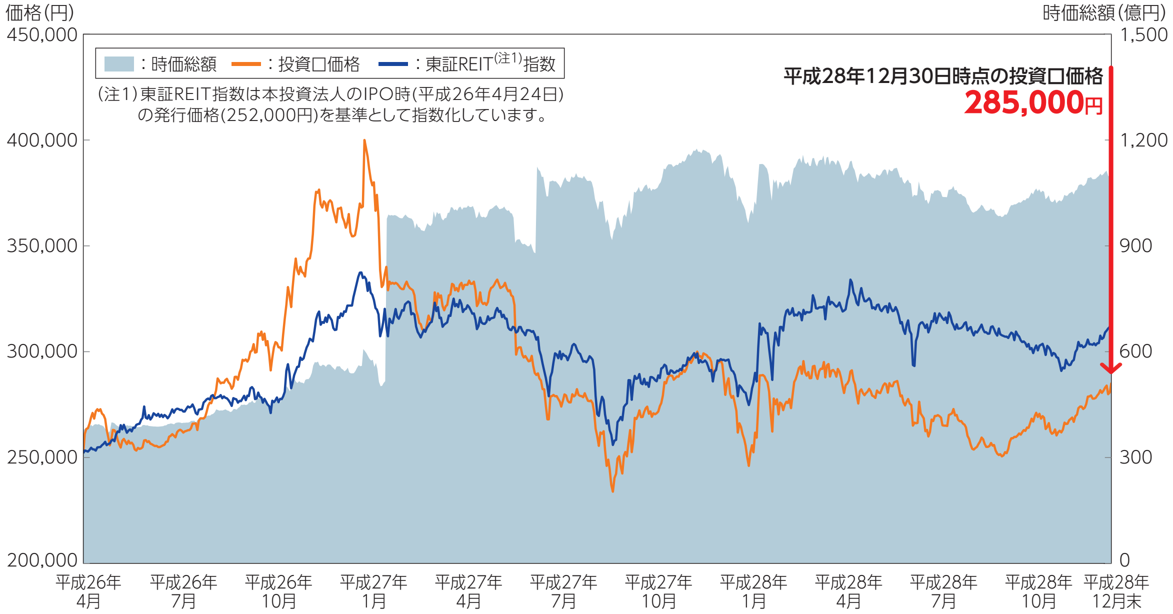

台東区
文京区
A-50
A-29
飯田橋
A-18
秋葉原
A-10
新宿区
A-1
A-28
C-1
新宿
A-7
A-4
A-3
A-5
市ヶ谷
A-19
B-8
A-47
A-20
A-21
A-23
A-22
A-2
A-24
A-25
A-27
A-26
千代田区
A-44
東京
A-46
A-9
A-49
A-8
渋谷区
中央区
A-48
A-45
A-17
渋谷
港区
A-16
A-6
A-14
江東区
目黒区
A-11
A-32
五反田
品川
A-31
A-30
A-51
B-1
品川区


A-37
北区
足立区
練馬区
板橋区
A-13
荒川区
豊島区
池袋
A-35
文京区
台東区
墨田区
中野区
上野
A-33
A-34
A-39
A-12
A-38
A-40
新宿区
新宿
千代田区
東京
江東区
渋谷区
中央区
A-36
渋谷
港区
世田谷区
目黒区
品川
品川区
大田区
A-15
オフィス
住宅
商業施設
B-2
A-52
A-41
A-42
B-7
C-2
A-53
名古屋市
西区
北区
B-5
大曽根
東区
B-3
A-43
B-6
名古屋
伏見
栄
千種
中村区
A-54
B-4
千種区
A-55
中区
鶴舞
中川区
昭和区

投資口の状況

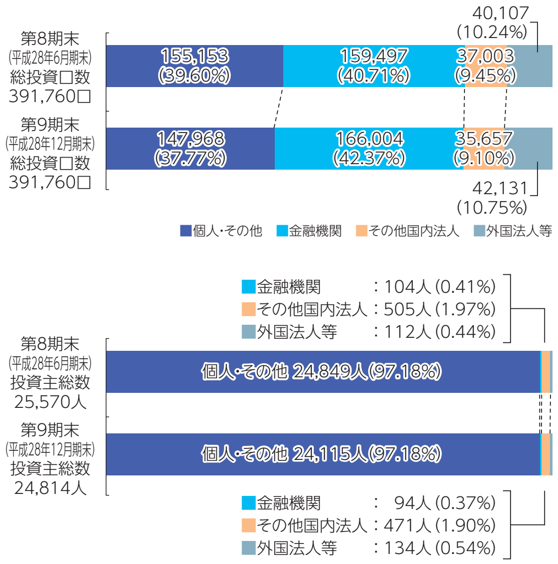
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された平成26年4月24日から平成28年12月30日（第9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



主な投資主の状況（第9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）	70,635	18.03%
2	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	28,449	7.26%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	20,452	5.22%
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	15,503	3.96%
5	双日株式会社	15,500	3.96%
6	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,362	1.11%
7	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	3,700	0.94%
8	四国旅客鉄道株式会社	3,342	0.85%
9	NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S.A.	2,520	0.64%
10	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	2,507	0.64%
	合計	166,970	42.62%

投資主インフォメーション

投資主メモ

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

▶住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

▶分配金について

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

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

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

▶分配金計算書について

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

投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調書には投資主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下さい。

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下さい。
三菱UFJ信託銀行株式会社
証券代行部（0120-232-711）