

## 【REIT中間決算短信様式・作成要領】

- REIT中間決算短信様式
  - ・ 開示事項の構成
  - ・ サマリー情報様式
- REIT中間決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意

### □ REIT中間決算短信様式

#### ・ 開示事項の構成

※ 下線を付した開示事項は重要性等に応じて開示・記載を省略できるものです。詳細は、開示・記載上の注意をご覧ください。

- I サマリー情報（定型様式）
  - 1. 運用、資産の状況
    - (1) 運用状況
    - (2) 財政状態
    - (3) キャッシュ・フローの状況
  - 2. 運用状況の予想
  - ※その他
    - (1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示
    - (2) 発行済投資口の総口数
  - ※特記事項
- II 定性的情報・財務諸表等
  - 1. 運用状況
    - (1) 運用状況
    - (2) 投資リスク
    - (3) 継続企業の前提に関する重要事象等
  - 2. 財務諸表
    - (1) 中間貸借対照表
    - (2) 中間損益計算書
    - (3) 中間投資主資本等変動計算書
    - (4) 中間キャッシュ・フロー計算書
    - (5) 継続企業の前提に関する注記
    - (6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記
    - (7) 会計方針の変更に関する注記
    - (8) 会計上の見積りの変更に関する注記
    - (9) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記
    - (10) 中間財務諸表に関する注記事項
      - a 中間貸借対照表
      - b 中間損益計算書
      - c 中間投資主資本等変動計算書
      - d 中間キャッシュ・フロー計算書
      - e リース取引
      - f 金融商品
      - g 有価証券
      - h デリバティブ取引
      - i 資産除去債務
      - j 賃貸等不動産
      - k 1口当たり情報
      - l 重要な後発事象
    - (11) 発行済投資口の総口数の増減
  - 3. 参考情報
    - (1) 運用資産等の価格に関する情報
    - (2) 資本的支出の状況
  - 4. その他

・ サマリー情報様式

\*\*\*\*年\*\*月期 中間決算短信(REIT)

\*\*\*\*年\*\*月\*\*日

不動産投資信託証券発行者名 ○○○○投資法人 上場取引所  
 コーディング番号 \*\*\*\* U R L http://  
 代表者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 資産運用会社名 ○○○○株式会社  
 代表者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 問合せ先責任者 (役職名) ○○ ○○ (氏名) ○○ ○○  
 T E L \*\*(\*\*\*)\*\*\*\*

半期報告書提出予定日 \*\*\*\*年\*\*月\*\*日

中間決算補足説明資料作成の有無 : 有・無  
 中間決算説明会開催の有無 : 有・無 (○○○向け)

(百万円未満切捨て)

1. \*\*\*\*年\*\*月期中間期の運用、資産の状況(\*\*\*\*年\*\*月\*\*日～\*\*\*\*年\*\*月\*\*日)

(1) 運用状況

(%表示は通期は対前期、対前年中間期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		中間(当期)純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
****年**月中間期								
****年**月中間期								
****年**月期								

	1口当たり 中間(当期)純利益
****年**月中間期	円
****年**月中間期	
****年**月期	

(2) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
****年**月中間期				
****年**月中間期				
****年**月期				

(3) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
****年**月中間期				
****年**月中間期				
****年**月期				

2. \*\*\*\*年\*\*月期の運用状況の予想(\*\*\*\*年\*\*月\*\*日～\*\*\*\*年\*\*月\*\*日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
****年**月期										

(参考) 1口当たり予想当期純利益(\*\*\*\*年\*\*月期) 円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 有・無  
② ①以外の会計方針の変更 : 有・無  
③ 会計上の見積りの変更 : 有・無  
④ 修正再表示 : 有・無

[(注) 詳細は、○ページ「会計方針の変更に関する注記」、○ページ「会計上の見積りの変更に関する注記」、○ページ「過去の誤謬の修正再表示に関する注記」をご覧ください。]

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)

****年**月中旬期	<input type="checkbox"/>	****年**月中旬期	<input type="checkbox"/>	****年**月期	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	-----------	--------------------------

② 期末自己投資口数

****年**月中旬期	<input type="checkbox"/>	****年**月中旬期	<input type="checkbox"/>	****年**月期	<input type="checkbox"/>
-------------	--------------------------	-------------	--------------------------	-----------	--------------------------

(注) 1口当たり中間(当期)純利益の算定の基礎となる投資口数については、○ページ「1口当たり情報」をご覧ください。

※ 中間決算短信は公認会計士又は監査法人の中間監査の対象外です。

※ 特記事項

([ ]内は、一定の場合に省略することができます。)

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

(当中間期の概況)

(下期の見通し)

### (2) 投資リスク

### (3) 継続企業の前提に関する重要事象等

## 2. 財務諸表

### (1) 中間貸借対照表

### (2) 中間損益計算書

### (3) 中間投資主資本等変動計算書

### (4) 中間キャッシュ・フロー計算書

### (5) 継続企業の前提に関する注記

### (6) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

### (7) 会計方針の変更に関する注記

### (8) 会計上の見積りの変更に関する注記

### (9) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記

### (10) 中間財務諸表に関する注記事項

### (11) 発行済投資口の総口数の増減

## 3. 参考情報

### (1) 運用資産等の価格に関する情報

### (2) 資本的支出の状況

## 4. その他

以 上

□ REIT中間決算短信の開示事項及び開示・記載上の注意

【全般】

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(作成様式)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信の「サマリー情報」(定型様式)及び「定性的情報・財務諸表等」はA4版で作成してください。</li> </ul>
(目次、ページ番号)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信(サマリー情報は除く。)には、利用者の利便性の向上の観点から、目次、ページ番号を記載してください。</li> </ul>
(ヘッダーへの不動産投資信託証券発行者名の記載等)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信の各ページ(サマリー情報は除く。)右上部分に、「不動産投資信託証券発行者名」、「4桁の銘柄コード(従来、証券コードとして取り扱われていたもの)」、「〇〇〇〇年〇〇月期中間決算短信」を記載してください。</li> </ul> <p>[記載例]</p> <p style="text-align: center;">〇〇〇〇投資法人(1234) 〇〇〇〇年〇〇月期中間決算短信</p> <p>※ このほか、ヘッダー、フッター部分等に、自社のロゴマーク等を記載していただいても差し支えありません。</p>

I サマリー情報(定型様式)

開示事項・内容	開示・記載上の注意
<b>全般</b>	
(単位、端数の処理)	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり数値を除き、金額は、百万円単位とし、原則として百万円未満切捨てとしてください。ただし、百万円未満四捨五入でも差し支えありません。いずれの場合も「1. 〇〇〇〇年〇〇月中間期の運用、資産の状況」欄の上部右端にその旨を記載してください。</li> <li>1口当たり指標や対前年中間増減率等の計算の基礎となる数値は、端数処理を行う前の数値を基礎として計算してください。</li> <li>端数処理の方法は、有価証券報告書と端数処理方法を合わせるための変更など合理的な理由がある場合を除き、原則として当期と前期を同一の方法としてください。</li> <li>端数処理した結果、当該数値が「0」となる場合は、そのまま「0」と記載してください。端数処理する以前の数値が負の数(マイナス)である場合には、「△0」と記載してください。</li> <li>記載する財務数値及び財務指標については、記載すべき数値が「0」となる場合(端数処理の結果、0となった場合を含みます。)には、そのまま「0」と記載してください。そもそも該当する数値が存在しない項目である場合には、「-」と記載してください。</li> </ul>
(ページ番号等の表示)	<ul style="list-style-type: none"> <li>中間決算短信の「サマリー情報」にページ番号、目次、ヘッダー情報を付す必要はありません。</li> </ul>
(マイナスの数値の表示方法)	<ul style="list-style-type: none"> <li>マイナスの場合は、数値の前に「△」を表示してください。</li> </ul>
<b>表題等部分</b>	
(表題)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「〇〇〇〇年〇〇月期 中間決算短信(REIT)」と記載してください。</li> </ul>
(半期報告書提出予定日)	<ul style="list-style-type: none"> <li>当期に係る半期報告書について、中間決算発表日現在における提出予定日を記載してください。</li> </ul> <p>※ 決算発表日後に提出日の変更が行われた場合においても、変更した旨の開示は必須ではありません。</p>
(中間決算補足説明資料作成の有無)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算補足説明資料(上場REITの発行者等が決算短信以外に決算の内容を補足・説明するために投資者に提供する資料をいい、書類、映像等の形式は問いません。)の作成有無(作成を予定している場合を含みます。)を記載してください。</li> </ul>
(中間決算説明会開催の有無)	<ul style="list-style-type: none"> <li>決算に係る説明会(決算内容に係る説明を行い、参加者と説明時に質疑応答が可能なものをいい、対面、電話、インターネット等の形式は問いません。)の開催有無(開催を予定している場合を含みます。)を記載してください。</li> </ul> <p>※ 必要に応じて、説明会の対象者の種別を「決算説明会開催の有無」の右側に記載</p>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<p>してください。</p> <p>※ 中間決算の内容を投資者にわかりやすく伝達するため、中間決算説明会など投資者に対する的確な説明機会を設けるなどの対応を行うことが望まれます（東証として開催を強制するものではありません。）。</p>
<b>1. ○○○○年○○月中旬期の運用、資産の状況</b>	
[全般]	
(当期・前期の順序)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当中間期を上段に、前年中間期を下段に記載してください。</li> </ul>
(対前年中間期増減率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の算式で計算した数値を記載してください（小数第一位未満を原則として四捨五入）。 <math display="block">\left( \frac{\text{当中間期の数値}}{\text{前年中間期の数値}} - 1 \right) \times 100</math> </li> <li>・ 当中間期・前年中間期の一方若しくは両方がマイナスの場合又は対前年中間期増減率が1000%以上となる場合は「-」と記載してください。</li> </ul>
(1) 運用状況	
(全般)	
(1口当たり中間（当期）純利益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「一株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）に従い算出してください（円未満を原則として切捨て）。</li> <li>・ 投資口の分割等を行った場合には、前期に係る投資口数は、前期の期首に投資口の分割等が行われたと仮定して数値を算定し、記載したうえで、欄外に投資口の分割等を行った旨を記載してください。</li> </ul>
(2) 財政状態	
(総資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当中間期末及び前年中間期末における中間貸借対照表上の「資産合計」の金額を記載してください。</li> </ul>
(純資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 当中間期末及び前年中間期末における中間貸借対照表上の「純資産合計」の金額を記載してください。</li> </ul>
(自己資本比率)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 次の算式で計算した数値を記載してください（小数第一位未満を原則として四捨五入）。 <math display="block">\frac{\text{中間期末自己資本}}{\text{中間期末資産の部合計}} \times 100</math> </li> </ul>
(1口当たり純資産)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 「一株当たり当期純利益に関する会計基準」（企業会計基準第2号）及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第4号）に従い算出してください（円未満を原則として切捨て）。</li> <li>・ 投資口の分割等を行った場合には、前期に係る投資口数は、前期の期首に投資口の分割等が行われたと仮定して数値を算定し、記載したうえで、欄外に投資口の分割等を行った旨を記載してください。</li> </ul>
<b>2. △△△△年△△月期の運用状況の予想</b>	
(全般)	
ー 予想指標	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）、1口当たり利益超過分配金の予想を開示してください。</li> <li>※ 開示する指標は上記指標に限定されるものではなく、各社の実態に応じて適切な指標を追加することを妨げるものではありません（予想欄に入力しきれない場合は、「サマリー情報」の次ページに欄を設けて記載してください。）。</li> </ul>
ー 予想期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 予想期間は、通期単位としてください。</li> <li>※ 通期の予想の開示に加えて、中間期の予想の開示を行うことを妨げるものではありません。</li> <li>※ 通期が1年に満たない場合には、予想期間が合わせて1年以上とすることが望ましいと考えます。</li> </ul>
ー 予想数値に関する取扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 開示する運用状況の予想値は、原則として、特定の数値により開示してください。</li> <li>※ 運用状況の予想の前提等の変動リスク等により運用状況が大きく変動する可能性</li> </ul>

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<p>がある場合は、予想の前提等の内容及びそれらの変動可能性の記載を充実してください。また、そのうえで、特定の数値に代えて、レンジによる開示を行うことも考えられます。</p>
(営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益)	
<p>一対前期増減率</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>次の算式で計算した増減率を記載してください。  <math display="block">\left( \frac{\text{当期の予想値}}{\text{前期の実績値}} - 1 \right) \times 100</math> <small>(小数第一位未満を原則として四捨五入)</small> </li> </ul> <p>(分子又は分母の一方若しくは両方がマイナスの場合又は増減率が1000%以上となる場合は「-」と記載してください。)</p>
(1口当たり当期純利益)	<ul style="list-style-type: none"> <li>「一株当たり当期純利益に関する会計基準」(企業会計基準第2号)及び「一株当たり当期純利益に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第4号)に準じて算出してください(円未満を原則として四捨五入)。</li> <li>分母の期中平均投資口数を算定するにあたり、投資口の分割等による投資口数の増加・減少が予定されている場合には、可能な範囲で当該増加・減少を反映させて算定を行ってください。また、当該増加・減少を反映した期中平均投資口数の算定上の根拠を「運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項」の欄に記載してください。</li> </ul> <p>※ 投資口の分割等により、「1口当たり(予想)当期純利益」算出のための分母となる期中平均投資口数に変更となり、分子となる(予想)当期純利益が変わらないにもかかわらず「1口当たり(予想)当期純利益」が変更となる場合がありますが、当該変更については、「運用状況の予想の修正等」として別途開示する必要はありません。</p>
<b>※その他</b>	
(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示	<ul style="list-style-type: none"> <li>当中間期における重要な会計方針の変更(財務諸表等規則第213条及び第214条に掲げるものとして「重要な会計方針の変更」に記載されるもの及び計算規則第61条第2項に掲げるものとして「会計方針の変更」に記載されるもの)について、「会計基準等の改正(会計基準及び法令の改正等)に伴う変更」の有無、「それ以外の変更」の有無、「会計上の見積りの変更」の有無及び「過去の誤謬の修正再表示」の有無を記載してください。</li> <li>該当がある場合は、「有」を選択し、「詳細は、○ページ『会計方針の変更に関する注記』、○ページ『会計上の見積りの変更に関する注記』、○ページ『過去の誤謬の修正再表示に関する注記』をご覧ください。」と注記し、参照するページを記載してください。</li> <li>会計方針の変更を会計上の見積りの変更と区別することが困難な場合は、「① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更」及び「③ 会計上の見積りの変更」又は「② ①以外の会計方針の変更」及び「③ 会計上の見積りの変更」を「有」としたうえで、欄外にその旨を記載してください。</li> </ul> <p>※ いずれも該当がない場合は、参照ページの記載は不要です。また、該当がある項目のみ参照ページを記載してください。</p> <p>※ 早期適用が認められている会計基準について早期適用した場合は、当該年度において、「② ①以外の変更」について「有」を選択したうえで、参照するページ(「会計方針の変更」など)を記載してください。</p>
(2) 発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>当中間期、前年中間期及び前期の期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む。)及び期末自己投資口数を記載してください。</li> <li>「1口当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎となる投資口数については、○ページ『1口当たり情報』をご覧ください。」と注記し、参照するページを記載してください。この注記に代えて、「1口当たり中間(当期)純利益の算定上の基礎となる投資口数 ○○○○年○○月中旬期 ○○口 ××××年××月中旬期 ××口 ○○○○年○○月期 ○○口」と注記することもできます。</li> </ul> <p>※ 記載は1口単位で行ってください。</p>
<b>※特記事項</b>	