

2022年12月期 決算短信（REIT）

2023年2月16日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年3月29日 分配金支払開始予定日 2023年3月24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. 2022年12月期の運用、資産の状況 (2022年7月1日～2022年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

| | 営業収益 | | 営業利益 | | 経常利益 | | 当期純利益 | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % | 百万円 | % |
| 2022年12月期 | 8,547 | 0.2 | 4,442 | △3.4 | 3,774 | △4.9 | 3,773 | △5.0 |
| 2022年 6月期 | 8,534 | △15.0 | 4,599 | △23.9 | 3,971 | △26.3 | 3,970 | △25.6 |

| | 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 |
|-----------|----------------|----------------|--------------|---------------|
| 2022年12月期 | 円 8,387 | % 2.9 | % 1.4 | % 44.2 |
| 2022年 6月期 | 円 8,825 | % 3.0 | % 1.4 | % 46.5 |

(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 |
|-----------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|---------------|---------|--------|
| 2022年12月期 | 円 8,387 | 百万円 3,773 | 円 - | 百万円 - | % 100.0 | % 2.9 |
| 2022年 6月期 | 円 8,825 | 百万円 3,970 | 円 - | 百万円 - | % 100.0 | % 3.0 |

(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 |
|-----------|-------------|-------------|--------|-----------|
| 2022年12月期 | 百万円 275,138 | 百万円 130,395 | % 47.4 | 円 289,812 |
| 2022年 6月期 | 百万円 274,895 | 百万円 130,592 | % 47.5 | 円 290,249 |

(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 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 2022年12月期 | 百万円 4,863 | 百万円 △120 | 百万円 △3,963 | 百万円 17,321 |
| 2022年 6月期 | 百万円 6,300 | 百万円 △580 | 百万円 △5,238 | 百万円 16,541 |

2. 2023年6月期の運用状況の予想（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12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6月期 | 8,674 | 1.5 | 4,410 | △0.7 | 3,721 | △1.4 | 3,720 | △1.4 | 8,269 | - |
| 2023年12月期 | 8,740 | 0.8 | 4,353 | △1.3 | 3,602 | △3.2 | 3,601 | △3.2 | 8,005 | - |

(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)
 (2023年6月期) 8,269円 (2023年12月期) 8,005円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(注) 詳細は、17ページ「会計方針の変更に関する注記」をご覧ください。

(2) 発行済投資口の総口数

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

| | | | |
|-----------|-----------|----------|-----------|
| 2022年12月期 | 449,930 口 | 2022年6月期 | 449,930 口 |
| 2022年12月期 | 0 口 | 2022年6月期 | 0 口 |

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、日本リート投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

| | |
|------------------------|----|
| 1. 運用状況 | 2 |
| (1) 運用状況 | 2 |
| (2) 投資リスク | 9 |
| 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 | 14 |
| (5) キャッシュ・フロー計算書 | 15 |
| (6) 継続企業の前提に関する注記 | 16 |
| (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 | 16 |
| (8) 会計方針の変更に関する注記 | 17 |
| (9) 財務諸表に関する注記事項 | 18 |
| (10) 発行済投資口の総口数の増減 | 31 |
| 3. 参考情報 | 32 |
| (1) 運用資産等の価格に関する情報 | 32 |
| (2) 資本的支出の状況 | 52 |

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、ポラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社（現 SBI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（2022年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は449,930口となっています。

B 投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期（2022年12月期）の日本経済は、2022年第3四半期（7月～9月）の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質△0.2%（年率△0.8%）となりました。直近では、景気は緩やかに持ち直しています。個別の指標については、個人消費、設備投資、雇用情勢が持ち直している一方で、輸出入は概ね横ばい、生産は持ち直しの動きに足踏みがみられています。企業収益は一部に弱さがみられるものの、総じてみれば改善しており、企業の業況判断は持ち直しの動きがみられています。先行きについては、ウィズコロナの下で、政府による政策効果もあり景気が持ち直していくことが期待されますが、世界的な金融引締め等が続く中、海外の景気の下振れが国内の景気を下押しするリスクとなっており、物価上昇、供給面での制約、金融市場の変動等の影響や中国における感染動向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2022年12月末時点の平均空室率は6.47%であり、前年同月比0.14%上昇しました。また、同地区の2022年12月末時点の坪当たり平均賃料は20,059円と前年同月比2.61%下落となり、2020年8月以降下落傾向が続いており、引き続き注視が必要です。

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、個人の就業環境や収入の増減、新型コロナウイルスの感染拡大の状況、テレワーク等の働き方の変化、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、政府によるウィズコロナの新たな段階への移行が進められた中、経済産業省公表の2022年11月の商業動態統計によると、小売業販売額が前年同月比2.5%の増加となりました。医薬品・化粧品で前年同月比12.1%、その他小売業で同9.4%の増加がみられた他、自動車小売業、各種商品小売業（百貨店など）、飲食料品小売業でも増加となった一方で織物・衣服・身の回り品小売業が8.8%の減少、機械器具小売業、燃料小売業、無店舗小売業は減少となりました。

不動産売買市場については、上場REITや私募REIT、不動産会社等の国内投資家並びに海外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、優良物件の期待利回りは低水準で推移し、取引価格の高止まりの状態が続いています。

(ロ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（2022年6月30日）時点で、合計106物件の運用資産（取得価格合計254,735百万円）及び匿名組合出資持分2件（出資額合計80百万円、出資先運用資産数合計9物件）を保有していました。

当期（2022年12月期）においては、運用資産の内容に変更はありませんでした。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）62物件（取得価格合計182,022百万円）、住宅（注2）42物件（取得価格合計64,592百万円）、商業施設（注3）2物件（取得価格合計8,120百万円）の合計106物件（取得価格合計254,735百万円）及び匿名組合出資持分2件（出資額80百万円、出資先運用資産数9物件）となっており、本投資法人が保有する合計106物件の総賃貸面積は306,554.33㎡、稼働率は98.2%となっています。

(注1) 「オフィス」とは、主たる用途が事務所であるオフィスビルをいいます。以下同じです。

(注2) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメントを含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「商業施設」とは、主たるテナントが商業テナント（物販・飲食・サービス業、アミューズメント施設等）からなる不動産をいいます。以下同じです。

b. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は98.2%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

2022年8月22日に返済期限の到来した借入金7,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で7,000百万円の借入れを行いました。

その結果、2022年12月31日現在の有利子負債残高は132,620百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は48.2%となりました。

(ロ) 格付

2022年12月31日現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

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

D 業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益8,547百万円、営業利益4,442百万円、経常利益3,774百万円、当期純利益3,773百万円となりました。

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3,773,562,910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8,387円としました。

（参考情報） 本資産運用会社の株式の譲渡

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社の親会社及び特定関係法人であった双日株式会社は、2022年10月11日付けで、その保有する本資産運用会社の株式の全て（全株式の67.0%に相当）をSBIホールディングス株式会社の完全子会社であるSBIファイナンシャルサービシーズ株式会社（以下「SBIファイナンシャルサービシーズ」といいます。）に譲渡（以下「本株式譲渡」といいます。）することに合意しました。

2022年11月30日付けで、本株式譲渡が実行され、双日株式会社は本資産運用会社の親会社及び特定関係法人に該当しないこととなり、SBIファイナンシャルサービシーズが新たに本資産運用会社の主要株主、親会社及び特定関係法人に該当することとなりました。また、同社を含む以下の法人が特定関係法人に該当することとなりました。

また、本株式譲渡に伴い、本資産運用会社は、その商号を双日リートアドバイザーズ株式会社から、SBIリートアドバイザーズ株式会社に変更しています。

| 名称 | 関係業務の概要 |
|-----------------------|--|
| SBIファイナンシャルサービシーズ株式会社 | 本資産運用会社の直接親会社 |
| SBIホールディングス株式会社 | 本資産運用会社の（間接）親会社 （SBIファイナンシャルサービシーズの完全親会社） |

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SBIファイナンシャルサービシーズ、サブスポンサーであるクッシュマン・アンド・ウェイクフィールド・アセットマネジメント株式会社（以下「クッシュマン」といいます。）及びアジリティー・アセット・アドバイザーズ株式会社といったスポンサー各社の不動産投資におけるネットワークも活用し、第三者からの相対取引を中心とした物件取得を通じて資産規模を拡大し、外部成長を図っていきます。

さらに、本投資法人は、第三者からの物件取得に際して、メインスポンサーであるSBIファイナンシャルサービシーズの子会社である株式会社SBI証券に依頼の上、SBIグループによるウエアハウジングを通じた物件の一次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次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、個別物件の管理運営のために最適なプロパティ・マネジメント（以下「PM」といいます。）会社を選定し、適切な管理運営体制を構築することにより、ポートフォリオの稼働率の維持及び収益力の向上を図っていきます。

また、効率的かつ付加価値のある管理運営及びテナント満足度の向上を図るべく、適切なプロセスで選定した業者をそれぞれPM業務及びビル・マネジメント業務の委託先として活用することで、日常の管理運営業務に加えて、リノベーションや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48.2%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

該当事項はありません。

④ 運用状況の見通し

2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）

| | |
|--------------|----------|
| 営業収益 | 8,674百万円 |
| 営業利益 | 4,410百万円 |
| 経常利益 | 3,721百万円 |
| 当期純利益 | 3,720百万円 |
| 1口当たり分配金 | 8,269円 |
| 1口当たり利益超過分配金 | 0円 |

2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）

| | |
|--------------|----------|
| 営業収益 | 8,740百万円 |
| 営業利益 | 4,353百万円 |
| 経常利益 | 3,602百万円 |
| 当期純利益 | 3,601百万円 |
| 1口当たり分配金 | 8,005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。

2023年6月期（2023年1月1日～2023年6月30日）及び2023年12月期（2023年7月1日～2023年12月31日）の
運用状況の見通しの前提条件

| 項目 | 前提条件 |
|-------|---|
| 計算期間 | <ul style="list-style-type: none"> ・2023年6月期（第22期）（2023年1月1日～2023年6月30日）（181日） ・2023年12月期（第23期）（2023年7月1日～2023年12月31日）（184日） |
| 運用資産 | <ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計106物件）から、2023年12月期末までの間に変動（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、2023年6月期は8,670百万円、2023年12月期は8,738百万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、2023年6月期は4百万円、2023年12月期は2百万円を見込んでいます。 |
| 営業費用 | <ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2023年6月期は2,386百万円、2023年12月期は2,502百万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、2023年6月期は1,013百万円、2023年12月期は1,021百万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、2023年6月期は615百万円、2023年12月期は615百万円を想定しています。 ・修繕費に関しては、物件毎に取得したエンジニアリング・レポートを参考に、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資産運用報酬については、2023年6月期は633百万円を、2023年12月期は635百万円を見込んでいます。 |
| 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、2023年6月期に688百万円、2023年12月期に750百万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。 ・2023年12月期末までに返済期限が到来する借入金（19,000百万円）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。 ・2023年6月期末時点及び2023年12月期末時点でのLTVはそれぞれ、48.2%程度、48.3%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。 <p>LTV＝有利子負債総額÷資産総額×100</p> |

| 項目 | 前提条件 |
|--------------|--|
| 投資口 | <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2023年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。 |
| 1口当たり分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は想定と異なる収入の減少や費用発生時に負の影響を緩和し、1口当たり分配金水準の安定性を確保することに活用します。 1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。 |
| 1口当たり利益超過分配金 | <ul style="list-style-type: none"> 利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。 なお、金利スワップの繰延ヘッジ損益がマイナスとなる場合には、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配する可能性があります。 |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。 |

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2022年9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 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12月31日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 10,469,331 | 11,179,214 |
| 信託現金及び信託預金 | 6,072,091 | 6,141,943 |
| 営業未収入金 | 86,770 | 122,283 |
| 前払費用 | 479,550 | 463,531 |
| 未収還付法人税等 | 20 | - |
| その他 | 9,280 | 10,549 |
| 流動資産合計 | 17,117,045 | 17,917,521 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | ※1 271,200 | ※1 273,355 |
| 減価償却累計額 | △30,032 | △34,333 |
| 建物(純額) | 241,167 | 239,021 |
| 工具、器具及び備品 | 184 | 184 |
| 減価償却累計額 | △3 | △12 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 180 | 171 |
| 信託建物 | ※1 61,736,926 | ※1 62,227,779 |
| 減価償却累計額 | △12,223,056 | △13,168,131 |
| 信託建物(純額) | 49,513,869 | 49,059,647 |
| 信託構築物 | 229,760 | 230,133 |
| 減価償却累計額 | △77,997 | △84,317 |
| 信託構築物(純額) | 151,763 | 145,815 |
| 信託機械及び装置 | 511,155 | 518,575 |
| 減価償却累計額 | △167,549 | △193,333 |
| 信託機械及び装置(純額) | 343,605 | 325,242 |
| 信託工具、器具及び備品 | ※1 300,300 | ※1 329,740 |
| 減価償却累計額 | △123,727 | △146,498 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 176,572 | 183,242 |
| 信託土地 | ※2 188,518,790 | ※2 188,518,790 |
| 有形固定資産合計 | 238,945,950 | 238,471,932 |
| 無形固定資産 | | |
| 借地権 | 1,256,792 | 1,256,792 |
| 信託借地権 | 16,099,139 | 16,099,139 |
| その他 | 3,981 | 3,788 |
| 無形固定資産合計 | 17,359,913 | 17,359,720 |
| 投資その他の資産 | | |
| 投資有価証券 | 82,973 | 82,973 |
| 敷金及び保証金 | 10,197 | 10,197 |
| 長期前払費用 | 1,288,643 | 1,243,411 |
| 繰延税金資産 | - | 21 |
| その他 | 42,810 | 8,167 |
| 投資その他の資産合計 | 1,424,625 | 1,344,771 |
| 固定資産合計 | 257,730,489 | 257,176,424 |

(単位：千円)

| | 前期 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12月31日) |
|---------------------|--------------------|---------------------|
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 48,004 | 44,294 |
| 繰延資産合計 | 48,004 | 44,294 |
| 資産合計 | 274,895,539 | 275,138,240 |
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 667,511 | 907,771 |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 16,100,000 | 19,000,000 |
| 未払費用 | 293,271 | 299,322 |
| 未払法人税等 | - | 378 |
| 未払消費税等 | 101,169 | 79,125 |
| 前受金 | 1,448,087 | 1,459,320 |
| その他 | 223,147 | 212,826 |
| 流動負債合計 | 18,833,187 | 21,958,745 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 6,500,000 | 6,500,000 |
| 長期借入金 | 110,020,000 | 107,120,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 71,222 | 62,921 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 8,877,274 | 9,100,062 |
| その他 | 1,695 | 1,186 |
| 固定負債合計 | 125,470,192 | 122,784,171 |
| 負債合計 | 144,303,379 | 144,742,916 |
| 純資産の部 | | |
| 投資主資本 | | |
| 出資総額 | 126,515,601 | 126,515,601 |
| 剰余金 | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 4,076,557 | 3,879,722 |
| 剰余金合計 | 4,076,557 | 3,879,722 |
| 投資主資本合計 | 130,592,159 | 130,395,324 |
| 純資産合計 | ※3 130,592,159 | ※3 130,395,324 |
| 負債純資産合計 | 274,895,539 | 275,138,240 |

(2) 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 当期 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 営業収益 | | |
| 貸貸事業収入 | ※1 7,801,635 | ※1 7,809,688 |
| その他貸貸事業収入 | ※1 604,720 | ※1 734,953 |
| 不動産等売却益 | ※2 125,435 | - |
| 受取配当金 | 3,003 | 3,247 |
| 営業収益合計 | 8,534,794 | 8,547,889 |
| 営業費用 | | |
| 貸貸事業費用 | ※1 3,083,060 | ※1 3,263,191 |
| 資産運用報酬 | 639,415 | 638,865 |
| 資産保管手数料 | 10,411 | 10,532 |
| 一般事務委託手数料 | 42,212 | 42,779 |
| 役員報酬 | 2,400 | 2,400 |
| 会計監査人報酬 | 14,650 | 14,800 |
| その他営業費用 | 143,325 | 132,646 |
| 営業費用合計 | 3,935,475 | 4,105,215 |
| 営業利益 | 4,599,318 | 4,442,674 |
| 営業外収益 | | |
| 受取利息 | 77 | 79 |
| 未払分配金戻入 | 1,646 | 7,247 |
| 還付加算金 | 6 | 5 |
| 補助金収入 | 8,841 | - |
| 営業外収益合計 | 10,571 | 7,333 |
| 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 350,227 | 370,204 |
| 投資法人債利息 | 23,915 | 24,085 |
| 投資法人債発行費償却 | 3,709 | 3,709 |
| 融資関連費用 | 260,863 | 277,129 |
| その他 | 48 | 48 |
| 営業外費用合計 | 638,764 | 675,177 |
| 経常利益 | 3,971,125 | 3,774,829 |
| 特別利益 | | |
| 補助金収入 | ※3 65,383 | - |
| 特別利益合計 | 65,383 | - |
| 特別損失 | | |
| 固定資産圧縮損 | ※4 65,029 | - |
| 特別損失合計 | 65,029 | - |
| 税引前当期純利益 | 3,971,478 | 3,774,829 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 605 | 1,054 |
| 法人税等調整額 | 0 | △21 |
| 法人税等合計 | 605 | 1,032 |
| 当期純利益 | 3,970,873 | 3,773,797 |
| 前期繰越利益 | 105,683 | 105,925 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 4,076,557 | 3,879,722 |

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2022年1月1日 至 2022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 | 5,354,117 | 5,354,117 | 131,869,718 | 131,869,718 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | △5,248,433 | △5,248,433 | △5,248,433 | △5,248,433 |
| 当期純利益 | | 3,970,873 | 3,970,873 | 3,970,873 | 3,970,873 |
| 当期変動額合計 | — | △1,277,559 | △1,277,559 | △1,277,559 | △1,277,559 |
| 当期末残高 | ※1 126,515,601 | 4,076,557 | 4,076,557 | 130,592,159 | 130,592,159 |

当期 (自 2022年7月1日 至 2022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 | 4,076,557 | 4,076,557 | 130,592,159 | 130,592,159 |
| 当期変動額 | | | | | |
| 剰余金の配当 | | △3,970,632 | △3,970,632 | △3,970,632 | △3,970,632 |
| 当期純利益 | | 3,773,797 | 3,773,797 | 3,773,797 | 3,773,797 |
| 当期変動額合計 | — | △196,835 | △196,835 | △196,835 | △196,835 |
| 当期末残高 | ※1 126,515,601 | 3,879,722 | 3,879,722 | 130,395,324 | 130,395,324 |

(4) 金銭の分配に係る計算書

| | 前期 | 当期 |
|-----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
| | (単位：円) | (単位：円) |
| I 当期末処分利益 | 4,076,557,713 | 3,879,722,598 |
| II 分配金の額 | 3,970,632,250 | 3,773,562,910 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (8,825) | (8,387) |
| III 次期繰越利益 | 105,925,463 | 106,159,688 |

| 分配金の額の算出方法 | 前期 | 当期 |
|------------|--|--|
| | <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3,970,632,250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3,773,562,910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 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日) | 当期 (自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日) |
|-------------------------|--|--|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 3,971,478 | 3,774,829 |
| 減価償却費 | 1,006,357 | 1,005,405 |
| 投資法人債発行費償却 | 3,709 | 3,709 |
| 固定資産除却損 | 391 | 1,586 |
| 固定資産圧縮損 | 65,029 | - |
| 受取利息 | △77 | △79 |
| 支払利息 | 374,142 | 394,289 |
| 営業未収入金の増減額 (△は増加) | 3,309 | △35,512 |
| 前払費用の増減額 (△は増加) | △5,555 | 16,018 |
| 長期前払費用の増減額 (△は増加) | 140,039 | 45,232 |
| 未払消費税等の増減額 (△は減少) | △21,561 | △22,044 |
| 営業未払金の増減額 (△は減少) | △69,926 | 54,844 |
| 未払費用の増減額 (△は減少) | 6,236 | △5,976 |
| 前受金の増減額 (△は減少) | 2,075 | 11,232 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 1,262,213 | - |
| その他 | △11,143 | 3,088 |
| 小計 | 6,726,720 | 5,246,623 |
| 利息の受取額 | 77 | 79 |
| 利息の支払額 | △371,613 | △382,261 |
| 法人税等の支払額又は還付額 (△は支払) | △54,356 | △655 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 6,300,827 | 4,863,787 |
| 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 | △4,965 | △2,280 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △619,913 | △326,125 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 15,869 | - |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △20,508 | △8,301 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 431,226 | 511,093 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △348,558 | △293,880 |
| 投資有価証券の取得による支出 | △32,356 | - |
| 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 | △580,449 | △120,739 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 長期借入れによる収入 | 3,320,000 | 7,000,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △3,320,000 | △7,000,000 |
| 分配金の支払額 | △5,238,598 | △3,963,313 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △5,238,598 | △3,963,313 |
| 現金及び現金同等物の増減額 (△は減少) | 481,779 | 779,734 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 16,059,643 | 16,541,423 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | ※1 16,541,423 | ※1 17,321,157 |

| | |
|--------------------------|---|
| 6. ヘッジ会計の方法 | <p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p> |
| 7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲 | <p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p> |
| 8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項 | <p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 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) 会計方針の変更に関する注記

時価の算定に関する会計基準等の適用に伴う変更

「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日。以下「時価算定会計基準適用指針」といいます。）を当期首より適用し、時価算定会計基準適用指針第27-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準適用指針が定める新たな会計方針を将来にわたって適用することとしました。これによる当期の財務諸表への影響は軽微です。

(9) 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 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12月31日) |
|-------------|--------------------|---------------------|
| 建物 | 3,469 | 3,469 |
| 信託建物 | 304,567 | 304,567 |
| 信託工具、器具及び備品 | 262 | 262 |
| 合計 | 308,299 | 308,299 |

※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 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12月31日) |
|------|--------------------|---------------------|
| 信託土地 | 416,596 | 416,596 |

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

| | 前期 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12月31日) |
|--|--------------------|---------------------|
| | 50,000 | 50,000 |

4. コミットメントライン契約

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

| | 前期 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12月31日) |
|-----------------|--------------------|---------------------|
| コミットメントライン契約の総額 | 3,000,000 | 3,000,000 |
| 借入実行残高 | - | - |
| 差引額 | 3,000,000 | 3,000,000 |

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|----------------------|--------------------------------|-----------|--------------------------------|-----------|
| | 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | | 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 | |
| A. 不動産賃貸事業収益 | | | | |
| 賃貸事業収入 | | | | |
| 賃料収入 | 6,649,779 | | 6,674,169 | |
| 共益費 | 924,877 | | 905,634 | |
| 駐車場収入 | 226,977 | 7,801,635 | 229,884 | 7,809,688 |
| その他賃貸事業収入 | | | | |
| 水道光熱費収入 | 441,515 | | 570,398 | |
| その他賃貸収入 | 163,205 | 604,720 | 164,555 | 734,953 |
| 不動産賃貸事業収益合計 | | 8,406,355 | | 8,544,642 |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | |
| 管理業務費 | 511,058 | | 514,010 | |
| 水道光熱費 | 435,800 | | 582,077 | |
| 損害保険料 | 8,298 | | 8,393 | |
| 修繕費 | 170,630 | | 205,269 | |
| 租税公課 | 600,257 | | 600,273 | |
| 減価償却費 | 1,006,357 | | 1,005,405 | |
| 固定資産除却損 | 391 | | 1,586 | |
| 信託報酬 | 35,661 | | 35,550 | |
| その他賃貸事業費用 | 314,603 | | 310,624 | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | | 3,083,060 | | 3,263,191 |
| C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) | | 5,323,294 | | 5,281,450 |

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2022年1月1日 至 2022年6月30日)

(単位：千円)

| | | |
|----------|-----------|---------|
| サンワールドビル | | |
| 不動産等売却収入 | 1,430,000 | |
| 不動産等売却原価 | 1,262,213 | |
| その他売却費用 | 42,351 | |
| 不動産等売却益 | | 125,435 |

当期 (自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

該当事項はありません。

※3. 補助金収入の内容

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

特別利益に計上の補助金収入は、令和3年度住宅・建築物需給一体型等省エネルギー投資促進事業費補助金による収入です。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

※4. 固定資産圧縮損は、補助金の受け入れにより取得価額から直接減額した価額であり、内訳は以下のとおりです。

(単位：千円)

| | 前期 | | 当期 | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 自 2022年 1月 1日 | 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 | 至 2022年12月31日 |
| 信託建物 | | 64,766 | | - |
| 信託工具、器具及び備品 | | 262 | | - |
| 合計 | | 65,029 | | - |

〔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 2022年 1月 1日 | 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 | 至 2022年12月31日 |
| 発行可能投資口総口数 | | 4,000,000口 | | 4,000,000口 |
| 発行済投資口の総口数 | | 449,930口 | | 449,930口 |

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

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

| | 前期 | | 当期 | |
|------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 自 2022年 1月 1日 | 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 | 至 2022年12月31日 |
| 現金及び預金 | | 10,469,331 | | 11,179,214 |
| 信託現金及び信託預金 | | 6,072,091 | | 6,141,943 |
| 現金及び現金同等物 | | 16,541,423 | | 17,321,157 |

〔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 |
|-----|--------------|---------------|
| | (2022年6月30日) | (2022年12月31日) |
| 1年内 | 590,342 | 695,755 |
| 1年超 | 1,766,468 | 1,792,921 |
| 合計 | 2,356,811 | 2,488,677 |

〔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だけに限り、投機的な取引は行わない方針です。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

(3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

(4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|-------------|-------------|------------|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | 16,100,000 | 16,098,070 | △1,929 |
| (2) 投資法人債 | 6,500,000 | 6,392,000 | △108,000 |
| (3) 長期借入金 | 110,020,000 | 108,918,565 | △1,101,434 |
| 負債合計 | 132,620,000 | 131,408,635 | △1,211,364 |
| (4) デリバティブ取引 | — | — | — |

2022年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、組合等への出資は、次表には含めていません(注2)。また、「現金及び預金」及び「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであり、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位：千円)

| | 貸借対照表計上額 | 時価 | 差額 |
|-------------------|-------------|-------------|------------|
| (1) 1年内返済予定の長期借入金 | 19,000,000 | 18,997,111 | △2,888 |
| (2) 投資法人債 | 6,500,000 | 6,298,000 | △202,000 |
| (3) 長期借入金 | 107,120,000 | 104,553,307 | △2,566,692 |
| 負債合計 | 132,620,000 | 129,848,418 | △2,771,581 |
| (4) デリバティブ取引 | — | — | — |

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期82,973千円、当期82,973千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2022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 | — | — | 5,500,000 |
| 長期借入金 | 16,100,000 | 17,650,000 | 17,900,000 | 19,100,000 | 16,700,000 | 38,670,000 |
| 合計 | 16,100,000 | 17,650,000 | 18,900,000 | 19,100,000 | 16,700,000 | 44,170,000 |

借入金及び投資法人債の決算日(2022年12月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

| | 1年以内 | 1年超2年以内 | 2年超3年以内 | 3年超4年以内 | 4年超5年以内 | 5年超 |
|-------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 投資法人債 | — | — | 1,000,000 | — | — | 5,500,000 |
| 長期借入金 | 19,000,000 | 17,600,000 | 17,550,000 | 19,400,000 | 18,000,000 | 34,570,000 |
| 合計 | 19,000,000 | 17,600,000 | 18,550,000 | 19,400,000 | 18,000,000 | 40,070,000 |

〔有価証券に関する注記〕

前期(2022年6月30日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額82,973千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

当期(2022年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額82,973千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2022年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2022年12月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2022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 | 120,970,000 | 107,870,000 | (注) | — |
| | 合計 | | 120,970,000 | 107,870,000 | — | |

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

当期（2022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 | 120,970,000 | 104,970,000 | (注) | — |
| | 合計 | | 120,970,000 | 104,970,000 | — | |

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

〔退職給付に関する注記〕

前期（2022年6月30日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

当期（2022年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

| | 前期 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12月31日) |
|-------------|--------------------|---------------------|
| (繰延税金資産) | | |
| 未払事業税損金不算入額 | - | 21 |
| 繰延税金資産合計 | - | 21 |
| 繰延税金資産の純額 | - | 21 |

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 (2022年6月30日) | 当期 (2022年12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 | △31.45% | △31.45% |
| 住民税均等割 | 0.02% | 0.02% |
| その他 | △0.01% | 0.00% |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.02% | 0.03% |

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年1月1日 至 2022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) | 653,865 | 未払費用 | 175,321 |

(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 2022年7月1日 至 2022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SBIリートアドバイザーズ株式会社代表取締役社長 | — | SBI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) | 638,865 | 未払費用 | 169,228 |

(注1) 杉田俊夫が第三者（SBI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 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

| | 前期 | 当期 |
|----------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
| 貸借対照表計上額 | | |
| 期首残高 | 258,363,178 | 256,305,864 |
| 期中増減額 | △2,057,313 | △474,211 |
| 期末残高 | 256,305,864 | 255,831,652 |
| 期末時価 | 315,735,000 | 319,449,000 |

(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中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は「サンワールドビル」(1,262,213千円)の譲渡によるものです。

(注3) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は減価償却によるものです。

(注4) 期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

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

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照下さい。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期（自 2022年1月1日 至 2022年6月30日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

当期（自 2022年7月1日 至 2022年12月31日）

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

| | 前期 | 当期 |
|------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
| 1口当たり純資産額 | 290,249円 | 289,812円 |
| 1口当たり当期純利益 | 8,825円 | 8,387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 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
| 当期純利益 (千円) | 3,970,873 | 3,773,797 |
| 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) | 3,970,873 | 3,773,797 |
| 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〕

該当事項はありません。

(10) 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 (2022年6月30日) | | 当期 (2022年12月31日) | |
|-------------|------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | | | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) (注2) | 保有総額 (百万円) (注1) | 対総資産比率 (%) (注2) |
| 不動産 | オフィス | 都心6区 (注3) | 1,498 | 0.5 | 1,495 | 0.5 |
| | | 不動産 計 | 1,498 | 0.5 | 1,495 | 0.5 |
| 信託 不動産 | オフィス | 都心6区 (注3) | 140,628 | 51.2 | 140,441 | 51.0 |
| | | 三大都市圏 (注4) (都心6区は除く) | 42,592 | 15.5 | 42,490 | 15.4 |
| | | 小計 | 183,220 | 66.7 | 182,932 | 66.5 |
| | 住宅 | 三大都市圏 (注4) (都心6区を含む) | 59,642 | 21.7 | 59,495 | 21.6 |
| | | 政令指定都市等 (注5) | 3,878 | 1.4 | 3,860 | 1.4 |
| | | 小計 | 63,521 | 23.1 | 63,355 | 23.0 |
| | 商業施設 | — | 8,065 | 2.9 | 8,046 | 2.9 |
| | | 信託不動産 計 | 254,807 | 92.7 | 254,335 | 92.4 |
| 投資有価証券 (注6) | | | 82 | 0.0 | 82 | 0.0 |
| 預金・その他の資産 | | | 18,506 | 6.7 | 19,223 | 7.0 |
| 資産総額計 | | | 274,895 | 100.0 | 275,138 | 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、合同会社NRTグロース17及び合同会社NRTグロース18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

(2022年12月31日現在)

| 資産の種類 | 銘柄名 | 数量 (口) | 帳簿価額 (百万円) (注1) | 評価額 (百万円) (注1) (注2) | 対総資産比率 (%) (注3) | 備考 |
|----------|-----------------------------|-----------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|------|
| 匿名組合出資持分 | 合同会社NRTグロース17 劣後匿名組合出資持分 | — | 50 | 50 | 0.0 | (注4) |
| 匿名組合出資持分 | 合同会社NRTグロース18 劣後匿名組合出資持分 | — | 32 | 32 | 0.0 | (注5) |
| 合計 | | — | 82 | 82 | 0.0 | |

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。

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

(注4) 運用資産は、「ミューズ両国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。

(注5) 運用資産は、「30山京ビル」、「セントレイクセレブ代官町」及び「ベルファース川原通」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

本投資法人の当期末現在における、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 | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) | 帳簿価額 (百万円) (注3) |
|------|-------------------|------|---------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| A-1 | FORECAST西新宿 | オフィス | 東京都新宿区 | 2,260 | 0.9 | 2,068 |
| A-2 | 日本橋プラヤビル | オフィス | 東京都中央区 | 2,130 | 0.8 | 1,939 |
| A-3 | FORECAST四谷 | オフィス | 東京都新宿区 | 1,430 | 0.6 | 1,338 |
| A-4 | FORECAST新宿AVENUE | オフィス | 東京都新宿区 | 6,500 | 2.6 | 6,052 |
| A-5 | FORECAST市ヶ谷(注4) | オフィス | 東京都新宿区 | 4,800 | 1.9 | 4,303 |
| A-6 | FORECAST三田 | オフィス | 東京都港区 | 1,800 | 0.7 | 1,692 |
| A-7 | FORECAST新宿SOUTH | オフィス | 東京都新宿区 | 13,990 | 5.5 | 14,543 |
| A-8 | FORECAST桜橋 | オフィス | 東京都中央区 | 5,760 | 2.3 | 5,947 |
| A-9 | グリーンオーク茅場町 | オフィス | 東京都中央区 | 2,860 | 1.1 | 2,961 |
| A-10 | グリーンオーク九段 | オフィス | 東京都千代田区 | 2,780 | 1.1 | 2,903 |
| A-11 | グリーンオーク高輪台 | オフィス | 東京都港区 | 2,260 | 0.9 | 2,106 |
| A-14 | セントラル代官山 | オフィス | 東京都渋谷区 | 3,510 | 1.4 | 3,677 |
| A-16 | 広尾リープレックス・ビズ | オフィス | 東京都港区 | 2,827 | 1.1 | 2,843 |
| A-17 | 芝公園三丁目ビル | オフィス | 東京都港区 | 7,396 | 2.9 | 7,311 |
| A-19 | 九段北325ビル | オフィス | 東京都千代田区 | 1,850 | 0.7 | 1,975 |
| 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 | 2,810 | 1.1 | 2,866 |
| 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 | 2,640 | 1.0 | 2,730 |
| A-23 | イトーピア岩本町ANNEXビル | オフィス | 東京都千代田区 | 2,100 | 0.8 | 2,200 |
| A-24 | ビジョンビル | オフィス | 東京都中央区 | 2,837 | 1.1 | 2,920 |
| A-25 | FORECAST人形町 | オフィス | 東京都中央区 | 2,070 | 0.8 | 2,141 |
| A-26 | FORECAST人形町PLACE | オフィス | 東京都中央区 | 1,650 | 0.6 | 1,690 |
| A-27 | FORECAST新常盤橋 | オフィス | 東京都中央区 | 2,030 | 0.8 | 2,109 |
| A-28 | 西新宿三晃ビル | オフィス | 東京都新宿区 | 2,207 | 0.9 | 2,315 |
| A-29 | 飯田橋リープレックス・ビズ | オフィス | 東京都新宿区 | 1,249 | 0.5 | 1,273 |
| A-30 | FORECAST品川 | オフィス | 東京都品川区 | 2,300 | 0.9 | 2,371 |
| A-31 | 西五反田8丁目ビル | オフィス | 東京都品川区 | 2,210 | 0.9 | 2,252 |
| A-32 | 藤和東五反田ビル | オフィス | 東京都品川区 | 2,033 | 0.8 | 2,058 |
| A-33 | FORECAST高田馬場 | オフィス | 東京都豊島区 | 5,550 | 2.2 | 5,810 |
| A-38 | ANTEX24ビル | オフィス | 東京都台東区 | 1,691 | 0.7 | 1,737 |
| A-39 | イトーピア清洲橋通ビル | オフィス | 東京都台東区 | 1,550 | 0.6 | 1,679 |
| A-41 | I・S南森町ビル | オフィス | 大阪府大阪市 | 2,258 | 0.9 | 2,334 |
| A-44 | MK麴町ビル | オフィス | 東京都千代田区 | 1,781 | 0.7 | 2,001 |
| A-45 | 虎ノ門桜ビル | オフィス | 東京都港区 | 4,120 | 1.6 | 4,298 |
| A-46 | ラ・ベリテ AKASAKA | オフィス | 東京都港区 | 2,000 | 0.8 | 2,121 |
| A-47 | 神田オーシャンビル | オフィス | 東京都千代田区 | 1,440 | 0.6 | 1,466 |
| A-48 | Shinto GINZA EAST | オフィス | 東京都中央区 | 1,352 | 0.5 | 1,342 |
| A-49 | FORECAST茅場町 | オフィス | 東京都中央区 | 3,000 | 1.2 | 3,155 |
| A-50 | FORECAST早稲田FIRST | オフィス | 東京都新宿区 | 4,775 | 1.9 | 4,770 |

| 番号 | 不動産等の名称 | 用途 | 所在地 | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) | 帳簿価額 (百万円) (注3) |
|------|-------------------|------|----------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| A-51 | FORECAST五反田WEST | オフィス | 東京都品川区 | 6,520 | 2.6 | 7,401 |
| A-52 | 大宮センタービル | オフィス | 埼玉県さいたま市 | 15,585 | 6.1 | 15,231 |
| A-53 | 三井住友銀行高麗橋ビル | オフィス | 大阪府大阪市 | 2,850 | 1.1 | 2,917 |
| A-54 | NORE伏見 | オフィス | 愛知県名古屋市 | 2,840 | 1.1 | 2,613 |
| A-55 | NORE名駅 | オフィス | 愛知県名古屋市 | 2,520 | 1.0 | 2,322 |
| 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 | 6,705 | 2.6 | 6,657 |
| A-57 | 三宮ファーストビル | オフィス | 兵庫県神戸市 | 1,390 | 0.5 | 1,446 |
| A-58 | 藤和神田錦町ビル | オフィス | 東京都千代田区 | 960 | 0.4 | 980 |
| A-59 | 友泉東日本橋駅前ビル | オフィス | 東京都中央区 | 1,152 | 0.5 | 1,198 |
| A-60 | 広尾ONビル | オフィス | 東京都渋谷区 | 2,392 | 0.9 | 2,409 |
| A-61 | TK五反田ビル | オフィス | 東京都品川区 | 4,130 | 1.6 | 4,415 |
| A-62 | 五反田さくらビル(注5) | オフィス | 東京都品川区 | 1,460 | 0.6 | 1,495 |
| A-64 | アルテビル肥後橋 | オフィス | 大阪府大阪市 | 1,453 | 0.6 | 1,466 |
| A-65 | ダイアビル名駅 | オフィス | 愛知県名古屋市 | 1,167 | 0.5 | 1,178 |
| A-66 | 天翔御茶ノ水ビル | オフィス | 東京都千代田区 | 1,800 | 0.7 | 1,842 |
| A-67 | FORECAST亀戸 | オフィス | 東京都江東区 | 2,580 | 1.0 | 2,607 |
| A-68 | NRT神田須田町ビル | オフィス | 東京都千代田区 | 1,311 | 0.5 | 1,393 |
| A-69 | リードシー目黒不動前 | オフィス | 東京都品川区 | 1,220 | 0.5 | 1,233 |
| A-70 | ザ・スクエア | オフィス | 愛知県名古屋市 | 1,080 | 0.4 | 1,143 |
| A-71 | 築地フロント | オフィス | 東京都中央区 | 825 | 0.3 | 836 |
| A-72 | 八丁堀リバーゲート | オフィス | 東京都中央区 | 835 | 0.3 | 842 |
| A-73 | 天翔新橋5丁目ビル | オフィス | 東京都港区 | 1,200 | 0.5 | 1,206 |
| A-74 | リードシー飯田橋ビル | オフィス | 東京都千代田区 | 1,195 | 0.5 | 1,210 |
| A-75 | リードシー御殿山ビル | オフィス | 東京都品川区 | 1,040 | 0.4 | 1,058 |
| B-1 | タワーコート北品川 | 住宅 | 東京都品川区 | 11,880 | 4.7 | 10,454 |
| B-2 | スカイヒルズN11 | 住宅 | 北海道札幌市 | 1,570 | 0.6 | 1,566 |
| B-4 | マイアトリア栄 | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 1,110 | 0.4 | 941 |
| B-5 | マックヴィラージュ平安 | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 785 | 0.3 | 682 |
| B-6 | シーム・ドエル筒井 | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 695 | 0.3 | 637 |
| B-7 | シエル薬院 | 住宅 | 福岡県福岡市 | 640 | 0.3 | 597 |
| B-8 | 神田リープレックス・リズ | 住宅 | 東京都千代田区 | 1,813 | 0.7 | 1,729 |
| B-9 | スプラディッド難波 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 3,502 | 1.4 | 3,123 |
| B-10 | レジデンス広尾 | 住宅 | 東京都港区 | 2,590 | 1.0 | 2,597 |
| B-11 | レジデンス日本橋箱崎 | 住宅 | 東京都中央区 | 1,300 | 0.5 | 1,413 |
| B-12 | Primegate 飯田橋(注6) | 住宅 | 東京都新宿区 | 5,200 | 2.0 | 5,233 |
| B-13 | レジデンス江戸川橋 | 住宅 | 東京都新宿区 | 1,230 | 0.5 | 1,239 |
| B-14 | メルヴィ洗足 | 住宅 | 東京都大田区 | 740 | 0.3 | 748 |
| B-15 | フィールドアベニュー(注7) | 住宅 | 東京都大田区 | 3,110 | 1.2 | 3,111 |
| B-16 | ドミール北赤羽 | 住宅 | 東京都北区 | 785 | 0.3 | 795 |
| B-17 | ドミー北赤羽 | 住宅 | 東京都北区 | 986 | 0.4 | 988 |

| 番号 | 不動産等の名称 | 用途 | 所在地 | 取得価格 (百万円) (注1) | 投資比率 (%) (注2) | 帳簿価額 (百万円) (注3) |
|------|-----------------|------|----------|-----------------------|---------------------|-----------------------|
| B-18 | スプラディッド新大阪Ⅲ | 住宅 | 大阪府大阪市 | 2,428 | 1.0 | 2,306 |
| B-19 | ゼフェロス南堀江 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 1,608 | 0.6 | 1,603 |
| B-20 | シャルマンフジ大阪城南 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 905 | 0.4 | 899 |
| B-21 | ピアチャーレ文の里 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 571 | 0.2 | 560 |
| B-22 | ヴァルトパーク南大井 | 住宅 | 東京都品川区 | 715 | 0.3 | 750 |
| B-23 | ラピュタ九条 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 1,480 | 0.6 | 1,637 |
| B-24 | イマザキマンション エヌ・ワン | 住宅 | 大阪府東大阪市 | 1,180 | 0.5 | 1,247 |
| B-25 | ラルテ中津 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 565 | 0.2 | 602 |
| B-26 | シティヒルズ安堂寺 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 1,750 | 0.7 | 1,838 |
| B-27 | エルミタージュ新栄 | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 1,150 | 0.5 | 1,211 |
| B-28 | サン・名駅南ビル | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 950 | 0.4 | 968 |
| B-29 | 天神東レジデンス | 住宅 | 福岡県福岡市 | 913 | 0.4 | 970 |
| B-30 | DeLCCS KASAI | 住宅 | 東京都江戸川区 | 1,320 | 0.5 | 1,406 |
| B-31 | セレニテ新大阪 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 1,148 | 0.5 | 1,171 |
| B-32 | マリオン城西 | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 729 | 0.3 | 748 |
| B-33 | レジデンス錦糸町 | 住宅 | 東京都墨田区 | 700 | 0.3 | 720 |
| B-34 | マイスターハウス川崎 | 住宅 | 神奈川県川崎市 | 709 | 0.3 | 728 |
| B-35 | リエス鶴舞(注8) | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 1,082 | 0.4 | 1,116 |
| B-36 | 小松原山元マンション | 住宅 | 鹿児島県鹿児島市 | 670 | 0.3 | 725 |
| B-37 | ベレーサ金山 | 住宅 | 愛知県名古屋市 | 702 | 0.3 | 746 |
| B-38 | シルフィード東品川 | 住宅 | 東京都品川区 | 961 | 0.4 | 986 |
| B-39 | ロイヤルブルーム | 住宅 | 埼玉県さいたま市 | 1,100 | 0.4 | 1,119 |
| B-40 | エバースクエア同心 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 609 | 0.2 | 631 |
| B-41 | 是空弁天 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 506 | 0.2 | 524 |
| B-42 | キャニスコート上新庄 | 住宅 | 大阪府大阪市 | 1,359 | 0.5 | 1,402 |
| B-43 | インペリアル鳳 | 住宅 | 大阪府堺市 | 845 | 0.3 | 869 |
| C-1 | 小滝橋パシフィカビル | 商業施設 | 東京都新宿区 | 3,350 | 1.3 | 3,347 |
| C-3 | BECOME SAKAE | 商業施設 | 愛知県名古屋市 | 4,770 | 1.9 | 4,699 |
| | 合計 | | | 254,735 | 100.0 | 255,831 |

(注1) 「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2) 「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3) 「帳簿価額」は、当期末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4) 本物件の1階から7階までは、オフィス用物件として「FORECAST市ヶ谷」という名称が、8階から9階までは、住宅用物件として「Eponoqu市ヶ谷」という名称がそれぞれ付されていますが、住宅部分も含め「FORECAST市ヶ谷」として記載しています。以下同じです。

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

(注6) 本物件の1階から4階までの一部はオフィス・店舗物件として「S&Sビルディング」という名称が付されていますが、オフィス部分も含め「Primegate 飯田橋」として記載しています。以下同じです。

(注7) 本物件は、本棟に加え構造的に独立した別棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

(注8) 本物件は、構造的に独立した建物2棟がありますが、全体を1物件として記載しています。以下同じです。

b. テナント等の概要

| 番号 | 不動産等の名称 | 総賃貸可能面積 (㎡) (注1) | 総賃貸面積 (㎡) (注2) | 稼働率 (%) (注3) | テナント 総数 (注4) | 総賃料収入 (百万円) (注5) |
|------|-------------------|------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| A-1 | FORECAST西新宿 | 1,945.68 | 1,945.68 | 100.0 | 17 | 163 |
| A-2 | 日本橋プラヤビル | 2,490.08 | 2,490.08 | 100.0 | 2 | 非開示(注6) |
| A-3 | FORECAST四谷 | 1,678.15 | 1,678.15 | 100.0 | 13 | 103 |
| A-4 | FORECAST新宿AVENUE | 4,337.15 | 4,337.15 | 100.0 | 7 | 370 |
| A-5 | FORECAST市ヶ谷 | 3,844.66 | 3,844.66 | 100.0 | 23 | 285 |
| A-6 | FORECAST三田 | 1,786.81 | 1,786.81 | 100.0 | 5 | 114 |
| A-7 | FORECAST新宿SOUTH | 13,875.01 | 13,875.01 | 100.0 | 18 | 1,152 |
| 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 | 184 |
| A-10 | グリーンオーク九段 | 2,594.50 | 2,594.50 | 100.0 | 4 | 194 |
| A-11 | グリーンオーク高輪台 | 2,621.74 | 2,448.55 | 93.4 | 9 | 142 |
| 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 | 7 | 152 |
| A-17 | 芝公園三丁目ビル | 7,882.60 | 7,882.60 | 100.0 | 4 | 436 |
| A-19 | 九段北325ビル | 2,003.60 | 2,003.60 | 100.0 | 8 | 123 |
| A-21 | イトーピア岩本町二丁目ビル | 3,447.16 | 3,447.16 | 100.0 | 8 | 191 |
| A-22 | イトーピア岩本町一丁目ビル | 3,056.56 | 3,056.56 | 100.0 | 9 | 162 |
| A-23 | イトーピア岩本町ANNEXビル | 3,064.20 | 3,064.20 | 100.0 | 6 | 181 |
| A-24 | ビジョンビル | 3,022.25 | 3,022.25 | 100.0 | 1 | 非開示(注6) |
| 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 | 8 | 107 |
| A-27 | FORECAST新常盤橋 | 1,822.33 | 1,822.33 | 100.0 | 9 | 110 |
| 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 | 2,044.02 | 89.8 | 5 | 106 |
| A-31 | 西五反田8丁目ビル | 2,999.72 | 2,999.72 | 100.0 | 8 | 157 |
| A-32 | 藤和東五反田ビル | 2,939.16 | 2,939.16 | 100.0 | 7 | 138 |
| A-33 | FORECAST高田馬場 | 5,661.49 | 4,743.94 | 83.8 | 6 | 280 |
| A-38 | ANTEX24ビル | 2,267.59 | 1,967.00 | 86.7 | 6 | 88 |
| A-39 | イトーピア清洲橋通ビル | 2,651.27 | 2,651.27 | 100.0 | 7 | 134 |
| A-41 | I・S南森町ビル | 4,164.82 | 4,164.82 | 100.0 | 16 | 170 |
| A-44 | MK麴町ビル | 1,761.60 | 1,761.60 | 100.0 | 11 | 101 |
| A-45 | 虎ノ門桜ビル | 3,049.79 | 2,769.36 | 90.8 | 11 | 191 |
| A-46 | ラ・ベリテ AKASAKA | 1,719.75 | 1,719.75 | 100.0 | 7 | 114 |
| A-47 | 神田オーシャンビル | 1,484.53 | 1,339.31 | 90.2 | 21 | 88 |
| A-48 | Shinto GINZA EAST | 1,214.32 | 907.88 | 74.8 | 6 | 54 |
| A-49 | FORECAST茅場町 | 3,882.59 | 3,882.59 | 100.0 | 16 | 178 |
| A-50 | FORECAST早稲田FIRST | 4,340.66 | 4,340.66 | 100.0 | 7 | 249 |
| A-51 | FORECAST五反田WEST | 8,944.03 | 8,944.03 | 100.0 | 12 | 485 |
| A-52 | 大宮センタービル | 14,524.63 | 14,323.86 | 98.6 | 29 | 1,040 |
| A-53 | 三井住友銀行高麗橋ビル | 5,106.77 | 5,106.77 | 100.0 | 26 | 217 |

| 番号 | 不動産等の名称 | 総賃貸可能面積 (㎡) (注1) | 総賃貸面積 (㎡) (注2) | 稼働率 (%) (注3) | テナント 総数 (注4) | 総賃料収入 (百万円) (注5) |
|------|---------------|------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| A-54 | NORE伏見 | 3,890.74 | 3,890.74 | 100.0 | 9 | 218 |
| A-55 | NORE名駅 | 4,280.75 | 4,280.75 | 100.0 | 18 | 207 |
| A-56 | ホームマツホライズンビル | 6,077.01 | 6,077.01 | 100.0 | 9 | 396 |
| A-57 | 三宮ファーストビル | 3,633.16 | 3,633.16 | 100.0 | 24 | 115 |
| A-58 | 藤和神田錦町ビル | 1,324.07 | 1,324.07 | 100.0 | 6 | 67 |
| A-59 | 友泉東日本橋駅前ビル | 1,631.09 | 1,631.09 | 100.0 | 8 | 74 |
| A-60 | 広尾ONビル | 2,248.59 | 2,248.59 | 100.0 | 4 | 130 |
| A-61 | TK五反田ビル | 3,716.38 | 3,716.38 | 100.0 | 8 | 198 |
| A-62 | 五反田さくらビル | 1,502.61 | 1,502.61 | 100.0 | 10 | 93 |
| 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7) |
| A-67 | FORECAST亀戸 | 3,091.51 | 3,091.51 | 100.0 | 7 | 172 |
| A-68 | NRT神田須田町ビル | 1,154.16 | 1,154.16 | 100.0 | 9 | 61 |
| A-69 | リードシー目黒不動前 | 921.32 | 921.32 | 100.0 | 5 | 63 |
| A-70 | ザ・スクエア | 1,520.69 | 1,520.69 | 100.0 | 18 | 61 |
| A-71 | 築地フロント | 687.97 | 687.97 | 100.0 | 8 | 46 |
| A-72 | 八丁堀リバーゲート | 760.31 | 760.31 | 100.0 | 8 | 44 |
| A-73 | 天翔新橋5丁目ビル | 828.19 | 828.19 | 100.0 | 1 | 非開示(注7) |
| A-74 | リードシー飯田橋ビル | 827.74 | 827.74 | 100.0 | 8 | 48 |
| A-75 | リードシー御殿山ビル | 1,086.11 | 1,086.11 | 100.0 | 4 | 50 |
| B-1 | タワーコート北品川 | 16,913.29 | 16,752.95 | 99.1 | 276 | 810 |
| 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 | 1,474.59 | 95.5 | 40 | 42 |
| B-8 | 神田リープレックス・リズ | 2,180.93 | 2,180.93 | 100.0 | 41 | 108 |
| B-9 | スプラディッド難波 | 6,212.36 | 5,788.88 | 93.2 | 232 | 214 |
| B-10 | レジデンス広尾 | 1,983.15 | 1,983.15 | 100.0 | 54 | 123 |
| 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7) |
| B-12 | Primegate 飯田橋 | 6,044.17 | 5,755.35 | 95.2 | 65 | 269 |
| B-13 | レジデンス江戸川橋 | 1,246.42 | 1,219.38 | 97.8 | 36 | 59 |
| B-14 | メルヴィ洗足 | 834.72 | 773.40 | 92.7 | 26 | 35 |
| B-15 | フィールドアベニュー | 3,092.63 | 2,881.55 | 93.2 | 51 | 132 |
| B-16 | ドミール北赤羽 | 1,697.11 | 1,697.11 | 100.0 | 1 | 非開示(注7) |
| B-17 | ドミー北赤羽 | 2,471.42 | 2,471.42 | 100.0 | 1 | 非開示(注7) |
| B-18 | スプラディッド新大阪Ⅲ | 4,299.12 | 4,057.73 | 94.4 | 145 | 141 |
| B-19 | ゼフェロス南堀江 | 2,826.73 | 2,826.73 | 100.0 | 72 | 96 |
| B-20 | シャルマンフジ大阪城南 | 1,512.00 | 1,416.00 | 93.7 | 59 | 45 |
| B-21 | ピアチャーレ文の里 | 1,374.08 | 1,374.08 | 100.0 | 44 | 34 |
| 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 | 3,359.38 | 100.0 | 62 | 90 |

| 番号 | 不動産等の名称 | 総賃貸可能面積 (㎡) (注1) | 総賃貸面積 (㎡) (注2) | 稼働率 (%) (注3) | テナント 総数 (注4) | 総賃料収入 (百万円) (注5) |
|------|-----------------|------------------------|----------------------|--------------------|--------------------|------------------------|
| B-24 | イマザキマンション エヌ・ワン | 2,641.13 | 2,443.02 | 92.5 | 125 | 74 |
| B-25 | ラルテ中津 | 916.86 | 916.86 | 100.0 | 28 | 30 |
| B-26 | シティヒルズ安堂寺 | 2,754.00 | 2,567.81 | 93.2 | 65 | 85 |
| B-27 | エルミタージュ新栄 | 2,638.61 | 2,500.79 | 94.8 | 51 | 70 |
| B-28 | サン・名駅南ビル | 1,747.10 | 1,697.18 | 97.1 | 68 | 53 |
| B-29 | 天神東レジデンス | 1,909.60 | 1,835.20 | 96.1 | 74 | 51 |
| B-30 | DeLCCS KASAI | 2,308.59 | 2,172.14 | 94.1 | 28 | 65 |
| B-31 | セレニテ新大阪 | 1,854.02 | 1,783.47 | 96.2 | 65 | 61 |
| B-32 | マリオン城西 | 1,431.00 | 1,356.30 | 94.8 | 46 | 39 |
| B-33 | レジデンス錦糸町 | 813.51 | 777.39 | 95.6 | 25 | 33 |
| B-34 | マイスターハウス川崎 | 891.60 | 891.60 | 100.0 | 35 | 37 |
| B-35 | リエス鶴舞 | 2,192.91 | 2,079.88 | 94.8 | 83 | 63 |
| B-36 | 小松原山元マンション | 2,671.99 | 2,594.38 | 97.1 | 97 | 53 |
| B-37 | ベレーサ金山 | 1,258.97 | 1,211.41 | 96.2 | 47 | 42 |
| B-38 | シルフィード東品川 | 1,174.19 | 1,120.02 | 95.4 | 41 | 47 |
| B-39 | ロイヤルブルーム | 1,236.61 | 1,210.71 | 97.9 | 34 | 59 |
| B-40 | エバースクエア同心 | 910.07 | 825.31 | 90.7 | 37 | 30 |
| B-41 | 是空弁天 | 1,093.21 | 978.87 | 89.5 | 30 | 28 |
| B-42 | キャニスコート上新庄 | 2,804.02 | 2,760.82 | 98.5 | 56 | 70 |
| B-43 | インペリアル鳳 | 2,363.88 | 2,287.08 | 96.8 | 29 | 46 |
| C-1 | 小滝橋パシフィカビル | 1,383.31 | 1,383.31 | 100.0 | 10 | 150 |
| C-3 | BECOME SAKAE | 4,615.66 | 4,615.66 | 100.0 | 11 | 236 |
| | 合計 | 312,292.24 | 306,554.33 | 98.2 | 2,910 | 15,689 |

(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。

(注2) 「総賃貸面積」は、当期末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、当期末現在における各信託不動産に係る各転貸借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注3) 「稼働率」は、当期末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4) 「テナント総数」は、当期末現在における不動産及び各信託不動産に係る各賃貸借契約に表示された建物毎の賃貸借契約上のテナント数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がパス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括転貸を受けている転借人がPM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5) 「総賃料収入」は、当期末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。）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6) 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7) 転借人であるテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

c. 期末算定価額の概要 (2022年12月31日現在)

| 番号 | 不動産等の名称 | 期末 算定価額 (百万円) (注2) | 直接還元法 | | DCF法 | | | 評価 機関 (注3) |
|------|-------------------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|------|-------------|------------------|
| | | | 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 | 3,350 | 3,400 | 3.6% | 3,290 | 3.2% | 3.8% | ① |
| A-2 | 日本橋プラヤビル | 2,600 | 2,640 | 4.2% | 2,550 | 4.0% | 4.3% | ① |
| A-3 | FORECAST四谷 | 2,100 | 2,120 | 3.6% | 2,080 | 3.4% | 3.7% | ① |
| A-4 | FORECAST新宿AVENUE | 8,640 | 8,720 | 3.2% | 8,560 | 3.0% | 3.3% | ① |
| A-5 | FORECAST市ヶ谷 | 6,860 | 6,930 | 3.3% | 6,790 | 3.1% | 3.4% | ① |
| A-6 | FORECAST三田 | 2,540 | 2,570 | 3.5% | 2,510 | 3.3% | 3.6% | ① |
| A-7 | FORECAST新宿SOUTH | 18,800 | 19,000 | 3.3% | 18,600 | 3.0% | 3.5% | ① |
| A-8 | FORECAST桜橋 | 7,060 | 7,100 | 3.9% | 7,010 | 3.7% | 4.0% | ① |
| A-9 | グリーンオーク茅場町 | 3,700 | 3,720 | 3.6% | 3,670 | 3.4% | 3.7% | ① |
| A-10 | グリーンオーク九段 | 3,760 | 3,780 | 3.5% | 3,740 | 3.3% | 3.6% | ① |
| A-11 | グリーンオーク高輪台 | 2,980 | 3,020 | 3.8% | 2,940 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-14 | セントラル代官山 | 3,900 | 3,940 | 3.4% | 3,850 | 3.2% | 3.5% | ① |
| A-16 | 広尾リープレックス・ビズ | 3,610 | 3,640 | 3.6% | 3,570 | 3.4% | 3.7% | ① |
| A-17 | 芝公園三丁目ビル | 10,100 | 10,400 | 3.5% | 9,980 | 3.3% | 3.7% | ② |
| A-19 | 九段北325ビル | 2,400 | 2,410 | 3.4% | 2,380 | 3.2% | 3.5% | ① |
| A-21 | イトーピア岩本町二丁目ビル | 3,590 | 3,600 | 3.8% | 3,570 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-22 | イトーピア岩本町一丁目ビル | 3,240 | 3,260 | 3.8% | 3,220 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-23 | イトーピア岩本町ANNEXビル | 2,800 | 2,800 | 3.8% | 2,800 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-24 | ビジョンビル | 3,160 | 3,180 | 4.0% | 3,130 | 3.8% | 4.1% | ① |
| A-25 | FORECAST人形町 | 2,290 | 2,300 | 3.7% | 2,270 | 3.5% | 3.8% | ① |
| A-26 | FORECAST人形町PLACE | 2,180 | 2,200 | 3.8% | 2,150 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-27 | FORECAST新常盤橋 | 2,440 | 2,460 | 3.8% | 2,410 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-28 | 西新宿三晃ビル | 2,820 | 2,830 | 3.8% | 2,800 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-29 | 飯田橋リープレックス・ビズ | 1,640 | 1,650 | 3.4% | 1,620 | 3.2% | 3.5% | ① |
| A-30 | FORECAST品川 | 2,380 | 2,400 | 3.7% | 2,350 | 3.5% | 3.8% | ① |
| A-31 | 西五反田8丁目ビル | 2,750 | 2,760 | 3.8% | 2,740 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-32 | 藤和東五反田ビル | 2,570 | 2,580 | 3.7% | 2,560 | 3.5% | 3.8% | ① |
| A-33 | FORECAST高田馬場 | 6,730 | 6,790 | 4.0% | 6,660 | 3.8% | 4.1% | ① |
| A-38 | ANTEX24ビル | 2,040 | 2,050 | 4.0% | 2,020 | 3.8% | 4.1% | ① |
| A-39 | イトーピア清洲橋通ビル | 2,140 | 2,140 | 4.1% | 2,140 | 3.9% | 4.3% | ① |
| A-41 | I・S南森町ビル | 2,950 | 2,960 | 4.1% | 2,940 | 3.9% | 4.2% | ① |
| A-44 | MK麴町ビル | 2,110 | 2,130 | 3.2% | 2,080 | 3.0% | 3.3% | ① |
| A-45 | 虎ノ門桜ビル | 4,800 | 4,860 | 3.1% | 4,730 | 2.9% | 3.2% | ① |
| A-46 | ラ・ベリテ AKASAKA | 2,630 | 2,660 | 3.3% | 2,590 | 3.1% | 3.4% | ① |
| A-47 | 神田オーシャンビル | 1,930 | 1,940 | 3.6% | 1,910 | 3.4% | 3.7% | ① |
| A-48 | Shinto GINZA EAST | 1,470 | 1,480 | 3.5% | 1,450 | 3.3% | 3.6% | ① |
| A-49 | FORECAST茅場町 | 3,420 | 3,440 | 3.8% | 3,400 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-50 | FORECAST早稲田FIRST | 5,250 | 5,300 | 3.6% | 5,200 | 3.4% | 3.7% | ① |

| 番号 | 不動産等の名称 | 期末 算定価額 (百万円) (注2) | 直接還元法 | | DCF法 | | | 評価 機関 (注3) |
|------|-----------------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|------|-------------|------------------|
| | | | 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-51 | FORECAST五反田WEST | 8,330 | 8,440 | 3.8% | 8,220 | 3.6% | 4.0% | ③ |
| A-52 | 大宮センタービル | 23,600 | 23,800 | 3.8% | 23,400 | 3.6% | 3.9% | ① |
| A-53 | 三井住友銀行高麗橋ビル | 3,680 | 3,710 | 4.0% | 3,650 | 3.8% | 4.2% | ① |
| A-54 | NORE伏見 | 4,450 | 4,480 | 3.9% | 4,420 | 3.7% | 4.0% | ① |
| A-55 | NORE名駅 | 4,170 | 4,200 | 4.0% | 4,130 | 3.8% | 4.1% | ① |
| A-56 | ホームマートホライゾンビル | 8,290 | 8,380 | 3.3% | 8,200 | 3.1% | 3.4% | ① |
| A-57 | 三宮ファーストビル | 1,590 | 1,590 | 4.7% | 1,580 | 4.5% | 4.8% | ① |
| A-58 | 藤和神田錦町ビル | 1,070 | 1,080 | 4.1% | 1,060 | 3.3% | 4.2% | ① |
| A-59 | 友泉東日本橋駅前ビル | 1,360 | 1,370 | 3.9% | 1,350 | 3.7% | 4.0% | ① |
| A-60 | 広尾ONビル | 2,880 | 2,910 | 3.7% | 2,850 | 3.5% | 3.8% | ① |
| A-61 | TK五反田ビル | 4,480 | 4,520 | 3.5% | 4,430 | 3.3% | 3.6% | ① |
| A-62 | 五反田さくらビル | 1,720 | 1,730 | 4.0% | 1,700 | 3.4% | 4.1% | ① |
| A-64 | アルテビル肥後橋 | 1,820 | 1,840 | 4.2% | 1,790 | 4.0% | 4.4% | ③ |
| A-65 | ダイアビル名駅 | 1,290 | 1,300 | 4.4% | 1,270 | 4.2% | 4.6% | ③ |
| A-66 | 天翔御茶ノ水ビル | 1,920 | 1,930 | 3.5% | 1,900 | 3.3% | 3.6% | ① |
| A-67 | FORECAST亀戸 | 2,920 | 2,920 | 4.0% | 2,910 | 3.8% | 4.1% | ① |
| A-68 | NRT神田須田町ビル | 1,410 | 1,420 | 3.4% | 1,390 | 3.2% | 3.5% | ① |
| A-69 | リードシー目黒不動前 | 1,310 | 1,320 | 4.1% | 1,300 | 3.9% | 4.2% | ① |
| A-70 | ザ・スクエア | 1,160 | 1,160 | 4.3% | 1,150 | 4.1% | 4.5% | ③ |
| A-71 | 築地フロント | 1,030 | 1,040 | 3.8% | 1,020 | 3.5% | 3.8% | ① |
| A-72 | 八丁堀リバーゲート | 1,040 | 1,050 | 3.6% | 1,030 | 3.4% | 3.7% | ① |
| A-73 | 天翔新橋5丁目ビル | 1,280 | 1,290 | 3.5% | 1,260 | 3.3% | 3.6% | ① |
| A-74 | リードシー飯田橋ビル | 1,260 | 1,270 | 3.5% | 1,240 | 3.3% | 3.6% | ① |
| A-75 | リードシー御殿山ビル | 1,070 | 1,070 | 3.8% | 1,060 | 3.5% | 3.8% | ① |
| B-1 | タワーコート北品川 | 18,100 | 18,300 | 3.4% | 17,900 | 3.2% | 3.5% | ① |
| B-2 | スカイヒルズN11 | 2,040 | 2,040 | 4.6% | 2,030 | 4.4% | 4.7% | ① |
| B-4 | マイアトリア栄 | 1,420 | 1,420 | 4.2% | 1,410 | 4.0% | 4.3% | ① |
| B-5 | マックヴィラージュ平安 | 1,060 | 1,060 | 4.2% | 1,050 | 4.0% | 4.3% | ① |
| B-6 | シーム・ドエル筒井 | 858 | 863 | 4.2% | 852 | 4.0% | 4.3% | ① |
| B-7 | シエル薬院 | 829 | 835 | 3.8% | 822 | 3.6% | 3.9% | ① |
| B-8 | 神田リープレックス・リズ | 2,400 | 2,410 | 3.4% | 2,380 | 3.1% | 3.5% | ① |
| B-9 | スブランディッド難波 | 4,060 | 4,130 | 4.2% | 3,990 | 4.0% | 4.4% | ③ |
| B-10 | レジデンス広尾 | 2,950 | 3,030 | 3.4% | 2,920 | 3.2% | 3.6% | ② |
| B-11 | レジデンス日本橋箱崎 | 1,830 | 1,830 | 3.7% | 1,820 | 3.2% | 3.5% | ① |
| B-12 | Primegate 飯田橋 | 6,480 | 6,510 | 3.3% | 6,440 | 3.0% | 3.4% | ① |
| B-13 | レジデンス江戸川橋 | 1,320 | 1,350 | 3.9% | 1,290 | 3.7% | 4.1% | ③ |
| B-14 | メルヴィ洗足 | 777 | 792 | 3.9% | 762 | 3.7% | 4.1% | ③ |
| B-15 | フィールドアベニュー | 3,570 | 3,610 | 3.4% | 3,530 | 3.2% | 3.5% | ① |

| 番号 | 不動産等の名称 | 期末 算定価額 (百万円) (注2) | 直接還元法 | | DCF法 | | | 評価 機関 (注3) |
|------|-----------------|-----------------------------|-------------|-----------|-------------|------|-------------|------------------|
| | | | 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-16 | ドミール北赤羽 | 905 | 912 | 3.8% | 897 | 3.6% | 3.9% | ① |
| B-17 | ドーミー北赤羽 | 1,140 | 1,150 | 3.9% | 1,130 | 3.7% | 4.0% | ① |
| B-18 | スプラディッド新大阪Ⅲ | 2,780 | 2,820 | 4.1% | 2,760 | 3.9% | 4.3% | ② |
| B-19 | ゼフェロス南堀江 | 1,820 | 1,840 | 4.0% | 1,810 | 3.8% | 4.2% | ② |
| B-20 | シャルマンフジ大阪城南 | 960 | 979 | 4.0% | 952 | 3.8% | 4.2% | ② |
| B-21 | ピアチーレ文の里 | 617 | 627 | 4.3% | 612 | 4.1% | 4.5% | ② |
| B-22 | ヴァルトパーク南大井 | 736 | 750 | 3.7% | 721 | 3.5% | 3.9% | ④ |
| B-23 | ラピュタ九条 | 1,560 | 1,580 | 4.1% | 1,539 | 3.9% | 4.3% | ④ |
| B-24 | イマザキマンション エヌ・ワン | 1,230 | 1,240 | 4.4% | 1,220 | 4.2% | 4.6% | ④ |
| B-25 | ラルテ中津 | 600 | 611 | 4.0% | 589 | 3.8% | 4.2% | ③ |
| B-26 | シティヒルズ安堂寺 | 1,830 | 1,860 | 3.9% | 1,790 | 3.7% | 4.1% | ③ |
| B-27 | エルミタージュ新栄 | 1,260 | 1,280 | 4.1% | 1,230 | 3.9% | 4.3% | ③ |
| B-28 | サン・名駅南ビル | 1,060 | 1,080 | 4.0% | 1,030 | 3.8% | 4.2% | ③ |
| B-29 | 天神東レジデンス | 957 | 977 | 4.1% | 936 | 3.9% | 4.3% | ③ |
| B-30 | DeLCCS KASAI | 1,410 | 1,430 | 3.9% | 1,400 | 3.7% | 4.1% | ② |
| B-31 | セレニテ新大阪 | 1,170 | 1,180 | 3.9% | 1,150 | 3.7% | 4.1% | ④ |
| B-32 | マリオン城西 | 718 | 727 | 4.2% | 709 | 4.0% | 4.4% | ④ |
| B-33 | レジデンス錦糸町 | 745 | 761 | 3.8% | 728 | 3.6% | 4.0% | ③ |
| B-34 | マイスターハウス川崎 | 748 | 761 | 3.8% | 743 | 3.6% | 4.0% | ② |
| B-35 | リエス鶴舞 | 1,230 | 1,250 | 4.2% | 1,200 | 4.0% | 4.4% | ③ |
| B-36 | 小松原山元マンション | 698 | 709 | 5.2% | 686 | 5.0% | 5.4% | ③ |
| B-37 | ベレーサ金山 | 772 | 787 | 4.1% | 756 | 3.9% | 4.3% | ③ |
| B-38 | シルフィード東品川 | 1,040 | 1,050 | 3.5% | 1,030 | 3.3% | 3.6% | ① |
| B-39 | ロイヤルブルーム | 1,260 | 1,270 | 3.9% | 1,250 | 3.7% | 4.0% | ① |
| B-40 | エバースクエア同心 | 616 | 628 | 4.1% | 603 | 3.9% | 4.3% | ③ |
| B-41 | 是空弁天 | 526 | 533 | 4.1% | 519 | 3.9% | 4.3% | ④ |
| B-42 | キャニスコート上新庄 | 1,370 | 1,390 | 4.3% | 1,340 | 4.1% | 4.5% | ③ |
| B-43 | インペリアル鳳 | 867 | 874 | 4.1% | 859 | 3.9% | 4.3% | ④ |
| C-1 | 小滝橋パシフィカビル | 3,410 | 3,450 | 3.6% | 3,370 | 3.4% | 3.7% | ① |
| C-3 | BECOME SAKAE | 4,860 | 4,940 | 4.0% | 4,780 | 3.8% | 4.2% | ① |
| | 合計 | 319,449 | 322,606 | | 316,105 | | | |

(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) 「期末算定価額」は、当期末日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。

(注3) 「評価機関」の欄において、「①」は一般財団法人日本不動産研究所、「②」は大和不動産鑑定株式会社、「③」はJLL森井鑑定株式会社、「④」は日本ヴァリュアーズ株式会社を表しています。

d. 個別資産の損益状況

第21期(自 2022年7月1日 至 2022年12月31日)

(単位:千円)

| 物件番号 | A-1 | A-2 | A-3 | A-4 | A-5 | A-6 |
|----------------|-----------------|---------------|----------------|----------------------|-----------------|----------------|
| 物件名称 | FORECAST 西新宿 | 日本橋 プレイヤビル | FORECAST 四谷 | FORECAST 新宿AVENUE | FORECAST 市ヶ谷 | FORECAST 三田 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 83,520 | 非開示 (注) | 55,615 | 209,233 | 159,644 | 53,350 |
| 賃貸事業収入 | 77,582 | | 51,739 | 186,113 | 145,485 | 45,623 |
| その他賃貸事業収入 | 5,938 | | 3,875 | 23,120 | 14,159 | 7,726 |
| ②賃貸事業費用 | 19,076 | | 12,210 | 47,191 | 29,812 | 15,434 |
| 管理業務費 | 3,296 | | 2,445 | 9,607 | 8,419 | 2,739 |
| 水道光熱費 | 5,880 | | 4,181 | 17,552 | 10,326 | 4,931 |
| 損害保険料 | 58 | | 42 | 124 | 119 | 44 |
| 修繕費 | 1,376 | | 133 | 832 | 212 | 230 |
| 租税公課 | 2,315 | | 5,050 | 18,720 | 9,990 | 5,176 |
| 信託報酬 | 350 | | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 5,798 | 7 | 4 | 393 | 1,962 | |
| ③賃貸NOI(①-②) | 64,444 | 69,909 | 43,404 | 162,041 | 129,832 | 37,915 |
| ④減価償却費 | 12,466 | 11,928 | 5,408 | 27,267 | 33,428 | 7,197 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益(③-④-⑤) | 51,977 | 57,981 | 37,996 | 134,774 | 96,404 | 30,718 |

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位:千円)

| 物件番号 | A-7 | A-8 | A-9 | A-10 | A-11 | A-14 |
|----------------|---------------------|----------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|
| 物件名称 | FORECAST 新宿SOUTH | FORECAST 桜橋 | グリーン オーク 茅場町 | グリーン オーク 九段 | グリーン オーク 高輪台 | セントラル 代官山 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 611,001 | 212,032 | 94,855 | 106,693 | 70,440 | 87,176 |
| 賃貸事業収入 | 564,215 | 192,330 | 81,525 | 96,944 | 61,200 | 80,609 |
| その他賃貸事業収入 | 46,786 | 19,702 | 13,330 | 9,748 | 9,239 | 6,566 |
| ②賃貸事業費用 | 231,560 | 49,544 | 28,072 | 38,042 | 20,513 | 16,309 |
| 管理業務費 | 35,262 | 13,910 | 6,036 | 5,518 | 3,427 | 3,204 |
| 水道光熱費 | 36,559 | 16,511 | 11,491 | 9,188 | 7,518 | 5,776 |
| 損害保険料 | 459 | 189 | 91 | 82 | 75 | 50 |
| 修繕費 | 7,620 | 2,412 | 1,670 | 4,297 | 348 | 254 |
| 租税公課 | 15,391 | 10,445 | 8,424 | 9,369 | 7,743 | 6,669 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 135,917 | 5,725 | 7 | 9,235 | 1,050 | 4 |
| ③賃貸NOI(①-②) | 379,440 | 162,488 | 66,783 | 68,650 | 49,926 | 70,866 |
| ④減価償却費 | 41,852 | 14,001 | 9,122 | 7,856 | 15,272 | 5,300 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | 736 | - | - |
| ⑥賃貸事業損益(③-④-⑤) | 337,588 | 148,486 | 57,660 | 60,058 | 34,654 | 65,566 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-16 | A-17 | A-19 | A-21 | A-22 | A-23 |
|-----------------|--------------|----------|----------|---------------|---------------|-----------------|
| 物件名称 | 広尾リープレックス・ビズ | 芝公園三丁目ビル | 九段北325ビル | イトーピア岩本町二丁目ビル | イトーピア岩本町一丁目ビル | イトーピア岩本町ANNEXビル |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 85,138 | 241,264 | 69,819 | 106,662 | 91,407 | 99,530 |
| 賃貸事業収入 | 76,312 | 220,923 | 61,897 | 97,490 | 85,613 | 91,718 |
| その他賃貸事業収入 | 8,825 | 20,340 | 7,922 | 9,172 | 5,794 | 7,811 |
| ②賃貸事業費用 | 15,352 | 52,000 | 17,758 | 26,381 | 20,864 | 23,609 |
| 管理業務費 | 3,407 | 9,090 | 4,327 | 7,162 | 6,932 | 6,533 |
| 水道光熱費 | 5,559 | 20,268 | 5,540 | 9,532 | 5,590 | 8,203 |
| 損害保険料 | 41 | 183 | 50 | 103 | 92 | 81 |
| 修繕費 | 438 | 3,273 | 297 | 737 | 1,345 | 2,921 |
| 租税公課 | 5,517 | 18,207 | 7,194 | 8,488 | 6,217 | 5,508 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 39 | 627 | - | 6 | 335 | 10 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 69,785 | 189,263 | 52,060 | 80,281 | 70,542 | 75,920 |
| ④減価償却費 | 3,385 | 15,685 | 4,760 | 9,967 | 11,382 | 9,169 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 66,400 | 173,577 | 47,299 | 70,313 | 59,160 | 66,751 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-24 | A-25 | A-26 | A-27 | A-28 | A-29 |
|-----------------|------------|-------------|------------------|--------------|---------|---------------|
| 物件名称 | ビジョンビル | FORECAST人形町 | FORECAST人形町PLACE | FORECAST新常盤橋 | 西新宿三晃ビル | 飯田橋リープレックス・ビズ |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | | 69,800 | 56,738 | 60,146 | 70,411 | 45,722 |
| 賃貸事業収入 | | 59,080 | 48,490 | 51,479 | 67,381 | 35,938 |
| その他賃貸事業収入 | | 10,719 | 8,248 | 8,666 | 3,029 | 9,784 |
| ②賃貸事業費用 | | 19,453 | 19,702 | 12,088 | 19,583 | 14,760 |
| 管理業務費 | 非開示 (注) | 4,288 | 3,169 | 2,498 | 3,840 | 2,500 |
| 水道光熱費 | | 6,490 | 6,752 | 4,753 | 3,897 | 8,255 |
| 損害保険料 | | 77 | 50 | 50 | 71 | 37 |
| 修繕費 | | 1,786 | 2,755 | 755 | 2,218 | 725 |
| 租税公課 | | 6,459 | 4,177 | 3,673 | 6,976 | 2,887 |
| 信託報酬 | | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | | - | 2,446 | 7 | 2,227 | 4 |
| ③賃貸NOI (①-②) | | 69,468 | 50,347 | 37,036 | 48,057 | 50,828 |
| ④減価償却費 | 10,260 | 6,912 | 4,624 | 4,778 | 8,554 | 4,259 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | 624 | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 59,207 | 43,434 | 31,786 | 43,279 | 42,273 | 26,702 |

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

| 物件番号 | A-30 | A-31 | A-32 | A-33 | A-38 | A-39 |
|-----------------|----------------|---------------|--------------|------------------|-----------|---------------------|
| 物件名称 | FORECAST 品川 | 西五反田 8丁目ビル | 藤和東五反田 ビル | FORECAST 高田馬場 | ANTEX24ビル | イトーピア 清洲橋通 ビル |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 61,491 | 85,286 | 75,075 | 162,784 | 49,811 | 78,119 |
| 賃貸事業収入 | 52,293 | 72,696 | 68,764 | 149,864 | 43,893 | 72,240 |
| その他賃貸事業収入 | 9,197 | 12,590 | 6,311 | 12,920 | 5,918 | 5,878 |
| ②賃貸事業費用 | 22,698 | 29,323 | 17,220 | 37,816 | 14,551 | 17,761 |
| 管理業務費 | 4,601 | 6,714 | 5,761 | 8,760 | 3,708 | 5,372 |
| 水道光熱費 | 6,876 | 9,536 | 4,524 | 11,557 | 5,087 | 5,785 |
| 損害保険料 | 79 | 88 | 92 | 173 | 65 | 72 |
| 修繕費 | 1,526 | 2,913 | 113 | 3,695 | 1,049 | 719 |
| 租税公課 | 6,470 | 7,821 | 6,357 | 12,874 | 4,121 | 5,155 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 2,794 | 1,899 | 21 | 404 | 168 | 306 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 38,792 | 55,963 | 57,854 | 124,968 | 35,260 | 60,358 |
| ④減価償却費 | 8,286 | 5,395 | 10,979 | 20,760 | 9,144 | 9,305 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 30,506 | 50,567 | 46,875 | 104,207 | 26,115 | 51,052 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-41 | A-44 | A-45 | A-46 | A-47 | A-48 |
|-----------------|--------------|--------|---------|------------------|---------------|----------------------|
| 物件名称 | I・S南森町 ビル | MK麹町ビル | 虎ノ門桜ビル | ラ・ベリテ AKASAKA | 神田オーシャ ンビル | Shinto GINZA EAST |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 98,259 | 50,003 | 108,081 | 60,872 | 53,457 | 35,599 |
| 賃貸事業収入 | 88,691 | 46,324 | 101,599 | 57,714 | 47,524 | 34,020 |
| その他賃貸事業収入 | 9,568 | 3,679 | 6,482 | 3,157 | 5,933 | 1,579 |
| ②賃貸事業費用 | 27,985 | 13,930 | 25,969 | 12,946 | 16,484 | 8,072 |
| 管理業務費 | 5,920 | 3,382 | 7,360 | 3,699 | 2,502 | 2,133 |
| 水道光熱費 | 9,057 | 3,134 | 6,895 | 2,803 | 5,922 | 1,686 |
| 損害保険料 | 144 | 45 | 81 | 46 | 44 | 29 |
| 修繕費 | 2,791 | 251 | 1,078 | 1,081 | 2,104 | - |
| 租税公課 | 9,722 | 6,603 | 10,198 | 4,962 | 3,577 | 2,966 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | - | 163 | 6 | 3 | 1,982 | 905 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 70,274 | 36,072 | 82,112 | 47,925 | 36,972 | 27,527 |
| ④減価償却費 | 18,088 | 6,802 | 8,766 | 3,934 | 4,078 | 3,022 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 52,185 | 29,270 | 73,345 | 43,991 | 32,894 | 24,505 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-49 | A-50 | A-51 | A-52 | A-53 | A-54 |
|-----------------|-----------------|----------------------|---------------------|--------------|-----------------|---------|
| 物件名称 | 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 | NORE伏見 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 106,044 | 143,059 | 265,844 | 522,679 | 141,751 | 130,606 |
| 賃貸事業収入 | 93,187 | 127,969 | 241,199 | 485,660 | 113,298 | 113,129 |
| その他賃貸事業収入 | 12,857 | 15,090 | 24,645 | 37,018 | 28,452 | 17,476 |
| ②賃貸事業費用 | 27,631 | 36,412 | 73,754 | 108,292 | 50,808 | 31,099 |
| 管理業務費 | 6,713 | 7,910 | 16,621 | 33,285 | 10,788 | 6,765 |
| 水道光熱費 | 10,691 | 13,760 | 22,140 | 34,502 | 19,725 | 14,350 |
| 損害保険料 | 105 | 128 | 299 | 510 | 159 | 100 |
| 修繕費 | 1,517 | 1,941 | 1,427 | 4,069 | 1,938 | 867 |
| 租税公課 | 8,049 | 11,746 | 28,567 | 26,987 | 17,394 | 7,827 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 204 | 574 | 4,348 | 8,586 | 451 | 837 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 78,413 | 106,647 | 192,090 | 414,387 | 90,942 | 99,507 |
| ④減価償却費 | 11,752 | 12,590 | 44,243 | 62,130 | 19,193 | 19,844 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 66,660 | 94,056 | 147,846 | 352,257 | 71,749 | 79,663 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-55 | A-56 | A-57 | A-58 | A-59 | A-60 |
|-----------------|---------|------------------|---------------|--------------|----------------|--------|
| 物件名称 | 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 | 広尾ONビル |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 118,749 | 214,899 | 70,120 | 39,121 | 41,082 | 75,120 |
| 賃貸事業収入 | 100,221 | 202,240 | 61,418 | 33,548 | 37,667 | 66,984 |
| その他賃貸事業収入 | 18,528 | 12,658 | 8,702 | 5,572 | 3,415 | 8,136 |
| ②賃貸事業費用 | 36,459 | 54,382 | 25,665 | 17,809 | 10,483 | 20,912 |
| 管理業務費 | 6,918 | 12,799 | 8,266 | 2,341 | 2,593 | 4,687 |
| 水道光熱費 | 14,187 | 14,739 | 10,353 | 5,288 | 3,007 | 6,268 |
| 損害保険料 | 110 | 180 | 101 | 33 | 40 | 60 |
| 修繕費 | 3,019 | 615 | 1,573 | 286 | 188 | 2,010 |
| 租税公課 | 10,074 | 25,691 | 4,983 | 1,316 | 3,930 | 5,850 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 1,798 | 7 | 37 | 8,193 | 373 | 1,685 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 82,290 | 160,517 | 44,455 | 21,312 | 30,599 | 54,207 |
| ④減価償却費 | 17,806 | 17,265 | 12,372 | 2,257 | 4,547 | 4,990 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 64,483 | 143,251 | 32,082 | 19,055 | 26,052 | 49,217 |

(単位：千円)

| 物件番号 | A-61 | A-62 | A-64 | A-65 | A-66 | A-67 |
|-----------------|---------|----------|----------|---------|------------|------------|
| 物件名称 | TK五反田ビル | 五反田さくらビル | アルテビル肥後橋 | ダイヤビル名駅 | 天翔御茶ノ水ビル | FORECAST亀戸 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 101,754 | 46,991 | 71,677 | 53,382 | 非開示 (注) | 94,027 |
| 賃貸事業収入 | 86,014 | 39,762 | 62,392 | 45,363 | | 86,062 |
| その他賃貸事業収入 | 15,739 | 7,229 | 9,285 | 8,019 | | 7,965 |
| ②賃貸事業費用 | 32,476 | 15,050 | 28,727 | 18,425 | | 22,310 |
| 管理業務費 | 5,393 | 2,179 | 6,202 | 4,684 | | 5,623 |
| 水道光熱費 | 7,944 | 4,197 | 7,720 | 6,995 | | 8,081 |
| 損害保険料 | 114 | 39 | 98 | 68 | | 90 |
| 修繕費 | 1,427 | 349 | 2,071 | 1,329 | | 808 |
| 租税公課 | 9,339 | 1,486 | 6,101 | 4,987 | | 7,350 |
| 信託報酬 | 350 | - | 350 | 350 | | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 7,908 | 6,799 | 6,183 | 9 | 6 | |
| ③賃貸NOI (①-②) | 69,278 | 31,940 | 42,949 | 34,957 | 34,338 | 71,716 |
| ④減価償却費 | 10,503 | 4,309 | 5,990 | 3,235 | 5,113 | 14,231 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 58,774 | 27,630 | 36,959 | 31,721 | 29,225 | 57,485 |

(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-68 | A-69 | A-70 | A-71 | A-72 | A-73 |
|-----------------|------------|-------------|--------|--------|-----------|------------|
| 物件名称 | NRT神田須田町ビル | リードシー目黒不動産前 | ザ・スクエア | 築地フロント | 八丁堀リバーゲート | 天翔新橋5丁目ビル |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 34,562 | 34,601 | 37,993 | 26,814 | 17,566 | 非開示 (注) |
| 賃貸事業収入 | 30,475 | 32,013 | 34,449 | 23,181 | 15,405 | |
| その他賃貸事業収入 | 4,087 | 2,588 | 3,543 | 3,632 | 2,161 | |
| ②賃貸事業費用 | 8,036 | 6,373 | 15,702 | 6,734 | 5,379 | |
| 管理業務費 | 2,690 | 2,321 | 3,265 | 1,402 | 1,182 | |
| 水道光熱費 | 2,401 | 2,310 | 4,678 | 2,483 | 1,606 | |
| 損害保険料 | 32 | 25 | 54 | 17 | 19 | |
| 修繕費 | 76 | 162 | 2,832 | 1,396 | 507 | |
| 租税公課 | 1,734 | 1,248 | 2,981 | 1,130 | 1,250 | |
| 信託報酬 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | |
| その他賃貸事業費用 | 800 | 4 | 1,590 | 4 | 511 | |
| ③賃貸NOI (①-②) | 26,526 | 28,228 | 22,290 | 20,079 | 12,187 | 18,481 |
| ④減価償却費 | 2,492 | 2,092 | 3,422 | 1,220 | 1,689 | 3,474 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 24,034 | 26,136 | 18,868 | 18,858 | 10,498 | 15,006 |

(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-74 | A-75 | B-1 | B-2 | B-4 | B-5 |
|-----------------|----------------|----------------|---------------|---------------|-------------|-----------------|
| 物件名称 | リードシー 飯田橋ビル | リードシー 御殿山ビル | タワーコート 北品川 | スカイヒルズ N11 | マイアトリア 栄 | マックヴィラ ージュ平安 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 29,442 | 25,968 | 423,215 | 61,289 | 37,979 | 27,898 |
| 賃貸事業収入 | 27,368 | 23,502 | 405,146 | 61,056 | 37,969 | 27,480 |
| その他賃貸事業収入 | 2,074 | 2,466 | 18,069 | 233 | 10 | 417 |
| ②賃貸事業費用 | 7,804 | 6,388 | 89,259 | 9,515 | 6,870 | 4,944 |
| 管理業務費 | 2,437 | 1,972 | 31,456 | 300 | 1,879 | 1,895 |
| 水道光熱費 | 1,490 | 1,964 | 7,346 | - | 496 | 383 |
| 損害保険料 | 24 | 29 | 412 | 124 | 59 | 43 |
| 修繕費 | 290 | 307 | 15,386 | 1,929 | 130 | 355 |
| 租税公課 | 2,406 | 1,812 | 19,586 | 6,809 | 2,604 | 1,916 |
| 信託報酬 | 300 | 300 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 854 | 1 | 14,721 | 2 | 1,350 | - |
| ③賃貸NOI (①-②) | 21,638 | 19,580 | 333,955 | 51,773 | 31,108 | 22,954 |
| ④減価償却費 | 1,567 | 1,647 | 69,735 | 14,797 | 14,351 | 5,697 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 20,070 | 17,933 | 264,220 | 36,976 | 16,757 | 17,256 |

(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 | スプランディ ット難波 | レジデンス 広尾 | レジデンス 日本橋箱崎 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 23,719 | 24,182 | 56,421 | 109,466 | 63,311 | 非開示 (注) |
| 賃貸事業収入 | 23,719 | 23,207 | 54,238 | 107,287 | 60,385 | |
| その他賃貸事業収入 | 0 | 975 | 2,183 | 2,179 | 2,926 | |
| ②賃貸事業費用 | 4,389 | 5,709 | 28,581 | 27,194 | 10,367 | |
| 管理業務費 | 1,874 | 1,332 | 4,753 | 6,031 | 2,480 | |
| 水道光熱費 | - | 630 | 13 | 762 | 609 | |
| 損害保険料 | 33 | 29 | 51 | 137 | 50 | |
| 修繕費 | 96 | 1,084 | 18,112 | 7,725 | 1,546 | |
| 租税公課 | 1,625 | 1,387 | 2,462 | 8,109 | 2,836 | |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | |
| その他賃貸事業費用 | 410 | 896 | 2,837 | 4,078 | 2,494 | |
| ③賃貸NOI (①-②) | 19,329 | 18,472 | 27,840 | 82,272 | 52,943 | 34,492 |
| ④減価償却費 | 7,305 | 4,156 | 5,409 | 32,561 | 4,358 | 4,047 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 12,024 | 14,316 | 22,430 | 49,710 | 48,584 | 30,444 |

(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 | ドミー 北赤羽 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 151,458 | 31,712 | 20,182 | 76,760 | 非開示 (注) | 非開示 (注) |
| 賃貸事業収入 | 143,241 | 28,893 | 18,799 | 67,867 | | |
| その他賃貸事業収入 | 8,217 | 2,819 | 1,382 | 8,893 | | |
| ②賃貸事業費用 | 40,455 | 6,524 | 6,799 | 17,078 | | |
| 管理業務費 | 12,529 | 1,541 | 1,224 | 2,755 | | |
| 水道光熱費 | 6,978 | 247 | 327 | 5,231 | | |
| 損害保険料 | 181 | 27 | 21 | 73 | | |
| 修繕費 | 6,536 | 1,401 | 2,646 | 2,255 | | |
| 租税公課 | 9,799 | 1,239 | 1,022 | 3,563 | | |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | | |
| その他賃貸事業費用 | 4,080 | 1,716 | 1,207 | 2,849 | | |
| ③賃貸NOI (①-②) | 111,003 | 25,188 | 13,382 | 59,682 | 16,924 | 22,125 |
| ④減価償却費 | 10,671 | 3,231 | 2,324 | 8,394 | 2,505 | 1,844 |
| ⑤固定資産除却損 | 225 | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 100,106 | 21,956 | 11,058 | 51,287 | 14,419 | 20,281 |

(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 | スプラランディ 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 | ピアチャーレ 文の里 | ヴァルト パーク南大井 | ラピュタ九条 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 73,663 | 49,123 | 23,530 | 18,678 | 17,774 | 46,654 |
| 賃貸事業収入 | 72,339 | 48,915 | 22,223 | 17,524 | 17,243 | 44,837 |
| その他賃貸事業収入 | 1,324 | 207 | 1,307 | 1,153 | 531 | 1,817 |
| ②賃貸事業費用 | 16,651 | 8,989 | 9,892 | 5,144 | 2,818 | 11,051 |
| 管理業務費 | 4,037 | 2,396 | 1,200 | 1,288 | 910 | 3,614 |
| 水道光熱費 | 597 | 425 | 602 | 609 | 181 | 582 |
| 損害保険料 | 82 | 57 | 30 | 28 | 16 | 61 |
| 修繕費 | 4,801 | 1,989 | 4,463 | 1,337 | 275 | 1,870 |
| 租税公課 | 4,756 | 2,447 | 1,370 | 1,017 | 750 | 2,662 |
| 信託報酬 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 2,025 | 1,322 | 1,875 | 513 | 333 | 1,909 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 57,012 | 40,133 | 13,637 | 13,533 | 14,956 | 35,602 |
| ④減価償却費 | 18,647 | 5,678 | 2,922 | 2,723 | 1,178 | 5,070 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 38,364 | 34,454 | 10,715 | 10,810 | 13,777 | 30,532 |

(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 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 41,466 | 16,779 | 45,553 | 37,783 | 27,784 | 28,500 |
| 賃貸事業収入 | 38,431 | 15,299 | 44,993 | 36,434 | 26,552 | 27,093 |
| その他賃貸事業収入 | 3,035 | 1,480 | 559 | 1,349 | 1,231 | 1,406 |
| ②賃貸事業費用 | 10,952 | 4,424 | 12,637 | 11,855 | 10,014 | 6,625 |
| 管理業務費 | 2,149 | 1,179 | 2,106 | 2,900 | 1,584 | 1,673 |
| 水道光熱費 | 1,425 | 346 | 494 | 600 | 747 | 1,141 |
| 損害保険料 | 78 | 20 | 60 | 55 | 40 | 47 |
| 修繕費 | 3,034 | 1,047 | 5,132 | 2,153 | 1,352 | 1,229 |
| 租税公課 | 2,170 | 945 | 2,447 | 2,600 | 2,270 | 1,629 |
| 信託報酬 | 350 | 300 | 300 | 300 | 300 | 350 |
| その他賃貸事業費用 | 1,744 | 585 | 2,096 | 3,244 | 3,719 | 554 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 30,514 | 12,354 | 32,915 | 25,928 | 17,769 | 21,874 |
| ④減価償却費 | 5,234 | 2,407 | 7,975 | 5,913 | 4,795 | 3,826 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 25,280 | 9,946 | 24,940 | 20,015 | 12,974 | 18,047 |

(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 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 40,748 | 31,647 | 19,747 | 16,181 | 19,512 | 33,955 |
| 賃貸事業収入 | 37,616 | 30,181 | 19,309 | 15,275 | 17,306 | 32,247 |
| その他賃貸事業収入 | 3,132 | 1,466 | 438 | 906 | 2,205 | 1,708 |
| ②賃貸事業費用 | 9,885 | 6,891 | 7,645 | 6,519 | 9,153 | 16,053 |
| 管理業務費 | 3,251 | 1,610 | 1,528 | 1,121 | 1,552 | 2,502 |
| 水道光熱費 | 1,693 | 578 | 396 | 208 | 243 | 536 |
| 損害保険料 | 48 | 40 | 30 | 19 | 20 | 48 |
| 修繕費 | 1,220 | 1,025 | 1,238 | 2,584 | 3,577 | 5,469 |
| 租税公課 | 2,279 | 2,269 | 1,420 | 765 | 968 | 2,474 |
| 信託報酬 | 300 | 300 | 350 | 300 | 300 | 300 |
| その他賃貸事業費用 | 1,090 | 1,066 | 2,681 | 1,520 | 2,491 | 4,723 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 30,863 | 24,756 | 12,102 | 9,661 | 10,358 | 17,902 |
| ④減価償却費 | 3,695 | 3,028 | 3,368 | 1,696 | 1,921 | 3,417 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 27,168 | 21,727 | 8,734 | 7,965 | 8,437 | 14,484 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-36 | B-37 | B-38 | B-39 | B-40 | B-41 |
|-----------------|----------------|--------|---------------|--------------|---------------|--------|
| 物件名称 | 小松原山元 マンション | ベレーサ金山 | シルフィード 東品川 | ロイヤル ブルーム | エバースクエ ア同心 | 是空弁天 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 |
| ①賃貸事業収益 | 25,717 | 21,597 | 25,959 | 31,116 | 16,057 | 15,221 |
| 賃貸事業収入 | 25,054 | 21,295 | 24,829 | 30,529 | 15,307 | 14,965 |
| その他賃貸事業収入 | 663 | 301 | 1,129 | 586 | 750 | 255 |
| ②賃貸事業費用 | 8,880 | 5,926 | 5,588 | 4,657 | 6,458 | 6,272 |
| 管理業務費 | 1,933 | 1,210 | 1,525 | 1,733 | 1,122 | 983 |
| 水道光熱費 | 416 | 275 | 485 | 324 | 509 | 158 |
| 損害保険料 | 50 | 25 | 29 | 25 | 19 | 24 |
| 修繕費 | 1,836 | 1,153 | 851 | 116 | 3,019 | 1,849 |
| 租税公課 | 2,246 | 1,268 | 1,552 | 1,704 | 875 | 1,016 |
| 信託報酬 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 | 300 |
| その他賃貸事業費用 | 2,096 | 1,693 | 844 | 452 | 612 | 1,940 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 16,837 | 15,671 | 20,371 | 26,458 | 9,598 | 8,949 |
| ④減価償却費 | 4,834 | 2,780 | 1,661 | 5,503 | 1,410 | 1,593 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | - | - |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 12,002 | 12,890 | 18,709 | 20,955 | 8,188 | 7,355 |

(単位：千円)

| 物件番号 | B-42 | B-43 | C-1 | C-3 | |
|-----------------|----------------|-------------|--------------------|--------------|-----------|
| 物件名称 | キャニス コート上新庄 | インペリアル 鳳 | 小滝橋 パシフィカ ビル | BECOME SAKAE | 合計 |
| 運用日数 | 184日 | 184日 | 184日 | 184日 | |
| ①賃貸事業収益 | 40,677 | 26,032 | 80,869 | 136,114 | 8,544,642 |
| 賃貸事業収入 | 36,518 | 23,723 | 69,510 | 115,176 | 7,809,688 |
| その他賃貸事業収入 | 4,158 | 2,309 | 11,359 | 20,938 | 734,953 |
| ②賃貸事業費用 | 13,256 | 6,286 | 20,043 | 32,789 | 2,256,199 |
| 管理業務費 | 1,804 | 1,297 | 3,956 | 7,741 | 514,010 |
| 水道光熱費 | 1,144 | 341 | 8,672 | 12,838 | 582,077 |
| 損害保険料 | 61 | 46 | 41 | 126 | 8,393 |
| 修繕費 | 3,333 | 1,486 | 60 | 999 | 205,269 |
| 租税公課 | 2,741 | 1,932 | 5,561 | 10,578 | 600,273 |
| 信託報酬 | 300 | 300 | 350 | 350 | 35,550 |
| その他賃貸事業費用 | 3,870 | 881 | 1,400 | 154 | 310,624 |
| ③賃貸NOI (①-②) | 27,420 | 19,746 | 60,826 | 103,325 | 6,288,443 |
| ④減価償却費 | 4,912 | 4,005 | 10,646 | 9,767 | 1,005,405 |
| ⑤固定資産除却損 | - | - | - | - | 1,586 |
| ⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤) | 22,507 | 15,740 | 50,179 | 93,557 | 5,281,450 |

(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22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 |
| FORECAST四谷 | 東京都新宿区 | 外壁改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 47 | — | — |
| FORECAST桜橋 | 東京都中央区 | 受変電設備改修工事(5期) | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 10 | — | — |
| グリーンオーク九段 | 東京都千代田区 | エレベーター改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 12 | — | — |
| FORECAST人形町 | 東京都中央区 | ELV制御リニューアル工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 32 | — | — |
| FORECAST品川 | 東京都品川区 | ELV制御リニューアル工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 32 | — | — |
| FORECAST茅場町 | 東京都中央区 | ELV制御リニューアル工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 32 | — | — |
| FORECAST五反田WEST | 東京都品川区 | 外壁改修工事(1期) | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 70 | — | — |
| 大宮センタービル | 埼玉県さいたま市 | 11階共用部リニューアル工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 25 | — | — |
| | | 1階共用部リニューアル工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 88 | — | — |
| 三井住友銀行高麗橋ビル | 大阪府大阪市 | 地下2階共用部改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 38 | — | — |
| 友泉東日本橋駅前ビル | 東京都中央区 | 外壁改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 66 | — | — |
| 五反田さくらビル | 東京都品川区 | ELV制御リニューアル工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 13 | — | — |
| アルテビル肥後橋 | 大阪府大阪市 | 全館LED改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 25 | — | — |
| 築地フロント | 東京都中央区 | 3階専有部リニューアル工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 10 | — | — |
| リードシー飯田橋ビル | 東京都千代田区 | 受変電設備改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 16 | — | — |
| スプラディッド難波 | 大阪府大阪市 | 外壁改修工事 | 自 2023年 1月 至 2023年 6月 | 10 | — | — |

(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524百万円であり、費用に区分された修繕費205百万円と合わせ、計730百万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) |
|------------------|----------|----------------------|--------------------------|-------------------|
| ピジョンビル | 東京都中央区 | ELV制御リニューアル工事 | 自 2022年10月 至 2022年11月 | 30 |
| FORECAST人形町PLACE | 東京都中央区 | 空調換気設備・照明設備 改修工事 | 自 2022年 9月 至 2022年11月 | 59 |
| I・S南森町ビル | 大阪府大阪市 | 受変電設備改修工事 | 自 2022年 9月 至 2022年 9月 | 12 |
| FORECAST茅場町 | 東京都中央区 | 外壁改修工事 | 自 2022年 4月 至 2022年12月 | 85 |
| 大宮センタービル | 埼玉県さいたま市 | 共用部リニューアル工事 | 自 2022年11月 至 2022年12月 | 23 |
| NRT神田須田町ビル | 東京都千代田区 | 外壁改修工事 | 自 2022年10月 至 2022年12月 | 30 |
| ザ・スクエア | 愛知県名古屋市 | 空調換気設備・照明設備 改修工事 | 自 2022年10月 至 2022年12月 | 53 |
| 神田リープレックス・リズ | 東京都千代田区 | 大規模改修工事 | 自 2022年 7月 至 2022年12月 | 17 |
| Primegate 飯田橋 | 東京都新宿区 | 101号室専有部リニューアル 工事 | 自 2022年10月 至 2022年12月 | 14 |
| ラピュタ九条 | 大阪府大阪市 | 共用部改修工事 | 自 2022年 5月 至 2022年 7月 | 12 |
| その他の資本的支出 | | | | 184 |
| 合計 | | | | 524 |

(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17期 | 第18期 | 第19期 | 第20期 | 第21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 | 自 2021年 7月 1日 至 2021年12月31日 | 自 2022年 1月 1日 至 2022年 6月30日 | 自 2022年 7月 1日 至 2022年12月31日 |
| 当期首積立金残高 | 980 | 1,353 | 1,726 | 1,841 | 2,414 |
| 当期積立額 | 771 | 710 | 725 | 843 | 986 |
| 当期積立金取崩額 | 398 | 337 | 610 | 270 | 524 |
| 次期繰越額 | 1,353 | 1,726 | 1,841 | 2,414 | 2,876 |

(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。