



2. 2022年12月期の運用状況の予想（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期の運用状況の予想（2023年1月1日～2023年6月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年12月期	8,434	△1.2	4,392	△4.5	3,716	△6.4	3,716	△6.4	8,259	-
2023年6月期	8,538	1.2	4,392	0.0	3,717	0.0	3,716	0.0	8,260	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (予想当期純利益÷予想期末投資口数)  
 (2022年12月期) 8,259円 (2023年6月期) 8,260円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2022年6月期	449,930 口	2021年12月期	449,930 口
2022年6月期	0 口	2021年12月期	0 口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	33
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	54

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### A 投資法人の主な推移

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

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2022年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は449,930口となっています。

##### B 投資環境と運用実績

###### (イ) 投資環境

当期（2022年6月期）の日本経済は、2022年第1四半期（1月～3月）の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質△0.1%（年率△0.5%）の2四半期ぶりのマイナス成長となりました。直近では、新型コロナウイルス感染症変異株の拡大とまん延防止等重点措置の発令により、再び弱含む場面があったものの、経済社会活動の正常化が進む中で、個人消費、設備投資、雇用情勢に持ち直しの動きがみられます。企業収益も総じてみれば改善しているものの、企業の業況判断は持ち直しの動きに足踏みがみられています。先行きについては景気が持ち直していくことが期待されますが、ウクライナ情勢の長期化や中国における経済活動の抑制の影響が懸念される中での原材料価格の上昇や供給面での制約、金融資本市場の変動による下振れリスクに注意する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2022年6月末時点の平均空室率は6.39%であり、前年同月比0.2%上昇しました。また、同地区の2022年6月末時点の坪当たり平均賃料は20,273円と前年同月比4.19%下落となり、2020年8月以降下落傾向が続いており、引き続き注視が必要です。

住宅の賃貸市場については、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続していますが、新型コロナウイルス変異株の感染拡大を契機としたテレワークや教育機関におけるオンライン授業実施状況の変化による三大都市圏への人口動態を含め賃貸住宅の需給環境についても注視していく必要があります。

商業施設の賃貸市場については、新型コロナウイルス感染症対策による制限が緩和され、経済産業省公表の2022年5月の商業動態統計によると、小売業販売額が前年同月比3.7%の増加となりました。各種商品小売業（百貨店など）、燃料小売業、織物・衣服・身の回り品小売業を中心に増加傾向がみられた一方で自動車小売業、機械器具小売業、飲食料品小売業は減少となりました。また、百貨店（既存店）の販売額は前年同月比56.0%の増加となったものの、スーパー（既存店）の販売額は前年同月比1.9%の減少となりました。

不動産売買市場については、日銀による金融緩和と政策の維持や円安の進行もあり、上場REITや私募REIT、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、優良物件の期待利回りは低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

## (ロ) 運用実績

## a. 外部成長

本投資法人は前期末（2021年12月31日）時点で、合計107物件の運用資産（取得価格合計255,935百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額合計50百万円、出資先運用資産数合計6物件）を保有していました。

当期（2022年6月期）においては、2021年8月より実施していた物件入替えの一環として2022年2月に以下のとおり、運用資産1物件の譲渡（譲渡価格1,430百万円）を行いました。

物件番号	物件名称	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡日
A-42	サンワールドビル	1,430	2022年2月28日

(注) 「譲渡価格」は、信託受益権売買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、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

また、外部成長のためのパイプラインとして、以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産3物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額 (百万円) (注)	取得日
合同会社NRTグロース18 劣後匿名組合出資持分	3	30	2022年3月29日

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

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）62物件（取得価格合計182,022百万円）、住宅（注2）42物件（取得価格合計64,592百万円）、商業施設（注3）2物件（取得価格合計8,120百万円）の合計106物件（取得価格合計254,735百万円）及び匿名組合出資持分2件（出資額80百万円、出資先運用資産数9物件）となっており、本投資法人が保有する合計106物件の総賃貸面積は305,960.51㎡、稼働率は98.0%となっています。

(注1) 「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントを含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

## b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は98.0%と高水準を維持しています。

## C 資金の調達

## (イ) 借入れ及び返済

2022年4月20日に返済期限の到来した借入金3,320百万円のリファイナンスにあたり、同日付で3,320百万円の借入れを行いました。

その結果、2022年6月30日現在の有利子負債残高は132,620百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は48.2%となりました。

## (ロ) 格付

2022年6月30日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：A+	安定的

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益8,534百万円、営業利益4,599百万円、経常利益3,971百万円、当期純利益3,970百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,970,632,250円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を8,825円としました。

## ② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

## A 基本方針

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

## B 外部成長戦略

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

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

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーである双日株式会社によるウエアハウジングを通じた物件の一時的保有及び治癒機能、並びにスポンサー各社が組成に関与するブリッジファンドによる物件の一時的保有機能の提供を受けることを検討し、かかる機能の提供を受けることで物件取得機会の逸失を回避し、成長機会の最大化を目指します。

## C 内部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社の役職員がスポンサー各社での業務で培った独自のネットワークと知見に基づき、ポートフォリオ及び個別物件の特性に応じた競争力の維持・向上のための資産運用を行います。また、主としてメインスポンサーの双日株式会社の子会社である双日ライフワン株式会社に対して、運用資産のプロパティ・マネジメント業務及びビル・マネジメント業務を委託することで、同社の実績に基づく知見の活用及び規模の経済を通じたコスト削減効果により、稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや計画的修繕に関しても、適切なプロセスを前提に主として双日ライフワン株式会社を委託先として活用し、同社の大規模修繕コンサルティング等により培われた知見に基づく、建物診断から修繕設計、施工業者選定、工事管理までの一貫したサポートとともに、費用対効果を十分に考慮の上、工事の優先順位やコストの適正化に配慮した効率的かつ計画的な修繕を行うことで、運用資産の価値の維持・向上を図っていきます。

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

## D 財務戦略

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

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

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

- ③ 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。



## ④ 運用状況の見通し

2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

## 2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）

営業収益	8,434百万円
営業利益	4,392百万円
経常利益	3,716百万円
当期純利益	3,716百万円
1口当たり分配金	8,259円
1口当たり利益超過分配金	0円

## 2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）

営業収益	8,538百万円
営業利益	4,392百万円
経常利益	3,717百万円
当期純利益	3,716百万円
1口当たり分配金	8,260円
1口当たり利益超過分配金	0円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の当期純利益、分配金等は変動する可能性があります。また、本予想数値は分配金の額を保証するものではありません。

2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）及び2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）の  
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2022年12月期（第21期）（2022年7月1日～2022年12月31日）（184日）</li> <li>・2023年6月期（第22期）（2023年1月1日～2023年6月30日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計106物件）から、2023年6月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。</li> <li>・実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2022年12月期は8,430百万円、2023年6月期は8,534百万円を見込んでいます。</li> <li>・賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</li> <li>・受取配当金については、2022年12月期は3百万円、2023年6月期は3百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2022年12月期は2,190百万円、2023年6月期は2,272百万円を見込んでいます。</li> <li>・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年12月期は1,004百万円、2023年6月期は1,013百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税については、2022年12月期は597百万円、2023年6月期は625百万円を想定しています。</li> <li>・修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</li> <li>・資産運用報酬については、2022年12月期は635百万円を、2023年6月期は634百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2022年12月期に675百万円、2023年6月期に680百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当期末現在において、本投資法人の有利子負債残高は132,620百万円となっています。</li> <li>・2023年6月期末までに返済期限が到来する借入金（16,100百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。</li> <li>・2022年12月期末時点及び2023年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、48.2%程度、48.3%程度となる見込みです。</li> <li>・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。</li> </ul> <p>LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100</p>

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2023年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、1口当たり分配金水準の安定性を確保することに活用します。</li> <li>1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。</li> <li>なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2022年3月29日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	9,800,419	10,469,331
信託現金及び信託預金	6,259,224	6,072,091
営業未収入金	90,080	86,770
前払費用	473,994	479,550
未収還付法人税等	-	20
その他	6,766	9,280
貸倒引当金	△0	-
流動資産合計	16,630,485	17,117,045
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 271,075	※1 271,200
減価償却累計額	△25,760	△30,032
建物(純額)	245,314	241,167
工具、器具及び備品	-	184
減価償却累計額	-	△3
工具、器具及び備品(純額)	-	180
信託建物	※1 62,000,270	※1 61,736,926
減価償却累計額	△11,359,199	△12,223,056
信託建物(純額)	50,641,070	49,513,869
信託構築物	228,251	229,760
減価償却累計額	△71,496	△77,997
信託構築物(純額)	156,754	151,763
信託機械及び装置	512,770	511,155
減価償却累計額	△143,030	△167,549
信託機械及び装置(純額)	369,739	343,605
信託工具、器具及び備品	279,508	※1 300,300
減価償却累計額	△102,271	△123,727
信託工具、器具及び備品(純額)	177,236	176,572
信託土地	※2 189,412,955	※2 188,518,790
有形固定資産合計	241,003,071	238,945,950
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,099,139	16,099,139
その他	4,174	3,981
無形固定資産合計	17,360,106	17,359,913
投資その他の資産		
投資有価証券	50,617	82,973
敷金及び保証金	10,197	10,197
長期前払費用	1,428,682	1,288,643
繰延税金資産	0	-
その他	42,563	42,810
投資その他の資産合計	1,532,061	1,424,625
固定資産合計	259,895,239	257,730,489

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	51,714	48,004
繰延資産合計	51,714	48,004
資産合計	276,577,439	274,895,539
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,085,637	667,511
1年内返済予定の長期借入金	10,320,000	16,100,000
未払費用	284,505	293,271
未払法人税等	53,731	-
未払消費税等	122,731	101,169
前受金	1,446,012	1,448,087
その他	534,642	223,147
流動負債合計	13,847,261	18,833,187
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	115,800,000	110,020,000
預り敷金及び保証金	55,353	71,222
信託預り敷金及び保証金	8,502,901	8,877,274
その他	2,204	1,695
固定負債合計	130,860,458	125,470,192
負債合計	144,707,720	144,303,379
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,354,117	4,076,557
剰余金合計	5,354,117	4,076,557
投資主資本合計	131,869,718	130,592,159
純資産合計	※3 131,869,718	※3 130,592,159
負債純資産合計	276,577,439	274,895,539

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	当期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 7,819,931	※1 7,801,635
その他貸貸事業収入	※1 615,010	※1 604,720
不動産等売却益	※2 1,602,450	※2 125,435
受取配当金	4,079	3,003
営業収益合計	10,041,471	8,534,794
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,095,566	※1 3,083,060
資産運用報酬	640,869	639,415
資産保管手数料	10,569	10,411
一般事務委託手数料	43,761	42,212
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	14,500	14,650
その他営業費用	190,330	143,325
営業費用合計	3,997,997	3,935,475
営業利益	6,043,474	4,599,318
<b>営業外収益</b>		
受取利息	80	77
未払分配金戻入	1,084	1,646
還付加算金	-	6
補助金収入	-	8,841
営業外収益合計	1,164	10,571
<b>営業外費用</b>		
支払利息	353,275	350,227
投資法人債利息	22,832	23,915
投資法人債発行費償却	3,510	3,709
融資関連費用	274,181	260,863
その他	46	48
営業外費用合計	653,845	638,764
経常利益	5,390,793	3,971,125
<b>特別利益</b>		
補助金収入	-	※3 65,383
特別利益合計	-	65,383
<b>特別損失</b>		
固定資産圧縮損	-	※4 65,029
特別損失合計	-	65,029
税引前当期純利益	5,390,793	3,971,478
法人税、住民税及び事業税	54,877	605
法人税等調整額	2	0
法人税等合計	54,880	605
当期純利益	5,335,912	3,970,873
前期繰越利益	18,204	105,683
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,354,117	4,076,557

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	4,877,448	4,877,448	131,393,050	131,393,050
当期変動額					
剰余金の配当		△4,859,244	△4,859,244	△4,859,244	△4,859,244
当期純利益		5,335,912	5,335,912	5,335,912	5,335,912
当期変動額合計	—	476,668	476,668	476,668	476,668
当期末残高	※1 126,515,601	5,354,117	5,354,117	131,869,718	131,869,718

当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	5,354,117	5,354,117	131,869,718	131,869,718
当期変動額					
剰余金の配当		△5,248,433	△5,248,433	△5,248,433	△5,248,433
当期純利益		3,970,873	3,970,873	3,970,873	3,970,873
当期変動額合計	—	△1,277,559	△1,277,559	△1,277,559	△1,277,559
当期末残高	※1 126,515,601	4,076,557	4,076,557	130,592,159	130,592,159



## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	5,354,117,181	4,076,557,713
II 分配金の額	5,248,433,450	3,970,632,250
(投資口1口当たり分配金の額)	(11,665)	(8,825)
III 次期繰越利益	105,683,731	105,925,463

分配金の額の算出方法	前期	当期
	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期については、当期末処分利益を超えない範囲で、当初の予想分配金5,248,433,450円を利益分配金として分配し、それを超える金額については、将来の分配金の安定化等のため内部留保することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる3,970,632,250円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日)	当期 (自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	5,390,793	3,971,478
減価償却費	1,009,653	1,006,357
投資法人債発行費償却	3,510	3,709
固定資産除却損	6,619	391
固定資産圧縮損	-	65,029
受取利息	△80	△77
支払利息	376,107	374,142
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△2,125	3,309
前払費用の増減額 (△は増加)	△238	△5,555
長期前払費用の増減額 (△は増加)	63,774	140,039
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△246,561	△21,561
営業未払金の増減額 (△は減少)	95,996	△69,926
未払費用の増減額 (△は減少)	16	6,236
前受金の増減額 (△は減少)	3,988	2,075
信託有形固定資産の売却による減少額	6,110,581	1,262,213
信託無形固定資産の売却による減少額	562,470	-
その他	△31,050	△11,143
小計	13,343,455	6,726,720
利息の受取額	80	77
利息の支払額	△361,505	△371,613
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△874	△54,356
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,981,155	6,300,827
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	-	△4,965
信託有形固定資産の取得による支出	△8,138,119	△619,913
無形固定資産の取得による支出	△5,130	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	15,869
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△20,508
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	434,737	431,226
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△663,141	△348,558
投資有価証券の払戻による収入	70,000	-
投資有価証券の取得による支出	△617	△32,356
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△8,303,517	△580,449
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	8,000,000	3,320,000
長期借入金の返済による支出	△10,000,000	△3,320,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△19,538	-
分配金の支払額	△4,851,740	△5,238,598
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,871,279	△5,238,598
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△193,640	481,779
現金及び現金同等物の期首残高	16,253,284	16,059,643
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,059,643	※1 16,541,423

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。          信託建物・建物 2～64年          信託構築物 2～45年          信託機械及び装置 10年          信託工具、器具及び備品・工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産          定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>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。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法          保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。          不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては9,223千円です。当期においては該当ありません。</p>

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

## 〔貸借対照表に関する注記〕

## ※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
建物	3,469	3,469
信託建物	239,800	304,567
信託工具、器具及び備品	-	262
合計	243,269	308,299

## ※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
信託土地	416,596	416,596

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

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
	50,000	50,000

## 4. コミットメントライン契約

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

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	3,000,000	3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日		自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,652,085		6,649,779	
共益費	940,373		924,877	
駐車場収入	227,473	7,819,931	226,977	7,801,635
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	456,381		441,515	
その他賃貸収入	158,629	615,010	163,205	604,720
不動産賃貸事業収益合計		8,434,942		8,406,355
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	521,680		511,058	
水道光熱費	391,453		435,800	
損害保険料	8,549		8,298	
修繕費	199,787		170,630	
租税公課	574,790		600,257	
減価償却費	1,009,653		1,006,357	
固定資産除却損	6,619		391	
信託報酬	35,849		35,661	
その他賃貸事業費用	347,183		314,603	
不動産賃貸事業費用合計		3,095,566		3,083,060
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,339,375		5,323,294

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

(単位: 千円)

東信東池袋ビル	
不動産等売却収入	1,480,000
不動産等売却原価	985,162
その他売却費用	62,358
不動産等売却益	432,479
板橋本町ビル	
不動産等売却収入	3,950,000
不動産等売却原価	3,041,017
その他売却費用	160,183
不動産等売却益	748,798
イーストサイドビル	
不動産等売却収入	1,800,000
不動産等売却原価	1,371,004
その他売却費用	74,493
不動産等売却益	354,501
エスプリ亀戸	
不動産等売却収入	1,400,000
不動産等売却原価	1,275,866
その他売却費用	57,461
不動産等売却益	66,671

当期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位: 千円)

サンワールドビル	
不動産等売却収入	1,430,000
不動産等売却原価	1,262,213
その他売却費用	42,351
不動産等売却益	125,435

## ※3. 補助金収入の内容

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

特別利益に計上の補助金収入は、令和3年度住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業費補助金による収入です。

## ※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2021年 7月 1日	至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日	至 2022年 6月30日
信託建物	-	-	64,766	-
信託工具、器具及び備品	-	-	262	-
合計	-	-	65,029	-

## 〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

## ※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自 2021年 7月 1日	至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日	至 2022年 6月30日
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口	4,000,000口
発行済投資口の総口数	449,930口	449,930口	449,930口	449,930口

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期		当期	
	自 2021年 7月 1日	至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日	至 2022年 6月30日
現金及び預金	9,800,419	9,800,419	10,469,331	10,469,331
信託現金及び信託預金	6,259,224	6,259,224	6,072,091	6,072,091
現金及び現金同等物	16,059,643	16,059,643	16,541,423	16,541,423

## 〔リース取引に関する注記〕

## オペレーティング・リース取引（貸主側）

## 未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	(2021年12月31日)		(2022年6月30日)	
1年内	494,300	494,300	590,342	590,342
1年超	1,548,220	1,548,220	1,766,468	1,766,468
合計	2,042,520	2,042,520	2,356,811	2,356,811



## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	10,320,000	10,319,489	△510
(2) 投資法人債	6,500,000	6,463,350	△36,650
(3) 長期借入金	115,800,000	115,783,874	△16,125
負債合計	132,620,000	132,566,713	△53,286
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2022年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	16,100,000	16,098,070	△1,929
(2) 投資法人債	6,500,000	6,392,000	△108,000
(3) 長期借入金	110,020,000	108,918,565	△1,101,434
負債合計	132,620,000	131,408,635	△1,211,364
(4) デリバティブ取引	—	—	—

## (注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

## (1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 長期借入金

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

## (2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

## (4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

## (注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項

(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期50,617千円、当期82,973千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2021年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	5,500,000
長期借入金	10,320,000	19,000,000	17,600,000	17,050,000	16,950,000	45,200,000
合計	10,320,000	19,000,000	17,600,000	18,050,000	16,950,000	50,700,000

借入金及び投資法人債の決算日(2022年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

〔有価証券に関する注記〕

前期(2021年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額50,617千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期(2022年6月30日)

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

## 〔デリバティブ取引に関する注記〕

## 1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2021年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2022年6月30日)

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2021年12月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	121,470,000	111,150,000	(注)	—
	合計		121,470,000	111,150,000	—	

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

当期(2022年6月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	120,970,000	107,870,000	(注)	—
	合計		120,970,000	107,870,000	—	

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

## 〔退職給付に関する注記〕

前期(2021年12月31日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2022年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

## 〔税効果会計に関する注記〕

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	4,481	-
貸倒引当金	0	-
繰延税金資産合計	4,481	-
評価性引当額	△ 4,481	-
繰延税金資産の純額	0	-

## 2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 (2021年12月31日)	当期 (2022年6月30日)
法定実効税率	34.59%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△33.68%	△31.45%
住民税均等割	0.01%	0.02%
その他	0.09%	△0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.02%	0.02%

## 〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

## 〔関連当事者との取引に関する注記〕

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

## 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	杉田俊夫	—	—	本投資法人執行役員兼双日リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	双日リートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	803,319	未払費用	169,055

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

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

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及びその近親者	杉田俊夫	—	—	本投資法人執行役員兼双日リートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長	—	双日リートアドバイザーズ株式会社への資産運用報酬の支払(注1)	653,865	未払費用	175,321

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

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

## 〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

## 〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	257,590,372	258,363,178
期中増減額	772,805	△2,057,313
期末残高	258,363,178	256,305,864
期末時価	309,808,000	315,735,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額で記載しています。

(注2) 賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は「リードシー飯田橋ビル」等8物件（合計7,615,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「板橋本町ビル」等4物件（合計6,673,051千円）の譲渡によるものです。

(注3) 賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は「サンワールドビル」(1,262,213千円)の譲渡によるものです。

(注4) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## 〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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

当期（自 2022年1月1日 至 2022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. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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



## 〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
1口当たり純資産額	293,089円	290,249円
1口当たり当期純利益	11,859円	8,825円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
当期純利益 (千円)	5,335,912	3,970,873
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)	5,335,912	3,970,873
期中平均投資口数 (口)	449,930	449,930

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

## 3. 参考情報

## (1) 運用資産等の価格に関する情報

## ① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2021年12月31日)		当期 (2022年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	都心6区 (注3)	1,502	0.5	1,498	0.5
		不動産 計	1,502	0.5	1,498	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区 (注3)	140,990	51.0	140,628	51.2
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	44,028	15.9	42,592	15.5
		小計	185,019	66.9	183,220	66.7
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	59,845	21.6	59,642	21.7
		政令指定都市等 (注5)	3,905	1.4	3,878	1.4
		小計	63,750	23.0	63,521	23.1
	商業施設	—	8,090	2.9	8,065	2.9
		信託不動産 計	256,861	92.9	254,807	92.7
投資有価証券 (注6)			50	0.0	82	0.0
預金・その他の資産			18,163	6.6	18,506	6.7
資産総額計			276,577	100.0	274,895	100.0

(注1) 「保有総額」は、各決算期時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計が小計欄又は合計欄の記載と一致しない場合があります。

(注3) 「都心6区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏及び名古屋経済圏をいいます。「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県をいい、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。

(注5) 「政令指定都市等」とは、三大都市圏以外に所在する、政令指定都市（札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市、福岡市、北九州市及び熊本市）及び県庁所在地である都市をいいます。

(注6) 投資有価証券は、前期は合同会社NRTグロース17を営業者とする匿名組合出資持分、当期は合同会社NRTグロース17及び合同会社NRTグロース18をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

## ② 投資資産

## (イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2022年6月30日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース17 劣後匿名組合出資持分	—	50	50	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース18 劣後匿名組合出資持分	—	32	32	0.0	(注5)
合計		—	82	82	0.0	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2019年7月4日)第27項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 運用資産は、「ミューズ両国Ⅱ」、「南堀江アパートメントグランデ」、「南堀江アパートメントシエロ」、「南堀江アパートメントリオ」、「ブラウランド堀田」及び「Nasic望が丘」の各不動産信託受益権です。

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

## (ロ) 投資不動産物件

投資不動産物件は、後記「(ハ) その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

## (ハ) その他投資資産の主要なもの

## a. 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の2022年6月30日現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	0.8
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	2.6
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.01	13,990	5.5
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,995.35	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	0.9
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,899.30	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	2.9
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,003.60	1,850	0.7
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,447.16	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,056.56	2,640	1.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.6
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,813.21	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,276.36	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.72	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,661.49	5,550	2.2
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,651.27	1,550	0.6
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	0.9
A-44	MK麴町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,761.60	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	1.6
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1,719.75	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.87	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,214.32	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.59	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	1.9

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,944.03	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	6.1
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,106.77	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,890.74	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.0
A-56	ホームマットホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,077.01	6,705	2.6
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,633.16	1,390	0.5
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,324.07	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,631.09	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,248.59	2,392	0.9
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	3,716.38	4,130	1.6
A-62	五反田さくらビル(注5)	オフィス	東京都品川区	1,502.61	1,460	0.6
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	3,482.92	1,453	0.6
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,781.72	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,252.89	1,800	0.7
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	3,091.51	2,580	1.0
A-68	NRT神田須田町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,154.16	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	921.32	1,220	0.5
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,520.69	1,080	0.4
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	687.97	825	0.3
A-72	八丁堀リバーゲート	オフィス	東京都中央区	760.31	835	0.3
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	828.19	1,200	0.5
A-74	リードシー飯田橋ビル	オフィス	東京都千代田区	826.82	1,195	0.5
A-75	リードシー御殿山ビル	オフィス	東京都品川区	1,086.11	1,040	0.4
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	4.7
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,180.93	1,813	0.7
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	1,983.15	2,590	1.0
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,449.00	1,300	0.5
B-12	Primegate 飯田橋(注6)	住宅	東京都新宿区	6,042.28	5,200	2.0
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,246.42	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	834.72	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー(注7)	住宅	東京都大田区	3,092.63	3,110	1.2
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	1,697.11	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	4,299.12	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2,826.73	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	1,512.00	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1,374.08	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	750.12	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	3,359.38	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	2,643.12	1,180	0.5
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	916.86	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	2,754.00	1,750	0.7
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	2,638.61	1,150	0.5
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	1,747.10	950	0.4
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	1,909.60	913	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	2,308.59	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,854.02	1,148	0.5
B-32	マリオン城西	住宅	愛知県名古屋市	1,427.90	729	0.3
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	813.51	700	0.3
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	891.60	709	0.3
B-35	リエス鶴舞(注8)	住宅	愛知県名古屋市	2,192.91	1,082	0.4
B-36	小松原山元マンション	住宅	鹿児島県鹿児島市	2,671.99	670	0.3
B-37	ベレーサ金山	住宅	愛知県名古屋市	1,256.97	702	0.3
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	1,174.19	961	0.4
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,236.61	1,100	0.4
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	910.07	609	0.2
B-41	是空弁天	住宅	大阪府大阪市	1,093.21	506	0.2
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	2,804.02	1,359	0.5
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	2,363.88	845	0.3
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.3
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,615.66	4,770	1.9
	合計			312,064.01	254,735	100.0

(注1) 「総賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計に対する各物件の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。そのため各比率の合計は100%にならない場合があります。

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

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

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

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

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



## b. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	165
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	非開示(注5)
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	103
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	7	370
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	285
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,401.42	78.5	4	90
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,425.92	96.8	18	1,114
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	392
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	184
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	188
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,429.80	92.7	9	145
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,899.30	100.0	7	161
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	152
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	436
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	8	123
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	9	188
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	162
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	6	181
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	114
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,627.52	87.1	6	98
A-27	FORECAST新常盤橋	1,813.21	1,813.21	100.0	9	109
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,071.45	83.5	7	130
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	71
A-30	FORECAST品川	2,276.36	1,916.60	84.2	5	104
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.72	2,999.72	100.0	8	157
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	137
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	7	330
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	1,967.00	86.7	6	88
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	134
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	170
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,761.60	100.0	11	101
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	12	216
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,719.75	1,719.75	100.0	7	114
A-47	神田オーシャンビル	1,484.87	1,484.87	100.0	21	96
A-48	Shinto GINZA EAST	1,214.32	1,214.32	100.0	6	72
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	16	178
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	7	249
A-51	FORECAST五反田WEST	8,944.03	8,944.03	100.0	12	485
A-52	大宮センタービル	14,311.77	13,572.59	94.8	27	976
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	26	214

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,890.74	100.0	10	218
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,054.08	94.7	18	196
A-56	ホームマツホライズンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	396
A-57	三宮ファーストビル	3,633.16	3,633.16	100.0	24	115
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	6	67
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	74
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	4	132
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	7	198
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	95
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	115
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	82
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注6)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.51	3,091.51	100.0	7	177
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	9	62
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	921.32	100.0	5	64
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	60
A-71	築地フロント	687.97	687.97	100.0	8	46
A-72	八丁堀リバーゲート	760.31	760.31	100.0	8	44
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注6)
A-74	リードシー飯田橋ビル	826.82	826.82	100.0	9	48
A-75	リードシー御殿山ビル	1,086.11	1,086.11	100.0	4	50
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,504.54	97.6	270	792
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	72
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	45
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,509.73	97.7	41	43
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	108
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	5,903.46	95.0	238	219
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,952.48	98.5	53	121
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注6)
B-12	Primegate 飯田橋	6,042.28	5,893.70	97.5	67	269
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,216.00	97.6	36	59
B-14	メルヴィ洗足	834.72	834.72	100.0	28	37
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	3,065.08	99.1	56	139
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注6)
B-17	ドミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注6)
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,180.37	97.2	150	145
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,826.73	100.0	72	95
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,416.00	93.7	59	46
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,265.12	92.1	40	32
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	34
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	89

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	2,643.12	2,571.08	97.3	132	78
B-25	ラルテ中津	916.86	882.79	96.3	27	29
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,634.34	95.7	67	87
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,500.79	94.8	51	70
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,672.20	95.7	67	52
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,884.80	98.7	76	53
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,234.31	96.8	28	66
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,779.18	96.0	65	61
B-32	マリオン城西	1,427.90	1,332.35	93.3	47	39
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	777.39	95.6	25	33
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	818.52	91.8	32	34
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,128.28	97.1	85	65
B-36	小松原山元マンション	2,671.99	2,387.42	89.3	89	49
B-37	ベレーサ金山	1,256.97	1,209.41	96.2	47	42
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,174.19	100.0	43	50
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,210.71	97.9	34	59
B-40	エバースクエア同心	910.07	888.88	97.7	40	32
B-41	是空弁天	1,093.21	988.45	90.4	30	29
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,757.58	98.3	56	69
B-43	インペリアル鳳	2,363.88	2,287.08	96.8	29	46
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	150
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,615.66	100.0	11	234
	合計	312,064.01	305,960.51	98.0	2,923	15,615

(注1) 「総賃貸面積」は、2022年6月30日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2022年6月30日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、2022年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2022年6月30日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転借人がプロパティ・マネジメント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4) 「総賃料収入」は、2022年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額)(消費税は含みません。)につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

(注5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

## c. 期末算定価額の概要 (2022年6月30日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注4)
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,080	3,330	3,390	3.6%	3,270	3.2%	3.8%	①
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	1,951	2,600	2,640	4.2%	2,550	4.0%	4.3%	①
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,343	2,090	2,110	3.6%	2,070	3.4%	3.7%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,079	8,630	8,710	3.2%	8,540	3.0%	3.3%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,336	6,850	6,920	3.3%	6,780	3.1%	3.4%	①
A-6	FORECAST三田	1,800	1,698	2,520	2,550	3.5%	2,490	3.3%	3.6%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,585	18,800	18,900	3.3%	18,600	3.0%	3.5%	①
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,959	7,060	7,090	3.9%	7,020	3.7%	4.0%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,969	3,700	3,740	3.6%	3,650	3.4%	3.7%	①
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,909	3,680	3,700	3.5%	3,650	3.3%	3.6%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,118	3,040	3,070	3.8%	3,010	3.6%	3.9%	①
A-14	セントラル代官山	3,510	3,682	3,900	3,940	3.4%	3,850	3.2%	3.5%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,846	3,610	3,640	3.6%	3,580	3.4%	3.7%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,323	10,200	10,500	3.5%	10,000	3.3%	3.7%	②
A-19	九段北325ビル	1,850	1,980	2,390	2,410	3.4%	2,370	3.2%	3.5%	①
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,870	3,510	3,530	3.8%	3,490	3.6%	3.9%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,736	3,160	3,180	3.8%	3,140	3.6%	3.9%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,207	2,800	2,800	3.8%	2,800	3.6%	3.9%	①
A-24	ビジョンビル	2,837	2,896	3,160	3,180	4.0%	3,130	3.8%	4.1%	①
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,142	2,290	2,300	3.7%	2,270	3.5%	3.8%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,636	2,180	2,190	3.8%	2,160	3.6%	3.9%	①
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,114	2,430	2,450	3.8%	2,410	3.6%	3.9%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,322	2,810	2,830	3.8%	2,790	3.6%	3.9%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,278	1,600	1,620	3.4%	1,580	3.2%	3.5%	①
A-30	FORECAST品川	2,300	2,379	2,470	2,500	3.7%	2,440	3.5%	3.8%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,254	2,770	2,780	3.8%	2,760	3.6%	3.9%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,069	2,570	2,580	3.7%	2,550	3.5%	3.8%	①
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,824	6,730	6,790	4.0%	6,660	3.8%	4.1%	①
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,746	2,040	2,050	4.0%	2,020	3.8%	4.1%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,688	2,140	2,140	4.1%	2,130	3.9%	4.3%	①
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,338	2,900	2,910	4.2%	2,890	4.0%	4.3%	①
A-44	MK麹町ビル	1,781	2,008	2,160	2,180	3.2%	2,130	3.0%	3.3%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,307	4,900	4,950	3.1%	4,840	2.9%	3.2%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,000	2,125	2,630	2,660	3.3%	2,600	3.1%	3.4%	①
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,470	1,930	1,940	3.6%	1,910	3.4%	3.7%	①
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,342	1,500	1,510	3.5%	1,480	3.3%	3.6%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,081	3,430	3,440	3.8%	3,410	3.6%	3.9%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,781	5,250	5,300	3.6%	5,200	3.4%	3.7%	①

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注4)
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,445	8,270	8,340	3.9%	8,190	3.7%	4.1%	③
A-52	大宮センタービル	15,585	15,269	22,900	23,100	3.9%	22,600	3.7%	4.0%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,937	3,670	3,710	4.0%	3,630	3.8%	4.2%	①
A-54	NORE伏見	2,840	2,632	4,330	4,360	4.0%	4,300	3.8%	4.1%	①
A-55	NORE名駅	2,520	2,339	4,070	4,100	4.1%	4,030	3.9%	4.2%	①
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,705	6,673	8,290	8,380	3.3%	8,200	3.1%	3.4%	①
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,459	1,660	1,670	4.8%	1,650	4.6%	4.9%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	960	981	1,070	1,080	4.1%	1,050	3.3%	4.2%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,202	1,340	1,350	3.9%	1,330	3.7%	4.0%	①
A-60	広尾ONビル	2,392	2,411	2,840	2,860	3.7%	2,810	3.5%	3.8%	①
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,415	4,470	4,520	3.5%	4,420	3.3%	3.6%	①
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,498	1,710	1,730	4.0%	1,690	3.4%	4.1%	①
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,459	1,810	1,830	4.3%	1,780	4.1%	4.5%	③
A-65	ダイアビル名駅	1,167	1,182	1,260	1,270	4.5%	1,250	4.3%	4.7%	③
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,847	1,910	1,930	3.5%	1,890	3.3%	3.6%	①
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,621	3,020	3,030	4.0%	3,010	3.8%	4.1%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,362	1,410	1,420	3.4%	1,390	3.2%	3.5%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,235	1,310	1,320	4.1%	1,300	3.9%	4.2%	①
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,092	1,140	1,150	4.4%	1,130	4.2%	4.6%	③
A-71	築地フロント	825	837	1,030	1,040	3.8%	1,020	3.5%	3.8%	①
A-72	八丁堀リバーゲート	835	843	1,040	1,040	3.7%	1,030	3.4%	3.7%	①
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,210	1,260	1,260	3.6%	1,260	3.3%	3.6%	①
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	1,210	1,260	1,270	3.5%	1,240	3.3%	3.6%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,059	1,070	1,070	3.8%	1,060	3.5%	3.8%	①
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,509	17,100	17,200	3.6%	16,900	3.4%	3.7%	①
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,580	1,950	1,960	4.8%	1,940	4.6%	4.9%	①
B-4	マイアトリア栄	1,110	954	1,350	1,360	4.4%	1,340	4.2%	4.5%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	785	688	1,010	1,020	4.4%	1,000	4.2%	4.5%	①
B-6	シーム・ドエル筒井	695	644	837	843	4.3%	831	4.1%	4.4%	①
B-7	シエル薬院	640	598	793	800	4.0%	786	3.8%	4.1%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,713	2,260	2,270	3.6%	2,240	3.3%	3.7%	①
B-9	スブランディッド難波	3,502	3,155	4,060	4,130	4.3%	3,990	4.1%	4.5%	③
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,601	2,910	2,990	3.5%	2,880	3.3%	3.7%	②
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,416	1,730	1,730	3.9%	1,720	3.4%	3.7%	①
B-12	Primegate 飯田橋	5,200	5,212	6,130	6,100	3.5%	6,150	3.2%	3.5%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,239	1,290	1,310	4.0%	1,260	3.8%	4.2%	③
B-14	メルヴィ洗足	740	748	772	786	3.9%	758	3.7%	4.1%	③
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,119	3,380	3,410	3.6%	3,340	3.4%	3.7%	①

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注4)
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
B-16	ドミール北赤羽	785	797	859	866	4.0%	852	3.8%	4.1%	①
B-17	ドーミー北赤羽	986	990	1,080	1,090	4.1%	1,070	3.9%	4.2%	①
B-18	スプラنديッド新大阪Ⅲ	2,428	2,325	2,700	2,750	4.2%	2,680	4.0%	4.4%	②
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,606	1,790	1,820	4.1%	1,780	3.9%	4.3%	②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	901	938	956	4.1%	930	3.9%	4.3%	②
B-21	ピアチエーレ文の里	571	562	607	619	4.4%	602	4.2%	4.6%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	751	735	749	3.8%	721	3.6%	4.0%	④
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,618	1,538	1,557	4.2%	1,518	4.0%	4.4%	④
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,252	1,220	1,230	4.5%	1,210	4.3%	4.7%	④
B-25	ラルテ中津	565	603	580	591	4.1%	569	3.9%	4.3%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,845	1,830	1,860	4.0%	1,790	3.8%	4.2%	③
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,214	1,240	1,260	4.2%	1,220	4.0%	4.4%	③
B-28	サン・名駅南ビル	950	973	1,040	1,060	4.1%	1,010	3.9%	4.3%	③
B-29	天神東レジデンス	913	970	941	961	4.2%	920	4.0%	4.4%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,401	1,370	1,400	4.0%	1,360	3.8%	4.2%	②
B-31	セレニテ新大阪	1,148	1,174	1,160	1,170	4.0%	1,140	3.8%	4.2%	④
B-32	マリオン城西	729	750	717	726	4.3%	708	4.1%	4.5%	④
B-33	レジデンス錦糸町	700	721	733	749	3.9%	717	3.7%	4.1%	③
B-34	マイスターハウス川崎	709	730	740	752	3.9%	735	3.7%	4.1%	②
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,118	1,210	1,230	4.3%	1,180	4.1%	4.5%	③
B-36	小松原山元マンション	670	729	695	706	5.3%	683	5.1%	5.5%	③
B-37	ベレーサ金山	702	749	762	777	4.2%	746	4.0%	4.4%	③
B-38	シルフィード東品川	961	986	1,020	1,030	3.7%	1,010	3.5%	3.8%	①
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,125	1,200	1,210	4.1%	1,190	3.9%	4.2%	①
B-40	エバースクエア同心	609	631	602	614	4.2%	589	4.0%	4.4%	③
B-41	是空弁天	506	525	524	530	4.2%	517	4.0%	4.4%	④
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,406	1,350	1,370	4.4%	1,320	4.2%	4.6%	③
B-43	インベリアル鳳	845	872	862	869	4.2%	855	4.0%	4.4%	④
C-1	小滝橋バシフィカビル	3,350	3,356	3,360	3,430	3.7%	3,290	3.5%	3.9%	①
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,709	4,860	4,960	4.0%	4,760	3.8%	4.2%	①
	合計	254,735	256,305	315,735	318,751		312,287			

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2022年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2022年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

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

## d. 個別資産の損益状況

第20期(自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	87,872	非開示 (注)	51,532	201,485	157,326	61,294
賃貸事業収入	82,984		48,314	184,720	144,704	54,472
その他賃貸事業収入	4,888		3,217	16,764	12,622	6,821
②賃貸事業費用	14,706		11,337	40,733	29,384	12,706
管理業務費	3,401		2,390	9,558	8,245	2,814
水道光熱費	4,135		2,817	11,556	8,520	3,967
損害保険料	57		41	122	117	43
修繕費	1,024		602	418	1,514	310
租税公課	2,315		5,050	18,720	9,990	5,176
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,422	85	7	646	44	
③賃貸NOI(①-②)	73,165	70,989	40,195	160,751	127,942	48,587
④減価償却費	12,426	11,956	5,412	27,248	33,422	7,145
⑤固定資産除却損	-	-	144	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	60,739	59,033	34,638	133,502	94,519	41,442

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-14
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	セントラル 代官山
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	607,553	187,976	100,704	103,832	74,357	87,059
賃貸事業収入	568,397	174,171	82,498	96,077	67,257	80,609
その他賃貸事業収入	39,156	13,805	18,206	7,754	7,099	6,449
②賃貸事業費用	210,314	36,803	33,037	24,037	19,562	14,640
管理業務費	35,406	13,354	5,793	5,530	3,525	3,192
水道光熱費	26,479	9,602	7,893	7,073	5,949	4,292
損害保険料	452	186	89	81	74	49
修繕費	1,725	1,190	6,189	1,629	1,144	121
租税公課	15,391	10,447	8,424	9,369	7,743	6,631
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	130,510	1,672	4,296	3	775	3
③賃貸NOI(①-②)	397,239	151,173	67,667	79,794	54,795	72,419
④減価償却費	41,772	13,935	8,901	7,834	15,181	5,270
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	355,466	137,238	58,766	71,960	39,613	67,149

(単位：千円)

物件番号	A-16	A-17	A-19	A-21	A-22	A-23
物件名称	広尾リープレックス・ビズ	芝公園三丁目ビル	九段北325ビル	イトーピア岩本町二丁目ビル	イトーピア岩本町一丁目ビル	イトーピア岩本町ANNEXビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	80,812	235,988	68,396	104,462	89,325	94,582
賃貸事業収入	72,180	220,923	61,897	97,756	85,203	90,125
その他賃貸事業収入	8,632	15,064	6,499	6,705	4,121	4,457
②賃貸事業費用	14,880	43,144	16,588	27,138	18,550	18,154
管理業務費	3,004	8,973	4,850	7,079	6,873	6,305
水道光熱費	4,011	14,234	3,940	8,007	4,662	5,748
損害保険料	40	180	49	102	90	80
修繕費	335	572	203	2,179	347	158
租税公課	5,517	18,207	7,194	8,488	6,217	5,508
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,621	627	-	931	9	3
③賃貸NOI (①-②)	65,932	192,844	51,808	77,323	70,774	76,428
④減価償却費	3,398	15,565	4,495	9,745	11,357	9,161
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	62,534	177,278	47,313	67,578	59,416	67,266

(単位：千円)

物件番号	A-24	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29
物件名称	ビジョンビル	FORECAST人形町	FORECAST人形町PLACE	FORECAST新常盤橋	西新宿三晃ビル	飯田橋リープレックス・ビズ
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益		60,614	56,423	62,655	69,948	44,115
賃貸事業収入		54,964	50,320	54,660	66,517	35,765
その他賃貸事業収入		5,650	6,102	7,994	3,431	8,349
②賃貸事業費用		16,678	14,148	13,982	13,014	12,590
管理業務費	非開示 (注)	4,156	3,209	2,527	3,762	2,509
水道光熱費		4,625	5,082	3,932	2,963	5,987
損害保険料		76	49	49	70	36
修繕費		1,003	1,163	1,756	△ 1,187	669
租税公課		6,459	4,177	3,673	6,976	2,887
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用		7	115	1,692	78	149
③賃貸NOI (①-②)		70,308	43,936	42,275	48,672	56,934
④減価償却費	9,883	6,708	3,955	4,672	8,530	4,183
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	247	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	60,425	37,228	38,319	44,000	48,155	27,341

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。



(単位：千円)

物件番号	A-30	A-31	A-32	A-33	A-38	A-39
物件名称	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	FORECAST 高田馬場	ANTEX24ビル	イトーピア 清洲橋通 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	63,243	85,070	74,658	183,460	53,995	73,466
賃貸事業収入	55,980	74,745	68,613	170,681	48,829	69,394
その他賃貸事業収入	7,263	10,325	6,045	12,778	5,166	4,072
②賃貸事業費用	16,911	23,772	19,097	34,475	14,714	17,242
管理業務費	4,659	6,731	5,712	9,124	3,724	5,303
水道光熱費	5,008	6,943	3,620	10,745	3,772	4,560
損害保険料	77	87	91	170	64	71
修繕費	345	518	1,033	910	364	749
租税公課	6,471	7,821	6,357	12,875	4,121	5,155
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	1,320	1,932	298	2,317	1,053
③賃貸NOI (①-②)	46,331	61,298	55,561	148,985	39,280	56,224
④減価償却費	8,309	5,233	10,948	20,674	9,142	9,019
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	38,022	56,064	44,612	128,310	30,138	47,205

(単位：千円)

物件番号	A-41	A-42	A-44	A-45	A-46	A-47
物件名称	I・S南森町 ビル	サンワールド ビル (注1)	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・バリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル
運用日数	181日	58日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	96,745	非開示 (注2)	48,324	99,486	60,339	52,980
賃貸事業収入	88,669		45,959	95,001	57,714	48,037
その他賃貸事業収入	8,076		2,365	4,485	2,624	4,943
②賃貸事業費用	24,319		14,431	27,210	12,068	12,181
管理業務費	5,900		3,306	7,191	3,707	2,542
水道光熱費	7,640		2,238	5,028	2,549	4,527
損害保険料	141		44	80	45	44
修繕費	559		950	560	399	659
租税公課	9,722		6,603	10,200	4,962	3,577
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	5	938	3,799	54	479	
③賃貸NOI (①-②)	72,426	9,656	33,892	72,276	48,270	40,799
④減価償却費	17,274	2,464	6,706	8,738	3,934	4,083
⑤固定資産除却損	0	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	55,151	7,192	27,186	63,538	44,335	36,715

(注1) 2022年2月28日付にて譲渡しています。

(注2) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-48	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53
物件名称	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST	大宮センター ビル	三井住友銀行 高麗橋ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	37,511	104,302	140,456	232,967	539,384	131,361
賃貸事業収入	36,051	93,640	127,969	216,488	509,329	109,475
その他賃貸事業収入	1,459	10,662	12,486	16,478	30,055	21,885
②賃貸事業費用	7,347	23,811	32,191	65,551	95,708	45,295
管理業務費	2,181	6,623	7,944	16,347	33,701	10,370
水道光熱費	1,630	7,487	10,873	15,873	27,119	14,719
損害保険料	29	104	126	294	501	157
修繕費	186	981	575	3,520	1,310	2,120
租税公課	2,966	8,049	11,746	28,567	26,990	17,394
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3	215	574	598	5,734	183
③賃貸NOI (①-②)	30,163	80,491	108,264	167,415	443,676	86,065
④減価償却費	2,971	11,573	12,562	44,195	61,825	19,052
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	27,191	68,917	95,702	123,219	381,851	67,012

(単位：千円)

物件番号	A-54	A-55	A-56	A-57	A-58	A-59
物件名称	NORE伏見	NORE名駅	ホームートホ ライゾンビル	三宮ファース トビル	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	128,069	116,104	196,398	68,454	38,621	39,487
賃貸事業収入	114,030	101,854	188,399	60,045	33,548	37,381
その他賃貸事業収入	14,039	14,249	7,999	8,409	5,072	2,106
②賃貸事業費用	26,571	29,197	57,402	24,285	15,619	9,523
管理業務費	6,722	6,780	12,472	8,102	2,362	2,614
水道光熱費	11,176	10,879	10,487	7,696	3,178	2,177
損害保険料	98	109	177	99	32	39
修繕費	197	458	3,603	505	186	42
租税公課	7,827	10,074	25,691	4,983	1,316	3,930
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	198	544	4,620	2,546	8,193	369
③賃貸NOI (①-②)	101,498	86,906	138,995	44,169	23,002	29,964
④減価償却費	19,774	17,767	17,176	12,366	2,192	4,547
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	81,723	69,139	121,819	31,803	20,810	25,417

(単位：千円)

物件番号	A-60	A-61	A-62	A-64	A-65	A-66
物件名称	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくらビル	アルテビル肥後橋	ダイヤビル名駅	天翔御茶ノ水ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	77,233	110,239	45,657	70,235	50,657	非開示 (注)
賃貸事業収入	70,087	102,473	42,302	62,370	44,912	
その他賃貸事業収入	7,145	7,766	3,355	7,865	5,744	
②賃貸事業費用	16,107	26,361	16,670	19,692	15,898	
管理業務費	4,750	5,506	2,195	5,904	4,444	
水道光熱費	4,540	6,601	3,131	6,308	4,670	
損害保険料	59	112	38	96	67	
修繕費	526	2,593	924	931	1,378	
租税公課	5,850	9,344	1,489	6,101	4,987	
信託報酬	350	350	-	350	350	
その他賃貸事業費用	29	1,852	8,891	-	-	
③賃貸NOI (①-②)	61,125	83,878	28,987	50,543	34,758	34,339
④減価償却費	4,884	10,226	4,274	5,615	3,235	5,113
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	56,241	73,652	24,712	44,927	31,523	29,225

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

(単位：千円)

物件番号	A-67	A-68	A-69	A-70	A-71	A-72
物件名称	FORECAST 亀戸	NRT神田 須田町ビル	リードシー 目黒不動前	ザ・スクエア	築地フロント	八丁堀 リバーゲート
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	81,596	33,859	30,527	35,948	25,231	15,256
賃貸事業収入	75,317	31,100	28,301	32,926	23,136	13,550
その他賃貸事業収入	6,278	2,758	2,225	3,022	2,094	1,705
②賃貸事業費用	22,207	8,111	9,519	11,154	5,811	11,636
管理業務費	5,488	2,738	2,108	3,235	1,512	1,184
水道光熱費	6,299	2,027	1,444	3,608	1,461	1,239
損害保険料	88	32	25	53	17	19
修繕費	933	1,274	115	550	1,245	1,522
租税公課	7,350	1,734	1,248	2,981	1,130	1,250
信託報酬	350	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,697	4	4,278	426	144	6,120
③賃貸NOI (①-②)	59,388	25,748	21,008	24,794	19,419	3,619
④減価償却費	14,200	2,265	2,023	3,083	1,184	1,642
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	45,188	23,482	18,984	21,710	18,234	1,976

(単位：千円)

物件番号	A-73	A-74	A-75	B-1	B-2	B-4
物件名称	天翔新橋 5丁目ビル	リードシー 飯田橋ビル	リードシー 御殿山ビル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 栄
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益		28,643	25,250	415,892	61,128	38,125
賃貸事業収入		26,530	23,470	393,067	61,056	37,969
その他賃貸事業収入		2,113	1,779	22,825	72	156
②賃貸事業費用		7,777	6,409	104,213	9,212	7,810
管理業務費		2,404	1,967	31,501	300	1,879
水道光熱費		1,093	1,685	4,741	-	548
損害保険料		24	29	406	122	58
修繕費		71	125	25,815	1,627	1,020
租税公課		2,406	1,812	19,586	6,810	2,604
信託報酬		300	300	350	350	350
その他賃貸事業費用		1,477	490	21,813	2	1,350
③賃貸NOI (①-②)	14,181	20,865	18,840	311,679	51,915	30,314
④減価償却費	3,474	1,539	1,457	69,198	14,770	14,249
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	10,707	19,326	17,382	242,480	37,145	16,064

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

(単位：千円)

物件番号	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10
物件名称	マックヴィラ ージュ平安	シーム・ドエ ル筒井	シエル薬院	神田リープレ ックス・ リズ	スプランディ ッド難波	レジデンス 広尾
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	27,822	23,718	23,702	55,590	108,551	61,920
賃貸事業収入	27,372	23,717	22,621	53,158	107,436	60,120
その他賃貸事業収入	449	0	1,080	2,431	1,115	1,799
②賃貸事業費用	4,836	4,599	8,258	14,620	23,972	11,723
管理業務費	1,895	1,874	1,354	3,356	6,044	2,371
水道光熱費	356	-	663	8	763	527
損害保険料	42	32	29	50	135	49
修繕費	274	366	2,352	4,224	4,220	2,454
租税公課	1,916	1,625	1,387	2,462	8,109	2,836
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	350	2,122	4,167	4,349	3,133
③賃貸NOI (①-②)	22,986	19,118	15,443	40,969	84,578	50,196
④減価償却費	7,167	7,287	4,106	5,486	33,999	4,321
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	15,818	11,830	11,337	35,483	50,579	45,875

(単位：千円)

物件番号	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
物件名称	レジデンス 日本橋箱崎	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋	メルヴィ洗足	フィールドア ベニユー	ドミール 北赤羽
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	151,135	31,543	20,714	77,242	非開示 (注)
賃貸事業収入		142,934	29,129	20,237	70,047	
その他賃貸事業収入		8,200	2,414	477	7,195	
②賃貸事業費用		38,329	5,609	3,352	14,411	
管理業務費		12,703	1,497	1,250	2,619	
水道光熱費		5,228	211	157	3,893	
損害保険料		178	26	21	72	
修繕費		6,129	590	223	1,772	
租税公課		9,799	1,239	1,022	3,563	
信託報酬		350	350	350	350	
その他賃貸事業費用		3,939	1,693	327	2,140	
③賃貸NOI (①-②)	34,395	112,805	25,934	17,361	62,830	17,545
④減価償却費	4,088	10,088	3,182	2,414	8,280	2,505
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	30,306	102,717	22,751	14,947	54,550	15,040

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

(単位：千円)

物件番号	B-17	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22
物件名称	ドーミー 北赤羽	スプランディ ッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチャーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	72,911	47,315	24,476	18,585	16,866
賃貸事業収入		71,960	46,754	23,416	17,517	16,270
その他賃貸事業収入		951	561	1,060	1,067	596
②賃貸事業費用		20,393	10,297	6,335	5,392	4,430
管理業務費		4,019	2,354	1,175	1,274	843
水道光熱費		451	554	836	726	160
損害保険料		80	56	30	27	16
修繕費		7,095	1,833	1,534	1,590	1,317
租税公課		4,757	2,447	1,370	1,017	751
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用		3,638	2,699	1,037	405	992
③賃貸NOI (①-②)	22,639	52,518	37,018	18,141	13,193	12,435
④減価償却費	1,844	18,647	5,744	2,911	2,823	1,153
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	20,794	33,870	31,273	15,229	10,369	11,281

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

(単位：千円)

物件番号	B-23	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28
物件名称	ラピュタ九条	イマザキ マンション エヌ・ワン	ラルテ中津	シティヒルズ 安堂寺	エルミタージュ ユ新栄	サン・名駅南 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	46,369	42,592	16,694	46,783	37,510	26,990
賃貸事業収入	44,569	39,180	15,296	45,330	36,932	25,872
その他賃貸事業収入	1,800	3,411	1,397	1,453	577	1,117
②賃貸事業費用	10,063	15,258	3,853	12,328	10,382	10,091
管理業務費	3,595	2,398	1,098	2,040	2,950	1,552
水道光熱費	506	1,467	477	368	438	642
損害保険料	60	76	20	59	54	39
修繕費	756	4,052	540	3,539	1,479	1,612
租税公課	2,662	2,170	945	2,447	2,601	2,270
信託報酬	350	350	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	2,132	4,742	471	3,573	2,558	3,674
③賃貸NOI (①-②)	36,306	27,333	12,840	34,454	27,127	16,899
④減価償却費	4,781	5,207	2,340	7,871	5,802	4,906
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	31,524	22,126	10,500	26,583	21,325	11,992

(単位：千円)

物件番号	B-29	B-30	B-31	B-32	B-33	B-34
物件名称	天神東 レジデンス	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	マリオン城西	レジデンス 錦糸町	マイスター ハウス川崎
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	27,942	39,301	32,320	20,545	17,596	18,155
賃貸事業収入	26,187	37,069	30,685	19,476	16,978	16,183
その他賃貸事業収入	1,755	2,231	1,634	1,069	617	1,971
②賃貸事業費用	8,092	9,192	11,381	10,193	3,226	8,024
管理業務費	1,675	3,178	1,675	1,532	1,150	1,527
水道光熱費	1,239	1,484	461	332	176	193
損害保険料	46	47	40	30	18	20
修繕費	1,775	936	4,179	2,421	348	3,303
租税公課	1,629	2,279	2,269	1,420	765	968
信託報酬	350	300	300	350	300	300
その他賃貸事業費用	1,376	964	2,455	4,106	466	1,712
③賃貸NOI (①-②)	19,850	30,109	20,938	10,352	14,369	10,131
④減価償却費	3,757	3,643	2,975	3,293	1,668	1,857
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	16,092	26,466	17,963	7,058	12,700	8,273

(単位：千円)

物件番号	B-35	B-36	B-37	B-38	B-39	B-40
物件名称	リエス鶴舞	小松原山元 マンション	ベレーサ金山	シルフィード 東品川	ロイヤル ブルーム	エバースクエ ア同心
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	33,816	26,047	21,884	24,896	31,527	16,984
賃貸事業収入	31,828	24,769	21,594	23,615	29,485	16,509
その他賃貸事業収入	1,987	1,278	289	1,280	2,042	475
②賃貸事業費用	17,528	9,665	4,754	7,366	6,335	3,796
管理業務費	2,498	1,901	1,226	1,534	1,762	1,158
水道光熱費	449	310	255	496	338	683
損害保険料	47	49	25	28	25	18
修繕費	6,828	2,116	740	1,636	860	261
租税公課	2,475	2,246	1,268	1,552	1,704	875
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	4,929	2,741	938	1,818	1,342	498
③賃貸NOI (①-②)	16,288	16,381	17,129	17,530	25,192	13,188
④減価償却費	3,340	4,825	2,779	1,598	5,503	1,365
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	12,947	11,556	14,350	15,931	19,689	11,823

(単位：千円)

物件番号	B-41	B-42	B-43	C-1	C-3	
物件名称	是空弁天	キャニス コート上新庄	インペリアル 鳳	小滝橋 パシフィカ ビル	BECOME SAKAE	合計
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	
①賃貸事業収益	14,964	40,712	26,620	73,828	127,096	8,406,355
賃貸事業収入	14,577	37,321	24,517	66,672	107,112	7,801,635
その他賃貸事業収入	387	3,391	2,103	7,155	19,983	604,720
②賃貸事業費用	5,793	8,371	6,676	19,342	34,043	2,076,311
管理業務費	985	1,829	1,301	4,024	7,683	511,058
水道光熱費	133	1,259	312	5,077	9,167	435,800
損害保険料	24	60	45	40	124	8,298
修繕費	2,286	1,406	2,318	149	1,355	170,630
租税公課	1,016	2,741	1,932	5,561	10,579	600,257
信託報酬	300	300	300	350	350	35,661
その他賃貸事業費用	1,048	773	465	4,138	4,784	314,603
③賃貸NOI (①-②)	9,170	32,340	19,944	54,486	93,052	6,330,044
④減価償却費	1,582	4,858	3,946	10,637	14,615	1,006,357
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	391
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	7,588	27,482	15,997	43,848	78,436	5,323,294

## (2) 資本的支出の状況

## ① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第21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
ビジョンビル	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	29	—	—
FORECAST人形町PLACE	東京都中央区	空調換気設備・照明設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	60	—	—
I・S南森町ビル	大阪府大阪市	受変電設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	12	—	—
Shinto GINZA EAST	東京都中央区	7階専有部リニューアル工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	15	—	—
FORECAST茅場町	東京都中央区	外壁改修工事	自 2022年 4月 至 2022年12月	85	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	共用部リニューアル工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	25	—	—
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	33	—	—
ザ・スクエア	愛知県名古屋市中	空調換気設備・照明設備改修工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	54	—	—
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	101号室専有部リニューアル工事	自 2022年 7月 至 2022年12月	16	—	—
ラピュタ九条	大阪府大阪市	共用部改修工事	自 2022年 7月 至 2022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270百万円であり、費用に区分された修繕費170百万円と合わせ、計441百万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)
九段北325ビル	東京都千代田区	ELV制御リニューアル工事	自 2022年 5月 至 2022年 5月	12
FORECAST人形町	東京都中央区	外壁修繕工事	自 2022年 1月 至 2022年 3月	36
MK麴町ビル	東京都千代田区	建築大規模修繕工事 (3期)	自 2022年 1月 至 2022年 3月	22
その他の資本的支出				198
合計				270

(注) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

## ③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

計算期間	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日	自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日
当期首積立金残高	507	980	1,353	1,726	1,841
当期積立額	888	771	710	725	843
当期積立金取崩額	415	398	337	610	270
次期繰越額	980	1,353	1,726	1,841	2,414

(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。