

2023年6月期 決算短信（REIT）

2023年8月17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) 杉田 俊夫
 資産運用会社名 SBIリートアドバイザーズ株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩佐 泰志
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画本部業務企画部長 (氏名) 石井 崇弘
 (TEL) (03)5501-0080(代表)

有価証券報告書提出予定日 2023年9月28日 分配金支払開始予定日 2023年9月21日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2023年6月期の運用、資産の状況 (2023年1月1日～2023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	%
2023年 6月期	8,865	3.7	4,440	△0.0	3,772	△0.1	3,771	△0.1
2022年12月期	8,547	0.2	4,442	△3.4	3,774	△4.9	3,773	△5.0

	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
2023年 6月期	円 8,381	% 2.9	% 1.4	% 42.6
2022年12月期	円 8,387	% 2.9	% 1.4	% 44.2

(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
2023年 6月期	円 8,381	百万円 3,770	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.9
2022年12月期	円 8,387	百万円 3,773	円 -	百万円 -	% 100.0	% 2.9

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2023年 6月期	百万円 275,414	百万円 130,392	% 47.3	円 289,807
2022年12月期	百万円 275,138	百万円 130,395	% 47.4	円 289,812

(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
2023年 6月期	百万円 8,101	百万円 △1,503	百万円 △3,769	百万円 20,150
2022年12月期	百万円 4,863	百万円 △120	百万円 △3,963	百万円 17,321

2. 2023年12月期の運用状況の予想（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年12月期	8,579	△3.2	4,403	△0.8	3,674	△2.6	3,674	△2.6	8,166	-
2024年6月期	8,621	0.5	4,533	2.9	3,798	3.3	3,797	3.4	8,440	-

(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)
 (2023年12月期) 8,166円 (2024年6月期) 8,440円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数 (自己投資口を含む)
- ② 期末自己投資口数

2023年6月期	449,930 口	2022年12月期	449,930 口
2023年6月期	0 口	2022年12月期	0 口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024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	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	53

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2023年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は449,930口となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期（2023年6月期）の日本経済については、1月～3月（2023年第一四半期）の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質0.7%（年率2.7%）と緩やかながら2四半期連続でプラス成長となりました。足元も、海外経済の回復ペースが鈍化している中でも、輸出は底堅い動きとなっており、鉱工業生産は持ち直しの動きが見られます。企業収益は全体として高水準で推移しております。日銀短観（6月）及び法人企業景気予測調査（4-6月期）によると、業況判断も持ち直しの動きが見られ、2023年度設備投資計画は増加が見込まれております。個人消費も、雇用・所得環境が全体として緩やかに改善する中、物価上昇の影響を受けつつも緩やかに増加しています。

2023年後半も緩やかな成長が継続すると予想されますが、世界的な金融引き締めに伴う影響、物価上昇等による下振れリスクに留意が必要です。また、ウクライナ情勢の激化や金融資本市場の変動の影響にも注視する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2023年6月末時点の平均空室率は6.48%であり、前年同月比0.09%上昇しました。また、同地区の2023年6月末時点の坪当たり平均賃料は19,838円と前年同月比2.15%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、首都圏を中心に稼働率、賃料水準とも概ね安定した状況が続いておりますが、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、人口動態、賃貸住宅の供給状況などにより影響を受けやすいことから、都市圏ごとに賃貸住宅の需給環境について注視していく必要があります。

商業施設の賃貸市場の需要に影響を与える小売業の状況については、経済活動の正常化が進む中、経済産業省公表の2023年5月の商業動態統計によると、小売業販売額総計は前年同月比5.7%の増加となりました。その内、医薬品・化粧品（同10.8%）、自動車（同19.1%）、飲食品（同6.6%）、その他小売（同7.2%）が堅調であるのに対し、機械器具（同△5.6%）は減少傾向にあり、織物・衣服（同△3.7%）、燃料（同△1.8%）もこのところ軟調に推移しています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末(2022年12月31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(2023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
譲渡	A-38	ANTEX24ビル	2,070	2023年3月30日
取得	B-44	メゾン西馬込	791	2023年3月30日
譲渡	B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,050	2023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又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス(注1)61物件(取得価格合計180,330百万円)、住宅(注2)42物件(取得価格合計64,203百万円)、商業施設(注3)2物件(取得価格合計8,120百万円)の合計105物件(取得価格合計252,654百万円)及び匿名組合出資持分2件(出資額合計80百万円、出資先運用資産数合計9物件)となっており、本投資法人が保有する合計105物件の総賃貸面積は302,664.97㎡、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。

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2023年2月20日に返済期限の到来した借入金500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で500百万円の借入れを行いました。また、2023年4月20日に返済期限の到来した借入金8,600百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,600百万円の借入れを行いました。

その結果、2023年6月30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。

(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+	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8,865百万円、営業利益4,440百万円、経常利益3,772百万円、当期純利益3,771百万円となりました。

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3,770,863,330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8,381円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線でマーケット環境に応じた機動的かつタイムリーな投資を行い、投資主価値の最大化を図るため、以下の施策に取り組む方針です。

B 外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた3つの投資対象（オフィス・住宅・商業施設）」、特に需給バランスと分散に着眼した都心中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

また、本投資法人は、本資産運用会社独自の物件取得ネットワークを基盤とし、メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズ、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズの子会社である株式会社SBI証券に依頼の上、SBIグループによるウエアハウジングを通じた物件の一次的保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一次的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

C 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、個別物件の管理運営のために最適なプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、適切なプロセスで選定した業者をそれぞれPM業務及びビル・マネジメント業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を行うことで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

さらに、オフィスのリーシング計画については、サブスポンサーのクッシュマンから提供される各種データを参考に、新規募集賃料及び既存テナントの更改賃料を設定し、また新規テナント候補への営業方針を定めることで機動的なリーシング活動を行っていきます。

D 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した財務基盤を構築するため、分散され、バランスのとれた資金調達を行うことを財務戦略の基本方針としています。

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは48.2%であり、45%から55%間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

③ 決算後に生じた重要な事実

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
ミュージズ両国Ⅱ	東京都墨田区	2023年 7月14日	630	合同会社NRTグロース17
南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市		805	
南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市		770	
南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市		250	
ブラウランド堀田	愛知県名古屋市		1,375	
Nasic望が丘	愛知県名古屋市		695	
合計			4,525	—

(注) 「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の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

④ 運用状況の見通し

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024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「2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024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。

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）

営業収益	8,579百万円
営業利益	4,403百万円
経常利益	3,674百万円
当期純利益	3,674百万円
1口当たり分配金	8,166円
1口当たり利益超過分配金	0円

2024年6月期（2024年1月1日～2024年6月30日）

営業収益	8,621百万円
営業利益	4,533百万円
経常利益	3,798百万円
当期純利益	3,797百万円
1口当たり分配金	8,440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。

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）及び2024年6月期（2024年1月1日～2024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	<ul style="list-style-type: none"> ・2023年12月期（第23期）（2023年7月1日～2023年12月31日）（184日） ・2024年6月期（第24期）（2024年1月1日～2024年6月30日）（182日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計111物件）から、変更がないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2023年12月期は8,577百万円、2024年6月期は8,620百万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。 ・受取配当金については、2023年12月期は2百万円、2024年6月期は1百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2023年12月期は2,294百万円、2024年6月期は2,218百万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、2023年12月期は1,009百万円、2024年6月期は992百万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、2023年12月期は614百万円、2024年6月期は632百万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、2023年3月及び7月に取得した合計7物件に関する2023年度の固定資産税及び都市計画税は2023年12月期においては費用計上されません。なお、当該7物件について取得原価に算入した、又は算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2023年12月期相当分として9百万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、2023年12月期は639百万円を、2024年6月期は646百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入されるため、上記金額には含めていません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2023年12月期に728百万円、2024年6月期に735百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・当期末現在において、本投資法人の有利子負債残高は132,620百万円となっています。 ・2024年6月期末までに返済期限が到来する借入金（17,650百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2023年12月期末時点及び2024年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、48.2%程度、48.1%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100

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

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2023年3月29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 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,179,214	14,095,856
信託現金及び信託預金	6,141,943	6,054,170
営業未収入金	122,283	107,830
前払費用	463,531	476,632
その他	10,549	11,667
流動資産合計	17,917,521	20,746,157
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 273,355	※1 286,915
減価償却累計額	△34,333	△38,821
建物(純額)	239,021	248,093
工具、器具及び備品	184	184
減価償却累計額	△12	△21
工具、器具及び備品(純額)	171	162
信託建物	※1 62,227,779	※1 62,188,797
減価償却累計額	△13,168,131	△13,962,298
信託建物(純額)	49,059,647	48,226,498
信託構築物	230,133	234,024
減価償却累計額	△84,317	△90,414
信託構築物(純額)	145,815	143,609
信託機械及び装置	518,575	504,124
減価償却累計額	△193,333	△208,249
信託機械及び装置(純額)	325,242	295,874
信託工具、器具及び備品	※1 329,740	※1 336,331
減価償却累計額	△146,498	△164,543
信託工具、器具及び備品(純額)	183,242	171,787
信託土地	※2 188,518,790	※2 186,153,895
信託建設仮勘定	-	1,315
有形固定資産合計	238,471,932	235,241,237
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,099,139	16,792,459
その他	3,788	3,594
無形固定資産合計	17,359,720	18,052,847
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	10,137
長期前払費用	1,243,411	1,231,408
繰延税金資産	21	27
その他	8,167	8,668
投資その他の資産合計	1,344,771	1,333,216
固定資産合計	257,176,424	254,627,301

(単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	44,294	40,584
繰延資産合計	44,294	40,584
資産合計	275,138,240	275,414,043
負債の部		
流動負債		
営業未払金	907,771	1,160,600
1年内返済予定の長期借入金	19,000,000	17,650,000
未払費用	299,322	316,821
未払法人税等	378	357
未払消費税等	79,125	239,800
前受金	1,459,320	1,466,309
その他	212,826	143,618
流動負債合計	21,958,745	20,977,507
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	107,120,000	108,470,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	9,100,062	9,010,034
その他	1,186	678
固定負債合計	122,784,171	124,043,634
負債合計	144,742,916	145,021,142
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,879,722	3,877,299
剰余金合計	3,879,722	3,877,299
投資主資本合計	130,395,324	130,392,900
純資産合計	※3 130,395,324	※3 130,392,900
負債純資産合計	275,138,240	275,414,043

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	当期 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,809,688	※1 7,884,841
その他貸貸事業収入	※1 734,953	※1 725,486
不動産等売却益	-	※2 251,132
受取配当金	3,247	3,983
営業収益合計	8,547,889	8,865,444
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,263,191	※1 3,313,612
不動産等売却損	-	※2 238,026
資産運用報酬	638,865	635,575
資産保管手数料	10,532	10,368
一般事務委託手数料	42,779	42,391
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	14,800	14,900
その他営業費用	132,646	167,583
営業費用合計	4,105,215	4,424,858
営業利益	4,442,674	4,440,586
営業外収益		
受取利息	79	81
未払分配金戻入	7,247	6,532
還付加算金	5	12
営業外収益合計	7,333	6,626
営業外費用		
支払利息	370,204	377,246
投資法人債利息	24,085	23,841
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
融資関連費用	277,129	270,050
その他	48	48
営業外費用合計	675,177	674,896
経常利益	3,774,829	3,772,316
税引前当期純利益	3,774,829	3,772,316
法人税、住民税及び事業税	1,054	1,183
法人税等調整額	△21	△6
法人税等合計	1,032	1,177
当期純利益	3,773,797	3,771,139
前期繰越利益	105,925	106,159
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,879,722	3,877,299

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

(単位：千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,879,722,598	3,877,299,121
II 分配金の額	3,773,562,910	3,770,863,330
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,387)	(8,381)
III 次期繰越利益	106,159,688	106,435,791

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,773,562,910円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,770,863,330円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日)	当期 (自 2023年 1月 1日 至 2023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	3,774,829	3,772,316
減価償却費	1,005,405	1,007,847
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
固定資産除却損	1,586	7,075
受取利息	△79	△81
支払利息	394,289	401,088
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△35,512	14,453
前払費用の増減額 (△は増加)	16,018	△13,100
長期前払費用の増減額 (△は増加)	45,232	12,002
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△22,044	160,675
営業未払金の増減額 (△は減少)	54,844	122,607
未払費用の増減額 (△は減少)	△5,976	4,622
前受金の増減額 (△は減少)	11,232	6,988
信託有形固定資産の売却による減少額	-	2,988,584
その他	3,088	1,713
小計	5,246,623	8,490,505
利息の受取額	79	81
利息の支払額	△382,261	△388,212
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△655	△1,204
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,863,787	8,101,169
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	△2,280	△230
信託有形固定資産の取得による支出	△326,125	△641,425
信託無形固定資産の取得による支出	-	△693,320
預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,301	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	511,093	396,345
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△293,880	△563,433
敷金及び保証金の回収による収入	-	60
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	△120,739	△1,503,248
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	7,000,000	9,100,000
長期借入金の返済による支出	△7,000,000	△9,100,000
分配金の支払額	△3,963,313	△3,769,051
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,963,313	△3,769,051
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	779,734	2,828,869
現金及び現金同等物の期首残高	16,541,423	17,321,157
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,321,157	※1 20,150,026

6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。</p>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
建物	3,469	3,469
信託建物	304,567	287,484
信託工具、器具及び備品	262	262
合計	308,299	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 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
信託土地	416,596	416,596

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
	50,000	50,000

4. コミットメントライン契約

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

	前期 (2022年12月31日)	当期 (2023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	-	-
差引額	3,000,000	3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2022年 7月 1日	至 2022年12月31日	自 2023年 1月 1日	至 2023年 6月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,674,169		6,772,861	
共益費	905,634		884,625	
駐車場収入	229,884	7,809,688	227,354	7,884,841
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	570,398		559,524	
その他賃貸収入	164,555	734,953	165,961	725,486
不動産賃貸事業収益合計		8,544,642		8,610,328
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	514,010		510,332	
水道光熱費	582,077		551,457	
損害保険料	8,393		8,274	
修繕費	205,269		279,928	
租税公課	600,273		621,340	
減価償却費	1,005,405		1,007,847	
固定資産除却損	1,586		7,075	
信託報酬	35,550		35,771	
その他賃貸事業費用	310,624		291,583	
不動産賃貸事業費用合計		3,263,191		3,313,612
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,281,450		5,296,715

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

(単位：千円)

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

〔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	2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自	2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		449,930口		449,930口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)

	前期		当期	
	自	2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自	2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
現金及び預金		11,179,214		14,095,856
信託現金及び信託預金		6,141,943		6,054,170
現金及び現金同等物		17,321,157		20,150,026

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	(2022年12月31日)		(2023年6月30日)	
1年内		695,755		786,451
1年超		1,792,921		1,603,081
合計		2,488,677		2,389,533

〔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

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	—	—	—

2023年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 匿名組合出資持分

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

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

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2022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	-	-	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

借入金及び投資法人債の決算日(2023年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	-	1,000,000	-	-	1,000,000	4,500,000
長期借入金	17,650,000	17,900,000	19,100,000	20,450,000	16,750,000	34,270,000
合計	17,650,000	18,900,000	19,100,000	20,450,000	17,750,000	38,770,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2022年12月31日)

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

当期(2023年6月30日)

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

〔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(2022年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2023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(2022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	120,970,000	104,970,000	(注)	—
	合計		120,970,000	104,970,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2023年6月30日)

(単位:千円)

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

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(1) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(3) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期(2022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(2023年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔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 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	21	27
繰延税金資産合計	21	27
繰延税金資産の純額	21	27

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 (2022年12月31日)	当期 (2023年6月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.45%	△31.45%
住民税均等割	0.02%	0.02%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.03%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2022年7月1日 至 2022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 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔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 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年7月1日 至 2022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	杉田俊夫	—	—	本投資法人執行役員兼SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	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)	638,865	未払費用	169,228

(注1) 杉田俊夫が第三者（SBIリートアドバイザーズ株式会社）の代表取締役社長として行った取引であり、資産運用委託報酬は、本投資法人の規約に定められた取引条件によっています。

(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 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

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

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

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

(注3) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	256,305,864	255,831,652
期中増減額	△474,211	△2,538,883
期末残高	255,831,652	253,292,769
期末時価	319,449,000	316,751,000

(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、主な減少額は減価償却によるものです。

(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「メゾン西馬込」（791,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「ANTEX24ビル」等2物件（合計2,988,584千円）の譲渡によるものです。

(注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 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」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。

当期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

[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 2022年7月1日 至 2022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 2023年1月1日 至 2023年6月30日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
1口当たり純資産額	289,812円	289,807円
1口当たり当期純利益	8,387円	8,381円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
当期純利益 (千円)	3,773,797	3,771,139
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)	3,773,797	3,771,139
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〕

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
ミュージックⅡ	東京都墨田区	2023年 7月14日	630	合同会社NRTグロース17
南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市		805	
南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市		770	
南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市		250	
ブラウランド堀田	愛知県名古屋市		1,375	
Nasic望が丘	愛知県名古屋市		695	
合計			4,525	—

(注) 「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の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(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。

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 (2022年12月31日)		当期 (2023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)	1,495	0.5	1,505	0.5
		不動産 計	1,495	0.5	1,505	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区 (注3)	140,441	51.0	140,341	51.0
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	42,490	15.4	40,703	14.8
		小計	182,932	66.5	181,044	65.7
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	59,495	21.6	58,878	21.4
		政令指定都市等 (注5)	3,860	1.4	3,837	1.4
		小計	63,355	23.0	62,716	22.8
	商業施設	—	8,046	2.9	8,026	2.9
		信託不動産 計	254,335	92.4	251,787	91.4
投資有価証券 (注6)			82	0.0	82	0.0
預金・その他の資産			19,223	7.0	22,038	8.0
資産総額計			275,138	100.0	275,414	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。なお、合同会社NRTグロース17は2023年7月14日付で保有する全運用資産を本投資法人に譲渡しました。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2023年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
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース17 劣後匿名組合出資持分	—	50	50	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース18 劣後匿名組合出資持分	—	32	32	0.0	(注5)
合計		—	82	82	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、「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」、「ブラウランド堀田」及び「Nasic望が丘」の各不動産信託受益権です。なお、保有する全運用資産は、2023年7月14日付で本投資法人に譲渡されています。

(注5) 運用資産は、「30山京ビル」、「セントレイクセレブ代官町」及び「ベルファース川原通」の各不動産信託受益権です。

(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	2,058
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,130	0.8	1,927
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.6	1,384
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.6	6,026
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.9	4,276
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,685
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	5.5	14,501
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	2.3	5,945
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	2,955
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	2,915
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	2,089
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	1.4	3,674
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	2,844
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	2.9	7,304
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	0.7	1,971
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	2,856
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	2,718
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	2,191
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.1	2,909
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,170
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.7	1,685
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	0.8	2,107
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.9	2,307
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	1,270
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	0.9	2,398
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	2,250
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	0.8	2,052
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.2	5,790
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	1,669
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.9	2,316
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,781	0.7	1,995
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.6	4,290
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.8	2,117
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	1,464
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,352	0.5	1,343
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.2	3,177
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.9	4,760
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.6	7,427

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	6.2	15,288
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	2,908
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.1	2,595
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	1.0	2,305
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,705	2.7	6,641
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	1,390	0.6	1,434
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	982
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,152	0.5	1,211
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	0.9	2,408
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.6	4,405
A-62	五反田さくらビル (注5)	オフィス	東京都品川区	1,460	0.6	1,505
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.6	1,482
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.5	1,176
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	1,837
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	1.0	2,593
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	1,393
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	1,234
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,141
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	844
A-72	八丁堀リバーゲート	オフィス	東京都中央区	835	0.3	841
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.5	1,203
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	1,224
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	1,058
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.7	10,401
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,552
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	931
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	677
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	695	0.3	633
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.3	594
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	1,813	0.7	1,727
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.4	3,092
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	1.0	2,594
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,409
B-12	Primegate 飯田橋 (注6)	住宅	東京都新宿区	5,200	2.1	5,228
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.5	1,236
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	740	0.3	748
B-15	フィールドアベニュー (注7)	住宅	東京都大田区	3,110	1.2	3,105
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	785	0.3	792
B-17	ドーミー北赤羽	住宅	東京都北区	986	0.4	986
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2,428	1.0	2,288

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	1,608	0.6	1,598
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	905	0.4	896
B-21	ピアチェーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	558
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	715	0.3	749
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1,480	0.6	1,642
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	565	0.2	600
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	1,750	0.7	1,832
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	1,150	0.5	1,205
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.4	964
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	913	0.4	966
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1,320	0.5	1,412
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.5	1,172
B-32	マリオン城西	住宅	愛知県名古屋市	729	0.3	745
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	700	0.3	719
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	709	0.3	733
B-35	リエス鶴舞(注8)	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,113
B-36	小松原山元マンション	住宅	鹿児島県鹿児島市	670	0.3	724
B-37	ベレーサ金山	住宅	愛知県名古屋市	702	0.3	743
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	985
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,114
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	629
B-41	是空弁天	住宅	大阪府大阪市	506	0.2	523
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	1,359	0.5	1,399
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	845	0.3	867
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	815
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	3,336
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,770	1.9	4,690
	合計			252,654	100.0	253,292

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

(注2) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注3) 「帳簿価額」は、当期末現在の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額)を記載しています。

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

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

(注6) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注7) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

(注8) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

b. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (百万円) (注5)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	15	163
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	非開示(注6)
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	103
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	7	365
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	285
A-6	FORECAST三田	1,786.81	1,786.81	100.0	5	114
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,875.01	100.0	18	1,149
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,176.19	94.1	4	359
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	184
A-10	グリーンオーク九段	2,595.04	2,595.04	100.0	6	198
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	10	150
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,899.30	100.0	7	161
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	152
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	436
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	8	123
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	195
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	165
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	181
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注6)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	114
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	8	107
A-27	FORECAST新常盤橋	1,822.33	1,822.33	100.0	9	110
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	153
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	71
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	117
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.72	2,636.88	87.9	7	135
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,413.99	82.1	6	110
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	340
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	134
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	170
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,596.20	90.6	10	90
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	2,769.36	90.8	10	186
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,719.75	1,719.75	100.0	7	111
A-47	神田オーシャンビル	1,484.53	1,484.53	100.0	23	96
A-48	Shinto GINZA EAST	1,214.32	907.88	74.8	6	54
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	15	177
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	7	249
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	11	479
A-52	大宮センタービル	14,524.63	14,524.63	100.0	30	1,058
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	26	217
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,890.74	100.0	9	218

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (百万円) (注5)
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	18	207
A-56	ホームマツホライズンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	397
A-57	三宮ファーストビル	3,633.16	3,633.16	100.0	24	115
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	6	67
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	74
A-60	広尾ONビル	2,248.59	1,970.51	87.6	4	117
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	8	198
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	93
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	136
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	82
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注7)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.51	3,091.51	100.0	7	173
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	9	62
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	921.32	100.0	5	63
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,442.42	94.9	17	59
A-71	築地フロント	687.97	605.33	88.0	7	42
A-72	八丁堀リバーゲート	760.31	760.31	100.0	8	44
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注7)
A-74	リードシー飯田橋ビル	827.74	827.74	100.0	8	48
A-75	リードシー御殿山ビル	1,086.11	1,086.11	100.0	4	50
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,658.76	98.5	274	810
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	69
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,530.00	85.0	51	42
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,509.73	97.7	41	43
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,135.11	97.9	40	106
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	5,910.35	95.1	239	220
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,983.15	100.0	54	123
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注7)
B-12	Primegate 飯田橋	6,044.17	5,895.59	97.5	67	277
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,155.16	92.7	34	57
B-14	メルヴィ洗足	834.72	803.99	96.3	27	36
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	3,035.41	98.1	56	138
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注7)
B-17	ドミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注7)
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,119.04	95.8	148	143
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,795.68	98.9	71	95
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,416.00	93.7	59	45
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,346.84	98.0	43	34
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	34
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	90

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	総賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナント 総数 (注4)	総賃料収入 (百万円) (注5)
B-25	ラルテ中津	916.86	848.72	92.6	26	28
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,580.98	93.7	65	86
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,236.11	84.7	46	63
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,622.27	92.9	65	50
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,810.40	94.8	73	51
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,234.31	96.8	29	68
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,802.00	97.2	66	62
B-32	マリオン城西	1,433.40	1,358.70	94.8	46	39
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	751.83	92.4	24	32
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	867.24	97.3	34	37
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,094.55	95.5	83	63
B-36	小松原山元マンション	2,671.99	2,542.64	95.2	95	52
B-37	ベレーサ金山	1,261.05	1,212.97	96.2	47	41
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,174.19	100.0	43	50
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	61
B-40	エバースクエア同心	910.07	865.57	95.1	39	31
B-41	是空弁天	1,093.21	1,027.53	94.0	32	30
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,804.02	100.0	57	71
B-43	インペリアル鳳	2,363.88	2,291.28	96.9	29	46
B-44	メゾン西馬込	928.71	906.19	97.6	38	42
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	148
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,615.66	100.0	11	236
	合計	308,340.29	302,664.97	98.2	2,870	15,587

(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。

(注2) 「総賃貸面積」は、当期末現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、当期末現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、当期末現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「テナント総数」は、当期末現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注5) 「総賃料収入」は、当期末現在における当該資産に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限ります。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注6) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注7) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

c. 期末算定価額の概要 (2023年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	3,310	3,360	3.60%	3,250	3.20%	3.80%	①
A-2	日本橋ブライヤビル	2,520	2,570	4.20%	2,470	4.00%	4.30%	①
A-3	FORECAST四谷	2,060	2,080	3.60%	2,040	3.40%	3.70%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,530	8,610	3.20%	8,440	3.00%	3.30%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	6,800	6,870	3.30%	6,720	3.10%	3.40%	①
A-6	FORECAST三田	2,530	2,550	3.50%	2,500	3.30%	3.60%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	18,400	18,600	3.30%	18,200	3.00%	3.50%	①
A-8	FORECAST桜橋	7,050	7,090	3.90%	7,000	3.70%	4.00%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	3,680	3,710	3.60%	3,650	3.40%	3.70%	①
A-10	グリーンオーク九段	3,730	3,740	3.50%	3,720	3.30%	3.60%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	2,990	3,010	3.80%	2,960	3.60%	3.90%	①
A-14	セントラル代官山	3,780	3,830	3.40%	3,730	3.20%	3.50%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,560	3,590	3.60%	3,530	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,100	10,400	3.50%	9,980	3.30%	3.70%	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	3,590	3,600	3.80%	3,570	3.60%	3.90%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,240	3,260	3.80%	3,220	3.60%	3.90%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,800	2,800	3.80%	2,790	3.60%	3.90%	①
A-24	ビジョンビル	3,140	3,160	4.00%	3,120	3.80%	4.10%	①
A-25	FORECAST人形町	2,280	2,290	3.70%	2,260	3.50%	3.80%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,160	2,180	3.80%	2,140	3.60%	3.90%	①
A-27	FORECAST新常盤橋	2,440	2,460	3.80%	2,420	3.60%	3.90%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,820	2,830	3.80%	2,800	3.60%	3.90%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,640	1,650	3.40%	1,620	3.20%	3.50%	①
A-30	FORECAST品川	2,340	2,360	3.70%	2,320	3.50%	3.80%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,710	2,730	3.80%	2,690	3.60%	3.90%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,530	2,550	3.70%	2,510	3.50%	3.80%	①
A-33	FORECAST高田馬場	6,760	6,810	4.00%	6,710	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,160	2,160	4.10%	2,150	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,010	4.00%	3,000	3.80%	4.10%	①
A-44	MK麴町ビル	2,120	2,140	3.20%	2,090	3.00%	3.30%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,560	4,620	3.10%	4,500	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,630	2,660	3.30%	2,590	3.10%	3.40%	①
A-47	神田オーシャンビル	1,930	1,940	3.60%	1,910	3.40%	3.70%	①
A-48	Shinto GINZA EAST	1,450	1,470	3.50%	1,430	3.30%	3.60%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,430	3,450	3.80%	3,400	3.60%	3.90%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,250	5,300	3.60%	5,200	3.40%	3.70%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	8,340	8,420	3.80%	8,250	3.60%	4.00%	③

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-52	大宮センタービル	24,700	25,000	3.70%	24,400	3.50%	3.80%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	3,730	3,760	3.90%	3,690	3.70%	4.10%	①
A-54	NORE伏見	4,450	4,480	3.80%	4,420	3.60%	3.90%	①
A-55	NORE名駅	4,170	4,200	3.90%	4,130	3.70%	4.00%	①
A-56	ホームマートホライゾンビル	8,410	8,500	3.30%	8,320	3.10%	3.40%	①
A-57	三宮ファーストビル	1,610	1,620	4.60%	1,600	4.40%	4.70%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,020	1,030	4.10%	1,010	3.30%	4.20%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,400	1,400	3.90%	1,390	3.70%	4.00%	①
A-60	広尾ONビル	2,830	2,860	3.70%	2,800	3.50%	3.80%	①
A-61	TK五反田ビル	4,320	4,370	3.50%	4,270	3.30%	3.60%	①
A-62	五反田さくらビル	1,640	1,650	4.00%	1,620	3.40%	4.10%	①
A-64	アルテビル肥後橋	2,050	2,150	4.30%	2,010	4.10%	4.50%	③
A-65	ダイヤビル名駅	1,270	1,290	4.40%	1,240	4.20%	4.60%	③
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,910	1,930	3.50%	1,890	3.30%	3.60%	①
A-67	FORECAST亀戸	2,920	2,920	4.00%	2,910	3.80%	4.10%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,410	1,420	3.40%	1,390	3.20%	3.50%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,270	1,280	4.10%	1,260	3.90%	4.20%	①
A-70	ザ・スクエア	1,150	1,170	4.40%	1,120	4.20%	4.60%	③
A-71	築地フロント	1,040	1,040	3.80%	1,030	3.50%	3.80%	①
A-72	八丁堀リバーゲート	1,040	1,050	3.60%	1,030	3.40%	3.70%	①
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,270	1,280	3.50%	1,260	3.30%	3.60%	①
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,240	1,250	3.50%	1,220	3.30%	3.60%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,070	1,070	3.80%	1,060	3.50%	3.80%	①
B-1	タワーコート北品川	18,200	18,400	3.40%	18,000	3.20%	3.50%	①
B-2	スカイヒルズN11	1,970	1,970	4.60%	1,960	4.40%	4.70%	①
B-4	マイアトリア栄	1,280	1,280	4.10%	1,270	3.90%	4.20%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	996	1,000	4.20%	992	4.00%	4.30%	①
B-6	シーム・ドエル筒井	860	866	3.90%	853	3.70%	4.00%	①
B-7	シエル薬院	800	805	3.80%	794	3.60%	3.90%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	2,400	2,410	3.40%	2,380	3.10%	3.50%	①
B-9	スプラランディッド難波	4,080	4,150	4.20%	4,010	4.00%	4.40%	③
B-10	レジデンス広尾	2,990	3,060	3.30%	2,960	3.10%	3.50%	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	6,370	6,400	3.30%	6,340	3.00%	3.40%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,320	1,340	3.90%	1,290	3.70%	4.10%	③
B-14	メルヴィ洗足	767	781	3.90%	752	3.70%	4.10%	③
B-15	フィールドアベニュー	3,510	3,550	3.40%	3,470	3.20%	3.50%	①
B-16	ドミール北赤羽	871	878	3.80%	864	3.60%	3.90%	①

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
B-17	ドーミー北赤羽	1,100	1,110	3.90%	1,090	3.70%	4.00%	①
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	2,840	2,890	4.00%	2,820	3.80%	4.20%	②
B-19	ゼフェロス南堀江	1,830	1,850	3.90%	1,820	3.70%	4.10%	②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	960	975	3.90%	953	3.70%	4.10%	②
B-21	ピアチェーレ文の里	608	615	4.20%	605	4.00%	4.40%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	749	764	3.60%	733	3.40%	3.80%	④
B-23	ラピュタ九条	1,601	1,623	4.00%	1,578	3.80%	4.20%	④
B-25	ラルテ中津	600	611	4.00%	589	3.80%	4.20%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,830	1,860	3.90%	1,800	3.70%	4.10%	③
B-27	エルミタージュ新栄	1,260	1,280	4.10%	1,240	3.90%	4.30%	③
B-28	サン・名駅南ビル	1,050	1,070	4.00%	1,030	3.80%	4.20%	③
B-29	天神東レジデンス	958	977	4.10%	938	3.90%	4.30%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,440	1,470	3.80%	1,430	3.60%	4.00%	②
B-31	セレンテ新大阪	1,190	1,200	3.80%	1,170	3.60%	4.00%	④
B-32	マリオン城西	718	727	4.10%	708	3.90%	4.30%	④
B-33	レジデンス錦糸町	747	763	3.80%	731	3.60%	4.00%	③
B-34	マイスターハウス川崎	772	783	3.70%	767	3.50%	3.90%	②
B-35	リエス鶴舞	1,230	1,250	4.20%	1,200	4.00%	4.40%	③
B-36	小松原山元マンション	696	706	5.20%	685	5.00%	5.40%	③
B-37	ベレーサ金山	772	788	4.10%	756	3.90%	4.30%	③
B-38	シルフィード東品川	1,050	1,060	3.50%	1,040	3.30%	3.60%	①
B-39	ロイヤルブルーム	1,270	1,280	3.90%	1,260	3.70%	4.00%	①
B-40	エバースクエア同心	615	627	4.10%	602	3.90%	4.30%	③
B-41	是空弁天	538	545	4.00%	530	3.80%	4.20%	④
B-42	キャニスコート上新庄	1,370	1,390	4.30%	1,340	4.10%	4.50%	③
B-43	インペリアル鳳	869	877	4.00%	861	3.80%	4.20%	④
B-44	メゾン西馬込	824	847	3.90%	800	3.70%	4.10%	③
C-1	小滝橋バシフィカビル	3,460	3,500	3.50%	3,420	3.30%	3.60%	①
C-3	BECOME SAKAE	4,890	4,960	3.90%	4,810	3.70%	4.10%	①
	合計	316,751	320,098		313,371			

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

d. 個別資産の損益状況

第22期(自 2023年1月1日 至 2023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 プレイビル	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	181日
①賃貸事業収益	85,446	非開示 (注)	56,539	208,596	159,739	63,623
賃貸事業収入	78,511		50,174	187,782	145,207	55,983
その他賃貸事業収入	6,935		6,364	20,814	14,531	7,640
②賃貸事業費用	16,484		16,371	49,274	32,900	13,646
管理業務費	3,370		2,328	9,667	8,321	2,893
水道光熱費	5,302		3,663	15,888	10,355	4,720
損害保険料	57		41	122	117	43
修繕費	1,196		3,342	3,304	1,804	167
租税公課	2,307		5,295	19,936	10,392	5,468
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,900		1,350	5	1,559	2
③賃貸NOI(①-②)	68,962	69,934	40,167	159,322	126,839	49,977
④減価償却費	12,547	11,905	5,521	27,298	33,544	7,218
⑤固定資産除却損	-	806	-	-	128	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	56,414	57,223	34,646	132,023	93,165	42,758

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-14
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	セントラル 代官山
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	621,093	209,417	108,002	100,004	78,146	87,372
賃貸事業収入	575,560	188,533	94,459	93,060	65,563	80,609
その他賃貸事業収入	45,533	20,883	13,543	6,944	12,583	6,762
②賃貸事業費用	227,760	45,393	28,605	24,266	25,669	16,954
管理業務費	35,257	13,748	6,094	5,260	3,575	3,172
水道光熱費	33,692	15,868	11,385	6,445	6,842	5,265
損害保険料	452	186	89	81	74	49
修繕費	2,855	2,588	1,856	2,192	1,797	908
租税公課	15,309	10,838	8,822	9,932	8,109	7,202
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	139,843	1,811	6	5	4,919	5
③賃貸NOI(①-②)	393,333	164,024	79,397	75,738	52,477	70,417
④減価償却費	41,847	14,299	9,173	8,274	15,390	5,357
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	5,611	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	351,486	149,724	70,223	67,463	31,474	65,060

(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	84,882	241,527	69,526	110,477	93,067	99,828
賃貸事業収入	76,312	220,923	61,897	100,486	86,364	91,768
その他賃貸事業収入	8,569	20,603	7,629	9,990	6,702	8,059
②賃貸事業費用	14,593	50,831	19,117	30,371	20,508	20,065
管理業務費	3,056	8,828	4,804	7,056	6,886	6,514
水道光熱費	4,726	18,465	5,162	9,060	5,681	7,179
損害保険料	40	180	49	102	90	80
修繕費	450	2,760	1,100	1,200	1,054	218
租税公課	5,929	19,479	7,650	8,875	6,436	5,719
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	40	767	-	3,726	9	3
③賃貸NOI (①-②)	70,288	190,696	50,408	80,105	72,558	79,763
④減価償却費	3,389	15,996	4,769	9,992	11,496	9,235
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,898	174,699	45,638	70,112	61,062	70,527

(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	181日	181日	181日
①賃貸事業収益		66,289	55,680	64,449	81,005	46,464
賃貸事業収入		59,080	47,823	55,167	76,598	35,938
その他賃貸事業収入		7,208	7,856	9,281	4,407	10,526
②賃貸事業費用		18,473	14,142	13,247	17,100	16,330
管理業務費	非開示 (注)	4,258	3,277	2,593	4,035	2,501
水道光熱費		5,945	5,915	5,375	4,298	7,917
損害保険料		76	49	49	70	36
修繕費		1,155	59	988	825	2,437
租税公課		6,687	4,468	3,879	7,309	3,053
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用		-	22	10	210	34
③賃貸NOI (①-②)		66,196	47,816	41,537	51,202	63,905
④減価償却費	10,837	7,091	5,981	4,707	8,598	4,188
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	55,359	40,725	35,555	46,494	55,307	25,945

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-30	A-31	A-32	A-33	A-38	A-39
物件名称	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	FORECAST 高田馬場	ANTEX24ビル	イトーピア 清洲橋通 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	88日	181日
①賃貸事業収益	59,715	77,585	78,065	157,484	28,630	78,402
賃貸事業収入	51,177	67,829	71,527	145,700	23,432	72,240
その他賃貸事業収入	8,537	9,756	6,537	11,783	5,198	6,161
②賃貸事業費用	20,232	23,342	20,347	41,648	7,541	17,890
管理業務費	4,631	6,257	5,713	8,708	1,848	5,391
水道光熱費	6,154	7,771	4,409	11,312	3,158	5,800
損害保険料	77	87	91	170	46	71
修繕費	2,308	506	2,748	2,976	49	581
租税公課	6,710	8,177	6,629	13,482	2,001	5,390
信託報酬	350	350	350	350	168	350
その他賃貸事業費用	-	192	406	4,647	269	306
③賃貸NOI (①-②)	39,482	54,243	57,717	115,835	21,089	60,511
④減価償却費	8,842	5,548	11,059	20,902	4,582	9,315
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	30,640	48,694	46,658	94,933	16,506	51,196

(単位：千円)

物件番号	A-41	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48
物件名称	I・S南森町 ビル	MK麹町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	97,989	47,251	101,100	55,375	50,636	27,593
賃貸事業収入	88,691	44,029	94,670	52,183	45,218	25,575
その他賃貸事業収入	9,297	3,221	6,430	3,191	5,418	2,017
②賃貸事業費用	27,552	14,289	29,008	16,152	14,170	8,549
管理業務費	5,920	3,317	7,058	3,522	2,515	2,078
水道光熱費	10,231	2,978	6,230	2,777	5,182	1,489
損害保険料	141	44	80	45	44	29
修繕費	758	295	1,093	1,634	1,477	1,491
租税公課	10,150	6,835	10,962	5,196	3,761	3,105
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	468	3,234	2,626	839	5
③賃貸NOI (①-②)	70,436	32,961	72,091	39,222	36,465	19,044
④減価償却費	18,221	6,803	8,771	3,937	4,074	3,133
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	52,215	26,157	63,319	35,284	32,391	15,910

(単位：千円)

物件番号	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54
物件名称	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST	大宮センター ビル	三井住友銀行 高麗橋ビル	NORE伏見
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①貸貸事業収益	100,967	142,089	269,335	556,095	142,367	128,177
貸貸事業収入	87,670	127,969	247,179	516,143	114,662	112,523
その他貸貸事業収入	13,297	14,119	22,155	39,951	27,704	15,653
②貸貸事業費用	28,793	35,821	69,659	108,359	50,146	29,758
管理業務費	6,383	7,874	16,566	33,975	10,481	6,722
水道光熱費	9,205	12,540	21,103	36,643	17,961	12,963
損害保険料	104	126	294	501	157	98
修繕費	1,564	2,149	1,252	4,326	2,570	1,204
租税公課	8,268	12,205	29,608	28,199	18,104	8,211
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	2,916	575	484	4,362	520	207
③貸貸NOI (①-②)	72,174	106,268	199,675	447,735	92,220	98,418
④減価償却費	13,067	12,633	44,395	63,507	19,182	18,624
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	59,106	93,634	155,279	384,228	73,038	79,794

(単位：千円)

物件番号	A-55	A-56	A-57	A-58	A-59	A-60
物件名称	NORE名駅	ホームットホ ライゾンビル	三宮ファース トビル	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル	広尾ONビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①貸貸事業収益	121,968	216,185	70,353	38,606	41,379	65,920
貸貸事業収入	105,113	202,479	62,172	33,548	37,762	57,704
その他貸貸事業収入	16,855	13,706	8,181	5,057	3,616	8,215
②貸貸事業費用	32,873	56,597	25,695	17,752	59,784	20,890
管理業務費	6,893	12,369	8,321	2,348	2,597	4,477
水道光熱費	13,503	15,598	8,836	4,819	3,063	4,920
損害保険料	109	180	102	32	39	59
修繕費	969	695	2,929	669	48,984	699
租税公課	10,613	27,045	5,102	1,338	4,092	6,128
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他貸貸事業費用	435	357	54	8,193	656	4,256
③貸貸NOI (①-②)	89,094	159,588	44,657	20,854	△18,404	45,029
④減価償却費	16,721	17,297	12,372	2,362	4,580	5,026
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	72,372	142,290	32,285	18,491	△22,985	40,003

(単位：千円)

物件番号	A-61	A-62	A-64	A-65	A-66	A-67
物件名称	TK五反田ビル	五反田さくらビル	アルテビル肥後橋	ダイヤビル名駅	天翔御茶ノ水ビル	FORECAST亀戸
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	108,281	50,201	75,513	51,856	非開示 (注)	96,819
賃貸事業収入	98,293	45,118	64,964	44,756		88,105
その他賃貸事業収入	9,987	5,082	10,549	7,099		8,713
②賃貸事業費用	31,510	15,380	25,934	17,331		23,432
管理業務費	5,620	2,235	5,982	4,499		5,648
水道光熱費	8,601	4,371	9,347	5,874		7,956
損害保険料	112	38	96	67		88
修繕費	3,822	1,134	1,852	582		1,094
租税公課	9,796	1,498	6,375	5,271		7,644
信託報酬	350	-	350	350		350
その他賃貸事業費用	3,207	6,102	1,929	686	651	
③賃貸NOI (①-②)	76,770	34,820	49,579	34,524	34,246	73,387
④減価償却費	10,536	4,497	6,504	3,245	5,113	14,240
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,234	30,322	43,075	31,279	29,133	59,146

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-68	A-69	A-70	A-71	A-72	A-73
物件名称	NRT神田須田町ビル	リードシー目黒不動産前	ザ・スクエア	築地フロント	八丁堀リバーゲート	天翔新橋5丁目ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	30,496	34,342	37,721	24,984	25,047	非開示 (注)
賃貸事業収入	27,892	31,536	35,063	21,719	22,757	
その他賃貸事業収入	2,604	2,806	2,658	3,265	2,290	
②賃貸事業費用	8,391	6,859	11,478	7,340	5,556	
管理業務費	2,634	2,205	3,253	1,477	1,224	
水道光熱費	2,206	2,293	3,425	2,273	1,827	
損害保険料	32	25	53	17	19	
修繕費	759	690	970	2,044	501	
租税公課	1,815	1,340	3,119	1,170	1,312	
信託報酬	300	300	300	300	300	
その他賃貸事業費用	642	4	356	56	371	
③賃貸NOI (①-②)	22,105	27,483	26,243	17,644	19,490	18,412
④減価償却費	2,912	2,117	4,975	1,329	1,698	3,474
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	19,193	25,366	21,268	16,314	17,792	14,937

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-74	A-75	B-1	B-2	B-4	B-5
物件名称	リードシー 飯田橋ビル	リードシー 御殿山ビル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 栄	マックヴィラ ージュ平安
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	31,154	28,896	429,071	61,128	36,995	27,936
賃貸事業収入	28,301	26,398	410,895	61,056	36,985	27,490
その他賃貸事業収入	2,852	2,497	18,175	72	10	445
②賃貸事業費用	7,800	6,746	85,313	9,410	7,897	6,470
管理業務費	2,442	2,008	31,532	300	1,908	1,895
水道光熱費	1,650	2,007	6,109	-	466	404
損害保険料	24	29	406	122	58	42
修繕費	730	410	14,644	1,807	1,128	1,655
租税公課	2,555	1,931	19,650	6,829	2,636	1,911
信託報酬	300	300	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	97	59	12,620	2	1,350	210
③賃貸NOI (①-②)	23,354	22,149	343,757	51,717	29,097	21,466
④減価償却費	1,779	1,672	70,325	14,890	10,408	5,713
⑤固定資産除却損	-	-	26	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	21,574	20,477	273,405	36,826	18,689	15,752

(単位：千円)

物件番号	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10	B-11	
物件名称	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院	神田リープレ ックス・ リズ	スプランディ ット難波	レジデンス 広尾	レジデンス 日本橋箱崎	
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日	
①賃貸事業収益	23,539	24,154	56,533	110,490	62,926	非開示 (注)	
賃貸事業収入	23,040	23,435	54,384	107,842	61,632		
その他賃貸事業収入	498	719	2,149	2,648	1,294		
②賃貸事業費用	5,578	7,716	11,410	29,288	9,604		
管理業務費	1,887	1,261	3,546	6,099	2,410		
水道光熱費	224	635	12	671	649		
損害保険料	32	29	50	137	49		
修繕費	867	2,886	2,087	7,811	1,596		
租税公課	1,636	1,419	2,477	8,127	2,900		
信託報酬	600	350	350	350	350		
その他賃貸事業費用	329	1,133	2,885	6,090	1,648		
③賃貸NOI (①-②)	17,961	16,438	45,122	81,202	53,322		34,790
④減価償却費	5,666	3,982	5,710	31,786	4,365		4,074
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-	
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	12,294	12,456	39,412	49,415	48,956	30,715	

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16	B-17
物件名称	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋	メルヴィ洗足	フィールドア ベニュー	ドミール 北赤羽	ドーミー 北赤羽
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	158,404	31,981	20,847	78,267	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	145,458	29,506	19,761	69,451		
その他賃貸事業収入	12,946	2,475	1,085	8,816		
②賃貸事業費用	39,035	6,467	5,668	19,830		
管理業務費	12,622	1,478	1,245	2,675		
水道光熱費	6,110	197	252	4,844		
損害保険料	178	26	21	72		
修繕費	4,139	2,161	1,584	4,556		
租税公課	10,116	1,259	1,040	3,570		
信託報酬	350	350	350	350		
その他賃貸事業費用	5,518	994	1,173	3,760		
③賃貸NOI (①-②)	119,369	25,514	15,178	58,437	17,521	21,514
④減価償却費	11,559	3,320	2,393	8,415	2,505	1,844
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	107,809	22,193	12,785	50,021	15,016	19,669

(注) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23
物件名称	スプラランディ ッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチエーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井	ラピュタ九条
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	73,966	49,421	24,795	19,010	18,261	47,097
賃貸事業収入	72,196	48,860	23,783	17,753	16,624	45,436
その他賃貸事業収入	1,769	561	1,012	1,257	1,637	1,661
②賃貸事業費用	8,157	9,129	5,986	5,782	4,766	12,459
管理業務費	4,040	2,397	1,185	1,283	827	3,624
水道光熱費	620	452	828	689	170	482
損害保険料	80	56	30	27	16	60
修繕費	△3,463	2,480	1,580	1,962	1,359	3,357
租税公課	4,734	2,492	1,389	1,018	760	2,658
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,794	899	621	450	1,283	1,926
③賃貸NOI (①-②)	65,808	40,292	18,808	13,228	13,494	34,638
④減価償却費	18,662	5,733	2,948	2,738	1,187	5,383
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	47,145	34,559	15,860	10,489	12,307	29,254

(単位：千円)

物件番号	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28	B-29
物件名称	イマザキ マンション エヌ・ワン	ラルテ中津	シティヒルズ 安堂寺	エルミタージュ ユ新栄	サン・名駅南 ビル	天神東 レジデンス
運用日数	180日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	41,067	16,081	46,418	38,248	27,600	28,123
賃貸事業収入	38,101	14,761	45,553	36,576	26,319	26,656
その他賃貸事業収入	2,966	1,319	865	1,671	1,281	1,467
②賃貸事業費用	55,750	4,179	11,763	10,163	8,639	8,850
管理業務費	2,408	1,078	2,134	2,947	1,576	1,671
水道光熱費	1,657	492	463	606	802	1,160
損害保険料	92	20	59	54	39	46
修繕費	44,628	720	3,186	2,081	1,976	2,606
租税公課	2,145	947	2,468	2,615	2,284	1,643
信託報酬	350	300	300	300	300	350
その他賃貸事業費用	4,467	621	3,151	1,557	1,661	1,372
③賃貸NOI (①-②)	△14,682	11,902	34,655	28,084	18,961	19,273
④減価償却費	5,229	2,438	8,076	5,982	4,672	3,949
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	△19,911	9,463	26,578	22,101	14,289	15,324

(単位：千円)

物件番号	B-30	B-31	B-32	B-33	B-34	B-35
物件名称	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	マリオン城西	レジデンス 錦糸町	マイスター ハウス川崎	リエス鶴舞
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	39,361	32,420	20,279	18,127	20,838	34,391
賃貸事業収入	37,192	30,389	19,705	16,813	18,940	32,540
その他賃貸事業収入	2,169	2,030	574	1,314	1,897	1,851
②賃貸事業費用	11,267	8,918	10,180	5,209	4,813	11,143
管理業務費	3,269	1,608	1,561	1,148	1,576	2,503
水道光熱費	1,796	577	404	208	225	514
損害保険料	47	40	30	18	20	47
修繕費	2,023	1,905	3,128	1,756	1,002	2,850
租税公課	2,302	2,291	1,428	770	984	2,490
信託報酬	300	300	350	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,528	2,194	3,276	1,007	704	2,437
③賃貸NOI (①-②)	28,094	23,502	10,099	12,917	16,025	23,248
④減価償却費	3,868	3,071	3,421	1,726	2,208	3,531
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	24,226	20,431	6,678	11,191	13,816	19,717

(単位：千円)

物件番号	B-36	B-37	B-38	B-39	B-40	B-41
物件名称	小松原山元 マンション	ベレーサ金山	シルフィード 東品川	ロイヤル ブルーム	エバースクエ ア同心	是空弁天
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	27,230	21,347	24,850	31,632	16,927	14,770
賃貸事業収入	26,684	21,082	24,133	29,732	16,323	14,436
その他賃貸事業収入	546	264	716	1,900	603	334
②賃貸事業費用	11,241	5,833	8,740	6,753	4,788	5,225
管理業務費	2,018	1,227	1,553	1,786	1,142	1,040
水道光熱費	354	283	435	300	612	130
損害保険料	49	25	28	25	18	24
修繕費	4,793	1,224	3,083	1,414	1,096	1,110
租税公課	2,244	1,266	1,577	1,707	893	1,016
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,480	1,505	1,761	1,218	724	1,603
③賃貸NOI (①-②)	15,989	15,513	16,110	24,879	12,138	9,545
④減価償却費	4,869	2,780	1,707	5,544	1,423	1,604
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	11,120	12,733	14,402	19,334	10,714	7,941

(単位：千円)

物件番号	B-42	B-43	B-44	C-1	C-3	
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	小滝橋 パシフィカ ビル	BECOME SAKAE	合計
運用日数	181日	181日	93日	181日	181日	
①賃貸事業収益	41,297	26,574	11,305	74,848	134,817	8,610,328
賃貸事業収入	37,669	24,175	10,932	61,277	116,921	7,884,841
その他賃貸事業収入	3,627	2,399	373	13,571	17,896	725,486
②賃貸事業費用	10,307	6,988	1,866	22,626	32,190	2,298,689
管理業務費	1,830	1,304	671	4,121	7,828	510,332
水道光熱費	1,317	416	76	9,073	11,920	551,457
損害保険料	60	45	12	40	124	8,274
修繕費	3,157	1,706	308	110	860	279,928
租税公課	2,737	1,923	-	5,955	11,058	621,340
信託報酬	300	300	152	350	350	35,771
その他賃貸事業費用	903	1,291	644	2,975	48	291,583
③賃貸NOI (①-②)	30,989	19,586	9,439	52,221	102,627	6,311,638
④減価償却費	4,998	4,081	874	10,672	9,772	1,007,847
⑤固定資産除却損	-	-	-	502	-	7,075
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	25,990	15,505	8,564	41,046	92,855	5,296,715

(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23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新宿AVENUE	東京都新宿区	全館LED改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	37	—	—
		機械式駐車場部品交換工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	18	—	—
芝公園三丁目ビル	東京都港区	機械式駐車場更新工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	30	—	—
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	全館LED改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	22	—	—
ピジョンビル	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	44	—	—
FORECAST人形町	東京都中央区	2階トイレ給湯室リニューアル工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	12	—	—
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	25	—	—
神田オーシャンビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	26	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	外壁改修工事(2期)	自 2023年 7月 至 2023年12月	113	—	—
		受変電設備改修工事(1期)	自 2023年 7月 至 2023年12月	19	—	—
		トイレリニューアル工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	14	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	共用部リニューアル工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	148	—	—
ホームットホライゾンビル	東京都千代田区	全館LED改修工事	自 2023年 5月 至 2023年 7月	29	—	—
広尾ONビル	東京都渋谷区	全館LED改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	17	—	—
TK五反田ビル	東京都品川区	機械式駐車場部品交換工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	26	—	—
		5階7階トイレリニューアル工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	15	—	—
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	ELV制御リニューアル工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	16	—	—
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	ELV制御リニューアル工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	15	—	—
ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	自動ドア新設・宅配BOX更新工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	11	—	—
ラピュタ九条	大阪府大阪市	専有部リニューアル工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	25	—	—
マリオン城西	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2023年 7月 至 2023年12月	29	—	—

(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640百万円であり、費用に区分された修繕費279百万円と合わせ、計920百万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1)
FORECAST四谷	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2023年 2月 至 2023年 6月	48
FORECAST桜橋	東京都中央区	受変電設備改修工事 (5期)	自 2023年 3月 至 2023年 3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 3月 至 2023年 3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 6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 4月 至 2023年 4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 5月 至 2023年 5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	1階共用部リニューアル工事	自 2023年 4月 至 2023年 6月	77
		11階共用部リニューアル工事	自 2023年 4月 至 2023年 6月	24
		駐車場ハロン消火設備更新工事	自 2022年11月 至 2023年 1月	10
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 4月 至 2023年 6月	17
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 4月 至 2023年 5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 5月 至 2023年 6月	18
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 4月 至 2023年 5月	15
イマザキマンション エヌ・ワン (注2)	大阪府東大阪市	屋上防水工事	自 2023年 3月 至 2023年 6月	12
その他の資本的支出				210
合計				640

(注1) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2023年6月30日付で譲渡しました。

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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	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	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日
当期首積立金残高	1,353	1,726	1,841	2,414	2,876
当期積立額	710	725	843	986	1,237
当期積立金取崩額	337	610	270	524	640
次期繰越額	1,726	1,841	2,414	2,876	3,473

(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。