STARASIA
Investment Corporation

2022年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2022年3月16日

不動産投資信託証券発行者名	スターアジア不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	3468	ＵＲＬ	http://starasia-reit.com
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）加藤　篤志	
資産運用会社名	スターアジア投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）加藤　篤志	
問合せ先責任者	（役職名）取締役兼財務管理部長	（氏名）菅野　顕子	
	ＴＥＬ　03-5425-1340		

有価証券報告書提出予定日　2022年4月27日　　分配金支払開始予定日　2022年4月18日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有

（百万円未満切捨て）

１．2022年1月期の運用、資産の状況（2021年8月1日～2022年1月31日）

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2022年１月期	5,960	7.2	3,087	8.8	2,517	4.6	2,516	4.6
2021年７月期	5,560	△16.7	2,838	△15.9	2,407	△17.3	2,407	△79.6

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2022年１月期	1,414	2.7	1.4	42.2
2021年７月期	1,437	2.7	1.3	43.3

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年１月期	1,478	2,644	－	－	105.1	2.8
2021年７月期	1,462	2,447	－	－	101.7	2.7

（注1）分配金総額は、一時差異等調整積立金の取崩し等を行っているため、当期純利益とは異なります。
（注2）2022年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年１月期	193,316	95,753	49.5	53,511
2021年７月期	179,170	89,179	49.8	53,260

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年１月期	3,130	△13,178	11,067	11,725
2021年７月期	2,672	△242	△2,805	10,706

２．2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）及び2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2022年７月期	5,923	△0.6	2,992	△3.1	2,500	△0.7	2,499	△0.7	1,476	－
2023年１月期	5,995	1.2	3,031	1.3	2,552	2.1	2,552	2.1	1,476	－

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）

2022年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,789,389口　　1口当たり予想当期純利益　1,397円

2023年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,789,389口　　1口当たり予想当期純利益　1,426円

（注1）1口当たり分配金は、上記の予想期末発行済投資口の総口数（本書の日付現在の発行済投資口の総口数である1,789,389口）により算出しています。

（注2）一時差異等調整積立金取崩額等を継続的に分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は1口当たり予想当期純利益と異なります。

※　その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：有

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）	2022年１月期	1,789,389口	2021年７月期	1,674,389口
②　期末自己投資口数	2022年１月期	0口	2021年７月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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、本予想数値は7-8ページ「2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、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）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

目次

１．運用状況…… 2
（１）運用状況…… 2
２．財務諸表…… 9
（１）貸借対照表…… 9
（２）損益計算書……11
（３）投資主資本等変動計算書……12
（４）金銭の分配に係る計算書……14
（５）キャッシュ・フロー計算書……15
（６）継続企業の前提に関する注記……16
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……16
（８）会計方針の変更に関する注記……17
（９）財務諸表に関する注記……18
（１０）発行済投資口の総口数の増減……28
３．参考情報……29
（１）投資状況……29
（２）投資資産……30

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、2016年4月の上場以降、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントを実行し、資産規模の拡大、1口当たり分配金の増額に努めてきました。第12期となる当期（2022年1月期）末現在の資産規模（取得価格ベース、さくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）が保有していた物件については本投資法人への受入価格ベース、以下同じです。）は1,796億円であり、上場時の資産規模614億円から約2.9倍にまで成長しています。

当期の期初（2021年8月）において、上場以降で4回目となる公募増資を伴う物件取得（7物件、取得価格総額129億円）を実行しましたが、これは、2021年3月に策定した中期計画（資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金目標1,600円）の達成に向けた最初のステップであると位置付けられます。新たに取得した7物件は、内部成長余力があると考えられるオフィス2物件、ポストコロナを睨み、また不動産としての価値向上が期待できる都市型商業施設1物件、戸当たり専有面積が比較的大きく安定稼働が見込まれる住宅4物件という構成です。また、これら7物件の内、5物件の取得においてスターアジアグループのサポートを活用しています。

また、当期中の2021年12月に、本投資法人のグローバルインデックス（FTSE EPRA/Nareit）への組入れが実現しました。これにより、本投資法人が成長の基盤と考える、①資産規模の拡大によるポートフォリオ収益の安定性の獲得、②格付（株式会社日本格付研究所：Ａ／安定的、株式会社格付投資情報センター：Ａ-／安定的）の維持向上、③負ののれんの獲得による内部留保の充実、④グローバルインデックスへの組入れの実現、以上4点（成長の基盤）が整ったと考えています。本投資法人は、これら充実した成長基盤を背景として、1口当たり分配金の増額を実現しつつ、一層の資産規模拡大を目指します。

当期である2021年8月から2022年1月の期間は、2020年から継続する新型コロナウイルス感染症の蔓延（以下「コロナ禍」といいます。）が期初には継続していましたが、一旦の収束が見られたことから2021年9月末には緊急事態宣言が解除されました。2021年終盤において、派生型のオミクロン株の出現、感染拡大により2022年1月には「まん延防止等重点措置」が順次発令された（2022年1月末現在：34都道府県）状況となっています。本投資法人の重点投資対象地域である「東京圏」特に商業業務集積地においては、緊急事態宣言の解除後に人流が戻り、経済活動が活性化しつつありましたが、まん延防止等重点措置の発令により停滞を余儀なくされたものと考えられます。こうした環境下ではありましたが、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、①オフィス：一定数のテナント退去があり、稼働率の上昇が抑えられましたが、新規テナントの契約は継続しており稼働率は維持、②商業施設：生活必需品を扱うテナントが多いことから特段の影響はなし、③住宅：シングルタイプ住戸の稼働率は若干低い状況からやや回復しており、かつファミリータイプ住戸は高稼働が維持されていることから、稼働率は回復傾向、④物流施設：特段の影響はなし、⑤ホテル：8物件のうち収益連動賃料型の1物件を除くテナントからは固定賃料を収受、という運用概況でした。

当期における内部成長に関しては、マーケットに即した機動的な賃貸条件の微修正等によりオフィスと住宅の稼働率維持に注力し、2021年1月にスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において新設した「サステナビリティ推進部」が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「日本管財グループ」といいます。）の協力を得て、修繕費及び資本的支出の最適化に注力した結果、対予算比で工事費用の削減を実現しています。また、外部成長に関しても、上記のとおり、公募増資による調達資金等により、スターアジアグループのサポートを活用して物件取得を実行し、資産規模を拡大しています。本投資法人は、いずれ到来するコロナ禍の収束を睨みつつ、スターアジアグループのサポートを活用した外部成長、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

（ロ）ESGに関連する施策への取組み状況

当期においても、ESGに関連する施策への取組みの一環として2021年3月に策定したE（環境）に係る目標（①GHG（温室効果ガス）の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理（使用量の上昇抑制）、④廃棄物管理（排出量の抑制））に対して、本投資法人の保有物件に関与するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を仰ぎ、その達成に向けて努力を継続しています。なお、目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおける開示を本日より始めました。また、本投資法人は、2021年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、参加初年度ながら「3 Star」及び「Green Star」を獲得しました。これは、サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、本資産運用会社におけるサステナビリティ推進部が中心となって、ESGに関連する施策に取り組んだ成果であると考えています。しかしながら、このアセスメントへの参加は、ESGに関連する施策の実施状況に係る一つの指標であり、高い評価を受けること自体が目標ではなく、評価を上げることを通じて、より良い環境（E）の、より良い社会（S）

の、より良いガバナンス（G）の実現を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

（ハ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期においては、コロナ禍による緊急事態宣言が継続している状況からスタートしましたが、コロナ禍が一旦収束した2021年9月一杯で同宣言は解除され、以降2021年内は経済活動が活性化しつつありました。しかしながら、オミクロン株の出現、感染拡大により、2022年1月には34都道府県に対してまん延防止等重点措置が発令され、足元では経済活動が停滞している状況となっていると考えられます。2021年第3四半期（7月-9月）における我が国のGDP（2次速報値）は対前期比-0.9%、第4四半期（10月-12月）においては対前期比+1.3%（1次速報値）となったことからも、2021年終盤において経済活動が活性化されたことが確認できます。足元では、オミクロン株の感染拡大はピークを過ぎたとの観測もあり、また2022年3月からは、海外からの渡航者の受入れも開始したことから、経済活動の停滞が改善に向かう兆しもあると考えられます。なお、当期末後の2022年2月下旬に始まったロシアによるウクライナ侵攻に関して、日米欧が課すロシアに対する経済制裁（以下「地政学リスクの顕在化」といいます。）の影響が企業活動へ波及し、延いては我が国の不動産マーケットへ負の作用を及ぼす可能性には留意が必要です。加えて、日本銀行の金融政策に変化は見られませんが、世界各国の中央銀行がインフレへの対応として金利調整（利上げ）を実施しつつあり、利上げによる経済活動への負のインパクトにも目を配る必要があると考えています。

本投資法人としては、引き続き国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、コロナ禍及びその他の要因が保有ポートフォリオに与える影響を把握し、必要な対応策を検討する必要があると考えています。一方で、ポストコロナを睨んだ成長施策の検討も重要であり、特に、中期計画である資産規模3,000億円の達成を目指した外部成長のためのパイプラインの拡充は重点施策と認識しています。

2021年下半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、28,707ポイント（2021年7月1日終値）で始まり、28,791ポイント（2021年12月30日終値）で終わっています。下半期中では一時30,000ポイントを回復するような局面もあったものの、概ね28,000ポイントを中心としたボックス圏であったと思われます。しかしながら、足元では、地政学リスクの顕在化により日経平均株価は26,526ポイント（2022年2月28日終値）まで急落しています。一方で、東証リート指数は、2,134ポイント（2021年7月1日終値）で始まり、2,066ポイント（2021年12月30日終値）で終わっています。下半期中は2,000ポイント以上を維持していたものの、2,200ポイント程度から2,000ポイント程度へと下落傾向にありました。2022年1月に入り、オミクロン株の感染拡大の影響、金利の先高観、地政学リスクの顕在化もあり、ボラティリティの高い動きとなっています（2022年2月28日終値は1,877ポイント）。リートを含む株式マーケットにおいては、日米欧による経済制裁の影響の想定が難しく、リスクオフの展開が継続していると考えられます。

不動産売買マーケットに関しては、グローバルで比較した場合、低利での借入れにより、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続しており、日本の不動産については相対的に高い利回りが期待できることから、新たな投資資金が流入しており、マーケット参加者も多く全体感として需給が引き締まった状況です。アセットタイプ毎に見た場合、コロナ禍による影響により、テナントからの賃料収入が減少する可能性があると思われるホテル及び商業施設の売買は停滞しています。一方で、外出自粛、在宅勤務者の増加から宅配需要が伸長し、Eコマース市場が急速に伸びており、これを受けて物流施設の需要が高まるとの思惑から物流施設への投資意欲は引き続き高い状況です。これに加えて、ディフェンシブなアセットタイプとして位置付けられる住宅、特に安定稼働を示す、住戸専有面積が比較的大きなタイプの住宅に対する需要も高い状況です。

不動産の賃貸市場においては、コロナ禍の収束が見通せない中で、多くの業種で厳しい経営環境が継続しており、総じてテナント需要は弱含みの状況です。しかしながら、需要が消失してしまったわけではなく、本投資法人の保有物件においては、新規テナントの誘致を実現しており、物件毎の特性を捉えたリーシング戦略がより重要と認識しています。アセットタイプ毎の賃貸市場動向については、以下に詳述します。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）のマーケット調査によれば、2021年第4四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は3.7%と前四半期比0.3ポイント上昇しました。これは、新築ビルへの移転による二次空室のほか、コスト削減のための集約・部分解約による空室発生が主たる要因と考えられます。2021年第4四半期は拡張や立地改善、ビルのグレードアップを目的とした比較的大型の移転が増え、これらの受け皿として相対的に競争力の高い大型ビルを中心にまとまった空室が消化されました。2022年の新規供給は過去10年の年間平均に比べ、4割少ない、10万坪にとどまるため、空室率は一時的に低下する可能性があるものの、2023年には24万坪の大型供給を控えているため、上昇傾向が続くと見られます。空室率はグレードが高いほど上昇幅が小さかった一方、賃料は

グレードが高いほど下落幅が大きく、グレードAで対前四半期比－1.7%となりました。2023年に大型供給が控えていることなどを背景に、需要獲得のための賃料調整が進んでいることが、空室率の上昇を抑えていると言えます。今後も需給の緩和とともに、賃料の下落基調は続くと見られ、グレードA賃料は向こう1年間で5.1%の下落が予想されています。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会によれば、2021年12月の売上高は8.8%増（対前年同月比）であり、3ヶ月連続での増加となりました。コロナ禍が一旦の収束を見せ緊急事態宣言が解除されたことを背景に、外出機運や消費意欲の高まりに加え、各社が展開した外商催事、会員向け施策、イベント等も奏功しました。また、日本チェーンストア協会によれば、2021年通年の売上は前年同期比102.3%でした。足元では、オミクロン株の感染拡大により、多くの都道府県に対してまん延防止等重点措置が発令されており、都市型商業施設においては一定の負の影響があるものと考えられます。一方で、生活必需品を扱う商業施設においては、巣ごもり需要などもあり、業況は堅調であると考えられます。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2021年結果」によると、東京都は転入超過数が減少していますが、神奈川県及び埼玉県では転入超過数が増加している状況です。大阪府及び福岡県などの大都市圏においては、引き続き人口の転入超過の状況にあり、首都圏をはじめとする大都市圏は人口集積地域であることに変化はありません。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2021年に係る「建築着工統計調査報告」によると4年ぶりに4.8%増加に転じましたが、供給の増加は落ち着いていることから、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場はコロナ禍の影響はあるものの今後も底堅く推移していくものと考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREのマーケット調査によれば、2021年第4四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約2.3%と引き続き低水準にあります。また、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で横ばいとなっています。賃料水準が低い立地の新築竣工物件の影響があったものの、供給の少ない地域での既存物件の賃料は上昇傾向が続きました。しかしながら、豊富な供給によりテナント企業の選択肢は増えており、竣工前の早い段階で満床となる物件は減少傾向にあるなど、賃料の上昇ペースは鈍化しつつあります。

（ホテル賃貸市場）

コロナ禍の継続により、宿泊需要が乏しく、ホテルの業績は低迷した状態が続いています。観光庁によれば2021年11月延宿泊者数は前々年同月比-26%、2021年12月延宿泊者数は前々年同月比-15%と低迷し、平均稼働率は47～49%前後と緩やかな回復傾向にあるものの、コロナ禍以前の水準からは程遠い状況です。市況の回復時期については不透明な環境が継続しています。

運用実績：

上記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、賃料増額、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計179,675百万円）の稼働率は96.7%と引き続き高水準となっています。

（ニ）資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV水準、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して決定します。当期においては、2021年8月に実施した公募増資により6,369百万円を資本市場から調達しました。

（借入れの状況）

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、リファイナンスリスク及び金利変動リスクを低減するために、返済期限の分散及び金利の固定化を意識した財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借入れ及び借換え並びに投資法人債を発行しました。

2021年8月19日に7物件に係る不動産信託受益権（取得価格合計12,965百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当するため、7,000百万円の借入れを行いました。

2021年8月31日に返済期限の到来した借入金8,150百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,150百万円の借入れを行いました。

2021年10月20日に返済期限の到来した借入金7,300百万円のリファイナンスにあたり、同日付で6,900百万円の借入れと、2021年9月24日付で第1回無担保投資法人債1,000百万円を発行しました。投資法人債の残余は現金

又は現金同等物として管理しており、将来の特定資産の取得資金の一部に充当することがあります。

この結果、当期末日（2022年1月31日）現在の有利子負債残高は、89,640百万円（借入金残高88,640百万円、投資法人債残高1,000百万円）となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.4%となりました。

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付　A	安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付　A-	安定的

（ホ）業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,960百万円、営業利益3,087百万円、経常利益2,517百万円、当期純利益2,516百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に前期繰越利益の一部である38,810,690円及び一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,644,716,942円を分配することとしました。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、コロナ禍の継続、地政学リスクの顕在化、世界各国のインフレ対応による金融の引締め（金利の先高観）などから経済情勢の不安定な状態が一定期間継続することが予想されます。しかしながら、オミクロン株の感染拡大はピークを過ぎたとの観測もあり、かつワクチンのブースター接種の加速も相まって、コロナ禍の影響は低減していくことが想定されます。グローバルな観点からは、人流抑制策を外し経済活動の再開に踏み切る国もあり、我が国政府も同様の方向性となるものと期待しています。一方で、経済の先行指標である株式マーケットにおいては、金利の上昇については一定程度織り込んでいるものの、地政学リスクの顕在化の影響については見通せず、リスクオフの展開となるように見受けられます。引き続き、経済制裁及び金融引締めによる実体経済及び不動産賃貸マーケットに対する影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

一方で、日本銀行による金融緩和姿勢の継続、海外からの投資資金の流入等から、アセットタイプにより濃淡はあるものの、日本の不動産マーケットは大幅な下落局面は迎えないと思われます。

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を基本理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスを投資対象アセットタイプとする総合型リートです。各アセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

2021年3月に策定した中期計画の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、資産規模の拡大を目指します。当面は、経済情勢が不安定な中、外部成長のためのパイプライン確保に注力することとし、実際の投資においては、より慎重に厳選した上で検討・実行する方針です。

（ロ）内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、各運用資産の特性に応じた最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築することにより、各運用資産の収益の最大化、支出の最適化を目指しています。特に、修繕費及び資本的支出に関しては、本資産運用会社の「サステナビリティ推進部」が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財グループの物件管理運営に係る知見を活用し、工事費の最適化を図っています。各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

（オフィス・住宅）

稼働率の維持、向上のため各運用資産の特性に応じて適切なテナント仲介会社等を選定し、迅速に多数のテナント候補を確保し、賃貸条件を比較した上で最良と考えられるテナントを選定します。また、賃貸借契約の更新に際して、周辺相場賃料と契約賃料の間に乖離があるテナントの場合には、賃料増額交渉を行うことを検討します。また、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、専有部及び共用部の改修等のリノベーション工事等も積極的に実施し、テナントへの訴求性を高めます。

（物流施設・ホテル）

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させるべく努めます。

（商業施設）

生活必需品を扱うテナントの割合が高く、コロナ禍の影響は限定的であったこともあり、テナントによる賃料の減免要望はごく少数に留まっています。引き続き各テナントの営業状況などを注視しつつ、稼働率の維持に努めます。

なお、当面の間は、本投資法人が保有する全ての運用資産において、コロナ禍の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、当該テナントの財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（ハ）財務戦略

本投資法人は中長期的な分配金の維持・向上、資産規模の拡大及びそれらによる投資主利益の最大化に資することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を実行することを基本方針としています。

（エクイティ・ファイナンス）

資産の取得、債務の返済及び本投資法人の運営に係る費用（修繕費、資本的支出等）への充当を目的として、新投資口の発行を行うことを検討します。新投資口の発行は、既存投資主の権利の希薄化及びこれに伴う投資口の取引価格への影響等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、LTVの想定水準、J-REITマーケットの状況等を総合的に勘案して決定します。

（デット・ファイナンス）

デット調達においては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。実際のデット調達においては、必要資金額に鑑み、利率（固定／変動の別）、返済期限、調達方法（借入金・投資法人債）等を検討し、1口当たり分配金への影響を測った上で決定します。また、機動的なデット調達のため、コミットメントラインの設定を検討します。

（LTV）

LTVの水準は、デット調達余力の確保に留意しつつ、原則として60％を上限とします。

（ニ）運用状況の見通し

2022年7月期及び2023年1月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	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7月期	5,923	2,992	2,500	2,499	1,476	-
2023年1月期	5,995	3,031	2,552	2,552	1,476	-

この見通しは、本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。なお、この見通しの前提条件については、7-8ページ「2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2022年7月期及び2023年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2022年7月期（第13期）:2022年2月1日～2022年7月31日（181日） 2023年1月期（第14期）:2022年8月1日～2023年1月31日（184日）
運用資産	本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（60物件の不動産信託受益権及び2件のメザニンローン債権（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」といいます。））について、2023年1月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	現保有資産（不動産）の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナント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。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、2022年7月期に452百万円、2023年1月期に452百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2022年7月期に207百万円、2023年1月期に207百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に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。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2022年7月期に699百万円、2023年1月期に715百万円を見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用として、2022年7月期に543百万円、2023年1月期に552百万円を見込んでいます。
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、2022年7月期に4,211百万円、2023年1月期に4,275百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	新投資口の発行に係る費用として、2022年7月期に6百万円、2023年1月期に6百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2022年7月期に480百万円、2023年1月期に466百万円を見込んでいます。 投資法人債利息及びその他投資法人債の発行に係る費用の合計額として、2022年7月期に4百万円、2023年1月期に4百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金及び 投資法人債	本書の日付現在において本投資法人には88,640百万円の借入金残高及び1,000百万円の投資法人債発行残高があります。 このうち、2022年7月期及び2023年1月期中に返済期限の到来する15,350百万円の借入金については、同額の借換えを行うことを前提としています。 上記を除き、2023年1月期末までの間に既存の借入金残高及び投資法人債発行残高の変動がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の本投資法人の発行済投資口の総口数1,789,389口を前提とし、2023年1月期末までの間に新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 一時差異等調整積立金については、当初積立額の1%以上を毎期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。 2022年7月期の分配金については、予想当期純利益2,499百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円及び前期繰越利益の一部52百万円を加算した額に相当する総額2,641百万円（1口当たり1,476円）を分配することを前提としています。2023年1月期の分配金については、予想当期純利益2,552百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した額に相当する総額2,641百万円（1口当たり1,476円）を分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	現時点において行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2021年７月31日）	当期 （2022年１月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,169,688	3,774,975
信託現金及び信託預金	7,536,399	7,950,192
営業未収入金	96,187	88,581
前払費用	177,085	200,093
未収消費税等	83,497	155,777
その他	7,506	14,763
流動資産合計	11,070,364	12,184,385
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△42	△71
工具、器具及び備品（純額）	71	42
信託建物	49,655,872	53,053,772
減価償却累計額	△4,084,344	△4,755,763
信託建物（純額）	45,571,527	48,298,008
信託構築物	20,635	20,635
減価償却累計額	△4,393	△5,115
信託構築物（純額）	16,242	15,520
信託機械及び装置	97,214	99,519
減価償却累計額	△18,872	△23,762
信託機械及び装置（純額）	78,341	75,756
信託工具、器具及び備品	56,654	67,545
減価償却累計額	△20,334	△24,969
信託工具、器具及び備品（純額）	36,319	42,576
信託土地	117,051,893	127,283,507
信託建設仮勘定	550	－
有形固定資産合計	162,754,946	175,715,413
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	692,234	922,220
長期貸付金	300,000	－
長期前払費用	260,510	351,116
差入敷金及び保証金	10,459	10,379
その他	－	3,317
投資その他の資産合計	1,263,203	1,287,033
固定資産合計	168,100,450	181,084,747
繰延資産		
投資法人債発行費	－	13,603
投資口交付費	－	34,219
繰延資産合計	－	47,823
資産合計	179,170,815	193,316,956

（単位：千円）

	前期 （2021年７月31日）	当期 （2022年１月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	544,542	789,397
短期借入金	2,150,000	－
１年内返済予定の長期借入金	23,450,000	15,350,000
未払金	492,764	500,649
未払費用	41,562	49,478
未払法人税等	605	605
未払消費税等	71,861	46,037
前受金	913,623	915,355
その他	23,834	30,771
流動負債合計	27,688,794	17,682,295
固定負債		
投資法人債	－	1,000,000
長期借入金	56,840,000	73,290,000
預り敷金及び保証金	6,142	5,074
信託預り敷金及び保証金	5,217,745	5,476,752
その他	238,654	109,745
固定負債合計	62,302,542	79,881,571
負債合計	89,991,336	97,563,867
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	59,115,701
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,891,236	※2 8,802,324
任意積立金合計	8,891,236	8,802,324
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,651,806	2,809,755
剰余金合計	36,675,261	36,744,298
投資主資本合計	89,421,227	95,859,999
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△241,749	△106,910
評価・換算差額等合計	△241,749	△106,910
純資産合計	※1 89,179,478	※1 95,753,089
負債純資産合計	179,170,815	193,316,956

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2021年２月１日 至　2021年７月31日）	当期 （自　2021年８月１日 至　2022年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,184,498	※1 5,467,061
その他賃貸事業収入	※1 351,786	※1 423,937
その他の収入	24,495	69,418
営業収益合計	5,560,780	5,960,418
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,189,167	※1 2,311,905
資産運用報酬	380,024	392,495
資産保管及び一般事務委託手数料	38,699	42,732
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	111,699	122,935
営業費用合計	2,721,990	2,872,468
営業利益	2,838,789	3,087,950
営業外収益		
受取利息	63	48
未払分配金戻入	3,390	1,326
還付加算金	1	106
営業外収益合計	3,454	1,481
営業外費用		
支払利息	301,653	337,121
投資法人債利息	－	2,473
融資関連費用	132,679	224,543
投資法人債発行費償却	－	850
投資口交付費償却	－	6,843
営業外費用合計	434,333	571,833
経常利益	2,407,910	2,517,598
税引前当期純利益	2,407,910	2,517,598
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,407,305	2,516,993
前期繰越利益	244,500	292,762
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,651,806	2,809,755

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2021年２月１日　至　2021年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	52,745,966	25,132,218	－	－	11,942,013	37,074,231	89,820,197
当期変動額							
剰余金の配当					△2,806,275	△2,806,275	△2,806,275
一時差異等調整積立金の積立			8,891,236	8,891,236	△8,891,236	－	－
当期純利益					2,407,305	2,407,305	2,407,305
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	－	－	8,891,236	8,891,236	△9,290,206	△398,970	△398,970
当期末残高	※1 52,745,966	25,132,218	8,891,236	8,891,236	2,651,806	36,675,261	89,421,227

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△219,679	△219,679	89,600,518
当期変動額			
剰余金の配当			△2,806,275
一時差異等調整積立金の積立			－
当期純利益			2,407,305
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△22,069	△22,069	△22,069
当期変動額合計	△22,069	△22,069	△421,039
当期末残高	△241,749	△241,749	89,179,478

当期（自　2021年８月１日　至　2022年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	52,745,966	25,132,218	8,891,236	8,891,236	2,651,806	36,675,261	89,421,227
当期変動額							
新投資口の発行	6,369,735						6,369,735
剰余金の配当					△2,447,956	△2,447,956	△2,447,956
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					2,516,993	2,516,993	2,516,993
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	6,369,735	－	△88,912	△88,912	157,949	69,037	6,438,772
当期末残高	※1 59,115,701	25,132,218	8,802,324	8,802,324	2,809,755	36,744,298	95,859,999

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△241,749	△241,749	89,179,478
当期変動額			
新投資口の発行			6,369,735
剰余金の配当			△2,447,956
一時差異等調整積立金の取崩			－
当期純利益			2,516,993
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	134,838	134,838	134,838
当期変動額合計	134,838	134,838	6,573,610
当期末残高	△106,910	△106,910	95,753,089

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2021年２月１日 至　2021年７月31日）	当期 （自　2021年８月１日 至　2022年１月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	2,651,806,438	2,809,755,972
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額　※１	88,912,365	88,912,365
Ⅲ　分配金の額	2,447,956,718	2,644,716,942
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,462)	(1,478)
うち利益分配金	2,447,956,718	2,644,716,942
（うち１口当たり利益分配金）	(1,462)	(1,478)
Ⅳ　次期繰越利益	292,762,085	253,951,395

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益から48,261,396円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,447,956,718円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に前期繰越利益の一部である38,810,690円及び一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,644,716,942円を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2021年２月１日 至　2021年７月31日）	当期 （自　2021年８月１日 至　2022年１月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,407,910	2,517,598
減価償却費	633,013	682,245
投資法人債発行費償却	－	850
投資口交付費償却	－	6,843
受取利息	△63	△48
支払利息	301,653	339,595
営業未収入金の増減額（△は増加）	△13,838	7,605
未収消費税等の増減額（△は増加）	△83,497	△72,280
未払消費税等の増減額（△は減少）	△180,619	△25,824
前払費用の増減額（△は増加）	11,412	△23,008
長期前払費用の増減額（△は増加）	△15,453	△90,606
営業未払金の増減額（△は減少）	△123,131	143,883
未払金の増減額（△は減少）	△35,359	7,276
前受金の増減額（△は減少）	78,509	1,732
その他	△3,762	△28,806
小計	2,976,775	3,467,056
利息の受取額	63	48
利息の支払額	△303,625	△331,705
法人税等の支払額	△443	△5,381
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,672,769	3,130,019
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△330,859	△13,552,890
預り敷金及び保証金の返還による支出	△72	△1,068
預り敷金及び保証金の受入による収入	72	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△124,421	△181,994
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	145,144	441,001
差入敷金及び保証金の回収による収入	10,060	80
投資有価証券の取得による支出	－	△400,000
投資有価証券の償還による収入	57,887	216,472
長期貸付金の回収による収入	－	300,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△242,189	△13,178,398
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	1,660,000	－
短期借入金の返済による支出	△1,660,000	△2,150,000
長期借入れによる収入	8,960,000	22,050,000
長期借入金の返済による支出	△8,960,000	△13,700,000
投資法人債の発行による収入	－	985,545
投資口の発行による収入	－	6,328,671
分配金の支払額	△2,805,455	△2,446,756
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,805,455	11,067,460
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△374,875	1,019,080
現金及び現金同等物の期首残高	11,080,963	10,706,087
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,706,087	※1 11,725,168

（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．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。 市場価格のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～69年 構築物　7～30年 機械及び装置　7～17年 工具、器具及び備品　2～15年
３．繰延資産の処理方法	（１）投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 （２）投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
４．収益及び費用の計上基準	（１）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間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、本投資法人が負担した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16,601千円です。 （２）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 不動産等売却収入については、不動産売却に係る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計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

５．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。 （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、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、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）ヘッジの有効性評価の方法 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。
６．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）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ヶ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。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）会計方針の変更に関する注記

1. 収益認識に関する会計基準等の適用

「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）等を当計算期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響は軽微です。

なお、収益認識会計基準第89-3項に定める経過的な取扱いに従って、前計算期間に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

2. 時価の算定に関する会計基準等の適用

「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当計算期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当計算期間の財務諸表に与える影響は軽微です。

（９）財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

※１　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７月31日）	当 期 （2022年１月31日）
	50,000	50,000

※２　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2021年7月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	－	8,891,236	－	8,891,236	合併による負ののれん発生益の積立て

（注）過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。

当期（2022年1月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	8,891,236	－	88,912	8,802,324	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。

［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 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日		当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,413,190		4,696,720	
共益費収入	540,735		534,187	
駐車場収入	195,685		199,390	
施設使用料	30,677		30,985	
その他賃貸収入	4,209	5,184,498	5,778	5,467,061
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	258,593		296,154	
その他収入	93,192	351,786	127,783	423,937
不動産賃貸事業収益合計		5,536,284		5,890,999
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	419,406		438,037	
水道光熱費	260,562		310,409	
公租公課	421,132		421,139	
修繕費	220,204		181,998	
信託報酬	22,864		25,603	
損害保険料	12,192		13,010	
減価償却費	633,013		682,245	
その他費用	199,789		239,461	
不動産賃貸事業費用合計		2,189,167		2,311,905
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		3,347,117		3,579,094

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日	当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,674,389口	1,789,389口

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日	当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日
※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。	※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。

［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 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日	当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日
現金及び預金	3,169,688	3,774,975
信託現金及び信託預金	7,536,399	7,950,192
現金及び現金同等物	10,706,087	11,725,168

［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 2021年７月31日	当期 2022年１月31日
１年以内	5,328,242	5,584,037
１年超	8,126,573	7,200,564
合計	13,454,815	12,784,602

［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

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、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、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「５.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

２．金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」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ることから、注記を省略しています。

前期（2021年7月31日）

（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	23,450,000	23,450,000	－
（３）長期借入金	56,840,000	56,861,428	21,428
負債計	80,290,000	80,311,428	21,428
（４）デリバティブ取引（※）	△241,749	△241,749	－

当期（2022年1月31日）

（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	15,350,000	15,350,378	378
（2）投資法人債	1,000,000	996,200	△3,800
（3）長期借入金	73,290,000	73,302,563	12,563
負債計	89,640,000	89,649,141	9,141
（4）デリバティブ取引（※）	△106,910	△106,910	－

（※）デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）1年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものについては金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（２）投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

（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）投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期（2021年7月31日）

（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
長期借入金	23,450,000	15,390,000	13,340,000	7,300,000	17,810,000	3,000,000
合計	23,450,000	15,390,000	13,340,000	7,300,000	17,810,000	3,000,000

当期（2022年1月31日）

（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
長期借入金	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	10,050,000
合計	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	11,050,000

［有価証券に関する注記］

その他有価証券

前期（2021年7月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	400,000	400,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	272,850	272,850	－
	小計	672,850	672,850	－
合計		672,850	672,850	－

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額19,384千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

当期（2022年1月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	800,000	800,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	122,220	122,220	－
	小計	922,220	922,220	－
合計		922,220	922,220	－

［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7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31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7月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（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（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	54,290,000	46,140,000	△241,749

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2022年1月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（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（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	72,555,000	64,405,000	△106,910

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］

前期（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

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７月31日	当期 2022年１月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	1,203,727	1,175,788
有価証券付随費用	1,359	2,998
繰延ヘッジ損益	76,054	33,634
繰延税金資産小計	1,281,140	1,212,421
評価性引当額	△1,281,140	△1,212,421
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

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

（単位:％）

	前期 2021年７月31日	当期 2022年１月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△30.49	△30.61
減価償却費認容	△0.83	△0.82
その他	△0.12	△0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.02

［持分法損益等に関する注記］

前期（2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年2月1日　至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2021年2月1日　至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2021年2月1日　至 2021年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31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2月1日　至 2021年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	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	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.02%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	380,024（注２）	未払金	418,026（注２）

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	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	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.02%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	472,980（注２）（注３）	未払金	429,545（注２）

（注１）加藤篤志が第三者（本資産運用会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注２）前記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注３）当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬80,485千円が含まれています。

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位:千円）

		前期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日	当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	167,106,948	166,836,697
	期中増減額	△270,251	12,961,016
	期末残高	166,836,697	179,797,713
期末時価		177,211,000	193,604,000

（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す。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（363,439千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（633,013千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得（13,230,298千円）、資本的支出（424,722千円）であり、主な減少額は減価償却（682,245千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「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］

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－	－
水道光熱費収入	296,154	296,154
その他	－	5,664,264
合計	296,154	5,960,418

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、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。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	57,609
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54,922
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

［セグメント情報等に関する注記］

１．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。

２．関連情報

前期（自 2021年2月1日　至 2021年7月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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）地域ごとの情報

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）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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）地域ごとの情報

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）主要な顧客ごとの情報

単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、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 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日	当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日
1口当たり純資産額	53,260円	53,511円
1口当たり当期純利益	1,437円	1,414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おりません。

（注２）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2021年２月１日 至 2021年７月31日	当期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日
当期純利益（千円）	2,407,305	2,516,993
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）	2,407,305	2,516,993
期中平均投資口数（口）	1,674,389	1,779,389

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

（10）発行済投資口の総口数の増減

最近５年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年４月４日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	（注１）
2017年４月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	（注２）
2018年２月１日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	（注３）
2018年２月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	（注４）
2018年９月５日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	（注５）
2018年10月２日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	（注６）
2020年８月１日	投資口分割	540,824	1,081,648	－	52,745,966	（注７）
2020年８月１日	合併	592,741	1,674,389	－	52,745,966	（注８）
2021年８月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	（注９）

（注１）1口当たり発行価格96,720円（引受価額93,248円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注２）1口当たり発行価額93,248円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注３）1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注４）1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注５）1口当たり発行価格101,985円（引受価額98,480円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注６）1口当たり発行価額98,480円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注７）投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

（注８）2020年8月1日付の合併に伴い、さくら総合リートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.78口を割当交付し、その結果、592,741口の新投資口を発行しました。

（注９）1口当たり発行価格57,330円（引受価額55,389円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

３．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注１）	前期（2021年７月31日） 保有総額（百万円）（注２）	前期（2021年７月31日） 対総資産比率（%）（注３）	当期（2022年１月31日） 保有総額（百万円）（注２）	当期（2022年１月31日） 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	52,526	29.3	52,599	27.2
		東京圏以外	15,665	8.7	20,390	10.5
	商業施設	東京圏	－	－	3,006	1.6
		東京圏以外	15,205	8.5	15,142	7.8
	住宅	東京圏	26,898	15.0	32,317	16.7
		東京圏以外	6,246	3.5	6,245	3.2
	物流施設	東京圏	29,897	16.7	29,769	15.4
	ホテル	東京圏	12,726	7.1	12,685	6.6
		東京圏以外	7,669	4.3	7,639	4.0
小計			166,836	93.1	179,797	93.0
投資有価証券			692	0.4	922	0.5
長期貸付金			300	0.2	－	－
預金・その他の資産			11,341	6.3	12,597	6.5
資産総額			179,170	100.0	193,316	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注４）	89,991	50.2	97,563	50.5
純資産総額（注４）	89,179	49.8	95,753	49.5

（注１）東京圏とは、オフィス及び商業施設については、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ(住宅、物流施設及びホテル)については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

（注２）保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（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）負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ１	社債	－	－	400	－	400	－	（注１） （注２）
MEZ-03	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ３	信託受益権	－	－	122	－	122	－	（注１） （注３）
MEZ-06	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ６	特定社債	－	－	400	－	400	－	（注１） （注４）
	合計	－	－	－	922	－	922	－	－

（注１）メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、評価額には帳簿価額を記載しています。

（注２）裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注３）裏付け資産は、「The Royal Garden Residence 白金台」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注４）裏付け資産は、「多治見物流センター」を主たる信託財産とする信託受益権です。

②不動産等の概要

（イ）不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	1.7	3,010	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	3.4	6,840	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	1.0	2,600	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	1.1	3,240	2016年4月20日
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	3.5	8,200	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	1.3	2,910	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	0.8	1,500	2018年2月2日
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	1.4	2,710	2018年9月6日
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	4.1	7,390	2018年9月6日
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	0.6	1,190	2019年2月1日
	OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	6.2	11,500	2020年8月1日
	OFC-15	NKビル	東京都千代田区	5,350	3.0	5,370	2020年8月1日
	OFC-16	アーバンセンター神田司町（注６）	東京都千代田区	4,590	2.6	4,570	2020年8月1日
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	2.2	3,990	2020年8月1日
	OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	1.5	2,890	2020年8月1日
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	1.3	2,380	2020年8月1日
	OFC-20	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市港北区	2,300	1.3	2,500	2020年8月1日
	OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	0.8	1,490	2020年8月1日
	OFC-22	OHAビル	東京都立川市	1,804	1.0	1,930	2021年8月19日
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	1.6	3,030	2021年8月19日
	小計			72,733	40.5	79,240	－
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	3.0	5,230	2020年8月1日
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	3.6	6,350	2020年8月1日
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	1.8	3,330	2020年8月1日
	RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	1.7	3,280	2021年8月19日
	小計			18,254	10.2	18,190	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	1.1	2,680	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	3.5	9,170	2016年1月14日
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	0.8	1,560	2016年4月20日
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	0.8	1,550	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.7	1,190	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	0.9	1,650	2018年2月2日
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	0.6	1,180	2018年2月2日
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	1.0	2,010	2020年3月13日
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	0.8	1,540	2020年3月13日
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	1.4	2,470	2020年8月1日
	RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	1.2	2,300	2020年8月1日
	RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	0.6	1,040	2020年8月1日
	RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1.0	1,850	2020年8月1日
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	3,506	2.0	3,880	2020年10月16日
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区	3,160	1.8	3,470	2021年1月8日
	RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	0.6	1,200	2021年8月19日
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市高津区	2,019	1.1	2,100	2021年8月19日
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	0.6	1,200	2021年8月19日
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	1,113	0.6	1,190	2021年8月19日
	小計			37,779	21.0	43,230	－
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	3.9	7,660	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	2.0	4,330	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	4.4	8,870	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	2.6	4,980	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	0.7	1,520	2017年4月6日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.5	890	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	1.5	2,970	2018年2月2日
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1.0	1,710	2020年8月1日
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	0.4	704	2020年8月1日
	小計			30,365	16.9	33,634	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	1.2	2,270	2016年1月14日
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1.0	1,410	2016年1月14日
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西（注７）	東京都江戸川区	3,827	2.1	3,530	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	1.8	3,200	2017年4月6日
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1.1	1,920	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	1.4	2,440	2018年9月6日
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ（注８）	東京都江戸川区	3,180	1.8	3,130	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1.1	1,410	2018年9月6日
	小計			20,544	11.4	19,310	－
合計				179,675	100.0	193,604	－

（注１）物件番号は、本投資法人の運用資産について、オフィス(OFC)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類ごとに順に付した番号を記載しています。以下同じです。

（注２）所在地は、各運用資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注３）取得価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。但し、南麻布渋谷ビルについては、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を取得価格として記載しています。また、2020年8月1日付の合併によりさくら総合リートから承継した物件については、受入価格である2020年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注４）投資比率は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注５）鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、不動産鑑定評価額等には、2022年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、後記「（ニ）不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

（注６）2022年2月1日付で名称変更しました（旧物件名称：司町ビル）。以下同じです。

（注７）2021年12月1日付で名称変更しました（旧物件名称：ベストウェスタン東京西葛西）。以下同じです。

（注８）2021年12月1日付で名称変更しました（旧物件名称：ベストウェスタン東京西葛西グランデ）。以下同じです。

（ロ）ポートフォリオの概況

ａ．地域別

地域		取得価格（百万円）	比率（%）（注１）	
東京圏	都心5区(注２)	56,248	31.3	72.3
	前記以外の東京圏	73,720	41.0	
東京圏以外		49,707		27.7
合計		179,675		100.0

（注１）比率は、取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、合計が100%にならない場合があります。以下、「ｃ．アセットタイプ（用途）別」において同じです。

（注２）都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下同じです。

（ａ）オフィス

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	43,648	60.0	71.9
	前記以外の東京圏	8,620	11.9	
東京圏以外		20,465		28.1
合計		72,733		100.0

（ｂ）商業施設

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	－	－	16.3
	前記以外の東京圏	2,984	16.3	
東京圏以外		15,270		83.7
合計		18,254		100.0

（ｃ）住宅

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	10,100	26.7	83.6
	前記以外の東京圏	21,496	56.9	
東京圏以外		6,183		16.4
合計		37,779		100.0

（ｄ）物流施設

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	－	－	100.0
	前記以外の東京圏	30,365	100.0	
東京圏以外		－		－
合計		30,365		100.0

（ｅ）ホテル

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	2,500	12.2	62.1
	前記以外の東京圏	10,255	49.9	
東京圏以外		7,789		37.9
合計		20,544		100.0

ｂ．規模別

取得価格	物件数	比率 （%）（注）
100億円以上	1物件	1.7
50億円以上100億円未満	9物件	15.0
10億円以上50億円未満	47物件	78.3
10億円未満	3物件	5.0
合計	60物件	100.0

（注）比率は、物件数ベースで計算しています。

ｃ．アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）
オフィス	20物件	72,733	40.5
商業施設	4物件	18,254	10.2
住宅	19物件	37,779	21.0
物流施設	9物件	30,365	16.9
ホテル	8物件	20,544	11.4
合計	60物件	179,675	100.0

（ハ）賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 （注１）	賃貸事業 収入 （千円） （注２）	敷金・ 保証金 （千円） （注３）	賃貸面積 （㎡） （注４）	賃貸可能 面積（㎡） （注５）	稼働率 （%） （注６）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	6	75,619	128,023	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	6 （注７）	217,480	245,054	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	100,011	150,108	3,183.75	3,547.74	89.7
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	79,807	102,599	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アサヒビルヂング	1994年11月	20	226,273	248,029	8,672.01	8,672.01	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	18	109,992	101,117	4,551.16	4,632.70	98.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	3	49,807	76,945	1,433.88	1,913.44	74.9
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月	1	非開示 （注９）	非開示 （注９）	非開示 （注９）	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	53	279,400	285,507	14,469.70	16,965.55	85.3
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	1999年1月	1	非開示 （注９）	非開示 （注９）	非開示 （注９）	781.33	100.0
OFC-14	成信ビル	1989年3月	20	257,794	333,111	5,616.79	5,616.79	100.0
OFC-15	NKビル	1991年10月	10	129,510	157,380	3,394.35	3,394.35	100.0

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	5	68,261	156,767	1,638.22	3,250.68	50.4
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	8	112,884	119,400	3,691.49	3,691.49	100.0
OFC-18	麻布アメレックスビル	1988年6月	7	71,229	66,079	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	10	66,434	87,887	2,298.86	2,298.86	100.0
OFC-20	新横浜ナラビル	1992年3月	17	80,964	85,389	3,654.52	4,057.89	90.1
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	7	32,986	34,014	840.54	941.69	89.3
OFC-22	OHAビル	1990年5月	3	54,372	51,849	2,821.97	3,400.47	83.0
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月	1	69,587	75,005	2,639.18	2,639.18	100.0
RTL-01	ラパーク岸和田	1994年8月	51（注10）	496,379	229,598	40,337.76（注10）	40,875.15（注10）	98.7
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	23	354,964	445,363	30,999.06	31,088.53	99.7
RTL-03	西友水口店	1999年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	23,814.87	23,814.87	100.0
RTL-05	バグース池袋西口	1992年11月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,497.45	100.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	43	55,790	11,027	1,986.76	1,986.76	100.0
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	65	186,998	75,333	5,399.95	5,977.18	90.3
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	93	41,899	－	2,068.57	2,584.81	80.0
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	80	38,358	4,539	1,471.45	1,964.04	74.9
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	39	37,566	7,788	2,814.32	2,954.77	95.2
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	54	55,633	8,815	4,894.52	5,508.94	88.8
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	62	33,559	5,467	1,252.39	1,365.48	91.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	60	57,627	17,748	4,259.94	4,322.62	98.5
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	40	44,130	15,619	2,611.64	2,976.36	87.7
RSC-12	白井ロジュマン	1995年5月	292	140,695	13,752	21,468.46	21,904.21	98.0
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	122	81,404	9,510	7,323.93	7,693.13	95.2
RSC-14	アーバンパーク今里	1991年12月	68	39,769	1,857	4,648.64	4,648.64	100.0
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	26	37,585	7,346	1,218.79	1,286.50	94.7
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	140	141,887	28,986	13,926.00	14,058.00	99.1
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	134	127,356	27,805	9,966.00	10,362.00	96.2

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	29	33,019	7,092	2,033.73	2,304.53	88.2
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	66	57,055	4,335	3,713.81	4,160.00	89.3
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	49	22,225	1,483	1,957.97	1,957.97	100.0
RSC-21	アーバンパーク鶴見	1994年2月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	3,145.41	100.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	198,764	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	4	261,389	83,426	34,901.67	38,086.56	91.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	12,126.28	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,994.75	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	6,315.87	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	19,833.47	100.0
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	2003年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	8,340.98	100.0
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	2001年9月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	4,233.92	100.0
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	62,141	73,495	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	22,374	－	1,711.42	1,711.42	100.0
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	1991年3月	1	84,600	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,400	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	2017年2月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	2,281.49	100.0
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,089.06	100.0
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	2017年2月	1	70,002	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	2017年4月	1	－	－	2,061.38	2,061.38	100.0
合計			1,772	5,890,999	5,481,826	435,896.19	450,823.43	96.7

（注１）テナント数は、2022年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきエンドテナントからの賃料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契約(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)が締結されている場合には、エンドテナントの総数を

記載し、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース」といいます。)の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

（注２）賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

（注３）敷金・保証金は、2022年1月31日現在における各運用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。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)を記載しています。なお、当該運用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敷金・保証金の合計額を記載しています。

（注４）賃貸面積は、2022年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリースの対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、賃料保証型マスターリースの対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

（注５）賃貸可能面積は、2022年1月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６）稼働率は、2022年1月31日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注７）本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。

（注８）表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2022年1月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

（注９）テナントから開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（注10）ATM設置に係るテナント数及び各面積は含みません。

（ニ）不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					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（%）		
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,010	3,110	3.9	2,960	3.5	4.1	139	4.7
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,840	6,910	4.2	6,810	4.0	4.4	309	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,600	2,540	4.1	2,620	3.9	4.3	119	6.7
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	3,240	3,280	3.4	3,200	3.2	3.5	116	5.7
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	8,200	8,270	3.5	8,120	3.3	3.6	321	5.1
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,910	2,890	4.6	2,920	4.4	4.8	139	6.1
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,500	1,500	4.4	1,500	4.2	4.6	67	4.7
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,710	2,770	3.6	2,680	3.4	3.8	103	4.0
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,390	7,440	4.9	7,370	5.0	5.1	413	5.5
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,190	1,200	3.3	1,170	3.1	3.4	41	4.0
	OFC-14	成信ビル	JREI	11,500	11,600	3.4	11,300	3.1	3.4	403	3.6
	OFC-15	NKビル	谷澤	5,370	5,540	3.5	5,300	3.6	3.7	205	3.8
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,570	4,780	3.6	4,480	3.7	3.8	179	3.9
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,990	4,210	3.7	3,900	3.8	3.9	162	4.1
	OFC-18	麻布アメレックスビル	JREI	2,890	2,900	3.5	2,880	3.2	3.5	106	3.8
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,380	2,530	3.5	2,320	3.6	3.7	96	4.0
	OFC-20	新横浜ナラビル	JREI	2,500	2,510	4.4	2,480	4.1	4.5	116	5.1
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,490	1,570	3.7	1,460	3.8	3.9	60	4.0
	OFC-22	OHAビル	大和	1,930	1,960	4.5	1,910	4.3	4.7	94	5.2
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,030	3,070	4.1	2,980	3.9	4.3	126	4.4
	小計			79,240	80,580	－	78,360	－	－	3,312	4.6
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	JREI	5,230	5,240	6.4	5,210	6.2	6.6	385	7.1
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,350	6,340	5.7	6,350	5.8	5.9	372	5.7
	RTL-03	西友水口店	JREI	3,330	3,360	6.7	3,300	6.5	7.0	246	7.4
	RTL-05	バグース池袋西口	JREI	3,280	3,350	3.6	3,210	3.4	3.8	123	4.1
	小計			18,190	18,290	－	18,070	－	－	1,127	6.2

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					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（%）		
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,680	2,710	3.2	2,650	3.0	3.3	90	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	9,170	9,290	3.1	9,040	2.9	3.2	303	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,560	1,590	4.6	1,540	4.4	4.8	75	5.0
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,550	1,560	3.7	1,540	3.5	3.8	64	4.4
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,210	4.5	1,180	4.6	4.7	59	5.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,650	1,670	4.6	1,640	4.7	4.8	87	5.6
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,200	4.0	1,170	4.1	4.2	55	4.7
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,010	2,020	4.0	1,990	3.8	4.1	86	4.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,540	1,590	4.1	1,520	4.2	4.3	68	4.8
	RSC-12	白井ロジュマン	谷澤	2,470	2,440	5.1	2,480	5.2	5.3	141	5.7
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,300	2,330	4.4	2,290	4.5	4.6	113	5.2
	RSC-14	アーバンパーク今里	谷澤	1,040	1,050	4.6	1,040	4.7	4.8	53	5.4
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	1,850	1,860	3.4	1,830	3.1	3.5	64	3.7
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	3,880	3,920	4.4	3,860	4.5	4.6	192	5.5
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,470	3,510	4.6	3,450	4.7	4.8	174	5.5
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,200	1,220	4.0	1,190	4.1	4.2	51	4.6
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,100	2,130	4.3	2,080	4.4	4.5	96	4.8
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,200	1,220	4.1	1,190	3.9	4.3	51	4.8
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,190	1,200	4.5	1,180	4.9	4.7	57	5.2
	小計			43,230	43,720	－	42,860	－	－	1,882	5.0
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,660	7,770	4.2	7,610	4.0	4.4	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,330	4,380	4.0	4,310	3.8	4.2	205	5.8
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,870	8,970	4.0	8,820	3.8	4.2	407	5.2
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,980	5,080	3.7	4,940	3.6	3.9	190	4.0
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,520	1,540	4.7	1,500	4.3	5.0	75	5.8
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	890	890	5.4	890	5.2	5.6	57	7.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	2,970	2,990	4.9	2,950	4.4	5.2	151	5.5
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	JREI	1,710	1,730	6.4	1,680	6.3	6.7	111	6.5
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	JREI	704	710	6.2	698	5.4	7.0	48	6.8
	小計			33,634	34,060	－	33,398	－	－	1,578	5.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,270	2,290	4.6	2,260	4.4	4.8	114	5.5
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,410	1,470	4.7	1,380	4.5	4.9	75	4.3
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	JREI	3,530	3,600	4.3	3,460	4.1	4.5	163	4.2
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,200	3,250	4.4	3,150	4.2	4.6	147	4.5
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	谷澤	1,920	1,960	4.4	1,900	4.4	4.6	87	4.4
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,440	2,510	3.9	2,410	3.8	4.1	98	3.9
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	谷澤	3,130	3,160	4.0	3,120	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大和	1,410	1,450	4.5	1,390	4.1	4.5	72	3.6
	小計			19,310	19,690	－	19,070	－	－	881	4.3
合計				193,604	196,340	－	191,758	－	－	8,779	4.9

（注１）鑑定評価会社に記載されている「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所を、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

（注２）鑑定評価額の価格時点は、2022年1月31日です。

（注３）NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income) を、百万円未満を四捨五入して記載して

います。

（注４）鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ホ）主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2022年1月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。)に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2022年1月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移（%）（注）				
	2020年 １月末	2020年 ７月末	2021年 １月末	2021年 ７月末	2022年 １月末
ラパーク岸和田	－	－	99.0	99.0	98.7
シュロアモール筑紫野	－	－	97.6	97.6	99.7
東神戸センタービル	94.4	96.3	96.2	85.1	85.3
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
成信ビル	－	－	100.0	100.0	100.0

（注）稼働率の推移は、基準時点における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ヘ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡) （注１）	総賃貸可能面積に占める割合(%) （注２）
1	非開示(注３)	岩槻ロジスティクス	非開示(注３)	6.6
2	株式会社西友	西友水口店	23,814.87	5.3
3	非開示(注３)	船橋ロジスティクス	非開示(注３)	4.8
4	東京納品代行株式会社	松伏ロジスティクス	19,833.47	4.4
5	非開示(注３)	横浜ロジスティクス	非開示(注３)	4.0
6	株式会社長崎屋	ラパーク岸和田 白井ロジュマン	15,429.00	3.4
7	株式会社レンブラントイン	レンブラントスタイル東京西葛西 ベストウェスタン横浜 レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	12,735.16	2.8
8	非開示(注３)	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	非開示(注３)	1.9
9	株式会社ミスターマックス・ホールディングス	シュロアモール筑紫野	7,997.08	1.8
10	株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	非開示(注３)	1.7
上位10社合計			165,500.91	36.7

（注１）賃貸面積は、2022年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。

（注２）総賃貸可能面積に占める割合には、全ての運用資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注３）エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

（ト）資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が2022年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第13期の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、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 （所在）	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
高田馬場アクセス （東京都新宿区）	外調機更新工事	自 2022年4月 至 2022年5月	36,000	－	－
アーバンセンター神田司町 （東京都千代田区）	3・6・7階共用部リニューアル工事	自 2022年2月 至 2022年3月	33,300	－	－
新横浜ナラビル （神奈川県横浜市）	8・11階空調更新工事	自 2022年4月 至 2022年5月	27,510	－	－
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	キーボックス更新工事	自 2022年6月 至 2022年7月	27,500	－	－
博多駅イーストプレイス （福岡県福岡市）	5・6階空調更新工事	自 2022年2月 至 2022年5月	26,400	－	－
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	機械式駐車場改修工事	自 2022年5月 至 2022年7月	22,605	－	－
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	外壁塗装工事	自 2022年3月 至 2022年5月	22,000	－	－
船橋ロジスティクス （千葉県船橋市）	低温庫空調更新工事	自 2022年2月 至 2022年5月	19,700	－	－
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	トイレ改修工事	自 2022年4月 至 2022年5月	18,000	－	－
アーバンパーク三ツ池公園 （神奈川県横浜市）	エレベーター更新工事	自 2022年7月 至 2022年7月	18,000	－	－
新横浜ナラビル （神奈川県横浜市）	機械式駐車場改修工事	自 2022年6月 至 2022年6月	17,176	－	－
OHAビル （東京都立川市）	カーリフト更新工事	自 2022年6月 至 2022年7月	13,700	－	－
OHAビル （東京都立川市）	1・2・3・4階LED化工事	自 2022年7月 至 2022年7月	12,300	－	－
本町橋タワー （大阪府大阪市）	2フロアLED化工事	自 2022年3月 至 2022年3月	12,000	－	－
松伏ロジスティクス （埼玉県北葛飾郡）	照明器具LED化工事	自 2022年2月 至 2022年7月	12,000	－	－
ベストウェスタン横浜 （神奈川県横浜市）	直流電源装置更新工事	自 2022年2月 至 2022年7月	10,557	－	－
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	自家用電気工作物改修工事	自 2022年7月 至 2022年7月	10,000	－	－

ｂ．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等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は424,722千円であり、当期費用に区分された修繕費181,998千円と合わせ、合計606,720千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	自動火災報知設備更新工事	自 2021年9月 至 2022年1月	51,366
アーバンセンター神田司町 （東京都千代田区）	第1期リニューアル工事	自 2021年11月 至 2022年1月	44,091
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	中央監視盤更新工事	自 2021年5月 至 2022年1月	34,526
新横浜ナラビル （神奈川県横浜市）	5・6階空調更新工事	自 2021年11月 至 2021年12月	32,677
新横浜ナラビル （神奈川県横浜市）	9・10階空調更新工事	自 2021年12月 至 2022年1月	26,717
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市）	空調更新工事（8期）	自 2021年12月 至 2021年12月	21,336
アーバンセンター神田司町 （東京都千代田区）	外壁改修工事	自 2021年9月 至 2022年1月	20,389
成信ビル （東京都新宿区）	10階空調更新工事	自 2021年11月 至 2022年1月	19,488
アーバンパーク関目 （大阪府大阪市）	大規模改修工事Ⅱ期	自 2021年10月 至 2021年12月	18,569
その他	－	－	155,559
合計			424,722

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-06	OFC-08
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	渋谷ＭＫビル	アサヒビルヂング
①不動産賃貸事業収入合計	75,619	217,480	100,011	79,807	226,273
賃貸事業収入	68,549	191,314	91,421	75,331	210,114
その他賃貸事業収入	7,069	26,166	8,590	4,475	16,158
②不動産賃貸事業費用合計	35,816	62,731	43,957	13,030	60,910
管理業務費	5,622	14,020	7,149	4,812	14,758
信託報酬	400	400	400	350	400
水道光熱費	5,229	20,681	7,398	2,914	18,268
損害保険料	150	465	167	58	487
修繕費	3,631	1,328	6,414	463	9,918
公租公課	4,510	19,702	3,480	4,277	15,757
その他	16,272	6,132	18,947	154	1,319
③NOI（①－②）	39,802	154,749	56,054	66,776	165,362
④減価償却費	12,648	45,435	10,490	3,693	28,772
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	27,154	109,314	45,563	63,083	136,590
⑥資本的支出	－	3,244	1,242	1,706	23,624
⑦NCF（③－⑥）	39,802	151,505	54,811	65,070	141,738
期末帳簿価額	2,964,980	5,687,374	1,818,187	2,089,124	6,299,284

物件番号	OFC-09	OFC-10	OFC-11	OFC-12	OFC-13
物件名称	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル	アミューズメントメディア学院新館
①不動産賃貸事業収入合計	109,992	49,807	非開示（注）	279,400	非開示（注）
賃貸事業収入	98,944	49,807		253,508	
その他賃貸事業収入	11,048	－		25,892	
②不動産賃貸事業費用合計	26,775	12,141		111,799	
管理業務費	8,131	813		25,450	
信託報酬	400	400		400	
水道光熱費	7,061	3		29,503	
損害保険料	219	175		955	
修繕費	2,000	－		7,987	
公租公課	7,084	4,299		28,640	
その他	1,877	6,450		18,862	
③NOI（①－②）	83,216	37,665	52,625	167,601	20,651
④減価償却費	9,513	2,837	4,221	35,027	1,672
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	73,703	34,828	48,403	132,574	18,978
⑥資本的支出	19,813	－	－	93,442	347
⑦NCF（③－⑥）	63,403	37,665	52,625	74,158	20,303
期末帳簿価額	2,345,389	1,447,445	2,583,995	7,659,246	1,037,206

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	OFC-14	OFC-15	OFC-16	OFC-17	OFC-18
物件名称	成信ビル	NKビル	アーバンセンター神田司町	高田馬場アクセス	麻布アメレックスビル
①不動産賃貸事業収入合計	257,794	129,510	68,261	112,884	71,229
賃貸事業収入	241,421	122,674	64,202	102,460	68,117
その他賃貸事業収入	16,372	6,836	4,058	10,424	3,111
②不動産賃貸事業費用合計	68,506	31,467	48,640	32,080	20,685
管理業務費	19,933	11,803	8,883	13,308	7,185
信託報酬	350	350	400	400	375
水道光熱費	11,321	4,773	4,944	7,661	2,877
損害保険料	288	211	204	223	105
修繕費	14,560	149	20,431	898	1,976
公租公課	20,726	10,652	7,463	9,011	7,598
その他	1,326	3,527	6,313	576	567
③NOI（①－②）	189,287	98,043	19,620	80,804	50,543
④減価償却費	14,043	8,819	10,521	8,980	3,446
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	175,244	89,224	9,098	71,823	47,096
⑥資本的支出	24,007	－	74,154	－	14,940
⑦NCF（③－⑥）	165,280	98,043	△ 54,534	80,804	35,602
期末帳簿価額	11,253,497	5,351,761	4,720,241	3,969,364	2,789,026

物件番号	OFC-19	OFC-20	OFC-21	OFC-22	OFC-23
物件名称	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ポータル秋葉原	OHAビル	アーバンセンター博多
①不動産賃貸事業収入合計	66,434	80,964	32,986	54,372	69,587
賃貸事業収入	66,434	71,944	31,836	48,931	69,587
その他賃貸事業収入	－	9,019	1,150	5,441	－
②不動産賃貸事業費用合計	20,756	28,517	6,223	10,511	5,370
管理業務費	3,539	8,866	2,835	4,726	4,731
信託報酬	500	350	400	361	361
水道光熱費	29	6,043	1,048	4,289	－
損害保険料	189	193	40	128	109
修繕費	270	3,705	200	694	－
公租公課	6,630	7,697	1,546	31	29
その他	9,597	1,660	153	279	138
③NOI（①－②）	45,678	52,447	26,762	43,861	64,217
④減価償却費	3,909	9,869	3,472	4,609	15,272
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	41,769	42,578	23,289	39,251	48,945
⑥資本的支出	－	60,223	－	860	－
⑦NCF（③－⑥）	45,678	△ 7,776	26,762	43,001	64,217
期末帳簿価額	2,394,739	2,381,264	1,499,581	1,814,395	2,884,118

（単位：千円）

物件番号	RTL-01	RTL-02	RTL-03	RTL-05	RSC-01
物件名称	ラパーク岸和田	シュロアモール筑紫野	西友水口店	バグース池袋西口	アーバンパーク麻布十番
①不動産賃貸事業収入合計	496,379	354,964	非開示（注）	非開示（注）	55,790
賃貸事業収入	415,561	275,178			52,770
その他賃貸事業収入	80,817	79,785			3,019
②不動産賃貸事業費用合計	282,680	87,735			11,660
管理業務費	118,874	23,229			2,257
信託報酬	1,850	350			350
水道光熱費	103,932	5,421			628
損害保険料	1,184	622			74
修繕費	934	10,030			784
公租公課	44,045	19,379			2,873
その他	11,859	28,702			4,693
③NOI（①－②）	213,699	267,229	128,018	58,238	44,129
④減価償却費	25,431	23,595	26,098	2,284	5,167
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	188,267	243,633	101,920	55,953	38,962
⑥資本的支出	15,839	－	8,434	1,674	297
⑦NCF（③－⑥）	197,859	267,229	119,583	56,563	43,832
期末帳簿価額	5,394,670	6,474,017	3,273,918	3,006,464	2,072,910

物件番号	RSC-02	RSC-05	RSC-06	RSC-07	RSC-08
物件名称	アーバンパーク代官山	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園
①不動産賃貸事業収入合計	186,998	41,899	38,358	37,566	55,633
賃貸事業収入	176,937	39,471	36,887	36,667	50,801
その他賃貸事業収入	10,060	2,427	1,470	899	4,832
②不動産賃貸事業費用合計	36,097	13,346	19,547	8,047	15,980
管理業務費	8,900	2,419	4,015	1,880	1,758
信託報酬	350	450	400	350	450
水道光熱費	3,666	333	2,202	520	3,396
損害保険料	251	85	67	111	165
修繕費	5,415	3,100	7,877	1,499	4,328
公租公課	11,453	2,833	1,897	2,949	3,588
その他	6,060	4,123	3,086	735	2,292
③NOI（①－②）	150,900	28,553	18,810	29,519	39,653
④減価償却費	13,514	7,544	5,709	7,553	8,204
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	137,385	21,008	13,100	21,965	31,448
⑥資本的支出	2,011	－	221	1,544	2,733
⑦NCF（③－⑥）	148,888	28,553	18,589	27,974	36,919
期末帳簿価額	6,359,097	1,484,142	1,495,700	1,230,838	1,590,072

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	RSC-09	RSC-10	RSC-11	RSC-12	RSC-13
物件名称	アーバンパーク高円寺	アーバンパーク市ヶ尾	アーバンパーク行徳	白井ロジュマン	アーバンパーク関目
①不動産賃貸事業収入合計	33,559	57,627	44,130	140,695	81,404
賃貸事業収入	31,129	56,106	41,921	133,783	78,371
その他賃貸事業収入	2,430	1,521	2,209	6,911	3,033
②不動産賃貸事業費用合計	10,504	12,272	9,284	61,225	36,118
管理業務費	2,286	3,094	2,154	5,964	10,151
信託報酬	400	400	400	750	375
水道光熱費	1,402	1,425	1,602	44	2,286
損害保険料	50	147	97	829	286
修繕費	3,177	2,519	2,337	10,994	13,762
公租公課	1,009	3,941	2,146	13,926	5,288
その他	2,177	742	545	28,716	3,969
③NOI（①－②）	23,055	45,355	34,846	79,470	45,285
④減価償却費	2,796	5,458	4,315	19,168	11,905
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	20,258	39,897	30,530	60,301	33,380
⑥資本的支出	－	399	4,775	1,840	29,385
⑦NCF（③－⑥）	23,055	44,956	30,070	77,629	15,900
期末帳簿価額	1,187,182	1,915,481	1,510,209	2,415,591	2,193,913

物件番号	RSC-14	RSC-15	RSC-16	RSC-17	RSC-18
物件名称	アーバンパーク今里	アーバンパーク代々木	アーバンパーク常盤台公園	アーバンパーク三ツ池公園	アーバンパーク両国
①不動産賃貸事業収入合計	39,769	37,585	141,887	127,356	33,019
賃貸事業収入	39,652	34,107	136,498	121,431	28,961
その他賃貸事業収入	117	3,477	5,388	5,924	4,058
②不動産賃貸事業費用合計	10,376	11,111	34,503	27,137	5,726
管理業務費	4,324	2,326	11,645	10,670	2,198
信託報酬	375	400	400	400	361
水道光熱費	293	251	1,805	1,161	387
損害保険料	145	50	421	339	66
修繕費	1,220	1,534	5,511	8,705	1,599
公租公課	3,202	1,660	10,829	－	2
その他	814	4,887	3,888	5,860	1,109
③NOI（①－②）	29,393	26,473	107,384	100,218	27,293
④減価償却費	5,196	4,393	12,624	11,770	2,401
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	24,197	22,080	94,759	88,448	24,892
⑥資本的支出	112	－	－	5,540	1,954
⑦NCF（③－⑥）	29,281	26,473	107,384	94,678	25,339
期末帳簿価額	977,690	1,726,819	3,622,941	3,286,174	1,150,151

（単位：千円）

物件番号	RSC-19	RSC-20	RSC-21	LGC-01	LGC-02
物件名称	アーバンパーク溝の口	アーバンパーク宮前平	アーバンパーク鶴見	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	57,055	22,225	非開示（注）	198,764	非開示（注）
賃貸事業収入	55,109	21,344		187,727	
その他賃貸事業収入	1,945	881		11,037	
②不動産賃貸事業費用合計	9,601	9,155		31,431	
管理業務費	4,143	1,185		5,920	
信託報酬	361	361		350	
水道光熱費	695	153		11,037	
損害保険料	137	47		353	
修繕費	2,580	16		329	
公租公課	4	1		13,441	
その他	1,679	7,390		－	
③NOI（①－②）	47,453	13,069	28,823	167,332	96,831
④減価償却費	5,646	4,522	2,716	46,788	19,983
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	41,806	8,547	26,107	120,544	76,848
⑥資本的支出	1,785	290	346	－	－
⑦NCF（③－⑥）	45,667	12,779	28,476	167,332	96,831
期末帳簿価額	2,085,971	1,105,101	1,153,555	6,467,600	3,696,301

物件番号	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-07	LGC-08
物件名称	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	261,389	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	243,219				
その他賃貸事業収入	18,170				
②不動産賃貸事業費用合計	55,677				
管理業務費	13,363				
信託報酬	400				
水道光熱費	14,939				
損害保険料	510				
修繕費	4,452				
公租公課	21,392				
その他	619				
③NOI（①－②）	205,711	98,446	37,291	28,151	75,925
④減価償却費	27,474	15,774	5,889	4,559	16,272
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	178,237	82,672	31,402	23,591	59,652
⑥資本的支出	10,061	－	1,826	－	4,995
⑦NCF（③－⑥）	195,649	98,446	35,465	28,151	70,930
期末帳簿価額	7,725,495	4,597,416	1,354,832	856,343	2,684,786

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

物件番号	LGC-09	LGC-10	HTL-01	HTL-02	HTL-03
物件名称	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば	レンブラントスタイル東京西葛西
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）	非開示（注）	62,141	22,374	84,600
賃貸事業収入			62,141	22,374	84,600
その他賃貸事業収入			－	－	－
②不動産賃貸事業費用合計			12,525	3,531	12,109
管理業務費			742	660	1,200
信託報酬			350	550	400
水道光熱費			6	－	－
損害保険料			155	71	161
修繕費			5,211	－	2,406
公租公課			5,404	2,227	7,855
その他			654	21	85
③NOI（①－②）	55,458	24,560	49,616	18,842	72,490
④減価償却費	5,737	2,594	10,523	12,209	12,895
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	49,721	21,966	39,092	6,633	59,594
⑥資本的支出	－	－	11,042	－	－
⑦NCF（③－⑥）	55,458	24,560	38,573	18,842	72,490
期末帳簿価額	1,692,788	694,216	2,108,102	1,638,728	3,841,456

物件番号	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07	HTL-08
物件名称	ベストウェスタン横浜	ホテルWBF福岡天神南	グランジット秋葉原	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	KOKO HOTEL 大阪なんば
①不動産賃貸事業収入合計	80,400	非開示（注）	非開示（注）	70,002	－
賃貸事業収入	80,400			70,002	－
その他賃貸事業収入	－			－	－
②不動産賃貸事業費用合計	6,476			6,875	6,109
管理業務費	1,200			990	1,230
信託報酬	400			400	350
水道光熱費	－			－	－
損害保険料	137			91	65
修繕費	196			188	1,111
公租公課	4,520			5,182	3,169
その他	21			23	184
③NOI（①－②）	73,923	48,077	49,012	63,126	△ 6,109
④減価償却費	13,069	8,647	4,643	10,857	9,050
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	60,854	39,430	44,368	52,269	△ 15,160
⑥資本的支出	－	－	－	－	－
⑦NCF（③－⑥）	73,923	48,077	49,012	63,126	△ 6,109
期末帳簿価額	3,221,334	1,930,978	2,490,020	3,132,380	1,962,086

（注）テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

	オフィス 合計	商業施設 合計	住宅 合計	物流施設 合計	ホテル 合計
①不動産賃貸事業収入合計	2,169,355	1,070,994	1,264,750	959,866	426,032
賃貸事業収入	2,009,848	910,391	1,204,142	916,647	426,032
その他賃貸事業収入	159,506	160,603	60,608	43,219	－
②不動産賃貸事業費用合計	653,581	403,809	345,060	170,155	57,053
管理業務費	168,767	144,499	83,444	33,575	7,749
信託報酬	7,797	3,061	7,695	3,850	3,200
水道光熱費	137,765	109,353	22,618	40,665	6
損害保険料	4,480	2,372	3,451	1,907	797
修繕費	75,431	11,813	77,452	8,186	9,114
公租公課	165,139	75,019	67,613	78,215	35,152
その他	94,199	57,688	82,785	3,755	1,032
③NOI（①－②）	1,515,774	667,185	919,690	789,710	368,979
④減価償却費	237,257	77,410	140,608	145,073	81,895
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	1,278,516	589,775	779,081	644,637	287,084
⑥資本的支出	317,607	25,948	53,240	16,883	11,042
⑦NCF（③－⑥）	1,198,166	641,236	866,449	772,827	357,936
期末帳簿価額	72,990,225	18,149,070	38,563,547	29,769,782	20,325,088

	ポートフォリオ 合計
①不動産賃貸事業収入合計	5,890,999
賃貸事業収入	5,467,061
その他賃貸事業収入	423,937
②不動産賃貸事業費用合計	1,629,660
管理業務費	438,037
信託報酬	25,603
水道光熱費	310,409
損害保険料	13,010
修繕費	181,998
公租公課	421,139
その他	239,461
③NOI（①－②）	4,261,339
④減価償却費	682,245
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	3,579,094
⑥資本的支出	424,722
⑦NCF（③－⑥）	3,836,617
期末帳簿価額	179,797,713