

第28期 資産運用報告

自：2026年 1 月 1 日

至：2026年 6 月30日



日本リート投資法人

証券
コード

3 2 9 6

東京都港区新橋一丁目18番1号

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



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24期	第25期	第26期	第27期	第28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	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	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
営業収益	(百万円)		9,865	9,963	11,013	11,654	10,190
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)		(8,651)	(8,699)	(8,539)	(8,529)	(8,847)
営業費用	(百万円)		4,366	4,309	4,177	4,183	4,158
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)		(3,285)	(3,277)	(3,242)	(3,194)	(3,177)
営業利益	(百万円)		5,499	5,653	6,835	7,471	6,032
経常利益	(百万円)		4,774	4,889	6,079	6,651	5,091
当期純利益	(百万円)		4,773	4,887	6,077	6,650	5,090
総資産額	(a)	(百万円)	278,161	274,659	277,294	281,136	293,765
(対前期比)		(%)	(1.0)	(△1.3)	(1.0)	(1.4)	(4.5)
純資産額	(b)	(百万円)	131,395	129,478	131,147	133,650	139,967
(対前期比)		(%)	(0.6)	(△1.5)	(1.3)	(1.9)	(4.7)
出資総額 (純額)		(百万円)	126,515	124,015	124,015	124,015	129,544
発行済投資口の総口数	(c)	(口)	449,930	442,095	1,768,380	1,768,380	1,830,330
1口当たり純資産額 (注3)	(b) / (c)	(円)	292,036	73,218	74,162	75,577	76,471
分配金総額	(d)	(百万円)	4,305	4,408	4,146	4,302	4,605
1口当たり分配金	(d) / (c)	(円)	9,570	9,972	2,345	2,433	2,516
(うち1口当たり利益分配金)		(円)	(9,570)	(9,972)	(2,345)	(2,433)	(2,516)
(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)	(%)	1.7	1.8	2.2	2.4	1.8
(年換算)	(注4)	(%)	(3.5)	(3.5)	(4.4)	(4.7)	(3.6)
自己資本利益率	(注4)	(%)	3.6	3.7	4.7	5.0	3.7
(年換算)	(注4)	(%)	(7.3)	(7.4)	(9.4)	(10.0)	(7.5)
期末自己資本比率	(b) / (a)	(%)	47.2	47.1	47.3	47.5	47.6
(対前期増減)		(%)	(△0.2)	(△0.1)	(0.2)	(0.2)	(0.1)
配当性向	(注4)	(%)	90.2	90.2	68.2	64.7	90.5
< 参考情報 >							
期末投資物件数	(件)		110	105	109	102	107
期末総賃貸可能面積	(㎡)		330,351.20	319,642.10	338,870.47	320,099.48	335,591.80
期末テナント数	(注5)	(件)	3,134	2,941	3,107	2,900	3,014
期末稼働率		(%)	98.0	97.7	97.8	98.2	98.7
当期減価償却費	(百万円)		993	992	1,017	1,081	1,171
当期資本的支出額	(百万円)		1,001	991	932	1,178	1,014
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注4)	(百万円)	6,371	6,426	6,332	6,423	6,847
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(注4)	(円)	10,532	10,747	2,627	2,613	2,713
有利子負債額	(e)	(百万円)	134,120	132,620	134,230	135,430	141,250
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a)	(%)	48.2	48.3	48.4	48.2	48.1
当期運用日数		(日)	182	184	181	184	181

- (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おり、また、第28期は新投資口の発行を行っているため、次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含みません）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	当期不動産賃貸事業損益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋減価償却費＋固定資産除却損
1口当たりFFO（Funds from Operations）	（当期純利益＋減価償却費＋固定資産除却損＋繰延資産償却費－不動産等売却損益－不動産等交換差損益）÷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。以下同じです。）（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。

②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、前年同月比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	プ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331,264.29㎡、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す。）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。

③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：A A－	安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A＋	安定的

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による買換特別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。

(3) 増資等の状況

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（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。

【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24期	第25期	第26期	第27期	第28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	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	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
最高（円）	357,500	333,500（注1） 76,100（注2）	91,200	103,700	100,000
最低（円）	322,000	301,000（注1） 76,100（注2）	76,900	88,900	82,600

(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。

期別		第24期	第25期	第26期	第27期	第28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	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	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
当期末処分利益総額	(千円)	4,880,393	4,994,544	6,184,499	6,757,843	5,198,918
利益留保額	(千円)	574,563	585,972	2,037,648	2,455,374	593,808
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	4,305,830 (9,570)	4,408,571 (9,972)	4,146,851 (2,345)	4,302,468 (2,433)	4,605,110 (2,516)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	4,305,830 (9,570)	4,408,571 (9,972)	4,146,851 (2,345)	4,302,468 (2,433)	4,605,110 (2,516)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整 引当額からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等 減少分配からの分配金総額	(千円)	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち税法上 の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)

(注) 記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

〈5〉 今後の運用方針及び対処すべき課題

①基本方針

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

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スーズ、サブスポンサーであるグッシュマン・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ス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。

③内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役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。

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48.1%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。

〈6〉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（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リード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。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		(2024年6月30日)	(2024年12月31日)	(2025年6月30日)	(2025年12月31日)	(2026年6月30日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	16,000,000	16,000,000	16,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	449,930	442,095	1,768,380	1,768,380	1,830,330
出資総額（純額）（注）	(百万円)	126,515	124,015	124,015	124,015	129,544
投資主数	(名)	15,242	16,373	17,658	17,294	19,104

（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

2026年6月30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）	423,966	23.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	320,255	17.50
野村信託銀行株式会社（投信口）	106,566	5.82
SBIホールディングス株式会社	64,200	3.51
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	28,027	1.53
JP MORGAN CHASE BANK 385781	24,470	1.34
日本証券金融株式会社	24,163	1.32
J P モルガン証券株式会社	20,801	1.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	20,187	1.10
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	17,893	0.98
合 計	1,050,528	57.40

（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	森下 寿光	日本橋フォーラム総合法律事務所 弁護士	1,500
	松石 滋樹	合同会社ラプラス 代表社員 松石滋樹公認会計士税理士事務所 所長	1,500
	樋口 典子	株式会社アソート総合事務所 不動産鑑定士	1,500
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	18,000 (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及び2026年3月の新投資口の発行に伴うコンフォートレター作成業務にかかる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10,600千円です。

(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

2026年6月30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27期 (2025年12月31日)		第28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 (注6)		281,136 (256,562)	100.0 (91.3)	293,765 (273,764)	100.0 (93.2)	

(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。

(注6) 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

2026年6月30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	15,448	14,571.36	14,571.36	100.0	7.2	オフィス
浦和ガーデンビル	12,085	7,104.82	7,104.82	100.0	3.6	オフィス
タワーコート北品川	10,348	16,913.29	16,618.68	98.3	5.1	住宅
FORECAST 品川 @LABO	8,222	6,435.43	6,435.43	100.0	非開示 (注6)	その他
FORECAST五反田WEST	7,657	8,967.07	8,967.07	100.0	3.2	オフィス
芝公園三丁目ビル	7,258	7,882.60	7,288.59	92.5	2.6	オフィス
ホームマートホライゾンビル	6,589	6,077.01	6,077.01	100.0	2.5	オフィス
ホテルリソルステイ秋葉原	6,294	3,627.86	3,627.86	100.0	非開示 (注6)	その他
ホテルリソル秋葉原	6,175	3,440.95	3,440.95	100.0	非開示 (注6)	その他
FORECAST新宿AVENUE	6,094	4,348.57	4,348.57	100.0	2.5	オフィス
上位10物件 計	86,175	79,368.96	78,480.34	98.9	31.6	

(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。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（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転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。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、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4) 「稼働率」は、当期末現在における各資産に係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) 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。

〈3〉不動産等組入資産明細

2026年6月30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	3,510	2,022
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	2,320	1,420
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目5番12号	信託受益権	4,348.57	8,730	6,094
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	4,203
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	2,750	1,664
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	4,010	3,017
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	3,870	2,951
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	3,030	2,024
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	3,590	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	7,258
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	4,050	2,835
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	3,118.30	3,440	2,703
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	3,310	2,158
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	3,540	2,904
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	2,500	2,210
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	2,170	1,664
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	2,940	2,328
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	1,700	1,306
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	2,880	2,269
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	2,610	2,019
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	6,910	5,757
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	2,230	1,675
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	2,231
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	4,860	4,341
ラ・パリエ AKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,725.07	2,790	2,126
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	2,070	1,460
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	3,950	3,115
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,380.28	5,490	4,854
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	9,670	7,657
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	14,571.36	27,700	15,448
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	4,010	2,870
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	4,330	2,720
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	4,279.74	4,260	2,398
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	8,690	6,589
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	1,080	1,002

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)
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	1,450	1,189
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	3,100	2,524
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	4,700	4,407
五反田くらビル	東京都品川区東五反田一丁目22番6号	不動産	1,502.61	1,620	1,481
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	2,180	1,577
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	1,230	1,231
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	1,880	1,806
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	3,260	2,532
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	1,510	1,400
リードシー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目15番6号	信託受益権	921.29	1,180	1,225
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	1,070	1,115
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	1,110	854
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	1,240	1,182
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	1,980	1,890
FORECAST博多呉服町	福岡県福岡市博多区綱場町7番1号	信託受益権	1,501.83	1,760	1,717
浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市浦和区高砂二丁目8番16号	信託受益権	7,104.82	13,300	12,085
NW SQUARE	北海道札幌市北区北11条西四丁目1番8号	信託受益権	1,819.80	2,040	1,759
FORECAST四日市	三重県四日市市鶏の森一丁目5番17号	信託受益権	4,008.81	3,900	3,610
CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目35番2号	信託受益権	1,806.72	3,990	2,828
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	19,000	10,348
スカイビルズN11	北海道札幌市北区北11条西二丁目2番1号	信託受益権	8,567.50	1,970	1,487
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	1,270	905
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	983	680
シエル薬院	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	855	614
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	2,510	1,718
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	2,905
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	3,110	2,667
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	1,790	1,392
Primegate 飯田橋 (注4)	東京都新宿区新小川町6番36号	信託受益権	6,043.28	7,050	5,307
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	1,246.56	1,380	1,219
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	859	780
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	976
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	2,910	2,255
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	1,980	1,615
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	981	887
ピアチェレ文の里	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号	信託受益権	1,374.08	625	549
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	752	749

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)
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	1,625	1,620
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	611	595
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	1,950	1,817
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	1,300	1,197
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	1,040	944
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	1,530	1,443
セレニテ新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番8号	信託受益権	1,854.02	1,200	1,183
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	773	726
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	815	734
リエス鶴舞 (注5)	愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番1号 愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番2号	信託受益権	2,192.91	1,220	1,109
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	1,080	987
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番地1	信託受益権	1,236.61	1,300	1,081
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	628	629
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	1,400	1,386
インペリアル鳳	大阪府堺市西区鳳西町一丁目77番地1	信託受益権	2,363.88	880	921
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	870	814
ミューズ南国Ⅱ	東京都墨田区南国二丁目2番6号	信託受益権	850.51	750	654
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	1,540	1,430
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	754	722
セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市中区代官町40番20号	信託受益権	1,835.34	1,040	1,000
ベルファース川原通	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	900	897
FORESTA茨木	大阪府茨木市春日一丁目1番32号	信託受益権	3,054.15	2,000	1,907
FORESTA湊町	東京都中央区湊一丁目12番3号	信託受益権	1,183.81	2,320	1,791
FORESTA戸越銀座	東京都品川区平塚三丁目16番34号	信託受益権	2,682.22	3,440	2,207
FORESTA西船橋	千葉県船橋市西船三丁目3番21号	信託受益権	1,417.50	893	867
プライムガーデン赤塚	東京都板橋区赤塚一丁目6番6号	信託受益権	2,542.80	3,210	2,506
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	3,650	3,303
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	2,070	2,029
FORECAST 品川 @LABO	東京都港区港南五丁目5番6号	信託受益権	6,435.43	8,440	8,222
ホテルリソルステイ秋葉原	東京都千代田区神田須田町二丁目17番地10	信託受益権	3,627.86	7,690	6,294
スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	北海道函館市本町8番15号	信託受益権	5,357.45	2,790	2,718
innoba大田	東京都大田区仲六郷四丁目32番6号	信託受益権	3,721.85	3,320	3,194
ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区神田須田町二丁目25番地12	信託受益権	3,440.95	7,980	6,175
THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市西区西本町一丁目11番8号	信託受益権	3,300.64	6,340	5,660
ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市大塚一丁目32番2	信託受益権	5,196.00	1,460	1,342
合 計			335,591.80	353,714	273,764

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

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第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)			
	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	14	100.0	90	1.1	14	100.0	89	1.0
FORECAST四谷	11	89.7	52	0.6	10	92.4	52	0.6
FORECAST新宿AVENUE	7	100.0	196	2.3	7	100.0	221	2.5
FORECAST市ヶ谷	19	96.8	160	1.9	22	100.0	158	1.8
FORECAST三田	5	100.0	67	0.8	5	100.0	67	0.8
FORECAST新宿SOUTH (注5)	-	-	4	0.1	-	-	-	-
FORECAST桜橋 (注6)	5	100.0	210	2.5	-	-	11	0.1
グリーンオーク茅場町	8	100.0	109	1.3	8	100.0	109	1.2
グリーンオーク九段	6	100.0	112	1.3	6	100.0	110	1.2
グリーンオーク高輪台	11	100.0	86	1.0	11	100.0	85	1.0
セントラル代官山 (注7)	-	-	18	0.2	-	-	-	-
広尾リープレックス・ビズ	7	100.0	86	1.0	7	100.0	86	1.0
芝公園三丁目ビル	3	100.0	234	2.7	3	92.5	225	2.6
九段北325ビル (注8)	7	100.0	72	0.9	-	-	35	0.4
イトーピア岩本町二丁目ビル	8	100.0	114	1.3	8	100.0	115	1.3
イトーピア岩本町一丁目ビル	10	100.0	98	1.2	10	100.0	101	1.1
イトーピア岩本町ANNEXビル	7	100.0	97	1.1	7	100.0	97	1.1
ピジョンビル	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
FORECAST人形町	6	100.0	67	0.8	6	100.0	67	0.8
FORECAST人形町PLACE	8	100.0	55	0.6	8	100.0	61	0.7
FORECAST新常盤橋 (注10)	-	-	0 (注11)	0.0	-	-	-	-
西新宿三晃ビル	7	100.0	86	1.0	7	100.0	87	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	7	100.0	46	0.5	7	100.0	51	0.6
FORECAST品川 (注12)	-	-	15	0.2	-	-	-	-
西五反田8丁目ビル	9	100.0	80	0.9	9	100.0	86	1.0
藤和東五反田ビル	6	100.0	66	0.8	6	100.0	78	0.9
FORECAST高田馬場	6	100.0	199	2.3	6	100.0	199	2.2
イトーピア清洲橋通ビル	7	100.0	80	0.9	7	100.0	80	0.9
I・S南森町ビル	16	100.0	98	1.2	16	100.0	97	1.1
虎ノ門桜ビル	12	100.0	108	1.3	12	100.0	105	1.2
ラ・パリエ AKASAKA	6	100.0	60	0.7	5	86.7	48	0.5
神田オーシャンビル	22	100.0	55	0.7	22	100.0	55	0.6
FORECAST茅場町	12	98.7	108	1.3	13	100.0	110	1.2
FORECAST早稲田FIRST	5	84.4	145	1.7	7	100.0	142	1.6

不動産等の名称	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)			
	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五反田WEST	13	100.0	269	3.2	14	100.0	285	3.2
大宮センタービル	33	100.0	627	7.4	32	100.0	637	7.2
三井住友銀行高麗橋ビル	26	98.8	145	1.7	27	100.0	141	1.6
NORE伏見	8	79.6	105	1.2	10	100.0	102	1.2
NORE名駅	17	95.1	116	1.4	17	89.8	116	1.3
ホームマートホライゾンビル	9	100.0	219	2.6	8	100.0	219	2.5
藤和神田錦町ビル	5	84.8	41	0.5	6	100.0	40	0.5
友泉東日本橋駅前ビル	8	100.0	43	0.5	8	100.0	43	0.5
広尾ONビル	7	100.0	77	0.9	7	100.0	86	1.0
TK五反田ビル	9	87.6	106	1.2	10	100.0	107	1.2
五反田さくらビル	10	100.0	53	0.6	10	100.0	52	0.6
アルテビル肥後橋	10	100.0	82	1.0	9	94.3	82	0.9
ダイヤビル名駅	10	100.0	55	0.7	10	100.0	55	0.6
天翔御茶ノ水ビル	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)
FORECAST亀戸	7	100.0	98	1.2	7	86.9	96	1.1
NRT神田須田町ビル	9	88.1	35	0.4	10	100.0	36	0.4
リードシー目黒不動前	4	85.8	32	0.4	5	100.0	27	0.3
ザ・スクエア	18	100.0	34	0.4	18	100.0	38	0.4
築地フロント	7	100.0	26	0.3	7	100.0	28	0.3
天翔新橋5丁目ビル	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)
リードシー飯田橋ビル (注14)	-	-	10	0.1	-	-	-	-
リードシー御殿山ビル (注15)	-	-	18	0.2	-	-	-	-
30山京ビル	6	100.0	50	0.6	6	100.0	52	0.6
FORECAST博多呉服町	9	71.0	31	0.4	11	88.4	37	0.4
浦和ガーデンビル	24	100.0	310	3.6	24	100.0	319	3.6
NW SQUARE	5	100.0	34	0.4	5	100.0	51	0.6
FORECAST四日市	-	-	-	-	9	100.0	107	1.2
CIRCLES日本橋浜町	-	-	-	-	7	100.0	58	0.7
タワーコート北品川	273	98.2	441	5.2	274	98.3	448	5.1
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	37	0.4	1	100.0	36	0.4
マックヴィラージュ平安	1	100.0	28	0.3	1	100.0	28	0.3
シエル薬院	40	95.3	25	0.3	41	97.7	25	0.3
神田リープレックス・リズ	41	100.0	58	0.7	41	100.0	60	0.7
スプラディッド難波	251	99.7	117	1.4	251	99.7	119	1.3
レジデンス広尾	53	98.2	65	0.8	53	98.3	67	0.8
レジデンス日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)

不動産等の名称	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)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Primegate 飯田橋	67	97.1	165	1.9	65	94.7	157	1.8
レジデンス江戸川橋	37	100.0	27	0.3	34	93.0	32	0.4
メルヴィ洗足 (注16)	-	-	0 (注17)	0.0	-	-	-	-
ドミール北赤羽	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)
ドーミー北赤羽	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)
スプラディッド新大阪Ⅲ	152	98.8	76	0.9	153	99.4	77	0.9
ゼフェロス南堀江	70	97.3	50	0.6	72	100.0	51	0.6
シャルマンフジ大阪城南	62	98.4	26	0.3	63	100.0	26	0.3
ピアチェーレ文の里	44	100.0	19	0.2	43	98.0	19	0.2
ヴァルトパーク南大井	29	100.0	18	0.2	29	100.0	19	0.2
ラピュタ九条	62	100.0	48	0.6	62	100.0	48	0.5
ラルテ中津	28	100.0	16	0.2	28	100.0	17	0.2
シティヒルズ安堂寺	69	98.8	48	0.6	66	95.3	48	0.5
エルミタージュ新栄	49	88.3	33	0.4	53	98.0	35	0.4
サン・名駅南ビル	64	91.4	27	0.3	70	100.0	27	0.3
天神東レジデンス (注18)	-	-	9	0.1	-	-	-	-
DeLCCS KASAI	30	100.0	43	0.5	30	100.0	43	0.5
セレニテ新大阪	67	96.6	33	0.4	66	97.2	33	0.4
レジデンス錦糸町	26	100.0	19	0.2	25	96.9	18	0.2
マイスターハウス川崎	34	97.3	22	0.3	35	100.0	21	0.2
リエス鶴舞	80	92.2	34	0.4	84	96.7	32	0.4
シルフィード東品川	41	95.2	27	0.3	42	97.7	28	0.3
ロイヤルブルーム	35	100.0	31	0.4	34	97.9	31	0.4
エパースクエア同心	41	100.0	17	0.2	41	100.0	17	0.2
キャニスコート上新庄	56	97.9	42	0.5	56	98.5	42	0.5
インペリアル鳳	30	100.0	24	0.3	29	96.9	25	0.3
メゾン西馬込	39	100.0	22	0.3	39	100.0	23	0.3
ミュージック両国Ⅱ	34	100.0	20	0.2	33	96.8	20	0.2
南堀江アパートメントシエロ (注19)	-	-	7	0.1	-	-	-	-
南堀江アパートメントグランデ (注19)	-	-	7	0.1	-	-	0 (注20)	0.0
南堀江アパートメントリオ (注19)	-	-	2	0.0	-	-	-	-

不動産等の名称	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)			
	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)
プラウランド堀田	105	97.2	47	0.6	104	96.3	48	0.5
Nasic望が丘	72	98.6	26	0.3	72	98.6	26	0.3
セントレイクセレブ代官町	62	94.9	28	0.3	65	98.7	28	0.3
ベルファース川原通	63	89.7	28	0.3	67	96.1	28	0.3
FORESTA茨木	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)	1	100.0	非開示 (注13)	非開示 (注13)
FORESTA湊町	35	100.0	44	0.5	33	94.3	43	0.5
FORESTA戸越銀座	77	96.3	72	0.9	77	96.3	73	0.8
FORESTA西船橋	47	94.0	24	0.3	49	98.0	25	0.3
プライムガーデン赤塚	-	-	-	-	62	86.7	36	0.4
小滝橋パシフィカビル	10	100.0	93	1.1	10	100.0	91	1.0
BECOME SAKAE (注21)	-	-	28	0.3	-	-	-	-
ストリートライフ本社底地	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
FORECAST 品川 @LABO	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
ホテルリソルステイ秋葉原	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
スマイルホテルプレミアム函館五稜 郭	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
innoba大田	-	-	-	-	20	100.0	95	1.1
ホテルリソル秋葉原	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
ケーユー川越インター店底地	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注9)	非開示 (注9)
合 計	2,900	98.2	8,529	100.0	3,014	98.7	8,847	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、当該資産につきバス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がバス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転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) 2025年7月1日付で譲渡しています。

(注6) 2026年1月13日付で譲渡しています。

(注7) 2025年8月7日付で譲渡しています。

(注8) 2026年3月30日付で譲渡しています。

(注9) 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10) 2025年5月27日付で譲渡しています。

(注11) 第27期に確定した電気料収入等を計上しています。

(注12) 2025年8月27日付で譲渡しています。

(注13) 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14) 2025年8月29日付で譲渡しています。

(注15) 2025年8月29日付で譲渡しています。

(注16) 2025年6月30日付で譲渡しています。

(注17) 第27期に確定した電気料収入等を計上しています。

(注18) 2025年8月27日付で譲渡しています。

(注19) 2025年8月27日付で譲渡しています。

(注20) 第28期に確定した賃料(住居)等を計上しています。

(注21) 2025年9月30日付で譲渡しています。

〈4〉有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

〈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	104,680,000	85,530,000	4,323,813 （注3）
合 計		104,680,000	85,530,000	4,323,813

（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

当期末現在、本投資法人が所有するその他資産の状況は以下のとおりです。

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。

〈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・ペリテ 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・ペリテ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)

営業期間	第24期	第25期	第26期	第27期	第28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	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	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
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。

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27期	第28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
(a) 資産運用報酬 (注1)	648,017	663,560
(b) 資産保管手数料	10,605	10,546
(c) 一般事務委託手数料	46,361	46,043
(d) 役員報酬	3,450	4,500
(e) 会計監査人報酬	15,000	15,000
(f) その他営業費用	264,677	220,653
合 計	988,112	960,304

(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又は長期前払費用に計上した資産の取得に係る運用報酬分（第27期：202,500千円、第28期：193,577千円）及び信託受益権の譲渡に係る運用報酬分（第27期：274,000千円、第28期：104,400千円）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

2026年6月30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)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	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	2018年4月24日	200	-	0.75 (注2)	2026年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		200	-					
	三井住友信託銀行株式会社		200	-					
	明治安田生命保険相互会社	2018年4月24日	500	-	0.70	2026年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年4月24日	500	-	0.59 (注2)	2026年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	-					
	株式会社三井住友銀行		1,000	-					
	株式会社りそな銀行		200	-					
	三井住友信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社SBI新生銀行		200	-					
	みずほ信託銀行株式会社		200	-					
	株式会社あおぞら銀行	2019年7月22日	300	-	0.43 (注2)	2026年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		2,600	-					
	株式会社みずほ銀行		1,200	-					
	株式会社りそな銀行		550	-					
	三井住友信託銀行株式会社		250	-					
	株式会社SBI新生銀行	2025年5月27日	350	-	1.34	2026年5月27日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社		450	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,405	-					
	株式会社みずほ銀行	2018年8月20日	1,405	-	0.83 (注2)	2026年8月20日	期限一括	(注3)	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					
	株式会社三菱UFJ銀行		1,500	1,500					
	株式会社りそな銀行	2020年2月20日	500	500	0.39 (注2)	2026年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	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	2022年8月22日	550	550	0.50 (注2)	2026年8月20日	期限一括	(注3)	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	2025年8月20日	1,000	1,000	1.11	2026年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年4月24日	-	500	0.74 (注2)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	300					
	株式会社三井住友銀行		-	750					
	株式会社りそな銀行		-	100					
	三井住友信託銀行株式会社		-	400					
	株式会社SBI新生銀行		-	200					
	みずほ信託銀行株式会社		-	100					
	株式会社あおぞら銀行	2019年7月22日	-	200	0.54 (注2)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		-	3,500					
	株式会社みずほ銀行		-	1,200					
	株式会社りそな銀行		-	500					
	三井住友信託銀行株式会社		-	300					
	株式会社SBI新生銀行		-	400					
	みずほ信託銀行株式会社		-	400					
	株式会社三井住友銀行	2020年2月20日	-	500	0.45 (注2)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023年4月20日	-	600	1.20	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	200					
	株式会社三井住友銀行		-	300					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年4月22日	-	200	1.16	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		-	750					
	株式会社みずほ銀行		-	300					
	株式会社三井住友銀行		-	300					
	計		23,210	22,800					
長 期 借 入 金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2019年4月24日	500	-	0.74 (注2)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	-					
	株式会社三井住友銀行		750	-					
	株式会社りそな銀行		100	-					
	三井住友信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社SBI新生銀行		200	-					
	みずほ信託銀行株式会社		100	-					
	株式会社あおぞら銀行	2019年7月22日	200	-	0.54 (注2)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		3,500	-					
	株式会社みずほ銀行		1,200	-					
	株式会社りそな銀行		500	-					
	三井住友信託銀行株式会社		300	-					
	株式会社SBI新生銀行		400	-					
	みずほ信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社三井住友銀行	2020年2月20日	500	-	0.45 (注2)	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2023年4月20日	600	-	1.20	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	-					
	株式会社三井住友銀行		300	-					
	みずほ信託銀行株式会社		200	-					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年4月22日	750	-	1.16	2027年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	-					
	株式会社三井住友銀行		300	-					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年2月20日	4,500	4,500	0.48 (注2)	2027年8月20日	期限一括	(注3)	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2)	2027年8月20日	期限一括	(注3)	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	1.20	2027年8月20日	期限一括	(注3)	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		600	600					
	株式会社みずほ銀行	2024年8月20日	350	350	1.16	2027年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		350	350					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	500	500	0.56 (注2)	2027年12月20日	期限一括	(注3)	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2)	2028年4月20日	期限一括	(注3)	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2)	2028年4月20日	期限一括	(注3)	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2)	2028年4月20日	期限一括	(注3)	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2)	2028年4月20日	期限一括	(注3)	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	2024年4月22日	150	150	1.20	2028年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年4月21日	1,200	1,200	1.16	2028年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社三井住友銀行		350	350					
	株式会社りそな銀行		350	350					
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社SBI新生銀行		100	100					
	みずほ信託銀行株式会社		150	150					
	株式会社あおぞら銀行		100	100					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年7月21日	2,000	2,000	0.64 (注2)	2028年8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		1,250	1,250					
	みずほ信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年4月22日	200	200	1.05 (注2)	2028年8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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	100	1.20	2028年8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	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		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		800	800					
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2025年8月20日	150	150	1.16	2028年8月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		450	450					
	三井住友信託銀行株式会社		100	100					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		800	800					
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		1,200	1,200					
	株式会社みずほ銀行	2020年10月30日	900	900	0.68 (注2)	2029年4月20日	期限一括	(注3)	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	2021年4月20日	1,000	1,000	0.63 (注2)	2029年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行		600	600					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年4月20日	70	70	0.76 (注2)	2029年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,700	1,700					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年4月22日	800	800	1.13 (注2)	2029年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社三井住友銀行		850	850					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年4月21日	100	100	1.20	2029年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		250	250					
	みずほ信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		150	150					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		-	250					
	株式会社みずほ銀行	2026年4月20日	-	550	1.20	2029年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		-	550					
	株式会社りそな銀行		-	150					
	三井住友信託銀行株式会社		-	200					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行		-	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		2,100	2,100					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月20日	1,000	1,000	0.55 (注2)	2029年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		400	400					
	株式会社みずほ銀行	2024年4月22日	400	400	1.16 (注2)	2029年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	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)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	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	2,900	1.02 (注2)	2029年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		900	900					
	三井住友信託銀行株式会社		850	850					
	株式会社SBI新生銀行		350	350					
	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	2025年8月20日	200	200	1.57 (注2)	2029年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年4月20日	-	200	1.21	2029年8月20日	期限一括	(注3)	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		-	100					
	株式会社SBI新生銀行		-	350					
	株式会社みずほ銀行	2025年1月20日	1,000	1,000	1.36 (注2)	2030年1月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2022年4月20日	200	200	0.91 (注2)	2030年4月22日	期限一括	(注3)	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	2022年8月22日	1,100	1,100	0.82 (注2)	2030年4月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	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	2023年4月20日	1,600	1,600	1.07 (注2)	2030年4月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	800					
	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	2026年3月6日	-	610	1.23	2030年4月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	500					
	株式会社三井住友銀行		-	500					
	株式会社りそな銀行		-	300					
	三井住友信託銀行株式会社		-	300					
	株式会社SBI新生銀行		-	200					
	みずほ信託銀行株式会社		-	200					
	株式会社みずほ銀行	2026年4月20日	-	200	1.24	2030年4月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		-	200					
	みずほ信託銀行株式会社		-	350					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2020年7月21日	1,500	1,500	0.78 (注2)	2030年7月22日	期限一括	(注3)	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8月21日	2,300	2,300	1.15 (注2)	2030年8月20日	期限一括	(注3)	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		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					

区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	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	700	700	1.10 (注2)	2030年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	350	350					
	株式会社三井住友銀行	400	400					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	200	200					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	400	400	1.44 (注2)	2030年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	350	350					
	株式会社三井住友銀行	250	250					
	株式会社りそな銀行	200	200					
	三井住友信託銀行株式会社	100	100	1.67 (注2)	2030年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	600	600					
	株式会社みずほ銀行	100	100					
	三井住友信託銀行株式会社	100	100					
	株式会社日本政策投資銀行	600	600	1.22	2030年8月30日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	-	500					
	株式会社福岡銀行	-	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	500	500	1.24 (注2)	2031年2月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,500	1,500	0.81 (注2)	2031年4月21日	期限一括	(注3)	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	900	900	1.25 (注2)	2031年4月21日	期限一括	(注3)	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	-	610	2.46 (注2)	2031年4月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	400					
	株式会社三井住友銀行	-	400					
	株式会社りそな銀行	-	400					
	三井住友信託銀行株式会社	-	400					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	-	300					
	みずほ信託銀行株式会社	-	200					
	株式会社日本政策投資銀行	-	250					
	株式会社あおぞら銀行	-	250					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	-	600	1.60	2031年4月21日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	-	600					
	株式会社三井住友銀行	-	550					
	株式会社りそな銀行	-	400					
	三井住友信託銀行株式会社	-	250					
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	-	250					
	みずほ信託銀行株式会社	-	300					
	株式会社あおぞら銀行	-	300					
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	1,800	1,800	1.34 (注2)	2031年8月20日	期限一括	(注3)	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	300	300					

	区分	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%) (注1)	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	2025年8月20日	3,100	3,100	1.76 (注2)	2031年8月20日	期限一括	(注3)	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		150	150					
	株式会社りそな銀行		250	250					
	株式会社SBI新生銀行	2025年9月25日	1,200	1,200	1.88 (注2)	2031年9月22日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年4月20日	-	600	1.63	2032年4月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	600					
	株式会社三井住友銀行		-	600					
	株式会社りそな銀行		-	200					
	三井住友信託銀行株式会社		-	300					
	株式会社SBI新生銀行		-	200					
	株式会社三井住友銀行	2026年5月27日	-	710	1.29	2032年5月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行	2026年5月27日	-	800	1.29	2032年5月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	2026年5月27日	-	300	1.29	2032年5月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行	2026年5月27日	-	200	1.29	2032年5月31日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2022年8月22日	1,500	1,500	1.09 (注2)	2032年8月20日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	計		105,420	111,650	-	-	-	-	-
	合 計		128,630	134,450					

(注1) 「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2) 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3) 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。

〈3〉投資法人債の状況

2026年6月30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2回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000	1,000	0.700	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	0.880	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	0.900	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	0.670	2031年8月6日	期限一括	(注1)	(注2)
第6回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2025年4月23日	1,300	1,300	1.346	2030年4月23日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		6,800	6,800					

(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)
FORECAST桜橋	—	—	2026年1月13日	7,700	6,116	1,327
FORECAST四日市	2026年1月14日	3,522	—	—	—	—
innoba大田	2026年1月14日	3,158	—	—	—	—
プライムガーデン赤塚	2026年3月6日	2,420	—	—	—	—
ホテルリソル秋葉原	2026年3月6日	6,125	—	—	—	—
THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	2026年3月6日	5,600	—	—	—	—
ケーユー川越インター店底地	2026年3月6日	1,273	—	—	—	—
CIRCLES日本橋浜町	2026年3月30日	3,492	—	—	—	—
九段北325ビル	—	—	2026年3月30日	2,740	1,946	△20
合計	—	25,591	—	10,440	8,062	1,306

(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、譲渡に係る諸費用及び交換による固定資産圧縮額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

資産の種類	資産の名称	買付		売付		当期末残高	
		券面数等	金額 (百万円) (注)	券面数等	金額 (百万円) (注)	券面数等	金額 (百万円) (注)
金銭債権（劣後債権）	(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号に対するメガニンローン債権	—	510	—	—	—	510

(注) 記載単位未満を切捨てて記載しています。

〈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	FORECAST桜橋	2026年 1月13日	信託受益権	7,700	7,270	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 12月31日
取得	FORECAST四日市	2026年 1月14日	信託受益権	3,522	3,870	大和不動産 鑑定株式会社	2025年 8月1日
取得	innoba大田	2026年 1月14日	信託受益権	3,158	3,300	株式会社 中央不動産鑑定所	2025年 8月1日
取得	プライムガーデン赤塚	2026年 3月6日	信託受益権	2,420	3,200	大和不動産 鑑定株式会社	2025年 12月1日
取得	ホテルリソル秋葉原	2026年 3月6日	信託受益権	6,125	7,940	株式会社 中央不動産鑑定所	2025年 12月30日
取得	THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	2026年 3月6日	信託受益権	5,600	6,350	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 12月30日
取得	ケーユー川越インター店底地	2026年 3月6日	信託受益権	1,273	1,460	大和不動産 鑑定株式会社	2026年 2月2日
取得	CIRCLES日本橋浜町	2026年 3月30日	信託受益権	3,492	3,960	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 12月1日
譲渡	九段北325ビル	2026年 3月30日	信託受益権	2,740	2,410	一般財団法人 日本不動産研究所	2025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) 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その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格の調査等が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」以外の取引については、有限責任 あずさ監査法人又は赤坂有限責任監査法人にその調査を委託しています。

2026年1月1日から2026年6月30日までの対象期間中に調査対象となった金利スワップ取引1件については有限責任 あずさ監査法人より調査報告書を受領し、金銭債権（劣後債権）の取得取引1件については赤坂有限責任監査法人より調査報告書を受領しています。

なお、金利スワップ取引調査に関しては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することについて調査を委託しています。

〈4〉利害関係人等との取引状況

①取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等（百万円）		売付額等（百万円）	
総額	26,101		10,440	
利害関係人等との取引状況の内訳				
合同会社TU31	3,158	(12.1%)	一千円	(一%)
合同会社大森	2,420	(9.3%)	一千円	(一%)
合同会社レジデンスアセットソリューション2号	6,125	(23.5%)	一千円	(一%)
合同会社SPV04	1,273	(4.9%)	一千円	(一%)
株式会社SBI証券	510	(2.0%)	一千円	(一%)
合 計	13,486	(51.7%)	一千円	(一%)

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	38,870	SBI新生信託銀行株式会社	1,179	3.0%
融資関連費用	278,121	株式会社SBI新生銀行	13,904	5.0%

(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資産運用業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、千円未満を四捨五入して記載しています。

(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はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

〈2〉減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈4〉自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

〈5〉海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

〈1〉お知らせ

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

承認日	件 名	概 要
2026年2月18日	新投資口引受契約の締結	SBIリートアドバイザーズ株式会社並びに三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社、モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社、野村証券株式会社及び株式会社SBI証券との間で国内募集に係る新投資口引受契約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） (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
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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)
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

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考）		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
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

Ⅳ 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）（ご参考）

（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

V 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 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
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 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. 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。
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・ 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 2～49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。 投資口交付費 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。	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 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
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31,630千円です。	(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。	(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 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
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） (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30日)								
固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 <table> <tr> <td>有形固定資産</td><td>251,822,718千円</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>4,741,341千円</td></tr> </table> (2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額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。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	有形固定資産	251,822,718千円	無形固定資産	4,741,341千円	固定資産の減損 (1)計算書類に計上した金額 <table> <tr> <td>有形固定資産</td><td>269,587,683千円</td></tr> <tr> <td>無形固定資産</td><td>4,178,259千円</td></tr> </table> (2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額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。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	有形固定資産	269,587,683千円	無形固定資産	4,178,259千円
有形固定資産	251,822,718千円								
無形固定資産	4,741,341千円								
有形固定資産	269,587,683千円								
無形固定資産	4,178,259千円								

〔貸借対照表に関する注記〕

前期（ご参考） (2025年12月31日)	当期 (2026年6月30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) 建物 3,469 信託建物 266,928 信託工具、器具及び備品 262 合計 270,660	※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 信託建物 266,928 信託工具、器具及び備品 262 合計 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) 信託土地 971,651	※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 1,681,553
※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 (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。	※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 (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) 50,000	※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
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 借入実行残高 2,810,000 差引額 190,000	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) コミットメントライン契約の総額 3,000,000 借入実行残高 — 差引額 3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期（ご参考） 自 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. 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 6,883,744 共益費 691,017 駐車場収入 211,472 7,786,235 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 522,739 その他賃貸収入 220,902 743,641 不動産賃貸事業収益合計 8,529,877	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 7,347,327 共益費 635,953 駐車場収入 207,363 8,190,644 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 440,783 その他賃貸収入 216,232 657,015 不動産賃貸事業収益合計 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 水道光熱費 489,628 損害保険料 11,375 修繕費 285,839 租税公課 596,705 減価償却費 1,081,862 固定資産除却損 6,850 信託報酬 36,709 その他賃貸事業費用 196,998 不動産賃貸事業費用合計 3,194,923	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 485,645 水道光熱費 442,434 損害保険料 11,301 修繕費 207,105 租税公課 647,325 減価償却費 1,171,947 固定資産除却損 6,100 信託報酬 36,970 その他賃貸事業費用 168,991 不動産賃貸事業費用合計 3,177,821
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 5,334,953	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 5,669,838

前期（ご参考） 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
※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)
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	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
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。	

前期（ご参考） 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	
	※3. 不動産等交換差損の内訳	
	(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〕

前期（ご参考） 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. 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	16,000,000口	発行可能投資口総口数 16,000,000口
発行済投資口の総口数	1,768,380口	発行済投資口の総口数 1,830,330口

〔税効果会計に関する注記〕

前期（ご参考） （2025年12月31日）	当期 （2026年6月30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 38 繰延税金資産合計 38 繰延税金資産の純額 38	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 36 繰延税金資産合計 36 繰延税金資産の純額 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 法定実効税率 33.10% （調整） 支払分配金の損金算入額 △21.41% 住民税均等割 0.01% 圧縮積立金繰入額 — 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 — 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 33.97% （調整） 支払分配金の損金算入額 △30.72% 住民税均等割 0.01% 圧縮積立金繰入額 △3.33% 買換特例圧縮積立金繰入額 — 買換特例圧縮積立金取崩額 0.10% その他 0.00% 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 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
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 2025年7月1日 至 2025年12月31日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、「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	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例 処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	110,570,000	91,670,000	(※)	—
	合 計		110,570,000	91,670,000	—	

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されるため、その時価は、(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 匿名組合出資持分

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

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は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	-	-	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

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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、「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

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	104,680,000	85,530,000	(※)	—
	合 計		104,680,000	85,530,000	—	

※ 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されるため、その時価は、(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 長期借入金の時価に含めて記載しています。

(注2) 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	1,300,000	—	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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）（ご参考）

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、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	
259,100,457	△2,538,112	256,562,345	331,652,000

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。
(注2) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主な増加額は「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) 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2025年12月期（第27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 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
256,562,345	17,202,182	273,764,527	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) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、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2026年6月期（第28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 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
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」、「※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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）（ご参考）
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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31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	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	200,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,100,000
				長期借入金の借入れ	1,400,000	長期借入金	7,000,000

（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 2026年1月1日 至 2026年6月30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	合同会社TU31	不動産業	—	不動産信託 受益権の購入	3,158,000	—	—
利害関係人等	合同会社大森	不動産業	—	不動産信託 受益権の購入	2,420,000	—	—
利害関係人等	合同会社レジデンス アセットソリューション2号	不動産業	—	不動産信託 受益権の購入	6,125,800	—	—
利害関係人等	合同会社SPV04	不動産業	—	不動産信託 受益権の購入	1,273,000	—	—
利害関係人等	株式会社SBI証券	証券業	—	金銭債権（劣後債権） の購入	510,000	—	—
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	550,000	1年内返済予定 の長期借入金	1,150,000
				長期借入金の借入れ	2,600,000	長期借入金	9,000,000

（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 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	1口当たり純資産額	76,471円
1口当たり当期純利益	3,760円	1口当たり当期純利益	2,813円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（注1） 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。

（注2） 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自 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〕

前期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）（ご参考）

A 新投資口の発行

本投資法人は、2026年2月18日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

募集投資口数 59,000口

払込金額（発行価額） 未定

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2026年2月25日（水）から2026年3月2日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。

払込金額（発行価額）の総額 未定

発行価格（募集価格） 未定

発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90から1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。

発行価格（募集価格）の総額 未定

払込期日 2026年3月3日（火）から2026年3月6日（金）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。

調達する資金の使途 後記「B 資産の取得 c.」及び「(追加情報 a.)」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数 2,950口

払込金額（発行価額） 未定

発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とします。

払込金額（発行価額）の総額 未定

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 2,950口

払込期日 2026年3月26日

調達する資金の使途 手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当

(注) 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその都度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

B 資産の取得

a. 本投資法人は、以下のとおり、メガニンローン債権を取得しました。

資産の種類	借入人名称	額面金額 (百万円)	利率 (%)	予定 弁済 期日	取得価格 (百万円)	裏付資産に対するLTV (%)	売主	取得日
金銭債権 (劣後債権)	合同会社 Sumuファンド1号	510	基準金利 (注1) +550bps	2030年 10月1日 (注2)	510	57.4 (注3)	株式会社SBI証券	2026年 1月7日

(注1) 適用される基準金利は、直前の利払日の2営業日前の日における全銀協3か月日本円TIBORとなります。

(注2) 保有ローン債権の予定弁済期日は2030年10月1日ですが、借入人が希望し、全貸付人が承諾した場合には、最終弁済期日（2031年10月1日）まで延長されます。

(注3) 本裏付資産（(仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersをいいます。以下同じです。）の鑑定評価書（価格時点：2025年8月31日）に記載の本裏付資産（土地部分）の鑑定評価額に対する、第1回貸付実行時点の保有ローン債権及びその上位債権を含めた額に基づき算出しています。本裏付資産の建物竣工後の土地建物の収益還元法による収益価格に基づき算定したLTVは62.6%です。なお、当該鑑定評価書は、借入人が取得しています。

b. 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1)	取得先
FORECAST四日市	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531	芙蓉総合リース株式会社
innoba大田 (準共有持分90%) (注2)	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	合同会社TU31
合計			6,689	－

(注1)「取得価格」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、取得価格には、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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。FORECAST四日市の取得価格は、信託受益権譲渡契約書に規定される算定方法により、取得日までの収益又は費用等を踏まえて変更される可能性があります。そのため、取得価格は変動する可能性があります。

(注2) 本物件の準共有持分90%を取得しました。

c. 本投資法人は、以下のとおり、2026年2月18日付で、4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)	取得先
プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2026年3月6日	2,420	合同会社大森
ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	2026年3月6日	6,125	合同会社レジデンスアセットソリューション2号
THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2026年3月6日	5,600	合同会社大阪本町ホテル
ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	2026年3月6日	1,273	合同会社SPV04
合計			15,418	－

(注)「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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。また、ホテルリソル秋葉原及びケーユー川越インター店底地については、取得先に対して、別途、ウェアハウジングに要した費用を支払う予定です。

C 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
FORECAST桜橋	東京都中央区	2026年1月13日	非開示 (注3)	6,118	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) 2025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) 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。

D 資金の借入れ

本投資法人は、上記「B 資産の取得 c.」に記載の物件（ケーユー川越インター店底地を除く）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2月18日付で2026年3月6日を借入実行予定日とする以下の資金の借入れを決定しました。

借入先	借入予定金額 (百万円)	利率	変動・固定 の区別	返済予定期日	返済方法
株式会社三菱ＵＦＪ銀行をリード・アレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団(注1)	2,610	基準金利に0.2900%を加えた利率(注3)	変動	2030年4月22日	期限一括返済 (注6)
株式会社三菱ＵＦＪ銀行をリード・アレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団(注2)	3,210	基準金利に0.3300%を加えた利率(注4)	変動 (注5)	2031年4月21日	
合計	5,820	—	—	—	—
(注1) 協調融資団は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。					
(注2) 協調融資団は、株式会社三菱ＵＦＪ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社あおぞら銀行により構成されています。					
(注3) 利払日は、初回を2026年3月23日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は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4) 利払日は、初回を2026年8月20日とし、その後は毎年2月及び8月の各20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）並びに元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協6か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が6か月より長い場合又は6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5) 金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化される予定です。					
(注6) 返済予定期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。					

(追加情報)

資産の交換

本投資法人は、以下のとおり、2025年12月19日付で、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することを決定し、信託受益権交換契約書を締結しました。

a. 取得予定資産

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
CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2026年3月30日	3,492	三菱地所株式会社
(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権交換契約書に記載された不動産信託受益権の価格を記載しています。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した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。				
(注2) 本物件に関する信託受益権交換契約書は、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交換契約書においては、相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、本物件に関する信託受益権交換契約書を解除できるものとされており、同交換契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金(取得予定価格)の10%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。ただし、本投資法人が交換資金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。				

b. 譲渡予定資産

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
九段北325ビル	東京都千代田区	2026年3月30日	2,740	1,948	三菱地所株式会社
(注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権交換契約書に記載された不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、譲渡予定価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した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。					
(注2) 2025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交換契約書は、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交換契約書においては、相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、本物件に関する信託受益権交換契約書を解除できるものとされており、同交換契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金(取得予定価格)の10%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。ただし、本投資法人が交換資金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。					

当期（自 2026年1月1日 至 2026年6月30日）

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リード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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期（ご参考） 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。

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年8月20日

日本リート投資法人
委員会 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

橋 爪

宏 徳

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2026年1月1日から2026年6月30日までの第28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（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）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、投資法人は資産の取得、不動産信託受益権取得に係る売買契約の締結及び資産の譲渡を行っている。また、投資法人は資金借入れの実行及び資金借入れの決定を行っている。

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 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	△5,178,293
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

（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 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
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 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
※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
(2025年12月31日現在)	(2026年6月30日現在)
(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金 16,470,963	現金及び預金 10,876,548
信託現金及び信託預金 6,441,790	信託現金及び信託預金 6,857,909
現金及び現金同等物 22,912,753	現金及び現金同等物 17,734,458

オンライン説明会のご案内

2026年10月6日（火） 18:30

株式会社SBI証券ウェブサイトにてオンライン説明会を開催いたします。

SBIリートアドバイザーズ株式会社より、第28期決算概要および今後の戦略についてご説明いたします。
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。



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 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711（フリーダイヤル） 郵送先：〒137-8081 新東京郵便局私書箱29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

▶住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

▶分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取り下さい（連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照下さい）。

また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡下さい。なお、分配金は、本投資法人規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。

▶分配金計算書について

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

