

2023年12月期 決算短信（REIT）

2024年2月19日

不動産投資信託証券発行者名 日本リート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3296 URL <https://www.nippon-reit.com/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 岩佐 泰志
資産運用会社名 SBIリートアドバイザーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩佐 泰志
問合せ先責任者 (役職名) 財務企画本部業務企画部長 (氏名) 石井 崇弘
(TEL) (03)5501-0080(代表)

有価証券報告書提出予定日 2024年3月28日 分配金支払開始予定日 2024年3月22日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年12月期の運用、資産の状況 (2023年7月1日~2023年12月31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	%
2023年12月期	8,828	△0.4	4,705	6.0	3,984	5.6	3,983	5.6
2023年6月期	8,865	3.7	4,440	△0.0	3,772	△0.1	3,771	△0.1

	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	%	%	%
2023年12月期	8,854	3.1	1.4	45.1
2023年6月期	8,381	2.9	1.4	42.6

(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	%	%
2023年12月期	8,854	3,983	-	-	100.0	3.1
2023年6月期	8,381	3,770	-	-	100.0	2.9

(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
2023年12月期	275,462	130,605	47.4	290,280
2023年6月期	275,414	130,392	47.3	289,807

(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
2023年12月期	5,386	△5,653	△3,763	16,119
2023年6月期	8,101	△1,503	△3,769	20,150

2. 2024年6月期の運用状況の予想（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の予想

(%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	%		
2024年6月期	8,894	0.8	4,700	△0.1	3,964	△0.5	3,964	△0.5	円	円
2024年12月期	8,781	△1.3	4,669	△0.7	3,905	△1.5	3,904	△1.5	8,810	—
									8,678	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
 (2024年6月期) 8,810円 (2024年12月期) 8,678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 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(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）
- ② 期末自己投資口数

2023年12月期	449,930 口	2023年6月期	449,930 口
2023年12月期	0 口	2023年6月期	0 口

※ 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

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、日本リート投資法人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。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、9ページ「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 資本的支出の状況	58

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A 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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）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 SBIリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

本投資法人は、2014年4月23日に公募による新投資口の発行（144,200口）を行い、翌24日付で株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場しました（銘柄コード3296）。

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2023年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は449,930口となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期（2023年12月期）の日本経済については、2023年7～9月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質△0.7%（年率△2.9%）となりました。足元、海外経済の回復ペースの鈍化による下押し圧力を受けているものの、設備投資の緩やかな増加や雇用・所得環境の緩やかな改善も見られ、企業収益は全体として高水準で推移しています。日銀短観（12月）及び法人企業景気予測調査（10-12月期）によると、業況判断も持ち直しの動きが見られ、2023年度設備投資計画は増加が見込まれています。個人消費も、雇用・所得環境が全体として緩やかに改善する中で、物価上昇の影響を受けつつも緩やかに増加しています。

2024年は雇用・所得環境が改善する中、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが予想されますが、世界的な金利引き締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクに留意が必要です。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2023年12月末時点の平均空室率は6.03%であり、前年同月比0.44%下落しました。また、同地区の2023年12月末時点の坪当たり平均賃料は19,748円と前年同月比1.55%下落となりましたが、前月比では41か月ぶりに0.11%上昇し、2024年はオフィスビルの新規供給も2023年と比較すると限定的であることから需要の回復が期待できます。

住宅の賃貸市場については、首都圏を中心に稼働率、賃料水準とも概ね安定した状況が続いていますが、個人の就業環境や収入の増減、テレワーク等の働き方の変化、人口動態、賃貸住宅の供給状況などにより影響を受けやすいことから、都市圏ごとに賃貸住宅の需給環境について注視していく必要があります。

商業施設の賃貸市場の需要に影響を与える小売業の状況については、経済活動の正常化が進む中、経済産業省公表の2023年11月の商業動態統計によると、小売業販売額総計は前年同月比5.3%の増加となりました。その内、医薬品・化粧品（同3.9%）、自動車（同11.3%）、機械器具（同11.0%）、飲食料品（同5.8%）、その他小売（同3.7%）、燃料（同2.9%）、織物・衣服（同0.6%）と堅調に推移しています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（2023年6月30日）時点で、合計105物件の運用資産（取得価格合計252,654百万円）及び匿名組合出資持分2件（出資額合計80百万円、出資先運用資産数合計9物件）を保有していました。

当期（2023年12月期）においては、物件入替えの一環として以下のとおり、6物件の取得と運用資産1物件の譲渡を行いました。

取引	物件番号	物件名称	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注)	取得日又は譲渡日
取得	B-45	ミュージズ両国Ⅱ	630	2023年7月14日
取得	B-46	南堀江アパートメントシエロ	805	2023年7月14日
取得	B-47	南堀江アパートメントグランデ	770	2023年7月14日
取得	B-48	南堀江アパートメントリオ	250	2023年7月14日
取得	B-49	プラウランド堀田	1,375	2023年7月14日
取得	B-50	Nasic望が丘	695	2023年7月14日
譲渡	B-6	シーム・ドエル筒井	835	2023年12月27日

(注) 「取得価格又は譲渡価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）61物件（取得価格合計180,330百万円）、住宅（注2）47物件（取得価格合計68,033百万円）、商業施設（注3）2物件（取得価格合計8,120百万円）の合計110物件（取得価格合計256,484百万円）及び匿名組合出資持分（注4）1件（出資額合計30百万円、出資先運用資産数合計3物件）となっており、本投資法人が保有する合計110物件の総賃貸面積は309,329.18㎡、稼働率は97.9%となっています。

(注1) 「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントを含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

(注4) 匿名組合出資持分に係る運用資産の不動産信託受益権（3物件）は2024年1月29日付にて本投資法人に譲渡されています。

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97.9%と高水準を維持しています。

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2023年8月21日に返済期限の到来した借入総額9,900百万円のリファイナンスにあたり、同日付で総額9,900百万円の借入れを行いました。

その結果、2023年12月31日現在の有利子負債残高は132,620百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は48.1%となりました。

(ロ) 格付

本書の日付現在の本投資法人の格付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
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+	安定的

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益8,828百万円、営業利益4,705百万円、経常利益3,984百万円、当期純利益3,983百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,983,680,220円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,854円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 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」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行い、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。

B 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せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた3つの投資対象（オフィス・住宅・商業施設）」、特に需給バランスと分散に着眼した都心中規模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SBIファイナンシャルサービシーズ、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SBIファイナンシャルサービシーズの子会社である株式会社SBI証券に依頼の上、SBIグループによるウエアハウジングを通じた物件の一次的保有及び治癒機能、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次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。

C 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、個別物件の管理運営のために最適なプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、適切なプロセスで選定した業者をそれぞれPM業務及びビル・マネジメント業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや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行うことで、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。

D 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した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48.1%であり、45%から55%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。

③ 決算後に生じた重要な事実

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) (注)	取得先
30 山京ビル	東京都新宿区	2024年 1月29日	1,840	合同会社NRTグローブ18
セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市		962	
ベルファース川原通	愛知県名古屋市		860	
合計			3,662	-

(注) 「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2024年1月19日	1,730	1,422	非開示(注3)

(注1) 「譲渡価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2023年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先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。

C 資金の借入れ

本投資法人は、上記Aに記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の一部に充当するため、2019年12月27日付で締結したコミットメントライン契約に基づき2024年1月29日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	1,500	基準金利に 0.45%を加えた 利率 (注2)	変動	2025年1月29日	期限一括返済 (注3)

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行により構成されています。

(注2) 利払日は、初回を2024年2月20日とし、その後は毎月20日(同日が営業日でない場合は翌営業日とします。)及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注3) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

D 追加情報

本投資法人は、以下のとおり、2023年12月21日付で、1物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	2024年 3月29日	1,990	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下、同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する売買契約書においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、本物件に関する売買契約を解除できるものとされており、同売買契約が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

④ 運用状況の見通し

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）

営業収益	8,894百万円
営業利益	4,700百万円
経常利益	3,964百万円
当期純利益	3,964百万円
1口当たり分配金	8,810円
1口当たり利益超過分配金	0円

2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）

営業収益	8,781百万円
営業利益	4,669百万円
経常利益	3,905百万円
当期純利益	3,904百万円
1口当たり分配金	8,678円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）及び2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）の
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2024年6月期（第24期）（2024年1月1日～2024年6月30日）（182日） ・2024年12月期（第25期）（2024年7月1日～2024年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計112物件）から、2024年3月29日付でストリートライフ本社底地を取得する（以下「本取得」といいます。）ことを予定しています。本取得以外、2024年12月期末までの間に、運用資産に関するその他の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2024年6月期は8,662百万円、2024年12月期は8,781百万円を見込んでいます。 ・三宮ファーストビルを売却することに伴い、2024年6月期に不動産等売却益として232百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2024年6月期は2,309百万円、2024年12月期は2,221百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2024年6月期は989百万円、2024年12月期は1,003百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税については、2024年6月期は627百万円、2024年12月期は626百万円を想定しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2024年1月に取得及び3月に取得予定の合計4物件に関する2024年度の固定資産税及び都市計画税は2024年6月期及び2024年12月期においては費用計上されません。なお、当該4物件について取得原価に算入した、又は算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2024年6月期相当分として7百万円、2024年12月期相当分として10百万円を想定しています。 ・修繕費に関しては、物件毎に取得したエンジニアリング・レポートを参考に、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資産運用報酬については、2024年6月期は637百万円を、2024年12月期は663百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入されるため、上記金額には含めていません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2024年6月期に735百万円、2024年12月期に763百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・当期末現在において、本投資法人の有利子負債残高は132,620百万円となっています。 ・2024年12月期末までに返済期限が到来する借入金（17,600百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2024年6月期末時点及び2024年12月期末時点でのLTVはそれぞれ、48.9%程度、48.9%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2024年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、1口当たり分配金水準の安定性を確保することに活用します。 1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2023年9月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,095,856	10,246,577
信託現金及び信託預金	6,054,170	5,873,038
営業未収入金	107,830	97,023
前払費用	476,632	470,471
その他	11,667	12,392
流動資産合計	20,746,157	16,699,501
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 286,915	※1 287,615
減価償却累計額	△38,821	△43,600
建物（純額）	248,093	244,014
工具、器具及び備品	184	1,066
減価償却累計額	△21	△51
工具、器具及び備品（純額）	162	1,014
信託建物	※1 62,188,797	※1 63,825,724
減価償却累計額	△13,962,298	△14,774,534
信託建物（純額）	48,226,498	49,051,189
信託構築物	234,024	236,544
減価償却累計額	△90,414	△96,147
信託構築物（純額）	143,609	140,396
信託機械及び装置	504,124	582,716
減価償却累計額	△208,249	△230,246
信託機械及び装置（純額）	295,874	352,469
信託工具、器具及び備品	※1 336,331	※1 423,304
減価償却累計額	△164,543	△191,852
信託工具、器具及び備品（純額）	171,787	231,451
信託土地	※2 186,153,895	※2 189,364,822
信託建設仮勘定	1,315	1,763
有形固定資産合計	235,241,237	239,387,121
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,792,459	16,792,459
その他	3,594	3,401
無形固定資産合計	18,052,847	18,052,653
投資その他の資産		
投資有価証券	82,973	32,356
敷金及び保証金	10,137	10,137
長期前払費用	1,231,408	1,236,083
繰延税金資産	27	21
その他	8,668	7,705
投資その他の資産合計	1,333,216	1,286,305
固定資産合計	254,627,301	258,726,080

(単位：千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	40,584	36,874
繰延資産合計	40,584	36,874
資産合計	275,414,043	275,462,457
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,160,600	1,184,509
1年内返済予定の長期借入金	17,650,000	17,600,000
未払費用	316,821	342,274
未払法人税等	357	657
未払消費税等	239,800	41,917
前受金	1,466,309	1,467,024
その他	143,618	142,204
流動負債合計	20,977,507	20,778,589
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	108,470,000	108,520,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	9,010,034	8,994,903
その他	678	169
固定負債合計	124,043,634	124,077,994
負債合計	145,021,142	144,856,584
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,877,299	4,090,271
剰余金合計	3,877,299	4,090,271
投資主資本合計	130,392,900	130,605,873
純資産合計	※3 130,392,900	※3 130,605,873
負債純資産合計	275,414,043	275,462,457

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,884,841	※1 7,908,806
その他貸貸事業収入	※1 725,486	※1 723,969
不動産等売却益	※2 251,132	※2 194,040
受取配当金	3,983	1,901
営業収益合計	8,865,444	8,828,717
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,313,612	※1 3,249,261
不動産等売却損	※2 238,026	-
資産運用報酬	635,575	647,136
資産保管手数料	10,368	10,548
一般事務委託手数料	42,391	44,264
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	14,900	15,000
その他営業費用	167,583	154,197
営業費用合計	4,424,858	4,122,807
営業利益	4,440,586	4,705,910
営業外収益		
受取利息	81	87
未払分配金戻入	6,532	7,654
還付加算金	12	-
営業外収益合計	6,626	7,742
営業外費用		
支払利息	377,246	422,538
投資法人債利息	23,841	23,960
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
融資関連費用	270,050	278,493
その他	48	48
営業外費用合計	674,896	728,751
経常利益	3,772,316	3,984,901
税引前当期純利益	3,772,316	3,984,901
法人税、住民税及び事業税	1,183	1,059
法人税等調整額	△6	5
法人税等合計	1,177	1,065
当期純利益	3,771,139	3,983,835
前期繰越利益	106,159	106,435
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,877,299	4,090,271

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	3,879,722	3,879,722	130,395,324	130,395,324
当期変動額					
剰余金の配当		△3,773,562	△3,773,562	△3,773,562	△3,773,562
当期純利益		3,771,139	3,771,139	3,771,139	3,771,139
当期変動額合計	—	△2,423	△2,423	△2,423	△2,423
当期末残高	※1 126,515,601	3,877,299	3,877,299	130,392,900	130,392,900

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	3,877,299	3,877,299	130,392,900	130,392,900
当期変動額					
剰余金の配当		△3,770,863	△3,770,863	△3,770,863	△3,770,863
当期純利益		3,983,835	3,983,835	3,983,835	3,983,835
当期変動額合計	—	212,972	212,972	212,972	212,972
当期末残高	※1 126,515,601	4,090,271	4,090,271	130,605,873	130,605,873

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,877,299,121	4,090,271,447
II 分配金の額	3,770,863,330	3,983,680,220
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,381)	(8,854)
III 次期繰越利益	106,435,791	106,591,227

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,770,863,330円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,983,680,220円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日)	当期 (自 2023年 7月 1日 至 2023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	3,772,316	3,984,901
減価償却費	1,007,847	1,015,374
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
固定資産除却損	7,075	7,052
受取利息	△81	△87
支払利息	401,088	446,498
営業未収入金の増減額 (△は増加)	14,453	10,807
前払費用の増減額 (△は増加)	△13,100	6,161
長期前払費用の増減額 (△は増加)	12,002	△4,675
未払消費税等の増減額 (△は減少)	160,675	△197,882
営業未払金の増減額 (△は減少)	122,607	△81,180
未払費用の増減額 (△は減少)	4,622	3,659
前受金の増減額 (△は減少)	6,988	715
信託有形固定資産の売却による減少額	2,988,584	630,720
その他	1,713	△13,966
小計	8,490,505	5,811,809
利息の受取額	81	87
利息の支払額	△388,212	△424,705
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,204	△758
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,101,169	5,386,432
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△230	△14,912
信託有形固定資産の取得による支出	△641,425	△5,676,628
信託無形固定資産の取得による支出	△693,320	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	396,345	419,504
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△563,433	△430,521
敷金及び保証金の回収による収入	60	-
投資有価証券の払戻による収入	-	50,000
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	△1,503,248	△5,653,802
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	9,100,000	9,900,000
長期借入金の返済による支出	△9,100,000	△9,900,000
分配金の支払額	△3,769,051	△3,763,041
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,769,051	△3,763,041
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	2,828,869	△4,030,411
現金及び現金同等物の期首残高	17,321,157	20,150,026
現金及び現金同等物の期末残高	※1 20,150,026	※1 16,119,615

6. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>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。</p>
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※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)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
建物	3,469	3,469
信託建物	287,484	287,484
信託工具、器具及び備品	262	262
合計	291,216	291,216

※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
信託土地	416,596	416,596

※3. 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)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
	50,000	50,000

4. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行等とコミットメントライン契約を締結しています。 (単位：千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	3,000,000	3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日		自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,772,861		6,824,808	
共益費	884,625		857,125	
駐車場収入	227,354	7,884,841	226,871	7,908,806
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	559,524		526,116	
その他賃貸収入	165,961	725,486	197,853	723,969
不動産賃貸事業収益合計		8,610,328		8,632,775
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	510,332		516,077	
水道光熱費	551,457		503,135	
損害保険料	8,274		8,792	
修繕費	279,928		228,854	
租税公課	621,340		617,100	
減価償却費	1,007,847		1,015,374	
固定資産除却損	7,075		7,052	
信託報酬	35,771		36,821	
その他賃貸事業費用	291,583		316,052	
不動産賃貸事業費用合計		3,313,612		3,249,261
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,296,715		5,383,514

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

(単位：千円)

ANTEX24ビル		
不動産等売却収入	2,070,000	
不動産等売却原価	1,733,504	
その他売却費用	85,362	
不動産等売却益		251,132
イマザキマンション エヌ・ワン		
不動産等売却収入	1,050,888	
不動産等売却原価	1,255,080	
その他売却費用	33,834	
不動産等売却損		238,026

当期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

シーム・ドエル筒井		
不動産等売却収入	835,000	
不動産等売却原価	630,566	
その他売却費用	10,392	
不動産等売却益		194,040

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自	2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		449,930口		449,930口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※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 (単位：千円)

	前期		当期	
	自	2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自	2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
現金及び預金		14,095,856		10,246,577
信託現金及び信託預金		6,054,170		5,873,038
現金及び現金同等物		20,150,026		16,119,615

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	(2023年6月30日)		(2023年12月31日)	
1年内		786,451		839,983
1年超		1,603,081		1,305,770
合計		2,389,533		2,145,753

〔金融商品に関する注記〕

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

借入金及び投資法人債の資金使途は、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。借入金及び投資法人債については、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

2023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、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	17,650,000	17,650,400	400
(2) 投資法人債	6,500,000	6,392,700	△107,300
(3) 長期借入金	108,470,000	107,734,727	△735,272
負債合計	132,620,000	131,777,827	△842,172
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2023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、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	17,600,000	17,600,739	739
(2) 投資法人債	6,500,000	6,362,700	△137,300
(3) 長期借入金	108,520,000	107,178,909	△1,341,090
負債合計	132,620,000	131,142,349	△1,477,650
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 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られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期82,973千円、当期32,356千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2023年6月30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
投資法人債	-	1,000,000	-	-	1,000,000	4,500,000
長期借入金	17,650,000	17,900,000	19,100,000	20,450,000	16,750,000	34,270,000
合計	17,650,000	18,900,000	19,100,000	20,450,000	17,750,000	38,770,000

借入金及び投資法人債の決算日(2023年12月31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
投資法人債	-	1,000,000	-	-	2,500,000	3,000,000
長期借入金	17,600,000	17,550,000	19,400,000	20,550,000	14,600,000	36,420,000
合計	17,600,000	18,550,000	19,400,000	20,550,000	17,100,000	39,420,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2023年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額82,973千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期(2023年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額32,356千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2023年12月31日）

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

前期（2023年6月30日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	122,670,000	106,170,000	(注)	—
	合計		122,670,000	106,170,000	—	

(注) 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、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2023年12月31日）

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	121,420,000	104,970,000	(注)	—
	合計		121,420,000	104,970,000	—	

(注) 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、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2023年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2023年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	27	21
繰延税金資産合計	27	21
繰延税金資産の純額	27	21

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

	前期 (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.45%
住民税均等割	0.02%	0.02%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、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〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	杉田俊夫	—	—	本投資法人執行役員兼SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長（注1）	—	SBIリートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注2）	664,185	—	—

(注1) 杉田俊夫は2023年6月29日付でSBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長を退任しました。

(注2) 杉田俊夫が第三者（SBIリートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。なお、資産運用報酬は、当期の全額を記載しています。

(注3) 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。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	岩佐泰志	—	—	本投資法人執行役員兼SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	SBIリートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	700,736	未払費用	177,320

(注1) 岩佐泰志が第三者（SBIリートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。なお、岩佐泰志は2023年10月1日付で本投資法人の執行役員に就任していますが、資産運用報酬は、当期の全額を記載しています。

(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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	255,831,652	253,292,769
期中増減額	△2,538,883	4,145,241
期末残高	253,292,769	257,438,011
期末時価	316,751,000	322,484,000

(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) 賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は「メゾン西馬込」（791,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「ANTEX24ビル」等2物件（合計2,988,584千円）の譲渡によるものです。

(注3) 賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「ミュージアムⅡ」等6物件（合計4,525,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「シーム・ドエル筒井」（630,566千円）の譲渡によるものです。

(注4) 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損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

当期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

1. 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客毎の情報

外部顧客への売上高のうち、損益計算書の営業収益の10%以上を占める相手先がないため、記載を省略しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
1口当たり純資産額	289,807円	290,280円
1口当たり当期純利益	8,381円	8,854円

(注1) 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	当期
	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
当期純利益 (千円)	3,771,139	3,983,835
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	3,771,139	3,983,835
期中平均投資口数 (口)	449,930	449,930

〔重要な後発事象に関する注記〕

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) (注)	取得先
30 山京ビル	東京都新宿区	2024年 1月29日	1,840	合同会社NRTグローブ18
セントレイクセブ代官町	愛知県名古屋市		962	
ベルファース川原通	愛知県名古屋市		860	
合計			3,662	—

(注) 「取得価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2024年1月19日	1,730	1,422	非開示(注3)

(注1) 「譲渡価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2023年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先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。

C 資金の借入れ

本投資法人は、上記Aに記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の一部に充当するため、2019年12月27日付で締結したコミットメントライン契約に基づき2024年1月29日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	1,500	基準金利に 0.45%を加えた 利率 (注2)	変動	2025年1月29日	期限一括返済 (注3)

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行により構成されています。

(注2) 利払日は、初回を2024年2月20日とし、その後は毎月20日(同日が営業日でない場合は翌営業日とします。)及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日(初回は借入実行日)の2営業日前の日における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注3) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

D 追加情報

本投資法人は、以下のとおり、2023年12月21日付で、1物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	2024年 3月29日	1,990	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後には決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下、同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する売買契約書においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、本物件に関する売買契約を解除できるものとされており、同売買契約が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減について該当事項はありません。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2023年6月30日)		当期 (2023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)
不動産	オフィス	都心6区 (注3)	1,505	0.5	1,501	0.5
	不動産 計		1,505	0.5	1,501	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区 (注3)	140,341	51.0	140,534	51.0
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	40,703	14.8	40,692	14.8
		小計	181,044	65.7	181,227	65.8
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	58,878	21.4	62,867	22.8
		政令指定都市等 (注5)	3,837	1.4	3,831	1.4
		小計	62,716	22.8	66,698	24.2
	商業施設	—	8,026	2.9	8,010	2.9
	信託不動産 計		251,787	91.4	255,936	92.9
投資有価証券 (注6)			82	0.0	32	0.0
預金・その他の資産			22,038	8.0	17,992	6.5
資産総額計			275,414	100.0	275,462	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額（不動産及び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) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「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5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。

(注6) 投資有価証券は、前期は合同会社NRTグロース17及び合同会社NRTグロース18をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分、当期は合同会社NRTグロース18を営業者とする匿名組合出資持分です。なお、合同会社NRTグロース17は2023年7月14日付で保有する全運用資産を、合同会社NRTグロース18は2024年1月29日付で保有する全運用資産を本投資法人に譲渡しました。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2023年12月31日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース18 劣後匿名組合出資持分	—	32	32	0.0	(注4)
合計		—	32	32	0.0	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。

(注3) 「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。

(注4) 運用資産は、「30 山京ビル」、「セントレイクセレブ代官町」及び「ベルファース川原通」の各不動産信託受益権です。なお、保有する全運用資産は、2024年1月29日付で本投資法人に譲渡されています。

(ロ) 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「(ハ) その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

(ハ) その他投資資産の主要なもの

a. 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の当期末現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2,260	0.9	2,046
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,130	0.8	1,916
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.6	1,380
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.5	6,065
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.9	4,242
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,678
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	5.5	14,466
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	2.2	6,020
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,860	1.1	2,946
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,780	1.1	2,907
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,260	0.9	2,074
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	1.4	3,680
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2,827	1.1	2,840
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	2.9	7,317
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	0.7	1,966
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	1.1	2,876
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	1.0	2,712
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	0.8	2,189
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.1	2,903
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,176
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.6	1,688
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	0.8	2,102
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.9	2,333
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	0.5	1,266
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	0.9	2,392
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	0.9	2,248
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	0.8	2,041
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.2	5,769
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	0.6	1,663
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.9	2,312
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,781	0.7	1,988
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.6	4,290
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.8	2,114
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,440	0.6	1,472
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,352	0.5	1,351
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.2	3,166
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.9	4,750
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.5	7,528

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	6.1	15,379
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	1.1	2,889
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.1	2,584
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	1.0	2,296
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,705	2.6	6,652
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	1,390	0.5	1,422
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	988
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,152	0.4	1,207
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	0.9	2,429
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.6	4,443
A-62	五反田さくらビル (注5)	オフィス	東京都品川区	1,460	0.6	1,501
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.6	1,478
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.5	1,178
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,800	0.7	1,831
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	1.0	2,580
A-68	NRT神田須田町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,311	0.5	1,410
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	1,220	0.5	1,232
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,136
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	845
A-72	八丁堀リバーゲート	オフィス	東京都中央区	835	0.3	839
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.5	1,199
A-74	リードシー飯田橋ビル	オフィス	東京都千代田区	1,195	0.5	1,228
A-75	リードシー御殿山ビル	オフィス	東京都品川区	1,040	0.4	1,074
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.6	10,350
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,539
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	925
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	785	0.3	673
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.2	596
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	1,813	0.7	1,727
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.4	3,060
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	1.0	2,591
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,414
B-12	Primegate 飯田橋 (注6)	住宅	東京都新宿区	5,200	2.0	5,228
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.5	1,234
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	740	0.3	755
B-15	フィールドアベニュー (注7)	住宅	東京都大田区	3,110	1.2	3,098
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	785	0.3	790
B-17	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	986	0.4	984
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2,428	0.9	2,274

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	1,608	0.6	1,615
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	905	0.4	893
B-21	ピアチェーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	555
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	715	0.3	749
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1,480	0.6	1,638
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	565	0.2	600
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	1,750	0.7	1,824
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	1,150	0.4	1,207
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.4	960
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	913	0.4	974
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1,320	0.5	1,421
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.4	1,169
B-32	マリオン城西	住宅	愛知県名古屋市	729	0.3	781
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	700	0.3	721
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	709	0.3	733
B-35	リエス鶴舞 (注8)	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,111
B-36	小松原山元マンション	住宅	鹿児島県鹿児島市	670	0.3	721
B-37	ベレーサ金山	住宅	愛知県名古屋市	702	0.3	741
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	991
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,109
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	629
B-41	是空弁天	住宅	大阪府大阪市	506	0.2	523
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	1,359	0.5	1,405
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	845	0.3	869
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	814
B-45	ミュージズ両国Ⅱ	住宅	東京都墨田区	630	0.2	649
B-46	南堀江アパートメントシエロ	住宅	大阪府大阪市	805	0.3	830
B-47	南堀江アパートメントグランデ	住宅	大阪府大阪市	770	0.3	794
B-48	南堀江アパートメントリオ	住宅	大阪府大阪市	250	0.1	259
B-49	ブラウランド堀田	住宅	愛知県名古屋市	1,375	0.5	1,432
B-50	Nasic望が丘	住宅	愛知県名古屋市	695	0.3	722
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	3,350	1.3	3,325
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,770	1.9	4,684
	合計			256,484	100.0	257,438

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、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は100%にならない場合があります。

(注3) 「帳簿価額」は、当期末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）を記載しています。

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

(注5) 本物件の所有形態は不動産であり、その他の物件の所有形態はすべて不動産信託受益権です。

- (注6) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。
- (注7) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。
- (注8) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

b. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (百万円) (注5)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	16	163
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	非開示(注6)
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	12	104
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	7	365
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	22	286
A-6	FORECAST三田	1,786.81	1,786.81	100.0	5	114
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,875.01	100.0	18	1,149
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,176.19	94.1	4	359
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	184
A-10	グリーンオーク九段	2,595.04	2,595.04	100.0	6	198
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	10	150
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,320.12	69.5	6	121
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	152
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	437
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	7	124
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	195
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	166
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	178
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注6)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	114
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	8	107
A-27	FORECAST新常盤橋	1,822.33	1,822.33	100.0	9	111
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	153
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	71
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	117
A-31	西五反田8丁目ビル	3,052.31	3,052.31	100.0	9	156
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	138
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	341
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	135
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	173
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,596.20	90.6	10	90
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	2,977.23	97.6	12	200
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,719.75	1,719.75	100.0	6	112
A-47	神田オーシャンビル	1,484.53	1,484.53	100.0	22	96
A-48	Shinto GINZA EAST	1,214.32	907.88	74.8	6	54
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	14	178
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	7	249
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	11	482
A-52	大宮センタービル	14,524.63	13,986.24	96.3	30	1,023
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	26	218
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,890.74	100.0	9	221

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (百万円) (注5)
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	18	208
A-56	ホームットホライズンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	399
A-57	三宮ファーストビル	3,633.16	3,633.16	100.0	24	115
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,123.15	84.8	5	56
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	77
A-60	広尾ONビル	2,248.59	1,685.52	75.0	5	107
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,255.08	87.6	9	175
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	93
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	10	137
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	83
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注7)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.51	3,091.51	100.0	7	173
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	9	62
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	789.51	85.7	4	52
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	63
A-71	築地フロント	689.53	689.53	100.0	7	50
A-72	八丁堀リバーゲート	760.31	760.31	100.0	8	44
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注7)
A-74	リードシー飯田橋ビル	827.74	721.96	87.2	7	43
A-75	リードシー御殿山ビル	1,086.11	1,086.11	100.0	4	50
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,798.04	99.3	276	820
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	69
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,515.74	98.1	41	43
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	109
B-9	スプラディット難波	6,212.36	6,116.30	98.5	248	228
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,983.15	100.0	54	124
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注7)
B-12	Primegate 飯田橋	6,044.17	5,966.12	98.7	67	283
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,212.62	97.3	36	60
B-14	メルヴィ洗足	834.72	714.09	85.5	24	32
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	3,092.63	100.0	57	141
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注7)
B-17	ドミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注7)
B-18	スプラディット新大阪Ⅲ	4,299.12	4,193.00	97.5	150	146
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,826.73	100.0	72	96
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,368.00	90.5	57	44
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,319.60	96.0	42	33
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	722.55	96.3	28	33
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,308.78	98.5	61	89

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (百万円) (注5)
B-25	ラルテ中津	916.86	916.86	100.0	28	30
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,754.00	100.0	70	92
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,469.16	93.6	50	69
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,547.42	88.6	62	48
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,810.40	94.8	73	51
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,308.59	100.0	30	71
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,801.45	97.2	66	62
B-32	マリオン城西	1,433.40	1,309.60	91.4	44	38
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	787.95	96.9	25	34
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	891.60	100.0	35	38
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,094.18	95.5	83	63
B-36	小松原山元マンション	2,671.99	2,542.64	95.2	95	52
B-37	ベレーサ金山	1,262.61	1,190.23	94.3	46	41
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,147.16	97.7	42	49
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	61
B-40	エバースクエア同心	910.07	865.57	95.1	39	31
B-41	是空弁天	1,093.21	984.45	90.1	30	28
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,763.22	98.5	56	71
B-43	インペリアル鳳	2,363.88	2,287.08	96.8	29	46
B-44	メゾン西馬込	928.71	844.34	90.9	36	40
B-45	ミュージック両国Ⅱ	850.51	850.51	100.0	34	36
B-46	南堀江アパートメントシエロ	1,420.12	1,315.24	92.6	36	40
B-47	南堀江アパートメントグランデ	1,248.70	1,248.70	100.0	30	42
B-48	南堀江アパートメントリオ	474.60	474.60	100.0	10	14
B-49	プラウランド堀田	3,564.00	3,102.00	87.0	94	79
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,697.64	97.3	71	48
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	148
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,384.24	95.0	10	228
	合計	315,899.49	309,329.18	97.9	3,104	15,801

(注1) 「総賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能となる面積であり、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。

(注2) 「総賃貸面積」は、当期末現在における不動産及び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、当期末現在における各信託不動産に係る各転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3) 「稼働率」は、当期末現在における総賃貸面積を総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4) 「テナント総数」は、当期末現在における不動産及び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PM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5) 「総賃料収入」は、当期末現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しませ

ん。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注6) 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7) 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。

c. 期末算定価額の概要 (2023年12月31日現在)

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-1	FORECAST西新宿	3,310	3,360	3.60%	3,250	3.20%	3.80%	①
A-2	日本橋ブライビル	2,520	2,570	4.20%	2,460	4.00%	4.30%	①
A-3	FORECAST四谷	2,060	2,080	3.60%	2,040	3.40%	3.70%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,530	8,620	3.20%	8,440	3.00%	3.30%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	6,800	6,870	3.30%	6,720	3.10%	3.40%	①
A-6	FORECAST三田	2,530	2,550	3.50%	2,500	3.30%	3.60%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	18,400	18,600	3.30%	18,200	3.00%	3.50%	①
A-8	FORECAST桜橋	7,040	7,090	3.90%	6,990	3.70%	4.00%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	3,680	3,710	3.60%	3,640	3.40%	3.70%	①
A-10	グリーンオーク九段	3,730	3,740	3.50%	3,710	3.30%	3.60%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	2,990	3,010	3.80%	2,960	3.60%	3.90%	①
A-14	セントラル代官山	3,780	3,830	3.40%	3,730	3.20%	3.50%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,560	3,590	3.60%	3,530	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,300	10,600	3.40%	10,200	3.20%	3.60%	②
A-19	九段北325ビル	2,410	2,420	3.40%	2,390	3.20%	3.50%	①
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,620	3,640	3.80%	3,600	3.60%	3.90%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,240	3,260	3.80%	3,220	3.60%	3.90%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,810	2,820	3.80%	2,800	3.60%	3.90%	①
A-24	ビジョンビル	3,140	3,160	4.00%	3,110	3.80%	4.10%	①
A-25	FORECAST人形町	2,280	2,300	3.70%	2,260	3.50%	3.80%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,160	2,180	3.80%	2,140	3.60%	3.90%	①
A-27	FORECAST新常盤橋	2,440	2,460	3.80%	2,420	3.60%	3.90%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,820	2,830	3.80%	2,800	3.60%	3.90%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,640	1,650	3.40%	1,620	3.20%	3.50%	①
A-30	FORECAST品川	2,340	2,360	3.70%	2,320	3.50%	3.80%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,710	2,730	3.80%	2,680	3.60%	3.90%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,530	2,540	3.70%	2,510	3.50%	3.80%	①
A-33	FORECAST高田馬場	6,760	6,810	4.00%	6,710	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,160	2,160	4.10%	2,150	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,020	4.00%	3,000	3.80%	4.10%	①
A-44	MK麴町ビル	2,110	2,140	3.20%	2,080	3.00%	3.30%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,560	4,620	3.10%	4,500	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,630	2,660	3.30%	2,590	3.10%	3.40%	①
A-47	神田オーシャンビル	1,930	1,940	3.60%	1,910	3.40%	3.70%	①
A-48	Shinto GINZA EAST	1,450	1,470	3.50%	1,430	3.30%	3.60%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,430	3,450	3.80%	3,410	3.60%	3.90%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,310	5,360	3.60%	5,260	3.40%	3.70%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	8,360	8,420	3.80%	8,290	3.60%	4.00%	③

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-52	大宮センタービル	25,300	25,600	3.70%	25,000	3.50%	3.80%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	3,730	3,780	3.90%	3,680	3.70%	4.10%	①
A-54	NORE伏見	4,520	4,550	3.80%	4,480	3.60%	3.90%	①
A-55	NORE名駅	4,230	4,260	3.90%	4,190	3.70%	4.00%	①
A-56	ホームマートホライゾンビル	8,410	8,500	3.30%	8,310	3.10%	3.40%	①
A-57	三宮ファーストビル	1,610	1,620	4.60%	1,600	4.40%	4.70%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,020	1,030	4.10%	1,000	3.30%	4.20%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,400	1,410	3.90%	1,390	3.70%	4.00%	①
A-60	広尾ONビル	2,850	2,890	3.70%	2,810	3.50%	3.80%	①
A-61	TK五反田ビル	4,320	4,370	3.50%	4,270	3.30%	3.60%	①
A-62	五反田さくらビル	1,640	1,650	4.00%	1,620	3.40%	4.10%	①
A-64	アルテビル肥後橋	2,050	2,140	4.30%	2,010	4.10%	4.50%	③
A-65	ダイアビル名駅	1,270	1,290	4.40%	1,240	4.20%	4.60%	③
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,900	1,920	3.50%	1,880	3.30%	3.60%	①
A-67	FORECAST亀戸	2,870	2,870	4.00%	2,860	3.80%	4.10%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,410	1,420	3.40%	1,390	3.20%	3.50%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,270	1,280	4.10%	1,250	3.90%	4.20%	①
A-70	ザ・スクエア	1,140	1,170	4.40%	1,110	4.20%	4.60%	③
A-71	築地フロント	1,070	1,070	3.80%	1,060	3.50%	3.80%	①
A-72	八丁堀リバーゲート	1,040	1,050	3.60%	1,020	3.40%	3.70%	①
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,270	1,280	3.50%	1,260	3.30%	3.60%	①
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,240	1,250	3.50%	1,220	3.30%	3.60%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,070	1,070	3.80%	1,070	3.50%	3.80%	①
B-1	タワーコート北品川	18,300	18,500	3.40%	18,100	3.20%	3.50%	①
B-2	スカイヒルズN11	1,960	1,970	4.60%	1,950	4.40%	4.70%	①
B-4	マイアトリア栄	1,280	1,290	4.10%	1,270	3.90%	4.20%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	995	1,000	4.20%	989	4.00%	4.30%	①
B-7	シエル薬院	800	807	3.80%	793	3.60%	3.90%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	2,410	2,420	3.40%	2,390	3.10%	3.50%	①
B-9	スプラランディッド難波	4,120	4,190	4.10%	4,040	3.90%	4.30%	③
B-10	レジデンス広尾	3,080	3,160	3.20%	3,040	3.00%	3.40%	②
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,800	1,800	3.70%	1,790	3.20%	3.50%	①
B-12	Primegate 飯田橋	6,380	6,410	3.30%	6,340	3.00%	3.40%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,350	1,370	3.80%	1,320	3.60%	4.00%	③
B-14	メルヴィ洗足	781	796	3.80%	765	3.60%	4.00%	③
B-15	フィールドアベニュー	3,510	3,540	3.40%	3,470	3.20%	3.50%	①
B-16	ドミール北赤羽	870	878	3.80%	862	3.60%	3.90%	①

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
B-17	ドーミー北赤羽	1,100	1,110	3.90%	1,090	3.70%	4.00%	①
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	2,890	2,950	3.90%	2,870	3.70%	4.10%	②
B-19	ゼフェロス南堀江	1,880	1,910	3.80%	1,870	3.60%	4.00%	②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	967	985	3.80%	959	3.60%	4.00%	②
B-21	ピアチェーレ文の里	619	628	4.10%	615	3.90%	4.30%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	750	765	3.50%	734	3.30%	3.70%	④
B-23	ラピュタ九条	1,601	1,624	3.90%	1,577	3.70%	4.10%	④
B-25	ラルテ中津	631	643	3.90%	619	3.70%	4.10%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,870	1,900	3.80%	1,840	3.60%	4.00%	③
B-27	エルミタージュ新栄	1,280	1,300	4.00%	1,250	3.80%	4.20%	③
B-28	サン・名駅南ビル	1,050	1,070	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	③
B-29	天神東レジデンス	973	993	4.00%	953	3.80%	4.20%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,470	1,500	3.70%	1,460	3.50%	3.90%	②
B-31	セレニテ新大阪	1,200	1,210	3.70%	1,180	3.50%	3.90%	④
B-32	マリオン城西	718	727	4.10%	708	3.90%	4.30%	④
B-33	レジデンス錦糸町	766	782	3.70%	749	3.50%	3.90%	③
B-34	マイスターハウス川崎	793	806	3.60%	787	3.40%	3.80%	②
B-35	リエス鶴舞	1,250	1,270	4.10%	1,220	3.90%	4.30%	③
B-36	小松原山元マンション	706	717	5.10%	694	4.90%	5.30%	③
B-37	ベレーサ金山	780	796	4.00%	763	3.80%	4.20%	③
B-38	シルフィード東品川	1,050	1,060	3.50%	1,040	3.30%	3.60%	①
B-39	ロイヤルブルーム	1,270	1,280	3.90%	1,260	3.70%	4.00%	①
B-40	エパースクエア同心	615	627	4.00%	603	3.80%	4.20%	③
B-41	是空弁天	539	546	3.90%	531	3.70%	4.10%	④
B-42	キャニスコート上新庄	1,400	1,420	4.20%	1,370	4.00%	4.40%	③
B-43	インペリアル鳳	875	883	3.90%	866	3.70%	4.10%	④
B-44	メゾン西馬込	840	875	3.80%	825	3.60%	4.00%	③
B-45	ミュージックⅡ	707	720	3.80%	693	3.60%	4.00%	③
B-46	南堀江アパートメントシエロ	902	922	3.90%	882	3.70%	4.10%	③
B-47	南堀江アパートメントグランデ	809	823	3.90%	795	3.70%	4.10%	③
B-48	南堀江アパートメントリオ	276	281	3.90%	270	3.70%	4.10%	③
B-49	ブラウランド堀田	1,450	1,470	4.30%	1,420	4.10%	4.50%	③
B-50	Nasic望が丘	761	775	4.30%	747	4.10%	4.50%	③
C-1	小滝橋バシフィカビル	3,460	3,500	3.50%	3,420	3.30%	3.60%	①
C-3	BECOME SAKAE	4,890	4,970	3.90%	4,810	3.70%	4.10%	①
	合計	322,484	326,059		318,909			

(注1) 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。

(注2) 「期末算定価額」は、当期末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「評価機関」の欄において、「①」は一般財団法人日本不動産研究所、「②」は大和不動産鑑定株式会社、「③」はJLL森井鑑定株式会社、「④」は日本ヴァリュアーズ株式会社を表しています。

d. 個別資産の損益状況

第23期(自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイヤビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	88,647	非開示 (注)	55,234	208,568	157,713	65,698
賃貸事業収入	81,003		51,081	186,641	143,065	57,765
その他賃貸事業収入	7,643		4,153	21,927	14,647	7,932
②賃貸事業費用	16,630		14,471	47,236	31,294	14,629
管理業務費	3,375		2,393	9,581	8,295	2,894
水道光熱費	5,203		3,212	15,129	9,349	4,975
損害保険料	60		44	131	126	46
修繕費	1,376		915	999	1,749	866
租税公課	2,307		5,295	19,936	10,392	5,468
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,956		2,259	1,107	1,030	27
③賃貸NOI(①-②)	72,016	69,860	40,763	161,332	126,418	51,068
④減価償却費	12,578	11,914	5,939	28,574	33,620	7,218
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	59,437	57,945	34,823	132,757	92,798	43,849

(注) 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。

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-14
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	セントラル 代官山
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	620,728	202,306	107,003	106,078	85,667	70,384
賃貸事業収入	576,499	184,303	94,779	97,589	77,258	61,686
その他賃貸事業収入	44,228	18,002	12,223	8,488	8,408	8,698
②賃貸事業費用	225,569	43,817	27,295	23,478	20,421	18,996
管理業務費	35,387	13,429	6,113	5,187	3,646	2,923
水道光熱費	30,976	14,770	9,921	6,892	6,923	4,050
損害保険料	479	204	95	86	78	50
修繕費	4,883	2,279	1,985	1,021	1,305	4,066
租税公課	15,309	10,837	8,822	9,936	8,109	7,202
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	138,183	1,945	6	4	7	351
③賃貸NOI(①-②)	395,158	158,489	79,707	82,599	65,245	51,388
④減価償却費	41,577	17,526	9,248	8,505	15,296	5,490
⑤固定資産除却損	220	2,758	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	353,360	138,203	70,459	74,094	49,949	45,897

(単位：千円)

物件番号	A-16	A-17	A-19	A-21	A-22	A-23
物件名称	広尾リープレックス・ビズ	芝公園三丁目ビル	九段北325ビル	イトーピア岩本町二丁目ビル	イトーピア岩本町一丁目ビル	イトーピア岩本町ANNEXビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,595	241,871	66,725	111,120	93,207	101,099
賃貸事業収入	76,312	221,636	59,582	99,160	86,828	81,963
その他賃貸事業収入	9,282	20,234	7,143	11,960	6,379	19,135
②賃貸事業費用	13,773	51,126	18,313	25,308	20,299	26,164
管理業務費	3,065	8,794	4,388	7,039	6,785	6,263
水道光熱費	4,001	17,803	4,709	7,165	4,946	5,187
損害保険料	41	183	50	103	92	81
修繕費	344	3,204	74	1,766	1,641	1,741
租税公課	5,929	19,479	7,650	8,875	6,436	5,719
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	40	1,310	1,090	7	48	6,819
③賃貸NOI (①-②)	71,821	190,745	48,412	85,811	72,907	74,935
④減価償却費	3,491	16,582	4,815	10,488	11,602	9,437
⑤固定資産除却損	-	3,227	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	68,330	170,935	43,596	75,323	61,305	65,497

(単位：千円)

物件番号	A-24	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29
物件名称	ビジョンビル	FORECAST人形町	FORECAST人形町PLACE	FORECAST新常盤橋	西新宿三晃ビル	飯田橋リープレックス・ビズ
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益		62,205	60,415	64,104	82,429	44,971
賃貸事業収入		55,629	53,447	55,497	78,067	35,938
その他賃貸事業収入		6,575	6,967	8,607	4,362	9,033
②賃貸事業費用		22,701	14,406	12,505	31,943	13,196
管理業務費		4,124	3,375	2,574	4,032	2,507
水道光熱費		5,309	5,284	4,671	3,663	7,136
損害保険料		77	50	50	71	37
修繕費		2,329	855	770	13,943	108
租税公課		6,687	4,468	3,879	7,309	3,053
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用		3,824	22	209	2,572	3
③賃貸NOI (①-②)	67,942	39,503	46,008	51,599	50,486	31,775
④減価償却費	10,976	8,338	6,141	4,709	8,849	4,133
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	252	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	56,965	31,165	39,866	46,890	41,384	27,642

(注) 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。

(単位：千円)

物件番号	A-30	A-31	A-32	A-33	A-38	A-39
物件名称	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	FORECAST 高田馬場	ANTEX24ビル	イトーピア 清洲橋通 ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	-	184日
①賃貸事業収益	70,134	75,563	65,364	167,598	-	78,608
賃貸事業収入	61,765	59,661	59,124	155,773	-	72,521
その他賃貸事業収入	8,368	15,902	6,240	11,824	-	6,086
②賃貸事業費用	19,387	26,356	19,869	37,846	13	17,499
管理業務費	4,915	5,960	5,638	8,936	-	5,394
水道光熱費	6,119	6,681	3,922	11,152	-	5,295
損害保険料	79	88	92	173	-	72
修繕費	1,213	1,379	187	3,453	-	584
租税公課	6,710	8,177	6,629	13,482	13 (注)	5,389
信託報酬	350	350	350	350	-	350
その他賃貸事業費用	-	3,718	3,049	299	-	413
③賃貸NOI (①-②)	50,747	49,207	45,495	129,751	△13	61,108
④減価償却費	9,388	5,652	11,140	20,912	-	9,373
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,359	43,555	34,355	108,838	△13	51,735

(注) 2023年6月期に売却済みですが、今期に確定した事業所税を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	A-41	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
物件名称	I・S南森町 ビル	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	98,445	47,525	98,924	49,571	53,887	28,452
賃貸事業収入	89,470	44,730	92,768	46,444	48,129	27,287
その他賃貸事業収入	8,974	2,795	6,156	3,127	5,757	1,164
②賃貸事業費用	28,308	14,550	27,183	13,096	29,118	9,139
管理業務費	5,910	3,338	7,104	3,707	2,520	2,026
水道光熱費	9,010	2,648	5,881	2,484	5,088	1,338
損害保険料	144	45	81	46	44	29
修繕費	2,151	1,332	763	127	16,409	2,234
租税公課	10,150	6,835	10,961	5,196	3,761	3,105
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	592	-	2,042	1,184	943	55
③賃貸NOI (①-②)	70,136	32,975	71,741	36,475	24,768	19,313
④減価償却費	18,847	6,813	8,884	3,969	4,120	3,494
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	51,289	26,161	62,857	32,505	20,648	15,818

(単位：千円)

物件番号	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54
物件名称	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST	大宮センター ビル	三井住友銀行 高麗橋ビル	NORE伏見
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	100,628	141,013	267,822	536,583	141,818	129,363
賃貸事業収入	89,635	127,969	238,980	499,607	113,208	113,693
その他賃貸事業収入	10,992	13,044	28,842	36,976	28,610	15,670
②賃貸事業費用	28,999	35,269	74,870	112,821	48,997	28,681
管理業務費	6,430	7,946	16,802	33,594	10,798	6,958
水道光熱費	8,647	11,865	19,525	33,876	16,381	11,225
損害保険料	105	128	299	510	159	100
修繕費	3,444	1,993	4,444	5,280	1,999	1,253
租税公課	8,268	12,205	29,607	28,196	18,104	8,211
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,752	779	3,840	11,013	1,202	582
③賃貸NOI (①-②)	71,628	105,744	192,952	423,761	92,821	100,682
④減価償却費	13,810	12,768	45,632	65,688	19,447	10,240
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	57,818	92,975	147,319	358,073	73,373	90,441

(単位：千円)

物件番号	A-55	A-56	A-57	A-58	A-59	A-60
物件名称	NORE名駅	ホームットホ ライゾンビル	三宮ファース トビル	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル	広尾ONビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	124,967	214,677	70,367	38,166	42,310	49,290
賃貸事業収入	106,247	203,757	60,966	32,471	39,099	43,247
その他賃貸事業収入	18,720	10,919	9,401	5,695	3,211	6,042
②賃貸事業費用	31,289	52,249	24,149	17,071	10,523	28,302
管理業務費	7,039	11,185	8,261	2,283	2,616	4,254
水道光熱費	12,047	12,445	8,280	4,038	2,826	3,512
損害保険料	110	196	112	35	42	64
修繕費	733	855	1,340	833	321	761
租税公課	10,613	27,045	5,102	1,338	4,092	6,128
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	394	171	701	8,193	274	13,232
③賃貸NOI (①-②)	93,678	162,427	46,218	21,095	31,787	20,987
④減価償却費	9,138	18,423	12,372	2,634	4,761	5,636
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	84,539	144,003	33,845	18,461	27,026	15,351

(単位：千円)

物件番号	A-61	A-62	A-64	A-65	A-66	A-67
物件名称	TK五反田ビル	五反田さくらビル	アルテビル肥後橋	ダイヤビル名駅	天翔御茶ノ水ビル	FORECAST亀戸
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	90,475	52,105	74,449	51,610	非開示 (注)	96,810
賃貸事業収入	83,689	46,984	65,935	44,872		88,930
その他賃貸事業収入	6,785	5,120	8,513	6,738		7,880
②賃貸事業費用	33,508	16,186	22,018	16,782		23,003
管理業務費	5,359	2,251	6,307	4,462		5,695
水道光熱費	9,262	5,890	6,807	5,574		7,324
損害保険料	119	41	103	70		90
修繕費	6,700	134	2,075	815		1,754
租税公課	9,793	1,494	6,375	5,271		7,644
信託報酬	350	-	350	350		350
その他賃貸事業費用	1,922	6,375	-	237	144	
③賃貸NOI (①-②)	56,966	35,918	52,430	34,828	34,246	73,807
④減価償却費	11,558	4,810	7,217	3,341	5,113	14,255
⑤固定資産除却損	321	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	45,086	31,108	45,213	31,487	29,133	59,551

(注) 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。

(単位：千円)

物件番号	A-68	A-69	A-70	A-71	A-72	A-73
物件名称	NRT神田須田町ビル	リードシー目黒不動産前	ザ・スクエア	築地フロント	八丁堀リバーゲート	天翔新橋5丁目ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	33,584	27,980	37,343	24,032	24,981	非開示 (注)
賃貸事業収入	30,784	26,241	35,106	20,759	22,757	
その他賃貸事業収入	2,799	1,739	2,237	3,273	2,224	
②賃貸事業費用	7,522	5,333	10,907	10,049	6,583	
管理業務費	2,716	2,087	3,300	1,417	1,212	
水道光熱費	1,803	1,444	3,155	1,896	1,422	
損害保険料	32	25	54	17	19	
修繕費	378	132	195	1,456	1,945	
租税公課	1,815	1,340	3,119	1,170	1,312	
信託報酬	300	300	300	300	300	
その他賃貸事業費用	476	4	781	3,790	371	
③賃貸NOI (①-②)	26,061	22,647	26,436	13,983	18,397	22,711
④減価償却費	3,211	2,222	5,035	1,524	1,711	3,474
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	22,849	20,424	21,400	12,459	16,685	19,237

(注) 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。

(単位：千円)

物件番号	A-74	A-75	B-1	B-2	B-4	B-5
物件名称	リードシー 飯田橋ビル	リードシー 御殿山ビル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 栄	マックヴィラ ージュ平安
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	28,861	29,097	426,052	61,128	36,088	28,127
賃貸事業収入	26,069	26,398	407,984	61,056	36,083	27,536
その他賃貸事業収入	2,792	2,698	18,068	72	5	591
②賃貸事業費用	6,871	6,098	95,800	9,781	9,136	5,933
管理業務費	2,401	2,009	31,567	300	1,941	1,895
水道光熱費	1,250	1,600	6,396	-	367	315
損害保険料	24	29	477	149	69	50
修繕費	277	225	23,275	2,151	2,258	1,095
租税公課	2,555	1,931	19,650	6,828	2,636	1,910
信託報酬	300	300	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	61	2	14,082	2	1,513	315
③賃貸NOI (①-②)	21,990	22,998	330,252	51,346	26,952	22,194
④減価償却費	2,331	1,856	71,138	14,948	8,163	5,797
⑤固定資産除却損	-	-	271	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	19,658	21,142	258,841	36,397	18,788	16,396

(単位：千円)

物件番号	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10	B-11	
物件名称	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院	神田リープレ ックス・ リズ	スプラندي ッド難波	レジデンス 広尾	レジデンス 日本橋箱崎	
運用日数	179日	184日	184日	184日	184日	184日	
①賃貸事業収益	23,588	24,431	58,436	110,795	63,838	非開示 (注)	
賃貸事業収入	22,799	23,708	54,967	108,122	61,638		
その他賃貸事業収入	788	722	3,468	2,672	2,199		
②賃貸事業費用	7,835	4,532	12,780	26,627	12,249		
管理業務費	1,732	1,280	4,782	6,090	2,389		
水道光熱費	888	645	9	619	642		
損害保険料	36	32	51	149	53		
修繕費	944	199	2,068	5,641	3,156		
租税公課	1,591	1,419	2,477	8,127	2,900		
信託報酬	341	350	350	350	350		
その他賃貸事業費用	2,300	605	3,040	5,649	2,757		
③賃貸NOI (①-②)	15,752	19,899	45,655	84,167	51,589		34,331
④減価償却費	4,616	3,978	5,938	31,793	4,116		4,588
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	11,136	15,920	39,717	52,373	47,472	29,743	

(注) 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。

(単位：千円)

物件番号	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16	B-17
物件名称	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋	メルヴィ洗足	フィールドア ベニュー	ドミール 北赤羽	ドミー 北赤羽
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	157,411	33,201	21,656	78,945	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	146,392	29,834	19,315	71,422		
その他賃貸事業収入	11,018	3,367	2,340	7,522		
②賃貸事業費用	38,236	6,458	5,947	13,878		
管理業務費	12,648	1,552	1,230	2,756		
水道光熱費	5,615	192	229	4,411		
損害保険料	200	29	23	80		
修繕費	4,833	1,210	1,668	915		
租税公課	10,108	1,259	1,040	3,534		
信託報酬	350	350	350	350		
その他賃貸事業費用	4,480	1,863	1,403	1,830		
③賃貸NOI (①-②)	119,174	26,743	15,708	65,066	17,221	22,793
④減価償却費	11,886	3,324	2,670	8,461	2,506	1,844
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	107,287	23,418	13,038	56,605	14,714	20,949

(注) 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。

(単位：千円)

物件番号	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23
物件名称	スプラランディ ッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチエーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井	ラピュタ九 条
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	74,565	50,137	24,117	18,769	17,729	47,335
賃貸事業収入	71,326	49,506	23,064	17,741	16,901	46,857
その他賃貸事業収入	3,239	631	1,052	1,028	828	478
②賃貸事業費用	17,346	8,412	5,690	4,458	4,074	7,963
管理業務費	4,015	2,487	1,170	1,284	909	3,661
水道光熱費	502	434	641	498	165	466
損害保険料	82	64	36	31	16	61
修繕費	3,705	1,938	1,425	1,128	981	549
租税公課	4,733	2,492	1,389	1,018	760	2,658
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,957	644	677	146	891	216
③賃貸NOI (①-②)	57,218	41,725	18,427	14,311	13,654	39,371
④減価償却費	17,588	6,112	2,614	2,750	1,211	5,537
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	39,630	35,613	15,812	11,560	12,443	33,833

(単位：千円)

物件番号	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28	B-29
物件名称	イマザキ マンション エヌ・ワン	ラルテ中津	シティヒルズ 安堂寺	エルミタージュ ユ新栄	サン・名駅南 ビル	天神東 レジデンス
運用日数	-	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	149	16,866	46,104	36,049	25,968	28,590
賃貸事業収入	1	14,747	45,804	34,520	24,594	27,130
その他賃貸事業収入	148 (注)	2,118	300	1,529	1,373	1,459
②賃貸事業費用	24	6,484	9,781	15,446	10,108	7,099
管理業務費	-	1,102	2,152	2,806	1,536	1,676
水道光熱費	27	327	420	329	734	1,101
損害保険料	-	20	60	55	40	47
修繕費	-	2,240	1,741	4,235	2,983	1,342
租税公課	-3	947	2,468	2,615	2,284	1,643
信託報酬	-	300	300	300	300	350
その他賃貸事業費用	0	1,546	2,637	5,104	2,229	938
③賃貸NOI (①-②)	125	10,381	36,323	20,602	15,859	21,490
④減価償却費	-	2,274	8,129	6,189	4,678	4,272
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	125	8,107	28,193	14,412	11,181	17,218

(注) 2023年6月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入等を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	B-30	B-31	B-32	B-33	B-34	B-35
物件名称	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	マリオン城西	レジデンス 錦糸町	マイスター ハウス川崎	リエス鶴舞
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	41,103	32,449	20,891	18,430	20,876	34,498
賃貸事業収入	38,590	30,714	20,672	17,854	19,077	33,011
その他賃貸事業収入	2,512	1,735	219	576	1,798	1,487
②賃貸事業費用	10,787	7,460	6,017	4,745	5,567	11,426
管理業務費	3,203	1,627	1,552	1,168	1,587	2,509
水道光熱費	1,676	550	393	204	229	492
損害保険料	48	40	30	19	20	48
修繕費	2,097	1,598	1,305	1,624	1,493	3,536
租税公課	2,302	2,291	1,428	770	984	2,489
信託報酬	300	300	350	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,159	1,052	957	658	953	2,050
③賃貸NOI (①-②)	30,315	24,988	14,874	13,685	15,308	23,071
④減価償却費	4,199	3,115	3,616	1,789	2,351	3,609
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	26,115	21,873	11,257	11,896	12,956	19,461

(単位：千円)

物件番号	B-36	B-37	B-38	B-39	B-40	B-41
物件名称	小松原山元 マンション	ベレーサ金山	シルフィード 東品川	ロイヤル ブルーム	エバースクエ ア同心	是空弁天
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	26,450	20,671	26,598	31,256	16,855	14,292
賃貸事業収入	25,784	20,595	25,253	30,437	16,322	13,843
その他賃貸事業収入	666	76	1,345	819	532	448
②賃貸事業費用	10,092	4,423	6,571	5,208	3,995	4,750
管理業務費	1,956	1,191	1,543	1,758	1,132	971
水道光熱費	264	250	315	273	433	99
損害保険料	50	25	29	25	19	24
修繕費	3,798	374	1,747	645	968	1,215
租税公課	2,244	1,266	1,577	1,706	893	1,016
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,478	1,015	1,058	497	248	1,122
③賃貸NOI (①-②)	16,357	16,247	20,027	26,047	12,859	9,541
④減価償却費	5,000	2,787	2,082	5,546	1,433	1,640
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	11,357	13,459	17,945	20,501	11,426	7,901

(単位：千円)

物件番号	B-42	B-43	B-44	B-45	B-46	B-47
物件名称	キャニス コート上新庄	インペリアル 鳳	メゾン 西馬込	ミューズ 両国Ⅱ	南堀江 アパートメン トシエロ	南堀江 アパートメン トグランデ
運用日数	184日	184日	184日	171日	171日	171日
①賃貸事業収益	42,155	26,398	21,576	17,049	19,541	19,928
賃貸事業収入	38,377	23,409	20,733	16,038	18,934	19,675
その他賃貸事業収入	3,778	2,989	842	1,010	606	252
②賃貸事業費用	8,960	5,740	5,090	5,890	5,575	4,008
管理業務費	1,847	1,288	1,310	1,210	1,207	1,153
水道光熱費	786	255	265	416	225	247
損害保険料	61	46	23	18	31	28
修繕費	1,901	907	1,583	2,533	2,087	928
租税公課	2,737	1,923	-	-	-	-
信託報酬	300	300	300	279	279	279
その他賃貸事業費用	1,325	1,019	1,608	1,431	1,743	1,370
③賃貸NOI (①-②)	33,195	20,657	16,485	11,158	13,965	15,920
④減価償却費	5,331	4,233	1,437	849	1,544	1,548
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	27,864	16,424	15,048	10,309	12,421	14,372

(単位：千円)

物件番号	B-48	B-49	B-50	C-1	C-3	
物件名称	南堀江 アパートメン トリオ	プラウランド 堀田	Nasic望が丘	小滝橋 パシフィカ ビル	BECOME SAKAE	合計
運用日数	171日	171日	171日	184日	184日	
①賃貸事業収益	7,124	41,287	24,502	89,362	132,641	8,632,775
賃貸事業収入	7,032	40,302	23,195	73,477	114,685	7,908,806
その他賃貸事業収入	92	985	1,307	15,884	17,956	723,969
②賃貸事業費用	2,244	5,291	5,646	22,171	31,593	2,226,833
管理業務費	807	1,919	3,904	4,095	7,816	516,077
水道光熱費	101	513	658	10,697	11,749	503,135
損害保険料	11	84	36	41	126	8,792
修繕費	724	878	169	930	445	228,854
租税公課	-	-	-	5,955	11,058	617,100
信託報酬	279	279	279	350	350	36,821
その他賃貸事業費用	319	1,616	597	100	48	316,052
③賃貸NOI (①-②)	4,880	35,996	18,856	67,190	101,047	6,405,941
④減価償却費	432	5,144	2,119	10,668	9,884	1,015,374
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	7,052
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	4,447	30,851	16,736	56,521	91,163	5,383,514

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第24期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
				総額	当期支払額	既支払額
FORECAST桜橋	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2023年 9月 至 2024年 6月	122	—	—
		全館LED改修工事	自 2023年11月 至 2024年 6月	36	—	—
セントラル代官山	東京都渋谷区	3階リニューアル工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	12	—	—
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	エントランスリニューアル工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	15	—	—
ビジョンビル	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	44	—	—
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	共用部リニューアル工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	45	—	—
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	全館LED改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	10	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	共用部リニューアル工事	自 2023年12月 至 2024年 1月	15	—	—
MK麹町ビル	東京都千代田区	ELV制御リニューアル工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	11	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	外壁改修工事(3期)	自 2023年 1月 至 2024年 1月	12	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	ゴンドラ更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	31	—	—
		機械警備更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	35	—	—
		喫煙室移設工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	20	—	—
		共用部リニューアル工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	149	—	—
NORE名駅	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	117	—	—
広尾ONビル	東京都渋谷区	ELV制御リニューアル工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	13	—	—
タワーコート北品川	東京都品川区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	51	—	—
スカイヒルズN11	北海道札幌市	インターホン設備更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	19	—	—
レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	22	—	—
ラピュタ九条	大阪府大阪市	専有部リニューアル工事	自 2024年 1月 至 2024年 2月	11	—	—
マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	外壁改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	29	—	—
Nasic望が丘	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	29	—	—
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 2024年 1月 至 2024年 6月	19	—	—

(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、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1,083百万円であり、費用に区分された修繕費228百万円と合わせ、計1,312百万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AVENUE	東京都新宿区	全館LED改修工事	自 2023年 8月 至 2023年 9月	38
		機械式駐車場部品交換工事	自 2023年11月 至 2023年11月	17
FORECAST桜橋	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2022年11月 至 2023年 7月	91
芝公園三丁目ビル	東京都港区	機械式駐車場更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	28
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	全館LED改修工事	自 2023年 8月 至 2023年10月	22
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2023年10月 至 2023年12月	12
神田オーシャンビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2023年 9月 至 2023年12月	11
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	外壁改修工事 (2期)	自 2023年 9月 至 2023年12月	114
		トイレリニューアル工事	自 2023年10月 至 2023年11月	12
		受変電設備改修工事 (1期)	自 2023年 7月 至 2023年12月	20
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	共用部リニューアル工事	自 2023年 9月 至 2023年12月	150
ホームットホライズンビル	東京都千代田区	全館LED改修工事	自 2023年 5月 至 2023年 7月	29
広尾ONビル	東京都渋谷区	全館LED改修工事	自 2023年 5月 至 2023年10月	17
TK五反田ビル	東京都品川区	5階7階トイレリニューアル工事	自 2023年 8月 至 2023年 9月	13
		機械式駐車場部品交換工事	自 2023年10月 至 2023年10月	24
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	ELV制御リニューアル工事	自 2023年10月 至 2023年11月	16
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	ELV制御リニューアル工事	自 2023年10月 至 2023年12月	16
マリオン城西	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2023年 9月 至 2023年12月	27
その他の資本的支出				418
合計				1,083

(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)

計算期間	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
当期首積立金残高	1,726	1,841	2,414	2,876	3,473
当期積立額	725	843	986	1,237	1,176
当期積立金取崩額	610	270	524	640	1,083
次期繰越額	1,841	2,414	2,876	3,473	3,566

(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。