

2025年6月期 決算短信(R E I T)

2025年 8 月15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 キャピタルマーケット部長	(氏名)	松本 美由紀
	(TEL) (03)5501-0088(代表)		

有価証券報告書提出予定日 2025年 9 月26日 分配金支払開始予定日 2025年 9 月19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. 2025年6月期の運用、資産の状況 (2025年1月1日～2025年6月30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	%
2025年 6月期	11,013	10.5	6,835	20.9	6,079	24.3	6,077	24.3
2024年12月期	9,963	1.0	5,653	2.8	4,889	2.4	4,887	2.4

	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	%	%	%
2025年 6月期	3,436	4.7	2.2	55.2
2024年12月期	2,716	3.7	1.8	49.1

(注) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、2024年12月期の1口当たり当期純利益については、2024年12月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています(日数加重平均投資口数(1,799,376口)を用いて算定しています。以下同じです。)

(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	%	%
2025年 6月期	2,345	4,146	-	-	68.2	3.2
2024年12月期	9,972	4,408	-	-	90.2	3.4

(注1) 2024年12月期の配当性向については、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、次の算式により算出しています。
配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100
(注2) 2024年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額479百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数(442,095口)で除して計算しています。
(注3) 2025年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額4百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額1,934百万円を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数(1,768,380口)の整数倍となる4,146,851,100円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(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
2025年 6月期	277,294	131,147	47.3	74,162
2024年12月期	274,659	129,478	47.1	73,218

(注) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、2024年12月期の1口当たり純資産については、2024年12月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2025年 6月期	17,071	△19,296	△2,804	16,102
2024年12月期	12,842	△1,296	△8,300	21,132

2. 2025年12月期の運用状況の予想（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期の運用状況の予想（2026年1月1日～2026年6月30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
2025年12月	11,528	4.7	7,345	7.5	6,497	6.9	6,496	6.9	2,421	-
2026年 6月	9,834	△14.7	5,758	△21.6	4,870	△25.0	4,869	△25.0	2,250	-

(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）
（2025年12月期）3,673円 （2026年6月期）2,753円

(注) 2025年12月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額13百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額2,228百万円を控除した残額を分配することを想定して計算しています。2026年6月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額12百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額902百万円を控除した残額を分配することを想定して計算しています。なお、買換特例圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。

※ 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

2025年6月期	1,768,380 口	2024年12月期	442,095 口
2025年6月期	0 口	2024年12月期	0 口

(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、35ページ「1口当たり情報に関する注記」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

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、11ページ「2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30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	13
2. 財務諸表	14
(1) 貸借対照表	14
(2) 損益計算書	16
(3) 投資主資本等変動計算書	17
(4) 金銭の分配に係る計算書	19
(5) キャッシュ・フロー計算書	20
(6) 継続企業の前提に関する注記	21
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	21
(8) 財務諸表に関する注記事項	23
(9) 発行済投資口の総口数の増減	39
3. 参考情報	40
(1) 運用資産等の価格に関する情報	40
(2) 資本的支出の状況	63

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、2024年12月に自己投資口消却、2025年1月に投資口分割を実施しており、当期末（2025年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は1,768,380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（2025年6月期）の日本経済については、2025年1～3月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比△0.0%（年率△0.2%）となりました。米国をはじめとする各国の通商政策等の影響により海外経済が減速し、わが国企業の収益にもマイナスの影響が及びました。緩やかな金融環境が一定の下支えとなっているものの、全体としては成長ペースの鈍化が見られます。

2025年後半にかけては、雇用や所得環境の改善、各種政策の効果等を背景に、景気は緩やかな回復が続くものと期待されます。ただし、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクが高まっているほか、物価上昇の継続が消費者心理を冷やし、個人消費に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、金融資本市場の変動等の影響にも引き続き注意が必要です。

オフィス賃貸市場では、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2025年6月末時点の平均空室率は3.37%であり、前年同月比1.78%下落しました。また、同地区の2025年6月末時点の坪当たり平均賃料は20,877円と前年同月比4.49%上昇しました。建築費の高騰や工期の長期化により新規供給が遅れていることから、今後の供給不足感が強まり、賃料の上昇傾向が続くことが見込まれます。

住宅賃貸市場については、首都圏への人口流入を背景に、稼働率及び賃料水準は概ね安定した推移を示しています。ただし、個人の就業環境や収入の変動、人口動態、賃貸住宅の供給状況等の影響を受けやすいため、都市圏ごとの需給バランスについては今後も注視が必要です。

(ロ) サステナビリティに関する取組み

本資産運用会社は、積極的にESG（環境・社会・ガバナンス）の視点を取り込むことが本投資法人の基本方針である「収益の成長性と安定性を重視し、投資主価値を最大化すること」の実現に寄与するものと理解し、ESGの取組みの指針となる「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っています。

本投資法人は、2024年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「3スター」を取得し、さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

また、保有物件の環境認証取得に継続的に取り組んでおり、2025年5月にはNORE名駅でBELS（注1）の1つ星評価を取得し、同年6月にはピジョンビルでCASBEE（注2）不動産評価認証の最高ランクであるSランクを取得し、イトーピア岩本町二丁目ビル及びFORECAST茅場町でAランクを取得しました。これにより、環境認証を取得した物件は合計30物件、延床面積ベースで51.4%（2025年6月30日現在）となりました。

本投資法人及び本資産運用会社は、今後とも不動産投資運用業務を行う中で、投資主、テナント、地域・コミュニティ、従業員等全てのステークホルダーとの相互コミュニケーションを深め、ESGに関する取り組みを進めていきます。

（注1）「BELS」（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System／建築物省エネルギー性能表示制度）とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号。その後の改正を含みます。）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努められています。具体的な表示方法は、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価されます。

評価は、2024年3月までは、5段階（1つ星～5つ星）で表示されていましたが（2016年度基準）、2024年4月以降は、非住宅建築物及び再エネ設備のある住宅は7段階（0～6つ星）で表示されます（2024年度基準）。

（注2）「CASBEE」（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(ハ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（2024年12月31日）時点で、合計105物件の運用資産（取得価格合計250,680百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額119百万円、出資先運用資産数1物件）を保有していました。

当期（2025年6月期）においては、物件入替えの一環として以下のとおり、運用資産2物件の譲渡と5物件の取得を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
取得	A-78	浦和ガーデンビル（準共有持分20%）	2,400	2025年3月27日
取得	C-5	FORECAST 品川@LABO	8,200	2025年3月27日
譲渡	A-7	FORECAST 新宿SOUTH（準共有持分50%）	10,000	2025年3月27日
取得	B-53	アーバス茨木	1,800	2025年3月31日
取得	B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	1,750	2025年5月27日
取得	B-56	アンビックス・プリア	805	2025年5月27日
譲渡	B-14	メルヴィ洗足	820	2025年6月30日

(注)「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権及び準共有持分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又は取得に要した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。

また、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換により、以下の運用資産1物件の譲渡と1物件の取得を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
取得	B-55	アーバネックス戸越銀座	2,700	2025年5月27日
譲渡	A-27	FORECAST 新常盤橋	2,700	

(注)「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権交換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譲渡又は取得に要した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）58物件（取得価格合計169,806百万円）、住宅（注2）47物件（取得価格合計70,453百万円）、商業施設・その他（注3）4物件（取得価格合計18,310百万円）の合計109物件（取得価格合計258,570百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額119百万円、出資先運用資産数1物件）となっており、本投資法人が保有する合計109物件の総賃貸面積は331,442.74㎡、稼働率は97.8%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・その他」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）からなる不動産及びその他の用に供される不動産をいいます。以下同じです。

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97.8%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

2025年1月20日に返済期限の到来した借入金1,000百万円のリファイナンスにあたり、2025年1月20日付で1,000百万円の借入れを行いました。

2025年4月21日に返済期限の到来した借入金7,050百万円のリファイナンスにあたり、2025年4月21日付で5,550百万円の借入れ及び2025年4月23日付で1,300百万円の投資法人債の発行を行いました。

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払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2025年5月27日付で総額2,810百万円の借入れを行いました。

その結果、2025年6月30日現在の有利子負債残高は134,230百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は48.4%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 A－	安定的
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11,013百万円、営業利益6,835百万円、経常利益6,079百万円、当期純利益6,077百万円となりました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,768,380口の整数倍となる4,146,851,100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2,345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、住宅及び商業施設のほか、その他の用に供される不動産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・ホールディングス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時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時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

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、又は各自のこれまでの経歴における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等を参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

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。当期末現在における本投資法人のLTVは48.4%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

また、借入先については、当期末現在のシンジケートローン団を中心とした強固なバンクフォーメーションを維持していきます。

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
浦和ガーデンビル (準共有持分80%)	埼玉県さいたま市	2025年7月1日	9,600	ヒューリック株式会社

(注)「取得価格」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準共有持分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。

B 資産の譲渡

a. 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
FORECAST新宿SOUTH (準共有持分50%)	東京都新宿区	2025年7月1日	10,000	7,180	ヒューリック株式会社

(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準共有持分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。

(注2) 2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 本投資法人は、以下のとおり、2025年7月9日付で、3物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。そのうち、セントラル代官山の1物件について、2025年8月7日付で譲渡が完了しました。

物件名称	所在地	譲渡(予定)日	譲渡(予定)価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
セントラル代官山	東京都渋谷区	2025年8月7日	16,800	3,671	非開示(注4)
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区	2025年9月30日 (注3)		4,695	
FORECAST桜橋	東京都中央区	2026年1月13日 (注3)		6,120	
合計			16,800	14,487	—

(注1)「譲渡(予定)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) 2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、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、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、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本契約のうち当該契約上の義務の違反があった受益権に係る部分のみを解除できるものとされており、同譲渡契約書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、当該解除が行われた受益権の売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

(注4) 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. 本投資法人は、以下のとおり、2025年7月29日付で、2物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2025年7月30日付で信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2025年8月29日	1,330	1,229	非開示(注3)
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2025年8月29日	1,170	1,081	
合計			2,500	2,311	—

(注1) 「譲渡予定価格」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譲渡に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) 2025年6月30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。

(追加情報)

資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2025年6月25日付で、5物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
FORECAST品川	東京都品川区	2025年6月26日	2025年8月27日 (注3)	2,700	2,454	非開示 (注5)
天神東レジデンス	福岡県福岡市	2025年6月25日	2025年8月27日 (注4)	3,100	965	非開示 (注5)
南堀江アパートメント シエロ	大阪府大阪市				828	
南堀江アパートメント グランデ	大阪府大阪市				795	
南堀江アパートメント リオ	大阪府大阪市				259	
合計				5,800	5,302	—

(注1) 「譲渡予定価格」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譲渡に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) 2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、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、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による故意又は過失による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書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。

(注4) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、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、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書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。

(注5) 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。

④ 運用状況の見通し

2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30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「2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）

営業収益	11,528百万円
営業利益	7,345百万円
経常利益	6,497百万円
当期純利益	6,496百万円
1口当たり分配金	2,421円
1口当たり利益超過分配金	0円

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）

営業収益	9,834百万円
営業利益	5,758百万円
経常利益	4,870百万円
当期純利益	4,869百万円
1口当たり分配金	2,250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。

2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）及び2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30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	・2025年12月期（第27期）（2025年7月1日～2025年12月31日）（184日） ・2026年6月期（第28期）（2026年1月1日～2026年6月30日）（181日）
運用資産	・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107物件）から、2025年8月27日付で天神東レジデンス、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、南堀江アパートメントリオ、FORECAST品川を、2025年8月29日付でリードシー飯田橋ビル及びリードシー御殿山ビルを、2025年9月30日付でBECOME SAKAEを、2026年1月13日付でFORECAST桜橋を、それぞれ譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを予定しています。また、2025年8月29日付でNW SQUAREを、2025年9月26日付でスマイルホテルプレミアム函館五稜郭及びホテルリソルスステイ秋葉原を、2026年1月14日付でFORECAST四日市及びinnoba大田を、それぞれ取得する（以下「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）ことを予定しています。本取引以降、2026年6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	・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、2025年12月期は8,488百万円、2026年6月期は8,541百万円を見込んでいます。 ・FORECAST新宿SOUTHの準共有持分（50%）、セントラル代官山、天神東レジデンス、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、南堀江アパートメントリオ、FORECAST品川、リードシー飯田橋ビル、リードシー御殿山ビル、BECOME SAKAE、FORECAST桜橋を売却することに伴い、不動産等売却益として2025年12月期に3,037百万円、2026年6月期に1,289百万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	・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、2025年12月期は2,085百万円、2026年6月期は1,998百万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、2025年12月期は1,085百万円、2026年6月期は1,139百万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、2025年12月期は593百万円、2026年6月期は640百万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、2025年7月、8月及び9月に取得する合計4物件に関する2025年度の固定資産税及び都市計画税は2025年12月期においては費用計上されません。また、2026年1月に取得する合計2物件に関する2026年度の固定資産税及び都市計画税は2026年6月期においては費用計上されません。なお、当該6物件について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2025年12月期相当分として59百万円、2026年6月期相当分として12百万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、2025年12月期は645百万円、2026年6月期は653百万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。

項目	前提条件
営業外費用	・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、2025年12月期に847百万円、2026年6月期に888百万円を見込んでいます。
借入金	・当期末現在において、本投資法人の有利子負債残高は134,230百万円となっています。 ・本書の日付以降、2026年6月期末までに返済期限が到来する借入金（21,910百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。 ・2025年9月25日付で、スマイルホテルプレミアム函館五稜郭及びホテルリソルスステイ秋葉原の取得資金及びこれらの関連費用の支払いの一部に充当するため、1,200百万円の新規借入を行う予定です。その結果、2025年12月期末及び2026年6月期末時点において、有利子負債残高は、135,430百万円となる見込みです。 ・2025年12月期末時点及び2026年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、48.3%程度、48.2%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
投資口	・本書の日付現在発行済みである1,768,380口を前提とし、2026年6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	・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。 ・2025年12月期及び2026年6月期において、期中に発生する見込みのFORECAST新宿SOUTH、セントラル代官山及びFORECAST桜橋の譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額（2025年12月期は2,228百万円、2026年6月期は902百万円）を控除した残額を分配することを想定しています。 ・なお、買換特例圧縮積立金の実際の繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。 ・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	・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。
その他	・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（2025年3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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	15,291,417	10,362,383
信託現金及び信託預金	5,840,681	5,740,202
営業未収入金	94,909	205,396
前払費用	472,813	451,704
未収還付法人税等	—	554
未収消費税等	—	259,122
その他	15,854	23,054
流動資産合計	21,715,676	17,042,417
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 287,740	※1 288,234
減価償却累計額	△53,164	△57,952
建物（純額）	234,575	230,281
工具、器具及び備品	1,066	1,066
減価償却累計額	△198	△271
工具、器具及び備品（純額）	867	794
信託建物	※1 62,702,549	※1 66,710,752
減価償却累計額	△15,804,706	△16,242,296
信託建物（純額）	46,897,843	50,468,455
信託構築物	229,552	254,221
減価償却累計額	△103,713	△109,019
信託構築物（純額）	125,838	145,202
信託機械及び装置	732,816	732,370
減価償却累計額	△275,187	△292,309
信託機械及び装置（純額）	457,628	440,061
信託工具、器具及び備品	※1 582,111	※1 603,630
減価償却累計額	△251,684	△283,500
信託工具、器具及び備品（純額）	330,427	320,130
信託土地	※2 185,577,981	※2 196,098,726
信託建設仮勘定	2,002	10,647
有形固定資産合計	233,627,165	247,714,300
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,792,459	10,137,189
その他	3,014	2,821
無形固定資産合計	18,052,267	11,396,804
投資その他の資産		
投資有価証券	121,563	121,563
敷金及び保証金	10,100	10,100
長期前払費用	1,100,201	965,778
繰延税金資産	41	41
その他	3,089	4,334
投資その他の資産合計	1,234,995	1,101,818
固定資産合計	252,914,428	260,212,923

(単位：千円)

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	29,455	39,636
繰延資産合計	29,455	39,636
資産合計	274,659,560	277,294,977
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,155,871	1,231,461
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	—
1年内返済予定の長期借入金	17,550,000	21,910,000
未払費用	356,982	345,200
未払法人税等	1,204	—
未払消費税等	411,792	—
前受金	1,465,535	1,413,847
その他	125,746	473,173
流動負債合計	22,067,132	25,373,683
固定負債		
投資法人債	5,500,000	6,800,000
長期借入金	108,570,000	105,520,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	8,981,323	8,391,082
固定負債合計	123,114,245	120,774,004
負債合計	145,181,378	146,147,687
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
出資総額控除額	△2,499,903	△2,499,903
出資総額（純額）	124,015,698	124,015,698
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	467,939	947,091
任意積立金合計	467,939	947,091
当期末処分利益又は当期末処理損失 （△）	4,994,544	6,184,499
剰余金合計	5,462,483	7,131,591
投資主資本合計	129,478,181	131,147,289
純資産合計	※3 129,478,181	※3 131,147,289
負債純資産合計	274,659,560	277,294,977

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	当期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,903,520	※1 7,809,535
その他賃貸事業収入	※1 795,973	※1 730,322
不動産等売却益	※2 1,264,022	※2 2,452,836
不動産等交換差益	—	※3 17,874
受取配当金	—	3,032
営業収益合計	9,963,516	11,013,601
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,277,993	※1 3,242,332
不動産等売却損	※2 118,439	—
資産運用報酬	654,968	630,925
資産保管手数料	10,602	10,353
一般事務委託手数料	44,206	46,009
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	185,907	230,907
営業費用合計	4,309,518	4,177,928
営業利益	5,653,997	6,835,672
営業外収益		
受取利息	1,330	8,792
未払分配金戻入	8,055	8,718
営業外収益合計	9,385	17,511
営業外費用		
支払利息	469,607	481,853
投資法人債利息	24,137	26,126
投資法人債発行費償却	3,709	4,145
融資関連費用	274,319	261,910
その他	2,298	56
営業外費用合計	774,073	774,093
経常利益	4,889,310	6,079,089
税引前当期純利益	4,889,310	6,079,089
法人税、住民税及び事業税	1,407	1,411
法人税等調整額	△18	△0
法人税等合計	1,389	1,410
当期純利益	4,887,920	6,077,679
前期繰越利益	106,623	106,820
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,994,544	6,184,499

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	—	126,515,601	—	—
当期変動額					
圧縮積立金の積立				467,939	467,939
剰余金の配当					
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△2,499,903	△2,499,903		
当期変動額合計	—	△2,499,903	△2,499,903	467,939	467,939
当期末残高	※1 126,515,601	△2,499,903	124,015,698	467,939	467,939

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	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	4, 880, 393	4, 880, 393	－	131, 395, 994	131, 395, 994
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△467, 939	－		－	－
剰余金の配当	△4, 305, 830	△4, 305, 830		△4, 305, 830	△4, 305, 830
当期純利益	4, 887, 920	4, 887, 920		4, 887, 920	4, 887, 920
自己投資口の取得			△2, 499, 903	△2, 499, 903	△2, 499, 903
自己投資口の消却			2, 499, 903	－	－
当期変動額合計	114, 151	582, 090	－	△1, 917, 813	△1, 917, 813
当期末残高	4, 994, 544	5, 462, 483	－	129, 478, 181	129, 478, 181

当期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	△2,499,903	124,015,698	467,939	467,939
当期変動額					
圧縮積立金の積立				479,152	479,152
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	479,152	479,152
当期末残高	※1 126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	947,091

	投資主資本			純資産合計
	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	4,994,544	5,462,483	129,478,181	129,478,181
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△479,152	－	－	－
剰余金の配当	△4,408,571	△4,408,571	△4,408,571	△4,408,571
当期純利益	6,077,679	6,077,679	6,077,679	6,077,679
当期変動額合計	1,189,955	1,669,107	1,669,107	1,669,107
当期末残高	6,184,499	7,131,591	131,147,289	131,147,289

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	当期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,994,544,297	6,184,499,575
II 任意積立金取崩額		
買換特例圧縮積立金取崩額	—	4,157,590
III 分配金の額	4,408,571,340	4,146,851,100
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,972)	(2,345)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	479,152,388	—
買換特例圧縮積立金繰入額	—	1,934,000,000
V 次期繰越利益	106,820,569	107,806,065

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数442,095口の整数倍となる4,408,571,340円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,768,380口の整数倍となる4,146,851,100円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)	当期 (自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,889,310	6,079,089
減価償却費	992,014	1,017,293
投資法人債発行費償却	3,709	4,145
固定資産除却損	13,289	17,708
受取利息	△1,330	△8,792
支払利息	493,745	507,980
営業未収入金の増減額 (△は増加)	6,299	△110,486
前払費用の増減額 (△は増加)	△8,983	21,109
長期前払費用の増減額 (△は増加)	32,586	134,422
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△259,122
未払消費税等の増減額 (△は減少)	179,225	△411,792
営業未払金の増減額 (△は減少)	△61,870	113,552
未払費用の増減額 (△は減少)	7,386	△11,226
前受金の増減額 (△は減少)	△28,330	△51,687
信託有形固定資産の売却による減少額	6,844,872	3,955,382
信託無形固定資産の売却による減少額	-	6,655,269
その他	△31,660	△78,126
小計	13,330,264	17,574,718
利息の受取額	1,330	8,792
利息の支払額	△487,399	△508,535
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△1,245	△3,169
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,842,949	17,071,805
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	△125	△494
信託有形固定資産の取得による支出	△1,038,797	△19,114,794
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	372,296	919,702
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△506,760	△1,100,130
敷金及び保証金の回収による収入	37	-
投資有価証券の取得による支出	△121,563	-
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	△1,296,157	△19,296,961
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	9,850,000	9,360,000
長期借入金の返済による支出	△11,350,000	△8,050,000
投資法人債の発行による収入	-	1,300,000
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△14,326
自己投資口の取得による支出	△2,499,903	-
分配金の支払額	△4,300,536	△4,400,030
財務活動によるキャッシュ・フロー	△8,300,440	△2,804,357
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	3,246,351	△5,029,513
現金及び現金同等物の期首残高	17,885,747	21,132,099
現金及び現金同等物の期末残高	※1 21,132,099	※1 16,102,585

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物・建物 2～64年 信託構築物 2～49年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品・工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては該当ありません。当期においては26,708千円です。

6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 (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。

(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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
信託土地	412,101	971,651

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
総消却口数	7,835口	-
消却総額	2,499,903千円	-

※4. 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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
	50,000	50,000

5. 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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30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	-	2,810,000
差引額	3,000,000	190,000

〔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 2024年 7月 1日	至 2024年12月31日	自 2025年 1月 1日	至 2025年 6月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,854,903		6,801,877	
共益費	818,166		776,848	
駐車場収入	230,450	7,903,520	230,810	7,809,535
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	572,043		494,972	
その他賃貸収入	223,929	795,973	235,350	730,322
不動産賃貸事業収益合計		8,699,493		8,539,858
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	508,274		496,416	
水道光熱費	535,708		479,089	
損害保険料	9,866		11,136	
修繕費	246,144		246,008	
租税公課	623,125		637,356	
減価償却費	992,014		1,017,293	
固定資産除却損	13,289		17,708	
信託報酬	39,965		56,662	
その他賃貸事業費用	309,603		280,660	
不動産賃貸事業費用合計		3,277,993		3,242,332
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		5,421,500		5,297,526

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

日本橋プラヤビル (準共有持分50%)

不動産等売却収入	1,700,000
不動産等売却原価	953,260
その他売却費用	17,941
不動産等売却益	728,798

Shinto GINZA EAST

不動産等売却収入	1,690,000
不動産等売却原価	1,344,623
その他売却費用	68,766
不動産等売却益	276,610

フィールドアベニュー

不動産等売却収入	3,485,000
不動産等売却原価	3,085,941
その他売却費用	140,445
不動産等売却益	258,613

小松原山元マンション

不動産等売却収入	658,000	
不動産等売却原価	721,014	
その他売却費用	21,329	
不動産等売却損		84,343

ベレーサ金山

不動産等売却収入	730,000	
不動産等売却原価	740,033	
その他売却費用	24,063	
不動産等売却損		34,096

当期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）

不動産等売却収入	10,000,000	
不動産等売却原価	7,190,537	
その他売却費用	387,094	
不動産等売却益		2,422,368

メルヴィ洗足

不動産等売却収入	820,000	
不動産等売却原価	767,070	
その他売却費用	22,461	
不動産等売却益		30,467

※3. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

（単位：千円）

FORECAST新常盤橋

不動産等売却収入	2,700,000	
不動産等売却原価	2,093,493	
その他売却費用	29,082	
固定資産圧縮損	559,550	
不動産等交換差益		17,874

〔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 2024年 7月 1日	自 2025年 1月 1日
	至 2024年12月31日	至 2025年 6月30日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	442,095口	1,768,380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 2024年 7月 1日	自 2025年 1月 1日
	至 2024年12月31日	至 2025年 6月30日
現金及び預金	15,291,417	10,362,383
信託現金及び信託預金	5,840,681	5,740,202
現金及び現金同等物	21,132,099	16,102,585

〔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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
1年内	562,086	1,243,332
1年超	936,042	3,600,795
合計	1,498,129	4,844,127

〔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

2024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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	998,400	△1,600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,550,000	17,515,408	△34,591
(3) 投資法人債	5,500,000	5,268,950	△231,050
(4) 長期借入金	108,570,000	106,642,195	△1,927,804
負債合計	132,620,000	130,424,954	△2,195,045
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2025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年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	21,910,000	21,843,809	△66,190
(3) 投資法人債	6,800,000	6,549,080	△250,920
(4) 長期借入金	105,520,000	103,204,860	△2,315,139
負債合計	134,230,000	131,597,749	△2,632,250
(5) 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年内償還予定の投資法人債 及び (3) 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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び (4) 長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、また、本投資法人の信用状態は実行後と大きく異なっていないことから、時価は帳簿価額とほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借り入れを行った場合に適用される合理的に見積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。

(5) 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121,563千円、当期121,563千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日（2024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	1,000,000	2,000,000
長期借入金	17,550,000	19,400,000	23,500,000	18,500,000	19,470,000	27,700,000
合計	18,550,000	19,400,000	23,500,000	21,000,000	20,470,000	29,700,000

借入金及び投資法人債の決算日（2025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	2,500,000	1,300,000	2,000,000
長期借入金	21,910,000	21,800,000	23,700,000	20,120,000	19,200,000	20,700,000
合計	21,910,000	21,800,000	24,700,000	22,620,000	20,500,000	22,700,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2024年12月31日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額121,563千円）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（2025年6月30日）

匿名組合出資持分（貸借対照表計上額121,563千円）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（2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年6月30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（2024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	117,520,000	100,470,000	(注)	—
	合計		117,520,000	100,470,000	—	

(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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期（2025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	112,270,000	93,670,000	(注)	—
	合計		112,270,000	93,670,000	—	

(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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2024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。

当期（2025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。

〔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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	41	41
繰延税金資産合計	41	41
繰延税金資産の純額	41	41

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 (2024年12月31日)	当期 (2025年6月30日)
法定実効税率	33.10%	33.10%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△29.85%	△22.58%
住民税均等割	0.01%	0.01%
圧縮積立金繰入額	△3.24%	-%
買換特例圧縮積立金繰入額	-%	△10.51%
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2024年7月1日 至 2024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。

当期（自 2025年1月1日 至 2025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。

〔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 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30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 2024年7月1日 至 2024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)	724,908	営業 未払金	18,590
								未払 費用	180,603

(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。

(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。

当期（自 2025年1月1日 至 2025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	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)	938,650	営業 未払金	92,097
								未払 費用	169,643

(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。

(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 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30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・その他（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 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	当期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	258,508,231	251,677,430
期中増減額	△6,830,800	7,423,026
期末残高	251,677,430	259,100,457
期末時価	318,773,000	329,293,000

(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、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は「フィールドアベニュー」等5物件（合計6,844,872千円）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「FORECAST品川@LABO」等6物件（合計17,655,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）」等3物件（合計10,051,101千円）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 2024年7月1日 至 2024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。

当期（自 2025年1月1日 至 2025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。

〔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 2024年7月1日 至 2024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。

当期（自 2025年1月1日 至 2025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

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	2,422,368	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	当期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
1口当たり純資産額	73,218円	74,162円
1口当たり当期純利益	2,716円	3,436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) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2024年12月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	当期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
当期純利益 (千円)	4,887,920	6,077,679
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)	4,887,920	6,077,679
期中平均投資口数 (口)	1,799,376	1,768,380

〔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
浦和ガーデンビル (準共有持分80%)	埼玉県さいたま市	2025年7月1日	9,600	ヒューリック株式会社

(注) 「取得価格」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準共有持分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。

B 資産の譲渡

a. 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
FORECAST新宿SOUTH (準共有持分50%)	東京都新宿区	2025年7月1日	10,000	7,180	ヒューリック株式会社

(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準共有持分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。

(注2) 2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

b. 本投資法人は、以下のとおり、2025年7月9日付で、3物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。そのうち、セントラル代官山の1物件について、2025年8月7日付で譲渡が完了しました。

物件名称	所在地	譲渡 (予定) 日	譲渡 (予定) 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
セントラル代官山	東京都渋谷区	2025年8月7日	16,800	3,671	非開示 (注4)
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中	2025年9月30日 (注3)		4,695	
FORECAST桜橋	東京都中央区	2026年1月13日 (注3)		6,120	
合計			16,800	14,487	—

(注1) 「譲渡 (予定) 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) 2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、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、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本契約のうち当該契約上の義務の違反があった受益権に係る部分のみを解除できるものとされており、同譲渡契約書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、当該解除が行われた受益権の売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

(注4) 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. 本投資法人は、以下のとおり、2025年7月29日付で、2物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2025年7月30日付で信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2025年8月29日	1,330	1,229	非開示(注3)
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2025年8月29日	1,170	1,081	
合計			2,500	2,311	—

(注1) 「譲渡予定価格」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譲渡に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) 2025年6月30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。

(追加情報)

資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2025年6月25日付で、5物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	契約締結日	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
FORECAST品川	東京都品川区	2025年6月26日	2025年8月27日 (注3)	2,700	2,454	非開示 (注5)
天神東レジデンス	福岡県福岡市	2025年6月25日	2025年8月27日 (注4)	3,100	965	非開示 (注5)
南堀江アパートメント シエロ	大阪府大阪市				828	
南堀江アパートメント グランデ	大阪府大阪市				795	
南堀江アパートメント リオ	大阪府大阪市				259	
合計				5,800	5,302	—

(注1) 「譲渡予定価格」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譲渡に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) 2025年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、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、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による故意又は過失による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書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。

(注4) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、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、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書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。

(注5) 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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（純額）(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年12月30日	消却	△7,835	442,095	△2,499	124,015	(注2)
2025年 1月 1日	投資口分割	1,326,285	1,768,380	—	124,015	(注3)

(注1) 出資総額（純額）は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2024年9月30日から2024年11月14日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（7,835口）については、2024年11月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年12月30日に消却しました。

(注3) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

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 (2024年12月31日)		当期 (2025年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	都心6区（注3）	1,492	0.5	1,487	0.5
	不動産　計		1,492	0.5	1,487	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区（注3）	136,168	49.6	126,942	45.8
		三大都市圏（注4） （都心6区は除く）	39,483	14.4	41,843	15.1
		政令指定都市等（注5）	1,750	0.6	1,738	0.6
		小計	177,402	64.6	170,525	61.5
	住宅	三大都市圏（注4） （都心6区を含む）	59,651	21.7	65,668	23.7
		政令指定都市等（注5）	3,119	1.1	3,100	1.1
		小計	62,770	22.9	68,769	24.8
	商業施設 ・その他	—	10,011	3.6	18,318	6.6
	信託不動産　計		250,185	91.1	257,612	92.9
	投資有価証券（注6）		121	0.0	121	0.0
預金・その他の資産		22,860	8.3	18,072	6.5	
資産総額計		274,659	100.0	277,294	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、合同会社大阪本町ホテルを営業者とする優先匿名組合出資持分です。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2025年6月30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
優先匿名組合出資持分	合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分	—	121	121	0.0	(注4)
合計		—	121	121	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、「THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi」の不動産信託受益権です。

(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	2,027
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.6	1,381
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.5	6,018
A-5	FORECAST市ヶ谷 (注4)	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.9	4,162
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,672
A-7	FORECAST新宿SOUTH (注5)	オフィス	東京都新宿区	6,995	2.7	7,180
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	2.2	6,120
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	2,962
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	2,948
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	2,040
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	1.4	3,671
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	2,851
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	2.9	7,288
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	0.7	1,953
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	2,845
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	2,727
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	2,171
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.1	2,915
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,159
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.6	1,675
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.9	2,347
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	1,315
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	0.9	2,454
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	2,245
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	0.8	2,014
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.1	5,772
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	1,638
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.9	2,265
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.6	4,270
A-46	ラ・バリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.8	2,103
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	1,469
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.2	3,132
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.8	4,858
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.5	7,592
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	6.0	15,434
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	2,877
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.1	2,563
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	1.0	2,382

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-56	ホームマツホライズンビル	オフィス	東京都千代田区	6,705	2.6	6,606
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	1,004
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	1,196
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	0.9	2,450
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.6	4,428
A-62	五反田さくらビル (注6)	オフィス	東京都品川区	1,460	0.6	1,487
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.6	1,595
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.5	1,216
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	1,816
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	1.0	2,542
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	1,406
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	1,226
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,125
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	854
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.5	1,189
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	1,229
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	1,081
A-76	30山京ビル	オフィス	東京都新宿区	1,840	0.7	1,870
A-77	FORECAST博多呉服町	オフィス	福岡県福岡市	1,750	0.7	1,738
A-78	浦和ガーデンビル (注7)	オフィス	埼玉県さいたま市	2,400	0.9	2,428
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.6	10,338
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,518
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	918
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	668
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.2	617
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	1,720
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.4	2,969
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	1.0	2,675
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,400
B-12	Primegate 飯田橋 (注8)	住宅	東京都新宿区	5,200	2.0	5,285
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.5	1,225
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	785	0.3	785
B-17	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	986	0.4	979
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	2,291
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	1,608	0.6	1,623
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	905	0.4	890
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	553
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	715	0.3	750

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-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1,480	0.6	1,629
B-25	ラルデ中津	住宅	大阪府大阪市	565	0.2	599
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	1,750	0.7	1,820
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	1,150	0.4	1,204
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.4	952
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	913	0.4	965
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1,320	0.5	1,432
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.4	1,179
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	700	0.3	730
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	709	0.3	737
B-35	リエス鶴舞 (注9)	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,116
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	988
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,092
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	632
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	1,359	0.5	1,392
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	845	0.3	863
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	814
B-45	ミューズ両国Ⅱ	住宅	東京都墨田区	630	0.2	657
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	828
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	795
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	1,437
B-50	Nasic望が丘	住宅	愛知県名古屋市	695	0.3	721
B-51	セントレイクセブ代官町	住宅	愛知県名古屋市	962	0.4	1,002
B-52	ベルファース川原通	住宅	愛知県名古屋市	860	0.3	897
B-53	アーバス茨木	住宅	大阪府茨木市	1,800	0.7	1,930
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	住宅	東京都中央区	1,750	0.7	1,800
B-55	アーバネックス戸越銀座	住宅	東京都品川区	2,700	1.0	2,212
B-56	アンビックス・プリア	住宅	千葉県船橋市	805	0.3	862
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	3,310
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,770	1.8	4,695
C-4	ストリートライフ本社底地	商業施設	宮城県仙台市	1,990	0.8	2,029
C-5	FORECAST 品川@LABO	その他	東京都港区	8,200	3.2	8,282
	合計			258,570	100.0	259,100

(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) 2025年3月27日付で準共有持分の50%を譲渡しています。以下同じです。

- (注6) 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全て不動産信託受益権です。
- (注7) 2025年3月27日付で準共有持分の20%を取得しています。以下同じです。
- (注8) 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9) 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	14	164
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,505.53	89.7	11	96
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	3,871.83	89.3	6	334
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	115
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,875.01	100.0	18	1,160
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	382
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	187
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	11	149
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,473.76	77.6	7	131
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	153
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	126
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	196
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,089.04	3,089.04	100.0	10	179
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	180
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	118
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,627.52	87.1	7	92
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	7	160
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	72
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	119
A-31	西五反田8丁目ビル	3,052.31	2,691.49	88.2	8	139
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,413.99	82.1	6	113
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	355
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	137
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	174
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	13	205
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	97
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	14	182
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	6	260
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	12	498
A-52	大宮センタービル	14,571.36	14,571.36	100.0	33	1,136
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	27	221
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,371.75	86.7	7	192
A-55	NORE名駅	4,279.74	3,940.24	92.1	15	194

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-56	ホームマツホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	400
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	6	73
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	1,963.60	87.3	6	128
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,255.08	87.6	9	187
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	94
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	10	138
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	87
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	175
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	9	63
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	921.32	100.0	5	61
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,442.42	94.9	17	60
A-71	築地フロント	689.53	689.53	100.0	7	50
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	811.46	811.46	100.0	8	49
A-75	リードシー御殿山ビル	1,086.11	1,086.11	100.0	4	50
A-76	30山京ビル	1,631.67	1,631.67	100.0	6	86
A-77	FORECAST博多呉服町	1,501.83	1,242.95	82.8	9	74
A-78	浦和ガーデンビル	7,104.82	7,104.82	100.0	22	528
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,733.27	98.9	275	831
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	51
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,544.87	100.0	42	45
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,119.85	97.2	40	108
B-9	スプラランディッド難波	6,212.36	6,191.33	99.7	251	231
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	6,043.28	6,043.28	100.0	68	289
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,095.12	87.9	36	49
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	ドミール北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注7)
B-18	スプラランディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,272.59	99.4	153	149
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,781.51	98.4	71	97
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,512.00	100.0	63	49
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,346.84	98.0	43	34

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-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	35
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	91
B-25	ラルデ中津	916.86	882.79	96.3	27	29
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,615.50	95.0	67	88
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,390.15	90.6	49	66
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,647.26	94.3	66	52
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,810.40	94.8	73	52
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,245.91	97.3	29	72
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,823.72	98.4	67	63
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	777.39	95.6	25	34
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	891.60	100.0	35	39
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,054.94	93.7	82	62
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,174.19	100.0	43	51
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	62
B-40	エバースクエア同心	910.07	910.07	100.0	41	33
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,717.62	96.9	55	71
B-43	インペリアル鳳	2,363.88	2,050.82	86.8	26	42
B-44	メゾン西馬込	928.71	928.71	100.0	39	44
B-45	ミューズ両国Ⅱ	850.51	825.34	97.0	33	37
B-46	南堀江アパートメントシエロ	1,420.12	1,420.12	100.0	39	44
B-47	南堀江アパートメントグランデ	1,248.70	1,211.39	97.0	29	42
B-48	南堀江アパートメントリオ	474.60	474.60	100.0	10	15
B-49	プラウランド堀田	3,564.00	3,531.00	99.1	107	91
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,745.56	100.0	73	49
B-51	セントレイクセブ代官町	1,835.34	1,765.12	96.2	63	53
B-52	ペルファース川原通	1,874.89	1,754.19	93.6	66	52
B-53	アーバス茨木	3,054.15	3,054.15	100.0	1	非開示(注7)
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	1,183.81	1,183.81	100.0	35	87
B-55	アーバネックス戸越銀座	2,682.22	2,662.33	99.3	79	140
B-56	アンビックス・プリア	1,417.50	1,389.15	98.0	49	45
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	154
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	3,453.42	74.8	7	179
C-4	ストリートライフ本社底地	16,258.65	16,258.65	100.0	1	非開示(注6)
C-5	FORECAST 品川@LABO	6,435.43	6,435.43	100.0	1	非開示(注6)
	合計	338,870.47	331,442.74	97.8	3,107	16,671

(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な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

(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。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。なお、賃料不払い等により解除された賃貸借契約等についても、保証人等による賃料等の回収が見込まれる場合には、有効な賃貸借契約等として計上しています。以下同じです。

- (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。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る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 (2025年6月30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	3,410	3,470	3.60%	3,350	3.20%	3.80%	①
A-3	FORECAST四谷	2,140	2,160	3.60%	2,110	3.40%	3.70%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,660	8,740	3.20%	8,570	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	2,640	2,670	3.50%	2,610	3.30%	3.60%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	8,950	9,000	3.30%	8,850	3.00%	3.50%	①
A-8	FORECAST桜橋	7,260	7,310	3.80%	7,200	3.60%	3.90%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	3,850	3,890	3.50%	3,810	3.30%	3.60%	①
A-10	グリーンオーク九段	3,860	3,880	3.50%	3,830	3.30%	3.60%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	2,990	3,020	3.80%	2,960	3.60%	3.90%	①
A-14	セントラル代官山	3,710	3,760	3.40%	3,660	3.20%	3.50%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,560	3,590	3.60%	3,520	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,400	10,700	3.40%	10,200	3.20%	3.60%	②
A-19	九段北325ビル	2,410	2,430	3.40%	2,390	3.20%	3.50%	①
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,940	3,970	3.70%	3,910	3.50%	3.80%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,330	3,340	3.70%	3,320	3.50%	3.80%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,210	3,220	3.70%	3,200	3.50%	3.80%	①
A-24	ビジョンビル	3,310	3,340	3.90%	3,280	3.70%	4.00%	①
A-25	FORECAST人形町	2,430	2,450	3.60%	2,410	3.40%	3.70%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,140	2,160	3.70%	2,120	3.50%	3.80%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,830	2,840	3.80%	2,820	3.60%	3.90%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,680	1,690	3.40%	1,660	3.20%	3.50%	①
A-30	FORECAST品川	2,340	2,370	3.70%	2,310	3.50%	3.80%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,740	2,750	3.80%	2,720	3.60%	3.90%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,490	2,510	3.70%	2,470	3.50%	3.80%	①
A-33	FORECAST高田馬場	6,850	6,890	4.00%	6,800	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,230	2,240	4.10%	2,220	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,020	3.90%	2,990	3.70%	4.00%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,720	4,780	3.10%	4,650	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,590	2,620	3.30%	2,550	3.10%	3.40%	①
A-47	神田オーシャンビル	2,070	2,090	3.60%	2,040	3.40%	3.70%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,700	3,720	3.70%	3,670	3.50%	3.80%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,480	5,530	3.60%	5,420	3.40%	3.70%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	9,150	9,270	3.80%	9,020	3.60%	4.00%	③
A-52	大宮センタービル	27,000	27,300	3.70%	26,700	3.50%	3.80%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	4,000	4,050	3.80%	3,950	3.60%	4.00%	①
A-54	NORE伏見	4,370	4,430	3.80%	4,310	3.60%	3.90%	①
A-55	NORE名駅	4,280	4,310	3.90%	4,240	3.70%	4.00%	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	
A-56	ホームマツホライゾンビル	8,410	8,500	3.30%	8,320	3.10%	3.40%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,030	1,050	4.10%	1,010	3.30%	4.30%	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	2,970	3,000	3.80%	2,940	3.60%	3.90%	①
A-61	TK五反田ビル	4,580	4,620	3.50%	4,530	3.30%	3.60%	①
A-62	五反田さくらビル	1,590	1,610	4.00%	1,570	3.40%	4.10%	①
A-64	アルテビル肥後橋	2,110	2,160	4.30%	2,060	4.10%	4.50%	③
A-65	ダイアビル名駅	1,260	1,260	4.40%	1,250	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	3,020	3,030	3.90%	3,000	3.70%	4.00%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,460	1,470	3.40%	1,440	3.20%	3.50%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,190	1,200	4.10%	1,180	3.90%	4.20%	①
A-70	ザ・スクエア	1,130	1,160	4.40%	1,100	4.20%	4.60%	③
A-71	築地フロント	1,100	1,110	3.70%	1,080	3.50%	3.80%	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	1,160	1,170	3.50%	1,150	3.30%	3.60%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,020	1,030	3.70%	1,000	3.50%	3.80%	①
A-76	30山京ビル	1,920	1,940	3.50%	1,890	3.30%	3.60%	①
A-77	FORECAST博多呉服町	1,740	1,760	3.70%	1,720	3.50%	3.80%	①
A-78	浦和ガーデンビル	2,640	2,660	3.70%	2,620	3.50%	3.80%	⑤
B-1	タワーコート北品川	18,600	18,800	3.50%	18,400	3.30%	3.60%	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	1,290	1,300	4.10%	1,280	3.90%	4.20%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	1,000	1,010	4.20%	998	4.00%	4.30%	①
B-7	シエル葉院	823	830	3.90%	816	3.70%	4.00%	①
B-8	神田リーブレックス・リズ	2,480	2,490	3.40%	2,460	3.10%	3.50%	①
B-9	スプラランディッド難波	4,140	4,210	4.10%	4,060	3.90%	4.30%	③
B-10	レジデンス広尾	3,090	3,170	3.20%	3,060	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	6,620	6,660	3.30%	6,570	3.00%	3.40%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,380	1,410	3.70%	1,350	3.50%	3.90%	③
B-16	ドミール北赤羽	862	869	3.80%	854	3.60%	3.90%	①
B-17	ドミール北赤羽	1,090	1,100	3.90%	1,080	3.70%	4.00%	①
B-18	スプラランディッド新大阪Ⅲ	2,900	2,950	3.90%	2,880	3.70%	4.10%	②
B-19	ゼフェロス南堀江	1,910	1,930	3.70%	1,900	3.50%	3.90%	②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	978	994	3.80%	971	3.60%	4.00%	②

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-21	ピアチェーレ文の里	624	632	4.00%	620	3.80%	4.20%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	751	766	3.50%	736	3.30%	3.70%	④
B-23	ラピュタ九条	1,610	1,633	3.90%	1,587	3.70%	4.10%	④
B-25	ラルテ中津	641	653	3.80%	628	3.60%	4.00%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,930	1,960	3.70%	1,900	3.50%	3.90%	③
B-27	エルミタージュ新栄	1,310	1,340	3.90%	1,280	3.70%	4.10%	③
B-28	サン・名駅南ビル	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	③
B-29	天神東レジデンス	999	1,020	3.90%	978	3.70%	4.10%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,520	1,540	3.70%	1,510	3.50%	3.90%	②
B-31	セレニテ新大阪	1,200	1,220	3.70%	1,180	3.50%	3.90%	④
B-33	レジデンス錦糸町	791	808	3.60%	774	3.40%	3.80%	③
B-34	マイスターハウス川崎	810	824	3.70%	804	3.50%	3.90%	②
B-35	リエス鶴舞	1,280	1,300	4.00%	1,250	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	1,290	1,300	3.90%	1,280	3.70%	4.00%	①
B-40	エパースクエア同心	624	636	3.90%	611	3.70%	4.10%	③
B-42	キャニスコート上新庄	1,380	1,400	4.10%	1,350	3.90%	4.30%	③
B-43	インペリアル鳳	878	887	3.90%	869	3.70%	4.10%	④
B-44	メゾン西馬込	862	896	3.70%	847	3.50%	3.90%	③
B-45	ミューズ両国Ⅱ	727	739	3.70%	714	3.50%	3.90%	③
B-46	南堀江アパートメントシエロ	917	936	3.80%	897	3.60%	4.00%	③
B-47	南堀江アパートメントグランデ	826	839	3.80%	812	3.60%	4.00%	③
B-48	南堀江アパートメントリオ	282	287	3.80%	276	3.60%	4.00%	③
B-49	ブラウランド堀田	1,490	1,510	4.20%	1,460	4.00%	4.40%	③
B-50	Nasic望が丘	760	774	4.20%	745	4.00%	4.40%	③
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	③
B-52	ベルファース川原通	906	921	4.20%	891	4.00%	4.40%	③
B-53	アーバス茨木	1,990	2,040	3.80%	1,970	3.60%	4.00%	②
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	2,280	2,350	2.90%	2,250	2.70%	3.10%	②
B-55	アーバネックス戸越銀座	3,430	3,530	3.10%	3,380	2.90%	3.30%	②
B-56	アンビックス・ブリア	892	913	3.70%	870	3.50%	3.90%	③
C-1	小滝橋バシフィカビル	3,560	3,600	3.50%	3,520	3.30%	3.60%	①
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,770	4.20%	4,770	3.80%	4.20%	①
C-4	ストリートライフ本社底地	2,050	-	-	2,050	4.20%	-	③
C-5	FORECAST 品川@LABO	8,390	8,580	3.50%	8,310	3.30%	3.70%	⑤
	合計	329,293	331,037		325,588			

(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、「⑤」は株式会社中央不動産鑑定所を表しています。

d. 個別資産の損益状況

第26期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30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 プラヤビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	181日	-	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	87,426	非開示 (注1)	49,708	198,186	160,727	65,704
賃貸事業収入	80,741		46,193	179,062	145,989	58,446
その他賃貸事業収入	6,684		3,515	19,124	14,738	7,258
②賃貸事業費用	17,345		12,222	55,109	30,521	14,055
管理業務費	3,398		2,368	9,654	8,338	2,907
水道光熱費	4,918		2,924	14,259	10,277	4,299
損害保険料	76		56	170	159	59
修繕費	1,916		122	2,556	620	385
租税公課	2,314		5,417	21,651	10,694	5,773
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	4,369		983	6,467	81	281
③賃貸NOI (①-②)	70,080	△85 (注2)	37,486	143,076	130,205	51,649
④減価償却費	7,782	-	3,984	15,503	21,799	5,085
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	62,297	△85	33,502	127,572	108,406	46,563

(注1) 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2) 2024年12月期に売却済みですが、今期に確定した事業所税等を計上しています。

(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	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	473,076	210,773	108,673	109,772	73,885	90,036
賃貸事業収入	439,019	195,706	96,616	100,711	65,993	64,863
その他賃貸事業収入	34,056	15,067	12,056	9,061	7,891	25,172
②賃貸事業費用	183,433	42,045	26,400	24,510	28,607	17,035
管理業務費	24,530	13,744	6,757	5,312	3,863	2,964
水道光熱費	22,282	11,936	8,336	7,007	6,883	4,140
損害保険料	478	254	118	106	100	71
修繕費	15,681	2,256	1,200	1,675	4,727	243
租税公課	11,014	11,671	9,410	10,052	8,917	8,304
信託報酬	163	350	350	350	350	888
その他賃貸事業費用	109,283	1,831	227	6	3,765	423
③賃貸NOI (①-②)	289,642	168,728	82,273	85,262	45,277	73,000
④減価償却費	31,473	22,829	9,625	8,984	9,738	5,806
⑤固定資産除却損	-	-	4,858	4,292	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	258,168	145,898	67,788	71,985	35,538	67,194

(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	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	86,161	242,734	71,025	112,061	99,805	96,706
賃貸事業収入	76,548	221,261	63,260	103,371	93,820	91,305
その他賃貸事業収入	9,612	21,473	7,764	8,690	5,984	5,401
②賃貸事業費用	16,499	53,319	19,947	26,914	22,687	22,386
管理業務費	3,285	8,789	5,080	7,420	6,833	6,611
水道光熱費	4,125	16,319	5,218	7,885	5,559	5,280
損害保険料	55	264	68	142	125	115
修繕費	1,161	5,001	97	856	1,797	2,855
租税公課	6,528	21,394	7,934	9,177	6,907	6,200
信託報酬	1,150	1,150	1,168	1,150	1,150	1,150
その他賃貸事業費用	194	399	379	281	314	172
③賃貸NOI (①-②)	69,661	189,415	51,077	85,147	77,117	74,319
④減価償却費	3,854	17,850	4,842	11,033	14,287	9,596
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	65,807	171,565	46,235	74,114	62,829	64,723

(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	181日	181日	181日	146日	181日	181日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	62,643	55,794	52,905	86,780	46,143
賃貸事業収入		56,381	48,075	45,172	81,404	36,467
その他賃貸事業収入		6,262	7,718	7,733	5,375	9,676
②賃貸事業費用		19,403	15,340	13,090	17,621	15,208
管理業務費		4,264	3,230	2,136	4,065	2,509
水道光熱費		5,290	5,142	4,459	3,894	6,940
損害保険料		100	67	73	110	49
修繕費		1,172	524	626	776	1,049
租税公課		7,148	4,935	3,410	7,498	3,225
信託報酬		1,168	1,150	811	1,150	1,150
その他賃貸事業費用		259	290	1,573	126	284
③賃貸NOI (①-②)	65,724	43,240	40,454	39,815	69,159	30,935
④減価償却費	13,494	8,810	6,556	3,866	10,315	5,202
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	462	353
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	52,229	34,430	33,897	35,948	58,381	25,380

(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-39	A-41
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	イトーピア 清洲橋通 ビル	I・S南森町 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	70,222	78,432	65,325	197,047	79,674	97,787
賃貸事業収入	63,247	70,354	59,877	184,535	73,521	90,514
その他賃貸事業収入	6,975	8,077	5,447	12,512	6,153	7,272
②賃貸事業費用	22,014	24,063	20,853	42,988	19,121	30,795
管理業務費	4,855	6,073	5,722	9,357	5,440	5,906
水道光熱費	5,633	6,204	4,266	12,573	5,649	8,524
損害保険料	102	118	125	236	107	190
修繕費	3,027	1,342	2,724	3,914	568	4,351
租税公課	6,949	8,587	7,002	14,558	5,754	10,833
信託報酬	1,168	1,168	888	1,168	1,150	888
その他賃貸事業費用	278	569	124	1,179	451	101
③賃貸NOI (①-②)	48,208	54,368	44,471	154,059	60,553	66,991
④減価償却費	12,029	6,315	11,204	22,734	9,386	19,263
⑤固定資産除却損	941	-	209	-	-	37
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	35,236	48,052	33,057	131,324	51,167	47,691

(単位：千円)

物件番号	A-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST
運用日数	181日	181日	181日	-	181日	181日
①賃貸事業収益	111,068	63,778	53,850	227	106,621	145,458
賃貸事業収入	102,832	56,967	48,581	-	95,289	133,386
その他賃貸事業収入	8,235	6,811	5,269	227 (注)	11,332	12,071
②賃貸事業費用	28,389	13,498	15,660	182	28,970	42,304
管理業務費	7,452	3,514	2,538	△8	6,659	7,545
水道光熱費	7,169	2,963	5,033	190	8,607	10,545
損害保険料	122	60	58	-	141	172
修繕費	624	680	1,626	-	1,054	9,551
租税公課	11,993	5,341	4,033	-	8,678	12,625
信託報酬	850	850	850	-	1,150	850
その他賃貸事業費用	176	88	1,521	-	2,678	1,013
③賃貸NOI (①-②)	82,679	50,279	38,190	45	77,651	103,154
④減価償却費	9,171	4,021	4,392	-	13,786	14,651
⑤固定資産除却損	-	-	161	-	689	3,156
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	73,507	46,258	33,636	45	63,175	85,346

(注) 2024年12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	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	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	NORE名駅	ホームットホ ライゾンビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	252,008	620,829	117,167	112,005	116,037	214,713
賃貸事業収入	230,090	579,985	91,451	99,804	101,923	204,175
その他賃貸事業収入	21,917	40,844	25,716	12,201	14,114	10,537
②賃貸事業費用	91,590	111,972	61,424	28,835	31,613	57,704
管理業務費	16,585	30,254	10,150	6,582	6,604	11,300
水道光熱費	19,618	36,256	18,684	9,911	10,708	12,490
損害保険料	404	650	266	146	161	243
修繕費	7,747	8,736	2,904	1,583	808	5,449
租税公課	31,628	30,656	19,630	9,128	11,896	27,222
信託報酬	850	1,150	850	850	850	350
その他賃貸事業費用	14,755	4,267	8,938	632	582	648
③賃貸NOI (①-②)	160,418	508,857	55,743	83,169	84,424	157,008
④減価償却費	51,496	71,953	20,690	10,581	13,234	18,671
⑤固定資産除却損	304	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	108,616	436,904	35,053	72,588	71,189	138,337

(単位：千円)

物件番号	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62	A-64
物件名称	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくら ビル	アルテビル 肥後橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	39,343	42,452	77,655	116,441	52,143	80,846
賃貸事業収入	34,732	39,127	69,901	107,413	47,069	72,822
その他賃貸事業収入	4,610	3,324	7,754	9,028	5,074	8,024
②賃貸事業費用	17,270	11,963	17,817	27,788	15,858	20,850
管理業務費	2,402	2,609	4,760	5,709	2,262	6,554
水道光熱費	3,356	2,808	4,135	7,747	4,113	6,653
損害保険料	43	52	82	145	50	126
修繕費	674	1,103	1,575	2,682	596	493
租税公課	1,308	4,309	6,394	10,483	1,485	6,651
信託報酬	350	350	350	350	-	350
その他賃貸事業費用	9,135	730	519	670	7,350	20
③賃貸NOI (①-②)	22,072	30,488	59,838	88,652	36,285	59,996
④減価償却費	3,586	4,856	7,006	12,814	4,861	11,474
⑤固定資産除却損	-	184	-	137	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	18,486	25,447	52,832	75,700	31,423	48,521

(単位：千円)

物件番号	A-65	A-66	A-67	A-68	A-69	A-70
物件名称	ダイヤビル 名駅	天翔御茶ノ水 ビル	FORECAST 亀戸	NRT神田 須田町ビル	リードシー 目黒不動前	ザ・スクエア
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	53,408	非開示 (注)	96,828	34,510	32,983	39,056
賃貸事業収入	46,315		88,470	31,421	30,736	36,231
その他賃貸事業収入	7,093		8,357	3,088	2,246	2,824
②賃貸事業費用	19,901		24,213	8,072	6,282	11,280
管理業務費	4,646		5,702	2,714	2,214	3,346
水道光熱費	6,170		7,812	1,976	1,965	3,278
損害保険料	87		117	40	31	67
修繕費	2,328		1,959	1,072	111	937
租税公課	5,866		8,232	1,867	1,393	3,349
信託報酬	350		350	300	300	300
その他賃貸事業費用	452		39	99	265	-
③賃貸NOI (①-②)	33,507	34,070	72,614	26,438	26,700	27,775
④減価償却費	4,125	5,113	14,421	3,751	2,260	5,144
⑤固定資産除却損	1,288	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	28,092	28,956	58,193	22,686	24,440	22,631

(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-71	A-73	A-74	A-75	A-76	A-77
物件名称	築地フロント	天翔新橋 5丁目ビル	リードシー 飯田橋ビル	リードシー 御殿山ビル	30山京ビル	FORECAST 博多呉服町
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	27,781	非開示 (注)	29,453	28,779	50,402	36,168
賃貸事業収入	25,153		26,686	26,398	43,069	31,659
その他賃貸事業収入	2,627		2,767	2,380	7,332	4,509
②賃貸事業費用	5,581		8,000	6,513	15,658	11,107
管理業務費	1,487		2,453	2,011	3,498	3,210
水道光熱費	1,956		1,233	1,786	4,582	2,415
損害保険料	21		29	35	58	60
修繕費	292		419	264	1,415	-
租税公課	1,518		2,664	2,056	4,147	3,681
信託報酬	300		300	300	350	350
その他賃貸事業費用	4		899	59	1,605	1,390
③賃貸NOI (①-②)	22,199	22,593	21,453	22,265	34,743	25,061
④減価償却費	2,035	3,474	2,860	2,813	2,734	12,185
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	20,164	19,119	18,592	19,452	32,009	12,876

(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-78	B-1	B-2	B-4	B-5	B-7
物件名称	浦和 ガーデンビル	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	シエル薬院
運用日数	96日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	32,212	438,599	61,128	36,272	28,182	24,512
賃貸事業収入	31,217	417,188	61,056	36,272	27,716	23,623
その他賃貸事業収入	994	21,411	72	-	465	889
②賃貸事業費用	3,152	95,194	12,425	9,623	8,715	8,422
管理業務費	1,209	32,247	300	1,831	1,895	1,274
水道光熱費	1,008	5,794	-	446	374	724
損害保険料	34	622	187	89	65	41
修繕費	-	20,127	4,661	3,890	3,788	2,335
租税公課	-	20,111	6,923	2,687	1,926	1,519
信託報酬	52	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	847	15,941	2	327	315	2,176
③賃貸NOI (①-②)	29,060	343,404	48,702	26,649	19,467	16,089
④減価償却費	6,861	54,668	16,158	8,291	4,716	4,675
⑤固定資産除却損	-	54	-	-	-	514
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	22,198	288,682	32,544	18,357	14,750	10,899

(単位：千円)

物件番号	B-8	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	神田リープレ ックス・ リズ	スプランディ ッド難波	レジデンス 広尾	レジデンス 日本橋箱崎	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	56,805	117,846	63,159	非開示 (注)	160,559	32,343
賃貸事業収入	53,961	115,614	61,284		148,513	30,008
その他賃貸事業収入	2,844	2,232	1,875		12,046	2,334
②賃貸事業費用	16,046	23,179	18,507		38,711	4,101
管理業務費	4,277	6,727	2,371		13,345	1,613
水道光熱費	33	845	694		5,341	206
損害保険料	78	188	66		252	37
修繕費	3,920	3,619	7,570		3,586	74
租税公課	2,524	8,191	3,072		11,196	1,290
信託報酬	1,150	350	350		350	350
その他賃貸事業費用	4,062	3,256	4,382		4,639	530
③賃貸NOI (①-②)	40,759	94,667	44,651	34,299	121,848	28,241
④減価償却費	6,420	32,178	5,366	4,823	15,493	3,363
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	34,338	62,489	39,285	29,476	106,354	24,878

(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-14	B-15	B-16	B-17	B-18	B-19
物件名称	メルヴィ洗足	フィールドアベニュー	ドミール北赤羽	ドーミー北赤羽	スプラランディッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス南堀江
運用日数	180日	-	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	21,433	12	非開示 (注2)	非開示 (注2)	76,748	50,630
賃貸事業収入	20,623	-			74,898	49,199
その他賃貸事業収入	810	12 (注1)			1,849	1,431
②賃貸事業費用	4,014	27			16,881	11,823
管理業務費	1,256	-			4,345	2,450
水道光熱費	293	1			621	533
損害保険料	35	-			101	80
修繕費	252	-			3,947	3,519
租税公課	1,135	25			4,711	2,617
信託報酬	347	-			350	350
その他賃貸事業費用	692	-			2,803	2,271
③賃貸NOI (①-②)	17,419	△15	17,762	22,514	59,866	38,807
④減価償却費	3,756	-	2,529	1,851	18,396	8,243
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,663	△15	15,233	20,662	41,470	30,564

(注1) 2024年12月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入を計上しています。

(注2) 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-20	B-21	B-22	B-23	B-25	B-26
物件名称	シャルマンフジ大阪城南	ピアチェーレ文の里	ヴァルトパーク南大井	ラピュタ九条	ラルテ中津	シティヒルズ安堂寺
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	26,277	19,405	18,876	47,588	16,638	48,308
賃貸事業収入	24,856	18,194	17,445	46,607	14,831	47,089
その他賃貸事業収入	1,421	1,211	1,430	980	1,806	1,218
②賃貸事業費用	6,628	5,273	4,042	9,948	6,584	9,547
管理業務費	1,214	1,299	906	3,684	1,102	2,167
水道光熱費	873	741	176	672	491	351
損害保険料	45	38	21	83	25	77
修繕費	1,056	1,210	898	1,502	1,936	1,850
租税公課	1,420	1,020	775	2,688	946	2,504
信託報酬	350	350	350	350	300	300
その他賃貸事業費用	1,666	612	912	967	1,780	2,295
③賃貸NOI (①-②)	19,649	14,132	14,833	37,639	10,054	38,760
④減価償却費	2,943	2,995	1,451	5,450	2,424	5,780
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	16,705	11,136	13,382	32,189	7,629	32,980

(単位：千円)

物件番号	B-27	B-28	B-29	B-30	B-31	B-33
物件名称	エルミタージュ 新栄	サン・名駅南 ビル	天神東 レジデンス	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	レジデンス 錦糸町
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	31,671	27,831	29,383	42,699	32,840	19,415
賃貸事業収入	30,483	26,091	27,988	40,667	31,432	18,387
その他賃貸事業収入	1,187	1,740	1,395	2,031	1,408	1,028
②賃貸事業費用	13,409	10,907	9,138	9,914	9,707	3,233
管理業務費	2,708	1,517	1,687	3,251	1,624	1,176
水道光熱費	319	630	1,141	1,694	717	221
損害保険料	71	50	57	59	51	24
修繕費	3,034	2,565	3,210	1,541	3,130	278
租税公課	2,652	2,338	1,655	2,407	2,326	784
信託報酬	300	300	350	300	300	300
その他賃貸事業費用	4,323	3,505	1,036	660	1,556	448
③賃貸NOI (①-②)	18,261	16,924	20,245	32,784	23,132	16,182
④減価償却費	7,064	4,926	4,876	5,277	3,135	2,055
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	60
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	11,196	11,997	15,368	27,507	19,997	14,066

(単位：千円)

物件番号	B-34	B-35	B-37	B-38	B-39	B-40
物件名称	マイスター ハウス川崎	リエス鶴舞	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
運用日数	181日	181日	-	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	21,630	35,481	4	27,261	31,554	17,426
賃貸事業収入	19,630	33,059	-	25,680	30,522	16,685
その他賃貸事業収入	1,999	2,421	4 (注)	1,581	1,032	740
②賃貸事業費用	4,587	12,450	-	5,836	6,302	5,268
管理業務費	1,535	2,509	-	1,563	1,795	1,150
水道光熱費	215	355	-	294	273	684
損害保険料	25	60	-	34	32	22
修繕費	939	4,235	-	944	1,328	1,677
租税公課	1,005	2,514	-	1,629	1,719	922
信託報酬	300	300	-	300	300	300
その他賃貸事業費用	567	2,475	-	1,070	853	512
③賃貸NOI (①-②)	17,042	23,030	4	21,425	25,252	12,157
④減価償却費	2,650	4,663	-	2,308	5,551	2,028
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,392	18,366	4	19,117	19,701	10,129

(注) 2024年12月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入を計上しています。

(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	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	41,230	25,527	23,211	20,536	23,134	22,180
賃貸事業収入	37,995	23,269	21,694	18,717	22,983	21,871
その他賃貸事業収入	3,235	2,257	1,516	1,818	150	308
②賃貸事業費用	10,471	9,402	6,482	5,939	5,240	4,787
管理業務費	1,899	1,227	1,337	1,338	1,301	1,258
水道光熱費	1,091	327	179	501	299	310
損害保険料	75	58	29	24	42	37
修繕費	3,323	4,998	1,563	1,887	628	627
租税公課	2,745	1,921	741	895	1,676	1,415
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,036	569	2,330	993	991	837
③賃貸NOI (①-②)	30,759	16,125	16,729	14,596	17,893	17,393
④減価償却費	5,839	3,719	1,718	1,596	1,864	1,922
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	24,919	12,406	15,010	13,000	16,029	15,470

(単位：千円)

物件番号	B-48	B-49	B-50	B-51	B-52	B-53
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	セントレイク セレブ代官町	ベルファース 川原通	アーバス 茨木
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	92日
①賃貸事業収益	8,154	47,227	24,656	28,133	28,445	非開示 (注)
賃貸事業収入	8,124	46,257	23,297	27,000	27,065	
その他賃貸事業収入	30	970	1,358	1,133	1,380	
②賃貸事業費用	2,065	9,375	14,552	8,299	7,954	
管理業務費	865	2,156	4,122	1,813	1,505	
水道光熱費	149	753	861	445	351	
損害保険料	14	114	49	57	57	
修繕費	158	1,020	6,942	1,784	1,900	
租税公課	570	3,236	1,419	1,686	1,782	
信託報酬	300	300	300	350	350	
その他賃貸事業費用	6	1,794	857	2,161	2,007	
③賃貸NOI (①-②)	6,088	37,851	10,103	19,834	20,491	21,859
④減価償却費	504	7,182	2,488	3,273	3,294	7,559
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	5,584	30,669	7,615	16,561	17,196	14,300

(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-54	B-55	B-56	C-1	C-3	C-4
物件名称	アーバ ネックス 銀座東Ⅱ	アーバ ネックス 戸越銀座	アンビク ス・プリア	小滝橋 パシフィカ ビル	BECOME SAKAE	ストリート ライフ 本社底地
運用日数	35日	35日	35日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	8,463	13,678	6,131	84,455	115,760	非開示 (注)
賃貸事業収入	8,458	13,427	4,554	72,043	93,382	
その他賃貸事業収入	4	250	1,577	12,412	22,377	
②賃貸事業費用	952	1,205	648	26,169	35,970	
管理業務費	428	589	300	4,151	7,427	
水道光熱費	-	2	71	10,373	9,966	
損害保険料	8	17	8	54	152	
修繕費	33	214	41	790	4,623	
租税公課	-	-	-	6,492	12,094	
信託報酬	76	76	76	888	350	
その他賃貸事業費用	406	306	150	3,417	1,356	
③賃貸NOI (①-②)	7,510	12,472	5,483	58,286	79,789	41,055
④減価償却費	1,543	1,291	581	5,165	8,303	-
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	5,967	11,181	4,902	53,120	71,485	41,055

(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	C-5	
物件名称	FORECAST 品川@LABO	合計
運用日数	96日	
①賃貸事業収益	非開示 (注)	8,539,858
賃貸事業収入		7,809,535
その他賃貸事業収入		730,322
②賃貸事業費用		2,207,331
管理業務費		496,416
水道光熱費		479,089
損害保険料		11,136
修繕費		246,008
租税公課		637,356
信託報酬		56,662
その他賃貸事業費用		280,660
③賃貸NOI (①-②)	22,789	6,332,527
④減価償却費	24,638	1,017,293
⑤固定資産除却損	-	17,708
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	△1,848	5,297,526

(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。

(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27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四谷	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	25	—	—
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	8階セットアップオフィス化工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	102	—	—
FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	24	—	—
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	52	—	—
		非常用発電機更新工事	自 2025年 1月 至 2025年12月	22	—	—
FORECAST桜橋	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	16	—	—
グリーンオーク九段	東京都千代田区	LED改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	12	—	—
FORECAST人形町	東京都中央区	空調換気設備更新工事	自 2024年10月 至 2025年 7月	75	—	—
FORECAST品川	東京都品川区	LED改修工事	自 2025年 5月 至 2025年 7月	21	—	—
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	LED改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	18	—	—
藤和東五反田ビル	東京都品川区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	13	—	—
		2階セットアップオフィス化工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	17	—	—
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	18	—	—
		7階・8階空調換気設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	29	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	受変電設備改修工事（2期）	自 2025年 7月 至 2025年12月	53	—	—
		共用部リニューアル工事（2期）	自 2025年 7月 至 2025年12月	59	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	専有部LED改修工事（1期）	自 2025年 7月 至 2025年12月	55	—	—
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	34	—	—
NORE伏見	愛知県名古屋市	空調設備・LED改修工事(1期)	自 2025年 7月 至 2025年12月	93	—	—
		エントランスリニューアル工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	18	—	—
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市	受変電設備改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	25	—	—
FORECAST亀戸	東京都江東区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	11	—	—
タワーコート北品川	東京都品川区	インターホン設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	37	—	—
		自動火災報知設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	23	—	—
インペリアル鳳	大阪府堺市	外壁等改修工事	自 2025年 7月 至 2025年12月	54	—	—

（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932百万円であり、費用に区分された修繕費246百万円と合わせ、計1,178百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2025年4月 至 2025年5月	38
グリーンオーク九段	東京都千代田区	空調換気設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年6月	59
芝公園三丁目ビル	東京都港区	衛生配管更新工事	自 2025年4月 至 2025年5月	11
FORECAST品川	東京都品川区	空調換気設備更新工事	自 2024年7月 至 2025年2月	84
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 2025年2月 至 2025年6月	108
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	共用部リニューアル工事 (1期)	自 2025年3月 至 2025年6月	78
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2025年3月 至 2025年4月	34
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市	2階・5階・6階空調換気設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年5月	48
レジデンス広尾	東京都港区	外壁改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	70
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	ELV制御リニューアル工事	自 2024年12月 至 2025年2月	38
		受変電設備改修工事 (3期)	自 2025年4月 至 2025年4月	13
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年5月 至 2025年6月	15
その他の資本的支出				330
合計				932

(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22期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	第23期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	第24期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第25期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	第26期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日
当期首積立金残高	2,876	3,473	3,566	3,572	3,505
当期積立額	1,237	1,176	1,007	924	966
当期積立金取崩額	640	1,083	1,001	991	932
次期繰越額	3,473	3,566	3,572	3,505	3,540

(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。