

2026年6月期 決算短信(R E I T)

2026年8月20日

不動産投資信託証券発行者名 日本リート投資法人 上場取引所 東
コード番号 3296 URL <https://www.nippon-reit.com/>
代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 岩佐 泰志
資産運用会社名 SBIリートアドバイザーズ株式会社
代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 岩佐 泰志
問合せ先責任者 (役職名) 財務企画本部副本部長 (氏名) 松本 美由紀
兼 キャピタルマーケット部長
(TEL) (03)5501-0088

有価証券報告書提出予定日 2026年9月29日 分配金支払開始予定日 2026年9月18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. 2026年6月期の運用、資産の状況 (2026年1月1日～2026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	%
2026年 6月期	10,190	△12.6	6,032	△19.3	5,091	△23.5	5,090	△23.5
2025年12月期	11,654	5.8	7,471	9.3	6,651	9.4	6,650	9.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年 6月期	2,813	3.7	1.8	50.0
2025年12月期	3,760	5.0	2.4	57.1

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年 6月期	2,516	4,605	-	-	90.5	3.3
2025年12月期	2,433	4,302	-	-	64.7	3.2

(注1) 2025年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額2,361百万円を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数(1,768,380口)の整数倍となる4,302,468,540円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 2026年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算し、圧縮積立金繰入額498百万円を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数(1,830,330口)の整数倍となる4,605,110,280円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注3) 2026年6月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、以下の算式により計算しています。
配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年 6月期	293,765	139,967	47.6	76,471
2025年12月期	281,136	133,650	47.5	75,577

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年 6月期	14,948	△27,146	7,019	17,734
2025年12月期	31,470	△21,722	△2,937	22,912

2. 2026年12月期の運用状況の予想（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期の運用状況の予想（2027年1月1日～2027年6月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配 金（利益超過分 配金は含まな い）	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年12月期	9,600	△5.8	5,201	△13.8	4,136	△18.8	4,135	△18.8	2,300	-
2027年 6月期	9,377	△2.3	4,977	△4.3	3,745	△9.5	3,743	△9.5	2,300	-

(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）
（2026年12月期）2,259円 （2027年6月期）2,045円

(注) 2026年12月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額61百万円及び買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算して分配することを想定して計算しています。2027年6月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額452百万円及び買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算して分配することを想定して計算しています。なお、圧縮積立金取崩額および買換特例圧縮積立金取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2026年6月期	1,830,330 口	2025年12月期	1,768,380 口
2026年6月期	0 口	2025年12月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、34ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、10ページ「2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期（2027年1月1日～2027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	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	18
(5) キャッシュ・フロー計算書	19
(6) 継続企業の前提に関する注記	20
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	20
(8) 財務諸表に関する注記事項	22
(9) 発行済投資口の総口数の増減	36
3. 参考情報	37
(1) 運用資産等の価格に関する情報	37
(2) 資本的支出の状況	59
(3) その他投資資産	61

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。以下同じです。）に基づき、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBIリートアドバイザーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。））を設立企画人として、2010年9月8日に設立され、2010年10月26日関東財務局への登録が完了されました（登録番号関東財務局長第72号）。

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資、2024年12月に自己投資口消却、2025年1月に投資口分割、2026年3月に第4回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2026年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は1,830,330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（2026年6月期）の日本経済については、2026年1～3月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比+0.5%（年率+1.8%）となりました。中東情勢の影響を受けた原油価格上昇が、交易条件の悪化などを通じて企業収益や家計の実質所得に対する下押し要因となることから、成長ペースは減速すると考えられます。

一方で、個人消費、設備投資ともに持ち直しの動きがみられ、企業業績も改善傾向にあることから、先行きについては、雇用・所得環境の改善や各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されますが、中東情勢を背景とした資源価格の動向や金融資本市場の変動の影響については、引き続き注視する必要があります。

オフィス賃貸市場では、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2026年6月末時点の平均空室率は1.99%であり、前年同月0.08ポイント低下しました。また、同地区の2026年6月末時点の坪当たり平均賃料は22,993円と前年同月比10.14%上昇しました。2026年の新規供給量は前年を下回る見込みで、オフィス需要は引き続き堅調に推移しており、低水準の空室率が続く中、賃料の上昇傾向が継続すると見込まれます。

住宅賃貸市場については、首都圏を中心とした人口流入や堅調な賃貸需要を背景に、高い稼働率が維持されるとともに、賃料は上昇基調で推移しています。なお、雇用・所得環境や人口動態、賃貸住宅の供給状況等の影響を受けることから、都市圏ごとの需給動向については引き続き注視が必要です。

(ロ) サステナビリティに関する取組み

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

本投資法人は、2025年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「3スター」を取得し、さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。また、国際的な環境情報開示プログラムであり、企業等の気候変動対応を評価するCDP気候変動プログラムに参加し、2025年評価において「Bスコア」を取得しました。

さらに、保有物件の環境認証取得に継続的に取り組んでおり、2026年4月にはFORECAST博多呉服町でBELS（注1）の5つ星評価を取得したほか、同年5月にはNORE伏見でCASBEE（注2）不動産評価認証の最高ランクであるSランク、グリーンオーク九段およびグリーンオーク高輪台においてAランクを取得しました。これにより、環境認証を取得した物件は合計32物件、延床面積ベースで52.2%（2026年6月30日現在）となりました。

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

（注1）「BELS」（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度）とは、建築物の省エネルギー性能を表示する第三者認証制度です。2016年4月より、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）において、不動産事業者等は建築物の省エネ性能を表示するように努めることが求められています。具体的な表示方法は、建築物の省エネ性能表示のガイドラインに定められており、BELSは同ガイドラインに基づいて評価されます。評価は、2024年3月までは、5段階（1つ星～5つ星）で表示されていましたが（2016年度基準）、2024年4月以降は、非住宅建築物及び再エネ設備のある住宅は7段階（0～6つ星）で表示されます（2024年度基準）。ZEB（Net Zero Energy Building）とは、快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー（建物の利用に伴う直接的なエネルギー消費量）の収支をゼロにすることを目指した建物のことです。BELSの評価制度においてはZEB、Nearly ZEB、ZEB Ready、ZEB Orientedの4段階で表示されています。

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

(ハ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（2025年12月31日）時点で、合計102物件の運用資産（取得価格合計256,272百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額119百万円、出資先運用資産数1物件）を保有していました。

当期（2026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1物件の譲渡と6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-8	FORECAST桜橋	7,700	2026年1月13日
取得	A-80	FORECAST四日市	3,522	2026年1月14日
取得	C-8	innoba大田	3,158	2026年1月14日
取得	B-57	ブライムガーデン赤塚	2,420	2026年3月6日
取得	C-9	ホテルリソル秋葉原	6,125	2026年3月6日
取得	C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	5,600	2026年3月6日
取得	C-11	ケーユー川越インター店底地	1,273	2026年3月6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は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

また、メザニンローン債権の1件の取得を行いました。

取引	資産名称	取得価格 (百万円) (注)	取得日
取得	(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersを裏付資産とする合同会社Sumuファンド1号に対するメザニンローン債権	510	2026年1月7日

(注) 「取得価格」は、貸付債権譲渡契約書に記載された貸付債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。

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

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
取得	A-81	CIRCLES日本橋浜町	3,492	2026年3月30日
譲渡	A-19	九段北325ビル	2,740	

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

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）54物件（取得価格合計165,471百万円）、住宅（注2）44物件（取得価格合計70,135百万円）、その他の用に供される不動産（注3）9物件（取得価格合計38,646百万円）の合計107物件（取得価格合計274,253百万円）及びメザニンローン債権1件（取得価格510百万円、貸付先運用資産数1物件）となっており、本投資法人が保有する合計107物件の総賃貸面積は331,269.21㎡、稼働率は98.7%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（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に定める主たる用途が共同住宅であるサービスアパートメントに限りません。）を含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「その他の用に供される不動産」とは、オフィス及び住宅以外の不動産をいいます。以下同じです。なお、ヘルスケア施設又は病院を対象とした投資及び資産運用を行うに際しては、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアリートの活用に係るガイドライン」又は「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を実施するものとします。また、「その他の用に供される不動産」は単に「その他」と表記することがあります。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98.7%と高水準を維持しています。

C 資金の調達

(イ) 新投資口の発行

本投資法人は、新規物件の取得資金の調達等を目的として、公募増資により59,000口の新投資口の発行を行い、2026年3月3日に5,265百万円を調達しました。また、公募増資に伴い、第三者割当増資により2,950口の新投資口の発行を行い、2026年3月26日に263百万円を調達しました。その結果、2026年6月30日現在の出資総額(純額)は129,544百万円、発行済投資口の総口数は1,830,330口となりました。

(ロ) 借入れ及び返済

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2026年3月6日付で5,820百万円の借入れを行いました。2026年4月20日に返済期限の到来した借入金9,600百万円のリファイナンスにあたり、2026年4月20日付で9,600百万円の借入れを行いました。2026年5月27日に返済期限の到来した借入金2,810百万円のリファイナンスにあたり、2026年5月27日付で2,810百万円の借入れを行いました。

その結果、2026年6月30日現在の有利子負債残高は141,250百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は48.1%となりました。

(ハ) 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：AA-	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10,190百万円、営業利益6,032百万円、経常利益5,091百万円、当期純利益5,090百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定(租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15)が適用されるように、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,830,330口の整数倍となる4,605,110,280円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,516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、機動的かつタイムリーな投資と投資主との利害一致を通じて、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2つの投資対象（オフィス・住宅）」、特に需給バランスと分散に着眼した東京経済圏（注）の中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅のほか、その他の用に供される不動産にも投資する総合型のポートフォリオの構築を図ります。

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

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズの子会社である株式会社SBI証券に依頼の上、SBIグループによるウェ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。

（注）「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ます。

C 内部成長戦略

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

また、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、適切なプロセスで選定した業者をそれぞれPM業務及びビル・マネジメント業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を行うことで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。特に、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・向上のためにエンジニアリング・マネジメント（注）などの資産運用を行うことで、本投資法人のポートフォリオの強靱化を目指しています。

さらに、オフィスのリーシング計画については、外部リーシング会社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。

（注）「エンジニアリング・マネジメント」とは、本資産運用会社において行う「ポートフォリオの資産価値の維持・向上」及び「マーケットにおける競争力の維持・向上」に向けた各種施策をいいます。以下同じです。なお、エンジニアリング・マネジメントは、①資産を適法かつ適切に、長期修繕計画に則って維持管理するための投資に加え、②ポートフォリオの収益力向上のための「物件収益力の向上施策」及び「コスト削減施策」、テナント退去リスクの極小化とリーシング期間の短縮に向けた「テナント満足度の向上施策」、並びに省エネルギー設備の導入や地域コミュニティへの貢献を狙った「環境配慮施策」の4つの施策から成る投資の2つの要素から構成されています。

D 財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは48.1%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

③ 決算後に生じた重要な事実

A 資産の取得

a. 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
ナインアワーズ博多駅	福岡県福岡市	2026年7月31日	2,060	合同会社TU31

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

b. 本投資法人は、以下のとおり、2026年8月20日付で、1物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
WORK VILLA MYJ kanda (注2)	東京都千代田区	2027年1月15日	8,400	①住友商事株式会社 ②非開示 (注3)

(注1)「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に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。

(注2) 本物件の3階乃至13階のオフィス専有部に係る区分所有権の共有持分及び借地権設定契約に基づく本物件の敷地部分の借地権に係る準共有持分を主たる信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

(注3) 住友商事株式会社から信託受益権の準共有持分(持分割合100分の30)を、国内事業会社から信託受益権の準共有持分(持分割合100分の70)をそれぞれ取得します。取得先の1社である国内事業会社については、名称の開示について承諾が得られていないことから非開示としておりますが、投資信託及び投資法人に関する法律第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。)第123条に規定する利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

(注4) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等(先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。)に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本取得に係る信託受益権譲渡契約書においては、本投資法人又は相手方による契約上の義務の違反があったときは、催告の上、当該契約を解除することができるものとされています。当該契約を解除した当事者は、その相手方当事者に対して、免責事由が存しない場合に限り、取得予定価格から信託建物分に相当する消費税及び地方消費税を控除した金額の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
築地フロント	東京都中央区	2026年7月31日	1,250	854	非開示 (注3)

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

(注2) 2026年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

C 資金の借入れ

a. 本投資法人は、上記「A 資産の取得 a.」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2026年7月31日付で以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社みずほ銀行	1,000	全銀協1か月 円TIBOR+0.3600%	変動	2032年7月30日	期限 一括 返済
株式会社三井住友銀行	335				
合計	1,335	—	—	—	—

(注) 計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

b. 本投資法人は、上記「A 資産の取得 b.」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2026年8月20日付で2027年1月15日を借入実行日とする以下の資金の借入れを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社みずほ銀行	500	全銀協1か月 円TIBOR+0.2840%	変動	2030年11月29日	期限 一括 返済
株式会社SBI新生銀行（注2）	500				
株式会社みずほ銀行	500	全銀協1か月 円TIBOR+0.3460%		2032年7月30日	
株式会社りそな銀行	550				
株式会社あおぞら銀行	500				
合計	2,550	—	—	—	—

(注1) 計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 本借入れは、本投資法人の資産運用会社であるSBIリートアドバイザーズ株式会社の利害関係者取引規程の対象となる取引に該当しませんが、株式会社SBI新生銀行は投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」に該当することに鑑み、本資産運用会社は、利害関係者取引規程の対象となる取引に準じた手続によりその意思決定を行っています。

④ 運用状況の見通し

2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期（2027年1月1日～2027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「2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期（2027年1月1日～2027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。

2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）

営業収益	9,600百万円
営業利益	5,201百万円
経常利益	4,136百万円
当期純利益	4,135百万円
1口当たり分配金	2,300円
1口当たり利益超過分配金	0円

2027年6月期（2027年1月1日～2027年6月30日）

営業収益	9,377百万円
営業利益	4,977百万円
経常利益	3,745百万円
当期純利益	3,743百万円
1口当たり分配金	2,300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。

2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）及び2027年6月期（2027年1月1日～2027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	・2026年12月期（第29期）（2026年7月1日～2026年12月31日）（184日） ・2027年6月期（第30期）（2027年1月1日～2027年6月30日）（181日）
運用資産	・本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計107物件）（以下「取得済資産」といいます。）並びに合同会社Sumuファンド1号に対するメザニンローン債権（以下「メザニンローン債権」といいます。）に加え、以下の本取得を以下の日程で予定しています。本取得を除き、2027年6月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ＜本取得＞ 2027年1月15日付でWORK VILLA MYJ kanda（以下「取得予定資産」といいます。） ・実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収益については、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、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、2026年12月期は9,237百万円、2027年6月期は9,360百万円を見込んでいます。 ・2026年7月に譲渡した築地フロントの不動産等売却益として2026年12月期に345百万円を見込んでいます。 ・メザニンローン債権に関する受取利息については、本日現在効力を有する金銭消費貸借契約をもとに、2026年12月期は17百万円、2027年6月期は17百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用は、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2026年12月期は2,165百万円、2027年6月期は2,172百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得（予定）価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年12月期は1,246百万円、2027年6月期は1,294百万円を見込んでいます。 ・固定資産税及び都市計画税については、2026年12月期は632百万円、2027年6月期は698百万円を見込んでいます。 ・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。なお、2026年7月に取得した1物件及び取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2026年12月期相当分として1百万円、2027年6月期相当分として5百万円を見込んでいます。 ・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、資産運用会社（SBIリートアドバイザーズ株式会社）が策定した修繕計画をもとに、必要と見込ま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、2026年12月期は695百万円を、2027年6月期は691百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入されるため、上記金額には含めていません。

項目	前提条件
営業外収益	・営業外収益については、2026年12月期は25百万円、2027年6月期は25百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2026年12月期に1,090百万円、2027年6月期に1,258百万円を見込んでいます。
借入金	・本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は141,250百万円となっています。 ・2027年6月期末までに返済期限が到来する借入金（22,800百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。 ・取得予定資産に係る不動産信託受益権の取得資金及びこれらの関連費用の支払いの一部に充当するため、2027年1月15日付で、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限ります。）より2,550百万円の借入れを行う予定です。また、当該支払いの一部に充当するため、さらに追加的な借入れを行うことを検討しており、当該追加的な借入れも含めると、有利子負債残高は、2026年12月期末時点において142,585百万円、2027年6月期末時点において151,135百万円となる見込みです。
投資口	・本書の日付現在発行済みである1,830,330口を前提とし、2027年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い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、一時的な又は見込み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。 ・2026年12月期は、期末未処分利益に圧縮積立金取崩額61百万円及び買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算して分配することを想定しています。 ・2027年6月期は期末未処分利益に圧縮積立金取崩額452百万円及び買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算して分配することを想定しています。 ・なお、圧縮積立金の実際の繰入額及び取崩額並びに買換特例圧縮積立金の実際の取崩額は、運用状況により変更となる可能性があります。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人資産運用業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（2026年3月27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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	16,470,963	10,876,548
信託現金及び信託預金	6,441,790	6,857,909
営業未収入金	122,768	120,062
前払費用	438,052	462,436
未収還付法人税等	1,816	2,997
未収消費税等	-	196,414
その他	24,093	26,048
流動資産合計	23,499,484	18,542,418
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 291,290	※1 291,399
減価償却累計額	△62,813	△67,709
建物（純額）	228,476	223,689
工具、器具及び備品	1,066	1,187
減価償却累計額	△344	△427
工具、器具及び備品（純額）	721	759
信託建物	※1 69,485,471	※1 75,125,925
減価償却累計額	△16,337,774	△17,030,225
信託建物（純額）	53,147,696	58,095,699
信託構築物	261,069	293,274
減価償却累計額	△108,651	△114,096
信託構築物（純額）	152,417	179,178
信託機械及び装置	780,033	803,033
減価償却累計額	△307,207	△321,443
信託機械及び装置（純額）	472,825	481,590
信託工具、器具及び備品	※1 643,617	※1 690,313
減価償却累計額	△313,417	△354,779
信託工具、器具及び備品（純額）	330,199	335,534
信託土地	※2 197,488,666	※2 210,269,817
信託建設仮勘定	1,715	1,415
有形固定資産合計	251,822,718	269,587,683
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	3,481,919	2,919,031
その他	2,628	2,434
無形固定資産合計	4,741,341	4,178,259
投資その他の資産		
投資有価証券	121,563	-
長期貸付金	-	510,000
敷金及び保証金	10,100	10,227
長期前払費用	901,429	900,224
繰延税金資産	38	36
その他	4,690	5,935
投資その他の資産合計	1,037,821	1,426,424
固定資産合計	257,601,881	275,192,366

(単位：千円)

	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
繰延資産		
投資法人債発行費	35,191	30,746
繰延資産合計	35,191	30,746
資産合計	281,136,557	293,765,531
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,072,348	1,127,540
1年内返済予定の長期借入金	23,210,000	22,800,000
未払費用	398,472	455,249
未払消費税等	34,401	-
前受金	1,425,501	1,474,779
その他	197,825	237,360
流動負債合計	26,338,548	26,094,930
固定負債		
投資法人債	6,800,000	6,800,000
長期借入金	105,420,000	111,650,000
預り敷金及び保証金	63,670	63,670
信託預り敷金及び保証金	8,830,963	9,158,865
その他	32,899	30,642
固定負債合計	121,147,533	127,703,177
負債合計	147,486,082	153,798,108
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	132,044,763
出資総額控除額	※3 △2,499,903	※3 △2,499,903
出資総額（純額）	124,015,698	129,544,859
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	947,091	947,091
買換特例圧縮積立金	1,929,842	4,276,553
任意積立金合計	2,876,934	5,223,645
当期末処分利益又は当期末処理損失 （△）	6,757,843	5,198,918
剰余金合計	9,634,777	10,422,563
投資主資本合計	133,650,475	139,967,423
純資産合計	※4 133,650,475	※4 139,967,423
負債純資産合計	281,136,557	293,765,531

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,786,235	※1 8,190,644
その他賃貸事業収入	※1 743,641	※1 657,015
不動産等売却益	※2 3,121,350	※2 1,327,031
受取配当金	2,983	2,966
受取利息	-	13,050
営業収益合計	11,654,210	10,190,708
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,194,923	※1 3,177,821
不動産等交換差損	-	※3 20,363
資産運用報酬	648,017	663,560
資産保管手数料	10,605	10,546
一般事務委託手数料	46,361	46,043
役員報酬	3,450	4,500
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	264,677	220,653
営業費用合計	4,183,036	4,158,489
営業利益	7,471,174	6,032,219
営業外収益		
受取利息	16,804	24,290
還付加算金	1,027	18
未払分配金戻入	6,673	7,135
営業外収益合計	24,505	31,443
営業外費用		
支払利息	541,300	626,193
投資法人債利息	30,299	29,874
投資法人債発行費償却	4,444	4,444
融資関連費用	268,178	278,121
投資口交付費	-	33,394
その他	51	50
営業外費用合計	844,274	972,079
経常利益	6,651,405	5,091,582
税引前当期純利益	6,651,405	5,091,582
法人税、住民税及び事業税	1,365	1,326
法人税等調整額	3	1
法人税等合計	1,368	1,328
当期純利益	6,650,037	5,090,254
前期繰越利益	107,806	108,663
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,757,843	5,198,918

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金		
				圧縮積立金	買換特例 圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	—	947,091
当期変動額						
買換特例圧縮積立金の積立					1,934,000	1,934,000
買換特例圧縮積立金の取崩					△4,157	△4,157
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	—	—	—	—	1,929,842	1,929,842
当期末残高	※1 126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	1,929,842	2,876,934

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	6, 184, 499	7, 131, 591	131, 147, 289	131, 147, 289
当期変動額				
買換特例圧縮積立金の積立	△1, 934, 000	－	－	－
買換特例圧縮積立金の取崩	4, 157	－	－	－
剰余金の配当	△4, 146, 851	△4, 146, 851	△4, 146, 851	△4, 146, 851
当期純利益	6, 650, 037	6, 650, 037	6, 650, 037	6, 650, 037
当期変動額合計	573, 343	2, 503, 186	2, 503, 186	2, 503, 186
当期末残高	6, 757, 843	9, 634, 777	133, 650, 475	133, 650, 475

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額（純額）	任意積立金		
				圧縮積立金	買換特例 圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	1,929,842	2,876,934
当期変動額						
新投資口の発行	5,529,161		5,529,161			
買換特例圧縮積立金の積立					2,361,000	2,361,000
買換特例圧縮積立金の取崩					△14,289	△14,289
剰余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	5,529,161	—	5,529,161	—	2,346,710	2,346,710
当期末残高	※1 132,044,763	△2,499,903	129,544,859	947,091	4,276,553	5,223,645

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	6,757,843	9,634,777	133,650,475	133,650,475
当期変動額				
新投資口の発行			5,529,161	5,529,161
買換特例圧縮積立金の積立	△2,361,000	—	—	—
買換特例圧縮積立金の取崩	14,289	—	—	—
剰余金の配当	△4,302,468	△4,302,468	△4,302,468	△4,302,468
当期純利益	5,090,254	5,090,254	5,090,254	5,090,254
当期変動額合計	△1,558,924	787,786	6,316,947	6,316,947
当期末残高	5,198,918	10,422,563	139,967,423	139,967,423

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	6,757,843,348	5,198,918,648
II 任意積立金取崩額		
買換特例圧縮積立金取崩額	14,289,128	14,289,128
III 分配金の額	4,302,468,540	4,605,110,280
(投資口1口当たり分配金の額)	(2,433)	(2,516)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	-	498,975,133
買換特例圧縮積立金繰入額	2,361,000,000	-
V 次期繰越利益	108,663,936	109,122,363

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、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,768,380口の整数倍となる4,302,468,540円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,830,330口の整数倍となる4,605,110,280円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。
------------	---	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日)	当期 (自 2026年 1月 1日 至 2026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	6,651,405	5,091,582
減価償却費	1,081,862	1,171,947
投資法人債発行費償却	4,444	4,444
固定資産除却損	6,850	6,100
投資口交付費	-	33,394
受取利息	△16,804	△24,290
支払利息	571,600	656,067
営業未収入金の増減額 (△は増加)	82,627	2,705
前払費用の増減額 (△は増加)	13,651	△24,383
長期前払費用の増減額 (△は増加)	64,349	1,204
未収消費税等の増減額 (△は増加)	259,122	△196,414
未払消費税等の増減額 (△は減少)	34,401	△34,401
営業未払金の増減額 (△は減少)	△177,850	24,403
未払費用の増減額 (△は減少)	5,099	19,120
前受金の増減額 (△は減少)	11,653	49,278
信託有形固定資産の売却による減少額	16,594,773	8,207,558
信託無形固定資産の売却による減少額	6,655,269	562,888
その他	137,421	△5,795
小計	31,979,878	15,545,411
利息の受取額	16,804	24,290
利息の支払額	△523,428	△618,410
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,627	△2,507
営業活動によるキャッシュ・フロー	31,470,627	14,948,783
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	△2,927	△230
信託有形固定資産の取得による支出	△21,769,618	△27,119,359
預り敷金及び保証金の受入による収入	748	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,382,402	944,898
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,332,325	△579,080
敷金及び保証金の差入による支出	-	△127
投資有価証券の払戻による収入	-	119,000
長期貸付けによる支出	-	△510,000
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△21,722,964	△27,146,142
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	10,700,000	18,230,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△12,410,000
投資口の発行による収入	-	5,495,766
分配金の支払額	△4,137,495	△4,296,702
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,937,495	7,019,064
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	6,810,167	△5,178,294
現金及び現金同等物の期首残高	16,102,585	22,912,753
現金及び現金同等物の期末残高	※1 22,912,753	※1 17,734,458

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物・建物 2～64年 信託構築物 2～49年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品・工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 投資口発行費 支出時に全額費用として処理しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
5. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては31,630千円、当期においては68,844千円です。

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
建物	3,469	3,469
信託建物	266,928	266,928
信託工具、器具及び備品	262	262
合計	270,660	270,660

※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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
信託土地	971,651	1,681,553

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
総消却口数	7,835口	7,835口
消却総額	2,499,903千円	2,499,903千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

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

	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
	50,000	50,000

5. コミットメントライン契約

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

	前期 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	2,810,000	-
差引額	190,000	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 2025年 7月 1日		自 2026年 1月 1日	
	至 2025年12月31日		至 2026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	6,883,744		7,347,327	
共益費	691,017		635,953	
駐車場収入	211,472	7,786,235	207,363	8,190,644
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	522,739		440,783	
その他賃貸収入	220,902	743,641	216,232	657,015
不動産賃貸事業収益合計		8,529,877		8,847,660
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	488,952		485,645	
水道光熱費	489,628		442,434	
損害保険料	11,375		11,301	
修繕費	285,839		207,105	
租税公課	596,705		647,325	
減価償却費	1,081,862		1,171,947	
固定資産除却損	6,850		6,100	
信託報酬	36,709		36,970	
その他賃貸事業費用	196,998		168,991	
不動産賃貸事業費用合計		3,194,923		3,177,821
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		5,334,953		5,669,838

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

(単位：千円)

FORECAST新宿SOUTH (準共有持分50%)

不動産等売却収入	10,000,000
不動産等売却原価	7,249,399
その他売却費用	383,363
不動産等売却益	2,367,237

セントラル代官山・BECOME SAKAE (注)

不動産等売却収入	9,100,000
不動産等売却原価	8,371,951
その他売却費用	303,894
不動産等売却益	424,154

(注) 単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個別の譲渡価格については譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

FORECAST品川

不動産等売却収入	2,700,000
不動産等売却原価	2,470,923
その他売却費用	109,691
不動産等売却益	119,385

リードシー飯田橋ビル

不動産等売却収入	1,330,000	
不動産等売却原価	1,229,330	
その他売却費用	54,994	
不動産等売却益		45,675

リードシー御殿山ビル

不動産等売却収入	1,170,000	
不動産等売却原価	1,080,873	
その他売却費用	48,394	
不動産等売却益		40,731

天神東レジデンス・南堀江アパートメントシエロ・南堀江アパートメントグランデ・南堀江アパートメントリオ
(注)

不動産等売却収入	3,100,000	
不動産等売却原価	2,845,351	
その他売却費用	130,482	
不動産等売却益		124,165

(注) 単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個別の譲渡価格については譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

(単位：千円)

FORECAST桜橋

不動産等売却収入	7,700,000	
不動産等売却原価	6,116,713	
その他売却費用	256,254	
不動産等売却益		1,327,031

※3. 不動産等交換差損の内訳

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

(単位：千円)

九段北325ビル

不動産等売却収入	2,740,000	
不動産等売却原価	1,946,161	
その他売却費用	104,300	
固定資産圧縮損	709,902	
不動産等交換差損		20,363

〔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 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	1,768,380口	1,830,330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 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
現金及び預金	16,470,963	10,876,548
信託現金及び信託預金	6,441,790	6,857,909
現金及び現金同等物	22,912,753	17,734,458

〔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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
1年内	1,240,447	1,716,307
1年超	3,207,343	4,537,206
合計	4,447,790	6,253,514

〔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

2025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	23,210,000	23,123,742	△86,257
(2) 投資法人債	6,800,000	6,469,250	△330,750
(3) 長期借入金	105,420,000	101,762,617	△3,657,382
負債合計	135,430,000	131,355,610	△4,074,389
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2026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、「長期貸付金」、「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	22,800,000	22,675,502	△124,497
(2) 投資法人債	6,800,000	6,454,270	△345,730
(3) 長期借入金	111,650,000	107,632,688	△4,017,311
負債合計	141,250,000	136,762,461	△4,487,538
(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121,563千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2025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	-	-	2,500,000	1,000,000	1,300,000	2,000,000
長期借入金	23,210,000	23,500,000	23,400,000	22,020,000	20,800,000	15,700,000
合計	23,210,000	23,500,000	25,900,000	23,020,000	22,100,000	17,700,000

借入金及び投資法人債の決算日(2026年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	-	1,000,000	2,500,000	1,300,000	-	2,000,000
長期借入金	22,800,000	23,700,000	24,020,000	24,960,000	23,860,000	15,110,000
合計	22,800,000	24,700,000	26,520,000	26,260,000	23,860,000	17,110,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2025年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額121,563千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期(2026年6月30日)

該当事項はありません。

〔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（2025年12月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2025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	110,570,000	91,670,000	(注)	—
	合計		110,570,000	91,670,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(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（2026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	104,680,000	85,530,000	(注)	—
	合計		104,680,000	85,530,000	—	

(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（2025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（2026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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	38	36
繰延税金資産合計	38	36
繰延税金資産の純額	38	36

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 (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
法定実効税率	33.10%	33.97%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△21.41%	△30.72%
住民税均等割	0.01%	0.01%
圧縮積立金繰入額	-	△3.33%
買換特例圧縮積立金繰入額	△11.68%	-
買換特例圧縮積立金取崩額	-	0.10%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.03%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2025年7月1日 至 2025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 2026年1月1日 至 2026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 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年1月1日 至 2026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 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	岩佐泰志	—	—	本投資法人執行役員兼SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	SBIリートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	1,124,517	未払費用	174,638

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	岩佐泰志	—	—	本投資法人執行役員兼SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	SBIリートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	961,537	未払費用	193,176

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

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれていませんが、期末残高には消費税等が含まれています。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年1月1日 至 2026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、住宅及びその他（土地等を含みます。）を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	259,100,457	256,562,345
期中増減額	△ 2,538,112	17,202,182
期末残高	256,562,345	273,764,527
期末時価	331,652,000	353,714,000

(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「浦和ガーデンビル（準共有持分80%）」等4物件（合計20,250,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）」等10物件（合計23,247,828千円）の譲渡によるものです。

(注3) 賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「ホテルリソル秋葉原」等7物件（合計25,591,100千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST 桜橋」等2物件（合計8,062,874千円）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 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

当期（自 2026年1月1日 至 2026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」、「※2. 不動産等売却損益の内訳」及び「※3. 不動産等交換差損の内訳」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 2025年7月1日 至 2025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

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	2,367,237	不動産賃貸事業

当期 (自 2026年1月1日 至 2026年6月30日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
Pisces特定目的会社	1,327,031	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
1口当たり純資産額	75,577円	76,471円
1口当たり当期純利益	3,760円	2,813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 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	当期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
当期純利益 (千円)	6,650,037	5,090,254
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)	6,650,037	5,090,254
期中平均投資口数 (口)	1,768,380	1,809,076

〔重要な後発事象に関する注記〕

A 資産の取得

a. 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
ナインアワーズ博多駅	福岡県福岡市	2026年7月31日	2,060	合同会社TU31

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

b. 本投資法人は、以下のとおり、2026年8月20日付で、1物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
WORK VILLA MYJ kanda (注2)	東京都千代田区	2027年1月15日	8,400	①住友商事株式会社 ②非開示 (注3)

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に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。

(注2) 本物件の3階乃至13階のオフィス専有部分に係る区分所有権の共有持分及び借地権設定契約に基づく本物件の敷地部分の借地権に係る準共有持分を主たる信託財産とする信託受益権を取得する予定です。

(注3) 住友商事株式会社から信託受益権の準共有持分（持分割合100分の30）を、国内事業会社から信託受益権の準共有持分（持分割合100分の70）をそれぞれ取得します。取得先の1社である国内事業会社については、名称の開示について承諾が得られていないことから非開示としておりますが、投資信託及び投資法人に関する法律第201条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程である「利害関係者取引規程」上の利害関係者のいずれにも該当しません。

(注4) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本取得に係る信託受益権譲渡契約書においては、本投資法人又は相手方による契約上の義務の違反があったときは、催告の上、当該契約を解除することができるものとされています。当該契約を解除した当事者は、その相手方当事者に対して、免責事由が存しない場合に限り、取得予定価格から信託建物分に相当する消費税及び地方消費税を控除した金額の20%相当額を違約金として請求できるものとされています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
築地フロント	東京都中央区	2026年7月31日	1,250	854	非開示(注3)

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

(注2) 2026年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

C 資金の借入れ

a. 本投資法人は、上記「A 資産の取得 a.」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2026年7月31日付で以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注)	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社みずほ銀行	1,000	全銀協1か月 円TIBOR+0.3600%	変動	2032年7月30日	期限 一括 返済
株式会社三井住友銀行	335				
合計	1,335	—	—	—	—

(注) 計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

b. 本投資法人は、上記「A 資産の取得 b.」に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2026年8月20日付で2027年1月15日を借入実行日とする以下の資金の借入れを決定しました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注1)	変動・固定の 区別	返済期日	返済 方法
株式会社みずほ銀行	500	全銀協1か月 円TIBOR+0.2840%	変動	2030年11月29日	期限 一括 返済
株式会社SBI新生銀行（注2）	500				
株式会社みずほ銀行	500	全銀協1か月 円TIBOR+0.3460%		2032年7月30日	
株式会社りそな銀行	550				
株式会社あおぞら銀行	500				
合計	2,550	—	—	—	—

(注1) 計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注2) 本借入れは、本投資法人の資産運用会社であるSBIリートアドバイザーズ株式会社の利害関係者取引規程の対象となる取引に該当しませんが、株式会社SBI新生銀行は投資信託及び投資法人に関する法律に定める「利害関係人等」に該当することに鑑み、本資産運用会社は、利害関係者取引規程の対象となる取引に準じた手続によりその意思決定を行っています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（純額）(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年12月30日	消却	△7,835	442,095	△2,499	124,015	(注2)
2025年 1月 1日	投資口分割	1,326,285	1,768,380	—	124,015	(注3)
2026年 3月 3日	公募増資	59,000	1,827,380	5,265	129,281	(注4)
2026年 3月26日	第三者割当増資	2,950	1,830,330	263	129,544	(注5)

(注1) 出資総額（純額）は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

(注4) 1口当たり発行価格92,527円（発行価額89,252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5) 1口当たり発行価額89,252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 (2025年12月31日)		当期 (2026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	東京経済圏（注3）	1,485	0.5	1,481	0.5
	不動産 計		1,485	0.5	1,481	0.5
信託 不動産	オフィス	東京経済圏（注3）	148,953	53.0	143,862	49.0
		三大都市圏（注4） （東京経済圏除く）	14,109	5.0	17,756	6.0
		その他	3,498	1.2	3,477	1.2
		小計	166,561	59.2	165,096	56.2
	住宅	三大都市圏（注4）	63,752	22.7	66,142	22.5
		その他	2,118	0.8	2,101	0.7
		小計	65,870	23.4	68,244	23.2
	その他	三大都市圏（注4）	17,868	6.4	34,194	11.6
		その他	4,776	1.7	4,748	1.6
		小計	22,644	8.1	38,942	13.3
	信託不動産 計		255,076	90.7	272,283	92.7
投資有価証券（注5）			121	0.0	－	－
長期貸付金			－	－	510	0.2
預金・その他の資産			24,452	8.7	19,491	6.6
資産総額計			281,136	100.0	293,765	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) 「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ます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）をいいます。

(注5) 投資有価証券は、前期は合同会社大阪本町ホテルを営業者とする優先匿名組合出資持分であり、当期は該当ありません。なお、合同会社大阪本町ホテルは2026年3月6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

2026年6月30日現在、該当事項はありません。

(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	0.8	2,022
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.5	1,420
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.4	6,094
A-5	FORECAST市ヶ谷 (注4)	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.8	4,203
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,664
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,860	1.0	3,017
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,780	1.0	2,951
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,260	0.8	2,024
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	2,827	1.0	2,846
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	2.7	7,258
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	1.0	2,835
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	2,703
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	2,158
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.0	2,904
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,210
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.6	1,664
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.8	2,328
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	1,306
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,210	0.8	2,269
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	0.7	2,019
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.0	5,757
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	1,675
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.8	2,231
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.5	4,341
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.7	2,126
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,440	0.5	1,460
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.1	3,115
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.7	4,854
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.4	7,657
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	5.7	15,448
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	1.0	2,870
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.0	2,720
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	0.9	2,398
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	2.4	6,589
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	1,002
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,152	0.4	1,189
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	0.9	2,524
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.5	4,407

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-62	五反田さくらビル (注5)	オフィス	東京都品川区	1,460	0.5	1,481
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.5	1,577
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.4	1,231
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	1,806
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	0.9	2,532
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	1,400
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	1,220	0.4	1,225
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,115
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	854
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.4	1,182
A-76	30山京ビル	オフィス	東京都新宿区	1,840	0.7	1,890
A-77	FORECAST博多呉服町	オフィス	福岡県福岡市	1,750	0.6	1,717
A-78	浦和ガーデンビル	オフィス	埼玉県さいたま市	12,000	4.4	12,085
A-79	NW SQUARE	オフィス	北海道札幌市	1,700	0.6	1,759
A-80	FORECAST四日市	オフィス	三重県四日市市	3,522	1.3	3,610
A-81	CIRCLES日本橋浜町	オフィス	東京都中央区	3,492	1.3	2,828
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.3	10,348
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,487
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	905
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	680
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.2	614
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	1,718
B-9	スプラランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.3	2,905
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	0.9	2,667
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,392
B-12	Primegate 飯田橋 (注6)	住宅	東京都新宿区	5,200	1.9	5,307
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.4	1,219
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	785	0.3	780
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	986	0.4	976
B-18	スプラランディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2,428	0.9	2,255
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	1,608	0.6	1,615
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	905	0.3	887
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	549
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	0.5	1,620
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	565	0.2	595
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	1,750	0.6	1,817
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	1,150	0.4	1,197
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.3	944

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-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1,320	0.5	1,443
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.4	1,183
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	700	0.3	726
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	709	0.3	734
B-35	リエス鶴舞 (注7)	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,109
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	987
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,081
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	629
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	1,359	0.5	1,386
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	845	0.3	921
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	814
B-45	ミューズ両国Ⅱ	住宅	東京都墨田区	630	0.2	654
B-49	プラウランド堀田	住宅	愛知県名古屋市	1,375	0.5	1,430
B-50	Nasic望が丘	住宅	愛知県名古屋市	695	0.3	722
B-51	セントレイクセレブ代官町	住宅	愛知県名古屋市	962	0.4	1,000
B-52	ベルファース川原通	住宅	愛知県名古屋市	860	0.3	897
B-53	FORESTA茨木	住宅	大阪府茨木市	1,800	0.7	1,907
B-54	FORESTA湊町	住宅	東京都中央区	1,750	0.6	1,791
B-55	FORESTA戸越銀座	住宅	東京都品川区	2,700	1.0	2,207
B-56	FORESTA西船橋	住宅	千葉県船橋市	805	0.3	867
B-57	プライムガーデン赤塚	住宅	東京都板橋区	2,420	0.9	2,506
C-1	小滝橋パシフィカビル	その他	東京都新宿区	3,350	1.2	3,303
C-4	ストリートライフ本社底地	その他	宮城県仙台市	1,990	0.7	2,029
C-5	FORECAST 品川 @LABO	その他	東京都港区	8,200	3.0	8,222
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	その他	東京都千代田区	6,250	2.3	6,294
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	その他	北海道函館市	2,700	1.0	2,718
C-8	innoba大田	その他	東京都大田区	3,158	1.2	3,194
C-9	ホテルリソル秋葉原	その他	東京都千代田区	6,125	2.2	6,175
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	その他	大阪府大阪市	5,600	2.0	5,660
C-11	ケーユー川越インター店底地	その他	埼玉県川越市	1,273	0.5	1,342
	合計			274,253	100.0	273,764

(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、百万円未満を切捨てて記載しています。

(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全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、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)	テナントの 総数 (注4)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注5)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	14	165
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,550.77	92.4	10	109
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,348.57	4,348.57	100.0	7	394
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	22	289
A-6	FORECAST三田	1,786.81	1,786.81	100.0	5	119
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	193
A-10	グリーンオーク九段	2,595.04	2,595.04	100.0	6	202
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	150
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	154
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,288.59	92.5	3	417
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	205
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,118.30	3,118.30	100.0	10	183
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	184
A-24	ピジョンビル	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	119
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	8	107
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	7	166
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	74
A-31	西五反田8丁目ビル	3,052.31	3,052.31	100.0	9	164
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	6	147
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	364
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	140
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	174
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	206
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,725.07	1,496.18	86.7	5	107
A-47	神田オーシャンビル	1,484.53	1,484.53	100.0	22	100
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	13	189
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,380.28	4,380.28	100.0	7	270
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	14	521
A-52	大宮センタービル	14,571.36	14,571.36	100.0	32	1,170
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	27	221
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,890.74	100.0	10	217
A-55	NORE名駅	4,279.74	3,843.61	89.8	17	194
A-56	ホームットホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	8	407
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	6	77
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	81
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	7	150
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	10	218
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	95
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,285.78	94.3	9	134

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)	テナントの 総数 (注4)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注5)
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	89
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	2,686.80	86.9	7	163
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	10	67
A-69	リードシー目黒不動前	921.29	921.29	100.0	5	61
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	65
A-71	築地フロント	689.53	689.53	100.0	7	51
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注7)
A-76	30山京ビル	1,631.67	1,631.67	100.0	6	88
A-77	FORECAST博多呉服町	1,501.83	1,328.32	88.4	11	80
A-78	浦和ガーデンビル	7,104.82	7,104.82	100.0	24	599
A-79	NW SQUARE	1,819.80	1,819.80	100.0	5	92
A-80	FORECAST四日市	4,008.81	4,008.81	100.0	9	213
A-81	CIRCLES日本橋浜町	1,806.72	1,806.72	100.0	7	154
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,618.68	98.3	274	839
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	117
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	69
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	51
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,509.73	97.7	41	46
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	116
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	6,191.33	99.7	251	236
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,948.99	98.3	53	126
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注7)
B-12	Primegate 飯田橋	6,043.28	5,721.12	94.7	65	280
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.56	1,158.68	93.0	34	58
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	ドーミー北赤羽	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	4,272.59	99.4	153	151
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,826.73	100.0	72	99
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,512.00	100.0	63	50
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	36
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	92
B-25	ラルデ中津	916.86	916.86	100.0	28	30
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,624.64	95.3	66	89
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,584.94	98.0	53	72
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,747.10	100.0	70	56
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,308.59	100.0	30	76
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,801.45	97.2	66	63
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	787.95	96.9	25	35
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	891.60	100.0	35	40

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)	テナントの 総数 (注4)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注5)
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,119.57	96.7	84	65
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,147.05	97.7	42	53
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,210.71	97.9	34	61
B-40	エバースクエア同心	910.07	910.07	100.0	41	33
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,760.82	98.5	56	73
B-43	インペリアル鳳	2,363.88	2,291.28	96.9	29	47
B-44	メゾン西馬込	928.71	928.71	100.0	39	45
B-45	ミューズ両国Ⅱ	850.51	822.87	96.8	33	38
B-49	プラウランド堀田	3,564.00	3,432.00	96.3	104	89
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,721.60	98.6	72	49
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,835.34	1,811.87	98.7	65	55
B-52	ベルファース川原通	1,874.89	1,802.18	96.1	67	54
B-53	FORESTA茨木	3,054.15	3,054.15	100.0	1	非開示(注7)
B-54	FORESTA湊町	1,183.81	1,116.37	94.3	33	84
B-55	FORESTA戸越銀座	2,682.22	2,582.32	96.3	77	141
B-56	FORESTA西船橋	1,417.50	1,389.15	98.0	49	49
B-57	プライムガーデン赤塚	2,542.80	2,204.62	86.7	62	109
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	157
C-4	ストリートライフ本社底地	16,258.65	16,258.65	100.0	1	非開示(注6)
C-5	FORECAST 品川 @LABO	6,435.43	6,435.43	100.0	1	非開示(注6)
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	3,627.86	3,627.86	100.0	1	非開示(注6)
C-7	スマイルホテルプレミアム函館 五稜郭	5,357.45	5,357.45	100.0	1	非開示(注6)
C-8	innoba大田	3,721.85	3,721.85	100.0	20	213
C-9	ホテルリソル秋葉原	3,440.95	3,440.95	100.0	1	非開示(注6)
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	3,300.64	3,300.64	100.0	1	非開示(注6)
C-11	ケーユー川越インター店底地	5,200.92	5,200.92	100.0	1	非開示(注6)
	合計	335,596.72	331,269.21	98.7	3,014	16,497

(注1) 「総賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。

(注2) 「総賃貸面積」は、当期末現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積（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。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賃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（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。なお、賃料不払い等により解除された賃貸借契約等についても、保証人等による賃料等の回収が見込まれる場合には、有効な賃貸借契約等として計上しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。以下同じです。

(注3) 「稼働率」は、当期末現在における各資産に係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) 「テナントの総数」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書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賃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、テナントの総数は1と記載しています。

- (注5) 「総賃料収入（年間）」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します。）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、その合計額とします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。「総賃料収入（年間）」の算定には変動賃料は含まれておらず、そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記載しています。
- (注6) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。
- (注7) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

c. 期末算定価額の概要 (2026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	3,510	3,570	3.60%	3,440	3.20%	3.80%	①
A-3	FORECAST四谷	2,320	2,340	3.60%	2,300	3.40%	3.70%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,730	8,810	3.30%	8,640	3.10%	3.40%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	6,800	6,870	3.30%	6,730	3.10%	3.40%	①
A-6	FORECAST三田	2,750	2,770	3.50%	2,720	3.30%	3.60%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	4,010	4,040	3.50%	3,980	3.30%	3.60%	①
A-10	グリーンオーク九段	3,870	3,890	3.50%	3,850	3.30%	3.60%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	3,030	3,050	3.80%	3,000	3.60%	3.90%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,590	3,620	3.60%	3,550	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,300	10,500	3.50%	10,200	3.30%	3.70%	②
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	4,050	4,070	3.70%	4,030	3.50%	3.80%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,440	3,450	3.70%	3,430	3.50%	3.80%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,310	3,320	3.70%	3,300	3.50%	3.80%	①
A-24	ビジョンビル	3,540	3,570	3.80%	3,510	3.60%	3.90%	①
A-25	FORECAST人形町	2,500	2,510	3.60%	2,480	3.40%	3.70%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,170	2,190	3.70%	2,150	3.50%	3.80%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,940	2,950	3.80%	2,920	3.60%	3.90%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,700	1,720	3.40%	1,680	3.20%	3.50%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,880	2,890	3.80%	2,870	3.60%	3.90%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,610	2,620	3.80%	2,600	3.60%	3.90%	①
A-33	FORECAST高田馬場	6,910	6,940	4.00%	6,870	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,230	2,240	4.10%	2,220	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,020	3.90%	3,000	3.70%	4.00%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,860	4,920	3.10%	4,790	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,790	2,820	3.40%	2,750	3.20%	3.50%	①
A-47	神田オーシャンビル	2,070	2,090	3.60%	2,050	3.40%	3.70%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,950	3,980	3.70%	3,920	3.50%	3.80%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,490	5,530	3.60%	5,450	3.40%	3.70%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	9,670	9,840	3.80%	9,500	3.60%	4.00%	③
A-52	大宮センタービル	27,700	27,900	3.70%	27,400	3.50%	3.80%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	4,010	4,050	3.80%	3,960	3.60%	4.00%	①
A-54	NORE伏見	4,330	4,360	3.90%	4,290	3.70%	4.00%	①
A-55	NORE名駅	4,260	4,290	3.90%	4,220	3.70%	4.00%	①
A-56	ホームマツホライゾンビル	8,690	8,780	3.30%	8,600	3.10%	3.40%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,080	1,090	4.10%	1,060	3.30%	4.30%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,450	1,460	3.90%	1,440	3.70%	4.00%	①
A-60	広尾ONビル	3,100	3,120	3.80%	3,070	3.60%	3.90%	①
A-61	TK五反田ビル	4,700	4,740	3.50%	4,660	3.30%	3.60%	①

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-62	五反田さくらビル	1,620	1,640	4.00%	1,600	3.40%	4.10%	①
A-64	アルテビル肥後橋	2,180	2,260	4.30%	2,150	4.10%	4.50%	③
A-65	ダイアビル名駅	1,230	1,230	4.40%	1,220	4.20%	4.60%	③
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,880	1,890	3.50%	1,860	3.30%	3.60%	①
A-67	FORECAST亀戸	3,260	3,270	3.90%	3,250	3.70%	4.00%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,510	1,530	3.40%	1,490	3.20%	3.50%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,180	1,190	4.10%	1,170	3.90%	4.20%	①
A-70	ザ・スクエア	1,070	1,090	4.40%	1,050	4.20%	4.60%	③
A-71	築地フロント	1,110	1,120	3.90%	1,100	3.60%	3.90%	①
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,240	1,250	3.50%	1,230	3.30%	3.60%	①
A-76	30山京ビル	1,980	1,990	3.50%	1,960	3.30%	3.60%	①
A-77	FORECAST博多呉服町	1,760	1,770	3.70%	1,740	3.50%	3.80%	①
A-78	浦和ガーデンビル	13,300	13,400	3.70%	13,200	3.50%	3.80%	⑤
A-79	NW SQUARE	2,040	2,160	3.70%	1,990	3.50%	3.80%	⑤
A-80	FORECAST四日市	3,900	3,940	4.50%	3,880	4.30%	4.70%	②
A-81	CIRCLES日本橋浜町	3,990	4,060	3.20%	3,920	3.00%	3.30%	①
B-1	タワーコート北品川	19,000	19,200	3.50%	18,800	3.30%	3.60%	①
B-2	スカイヒルズN11	1,970	1,970	4.70%	1,960	4.50%	4.80%	①
B-4	マイアトリア栄	1,270	1,280	4.10%	1,260	3.90%	4.20%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	983	989	4.30%	977	4.10%	4.40%	①
B-7	シエル薬院	855	861	3.90%	848	3.70%	4.00%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	2,510	2,520	3.50%	2,490	3.20%	3.60%	①
B-9	スプラディット難波	4,190	4,260	4.10%	4,110	3.90%	4.30%	③
B-10	レジデンス広尾	3,110	3,190	3.20%	3,070	3.00%	3.40%	②
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,790	1,790	3.70%	1,780	3.20%	3.50%	①
B-12	Primegate 飯田橋	7,050	7,100	3.30%	7,000	3.00%	3.40%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,380	1,400	3.70%	1,350	3.50%	3.90%	③
B-16	ドミール北赤羽	859	866	3.80%	852	3.60%	3.90%	①
B-17	ドミー北赤羽	1,090	1,100	3.90%	1,080	3.70%	4.00%	①
B-18	スプラディット新大阪Ⅲ	2,910	2,950	3.90%	2,890	3.70%	4.10%	②
B-19	ゼフェロス南堀江	1,980	2,010	3.70%	1,970	3.50%	3.90%	②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	981	996	3.80%	975	3.60%	4.00%	②
B-21	ピアチェーレ文の里	625	632	4.00%	622	3.80%	4.20%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	752	765	3.50%	738	3.30%	3.70%	④
B-23	ラピュタ九条	1,625	1,649	3.90%	1,601	3.70%	4.10%	④
B-25	ラルテ中津	611	623	3.90%	599	3.70%	4.10%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,950	1,980	3.70%	1,910	3.50%	3.90%	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	
B-27	エルミタージュ新栄	1,300	1,320	3.90%	1,270	3.70%	4.10%	③
B-28	サン・名駅南ビル	1,040	1,060	3.90%	1,010	3.70%	4.10%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,530	1,540	3.70%	1,530	3.50%	3.90%	②
B-31	セレニテ新大阪	1,200	1,220	3.70%	1,180	3.50%	3.90%	④
B-33	レジデンス錦糸町	773	790	3.60%	756	3.40%	3.80%	③
B-34	マイスターハウス川崎	815	828	3.70%	809	3.50%	3.90%	②
B-35	リエス鶴舞	1,220	1,240	4.10%	1,190	3.90%	4.30%	③
B-38	シルフィード東品川	1,080	1,080	3.50%	1,070	3.30%	3.60%	①
B-39	ロイヤルブルーム	1,300	1,310	3.90%	1,280	3.70%	4.00%	①
B-40	エパースクエア同心	628	640	3.90%	616	3.70%	4.10%	③
B-42	キャニスコート上新庄	1,400	1,420	4.10%	1,370	3.90%	4.30%	③
B-43	インペリアル鳳	880	889	3.90%	871	3.70%	4.10%	④
B-44	メゾン西馬込	870	903	3.70%	856	3.50%	3.90%	③
B-45	ミューズ両国Ⅱ	750	763	3.70%	736	3.50%	3.90%	③
B-49	ブラウランド堀田	1,540	1,570	4.20%	1,510	4.00%	4.40%	③
B-50	Nasic望が丘	754	768	4.30%	740	4.10%	4.50%	③
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,040	1,060	3.90%	1,010	3.70%	4.10%	③
B-52	ベルファース川原通	900	914	4.30%	885	4.10%	4.50%	③
B-53	FORESTA茨木	2,000	2,040	3.80%	1,980	3.60%	4.00%	②
B-54	FORESTA湊町	2,320	2,350	2.90%	2,310	2.70%	3.00%	②
B-55	FORESTA戸越銀座	3,440	3,530	3.10%	3,400	2.90%	3.30%	②
B-56	FORESTA西船橋	893	911	3.80%	875	3.60%	4.00%	③
B-57	プライムガーデン赤塚	3,210	3,270	3.20%	3,190	3.00%	3.30%	②
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,650	3,690	3.50%	3,600	3.30%	3.60%	①
C-4	ストリートライフ本社底地	2,070	-	-	2,070	4.20%	-	③
C-5	FORECAST 品川 @LABO	8,440	8,650	3.50%	8,350	3.30%	3.70%	⑤
C-6	ホテルリソルスステイ秋葉原	7,690	7,740	3.50%	7,670	3.30%	3.60%	⑤
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	2,790	2,800	4.80%	2,780	4.60%	5.00%	⑤
C-8	innoba大田	3,320	3,450	3.80%	3,270	3.60%	4.00%	⑤
C-9	ホテルリソル秋葉原	7,980	8,040	3.50%	7,950	3.30%	3.60%	⑤
C-10	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	6,340	6,410	3.70%	6,270	3.50%	3.80%	①
C-11	ケーユー川越インター店底地	1,460	1,470	3.50%	1,450	3.50%	3.50%	②
	合計	353,714	355,507		350,176			

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

(注3) 「評価機関」の欄において、「①」は一般財団法人日本不動産研究所、「②」は大和不動産鑑定株式会社、「③」はJLL森井鑑定株式会社、「④」は日本ヴァリュアーズ株式会社、「⑤」は株式会社中央不動産鑑定所を表しています。

d. 個別資産の損益状況

第28期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-3	A-4	A-5	A-6	A-8
物件名称	FORECAST 西新宿	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田	FORECAST 桜橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	12日
①賃貸事業収益	89,093	52,396	221,369	158,486	67,992	11,234
賃貸事業収入	83,052	46,692	201,105	144,372	60,791	9,641
その他賃貸事業収入	6,040	5,704	20,263	14,114	7,200	1,592
②賃貸事業費用	15,931	16,643	48,243	34,674	14,354	2,708
管理業務費	3,388	2,386	10,121	8,297	2,941	936
水道光熱費	4,610	2,927	15,123	9,258	4,265	609
損害保険料	76	56	170	159	59	39
修繕費	1,134	486	564	4,533	964	120
租税公課	2,305	5,412	21,827	10,844	5,767	832
信託報酬	350	350	350	350	350	23
その他賃貸事業費用	4,063	5,023	85	1,231	7	147
③賃貸NOI (①-②)	73,162	35,753	173,126	123,812	53,637	8,525
④減価償却費	7,999	5,203	16,438	20,365	4,295	3,915
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	65,163	30,550	156,688	103,446	49,342	4,610

(単位：千円)

物件番号	A-9	A-10	A-11	A-16	A-17	A-19
物件名称	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	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
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	88日
①賃貸事業収益	109,054	110,137	85,623	86,558	225,684	35,467
賃貸事業収入	98,558	101,943	77,483	76,996	206,334	31,136
その他賃貸事業収入	10,495	8,194	8,139	9,561	19,350	4,331
②賃貸事業費用	31,380	26,700	21,293	15,238	53,579	9,087
管理業務費	6,861	5,382	4,029	3,129	8,573	2,209
水道光熱費	8,780	6,738	7,110	4,180	15,976	2,539
損害保険料	118	106	100	55	264	43
修繕費	4,719	2,902	721	791	2,390	263
租税公課	9,410	10,040	8,971	6,543	21,356	3,847
信託報酬	350	350	350	350	350	180
その他賃貸事業費用	1,140	1,179	10	189	4,667	3
③賃貸NOI (①-②)	77,674	83,437	64,329	71,319	172,105	26,380
④減価償却費	11,234	11,230	8,041	4,105	18,175	2,417
⑤固定資産除却損	61	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,378	72,206	56,288	67,214	153,929	23,962

(単位：千円)

物件番号	A-21	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26
物件名称	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	ビジョン ビル	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	115,346	101,336	97,586	非開示 (注)	67,285	61,341
賃貸事業収入	107,552	95,457	92,694		61,940	53,389
その他賃貸事業収入	7,794	5,878	4,892		5,345	7,951
②賃貸事業費用	25,568	21,015	20,219		17,872	15,539
管理業務費	7,509	6,908	6,505		4,453	3,220
水道光熱費	7,475	5,532	5,492		4,612	5,397
損害保険料	142	125	115		100	67
修繕費	408	868	928		858	1,316
租税公課	9,214	6,843	6,225		7,142	4,924
信託報酬	350	350	350		375	350
その他賃貸事業費用	467	386	603		331	262
③賃貸NOI (①-②)	89,778	80,320	77,367	71,002	49,412	45,801
④減価償却費	11,535	14,463	9,863	13,911	11,394	6,625
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	1,039	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	78,243	65,857	67,503	57,091	36,978	39,176

(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-28	A-29	A-30	A-31	A-32	A-33
物件名称	西新宿三晃 ビル	飯田橋 リープレック ス・ビズ	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
運用日数	181日	181日	-	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	87,627	51,465	-	86,010	78,394	199,025
賃貸事業収入	82,471	37,061	-	78,075	73,168	187,124
その他賃貸事業収入	5,156	14,404	-	7,935	5,225	11,900
②賃貸事業費用	16,709	14,273	79	22,813	18,312	42,458
管理業務費	4,067	2,507	-	6,043	5,922	9,482
水道光熱費	3,727	6,910	-	6,193	4,252	11,568
損害保険料	110	49	-	118	125	236
修繕費	420	1,005	-	1,142	307	3,887
租税公課	7,456	3,214	79 (注)	8,609	7,065	14,524
信託報酬	350	350	-	375	400	375
その他賃貸事業費用	576	237	-	331	240	2,384
③賃貸NOI (①-②)	70,918	37,191	△79	63,197	60,081	156,567
④減価償却費	10,209	5,276	-	7,302	11,984	23,160
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	860
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	60,709	31,915	△79	55,895	48,096	132,545

(注) 2025年12月期に売却済みですが、今期に確定した事業所税を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	A-39	A-41	A-45	A-46	A-47	A-49
物件名称	イトーピア 清洲橋通 ビル	I・S南森町 ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	FORECAST 茅場町
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	80,411	97,532	105,627	48,620	55,406	110,188
賃貸事業収入	74,451	90,650	97,513	45,870	50,158	98,578
その他賃貸事業収入	5,960	6,881	8,113	2,749	5,247	11,610
②賃貸事業費用	20,936	26,936	33,859	19,573	13,127	27,176
管理業務費	5,505	5,997	7,508	3,528	2,612	6,485
水道光熱費	5,852	7,793	6,715	2,133	5,022	9,286
損害保険料	107	190	125	62	59	145
修繕費	2,832	1,290	7,118	3,571	399	1,656
租税公課	5,832	11,137	11,986	5,338	4,038	8,685
信託報酬	350	400	400	400	400	375
その他賃貸事業費用	455	127	4	4,540	594	542
③賃貸NOI (①-②)	59,475	70,596	71,767	29,046	42,278	83,011
④減価償却費	10,940	19,235	9,810	4,662	4,566	14,226
⑤固定資産除却損	-	176	-	388	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	48,534	51,185	61,956	23,994	37,711	68,785

(単位：千円)

物件番号	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55
物件名称	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	NORE名駅
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	142,989	285,142	637,568	141,642	102,645	116,620
賃貸事業収入	130,968	262,583	599,370	116,642	93,318	103,271
その他賃貸事業収入	12,021	22,558	38,198	24,999	9,326	13,348
②賃貸事業費用	30,293	74,118	107,224	52,565	39,073	34,882
管理業務費	6,565	16,997	30,389	10,670	6,122	6,442
水道光熱費	8,798	20,461	35,596	17,447	7,309	9,952
損害保険料	177	404	688	275	151	168
修繕費	938	3,934	2,294	3,260	5,493	2,968
租税公課	12,627	31,836	30,703	20,168	9,666	12,552
信託報酬	400	400	375	400	400	400
その他賃貸事業費用	786	84	7,178	343	9,929	2,398
③賃貸NOI (①-②)	112,695	211,023	530,344	89,076	63,571	81,737
④減価償却費	18,393	55,625	75,764	21,987	15,305	11,949
⑤固定資産除却損	-	1,193	59	-	293	98
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	94,302	154,204	454,521	67,088	47,972	69,688

(単位：千円)

物件番号	A-56	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62
物件名称	ホームットホ ライゾンビル	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくら 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	219,026	40,343	43,942	86,882	107,779	52,883
賃貸事業収入	209,320	35,904	40,871	78,732	100,093	47,950
その他賃貸事業収入	9,705	4,438	3,070	8,150	7,685	4,933
②賃貸事業費用	54,144	16,804	11,196	17,974	25,174	16,245
管理業務費	11,396	2,398	2,640	5,213	5,578	2,263
水道光熱費	10,965	3,027	2,692	4,313	7,174	4,090
損害保険料	243	43	52	82	145	50
修繕費	2,545	74	602	792	1,321	1,182
租税公課	27,192	1,300	4,321	6,394	10,463	1,482
信託報酬	350	350	350	350	350	-
その他賃貸事業費用	1,448	9,610	538	827	140	7,176
③賃貸NOI (①-②)	164,882	23,538	32,745	68,907	82,604	36,637
④減価償却費	18,778	3,704	4,945	8,677	13,114	4,979
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	146,103	19,834	27,799	60,230	69,490	31,658

(単位：千円)

物件番号	A-64	A-65	A-66	A-67	A-68	A-69
物件名称	アルテビル 肥後橋	ダイアビル 名駅	天翔御茶ノ水 ビル	FORECAST 亀戸	NRT神田 須田町ビル	リードシー 目黒不動前
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	82,799	55,309	非開示 (注)	96,978	36,513	27,336
賃貸事業収入	75,269	48,621		89,187	33,611	25,410
その他賃貸事業収入	7,530	6,687		7,790	2,902	1,926
②賃貸事業費用	23,457	18,732		35,309	7,232	10,107
管理業務費	6,767	4,739		5,682	2,784	2,046
水道光熱費	6,196	5,935		7,483	2,012	1,801
損害保険料	126	87		117	40	32
修繕費	2,823	1,065		10,794	226	525
租税公課	6,835	6,374		8,283	1,862	1,389
信託報酬	350	350		350	300	300
その他賃貸事業費用	358	180		2,597	5	4,011
③賃貸NOI (①-②)	59,341	36,576	34,072	61,669	29,281	17,229
④減価償却費	12,049	6,090	4,883	15,080	3,893	2,247
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	47,292	30,486	29,189	46,588	25,388	14,981

(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-70	A-71	A-73	A-75	A-76	A-77
物件名称	ザ・スクエア	築地フロント	天翔新橋 5丁目ビル	リードシー 御殿山ビル	30山京ビル	FORECAST 博多呉服町
運用日数	181日	181日	181日	-	181日	181日
①賃貸事業収益	38,938	28,470	非開示 (注1)	-	52,002	37,217
賃貸事業収入	36,570	24,255		-	45,578	34,954
その他賃貸事業収入	2,368	4,214		-	6,424	2,262
②賃貸事業費用	11,305	6,359		4,668	15,092	11,622
管理業務費	3,368	1,487		-	3,541	3,407
水道光熱費	3,374	1,809		-	4,378	2,397
損害保険料	67	22		-	58	60
修繕費	505	541		-	2,601	200
租税公課	3,484	1,516		4,668(注2)	4,151	3,799
信託報酬	300	300		-	350	350
その他賃貸事業費用	204	681		-	11	1,407
③賃貸NOI (①-②)	27,633	22,110	22,595	△4,668	36,910	25,594
④減価償却費	5,205	2,132	3,474	-	3,160	12,218
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	22,428	19,978	19,120	△4,668	33,750	13,376

(注1) 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。

(注2) 2025年12月期に売却済みですが、今期に確定した固定資産税等を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	A-78	A-79	A-80	A-81	B-1	B-2
物件名称	浦和 ガーデンビル	NW SQUARE	FORECAST 四日市	CIRCLES 日本橋浜町	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11
運用日数	181日	181日	168日	93日	181日	181日
①賃貸事業収益	319,971	51,221	107,628	58,674	448,250	61,728
賃貸事業収入	299,516	46,895	100,068	57,254	423,996	61,656
その他賃貸事業収入	20,454	4,326	7,560	1,419	24,254	72
②賃貸事業費用	62,850	13,456	15,167	4,566	98,219	11,541
管理業務費	16,972	4,085	6,350	3,372	32,362	300
水道光熱費	21,411	4,087	6,043	768	6,931	-
損害保険料	322	59	137	37	622	187
修繕費	-	360	-	-	21,047	3,728
租税公課	22,509	3,769	-	-	20,118	6,968
信託報酬	400	425	437	203	350	350
その他賃貸事業費用	1,234	668	2,198	184	16,785	6
③賃貸NOI (①-②)	257,120	37,765	92,461	54,108	350,031	50,186
④減価償却費	54,148	8,678	25,690	7,415	60,643	15,642
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	0	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	202,971	29,087	66,770	46,692	289,388	34,544

(単位：千円)

物件番号	B-4	B-5	B-7	B-8	B-9	B-10
物件名称	マイアトリア 栄	マックヴィラ ージュ平安	シエル薬院	神田リープレ ックス・ リズ	スプランディ ッド難波	レジデンス 広尾
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	36,545	28,114	25,527	60,597	119,428	67,129
賃貸事業収入	36,545	27,649	24,649	58,503	116,618	64,120
その他賃貸事業収入	-	465	878	2,094	2,809	3,008
②賃貸事業費用	9,306	6,478	7,172	10,568	26,663	9,583
管理業務費	1,846	1,895	1,297	4,633	6,766	2,420
水道光熱費	433	369	532	7	835	638
損害保険料	89	65	41	78	188	66
修繕費	3,509	1,588	2,224	848	6,301	1,868
租税公課	2,741	1,938	1,571	2,549	8,210	3,132
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	336	270	1,155	2,101	4,010	1,106
③賃貸NOI (①-②)	27,238	21,635	18,355	50,028	92,765	57,545
④減価償却費	8,280	4,968	4,784	6,647	32,230	6,076
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	18,957	16,667	13,570	43,381	60,534	51,469

(単位：千円)

物件番号	B-11	B-12	B-13	B-16	B-17	B-18
物件名称	レジデンス 日本橋箱崎	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋	ドミール 北赤羽	ドーミー 北赤羽	スプランディ ッド新大阪Ⅲ
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	157,741	32,132	非開示 (注)	非開示 (注)	77,178
賃貸事業収入		149,614	29,546			75,417
その他賃貸事業収入		8,126	2,585			1,761
②賃貸事業費用		39,692	4,570			15,792
管理業務費		12,690	1,640			4,352
水道光熱費		5,150	207			630
損害保険料		252	37			120
修繕費		5,769	477			3,010
租税公課		10,661	1,293			4,696
信託報酬		350	350			350
その他賃貸事業費用		4,818	564			2,631
③賃貸NOI (①-②)	33,664	118,048	27,561	17,651	22,458	61,386
④減価償却費	4,780	17,021	3,367	2,529	1,871	18,409
⑤固定資産除却損	1,236	241	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	27,646	100,785	24,193	15,122	20,587	42,977

(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-19	B-20	B-21	B-22	B-23	B-25
物件名称	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	ラルテ中津
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	51,411	26,509	19,560	19,332	48,300	17,022
賃貸事業収入	50,805	25,512	18,400	17,686	47,208	15,317
その他賃貸事業収入	605	997	1,160	1,646	1,091	1,705
②賃貸事業費用	7,468	5,905	4,513	5,495	10,609	5,162
管理業務費	2,507	1,223	1,294	859	3,717	1,136
水道光熱費	513	784	723	173	664	475
損害保険料	80	45	38	21	83	25
修繕費	600	1,077	913	2,356	2,136	1,206
租税公課	2,632	1,437	1,025	775	2,680	949
信託報酬	350	350	350	350	350	300
その他賃貸事業費用	784	987	167	958	978	1,067
③賃貸NOI (①-②)	43,942	20,603	15,047	13,837	37,690	11,860
④減価償却費	8,404	3,075	3,289	1,516	5,240	2,322
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	35,538	17,528	11,757	12,320	32,449	9,537

(単位：千円)

物件番号	B-26	B-27	B-28	B-30	B-31	B-33
物件名称	シティヒルズ 安堂寺	エルミター ジュ新栄	サン・名駅南 ビル	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	レジデンス 錦糸町
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	48,301	35,906	27,996	43,632	33,245	18,935
賃貸事業収入	47,937	33,498	26,743	41,255	31,485	18,174
その他賃貸事業収入	363	2,407	1,253	2,376	1,759	760
②賃貸事業費用	8,940	13,534	7,554	11,048	9,615	3,761
管理業務費	2,179	2,820	1,528	3,336	1,624	1,173
水道光熱費	333	309	605	1,610	664	219
損害保険料	81	71	50	59	54	25
修繕費	2,004	2,882	1,199	2,196	2,397	496
租税公課	2,556	2,663	2,365	2,460	2,350	784
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,484	4,487	1,505	1,083	2,224	762
③賃貸NOI (①-②)	39,361	22,371	20,441	32,584	23,629	15,173
④減価償却費	6,326	5,148	5,138	6,038	3,493	2,027
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	33,034	17,223	15,302	26,545	20,135	13,146

(単位：千円)

物件番号	B-34	B-35	B-38	B-39	B-40	B-42
物件名称	マイスター ハウス川崎	リエス鶴舞	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	キャニス コート上新庄
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	21,909	32,718	28,656	31,781	17,415	42,997
賃貸事業収入	19,619	30,702	26,283	30,904	16,891	39,424
その他賃貸事業収入	2,289	2,015	2,373	876	523	3,573
②賃貸事業費用	5,306	14,204	7,990	5,431	4,882	10,196
管理業務費	1,539	2,464	1,585	1,751	1,173	1,935
水道光熱費	213	345	297	249	658	1,058
損害保険料	26	60	34	32	22	75
修繕費	1,487	5,359	2,045	655	1,265	2,742
租税公課	1,012	2,508	1,661	1,709	933	2,751
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	727	3,164	2,067	732	528	1,333
③賃貸NOI (①-②)	16,602	18,514	20,665	26,350	12,532	32,800
④減価償却費	2,726	4,645	2,452	5,556	2,047	5,623
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,876	13,868	18,213	20,793	10,484	27,177

(単位：千円)

物件番号	B-43	B-44	B-45	B-47	B-49	B-50
物件名称	インペリアル 鳳	メゾン 西馬込	ミューズ 両国Ⅱ	南堀江 アパートメン トグランデ	プラウランド 堀田	Nasic望が丘
運用日数	181日	181日	181日	-	181日	181日
①賃貸事業収益	25,779	23,598	20,613	△436	48,631	26,306
賃貸事業収入	23,570	22,402	19,187	△491 (注)	47,065	24,702
その他賃貸事業収入	2,209	1,195	1,425	54	1,566	1,603
②賃貸事業費用	7,589	5,398	4,132	107	10,649	12,287
管理業務費	1,244	1,345	1,342	-	2,137	4,334
水道光熱費	328	167	466	-	532	1,021
損害保険料	58	29	24	-	114	49
修繕費	2,699	1,268	376	107	2,938	4,575
租税公課	1,935	741	905	-	3,246	1,417
信託報酬	300	300	300	-	300	300
その他賃貸事業費用	1,022	1,546	716	-	1,381	590
③賃貸NOI (①-②)	18,189	18,199	16,481	△544	37,982	14,018
④減価償却費	4,495	1,804	1,705	-	7,614	2,696
⑤固定資産除却損	449	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,244	16,395	14,776	△544	30,368	11,322

(注) 2025年12月期に売却済みですが、今期に確定した賃料(住居)等を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	B-51	B-52	B-53	B-54	B-55	B-56
物件名称	セントレイク セレブ代官町	ベルファース 川原通	FORESTA 茨木	FORESTA 湊町	FORESTA 戸越銀座	FORESTA 西船橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	28,388	28,718	非開示 (注)	43,190	73,165	25,931
賃貸事業収入	27,857	27,479		42,001	69,886	23,738
その他賃貸事業収入	530	1,238		1,188	3,279	2,193
②賃貸事業費用	9,204	7,971		7,826	12,303	11,970
管理業務費	1,935	1,518		2,440	3,386	1,711
水道光熱費	410	344		263	536	452
損害保険料	57	57		41	90	43
修繕費	2,995	1,723		1,032	2,264	5,874
租税公課	1,701	1,785		2,057	2,971	1,459
信託報酬	350	350		400	400	400
その他賃貸事業費用	1,754	2,192		1,590	2,653	2,028
③賃貸NOI (①-②)	19,183	20,746	39,621	35,363	60,861	13,961
④減価償却費	3,572	3,598	11,959	5,072	4,351	2,051
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	15,611	17,147	27,662	30,290	56,510	11,909

(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-57	C-1	C-4	C-5	C-6	C-7
物件名称	ブライム ガーデン赤塚	小滝橋 パシフィカ ビル	ストリート ライフ 本社底地	FORECAST 品川 @LABO	ホテル リソルスステイ 秋葉原	スマイルホテル プレミアム 函館五稜郭
運用日数	117日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	36,108	91,800	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	35,605	78,680				
その他賃貸事業収入	502	13,120				
②賃貸事業費用	6,011	24,408				
管理業務費	2,262	4,266				
水道光熱費	73	11,480				
損害保険料	57	54				
修繕費	864	1,605				
租税公課	-	6,482				
信託報酬	256	400				
その他賃貸事業費用	2,497	118				
③賃貸NOI (①-②)	30,096	67,392	41,025	154,625	140,089	67,852
④減価償却費	7,028	4,149	-	37,189	21,786	27,713
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	23,068	63,242	41,025	117,435	118,303	40,138

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	C-8	C-9	C-10	C-11	
物件名称	innoba大田	ホテル リソル秋葉原	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	ケーユー川越 インター店 底地	合計
運用日数	168日	117日	117日	117日	
①賃貸事業収益	95,428	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	8,847,660
賃貸事業収入	90,457				8,190,644
その他賃貸事業収入	4,970				657,015
②賃貸事業費用	26,878				1,999,774
管理業務費	12,902				485,645
水道光熱費	5,825				442,434
損害保険料	114				11,301
修繕費	-				207,105
租税公課	-				647,325
信託報酬	414				36,970
その他賃貸事業費用	7,621				168,991
③賃貸NOI (①-②)	68,549	101,458	63,718	17,870	6,847,886
④減価償却費	14,429	11,642	14,568	-	1,171,947
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	6,100
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	54,120	89,815	49,149	17,870	5,669,838

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第29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	空調設備更新工事（1期）	自 2026年 7月 至 2026年12月	80	—	—
芝公園三丁目ビル	東京都港区	空調設備更新工事（1期）	自 2026年 7月 至 2026年12月	94	—	—
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	空調設備更新工事（1期）	自 2026年 7月 至 2026年12月	61	—	—
		空調設備更新工事（2期）	自 2026年 7月 至 2026年12月	56	—	—
FORECAST人形町	東京都中央区	全館LED改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	12	—	—
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	6階ハーフセットアップ工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	28	—	—
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	ELV制御リニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	34	—	—
		機械式駐車場部品交換工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	64	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	蓄電池設備更新工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	12	—	—
ラ・ベリテAKASAKA	東京都港区	6階ハーフセットアップ工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	25	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	ELV1号機リニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	94	—	—
		専有部LED改修工事（3期）	自 2026年 7月 至 2026年12月	49	—	—
NORE名駅	愛知県名古屋市	3階セットアップ工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	15	—	—
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	トイレリニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	50	—	—
		機械式駐車場部品交換工事（1期）	自 2026年 7月 至 2026年12月	12	—	—
FORECAST亀戸	東京都江東区	専有部LED改修工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	42	—	—
30山京ビル	東京都新宿区	3階共用部リニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	16	—	—
タワーコート北品川	東京都品川区	給水ポンプ更新工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	11	—	—
シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市	専有部リニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	16	—	—
キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2026年 7月 至 2026年12月	11	—	—
FORESTA戸越銀座	東京都品川区	専有部リニューアル工事（1DK・1LDK）	自 2026年 7月 至 2026年12月	43	—	—
		専有部リニューアル工事（1K）	自 2026年 7月 至 2026年12月	12	—	—

（注）「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

② 期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,014百万円であり、費用に区分された修繕費207百万円と合わせ、計1,221百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
FORECAST 四谷	東京都新宿区	10階会議室新設工事	自 2026年1月 至 2026年2月	16
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	全館LED改修工事	自 2026年6月 至 2026年6月	56
		機械式駐車場部品交換工事	自 2026年4月 至 2026年4月	12
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	駐車場増車計画に伴う受水槽改修工事	自 2026年4月 至 2026年5月	24
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	北面外壁改修工事	自 2026年4月 至 2026年5月	10
虎ノ門桜ビル	東京都港区	共用部空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年6月	90
ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	8階セットアップオフィス化工事	自 2026年2月 至 2026年3月	28
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	セキュリティ新設工事	自 2026年2月 至 2026年2月	26
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	共用部リニューアル工事（2期）	自 2026年3月 至 2026年6月	96
		消火ポンプ4台更新工事	自 2026年6月 至 2026年6月	16
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	専有部LED改修工事（2期）	自 2026年3月 至 2026年5月	65
		機械式駐車場部品交換工事	自 2026年5月 至 2026年5月	23
NORE伏見	愛知県名古屋市	空調設備・LED改修工事（2期）	自 2026年1月 至 2026年1月	82
NORE名駅	愛知県名古屋市	4階空調設備更新工事	自 2026年5月 至 2026年6月	9
		1階共用部LED改修工事	自 2026年4月 至 2026年6月	22
広尾ONビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自 2025年7月 至 2026年1月	83
30山京ビル	東京都新宿区	ELV制御リニューアル工事	自 2026年4月 至 2026年4月	23
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	機械式駐車場部品交換工事	自 2026年6月 至 2026年6月	19
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	受変電設備改修工事（4期）	自 2026年4月 至 2026年4月	14
		専有部LED改修工事	自 2026年5月 至 2026年6月	17
その他の資本的支出				282
合計				1,014

(注) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

計算期間	第24期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第25期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	第26期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	第27期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日	第28期 自 2026年 1月 1日 至 2026年 6月30日
当期首積立金残高	3,566	3,572	3,505	3,540	3,262
当期積立額	1,007	924	966	901	764
当期積立金取崩額	1,001	991	932	1,178	1,014
次期繰越額	3,572	3,505	3,540	3,262	3,012

(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。

(3) その他投資資産

借入人名称	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Sumuファンド1号	金銭債権 (劣後債権)	—	—	510	—	510	—	(注3)
合 計		—	—	510	—	510	—	—

(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」は取得価額から貸倒引当金を除いたものを記載しています。

(注3) 裏付資産は、「(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partners」です。