

証券コード 3296



NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

2024年7月1日～2024年12月31日

第25期決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

日本リート投資法人

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、日本リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、この度2024年12月期（第25期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

当期の内部成長の実績は、ポートフォリオ全体の稼働率が当期末時点で97.7%と前期に引き続き高い水準で推移しました。さらに、オフィスと住宅の契約更新とテナント入替えを合わせて月額賃料が702万円の増額となり、6期連続のプラス成長を達成いたしました。エンジニアリング・マネジメントによる新たな収益機会の創出・コスト削減についてもまた、引き続き取組んでおります。

加えて、当期には前期に準共有持分の50%を譲渡した日本橋プラヤビルの残りの50%持分を含む5物件を譲渡（譲渡価格約82億円）し売却益約11億円のうち将来の投資主還元の原資として約4.7億円を内部留保したうえで、第25期の1口当たり分配金は9,972円、当初予想対比1,007円の増加となりました。

本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー各社の総力を挙げて、永続的な資産価値の維持・向上ならびに投資主価値の最大化に向けて取組んで参りますので、引き続きご指導、ご支援のほど何卒よろしくお願い申し上げます。



日本リート投資法人
執行役員

岩佐 泰志

Contents

- 1 決算ハイライト
- 2 ポートフォリオの概要
外部成長
- 3 サステナビリティへの取組み
- 56 投資口・投資主の状況
- 57 投資主インフォメーション

Financial Section

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

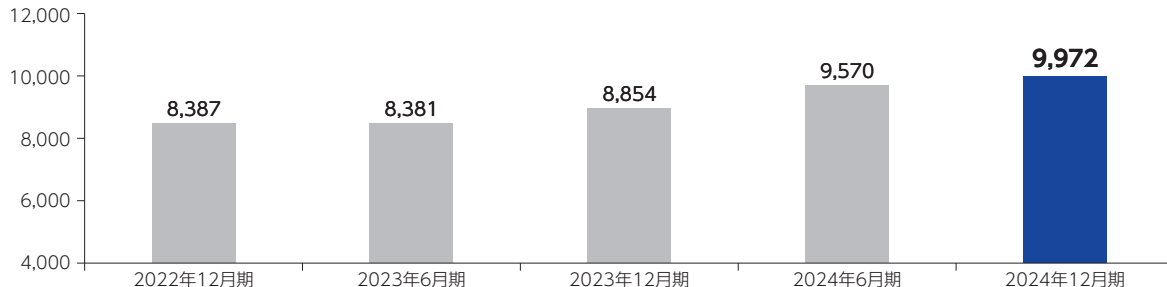
1口当たり分配金の推移

第25期の1口当たり分配金は9,972円となり、予想対比^(注)で1,007円の増加となりました。引き続きポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替の機会を追求し、含み益の具現化を狙って参ります。

1口当たりNAVの推移など詳細な情報は右の二次元バーコードから「第25期決算説明資料」にアクセスしてP.6をご確認ください



(1口当たり分配金/円)



(注) 2024年6月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。

2024年12月期(第25期)の概要

営業収益	9,963 百万円	経常利益	4,889 百万円	当期純利益	4,887 百万円
総資産	274,659 百万円	純資産	129,478 百万円	1口当たり純資産	73,218 円

投資口分割について

2024年1月から開始された新たな少額投資非課税制度(新NISA)を踏まえ、投資口分割を実施いたしました。

分割比率 **1 対 4**

分割基準日: 2024年12月31日
効力発生日: 2025年1月1日

2025年6月期(第26期)
1口当たり分配金(予想)

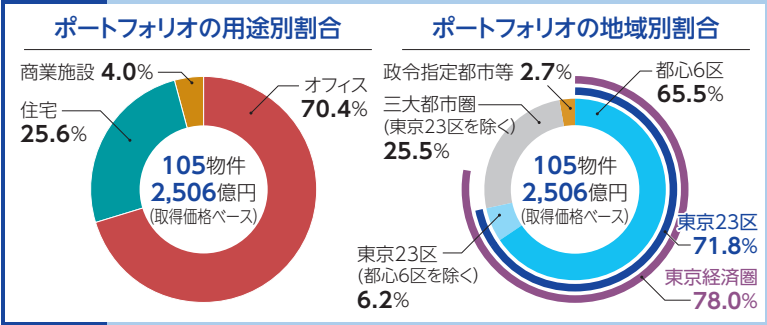
2,288 円

2025年12月期(第27期)
1口当たり分配金(予想)

2,324 円

ポートフォリオの概要

物件数	105 物件
資産規模	2,506 億円
稼働率	全体 97.7 % オフィス 97.5 % 住宅 97.8 % 商業施設 98.4 %



財務ハイライト

有利子負債総額	1,326 億円	コミットメントライン	30 億円	年月記載の項目を除き第25期末現在
平均残存期間	3.29 年	LTV(総資産ベース)	48.3 %	株式会社日本格付研究所 (JCR) 2024年11月 長期発行体格付 ^(注) AA- (安定的)
長期比率	100.0 %	固定金利比率	93.9 %	株式会社格付投資情報センター (R&I) 2024年9月 発行体格付 ^(注) A+ (安定的)

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

外部成長

資産入替の概要

売却物件	第24期 第25期				
物件名	日本橋プラヤビル	Shinto GINZA EAST	小松原山元マンション	ベレーサ金山	フィールドアベニュー
所在地	東京都中央区	東京都中央区	鹿児島県鹿児島市	愛知県名古屋市	東京都大田区
譲渡 (予定) 価格	1,700百万円 (準共有持分50%)	1,690百万円	658百万円	730百万円	3,485百万円
鑑定評価額	1,260百万円	1,450百万円	682百万円	780百万円	3,420百万円
鑑定NOI利回り	3.2%	3.2%	5.8%	4.5%	3.6%

サステナビリティへの取組み

本投資法人が取得した主な認証

2024年12月末時点

GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- ▶2024年「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- ▶8年連続「Green Star」取得
- ▶GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



DBJ Green Building認証

2物件
7.17%



CASBEE不動産評価

12物件
30.67%



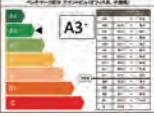
BELS評価

20物件
28.33%



中小低炭素モデルビル

5物件
6.06%



合計28物件 52.10%
(前年比+1.4%)

(延床面積ベース)
※複数認証取得物件は1物件として算出しています。

ポートフォリオの平均築年数の若返り

28.8年 (第24期初) **▶ 25.9年** (入替後)
(比較時点: 2025年7月1日)

投資主還元

第25期(2024年12月)	9,972円
一口当たり分配金 ^(注2)	(内、売却益 1,507円)
第26期(2025年6月)	2,288円
一口当たり分配金 ^(注2)	(内、売却益 272円)
第27期(2025年12月)	2,324円
一口当たり分配金 ^(注2)	(内、売却益 280円)

自己投資口の取得
約25億円
7,835口の消却
分配金**1.8%** UP

取得物件

FORECAST新宿SOUTH

東京都新宿区

20,000百万円

17,900百万円

3.1%

浦和ガーデンビル

埼玉県さいたま市

12,000百万円

13,000百万円

4.0%

FORECAST品川@LABO

東京都港区

8,200百万円

8,290百万円

3.7%

「ポートフォリオデータ」
に関しては右の二次元バーコードから本投資法人Webサイトにアクセスしてご確認ください



「ポートフォリオ一覧」
に関しては右の二次元バーコードから本投資法人Webサイトにアクセスしてご確認ください



(注1) 入替後の平均築年数は、FORECAST新宿SOUTHの売却及び浦和ガーデンビル、FORECAST品川@LABOの取得に加えて、公表済みのパイプラインを全て取得した場合の想定値です。

(注2) 2025年1月1日付で投資口1口につき4口の割合で投資口分割を実施しています。

I 資産運用報告

資産運用の概況

〈1〉投資法人の運用状況等の推移

期別		第21期	第22期	第23期	第24期	第25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	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
営業収益	(百万円)	8,547	8,865	8,828	9,865	9,963
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,544)	(8,610)	(8,632)	(8,651)	(8,699)
営業費用	(百万円)	4,105	4,424	4,122	4,366	4,309
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,263)	(3,313)	(3,249)	(3,285)	(3,277)
営業利益	(百万円)	4,442	4,440	4,705	5,499	5,653
経常利益	(百万円)	3,774	3,772	3,984	4,774	4,889
当期純利益	(百万円)	3,773	3,771	3,983	4,773	4,887
総資産額	(a) (百万円)	275,138	275,414	275,462	278,161	274,659
(対前期比)	(%)	(0.1)	(0.1)	(0.0)	(1.0)	(△1.3)
純資産額	(b) (百万円)	130,395	130,392	130,605	131,395	129,478
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(△0.0)	(0.2)	(0.6)	(△1.5)
出資総額 (純額)	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	124,015
発行済投資口の総口数	(c) (口)	449,930	449,930	449,930	449,930	442,095
1口当たり純資産額 (注3)	(b) / (c) (円)	289,812	289,807	290,280	292,036	73,218
分配金総額	(d) (百万円)	3,773	3,770	3,983	4,305	4,408
1口当たり分配金	(d) / (c) (円)	8,387	8,381	8,854	9,570	9,972
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(8,387)	(8,381)	(8,854)	(9,570)	(9,972)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注4) (%)	1.4	1.4	1.4	1.7	1.8
(年換算)	(注4) (%)	(2.7)	(2.8)	(2.9)	(3.5)	(3.5)
自己資本利益率	(注4) (%)	2.9	2.9	3.1	3.6	3.7
(年換算)	(注4) (%)	(5.7)	(5.8)	(6.1)	(7.3)	(7.4)
期末自己資本比率	(b) / (a) (%)	47.4	47.3	47.4	47.2	47.1
(対前期増減)	(%)	(△0.1)	(△0.0)	(0.1)	(△0.2)	(△0.1)
配当性向	(注4) (%)	100.0	100.0	100.0	90.2	90.2
<参考情報>						
期末投資物件数	(件)	106	105	110	110	105
期末総賃貸可能面積	(㎡)	312,292.24	308,340.29	315,899.49	330,351.20	319,642.10
期末テナント数	(注5) (件)	2,910	2,870	3,104	3,134	2,941
期末稼働率	(%)	98.2	98.2	97.9	98.0	97.7
当期減価償却費	(百万円)	1,005	1,007	1,015	993	992
当期資本的支出額	(百万円)	524	640	1,083	1,001	991
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4)	(百万円)	6,288	6,311	6,405	6,371	6,426
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注4)	(円)	10,633	10,616	10,703	10,532	10,747
有利子負債額	(e) (百万円)	132,620	132,620	132,620	134,120	132,620
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a) (%)	48.2	48.2	48.1	48.2	48.3
当期運用日数	(日)	184	181	184	182	184

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
- (注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
- (注3) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産額については、第25期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
- (注4) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額×100
	平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額×100
	平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含みません）÷1口当たり当期純利益×100
	なお、第25期は2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、次の算式により算出しています。
賃貸NOI（Net Operating Income）	分配金総額（利益超過分配金は含みません）÷当期純利益×100
	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋固定資産除却損
1口当たりFFO（Funds from Operations）	（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益）÷発行済投資口の総口数

- (注5) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、テナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
- (注6) 記載未満の端数について、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。

〈2〉当期の資産の運用の経過

①投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）に基づき、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を実施しており、当期末（2024年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は442,095口となっています。

②投資環境と運用実績

（イ）投資環境

当期（2024年12月期）の日本経済については、2024年7～9月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質0.3%（年率1.2%）となりました。海外経済が緩やかな成長を続けるもとで、輸出及び鉱工業生産は横ばい圏内の動きとなっています。設備投資の緩やかな増加や雇用・所得環境の緩やかな改善も見られ、企業収益は改善しており、業況感は良好な水準を維持しています。日銀短観（12月）及び法人企業景気予測調査（10～12月期）によると、業況判断も持ち直しの動きが見られ、2025年度は人手不足対応やデジタル投資関連、成長分野・脱炭素関連投資等に向けた設備投資の増加が見込まれています。個人消費も、賃金・物価の相互連関が強まり名目雇用者所得の増加が見込まれることから、緩やかな増加が続いていくと予想されます。

2025年は雇用・所得環境が改善する中、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが予想されますが、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響等、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクに留意が必要です。また、物価上昇、アメリカの今後の政策動向、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に注視する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2024年12月末時点の平均空室率は4.00%であり、前年同月比2.03%下落しました。また、同地区の2024年12月末時点の坪当たり平均賃料は20,296円と前年同月比2.77%上昇しました。2025年は複数のオフィスビルの新規供給が予定されており、人的資本投資の一環として、オフィス環境により多くの資金を振り向ける企業は増えていくことから賃料の上昇傾向が続くことが期待できます。

住宅の賃貸市場については、首都圏への人口流入を背景に稼働率、賃料水準とも概ね安定した状況が続いていますが、個人の就業環境や収入の増減、人口動態、賃貸住宅の供給状況等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、経済産業省公表の2024年11月の商業動態統計によると、小売業販売額総計は前年同月比2.8%の増加となりました。その内、織物・衣服（同10.7%）、その他小売（同5.7%）、燃料（同3.6%）、機械器具（同2.6%）、医薬品・化粧品（同1.8%）、飲食料品（同1.4%）が堅調であるのに対し、自動車（同△1.9%）は減少しています。

（ロ）サステナビリティに関する取組み

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

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

また、保有物件の環境認証取得に継続的に取組んでおり、2024年11月にはFORECAST品川で東京都中小低炭素モデルビル（注1）への適合通知を取得し、同年11月にはI・S南森町ビル及びホームマートホライゾンビルでCASBEE（注2）不動産評価認証の最高ランクであるSランクを取得し、FORECAST新宿AVENUE及びFORECAST早稲田FIRSTでは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28物件、延床面積ベースで52.1%（2024年12月31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）「東京都中小低炭素モデルビル」とは、CO2 排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、東京都が2012年5月に公表した「低炭素ビルの評価資料（低炭素ビルベンチマーク）」において A1以上に分類された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルで、東京都が中小低炭素モデルビルとして公表するものをいいます。
- （注2）「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

（ハ）運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末（2024年6月30日）時点で、合計110物件の運用資産（取得価格合計257,579百万円）を保有していました。

当期（2024年12月期）においては、物件入替えの一環として以下のとおり、運用資産5物件の譲渡を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡日
譲渡	B-36	小松原山元マンション	658	2024年9月20日
譲渡	B-37	ベレーサ金山	730	2024年9月27日
譲渡	A-2	日本橋プラヤビル（準共有持分50%）	1,700	2024年10月31日
譲渡	B-15	フィールドアベニュー	3,485	2024年10月31日
譲渡	A-48	Shinto GINZA EAST	1,690	2024年12月23日

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

また、外部成長のためのパイプラインとして、以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産1物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額 (百万円) (注)	取得日
合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分	1	119	2024年9月27日

（注）「出資額」には、当該資産対応証券等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）58物件（取得価格合計176,431百万円）、住宅（注2）44物件（取得価格合計64,138百万円）、商業施設（注3）3物件（取得価格合計10,110百万円）の合計105物件（取得価格合計250,680百万円）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312,174.67㎡、稼働率は97.7%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97.7%と高水準を維持しています。

③資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2024年8月20日に返済期限の到来した借入金9,850百万円のリファイナンスにあたり、同日付で9,850百万円の借入れを行いました。

2024年10月31日付で譲渡した日本橋 プラヤビル準共有持分50%の譲渡代金及び手元資金を使用して、2024年11月12日付で2025年1月29日に返済期限を迎える借入金（1,500百万円）の期限前返済を行いました。

その結果、2024年12月31日現在の有利子負債残高は132,620百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.3%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

④業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益9,963百万円、営業利益5,653百万円、経常利益4,889百万円、当期純利益4,887百万円となりました。

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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数442,095口の整数倍となる4,408,571,340円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,972円としました。

〈3〉増資等の状況

当期において、2024年12月30日付で自己投資口7,835口の消却を実施しました。なお、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）

（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。分割後の発行済投資口の総口数は、1,768,380口となっています。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第21期	第22期	第23期	第24期	第25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	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
最高 (円)	386,000	347,000	361,500	357,500	333,500 (注1) 76,100 (注2)
最低 (円)	342,500	304,500	333,000	322,000	301,000 (注1) 76,100 (注2)

(注1) 2025年1月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、権利落前までの期間（2024年12月27日まで）における最高・最低投資口価格を記載しています。

(注2) 2025年1月1日を効力発生日とする投資口1口につき4口の割合による投資口分割に伴い、権利落後の期間（2024年12月30日以降）における最高・最低投資口価格を記載しています。

〈4〉分配金等の実績

当期の分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数442,095口の整数倍となる4,408,571,340円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を9,972円としました。

期別		第21期	第22期	第23期	第24期	第25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	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
当期末処分利益総額	(千円)	3,879,722	3,877,299	4,090,271	4,880,393	4,994,544
利益留保額	(千円)	106,159	106,435	106,591	574,563	585,972
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	3,773,562 (8,387)	3,770,863 (8,381)	3,983,680 (8,854)	4,305,830 (9,570)	4,408,571 (9,972)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	3,773,562 (8,387)	3,770,863 (8,381)	3,983,680 (8,854)	4,305,830 (9,570)	4,408,571 (9,972)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整 引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(注) 記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本方針

本投資法人は、「投資主との利害一致の徹底的な追求」を企業理念として、総合型リートの特性を活かし、収益の成長性及び安定性を重視し、投資主目線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。

②外部成長戦略

本投資法人は、今後の日本経済及び不動産市況の動向を勘案し、より多くの適切な投資機会を確保しつつ、異なる収益特性を有する資産の組合せによるリスク分散のため、「日本の社会に深く根付いた3つの投資対象（オフィス・住宅・商業施設）」、特に需給バランスと分散に着眼した都心中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅及び商業施設のほか、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スズ、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・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スズの子会社である株式会社SBI証券に依頼の上、SBIグループによるウエアハウジングを通じた物件の一時的保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

③内部成長戦略

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

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

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

④財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは48.3%であり、45%から55%の間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

〈6〉決算後に生じた重要な事実

投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割基準日とし2025年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口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。

a 本分割の目的

2024年1月から新たに開始された少額投資非課税制度（新NISA）を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額引下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

b 本分割の方法

2024年12月31日の最終投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

- c 本分割により増加した投資口数
- ①本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 442,095口
- ②本分割により増加した投資口の総口数 : 1,326,285口
- ③本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,768,380口
- ④本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数: 16,000,000口 (注)
- (注) 投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

(追加情報)

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26日付で、2物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、2024年9月27日付で信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	12,000 ①2,400 ②9,600	ヒューリック株式会社
(仮称) 品川港南PJ (注2)	東京都港区	2025年3月27日	8,200	①非開示(注3) ②株式会社レーサム
合計			20,200	—

- (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各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに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) 本物件は未竣工物件であり仮称を使用しています。また、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。
- (注3) (仮称) 品川港南PJは国内の事業会社1社から準共有持分95%、株式会社レーサムから準共有持分5%の取得を予定しています。国内の事業会社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、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26日付で、1物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2024年9月27日付で信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
FORECAST新宿 SOUTH	東京都新宿区	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	20,000 ①10,000 ②10,000	14,398	ヒューリック株式会社

- (注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡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) 2024年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		(2022年12月31日)	(2023年6月30日)	(2023年12月31日)	(2024年6月30日)	(2024年12月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	442,095
出資総額（純額）（注）	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	124,015
投資主数	(名)	13,731	14,261	13,844	15,242	16,373

（注）出資総額（純額）は百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉投資口に関する事項

2024年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	104,803	23.71
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	75,583	17.10
野村信託銀行株式会社（投信口）	23,201	5.25
SBIホールディングス株式会社	15,500	3.51
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	7,242	1.64
日本証券金融株式会社	5,863	1.33
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AG FUND 2024-09 (LIMITED OT FINANC IN RESALE RSTRCT)	5,451	1.23
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,422	1.23
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	4,550	1.03
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	3,639	0.82
合 計	251,254	56.83

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

〈3〉役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)（注1）
執行役員	岩佐 泰志	SBIリートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	島田 康弘	燕総合法律事務所 パートナー弁護士	1,200
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ 代表	1,200
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	15,000 (注2)

- (注1) 「当該営業期間における役職毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。また、有限責任あずさ監査法人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に基づく報酬は8,500千円です。
- (注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。
- (注4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要
本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる過誤、義務違反、不作為等を理由とした損害賠償請求等による損害を当該保険契約により填補することとしています。当該保険契約の被保険者は、上記執行役員及び監督役員全員です。ただし、本投資法人は、贈収賄等の犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員の職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています。なお、当該保険契約に係る保険料は全額本投資法人が負担します。

〈4〉資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2024年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

〈1〉投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第24期 (2024年6月30日)		第25期 (2024年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	都心6区 (注3)	1,496	0.5	1,492	0.5
	不動産 計		1,496	0.5	1,492	0.5
信託不動産	オフィス	都心6区 (注3)	138,532	49.8	136,168	49.6
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	39,479	14.2	39,483	14.4
		政令指定都市等 (注5)	1,761	0.6	1,750	0.6
		小 計	179,772	64.6	177,402	64.6
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	63,382	22.8	59,651	21.7
		政令指定都市等 (注5)	3,830	1.4	3,119	1.1
		小 計	67,213	24.2	62,770	22.9
	商業施設	—	10,025	3.6	10,011	3.6
信託不動産 計			257,011	92.4	250,185	91.1
投資有価証券 (注6)			-	-	121	0.0
預金・その他の資産			19,652	7.1	22,860	8.3
資産総額計 (注7)			278,161 (258,508)	100.0 (92.9)	274,659 (251,677)	100.0 (91.6)

- (注1)「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注2)「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。
- (注3)「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。
- (注4)「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。[東京経済圏]とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、[大阪経済圏]とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、[名古屋経済圏]とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。
- (注5)「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。
- (注6) 投資有価証券は、前期は該当ありません。当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す。
- (注7) 資産総額計の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

〈2〉 主要な保有資産

2024年12月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注5)	主たる用途
大宮センタービル	15,485	14,563.36	14,563.36	100.0	7.0	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,398	13,875.01	13,875.01	100.0	7.4	オフィス
タワーコート北品川	10,356	16,913.29	16,549.19	97.8	5.0	住宅
FORECAST五反田WEST	7,562	8,967.07	7,985.07	89.0	3.0	オフィス
芝公園三丁目ビル	7,293	7,882.60	7,882.60	100.0	2.8	オフィス
ホームネットホライゾンビル	6,622	6,077.01	6,077.01	100.0	2.5	オフィス
FORECAST桜橋	6,140	6,566.76	6,566.76	100.0	2.3	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,031	4,337.15	4,337.15	100.0	2.4	オフィス
FORECAST高田馬場	5,793	5,661.49	5,661.49	100.0	2.2	オフィス
Primegate 飯田橋 (注6)	5,242	6,042.78	5,980.91	99.0	1.8	住宅
上位10物件 計	84,926	90,886.52	89,478.55	98.5	36.4	

- (注1)「帳簿価額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注2)「賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。
- (注3)「賃貸面積」は、当期末現在における各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、当期末現在における各信託不動産に係る各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を記載しています。
- (注4)「稼働率」は、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が合計欄の記載と一致しない場合があります。
- (注6) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「IS&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。

〈3〉不動産等組入資産明細

2024年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	3,370	2,035
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷二丁目11番6号	信託受益権	1,678.15	2,100	1,385
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目5番12号	信託受益権	4,337.15	8,530	6,031
FORECAST市ヶ谷 (注3)	東京都新宿区市谷本村町3番29号	信託受益権	3,844.66	6,800	4,184
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目3番31号	信託受益権	1,786.81	2,540	1,674
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目3番17号	信託受益権	13,875.01	17,900	14,398
FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	7,270	6,140
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目3番3号	信託受益権	2,995.35	3,850	2,931
グリーンオーク九段	東京都千代田区九段北一丁目11番5号	信託受益権	2,595.04	3,740	2,901
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台二丁目26番10号	信託受益権	2,621.74	2,990	2,044
セントラル代官山	東京都渋谷区代官山町14番23号	信託受益権	1,899.30	3,710	3,671
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区南麻布五丁目15番27号	信託受益権	1,500.85	3,560	2,846
芝公園三丁目ビル	東京都港区芝公園三丁目1番38号	信託受益権	7,882.60	10,300	7,293
九段北325ビル	東京都千代田区九段北三丁目2番5号	信託受益権	2,003.60	2,410	1,958
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区岩本町二丁目11番2号	信託受益権	3,447.16	3,900	2,856
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区岩本町一丁目8番15号	信託受益権	3,089.04	3,320	2,738
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区岩本町二丁目14番2号	信託受益権	3,064.20	3,190	2,171
ピジョンビル	東京都中央区日本橋久松町4番4号	信託受益権	3,022.25	3,310	2,928
FORECAST人形町	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号	信託受益権	2,277.62	2,420	2,163
FORECAST人形町PLACE	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号	信託受益権	1,867.95	2,140	1,682
FORECAST新常盤橋	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号	信託受益権	1,822.33	2,420	2,096
西新宿三晃ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番35号	信託受益権	2,479.80	2,810	2,358
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区新小川町1番14号	信託受益権	1,401.68	1,650	1,317
FORECAST品川	東京都品川区北品川一丁目20番9号	信託受益権	2,276.36	2,340	2,376
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番16号	信託受益権	3,052.31	2,700	2,250
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,490	2,025
FORECAST高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番2号	信託受益権	5,661.49	6,790	5,793
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区台東一丁目38番9号	信託受益権	2,651.27	2,180	1,648
I・S南森町ビル	大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号	信託受益権	4,164.82	3,010	2,284
虎ノ門桜ビル	東京都港区虎ノ門三丁目22番1号	信託受益権	3,049.79	4,640	4,274
ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,719.75	2,580	2,107
神田オーシャンビル	東京都千代田区内神田一丁目15番2号	信託受益権	1,484.53	2,020	1,464
FORECAST茅場町	東京都中央区新川一丁目10番14号	信託受益権	3,882.59	3,530	3,142
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,340.66	5,470	4,764
FORECAST五反田WEST	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	信託受益権	8,967.07	8,340	7,562

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
大宮センタービル	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号	信託受益権	14,563.36	27,000	15,485
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号	信託受益権	5,106.77	3,900	2,878
NORE伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	信託受益権	3,890.74	4,370	2,571
NORE名駅	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号	信託受益権	4,280.75	4,280	2,391
ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区五番町6番地2	信託受益権	6,077.01	8,410	6,622
藤和神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号	信託受益権	1,324.07	1,030	1,007
友泉東日本橋駅前ビル	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号	信託受益権	1,631.09	1,400	1,200
広尾ONビル	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号	信託受益権	2,248.59	2,930	2,443
TK五反田ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番6号	信託受益権	3,716.38	4,480	4,422
五反田さくらビル	東京都品川区東五反田一丁目22番6号	不動産	1,502.61	1,590	1,492
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号	信託受益権	3,482.92	2,050	1,573
ダイヤビル名駅	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号	信託受益権	1,781.72	1,260	1,173
天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5号	信託受益権	1,252.89	1,900	1,821
FORECAST亀戸	東京都江東区亀戸二丁目27番7号	信託受益権	3,091.51	2,980	2,555
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番16号	信託受益権	1,154.16	1,440	1,408
ロードシー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目15番6号	信託受益権	921.32	1,200	1,228
ザ・スクエア	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目14番20号	信託受益権	1,520.69	1,140	1,128
築地フロント	東京都中央区築地二丁目2番7号	信託受益権	689.53	1,100	856
天翔新橋5丁目ビル	東京都港区新橋五丁目12番11号	信託受益権	828.19	1,270	1,192
ロードシー飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋二丁目8番3号	信託受益権	811.46	1,160	1,227
ロードシー御殿山ビル	東京都品川区北品川五丁目12番4号	信託受益権	1,086.11	1,040	1,083
30山京ビル	東京都新宿区高田馬場一丁目30番4号	信託受益権	1,631.67	1,910	1,872
FORECAST博多呉服町	福岡県福岡市博多区網場町7番1号	信託受益権	1,501.83	1,790	1,750
タワーコート北品川	東京都品川区北品川三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	18,200	10,356
スカイヒルズN11	北海道札幌市北区北11条西二丁目2番1号	信託受益権	8,567.50	1,960	1,533
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,290	920
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	994	670
シエル葉院	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	802	620
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区神田多町二丁目5番1号	信託受益権	2,180.93	2,430	1,726
スプラディッド難波	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号	信託受益権	6,212.36	4,190	3,001
レジデンス広尾	東京都港区南麻布五丁目1番10号	信託受益権	1,983.15	3,000	2,602
レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町13番2号	信託受益権	1,449.00	1,800	1,405
Primegate 飯田橋	東京都新宿区新小川町6番36号	信託受益権	6,042.78	6,440	5,242
レジデンス江戸川橋	東京都新宿区水道町4番22号	信託受益権	1,246.42	1,380	1,228
メルヴィ洗足	東京都大田区北千束一丁目10番1号	信託受益権	834.72	803	770
ドミール北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番20号	信託受益権	1,697.11	862	787
ドミー北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番15号	信託受益権	2,471.42	1,090	981
スプラディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号	信託受益権	4,299.12	2,900	2,310
ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号	信託受益権	2,826.73	1,880	1,622

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市中央区内久宝寺町 三丁目3番8号	信託受益権	1,512.00	953	892
ピアチュール文の里	大阪府大阪市阿倍野区阪南町 一丁目12番18号	信託受益権	1,374.08	619	550
ヴァルトパーク南大井	東京都品川区南大井六丁目20番16号	信託受益権	750.12	751	751
ラピュタ九条	大阪府大阪市西区九条南三丁目1番18号	信託受益権	3,359.38	1,601	1,634
ラルテ中津	大阪府大阪市北区豊崎六丁目16番14号	信託受益権	916.86	641	600
シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市中央区安堂寺二丁目4番1号	信託受益権	2,754.00	1,930	1,822
エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目11番25号	信託受益権	2,638.61	1,310	1,209
サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南 一丁目9番11号	信託受益権	1,747.10	1,060	954
天神東レジデンス	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4	信託受益権	1,909.60	999	965
DeLCCS KASAI	東京都江戸川区中葛西五丁目36番12号	信託受益権	2,308.59	1,510	1,435
セリテ新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番8号	信託受益権	1,854.02	1,200	1,176
レジデンス錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目15番6号	信託受益権	813.51	791	727
マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番2号	信託受益権	891.60	802	740
リエス鶴舞 (注4)	愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番1号 愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番2号	信託受益権	2,192.91	1,280	1,119
シルフィード東品川	東京都品川区東品川四丁目7番1号	信託受益権	1,174.19	1,050	989
ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町 四丁目29番1号	信託受益権	1,236.61	1,280	1,098
エパースクエア同心	大阪府大阪市北区同心一丁目1番13号	信託受益権	910.07	624	633
キャニスコート上新庄	大阪府大阪市東淀川区上新庄 三丁目19番57号	信託受益権	2,804.02	1,440	1,396
インペリアル鳳	大阪府堺市西区鳳西町一丁目77番1	信託受益権	2,363.88	878	865
メゾン西馬込	東京都大田区仲池上二丁目21番14号	信託受益権	928.71	861	815
ミューズ両国Ⅱ	東京都墨田区両国二丁目2番6号	信託受益権	850.51	726	657
南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番6号	信託受益権	1,420.12	917	830
南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番4号	信託受益権	1,248.70	826	797
南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番10号	信託受益権	474.60	282	259
プラウランド堀田	愛知県名古屋市中区瑞穂区堀田通七丁目19番	信託受益権	3,564.00	1,490	1,441
Nasic望が丘	愛知県名古屋市中区東区望が丘239番	信託受益権	1,745.56	765	721
セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市中区東区代官町40番20号	信託受益権	1,835.34	1,060	1,001
ペルファース川原通	愛知県名古屋市中区昭和区川原通五丁目5番地	信託受益権	1,874.89	906	899
小滝橋/パシフィカビル	東京都新宿区西新宿七丁目10番18号	信託受益権	1,383.31	3,430	3,315
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号	信託受益権	4,615.66	4,770	4,666
ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市泉区大沢三丁目1番2	信託受益権	16,258.65	2,050	2,029
合 計			319,642.10	318,773	251,677

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

(注2) 「帳簿価額」は、当期末現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

(注4) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第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)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	16	100.0	87	1.0	15	100.0	85	1.0
日本橋 プラヤビル (注5)	2	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	-	-	非開示 (注6)	非開示 (注6)
FORECAST四谷	11	89.7	50	0.6	11	89.7	49	0.6
FORECAST新宿AVENUE	7	100.0	205	2.4	7	100.0	210	2.4
FORECAST市ヶ谷	22	100.0	158	1.8	22	100.0	161	1.9
FORECAST三田	5	100.0	64	0.7	5	100.0	66	0.8
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	633	7.3	18	100.0	641	7.4
FORECAST桜橋	5	100.0	199	2.3	5	100.0	201	2.3
グリーンオーク茅場町	8	100.0	105	1.2	8	100.0	107	1.2
グリーンオーク九段	6	100.0	108	1.3	6	100.0	110	1.3
グリーンオーク高輪台	10	100.0	85	1.0	10	92.7	80	0.9
セントラル代官山	7	81.9	66	0.8	8	92.6	71	0.8
広尾リープレックス・ビズ	7	100.0	85	1.0	7	100.0	85	1.0
芝公園三丁目ビル	4	100.0	240	2.8	4	100.0	246	2.8
九段北325ビル	7	100.0	69	0.8	7	100.0	71	0.8
イトーピア岩本町二丁目ビル	8	100.0	111	1.3	8	100.0	112	1.3
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	82	1.0	10	100.0	91	1.0
イトーピア岩本町ANNEXビル	7	100.0	87	1.0	7	100.0	97	1.1
ピジョンビル	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
FORECAST人形町	6	100.0	57	0.7	6	100.0	68	0.8
FORECAST人形町PLACE	8	100.0	60	0.7	8	100.0	62	0.7
FORECAST新常盤橋	9	100.0	65	0.8	9	100.0	65	0.7
西新宿三晃ビル	7	100.0	79	0.9	7	100.0	85	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	7	100.0	45	0.5	7	100.0	46	0.5
FORECAST品川	6	100.0	70	0.8	6	100.0	72	0.8
西五反田8丁目ビル	8	88.2	73	0.9	8	88.2	75	0.9
藤和東五反田ビル	7	100.0	79	0.9	6	82.1	71	0.8
FORECAST高田馬場	6	100.0	187	2.2	6	100.0	190	2.2
イトーピア清洲橋通ビル	7	100.0	78	0.9	7	100.0	80	0.9
I・S南森町ビル	16	100.0	97	1.1	16	100.0	98	1.1
MK麴町ビル (注7)	-	-	23	0.3	-	-	-	-
虎ノ門桜ビル	12	97.6	104	1.2	13	100.0	108	1.3
ラ・ペリテ AKASAKA	6	100.0	60	0.7	6	100.0	60	0.7
神田オーシャンビル	22	100.0	53	0.6	22	100.0	55	0.6
Shinto GINZA EAST (注8)	8	100.0	30	0.4	-	-	34	0.4
FORECAST茅場町	14	100.0	105	1.2	14	100.0	107	1.2

不動産等の名称	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)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST早稲田FIRST	7	100.0	141	1.6	6	100.0	139	1.6
FORECAST五反田WEST	11	100.0	262	3.0	10	89.0	262	3.0
大宮センタービル	33	100.0	538	6.2	33	100.0	608	7.0
三井住友銀行高麗橋ビル	25	84.9	131	1.5	25	78.7	123	1.4
NORE伏見	8	96.9	126	1.5	7	86.7	113	1.3
NORE名駅	16	94.4	119	1.4	16	96.3	119	1.4
ホームットホライゾンビル	9	100.0	214	2.5	9	100.0	216	2.5
三宮ファーストビル (注9)	-	-	7	0.1	-	-	-	-
藤和神田錦町ビル	6	100.0	33	0.4	6	100.0	35	0.4
友泉東日本橋駅前ビル	8	100.0	42	0.5	8	100.0	42	0.5
広尾ONビル	6	87.6	65	0.8	7	100.0	63	0.7
TK五反田ビル	10	100.0	89	1.0	10	100.0	108	1.3
五反田さくらビル	10	100.0	51	0.6	10	100.0	52	0.6
アルテビル肥後橋	10	100.0	78	0.9	10	100.0	80	0.9
ダイアビル名駅	10	100.0	51	0.6	10	100.0	53	0.6
天翔御茶ノ水ビル	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
FORECAST亀戸	7	100.0	97	1.1	7	100.0	98	1.1
NRT神田須田町ビル	9	100.0	34	0.4	9	100.0	33	0.4
リードシー目黒不動前	4	85.7	24	0.3	5	100.0	26	0.3
ザ・スクエア	18	100.0	38	0.4	18	100.0	39	0.5
築地フロント	7	100.0	25	0.3	7	100.0	28	0.3
八丁堀リバーゲート (注7)	-	-	10	0.1	-	-	0 (注11)	0.0
天翔新橋5丁目ビル	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
リードシー飯田橋ビル	8	100.0	28	0.3	8	90.2	29	0.3
リードシー御殿山ビル	4	100.0	28	0.3	4	100.0	28	0.3
30山京ビル	6	100.0	39	0.5	6	100.0	48	0.6
FORECAST博多呉服町	9	82.6	19	0.2	8	71.2	34	0.4
タワーコート北品川	274	98.7	432	5.0	272	97.8	433	5.0
スカイヒルズN11	1	100.0	61	0.7	1	100.0	61	0.7
マイアトリア栄	1	100.0	36	0.4	1	100.0	36	0.4
マックヴィラーージュ平安	1	100.0	27	0.3	1	100.0	27	0.3
シーム・ドエル筒井 (注12)	-	-	0 (注13)	0.0	-	-	-	-
シエル薬院	40	94.7	24	0.3	42	100.0	23	0.3
神田リープレックス・リズ	41	100.0	58	0.7	41	100.0	56	0.7
スプラランディッド難波	250	99.3	114	1.3	251	99.7	116	1.3
レジデンス広尾	52	96.3	64	0.7	52	96.7	64	0.7

不動産等の名称	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)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
レジデンス日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
Primegate 飯田橋	65	93.9	157	1.8	67	99.0	154	1.8
レジデンス江戸川橋	37	100.0	33	0.4	37	100.0	33	0.4
メルヴィ洗足	28	100.0	20	0.2	27	96.4	21	0.2
フィールドアベニュー (注14)	54	96.3	77	0.9	-	-	52	0.6
ドミール北赤羽	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
ドミー北赤羽	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)	1	100.0	非開示 (注10)	非開示 (注10)
スプラディッド新大阪Ⅲ	153	99.4	75	0.9	152	98.6	76	0.9
ゼフェロス南堀江	71	98.9	49	0.6	71	98.9	49	0.6
シャルマンフジ大阪城南	63	100.0	24	0.3	61	96.8	25	0.3
ピアチェレ文の里	42	96.0	18	0.2	42	96.0	18	0.2
ヴァルトパーク南大井	29	100.0	18	0.2	29	100.0	18	0.2
ラピュタ九条	62	100.0	47	0.5	62	100.0	48	0.6
イマザキマンション エヌ・ワン (注15)	-	-	0 (注16)	0.0	-	-	-	-
ラルテ中津	27	96.3	16	0.2	27	96.6	17	0.2
シティヒルズ安堂寺	68	97.7	48	0.6	69	98.8	48	0.6
エルミタージュ新栄	44	82.2	37	0.4	44	80.3	39	0.5
サン・名駅南ビル	64	91.4	27	0.3	66	94.3	28	0.3
天神東レジデンス	76	98.7	29	0.3	77	100.0	29	0.3
DeLCCS KASAI	29	97.3	40	0.5	29	97.7	41	0.5
セレニテ新大阪	65	95.3	32	0.4	67	98.6	33	0.4
マリオン城西 (注7)	-	-	9	0.1	-	-	-	-
レジデンス錦糸町	26	100.0	18	0.2	26	100.0	19	0.2
マイスターハウス川崎	35	100.0	21	0.2	35	100.0	21	0.2
リエス鶴舞	77	87.4	33	0.4	84	96.6	31	0.4
小松原山元マンション (注17)	92	92.3	26	0.3	-	-	11	0.1
ベレーサ金山 (注18)	42	86.6	20	0.2	-	-	10	0.1
シルフィード東品川	43	100.0	27	0.3	43	100.0	26	0.3
ロイヤルブルーム	35	100.0	31	0.4	34	97.9	30	0.4
エパースクエア同心	40	97.4	17	0.2	40	97.7	16	0.2
是空弁天 (注19)	-	-	13	0.2	-	-	0 (注20)	0.0
キャニスコート上新庄	57	100.0	42	0.5	57	100.0	42	0.5
インペリアル鳳	27	89.9	25	0.3	30	100.0	26	0.3
メゾン西馬込	38	95.8	22	0.3	39	100.0	22	0.3
ミューズ両国Ⅱ	34	100.0	19	0.2	33	96.8	19	0.2
南堀江アパートメントシエロ	39	100.0	22	0.3	37	94.8	22	0.3

不動産等の名称	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)			
	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
南堀江アパートメントグランデ	30	100.0	22	0.3	28	93.0	22	0.3
南堀江アパートメントリオ	10	100.0	7	0.1	10	100.0	8	0.1
プラウランド堀田	99	91.7	44	0.5	102	94.4	45	0.5
Nasic望が丘	66	90.4	24	0.3	63	86.3	23	0.3
セントレイクセレブ代官町	65	98.7	23	0.3	61	92.3	27	0.3
ベルファース川原通	67	97.4	23	0.3	67	96.1	28	0.3
小滝橋パシフィカビル	10	100.0	86	1.0	9	90.8	86	1.0
BECOME SAKAE	9	87.6	121	1.4	10	95.0	116	1.3
ストリートライフ本社底地	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)	1	100.0	非開示 (注6)	非開示 (注6)
合 計	3,134	98.0	8,651	100.0	2,941	97.7	8,699	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各期末時点における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・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、テナント総数は1と記載しています。

(注2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

(注5) 2024年6月28日付で準共有持分の50%を譲渡し、2024年10月31日付で準共有持分の50%を譲渡しています。

(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) 2024年3月27日付で譲渡しています。

(注8) 2024年12月23日付で譲渡しています。

(注9) 2024年1月19日付で譲渡しています。

(注10) 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11) 第25期に確定した電気料収入を計上しています。

(注12) 2023年12月27日付で譲渡しています。

(注13) 第24期に確定した雑収入を計上しています。

(注14) 2024年10月31日付で譲渡しています。

(注15) 2023年6月30日付で譲渡しています。

(注16) 第24期に確定した雑収入を計上しています。

(注17) 2024年9月20日付で譲渡しています。

(注18) 2024年9月27日付で譲渡しています。

(注19) 2024年6月28日付で譲渡しています。

(注20) 第25期に確定した雑収入を計上しています。

〈4〉 有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額（注1）		評価額（注1）（注2）		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (千円)	金額 (百万円)	単価 (千円)	金額 (百万円)		
合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分	優先匿名組合 出資持分	－	－	121	－	121	－	(注3)
合計		－	－	121	－	121	－	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は、記載単位未満を切捨てて記載しています。
(注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。
(注3) 運用資産は、「エスペリアイン大阪本町」の不動産信託受益権です。

〈5〉 特定取引の契約額等及び時価の状況表

区 分	種 類	契約額等（千円）（注1）		時価（千円） (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	117,520,000	100,470,000	2,091,759 (注3)
合 計		117,520,000	100,470,000	2,091,759

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

〈6〉 その他資産の状況

不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「〈3〉 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2024年12月31日現在同欄の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈7〉 国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

〈1〉資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第26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SOUTH	東京都新宿区	外壁・機械式駐車場改修工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	15	—	—
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	37	—	—
グリーンオーク九段	東京都千代田区	空調換気設備更新工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	59	—	—
芝公園三丁目ビル	東京都港区	衛生配管更新工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	13	—	—
FORECAST品川	東京都品川区	空調換気設備更新工事	自 2024 年 7 月 至 2025 年 2 月	83	—	—
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	115	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	共用部リニューアル工事（1期）	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	75	—	—
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	33	—	—
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市中	2階・5階・6階空調換気設備更新工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	48	—	—
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	7階ガラス交換工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	10	—	—
レジデンス広尾	東京都港区	外壁改修工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	76	—	—
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	ELV制御リニューアル工事	自 2024 年 12 月 至 2025 年 6 月	37	—	—
		受変電設備改修工事（3期）	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	12	—	—
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	1階空調工事及びびりーシング対策工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	19	—	—
		機械式駐車場部品交換工事	自 2025 年 1 月 至 2025 年 6 月	15	—	—

（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991百万円であり、費用に区分された修繕費246百万円と合わせ、計1,237百万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)
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024 年 10 月 至 2024 年 12 月	47
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2024 年 7 月 至 2024 年 12 月	49
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	空調設備更新工事	自 2024 年 5 月 至 2024 年 7 月	17
		1階・2階・6階水廻りリニューアル工事	自 2024 年 10 月 至 2024 年 11 月	14
		屋上防水工事	自 2024 年 9 月 至 2024 年 11 月	18
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	給排水衛生設備更新工事（1期）	自 2024 年 9 月 至 2024 年 10 月	10
		LED改修工事（1期）	自 2024 年 8 月 至 2024 年 8 月	15
		トイレ大便器更新工事	自 2024 年 11 月 至 2024 年 11 月	10
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	7階トイレリニューアル工事	自 2024 年 9 月 至 2024 年 9 月	10
		非常用発電機整備工事	自 2024 年 11 月 至 2024 年 11 月	81
		機械警備更新工事	自 2024 年 11 月 至 2024 年 12 月	14
藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	3～6階空調換気設備更新工事	自 2024 年 6 月 至 2024 年 11 月	22
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	空調換気設備更新工事	自 2024 年 9 月 至 2024 年 12 月	111
シエル薬院	福岡県福岡市	外壁改修工事	自 2024 年 8 月 至 2024 年 12 月	27
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024 年 7 月 至 2024 年 7 月	15
メルヴィ洗足	東京都大田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024 年 10 月 至 2024 年 10 月	14
ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自 2024 年 10 月 至 2024 年 11 月	14
プラウランド堀田	愛知県名古屋市	インターホン設備更新工事	自 2024 年 11 月 至 2024 年 12 月	14
スプランディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	外壁改修工事	自 2024 年 4 月 至 2024 年 12 月	64
その他の資本的支出				417
合 計				991

(注)「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈3〉長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

営業期間	第21期	第22期	第23期	第24期	第25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	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
当期首積立金残高	2,414	2,876	3,473	3,566	3,572
当期積立額	986	1,237	1,176	1,007	924
当期積立金取崩額	524	640	1,083	1,001	991
次期繰越額	2,876	3,473	3,566	3,572	3,505

(注) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第24期	第25期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
(a) 資産運用報酬 (注1)	638,819	654,968
(b) 資産保管手数料	10,406	10,602
(c) 一般事務委託手数料	42,919	44,206
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) 会計監査人報酬	15,000	15,000
(f) その他営業費用	201,950	185,907
合 計	911,496	913,084

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の資産の帳簿価額に算入した資産の取得に係る運用報酬分 (第24期：65,270千円、第25期：1,190千円) 及び信託受益権の譲渡に係る運用報酬分 (第24期：66,600千円、第25期：68,750千円) があります。

(注2) 上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉 借入状況

2024年12月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月21日	1,400	-	0.58 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		500	-					
	株式会社りそな銀行		300	-					
	三井住友信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社日本政策投資銀行		400	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月3日	1,050	-	0.54 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		250	-					
	株式会社りそな銀行		200	-					
	三井住友信託銀行株式会社		150	-					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		150	-					
	みずほ信託銀行株式会社		200	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年8月20日	1,950	-	0.57 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	-					
	株式会社りそな銀行		400	-					
	三井住友信託銀行株式会社		600	-					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		600	-					
	みずほ信託銀行株式会社		600	-					
	株式会社みずほ銀行	2018年7月3日	1,000	1,000	0.58 (注3)	2025年1月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年1月29日	750	-	0.74	2025年1月29日 (注5)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		750	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年4月24日	1,400	1,400	0.70 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月24日	700	700	0.61 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		300	300					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月20日	300	300	0.30 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	野村信託銀行株式会社	2022年4月20日	500	500	0.62	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月21日	-	1,200	0.71 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		-	400					
	株式会社りそな銀行		-	300					
	三井住友信託銀行株式会社		-	200					
	株式会社日本政策投資銀行		-	200					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月3日	-	1,500	0.63 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	300					
	株式会社りそな銀行		-	200					
	三井住友信託銀行株式会社		-	100					
	株式会社日本政策投資銀行		-	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年8月20日	-	3,000	0.68 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	400					
	株式会社りそな銀行		-	200					
	三井住友信託銀行株式会社		-	200					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		-	200					
	みずほ信託銀行株式会社		-	200					
	計		19,400	17,550					
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2017年8月21日	1,200	-	0.71 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		400	-					
	株式会社りそな銀行		300	-					
	三井住友信託銀行株式会社		200	-					
	株式会社日本政策投資銀行		200	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年7月3日	1,500	-	0.63 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		300	-					
	株式会社りそな銀行		200	-					
	三井住友信託銀行株式会社		100	-					
	株式会社日本政策投資銀行		400	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年8月20日	3,000	-	0.68 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	-					
	株式会社りそな銀行		200	-					
	三井住友信託銀行株式会社		200	-					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200	-					
	みずほ信託銀行株式会社		200	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月24日	200	200	0.75 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	明治安田生命保険相互会社	2018年4月24日	500	500	0.70	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年4月24日	500	500	0.59 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年7月22日	2,600	2,600	0.43 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社	2018年8月20日	450	450	0.83 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		3,650	3,650					
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年2月20日	1,500	1,500	0.39 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年8月22日	550	550	0.50 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		350	350					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	野村信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年4月24日	500	500	0.74 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年7月22日	3,500	3,500	0.54 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2020年2月20日	500	500	0.45 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023年4月20日	600	600	0.60	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年4月22日	750	750	0.56	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年2月20日	4,500	4,500	0.48 (注3)	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年10月30日	950	950	0.49 (注3)	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023年8月21日	300	300	0.60	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		100	100					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		150	150					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年8月20日	-	600	0.60	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	350					
	株式会社三井住友銀行		-	350					
	株式会社SBI新生銀行		-	300					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	500	500	0.56 (注3)	2027年12月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2018年4月24日	1,000	1,000	0.96 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年10月30日	500	500	0.59 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年4月20日	100	100	0.50 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	三井住友信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年8月20日	700	700	0.42 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		150	150					
	株式会社りそな銀行	2024年4月22日	550	550	0.60	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2020年7月21日	400	400	0.64 (注3)	2028年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,000	2,000					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		1,250	1,250					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年4月22日	1,250	1,250	1.05 (注3)	2028年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		200	200					
	株式会社みずほ銀行		50	50					
	株式会社三井住友銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		150	150					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年8月20日	-	100	0.64	2028年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		-	300					
	みずほ信託銀行株式会社		-	400					
	株式会社日本政策投資銀行		-	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年4月24日	800	800	0.95 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2020年10月30日	200	200	0.68 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,200	1,200					
	株式会社みずほ銀行	2021年4月20日	900	900	0.63 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		800	800					
	株式会社日本政策投資銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年4月20日	600	600	0.76 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		70	70					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年4月22日	1,700	1,700	1.13 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		800	800					
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社三井住友銀行	2021年8月20日	850	850	0.55 (注3)	2029年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,100	2,100					
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年4月22日	400	400	1.16 (注3)	2029年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		400	400					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年8月20日	-	2,900	1.02 (注3)	2029年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		-	900					
	三井住友信託銀行株式会社		-	850					
	株式会社SBI新生銀行		-	350					
	みずほ信託銀行株式会社		-	400					
	株式会社日本政策投資銀行	-	200						
	株式会社りそな銀行	2022年4月20日	200	200	0.91 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,100	1,100					
	株式会社みずほ銀行	2022年8月22日	800	800	0.82 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		250	250					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		150	150					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,600	1,600					
	株式会社みずほ銀行	2023年4月20日	800	800	1.07 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,500	1,500					
	株式会社みずほ銀行	2020年7月21日	500	500	0.78 (注3)	2030年7月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,300	2,300					
	株式会社みずほ銀行	2023年8月21日	700	700	1.15 (注3)	2030年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		350	350					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社日本政策投資銀行		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		-	700					
	株式会社みずほ銀行	2024年8月20日	-	350	1.10 (注3)	2030年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	400					
	株式会社SBI新生銀行		-	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2023年2月20日	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年4月20日	1,500	1,500	0.81 (注3)	2031年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023年4月20日	900	900	1.25 (注3)	2031年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行		700	700					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023年8月21日	1,800	1,800	1.34 (注3)	2031年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三井住友銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社SBI新生銀行	2022年8月22日	300	300	1.09 (注3)	2032年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,500	1,500					
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	計		108,220	108,570	-	-	-	-	-
	合 計		127,620	126,120					

(注1)「当期首残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2)「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。

(注3) 金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

(注4) 使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。

(注5) 2024年11月12日付で期限前返済しています。

〈3〉投資法人債の状況

2024年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(注1) 使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

〈4〉短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈5〉新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円) (注2)
小松原山元マンション	—	—	2024年9月20日	658	721	△84
ベレーサ金山	—	—	2024年9月27日	730	740	△34
合同会社大阪本町ホテル優先匿名組合出資持分	2024年9月27日	119	—	—	—	—
日本橋プラヤビル (準共有持分50%)	—	—	2024年10月31日	1,700	953	728
フィールドアベニュー	—	—	2024年10月31日	3,485	3,085	258
Shinto GINZA EAST	—	—	2024年12月23日	1,690	1,344	276
合 計	—	119	—	8,263	6,844	1,145

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」には、当該不動産等及び資産対応証券等の取得又は譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額、譲渡に係る諸費用を控除した金額を記載しています。

〈2〉その他の資産の売買状況等

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

〈3〉特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注1) (注2)	不動産鑑定評価額 (百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
譲渡	小松原山元マンション	2024年 9月20日	信託受益権	658	682	JLL森井鑑定株式会社	2024年 6月30日
譲渡	ベレーサ金山	2024年 9月27日	信託受益権	730	780	JLL森井鑑定株式会社	2024年 6月30日
譲渡	日本橋プラザビル (準共有持分50%)	2024年 10月31日	信託受益権	1,700	1,260 (注3)	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 12月31日
譲渡	フィールドアベニュー	2024年 10月31日	信託受益権	3,485	3,420	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 6月30日
譲渡	Shinto GINZA EAST	2024年 12月23日	信託受益権	1,690	1,450	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 6月30日

(注1)「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 当該物件全体に係る不動産鑑定評価額2,520百万円に譲渡対象の信託受益権の準共有持分割合50%を乗じて算出した金額を記載しています。

(注4) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準各論第3章証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②資産対応証券

取得又は譲渡	銘柄名	取引年月日	資産の種類	取得価格 (百万円) (注1) (注2)	特定資産の 調査価格 (百万円) (注2)
取得	合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分	2024年9月27日	優先匿名組合出資持分	119	160

(注1)「取得価格」は、当該資産対応証券の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 上記の特定資産の価格等の調査は、資産の取得時に、有限責任 あずさ監査法人が日本公認会計士協会専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき行っており、その手続実施結果報告書を受領しています。

③その他

調査を行った者の氏名又は名称

有限責任 あずさ監査法人

調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2024年7月1日から2024年12月31日までの間で金利スワップ取引12件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

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

〈4〉利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注3)	利害関係人等 (注1) との取引内訳		総額に対する割合 (B / A) (注4)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注3)	
信託報酬	42,265	新生信託銀行株式会社	350	0.8%
融資関連費用	274,319	株式会社SBI新生銀行	11,246	4.1%

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

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

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

(注4) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

〈5〉資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

〈1〉資産、負債、元本及び損益の状況

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

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

〈2〉減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈4〉 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

〈5〉 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

〈1〉 お知らせ

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

承認日	件 名	概 要
2024年9月26日	取引一任勘定取引による自己投資口の買付に関する契約の締結	自己投資口取得のための市場買付に際し、取引一任契約を株式会社SBI証券との間で締結することを承認し、自己の投資口の取得に関する事務を委託しました。なお、当該事務の委託については、自己投資口取得に係る買付期間中に取得価格総額の上限に達したため、2024年11月18日をもって終了しています。
2024年10月25日	スポンサーサポート契約の継承等に関する覚書の締結	2024年10月29日付でアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社（以下「アジリティー」といいます。）及びアジリティー・ホールディングス株式会社（以下「AHD」といいます。）間において、グループ再編による会社吸収・分割により、本資産運用会社の株式・本投資法人の投資口やスポンサーサポート契約上の地位をAHDに移管することに伴い、アジリティー、AHD及び本資産運用会社との間で、スポンサーサポート契約上の地位継承に関する覚書を締結することを承認しました。

〈2〉 その他

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

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年6月30日)		当期 (2024年12月31日)	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		11,876,457		15,291,417
信託現金及び信託預金		6,009,289		5,840,681
営業未収入金		101,266		94,909
前払費用		463,829		472,813
その他		14,105		15,854
流動資産合計		18,464,948		21,715,676
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	287,615	※1	287,740
減価償却累計額		△48,380		△53,164
建物（純額）		239,234		234,575
工具、器具及び備品		1,066		1,066
減価償却累計額		△125		△198
工具、器具及び備品（純額）		940		867
信託建物	※1	63,911,805	※1	62,702,549
減価償却累計額		△15,277,528		△15,804,706
信託建物（純額）		48,634,277		46,897,843
信託構築物		234,554		229,552
減価償却累計額		△100,951		△103,713
信託構築物（純額）		133,602		125,838
信託機械及び装置		641,275		732,816
減価償却累計額		△248,444		△275,187
信託機械及び装置（純額）		392,830		457,628
信託工具、器具及び備品	※1	466,176	※1	582,111
減価償却累計額		△219,647		△251,684
信託工具、器具及び備品（純額）		246,529		330,427
信託土地	※2	190,808,354	※2	185,577,981
信託建設仮勘定		2,973		2,002
有形固定資産合計		240,458,743		233,627,165
無形固定資産				
借地権		1,256,792		1,256,792
信託借地権		16,792,459		16,792,459
その他		3,208		3,014
無形固定資産合計		18,052,460		18,052,267
投資その他の資産				
投資有価証券		-		121,563
敷金及び保証金		10,137		10,100
長期前払費用		1,132,787		1,100,201
繰延税金資産		23		41
その他		8,950		3,089
投資その他の資産合計		1,151,899		1,234,995
固定資産合計		259,663,103		252,914,428
繰延資産				
投資法人債発行費		33,164		29,455
繰延資産合計		33,164		29,455
資産合計		278,161,217		274,659,560

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,245,365	1,155,871
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	17,550,000
未払費用	343,250	356,982
未払法人税等	1,042	1,204
未払消費税等	232,567	411,792
前受金	1,493,866	1,465,535
その他	136,002	125,746
流動負債合計	23,852,093	22,067,132
固定負債		
投資法人債	5,500,000	5,500,000
長期借入金	108,220,000	108,570,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	9,130,206	8,981,323
固定負債合計	122,913,128	123,114,245
負債合計	146,765,222	145,181,378
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
出資総額控除額	-	※3 △2,499,903
出資総額（純額）	126,515,601	124,015,698
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	-	467,939
任意積立金合計	-	467,939
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	4,880,393	4,994,544
剰余金合計	4,880,393	5,462,483
投資主資本合計	131,395,994	129,478,181
純資産合計	※4 131,395,994	※4 129,478,181
負債純資産合計	278,161,217	274,659,560

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		当期	
	自	2024年 1月 1日	自	2024年 7月 1日
	至	2024年 6月30日	至	2024年12月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	7,981,545	※1	7,903,520
その他賃貸事業収入	※1	669,923	※1	795,973
不動産等売却益	※2	1,214,083	※2	1,264,022
受取配当金		183		-
営業収益合計		9,865,736		9,963,516
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,285,701	※1	3,277,993
不動産等売却損	※2	169,309	※2	118,439
資産運用報酬		638,819		654,968
資産保管手数料		10,406		10,602
一般事務委託手数料		42,919		44,206
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		15,000		15,000
その他営業費用		201,950		185,907
営業費用合計		4,366,507		4,309,518
営業利益		5,499,228		5,653,997
営業外収益				
受取利息		74		1,330
未払分配金戻入		9,738		8,055
還付加算金		88		-
営業外収益合計		9,901		9,385
営業外費用				
支払利息		437,439		469,607
投資法人債利息		23,906		24,137
投資法人債発行費償却		3,709		3,709
融資関連費用		269,134		274,319
その他		48		2,298
営業外費用合計		734,239		774,073
経常利益		4,774,891		4,889,310
税引前当期純利益		4,774,891		4,889,310
法人税、住民税及び事業税		1,090		1,407
法人税等調整額		△1		△18
法人税等合計		1,089		1,389
当期純利益		4,773,801		4,887,920
前期繰越利益		106,591		106,623
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		4,880,393		4,994,544

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本 合計	
		当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	4,090,271	4,090,271	130,605,873	130,605,873
当期変動額					
剰余金の配当		△3,983,680	△3,983,680	△3,983,680	△3,983,680
当期純利益		4,773,801	4,773,801	4,773,801	4,773,801
当期変動額合計	—	790,121	790,121	790,121	790,121
当期末残高	※1 126,515,601	4,880,393	4,880,393	131,395,994	131,395,994

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

（単位：千円）

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

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

V 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
1. 資産の評価基準及び評価方法	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法 を採用しています。	有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分 匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法 を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりで す。 信託建物・建物 2～64年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品・ 2～15年 工具、器具及び備品 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりで す。 信託建物・建物 2～64年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品・ 2～15年 工具、器具及び備品 (2) 無形固定資産 定額法を採用しています。 (3) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 引当金の計上基準	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の 債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込 額を計上しています。	貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の 債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込 額を計上しています。

項 目	前期（ご参考） 自 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日	当期 自 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日
5. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は23,723千円です。	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。 なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。
6. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

項 目	前期（ご参考） 自 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日		当期 自 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日	
7. その他計算書類作成のための 基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、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。		(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。	

〔会計上の見積りに関する注記〕

前期（ご参考） (2024年6月30日)		当期 (2024年12月31日)	
固定資産の減損		固定資産の減損	
(1)計算書類に計上した金額		(1)計算書類に計上した金額	
有形固定資産	240,458,743千円	有形固定資産	233,627,165千円
無形固定資産	18,052,460千円	無形固定資産	18,052,267千円
(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報		(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報	
本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。		本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。	
会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件の一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。		会計処理の適用に当たっては、本投資法人が保有する各物件の一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。	
減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。		減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。	
将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。		将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。	
各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。		各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） （2024年6月30日）	当期 （2024年12月31日）
※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)	※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)
建物 3,469	建物 3,469
信託建物 287,484	信託建物 287,484
信託工具、器具及び備品 262	信託工具、器具及び備品 262
合計 291,216	合計 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)	※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)
信託土地 412,101	信託土地 412,101
—	※3. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 7,835口 消却総額 2,499,903千円
※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 (単位：千円)	※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)
50,000	50,000
5. 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)	5. 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)
コミットメントライン契約の総額 3,000,000	コミットメントライン契約の総額 3,000,000
借入実行残高 1,500,000	借入実行残高 —
差引額 1,500,000	差引額 3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月 31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,921,318 共益費 833,894 駐車場収入 226,332 7,981,545 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 483,311 その他賃貸収入 186,611 669,923 不動産賃貸事業収益合計 8,651,469	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,854,903 共益費 818,166 駐車場収入 230,450 7,903,520 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 572,043 その他賃貸収入 223,929 795,973 不動産賃貸事業収益合計 8,699,493
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 512,281 水道光熱費 471,753 損害保険料 8,699 修繕費 286,354 租税公課 635,238 減価償却費 993,760 固定資産除却損 12,457 信託報酬 45,803 その他賃貸事業費用 319,353 不動産賃貸事業費用合計 3,285,701	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 508,274 水道光熱費 535,708 損害保険料 9,866 修繕費 246,144 租税公課 623,125 減価償却費 992,014 固定資産除却損 13,289 信託報酬 39,965 その他賃貸事業費用 309,603 不動産賃貸事業費用合計 3,277,993
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 5,365,768	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 5,421,500

前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日		当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	
※2. 不動産等売却損益の内訳		※2. 不動産等売却損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
日本橋 プラヤビル（準共有持分50%）		日本橋 プラヤビル（準共有持分50%）	
不動産等売却収入	1,700,000	不動産等売却収入	1,700,000
不動産等売却原価	955,398	不動産等売却原価	953,260
その他売却費用	20,297	その他売却費用	17,941
不動産等売却益	724,304	不動産等売却益	728,798
MK麹町ビル		Shinto GINZA EAST	
不動産等売却収入	2,350,000	不動産等売却収入	1,690,000
不動産等売却原価	1,985,314	不動産等売却原価	1,344,623
その他売却費用	116,399	その他売却費用	68,766
不動産等売却益	248,286	不動産等売却益	276,610
三宮ファーストビル		フィールドアベニュー	
不動産等売却収入	1,730,000	不動産等売却収入	3,485,000
不動産等売却原価	1,420,636	不動産等売却原価	3,085,941
その他売却費用	71,292	その他売却費用	140,445
不動産等売却益	238,070	不動産等売却益	258,613
八丁堀リバーゲート		小松原山元マンション	
不動産等売却収入	880,000	不動産等売却収入	658,000
不動産等売却原価	839,537	不動産等売却原価	721,014
その他売却費用	37,040	その他売却費用	21,329
不動産等売却益	3,422	不動産等売却損	84,343
マリオン城西		ベレーサ金山	
不動産等売却収入	670,000	不動産等売却収入	730,000
不動産等売却原価	779,545	不動産等売却原価	740,033
その他売却費用	6,812	その他売却費用	24,063
不動産等売却損	116,358	不動産等売却損	34,096
是空弁天			
不動産等売却収入	485,000		
不動産等売却原価	521,782		
その他売却費用	16,168		
不動産等売却損	52,950		

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日		当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	4,000,000口	発行可能投資口総口数	4,000,000口
発行済投資口の総口数	449,930口	発行済投資口の総口数	442,095口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2024年6月30日）	当期 （2024年12月31日）
1. 繰延税金資産の発生的主要原因別内訳 （繰延税金資産）（単位：千円） 未払事業税損金不算入額 23 繰延税金資産合計 23 繰延税金資産の純額 23	1. 繰延税金資産の発生的主要原因別内訳 （繰延税金資産）（単位：千円） 未払事業税損金不算入額 41 繰延税金資産合計 41 繰延税金資産の純額 41
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 31.46% （調整） 支払分配金の損金算入額 △28.37% 住民税均等割 0.01% 圧縮積立金繰入額 △3.08% その他 0.00% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02%	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 法定実効税率 33.10% （調整） 支払分配金の損金算入額 △29.85% 住民税均等割 0.01% 圧縮積立金繰入額 △3.24% その他 0.01% 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金及び投資法人債については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクについては、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができません。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としています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年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、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	996,400	△3,600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,386,511	△13,488
(3) 投資法人債	5,500,000	5,275,650	△224,350
(4) 長期借入金	108,220,000	106,380,216	△1,839,783
負債合計	134,120,000	132,038,777	△2,081,222
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

- (1) 1年内償還予定の投資法人債 及び (3) 投資法人債
日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。
- (2) 1年内返済予定の長期借入金 及び (4) 長期借入金

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

- (5) デリバティブ取引
 ①ヘッジ会計が適用されていないもの
 該当事項はありません。
 ②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	120,120,000	102,720,000	(※)	—
	合 計		120,120,000	102,720,000	—	

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されるため、その時価は、(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び (4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	-	-	1,000,000	2,500,000	2,000,000
長期借入金	19,400,000	19,100,000	21,800,000	19,100,000	17,870,000	30,350,000
合計	20,400,000	19,100,000	21,800,000	20,100,000	20,370,000	32,350,000

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

借入金及び投資法人債の資金使途は、資産の取得、設備投資、修繕、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済等です。借入金及び投資法人債については、満期時に代替資金が調達できない流動性リスクに晒されています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものでありますが、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されています。

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

本投資法人では、資金調達に係る流動性リスクについては、借入先金融機関の分散化を図るとともに、投資法人債の発行や投資口の発行等による資本市場からの資金調達を含めた多角的な資金調達を検討・実行することにより、リスクを管理・限定することとしています。

支払金利の上昇リスクについては、長期固定金利による借入割合を増やすことで、リスクを限定することができます。また、デリバティブ取引は、金利上昇リスクのヘッジ手段として活用することができることとしています。当期末現在、変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。

預金に関する預入先の信用リスクについては、預入先金融機関の分散化を図ることにより、当該リスクを限定することとしています。

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債 及び (3) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び (4) 長期借入金

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

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	117,520,000	100,470,000	(※)	—
	合 計		117,520,000	100,470,000	—	

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されるため、その時価は、(2) 1年内返済予定の長期借入金 及び (4) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(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121,563千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	1,000,000	-	-	2,500,000	1,000,000	2,000,000
長期借入金	17,550,000	19,400,000	23,500,000	18,500,000	19,470,000	27,700,000
合計	18,550,000	19,400,000	23,500,000	21,000,000	20,470,000	29,700,000

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
257,438,011	1,070,219	258,508,231	324,424,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
(注2) 賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「ストリートライフ本社底地」等5物件（合計7,402,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「MK麹町ビル」等6物件（合計6,502,215千円）の譲渡によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年6月期（第24期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

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

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
258,508,231	△6,830,800	251,677,430	318,773,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
(注2) 賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は「フィールドアベニュー」等5物件（合計6,844,872千円）の譲渡によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年12月期（第25期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

〔収益認識に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日
顧客との契約から生じる収益を分解した情報 顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。	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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	六本木リアルティ・ツ ー合同会社	不動産業	—	不動産信託 受益権の購入	1,750,000	—	—
利害関係人等	株式会社SBI新生銀行	銀行業	—	1年内返済予定の 長期借入金の返済	—	1年内返済予定 の長期借入金	1,000,000
				長期借入金の借入れ	—	長期借入金	5,700,000

（注） 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社SBI新生銀行	銀行業	—	1年内返済予定の 長期借入金の返済	750,000	1年内返済予定 の長期借入金	450,000
				長期借入金の借入れ	850,000	長期借入金	6,350,000

（注） 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日		当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月 31日	
1口当たり純資産額	292,036円	1口当たり純資産額	73,218円
1口当たり当期純利益	10,610円	1口当たり当期純利益	2,716円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

- （注1） 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。
- （注2） 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産及び1口当たり当期純利益については、当期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。
- （注3） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月 31日
当期純利益（千円）	4,773,801	4,887,920
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,773,801	4,887,920
期中平均投資口数（口）	449,930	1,799,376

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

（追加情報）

本投資法人は、以下のとおり、2024年6月28日付で、1物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
日本橋プラヤビル (準共有持分50%)	東京都中央区	2024年10月31日	1,700	955	京王電鉄株式会社

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

(注2) 2024年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割基準日とし2025年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口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。

a 本分割の目的

2024年1月から新たに開始された少額投資非課税制度（新NISA）を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額引下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

b 本分割の方法

2024年12月31日の最終投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

c 本分割により増加した投資口数

- ①本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数：442,095口
- ②本分割により増加した投資口の総口数：1,326,285口
- ③本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数：1,768,380口
- ④本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数：16,000,000口（注）

(注) 投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

(追加情報)

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26日付で、2物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、2024年9月27日付で信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	12,000 ①2,400 ②9,600	ヒューリック株式会社
(仮称) 品川港南PJ (注2)	東京都港区	2025年3月27日	8,200	①非開示(注3) ②株式会社レーサム
合計			20,200	－

(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各不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに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) 本物件は未竣工物件であり仮称を使用しています。また、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

(注3) (仮称) 品川港南PJは国内の事業会社1社から準共有持分95%、株式会社レーサムから準共有持分5%の取得を予定しています。国内の事業会社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4) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26日付で、1物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、2024年9月27日付で信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
FORECAST新宿 SOUTH	東京都新宿区	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	20,000 ①10,000 ②10,000	14,398	ヒューリック株式会社

(注1)「譲渡予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡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) 2024年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、フォワード・コミットメント等に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 自 2024 年 1 月 1 日 至 2024 年 6 月 30 日	当期 自 2024 年 7 月 1 日 至 2024 年 12 月 31 日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,880,393,142	4,994,544,297
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4,305,830,100 (9,570)	4,408,571,340 (9,972)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	467,939,343	479,152,388
IV 次期繰越利益	106,623,699	106,820,569
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,305,830,100円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。 かかる方針をふまえ、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数442,095口の整数倍となる4,408,571,340円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2025年2月18日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指 定 有 限 責 任 社 員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

松 本 大 明

指 定 有 限 責 任 社 員
業 務 執 行 社 員

公認会計士

倉 持 奈 美 子

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の2024年7月1日から2024年12月31日までの第25期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は投資口の分割を行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる〈3〉役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

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

以 上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	当期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,774,891	4,889,310
減価償却費	993,760	992,014
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
固定資産除却損	12,457	13,289
受取利息	△74	△1,330
支払利息	461,346	493,745
営業未収入金の増減額（△は増加）	△4,243	6,299
前払費用の増減額（△は増加）	6,641	△8,983
長期前払費用の増減額（△は増加）	103,296	32,586
未払消費税等の増減額（△は減少）	190,649	179,225
営業未払金の増減額（△は減少）	93,914	△61,870
未払費用の増減額（△は減少）	△3,350	7,386
前受金の増減額（△は減少）	26,841	△28,330
信託有形固定資産の売却による減少額	6,502,215	6,844,872
その他	12,245	△31,660
小計	13,174,300	13,330,264
利息の受取額	74	1,330
利息の支払額	△457,019	△487,399
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△706	△1,245
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,716,648	12,842,949
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	-	△125
信託有形固定資産の取得による支出	△8,612,921	△1,038,797
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	469,246	372,296
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△358,800	△506,760
敷金及び保証金の回収による収入	-	37
投資有価証券の払戻による収入	30,000	-
投資有価証券の取得による支出	-	△121,563
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,473,720	△1,296,157
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	9,250,000	9,850,000
長期借入金の返済による支出	△7,750,000	△11,350,000
自己投資口の取得による支出	-	△2,499,903
分配金の支払額	△3,976,797	△4,300,536
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,476,797	△8,300,440
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,766,131	3,246,351
現金及び現金同等物の期首残高	16,119,615	17,885,747
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,885,747	※1 21,132,099

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

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	前期	当期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

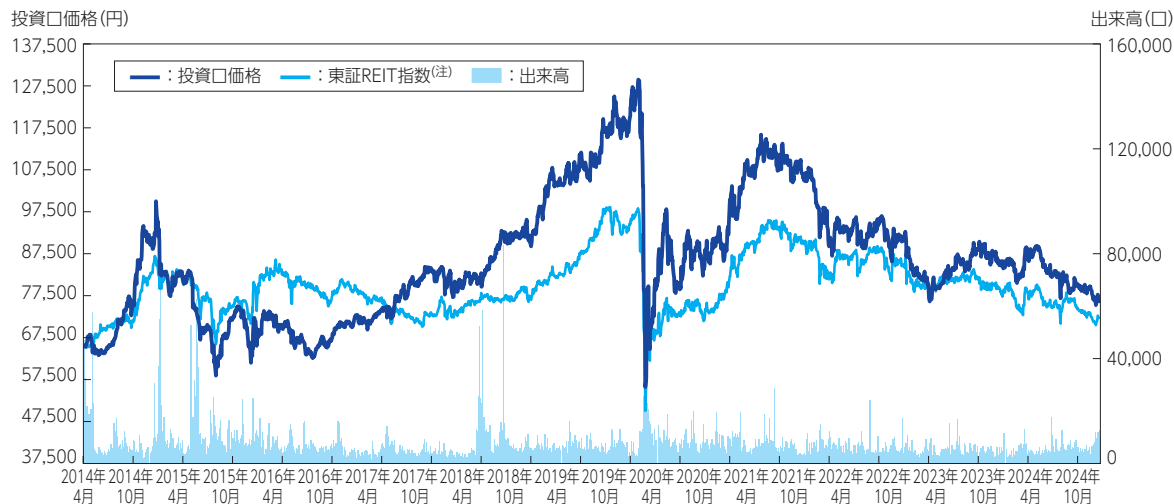
〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

前期	当期
自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年 12月31日
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(2024年6月30日現在)	(2024年12月31日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金 11,876,457	現金及び預金 15,291,417
信託現金及び信託預金 6,009,289	信託現金及び信託預金 5,840,681
現金及び現金同等物 17,885,747	現金及び現金同等物 21,132,099

投資口・投資主の状況

投資口価格の推移

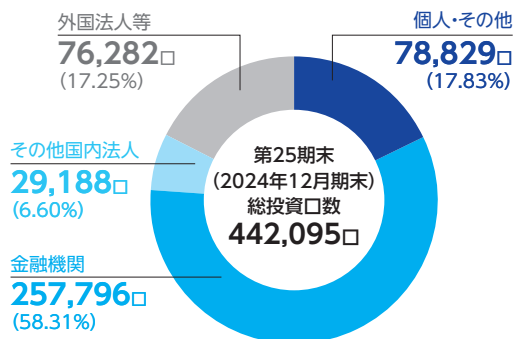
本投資法人の投資証券が上場された2014年4月24日から2024年12月31日(第25期末)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び出来高の推移は、以下のとおりです。



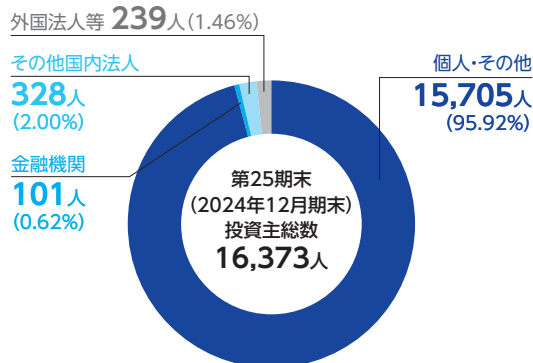
(注) 東証REIT指数は2014年4月24日時点の本投資法人投資口価格(261,100円)を基準として指数化しています。なお、2025年1月1日付で本投資法人の投資口1口につき4口の割合をもって分割したため、分割以前の投資口価格及び出来高は投資口分割を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

所有者別投資口数・投資主数内訳

《所有者別投資口数》



《投資主数内訳》



投資主メモ

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

▶ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

▶ 分配金について

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

▶ 分配金計算書について

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



ホームページのご案内

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

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



オンライン決算説明会のご案内

2025年4月8日(火) 18:30より株式会社SBI証券ウェブサイトにてオンライン決算説明会を開催いたします。本説明会では、資産運用会社であるSBIリートアドバイザーズ株式会社より、本投資法人の第25期決算の概要及び今後の戦略についてご説明申し上げます。ぜひご視聴ください。

SBI証券 個人投資家向けオンライン会社説明会
IRセミナー専用ページ



 https://go.sbisec.co.jp/ir/ir_top.html

※開催日の1週間前を目途に、本投資法人の説明会のご案内が掲載されます。



「NIPPON VISION」とは

堅実な日本人気質を大切にしながら、
新しい未来を創造していく独自の視点

