STARASIA
Investment Corporation

2022年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2022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	http://starasia-reit.com
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）加藤　篤志	
資産運用会社名	スターアジア投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）加藤　篤志	
問合せ先責任者	（役職名）取締役兼財務管理部長	（氏名）菅野　顕子	
	ＴＥＬ　03-5425-1340		

有価証券報告書提出予定日　2022年10月28日　　分配金支払開始予定日　2022年10月17日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有

（百万円未満切捨て）

１．2022年7月期の運用、資産の状況（2022年2月1日～2022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	%
2022年７月期	6,088	2.2	3,047	△1.3	2,560	1.7	2,559	1.7
2022年１月期	5,960	7.2	3,087	8.8	2,517	4.6	2,516	4.6

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2022年７月期	1,430	2.7	1.3	42.1
2022年１月期	1,414	2.7	1.4	42.2

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2022年７月期	1,476	2,641	－	－	103.2	2.8
2022年１月期	1,478	2,644	－	－	105.1	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）2022年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2022年７月期	193,488	95,803	49.5	53,539
2022年１月期	193,316	95,753	49.5	53,511

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2022年７月期	3,566	△306	△2,645	12,340
2022年１月期	3,130	△13,178	11,067	11,725

２．2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）及び2023年7月期（2023年2月1日～2023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
2023年１月期	6,387	4.9	3,263	7.1	2,686	4.9	2,686	4.9	1,476	－
2023年７月期	6,523	2.1	3,302	1.2	2,766	3.0	2,766	3.0	1,485	－

（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）

2023年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,921,689口　　1口当たり予想当期純利益　1,397円

2023年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,921,689口　　1口当たり予想当期純利益　1,439円

（注1）1口当たり分配金は、上記の予想期末発行済投資口の総口数（本書の日付現在の発行済投資口の総口数である1,921,689口）により算出しています。

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

※　その他

（1）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：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）	2022年７月期	1,789,389口	2022年１月期	1,789,389口
②　期末自己投資口数	2022年７月期	0口	2022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8-9ページ「2023年1月期及び2023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……10
（１）貸借対照表……10
（２）損益計算書……12
（３）投資主資本等変動計算書……13
（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……18
（９）発行済投資口の総口数の増減……28
３．参考情報……29
（１）投資状況……29
（２）投資資産……30

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、2016年4月の上場以降、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントを実行し、資産規模の拡大、1口当たり分配金の増額に努めてきました。第13期となる当期（2022年7月期）末現在の資産規模（取得価格ベース、さくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）が保有していた物件については本投資法人への受入価格ベース、以下同じです。）は1,796億円であり、上場時の資産規模614億円から約2.9倍にまで成長しています。

当期末後の2022年8月には、上場以降で5回目となる公募増資を伴う物件取得（3物件、取得価格総額151億円）を実行しており、2021年3月に策定した中期計画（資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金目標1,600円）の達成に向けた着実なステップであると考えています。この物件取得により、本投資法人の資産規模は1,948億円に拡大しています。新たに取得した3物件は、ポストコロナを見据え、内部成長余力があると考えられる都市型商業施設とホテル、安定収益が期待できる中規模オフィスという構成です。また、これら3物件は全て、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ての案件発掘です。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本資産運用会社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。

当期である2022年2月から2022年7月の期間は、一旦収束しつつあった新型コロナウイルス感染症の蔓延（以下「コロナ禍」といいます。）が、2021年終盤において派生型のオミクロン株の出現、感染拡大により2022年1月には「まん延防止等重点措置」が順次発令された（2022年1月末現在：34都道府県）状況で始まりました。しかしながら、コロナ禍が一旦収束し、同重点措置は順次解除され、2022年3月21日には全面解除に至っています。当期の終盤にかけて新たな変異株が出現し、蔓延してはいるものの、政府は行動制限を課すような政策を採ることはしていません。この状況から、経済活動は活性化され、正常化に向かうものと本投資法人は考えています。実際に、当期末時点で本投資法人が所有する都市型商業施設のテナントの営業状況は、業態によってはコロナ禍前の売上を上回っているものもあり、施設全体としても回復傾向にある状況です。一方で、当期中には新たに、ロシアによるウクライナ侵攻という地政学リスクの顕在化が見られました。これに伴い、ロシアに対する経済制裁によるエネルギー資源不足、ウクライナからの穀物輸出量の著しい低下、サプライチェーンの混乱などからインフレが進行しました。インフレに対応するために、米国が利上げの先陣を切り、世界各国の中央銀行が、同様のインフレ対応及び自国通貨防衛のために利上げに動きました。我が国においても一定のインフレの進行、通過下落（円安）が見られましたが、日銀の政策変更には至っていません。

こうした環境下において、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、①オフィス：新規テナントの入居面積が退去面積を上回り稼働率は上昇トレンド、②商業施設：一定数のテナント退去があったが影響は限定的であり、賃料収入はほぼ当初想定通り、③住宅：機動的な賃貸条件の調整等により稼働率は回復し、安定的に推移する状況、④物流施設：特段の影響はなし、⑤ホテル：固定賃料部分は約定通りに収受、加えて、全て変動賃料体系の1ホテルから若干の変動賃料収受、という運用概況でした。

当期における内部成長に関しては、マーケットに即した機動的な賃貸条件の微修正等によりオフィスと住宅の稼働率の引上げ及び賃料増額に注力し、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、修繕費及び資本的支出の最適化に注力した結果、対予算比で工事費用の削減を実現しています。また、外部成長に関しても、上記のとおり、公募増資による調達資金等により、本資産運用会社独自のネットワーク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、コロナ禍の収束を睨みつつ、スターアジアグループのサポートを活用した外部成長、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

（ロ）ESGに関連する施策への取組み状況

当期においても、ESGに関連する施策への取組みを継続、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仰ぎ、その達成に向けた努力を継続しています。なお、目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。また、本投資法人は、2021年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、参加初年度ながら「3 Star」及び「Green Star」を獲得しました。2022年度においても同アセスメントへ参加しています。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：

当期においては、コロナ禍による「まん延防止等重点措置」が継続している状況からスタートしましたが、コロナ禍が収束した2022年3月下旬までには全ての都道府県において同措置は解除され、以降は経済活動が活性化しています。当期の終盤には新たな変異株が出現し感染が拡大しましたが、本書の日付現在において行動制限や移動自粛を要請するような政策は採られておらず、経済活動は制約されていません。また、政府は、海外との交流の正常化に向けて渡航者受入枠を拡大することを決定しており、更に経済活動が活性化することが期待されます。こうした状況の中で、2022年第1四半期（1月-3月）における我が国の実質GDP成長率（2次速報値）は対前期比-0.1%、第2四半期（4月-6月）においては対前期比+0.5%（1次速報値）となったことからも、2022年第2四半期において経済活動が活性化されたことが確認できます。なお、前述のとおり、2022年2月下旬に始まったロシアによるウクライナ侵攻が長期化しており、ここから派生したインフレ率の上昇、世界各国の中央銀行による利上げ、内外の金利差拡大による通貨安（円安）などからの経済活動への負のインパクトには留意が必要であると考えています。

本投資法人としては、引き続き国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、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。一方で、外部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。スターアジアグループによる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。

2022年上半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、29,301ポイント（2022年1月4日終値）で始まり、26,393ポイント（2022年6月30日終値）で終わっています。2022年3月には24,681ポイントまで下落する局面もありましたが、概ね26,000から28,000ポイントの間を上下する値動きの荒い展開でした。これは、高インフレによる米国の利上げ加速、各国中銀の利上げによるグローバルな景気減速懸念によるものと考えられます。一旦、景気動向の先行き懸念が一服したものの、景気減速懸念が再燃し、足元では28,000ポイントを下回る展開となっています。

一方で、東証リート指数は、2,061ポイント（2022年1月4日終値）で始まり、1,966ポイント（2022年6月30日終値）で終わっています。2022年上半期で見た場合、1,850から2,050ポイントの間でボラティリティの高い状況でした。これは、金利の先高懸念や経済情勢の不透明感などによるものと考えられます。6月中旬には、一時1,850ポイントを切る水準まで切り下げましたが、その後に値を戻し、足元では2,000ポイントを上回る展開となっています。

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して、特に海外から新たな投資資金が流入しており、また国内の投資家も投資意欲が旺盛であり、需給が引き締まった状況です。アセットタイプ毎に見た場合、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、マーケット参加者が多く、需給がタイトな状況が継続しています。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るものと思われます。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、「まん延防止等重点措置」の解除以降に、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と住宅においては、オフィスの稼働率は上昇傾向にあり、住宅の稼働率は回復し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。）のマーケット調査によれば、2022年第2四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は3.9％と前四半期比0.2ポイント上昇しました。これは、オフィスの集約や部分解約による空室の発生が主な理由です。拡張移転や館内増床等で賃借面積を増やす動きは中小のテナントが中心で、集約等で賃借面積を減らす動きは大口テナントに多く、建替え等による大型移転も見られ、築年数の経過したグレードAマイナスのビルを中心にまとまった空室が発生し、グレードAマイナスのビルの空室率は対前四半期比+0.4ポイントと、他のグレードよりも上昇幅が大きい結果となりました。一方、グレードBのビルの空室率は前四半期から横ばいで、2020年第2四半期以降続いていた空室率の上昇は一服しました。グレードBのビルでは解約の動きは限定的で、顕在化した空室も他グレードに比べて少ない結果となりました。ただし、2023年にはオールグレードで過去の年間平均を3割上回る24万坪の供給が控えており、既存ビルでは二次空室の発生が予想されています。昨今の物価上昇や部材不足が企業の設備投資意欲を抑制し、オフィス需要を停滞させる可能性も指摘されていることから、一定程度テナント確保のための賃料調整が見られる可能性があります。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会によれば、2022年6月の売上高は11.7％増（対前年同月比）であり、4ヶ月連続での増加となりました。前年の緊急事態宣言等対象地区における営業制限（一部売場を除く土日休業等）の反動と、外出機会の増加が寄与しました。富裕層を中心に高額消費が引き続き活況だったほか、月後半の猛暑に伴い、夏物衣料や服飾雑貨、UVケア商品の販売が好調でした。コロナ前との比較（2019年比）では売上高11.3%減、入店客数23.1%減と、ほぼ前月並みに回復基調を維持しており、商業テナントの営業状況は回復しつつあると考えられます。

（住宅賃貸市場）

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

（物流施設賃貸市場）

CBREのマーケット調査によれば、2022年第2四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約4.4％と引き続き低い水準にあります。新規供給は9.2万坪で、過去最大だった2022年第1四半期の26.0万坪から大きく減少しましたが、新規需要は10.2万坪で供給を上回りました。EC事業者、ECチャネルでの販売を強化するメーカー及び食品スーパー等を中心にテナント需要は底堅く、EC事業者や物流会社はこれから竣工する物件も具体的に検討している状況です。ただし、2022年第1四半期に空室を残して竣工した物件を含め、リーシングの進捗ペースはやや鈍化しています。これは、物件の選択肢が多いため、テナントが急いで契約を進めるような環境にないことが理由として挙げられます。2022年第3四半期以降も多くの新規物件が竣工する予定です。建築部材不足で竣工が遅れる案件も出てくる見込みですが、2023年にかけて需給の緩和基調が予想されています。

（ホテル賃貸市場）

コロナ禍の継続により宿泊需要が乏しかった状況から回復局面に入り、ホテルの業績は低迷した状態からやや持ち直していると考えられます。観光庁の「宿泊旅行統計調査（令和4年5月・2次速報、令和4年6月第一次速報）」によると、2022年5月延宿泊者数は、前年同月比+77.3%であったものの、2019年同月比-28.5%とコロナ禍以前の状況までは至っていません。しかしながら、客室稼働率は44.4%と緩やかな回復傾向にあり、ホテルの営業状況が改善することが期待されます。

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、賃料増額、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計179,675百万円）の稼働率は97.2%と引き続き高水準となっています。

（ニ）資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV水準、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して決定します。

なお、本投資法人は、当期末後の2022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及び金利変動リスクを低減するために、返済期限の分散及び金利の固定化を意識した財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借り換えを行いました。

2022年3月22日に返済期限の到来した借入金4,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で4,000百万円の借入れを行いました。

2022年4月20日に返済期限の到来した借入金4,150百万円のリファイナンスにあたり、同日付で4,150百万円の借入れを行いました。

2022年5月31日に返済期限の到来した借入金1,600百万円及び500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で2,100百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日（2022年7月31日）現在の有利子負債残高は、89,640百万円（借入金残高88,640百万円、投資法人債残高1,000百万円）となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.3%となりました。

なお、当期末後の2022年8月に、上記「（エクイティ・ファイナンス）」に記載の不動産等の取得等を目的とし、グリーンローンでの新規借入7,200百万円の実行と、2022年8月31日に返済期限の到来した借入金5,600百万円のリファイナンスにあたり、同日付で5,600百万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、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6,088百万円、営業利益3,047百万円、経常利益2,560百万円、当期純利益2,559百万円を計上しました。

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7,578,913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2,641,138,164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、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化、世界各国のインフレ進行に対応による金融の引締め（金利の先高観）などから経済情勢の不安定な状態が一定期間継続することが予想されます。もっとも、グローバルな観点からはコロナ禍は過去のものとなりつつあり、我が国においても、行動制限を課すような政策は採られておらず、徐々に渡航制限が緩和されるなど、経済活動の抑制要因であったコロナ禍の影響は極めて限定的となったと考えられます。

足元では、経済の先行指標である株式マーケットはやや弱含みの展開となっているものの、東証リート指数はボラティリティが低く落ち着いた状態です。しかしながら、ロシアによるウクライナ侵攻の収束は見通せず、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及び不動産賃貸マーケットに対する影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

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

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

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

2021年3月に策定した中期計画の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、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、工事費の最適化を図っています。各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

（オフィス・住宅）

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

（物流施設・ホテル）

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

（商業施設）

郊外型商業施設においては、生活必需品を扱うテナントの割合が高く、一定数の退去はあったものの、大部分のテナントの業績へのコロナ禍の影響は限定的であった考えられます。引き続き各テナントの営業状況などを注視しつつ、稼働率の維持に努めます。

（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

2023年1月期及び2023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
2023年1月期	6,387	3,263	2,686	2,686	1,476	－
2023年7月期	6,523	3,302	2,766	2,766	1,485	－

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、8-9ページ「2023年1月期及び2023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（2022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

2022年8月1日及び2022年8月9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、2022年8月16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　：132,300口
発行価格(募集価格)　：1口当たり54,795円
発行価格(募集価格)の総額：7,249,378,500円
発行価額(払込金額)　：1口当たり52,968円
発行価額(払込金額)の総額：7,007,666,400円
払込期日　：2022年8月16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、2022年8月18日付で3物件の不動産信託受益権（取得価格の合計15,154百万円）を取得済です。

2023年1月期及び2023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	2023年1月期（第14期）:2022年8月1日～2023年1月31日（184日） 2023年7月期（第15期）:2023年2月1日～2023年7月31日（181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（63物件の不動産信託受益権及び2件のメザニンローン債権（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」といいます。））について、2023年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、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、2023年1月期に457百万円、2023年7月期に490百万円の費用計上を見込んでいます。なお、2022年8月に取得した3物件の不動産信託受益権（以下「第14期取得済資産」といいます。）については、取得時に売主と期間按分による精算を行っていますが、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、第14期取得済資産に係る2022年度の固定資産税及び都市計画税等は2023年1月期において費用計上されません。第14期取得済資産に係る固定資産税及び都市計画税等については2023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、2023年1月期に209百万円、2023年7月期に218百万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、2023年1月期に734百万円、2023年7月期に749百万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、2023年1月期に585百万円、2023年7月期に579百万円を見込んでいます。
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、2023年1月期に4,559百万円、2023年7月期に4,607百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	新投資口の発行に係る費用として、2023年1月期に13百万円、2023年7月期に13百万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、2023年1月期に558百万円、2023年7月期に517百万円を見込んでいます。 投資法人債利息及びその他投資法人債の発行に係る費用の合計額として、2023年1月期に4百万円、2023年7月期に4百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金及び 投資法人債	有利子負債の総額は、2023年1月期末96,840百万円、2023年7月期末96,840百万円を前提としています。 本書の日付現在、95,840百万円の借入金残高及び1,000百万円の投資法人債発行残高があります。 2023年7月期末までの間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1,921,689口を前提とし、2023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。 2023年1月期の分配金については、予想当期純利益2,686百万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61百万円を加算した総額2,836百万円（1口当たり1,476円）を分配することを前提としています。2023年7月期の分配金については、予想当期純利益2,766百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額2,853百万円（1口当たり1,485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 （2022年１月31日）	当期 （2022年７月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,774,975	4,265,178
信託現金及び信託預金	7,950,192	8,075,474
営業未収入金	88,581	137,598
前払費用	200,093	196,009
未収消費税等	155,777	－
その他	14,763	9,011
流動資産合計	12,184,385	12,683,272
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	△71	△100
工具、器具及び備品（純額）	42	14
信託建物	53,053,772	53,471,574
減価償却累計額	△4,755,763	△5,441,732
信託建物（純額）	48,298,008	48,029,841
信託構築物	20,635	21,640
減価償却累計額	△5,115	△5,856
信託構築物（純額）	15,520	15,784
信託機械及び装置	99,519	119,343
減価償却累計額	△23,762	△28,905
信託機械及び装置（純額）	75,756	90,437
信託工具、器具及び備品	67,545	100,966
減価償却累計額	△24,969	△30,688
信託工具、器具及び備品（純額）	42,576	70,278
信託土地	127,283,507	127,283,507
有形固定資産合計	175,715,413	175,489,864
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	922,220	800,000
長期前払費用	351,116	337,433
差入敷金及び保証金	10,379	10,359
その他	3,317	45,353
投資その他の資産合計	1,287,033	1,193,146
固定資産合計	181,084,747	180,765,311
繰延資産		
投資法人債発行費	13,603	12,583
投資口交付費	34,219	27,375
繰延資産合計	47,823	39,959
資産合計	193,316,956	193,488,543

（単位：千円）

	前期 （2022年１月31日）	当期 （2022年７月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	789,397	662,398
１年内返済予定の長期借入金	15,350,000	16,390,000
未払金	500,649	495,977
未払費用	49,478	59,099
未払法人税等	605	605
未払消費税等	46,037	234,089
前受金	915,355	974,728
その他	30,771	36,804
流動負債合計	17,682,295	18,853,703
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	73,290,000	72,250,000
預り敷金及び保証金	5,074	5,187
信託預り敷金及び保証金	5,476,752	5,559,508
その他	109,745	16,759
固定負債合計	79,881,571	78,831,455
負債合計	97,563,867	97,685,158
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,115,701	59,115,701
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,802,324	※2 8,713,411
任意積立金合計	8,802,324	8,713,411
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,809,755	2,813,756
剰余金合計	36,744,298	36,659,386
投資主資本合計	95,859,999	95,775,087
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△106,910	28,297
評価・換算差額等合計	△106,910	28,297
純資産合計	※1 95,753,089	※1 95,803,384
負債純資産合計	193,316,956	193,488,543

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2021年８月１日 至　2022年１月31日）	当期 （自　2022年２月１日 至　2022年７月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,467,061	※1 5,611,196
その他賃貸事業収入	※1 423,937	※1 449,218
その他の収入	69,418	28,525
営業収益合計	5,960,418	6,088,939
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,311,905	※1 2,494,593
資産運用報酬	392,495	392,584
資産保管及び一般事務委託手数料	42,732	38,428
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	122,935	113,213
営業費用合計	2,872,468	3,041,220
営業利益	3,087,950	3,047,719
営業外収益		
受取利息	48	55
未払分配金戻入	1,326	1,470
還付加算金	106	262
固定資産受贈益	－	516
営業外収益合計	1,481	2,305
営業外費用		
支払利息	337,121	338,087
投資法人債利息	2,473	3,500
融資関連費用	224,543	140,164
投資法人債発行費償却	850	1,020
投資口交付費償却	6,843	6,843
営業外費用合計	571,833	489,615
経常利益	2,517,598	2,560,409
税引前当期純利益	2,517,598	2,560,409
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	2,516,993	2,559,804
前期繰越利益	292,762	253,951
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,809,755	2,813,756

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2021年８月１日　至　2022年１月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（自　2022年２月１日　至　2022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	59,115,701	25,132,218	8,802,324	8,802,324	2,809,755	36,744,298	95,859,999
当期変動額							
剰余金の配当					△2,644,716	△2,644,716	△2,644,716
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					2,559,804	2,559,804	2,559,804
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	4,000	△84,912	△84,912
当期末残高	※1 59,115,701	25,132,218	8,713,411	8,713,411	2,813,756	36,659,386	95,775,087

	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	△106,910	△106,910	95,753,089
当期変動額			
剰余金の配当			△2,644,716
一時差異等調整積立金の取崩			－
当期純利益			2,559,804
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	135,208	135,208	135,208
当期変動額合計	135,208	135,208	50,295
当期末残高	28,297	28,297	95,803,384

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2021年８月１日 至　2022年１月31日）	当期 （自　2022年２月１日 至　2022年７月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	2,809,755,972	2,813,756,107
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	2,644,716,942	2,641,138,164
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,478)	(1,476)
うち利益分配金	2,644,716,942	2,641,138,164
（うち１口当たり利益分配金）	(1,478)	(1,476)
Ⅳ　次期繰越利益	253,951,395	261,530,308

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、当期純利益に前期繰越利益の一部である38,810,690円及び一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,644,716,942円を分配することとしました。	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7,578,913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2,641,138,164円を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2021年８月１日 至　2022年１月31日）	当期 （自　2022年２月１日 至　2022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	2,517,598	2,560,409
減価償却費	682,245	697,599
投資法人債発行費償却	850	1,020
投資口交付費償却	6,843	6,843
受取利息	△48	△55
支払利息	339,595	341,587
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,605	△49,016
未収消費税等の増減額（△は増加）	△72,280	155,777
未払消費税等の増減額（△は減少）	△25,824	188,051
前払費用の増減額（△は増加）	△23,008	4,084
長期前払費用の増減額（△は増加）	△90,606	13,682
営業未払金の増減額（△は減少）	143,883	△96,424
未払金の増減額（△は減少）	7,276	4,636
前受金の増減額（△は減少）	1,732	59,372
その他	△28,806	8,685
小計	3,467,056	3,896,255
利息の受取額	48	55
利息の支払額	△331,705	△331,966
法人税等の支払額	△5,381	2,645
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,130,019	3,566,990
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	△13,552,890	△511,417
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,068	△103
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	216
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△181,994	△170,274
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	441,001	253,030
差入敷金及び保証金の回収による収入	80	20
投資有価証券の取得による支出	△400,000	－
投資有価証券の償還による収入	216,472	122,220
長期貸付金の回収による収入	300,000	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,178,398	△306,308
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	500,000
短期借入金の返済による支出	△2,150,000	△500,000
長期借入れによる収入	22,050,000	9,750,000
長期借入金の返済による支出	△13,700,000	△9,750,000
投資法人債の発行による収入	985,545	－
投資口の発行による収入	6,328,671	－
分配金の支払額	△2,446,756	△2,645,197
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,067,460	△2,645,197
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,019,080	615,484
現金及び現金同等物の期首残高	10,706,087	11,725,168
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,725,168	※1 12,340,653

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。
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 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 （2022年１月31日）	当 期 （2022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（2022年1月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（2022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	8,802,324	－	88,912	8,713,411	分配金に充当

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

［損益計算書に関する注記］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日		当期 自 2022年２月１日 至 2022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	4,696,720		4,829,210	
共益費収入	534,187		544,319	
駐車場収入	199,390		201,621	
施設使用料	30,985		30,608	
その他賃貸収入	5,778	5,467,061	5,436	5,611,196
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	296,154		314,831	
その他収入	127,783	423,937	134,386	449,218
不動産賃貸事業収益合計		5,890,999		6,060,414
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	438,037		449,514	
水道光熱費	310,409		343,623	
公租公課	421,139		458,313	
修繕費	181,998		255,200	
信託報酬	25,603		25,175	
損害保険料	13,010		12,855	
減価償却費	682,245		697,599	
その他費用	239,461		252,311	
不動産賃貸事業費用合計		2,311,905		2,494,593
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		3,579,094		3,565,820

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日	当期 自 2022年２月１日 至 2022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	1,789,389口	1,789,389口

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日	当期 自 2022年２月１日 至 2022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 2021年８月１日 至 2022年１月31日	当期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日
現金及び預金	3,774,975	4,265,178
信託現金及び信託預金	7,950,192	8,075,474
現金及び現金同等物	11,725,168	12,340,653

［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 2022年１月31日	当期 2022年７月31日
１年以内	5,584,037	5,379,733
１年超	7,200,564	7,047,465
合計	12,784,602	12,427,198

［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（2022年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	15,350,000	15,350,378	378
（２）投資法人債	1,000,000	996,200	△3,800
（３）長期借入金	73,290,000	73,302,563	12,563
負債計	89,640,000	89,649,141	9,141
（４）デリバティブ取引（※）	△106,910	△106,910	－

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

当期（2022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	16,390,000	16,394,349	4,349
（２）投資法人債	1,000,000	994,500	△5,500
（３）長期借入金	72,250,000	72,241,065	△8,934
負債計	89,640,000	89,629,914	△10,085
（４）デリバティブ取引（※）	28,297	28,297	－

（※）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（2022年1月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	－	－	1,000,000
長期借入金	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	10,050,000
合計	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	11,050,000

当期（2022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	16,390,000	13,340,000	11,085,000	17,810,000	19,965,000	10,050,000
合計	16,390,000	13,340,000	11,085,000	17,810,000	19,965,000	11,050,000

［有価証券に関する注記］

その他有価証券

前期（2022年1月31日）

（単位：千円）

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

当期（2022年7月31日）

（単位：千円）

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

［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（2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2022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（2022年1月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	72,555,000	64,405,000	△106,910

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2022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	64,405,000	59,715,000	28,297

（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（2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2022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 2022年１月31日	当期 2022年７月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	1,175,788	1,148,955
有価証券付随費用	2,998	2,923
繰延ヘッジ損益	33,634	5,365
その他	－	204
繰延税金資産小計	1,212,421	1,157,448
評価性引当額	△1,212,421	△1,157,448
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 2022年１月31日	当期 2022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	△30.61	△30.61
減価償却費認容	△0.82	△0.77
その他	△0.00	△0.05
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（2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2022年7月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

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

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.02%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	472,980（注２）（注３）	未払金	429,545（注２）

当期（自 2022年2月1日　至 2022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）	392,584（注２）	未払金	431,842（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80,485千円が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2022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 2021年８月１日 至 2022年１月31日	当期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	166,836,697	179,797,713
	期中増減額	12,961,016	△225,548
	期末残高	179,797,713	179,572,164
期末時価		193,604,000	195,794,000

（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7物件の取得（13,230,298千円）、資本的支出（424,722千円）であり、主な減少額は減価償却（682,245千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（471,534千円）であり、主な減少額は減価償却（697,599千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。

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

［収益認識に関する注記］

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

（単位：千円）

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

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

当期（自 2022年2月1日　至 2022年7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	314,831	314,831
その他	－	5,774,107
合計	314,831	6,088,939

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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 2021年８月１日 至 2022年１月31日	当期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	57,609	54,922
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54,922	73,083
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

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

２．関連情報

前期（自 2021年8月1日　至 2022年1月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

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

当期（自 2022年2月1日　至 2022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 2021年８月１日 至 2022年１月31日	当期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日
1口当たり純資産額	53,511円	53,539円
1口当たり当期純利益	1,414円	1,430円

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

（注２）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2021年８月１日 至 2022年１月31日	当期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日
当期純利益（千円）	2,516,993	2,559,804
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）	2,516,993	2,559,804
期中平均投資口数（口）	1,779,389	1,789,389

［重要な後発事象に関する注記］

新投資口の発行

2022年8月1日及び2022年8月9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、2022年8月16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　：132,300口
発行価格(募集価格)　：１口当たり54,795円
発行価格(募集価格)の総額：7,249,378,500円
発行価額(払込金額)　：１口当たり52,968円
発行価額(払込金額)の総額：7,007,666,400円
払込期日　：2022年8月16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、2022年8月18日付で3物件の不動産信託受益権（取得価格の合計15,154百万円）を取得済です。

（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２月１日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	（注１）
2018年２月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	（注２）
2018年９月５日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	（注３）
2018年10月２日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	（注４）
2020年８月１日	投資口分割	540,824	1,081,648	－	52,745,966	（注５）
2020年８月１日	合併	592,741	1,674,389	－	52,745,966	（注６）
2021年８月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	（注７）

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

（注２）1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注３）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４）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５）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６）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７）1口当たり発行価格57,330円（引受価額55,389円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

３．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注１）	前期（2022年１月31日） 保有総額（百万円）（注２）	前期 対総資産比率（%）（注３）	当期（2022年７月31日） 保有総額（百万円）（注２）	当期 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	52,599	27.2	52,652	27.2
		東京圏以外	20,390	10.5	20,400	10.5
	商業施設	東京圏	3,006	1.6	3,004	1.6
		東京圏以外	15,142	7.8	15,115	7.8
	住宅	東京圏	32,317	16.7	32,255	16.7
		東京圏以外	6,245	3.2	6,233	3.2
	物流施設	東京圏	29,769	15.4	29,657	15.3
	ホテル	東京圏	12,685	6.6	12,652	6.5
		東京圏以外	7,639	4.0	7,599	3.9
小計			179,797	93.0	179,572	92.8
投資有価証券			922	0.5	800	0.4
預金・その他の資産			12,597	6.5	13,116	6.8
資産総額			193,316	100.0	193,488	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）	97,563	50.5	97,685	50.5
純資産総額（注４）	95,753	49.5	95,803	49.5

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

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

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

（注４）負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-06	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ６	特定社債	－	－	400	－	400	－	（注１）（注２）
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３）
	合計	－	－	－	800	－	800	－	－

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

（注２）裏付け資産は、「多治見物流センター」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注３）裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

②不動産等の概要

（イ）不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	1.7	3,070	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	3.4	7,070	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	1.0	2,650	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	1.1	3,290	2016年4月20日
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	3.5	8,280	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	1.3	3,050	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	0.8	1,530	2018年2月2日
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	1.4	2,790	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	4.1	7,390	2018年9月6日
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	0.6	1,230	2019年2月1日
	OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	6.2	11,700	2020年8月1日
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町（注6）	東京都千代田区	5,350	3.0	5,440	2020年8月1日
	OFC-16	アーバンセンター神田司町（注7）	東京都千代田区	4,590	2.6	4,630	2020年8月1日
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	2.2	3,990	2020年8月1日
	OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	1.5	2,910	2020年8月1日
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	1.3	2,390	2020年8月1日
	OFC-20	アーバンセンター新横浜（注8）	神奈川県横浜市港北区	2,300	1.3	2,540	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（注9）	東京都立川市	1,804	1.0	1,980	2021年8月19日
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	1.6	3,100	2021年8月19日
	小計			72,733	40.5	80,520	－
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	3.0	5,230	2020年8月1日
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	3.6	6,320	2020年8月1日
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	1.8	3,330	2020年8月1日
	RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	1.7	3,280	2021年8月19日
	小計			18,254	10.2	18,160	－

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	2,740	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	3.5	9,430	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	1,530	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	1,560	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.7	1,190	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	0.9	1,680	2018年2月2日
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	0.6	1,180	2018年2月2日
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	1.0	2,060	2020年3月13日
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	0.8	1,570	2020年3月13日
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	1.4	2,470	2020年8月1日
	RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	1.2	2,380	2020年8月1日
	RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	0.6	1,070	2020年8月1日
	RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1.0	1,890	2020年8月1日
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	3,506	2.0	3,920	2020年10月16日
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区	3,160	1.8	3,520	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	1,240	2021年8月19日
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市高津区	2,019	1.1	2,100	2021年8月19日
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	0.6	1,230	2021年8月19日
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	1,113	0.6	1,190	2021年8月19日
	小計			37,779	21.0	43,950	－
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	3.9	7,670	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	2.0	4,330	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	4.4	8,900	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	2.6	4,980	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	0.7	1,550	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	0.5	890	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	1.5	3,180	2018年2月2日
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1.0	1,710	2020年8月1日
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	0.4	704	2020年8月1日
	小計			30,365	16.9	33,914	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	1.2	2,280	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	1.0	1,410	2016年1月14日
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	2.1	3,470	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	1.8	3,200	2017年4月6日
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神（注10）	福岡県福岡市中央区	1,970	1.1	1,910	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	1.4	2,440	2018年9月6日
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	1.8	3,130	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1.1	1,410	2018年9月6日
	小計			20,544	11.4	19,250	－
合計				179,675	100.0	195,794	－

（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、2022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）2022年8月1日付で名称変更しました（旧物件名称：NKビル）。以下同じです。

（注７）2022年2月1日付で名称変更しました（旧物件名称：司町ビル）。以下同じです。

（注８）2022年8月1日付で名称変更しました（旧物件名称：新横浜ナラビル）。以下同じです。

（注９）2022年5月1日付で名称変更しました（旧物件名称：OHAビル）。以下同じです。

（注10）2022年4月1日付で名称変更しました（旧物件名称：ホテルWBF福岡天神南）。以下同じです。

（ロ）ポートフォリオの概況

ａ．地域別

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

（注１）比率は、取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。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）都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下同じです。

（ａ）オフィス

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

（ｂ）商業施設

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

（ｃ）住宅

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

（ｄ）物流施設

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

（ｅ）ホテル

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

ｂ．規模別

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

（注）比率は、物件数ベースで計算しています。

ｃ．アセットタイプ（用途）別

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

（ハ）賃貸借の状況

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	6	98,919	128,093	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	6（注７）	237,698	260,488	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	101,740	151,813	3,547.74	3,547.74	100.0
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	76,808	127,734	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アサヒビルヂング	1994年11月	20	229,194	247,959	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	114,885	105,685	4,540.80	4,632.70	98.0
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	3	39,904	60,116	1,433.88	1,913.44	74.9
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	54	298,919	302,800	14,685.70	16,960.51	86.6
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	18	252,394	325,016	5,011.60	5,616.80	89.2
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	1991年10月	10	139,829	157,380	3,394.35	3,394.35	100.0

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	8	81,562	150,413	3,250.68	3,250.68	100.0
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	8	113,062	119,505	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	72,995	63,815	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	9	69,073	87,887	1,982.24	2,298.86	86.2
OFC-20	アーバンセンター新横浜	1992年3月	17	80,736	85,407	3,654.52	4,057.89	90.1
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	8	36,233	39,520	941.69	941.69	100.0
OFC-22	アーバンセンター立川	1990年5月	3	85,029	66,650	2,211.96	3,400.47	65.0
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月	1	77,043	108,748	2,639.18	2,639.18	100.0
RTL-01	ラパーク岸和田	1994年8月	53（注10）	503,192	237,690	40,810.77（注10）	41,001.03（注10）	99.5
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	20	301,522	445,363	29,950.48	31,088.53	96.3
RTL-03	西友水口店	1999年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	23,814.87	23,814.87	100.0
RTL-05	バグース池袋西口	1992年11月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,497.45	100.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	38	55,865	11,371	1,793.63	1,986.76	90.3
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	68	192,871	78,106	5,710.10	5,977.18	95.5
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	113	47,402	－	2,498.17	2,584.81	96.6
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	102	48,338	4,195	1,833.00	1,964.04	93.3
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	39	38,336	7,457	2,814.25	2,954.77	95.2
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	60	61,575	10,975	5,508.94	5,508.94	100.0
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	72	36,496	4,695	1,349.23	1,365.48	98.8
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	61	58,960	18,178	4,322.62	4,322.62	100.0
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	40	36,546	15,276	2,611.65	2,976.36	87.7
RSC-12	白井ロジュマン	1995年5月	293	142,518	13,547	21,601.40	21,888.21	98.7
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	124	85,724	9,572	7,539.86	7,693.13	98.0
RSC-14	アーバンパーク今里	1991年12月	66	39,231	1,857	4,513.64	4,648.64	97.1
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	27	42,502	7,032	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	140	143,364	29,519	13,926.00	14,058.00	99.1
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	133	130,541	28,453	10,032.00	10,362.00	96.8

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	32	37,011	7,800	2,304.53	2,304.53	100.0
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	72	65,713	4,713	3,975.77	4,160.00	95.6
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	47	32,927	1,757	1,855.71	1,957.97	94.8
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	201,296	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	4	258,038	83,426	34,900.53	38,086.56	91.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	12,126.28	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,994.75	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	6,315.87	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	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
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	2001年9月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	4,233.92	100.0
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,392	73,495	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	17,626	－	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	2,180	－	2,061.38	2,061.38	100.0
合計			1,838	6,060,414	5,564,695	438,489.70	450,928.28	97.2

（注１）テナント数は、2022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、2022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、2022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、2022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、2022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、2022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。

（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	3,070	3,170	3.8	3,020	3.4	4.0	138	4.6
	OFC-03	本町橋タワー	大和	7,070	7,080	4.1	7,070	3.9	4.3	309	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,650	2,580	4.0	2,680	3.8	4.2	118	6.7
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	3,290	3,330	3.3	3,240	3.1	3.4	114	5.6
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	8,280	8,360	3.4	8,190	3.2	3.5	315	5.0
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	3,050	3,020	4.5	3,060	4.3	4.7	142	6.2
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,530	1,530	4.3	1,530	4.1	4.5	67	4.7
	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	7,390	7,400	4.9	7,390	5.0	5.1	411	5.5
	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	401	3.6
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	谷澤	5,440	5,570	3.4	5,390	3.5	3.6	200	3.7
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,630	4,760	3.5	4,570	3.6	3.7	173	3.8
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,990	4,180	3.6	3,910	3.7	3.8	156	3.9
	OFC-18	麻布アメレックスビル	JREI	2,910	2,910	3.4	2,900	3.1	3.4	104	3.7
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,390	2,540	3.5	2,330	3.6	3.7	92	3.8
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	JREI	2,540	2,550	4.3	2,520	4.0	4.4	116	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	1,980	2,000	4.4	1,970	4.2	4.6	93	5.2
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,100	3,140	4.0	3,050	3.8	4.2	126	4.4
	小計			80,520	81,650	－	79,760	－	－	3,276	4.5
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	JREI	5,230	5,240	6.4	5,210	6.2	6.6	386	7.1
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,320	6,340	5.7	6,310	5.8	5.9	372	5.7
	RTL-03	西友水口店	JREI	3,330	3,360	6.7	3,300	6.5	7.0	246	7.4
	RTL-05	バグース池袋西口	JREI	3,280	3,350	3.6	3,210	3.4	3.8	123	4.1
	小計			18,160	18,290	－	18,030	－	－	1,127	6.2

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,740	2,770	3.1	2,700	2.9	3.2	89	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	9,430	9,560	3.0	9,300	2.8	3.1	301	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,530	1,560	4.7	1,520	4.5	4.9	75	5.1
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,560	1,570	3.6	1,540	3.4	3.7	62	4.3
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,210	4.4	1,180	4.5	4.6	58	4.9
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,680	1,700	4.5	1,670	4.6	4.7	87	5.6
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,190	3.9	1,170	4.0	4.1	54	4.6
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,060	2,080	3.9	2,040	3.7	4.0	86	4.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,570	1,630	4.0	1,550	4.1	4.2	68	4.8
	RSC-12	白井ロジュマン	谷澤	2,470	2,430	5.1	2,490	5.2	5.3	141	5.7
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,380	2,390	4.3	2,370	4.4	4.5	113	5.3
	RSC-14	アーバンパーク今里	谷澤	1,070	1,080	4.5	1,070	4.6	4.7	54	5.4
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	1,890	1,900	3.3	1,870	3.0	3.4	63	3.6
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	3,920	3,960	4.3	3,900	4.4	4.5	190	5.4
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,520	3,550	4.5	3,500	4.6	4.7	173	5.5
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,240	1,250	3.9	1,240	4.0	4.1	51	4.6
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,100	2,130	4.3	2,090	4.4	4.5	96	4.8
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,230	1,250	4.1	1,220	3.9	4.3	52	5.0
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,190	1,200	4.4	1,180	4.8	4.6	56	5.0
	小計			43,950	44,410	－	43,600	－	－	1,871	5.0
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,670	7,780	4.2	7,620	4.0	4.4	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,330	4,380	4.0	4,310	3.8	4.2	205	5.8
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,900	9,000	4.1	8,850	3.9	4.3	417	5.3
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,980	5,100	3.6	4,930	3.5	3.8	186	3.9
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,550	1,570	4.6	1,530	4.2	4.9	75	5.8
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	890	890	5.4	890	5.2	5.6	57	7.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	3,180	3,200	4.8	3,150	4.3	5.1	158	5.7
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	JREI	1,710	1,730	6.4	1,680	6.3	6.7	111	6.5
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	JREI	704	710	6.2	698	5.4	7.0	48	6.8
	小計			33,914	34,360	－	33,658	－	－	1,591	5.2
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	1,410	1,470	4.7	1,380	4.5	4.9	75	4.3
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	JREI	3,470	3,530	4.3	3,400	4.1	4.5	160	4.2
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,200	3,250	4.4	3,150	4.2	4.6	147	4.5
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	谷澤	1,910	1,960	4.4	1,890	4.4	4.6	87	4.4
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,440	2,510	3.9	2,410	3.8	4.1	98	3.9
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	谷澤	3,130	3,160	4.0	3,120	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大和	1,410	1,450	4.5	1,390	4.1	4.5	72	3.6
	小計			19,250	19,620	－	19,010	－	－	879	4.3
合計				195,794	198,330	－	194,058	－	－	8,744	4.9

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

（注２）鑑定評価額の価格時点は、2022年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、2022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、2022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）				
	2020年 ７月末	2021年 １月末	2021年 ７月末	2022年 １月末	2022年 ７月末
ラパーク岸和田	－	99.0	99.0	98.7	99.5
シュロアモール筑紫野	－	97.6	97.6	99.7	96.3
東神戸センタービル	96.3	96.2	85.1	85.3	86.6
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
成信ビル	－	100.0	100.0	100.0	89.2

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

（ヘ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡) （注１）	総賃貸可能面積に占める割合(%) （注２）
1	非開示(注３）	岩槻ロジスティクス	非開示(注３）	6.6
2	株式会社西友	西友水口店	23,814.87	5.3
3	非開示(注３）	船橋ロジスティクス	非開示(注３）	4.8
4	株式会社スクロール360	松伏ロジスティクス	19,833.47	4.4
5	非開示(注３）	横浜ロジスティクス	非開示(注３）	4.0
6	株式会社長崎屋	ラパーク岸和田 白井ロジュマン	15,429.00	3.4
7	株式会社レンブラントイン	レンブラントスタイル東京西葛西 ベストウェスタン横浜 レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	12,735.16	2.8
8	非開示(注３）	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	非開示(注３）	1.9
9	株式会社ミスターマックス・ホールディングス	シュロアモール筑紫野	7,997.08	1.8
10	株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	非開示(注３）	1.7
上位10社合計			165,500.91	36.7

（注１）賃貸面積は、2022年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2022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14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
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	機械式駐車場改修工事	自 2022年8月 至 2023年1月	40,228	－	－
南麻布渋谷ビル （東京都港区）	エレベーター更新工事	自 2022年9月 至 2022年11月	37,230	－	－
成信ビル （東京都新宿区）	共用部リニューアル工事	自 2022年9月 至 2022年10月	33,760	－	－
博多駅イーストプレイス （福岡県福岡市）	空調機器更新工事	自 2022年9月 至 2022年10月	27,270	－	－
アーバンパーク常盤台公園 （神奈川県横浜市）	エレベーター更新工事	自 2022年9月 至 2022年9月	23,028	－	－
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市）	空調機器更新工事	自 2022年10月 至 2022年11月	22,540	－	－
レンブラントスタイル 東京西葛西 （東京都江戸川区）	機械式駐車場改修工事	自 2022年9月 至 2023年1月	16,733	－	－
アーバンセンター新横浜 （神奈川県横浜市）	共用部リニューアル工事	自 2022年12月 至 2023年1月	15,385	－	－
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	共用部改修工事	自 2022年11月 至 2023年1月	15,210	－	－
ポータル秋葉原 （東京都千代田区）	空調機器更新工事	自 2022年10月 至 2022年12月	13,770	－	－
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	外壁改修工事等	自 2022年11月 至 2023年1月	13,695	－	－
麻布アメレックスビル （東京都港区）	共用部・専有部照明LED化工事	自 2023年1月 至 2023年1月	13,360	－	－
ベストウェスタン横浜 （神奈川県横浜市）	空調機器更新工事	自 2022年9月 至 2023年1月	13,066	－	－
飛栄九段ビル （東京都千代田区）	専用部照明LED化工事	自 2023年1月 至 2023年1月	12,340	－	－
アーバンセンター立川 （東京都立川市）	共用部・専用部照明LED化工事	自 2023年1月 至 2023年1月	11,320	－	－
アーバンセンター神田司町 （東京都千代田区）	機械式駐車場改修工事	自 2023年1月 至 2023年1月	10,810	－	－
松伏ロジスティクス （埼玉県北葛飾郡）	倉庫内照明LED化工事	自 2022年9月 至 2023年1月	10,707	－	－
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	共用部リニューアル工事	自 2022年10月 至 2023年1月	10,195		

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471,534千円であり、当期費用に区分された修繕費255,200千円と合わせ、合計726,735千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）
高田馬場アクセス （東京都新宿区）	外調機空調更新工事	自 2022年4月 至 2022年5月	36,489
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	入退館システム更新工事	自 2022年6月 至 2022年7月	27,391
アーバンセンター新横浜 （神奈川県横浜市）	8・11階空調更新工事	自 2022年2月 至 2022年3月	26,808
成信ビル （東京都新宿区）	2・5・8階共用部リニューアル工事	自 2022年6月 至 2022年7月	23,042
博多駅イーストプレイス （福岡県福岡市）	5・6階空調更新工事	自 2022年4月 至 2022年4月	22,462
博多駅イーストプレイス （福岡県福岡市）	4・8階空調更新工事	自 2022年7月 至 2022年7月	21,670
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	東面外壁改修工事（1期）	自 2022年7月 至 2022年7月	21,512
アーバンセンター神田司町 （東京都千代田区）	第2期リニューアル工事	自 2022年2月 至 2022年2月	20,678
アーバンパーク三ツ池公園 （神奈川県横浜市）	エレベーターリニューアル工事	自 2022年7月 至 2022年7月	20,081
その他	－	－	251,396
合計			471,534

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-06	OFC-08
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	渋谷ＭＫビル	アサヒビルヂング
①不動産賃貸事業収入合計	98,919	237,698	101,740	76,808	229,194
賃貸事業収入	90,068	209,238	93,535	72,525	211,318
その他賃貸事業収入	8,850	28,459	8,204	4,282	17,875
②不動産賃貸事業費用合計	28,957	69,825	35,154	17,545	55,598
管理業務費	6,002	13,860	6,699	4,726	14,778
信託報酬	400	400	400	350	400
水道光熱費	6,080	23,844	7,573	3,194	21,144
損害保険料	148	457	164	57	479
修繕費	1,280	3,130	1,615	1,435	2,153
公租公課	4,498	19,807	3,445	4,418	15,952
その他	10,546	8,324	15,255	3,363	689
③NOI（①－②）	69,961	167,872	66,585	59,263	173,595
④減価償却費	12,655	45,504	10,534	3,761	29,378
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	57,306	122,368	56,051	55,502	144,217
⑥資本的支出	1,239	－	2,691	5,835	6,527
⑦NCF（③－⑥）	68,722	167,872	63,894	53,428	167,067
期末帳簿価額	2,953,564	5,641,870	1,810,344	2,091,197	6,276,434

物件番号	OFC-09	OFC-10	OFC-11	OFC-12	OFC-13
物件名称	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル	アミューズメントメディア学院新館
①不動産賃貸事業収入合計	114,885	39,904	非開示（注）	298,919	非開示（注）
賃貸事業収入	104,408	39,904		272,990	
その他賃貸事業収入	10,477	－		25,929	
②不動産賃貸事業費用合計	28,629	12,809		116,561	
管理業務費	8,252	678		24,797	
信託報酬	400	400		400	
水道光熱費	7,368	87		32,435	
損害保険料	216	172		939	
修繕費	3,987	472		5,554	
公租公課	7,321	4,371		29,029	
その他	1,083	6,627		23,404	
③NOI（①－②）	86,256	27,094	50,875	182,358	19,292
④減価償却費	10,447	2,921	4,221	39,117	1,676
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	75,808	24,173	46,653	143,240	17,615
⑥資本的支出	65,182	2,464	－	37,585	－
⑦NCF（③－⑥）	21,073	24,630	50,875	144,772	19,292
期末帳簿価額	2,400,125	1,446,988	2,579,773	7,657,714	1,035,530

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

（単位：千円）

物件番号	OFC-14	OFC-15	OFC-16	OFC-17	OFC-18
物件名称	成信ビル	アーバンセンター神田須田町	アーバンセンター神田司町	高田馬場アクセス	麻布アメレックスビル
①不動産賃貸事業収入合計	252,394	139,829	81,562	113,062	72,995
賃貸事業収入	235,569	131,858	76,259	102,526	69,623
その他賃貸事業収入	16,824	7,970	5,302	10,535	3,372
②不動産賃貸事業費用合計	65,468	40,183	41,149	36,199	23,361
管理業務費	19,854	11,770	10,494	13,398	7,181
信託報酬	350	350	400	400	375
水道光熱費	12,403	5,896	5,319	8,715	3,099
損害保険料	283	208	200	219	103
修繕費	10,233	10,715	5,939	3,506	2,777
公租公課	21,497	10,915	7,575	9,266	7,818
その他	846	327	11,218	692	2,005
③NOI（①－②）	186,925	99,645	40,413	76,862	49,634
④減価償却費	14,964	8,846	12,425	9,675	3,817
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	171,961	90,799	27,987	67,186	45,817
⑥資本的支出	38,507	1,564	28,101	46,898	－
⑦NCF（③－⑥）	148,417	98,081	12,311	29,964	49,634
期末帳簿価額	11,277,041	5,344,479	4,735,916	4,006,586	2,785,209

物件番号	OFC-19	OFC-20	OFC-21	OFC-22	OFC-23
物件名称	飛栄九段ビル	アーバンセンター新横浜	ポータル秋葉原	アーバンセンター立川	アーバンセンター博多
①不動産賃貸事業収入合計	69,073	80,736	36,233	85,029	77,043
賃貸事業収入	69,073	71,906	33,248	37,923	77,043
その他賃貸事業収入	－	8,830	2,984	47,106	－
②不動産賃貸事業費用合計	21,621	32,241	8,109	69,303	12,612
管理業務費	3,480	9,003	2,974	4,824	5,140
信託報酬	500	350	400	400	400
水道光熱費	39	6,501	1,179	4,498	－
損害保険料	186	190	39	139	119
修繕費	974	7,733	120	45,530	486
公租公課	6,844	7,779	1,578	4,551	6,314
その他	9,596	683	1,817	9,358	150
③NOI（①－②）	47,452	48,494	28,123	15,725	64,431
④減価償却費	3,909	12,585	3,472	4,790	15,274
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	43,542	35,909	24,650	10,935	49,157
⑥資本的支出	－	53,970	－	20,825	1,161
⑦NCF（③－⑥）	47,452	△ 5,476	28,123	△ 5,099	63,269
期末帳簿価額	2,390,829	2,422,649	1,496,108	1,830,430	2,870,005

（単位：千円）

物件番号	RTL-01	RTL-02	RTL-03	RTL-05	RSC-01
物件名称	ラパーク岸和田	シュロアモール筑紫野	西友水口店	バグース池袋西口	アーバンパーク麻布十番
①不動産賃貸事業収入合計	503,192	301,522	非開示（注）	非開示（注）	55,865
賃貸事業収入	414,452	274,833			54,276
その他賃貸事業収入	88,739	26,688			1,589
②不動産賃貸事業費用合計	310,372	68,906			10,968
管理業務費	123,548	24,525			2,107
信託報酬	1,850	350			350
水道光熱費	114,371	5,985			776
損害保険料	1,164	612			72
修繕費	16,616	1,440			2,633
公租公課	43,998	19,799			2,937
その他	8,823	16,192			2,090
③NOI（①－②）	192,820	232,615	128,596	59,426	44,897
④減価償却費	26,235	23,485	26,441	2,304	5,172
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	166,584	209,129	102,155	57,122	39,725
⑥資本的支出	48,682	－	－	－	189
⑦NCF（③－⑥）	144,138	232,615	128,596	59,426	44,708
期末帳簿価額	5,417,634	6,450,531	3,247,477	3,004,160	2,067,927

物件番号	RSC-02	RSC-05	RSC-06	RSC-07	RSC-08
物件名称	アーバンパーク代官山	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園
①不動産賃貸事業収入合計	192,871	47,402	48,338	38,336	61,575
賃貸事業収入	184,843	45,725	46,442	36,905	56,794
その他賃貸事業収入	8,027	1,676	1,896	1,430	4,780
②不動産賃貸事業費用合計	37,581	18,680	21,098	9,206	17,665
管理業務費	9,650	2,512	4,364	2,092	2,604
信託報酬	350	350	400	350	350
水道光熱費	4,058	369	2,560	567	2,470
損害保険料	247	84	66	109	162
修繕費	2,812	4,966	4,733	1,459	2,871
公租公課	11,777	2,841	1,914	2,955	3,585
その他	8,685	7,557	7,059	1,671	5,619
③NOI（①－②）	155,289	28,721	27,240	29,130	43,910
④減価償却費	12,631	7,693	5,775	7,598	8,271
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	142,657	21,027	21,465	21,531	35,638
⑥資本的支出	1,093	5,511	10,770	305	2,686
⑦NCF（③－⑥）	154,195	23,209	16,469	28,824	41,224
期末帳簿価額	6,347,559	1,481,961	1,500,696	1,223,545	1,584,487

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

（単位：千円）

物件番号	RSC-09	RSC-10	RSC-11	RSC-12	RSC-13
物件名称	アーバンパーク高円寺	アーバンパーク市ヶ尾	アーバンパーク行徳	白井ロジュマン	アーバンパーク関目
①不動産賃貸事業収入合計	36,496	58,960	36,546	142,518	85,724
賃貸事業収入	33,871	57,290	34,908	134,952	83,088
その他賃貸事業収入	2,624	1,670	1,638	7,566	2,636
②不動産賃貸事業費用合計	11,322	14,015	9,958	60,200	33,393
管理業務費	2,334	4,361	2,633	6,078	10,118
信託報酬	400	400	400	750	375
水道光熱費	1,645	1,578	1,179	43	2,402
損害保険料	50	145	95	815	281
修繕費	3,370	2,633	2,562	10,544	12,315
公租公課	1,041	3,963	2,170	13,921	5,291
その他	2,481	933	915	28,048	2,609
③NOI（①－②）	25,173	44,945	26,588	82,318	52,331
④減価償却費	2,883	5,469	4,359	19,241	12,557
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	22,290	39,475	22,228	63,076	39,773
⑥資本的支出	3,478	598	762	761	12,957
⑦NCF（③－⑥）	21,695	44,346	25,825	81,556	39,373
期末帳簿価額	1,187,777	1,910,611	1,506,612	2,397,111	2,194,313

物件番号	RSC-14	RSC-15	RSC-16	RSC-17	RSC-18
物件名称	アーバンパーク今里	アーバンパーク代々木	アーバンパーク常盤台公園	アーバンパーク三ツ池公園	アーバンパーク両国
①不動産賃貸事業収入合計	39,231	42,502	143,364	130,541	37,011
賃貸事業収入	39,037	39,709	135,861	122,424	34,253
その他賃貸事業収入	193	2,792	7,502	8,116	2,758
②不動産賃貸事業費用合計	13,015	7,804	40,084	41,321	11,789
管理業務費	4,190	2,309	11,186	10,539	2,660
信託報酬	375	400	400	400	400
水道光熱費	304	254	2,032	1,342	526
損害保険料	142	49	414	333	72
修繕費	3,737	588	9,276	12,414	4,533
公租公課	3,199	1,655	10,793	8,813	1,851
その他	1,065	2,546	5,981	7,477	1,744
③NOI（①－②）	26,216	34,697	103,279	89,220	25,222
④減価償却費	5,203	4,393	12,633	12,014	2,503
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	21,012	30,304	90,646	77,205	22,718
⑥資本的支出	460	－	1,064	20,625	1,886
⑦NCF（③－⑥）	25,755	34,697	102,215	68,594	23,335
期末帳簿価額	972,947	1,722,425	3,611,372	3,294,786	1,149,533

（単位：千円）

物件番号	RSC-19	RSC-20	RSC-21	LGC-01	LGC-02
物件名称	アーバンパーク溝の口	アーバンパーク宮前平	アーバンパーク鶴見	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	65,713	32,927	非開示（注）	201,296	非開示（注）
賃貸事業収入	61,116	32,620		187,713	
その他賃貸事業収入	4,597	307		13,583	
②不動産賃貸事業費用合計	26,948	4,605		34,121	
管理業務費	4,566	1,312		5,650	
信託報酬	400	400		350	
水道光熱費	982	52		13,583	
損害保険料	149	51		346	
修繕費	11,609	264		742	
公租公課	3,404	1,605		13,448	
その他	5,837	919		－	
③NOI（①－②）	38,764	28,321	28,224	167,175	88,457
④減価償却費	5,742	4,523	2,717	46,788	19,943
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	33,021	23,797	25,506	120,386	68,513
⑥資本的支出	3,857	－	－	－	－
⑦NCF（③－⑥）	34,906	28,321	28,224	167,175	88,457
期末帳簿価額	2,084,086	1,100,577	1,150,838	6,420,812	3,676,357

物件番号	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-07	LGC-08
物件名称	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	258,038	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	243,184				
その他賃貸事業収入	14,853				
②不動産賃貸事業費用合計	61,249				
管理業務費	11,308				
信託報酬	400				
水道光熱費	14,713				
損害保険料	501				
修繕費	12,660				
公租公課	21,643				
その他	21				
③NOI（①－②）	196,789	96,972	36,017	28,483	69,562
④減価償却費	27,936	15,779	5,899	4,559	16,283
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	168,852	81,193	30,117	23,923	53,278
⑥資本的支出	33,346	291	－	－	－
⑦NCF（③－⑥）	163,442	96,680	36,017	28,483	69,562
期末帳簿価額	7,730,906	4,581,929	1,348,932	851,783	2,668,503

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

（単位：千円）

物件番号	LGC-09	LGC-10	HTL-01	HTL-02	HTL-03
物件名称	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば	レンブラントスタイル東京西葛西
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）	非開示（注）	65,392	17,626	84,600
賃貸事業収入			65,392	17,626	84,600
その他賃貸事業収入			－	－	－
②不動産賃貸事業費用合計			8,074	3,754	11,114
管理業務費			742	660	1,200
信託報酬			350	550	400
水道光熱費			7	－	－
損害保険料			152	70	159
修繕費			1,288	196	1,267
公租公課			5,508	2,255	8,065
その他			24	22	23
③NOI（①－②）	54,953	24,608	57,318	13,871	73,485
④減価償却費	5,737	2,594	10,746	12,209	13,029
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	49,216	22,013	46,572	1,662	60,455
⑥資本的支出	－	－	543	－	9,103
⑦NCF（③－⑥）	54,953	24,608	56,775	13,871	64,381
期末帳簿価額	1,687,051	691,621	2,097,900	1,626,519	3,837,530

物件番号	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07	HTL-08
物件名称	ベストウェスタン横浜	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	グランジット秋葉原	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	KOKO HOTEL 大阪なんば
①不動産賃貸事業収入合計	80,400	非開示（注）	非開示（注）	70,002	2,180
賃貸事業収入	80,400			70,002	2,180
その他賃貸事業収入	－			－	－
②不動産賃貸事業費用合計	7,241			6,864	5,036
管理業務費	2,100			990	900
信託報酬	400			400	350
水道光熱費	－			－	－
損害保険料	135			90	64
修繕費	－			141	－
公租公課	4,584			5,220	3,213
その他	22			22	508
③NOI（①－②）	73,158	48,036	65,432	63,137	△ 2,855
④減価償却費	13,069	8,647	4,643	10,857	9,041
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	60,088	39,388	60,789	52,280	△ 11,897
⑥資本的支出	－	－	－	－	－
⑦NCF（③－⑥）	73,158	48,036	65,432	63,137	△ 2,855
期末帳簿価額	3,208,265	1,922,330	2,485,377	3,121,523	1,953,045

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

（単位：千円）

	オフィス 合計	商業施設 合計	住宅 合計	物流施設 合計	ホテル 合計
①不動産賃貸事業収入合計	2,293,289	1,030,752	1,331,565	961,616	443,188
賃貸事業収入	2,082,212	915,324	1,269,760	917,181	426,716
その他賃貸事業収入	211,077	115,428	61,805	44,435	16,472
②不動産賃貸事業費用合計	732,424	417,293	397,073	198,598	51,604
管理業務費	170,477	150,534	89,266	30,915	8,319
信託報酬	7,875	3,100	7,650	3,350	3,200
水道光熱費	153,892	120,357	23,666	45,700	7
損害保険料	4,431	2,336	3,428	1,874	784
修繕費	110,480	20,632	93,562	27,632	2,893
公租公課	179,155	78,415	86,233	78,774	35,734
その他	106,112	41,917	93,266	10,350	664
③NOI（①－②）	1,560,865	613,459	934,492	763,018	391,584
④減価償却費	249,980	78,466	141,387	145,522	82,243
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	1,310,885	534,992	793,104	617,496	309,340
⑥資本的支出	312,556	48,682	67,010	33,638	9,646
⑦NCF（③－⑥）	1,248,308	564,776	867,481	729,380	381,937
期末帳簿価額	73,052,802	18,119,803	38,489,170	29,657,898	20,252,490

	ポートフォリオ 合計
①不動産賃貸事業収入合計	6,060,414
賃貸事業収入	5,611,196
その他賃貸事業収入	449,218
②不動産賃貸事業費用合計	1,796,993
管理業務費	449,514
信託報酬	25,175
水道光熱費	343,623
損害保険料	12,855
修繕費	255,200
公租公課	458,313
その他	252,311
③NOI（①－②）	4,263,420
④減価償却費	697,599
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	3,565,820
⑥資本的支出	471,534
⑦NCF（③－⑥）	3,791,886
期末帳簿価額	179,572,164