

2021年12月期 決算短信（REIT）

2022年2月17日

不動産投資信託証券発行者名	日本リート投資法人	上場取引所	東
コード番号	3296	URL	https://www.nippon-reit.com/
代表者	(役職名) 執行役員	(氏名)	杉田 俊夫
資産運用会社名	双日リートアドバイザーズ株式会社		
代表者	(役職名) 代表取締役社長	(氏名)	杉田 俊夫
問合せ先責任者	(役職名) 財務企画本部業務企画部長	(氏名)	石井 崇弘
	(TEL) (03)5501-0080(代表)		

有価証券報告書提出予定日 2022年3月29日 分配金支払開始予定日 2022年3月25日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年12月期の運用、資産の状況 (2021年7月1日～2021年12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	%
2021年12月期	10,041	6.7	6,043	9.9	5,390	10.9	5,335	9.8
2021年 6月期	9,410	△7.1	5,499	△9.7	4,859	△10.7	4,858	△10.7

	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
2021年12月期	円 11,859	% 4.1	% 2.0	% 53.7
2021年 6月期	円 10,798	% 3.7	% 1.8	% 51.6

(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
2021年12月期	円 11,665	百万円 5,248	円 -	百万円 -	% 98.4	% 4.0
2021年 6月期	円 10,800	百万円 4,859	円 -	百万円 -	% 100.0	% 3.7

(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
2021年12月期	百万円 276,577	百万円 131,869	% 47.7	円 293,089
2021年 6月期	百万円 276,120	百万円 131,393	% 47.6	円 292,029

(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
2021年12月期	百万円 12,981	百万円 △8,303	百万円 △4,871	百万円 16,059
2021年 6月期	百万円 11,220	百万円 △5,944	百万円 △5,437	百万円 16,253

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

(%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6月期	8,519	△15.2	4,495	△25.6	3,863	△28.3	3,863	△27.6	8,586	-
2022年12月期	8,346	△2.0	4,343	△3.4	3,671	△5.0	3,671	△5.0	8,159	-

(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6月期) 8,586円 (2022年12月期) 8,159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 : 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

(注) 詳細は、18ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(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

2021年12月期	449,930 口	2021年6月期	449,930 口
2021年12月期	0 口	2021年6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6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31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	57

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（2021年12月31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（2021年12月期）の日本経済は、2021年第3四半期（7月～9月）の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質△0.9%（年率△3.6%）の2四半期ぶりのマイナス成長となりました。新型コロナウイルス感染症に対して19都道府県を対象に緊急事態宣言、8県を対象にまん延防止等重点措置が9月30日まで実施され、個人消費、設備投資がマイナスとなる一方、政府支出は前期に続きプラスとなりました。10月以降緊急事態宣言の解除により人出が戻るにつれて個人消費が持ち直し、生産にも持ち直しの動きがみられます。企業収益では非製造業の一部に弱さがみられるものを持ち直しており、日銀短観（12月調査）による企業の「最近」の業況判断は「全規模全産業」で上昇しました。しかし、直近では新型コロナウイルス変異株の感染者数が過去最多となるなど、感染者数増加による経済・社会への影響や製品供給面での制約、原材料価格の動向による下振れリスクにより景気の先行きは依然不透明な状況であるとともに、金融資本市場の変動等の影響を注視していく必要があります。

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2021年12月末時点の平均空室率は6.33%であり、前年同月比1.84%上昇しました。また、同地区の2021年12月末時点の坪当たり平均賃料は20,596円と前年同月比6.38%下落となり、2020年8月以降下落傾向が続いており、今後の動向についても注視していく必要があります。

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てテレワークやリモート授業によりオフィスワーカーや学生の戻り、転居が延期される等の影響は残っており、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拡大防止策としての経済活動の制限はあるものの持ち直しの兆しがあり、巣ごもり消費から消費形態は変化しつつあります。経済産業省公表の2021年11月の商業動態統計によると、小売業販売額が前年同月比9.4%の増加となりました。スーパー（既存店）の販売額が前年同月比1.1%減少する一方で、百貨店（既存店）の販売額は前年同月比8.1%の増加となりました。

今後については、新型コロナウイルス感染症の拡大を契機とした、テレワークなどの働き方改革や生活スタイルの変化が不動産賃貸市場に与える影響の範囲や程度について留意する必要があります。

また、不動産売買市場については、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6月30日）時点で、合計103物件の運用資産（取得価格合計255,083百万円）及び匿名組合出資持分2件（出資額合計120百万円、出資先運用資産数合計14物件）を保有していました。

当期（2021年12月期）においては、2021年8月に物件の入替えを実施し、以下のとおり、運用資産4物件の譲渡（譲渡価格合計8,630百万円）及び8物件の取得（取得価格合計7,615百万円）を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
譲渡	A-35	東信東池袋ビル	1,480	2021年8月26日
譲渡	A-37	板橋本町ビル	3,950	2021年8月26日
譲渡	A-40	イーストサイドビル	1,800	2021年8月26日
譲渡	A-63	エスプリ亀戸	1,400	2021年8月26日
取得	A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	2021年8月31日
取得	A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	2021年8月31日
取得	B-38	シルフィード東品川	961	2021年8月31日
取得	B-39	ロイヤルブルーム	1,100	2021年8月31日
取得	B-40	エバースクエア同心	609	2021年8月31日
取得	B-41	是空弁天	506	2021年8月31日
取得	B-42	キャニスコート上新庄	1,359	2021年8月31日
取得	B-43	インペリアル鳳	845	2021年8月31日

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

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）63物件（取得価格合計183,222百万円）、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107物件（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50百万円、出資先運用資産数6物件）となっており、本投資法人が保有する合計107物件の総賃貸面積は309,188.54㎡、稼働率は98.1%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98.1%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

2021年8月20日に返済期限の到来した長期借入金10,000百万円のリファイナンスにあたり、2021年8月6日付で投資法人債の発行（総額2,000百万円）及び2021年8月20日付で長期借入金の借入れ（総額8,000百万円）を行いました。

その結果、2021年12月31日現在の有利子負債残高は132,620百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.0%となりました。

(ロ) 格付

2021年12月31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10,041百万円、営業利益6,043百万円、経常利益5,390百万円、当期純利益5,335百万円となりました。

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。この結果、投資口1口当たりの分配金を11,665円としました。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増加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。

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。）及びアジリティー・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48.0%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

A 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2022年2月17日付で、1物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
サンワールドビル	大阪府大阪市	2022年2月28日	1,430	1,264	非開示(注3)

(注1) 「譲渡予定価格」は、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又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2021年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

④ 運用状況の見通し

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31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6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31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6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）

営業収益	8,519百万円
営業利益	4,495百万円
経常利益	3,863百万円
当期純利益	3,863百万円
1口当たり分配金	8,586円
1口当たり利益超過分配金	0円

2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31日）

営業収益	8,346百万円
営業利益	4,343百万円
経常利益	3,671百万円
当期純利益	3,671百万円
1口当たり分配金	8,159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6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）及び2022年12月期（2022年7月1日～2022年12月31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"> ・2022年6月期（第20期）（2022年1月1日～2022年6月30日）（181日） ・2022年12月期（第21期）（2022年7月1日～2022年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・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107物件）から、2022年2月28日付でサンワールドビルを譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを前提としています。 ・本譲渡後、保有不動産信託受益権及び不動産は合計106物件となる予定であり、本譲渡以外、2022年12月期末までの間に、運用資産に関するその他の変動（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。 ・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。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・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6月期は8,387百万円、2022年12月期は8,343百万円を見込んでいます。 ・サンワールドビルを譲渡することに伴い、2022年6月期に不動産等売却益として127百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・受取配当金については、2022年6月期は4百万円、2022年12月期は2百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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6月期は2,164百万円、2022年12月期は2,139百万円を見込んでいます。 ・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6月期は1,009百万円、2022年12月期は1,010百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税については、2022年6月期は610百万円、2022年12月期は608百万円を想定しています。 ・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。 ・資産運用報酬については、2022年6月期は632百万円を、2022年12月期は637百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、処分報酬は売却益から控除されるため、上記金額には含めていません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・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6月期に639百万円、2022年12月期に671百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・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。 ・2022年12月期末までに返済期限が到来する借入金（10,320百万円）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。 ・2022年6月期末時点及び2022年12月期末時点でのLTVはそれぞれ、48.2%程度、48.2%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2022年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 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。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 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。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2021年9月28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6月30日)	当期 (2021年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,216,985	9,800,419
信託現金及び信託預金	6,036,298	6,259,224
営業未収入金	87,954	90,080
前払費用	473,755	473,994
未収還付法人税等	271	-
その他	9,745	6,766
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,825,011	16,630,485
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 266,294	※1 271,075
減価償却累計額	△21,625	△25,760
建物(純額)	244,668	245,314
信託建物	※1 61,856,016	※1 62,000,270
減価償却累計額	△10,701,124	△11,359,199
信託建物(純額)	51,154,891	50,641,070
信託構築物	219,057	228,251
減価償却累計額	△66,739	△71,496
信託構築物(純額)	152,318	156,754
信託機械及び装置	457,818	512,770
減価償却累計額	△120,600	△143,030
信託機械及び装置(純額)	337,217	369,739
信託工具、器具及び備品	265,493	279,508
減価償却累計額	△88,986	△102,271
信託工具、器具及び備品(純額)	176,506	177,236
信託土地	※2 187,607,130	※2 189,412,955
有形固定資産合計	239,672,733	241,003,071
無形固定資産		
借地権	1,251,662	1,256,792
信託借地権	16,661,609	16,099,139
その他	4,368	4,174
無形固定資産合計	17,917,639	17,360,106
投資その他の資産		
投資有価証券	123,888	50,617
敷金及び保証金	10,197	10,197
長期前払費用	1,492,457	1,428,682
繰延税金資産	2	0
その他	43,303	42,563
投資その他の資産合計	1,669,849	1,532,061
固定資産合計	259,260,222	259,895,239
繰延資産		
投資法人債発行費	35,685	51,714
繰延資産合計	35,685	51,714
資産合計	276,120,919	276,577,439

(単位：千円)

	前期 (2021年6月30日)	当期 (2021年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	671,379	1,085,637
1年内返済予定の長期借入金	13,320,000	10,320,000
未払費用	269,886	284,505
未払法人税等	-	53,731
未払消費税等	369,292	122,731
前受金	1,442,023	1,446,012
その他	635,199	534,642
流動負債合計	16,707,781	13,847,261
固定負債		
投資法人債	4,500,000	6,500,000
長期借入金	114,800,000	115,800,000
預り敷金及び保証金	75,861	55,353
信託預り敷金及び保証金	8,641,513	8,502,901
その他	2,712	2,204
固定負債合計	128,020,088	130,860,458
負債合計	144,727,869	144,707,720
純資産の部		
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(△)	4,877,448	5,354,117
剰余金合計	4,877,448	5,354,117
投資主資本合計	131,393,050	131,869,718
純資産合計	※3 131,393,050	※3 131,869,718
負債純資産合計	276,120,919	276,577,439

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日	当期 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,884,937	※1 7,819,931
その他貸貸事業収入	※1 610,740	※1 615,010
不動産等売却益	※2 911,212	※2 1,602,450
受取配当金	3,914	4,079
営業収益合計	9,410,805	10,041,471
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,048,901	※1 3,095,566
資産運用報酬	634,901	640,869
資産保管手数料	10,429	10,569
一般事務委託手数料	42,366	43,761
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	14,400	14,500
その他営業費用	157,526	190,330
営業費用合計	3,910,925	3,997,997
営業利益	5,499,880	6,043,474
営業外収益		
受取利息	80	80
未払分配金戻入	734	1,084
営業外収益合計	815	1,164
営業外費用		
支払利息	342,542	353,275
投資法人債利息	17,207	22,832
投資法人債発行費償却	2,739	3,510
融資関連費用	279,038	274,181
その他	33	46
営業外費用合計	641,560	653,845
経常利益	4,859,134	5,390,793
税引前当期純利益	4,859,134	5,390,793
法人税、住民税及び事業税	667	54,877
法人税等調整額	△0	2
法人税等合計	667	54,880
当期純利益	4,858,467	5,335,912
前期繰越利益	18,980	18,204
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,877,448	5,354,117

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2021年1月1日 至 2021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	5,463,133	5,463,133	131,978,735	131,978,735
当期変動額					
剰余金の配当		△5,444,153	△5,444,153	△5,444,153	△5,444,153
当期純利益		4,858,467	4,858,467	4,858,467	4,858,467
当期変動額合計	—	△585,685	△585,685	△585,685	△585,685
当期末残高	※1 126,515,601	4,877,448	4,877,448	131,393,050	131,393,050

当期 (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

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	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
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,877,448,268	5,354,117,181
II 分配金の額	4,859,244,000	5,248,433,450
(投資口1口当たり分配金の額)	(10,800)	(11,665)
III 次期繰越利益	18,204,268	105,683,731

分配金の額の算出方法	<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4,859,244,000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>	<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>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日)	当期 (自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,859,134	5,390,793
減価償却費	1,004,346	1,009,653
投資法人債発行費償却	2,739	3,510
固定資産除却損	6,217	6,619
受取利息	△80	△80
支払利息	359,749	376,107
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,708	△2,125
前払費用の増減額 (△は増加)	△11,393	△238
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△8,840	63,774
未払消費税等の増減額 (△は減少)	108,528	△246,561
営業未払金の増減額 (△は減少)	△260,784	95,996
未払費用の増減額 (△は減少)	△14,499	16
前受金の増減額 (△は減少)	△22,964	3,988
信託有形固定資産の売却による減少額	5,564,137	6,110,581
信託無形固定資産の売却による減少額	-	562,470
その他	△9,158	△31,050
小計	11,573,421	13,343,455
利息の受取額	80	80
利息の支払額	△351,870	△361,505
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△735	△874
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,220,895	12,981,155
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	△5,662,431	△8,138,119
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返還による支出	△6,640	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	591,070	434,737
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△868,297	△663,141
敷金及び保証金の差入による支出	△37	-
投資有価証券の払戻による収入	53,373	70,000
投資有価証券の取得による支出	△50,000	△617
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	△5,944,208	△8,303,517
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	8,500,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,500,000	△10,000,000
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	△5,437,285	△4,851,740
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,437,285	△4,871,279
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△160,597	△193,640
現金及び現金同等物の期首残高	16,413,882	16,253,284
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,253,284	※1 16,059,643

(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 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17,609千円、当期においては9,223千円です。</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> <ul style="list-style-type: none"> 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>(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。ただし、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>

〔会計方針の変更に関する注記〕

「収益認識に関する会計基準」等の適用に伴う変更

「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ています。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

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、前期に係る「収益認識関係」注記については記載していません。

「時価の算定に関する会計基準」等の適用に伴う変更

「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、当期の財務諸表への影響は軽微です。

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2021年 6月30日)	当期 (2021年12月31日)
建物	3,469	3,469
信託建物	239,800	239,800
合計	243,269	243,269

※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 6月30日)	当期 (2021年12月31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 6月30日)	当期 (2021年12月31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 6月30日)	当期 (2021年12月31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 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	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,676,424		6,652,085	
共益費	981,714		940,373	
駐車場収入	226,798	7,884,937	227,473	7,819,931
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	447,561		456,381	
その他賃貸収入	163,178	610,740	158,629	615,010
不動産賃貸事業収益合計		8,495,677		8,434,942
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	534,378		521,680	
水道光熱費	351,904		391,453	
損害保険料	8,519		8,549	
修繕費	158,768		199,787	
租税公課	591,726		574,790	
減価償却費	1,004,346		1,009,653	
固定資産除却損	6,217		6,619	
信託報酬	39,459		35,849	
その他賃貸事業費用	353,582		347,183	
不動産賃貸事業費用合計		3,048,901		3,095,566
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,446,775		5,339,375

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位: 千円)

東池袋センタービル	
不動産等売却収入	3,312,000
不動産等売却原価	2,648,509
その他売却費用	135,350
不動産等売却益	528,140
FORECAST内神田	
不動産等売却収入	1,390,000
不動産等売却原価	1,276,052
その他売却費用	57,790
不動産等売却益	56,156
丸の内三丁目ビル	
不動産等売却収入	2,049,600
不動産等売却原価	1,639,575
その他売却費用	83,108
不動産等売却益	326,916

当期 (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

〔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 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
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		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 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
現金及び預金		10,216,985		9,800,419
信託現金及び信託預金		6,036,298		6,259,224
現金及び現金同等物		16,253,284		16,059,643

〔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 6月30日)		(2021年12月31日)	
1年内		566,338		494,300
1年超		1,671,083		1,548,220
合計		2,237,421		2,042,520

〔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	13,320,000	13,317,230	△2,769
(2) 投資法人債	4,500,000	4,460,750	△39,250
(3) 長期借入金	114,800,000	115,208,716	408,716
負債合計	132,620,000	132,986,696	366,696
(4) デリバティブ取引	—	—	—

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	—	—	—

(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123,888千円、当期50,617千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2021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	—	3,500,000
長期借入金	13,320,000	16,100,000	17,650,000	15,450,000	19,100,000	46,500,000
合計	13,320,000	16,100,000	17,650,000	16,450,000	19,100,000	50,000,000

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

〔有価証券に関する注記〕

前期(2021年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額123,888千円)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、記載していません。

当期(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。

〔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6月30日）

該当事項はありません。

当期（2021年12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	123,470,000	110,150,000	(注)	—
	合計		123,470,000	110,150,000	—	

(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（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。

〔退職給付に関する注記〕

前期（2021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。

当期（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。

〔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 6月30日)	当期 (2021年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	2	4,481
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	2	4,481
評価性引当額	-	△ 4,481
繰延税金資産の純額	2	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 6月30日)	当期 (2021年12月31日)
法定実効税率	31.46%	34.59%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△33.68%
住民税均等割	0.01%	0.01%
その他	0.00%	0.09%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	1.02%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2021年1月1日 至 2021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。

当期（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。

〔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1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2021年1月1日 至 2021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)	744,346	営業 未払金	275
								未払 費用	169,181

(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 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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年7月1日 至 2021年12月31日）

該当事項はありません。

〔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 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
貸借対照表計上額		
期首残高	258,523,158	257,590,372
期中増減額	△932,785	772,805
期末残高	257,590,372	258,363,178
期末時価	304,753,000	309,808,000

(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「天翔新橋5丁目ビル」等6物件（合計5,063,439千円）の取得によるものであり、主な減少額は「東池袋センタービル」等3物件（合計5,564,137千円）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「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〕

当期（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。

[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1月1日 至 2021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。

当期 (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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	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
1口当たり純資産額	292,029円	293,089円
1口当たり当期純利益	10,798円	11,859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 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
当期純利益 (千円)	4,858,467	5,335,912
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	4,858,467	5,335,912
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〕

1. 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2022年2月17日付で、1物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
サンワールドビル	大阪府大阪市	2022年2月28日	1,430	1,264	非開示(注3)

(注1) 「譲渡予定価格」は、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又は要する諸費用は含まず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2021年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(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6月30日)		当期 (2021年12月31日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	都心6区 (注3)	1,496	0.5	1,502	0.5
	不動産 計		1,496	0.5	1,502	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区 (注3)	138,739	50.2	140,990	51.0
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	50,864	18.4	44,028	15.9
		小計	189,603	68.7	185,019	66.9
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	54,446	19.7	59,845	21.6
		政令指定都市等 (注5)	3,928	1.4	3,905	1.4
		小計	58,375	21.1	63,750	23.0
	商業施設	—	8,114	2.9	8,090	2.9
	信託不動産 計		256,094	92.7	256,861	92.9
投資有価証券 (注6)			123	0.0	50	0.0
預金・その他の資産			18,406	6.7	18,163	6.6
資産総額計			276,120	100.0	276,577	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グロス16及び合同会社NRTグロス17をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分、当期は合同会社NRTグロス17を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

(2021年12月31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)
合計		—	50	50	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、「ミュージズ両国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。

(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2021年12月31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	2.5
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	2,999.68	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-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,012.86	1,200	0.5
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

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-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
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,944.03	6,520	2.5
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	ホームマートホライゾンビル	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	859.38	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	4.6
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

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-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	ドーミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4
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	0.9
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	2,643.11	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	0.4
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	0.4
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	1,254.97	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			315,107.38	255,935	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	105
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	3,798.04	98.8	22	282
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	114
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,875.01	100.0	19	1,154
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	2,588.14	86.4	7	171
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	2,250.38	85.8	10	137
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	8	151
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	10	186
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	160
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	180
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	1,867.95	100.0	7	110
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	2,999.68	2,999.68	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	2,267.59	100.0	6	100
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-42	サンワールドビル	3,012.86	3,012.86	100.0	1	非開示(注6)
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,616.16	91.7	10	94
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	2,720.24	89.2	11	195
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	22	95
A-48	Shinto GINZA EAST	1,214.32	1,214.32	100.0	6	72

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-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	484
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	27	1,019
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	26	214
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,890.74	100.0	10	218
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	19	204
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	10	396
A-57	三宮ファーストビル	3,633.16	3,543.69	97.5	23	112
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	73
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	98
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	2,871.81	92.9	6	166
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	789.51	85.7	4	53
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,442.44	94.9	17	56
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	647.75	85.2	7	39
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	859.38	859.38	100.0	9	49
A-75	リードシー御殿山ビル	1,086.11	961.98	88.6	4	45
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,386.39	96.9	270	782
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	1,465.82	94.9	40	42
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	107
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	5,914.34	95.2	238	219
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,951.97	98.4	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	5,963.91	98.7	67	269
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,185.58	95.1	35	58
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)

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-17	ドーミー北赤羽	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	4,244.75	98.7	152	147
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,655.25	93.9	67	89
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,464.00	96.8	61	47
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,346.84	98.0	43	34
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	700.68	93.4	27	31
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	88
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	2,643.11	2,463.02	93.2	126	74
B-25	ラルテ中津	916.86	916.86	100.0	28	30
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,656.98	96.5	67	88
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,519.04	95.5	52	71
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,672.22	95.7	67	52
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,785.60	93.5	72	49
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,308.59	100.0	29	68
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,767.41	95.3	65	61
B-32	マリオン城西	1,427.90	1,378.10	96.5	47	40
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	787.95	96.9	25	33
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	808.78	90.7	32	33
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,070.35	94.4	82	63
B-36	小松原山元マンション	2,671.99	2,413.29	90.3	90	50
B-37	ベレーサ金山	1,254.97	1,207.41	96.2	47	42
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,036.69	88.3	38	43
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	60
B-40	エバースクエア同心	910.07	863.45	94.9	39	31
B-41	是空弁天	1,093.21	1,040.83	95.2	32	31
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,804.02	100.0	57	70
B-43	インベリアル鳳	2,363.88	2,363.88	100.0	30	48
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,246.79	90.1	9	135
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,615.66	100.0	11	232
	合計	315,107.38	309,188.54	98.1	2,912	15,698

(注1) 「総賃貸面積」は、2021年12月31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、2021年12月31日現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、2021年12月31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、2021年12月31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貸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、2021年12月31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 (2021年12月31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	2,089	3,250	3,300	3.7%	3,200	3.3%	3.9%	①
A-2	日本橋プラザビル	2,130	1,962	2,580	2,640	4.2%	2,520	4.0%	4.4%	①
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,347	2,020	2,050	3.7%	1,980	3.5%	3.9%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,105	8,390	8,550	3.3%	8,220	3.1%	3.5%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,369	6,590	6,720	3.4%	6,460	3.2%	3.6%	①
A-6	FORECAST三田	1,800	1,705	2,430	2,470	3.6%	2,380	3.4%	3.8%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,625	18,800	18,900	3.4%	18,600	3.1%	3.6%	①
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,971	6,990	7,090	3.9%	6,880	3.7%	4.1%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,970	3,630	3,700	3.7%	3,560	3.5%	3.9%	①
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,916	3,630	3,680	3.5%	3,570	3.3%	3.7%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,132	3,030	3,080	3.9%	2,970	3.7%	4.1%	①
A-14	セントラル代官山	3,510	3,686	3,860	3,940	3.4%	3,780	3.2%	3.6%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,849	3,470	3,530	3.7%	3,400	3.5%	3.9%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,338	10,200	10,500	3.6%	10,000	3.4%	3.8%	②
A-19	九段北325ビル	1,850	1,971	2,320	2,360	3.5%	2,280	3.3%	3.7%	①
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,879	3,390	3,440	3.9%	3,340	3.7%	4.1%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,747	3,060	3,100	3.9%	3,010	3.7%	4.1%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,215	2,710	2,720	3.9%	2,700	3.7%	4.1%	①
A-24	ビジョンビル	2,837	2,905	3,130	3,180	4.0%	3,080	3.8%	4.2%	①
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,112	2,240	2,280	3.8%	2,200	3.6%	4.0%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,640	2,150	2,180	3.8%	2,120	3.6%	4.0%	①
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,105	2,380	2,420	3.9%	2,330	3.7%	4.1%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,394	2,710	2,750	3.9%	2,670	3.7%	4.1%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,278	1,580	1,610	3.5%	1,550	3.3%	3.7%	①
A-30	FORECAST品川	2,300	2,387	2,450	2,490	3.8%	2,400	3.6%	4.0%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,259	2,720	2,740	3.9%	2,690	3.7%	4.1%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,076	2,510	2,550	3.8%	2,470	3.6%	4.0%	①
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,845	6,630	6,740	4.1%	6,520	3.9%	4.3%	①
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,752	1,970	2,000	4.1%	1,930	3.9%	4.3%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,688	2,070	2,090	4.2%	2,040	4.0%	4.5%	①
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,347	2,810	2,840	4.3%	2,780	4.1%	4.5%	①
A-42	サンワールドビル	1,200	1,264	1,310	1,320	4.5%	1,300	4.3%	4.7%	①
A-44	MK麹町ビル	1,781	1,992	2,130	2,180	3.3%	2,080	3.1%	3.5%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,313	4,890	4,930	3.2%	4,840	2.9%	3.3%	①
A-46	ラ・バリテ AKASAKA	2,000	2,129	2,550	2,600	3.4%	2,490	3.2%	3.6%	①
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,474	1,850	1,880	3.7%	1,810	3.5%	3.9%	①
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,344	1,460	1,480	3.6%	1,430	3.4%	3.8%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,092	3,420	3,430	4.0%	3,410	3.7%	4.1%	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-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,792	5,150	5,240	3.7%	5,050	3.5%	3.9%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,478	8,180	8,260	3.9%	8,100	3.7%	4.1%	③
A-52	大宮センタービル	15,585	15,321	21,400	21,700	4.1%	21,000	3.9%	4.3%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,950	3,560	3,600	4.1%	3,520	3.9%	4.3%	①
A-54	NORE伏見	2,840	2,650	4,210	4,270	4.1%	4,150	3.9%	4.3%	①
A-55	NORE名駅	2,520	2,357	3,870	3,930	4.2%	3,810	4.0%	4.4%	①
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,705	6,686	7,980	8,140	3.4%	7,810	3.2%	3.6%	①
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,471	1,610	1,630	4.9%	1,580	4.7%	5.1%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	960	979	1,060	1,070	4.2%	1,050	3.4%	4.3%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,207	1,280	1,300	4.0%	1,260	3.8%	4.2%	①
A-60	広尾ONビル	2,392	2,414	2,770	2,820	3.8%	2,720	3.6%	4.0%	①
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,424	4,450	4,480	3.7%	4,410	3.4%	3.8%	①
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,502	1,710	1,730	4.1%	1,680	3.5%	4.2%	①
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,463	1,800	1,820	4.3%	1,770	4.1%	4.5%	③
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,185	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	1,852	1,900	1,930	3.5%	1,860	3.3%	3.7%	①
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,634	2,910	2,950	4.1%	2,870	3.9%	4.3%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,363	1,350	1,380	3.5%	1,320	3.3%	3.7%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,234	1,250	1,270	4.1%	1,220	3.9%	4.3%	①
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,094	1,140	1,150	4.4%	1,130	4.2%	4.6%	③
A-71	築地フロント	825	837	1,020	1,040	3.8%	996	3.5%	3.9%	①
A-72	八丁堀リバーゲート	835	844	1,030	1,040	3.7%	1,010	3.4%	3.8%	①
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,213	1,240	1,250	3.6%	1,220	3.3%	3.7%	①
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,195	1,211	1,250	1,250	3.7%	1,240	3.4%	3.8%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,054	1,070	1,080	3.9%	1,060	3.6%	4.0%	①
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,568	16,200	16,400	3.7%	15,900	3.5%	3.9%	①
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,594	1,900	1,920	4.9%	1,880	4.7%	5.1%	①
B-4	マイアトリア栄	1,110	966	1,320	1,330	4.5%	1,300	4.3%	4.7%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	785	695	982	994	4.5%	969	4.3%	4.7%	①
B-6	シーム・ドエル筒井	695	650	812	823	4.4%	801	4.2%	4.6%	①
B-7	シエル薬院	640	602	787	799	4.1%	774	3.9%	4.3%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,715	2,180	2,210	3.7%	2,140	3.4%	3.9%	①
B-9	スプラディッド難波	3,502	3,189	4,040	4,110	4.3%	3,970	4.1%	4.5%	③
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,604	2,900	2,980	3.5%	2,870	3.3%	3.7%	②
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,419	1,710	1,730	3.9%	1,690	3.4%	3.8%	①
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,217	5,810	5,840	3.6%	5,780	3.3%	3.7%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,240	1,290	1,310	4.0%	1,260	3.8%	4.2%	③
B-14	メルヴィ洗足	740	749	768	782	3.9%	754	3.7%	4.1%	③

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-15	フィールドアベニュー	3,110	3,124	3,220	3,230	3.8%	3,200	3.5%	3.9%	①
B-16	ドミール北赤羽	785	800	832	845	4.1%	819	3.9%	4.3%	①
B-17	ドミー北赤羽	986	991	1,050	1,060	4.2%	1,030	4.0%	4.4%	①
B-18	スブランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,344	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	1,608	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	904	938	955	4.1%	930	3.9%	4.3%	②
B-21	ピアチャーレ文の里	571	565	607	618	4.4%	602	4.2%	4.6%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	750	735	749	3.9%	720	3.7%	4.1%	④
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,610	1,502	1,522	4.3%	1,481	4.1%	4.5%	④
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,257	1,210	1,210	4.6%	1,200	4.4%	4.8%	④
B-25	ラルテ中津	565	605	577	588	4.1%	566	3.9%	4.3%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,851	1,820	1,850	4.0%	1,780	3.8%	4.2%	③
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,219	1,240	1,260	4.2%	1,220	4.0%	4.4%	③
B-28	サン・名駅南ビル	950	978	1,030	1,050	4.1%	1,010	3.9%	4.3%	③
B-29	天神東レジデンス	913	974	951	972	4.2%	930	4.0%	4.4%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,398	1,370	1,400	4.0%	1,360	3.8%	4.2%	②
B-31	セレンテ新大阪	1,148	1,175	1,150	1,160	4.1%	1,130	3.9%	4.3%	④
B-32	マリオン城西	729	752	716	724	4.4%	707	4.2%	4.6%	④
B-33	レジデンス錦糸町	700	722	732	748	3.9%	716	3.7%	4.1%	③
B-34	マイスターハウス川崎	709	730	739	753	3.9%	733	3.7%	4.1%	②
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,120	1,200	1,220	4.3%	1,170	4.1%	4.5%	③
B-36	小松原山元マンション	670	733	694	705	5.3%	682	5.1%	5.5%	③
B-37	ベレーサ金山	702	752	758	773	4.2%	742	4.0%	4.4%	③
B-38	シルフィード東品川	961	987	1,010	1,030	3.7%	991	3.5%	3.9%	①
B-39	ロイヤルブルーム	1,100	1,130	1,160	1,170	4.2%	1,140	4.0%	4.4%	①
B-40	エバースクエア同心	609	631	600	612	4.2%	588	4.0%	4.4%	③
B-41	是空弁天	506	527	522	528	4.3%	515	4.1%	4.5%	④
B-42	キャニスコート上新庄	1,359	1,409	1,370	1,400	4.3%	1,340	4.1%	4.5%	③
B-43	インペリアル鳳	845	875	856	863	4.3%	849	4.1%	4.5%	④
C-1	小滝橋バシフィカビル	3,350	3,366	3,430	3,500	3.7%	3,360	3.5%	3.9%	①
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,723	4,840	4,920	4.0%	4,750	3.8%	4.2%	①
	合計	255,935	258,363	309,808	314,273		304,885			

(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、2021年12月31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せ。）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、2021年12月31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19期(自 2021年7月1日 至 2021年12月31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	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	86,931	非開示 (注)	55,623	183,977	156,484	65,058
賃貸事業収入	80,494		52,569	168,116	144,500	57,495
その他賃貸事業収入	6,437		3,054	15,861	11,983	7,562
②賃貸事業費用	14,297		11,544	38,679	28,677	12,639
管理業務費	3,368		2,421	9,494	8,323	2,897
水道光熱費	3,817		2,397	9,583	7,121	4,061
損害保険料	58		42	124	119	44
修繕費	654		197	982	1,903	228
租税公課	2,323		4,902	18,118	9,812	5,036
信託報酬	350		350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,725	1,233	26	1,047	21	
③賃貸NOI(①-②)	72,634	71,204	44,079	145,298	127,806	52,418
④減価償却費	12,634	12,198	5,507	27,144	33,330	7,136
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	59,999	59,005	38,571	118,154	94,475	45,281

(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	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	626,819	188,952	97,383	104,303	78,716	86,235
賃貸事業収入	588,314	175,343	87,892	96,077	72,226	79,888
その他賃貸事業収入	38,504	13,609	9,490	8,226	6,490	6,346
②賃貸事業費用	207,703	40,175	25,501	24,112	18,843	14,638
管理業務費	35,588	13,311	5,810	5,535	3,524	3,209
水道光熱費	22,002	8,744	7,584	6,576	5,523	3,804
損害保険料	459	189	91	82	75	50
修繕費	2,102	844	1,114	2,094	1,555	780
租税公課	15,494	10,269	8,226	8,983	7,576	6,414
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	131,705	6,466	2,325	490	236	27
③賃貸NOI(①-②)	419,115	148,777	71,881	80,191	59,873	71,597
④減価償却費	41,708	13,851	8,790	7,409	15,153	5,255
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	377,406	134,925	63,091	72,781	44,720	66,342

(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	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,003	236,590	63,700	105,079	88,287	82,442
賃貸事業収入	75,836	220,522	57,607	99,159	84,693	77,850
その他賃貸事業収入	9,166	16,068	6,093	5,919	3,593	4,591
②賃貸事業費用	13,450	42,472	16,852	24,856	19,767	18,960
管理業務費	3,054	8,989	4,415	7,142	6,999	6,294
水道光熱費	3,377	12,983	3,187	7,354	3,944	5,278
損害保険料	41	183	50	103	92	81
修繕費	1,256	1,737	1,876	670	471	643
租税公課	5,312	17,583	6,952	8,301	6,103	5,391
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	58	645	20	934	1,805	920
③賃貸NOI (①-②)	71,552	194,118	46,848	80,222	68,520	63,481
④減価償却費	3,394	15,551	4,304	9,620	11,213	9,141
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	68,158	178,566	42,544	70,602	57,307	54,339

(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	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	56,538	60,674	58,913	74,304	43,641
賃貸事業収入		50,926	54,029	51,480	70,469	33,964
その他賃貸事業収入		5,611	6,644	7,433	3,834	9,677
②賃貸事業費用		18,082	13,264	10,855	24,291	12,215
管理業務費		4,043	3,307	2,454	3,935	2,505
水道光熱費		3,677	4,688	2,844	3,333	4,846
損害保険料		77	50	50	71	37
修繕費		995	773	1,472	9,998	1,650
租税公課		6,332	4,022	3,585	6,578	2,803
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	2,605	71	98	23	22	
③賃貸NOI (①-②)	71,903	38,455	47,410	48,058	50,013	31,425
④減価償却費	9,863	6,318	3,950	4,348	6,049	4,196
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	4,978	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	62,040	32,137	43,459	43,709	38,986	27,228

(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-35	A-37
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	東信東池袋 ビル (注)	板橋本町ビル (注)
運用日数	184日	184日	184日	184日	56日	56日
①賃貸事業収益	71,229	83,751	70,676	184,483	13,790	43,231
賃貸事業収入	63,492	73,010	65,493	170,681	11,712	33,313
その他賃貸事業収入	7,736	10,741	5,182	13,802	2,078	9,917
②賃貸事業費用	16,508	20,796	17,430	36,169	3,147	13,504
管理業務費	4,874	6,566	5,600	9,119	1,062	5,787
水道光熱費	4,394	5,714	2,874	8,642	987	3,899
損害保険料	79	88	92	173	26	90
修繕費	425	415	932	5,079	31	-
租税公課	6,366	7,643	6,244	12,490	800	2,564
信託報酬	350	350	350	350	109	107
その他賃貸事業費用	18	19	1,335	314	130	1,055
③賃貸NOI (①-②)	54,720	62,954	53,245	148,314	10,642	29,726
④減価償却費	8,241	5,224	10,829	20,673	1,360	5,134
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	46,479	57,730	42,416	127,640	9,282	24,591

(注) 2021年8月26日付にて譲渡しています。

(単位：千円)

物件番号	A-38	A-39	A-40	A-41	A-42	A-44
物件名称	ANTEX24ビル	イトーピア 清洲橋通 ビル	イースト サイドビル (注1)	I・S南森町 ビル	サンワールド ビル	MK麴町ビル
運用日数	184日	184日	56日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	59,551	76,489	14,028	97,341	非開示 (注2)	43,505
賃貸事業収入	53,920	71,686	12,106	88,658		41,535
その他賃貸事業収入	5,631	4,803	1,922	8,682		1,970
②賃貸事業費用	12,285	17,697	3,048	24,000		29,771
管理業務費	3,813	5,313	995	5,820		3,283
水道光熱費	3,658	4,230	1,023	6,788		1,709
損害保険料	65	72	29	144		45
修繕費	114	637	185	1,304		17,155
租税公課	4,021	5,080	655	9,572		6,089
信託報酬	350	350	107	350		350
その他賃貸事業費用	261	2,013	51	21	1,137	
③賃貸NOI (①-②)	47,266	58,791	10,979	73,340	32,575	13,734
④減価償却費	9,041	8,896	1,121	17,194	7,381	5,233
⑤固定資産除却損	-	265	-	-	-	1,375
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	38,225	49,630	9,858	56,146	25,193	7,124

(注1) 2021年8月26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-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	86,169	53,729	52,994	44,071	101,709	140,409
賃貸事業収入	82,445	51,394	47,548	36,051	90,208	127,969
その他賃貸事業収入	3,724	2,335	5,445	8,019	11,500	12,439
②賃貸事業費用	28,486	15,802	14,169	8,361	23,385	32,252
管理業務費	6,946	3,575	2,546	2,196	6,582	7,922
水道光熱費	4,345	2,032	4,244	1,334	6,979	9,897
損害保険料	81	46	44	29	105	128
修繕費	657	1,457	2,409	383	944	1,937
租税公課	9,821	4,817	3,467	2,884	7,872	11,407
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	6,284	3,523	1,106	1,184	551	608
③賃貸NOI (①-②)	57,683	37,927	38,824	35,709	78,324	108,156
④減価償却費	8,214	3,932	4,015	2,958	11,218	12,422
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	49,468	33,995	34,808	32,751	67,106	95,733

(単位：千円)

物件番号	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	FORECAST 五反田WEST	大宮センター ビル	三井住友銀行 高麗橋ビル	NORE伏見	NORE名駅	ホームットホ ライゾンビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	227,510	550,547	132,129	128,622	113,727	208,597
賃貸事業収入	211,403	518,619	108,450	114,030	99,561	200,888
その他賃貸事業収入	16,107	31,928	23,679	14,592	14,166	7,708
②賃貸事業費用	75,766	101,372	48,237	25,839	30,290	48,216
管理業務費	16,261	33,733	10,638	7,513	7,653	12,684
水道光熱費	13,984	24,684	12,806	9,487	9,284	9,529
損害保険料	299	510	159	100	110	180
修繕費	3,687	9,940	5,965	534	1,378	784
租税公課	28,117	26,401	17,048	7,650	9,819	24,660
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	13,066	5,752	1,269	204	1,694	28
③賃貸NOI (①-②)	151,743	449,175	83,892	102,783	83,436	160,380
④減価償却費	43,974	61,735	18,983	19,759	17,757	17,125
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	107,769	387,439	64,908	83,023	65,679	143,255

(単位：千円)

物件番号	A-57	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62
物件名称	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	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくらビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	68,727	34,368	38,281	68,488	108,780	54,517
賃貸事業収入	60,039	29,294	36,481	61,087	102,067	49,182
その他賃貸事業収入	8,687	5,073	1,800	7,400	6,712	5,335
②賃貸事業費用	24,540	16,113	9,838	15,264	22,498	42,926
管理業務費	8,212	2,308	2,674	4,773	5,547	2,278
水道光熱費	7,140	2,777	1,758	4,159	5,611	3,115
損害保険料	101	33	40	60	114	39
修繕費	783	92	876	167	1,370	658
租税公課	4,605	1,318	3,845	5,704	9,131	1,466
信託報酬	350	350	350	350	350	-
その他賃貸事業費用	3,347	9,233	293	48	373	35,369
③賃貸NOI (①-②)	44,186	18,254	28,442	53,223	86,281	11,590
④減価償却費	11,201	2,078	4,504	4,823	10,203	4,135
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	32,984	16,175	23,938	48,399	76,077	7,455

(単位：千円)

物件番号	A-63	A-64	A-65	A-66	A-67	A-68
物件名称	エスプリ亀戸 (注1)	アルテビル 肥後橋	ダイヤビル 名駅	天翔御茶ノ水 ビル	FORECAST 亀戸	NRT神田 須田町ビル
運用日数	56日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	14,690	69,828	50,955	非開示 (注2)	60,063	33,662
賃貸事業収入	11,704	62,370	44,787		56,525	31,099
その他賃貸事業収入	2,985	7,457	6,168		3,538	2,562
②賃貸事業費用	3,861	21,002	15,720		25,565	7,136
管理業務費	1,055	6,162	4,435		5,131	2,732
水道光熱費	1,771	5,491	4,536		3,947	1,555
損害保険料	28	98	68		90	32
修繕費	-	2,875	1,436		697	165
租税公課	862	6,003	4,844		7,220	1,699
信託報酬	107	350	350		350	300
その他賃貸事業費用	36	20	49	8,128	651	
③賃貸NOI (①-②)	10,828	48,825	35,234	34,361	34,497	26,525
④減価償却費	1,071	5,515	3,105	5,113	14,169	2,238
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	9,757	43,310	32,129	29,248	20,328	24,287

(注1) 2021年8月26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-69	A-70	A-71	A-72	A-73	A-74
物件名称	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	天翔新橋 5丁目ビル	リードシー 飯田橋ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	123日
①賃貸事業収益	22,921	37,033	24,629	23,146	非開示 (注)	21,235
賃貸事業収入	21,158	32,927	23,136	18,970		19,524
その他賃貸事業収入	1,763	4,106	1,492	4,175		1,710
②賃貸事業費用	7,881	11,156	4,587	4,359		3,168
管理業務費	2,001	3,189	1,415	1,187		1,673
水道光熱費	1,119	3,253	1,191	1,066		561
損害保険料	25	54	17	19		16
修繕費	169	1,157	398	334		567
租税公課	1,206	2,916	1,112	1,223		-
信託報酬	300	300	300	300		202
その他賃貸事業費用	3,059	285	152	228		148
③賃貸NOI (①-②)	15,040	25,877	20,041	18,787		20,566
④減価償却費	1,974	2,981	1,172	1,642	3,474	1,280
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,065	22,895	18,869	17,144	17,092	16,786

(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-75	B-1	B-2	B-4	B-5	B-6
物件名称	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	マックヴィラ ージュ平安	シーム・ドエ ル筒井
運用日数	123日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	17,705	407,852	61,192	37,979	28,080	23,547
賃貸事業収入	15,773	394,512	61,056	37,969	27,653	23,547
その他賃貸事業収入	1,932	13,339	136	10	426	0
②賃貸事業費用	2,621	93,072	9,618	6,970	4,712	4,945
管理業務費	1,334	32,337	300	1,879	1,895	1,874
水道光熱費	653	5,172	-	472	309	-
損害保険料	19	412	124	59	43	33
修繕費	304	20,821	2,010	251	180	713
租税公課	-	19,511	6,813	2,589	1,915	1,615
信託報酬	202	650	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	107	14,165	20	1,368	17	359
③賃貸NOI (①-②)	15,084	314,779	51,573	31,008	23,367	18,601
④減価償却費	1,181	69,467	14,748	14,232	9,430	7,253
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,902	245,312	36,825	16,775	13,937	11,347

(単位：千円)

物件番号	B-7	B-8	B-9	B-10	B-11	B-12
物件名称	シエル薬院	神田リープレックス・リズ	スプラランディッド難波	レジデンス広尾	レジデンス日本橋箱崎	Primegate飯田橋
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	24,039	55,267	110,220	61,531	非開示 (注)	149,613
賃貸事業収入	22,508	52,206	108,494	59,542		141,859
その他賃貸事業収入	1,531	3,061	1,725	1,989		7,754
②賃貸事業費用	5,851	16,881	21,624	11,474		36,029
管理業務費	1,356	4,707	6,078	2,358		12,515
水道光熱費	654	23	740	561		4,326
損害保険料	29	51	137	50		181
修繕費	571	5,142	2,443	2,216		5,683
租税公課	1,351	2,443	8,094	2,772		9,644
信託報酬	350	350	350	350		350
その他賃貸事業費用	1,536	4,161	3,779	3,164		3,328
③賃貸NOI (①-②)	18,187	38,386	88,595	50,057	33,625	113,583
④減価償却費	4,072	8,905	33,975	4,282	4,081	9,917
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,115	29,481	54,620	45,775	29,544	103,665

(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-13	B-14	B-15	B-16	B-17	B-18
物件名称	レジデンス江戸川橋	メルヴィ洗足	フィールドアベニュー	ドミール北赤羽	ドーミー北赤羽	スプラランディッド新大阪Ⅲ
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	29,580	18,836	78,461	非開示 (注)	非開示 (注)	73,519
賃貸事業収入	26,700	17,948	70,419			72,358
その他賃貸事業収入	2,879	887	8,042			1,161
②賃貸事業費用	6,690	5,365	11,657			14,509
管理業務費	1,649	1,242	2,713			4,047
水道光熱費	215	245	3,561			572
損害保険料	27	21	73			82
修繕費	1,076	1,026	522			1,954
租税公課	1,219	1,010	3,550			4,785
信託報酬	350	350	350			350
その他賃貸事業費用	2,151	1,468	885			2,716
③賃貸NOI (①-②)	22,889	13,471	66,804	17,247	22,504	59,009
④減価償却費	3,121	2,353	8,202	2,498	1,844	18,647
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	19,768	11,117	58,601	14,749	20,660	40,361

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

(単位：千円)

物件番号	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23	B-24
物件名称	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチエーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井	ラピュタ九条	イマザキ マンション エヌ・ワン
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	47,755	25,524	18,828	16,986	46,084	41,799
賃貸事業収入	47,392	24,385	17,757	15,785	44,362	38,623
その他賃貸事業収入	363	1,139	1,071	1,200	1,721	3,175
②賃貸事業費用	9,072	5,837	5,049	5,357	10,574	15,443
管理業務費	2,363	1,206	1,347	798	3,612	2,237
水道光熱費	751	867	749	169	539	1,555
損害保険料	57	30	28	16	61	78
修繕費	2,196	1,660	1,080	2,046	1,635	6,647
租税公課	2,421	1,356	1,015	744	2,655	2,166
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	932	366	478	1,232	1,720	2,408
③賃貸NOI (①-②)	38,682	19,686	13,779	11,628	35,509	26,355
④減価償却費	5,690	2,920	2,823	1,465	4,757	5,170
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	32,991	16,766	10,955	10,162	30,751	21,185

(単位：千円)

物件番号	B-25	B-26	B-27	B-28	B-29	B-30
物件名称	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	天神東 レジデンス	DeLCCS KASAI
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	16,360	47,035	37,442	25,713	27,306	38,758
賃貸事業収入	14,929	46,117	35,838	24,789	25,588	35,999
その他賃貸事業収入	1,431	918	1,603	924	1,718	2,758
②賃貸事業費用	6,305	9,683	14,242	9,700	6,935	10,147
管理業務費	1,100	2,064	2,876	1,524	1,660	3,162
水道光熱費	503	466	518	624	1,193	1,697
損害保険料	20	60	55	40	47	48
修繕費	2,050	1,914	2,876	1,337	1,478	841
租税公課	940	2,426	2,589	2,251	1,618	2,253
信託報酬	300	300	300	300	350	300
その他賃貸事業費用	1,390	2,450	5,025	3,623	586	1,843
③賃貸NOI (①-②)	10,055	37,352	23,200	16,012	20,371	28,611
④減価償却費	2,263	7,784	5,763	4,869	3,700	3,124
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	7,791	29,568	17,436	11,143	16,670	25,486

(単位：千円)

物件番号	B-31	B-32	B-33	B-34	B-35	B-36
物件名称	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	リエス鶴舞	小松原山元 マンション
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	30,251	20,455	16,894	18,793	34,889	26,598
賃貸事業収入	28,810	19,136	16,491	16,056	33,671	25,969
その他賃貸事業収入	1,441	1,319	403	2,736	1,218	628
②賃貸事業費用	9,164	8,662	3,477	7,373	8,050	5,735
管理業務費	1,586	1,535	1,134	1,556	2,526	1,971
水道光熱費	469	346	252	220	482	341
損害保険料	40	30	19	20	48	50
修繕費	2,123	1,074	878	2,645	2,396	1,893
租税公課	2,251	1,400	-	-	-	-
信託報酬	300	350	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	2,393	3,924	893	2,630	2,296	1,178
③賃貸NOI (①-②)	21,086	11,792	13,417	11,420	26,839	20,863
④減価償却費	2,862	3,197	1,647	1,821	3,236	4,800
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	18,223	8,595	11,770	9,599	23,602	16,062

(単位：千円)

物件番号	B-37	B-38	B-39	B-40	B-41	B-42
物件名称	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	是空弁天	キャニス コート上新庄
運用日数	184日	123日	123日	123日	123日	123日
①賃貸事業収益	21,222	15,742	20,387	13,169	10,224	27,318
賃貸事業収入	20,917	15,444	18,671	10,803	9,942	25,810
その他賃貸事業収入	304	298	1,716	2,366	281	1,507
②賃貸事業費用	5,220	3,112	2,231	1,588	3,528	2,895
管理業務費	1,237	1,011	1,125	751	654	1,195
水道光熱費	222	244	148	382	72	692
損害保険料	25	19	17	12	16	41
修繕費	1,300	976	224	135	1,416	396
租税公課	-	-	-	-	-	-
信託報酬	300	202	202	202	202	202
その他賃貸事業費用	2,135	658	513	105	1,167	367
③賃貸NOI (①-②)	16,001	12,630	18,155	11,581	6,696	24,422
④減価償却費	2,747	1,202	4,290	990	1,195	3,680
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,254	11,428	13,865	10,590	5,500	20,742

(単位：千円)

物件番号	B-43	C-1	C-3	
物件名称	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	123日	184日	184日	
①賃貸事業収益	18,046	75,910	134,733	8,434,942
賃貸事業収入	17,026	68,931	117,993	7,819,931
その他賃貸事業収入	1,020	6,978	16,739	615,010
②賃貸事業費用	2,045	23,392	34,388	2,079,292
管理業務費	880	4,045	7,780	521,680
水道光熱費	71	4,249	8,913	391,453
損害保険料	31	41	126	8,549
修繕費	311	463	6,802	199,787
租税公課	-	5,380	10,349	574,790
信託報酬	202	350	350	35,849
その他賃貸事業費用	549	8,862	67	347,183
③賃貸NOI (①-②)	16,000	52,518	100,344	6,355,649
④減価償却費	3,014	10,637	14,586	1,009,653
⑤固定資産除却損	-	-	-	6,619
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	12,986	41,880	85,758	5,339,375

(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20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
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 1月 至 2022年 6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 6月	36	—	—
FORECAST新常盤橋	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2021年12月 至 2022年 1月	10	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	受変電設備改修工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	12	—	—
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 6月	23	—	—
FORECAST茅場町	東京都中央区	外壁防水修繕工事	自 2022年 1月 至 2022年12月	94	—	—
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市	3階0Aフロア不陸対策工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	13	—	—
		1階0Aフロア不陸対策工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	11	—	—
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	3階分割工事	自 2022年 1月 至 2022年 6月	22	—	—

(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610百万円であり、費用に区分された修繕費199百万円と合わせ、計810百万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)
グリーンオーク九段	東京都千代田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年10月 至 2021年10月	11
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	ZEB化改修工事	自 2021年 8月 至 2021年12月	172
MK麴町ビル	東京都千代田区	建築大規模修繕工事(2期)	自 2021年 9月 至 2021年12月	126
虎ノ門桜ビル	東京都港区	外壁修繕工事	自 2021年 8月 至 2021年11月	43
FORECAST茅場町	東京都中央区	受変電設備改修工事	自 2021年12月 至 2021年12月	11
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年10月 至 2021年10月	46
DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	外壁修繕工事	自 2021年 4月 至 2021年 8月	29
その他の資本的支出				168
合計				610

(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15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	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
当期首積立金残高	819	507	980	1,353	1,726
当期積立額	732	888	771	710	725
当期積立金取崩額	1,044	415	398	337	610
次期繰越額	507	980	1,353	1,726	1,841

(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。