

2021年6月期 決算短信（REIT）

2021年8月17日

不動産投資信託証券発行者名 日本リート投資法人 コー ド 番 号 3296 代 表 者 (役職名) 執行役員 資 産 運 用 会 社 名 双日リートアドバイザーズ株式会社 代 表 者 (役職名) 代表取締役社長 問 合 せ 先 責 任 者 (役職名) 財務企画本部業務企画部長 (TEL) (03)5501-0080(代表)	上場取引所 東 URL http://www.nippon-reit.com/ (氏名) 杉田 俊夫 (氏名) 杉田 俊夫 (氏名) 石井 崇弘
--	--

有価証券報告書提出予定日 2021年9月28日 分配金支払開始予定日 2021年9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 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2021年6月期の運用、資産の状況 (2021年1月1日～2021年6月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2021年 6月期	9,410	△7.1	5,499	△9.7	4,859	△10.7	4,858	△10.7
2020年12月期	10,127	17.0	6,088	27.5	5,444	31.1	5,443	31.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2021年 6月期	円 10,798	% 3.7	% 1.8	% 51.6
2020年12月期	円 12,098	% 4.1	% 2.0	% 53.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
2021年 6月期	円 10,800	百万円 4,859	円 -	百万円 -	% 100.0	% 3.7
2020年12月期	円 12,100	百万円 5,444	円 -	百万円 -	% 100.0	% 4.1

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2021年 6月期	百万円 276,120	百万円 131,393	% 47.6	円 292,029
2020年12月期	百万円 277,192	百万円 131,978	% 47.6	円 293,331

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2021年 6月期	百万円 11,220	百万円 △5,944	百万円 △5,437	百万円 16,253
2020年12月期	百万円 14,347	百万円 △14,938	百万円 1,605	百万円 16,413

2. 2021年12月期の運用状況の予想（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期の運用状況の予想（2022年1月1日～2022年6月30日）

(%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
2021年12月期	10,042	6.7	5,904	7.4	5,249	8.0	5,248	8.0	11,665	-
2022年6月期	8,513	△15.2	4,579	△22.4	3,937	△25.0	3,936	△25.0	8,750	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）
 (2021年12月期) 11,665円 (2022年6月期) 8,750円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2021年6月期	449,930 口	2020年12月期	449,930 口
2021年6月期	0 口	2020年12月期	0 口

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、8ページ「2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	10
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記事項	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	33
(1) 運用資産等の価格に関する情報	33
(2) 資本的支出の状況	53

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A 投資法人の主な推移

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

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資を実施しており、当期末（2021年6月30日）現在での発行済投資口の総口数は449,930口となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期（2021年6月期）の日本経済は、2021年第1四半期（1月～3月）の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質マイナス1.0%（年率マイナス3.9%）となりました。新型コロナウイルス感染症の影響が長期化する中で、非製造業の収益及び雇用情勢が弱含むことで、個人消費の持ち直しの動きに足踏みがみられる等、依然として厳しい状況にあります。直近では、製造業受注が持ち直し輸出が緩やかに増加することで、国内企業物価が穏やかに上昇している等の景況感の持ち直しの動きもみられます。先行きについては、感染拡大の防止策を講じ、ワクチン接種を促進するなかで、各種政策の効果や海外経済の改善もあって、景気持ち直しの動きが続くことが期待されます。ただし、感染の動向が内外経済に与える影響に十分注意し、金融資本市場の変動等の影響を注視する必要があります。

オフィスの賃貸市場については、三鬼商事株式会社が公表した都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）の2021年6月末時点の空室率は6.19%であり、前年同月比4.22%上昇しました。また、同地区の2021年6月末時点の坪当たり平均賃料は21,160円と前年同月比7.5%の下落となり、2020年8月以来下落傾向が続いており、今後の動向についても注視していく必要があります。

住宅の賃貸市場については、稼働率・賃料水準とも概ね安定した状況が継続していますが、新型コロナウイルスの感染拡大を契機としてテレワークやリモート授業によりオフィスワーカーや学生の転居が延期される等の影響は残っており、三大都市圏への人口動態を含め賃貸住宅の需給環境についても注視していく必要があります。商業施設の賃貸市場については、新型コロナウイルス感染拡大防止策としての経済活動の制限はあるものの持ち直しの兆しがあり、昨年の巣ごもり消費から消費形態は変化しつつあります。経済産業省公表の2021年4月の商業動態統計によると、小売業販売額が前年同月比11.9%の増加となりました。スーパー（既存店）の販売額が前年同月比0.9%減少する一方で、百貨店（既存店）の販売額は前年同月比158.3%の増加となり、いずれにおいても衣料品や身の回り品の販売額が大幅に増加しました。

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

また、不動産売買市場については、コロナ禍の影響を受けにくいアセットタイプが選好される傾向にあるものの、世界的な低金利環境が継続されるなか資産運用ニーズは高いことや日本での不動産賃貸市場の相対的底堅さなどを背景に、上場REITや私募REIT、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、優良物件の期待利回りは低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末(2020年12月31日)時点で、合計100物件の運用資産(取得価格合計255,406百万円)及び匿名組合出資持分2件(出資額合計120百万円、出資先運用資産数合計10物件)を保有していました。

当期(2021年6月期)においては、2021年2月から3月にかけて物件の入替えを実施し、以下のとおり、運用資産3物件の譲渡(譲渡価格非開示)及び6物件の取得(取得価格合計5,063百万円)を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注1)	譲渡日又は取得日
譲渡	A-13	東池袋センタービル	非開示(注2)	2021年 2月25日
譲渡	A-20	FORECAST内神田	非開示(注2)	2021年 2月25日
譲渡	A-43	丸の内三丁目ビル	非開示(注2)	2021年 2月25日
取得	A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	2021年 2月25日
取得	B-33	レジデンス錦糸町(注3)	700	2021年 2月26日
取得	B-34	マイスターハウス川崎	709	2021年 2月26日
取得	B-35	リエス鶴舞(注4)	1,082	2021年 2月26日
取得	B-36	小松原山元マンション	670	2021年 2月26日
取得	B-37	ベレーサ金山	702	2021年 3月 1日

(注1) 「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡又は取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としていますが、いずれの物件の譲渡価格も、各物件の鑑定評価額等を考慮し、本資産運用会社が妥当と判断する価格としています。

(注3) 本物件は、2021年8月1日付で、「メゾン・ディーノ」より「レジデンス錦糸町」に名称変更しました。以下同じです。

(注4) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

また、外部成長のためのパイプラインとして、以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産6物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額(百万円)(注)	取得日
合同会社NRTグロース17 劣後匿名組合出資持分	6	50	2021年6月29日

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

加えて、スポンサーである双日株式会社より1物件(優先交渉価格845百万円)について優先交渉権を取得しています。

その結果、当期末現在のポートフォリオは、オフィス(注1)65物件(取得価格合計187,750百万円)、住宅(注2)36物件(取得価格合計59,212百万円)、商業施設(注3)2物件(取得価格合計8,120百万円)の合計103物件(取得価格合計255,083百万円)及び匿名組合出資持分2件(出資額合計120百万円、出資先運用資産数合計14物件)となっており、本投資法人が保有する合計103物件の総賃貸面積は308,713.24㎡、稼働率は97.8%となっています。

- (注1) 「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。
 (注2) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントを含みます。）をいいます。以下同じです。
 (注3) 「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

なお、本投資法人は、2021年6月29日付で東信東池袋ビルの譲渡（譲渡予定価格（注1）1,480百万円）を決定し（注2）、2021年8月26日付で譲渡予定です（注3）。

- (注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権売買契約書に記載された不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。
 (注2) 本決定に伴い、2021年2月18日付で締結した本物件に係る信託受益権譲渡契約を解約しています。
 (注3) 本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。当該売買契約書においては、相手方による故意又は過失による重大な当該売買契約書上の義務の違反があったときは、催告の上解除することができることとされており、その場合、解除した者は、相手方に対し、違約金として譲渡予定価格の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は97.8%と高水準を維持しています。

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2021年4月20日に返済期限の到来した借入金8,500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,500百万円の借入れを行いました。

その結果、2021年6月30日現在の有利子負債残高は132,620百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は48.0%となりました。

(ロ) 格付

本書の日付現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

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

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益9,410百万円、営業利益5,499百万円、経常利益4,859百万円、当期純利益4,858百万円となりました。

分配金については、投資法人に係る課税の特例規定（租税特別措置法第67条の15）が適用されるように、また、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担を最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,859,244,000円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金を10,800円としました。

② 次期の見通し

今後の運用方針及び対処すべき課題

A 基本方針

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

B 外部成長戦略

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

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

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

C 内部成長戦略

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

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

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

D 財務戦略

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

有利子負債については、LTVの上限について60%を目途としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは48.0%であり、45%から55%間の水準で推移させることを当面のLTV水準に関する方針としています。

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

③ 決算後に生じた重要な事実

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2021年8月17日付で、不動産信託受益権を取得することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注)	取得先
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2021年8月31日	1,195	合同会社NRTグロース16
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2021年8月31日	1,040	合同会社NRTグロース16
シルフィード東品川	東京都品川区	2021年8月31日	961	合同会社NRTグロース16
ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2021年8月31日	1,100	合同会社NRTグロース16
エバースクエア同心	大阪府大阪市	2021年8月31日	609	合同会社NRTグロース16
是空弁天	大阪府大阪市	2021年8月31日	506	合同会社NRTグロース16
キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2021年8月31日	1,359	合同会社NRTグロース16
インペリアル鳳	大阪府堺市	2021年8月31日	845	合同会社NRTグロース16
合計			7,615	—

(注) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2021年7月27日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
板橋本町ビル	東京都板橋区	2021年8月26日	3,950	3,046	非開示 (注3)
イーストサイドビル	東京都台東区	2021年8月26日	1,800	1,372	非開示 (注3)
エスプリ亀戸	東京都江東区	2021年8月26日	1,400	1,276	非開示 (注3)
合計			7,150	5,695	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2021年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

④ 運用状況の見通し

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）

営業収益	10,042百万円
営業利益	5,904百万円
経常利益	5,249百万円
当期純利益	5,248百万円
1口当たり分配金	11,665円
1口当たり利益超過分配金	0円

2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）

営業収益	8,513百万円
営業利益	4,579百万円
経常利益	3,937百万円
当期純利益	3,936百万円
1口当たり分配金	8,750円
1口当たり利益超過分配金	0円

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

2021年12月期（2021年7月1日～2021年12月31日）及び2022年6月期（2022年1月1日～2022年6月30日）の
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2021年12月期（第19期）（2021年7月1日～2021年12月31日）（184日） ・2022年6月期（第20期）（2022年1月1日～2022年6月30日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計103物件）から、2021年8月26日付で東信東池袋ビル、板橋本町ビル、イーストサイドビル及びエスプリ亀戸を譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを予定しています。 ・2021年8月31日付でリードシー飯田橋ビル、リードシー御殿山ビル、シルフィード東品川、ロイヤルブルーム、エバースクエア同心、是空弁天、キャニスコート上新庄及びインペリアル鳳を取得する（以下「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）ことを前提としており、本取引後、保有不動産信託受益権及び不動産は合計107物件となる予定です。本取引以外、2022年6月期末までの間に、運用資産に関するその他の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2021年12月期は8,437百万円、2022年6月期は8,510百万円を見込んでいます。 ・東信東池袋ビル、板橋本町ビル、イーストサイドビル及びエスプリ亀戸を売却することに伴い、2021年12月期に不動産等売却益として1,602百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 ・受取配当金については、2021年12月期は3百万円、2022年6月期は3百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2021年12月期は2,215百万円、2022年6月期は2,045百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2021年12月期は1,010百万円、2022年6月期は1,024百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税については、2021年12月期は574百万円、2022年6月期は617百万円を想定しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2021年2月及び3月に取得した6物件並びに2021年8月に取得予定の8物件の合計14物件に関する2021年度の固定資産税及び都市計画税は2021年12月期においては費用計上されません。なお、当該14物件について取得原価に算入した、又は算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2021年12月期相当分として19百万円を想定しています。

項目	前提条件
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕費に関しては、物件ごとに取得したエンジニアリング・レポートを参考に、資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資産運用報酬については、2021年12月期は632百万円を、2022年6月期は653百万円を見込んでいます。なお、資産運用報酬のうち、取得報酬は取得原価に算入され、処分報酬は売却益から控除されるため、上記金額には含めていません。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2021年12月期に655百万円、2022年6月期に642百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・当期末現在において、本投資法人の有利子負債残高は132,620百万円となっています。 ・2022年6月期末までに返済期限が到来する借入金（13,320百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2021年12月期末時点及び2022年6月期末時点でのLTVはそれぞれ、47.9%程度、48.2%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2022年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 ・なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2021年3月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年6月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,247,663	10,216,985
信託現金及び信託預金	6,166,218	6,036,298
営業未収入金	84,245	87,954
前払費用	462,361	473,755
未収還付法人税等	203	271
その他	10,778	9,745
貸倒引当金	△0	△0
流動資産合計	16,971,472	16,825,011
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 266,294	※1 266,294
減価償却累計額	△17,517	△21,625
建物(純額)	248,776	244,668
信託建物	※1 61,828,367	※1 61,856,016
減価償却累計額	△10,046,633	△10,701,124
信託建物(純額)	51,781,733	51,154,891
信託構築物	213,877	219,057
減価償却累計額	△61,281	△66,739
信託構築物(純額)	152,595	152,318
信託機械及び装置	493,359	457,818
減価償却累計額	△126,089	△120,600
信託機械及び装置(純額)	367,270	337,217
信託工具、器具及び備品	229,842	265,493
減価償却累計額	△78,076	△88,986
信託工具、器具及び備品(純額)	151,765	176,506
信託土地	※2 187,903,184	※2 187,607,130
有形固定資産合計	240,605,325	239,672,733
無形固定資産		
借地権	1,251,662	1,251,662
信託借地権	16,661,609	16,661,609
その他	4,561	4,368
無形固定資産合計	17,917,832	17,917,639
投資その他の資産		
投資有価証券	123,565	123,888
敷金及び保証金	10,160	10,197
長期前払費用	1,483,616	1,492,457
繰延税金資産	2	2
その他	42,058	43,303
投資その他の資産合計	1,659,403	1,669,849
固定資産合計	260,182,561	259,260,222
繰延資産		
投資法人債発行費	38,424	35,685
繰延資産合計	38,424	35,685
資産合計	277,192,458	276,120,919

(単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年6月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	952,062	671,379
1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	13,320,000
未払費用	276,507	269,886
未払消費税等	260,764	369,292
前受金	1,464,987	1,442,023
その他	846,844	635,199
流動負債合計	22,301,168	16,707,781
固定負債		
投資法人債	4,500,000	4,500,000
長期借入金	109,620,000	114,800,000
預り敷金及び保証金	75,861	75,861
信託預り敷金及び保証金	8,713,471	8,641,513
その他	3,221	2,712
固定負債合計	122,912,555	128,020,088
負債合計	145,213,723	144,727,869
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	5,463,133	4,877,448
剰余金合計	5,463,133	4,877,448
投資主資本合計	131,978,735	131,393,050
純資産合計	*3 131,978,735	*3 131,393,050
負債純資産合計	277,192,458	276,120,919

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	当期 自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,051,460	※1 7,884,937
その他貸貸事業収入	※1 753,488	※1 610,740
不動産等売却益	※2 1,318,589	※2 911,212
受取配当金	3,598	3,914
営業収益合計	10,127,137	9,410,805
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,159,450	※1 3,048,901
資産運用報酬	643,830	634,901
資産保管手数料	10,358	10,429
一般事務委託手数料	41,943	42,366
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	13,950	14,400
その他営業費用	166,651	157,526
営業費用合計	4,038,583	3,910,925
営業利益	6,088,553	5,499,880
営業外収益		
受取利息	72	80
未払分配金戻入	3,260	734
還付加算金	1	-
営業外収益合計	3,334	815
営業外費用		
支払利息	334,839	342,542
投資法人債利息	17,467	17,207
投資法人債発行費償却	2,739	2,739
融資関連費用	292,712	279,038
その他	34	33
営業外費用合計	647,792	641,560
経常利益	5,444,094	4,859,134
税引前当期純利益	5,444,094	4,859,134
法人税、住民税及び事業税	657	667
法人税等調整額	2	△0
法人税等合計	660	667
当期純利益	5,443,434	4,858,467
前期繰越利益	19,699	18,980
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,463,133	4,877,448

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	4,171,653	4,171,653	130,687,255	130,687,255
当期変動額					
剰余金の配当		△4,151,954	△4,151,954	△4,151,954	△4,151,954
当期純利益		5,443,434	5,443,434	5,443,434	5,443,434
当期変動額合計	—	1,291,480	1,291,480	1,291,480	1,291,480
当期末残高	※1 126,515,601	5,463,133	5,463,133	131,978,735	131,978,735

当期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	126,515,601	5,463,133	5,463,133	131,978,735	131,978,735
当期変動額					
剰余金の配当		△5,444,153	△5,444,153	△5,444,153	△5,444,153
当期純利益		4,858,467	4,858,467	4,858,467	4,858,467
当期変動額合計	—	△585,685	△585,685	△585,685	△585,685
当期末残高	※1 126,515,601	4,877,448	4,877,448	131,393,050	131,393,050

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	5,463,133,837	4,877,448,268
II 分配金の額	5,444,153,000	4,859,244,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(12,100)	(10,800)
III 次期繰越利益	18,980,837	18,204,268

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる5,444,153,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項第2号に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は租税特別措置法第67条の15に規定される配当可能利益の金額の100分の90に相当する額を超える金額としています。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えず、かつ法人税等の発生による投資主負担が最小限に抑えられる範囲で、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,859,244,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日)	当期 (自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	5,444,094	4,859,134
減価償却費	1,016,725	1,004,346
投資法人債発行費償却	2,739	2,739
固定資産除却損	2,450	6,217
受取利息	△72	△80
支払利息	352,306	359,749
営業未収入金の増減額 (△は増加)	51,393	△3,708
前払費用の増減額 (△は増加)	△15,920	△11,393
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△199,307	△8,840
未払消費税等の増減額 (△は減少)	16,893	108,528
営業未払金の増減額 (△は減少)	202,601	△260,784
未払費用の増減額 (△は減少)	△3,526	△14,499
前受金の増減額 (△は減少)	16,492	△22,964
信託有形固定資産の売却による減少額	7,744,304	5,564,137
その他	51,137	△9,158
小計	14,682,313	11,573,421
利息の受取額	72	80
利息の支払額	△334,210	△351,870
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△309	△735
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,347,866	11,220,895
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△1,584	-
信託有形固定資産の取得による支出	△14,866,458	△5,662,431
信託無形固定資産の取得による支出	△2,670	-
預り敷金及び保証金の受入による収入	18,848	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△3,397	△6,640
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	608,333	591,070
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△735,062	△868,297
敷金及び保証金の差入による支出	-	△37
投資有価証券の払戻による収入	45,000	53,373
投資有価証券の取得による支出	-	△50,000
その他の支出	△1,244	△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー	△14,938,236	△5,944,208
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	2,700,000	-
短期借入金の返済による支出	△2,700,000	-
長期借入れによる収入	16,750,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△11,000,000	△8,500,000
分配金の支払額	△4,144,679	△5,437,285
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,605,320	△5,437,285
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,014,950	△160,597
現金及び現金同等物の期首残高	15,398,931	16,413,882
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,413,882	※1 16,253,284

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物・建物 2～64年 信託構築物 2～45年 信託機械及び装置 10年 信託工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準 債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては7,246千円、当期においては17,609千円です。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>

<p>8. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。ただし、固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。</p>
-----------------------------------	---

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
建物	3,469	3,469
信託建物	273,264	239,800
合計	276,734	243,269

※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円)

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
信託土地	416,596	416,596

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

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
	50,000	50,000

4. コミットメントライン契約

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

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	-	-
差引額	3,000,000	3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2020年 7月 1日	至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日	至 2021年 6月30日
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,774,295		6,676,424	
共益費	1,027,871		981,714	
駐車場収入	249,293	8,051,460	226,798	7,884,937
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	518,653		447,561	
その他賃貸収入	234,834	753,488	163,178	610,740
不動産賃貸事業収益合計		8,804,948		8,495,677
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	556,200		534,378	
水道光熱費	424,113		351,904	
損害保険料	8,718		8,519	
修繕費	161,418		158,768	
租税公課	600,503		591,726	
減価償却費	1,016,725		1,004,346	
固定資産除却損	2,450		6,217	
信託報酬	32,417		39,459	
その他賃貸事業費用	356,902		353,582	
不動産賃貸事業費用合計		3,159,450		3,048,901
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,645,497		5,446,775

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2020年7月1日 至 2020年12月31日)

(単位: 千円)

目白NTビル	
不動産等売却対価	3,920,000
不動産等売却原価	3,069,979
その他売却費用	40,708
不動産等売却益	<u>809,311</u>
三井ウッディビル	
不動産等売却対価	3,246,100
不動産等売却原価	2,655,084
その他売却費用	131,358
不動産等売却益	<u>459,656</u>
光明池アクト	
不動産等売却対価	2,158,400
不動産等売却原価	2,019,240
その他売却費用	89,538
不動産等売却益	<u>49,621</u>

当期 (自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位: 千円)

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期		当期	
	自	2020年7月1日 至 2020年12月31日	自	2021年1月1日 至 2021年6月30日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		449,930口		449,930口

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

	前期		当期	
	自	2020年7月1日 至 2020年12月31日	自	2021年1月1日 至 2021年6月30日
現金及び預金		10,247,663		10,216,985
信託現金及び信託預金		6,166,218		6,036,298
現金及び現金同等物		16,413,882		16,253,284

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期		当期	
	(2020年12月31日)		(2021年6月30日)	
1年内		582,586		566,338
1年超		1,442,039		1,671,083
合計		2,024,626		2,237,421

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価については、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,247,663	10,247,663	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,166,218	6,166,218	—
資産合計	16,413,882	16,413,882	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	18,500,000	18,490,436	△9,563
(4) 投資法人債	4,500,000	4,452,300	△47,700
(5) 長期借入金	109,620,000	109,912,161	292,161
負債合計	132,620,000	132,854,898	234,898
(6) デリバティブ取引	—	—	—

2021年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは、次表には含めていません（（注2）参照）。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	10,216,985	10,216,985	—
(2) 信託現金及び信託預金	6,036,298	6,036,298	—
資産合計	16,253,284	16,253,284	—
(3) 1年内返済予定の長期借入金	13,320,000	13,317,230	△2,769
(4) 投資法人債	4,500,000	4,460,750	△39,250
(5) 長期借入金	114,800,000	115,208,716	408,716
負債合計	132,620,000	132,986,696	366,696
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金 及び (2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額に等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 1年内返済予定の長期借入金 及び (5) 長期借入金

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

(4) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(6) 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) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃借人から預託されている預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：75,861千円 当期：75,861千円）及び信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額 前期：8,713,471千円 当期：8,641,513千円）については、市場価格がなく、かつ、賃貸借契約の期間の定めがあっても中途解約や更新・再契約の可能性があること、さらには本投資法人の保有資産における過去のテナントの退去実績を分析しても個別性が強く何ら傾向を見出せないこと等から、返還時期の想定を行うことが難しく、合理的に将来キャッシュ・フローを見積ることができません。よって、時価を把握することが極めて困難と認められることから時価開示の対象とはしていません。

投資有価証券（貸借対照表計上額 前期：123,565千円 当期：123,888千円）に関しては市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(2020年12月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	10,247,663	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,166,218	—	—	—	—	—
合計	16,413,882	—	—	—	—	—

金銭債権の決算日(2021年6月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
現金及び預金	10,216,985	—	—	—	—	—
信託現金及び 信託預金	6,036,298	—	—	—	—	—
合計	16,253,284	—	—	—	—	—

(注4) 借入金及び投資法人債の決算日(2020年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	1,000,000	3,500,000
長期借入金	18,500,000	10,320,000	19,000,000	16,450,000	15,100,000	48,750,000
合計	18,500,000	10,320,000	19,000,000	16,450,000	16,100,000	52,250,000

借入金及び投資法人債の決算日(2021年6月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	1,000,000	—	3,500,000
長期借入金	13,320,000	16,100,000	17,650,000	15,450,000	19,100,000	46,500,000
合計	13,320,000	16,100,000	17,650,000	16,450,000	19,100,000	50,000,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2020年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額123,565千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

当期(2021年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額123,888千円)は、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、記載していません。

〔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(2020年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2021年6月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2020年12月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	124,620,000	106,120,000	(注)	—
	合計		124,620,000	106,120,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2021年6月30日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	123,470,000	110,150,000	(注)	—
	合計		123,470,000	110,150,000	—	

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における「(3) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(5) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

〔退職給付に関する注記〕

前期(2020年12月31日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期(2021年6月30日)

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔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 (2020年12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	2	2
貸倒引当金	0	0
繰延税金資産合計	2	2
繰延税金資産の純額	2	2

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

	前期 (2020年12月31日)	当期 (2021年 6月30日)
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△31.46%	△31.46%
住民税均等割	0.01%	0.01%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔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 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	875,035	営業 未払金	155,996
								未払 費用	184,074

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

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

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

属性	氏名	住所	資本金 又は 出資金 (百万円)	事業の 内容又は 職業	議決権等の 所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	杉田 俊夫	—	—	本投資法人執行役員 兼双日リートアドバ イザーズ株式会社代 表取締役社長	—	双日リートアドバ イザーズ株式会社への 資産運用報酬の支払 (注1)	744,346	営業 未払金	275
								未払 費用	169,181

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

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

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

（単位：千円）

	前期	当期
	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	252,520,339	258,523,158
期中増減額	6,002,819	△932,785
期末残高	258,523,158	257,590,372
期末時価	303,609,000	304,753,000

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

（注2）賃貸等不動産の前期期中増減額のうち、主な増加額は「シティヒルズ安堂寺」等13物件（合計13,796,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「目白NTビル」等3物件（合計7,744,304千円）の譲渡によるものです。

（注3）賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は「天翔新橋5丁目ビル」等6物件（合計5,063,439千円）の取得によるものであり、主な減少額は「東池袋センタービル」等3物件（合計5,564,137千円）の譲渡によるものです。

（注4）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔セグメント情報等に関する注記〕

〔セグメント情報〕

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

〔関連情報〕

前期（自 2020年7月1日 至 2020年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 2021年1月1日 至 2021年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
1口当たり純資産額	293,331円	292,029円
1口当たり当期純利益	12,098円	10,798円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
当期純利益（千円）	5,443,434	4,858,467
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	5,443,434	4,858,467
期中平均投資口数（口）	449,930	449,930

〔重要な後発事象に関する注記〕

1. 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2021年8月17日付で、不動産信託受益権を取得することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注)	取得先
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区	2021年8月31日	1,195	合同会社NRTグロース16
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	2021年8月31日	1,040	合同会社NRTグロース16
シルフィード東品川	東京都品川区	2021年8月31日	961	合同会社NRTグロース16
ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市	2021年8月31日	1,100	合同会社NRTグロース16
エバースクエア同心	大阪府大阪市	2021年8月31日	609	合同会社NRTグロース16
是空弁天	大阪府大阪市	2021年8月31日	506	合同会社NRTグロース16
キャニスコート上新庄	大阪府大阪市	2021年8月31日	1,359	合同会社NRTグロース16
インペリアル鳳	大阪府堺市	2021年8月31日	845	合同会社NRTグロース16
合計			7,615	—

(注) 「取得予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

2. 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2021年7月27日付で、不動産信託受益権を譲渡することを決定し、売買契約書を締結しました。

物件名称	所在地	譲渡予定日	譲渡予定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
板橋本町ビル	東京都板橋区	2021年8月26日	3,950	3,046	非開示 (注3)
イーストサイドビル	東京都台東区	2021年8月26日	1,800	1,372	非開示 (注3)
エスプリ亀戸	東京都江東区	2021年8月26日	1,400	1,276	非開示 (注3)
合計			7,150	5,695	—

(注1) 「譲渡予定価格」は、売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まず、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2021年6月30日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 出資総額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 投資状況

資産の種類	用途	地域	前期 (2020年12月31日)		当期 (2021年6月30日)	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産	オフィス	都心6区 (注3)	1,500	0.5	1,496	0.5
		不動産 計	1,500	0.5	1,496	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区 (注3)	139,035	50.2	138,739	50.2
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	55,334	20.0	50,864	18.4
		小計	194,369	70.1	189,603	68.7
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	51,301	18.5	54,446	19.7
		政令指定都市等 (注5)	3,211	1.2	3,928	1.4
		小計	54,513	19.7	58,375	21.1
	商業施設	—	8,139	2.9	8,114	2.9
		信託不動産 計	257,022	92.7	256,094	92.7
投資有価証券 (注6)			123	0.0	123	0.0
預金・その他の資産			18,545	6.7	18,406	6.7
資産総額計			277,192	100.0	276,120	100.0

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

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

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

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

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

(注6) 投資有価証券は、前期は合同会社NRTグロス14及び合同会社NRTグロス16をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分、当期は合同会社NRTグロス16及び合同会社NRTグロス17をそれぞれ営業者とする匿名組合出資持分です。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2021年6月30日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース16 劣後匿名組合出資持分	—	73	73	0.0	(注4)
匿名組合出資持分	合同会社NRTグロース17 劣後匿名組合出資持分	—	50	50	0.0	(注5)
合計		—	123	123	0.0	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」は、帳簿価額を記載しています。

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

(注4) 運用資産は、「リードシー飯田橋ビル」、「リードシー御殿山ビル」、「シルフィード東品川」、「ロイヤルブルーム」、「エバースクエア同心」、「是空弁天」、「キャニスコート上新庄」及び「インペリアル鳳」の各不動産信託受益権です。

(注5) 運用資産は、「ミュージズ両国Ⅱ」、「南堀江アパートメントグランデ」、「南堀江アパートメントシエロ」、「南堀江アパートメントリオ」、「ブラウランド堀田」及び「Nasic望が丘」の各不動産信託受益権です。

(ロ) 投資不動産物件

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

(ハ) その他投資資産の主要なもの

a. 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の2021年6月30日現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	1,945.68	2,260	0.9
A-2	日本橋プラヤビル	オフィス	東京都中央区	2,490.08	2,130	0.8
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,678.15	1,430	0.6
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	4,337.15	6,500	2.5
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	3,844.66	4,800	1.9
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,786.18	1,800	0.7
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,875.01	13,990	5.5
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	6,566.76	5,760	2.3
A-9	グリーンオーク茅場町	オフィス	東京都中央区	2,995.35	2,860	1.1
A-10	グリーンオーク九段	オフィス	東京都千代田区	2,594.46	2,780	1.1
A-11	グリーンオーク高輪台	オフィス	東京都港区	2,621.74	2,260	0.9
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	1,899.30	3,510	1.4
A-16	広尾リープレックス・ビズ	オフィス	東京都港区	1,500.85	2,827	1.1
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,882.60	7,396	2.9
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	2,003.60	1,850	0.7
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,447.16	2,810	1.1
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	3,056.56	2,640	1.0
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	オフィス	東京都千代田区	3,064.20	2,100	0.8
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	3,022.25	2,837	1.1
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,277.62	2,070	0.8
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,867.95	1,650	0.6
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	1,813.21	2,030	0.8
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,479.80	2,207	0.9
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	オフィス	東京都新宿区	1,401.68	1,249	0.5
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,276.36	2,300	0.9
A-31	西五反田8丁目ビル	オフィス	東京都品川区	2,999.68	2,210	0.9
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,939.16	2,033	0.8
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,661.49	5,550	2.2
A-35	東信東池袋ビル	オフィス	東京都豊島区	1,645.17	979	0.4
A-37	板橋本町ビル	オフィス	東京都板橋区	6,356.89	3,146	1.2
A-38	ANTEX24ビル	オフィス	東京都台東区	2,267.59	1,691	0.7
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	オフィス	東京都台東区	2,651.27	1,550	0.6
A-40	イーストサイドビル	オフィス	東京都台東区	2,096.92	1,372	0.5
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	4,164.82	2,258	0.9
A-42	サンワールドビル	オフィス	大阪府大阪市	3,012.86	1,200	0.5

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
A-44	MK麹町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,761.60	1,781	0.7
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	3,049.79	4,120	1.6
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	1,713.46	2,000	0.8
A-47	神田オーシャンビル	オフィス	東京都千代田区	1,484.87	1,440	0.6
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,214.32	1,352	0.5
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,882.59	3,000	1.2
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,340.66	4,775	1.9
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	8,981.55	6,520	2.6
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	14,311.77	15,585	6.1
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	オフィス	大阪府大阪市	5,106.77	2,850	1.1
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	3,890.74	2,840	1.1
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	4,280.75	2,520	1.0
A-56	ホームマットホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,077.01	6,705	2.6
A-57	三宮ファーストビル	オフィス	兵庫県神戸市	3,633.16	1,390	0.5
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	1,324.07	960	0.4
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,631.09	1,152	0.5
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,248.59	2,392	0.9
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	3,716.38	4,130	1.6
A-62	五反田さくらビル(注5)	オフィス	東京都品川区	1,502.61	1,460	0.6
A-63	エスプリ亀戸	オフィス	東京都江東区	2,010.81	1,265	0.5
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	3,482.92	1,453	0.6
A-65	ダイヤビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,781.72	1,167	0.5
A-66	天翔御茶ノ水ビル	オフィス	東京都千代田区	1,252.89	1,800	0.7
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	3,091.51	2,580	1.0
A-68	NRT神田須田町ビル(注6)	オフィス	東京都千代田区	1,154.16	1,311	0.5
A-69	リードシー目黒不動前	オフィス	東京都品川区	921.32	1,220	0.5
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,520.69	1,080	0.4
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	687.97	825	0.3
A-72	八丁堀リバーゲート	オフィス	東京都中央区	760.31	835	0.3
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	828.19	1,200	0.5
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	16,913.29	11,880	4.7
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	8,567.50	1,570	0.6
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	3,121.60	1,110	0.4
B-5	マックヴィラージュ平安	住宅	愛知県名古屋市	2,250.00	785	0.3
B-6	シーム・ドエル筒井	住宅	愛知県名古屋市	1,800.00	695	0.3
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	1,544.87	640	0.3
B-8	神田リープレックス・リズ	住宅	東京都千代田区	2,180.93	1,813	0.7
B-9	スプラディット難波	住宅	大阪府大阪市	6,212.36	3,502	1.4
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	1,983.15	2,590	1.0

番号	不動産等の名称	用途	所在地	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,449.00	1,300	0.5
B-12	Primegate飯田橋 (注7)	住宅	東京都新宿区	6,042.29	5,200	2.0
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,246.42	1,230	0.5
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	834.72	740	0.3
B-15	フィールドアベニュー (注8)	住宅	東京都大田区	3,092.63	3,110	1.2
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	1,697.11	785	0.3
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	2,471.42	986	0.4
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	4,299.12	2,428	1.0
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	2,826.73	1,608	0.6
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	1,512.00	905	0.4
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	1,374.08	571	0.2
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	750.12	715	0.3
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	3,359.38	1,480	0.6
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	住宅	大阪府東大阪市	2,643.11	1,180	0.5
B-25	ラルデ中津	住宅	大阪府大阪市	916.86	565	0.2
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	2,754.00	1,750	0.7
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	2,638.61	1,150	0.5
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	1,747.10	950	0.4
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	1,909.60	913	0.4
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	2,308.59	1,320	0.5
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,854.02	1,148	0.5
B-32	マリオン城西	住宅	愛知県名古屋市	1,427.90	729	0.3
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	813.51	700	0.3
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	891.60	709	0.3
B-35	リエス鶴舞	住宅	愛知県名古屋市	2,192.91	1,082	0.4
B-36	小松原山元マンション	住宅	鹿児島県鹿児島市	2,671.99	670	0.3
B-37	ベレーサ金山	住宅	愛知県名古屋市	1,252.45	702	0.3
C-1	小滝橋パシフィカビル	商業施設	東京都新宿区	1,383.31	3,350	1.3
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,615.66	4,770	1.9
	合計			315,718.42	255,083	100.0

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

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

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

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

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

(注6) 本物件は、2021年7月1日付で、「ユニゾ神田須田町二丁目ビル」より「NRT神田須田町ビル」に名称変更しました。以下同じです。

(注7) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注8) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

b. テナント等の概要

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	17	165
A-2	日本橋プラヤビル	2,490.08	2,490.08	100.0	2	165
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,678.15	100.0	13	105
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	7	373
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	23	285
A-6	FORECAST三田	1,786.18	1,786.18	100.0	5	114
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,875.01	13,831.10	99.7	18	1,154
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	392
A-9	グリーンオーク茅場町	2,995.35	2,995.35	100.0	8	193
A-10	グリーンオーク九段	2,594.46	2,594.46	100.0	3	188
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	10	159
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,899.30	100.0	7	161
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	8	151
A-17	芝公園三丁目ビル	7,882.60	7,882.60	100.0	4	436
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	8	122
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	10	186
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	160
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	180
A-24	ビジョンビル	3,022.25	3,022.25	100.0	1	非開示(注5)
A-25	FORECAST人形町	2,277.62	2,277.62	100.0	6	114
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	7	110
A-27	FORECAST新常盤橋	1,813.21	1,813.21	100.0	9	109
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	8	152
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	71
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	126
A-31	西五反田8丁目ビル	2,999.68	2,999.68	100.0	8	157
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,655.28	90.3	6	125
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	7	330
A-35	東信東池袋ビル	1,645.17	1,645.17	100.0	3	74
A-37	板橋本町ビル	6,356.89	5,946.18	93.5	5	209
A-38	ANTEX24ビル	2,267.59	2,267.59	100.0	6	100
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	134
A-40	イーストサイドビル	2,096.92	2,096.92	100.0	4	94
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	170
A-42	サンワールドビル	3,012.86	3,012.86	100.0	1	非開示(注6)
A-44	MK麴町ビル	1,761.60	1,459.63	82.9	9	83
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	2,466.23	80.9	10	181

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,713.46	1,713.46	100.0	7	115
A-47	神田オーシャンビル	1,484.87	1,484.87	100.0	23	95
A-48	Shinto GINZA EAST	1,214.32	1,214.32	100.0	6	72
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	16	178
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	7	249
A-51	FORECAST五反田WEST	8,981.55	8,586.16	95.6	10	472
A-52	大宮センタービル	14,311.77	14,311.77	100.0	27	1,018
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,106.77	100.0	26	213
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,890.74	100.0	10	218
A-55	NORE名駅	4,280.75	4,280.75	100.0	19	204
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	10	396
A-57	三宮ファーストビル	3,633.16	3,543.69	97.5	23	112
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,123.15	84.8	5	56
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	73
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	4	132
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	7	198
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	98
A-63	エスプリ亀戸	2,010.81	2,010.81	100.0	11	79
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	11	115
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	82
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,252.89	1,252.89	100.0	1	非開示(注6)
A-67	FORECAST亀戸	3,091.51	1,692.37	54.7	3	110
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	10	62
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	659.07	71.5	3	42
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	57
A-71	築地フロント	687.97	687.97	100.0	8	41
A-72	八丁堀リバーゲート	760.31	760.31	100.0	8	45
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注6)
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,661.42	98.5	274	791
B-2	スカイヒルズN11	8,567.50	8,567.50	100.0	1	115
B-4	マイアトリア栄	3,121.60	3,121.60	100.0	1	72
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-6	シーム・ドエル筒井	1,800.00	1,800.00	100.0	1	45
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,368.84	88.6	37	39
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	107
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	5,975.61	96.2	241	221
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,954.44	98.6	53	121
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,449.00	1,449.00	100.0	1	非開示(注6)
B-12	Primegate飯田橋	6,042.29	5,971.26	98.8	66	268
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,094.32	87.8	32	54
B-14	メルヴィ洗足	834.72	712.53	85.4	24	32

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (㎡)	総賃貸面積 (㎡) (注1)	稼働率 (%) (注2)	テナント 総数 (注3)	総賃料収入 (百万円) (注4)
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	3,065.08	99.1	56	139
B-16	ドミール北赤羽	1,697.11	1,697.11	100.0	1	非開示(注6)
B-17	ドーミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注6)
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,157.32	96.7	149	144
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,795.68	98.9	71	94
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,488.00	98.4	62	48
B-21	ピアチェーレ文の里	1,374.08	1,319.60	96.0	42	33
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	34
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,308.78	98.5	61	86
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	2,643.11	2,607.09	98.6	134	79
B-25	ラルテ中津	916.86	882.79	96.3	27	29
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,656.98	96.5	67	88
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,413.29	91.5	49	67
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,547.44	88.6	62	48
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,835.20	96.1	74	50
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,172.14	94.1	27	63
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,854.02	100.0	68	64
B-32	マリオン城西	1,427.90	1,211.60	84.9	42	36
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	690.15	84.8	22	28
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	818.52	91.8	32	33
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,103.71	95.9	84	64
B-36	小松原山元マンション	2,671.99	2,516.77	94.2	94	52
B-37	ベレーサ金山	1,252.45	1,181.11	94.3	46	42
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,248.93	90.3	9	143
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,615.66	100.0	11	232
	合計	315,718.42	308,713.24	97.8	2,685	15,743

(注1) 「総賃貸面積」は、2021年6月30日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約書に表示された賃貸面積の合計を記載しています。ただし、マスターリース会社が賃貸人等との間でエンドテナントからの賃料等を原則としてそのまま受け取るパス・スルー型マスターリースによる賃貸借契約を締結している場合、2021年6月30日現在における各信託不動産に係る各転賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注2) 「稼働率」は、2021年6月30日現在における総賃貸面積を総賃貸可能面積で除して得られた数値であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「テナント総数」は、2021年6月30日現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数(倉庫、看板、駐車場等は含みません。)を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転賃を受けている転賃人がプロパティ・マネジメント業務を受託しており、かつ、マスターリース会社に固定賃料を支払うこととされている場合、テナント総数は1と記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、2021年6月30日現在における当該資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に表示された建物につき、月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)を12倍することにより年換算して算出した金額(複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額)(消費税は含みません。)につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料(共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。)(消費税は含みません。)を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。

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

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

c. 期末算定価額の概要 (2021年6月30日現在)

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-1	FORECAST西新宿	2,260	2,101	3,190	3,240	3.8%	3,140	3.4%	4.0%
A-2	日本橋プラヤビル	2,130	1,974	2,530	2,580	4.3%	2,470	4.1%	4.5%
A-3	FORECAST四谷	1,430	1,352	1,970	2,000	3.8%	1,930	3.6%	4.0%
A-4	FORECAST新宿AVENUE	6,500	6,130	8,130	8,290	3.4%	7,960	3.2%	3.6%
A-5	FORECAST市ヶ谷	4,800	4,400	6,400	6,520	3.5%	6,280	3.3%	3.7%
A-6	FORECAST三田	1,800	1,712	2,390	2,430	3.7%	2,350	3.5%	3.9%
A-7	FORECAST新宿SOUTH	13,990	14,665	18,200	18,400	3.5%	18,000	3.2%	3.7%
A-8	FORECAST桜橋	5,760	5,982	6,820	6,910	4.0%	6,720	3.8%	4.2%
A-9	グリーンオーク茅場町	2,860	2,979	3,600	3,650	3.8%	3,540	3.6%	4.0%
A-10	グリーンオーク九段	2,780	2,909	3,540	3,590	3.6%	3,480	3.4%	3.8%
A-11	グリーンオーク高輪台	2,260	2,141	2,960	3,000	4.0%	2,910	3.8%	4.2%
A-14	セントラル代官山	3,510	3,691	3,810	3,890	3.5%	3,730	3.3%	3.7%
A-16	広尾リープレックス・ビズ	2,827	2,853	3,430	3,490	3.8%	3,360	3.6%	4.0%
A-17	芝公園三丁目ビル	7,396	7,353	10,200	10,500	3.6%	10,100	3.4%	3.8%
A-19	九段北325ビル	1,850	1,974	2,250	2,290	3.6%	2,210	3.4%	3.8%
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	2,810	2,883	3,300	3,340	4.0%	3,260	3.8%	4.2%
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	2,640	2,753	2,970	3,010	4.0%	2,930	3.8%	4.2%
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	2,100	2,223	2,620	2,630	4.0%	2,610	3.8%	4.2%
A-24	ピジョンビル	2,837	2,915	3,060	3,100	4.1%	3,010	3.9%	4.3%
A-25	FORECAST人形町	2,070	2,115	2,190	2,230	4.0%	2,150	3.8%	4.2%
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,650	1,640	2,100	2,130	3.9%	2,060	3.7%	4.1%
A-27	FORECAST新常盤橋	2,030	2,109	2,340	2,380	4.0%	2,300	3.8%	4.2%
A-28	西新宿三晃ビル	2,207	2,230	2,650	2,680	4.0%	2,620	3.8%	4.2%
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,249	1,282	1,580	1,610	3.6%	1,540	3.4%	3.8%
A-30	FORECAST品川	2,300	2,394	2,450	2,490	3.9%	2,410	3.7%	4.1%
A-31	西五反田8丁目ビル	2,210	2,264	2,660	2,680	3.9%	2,640	3.7%	4.1%
A-32	藤和東五反田ビル	2,033	2,085	2,440	2,470	3.9%	2,410	3.7%	4.1%
A-33	FORECAST高田馬場	5,550	5,865	6,480	6,580	4.2%	6,380	4.0%	4.4%
A-35	東信東池袋ビル	979	986	1,140	1,150	4.5%	1,130	4.3%	4.7%
A-37	板橋本町ビル	3,146	3,046	3,600	3,650	4.5%	3,540	4.2%	4.7%
A-38	ANTEX24ビル	1,691	1,761	1,930	1,960	4.2%	1,900	4.0%	4.4%
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	1,550	1,696	2,030	2,050	4.3%	2,010	4.1%	4.6%
A-40	イーストサイドビル	1,372	1,372	1,640	1,670	4.4%	1,610	4.2%	4.6%
A-41	I・S南森町ビル	2,258	2,360	2,810	2,840	4.3%	2,780	4.1%	4.5%
A-42	サンワールドビル	1,200	1,271	1,310	1,320	4.5%	1,300	4.3%	4.7%
A-44	MK麴町ビル	1,781	1,869	2,170	2,220	3.4%	2,110	3.2%	3.6%
A-45	虎ノ門桜ビル	4,120	4,276	4,890	4,930	3.3%	4,840	3.0%	3.4%
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,000	2,132	2,440	2,490	3.5%	2,390	3.3%	3.7%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
A-47	神田オーシャンビル	1,440	1,475	1,800	1,830	3.8%	1,770	3.6%	4.0%
A-48	Shinto GINZA EAST	1,352	1,347	1,450	1,480	3.7%	1,420	3.5%	3.9%
A-49	FORECAST茅場町	3,000	3,092	3,340	3,350	4.1%	3,320	3.8%	4.2%
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,775	4,799	5,000	5,090	3.8%	4,910	3.6%	4.0%
A-51	FORECAST五反田WEST	6,520	7,518	8,250	8,310	3.9%	8,190	3.7%	4.1%
A-52	大宮センタービル	15,585	15,382	21,300	21,600	4.1%	20,900	3.9%	4.3%
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	2,850	2,968	3,480	3,510	4.2%	3,440	4.0%	4.4%
A-54	NORE伏見	2,840	2,670	4,120	4,170	4.2%	4,060	4.0%	4.4%
A-55	NORE名駅	2,520	2,374	3,780	3,840	4.3%	3,720	4.1%	4.5%
A-56	ホームマートホライゾンビル	6,705	6,702	7,670	7,820	3.5%	7,520	3.3%	3.7%
A-57	三宮ファーストビル	1,390	1,436	1,610	1,620	4.9%	1,590	4.7%	5.1%
A-58	藤和神田錦町ビル	960	980	1,060	1,060	4.2%	1,050	3.4%	4.3%
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,152	1,209	1,260	1,260	4.2%	1,250	3.9%	4.3%
A-60	広尾ONビル	2,392	2,419	2,730	2,770	3.9%	2,680	3.7%	4.1%
A-61	TK五反田ビル	4,130	4,433	4,420	4,460	3.8%	4,380	3.5%	3.9%
A-62	五反田さくらビル	1,460	1,496	1,710	1,740	4.1%	1,670	3.6%	4.2%
A-63	エスプリ亀戸	1,265	1,276	1,320	1,340	4.5%	1,300	4.3%	4.7%
A-64	アルテビル肥後橋	1,453	1,467	1,800	1,820	4.3%	1,780	4.1%	4.5%
A-65	ダイヤビル名駅	1,167	1,185	1,290	1,300	4.4%	1,280	4.2%	4.6%
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,800	1,857	1,890	1,930	3.5%	1,850	3.3%	3.7%
A-67	FORECAST亀戸	2,580	2,645	2,820	2,880	4.2%	2,760	4.0%	4.4%
A-68	NRT神田須田町ビル	1,311	1,365	1,350	1,380	3.5%	1,320	3.3%	3.7%
A-69	リードシー目黒不動前	1,220	1,236	1,230	1,250	4.2%	1,200	4.0%	4.4%
A-70	ザ・スクエア	1,080	1,095	1,140	1,150	4.4%	1,120	4.2%	4.6%
A-71	築地フロント	825	838	1,020	1,040	3.8%	996	3.5%	3.9%
A-72	八丁堀リバーゲート	835	846	1,020	1,040	3.7%	1,000	3.5%	3.9%
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,200	1,217	1,240	1,250	3.6%	1,220	3.3%	3.7%
B-1	タワーコート北品川	11,880	10,624	15,700	15,900	3.8%	15,400	3.6%	4.0%
B-2	スカイヒルズN11	1,570	1,609	1,860	1,880	5.0%	1,840	4.8%	5.2%
B-4	マイアトリア栄	1,110	980	1,320	1,330	4.5%	1,300	4.3%	4.7%
B-5	マックヴィラージュ平安	785	704	961	973	4.6%	949	4.4%	4.8%
B-6	シーム・ドエル筒井	695	657	795	805	4.5%	784	4.3%	4.7%
B-7	シエル薬院	640	605	774	786	4.2%	762	4.0%	4.4%
B-8	神田リープレックス・リズ	1,813	1,722	2,110	2,140	3.8%	2,080	3.5%	4.0%
B-9	スプラランディッド難波	3,502	3,222	4,040	4,100	4.3%	3,970	4.1%	4.5%
B-10	レジデンス広尾	2,590	2,607	2,860	2,940	3.6%	2,830	3.4%	3.8%
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,300	1,423	1,670	1,690	4.0%	1,640	3.5%	3.9%
B-12	Primegate飯田橋	5,200	5,226	5,630	5,650	3.7%	5,610	3.4%	3.8%

番号	不動産等の名称	取得価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円) (注2)	期末 算定価額 (百万円) (注3)	直接還元法		DCF法		
					価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り
B-13	レジデンス江戸川橋	1,230	1,242	1,290	1,310	4.0%	1,270	3.8%	4.2%
B-14	メルヴィ洗足	740	747	768	782	3.9%	754	3.7%	4.1%
B-15	フィールドアベニュー	3,110	3,131	3,160	3,170	3.9%	3,140	3.6%	4.0%
B-16	ドミール北赤羽	785	802	832	845	4.1%	819	3.9%	4.3%
B-17	ドミー北赤羽	986	993	1,050	1,060	4.2%	1,030	4.0%	4.4%
B-18	スプラランディッド新大阪Ⅲ	2,428	2,362	2,640	2,680	4.3%	2,620	4.1%	4.5%
B-19	ゼフェロス南堀江	1,608	1,614	1,750	1,770	4.2%	1,740	4.0%	4.4%
B-20	シャルマンフジ大阪城南	905	907	929	946	4.2%	921	4.0%	4.4%
B-21	ピアチェーレ文の里	571	568	594	604	4.5%	590	4.3%	4.7%
B-22	ヴァルトパーク南大井	715	751	735	749	3.9%	720	3.7%	4.1%
B-23	ラピュタ九条	1,480	1,607	1,501	1,524	4.3%	1,477	4.1%	4.5%
B-24	イマザキマンション エヌ・ワン	1,180	1,261	1,210	1,220	4.6%	1,200	4.4%	4.8%
B-25	ラルテ中津	565	604	577	588	4.1%	566	3.9%	4.3%
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,750	1,858	1,860	1,890	4.0%	1,820	3.8%	4.2%
B-27	エルミタージュ新栄	1,150	1,224	1,240	1,260	4.2%	1,220	4.0%	4.4%
B-28	サン・名駅南ビル	950	982	1,020	1,050	4.1%	1,000	3.9%	4.3%
B-29	天神東レジデンス	913	976	951	972	4.2%	930	4.0%	4.4%
B-30	DeLCCS KASAI	1,320	1,353	1,350	1,380	4.1%	1,340	3.9%	4.3%
B-31	セレンテ新大阪	1,148	1,177	1,150	1,160	4.2%	1,160	4.0%	4.4%
B-32	マリオン城西	729	753	720	729	4.4%	711	4.2%	4.6%
B-33	レジデンス錦糸町	700	722	732	748	3.9%	715	3.7%	4.1%
B-34	マイスターハウス川崎	709	732	732	745	4.0%	726	3.8%	4.2%
B-35	リエス鶴舞	1,082	1,121	1,200	1,220	4.3%	1,170	4.1%	4.5%
B-36	小松原山元マンション	670	737	694	706	5.3%	682	5.1%	5.5%
B-37	ベレーサ金山	702	754	758	773	4.2%	743	4.0%	4.4%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,350	3,377	3,430	3,500	3.7%	3,350	3.5%	3.9%
C-3	BECOME SAKAE	4,770	4,737	4,840	4,920	4.0%	4,750	3.8%	4.2%
	合計	255,083	257,590	304,753	309,175		300,135		

(注1) 上記記載の金額は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「帳簿価額」は、2021年6月30日現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

(注3) 「期末算定価額」は、2021年6月30日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。なお、A-17、A-51、A-64、A-65、A-70、B-9、B-10、B-13、B-14、B-18、B-19、B-20、B-21、B-22、B-23、B-24、B-25、B-26、B-27、B-28、B-29、B-30、B-31、B-32、B-33、B-34、B-35、B-36及びB-37を除いた各物件については一般財団法人日本不動産研究所に、A-17、B-10、B-18、B-19、B-20、B-21、B-30及びB-34については大和不動産鑑定株式会社に、A-51、A-64、A-65、A-70、B-9、B-13、B-14、B-25、B-26、B-27、B-28、B-29、B-33、B-35、B-36及びB-37についてはJLL森井鑑定株式会社に、B-22、B-23、B-24、B-31及びB-32については日本ヴァリュアーズ株式会社に、それぞれ鑑定評価を委託しています。

d. 個別資産の損益状況

第18期(自 2021年1月1日 至 2021年6月30日)

(単位:千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイヤビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	84,472	85,533	57,099	178,070	157,520	64,311
賃貸事業収入	77,839	83,222	52,836	163,104	145,368	57,495
その他賃貸事業収入	6,633	2,311	4,263	14,966	12,152	6,816
②賃貸事業費用	17,554	15,089	11,186	46,321	25,746	11,697
管理業務費	3,343	4,996	2,444	8,868	8,295	2,890
水道光熱費	3,163	3,168	2,181	8,070	6,300	3,303
損害保険料	57	62	41	122	117	43
修繕費	325	200	235	551	472	72
租税公課	2,323	5,420	4,902	18,118	9,812	5,036
信託報酬	1,150	1,150	1,150	350	350	350
その他賃貸事業費用	7,190	92	231	10,240	398	2
③賃貸NOI(①-②)	66,918	70,444	45,913	131,749	131,774	52,614
④減価償却費	12,475	12,101	5,507	27,133	33,308	7,136
⑤固定資産除却損	-	240	-	1,377	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	54,442	58,102	40,405	103,238	98,465	45,477

(単位:千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-13
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	東池袋 センタービル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	55日
①賃貸事業収益	609,896	213,434	108,144	103,450	86,444	29,654
賃貸事業収入	573,277	200,470	98,633	96,077	80,193	27,789
その他賃貸事業収入	36,619	12,963	9,511	7,373	6,250	1,864
②賃貸事業費用	202,290	35,968	22,743	20,711	17,825	7,779
管理業務費	35,399	13,732	5,959	5,516	3,685	2,454
水道光熱費	18,583	7,944	6,669	5,165	4,617	1,765
損害保険料	452	186	89	81	74	96
修繕費	1,268	1,920	1,142	611	699	502
租税公課	15,494	10,270	8,226	8,983	7,576	2,624
信託報酬	350	350	350	350	350	105
その他賃貸事業費用	130,742	1,565	305	4	822	231
③賃貸NOI(①-②)	407,605	177,466	85,401	82,739	68,618	21,874
④減価償却費	42,062	13,786	8,716	6,997	15,065	4,503
⑤固定資産除却損	897	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	364,646	163,680	76,684	75,741	53,553	17,371

(単位：千円)

物件番号	A-14	A-16	A-17	A-19	A-20	A-21
物件名称	セントラル 代官山	広尾リープレ ックス・ビズ	芝公園三丁目 ビル	九段北325 ビル	FORECAST 内神田	イトーピア 岩本町 二丁目ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	55日	181日
①賃貸事業収益	70,907	84,969	236,212	63,119	13,053	104,322
賃貸事業収入	64,847	75,836	220,267	57,098	12,033	98,899
その他賃貸事業収入	6,060	9,133	15,944	6,021	1,019	5,423
②賃貸事業費用	26,491	11,894	39,265	16,813	2,807	23,571
管理業務費	2,941	3,071	9,010	5,266	850	7,163
水道光熱費	2,931	2,823	11,164	2,595	735	6,359
損害保険料	49	40	180	49	32	102
修繕費	1,786	255	350	377	-	1,209
租税公課	6,414	5,312	17,583	6,952	1,080	8,301
信託報酬	650	350	350	350	105	350
その他賃貸事業費用	11,717	41	627	1,221	3	85
③賃貸NOI (①-②)	44,416	73,075	196,946	46,306	10,245	80,751
④減価償却費	5,070	3,394	15,521	4,276	1,221	9,396
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	39,345	69,681	181,424	42,029	9,024	71,355

(単位：千円)

物件番号	A-22	A-23	A-24	A-25	A-26	A-27
物件名称	イトーピア 岩本町 一丁目ビル	イトーピア 岩本町 ANNEXビル	ビジョンビ ル	FORECAST 人形町	FORECAST 人形町PLACE	FORECAST 新常盤橋
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	84,150	83,937	非開示 (注)	65,153	62,271	59,156
賃貸事業収入	81,171	81,330		59,561	55,847	51,765
その他賃貸事業収入	2,979	2,606		5,592	6,424	7,390
②賃貸事業費用	18,403	18,066		14,524	12,141	9,922
管理業務費	6,785	6,144		4,253	3,352	2,484
水道光熱費	3,210	3,692		3,063	3,948	2,672
損害保険料	90	80		76	49	49
修繕費	603	632		392	394	179
租税公課	6,103	5,391		6,332	4,022	3,585
信託報酬	350	350		350	350	350
その他賃貸事業費用	1,260	1,775	56	22	601	
③賃貸NOI (①-②)	65,747	65,871	72,239	50,629	50,130	49,234
④減価償却費	11,070	9,109	9,861	6,134	3,854	4,318
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	54,676	56,761	62,378	44,494	46,275	44,915

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-28	A-29	A-30	A-31	A-32	A-33
物件名称	西新宿三晃ビル	飯田橋 リープレックス・ビズ	FORECAST 品川	西五反田 8丁目ビル	藤和東五反田 ビル	FORECAST 高田馬場
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	81,043	41,558	74,227	76,338	70,046	183,493
賃貸事業収入	76,446	33,629	66,687	67,781	65,334	170,681
その他賃貸事業収入	4,596	7,928	7,540	8,556	4,712	12,812
②賃貸事業費用	17,263	15,616	15,897	21,522	15,836	34,089
管理業務費	4,060	2,475	5,032	6,254	5,476	9,079
水道光熱費	4,200	3,753	3,711	4,088	2,388	8,710
損害保険料	70	36	77	87	91	170
修繕費	1,320	1,102	359	1,657	1,053	2,986
租税公課	6,578	2,803	6,366	7,643	6,244	12,490
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	682	5,095	-	1,440	232	301
③賃貸NOI (①-②)	63,780	25,941	58,329	54,816	54,209	149,404
④減価償却費	4,820	4,180	8,213	5,203	10,773	20,310
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	247	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	58,960	21,761	50,115	49,612	43,189	129,093

(単位：千円)

物件番号	A-35	A-37	A-38	A-39	A-40	A-41
物件名称	東信東池袋ビル	板橋本町ビル	ANTEX24ビル	イトーピア 清洲橋通 ビル	イースト サイドビル	I・S南森町 ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	43,708	138,672	60,257	76,850	51,770	96,612
賃貸事業収入	38,902	112,662	53,945	71,894	47,135	88,325
その他賃貸事業収入	4,805	26,010	6,311	4,955	4,635	8,286
②賃貸事業費用	9,209	43,726	11,613	15,407	10,018	24,190
管理業務費	3,236	18,608	3,730	5,369	3,605	5,849
水道光熱費	2,327	10,404	3,041	3,736	2,538	6,065
損害保険料	46	158	64	71	51	141
修繕費	453	2,115	287	492	1,191	1,935
租税公課	2,500	8,588	4,021	5,081	2,187	9,572
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	295	3,501	117	307	95	277
③賃貸NOI (①-②)	34,498	94,945	48,643	61,443	41,752	72,422
④減価償却費	4,073	15,388	8,993	8,929	3,373	17,162
⑤固定資産除却損	525	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	29,900	79,556	39,649	52,514	38,379	55,259

(単位：千円)

物件番号	A-42	A-43	A-44	A-45	A-46	A-47
物件名称	サンワールドビル	丸の内三丁目ビル	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテAKASAKA	神田オーシャンビル
運用日数	181日	55日	181日	181日	181日	181日
①貸貸事業収益	非開示 (注)	25,927	39,411	101,911	58,431	49,764
貸貸事業収入		23,015	37,587	98,304	55,639	45,610
その他貸貸事業収入		2,911	1,823	3,606	2,792	4,154
②貸貸事業費用		9,467	18,395	23,945	15,491	23,050
管理業務費		2,396	3,303	7,323	3,558	2,437
水道光熱費		1,497	1,453	3,883	2,150	2,911
損害保険料		82	44	80	45	44
修繕費		3,398	5,568	283	289	11,641
租税公課		1,950	6,089	9,824	4,817	3,467
信託報酬		105	350	500	500	350
その他貸貸事業費用		35	1,586	2,051	4,130	2,198
③貸貸NOI (①-②)	30,713	16,460	21,015	77,966	42,939	26,713
④減価償却費	6,867	4,353	3,383	7,804	3,917	3,860
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	443
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	23,845	12,106	17,632	70,161	39,021	22,410

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

(単位：千円)

物件番号	A-48	A-49	A-50	A-51	A-52	A-53
物件名称	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST	大宮センタービル	三井住友銀行高麗橋ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①貸貸事業収益	34,655	104,782	139,455	241,103	545,196	134,209
貸貸事業収入	31,545	92,964	128,029	227,141	514,701	109,787
その他貸貸事業収入	3,110	11,817	11,426	13,961	30,495	24,422
②貸貸事業費用	12,788	24,199	31,898	73,159	88,643	44,618
管理業務費	2,090	6,613	7,829	16,313	33,933	10,526
水道光熱費	1,094	6,407	8,252	11,120	21,226	14,230
損害保険料	29	104	126	294	501	157
修繕費	2,112	491	2,736	2,499	715	1,508
租税公課	2,884	7,872	11,407	28,117	26,403	17,049
信託報酬	500	350	350	500	350	350
その他貸貸事業費用	4,077	2,361	1,195	14,314	5,511	796
③貸貸NOI (①-②)	21,867	80,582	107,556	167,943	456,553	89,591
④減価償却費	2,900	11,143	12,032	43,931	61,582	18,432
⑤固定資産除却損	-	-	1,779	-	0	126
⑥貸貸事業損益 (③-④-⑤)	18,966	69,439	93,744	124,012	394,971	71,032

(単位：千円)

物件番号	A-54	A-55	A-56	A-57	A-58	A-59
物件名称	NORE伏見	NORE名駅	ホームットホ ライゾンビル	三宮ファース トビル	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	123,390	110,378	204,055	68,746	27,136	34,959
賃貸事業収入	110,184	97,950	198,065	60,039	23,337	33,155
その他賃貸事業収入	13,206	12,428	5,990	8,706	3,798	1,803
②賃貸事業費用	24,230	26,232	45,838	20,233	17,196	12,316
管理業務費	7,870	7,679	12,649	8,265	2,151	2,541
水道光熱費	7,750	7,760	7,714	6,548	1,830	1,515
損害保険料	98	109	177	99	32	39
修繕費	213	21	279	214	582	278
租税公課	7,650	9,819	24,660	4,605	1,318	3,845
信託報酬	350	350	350	500	350	550
その他賃貸事業費用	296	493	7	-	10,930	3,545
③賃貸NOI (①-②)	99,160	84,145	158,217	48,512	9,939	22,643
④減価償却費	19,715	17,738	15,992	10,048	2,060	4,457
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	580	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	79,445	66,407	142,224	38,464	7,298	18,185

(単位：千円)

物件番号	A-60	A-61	A-62	A-63	A-64	A-65
物件名称	広尾ONビル	TK五反田ビル	五反田さくら ビル	エスプリ亀戸	アルテビル 肥後橋	ダイヤビル 名駅
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	58,717	107,594	50,488	47,301	69,668	49,599
賃貸事業収入	52,694	99,822	47,131	39,474	62,370	44,167
その他賃貸事業収入	6,023	7,771	3,356	7,826	7,298	5,432
②賃貸事業費用	21,109	22,164	11,946	11,305	18,009	14,506
管理業務費	4,479	5,563	2,274	3,168	5,785	4,554
水道光熱費	3,035	5,093	2,451	4,296	4,930	3,568
損害保険料	59	112	38	49	96	67
修繕費	851	330	160	435	843	880
租税公課	5,704	9,135	1,468	2,888	6,003	4,844
信託報酬	350	350	-	350	350	350
その他賃貸事業費用	6,630	1,580	5,551	117	-	240
③賃貸NOI (①-②)	37,608	85,429	38,542	35,996	51,659	35,093
④減価償却費	4,752	9,777	4,108	3,213	5,431	3,051
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	32,856	75,652	34,434	32,782	46,228	32,042

(単位：千円)

物件番号	A-66	A-67	A-68	A-69	A-70	A-71
物件名称	天翔御茶ノ水ビル	FORECAST 亀戸	NRT神田 須田町ビル	リードシー 目黒不動前	ザ・スクエア	築地フロント
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益		66,105	31,565	31,270	36,354	22,136
賃貸事業収入		62,785	29,142	24,813	33,104	20,680
その他賃貸事業収入		3,320	2,422	6,456	3,249	1,455
②賃貸事業費用		18,999	6,535	8,859	10,325	6,403
管理業務費		5,132	2,695	1,898	3,270	1,454
水道光熱費		3,628	1,381	1,687	2,932	1,213
損害保険料		88	32	25	53	17
修繕費		1,473	423	180	198	29
租税公課		7,220	1,696	1,206	2,916	1,112
信託報酬		350	300	300	300	450
その他賃貸事業費用		1,104	5	3,562	653	2,127
③賃貸NOI (①-②)	34,380	47,106	25,030	22,410	26,028	15,732
④減価償却費	5,113	14,154	2,207	1,949	2,970	1,171
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	29,266	32,952	22,822	20,461	23,058	14,561

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

(単位：千円)

物件番号	A-72	A-73	B-1	B-2	B-4	B-5
物件名称	八丁堀 リバーゲート	天翔新橋 5丁目ビル	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 栄	マックヴィラ ージュ平安
運用日数	181日	126日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	24,292		409,911	61,128	37,979	28,132
賃貸事業収入	22,321		390,749	61,056	37,969	27,677
その他賃貸事業収入	1,970		19,161	72	10	454
②賃貸事業費用	7,943		106,091	8,119	7,163	4,971
管理業務費	1,197		31,973	300	1,879	1,895
水道光熱費	1,063		3,453	-	431	299
損害保険料	19		406	122	58	42
修繕費	1,809		27,832	530	504	466
租税公課	1,216		19,511	6,814	2,589	1,916
信託報酬	450		1,150	350	350	350
その他賃貸事業費用	2,187		21,763	2	1,350	-
③賃貸NOI (①-②)	16,349	17,250	303,820	53,008	30,816	23,160
④減価償却費	1,633	2,895	68,754	14,735	14,218	9,430
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,716	14,355	235,065	38,272	16,598	13,730

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

(単位：千円)

物件番号	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10	B-11
物件名称	シーム・ドエル筒井	シエル薬院	神田リープレックス・リズ	スブランディッド難波	レジデンス広尾	レジデンス日本橋箱崎
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	23,865	24,273	55,719	110,829	61,963	非開示 (注)
賃貸事業収入	23,865	23,563	53,528	108,448	60,542	
その他賃貸事業収入	-	709	2,190	2,381	1,420	
②賃貸事業費用	5,155	7,332	12,475	24,521	9,015	
管理業務費	1,874	1,351	3,343	6,088	2,375	
水道光熱費	-	652	9	696	532	
損害保険料	32	29	50	135	49	
修繕費	934	2,726	3,025	3,973	1,082	
租税公課	1,616	1,351	2,445	8,095	2,772	
信託報酬	350	350	350	350	350	
その他賃貸事業費用	348	872	3,250	5,182	1,852	
③賃貸NOI (①-②)	18,710	16,940	43,244	86,307	52,947	
④減価償却費	7,236	5,033	8,791	33,968	5,165	4,051
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	11,473	11,906	34,453	52,339	47,782	30,255

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

(単位：千円)

物件番号	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16	B-17
物件名称	Primegate飯田橋	レジデンス江戸川橋	メルヴィ洗足	フィールドアベニュー	ドミール北赤羽	ドーミー北赤羽
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	151,340	31,235	20,471	77,201	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	140,920	28,229	19,006	68,676		
その他賃貸事業収入	10,419	3,006	1,465	8,524		
②賃貸事業費用	37,202	6,083	5,603	14,574		
管理業務費	12,757	1,486	1,220	2,678		
水道光熱費	3,584	199	216	2,764		
損害保険料	178	26	21	72		
修繕費	4,849	858	1,926	2,711		
租税公課	9,644	1,219	1,010	3,551		
信託報酬	350	350	350	350		
その他賃貸事業費用	5,838	1,942	857	2,446		
③賃貸NOI (①-②)	114,137	25,152	14,868	62,626		
④減価償却費	9,777	3,089	2,302	8,159	2,165	1,830
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	104,359	22,062	12,565	54,467	15,327	20,875

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

(単位：千円)

物件番号	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22	B-23
物件名称	スブランディ ッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチエーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井	ラピュタ九条
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	73,209	48,612	25,967	19,427	19,074	44,833
賃貸事業収入	71,935	47,877	24,843	18,374	17,163	43,224
その他賃貸事業収入	1,274	735	1,124	1,052	1,911	1,609
②賃貸事業費用	15,184	8,159	4,250	5,746	4,236	10,000
管理業務費	4,025	2,377	1,209	1,295	835	3,554
水道光熱費	513	713	844	763	155	504
損害保険料	80	56	30	27	16	60
修繕費	2,184	1,278	141	2,157	1,027	1,170
租税公課	4,785	2,421	1,356	1,016	744	2,655
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	3,244	961	319	137	1,106	1,704
③賃貸NOI (①-②)	58,025	40,453	21,716	13,680	14,838	34,833
④減価償却費	18,647	5,675	3,645	2,823	1,466	4,635
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	39,377	34,777	18,071	10,857	13,371	30,198

(単位：千円)

物件番号	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28	B-29
物件名称	イマザキ マンション エヌ・ワン	ラルテ中津	シティヒルズ 安堂寺	エルミタージュ ユ新栄	サン・名駅南 ビル	天神東 レジデンス
運用日数	181日	181日	181日	181日	181日	181日
①賃貸事業収益	42,441	15,926	43,035	36,112	26,273	26,719
賃貸事業収入	39,103	14,500	42,308	35,151	23,828	25,195
その他賃貸事業収入	3,338	1,426	726	961	2,444	1,523
②賃貸事業費用	15,574	5,543	14,585	12,126	8,680	8,717
管理業務費	2,159	1,113	2,018	2,819	1,522	1,654
水道光熱費	1,539	493	436	480	590	1,173
損害保険料	76	20	59	54	39	46
修繕費	4,954	1,352	2,818	3,162	1,312	2,514
租税公課	2,166	940	2,426	2,589	2,251	1,619
信託報酬	350	300	300	300	300	350
その他賃貸事業費用	4,327	1,323	6,527	2,719	2,664	1,358
③賃貸NOI (①-②)	26,867	10,383	28,449	23,985	17,592	18,001
④減価償却費	4,268	2,222	7,690	5,693	4,852	3,675
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	22,598	8,161	20,759	18,292	12,740	14,326

(単位：千円)

物件番号	B-30	B-31	B-32	B-33	B-34	B-35
物件名称	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	マリオン城西	レジデンス 錦糸町	マイスター ハウス川崎	リエス鶴舞
運用日数	181日	181日	181日	125日	125日	125日
①賃貸事業収益	37,725	30,954	12,514	10,831	12,695	23,661
賃貸事業収入	35,712	29,682	12,444	10,221	11,619	23,259
その他賃貸事業収入	2,013	1,272	69	609	1,076	401
②賃貸事業費用	10,006	8,778	12,309	3,266	3,154	4,135
管理業務費	3,242	1,601	1,907	883	1,007	1,813
水道光熱費	1,574	465	320	143	104	235
損害保険料	45	36	26	12	13	32
修繕費	1,952	891	1,991	754	944	1,050
租税公課	2,240	2,251	1,400	-	-	-
信託報酬	300	300	428	205	205	205
その他賃貸事業費用	651	3,230	6,234	1,266	878	798
③賃貸NOI (①-②)	27,719	22,176	205	7,564	9,541	19,526
④減価償却費	2,623	2,855	3,125	1,246	1,384	2,435
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	25,095	19,321	△2,920	6,318	8,157	17,090

(単位：千円)

物件番号	B-36	B-37	C-1	C-2	C-3	
物件名称	小松原山元 マンション	ベレーサ金山	小滝橋 パシフィカ ビル	光明池アクト	BECOME SAKAE	合計
運用日数	125日	122日	181日	-	181日	
①賃貸事業収益	19,210	13,733	70,735	99	131,422	8,495,677
賃貸事業収入	17,876	13,567	63,440	-	116,252	7,884,937
その他賃貸事業収入	1,333	165	7,294	99 (注)	15,170	610,740
②賃貸事業費用	5,551	3,114	17,859	-	27,187	2,038,337
管理業務費	1,351	849	4,004	-	7,757	534,378
水道光熱費	194	98	4,510	-	7,118	351,904
損害保険料	34	17	40	-	124	8,519
修繕費	1,577	393	360	-	752	158,768
租税公課	-	-	5,380	-	10,349	591,726
信託報酬	205	200	350	-	350	39,459
その他賃貸事業費用	2,188	1,556	3,212	-	736	353,582
③賃貸NOI (①-②)	13,659	10,618	52,875	99	104,234	6,457,339
④減価償却費	3,677	1,682	10,637	-	14,569	1,004,346
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	6,217
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	9,981	8,936	42,238	99	89,665	5,446,775

(注) 2020年12月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入を計上しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

本投資法人が保有する資産に関し、第19期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なもの以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(百万円) (注)		
				総額	当期支払額	既支払額
グリーンオーク九段	東京都千代田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年 7月 至 2021年12月	14	—	—
芝公園三丁目ビル	東京都港区	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年 7月 至 2021年12月	19	—	—
		窓改修工事	自 2021年 7月 至 2021年12月	29	—	—
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	ZEB化改修工事(1期)	自 2021年 7月 至 2021年12月	158	—	—
MK麴町ビル	東京都千代田区	建築大規模修繕工事(2期)	自 2021年 7月 至 2021年12月	125	—	—
虎ノ門桜ビル	東京都港区	外壁修繕工事	自 2021年 7月 至 2021年12月	43	—	—
FORECAST茅場町	東京都中央区	受変電設備改修工事	自 2021年 7月 至 2021年12月	12	—	—
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年 7月 至 2021年12月	48	—	—
DeLCCS KASAI	東京都江戸川区	外壁修繕工事	自 2021年 7月 至 2021年12月	28	—	—

(注) 「工事予定金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

② 期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は337百万円であり、費用に区分された修繕費158百万円と合わせ、計496百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支出金額 (百万円) (注)
セントラル代官山	東京都渋谷区	エレベーターリニューアル工事	自 2021年4月 至 2021年4月	12
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	受変電設備改修工事(2期)	自 2021年2月 至 2021年5月	15
サンワールドビル	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年6月 至 2021年6月	11
MK麴町ビル	東京都千代田区	建築大規模修繕工事(1期)	自 2021年4月 至 2021年6月	50
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	1階テナント空調設備工事	自 2021年4月 至 2021年5月	13
ホームットホライズンビル	東京都千代田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2021年4月 至 2021年5月	33
TK五反田ビル	東京都品川区	ELVリニューアル工事1号機	自 2021年5月 至 2021年5月	17
イマザキマンションエヌ・ワン	大阪府東大阪市	インターホン設備更新工事	自 2021年1月 至 2021年5月	13
その他の資本的支出				168
合計				337

(注) 「支出金額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

(単位：百万円)

計算期間	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 2019年 1月 1日 至 2019年 6月30日	自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日	自 2020年 1月 1日 至 2020年 6月30日	自 2020年 7月 1日 至 2020年12月31日	自 2021年 1月 1日 至 2021年 6月30日
当期首積立金残高	307	819	507	980	1,353
当期積立額	1,031	732	888	771	710
当期積立金取崩額	519	1,044	415	398	337
次期繰越額	819	507	980	1,353	1,726

(注) 上記記載の金額は百万円未満を切捨てて記載しています。