

【REIT決算短信様式・作成要領】

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

□ REIT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。

- | |
|---|
| <p>I サマリー情報（定型様式）</p> <p>1. 運用、資産の状況</p> <p>(1) 運用状況</p> <p>(2) 分配状況</p> <p>(3) 財政状態</p> <p>(4) キャッシュ・フローの状況</p> <p>2. 運用状況の予想</p> <p>※その他</p> <p>(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示</p> <p>(2) 発行済投資口の総口数</p> <p>※特記事項</p> <p>II 定性的情報・財務諸表等</p> <p>1. 運用状況</p> <p>(1) 運用状況</p> <p><u>(2) 投資リスク</u></p> <p>(3) 継続企業の前提に関する重要事象等</p> <p>2. 財務諸表</p> <p>(1) 貸借対照表</p> <p>(2) 損益計算書</p> <p>(3) 投資主資本等変動計算書</p> <p>(4) 金銭の分配に係る計算書</p> <p>(5) キャッシュ・フロー計算書</p> <p>(6) 継続企業の前提に関する注記</p> <p><u>(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記</u></p> <p><u>(8) 会計方針の変更に関する注記</u></p> <p><u>(9) 会計上の見積りの変更に関する注記</u></p> <p><u>(10) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記</u></p> <p>(11) 注記事項</p> <p><u>a 貸借対照表</u></p> <p><u>b 損益計算書</u></p> <p><u>c 投資主資本等変動計算書</u></p> <p><u>d キャッシュ・フロー計算書</u></p> <p><u>e リース取引</u></p> <p><u>f 金融商品</u></p> <p><u>g 有価証券</u></p> <p><u>h デリバティブ取引</u></p> <p><u>i 関連当事者との取引</u></p> <p><u>j 税効果会計</u></p> <p><u>k 退職給付</u></p> <p><u>l 資産除去債務</u></p> <p><u>m 賃貸等不動産</u></p> <p>n 1口当たり情報</p> <p>o 重要な後発事象</p> <p><u>(12) 発行済投資口の総口数の増減</u></p> <p>3. 参考情報</p> |
|---|

(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 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 **(***)****

有価証券報告書提出予定日 ****年**月**日 分配金支払開始予定日 ****年**月**日

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

(百万円未満切捨て)

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

(1) 運用状況

(%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	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
****年**月期								
****年**月期								

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
****年**月期				
****年**月期				

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
****年**月期						
****年**月期						

(3) 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**月期				
****年**月期				

(4) 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 (利益超過分配金は含まない)	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										
****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**月期 | <input type="checkbox"/> | ****年**月期 | <input type="checkbox"/> |
| ② 期末自己投資口数 | ****年**月期 | <input type="checkbox"/> | ****年**月期 | <input type="checkbox"/> |

(注) 1口当たり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。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 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
(当期の概況)

(次期の見通し)

- (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) 貸借対照表

- (2) 損益計算書

- (3) 投資主資本等変動計算書

- (4) 金銭の分配に係る計算書

- (5) キャッシュ・フロー計算書

- (6) 継続企業の前提に関する注記

- (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

- (8) 会計方針の変更に関する注記

- (9) 会計上の見積りの変更に関する注記

- (10) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記

- (11) 財務諸表に関する注記事項

- (12) 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"> 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。
(目次、ページ番号)	<ul style="list-style-type: none"> 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。
(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"> 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決算短信」を記載してください。 <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
全般	
(単位、端数の処理)	<ul style="list-style-type: none"> 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。 1口当たり指標や対前期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。 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。 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。 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。
(ページ番号等の表示)	<ul style="list-style-type: none"> 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。
(マイナスの数値の表示方法)	<ul style="list-style-type: none"> マイナスの場合は、数値の前に「△」を表示してください。
表題等部分	
(表題)	<ul style="list-style-type: none"> 「〇〇〇〇年〇〇月期 決算短信（REIT）」と記載してください。
(有価証券報告書提出予定日)	<ul style="list-style-type: none"> 当期に係る有価証券報告書について、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。 <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>
(分配金支払開始予定日)	<ul style="list-style-type: none"> 分配金の支払開始予定日を記載してください。 未定の場合は、「未定」と記載してください。
(決算補足説明資料作成の有無)	<ul style="list-style-type: none"> 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。
(決算説明会開催の有無)	<ul style="list-style-type: none"> 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

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<p>(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。</p> <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」の右側に記載してください。</p> <p>※ 決算の内容を投資者にわかりやすく伝達するため、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>
1. 〇〇〇〇年〇〇月期の運用、資産の状況	
[全般]	
(当期・前期の順序)	<ul style="list-style-type: none"> 当期を上段に、前期を下段に記載してください。
(対前期増減率)	<ul style="list-style-type: none"> 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)。 $\frac{\text{当期の数値}}{\text{前期の数値}} - 1 \times 100$ <ul style="list-style-type: none"> 当期・前期の一方若しくは両方がマイナスの場合又は対前期増減率が1000%以上となる場合は「-」と記載してください。
(1) 運用状況	
(全般)	
(1口当たり当期純利益)	<ul style="list-style-type: none"> 「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)。 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。
(自己資本当期純利益率)	<ul style="list-style-type: none"> 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)。 $\frac{\text{当期純利益}}{(\text{期首自己資本} + \text{期末自己資本}) \div 2} \times 100$ <p>(分母がマイナスの場合は「-」を記載してください。)</p>
(総資産経常利益率)	<ul style="list-style-type: none"> 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)。 $\frac{\text{経常利益}}{(\text{期首総資産} + \text{期末総資産}) \div 2} \times 100$ <p>*総資産：貸借対照表上の「資産合計」</p>
(営業収益経常利益率)	<ul style="list-style-type: none"> 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)。 $\frac{\text{経常利益}}{\text{営業収益}} \times 100$
(2) 分配状況	
<ul style="list-style-type: none"> 分配原資と当期純利益の金額が一致しない場合の記載方法 	<ul style="list-style-type: none"> 負ののれんの発生や内部留保及びそれらの取崩しなどに伴い、分配原資と当期純利益の金額が異なる場合は、その旨注記にて明記してください。
(1口当たり分配金)	<ul style="list-style-type: none"> 分配金がない場合は、「0」と記載してください。 投資口の分割等を行った場合の1口当たり分配金の記載は、遡及修正等はずに、実際の1口当たり分配金の額及び分配予定額の数値をそのまま記載してください。
(分配金総額)	<ul style="list-style-type: none"> 前期及び当期に属する日を基準日とする投資口に係る分配金の総額(利益超過分配金は含みません。)をそれぞれ記載してください。
(1口当たり利益超過分配金)	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過分配金がない場合は、以下のとおりに記載してください。 <ul style="list-style-type: none"> 毎期継続的な投資元本の払戻しを行うことを規約に定める場合は「0」 毎期継続的な投資元本の払戻しを行うことを規約に定めない場合は「-」

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<ul style="list-style-type: none"> 投資口の分割等を行った場合の1口当たり利益超過分配金の記載は、遡及修正等せず、実際の1口当たり利益超過分配金の額及び分配予定額の数値をそのまま記載してください。
(利益超過分配金総額)	<ul style="list-style-type: none"> 前期及び当期に属する日を基準日とする投資口に係る利益超過分配金の総額をそれぞれ記載してください。 利益超過分配を行った場合には、欄外に一時差異等調整引当額からの分配金総額と税法上の出資等減少分配からの分配金総額の内訳及び減少剰余金等割合を記載してください。
(配当性向)	<ul style="list-style-type: none"> 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）。 $\frac{1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）}{1口当たり当期純利益} \times 100$ ※ 期中に公募増資を行った等の理由により、期中の投資口数に変動を生じた場合には、次の算式で計算した数値の記載も可能です。なお、その場合には、次の算式を用いていることを欄外に注記してください。 $\frac{分配金総額（利益超過分配金は含まない）}{当期純利益} \times 100$ (分母がマイナスの場合は「-」を記載してください。) ※ 次期については、分母・分子とも予想額により計算してください。
(純資産配当率)	<ul style="list-style-type: none"> 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）。 $\frac{1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）}{(期首1口当たり純資産+期末1口当たり純資産) \div 2} \times 100$ (分母がマイナスの場合は「-」を記載してください。)
(3) 財政状態	
(総資産)	<ul style="list-style-type: none"> 当期末及び前期末における貸借対照表上の「資産合計」の金額を記載してください。
(純資産)	<ul style="list-style-type: none"> 当期末及び前期末における貸借対照表上の「純資産合計」の金額を記載してください。
(自己資本比率)	<ul style="list-style-type: none"> 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）。 $\frac{期末自己資本}{期末資産の部合計} \times 100$
(1口当たり純資産)	<ul style="list-style-type: none"> 「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）。 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。
2. △△△△年△△月期の運用状況の予想	
(全般)	
— 予想指標	<ul style="list-style-type: none"> 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。 ※ 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。）。

開示事項・内容	開示・記載上の注意
－予想期間	<ul style="list-style-type: none"> ・ 予想期間は、通期単位としてください。 ※ 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。 ※ 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。
－予想数値に関する取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ※ 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。
(営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益)	
－対前期増減率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 次の算式で計算した増減率を記載してください。 $\left(\frac{\text{次期の予想値}}{\text{当期の実績値}} - 1 \right) \times 100$ <small>(小数第一位未満を原則として四捨五入)</small> (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。)
(1口当たり当期純利益)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 「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)。 ・ 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。 ※ 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が変更となり、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。
※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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当期における重要な会計方針の変更(財務諸表等規則第8条の3及び第8条の3の2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。 ・ 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。 ・ 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。 ※ 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。 ※ 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。
(2) 発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当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。

開示事項・内容	開示・記載上の注意
	<ul style="list-style-type: none"> 「1口当たり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口当たり当期純利益の算定上の基礎となる投資口数 ○○○年○○月期 ○○口 ××××年××月期 ××口」と注記することもできます。 <p>※ 記載は1口単位で行ってください。</p>
<p>※特記事項</p> <p>(決算短信が監査の対象外である旨の表示)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 決算短信において開示される財務諸表等については、金商法上の監査手続の対象ではありません。この参考様式においては、「※決算短信は監査の対象外です。」との表示を行うことにより、その点を明確化するとともに、投資者に対して注意喚起を行っています。 <p>※ 監査手続に関して公認会計士等との間に大きな意見の隔たりがあるなど、投資者に誤解が生じうる事情があるときには、その事情等について開示することなどが考えられます。</p>
<p>(運用状況の予想の適切な利用に関する説明)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 投資者が将来の予測情報である運用状況の予想を適切に利用できるようにするため、実績を運用状況の予想から大きく乖離させるおそれのあるリスク要因の説明を含め、将来情報の利用に関する注意文言を投資者が分かりやすいように記載してください。 運用状況の予想の背景、前提条件等の説明について、「1. 運用状況 (1) 運用状況」を参照する旨と参照ページを記載してください。 なお、運用状況の予想の対象となる期間中に借入金返済や投資法人債償還等のための資金確保を目的とした保有物件の売却を検討し、その実現可能性が相当程度高まっているものの、運用状況の予想値には物件売却に伴う譲渡損益の発生等（賃料の減少を含む。）を織り込んでいない場合には、当該要因により運用状況の予想値が変動する可能性がある旨を記載してください。この点について、開示の要否が不明な場合には、東証担当者にご相談ください。 <p>[記載例]</p> <p>① リスク要因に言及する場合 (将来に関する記述等についてのご注意)</p> <p>本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。実際の運用状況等に影響を与える可能性のある重要な要因には、以下の事項があります。なお、運用状況に影響を与える要因はこれらに限定されるものではありません。</p> <p>(1)・・・ (2)・・・ ・・・</p> <p>運用状況の予想の前提となる仮定等については、○ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。</p> <p>② リスク要因等の説明を定性的情報部分に委ねる場合 (将来に関する記述等についてのご注意)</p> <p>本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、当社が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、○ページ「1. 運用状況 (1) 運用状況」をご覧ください。</p>
<p>(その他特記事項)</p>	<ul style="list-style-type: none"> 投資者が決算短信の情報を適切に理解するうえで特に記載が必要な事項があれば記載してください。

II 定性的情報・財務諸表等

1. 運用状況

開示事項・内容	開示・記載上の注意
全般	
(1) 運用状況	
(当期の概況)	<ul style="list-style-type: none"> 運用全般に関する分析、収益配分に関する事項、その他当期の概況に係る重要な事項について記載してください。
(次期の見通し)	<ul style="list-style-type: none"> 運用全般（財務戦略を含む。）に関する見通しについて記載してください。次期のキャッシュ・フローに重要な影響を与える事象がある場合には、その内容についても記載してください。 収益配分に関する見通しについて記載してください。当該見通しの前提条件として、例えば、不動産の取得・売却予定等（それに伴う譲渡損益の発生等（賃料の増減を含む。）を含む。）のほか、公租公課（固定資産税・都市計画税等）、修繕費、外注委託費、減価償却費等の主要な営業費用項目の予定等、及び支払利息、融資関連費用等の主要な営業外費用項目の予定等を可能な範囲で具体的に記載してください。 また、有利子負債及びその借換えに係る前提条件についても、可能な範囲で具体的に記載してください。 [有利子負債及びその借換えに係る記載例] 次期については、残額〇〇億円である短期借入金（返済期限〇〇〇〇年〇〇月〇〇日）について、全額借換えを行うことを前提条件としています。なお、長期借入金・投資法人債については次期に返済期限が到来するものはありません。 予想分配金について、利益から分配される分配金と利益を超えて分配される利益超過分配金とを区分して、それぞれの前提条件（分配金額決定にあたっての考え方、具体的な根拠等）を記載してください。 次期に予定している投資法人の重要な運用上の施策（重要な不動産投資等）が見込まれる場合には、その概要、運用に与える影響の見込みなどを記載してください。 その他運用の見通しに係る重要な事項（運用上の数値目標、ポートフォリオ戦略、運用上の重要な課題等）について具体的に記載してください。 <p>※ 運用状況の予想の開示については、その投資判断情報としての重要性に鑑み、予想値の合理的な算出や背景についての具体的に説明等の対応をしてください。「次期の見通し」についても、こうした趣旨を十分に踏まえて記載してください。特に、予想分配金が、直前に終了した期の分配金から5%以上変動する場合には、その変動の要因について、具体的に分かりやすく記載してください。</p> <p>※ 運用状況の予想について、レンジによる開示を行っている場合には、変動幅の上限及び下限となるそれぞれのケースにおける予想の前提等を記載してください。</p>
(2) 投資リスク	
(開示の要否)	<ul style="list-style-type: none"> 決算短信の迅速な開示の観点から、投資リスクの記載は、投資法人の任意とします。ただし、最近の有価証券報告書（有価証券届出書を含む。）における記載から投資者に速やかに伝達すべき新たなリスクが顕在化している場合は、開示してください。
(開示内容)	<ul style="list-style-type: none"> 投資に関するリスクの特性、投資リスクに関する投資者の判断に重要な影響を及ぼす可能性がある事項、投資リスクに対する管理体制などについて記載してください。
(3) 継続企業の前提に関する重要事象等	
(開示の要否)	<ul style="list-style-type: none"> 投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象（以下「重要事象等」という。）が存在する場合は必ず記載してください。該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。
(開示内容)	<ul style="list-style-type: none"> 重要事象等が存在する場合は、以下の事項について具体的に記載してください。 <ul style="list-style-type: none"> その旨及びその内容 当該重要事象等についての分析・検討内容並びに当該重要事象等を解消し、又は改善するための対応策

2. 財務諸表

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(1) 貸借対照表 (2) 損益計算書 (3) 投資主資本等変動計算書 (4) 金銭の分配に係る計算書 (5) キャッシュ・フロー計算書	<ul style="list-style-type: none"> 財務諸表等規則及び計算規則に基づいて(※)記載してください。 (※) 比較情報(最近計算期間の財務諸表に記載された事項に対応する直前計算期間の財務諸表に係る事項)を含めて記載してください。
(6) 継続企業の前提に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> 財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。 該当事項がある場合は、必ず当該注記の内容を記載してください。また、該当事項がない場合でも、表題を残したうえで「該当事項なし」と記載してください。
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> 表題を含めて記載を省略することができます。記載する場合には財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。
(8) 会計方針の変更に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> サマリー情報「3. その他(1) 会計方針の変更等」において「① 会計基準等の改正に伴う変更」又は「② ①以外の変更」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。 ※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。
(9) 会計上の見積りの変更に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> サマリー情報「3. その他(1) 会計方針の変更等」において「③ 会計上の見積りの変更」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。 ※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。
(10) 過去の誤謬の修正再表示に関する注記	<ul style="list-style-type: none"> サマリー情報「3. その他(1) 会計方針の変更等」において「④ 修正再表示」を「有」とした場合は、その内容を財務諸表等規則及び計算規則に基づいて記載してください。 ※ 該当がない場合は、表題を含めて記載は不要です。
(11) 財務諸表に関する注記事項	
(脚注形式又は別紙形式による開示)	<ul style="list-style-type: none"> 貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項その他の財務諸表等規則及び計算規則において記載が求められる注記事項(決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できるもの及び次項に掲げる別紙形式による注記事項を除く。)を記載してください(脚注形式でも別紙形式でも可)。
(別紙形式による開示)	<ul style="list-style-type: none"> 開示する注記事項については、「開示事項の構成」をご覧ください。
(開示の省略)	<ul style="list-style-type: none"> 別紙形式による開示のうち、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、関連当事者との取引、税効果会計、退職給付、資産除去債務、賃貸等不動産に関する注記事項については、投資法人において、決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できる場合は、開示を省略することができます。 この場合、決算発表時における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略している旨を記載してください。 ※ 決算発表時における開示の必要性については、例えば、経験上当該注記事項に対する投資者等の注目が高いと考えられるか、当該注記事項について前決算期から大きな状況変化があったかなどを基礎として、決算内容の適切な説明のために決算短信において財務諸表本表等と併せて開示することが必要と考えられるかとの視点から、各投資法人において検討してください。 <p>[記載例] (開示の省略) リース取引、デリバティブ取引等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため開示を省略します。</p> <p>※ 適用時期の到来していない注記事項については、法定開示において早期適用しない場合には、決算短信において開示を省略する旨を記載する必要はありません。</p>
(12) 発行済投資口の総口数の増減	<ul style="list-style-type: none"> 当期中に発行済投資口の総口数の増加又は減少があった場合には、その内容を記載してください。記載内容は、例えば、発行形態(公募、第三者割当等の別)、発行投資口数、発行価格、分割(併合)比率などになります。

3. 参考情報

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(記載の省略)	<ul style="list-style-type: none">運用資産等の価格に関する情報、資本的支出の状況について、決算短信と同時に T D n e t で開示する決算説明会資料等に記載される場合には、決算短信における記載を省略することができます。この場合、当該決算説明会資料等を参照する旨を記載してください。
(1) 運用資産等の価格に関する情報	<ul style="list-style-type: none">運用資産等の価格に関する情報について、開示府令第7号の3様式の「ファンドの状況」における「投資状況」及び「投資資産」(決算発表時における開示の必要性が大きいと判断できるものを除く。)を記載してください。
(2) 資本的支出の状況	<ul style="list-style-type: none">資本的支出の状況として、翌期の資本的支出の予定と当期中の資本的支出について記載してください。 <p>※ 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(一般社団法人投資信託協会)に基づき、不動産投資信託等の運用報告書等に関する委員会決議において定められた、別表5「不動産投資法人の資産運用報告の様式及び表示例」における「(17) 資本的支出の予定」及び「(18) 期中の資本的支出」を記載してください。なお、決算短信の開示時点で記載が困難な場合は、可能となり次第、追加開示することも可能です。</p>

4. その他

開示事項・内容	開示・記載上の注意
(有用な情報の開示)	<ul style="list-style-type: none">決算説明会資料を作成している場合には、決算短信に添付する、又は、別途開示することが望まれます。