STARASIA Investment Corporation

2023年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2023年9月13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	https://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　2023年10月30日　　分配金支払開始予定日　2023年10月12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）

１．2023年7月期の運用、資産の状況（2023年2月1日～2023年7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	%
2023年７月期	6,946	7.1	3,606	7.7	3,073	10.5	3,073	10.5
2023年１月期	6,486	6.5	3,349	9.9	2,782	8.7	2,781	8.7

	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
	円	%	%	%
2023年７月期	1,599	3.0	1.5	44.2
2023年１月期	1,455	2.8	1.4	42.9

(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	%	%
2023年７月期	1,586	3,047	－	－	99.2	2.9
2023年１月期	1,491	2,865	－	－	103.0	2.8

（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）2023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
2023年７月期	209,259	103,224	49.3	53,715
2023年１月期	208,766	103,455	49.6	53,835

(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
2023年７月期	5,107	△2,492	△2,866	11,787
2023年１月期	3,377	△15,214	11,534	12,038

２．2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7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
2024年１月期	7,892	13.6	4,110	14.0	3,296	7.2	3,296	7.2	1,513	0
2024年７月期	8,021	1.6	4,159	1.2	3,477	5.5	3,476	5.5	1,520	0

（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）

2024年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　2,372,000口　　1口当たり予想当期純利益　1,389円

2024年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　2,372,000口　　1口当たり予想当期純利益　1,465円

（注）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2,372,000口）により算出しています。

※　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　：無

② ①以外の会計方針の変更　：無

③ 会計上の見積りの変更　：無

④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2023年７月期	1,921,689口	2023年１月期	1,921,689口
② 期末自己投資口数	2023年７月期	0口	2023年１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9-10ページ「2024年1月期及び2024年7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……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……16
（５）キャッシュ・フロー計算書……17
（６）継続企業の前提に関する注記……18
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……18
（８）財務諸表に関する注記……19
（９）発行済投資口の総口数の増減……29
３．参考情報……30
（１）投資状況……30
（２）投資資産……31

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月の上場以来、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15期となる当期（2023年7月期）においては、資産入替（物流施設1物件の売却、メザニンローン債権及び優先出資証券の取得）を実行し、当期末現在の資産規模（不動産等の取得価格ベース、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1,964億円となっています。

当期末後に、上場以降で6回目となる公募増資を伴う物件取得（11物件、取得価格総額491億円。但し、うち3物件、取得（予定）価格総額30億円については、2023年12月1日取得予定）及び資産入替に伴う住宅2物件（「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」）の売却を実行し、一連の取組み後の資産規模は2,434億円へと拡大予定であり、中期計画における資産規模目標である3,000億円に大きく近づいたと考えています。

新たに取得したあるいは取得予定の11物件は、今後の宿泊需要の向上を取り込み、内部成長への寄与が期待できるホテル（7物件、取得価格総額454億円）と安定収益が期待できる新築又は築浅の住宅（4物件、取得（予定）価格総額37億円）という構成です。また、これら11物件は全て、スポンサーサポート（スポンサーグループからの取得及びスポンサーフォワードコミットメントの実施）の活用によるもので、スターアジアグループの本投資法人への強力なサポートが顕れています。これに加えて、スターアジアグループから新たにホテル12物件（鑑定評価額合計576億円）に係る優先交渉権を取得しています。今後も、日本において投資活動を継続中であるスポンサーからの物件取得機会や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。）独自のネットワークを活用した物件探索により、一層の資産規模拡大を目指します。

また、本投資法人は、アクティブマネジメントの一環として戦略的に資産入替を実行しており、当期中に2度及び当期末後（上記公募増資と同時）に1度、資産入替を公表しています。これら3度の資産入替は、売却については、今後の費用増と比較して内部成長余地が限定的である物件を売却対象として選定し、鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現するものであり、取得については、都心のホテルを担保資産とするメザニンローン債権、次世代型の学生専用レジデンスであるHAKUSAN HOUSEを裏付け資産とする優先出資証券及び新築の住宅をそれぞれ取得するというものであり、時宜にかなった資産入替として、ポートフォリオの強化に資するものであると本投資法人は考えています。

当期である2023年1月から2023年7月の期間は、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。）の影響はなくなり、経済活動が回復軌道に乗った時期であったと本投資法人は考えています。特にホテルの営業状況の回復は著しいものがあり、変動賃料が組み込まれているホテルのうち2ホテルからは、前期の2.6倍の変動賃料を収受しました。なお、計上のタイミングが異なる他の変動賃料が組み込まれているホテルからも、今後の変動賃料収入が期待されます。また、本投資法人が情報開示を受けているその他のホテルにおいても営業状況を示す指標はコロナ禍前と同等、あるいはそれ以上となっており、コロナ禍の影響がなくなったことを示す一面であると考えられます。一方で、世界各国のインフレは進行しており、インフレ対応及び自国通貨防衛のために、各国の中央銀行が利上げに動き、政策金利は高止まりの状況となっています。景気減速懸念から利上げスピードが緩やかになるとの見通しもあるものの、予断を許す状況ではないと考えられます。我が国においても一定のインフレの進行、通過下落（円安）が見られ、2023年7月にはイールドカーブコントロール政策の修正が行われ、金利の上昇が見られましたが、足元では落ち着きを取り戻しているように見られます。

こうした環境下において、本投資法人の保有不動産ポートフォリオにおける当期のアセットタイプ毎の運用概況は、①オフィス：当期を含む過去4期間連続で稼働率の上昇を実現、②商業施設：5物件中4物件においては稼働率及び賃料収入は安定的に推移、他の1物件においては、若干の稼働率減少が見られたが、集客力の高いアンカーテナントの誘致を実現、③住宅：稼働率は安定的に推移し、特にファミリータイプ住戸の賃料は上昇傾向を維持、④物流施設：稼働率及び賃料収入ともに安定的に推移、⑤ホテル：変動賃料体系の2ホテルから変動賃料を収受（対前期比2.6倍）、というものでした。

当期における内部成長に関しては、オフィスにおいて稼働率の向上と賃料増額（新規契約時及び契約更新時ともに）及び住宅（特に専有面積30㎡以上の住戸）において賃料増額に注力し、その成果が顕れたと考えられます。これに加えて、ホテルの営業状況回復に伴い変動賃料額が向上したことも要因として挙げられます。また、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、資材高騰による工事費の増加傾向の中、発注方法の見直しやVE（ヴァリューエンジニアリング）などにより費用を抑えつつ、修繕費及び資本的支出の最適化に注力しました。

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、今後も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を継続、強化しています。その一環として、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得て、その達成に向けた努力を継続しています。一例として、当期においても、18物件の照明LED化工事を総額約80,000千円で実施しています。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いて開示しています。

また、本投資法人は、2022年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、前年度に続き「3 Star」及び「Green Star」を獲得しています。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しています。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。

今後も、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り、サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、ESGに関連する施策に取り組んでいきます。

（ハ）投資環境と運用実績

投資環境：

前述のとおり、当期においてはコロナ禍の影響はなくなり、経済活動はコロナ禍前とほぼ変わらない状況に戻ったと考えられます。特に、海外からの入国者（インバウンド）は、円安及び各国のインフレによる日本の物価の相対的な割安感も追い風となって、著しい回復が見られます。更に、当期末後の2023年8月には、コロナ禍前のインバウンドの中心的存在であった中国からの団体旅行が解禁され、今後、観光関連業界の一層の活性化が見込まれます。一方で、資源高によるエネルギーコストの上昇、世界的なインフレ、グローバルな金利の上昇などは我が国経済にとっては懸念材料であったと考えられます。

こうした状況の中で、2023年第1四半期（1月-3月）における我が国の実質GDP成長率は対前期比0.7%増（2次速報値）、第2四半期（4月-6月）においては対前期比+1.5%（1次速報値）と経済活動が回復し、拡大傾向にあることが覗えます。なお、世界各国のインフレの進行、これに対応する中央銀行による利上げ、内外の諸課題に対応する我が国の経済政策の方向性など、これらの要因が経済活動へ与えるインパクトには引き続き留意が必要であると考えています。

本投資法人としては、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、それら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。これに加えて、外部成長及び内部成長施策の検討・実行も重要であり、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。当期末後には、ホテル12物件（鑑定評価額合計576億円）について、スターアジアグループより優先交渉権を取得しました。これら優先交渉権取得物件を含め、スポンサーサポートや本資産運用会社独自のネットワークを活用し、投資主利益の最大化に資する組入れ物件の探索に注力します。

2023年上半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、25,716ポイント（2023年1月4日終値）で始まり、33,189ポイント（2023年6月30日終値）で終わっています。年初来、徐々に下値を切り上げてきており、コロナ禍からの回復を反映した好調な企業業績等に支えられたものと考えられます。当期末以降は、32,000から33,000ポイントの間で推移しています。日本企業の好調な業績予想と先行きのグローバルな経済成長の鈍化に対する懸念など様々な材料が交錯しており、一進一退の展開となるのではないかと考えています。

一方で、東証リート指数は、1,875ポイント（2023年1月4日終値）で始まり、1,862ポイント（2023年6月30日終値）で終わっています。我が国の金利動向の不透明感から、年初から徐々に切り下げ、3月には1746ポイントまで下落しましたが、徐々に値を戻し上半期後半では1,860ポイント前後で推移しました。2023年8月以降では、1,850から1,900ポイントのボックス圏での推移でしたが、足元では、やや上昇基調にあります。これは金利の先行きに一定の安心感が醸成されたためと考えられます。

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、我が国においては低利での借入れが可能であり、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続していることから、相対的に高い利回りが期待できる日本の不動産に対するマーケット参加者は多く、競合環境はタイトな状況が継続しています。アセットタイプ毎に見た場合、収益の安定性が期待できる住宅及び物流施設については、引き続き投資家からの需要は高い状態です。また、コロナ禍の影響による経済停滞により、テナントからの賃料収入の減少懸念のあった商業施設及びホテルについては、コロナ禍の収束により収益の回復が期待できる投資対象として見直しが進んでいます。オフィスについては、本投資法人が投資対象としている中規模の物件については、コロナ禍においても収益の低下が限定的であり、評価が高い状況です。

不動産の賃貸市場においては、経済活動の活性化に伴って潜在テナントの動きが活発化しています。本投資法人の保有するオフィスにおいては、前期に引き続き稼働率は上昇傾向にあり（前期末稼働率94.3%に対して当期末平均稼働率96.9%）、また、住宅においては、当期中における月末の平均稼働率が95%超を維持しており、安定的となっています。

なお、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。）「ジャパンオフィスマーケットビュー（2023年第2四半期）」によると、東京オールグレードのオフィスビルの空室率は、対前期比0.3ポイント上昇の4.9%と、3四半期ぶりに上昇しました。今期の新規供給の大部分を占めたグレードAビルが大きく空室を残したことが主な理由です。一方で、前期に続きビルのグレードアップや立地改善を目的とした移転等により、既存ビルでは空室消化が進みました。ビルのグレードアップや立地改善等に対する需要は底堅く、国内企業を中心に、引き合いは昨年に比べて増えています。但し、2023年は下半期にもグレードAを含む合計10万坪の竣工が予定されており、空室を抱えて竣工するビルは多く、既存ビルでは二次空室の発生が本格化すると予想されるため、市場全体の空室率は上昇が続くと予想されています。賃料は、テナント確保のために引き下げるビルが見られましたが、空室が減ったビルでは引き上げる動きも見られ、2020年第2四半期以降続いていた賃料の下落は一服しています。但し、今後の大量供給による需給緩和により、賃料は緩やかな下落基調が続くと予想されています。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会の「全国百貨店売上高概況（2023年6月）」によると、売上高は7.0%増（対前年同月比）と、16か月連続での増加となりました。増勢が続くラグジュアリーブランド等の高額品のほか、衣料品や化粧品等も好調に推移しました。新型コロナが5類に移行したことによって、旅行やビジネス需要等が伸びたことが主な要因です。また、入国制限終了や円安効果によって、インバウンドの売上高が急伸しており、コロナ禍以降最高額となりました。コロナ前の2019年6月と比べても0.8%減と、ほぼ同じ水準に回復しています。現在の賃料水準を大きく押し上げるような状況にはないものの、店舗の出店ニーズは底堅く、空室の消化も進み安定的に推移していくものと考えています。

（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2022年結果」によると、東京都の転入超過数が38,023人と、最も拡大しており、千葉県、神奈川県及び埼玉県の東京圏、大阪府及び福岡県などの大都市圏においても引き続き人口の転入超過の状況にあり、東京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、国土交通省の「建築着工統計調査報告（令和4年）」によると、新設住宅着工戸数（貸家）は、前年比で7.4%増加となり、2年連続で増加となっています。持家は減少しましたが、貸家及び分譲住宅が増加し、全体では前年比0.4%の増加となっています。貸家は増加しているものの、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場は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「ロジスティクスマーケットビュー（2023年第2四半期）」によると、首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は、8.2%と前期から横ばいとなりました。新規供給が多い中でも旺盛な新規需要が見られ、空室率が安定して推移しています。取扱荷物は、建材、機械、電子部品、アパレル、EC関連等幅広く、物流会社の需要は引き続き堅調で、館内増床や拠点の新設も見られました。一方で、物件やエリアの二極化は進んでおり、埼玉、茨城、東京都内陸の手頃な賃料水準の立地で物件が複数竣工したことにより首都圏全体の実質賃料を押し下げました。また、テナントの引き合いが弱く、今後も供給が増える茨城方面、圏央道

エリアの更に外側の低い賃料水準の物件と競合する埼玉方面の一部では、引き続き実質賃料に下方圧力がかかっています。物件の希少性の高い東京の湾岸エリアや、千葉内陸の空室が少ないエリアでは賃料の上昇基調が継続しています。

（ホテル賃貸市場）

観光庁の「宿泊旅行統計調査（令和5年6月・1次速報）」によると、2023年6月の延宿泊者数は、4,626万人（前年同月比+36.5%）と、新型コロナウイルスの影響が出る前の2019年同月比で+1.0%と回復しています。2022年10月の水際対策緩和以降、2023年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類が「5類」に引き下げられ、また、円安の環境が続く中で、訪日外国人観光客が回復傾向にありましたが、更に、8月に中国からの日本への団体旅行も解禁されたことにより、外国人の観光需要は急激に回復しています。国内旅行も大きく回復していますが、一方で、人手不足や営業費用の増大等の課題も発生しています。但し、ホテルの稼働率及び売り上げは大きく改善しており、今後、テナントであるホテルオペレータの業績は上向き、賃料負担力も回復していくものと考えられます。

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、収益力の向上、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194,127百万円）の稼働率は97.9%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これに伴う投資口の取引価格の状況等に配慮し、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。

なお、本投資法人は、当期末後の2023年8月に、不動産等の取得等を目的とした新投資口の発行を行いました。詳細は、下記「③決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

（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を低減するために、返済期限の分散を意識した財務運営を行っています。更に、金利変動リスクの低減を目的とした金利の固定化を前提とする一方で、金利コストコントロールの観点から、金利固定化のタイミングに留意した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を行いました。

2023年2月20日に、2月28日に返済期限が到来する長期借入金5,100百万円の期限前弁済を行いました。また、当該期限前弁済を行った5,100百万円及び2023年2月20日に返済期限の到来した借入金4,690百万円のリファイナンスにあたり、同日付で9,790百万円の借入れを行いました。

2023年4月28日に返済期限の到来した借入金1,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で1,000百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日（2023年7月31日）現在の有利子負債残高は、96,840百万円（借入金残高95,840百万円、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46.3%となりました。

なお、当期末後の2023年9月1日に8物件に係る不動産信託受益権（取得価格46,143百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いに充当するため、23,100百万円の借入れを実行しており、本書の日付現在の有利子負債残高は、119,940百万円（借入金残高118,940百万円、投資法人債残高1,000百万円）となっています。

（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6,946百万円、営業利益3,606百万円、経常利益

3,073百万円、当期純利益3,073百万円を計上しました。

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、当期純利益から114,350,316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3,047,798,754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、世界各国のインフレ進行への対応による金融の引締め継続、グローバル経済の減速懸念などから、それらを含む様々な要因によって不安定な状態が一定期間継続することが予想されます。一方で、コロナ禍は過去のものとなり、我が国においては、円安や中国からの団体旅行が解禁されたことなどからインバウンドの増勢は継続し、国内の旅行需要は更に向上することが予想され、好調な企業業績と相まって、良好な経済の状況が継続するものと考えられます。

足元では、経済の先行指標である株式マーケットはボックス圏での動きとなっており、東証リート指数は弱含んだ状態が継続しています。日経平均株価及び東証リート指数ともにやや方向感を欠く展開となっており、資源の供給不足等によるインフレの進行及び金融引締めによる実体経済への影響、更には我が国の不動産マーケットへの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。

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、学生専用レジデンス及びそれらの底地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、時宜にかなった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最適な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（資産規模目標：2026年に3,000億円）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、かつ本資産運用会社独自のネットワークによる案件発掘にも注力し、資産規模の拡大を目指します。

（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、工事費の最適化及びテナント満足度の向上を図っています。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物件が多いことから、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、賃料収入の維持、向上を図ります。

（商業施設）

シングルテナントの物件においては、テナントとの頻度高いコミュニケーションにより、テナント満足度の向上を図り、賃料収入の維持を図ります。また、複数のテナントが入居する商業施設においては、テナントミックスの再考や、契約更新又は再契約時の状況により、テナント入替も含めて収益向上策を検討することにより、賃料収入の最大化を図ります。

（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

2024年1月期及び2024年7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
2024年1月期	7,892	4,110	3,296	3,296	1,513	－
2024年7月期	8,021	4,159	3,477	3,476	1,520	－

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、9-10ページ「2024年1月期及び2024年7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

本投資法人において、当期末（2023年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

2023年8月7日及び2023年8月15日開催の役員会において、不動産等の取得を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、2023年8月21日に払込が完了しています。

＜一般募集による新投資口の発行＞

発行新投資口数　：450,311口
発行価格(募集価格)　：１口当たり53,235円
発行価格(募集価格)の総額：23,972,306,085円
発行価額(払込金額)　：１口当たり51,504円
発行価額(払込金額)の総額：23,192,817,744円
払込期日　：2023年8月21日

なお、新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2023年9月1日付で8物件の不動産信託受益権（取得価格の合計46,143百万円）を取得済であり、2023年12月1日付で3物件の不動産信託受益権（取得予定価格の合計3,048百万円）を取得予定です。

資産の譲渡

以下のとおり、アーバンパーク護国寺及びアーバンパーク高円寺の譲渡が完了しています。

＜アーバンパーク護国寺＞

譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：2023年3月16日
譲渡日　：2023年8月31日
所在地（住居表示）：東京都豊島区雑司が谷1-5-4
譲渡先　：株式会社エー・ディー・ワークス
譲渡価格　：1,800,000千円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約271百万円計上する予定です。

＜アーバンパーク高円寺＞

譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：2023年8月7日
譲渡日　：2023年8月31日
所在地（住居表示）：東京都杉並区高円寺北3-19-12
譲渡先　：株式会社エー・ディー・ワークス
譲渡価格　：1,315,000千円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約109百万円計上する予定です。

2024年1月期及び2024年7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	2024年1月期（第16期）:2023年8月1日～2024年1月31日（184日） 2024年7月期（第17期）:2024年2月1日～2024年7月31日（182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（68物件の不動産信託受益権、3件のメザニンローン債権及び1件の優先出資証券（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）」、優先出資証券に係るものを以下「現保有資産（優先出資）」といいます。））に加え、下記「本取得」に記載の合計3物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得することを前提としています。 ＜本取得＞ 物件名称　：アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ、アーバンパーク梅島 取得予定日：2023年12月1日 本取得を除き、2024年7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、取得予定資産の賃貸事業収益については、現所有者より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ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）の利息又は配当収入については、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。なお、現保有資産（メザニン）のうち、償還の可能性があるものについては、当該影響を考慮し、利息又は配当収入を算出しています。 現保有資産（優先出資）については、優先出資貸借取引に関する契約の内容等をベースに、想定される貸借料収入が生じることを前提としています。 2023年8月に譲渡したアーバンパーク護国寺及びアーバンパーク高円寺の売却益として2024年1月期に380百万円を見込んでいます。
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、2024年1月期に484百万円、2024年7月期に592百万円の費用計上を見込んでいます。なお、2023年9月1日付で取得した不動産信託受益権8物件（以下「取得済資産」といいます。）及び取得予定資産については、取得時に売主と期間按分による精算を行う予定ですが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得済資産及び取得予定資産に係る2023年度の固定資産税及び都市計画税等は2024年1月期において費用計上されません。取得済資産及び取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については2024年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 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、2024年1月期に272百万円、2024年7月期に234百万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、2024年1月期に953百万円、2024年7月期に1,024百万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、2024年1月期に702百万円、2024年7月期に707百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、2024年1月期に5,342百万円、2024年7月期に5,850百万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（投資口交付費償却）として、2024年1月期に20百万円、2024年7月期に20百万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、2024年1月期に789百万円、2024年7月期に657百万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（投資法人債発行費償却）の合計額として、2024年1月期に4百万円、2024年7月期に4百万円を見込んでいます。
借入金及び 投資法人債	有利子負債の総額は、2024年1月期末123,140百万円、2024年7月期末121,840百万円を前提としています。 本書の日付現在、118,940百万円の借入残高及び1,000百万円の投資法人債発行残高があります。これに加えて、2023年12月に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額3,200百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 また本書の日付現在の借入残高のうち、1,300百万円については、消費税の還付金等により、2024年7月期中に期限前返済することを予定しています。 上記を除き、2024年1月期及び2024年7月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定であり、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2,372,000口を前提とし、2024年7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。 2024年1月期の分配金については、予想当期純利益3,296百万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203百万円を加算した総額3,588百万円（1口当たり1,513円）を分配することを前提としています。2024年7月期の分配金については、予想当期純利益3,476百万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39百万円を加算した総額3,605百万円（1口当たり1,520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 （2023年１月31日）	当期 （2023年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,488,637	3,262,429
信託現金及び信託預金	8,549,954	8,525,306
営業未収入金	147,713	139,180
前払費用	211,249	197,986
未収消費税等	181,189	－
その他	7,000	14,462
流動資産合計	12,585,743	12,139,365
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	△114	△114
工具、器具及び備品（純額）	0	0
信託建物	56,299,699	56,821,886
減価償却累計額	△6,169,727	△6,898,692
信託建物（純額）	50,129,971	49,923,193
信託構築物	25,348	25,744
減価償却累計額	△6,646	△7,577
信託構築物（純額）	18,702	18,166
信託機械及び装置	163,565	251,570
減価償却累計額	△35,247	△44,740
信託機械及び装置（純額）	128,318	206,829
信託工具、器具及び備品	125,782	139,432
減価償却累計額	△39,013	△48,732
信託工具、器具及び備品（純額）	86,768	90,699
信託土地	140,397,333	139,857,495
信託建設仮勘定	1,282	33,095
有形固定資産合計	190,762,377	190,129,480
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		
その他の関係会社有価証券	－	1,588,015
投資有価証券	400,000	740,000
長期前払費用	330,923	331,220
差入敷金及び保証金	10,359	10,359
その他	533,969	191,122
投資その他の資産合計	1,275,251	2,860,717
固定資産合計	196,119,929	197,072,498
繰延資産		
投資法人債発行費	11,563	10,543
投資口交付費	49,370	36,758
繰延資産合計	60,933	47,301
資産合計	208,766,606	209,259,165

（単位：千円）

	前期 （2023年１月31日）	当期 （2023年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	906,069	995,681
１年内返済予定の長期借入金	15,630,000	14,340,000
未払金	539,516	534,593
未払費用	77,453	75,324
未払法人税等	605	605
未払消費税等	47,405	252,695
前受金	1,019,524	1,236,897
その他	34,899	35,505
流動負債合計	18,255,474	17,471,301
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	80,210,000	81,500,000
預り敷金及び保証金	5,880	4,179
信託預り敷金及び保証金	5,840,152	5,965,643
その他	－	93,578
固定負債合計	87,056,032	88,563,401
負債合計	105,311,507	106,034,702
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	66,123,367	66,123,367
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 8,624,499	※2 8,535,586
任意積立金合計	8,624,499	8,535,586
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,043,461	3,340,372
剰余金合計	36,800,179	37,008,177
投資主資本合計	102,923,546	103,131,545
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	531,551	92,917
評価・換算差額等合計	531,551	92,917
純資産合計	※1 103,455,098	※1 103,224,463
負債純資産合計	208,766,606	209,259,165

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2022年８月１日 至　2023年１月31日）	当期 （自　2023年２月１日 至　2023年７月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,995,567	※1 6,048,231
その他賃貸事業収入	※1 467,828	※1 454,964
不動産等売却益	－	※2 414,166
その他の収入	22,857	29,564
営業収益合計	6,486,253	6,946,926
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,556,151	※1 2,744,572
資産運用報酬	424,410	418,486
資産保管及び一般事務委託手数料	40,528	42,395
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	113,204	132,242
営業費用合計	3,136,696	3,340,096
営業利益	3,349,557	3,606,830
営業外収益		
受取利息	56	53
未払分配金戻入	1,476	1,046
補助金収入	－	504
還付加算金	1	315
営業外収益合計	1,534	1,918
営業外費用		
支払利息	372,916	377,649
投資法人債利息	3,500	3,500
融資関連費用	178,507	140,125
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	12,611	12,611
営業外費用合計	568,555	534,906
経常利益	2,782,535	3,073,841
税引前当期純利益	2,782,535	3,073,841
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	2,781,930	3,073,236
前期繰越利益	261,530	267,135
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,043,461	3,340,372

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2022年８月１日　至　2023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	59,115,701	25,132,218	8,713,411	8,713,411	2,813,756	36,659,386	95,775,087
当期変動額							
新投資口の発行	7,007,666						7,007,666
剰余金の配当					△2,641,138	△2,641,138	△2,641,138
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					2,781,930	2,781,930	2,781,930
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	7,007,666	－	△88,912	△88,912	229,705	140,792	7,148,459
当期末残高	※1 66,123,367	25,132,218	8,624,499	8,624,499	3,043,461	36,800,179	102,923,546

	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	28,297	28,297	95,803,384
当期変動額			
新投資口の発行			7,007,666
剰余金の配当			△2,641,138
一時差異等調整積立金の取崩			－
当期純利益			2,781,930
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	503,254	503,254	503,254
当期変動額合計	503,254	503,254	7,651,713
当期末残高	531,551	531,551	103,455,098

当期（自　2023年２月１日　至　2023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	66,123,367	25,132,218	8,624,499	8,624,499	3,043,461	36,800,179	102,923,546
当期変動額							
剰余金の配当					△2,865,238	△2,865,238	△2,865,238
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					3,073,236	3,073,236	3,073,236
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	－	－	△88,912	△88,912	296,910	207,998	207,998
当期末残高	※1 66,123,367	25,132,218	8,535,586	8,535,586	3,340,372	37,008,177	103,131,545

	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	531,551	531,551	103,455,098
当期変動額			
剰余金の配当			△2,865,238
一時差異等調整積立金の取崩			－
当期純利益			3,073,236
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△438,633	△438,633	△438,633
当期変動額合計	△438,633	△438,633	△230,635
当期末残高	92,917	92,917	103,224,463

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2022年８月１日 至　2023年１月31日）	当期 （自　2023年２月１日 至　2023年７月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	3,043,461,280	3,340,372,051
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	2,865,238,299	3,047,798,754
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,491)	(1,586)
うち利益分配金	2,865,238,299	3,047,798,754
（うち１口当たり利益分配金）	(1,491)	(1,586)
Ⅳ　次期繰越利益	267,135,346	381,485,662

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5,605,038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2,865,238,299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、当期純利益から114,350,316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3,047,798,754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　2022年８月１日 至　2023年１月31日）	当期 （自　2023年２月１日 至　2023年７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	2,782,535	3,073,841
減価償却費	743,661	763,353
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	12,611	12,611
受取利息	△56	△53
支払利息	376,416	381,149
営業未収入金の増減額（△は増加）	△10,114	8,532
未収消費税等の増減額（△は増加）	△181,189	181,189
未払消費税等の増減額（△は減少）	△186,683	205,289
前払費用の増減額（△は増加）	△15,239	13,262
長期前払費用の増減額（△は増加）	6,510	△297
営業未払金の増減額（△は減少）	133,000	△42,522
未払金の増減額（△は減少）	32,850	△4,176
前受金の増減額（△は減少）	44,796	217,372
信託有形固定資産の売却による減少額	－	688,594
その他	△4,161	△9,408
小計	3,735,958	5,489,759
利息の受取額	56	53
利息の支払額	△358,062	△383,278
法人税等の支払額	42	1,406
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,377,994	5,107,940
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	△15,895,451	△698,358
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△1,701
預り敷金及び保証金の受入による収入	693	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△222,276	△130,365
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	502,920	255,855
その他の関係会社有価証券の取得による支出	－	△1,578,073
投資有価証券の取得による支出	－	△340,000
投資有価証券の償還による収入	400,000	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,214,114	△2,492,642
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	12,800,000	10,790,000
長期借入金の返済による支出	△5,600,000	△10,790,000
投資口の発行による収入	6,973,060	－
分配金の支払額	△2,639,001	△2,866,153
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,534,058	△2,866,153
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△302,061	△250,855
現金及び現金同等物の期首残高	12,340,653	12,038,591
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,038,591	※1 11,787,736

（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	（１）その他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法を採用しています。 （２）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。
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ありません。 （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 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）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 （2023年１月31日）	当 期 （2023年７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（2023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	8,713,411	－	88,912	8,624,499	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。

当期（2023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	8,624,499	－	88,912	8,535,586	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 2022年８月１日 至 2023年１月31日		当期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	5,182,484		5,232,657	
共益費収入	570,233		570,304	
駐車場収入	204,917		206,214	
施設使用料	31,533		31,807	
その他賃貸収入	6,399	5,995,567	7,247	6,048,231
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	419,588		358,375	
その他収入	48,240	467,828	96,588	454,964
不動産賃貸事業収益合計		6,463,396		6,503,195
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	441,402		452,917	
水道光熱費	462,373		389,316	
公租公課	458,246		493,000	
修繕費	173,257		308,817	
信託報酬	26,166		30,653	
損害保険料	13,598		13,322	
減価償却費	743,661		763,353	
その他費用	237,444		293,190	
不動産賃貸事業費用合計		2,556,151		2,744,572
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		3,907,244		3,758,623

※２　不動産等売却損益の内訳

前期（自　2022年8月1日　至　2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2023年2月1日　至　2023年7月31日）

（単位：千円）

船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	
不動産等売却収入	1,150,000
不動産等売却原価	688,594
その他売却費用	47,239
不動産等売却益	414,166

［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 2022年８月１日 至 2023年１月31日	当期 自 2023年２月１日 至 2023年７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	1,921,689口	1,921,689口

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日	当期 自 2023年２月１日 至 2023年７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 2022年８月１日 至 2023年１月31日	当期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日
現金及び預金	3,488,637	3,262,429
信託現金及び信託預金	8,549,954	8,525,306
現金及び現金同等物	12,038,591	11,787,736

［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 2023年１月31日	当期 2023年７月31日
１年以内	5,287,040	5,715,787
１年超	7,653,000	9,733,645
合計	12,940,040	15,449,432

［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」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（2023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	15,630,000	15,630,321	321
（２）投資法人債	1,000,000	986,200	△13,800
（３）長期借入金	80,210,000	80,102,528	△107,471
負債計	96,840,000	96,719,050	△120,949
（４）デリバティブ取引（※）	531,551	531,551	－

（※）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。

当期（2023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	14,340,000	14,340,000	－
（２）投資法人債	1,000,000	990,900	△9,100
（３）長期借入金	81,500,000	81,455,187	△44,812
負債計	96,840,000	96,786,087	△53,912
（４）デリバティブ取引（※）	92,917	92,917	－

（※）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（2023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	15,630,000	12,285,000	19,150,000	20,275,000	18,450,000	10,050,000
合計	15,630,000	12,285,000	19,150,000	20,275,000	18,450,000	11,050,000

当期（2023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
投資法人債	－	－	－	－	－	1,000,000
長期借入金	14,340,000	11,085,000	20,910,000	19,965,000	19,490,000	10,050,000
合計	14,340,000	11,085,000	20,910,000	19,965,000	19,490,000	11,050,000

［有価証券に関する注記］

前期（2023年1月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（2023年7月31日）

重要性が乏しいため、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（2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年7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（2023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	77,205,000	67,675,000	531,551

（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（2023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	82,305,000	68,965,000	92,917

（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（2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年7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 2023年１月31日	当期 2023年７月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	1,123,529	1,090,958
有価証券付随費用	1,284	3,030
繰延ヘッジ損益	760	30,895
繰延税金資産小計	1,125,574	1,124,884
評価性引当額	△1,125,574	△1,124,884
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 2023年１月31日	当期 2023年７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	△30.66	△31.19
減価償却費認容	△0.70	△0.90
その他	△0.08	0.65
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

［持分法損益等に関する注記］

前期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年7月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

［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 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日　至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日　至 2023年7月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年2月1日　至 2023年7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 2022年8月1日　至 2023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	0.03%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	575,950（注２）（注３）	未払金	466,852（注２）

当期（自 2023年2月1日　至 2023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	0.03%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	445,612（注２）（注３）	未払金	456,595（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）前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151,540千円が含まれています。当期の資産運用報酬額には、優先出資証券の帳簿価額に算入した取得報酬15,625千円及び不動産等の譲渡報酬11,500千円が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2023年1月31日）
該当事項はありません。

当期（2023年7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 2022年８月１日 至 2023年１月31日	当期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	179,572,164	194,843,394
期中増減額	15,271,229	△664,708
期末残高	194,843,394	194,178,685
期末時価	214,581,000	215,096,000

（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不動産信託受益権3物件の取得（15,409,595千円）、資本的支出（605,932千円）であり、主な減少額は減価償却（743,661千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（787,991千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却（688,594千円）、減価償却（763,353千円）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。ただし、前期の期末時価のうち、船橋ハイテクパーク工場Ⅱについては2023年2月1日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（1,150,000千円）、アーバンパーク護国寺については

2023年3月16日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（1,800,000千円）を記載しています。また、当期の期末時価のうち、アーバンパーク護国寺については2023年3月16日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（1,800,000千円）、アーバンパーク高円寺については2023年8月7日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（1,315,000千円）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

前期（自 2022年8月1日　至 2023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	419,588	419,588
その他	－	6,066,665
合計	419,588	6,486,253

（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。

当期（自 2023年2月1日　至 2023年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入（注2）	414,166	414,166
水道光熱費収入	358,375	358,375
その他	－	6,174,384
合計	772,542	6,946,926

（注1）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。

（注2）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却益として計上されているため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

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

前記「（7）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）

	前期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日	当期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	73,083	87,858
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	87,858	71,460
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 2022年8月1日　至 2023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。

当期（自 2023年2月1日　至 2023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。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日	当期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日
1口当たり純資産額	53,835円	53,715円
1口当たり当期純利益	1,455円	1,599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 2022年８月１日 至 2023年１月31日	当期 自 2023年２月１日 至 2023年７月31日
当期純利益（千円）	2,781,930	3,073,236
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）	2,781,930	3,073,236
期中平均投資口数（口）	1,910,903	1,921,689

［重要な後発事象に関する注記］

新投資口の発行

2023年8月7日及び2023年8月15日開催の役員会において、不動産等の取得を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、2023年8月21日に払込が完了しています。

＜一般募集による新投資口の発行＞

発行新投資口数　：450,311口
発行価格（募集価格）　：１口当たり53,235円
発行価格（募集価格）の総額：23,972,306,085円
発行価額（払込金額）　：１口当たり51,504円
発行価額（払込金額）の総額：23,192,817,744円
払込期日　：2023年8月21日

なお、新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2023年9月1日付で8物件の不動産信託受益権（取得価格の合計46,143百万円）を取得済であり、2023年12月1日付で3物件の不動産信託受益権（取得予定価格の合計3,048百万円）を取得予定です。

資産の譲渡

以下のとおり、アーバンパーク護国寺及びアーバンパーク高円寺の譲渡が完了しています。

＜アーバンパーク護国寺＞

譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：2023年3月16日
譲渡日　：2023年8月31日
所在地（住居表示）：東京都豊島区雑司が谷1-5-4
譲渡先　：株式会社エー・ディー・ワークス
譲渡価格　：1,800,000千円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約271百万円計上する予定です。

＜アーバンパーク高円寺＞

譲渡資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：2023年8月7日
譲渡日　：2023年8月31日
所在地（住居表示）：東京都杉並区高円寺北3-19-12
譲渡先　：株式会社エー・ディー・ワークス
譲渡価格　：1,315,000千円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約109百万円計上する予定です。

（９）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	
2018年９月５日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	（注１）
2018年10月２日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	（注２）
2020年８月１日	投資口分割	540,824	1,081,648	－	52,745,966	（注３）
2020年８月１日	合併	592,741	1,674,389	－	52,745,966	（注４）
2021年８月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	（注５）
2022年８月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	（注６）

（注１）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２）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３）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４）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５）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。

（注６）1口当たり発行価格54,795円（引受価額52,968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（2023年１月31日） 保有総額（百万円）（注２）	前期（2023年１月31日） 対総資産比率（%）（注３）	当期（2023年７月31日） 保有総額（百万円）（注２）	当期（2023年７月31日） 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	56,743	27.2	56,922	27.2
		主要都市圏	18,539	8.9	18,548	8.9
	商業施設	東京圏	3,001	1.4	3,000	1.4
		主要都市圏	24,711	11.8	24,682	11.8
	住宅	東京圏	32,228	15.4	32,190	15.4
		主要都市圏	6,232	3.0	6,209	3.0
	物流施設	東京圏	29,541	14.2	28,818	13.8
	ホテル	東京圏	12,632	6.1	12,639	6.0
		主要都市圏	11,212	5.4	11,166	5.3
小計			194,843	93.3	194,178	92.8
優先出資証券			－	－	1,588	0.8
メザニンローン債権			400	0.2	740	0.4
預金・その他の資産			13,523	6.5	12,752	6.1
資産総額			208,766	100.0	209,259	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）	105,311	50.4	106,034	50.7
純資産総額（注４）	103,455	49.6	103,224	49.3

（注１）東京圏とは、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（円）	金額	単価	金額		
MEZ-07	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ７	社債	－	－	400	－	400	－	（注１）（注４）
MEZ-08	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ８	信託受益権	－	－	340	－	340	－	（注２）（注４）
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	13,328,342	119	1,588	135	1,803	－	（注３）（注５）
	合計	－	－	－	2,328	－	2,543	－	－

（注１）裏付け資産は、「クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注２）裏付け資産は、「センチュリオンホテルグランド赤坂」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、「HAKUSAN HOUSE」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注４）メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、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、時価は取得価額にほぼ等しいことから、評価額には取得価額を記載しています。

（注５）優先出資証券の評価額には、裏付資産の鑑定評価額に基づく、優先出資証券発行会社の純資産価値のうち、本投資法人が保有する持分に帰属する金額を記載しています。

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	1.5	3,040	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	3.1	7,080	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	0.9	2,690	2016年4月20日
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト（注6）	東京都渋谷区	2,042	1.1	3,290	2016年4月20日
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト（注7）	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	3.3	8,400	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	1.2	3,260	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	0.7	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	1.3	2,790	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	3.8	7,320	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	0.5	1,230	2019年2月1日
	OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	5.8	11,700	2020年8月1日
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	2.8	5,440	2020年8月1日
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	2.4	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	2.1	3,930	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	1.4	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	1.2	2,400	2020年8月1日
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,300	1.2	2,570	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	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	0.9	2,010	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	1.5	3,250	2021年8月19日
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	1.1	2,200	2022年8月18日
	小計			74,787	38.5	83,050	－
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	2.8	5,200	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	3.4	6,310	2020年8月1日
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	1.7	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	1.5	3,500	2021年8月19日
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	4.9	10,500	2022年8月18日
	小計			27,754	14.3	28,840	－

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	2,950	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	3.3	10,100	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	1,540	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	1,570	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.6	1,200	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	0.8	1,730	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	0.9	2,180	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	0.7	1,610	2020年3月13日
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	1.3	2,520	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	1.1	2,470	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	0.5	1,110	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	0.9	1,990	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	1.8	4,090	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	1.6	3,620	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	1,310	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	1.0	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	0.5	1,250	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	19.5	45,710	－
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	3.6	7,690	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	1.8	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	4.1	8,950	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	2.4	5,230	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	1,550	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	0.4	891	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	1.4	3,310	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	0.9	2,070	2020年8月1日
	小計			29,663	15.3	34,021	－

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	1.1	2,280	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	0.9	1,460	2016年1月14日
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	2.0	3,440	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	1.7	3,200	2017年4月6日
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	1.0	1,930	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	1.3	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	東京都江戸川区	3,180	1.6	3,140	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	1.0	1,450	2018年9月6日
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	1.9	3,770	2022年8月18日
	小計			24,144	12.4	23,110	－
合計				194,127	100.0	214,731	－

（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。ただし、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、2023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）2023年7月1日付で名称変更しました（旧物件名称：渋谷MKビル）。以下同じです。

（注７）2023年7月1日付で名称変更しました（旧物件名称：アサヒビルヂング）。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（注2）		135,426	68.9
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	38,293	19.5
	上記以外	22,710	11.6
合計		196,429	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。従って、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）メザニンローン債権投資2案件（取得価格400百万円、340百万円）、優先出資投資1案件(取得価格1,562百万円)を含みます。

（ａ）オフィス

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏		56,126	75.0
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	11,221	15.0
	上記以外	7,440	9.9
合計		74,787	100.0

（ｂ）商業施設

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏		2,984	10.8
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	9,500	34.2
	上記以外	15,270	55.0
合計		27,754	100.0

（ｃ）住宅

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏		31,596	83.6
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	6,183	16.4
	上記以外	－	－
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		29,663	100.0
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	－	－
	上記以外	－	－
合計		29,663	100.0

（ｅ）ホテル

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏（注）		13,495	54.2
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	11,389	45.8
	上記以外	－	－
合計		24,884	100.0

（注）メザニンローン債権投資2案件（取得価格400百万円、340百万円）を含みます。

（ｆ）学生専用レジデンス

地域		取得価格（百万円）	比率（%）
東京圏（注）		1,562	100.0
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	－	－
	上記以外	－	－
合計		1,562	100.0

（注）優先出資投資1案件です。

ｂ．規模別

取得価格	物件数	比率（%）（注1）
100億円以上	1物件	1.5
50億円以上100億円未満	10物件	15.4
10億円以上50億円未満（注2）	50物件	76.9
10億円未満（注3）	4物件	6.2
合計	65物件	100.0

（注1）比率は、物件数ベースで計算しています。
（注2）優先出資投資1案件を含みます。
（注3）メザニンローン債権投資2案件を含みます。

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	21物件	74,787	38.1
商業施設	5物件	27,754	14.1
住宅	19物件	37,779	19.2
物流施設	8物件	29,663	15.1
ホテル（注1）	11物件	24,884	12.7
学生専用レジデンス（注2）	1物件	1,562	0.8
合計	65物件	196,429	100.0

（注1）メザニンローン債権投資2案件（取得価格400百万円、340百万円）を含みます。
（注2）優先出資投資1案件です。

（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	99,368	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）	249,203	260,488	10,489.58	10,489.58	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-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	120,379	139,521	3,547.74	3,547.74	100.0
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	1993年7月	4	74,599	94,300	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	1994年11月	20	231,766	247,424	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	118,913	107,894	4,398.07	4,633.12	94.9
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	45,126	77,523	1,913.44	1,913.44	100.0
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	57	321,893	351,042	15,756.65	16,960.51	92.9
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	198,113	328,948	5,167.20	5,616.80	92.0
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	1991年10月	10	140,958	157,380	3,394.35	3,394.35	100.0
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	8	115,699	150,123	3,250.68	3,250.68	100.0
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	8	107,193	119,648	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	72,918	63,575	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	10	69,319	101,861	2,298.86	2,298.86	100.0
OFC-20	アーバンセンター新横浜	1992年3月	17	87,471	93,878	4,057.89	4,057.89	100.0
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	7	33,464	42,767	815.38	941.69	86.6
OFC-22	アーバンセンター立川	1990年5月	4	51,351	89,671	2,799.92	3,400.47	82.3
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月	1	77,043	149,289	2,639.18	2,639.18	100.0
OFC-24	アーバンセンター藤沢	1991年4月	6	81,570	90,770	3,298.18	3,396.17	97.1
RTL-01	ラパーク岸和田	1994年8月	51（注10）	528,144	238,418	40,566.34（注10）	41,001.03（注10）	98.9
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	19	258,010	412,334	29,364.96	31,088.53	94.5
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
RTL-06	あべのnini（商業施設）	2012年1月	5	221,344	150,698	3,481.03	3,481.03	100.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	42	57,632	10,604	1,902.48	1,986.76	95.8
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	69	201,243	79,111	5,799.23	5,977.18	97.0

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）
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	113	45,672	120	2,493.61	2,584.81	96.5
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	105	47,591	3,058	1,865.61	1,964.04	95.0
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	40	39,291	8,121	2,954.77	2,954.77	100.0
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	57	60,731	11,584	5,261.08	5,508.94	95.5
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	74	36,106	3,781	1,317.13	1,365.48	96.5
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	61	60,074	18,193	4,322.62	4,322.62	100.0
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	38	37,816	19,654	2,494.76	2,976.36	83.8
RSC-12	白井ロジュマン	1995年5月	294	141,678	12,313	21,597.32	21,884.21	98.7
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	125	88,077	9,306	7,561.50	7,693.13	98.3
RSC-14	アーバンパーク今里	1991年12月	64	39,316	1,041	4,366.82	4,648.64	93.9
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	27	39,871	6,171	1,245.17	1,286.50	96.8
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	137	146,106	30,272	13,860.00	14,058.00	98.6
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	126	127,538	28,334	9,636.00	10,362.00	93.0
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	32	36,737	7,837	2,304.53	2,304.53	100.0
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	75	63,570	5,597	4,113.41	4,160.00	98.9
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	48	32,976	3,566	1,935.62	1,957.97	98.9
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	200,080	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	6	265,877	91,166	36,081.45	38,086.56	94.7
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）	19,833.47	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

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）
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ（注11）	2001年9月	－	非開示（注９）	－	－	－	－
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,212	73,435	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	40,394	－	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	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	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	53,142	－	2,061.38	2,061.38	100.0
HTL-09	あべのnini(ホテル)	2012年1月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,553.84	100.0
合計			1,855	6,503,195	5,969,822	449,280.81	459,121.82	97.9

（注１）テナント数は、2023年7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、2023年7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、2023年7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、2023年7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、2023年7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、2023年7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。

（注11）2023年2月20日付で譲渡済です。

（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	3,040	3,120	3.9	3,000	3.5	4.1	139	4.7
	OFC-03	本町橋タワー	大和	7,080	7,040	4.1	7,090	3.9	4.3	307	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,690	2,620	4.1	2,720	3.9	4.3	122	6.9
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	JREI	3,290	3,330	3.3	3,240	3.1	3.4	114	5.6
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	JREI	8,400	8,480	3.3	8,320	3.1	3.4	311	4.9
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	3,260	3,270	4.5	3,260	4.3	4.7	153	6.7
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,500	1,490	4.3	1,510	4.1	4.5	66	4.5
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,790	2,850	3.5	2,760	3.3	3.7	103	4.0
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,320	7,260	4.9	7,340	5.0	5.1	404	5.4
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,230	1,240	3.2	1,210	3.0	3.3	41	4.0
	OFC-14	成信ビル	JREI	11,700	11,900	3.3	11,500	3.0	3.3	399	3.6
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	谷澤	5,440	5,540	3.4	5,400	3.5	3.6	199	3.7
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,570	4,740	3.5	4,500	3.6	3.7	172	3.8
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,930	4,130	3.6	3,850	3.7	3.8	154	3.9
	OFC-18	麻布アメレックスビル	JREI	2,890	2,890	3.4	2,890	3.1	3.4	103	3.7
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,400	2,480	3.4	2,360	3.5	3.6	87	3.6
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	JREI	2,570	2,580	4.2	2,560	3.9	4.3	114	5.0
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,490	1,540	3.6	1,470	3.7	3.8	57	3.8
	OFC-22	アーバンセンター立川	大和	2,010	2,010	4.4	2,010	4.2	4.6	94	5.2
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,250	3,270	3.8	3,220	3.6	3.9	124	4.3
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	JREI	2,200	2,220	4.8	2,180	4.6	5.0	115	5.6
	小計			83,050	84,000	－	82,390	－	－	3,380	4.5
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	JREI	5,200	5,200	6.3	5,190	6.1	6.5	378	7.0
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,310	6,500	5.7	6,230	5.8	5.9	383	5.8
	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	3,500	3,540	3.4	3,450	3.2	3.5	123	4.1
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	JREI	10,500	10,700	3.7	10,200	3.5	3.9	397	4.2
	小計			28,840	29,300	－	28,370	－	－	1,526	5.5

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	2,950	2,980	2.9	2,910	2.7	3.0	90	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	10,100	10,200	2.8	9,960	2.6	2.9	301	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,540	1,560	4.6	1,530	4.4	4.8	74	5.0
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,570	1,580	3.5	1,550	3.3	3.6	61	4.2
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,200	1,210	4.3	1,190	4.4	4.5	57	4.8
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,730	1,740	4.4	1,720	4.5	4.6	87	5.6
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,200	3.8	1,170	3.9	4.0	52	4.4
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,180	2,190	3.7	2,160	3.5	3.8	87	4.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,610	1,640	3.9	1,590	4.0	4.1	67	4.7
	RSC-12	白井ロジュマン	谷澤	2,520	2,470	5.0	2,540	5.1	5.2	140	5.7
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,470	2,480	4.2	2,470	4.3	4.4	114	5.3
	RSC-14	アーバンパーク今里	谷澤	1,110	1,120	4.4	1,100	4.5	4.6	54	5.5
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	1,990	2,010	3.1	1,970	2.8	3.2	63	3.6
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	4,090	4,110	4.1	4,080	4.2	4.3	188	5.4
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,620	3,630	4.3	3,610	4.4	4.5	169	5.3
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,310	1,320	3.7	1,310	3.8	3.9	51	4.6
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,100	2,130	4.2	2,090	4.3	4.4	94	4.6
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,250	1,270	4.0	1,240	3.8	4.2	52	4.9
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,190	1,190	4.2	1,190	4.6	4.4	53	4.8
	小計			45,710	46,030	－	45,380	－	－	1,853	4.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,690	7,780	4.2	7,650	4.0	4.4	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,330	4,350	4.0	4,320	3.7	4.2	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,950	9,010	4.1	8,930	3.9	4.3	418	5.3
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	5,230	5,410	3.5	5,150	3.4	3.7	191	4.1
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,550	1,570	4.6	1,520	4.1	4.8	75	5.8
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	891	891	5.4	891	5.2	5.6	57	7.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	3,310	3,330	4.6	3,280	4.1	4.9	158	5.7
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	JREI	2,070	2,100	6.4	2,030	6.3	6.7	135	7.9
	小計			34,021	34,441	－	33,771	－	－	1,572	5.3
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,280	2,290	4.6	2,270	4.4	4.8	114	5.5
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,460	1,470	4.7	1,460	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	3,440	3,500	4.3	3,380	4.1	4.5	158	4.1
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,200	3,240	4.4	3,150	4.2	4.6	147	4.5
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	谷澤	1,930	1,990	4.4	1,910	4.4	4.6	88	4.5
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,440	2,500	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	3,140	3,150	4.0	3,130	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大和	1,450	1,450	4.5	1,450	4.1	4.5	72	3.6
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	JREI	3,770	3,780	4.5	3,750	3.8	4.2	175	4.9
	小計			23,110	23,370	－	22,910	－	－	1,053	4.4
合計				214,731	217,141	－	212,821	－	－	9,384	4.8

（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、2023年7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、2023年7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、2023年7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）				
	2021年 ７月末	2022年 １月末	2022年 ７月末	2023年 １月末	2023年 ７月末
ラパーク岸和田	99.0	98.7	99.5	99.4	98.9
シュロアモール筑紫野	97.6	99.7	96.3	96.3	94.5
東神戸センタービル	85.1	85.3	86.6	89.2	92.9
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	94.7	94.7
あべのnini(商業施設)	－	－	－	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）	6.5
2	株式会社西友	西友水口店	23,814.87	5.2
3	非開示(注３）	船橋ロジスティクス	非開示(注３）	4.8
4	株式会社スクロール360	松伏ロジスティクス	19,833.47	4.3
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	15,356.34	3.3
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）	1.8
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	1.7
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			165,428.25	36.0

（注１）賃貸面積は、2023年7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2023年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第16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
シュロアモール筑紫野 （福岡県筑紫野市）	店舗区画貸付工事	自　2023年8月 至　2024年1月	100,000	－	－
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	エレベーター更新工事	自　2022年11月 至　2023年10月	99,000	－	－
アーバンセンター横浜ウエスト （神奈川県横浜市）	共用部照明LED化工事	自　2023年9月 至　2023年12月	39,000	－	－
成信ビル （東京都新宿区）	エレベーター更新工事	自　2023年8月 至　2023年9月	34,845	－	－
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ （千葉県船橋市）	空調設備更新工事	自　2023年8月 至　2024年01月	28,000	－	－
松伏ロジスティクス （埼玉県北葛飾郡）	空調設備更新工事	自　2023年8月 至　2024年01月	26,880	－	－
横浜ロジスティクス （神奈川県横浜市）	空調設備増設工事	自　2023年8月 至　2023年11月	25,800	－	－
船橋ロジスティクス （千葉県船橋市）	冷蔵設備更新工事	自　2023年8月 至　2024年01月	25,000	－	－
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	外壁改修工事	自　2023年7月 至　2023年9月	23,000	－	－
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　2023年8月 至　2024年1月	22,910	－	－
アーバンセンター立川 （東京都立川市）	共用部リニューアル工事	自　2023年12月 至　2024年1月	22,700	－	－
アーバンセンター立川 （東京都立川市）	エレベーター更新工事	自　2023年8月 至　2023年11月	20,000	－	－

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787,991千円であり、当期費用に区分された修繕費308,817千円と合わせ、合計1,096,808千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）
レンブラントスタイル東京西葛西 （東京都江戸川区）	冷温水発生機更新工事	自 2023年3月 至 2023年7月	43,745
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	エレベーターリニューアル工事	自 2023年3月 至 2023年4月	38,658
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	機械式駐車場使用部品交換工事	自 2023年3月 至 2023年6月	37,182
成信ビル （東京都新宿区）	1階エントランスリニューアル工事	自 2023年6月 至 2023年7月	36,345
アーバンセンター新横浜 （神奈川県横浜市）	エレベーターリニューアル工事	自 2023年6月 至 2023年7月	26,970
松伏ロジスティクス （埼玉県北葛飾郡）	空調更新工事（1期）	自 2023年5月 至 2023年6月	25,948
アーバンセンター藤沢 （神奈川県藤沢市）	3～8階女子トイレリニューアル工事	自 2023年6月 至 2023年7月	25,127
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	西面外壁リニューアル工事（2期）	自 2023年2月 至 2023年7月	24,151
成信ビル （東京都新宿区）	3・4・9階共用部リニューアル工事	自 2023年5月 至 2023年6月	21,513
アーバンセンター立川 （東京都立川市）	1・2階男女トイレリニューアル工事	自 2023年6月 至 2023年7月	20,123
その他	－	－	488,226
合計			787,991

（チ）アセットタイプ（用途）別物件収支

		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	ポートフォリオ合計
① 不動産賃貸事業収入合計	（千円）	2,383,090	1,233,536	1,337,505	964,998	584,065	6,503,195
賃貸事業収入		2,190,554	1,116,740	1,281,422	875,448	584,065	6,048,231
その他賃貸事業収入		192,535	116,795	56,082	89,550	－	454,964
② 不動産賃貸事業費用合計	（千円）	771,943	500,759	409,890	192,559	106,064	1,981,218
管理業務費		175,417	146,536	90,492	32,393	8,076	452,917
水道光熱費		176,505	149,077	21,672	42,056	4	389,316
公租公課		189,611	87,763	87,278	77,638	50,708	493,000
修繕費		109,612	34,040	110,658	28,789	25,715	308,817
信託報酬		10,563	4,250	8,950	3,340	3,550	30,653
損害保険料		4,560	2,482	3,394	1,814	1,071	13,322
その他		105,672	76,608	87,444	6,525	16,938	293,190
③ NOI（①－②）	（千円）	1,611,146	732,776	927,614	772,439	478,000	4,521,977
④ 減価償却費	（千円）	279,344	98,489	148,260	146,285	90,973	763,353
⑤ 不動産賃貸事業損益（③－④）	（千円）	1,331,802	634,286	779,353	626,153	387,026	3,758,623
⑥ 資本的支出	（千円）	467,754	68,418	87,205	112,387	52,225	787,991
⑦ NCF（③－⑥）	（千円）	1,143,392	664,357	840,409	660,052	425,774	3,733,985
取得価格	（百万円）	74,787	27,754	37,779	29,663	24,144	194,127
期末帳簿価額	（百万円）	75,470	27,683	38,399	28,818	23,805	194,178
期末算定価額	（百万円）	83,050	28,840	45,710	34,021	23,110	214,731
期末稼働率							
2021年7月末		93.1%	98.8%	94.4%	97.8%	100.0%	96.6%
2022年1月末		92.8%	99.4%	95.1%	97.8%	100.0%	96.7%
2022年7月末		93.7%	98.6%	97.5%	97.8%	100.0%	97.2%
2023年1月末		94.3%	98.6%	97.5%	98.6%	100.0%	97.6%
2023年7月末		96.9%	97.9%	97.1%	98.6%	100.0%	97.9%