

証券コード 3296



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

2022年7月1日～2022年12月31日

第21期決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

当投資法人は、この度2022年12月期（第21期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

当期第21期末は物件取得及び譲渡はなく、ポートフォリオの資産規模は106物件、取得価格ベースで2,547億円と前期から変更はありませんでした。外部成長においては、合計10物件、約91億円のパイプラインを保有し、これらを活用した資産の入替えを実施する方向で検討を進めております。内部成長においては、月額賃料増額改定の取り組みによるネット月額賃料改定実績は、オフィスと住宅の契約更新とテナント入れ替え合わせて140万円の増額となりました。全体の稼働率は98.2%、うち、オフィスの稼働率は98.7%と高稼働を維持しております。エンジニアリング・マネジメントによる新たな収益機会の創出やコスト削減についても引き続き取り組み、第21期の1口当たり分配金は8,387円となりました。

また、メインスポンサーの変更についてもご報告させていただきます。2022年11月30日にSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社が資産運用会社の67%の株式を、SBIホールディングス株式会社が本投資法人の投資口（15,500口）を、いずれも前メインスポンサーである双日株式会社より取得し、SBIグループが新たにメインスポンサーとなりました。本投資法人の運用方針を維持しながら、SBIグループのサポートを受けて、投資主価値向上に向けた運用を継続していきます。

引き続き新型コロナウイルス感染症の影響により先行きが見通しにくい環境下ではありますが、斯かる状況が一日も早く終息することを祈念しつつ、本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー各社の総力を挙げて、永続的な資産価値の維持・向上ならびに投資主価値の最大化に向けて取り組んで参りますので、引き続きご指導、ご支援のほど何卒よろしくお願い申し上げます。

日本リート投資法人
執行役員

杉田俊天

Contents

- 1 スポンサー変更の概要
- 2 決算ハイライト
- 3 ポートフォリオの概要
- 4 資産入替えとパイプライン
- 5 サステナビリティへの取り組み
- 58 ポートフォリオ一覧
- 60 投資口・投資主の状況
- 61 投資主インフォメーション

Financial Section

- 6 I 資産運用報告
- 34 II 貸借対照表
- 36 III 損益計算書
- 37 IV 投資主資本等変動計算書
- 38 V 注記表
- 53 VI 金銭の分配に係る計算書
- 54 VII 会計監査人の監査報告書
- 56 VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

スポンサー変更の概要

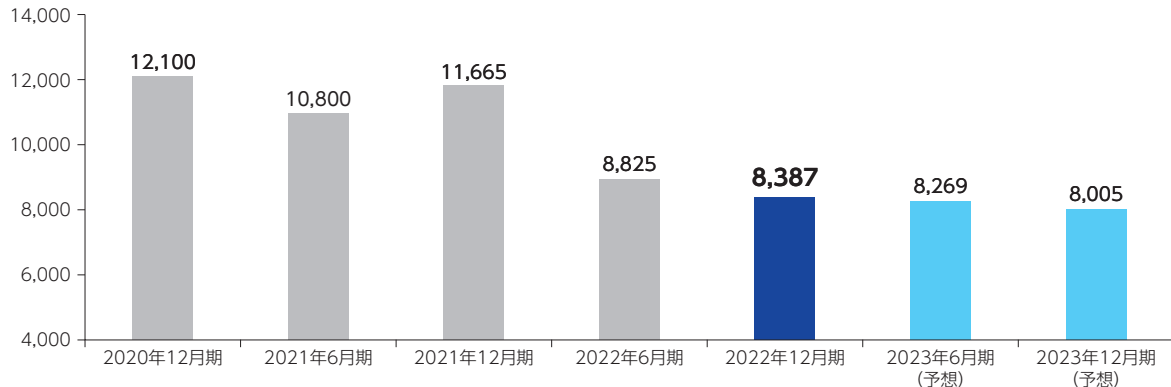
SBIグループが、双日株式会社の保有していた資産運用会社の株式67%を取得し、新たなメインスポンサーとなりました。運用方針を維持しながら、SBIグループのサポートを受けて投資主価値向上に向けた運用を継続します。



1口当たり分配金の推移

第21期の1口当たり分配金は8,387円となり、予想対比で128円の増加となりました。引き続きポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替の機会を追求し、含み益の具現化を狙って参ります。

(1口当たり分配金/円)



2022年12月期(第21期)

1口当たり分配金

8,387円

2023年6月期(第22期)

1口当たり分配金(予想)

8,269円

2023年12月期(第23期)

1口当たり分配金(予想)

8,005円

2022年12月期(第21期)の概要

営業収益

8,547百万円

経常利益

3,774百万円

当期純利益

3,773百万円

総資産

275,138百万円

純資産

130,395百万円

1口当たり純資産

289,812円

1口当たりNAVの推移など
詳細な情報は右のQRコードから
「第21期決算説明資料」にアクセスして
P.7をご確認ください



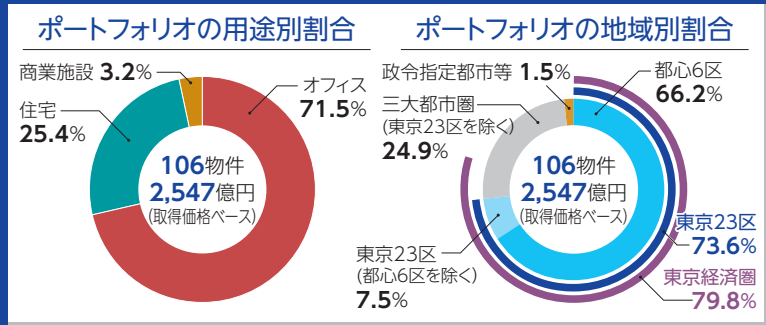
ポートフォリオの概要

物件数

106物件

資産規模

2,547億円



稼働率の推移

第21期末のポートフォリオ全体の稼働率は98.2%と、高稼働を維持しております。新型コロナウイルス感染症の影響が続く中、フリーレントの付与による入居推進を行い、引き続き稼働率の維持・向上に努めます。

	第20期	第21期	第22期(予想)	第23期(予想)
全体	98.0%	98.2%	98.0%	97.5%
オフィス	98.3%	98.7%	98.4%	98.0%
住宅	97.5%	97.1%	97.0%	96.8%
商業施設	100.0%	100.0%	100.0%	95.4%

財務ハイライト

年月記載の項目を除き第21期末現在			
有利子負債総額	1,326億円	LTV(総資産ベース)	48.2%
平均残存期間	3.69年	固定金利比率	96.9%
長期比率	100.0%	株式会社日本格付研究所(JCR) 長期発行体格付 ^(注)	2022年7月 A+(安定的)
コミットメントライン	30億円		

(注) かかる格付は、本投資法人の投資口につされた格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

資産入替えとパイプライン

年に一度実施のティアリングプロジェクトに基づき、マーケット変動の影響を受けやすく、また内部成長ポテンシャルの希薄化が懸念される物件を競合優位性のある物件と入れ替え、ポートフォリオの安定性強化を図ります。

「ポートフォリオデータ」

に関しては右のQRコードから弊社Webサイトにアクセスしてご確認ください



「ポートフォリオ一覧」

に関しては右のQRコードから弊社Webサイトにアクセスしてご確認ください



パイプライン

ブリッジファンド「NRTグロース17」

第18期(2021年6月期)

6物件
46億円



ブリッジファンド「NRTグロース18」 第20期(2022年6月期)

ウエアハウジング

3物件
36億円



1物件
7億円



パイプライン 合計

ブリッジ
ファンド

+

ウエア
ハウジング

10物件
91億円

- オフィス (都心6区)
- 住宅 (都心6区)
- 住宅 (三大都市圏)

本投資法人が取得した主な認証

2022年12月末時点

GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- ▶ 2022年「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- ▶ 6年連続「Green Star」取得
- ▶ GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



DBJ Green Building認証

2物件：6.96%



DBJ Green Building
2021 ∞

サステナビリティへの取り組み

サステナビリティ方針

ESGへの取り組みを非常に重要な経営課題の一つと位置づけ、環境負荷の低減やステークホルダーとの連携・協働に努めます。

「サステナビリティ方針」

に関しては右のQRコードから弊社Webサイトにアクセスしてご確認ください



保有物件の環境認証取得の促進

- ▶ 2022年11月に、CASBEE不動産評価認証を「大宮センタービル」、東京都中小低炭素モデルビル適合を「ホームATTホライゾンビル」及び「FORECAST人形町」で取得しました。
- ▶ 2022年12月にDBJ Green Building認証を「タワーコート北品川」で再取得により、5つ星を取得しました。



大宮センタービル



タワーコート北品川

TCFD提言への賛同

2022年12月に資産運用会社がTCFD提言へ賛同し、2023年1月に国内賛同企業による組織であるTCFDコンソーシアムに加入しました。



省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」受賞（西新宿三晃ビル）

西新宿三晃ビルが、都市型テナントビルにおけるZEB改修モデルケースを確立した点において評価され、2022年度の省エネ大賞「省エネルギーセンター会長賞」を受賞しました。



CASBEE
不動産評価
3物件：8.88%

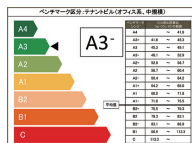


BELS評価
21物件：28.50%



この建物のエネルギー消費量62%削減
2022年1月30日交付 国土交通省告示に基づく第三者認証

中小低炭素
モデルビル
5物件：5.36%



合計27物件
44.09%
(延床面積ベース)

※複数認証取得物件は
1物件として算出しています。

I 資産運用報告

資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	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
営業収益	(百万円)	10,127	9,410	10,041	8,534	8,547
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,804)	(8,495)	(8,434)	(8,406)	(8,544)
営業費用	(百万円)	4,038	3,910	3,997	3,935	4,105
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,159)	(3,048)	(3,095)	(3,083)	(3,263)
営業利益	(百万円)	6,088	5,499	6,043	4,599	4,442
経常利益	(百万円)	5,444	4,859	5,390	3,971	3,774
当期純利益	(百万円)	5,443	4,858	5,335	3,970	3,773
総資産額	(a) (百万円)	277,192	276,120	276,577	274,895	275,138
(対前期比)	(%)	(2.6)	(△0.4)	(0.2)	(△0.6)	(0.1)
純資産額	(b) (百万円)	131,978	131,393	131,869	130,592	130,395
(対前期比)	(%)	(1.0)	(△0.4)	(0.4)	(△1.0)	(△0.2)
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数	(c) (口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額	(b) / (c) (円)	293,331	292,029	293,089	290,249	289,812
分配金総額	(d) (百万円)	5,444	4,859	5,248	3,970	3,773
1口当たり分配金	(d) / (c) (円)	12,100	10,800	11,665	8,825	8,387
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(12,100)	(10,800)	(11,665)	(8,825)	(8,387)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) (%)	2.0	1.8	2.0	1.4	1.4
(年換算)	(注3) (%)	(3.9)	(3.5)	(3.9)	(2.9)	(2.7)
自己資本利益率	(注3) (%)	4.1	3.7	4.1	3.0	2.9
(年換算)	(注3) (%)	(8.2)	(7.4)	(8.0)	(6.1)	(5.7)
期末自己資本比率	(b) / (a) (%)	47.6	47.6	47.7	47.5	47.4
(対前期増減)	(%)	(△0.8)	(0.0)	(0.1)	(△0.2)	(△0.1)
配当性向	(注3) (%)	100.0	100.0	98.4	100.0	100.0
< 参考情報 >						
期末投資物件数	(件)	100	103	107	106	106
期末総賃貸可能面積	(㎡)	316,713.84	315,718.42	315,107.38	312,064.01	312,292.24
期末テナント数	(注4) (件)	2,396	2,685	2,912	2,923	2,910
期末稼働率	(%)	97.6	97.8	98.1	98.0	98.2
当期減価償却費	(百万円)	1,016	1,004	1,009	1,006	1,005
当期資本的支出額	(百万円)	398	337	610	270	524
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	(百万円)	6,664	6,457	6,355	6,330	6,288
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注3)	(円)	11,439	11,025	10,564	10,792	10,633
有利子負債額	(e) (百万円)	132,620	132,620	132,620	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a) (%)	47.8	48.0	48.0	48.2	48.2
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184

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

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額×100
	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額×100
	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません）÷1口当たり当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋固定資産除却損
1口当たりFFO（Funds from Operations）	（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益）÷発行済投資口の総口数

- (注4) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
(注5) 記載未満の端数について、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。

〈2〉当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、ボラリス・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（2022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。

②投資環境と運用実績

（イ）投資環境

当期（2022年12月期）の日本経済は、2022年第3四半期（7月～9月）の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質△0.2%（年率△0.8%）となりました。直近では、景気は緩やかに持ち直しています。個別の指標については、個人消費、設備投資、雇用情勢が持ち直している一方で、輸出入は概ね横ばい、生産は持ち直しの動きに足踏みがみられています。企業収益は一部に弱さがみられるものの、総じてみれば改善しており、企業の業況判断は持ち直しの動きがみられています。先行きについては、ウィズコロナの下で、政府による政策効果もあり景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的な金融引締め等が続く中、海外の景気の下振れが国内の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、供給面での制約、金融市場の変動等の影響や中国における感染動向を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2022年12月末時点の平均空室率は6.47%であり、前年同月比0.14%上昇しました。また、同地区の2022年12月末時点の坪当たり平均賃料は20,059円と前年同月比2.61%下落となり、2020年8月以降下落傾向が続いており、引き続き注視が必要です。

住宅の賃貸市場については、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続していますが、個人の就業環境や収入の増減、新型コロナウイルスの感染拡大の状況、テレワーク等の働き方の変化、三大都市圏への人口動態を含め賃貸住宅の需給環境に注いで注視していく必要があります。

商業施設の賃貸市場については、政府によるウィズコロナの新たな段階への移行が進められた中、経済産業省公表の2022年11月の商業動態統計によると、小売業販売額が前年同月比2.5%の増加となりました。医薬品・化粧品で前年同月比12.1%、その他小売業で同9.4%の増加がみられた他、自動車小売業、各種商品小売業（百貨店など）、飲食料品小売業でも増加となった一方で繊維物・衣服・身の回り品小売業が8.8%の減少、機械器具小売業、燃料小売業、無店舗小売業は減少となりました。

不動産売買市場については、上場REITや私募REIT、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、優良物件の期待利回りは低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

(□) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末（2022年6月30日）時点で、合計106物件の運用資産（取得価格合計254,735百万円）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（2022年12月期）においては、運用資産の内容に変更はありませんでした。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）62物件（取得価格合計182,022百万円）、住宅（注2）42物件（取得価格合計64,592百万円）、商業施設（注3）2物件（取得価格合計8,120百万円）の合計106物件（取得価格合計254,735百万円）及び匿名組合出資持分2件（出資額80百万円、出資先運用資産数9物件）となっており、本投資法人が保有する合計106物件の総賃貸面積は306,554.33㎡、稼働率は98.2%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。

B. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は98.2%と高水準を維持しています。

③資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2022年8月22日に返済期限の到来した借入金7,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で7,000百万円の借入れを行いました。

その結果、2022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48.2%となりました。

(□) 格付

2022年12月31日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 +	安定的

④業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益8,547百万円、営業利益4,442百万円、経常利益3,774百万円、当期純利益3,773百万円となりました。

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3,773,562,910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8,387円としました。

（参考情報） 本資産運用会社の株式の譲渡

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社の親会社及び特定関係法人であった双日株式会社は、2022年10月11日付けで、その保有する本資産運用会社の株式の全て（全株式の67.0%に相当）をSBIホールディングス株式会社の完全子会社であるSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社（以下「SBIファイナンシャルサービシーズ」といいます。）に譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）することに合意しました。

2022年11月30日付けで、本株式譲渡が実行され、双日株式会社は本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しないこととなり、SBIファイナンシャルサービシーズが新たに本資産運用会社の主要株主、親会社及び特定関係法人に該当することとなりました。また、同社を含む以下の法人が特定関係法人に該当することとなりました。

また、本株式譲渡に伴い、本資産運用会社は、その商号を双日リートアドバイザーズ株式会社から、SBIリートアドバイザーズ株式会社に変更しています。

名称	関係業務の概要
SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社	本資産運用会社の直接親会社
SBIホールディングス株式会社	本資産運用会社の（間接）親会社 （SBIファイナンシャルサービシーズの完全親会社）

〈3〉増資等の状況

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年7月2日	公募増資	55,400	447,160	16,409	125,695	（注2）
2018年7月24日	第三者割当増資	2,770	449,930	820	126,515	（注3）

（注1）出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

（注2）1口当たり発行価格307,235円（発行価額296,206円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により新投資口を発行しました。

（注3）1口当たり発行価額296,206円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	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
最高（円）	375,500	463,500	455,000	411,500	386,000
最低（円）	312,500	343,000	410,000	348,000	342,500

〈4〉 分配金等の実績

当期の分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期未処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,773,562,910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8,387円としました。

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	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
当期末処分利益総額	(千円)	5,463,133	4,877,448	5,354,117	4,076,557	3,879,722
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	18,980	18,204	105,683	105,925	106,159
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	(千円) (円)	5,444,153 (12,100)	4,859,244 (10,800)	5,248,433 (11,665)	3,970,632 (8,825)	3,773,562 (8,387)
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	(千円) (円)	5,444,153 (12,100)	4,859,244 (10,800)	5,248,433 (11,665)	3,970,632 (8,825)	3,773,562 (8,387)
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
（1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

（注）記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉 今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、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。

②外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合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スズ、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ス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。

③内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、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。

④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%を目標としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは48.2%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

〈6〉決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		(2020年12月31日)	(2021年6月30日)	(2021年12月31日)	(2022年6月30日)	(2022年12月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
出資総額 (注)	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
投資主数	(名)	13,253	13,415	13,415	13,840	13,731

(注) 出資総額は百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉投資口に関する事項

2022年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	107,809	23.96
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	66,808	14.85
野村信託銀行株式会社 (投信口)	20,947	4.66
SBIホールディングス株式会社	15,500	3.44
BNYM AS AGT/CLTS NON TREATY JASDEC	7,852	1.75
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,369	1.64
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	6,225	1.38
JP MORGAN CHASE BANK 385781	5,400	1.20
日本証券金融株式会社	5,281	1.17
JP MORGAN CHASE BANK 385771	5,217	1.16
合 計	248,408	55.21

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。

〈3〉役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円) (注1)
執行役員	杉田 俊夫	SBIリートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	島田 康弘	燕総合法律事務所 パートナー弁護士	1,200
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ 代表	1,200
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	14,800 (注2)

- (注1) 「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。
- (注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。
- (注4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
 本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる過誤、義務違反、不作為等を理由とした損害賠償請求等による損害を当該保険契約により填補することとしています。当該保険契約の被保険者は、上記執行役員及び監督役員全員です。ただし、本投資法人は、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています。なお、当該保険契約に係る保険料は全額本投資法人が負担します。

〈4〉資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	SBIリートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等に関する業務）	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱ＵＦＪ銀行

投資法人の運用資産の状況

〈1〉投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第20期 (2022年6月30日)		第21期 (2022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)	1,498	0.5	1,495	0.5
	不動産 計		1,498	0.5	1,495	0.5
信託不動産	オフィス	都心6区 (注3)	140,628	51.2	140,441	51.0
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	42,592	15.5	42,490	15.4
		小 計	183,220	66.7	182,932	66.5
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	59,642	21.7	59,495	21.6
		政令指定都市等 (注5)	3,878	1.4	3,860	1.4
		小 計	63,521	23.1	63,355	23.0
	商業施設	—	8,065	2.9	8,046	2.9
	信託不動産 計		254,807	92.7	254,335	92.4
投資有価証券 (注6)		82	0.0	82	0.0	
預金・その他の資産		18,506	6.7	19,223	7.0	
資産総額計 (注7)		274,895 (256,305)	100.0 (93.2)	275,138 (255,831)	100.0 (93.0)	

(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です。

(注7) 資産総額計の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

〈2〉主要な保有資産

2022年12月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注5)	主たる用途
大宮センタービル	15,231	14,524.63	14,323.86	98.6	6.1	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,543	13,875.01	13,875.01	100.0	7.2	オフィス
タワーコート北品川	10,454	16,913.29	16,752.95	99.1	5.0	住宅
FORECAST五反田WEST	7,401	8,944.03	8,944.03	100.0	3.1	オフィス
芝公園三丁目ビル	7,311	7,882.60	7,882.60	100.0	2.8	オフィス
ホームマートホライゾンビル	6,657	6,077.01	6,077.01	100.0	2.5	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,052	4,337.15	4,337.15	100.0	2.4	オフィス
FORECAST桜橋	5,947	6,566.76	6,566.76	100.0	2.5	オフィス
FORECAST高田馬場	5,810	5,661.49	4,743.94	83.8	1.9	オフィス
Primegate 飯田橋 (注6)	5,233	6,044.17	5,755.35	95.2	1.8	住宅
上位10物件 計	84,643	90,826.14	89,258.66	98.3	35.3	

- (注1)「帳簿価額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注2)「賃貸可能面積」は、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。以下同じです。
- (注3)「賃貸面積」は、当期末現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、当期末現在における各信託不動産に係る各転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。
- (注4)「稼働率」は、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。
- (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。

〈3〉不動産等組入資産明細

2022年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	3,350	2,068
日本橋 プラザビル	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番12号	信託受益権	2,490.08	2,600	1,939
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷二丁目11番6号	信託受益権	1,678.15	2,100	1,338
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目5番12号	信託受益権	4,337.15	8,640	6,052
FORECAST市ヶ谷 (注3)	東京都新宿区市谷本村町3番29号	信託受益権	3,844.66	6,860	4,303
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目3番31号	信託受益権	1,786.81	2,540	1,692
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目3番17号	信託受益権	13,875.01	18,800	14,543
FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	7,060	5,947
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目3番3号	信託受益権	2,995.35	3,700	2,961
グリーンオーク九段	東京都千代田区九段北一丁目11番5号	信託受益権	2,594.50	3,760	2,903
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台二丁目26番10号	信託受益権	2,621.74	2,980	2,106
セントラル代官山	東京都渋谷区代官山町14番23号	信託受益権	1,899.30	3,900	3,677
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区南麻布五丁目15番27号	信託受益権	1,500.85	3,610	2,843
芝公園三丁目ビル	東京都港区芝公園三丁目1番38号	信託受益権	7,882.60	10,100	7,311
九段北325ビル	東京都千代田区九段北三丁目2番5号	信託受益権	2,003.60	2,400	1,975
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区岩本町二丁目11番2号	信託受益権	3,447.16	3,590	2,866
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区岩本町一丁目8番15号	信託受益権	3,056.56	3,240	2,730
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区岩本町二丁目14番2号	信託受益権	3,064.20	2,800	2,200
ピジョンビル	東京都中央区日本橋久松町4番4号	信託受益権	3,022.25	3,160	2,920
FORECAST人形町	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号	信託受益権	2,277.62	2,290	2,141
FORECAST人形町PLACE	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号	信託受益権	1,867.95	2,180	1,690
FORECAST新常盤橋	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号	信託受益権	1,822.33	2,440	2,109
西新宿三晃ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番35号	信託受益権	2,479.80	2,820	2,315
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区新小川町1番14号	信託受益権	1,401.68	1,640	1,273
FORECAST品川	東京都品川区北品川一丁目20番9号	信託受益権	2,276.36	2,380	2,371
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番16号	信託受益権	2,999.72	2,750	2,252
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,570	2,058
FORECAST高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番2号	信託受益権	5,661.49	6,730	5,810
ANTEX24ビル	東京都台東区台東一丁目1番14号	信託受益権	2,267.59	2,040	1,737
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区台東一丁目38番9号	信託受益権	2,651.27	2,140	1,679
I・S南森町ビル	大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号	信託受益権	4,164.82	2,950	2,334
MK麴町ビル	東京都千代田区麴町四丁目2番1号	信託受益権	1,761.60	2,110	2,001
虎ノ門桜ビル	東京都港区虎ノ門三丁目22番1号	信託受益権	3,049.79	4,800	4,298
ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,719.75	2,630	2,121
神田オーシャンビル	東京都千代田区内神田一丁目15番2号	信託受益権	1,484.53	1,930	1,466
Shinto GINZA EAST	東京都中央区築地三丁目1番10号	信託受益権	1,214.32	1,470	1,342
FORECAST茅場町	東京都中央区新川一丁目10番14号	信託受益権	3,882.59	3,420	3,155

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,340.66	5,250	4,770
FORECAST五反田WEST	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	信託受益権	8,944.03	8,330	7,401
大宮センタービル	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号	信託受益権	14,524.63	23,600	15,231
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号	信託受益権	5,106.77	3,680	2,917
NORE伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	信託受益権	3,890.74	4,450	2,613
NORE名駅	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号	信託受益権	4,280.75	4,170	2,322
ホームートホライゾンビル	東京都千代田区五番町6番地2	信託受益権	6,077.01	8,290	6,657
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号	信託受益権	3,633.16	1,590	1,446
藤和神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号	信託受益権	1,324.07	1,070	980
友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号	信託受益権	1,631.09	1,360	1,198
広尾ONビル	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号	信託受益権	2,248.59	2,880	2,409
TK五反田ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番6号	信託受益権	3,716.38	4,480	4,415
五反田さくらビル	東京都品川区東五反田一丁目22番6号	不動産	1,502.61	1,720	1,495
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号	信託受益権	3,482.92	1,820	1,466
ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号	信託受益権	1,781.72	1,290	1,178
天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5号	信託受益権	1,252.89	1,920	1,842
FORECAST亀戸	東京都江東区亀戸二丁目27番7号	信託受益権	3,091.51	2,920	2,607
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番16号	信託受益権	1,154.16	1,410	1,393
リードシー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目15番6号	信託受益権	921.32	1,310	1,233
ザ・スクエア	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目14番20号	信託受益権	1,520.69	1,160	1,143
築地フロント	東京都中央区築地二丁目2番7号	信託受益権	687.97	1,030	836
八丁堀リバーゲート	東京都中央区湊一丁目12番10号	信託受益権	760.31	1,040	842
天翔新橋5丁目ビル	東京都港区新橋五丁目12番11号	信託受益権	828.19	1,280	1,206
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋二丁目8番3号	信託受益権	827.74	1,260	1,210
リードシー御殿山ビル	東京都品川区北品川五丁目12番4号	信託受益権	1,086.11	1,070	1,058
タワーコート北品川	東京都品川区北品川三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	18,100	10,454
スカイビルズN11	北海道札幌市北区北11条西二丁目2番1号	信託受益権	8,567.50	2,040	1,566
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,420	941
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	1,060	682
シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋市中区筒井三丁目28番25号	信託受益権	1,800.00	858	637
シエル薬院	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	829	597
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区神田多町二丁目5番1号	信託受益権	2,180.93	2,400	1,729
スプラディッド難波	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号	信託受益権	6,212.36	4,060	3,123
レジデンス広尾	東京都港区南麻布五丁目1番10号	信託受益権	1,983.15	2,950	2,597
レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町13番2号	信託受益権	1,449.00	1,830	1,413
Primegate 飯田橋	東京都新宿区新小川町6番36号	信託受益権	6,044.17	6,480	5,233
レジデンス江戸川橋	東京都新宿区水道町4番22号	信託受益権	1,246.42	1,320	1,239
メルヴィ洗足	東京都大田区北千束一丁目10番1号	信託受益権	834.72	777	748
フィールドアベニュー (注4)	東京都大田区池上六丁目2番2号 東京都大田区池上六丁目2番1号	信託受益権	3,092.63	3,570	3,111
ドミール北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番20号	信託受益権	1,697.11	905	795

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
ドーミー北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番15号	信託受益権	2,471.42	1,140	988
スプラディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号	信託受益権	4,299.12	2,780	2,306
ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号	信託受益権	2,826.73	1,820	1,603
シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目3番8号	信託受益権	1,512.00	960	899
ピアチーレ文の里	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号	信託受益権	1,374.08	617	560
ヴァルトパーク南大井	東京都品川区南大井六丁目20番16号	信託受益権	750.12	736	750
ラピュタ九条	大阪府大阪市西区九条南三丁目1番18号	信託受益権	3,359.38	1,560	1,637
イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市長田中一丁目4番12号	信託受益権	2,641.13	1,230	1,247
ラルテ中津	大阪府大阪市北区豊崎六丁目16番14号	信託受益権	916.86	600	602
シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市中央区安堂寺二丁目4番1号	信託受益権	2,754.00	1,830	1,838
エルミターージュ新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目11番25号	信託受益権	2,638.61	1,260	1,211
サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目9番11号	信託受益権	1,747.10	1,060	968
天神東レジデンス	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4	信託受益権	1,909.60	957	970
DeLCCS KASAI	東京都江戸川区中葛西五丁目36番12号	信託受益権	2,308.59	1,410	1,406
セレニテ新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番8号	信託受益権	1,854.02	1,170	1,171
マリオン城西	愛知県名古屋市区城西一丁目4番15号	信託受益権	1,431.00	718	748
レジデンス錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目15番6号	信託受益権	813.51	745	720
マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番2号	信託受益権	891.60	748	728
リエス鶴舞 (注5)	愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番1号 愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番2号	信託受益権	2,192.91	1,230	1,116
小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市小松原二丁目15番22号	信託受益権	2,671.99	698	725
ベレーサ金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目9番10号	信託受益権	1,258.97	772	746
シルフィード東品川	東京都品川区東品川四丁目7番1号	信託受益権	1,174.19	1,040	986
ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番1号	信託受益権	1,236.61	1,260	1,119
エパースクエア同心	大阪府大阪市北区同心一丁目1番13号	信託受益権	910.07	616	631
是空弁天	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	信託受益権	1,093.21	526	524
キャニスコート上新庄	大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目19番57号	信託受益権	2,804.02	1,370	1,402
インペリアル鳳	大阪府堺市西区鳳西町一丁目77番1	信託受益権	2,363.88	867	869
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区西新宿七丁目10番18号	信託受益権	1,383.31	3,410	3,347
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号	信託受益権	4,615.66	4,860	4,699
合 計			312,292.24	319,449	255,831

(注1)「期末算定価額」は、当期末を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2)「帳簿価額」は、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、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

(注4) 本物件は、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5) 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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第20期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)				第21期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	17	100.0	87	1.0	17	100.0	83	1.0
日本橋 プラザビル	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
FORECAST四谷	13	100.0	51	0.6	13	100.0	55	0.7
FORECAST新宿AVENUE	7	100.0	201	2.4	7	100.0	209	2.4
FORECAST市ヶ谷	23	100.0	157	1.9	23	100.0	159	1.9
FORECAST三田	4	78.5	61	0.7	5	100.0	53	0.6
FORECAST新宿SOUTH	18	96.8	607	7.2	18	100.0	611	7.2
FORECAST桜橋	5	100.0	187	2.2	5	100.0	212	2.5
グリーンオーク茅場町	8	100.0	100	1.2	8	100.0	94	1.1
グリーンオーク九段	3	100.0	103	1.2	4	100.0	106	1.2
グリーンオーク高輪台	9	92.7	74	0.9	9	93.4	70	0.8
セントラル代官山	7	100.0	87	1.0	7	100.0	87	1.0
広尾リープレックス・ビズ	7	100.0	80	1.0	7	100.0	85	1.0
芝公園三丁目ビル	4	100.0	235	2.8	4	100.0	241	2.8
九段北325ビル	8	100.0	68	0.8	8	100.0	69	0.8
イトーピア岩本町二丁目ビル	9	100.0	104	1.2	8	100.0	106	1.2
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	89	1.1	9	100.0	91	1.1
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	94	1.1	6	100.0	99	1.2
ピジョンビル	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
FORECAST人形町	6	100.0	60	0.7	6	100.0	69	0.8
FORECAST人形町PLACE	6	87.1	56	0.7	8	100.0	56	0.7
FORECAST新常盤橋	9	100.0	62	0.7	9	100.0	60	0.7
西新宿三晃ビル	7	83.5	69	0.8	8	100.0	70	0.8
飯田橋リープレックス・ビズ	7	100.0	44	0.5	7	100.0	45	0.5
FORECAST品川	5	84.2	63	0.8	5	89.8	61	0.7
西五反田8丁目ビル	8	100.0	85	1.0	8	100.0	85	1.0
藤和東五反田ビル	7	100.0	74	0.9	7	100.0	75	0.9
FORECAST高田馬場	7	100.0	183	2.2	6	83.8	162	1.9
ANTEX24ビル	6	86.7	53	0.6	6	86.7	49	0.6
イトーピア清洲橋通ビル	7	100.0	73	0.9	7	100.0	78	0.9
I・S南森町ビル	16	100.0	96	1.2	16	100.0	98	1.1
サンワールドビル (注6)	—	—	非開示 (注7)	非開示 (注7)	—	—	—	—
MK麴町ビル	11	100.0	48	0.6	11	100.0	50	0.6
虎ノ門桜ビル	12	100.0	99	1.2	11	90.8	108	1.3
ラ・ペリテ AKASAKA	7	100.0	60	0.7	7	100.0	60	0.7
神田オーシャンビル	21	100.0	52	0.6	21	90.2	53	0.6

不動産等の名称	第20期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)				第21期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Shinto GINZA EAST	6	100.0	37	0.4	6	74.8	35	0.4
FORECAST茅場町	16	100.0	104	1.2	16	100.0	106	1.2
FORECAST早稲田FIRST	7	100.0	140	1.7	7	100.0	143	1.7
FORECAST五反田WEST	12	100.0	232	2.8	12	100.0	265	3.1
大宮センタービル	27	94.8	539	6.4	29	98.6	522	6.1
三井住友銀行高麗橋ビル	26	100.0	131	1.6	26	100.0	141	1.7
NORE伏見	10	100.0	128	1.5	9	100.0	130	1.5
NORE名駅	18	94.7	116	1.4	18	100.0	118	1.4
ホームマートホライゾンビル	9	100.0	196	2.3	9	100.0	214	2.5
三宮ファーストビル	24	100.0	68	0.8	24	100.0	70	0.8
藤和神田錦町ビル	6	100.0	38	0.5	6	100.0	39	0.5
友泉東日本橋駅前ビル	8	100.0	39	0.5	8	100.0	41	0.5
広尾ONビル	4	100.0	77	0.9	4	100.0	75	0.9
TK五反田ビル	7	100.0	110	1.3	8	100.0	101	1.2
五反田さくらビル	10	100.0	45	0.5	10	100.0	46	0.5
アルテビル肥後橋	11	100.0	70	0.8	11	100.0	71	0.8
ダイヤビル名駅	10	100.0	50	0.6	10	100.0	53	0.6
天翔御茶ノ水ビル	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
FORECAST亀戸	7	100.0	81	1.0	7	100.0	94	1.1
NRT神田須田町ビル	9	100.0	33	0.4	9	100.0	34	0.4
リードシー目黒不動前	5	100.0	30	0.4	5	100.0	34	0.4
ザ・スクエア	18	100.0	35	0.4	18	100.0	37	0.4
築地フロント	8	100.0	25	0.3	8	100.0	26	0.3
八丁堀リバーゲート	8	100.0	15	0.2	8	100.0	17	0.2
天翔新橋5丁目ビル	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
リードシー飯田橋ビル	9	100.0	28	0.3	8	100.0	29	0.3
リードシー御殿山ビル	4	100.0	25	0.3	4	100.0	25	0.3
タワーコート北品川	270	97.6	415	4.9	276	99.1	423	5.0
スカイヒルズN11	1	100.0	61	0.7	1	100.0	61	0.7
マイアトリア栄	1	100.0	38	0.5	1	100.0	37	0.4
マックヴィラージュ平安	1	100.0	27	0.3	1	100.0	27	0.3
シーム・ドエル筒井	1	100.0	23	0.3	1	100.0	23	0.3
シエル薬院	41	97.7	23	0.3	40	95.5	24	0.3
神田リープレックス・リズ	41	100.0	55	0.7	41	100.0	56	0.7
スプラディッド難波	238	95.0	108	1.3	232	93.2	109	1.3
レジデンス広尾	53	98.5	61	0.7	54	100.0	63	0.7
レジデンス日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)

不動産等の名称	第20期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)				第21期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Primegate 飯田橋	67	97.5	151	1.8	65	95.2	151	1.8
レジデンス江戸川橋	36	97.6	31	0.4	36	97.8	31	0.4
メルヴィ洗足	28	100.0	20	0.2	26	92.7	20	0.2
フィールドアベニュー	56	99.1	77	0.9	51	93.2	76	0.9
ドミール北赤羽	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
ドーミー北赤羽	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
スプラディッド新大阪Ⅲ	150	97.2	72	0.9	145	94.4	73	0.9
ゼフェロス南堀江	72	100.0	47	0.6	72	100.0	49	0.6
シャルマンフジ大阪城南	59	93.7	24	0.3	59	93.7	23	0.3
ピアチェーレ文の里	40	92.1	18	0.2	44	100.0	18	0.2
ヴァルトパーク南大井	29	100.0	16	0.2	29	100.0	17	0.2
ラピュタ九条	62	100.0	46	0.6	62	100.0	46	0.5
イマザキマンション エヌ・ワン	132	97.3	42	0.5	125	92.5	41	0.5
ラルテ中津	27	96.3	16	0.2	28	100.0	16	0.2
シティヒルズ安堂寺	67	95.7	46	0.6	65	93.2	45	0.5
エルミタージュ新栄	51	94.8	37	0.4	51	94.8	37	0.4
サン・名駅南ビル	67	95.7	26	0.3	68	97.1	27	0.3
天神東レジデンス	76	98.7	27	0.3	74	96.1	28	0.3
DeLCCS KASAI	28	96.8	39	0.5	28	94.1	40	0.5
セレニテ新大阪	65	96.0	32	0.4	65	96.2	31	0.4
マリオン城西	47	93.3	20	0.2	46	94.8	19	0.2
レジデンス錦糸町	25	95.6	17	0.2	25	95.6	16	0.2
マイスターハウス川崎	32	91.8	18	0.2	35	100.0	19	0.2
リエス鶴舞	85	97.1	33	0.4	83	94.8	33	0.4
小松原山元マンション	89	89.3	26	0.3	97	97.1	25	0.3
ベレーサ金山	47	96.2	21	0.3	47	96.2	21	0.3
シルフィード東品川	43	100.0	24	0.3	41	95.4	25	0.3
ロイヤルブルーム	34	97.9	31	0.4	34	97.9	31	0.4
エパースクエア同心	40	97.7	16	0.2	37	90.7	16	0.2
是空弁天	30	90.4	14	0.2	30	89.5	15	0.2
キャニスコート上新庄	56	98.3	40	0.5	56	98.5	40	0.5
インペリアル鳳	29	96.8	26	0.3	29	96.8	26	0.3
小滝橋パシフィカビル	10	100.0	73	0.9	10	100.0	80	0.9
BECOME SAKAE	11	100.0	127	1.5	11	100.0	136	1.6
合 計	2,923	98.0	8,406	100.0	2,910	98.2	8,544	100.0

(注1)「テナント総数」は、各期末時点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、当該資産につきバス・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バス・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2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。
(注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
(注6) 2022年2月28日付にて譲渡しています。
(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。

〈4〉有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (注1)		評価額 (注1) (注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (千円)	金額 (百万円)	単価 (千円)	金額 (百万円)		
合同会社NRTグロース17 劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	50	—	50	—	(注3)
合同会社NRTグロース18 劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	32	—	32	—	(注4)
合 計		—	—	82	—	82	—	

- (注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は、記載単位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) 運用資産は、「ミューズ両国Ⅱ」、「南堀江アパートメントグランデ」、「南堀江アパートメントシエロ」、「南堀江アパートメントリオ」、「プラウランド堀田」及び「Nasic望が丘」の各不動産信託受益権です。
(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「ペルファース川原通」の各不動産信託受益権です。

〈5〉特定取引の契約額等及び時価の状況表

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	120,970,000	104,970,000	2,388,585 (注3)
合 計		120,970,000	104,970,000	2,388,585

- (注1) 契約額等は、想定元本等に基づいています。また、千円未満を切捨てて記載しています。
(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。また、千円未満を切捨てて記載しています。
(注3) 金利スワップ取引 受取変動・支払固定の時価の金額は、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

〈6〉その他資産の状況

不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「〈3〉不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2022年12月31日現在同欄の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈7〉国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

〈1〉資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第22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	外壁改修工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	47	—	—
FORECAST桜橋	東京都中央区	受変電設備改修工事（5期）	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	10	—	—
グリーンオーク九段	東京都千代田区	エレベーター改修工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	12	—	—
FORECAST人形町	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	32	—	—
FORECAST品川	東京都品川区	ELV制御リニューアル工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	32	—	—
FORECAST茅場町	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	32	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	外壁改修工事（1期）	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	70	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	11階共用部リニューアル工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	25	—	—
		1階共用部リニューアル工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	88	—	—
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	地下2階共用部改修工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	38	—	—
友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	外壁改修工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	66	—	—
五反田さくらビル	東京都品川区	ELV制御リニューアル工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	13	—	—
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	全館LED改修工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	25	—	—
築地フロント	東京都中央区	3階専有部リニューアル工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	10	—	—
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	受変電設備改修工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	16	—	—
スプランディッド難波	大阪府大阪市	外壁改修工事	自 2023 年 1 月 至 2023 年 6 月	10	—	—

（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524百万円であり、費用に区分された修繕費205百万円と合わせ、計730百万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)
ピジョンビル	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2022 年 10 月 至 2022 年 11 月	30
FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	空調換気設備・照明設備改修工事	自 2022 年 9 月 至 2022 年 11 月	59
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	受変電設備改修工事	自 2022 年 9 月 至 2022 年 9 月	12
FORECAST茅場町	東京都中央区	外壁改修工事	自 2022 年 4 月 至 2022 年 12 月	85
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 2022 年 11 月 至 2022 年 12 月	23
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2022 年 10 月 至 2022 年 12 月	30
ザ・スクエア	愛知県名古屋市中	空調換気設備・照明設備改修工事	自 2022 年 10 月 至 2022 年 12 月	53
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	大規模改修工事	自 2022 年 7 月 至 2022 年 12 月	17
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	101号室専有部リニューアル工事	自 2022 年 10 月 至 2022 年 12 月	14
ラピュタ九条	大阪府大阪市	共用部改修工事	自 2022 年 5 月 至 2022 年 7 月	12
その他の資本的支出				184
合 計				524

(注)「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈3〉長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積み立てています。

(単位：百万円)

営業期間	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	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
当期首積立金残高	980	1,353	1,726	1,841	2,414
当期積立額	771	710	725	843	986
当期積立金取崩額	398	337	610	270	524
次期繰越額	1,353	1,726	1,841	2,414	2,876

(注) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第20期	第21期
	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
(a) 資産運用報酬（注1）	639,415	638,865
(b) 資産保管手数料	10,411	10,532
(c) 一般事務委託手数料	42,212	42,779
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) 会計監査人報酬	14,650	14,800
(f) その他営業費用	143,325	132,646
合 計	852,415	842,024

（注1）資産運用報酬は、上記金額の他、個々の資産の帳簿価額に算入した資産の取得に係る運用報酬分（第20期：150千円、第21期：該当なし）及び信託受益権の譲渡に係る運用報酬分（第20期：14,300千円、第21期：該当なし）があります。

（注2）上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉 借入状況

2022年12月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月3日	2,850	-	0.41 (注3)	2022年8月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,400	-					
	株式会社三井住友銀行		700	-					
	株式会社りそな銀行		550	-					
	三井住友信託銀行株式会社		300	-					
	株式会社新生銀行 (注5)		350	-					
	みずほ信託銀行株式会社		350	-					
	株式会社あおぞら銀行		250	-					
	野村信託銀行株式会社		250	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2015年2月12日	500	500	1.24	2023年2月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年4月24日	1,700	1,700	0.48 (注3)	2023年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		2,300	2,300					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年2月20日	500	500	0.25 (注3)	2023年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年7月21日	1,000	1,000	0.31	2023年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社新生銀行 (注5)		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月21日	-	1,600	0.50 (注3)	2023年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		-	600					
	株式会社りそな銀行		-	400					
	三井住友信託銀行株式会社		-	400					
	株式会社日本政策投資銀行		-	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月3日	-	2,900	0.48 (注3)	2023年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	800					
	株式会社三井住友銀行		-	650					
	株式会社りそな銀行		-	450					
	三井住友信託銀行株式会社		-	450					
	株式会社新生銀行 (注5)		-	350					
	みずほ信託銀行株式会社		-	400					
	計		16,100	19,000					
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月21日	1,600	-	0.50 (注3)	2023年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		600	-					
	株式会社りそな銀行		400	-					
	三井住友信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社日本政策投資銀行		400	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月3日	2,900	-	0.48 (注3)	2023年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	-					
	株式会社三井住友銀行		650	-					
	株式会社りそな銀行		450	-					
	三井住友信託銀行株式会社		450	-					
	株式会社新生銀行 (注5)		350	-					
	みずほ信託銀行株式会社		400	-					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年4月24日	1,900	1,900	0.56 (注3)	2024年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月24日	500	500	0.52 (注3)	2024年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,550	1,550					
	株式会社りそな銀行		850	850					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年4月20日	100	100	0.32	2024年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月21日	1,400	1,400	0.58 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月3日	1,050	1,050	0.54 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		150	150					
	株式会社新生銀行 (注5)		150	150					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年8月20日	1,950	1,950	0.57 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社新生銀行 (注5)		600	600					
	みずほ信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行	2018年7月3日	1,000	1,000	0.58 (注3)	2025年1月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年4月24日	1,400	1,400	0.70 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月24日	700	700	0.61 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年8月20日	200	200	0.30 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社新生銀行 (注5)		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	野村信託銀行株式会社	2022年4月20日	500	500	0.31	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証

区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先							
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,200	1,200	0.71 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400	400					
	株式会社りそな銀行	300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	200	200					
	株式会社日本政策投資銀行	200	200	0.63 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500	1,500					
	株式会社三井住友銀行	300	300					
	株式会社りそな銀行	200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	100	100					
	株式会社日本政策投資銀行	400	400	0.68 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,000	3,000					
	株式会社みずほ銀行	400	400					
	株式会社りそな銀行	200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	200	200					
	株式会社新生銀行（注5）	200	200	0.75 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	200	200					
	株式会社りそな銀行	200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	200	200					
	明治安田生命保険相互会社	500	500	0.59 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500	500					
	株式会社みずほ銀行	300	300					
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	400	400	0.43 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行（注5）	200	200					
	みずほ信託銀行株式会社	200	200					
	株式会社あおぞら銀行	300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2,600	2,600	0.83 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行	550	550					
	三井住友信託銀行株式会社	250	250					
	株式会社新生銀行（注5）	350	350	0.39 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	450	450					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	3,650	3,650					
	株式会社みずほ銀行	200	200					
	株式会社りそな銀行	400	400					
	三井住友信託銀行株式会社	200	200	0.50 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行（注5）	200	200					
	みずほ信託銀行株式会社	200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行	500	500					
	三井住友信託銀行株式会社	500	500	0.50 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	550					
	株式会社みずほ銀行	-	400					
	株式会社新生銀行（注5）	-	350					
	三井住友信託銀行株式会社	-	300					
	株式会社りそな銀行	-	300					
	みずほ信託銀行株式会社	-	300					
	野村信託銀行株式会社	-	250					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年4月24日	500	500	0.74 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社新生銀行（注5）		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年7月22日	3,500	3,500	0.54 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社新生銀行（注5）		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2020年2月20日	500	500	0.45 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年2月20日	4,500	4,500	0.48 (注3)	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社新生銀行（注5）		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年10月30日	950	950	0.49 (注3)	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社新生銀行（注5）		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	500	500	0.56 (注3)	2027年12月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月24日	1,000	1,000	0.96 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年10月30日	500	500	0.59 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年4月20日	100	100	0.50 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	三井住友信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年8月20日	700	700	0.42 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社新生銀行（注5）		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年7月21日	2,000	2,000	0.64 (注3)	2028年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社新生銀行（注5）		1,250	1,250					
	みずほ信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年4月24日	800	800	0.95 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年10月30日	1,200	1,200	0.68 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		900	900					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年4月20日	800	800	0.63 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年4月20日	70	70	0.76 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,700	1,700					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年8月20日	2,100	2,100	0.55 (注3)	2029年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社りそな銀行	2022年4月20日	200	200	0.91 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社新生銀行(注5)		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月22日	-	1,100	0.82 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	800					
	株式会社りそな銀行		-	250					
	株式会社あおぞら銀行		-	250					
	みずほ信託銀行株式会社		-	150					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年7月21日	1,500	1,500	0.78 (注3)	2030年7月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月20日	1,500	1,500	0.81 (注3)	2031年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月22日	-	1,500	1.09 (注3)	2032年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	500					
	計		110,020	107,120	-	-	-	-	-
	合 計		126,120	126,120					

- (注1) 「当期首残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注2) 「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。
- (注3) 金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。
- (注4) 使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。
- (注5) 2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号変更しています。以下同じです。

〈3〉投資法人債の状況

2022年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000	1,000	0.54	2025年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000	1,000	0.70	2028年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,500	1,500	0.88	2028年11月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	2019年4月24日	1,000	1,000	0.90	2029年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年8月6日	2,000	2,000	0.67	2031年8月6日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		6,500	6,500					

- (注1) 使途は、借入金の返済資金です。
- (注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

〈4〉短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈5〉新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

該当事項はありません。

〈2〉その他の資産の売買状況等

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

〈3〉特定資産の価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

②その他

調査を行った者の氏名又は名称

有限責任 あずさ監査法人

調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2022年7月1日から2022年12月31日までの間で金利スワップ取引3件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

〈4〉利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注3)	利害関係人等（注1）との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (注4)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注3)	
管理業務費	514,010	双日ライフワン株式会社（注5）	252,795	49.2%
信託報酬	35,550	新生信託銀行株式会社（注6）	58	0.2%
その他賃貸事業費用	310,624	双日ライフワン株式会社（注5）	28,992	9.3%
融資関連費用	277,129	株式会社新生銀行（注6）	1,789	0.6%

(注1)「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況に加えて、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引状況についても記載しています。

(注3)「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4)「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 2022年11月30日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。支払金額は11月末までの実績を記載しています。以下同じです。

(注6) 2022年11月30日付の本資産運用会社の株主の異動により、同日以降、本資産運用会社の利害関係人等に該当しています。支払金額は12月中の実績を記載しています。

(注7) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期中に利害関係人等へ発注した修繕工事等の支払額は以下のとおりです。なお、千円未満を切捨てて記載しています。

双日ライフワン株式会社 74,500千円

〈5〉資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社（SBIリードアドバイザーズ株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

〈1〉資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

〈2〉減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈4〉自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

〈5〉海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

〈1〉お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	件 名	概 要
2022年6月27日	投資口事務代行委託契約に係る覚書の締結	投資主総会資料の電子提供制度の創設に伴い、2022年6月30日付で三菱UFJ信託銀行株式会社との間で委託事務として、新たに投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務を追加するとともに、これに関する手数料を定める投資口事務代行委託契約に係る覚書を締結しました。なお、当該覚書は、2022年9月1日から効力を生じています。
2022年11月30日	スポンサーサポート契約解約合意書締結	2022年11月30日付で、双日株式会社、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約終了に伴う合意書を締結しました。
2022年11月30日	スポンサーサポート契約締結	2022年11月30日付で、SBIファイナンシャルサービシーズ、本資産運用会社との間でスポンサーサポート契約を締結しました。
2022年11月30日	商標使用許諾契約書締結	2022年11月30日付で、双日株式会社、本資産運用会社との間で商標使用許諾契約を締結しました。

〈2〉その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,469,331	11,179,214
信託現金及び信託預金	6,072,091	6,141,943
営業未収入金	86,770	122,283
前払費用	479,550	463,531
未収還付法人税等	20	-
その他	9,280	10,549
流動資産合計	17,117,045	17,917,521
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 271,200	※1 273,355
減価償却累計額	△30,032	△34,333
建物（純額）	241,167	239,021
工具、器具及び備品	184	184
減価償却累計額	△3	△12
工具、器具及び備品（純額）	180	171
信託建物	※1 61,736,926	※1 62,227,779
減価償却累計額	△12,223,056	△13,168,131
信託建物（純額）	49,513,869	49,059,647
信託構築物	229,760	230,133
減価償却累計額	△77,997	△84,317
信託構築物（純額）	151,763	145,815
信託機械及び装置	511,155	518,575
減価償却累計額	△167,549	△193,333
信託機械及び装置（純額）	343,605	325,242
信託工具、器具及び備品	※1 300,300	※1 329,740
減価償却累計額	△123,727	△146,498
信託工具、器具及び備品（純額）	176,572	183,242
信託土地	※2 188,518,790	※2 188,518,790
有形固定資産合計	238,945,950	238,471,932
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,099,139	16,099,139
その他	3,981	3,788
無形固定資産合計	17,359,913	17,359,720
投資その他の資産		
投資有価証券	82,973	82,973
敷金及び保証金	10,197	10,197
長期前払費用	1,288,643	1,243,411
繰延税金資産	-	21
その他	42,810	8,167
投資その他の資産合計	1,424,625	1,344,771
固定資産合計	257,730,489	257,176,424
繰延資産		
投資法人債発行費	48,004	44,294
繰延資産合計	48,004	44,294
資産合計	274,895,539	275,138,240

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	667,511	907,771
1年内返済予定の長期借入金	16,100,000	19,000,000
未払費用	293,271	299,322
未払法人税等	-	378
未払消費税等	101,169	79,125
前受金	1,448,087	1,459,320
その他	223,147	212,826
流動負債合計	18,833,187	21,958,745
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	110,020,000	107,120,000
預り敷金及び保証金	71,222	62,921
信託預り敷金及び保証金	8,877,274	9,100,062
その他	1,695	1,186
固定負債合計	125,470,192	122,784,171
負債合計	144,303,379	144,742,916
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（△）	4,076,557	3,879,722
剰余金合計	4,076,557	3,879,722
投資主資本合計	130,592,159	130,395,324
純資産合計	*3 130,592,159	*3 130,395,324
負債純資産合計	274,895,539	275,138,240

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,801,635	※1 7,809,688
その他賃貸事業収入	※1 604,720	※1 734,953
不動産等売却益	※2 125,435	-
受取配当金	3,003	3,247
営業収益合計	8,534,794	8,547,889
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,083,060	※1 3,263,191
資産運用報酬	639,415	638,865
資産保管手数料	10,411	10,532
一般事務委託手数料	42,212	42,779
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	14,650	14,800
その他営業費用	143,325	132,646
営業費用合計	3,935,475	4,105,215
営業利益	4,599,318	4,442,674
営業外収益		
受取利息	77	79
未払分配金戻入	1,646	7,247
還付加算金	6	5
補助金収入	8,841	-
営業外収益合計	10,571	7,333
営業外費用		
支払利息	350,227	370,204
投資法人債利息	23,915	24,085
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
融資関連費用	260,863	277,129
その他	48	48
営業外費用合計	638,764	675,177
経常利益	3,971,125	3,774,829
特別利益		
補助金収入	※3 65,383	-
特別利益合計	65,383	-
特別損失		
固定資産圧縮損	※4 65,029	-
特別損失合計	65,029	-
税引前当期純利益	3,971,478	3,774,829
法人税、住民税及び事業税	605	1,054
法人税等調整額	0	△21
法人税等合計	605	1,032
当期純利益	3,970,873	3,773,797
前期繰越利益	105,683	105,925
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,076,557	3,879,722

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日) (ご参考)

(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	5,354,117	5,354,117	131,869,718	131,869,718
当期変動額					
剰余金の配当		△ 5,248,433	△ 5,248,433	△ 5,248,433	△ 5,248,433
当期純利益		3,970,873	3,970,873	3,970,873	3,970,873
当期変動額合計	—	△ 1,277,559	△ 1,277,559	△ 1,277,559	△ 1,277,559
当期末残高	*1 126,515,601	4,076,557	4,076,557	130,592,159	130,592,159

当期 (自 2022年7月1日 至 2022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	4,076,557	4,076,557	130,592,159	130,592,159
当期変動額					
剰余金の配当		△ 3,970,632	△ 3,970,632	△ 3,970,632	△ 3,970,632
当期純利益		3,773,797	3,773,797	3,773,797	3,773,797
当期変動額合計	—	△ 196,835	△ 196,835	△ 196,835	△ 196,835
当期末残高	*1 126,515,601	3,879,722	3,879,722	130,395,324	130,395,324

V 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 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。	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 2～45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。	(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 2～45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。	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。	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。

項 目	前期（ご参考） 自 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日	当期 自 2022 年 7 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日
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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	(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。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
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。	(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。

項 目	前期（ご参考） 自 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日		当期 自 2022 年 7 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日	
7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。		(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 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。	

〔会計方針の変更に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日		当期 自 2022 年 7 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日	
—		時価の算定に関する会計基準等の適用に伴う変更 「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。以下「時価算定会計基準適用指針」といいます。）を当期首より適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。	

〔会計上の見積りに関する注記〕

前期（ご参考） (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)								
固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 <table> <tr> <td>有形固定資産</td><td>238,945,950千円</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>17,359,913千円</td></tr> </table> (2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	有形固定資産	238,945,950千円	無形固定資産	17,359,913千円	固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 <table> <tr> <td>有形固定資産</td><td>238,471,932千円</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>17,359,720千円</td></tr> </table> (2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	有形固定資産	238,471,932千円	無形固定資産	17,359,720千円
有形固定資産	238,945,950千円								
無形固定資産	17,359,913千円								
有形固定資産	238,471,932千円								
無形固定資産	17,359,720千円								

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2022年6月30日)	当期 (2022年12月31日)																																																				
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,469</td></tr> <tr> <td>信託建物</td><td>304,567</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>262</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>308,299</td></tr> </table> ※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>416,596</td></tr> </table> ※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 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td></td><td>50,000</td></tr> </table> 4. 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。 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>3,000,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>3,000,000</td></tr> </table>		(単位：千円)	建物	3,469	信託建物	304,567	信託工具、器具及び備品	262	合計	308,299		(単位：千円)	信託土地	416,596		(単位：千円)		50,000		(単位：千円)	コミットメントライン契約の総額	3,000,000	借入実行残高	—	差引額	3,000,000	※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 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>建物</td><td>3,469</td></tr> <tr> <td>信託建物</td><td>304,567</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>262</td></tr> <tr> <td>合計</td><td>308,299</td></tr> </table> ※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>416,596</td></tr> </table> ※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 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td></td><td>50,000</td></tr> </table> 4. 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。 <table> <tr> <td></td><td>(単位：千円)</td></tr> <tr> <td>コミットメントライン契約の総額</td><td>3,000,000</td></tr> <tr> <td>借入実行残高</td><td>—</td></tr> <tr> <td>差引額</td><td>3,000,000</td></tr> </table>		(単位：千円)	建物	3,469	信託建物	304,567	信託工具、器具及び備品	262	合計	308,299		(単位：千円)	信託土地	416,596		(単位：千円)		50,000		(単位：千円)	コミットメントライン契約の総額	3,000,000	借入実行残高	—	差引額	3,000,000
	(単位：千円)																																																				
建物	3,469																																																				
信託建物	304,567																																																				
信託工具、器具及び備品	262																																																				
合計	308,299																																																				
	(単位：千円)																																																				
信託土地	416,596																																																				
	(単位：千円)																																																				
	50,000																																																				
	(単位：千円)																																																				
コミットメントライン契約の総額	3,000,000																																																				
借入実行残高	—																																																				
差引額	3,000,000																																																				
	(単位：千円)																																																				
建物	3,469																																																				
信託建物	304,567																																																				
信託工具、器具及び備品	262																																																				
合計	308,299																																																				
	(単位：千円)																																																				
信託土地	416,596																																																				
	(単位：千円)																																																				
	50,000																																																				
	(単位：千円)																																																				
コミットメントライン契約の総額	3,000,000																																																				
借入実行残高	—																																																				
差引額	3,000,000																																																				

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日				当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月31日			
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳				※1. 不動産賃貸事業損益の内訳			
(単位：千円)				(単位：千円)			
A. 不動産賃貸事業収益				A. 不動産賃貸事業収益			
賃貸事業収入				賃貸事業収入			
賃料収入	6,649,779			賃料収入	6,674,169		
共益費	924,877			共益費	905,634		
駐車場収入	226,977	7,801,635		駐車場収入	229,884	7,809,688	
その他賃貸事業収入				その他賃貸事業収入			
水道光熱費収入	441,515			水道光熱費収入	570,398		
その他賃貸収入	163,205	604,720		その他賃貸収入	164,555	734,953	
不動産賃貸事業収益合計		8,406,355		不動産賃貸事業収益合計		8,544,642	
B. 不動産賃貸事業費用				B. 不動産賃貸事業費用			
賃貸事業費用				賃貸事業費用			
管理業務費	511,058			管理業務費	514,010		
水道光熱費	435,800			水道光熱費	582,077		
損害保険料	8,298			損害保険料	8,393		
修繕費	170,630			修繕費	205,269		
租税公課	600,257			租税公課	600,273		
減価償却費	1,006,357			減価償却費	1,005,405		
固定資産除却損	391			固定資産除却損	1,586		
信託報酬	35,661			信託報酬	35,550		
その他賃貸事業費用	314,603			その他賃貸事業費用	310,624		
不動産賃貸事業費用合計		3,083,060		不動産賃貸事業費用合計		3,263,191	
C. 不動産賃貸事業損益				C. 不動産賃貸事業損益			
(A－B)		5,323,294		(A－B)		5,281,450	
※2. 不動産等売却益の内訳							
(単位：千円)							
サンワールドビル							
不動産等売却収入	1,430,000				-		
不動産等売却原価	1,262,213						
その他売却費用	42,351						
不動産等売却益		125,435					
※3. 特別利益に計上の補助金収入は、令和3年度住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業費補助金による収入です。							
※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。							
(単位：千円)							
信託建物		64,766			-		
信託工具、器具及び備品		262					
合計		65,029					

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日		当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	449,930口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） (2022年6月30日)		当期 (2022年12月31日)	
1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳		1. 繰延税金資産の発生の主な原因別内訳	
該当事項はありません。		(繰延税金資産) (単位：千円)	
		未払事業税損金不算入額	21
		繰延税金資産合計	21
		繰延税金資産の純額	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		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
法定実効税率		法定実効税率	31.46%
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	△31.45%
住民税均等割		住民税均等割	0.02%
その他		その他	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日		当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	
該当事項はありません。		該当事項はありません。	

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金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

2022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	16,100,000	16,098,070	△1,929
(2) 投資法人債	6,500,000	6,392,000	△108,000
(3) 長期借入金	110,020,000	108,918,565	△1,101,434
負債合計	132,620,000	131,408,635	△1,211,364
(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	120,970,000	107,870,000	(※)	—
	合 計		120,970,000	107,870,000	—	

※ 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るため、その時価は、(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。

（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 2019年7月4日）第27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す。

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82,973千円です。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	1,000,000	—	—	5,500,000
長期借入金	16,100,000	17,650,000	17,900,000	19,100,000	16,700,000	38,670,000
合計	16,100,000	17,650,000	18,900,000	19,100,000	16,700,000	44,170,000

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金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

2022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	19,000,000	18,997,111	△2,888
(2) 投資法人債	6,500,000	6,298,000	△202,000
(3) 長期借入金	107,120,000	104,553,307	△2,566,692
負債合計	132,620,000	129,848,418	△2,771,581
(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
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	120,970,000	104,970,000	(※)	—
	合 計		120,970,000	104,970,000	—	

※ 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るため、その時価は、(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。

（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82,973千円です。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	-	-	1,000,000	-	-	5,500,000
長期借入金	19,000,000	17,600,000	17,550,000	19,400,000	18,000,000	34,570,000
合計	19,000,000	17,600,000	18,550,000	19,400,000	18,000,000	40,070,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
258,363,178	△ 2,057,313	256,305,864	315,735,000

（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）賃貸等不動産の当期中増減額のうち、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「サンワールドビル」（1,262,213千円）の譲渡によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年6月期（第20期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
256,305,864	△ 474,211	255,831,652	319,449,000

（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）賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年12月期（第21期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022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。	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」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「水道光熱費収入」です。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日新都市開発株式会社	不動産業	—	不動産売買媒介手数料	27,300	—	—
	双日ライフワン株式会社	不動産管理業	—	賃料収入	516	前受金	309
				共益費	60		
				駐車場収入	3,449		
				その他賃貸収入	1,163	信託預り敷金 保証金	1,723
				—	—		
				管理業務費	302,078	前払費用	6
				修繕工事（注1）	60,896	営業未払金	81,966
				その他賃貸 事業費用	34,094		
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	20,850	—	—
				一般事務委託 手数料	42,212	未払費用	20,963

（注1）修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
（注2）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
（注3）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	双日ライフワン株式会社 （注1）	不動産管理業	—	賃料収入	430	—	—
				共益費	50		
				その他賃貸収入	969		
				管理業務費	252,795		
				修繕工事（注3）	74,500		
				その他賃貸 事業費用	28,992		
利害関係人等	株式会社新生銀行 （注2）	銀行業	—	—	—	1年内返済予定 の長期借入金	850,000
				—	—	長期借入金	5,600,000
				支払利息	7,869	未払費用	6,876
				融資関連費用	1,789	前払費用	19,816
						長期前払費用	60,026
利害関係人等	新生信託銀行株式会社 （注2）	銀行業	—	信託報酬	58	営業未払金	192
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社	銀行業	—	信託報酬	20,850	—	—
				一般事務委託 手数料	42,775	未払費用	21,044

（注1）2022年11月30日付にて関連当事者に該当しなくなったため、2022年11月30日までの取引金額を記載しています。
（注2）2022年11月30日付にて関連当事者に該当することとなったため、2022年12月1日以降の取引金額を記載しています。
（注3）修繕工事には修繕費の他に資本的支出の額も含んでいます。
（注4）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。
（注5）取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月 30日		当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日	
1口当たり純資産額	290,249円	1口当たり純資産額	289,812円
1口当たり当期純利益	8,825円	1口当たり当期純利益	8,387円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		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。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注1) 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月 30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年 12月 31日
当期純利益（千円）	3,970,873	3,773,797
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）	3,970,873	3,773,797
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〕

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2022 年 1 月 1 日 至 2022 年 6 月 30 日	当期 自 2022 年 7 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,076,557,713	3,879,722,598
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,970,632,250 (8,825)	3,773,562,910 (8,387)
III 次期繰越利益	105,925,463	106,159,688
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3,970,632,250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3,773,562,910円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2023年2月15日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

田澤治郎

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

引敷林 嗣伸

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の2022年7月1日から2022年12月31日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	当期 自 2022年 7月 1日 至 2022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	3,971,478	3,774,829
減価償却費	1,006,357	1,005,405
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
固定資産売却損	391	1,586
固定資産圧縮損	65,029	-
受取利息	△77	△79
支払利息	374,142	394,289
営業未収入金の増減額（△は増加）	3,309	△35,512
前払費用の増減額（△は増加）	△5,555	16,018
長期前払費用の増減額（△は増加）	140,039	45,232
未払消費税等の増減額（△は減少）	△21,561	△22,044
営業未払金の増減額（△は減少）	△69,926	54,844
未払費用の増減額（△は減少）	6,236	△5,976
前受金の増減額（△は減少）	2,075	11,232
信託有形固定資産の売却による減少額	1,262,213	-
その他	△11,143	3,088
小計	6,726,720	5,246,623
利息の受取額	77	79
利息の支払額	△371,613	△382,261
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△54,356	△655
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,300,827	4,863,787
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	△4,965	△2,280
信託有形固定資産の取得による支出	△619,913	△326,125
預り敷金及び保証金の受入による収入	15,869	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△20,508	△8,301
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	431,226	511,093
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△348,558	△293,880
投資有価証券の取得による支出	△32,356	-
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	△580,449	△120,739
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	3,320,000	7,000,000
長期借入金の返済による支出	△3,320,000	△7,000,000
分配金の支払額	△5,238,598	△3,963,313
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,238,598	△3,963,313
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	481,779	779,734
現金及び現金同等物の期首残高	16,059,643	16,541,423
現金及び現金同等物の期末残高	16,541,423	17,321,157

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期		当期	
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	
※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		※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	
(2022年6月30日現在)		(2022年12月31日現在)	
(単位：千円)		(単位：千円)	
現金及び預金		現金及び預金	
10,469,331		11,179,214	
信託現金及び信託預金		信託現金及び信託預金	
6,072,091		6,141,943	
現金及び現金同等物		現金及び現金同等物	
16,541,423		17,321,157	

ポートフォリオ一覧

	地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
オフィス	都心6区	A-1	FORECAST西新宿	東京都新宿区	2009年 2月	2,260	3,350	0.9
	都心6区	A-2	日本橋プラヤビル	東京都中央区	2009年 2月	2,130	2,600	0.8
	都心6区	A-3	FORECAST四谷	東京都新宿区	2009年 1月	1,430	2,100	0.6
	都心6区	A-4	FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	2008年 9月	6,500	8,640	2.6
	都心6区	A-5	FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	2009年 8月	4,800	6,860	1.9
	都心6区	A-6	FORECAST三田	東京都港区	2009年 9月	1,800	2,540	0.7
	都心6区	A-7	FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	1980年11月	13,990	18,800	5.5
	都心6区	A-8	FORECAST桜橋	東京都中央区	1985年 4月	5,760	7,060	2.3
	都心6区	A-9	グリーンオーク茅場町	東京都中央区	1990年 3月	2,860	3,700	1.1
	都心6区	A-10	グリーンオーク九段	東京都千代田区	1987年12月	2,780	3,760	1.1
	都心6区	A-11	グリーンオーク高輪台	東京都港区	2010年 1月	2,260	2,980	0.9
	都心6区	A-14	セントラル代官山	東京都渋谷区	1991年 8月	3,510	3,900	1.4
	都心6区	A-16	広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	1987年 5月	2,827	3,610	1.1
	都心6区	A-17	芝公園三丁目ビル	東京都港区	1981年 6月	7,396	10,100	2.9
	都心6区	A-19	九段北325ビル	東京都千代田区	1987年 8月	1,850	2,400	0.7
	都心6区	A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	1991年 2月	2,810	3,590	1.1
	都心6区	A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	1991年 1月	2,640	3,240	1.0
	都心6区	A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区	1991年11月	2,100	2,800	0.8
	都心6区	A-24	ビジョンビル	東京都中央区	1989年 8月	2,837	3,160	1.1
	都心6区	A-25	FORECAST人形町	東京都中央区	1990年11月	2,070	2,290	0.8
	都心6区	A-26	FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	1984年 2月	1,650	2,180	0.6
	都心6区	A-27	FORECAST新常盤橋	東京都中央区	1991年 8月	2,030	2,440	0.8
	都心6区	A-28	西新宿三晃ビル	東京都新宿区	1987年 9月	2,207	2,820	0.9
	都心6区	A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	1992年 6月	1,249	1,640	0.5
	都心6区	A-30	FORECAST品川	東京都品川区	1989年 2月	2,300	2,380	0.9
	都心6区	A-31	西五反田8丁目ビル	東京都品川区	1993年12月	2,210	2,750	0.9
	都心6区	A-32	藤和東五反田ビル	東京都品川区	1985年 9月	2,033	2,570	0.8
	三大都市圏	A-33	FORECAST高田馬場	東京都豊島区	1986年 1月	5,550	6,730	2.2
	三大都市圏	A-38	ANTEX24ビル	東京都台東区	1988年 2月	1,691	2,040	0.7
	三大都市圏	A-39	イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	1988年 3月	1,550	2,140	0.6
	三大都市圏	A-41	I・S南森町ビル	大阪府大阪市	1993年 8月	2,258	2,950	0.9
	都心6区	A-44	MK麴町ビル	東京都千代田区	1997年 3月	1,781	2,110	0.7
	都心6区	A-45	虎ノ門桜ビル	東京都港区	1983年 7月	4,120	4,800	1.6
	都心6区	A-46	ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区	1986年12月	2,000	2,630	0.8
	都心6区	A-47	神田オーシャンビル	東京都千代田区	1990年 1月	1,440	1,930	0.6
	都心6区	A-48	Shinto GINZA EAST	東京都中央区	1990年 9月	1,352	1,470	0.5
	都心6区	A-49	FORECAST茅場町	東京都中央区	1990年 1月	3,000	3,420	1.2
	都心6区	A-50	FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1986年 7月	4,775	5,250	1.9
	都心6区	A-51	FORECAST五反田WEST	東京都品川区	1989年 9月	6,520	8,330	2.6
	三大都市圏	A-52	大宮センタービル	埼玉県さいたま市	1993年 3月	15,585	23,600	6.1
	三大都市圏	A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	1994年 3月	2,850	3,680	1.1
	三大都市圏	A-54	NORE伏見	愛知県名古屋市中区	2006年11月	2,840	4,450	1.1
	三大都市圏	A-55	NORE名駅	愛知県名古屋市中区	2007年 1月	2,520	4,170	1.0
	都心6区	A-56	ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区	1987年 8月	6,705	8,290	2.6
	三大都市圏	A-57	三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	1993年11月	1,390	1,590	0.5
	都心6区	A-58	藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	1992年 8月	960	1,070	0.4
	都心6区	A-59	友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区	2001年 2月	1,152	1,360	0.5
	都心6区	A-60	広尾ONビル	東京都渋谷区	1995年 3月	2,392	2,880	0.9
	都心6区	A-61	TK五反田ビル	東京都品川区	1989年 6月	4,130	4,480	1.6
	都心6区	A-62	五反田さくらビル	東京都品川区	1993年11月	1,460	1,720	0.6
	三大都市圏	A-64	アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	1993年 6月	1,453	1,820	0.6
	三大都市圏	A-65	ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市中区	1991年12月	1,167	1,290	0.5
	都心6区	A-66	天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区	2018年11月	1,800	1,920	0.7
	三大都市圏	A-67	FORECAST亀戸	東京都江東区	2010年 9月	2,580	2,920	1.0

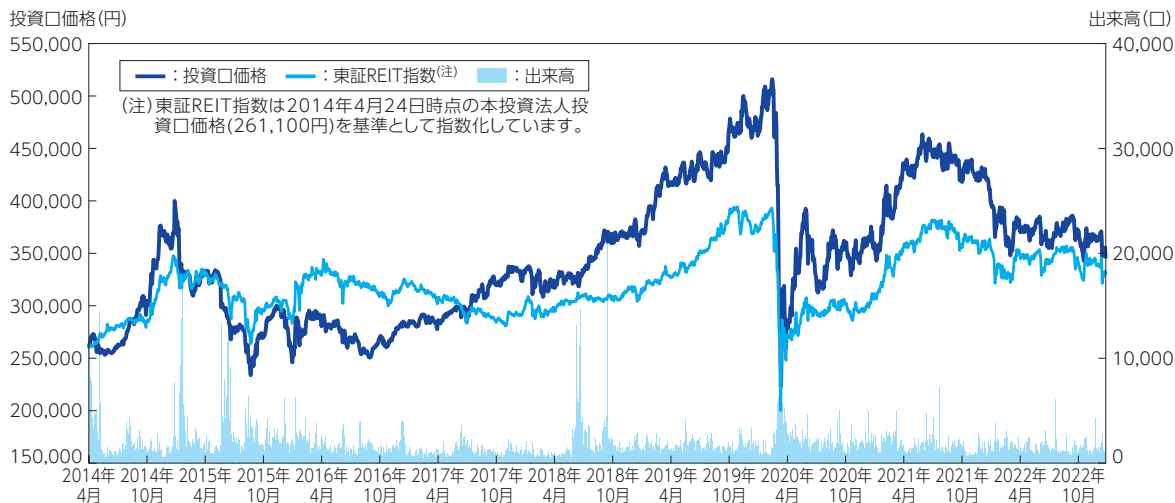
	地域	物件番号	物件名称	所在地	建築時期	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)
オフィス	都心6区	A-68	NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	1993年 3月	1,311	1,410	0.5
	都心6区	A-69	リードシー目黒不動産	東京都品川区	1996年10月	1,220	1,310	0.5
	三大都市圏	A-70	ザ・スクエア	愛知県名古屋	2003年 6月	1,080	1,160	0.4
	都心6区	A-71	築地フロント	東京都中央区	1991年 8月	825	1,030	0.3
	都心6区	A-72	八丁堀リバーゲート	東京都中央区	1989年 8月	835	1,040	0.3
	都心6区	A-73	天翔新橋5丁目ビル	東京都港区	2018年 9月	1,200	1,280	0.5
	都心6区	A-74	リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	1988年 4月	1,195	1,260	0.5
	都心6区	A-75	リードシー御殿山ビル	東京都品川区	1989年 1月	1,040	1,070	0.4
住宅	都心6区	B-1	タワーコート北品川	東京都品川区	2009年 2月	11,880	18,100	4.7
	政令指定都市等	B-2	スカイビルズN11	北海道札幌市	2001年 3月	1,570	2,040	0.6
	三大都市圏	B-4	マイアトリア栄	愛知県名古屋	2007年 3月	1,110	1,420	0.4
	三大都市圏	B-5	マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋	2006年 9月	785	1,060	0.3
	三大都市圏	B-6	シーム・ドエル筒井	愛知県名古屋	2007年 2月	695	858	0.3
	政令指定都市等	B-7	シエル薬院	福岡県福岡市	2005年 3月	640	829	0.3
	都心6区	B-8	神田リープレックス・リズ	東京都千代田区	2006年 1月	1,813	2,400	0.7
	三大都市圏	B-9	スプラディッド難波	大阪府大阪市	2015年 1月	3,502	4,060	1.4
	都心6区	B-10	レジデンス広尾	東京都港区	2004年 2月	2,590	2,950	1.0
	都心6区	B-11	レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区	2002年 3月	1,300	1,830	0.5
	都心6区	B-12	Primegate飯田橋	東京都新宿区	1994年 3月	5,200	6,480	2.0
	都心6区	B-13	レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	2000年 3月	1,230	1,320	0.5
	三大都市圏	B-14	メルヴィ洗足	東京都大田区	2002年 9月	740	777	0.3
	三大都市圏	B-15	フィールドアベニュー	東京都大田区	2000年 8月	3,110	3,570	1.2
	三大都市圏	B-16	ドミール北赤羽	東京都北区	2001年 3月	785	905	0.3
	三大都市圏	B-17	ドミー北赤羽	東京都北区	1997年 3月	986	1,140	0.4
	三大都市圏	B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	2015年 2月	2,428	2,780	1.0
	三大都市圏	B-19	ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	2002年 3月	1,608	1,820	0.6
	三大都市圏	B-20	シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市	2004年 4月	905	960	0.4
	三大都市圏	B-21	ピアチュール文の里	大阪府大阪市	1999年 2月	571	617	0.2
	都心6区	B-22	ヴァルトパーク南大井	東京都品川区	2005年 2月	715	736	0.3
	三大都市圏	B-23	ラピュタ九条	大阪府大阪市	1998年 3月	1,480	1,560	0.6
	三大都市圏	B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	大阪府東大阪市	1999年 3月	1,180	1,230	0.5
	三大都市圏	B-25	ラルテ中津	大阪府大阪市	2006年 5月	565	600	0.2
	三大都市圏	B-26	シティビルズ安堂寺	大阪府大阪市	2008年 3月	1,750	1,830	0.7
	三大都市圏	B-27	エルミタージュ新栄	愛知県名古屋	2008年 4月	1,150	1,260	0.5
	三大都市圏	B-28	サン・名駅南ビル	愛知県名古屋	2014年 1月	950	1,060	0.4
	政令指定都市等	B-29	天神東レジデンス	福岡県福岡市	2005年 8月	913	957	0.4
	三大都市圏	B-30	DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	1998年 7月	1,320	1,410	0.5
	三大都市圏	B-31	セレニテ新大阪	大阪府大阪市	2007年 3月	1,148	1,170	0.5
	三大都市圏	B-32	マリオン城西	愛知県名古屋	2007年 1月	729	718	0.3
	三大都市圏	B-33	レジデンス錦糸町	東京都墨田区	2006年10月	700	745	0.3
	三大都市圏	B-34	マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	2004年 2月	709	748	0.3
	三大都市圏	B-35	リエス鶴舞	愛知県名古屋	2006年 3月	1,082	1,230	0.4
	政令指定都市等	B-36	小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市	2004年 1月	670	698	0.3
	三大都市圏	B-37	ペレーサ金山	愛知県名古屋	2006年 9月	702	772	0.3
	都心6区	B-38	シルフィード東品川	東京都品川区	2003年 6月	961	1,040	0.4
	三大都市圏	B-39	ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2018年 3月	1,100	1,260	0.4
	三大都市圏	B-40	エバースクエア同心	大阪府大阪市	2001年10月	609	616	0.2
	三大都市圏	B-41	是空弁天	大阪府大阪市	2006年 4月	506	526	0.2
	三大都市圏	B-42	キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2002年 2月	1,359	1,370	0.5
	三大都市圏	B-43	インベリアル鳳	大阪府堺市	2007年10月	845	867	0.3
施 設 業	都心6区	C-1	小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区	2008年10月	3,350	3,410	1.3
	三大都市圏	C-3	BECOME SAKAE	愛知県名古屋	2005年 8月	4,770	4,860	1.9
合計106物件					—	254,735	319,449	100.0

(注) 投資比率は、取得価格の合計に対する、各資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

投資口・投資主の状況

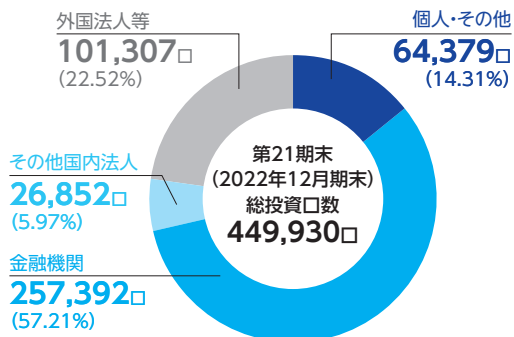
投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された2014年4月24日から2022年12月31日(第21期末)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下のとおりです。

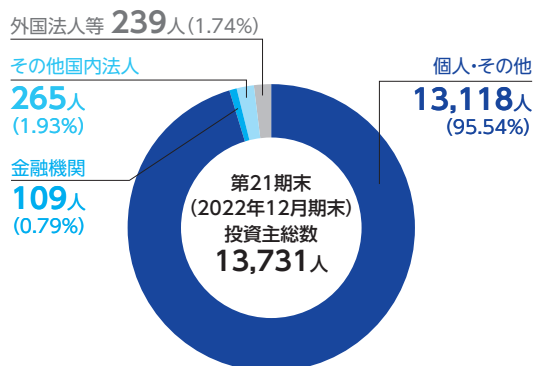


所有者別投資口数・投資主数内訳

《所有者別投資口数》



《投資主数内訳》



投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期日	毎年6月末日／12月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード 3296)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711 (フリーダイヤル) 郵送先：〒137-8081 新東京郵便局私書箱29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

▶住所などの変更手続きについて

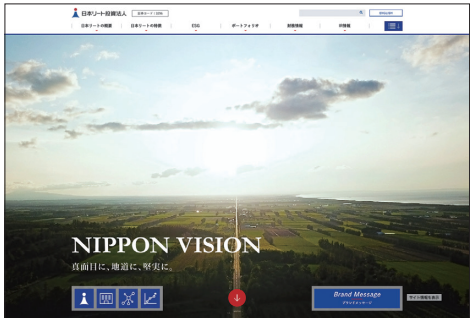
住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

▶分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取り下さい（連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照下さい）。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡下さい。なお、分配金は、本投資法人規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。

▶分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しております「投資主分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。なお、投資主分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「投資主分配金計算書」を同封させていただいております。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社へご確認下さい。



ホームページのご案内

<https://www.nippon-reit.com/>

本投資法人の特徴や現況をホームページにてご紹介しておりますので、是非ご活用ください。







「NIPPON VISION」とは

堅実な日本人気質を大切にしながら、
新しい未来を創造していく独自の視点

第21期資産運用報告会開催見送りのお知らせ

資産運用報告会につきまして、新型コロナウイルス感染拡大の影響を鑑み、現在開催を見送らせていただいております。何卒ご理解賜りますようお願い申し上げます。なお、決算説明動画と資料を本投資法人ホームページに掲載しておりますので、右記QRコードよりアクセスして是非ご覧ください。

