

## 2024年6月期 決算短信(R E I T)

2024年8月15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) 岩佐 泰志  
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) 岩佐 泰志  
問合せ先責任者 (役職名) 財務企画本部副本部長  
兼 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 2024年9月26日 分配金支払開始予定日 2024年9月19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. 2024年6月期の運用、資産の状況 (2024年1月1日~2024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	%
2024年6月期	9,865	11.7	5,499	16.9	4,774	19.8	4,773	19.8
2023年12月期	8,828	△0.4	4,705	6.0	3,984	5.6	3,983	5.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年6月期	10,610	3.6	1.7	48.4
2023年12月期	8,854	3.1	1.4	45.1

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過分配金 総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2024年6月期	9,570	4,305	-	-	90.2	3.3
2023年12月期	8,854	3,983	-	-	100.0	3.1

## (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
	百万円	百万円	%	円
2024年6月期	278,161	131,395	47.2	292,036
2023年12月期	275,462	130,605	47.4	290,280

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年6月期	12,716	△8,473	△2,476	17,885
2023年12月期	5,386	△5,653	△3,763	16,119

2. 2024年12月期の運用状況の予想（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）の運用状況の予想

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2024年12月期	9,462	△4.1	5,253	△4.5	4,472	△6.3	4,472	△6.3	8,965	—
2025年6月期	8,714	△7.9	4,600	△12.4	3,793	△15.2	3,793	△15.2	8,430	—

(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）

(2024年12月期) 9,939 円 (2025年6月期) 8,430 円

(注) 2024年12月期における1口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（438百万円）を控除した残額を分配することを想定して計算しております。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2024年6月期	449,930 口	2023年12月期	449,930 口
2024年6月期	0 口	2023年12月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、32ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、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、9ページ「2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025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	11
2. 財務諸表	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	34
3. 参考情報	35
(1) 運用資産等の価格に関する情報	35
(2) 資本的支出の状況	58

## 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（2024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（2024年6月期）の日本経済については、2024年1～3月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質△0.7%（年率△2.9%）となりました。足元、海外経済の回復ペースが鈍化しており、影響を受けつつも、輸出及び鉱工業生産は横ばい圏内の動きとなっています。設備投資の緩やかな増加や雇用・所得環境の緩やかな改善も見られ、企業収益は改善しており、業況感は良好な水準を維持しています。日銀短観（6月）及び法人企業景気予測調査（4～6月期）によると、業況判断も持ち直しの動きが見られ、2024年度設備投資計画は増加が見込まれています。個人消費も、雇用・所得環境が全体として緩やかに改善する中で、賃金上昇率の高まりやマインドの改善等を背景に、物価上昇の影響を受けつつも増加傾向が続いていくと予想されます。

2024年後半は雇用・所得環境が改善する中、各種政策の効果もあり、緩やかな回復が続くことが予想されますが、欧米における高い金利水準の継続に伴う影響や中国経済の先行き懸念等、海外景気の下振れが景気を下押しするリスクに留意が必要です。また、物価上昇、中東地域をめぐる情勢、金融資本市場の変動等の影響に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2024年6月末時点の平均空室率は5.15%であり、前年同月比1.33%下落しました。また、同地区の2024年6月末時点の坪当たり平均賃料は19,979円と前年同月比0.71%上昇しました。2024年はオフィスビルの新規供給が限定的であり、人材のつなぎとめを目的としたオフィスの環境改善ニーズの需要も高まっていることから賃料の上昇傾向が続くことが期待できます。

住宅の賃貸市場については、首都圏を中心に稼働率、賃料水準とも概ね安定した状況が続いていますが、個人の就業環境や収入の増減、テレワーク等の働き方の変化、人口動態、賃貸住宅の供給状況等により影響を受けやすいことから、都市圏ごとに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の需要に影響を与える小売業の状況については、経済産業省公表の2024年5月の商業動態統計によると、小売業販売額総計は前年同月比3.0%の増加となりました。その内、その他小売（同7.1%）、機械器具（同5.3%）、医薬品・化粧品（同5.1%）、燃料（同4.5%）、飲食料品（同1.0%）が堅調であるのに対し、一部自動車メーカーの生産・出荷停止の影響により自動車（同△3.3%）は減少し、織物・衣服（同△0.3%）も軟調な推移となっています。

## (ロ) サステナビリティに関する取組み

本資産運用会社は、積極的にESG（環境・社会・ガバナンス）の視点を取り込むことが本投資法人の基本方針である「収益の成長性と安定性を重視し、投資主価値を最大化すること」の実現に寄与するものと理解し、ESGの取組みの指針となる「サステナビリティ方針」を策定し、その実践を図っています。

本投資法人は、2023年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「3スター」を取得し、さらに、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

また、保有物件の環境認証取得に継続的に取り組んでおり、2024年5月には西五反田8丁目ビルでBELS（注1）の3つ星評価を取得し、同年6月にはFORECAST五反田WEST及び三井住友銀行高麗橋ビルでCASBEE（注2）不動産評価認証の最高ランクであるSランクを取得し、芝公園三丁目ビルではAランクを取得しました。加えて、同年6月にはFORECAST亀戸においてDBJ Green Building認証（注3）の再取得をし、3つ星を取得しています。これにより、環境認証を取得した物件は合計29物件、延床面積ベースで50.7%（注4）（2024年6月30日現在）となりました。

本投資法人及び本資産運用会社は、今後とも不動産投資運用業務を行う中で、投資主、テナント、地域・コミュニティ、従業員等全てのステークホルダーとの相互コミュニケーションを深め、ESGに関する取組みを進めていきます。

(注1) 「BELS」とは、2013年10月に「非住宅建築物に係る省エネルギー性能の表示のための評価ガイドライン（2013）」が国土交通省において制定されたことに伴い、当該ガイドラインに基づき第三者機関が建築物の省エネルギー性能の評価及び表示を適確に実施することを目的として開始された建築物省エネルギー性能表示制度をいいます。

(注2) 「CASBEE」（建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(注3) 「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するものです。

(注4) 延床面積には2024年6月に準共有持分の50%を売却した日本橋プラザビルを1棟分として含めています。

## (ハ) 運用実績

## a. 外部成長

本投資法人は前期末（2023年12月31日）時点で、合計110物件の運用資産（取得価格合計256,484百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額合計30百万円、出資先運用資産数合計3物件）を保有していました。

当期（2024年6月期）においては、物件入替えの一環として以下のとおり、運用資産6物件の譲渡と5物件の取得を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注)	譲渡日又は取得日
譲渡	A-57	三宮ファーストビル	1,730	2024年1月19日
取得	A-76	30山京ビル	1,840	2024年1月29日
取得	B-51	セントレイクセレブ代官町	962	2024年1月29日
取得	B-52	ベルファース川原通	860	2024年1月29日
譲渡	A-44	MK麴町ビル	2,350	2024年3月27日
譲渡	A-72	八丁堀リバーゲート	880	2024年3月27日
譲渡	B-32	マリオン城西	670	2024年3月27日
取得	A-77	FORECAST博多呉服町	1,750	2024年3月29日
取得	C-4	ストリートライフ本社底地	1,990	2024年3月29日
譲渡	A-2	日本橋プラヤビル（準共有持分50%）	1,700	2024年6月28日
譲渡	B-41	是空弁天	485	2024年6月28日

(注) 「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権譲渡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。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）60物件（取得価格合計178,848百万円）、住宅（注2）47物件（取得価格合計68,620百万円）、商業施設（注3）3物件（取得価格合計10,110百万円）の合計110物件（取得価格合計257,579百万円）となっており、本投資法人が保有する合計110物件の総賃貸面積は323,628.17㎡、稼働率は98.0%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98.0%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

新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2019年12月27日付で締結したコミットメントライン契約に基づき2024年1月29日付で総額1,500百万円の借入れを行いました。

2024年4月22日に返済期限の到来した借入金7,750百万円のリファイナンスにあたり、同日付で7,750百万円の借入れを行いました。

その結果、2024年6月30日現在の有利子負債残高は134,120百万円となり、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

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+	ポジティブ
株式会社格付投資情報センター	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9,865百万円、営業利益5,499百万円、経常利益4,774百万円、当期純利益4,773百万円となりました。

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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,305,830,100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9,570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、住宅及び商業施設のほか、その他の用に供される不動産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、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。

(追加情報)

本投資法人は、以下のとおり、2024年6月28日付で、1物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡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
日本橋プラヤビル (準共有持分50%)	東京都中央区	2024年10月31日	1,700	955	京王電鉄株式会社

(注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の準共有持分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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2024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) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、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。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

## ④ 運用状況の見通し

2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025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「2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025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。

## 2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）

営業収益	9,462百万円
営業利益	5,253百万円
経常利益	4,472百万円
当期純利益	4,472百万円
1口当たり分配金	8,965円
1口当たり利益超過分配金	0円

## 2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）

営業収益	8,714百万円
営業利益	4,600百万円
経常利益	3,793百万円
当期純利益	3,793百万円
1口当たり分配金	8,430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。

2024年12月期（2024年7月1日～2024年12月31日）及び2025年6月期（2025年1月1日～2025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"> <li>・2024年12月期（第25期）（2024年7月1日～2024年12月31日）（184日）</li> <li>・2025年6月期（第26期）（2025年1月1日～2025年6月30日）（181日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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110物件）から、2024年10月31日付で日本橋プラヤビルを譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを予定しています。本譲渡以外、2025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。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2024年12月期は8,741百万円、2025年6月期は8,714百万円を見込んでいます。</li> <li>・日本橋プラヤビルを売却することに伴い、2024年12月期に不動産等売却益として721百万円を見込んでいます。</li> <li>・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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2024年12月期は2,322百万円、2025年6月期は2,217百万円を見込んでいます。</li> <li>・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、2024年12月期は995百万円、2025年6月期は999百万円を想定しています。</li> <li>・固定資産税及び都市計画税については、2024年12月期は623百万円、2025年6月期は647百万円を想定しています。</li> <li>・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、2024年1月及び3月に取得した合計5物件に関する2024年度の固定資産税及び都市計画税は2024年12月期においては費用計上されません。なお、当該5物件について取得原価に算入した固定資産税及び都市計画税の総額は2024年12月期相当分として14百万円を想定しています。</li> <li>・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。</li> <li>・資産運用報酬については、2024年12月期は651百万円を、2025年6月期は646百万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るため、上記金額には含めていません。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・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、2024年12月期に781百万円、2025年6月期に806百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・当期末現在において、本投資法人の有利子負債残高は134,120百万円となっています。</li> <li>・2025年6月期末までに返済期限が到来する借入金（19,400百万円）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。</li> <li>・2024年12月期末時点及び2025年6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。</li> <li>・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。</li> </ul> <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"> <li>本書の日付現在発行済みである449,930口を前提とし、2025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。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>2024年12月期については、期中に発生する見込みの「日本橋プラヤビル」の準共有持分(50%)の譲渡による譲渡益の一部について「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」の制度を適用して内部留保する前提としており、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額(438百万円)を控除した残額を分配することを想定しています。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2024年3月28日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当期 (2024年6月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	10,246,577	11,876,457
信託現金及び信託預金	5,873,038	6,009,289
営業未収入金	97,023	101,266
前払費用	470,471	463,829
その他	12,392	14,105
流動資産合計	16,699,501	18,464,948
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 287,615	※1 287,615
減価償却累計額	△43,600	△48,380
建物(純額)	244,014	239,234
工具、器具及び備品	1,066	1,066
減価償却累計額	△51	△125
工具、器具及び備品(純額)	1,014	940
信託建物	※1 63,825,724	※1 63,911,805
減価償却累計額	△14,774,534	△15,277,528
信託建物(純額)	49,051,189	48,634,277
信託構築物	236,544	234,554
減価償却累計額	△96,147	△100,951
信託構築物(純額)	140,396	133,602
信託機械及び装置	582,716	641,275
減価償却累計額	△230,246	△248,444
信託機械及び装置(純額)	352,469	392,830
信託工具、器具及び備品	※1 423,304	※1 466,176
減価償却累計額	△191,852	△219,647
信託工具、器具及び備品(純額)	231,451	246,529
信託土地	※2 189,364,822	※2 190,808,354
信託建設仮勘定	1,763	2,973
有形固定資産合計	239,387,121	240,458,743
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	16,792,459	16,792,459
その他	3,401	3,208
無形固定資産合計	18,052,653	18,052,460
投資その他の資産		
投資有価証券	32,356	—
敷金及び保証金	10,137	10,137
長期前払費用	1,236,083	1,132,787
繰延税金資産	21	23
その他	7,705	8,950
投資その他の資産合計	1,286,305	1,151,899
固定資産合計	258,726,080	259,663,103

(単位：千円)

	前期 (2023年12月31日)	当期 (2024年6月30日)
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	36,874	33,164
繰延資産合計	36,874	33,164
資産合計	275,462,457	278,161,217
<b>負債の部</b>		
流動負債		
営業未払金	1,184,509	1,245,365
1年内償還予定の投資法人債	—	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,600,000	19,400,000
未払費用	342,274	343,250
未払法人税等	657	1,042
未払消費税等	41,917	232,567
前受金	1,467,024	1,493,866
その他	142,204	136,002
流動負債合計	20,778,589	23,852,093
固定負債		
投資法人債	6,500,000	5,500,000
長期借入金	108,520,000	108,220,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	8,994,903	9,130,206
その他	169	—
固定負債合計	124,077,994	122,913,128
負債合計	144,856,584	146,765,222
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(△)	4,090,271	4,880,393
剰余金合計	4,090,271	4,880,393
投資主資本合計	130,605,873	131,395,994
純資産合計	※3 130,605,873	※3 131,395,994
負債純資産合計	275,462,457	278,161,217



## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	当期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日
<b>営業収益</b>		
貸貸事業収入	※1 7,908,806	※1 7,981,545
その他貸貸事業収入	※1 723,969	※1 669,923
不動産等売却益	※2 194,040	※2 1,214,083
受取配当金	1,901	183
営業収益合計	8,828,717	9,865,736
<b>営業費用</b>		
貸貸事業費用	※1 3,249,261	※1 3,285,701
不動産等売却損	—	※2 169,309
資産運用報酬	647,136	638,819
資産保管手数料	10,548	10,406
一般事務委託手数料	44,264	42,919
役員報酬	2,400	2,400
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	154,197	201,950
営業費用合計	4,122,807	4,366,507
<b>営業利益</b>	4,705,910	5,499,228
<b>営業外収益</b>		
受取利息	87	74
未払分配金戻入	7,654	9,738
還付加算金	—	88
営業外収益合計	7,742	9,901
<b>営業外費用</b>		
支払利息	422,538	437,439
投資法人債利息	23,960	23,906
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
融資関連費用	278,493	269,134
その他	48	48
営業外費用合計	728,751	734,239
経常利益	3,984,901	4,774,891
税引前当期純利益	3,984,901	4,774,891
法人税、住民税及び事業税	1,059	1,090
法人税等調整額	5	△1
法人税等合計	1,065	1,089
当期純利益	3,983,835	4,773,801
前期繰越利益	106,435	106,591
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,090,271	4,880,393

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年7月1日 至 2023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	3,877,299	3,877,299	130,392,900	130,392,900
当期変動額					
剰余金の配当		△3,770,863	△3,770,863	△3,770,863	△3,770,863
当期純利益		3,983,835	3,983,835	3,983,835	3,983,835
当期変動額合計	—	212,972	212,972	212,972	212,972
当期末残高	※1 126,515,601	4,090,271	4,090,271	130,605,873	130,605,873

当期 (自 2024年1月1日 至 2024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	4,090,271	4,090,271	130,605,873	130,605,873
当期変動額					
剰余金の配当		△3,983,680	△3,983,680	△3,983,680	△3,983,680
当期純利益		4,773,801	4,773,801	4,773,801	4,773,801
当期変動額合計	—	790,121	790,121	790,121	790,121
当期末残高	※1 126,515,601	4,880,393	4,880,393	131,395,994	131,395,994

## (4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,090,271,447	4,880,393,142
II 分配金の額	3,983,680,220	4,305,830,100
(投資口1口当たり分配金の額)	(8,854)	(9,570)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	467,939,343
IV 次期繰越利益	106,591,227	106,623,699

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3,983,680,220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、当期末処分利益から租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金繰入額を控除し、発行済投資口の総口数449,930口の整数倍となる4,305,830,100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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日)	当期 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	3,984,901	4,774,891
減価償却費	1,015,374	993,760
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
固定資産除却損	7,052	12,457
受取利息	△87	△74
支払利息	446,498	461,346
営業未収入金の増減額 (△は増加)	10,807	△4,243
前払費用の増減額 (△は増加)	6,161	6,641
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△4,675	103,296
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△197,882	190,649
営業未払金の増減額 (△は減少)	△81,180	93,914
未払費用の増減額 (△は減少)	3,659	△3,350
前受金の増減額 (△は減少)	715	26,841
信託有形固定資産の売却による減少額	630,720	6,502,215
その他	△13,966	12,245
小計	5,811,809	13,174,300
利息の受取額	87	74
利息の支払額	△424,705	△457,019
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△758	△706
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,386,432	12,716,648
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△14,912	-
信託有形固定資産の取得による支出	△5,676,628	△8,612,921
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	419,504	469,246
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△430,521	△358,800
投資有価証券の払戻による収入	50,000	30,000
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	△5,653,802	△8,473,720
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	9,900,000	9,250,000
長期借入金の返済による支出	△9,900,000	△7,750,000
分配金の支払額	△3,763,041	△3,976,797
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,763,041	△2,476,797
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△4,030,411	1,766,131
現金及び現金同等物の期首残高	20,150,026	16,119,615
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,119,615	※1 17,885,747

## (6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券          その他有価証券          市場価格のない株式等          移動平均法による原価法を採用しています。          匿名組合出資持分          匿名組合に対する持分相当額を純額で取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む）          定額法を採用しています。          なお、主な有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。          信託建物・建物 2～64年          信託構築物 2～45年          信託機械及び装置 10年          信託工具、器具及び備品・工具、器具及び備品 2～15年</p> <p>(2) 無形固定資産          定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用          定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費          償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
4. 引当金の計上基準	<p>貸倒引当金の計上基準          債権の貸倒損失に備えるため、貸倒懸念債権等特定の債権について個別の回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。</p>
5. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準          本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却          不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。          なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>②水道光熱費収入          水道光熱費収入については、顧客である不動産等の賃借人に対して電気、水道等の供給を行っており、不動産賃貸借契約等による合意内容に基づき、収益を認識しています。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法          保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。          なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。          不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期においては11,775千円、当期においては23,723千円です。</p>

6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
8. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 信託現金及び信託預金</li> <li>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、信託建設仮勘定</li> <li>③ 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <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) 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 (2023年12月31日)	当期 (2024年6月30日)
建物	3,469	3,469
信託建物	287,484	287,484
信託工具、器具及び備品	262	262
合計	291,216	291,216

## ※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 (2023年12月31日)	当期 (2024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 (2023年12月31日)	当期 (2024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 (2023年12月31日)	当期 (2024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	-	1,500,000
差引額	3,000,000	1,500,000



## 〔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 2023年 7月 1日	至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日	至 2024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	6,824,808		6,921,318	
共益費	857,125		833,894	
駐車場収入	226,871	7,908,806	226,332	7,981,545
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	526,116		483,311	
その他賃貸収入	197,853	723,969	186,611	669,923
不動産賃貸事業収益合計		8,632,775		8,651,469
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	516,077		512,281	
水道光熱費	503,135		471,753	
損害保険料	8,792		8,699	
修繕費	228,854		286,354	
租税公課	617,100		635,238	
減価償却費	1,015,374		993,760	
固定資産除却損	7,052		12,457	
信託報酬	36,821		45,803	
その他賃貸事業費用	316,052		319,353	
不動産賃貸事業費用合計		3,249,261		3,285,701
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,383,514		5,365,768

## ※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)

(単位：千円)

シーム・ドエル筒井	
不動産等売却収入	835,000
不動産等売却原価	630,566
その他売却費用	10,392
不動産等売却益	194,040

当期 (自 2024年1月1日 至 2024年6月30日)

(単位：千円)

日本橋プラヤビル (準共有持分50%)	
不動産等売却収入	1,700,000
不動産等売却原価	955,398
その他売却費用	20,297
不動産等売却益	724,304

## MK麹町ビル

不動産等売却収入	2,350,000	
不動産等売却原価	1,985,314	
その他売却費用	116,399	
不動産等売却益		248,286

## 三宮ファーストビル

不動産等売却収入	1,730,000	
不動産等売却原価	1,420,636	
その他売却費用	71,292	
不動産等売却益		238,070

## 八丁堀リバーゲート

不動産等売却収入	880,000	
不動産等売却原価	839,537	
その他売却費用	37,040	
不動産等売却益		3,422

## マリオン城西

不動産等売却収入	670,000	
不動産等売却原価	779,545	
その他売却費用	6,812	
不動産等売却損		116,358

## 是空弁天

不動産等売却収入	485,000	
不動産等売却原価	521,782	
その他売却費用	16,168	
不動産等売却損		52,950

## 〔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 2023年 7月 1日	至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日	至 2024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 2023年 7月 1日	至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日	至 2024年 6月30日
現金及び預金	10,246,577		11,876,457	
信託現金及び信託預金	5,873,038		6,009,289	
現金及び現金同等物	16,119,615		17,885,747	

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 (2023年12月31日)	当期 (2024年6月30日)
1年内	839,983	680,923
1年超	1,305,770	1,046,024
合計	2,145,753	1,726,947

## 〔金融商品に関する注記〕

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

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

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク

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

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

## (3) 金融商品に係るリスク管理体制

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

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

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

## (4) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023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年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,600,000	17,600,739	739
(3) 投資法人債	6,500,000	6,362,700	△137,300
(4) 長期借入金	108,520,000	107,178,909	△1,341,090
負債合計	132,620,000	131,142,349	△1,477,650
(5) デリバティブ取引	—	—	—

2024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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	996,400	△3,600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	19,386,511	△13,488
(3) 投資法人債	5,500,000	5,275,650	△224,350
(4) 長期借入金	108,220,000	106,380,216	△1,839,783
負債合計	134,120,000	132,038,777	△2,081,222
(5) 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年内償還予定の投資法人債 及び (3) 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。

## (2) 1年内返済予定の長期借入金 及び (4) 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。

## (5) 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32,356千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日(2023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	-	-	2,500,000	3,000,000
長期借入金	17,600,000	17,550,000	19,400,000	20,550,000	14,600,000	36,420,000
合計	17,600,000	18,550,000	19,400,000	20,550,000	17,100,000	39,420,000

借入金及び投資法人債の決算日(2024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	-	-	1,000,000	2,500,000	2,000,000
長期借入金	19,400,000	19,100,000	21,800,000	19,100,000	17,870,000	30,350,000
合計	20,400,000	19,100,000	21,800,000	20,100,000	20,370,000	32,350,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2023年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額32,356千円)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(2024年6月30日)

該当事項はありません。

## 〔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(2023年12月31日)

該当事項はありません。

当期(2024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(2023年12月31日)

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	121,420,000	104,970,000	(注)	—
	合計		121,420,000	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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 長期借入金」の時価に含めて記載しています。

当期(2024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	120,120,000	102,720,000	(注)	—
	合計		120,120,000	102,720,000	—	

(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「(2) 1年内返済予定の長期借入金」及び「(4) 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(2023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(2024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 (2023年12月31日)	当期 (2024年6月30日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	21	23
繰延税金資産合計	21	23
繰延税金資産の純額	21	23

## 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 (2023年12月31日)	当期 (2024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	△31.45%	△28.37%
住民税均等割	0.02%	0.01%
圧縮積立金繰入額	-%	△3.08%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03%	0.02%

## 〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 2023年7月1日 至 2023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 2024年1月1日 至 2024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 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

## 2. 関連会社等

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年1月1日 至 2024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 2023年7月1日 至 2023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	岩佐泰志	—	—	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)	700,736	未払費用	177,320

(注1) 岩佐泰志が第三者（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。なお、岩佐泰志は2023年10月1日付で本投資法人の執行役員に就任していますが、資産運用報酬は、当期の全額を記載しています。

(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 2024年1月1日 至 2024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	岩佐泰志	—	—	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)	770,689	営業未払金	18,700
								未払費用	173,889

(注1) 岩佐泰志が第三者（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 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年1月1日 至 2024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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日
貸借対照表計上額		
期首残高	253,292,769	257,438,011
期中増減額	4,145,241	1,070,219
期末残高	257,438,011	258,508,231
期末時価	322,484,000	324,424,000

(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「ミュージアムⅡ」等6物件（合計4,525,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「シーム・ドエル筒井」（630,566千円）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「ストリートライフ本社底地」等5物件（合計7,402,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「MK麹町ビル」等6物件（合計6,502,215千円）の譲渡によるものです。

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

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

## 〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、前記「損益計算書に関する注記」の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」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「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自 2024年1月1日 至 2024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「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

[セグメント情報等に関する注記]

(セグメント情報)

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

(関連情報)

前期(自 2023年7月1日 至 2023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 2024年1月1日 至 2024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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日
1口当たり純資産額	290,280円	292,036円
1口当たり当期純利益	8,854円	10,610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 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日
当期純利益 (千円)	3,983,835	4,773,801
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)	3,983,835	4,773,801
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。

## (追加情報)

本投資法人は、以下のとおり、2024年6月28日付で、1物件の不動産信託受益権を譲渡することを決定し、信託受益権譲渡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
日本橋プラヤビル (準共有持分50%)	東京都中央区	2024年10月31日	1,700	955	京王電鉄株式会社

(注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権譲渡契約書に記載された不動産信託受益権の準共有持分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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2024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) 本物件に関する信託受益権譲渡契約書は、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。また、本物件に関する信託受益権譲渡契約書においては、相手方による重大な義務の違反又は表明保証事項の違反があったときは、催告の上、本物件に関する信託受益権譲渡契約書を解除できるものとされており、同譲渡契約書が解除された場合には、解除権を行使した者は、相手方に対し、売買代金の20%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減について該当事項はありません。

## 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 (2023年12月31日)		当期 (2024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)	1,501	0.5	1,496	0.5
		不動産 計	1,501	0.5	1,496	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区(注3)	140,534	51.0	138,532	49.8
		三大都市圏(注4) (都心6区は除く)	40,692	14.8	39,479	14.2
		政令指定都市等(注5)	—	—	1,761	0.6
		小計	181,227	65.8	179,772	64.6
	住宅	三大都市圏(注4) (都心6区を含む)	62,867	22.8	63,382	22.8
		政令指定都市等(注5)	3,831	1.4	3,830	1.4
		小計	66,698	24.2	67,213	24.2
	商業施設	—	8,010	2.9	10,025	3.6
		信託不動産 計	255,936	92.9	257,011	92.4
	投資有価証券(注6)			32	0.0	—
預金・その他の資産			17,992	6.5	19,652	7.1
資産総額計			275,462	100.0	278,161	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グロース18を営業者とする匿名組合出資持分であり、当期は該当ありません。なお、合同会社NRTグロース18は2024年1月29日付で保有する全運用資産を本投資法人に譲渡しました。



② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

2024年6月30日現在、該当事項はありません。

(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	2,039
A-2	日本橋プラヤビル (注4)	オフィス	東京都中央区	1,065	0.4	955
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.6	1,376
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.5	6,044
A-5	FORECAST市ヶ谷 (注5)	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.9	4,210
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,680
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	5.4	14,435
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	2.2	6,162
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	2,938
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	2,900
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	2,060
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	1.4	3,676
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	2,849
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	2.9	7,300
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	0.7	1,961
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	2,701
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	2,180
A-24	ビジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.1	2,936
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,168
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.6	1,688
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	0.8	2,101
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.9	2,362
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	1,277
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	0.9	2,383
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	2,032
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.2	5,763
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	1,653
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.9	2,297
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.6	4,281
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.8	2,111
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	1,468
A-48	Shinto GINZA EAST	オフィス	東京都中央区	1,352	0.5	1,348
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.2	3,153
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.9	4,738
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.5	7,496
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	15,553

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-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	2,880
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.1	2,579
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	1.0	2,404
A-56	ホームットホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,705	2.6	6,640
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	987
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,152	0.4	1,202
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	0.9	2,442
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.6	4,432
A-62	五反田さくらビル(注6)	オフィス	東京都品川区	1,460	0.6	1,496
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.6	1,471
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.5	1,175
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	1,826
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	1.0	2,567
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	1,407
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	1,230
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,132
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	845
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.5	1,196
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	1,227
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	1,077
A-76	30山京ビル	オフィス	東京都新宿区	1,840	0.7	1,870
A-77	FORECAST博多呉服町	オフィス	福岡県福岡市	1,750	0.7	1,761
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.6	10,373
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,549
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	919
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	669
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.2	594
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	1,722
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.4	3,033
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	1.0	2,596
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,409
B-12	Primegate 飯田橋(注7)	住宅	東京都新宿区	5,200	2.0	5,227
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.5	1,231
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	740	0.3	758
B-15	フィールドアベニュー(注8)	住宅	東京都大田区	3,110	1.2	3,089
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	785	0.3	787
B-17	ドミー北赤羽	住宅	東京都北区	986	0.4	982
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2,428	0.9	2,256
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	1,608	0.6	1,611

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-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	905	0.4	891
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	553
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	715	0.3	749
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1,480	0.6	1,639
B-25	ラルデ中津	住宅	大阪府大阪市	565	0.2	600
B-26	シティヒルズ安堂寺	住宅	大阪府大阪市	1,750	0.7	1,825
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	1,150	0.4	1,203
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.4	959
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	1,427
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.4	1,167
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	740
B-35	リエス鶴舞(注9)	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,114
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	716
B-37	ベレーサ金山	住宅	愛知県名古屋市	702	0.3	739
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	990
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,103
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	629
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	867
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	813
B-45	ミューズ両国Ⅱ	住宅	東京都墨田区	630	0.2	649
B-46	南堀江アパートメントシエロ	住宅	大阪府大阪市	805	0.3	830
B-47	南堀江アパートメントグランデ	住宅	大阪府大阪市	770	0.3	794
B-48	南堀江アパートメントリオ	住宅	大阪府大阪市	250	0.1	259
B-49	プラウランド堀田	住宅	愛知県名古屋市	1,375	0.5	1,429
B-50	Nasic望が丘	住宅	愛知県名古屋市	695	0.3	721
B-51	セントレイクセブ代官町	住宅	愛知県名古屋市	962	0.4	995
B-52	ベルファース川原通	住宅	愛知県名古屋市	860	0.3	893
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	3,320
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,770	1.9	4,674
C-4	ストリートライフ本社底地	商業施設	宮城県仙台市	1,990	0.8	2,029
	合計			257,579	100.0	258,508

(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) 2024年6月28日付で準共有持分の50%を譲渡しています。以下同じです。

(注5) 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6) 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全て不動産信託受益権です。
- (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。
- (注9) 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	16	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	1,505.53	89.7	11	94
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,337.15	4,337.15	100.0	7	365
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,844.66	100.0	22	286
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	1,150
A-8	FORECAST桜橋	6,566.76	6,566.76	100.0	5	382
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	2,595.04	2,595.04	100.0	6	198
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	10	150
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,555.00	81.9	7	137
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	437
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	7	124
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	195
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,056.56	3,056.56	100.0	9	172
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	178
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	115
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	111
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	7	159
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	72
A-30	FORECAST品川	2,276.36	2,276.36	100.0	6	117
A-31	西五反田8丁目ビル	3,052.31	2,691.49	88.2	8	138
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	7	140
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	341
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	136
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	173
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	2,977.23	97.6	12	200
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,719.75	1,719.75	100.0	6	112
A-47	神田オーシャンビル	1,484.53	1,484.53	100.0	22	96
A-48	Shinto GINZA EAST	1,222.36	1,222.36	100.0	8	70
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	14	180
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	7	251
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	11	488
A-52	大宮センタービル	14,563.36	14,563.36	100.0	33	1,096
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	4,336.78	84.9	25	184
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,768.53	96.9	8	216

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-55	NORE名駅	4,280.75	4,042.04	94.4	16	197
A-56	ホームマツホライズンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	400
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,324.07	100.0	6	68
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	77
A-60	広尾ONビル	2,248.59	1,970.51	87.6	6	125
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	10	204
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	10	137
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	84
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	174
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,154.16	100.0	9	62
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	789.51	85.7	4	52
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	63
A-71	築地フロント	689.53	689.53	100.0	7	50
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	811.46	811.46	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
A-76	30山京ビル	1,631.67	1,631.67	100.0	6	83
A-77	FORECAST博多呉服町	1,501.83	1,240.18	82.6	9	75
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,690.86	98.7	274	820
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	69
B-5	マックヴィラージュ平安	2,250.00	2,250.00	100.0	1	52
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,463.50	94.7	40	42
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	109
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	6,166.32	99.3	250	230
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,909.30	96.3	52	120
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	5,678.08	93.9	65	268
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,246.42	100.0	37	61
B-14	メルヴィ洗足	834.72	834.72	100.0	28	38
B-15	フィールドアベニュー	3,092.63	2,977.76	96.3	54	136
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	4,272.59	99.4	153	149
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,795.68	98.9	71	95
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,512.00	100.0	63	49
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,319.60	96.0	42	33

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-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	91
B-25	ラルデ中津	916.86	882.79	96.3	27	29
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,689.32	97.7	68	90
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,169.72	82.2	44	60
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,597.37	91.4	64	50
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,884.80	98.7	76	54
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,246.42	97.3	29	70
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,767.41	95.3	65	61
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	813.51	100.0	26	35
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	891.60	100.0	35	38
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	1,916.97	87.4	77	58
B-36	小松原山元マンション	2,671.99	2,465.03	92.3	92	51
B-37	ベレーサ金山	1,263.13	1,094.07	86.6	42	38
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,174.19	100.0	43	50
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	61
B-40	エバースクエア同心	910.07	886.76	97.4	40	32
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,804.02	100.0	57	73
B-43	インペリアル鳳	2,363.88	2,125.24	89.9	27	43
B-44	メゾン西馬込	928.71	889.38	95.8	38	42
B-45	ミュージック両国Ⅱ	850.51	850.51	100.0	34	37
B-46	南堀江アパートメントシエロ	1,420.12	1,420.12	100.0	39	44
B-47	南堀江アパートメントグランデ	1,248.70	1,248.70	100.0	30	42
B-48	南堀江アパートメントリオ	474.60	474.60	100.0	10	15
B-49	プラウランド堀田	3,564.00	3,267.00	91.7	99	83
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,578.72	90.4	66	45
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,835.34	1,811.87	98.7	65	55
B-52	ベルファース川原通	1,874.89	1,826.99	97.4	67	54
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	148
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,041.49	87.6	9	197
C-4	ストリートライフ本社底地	16,258.65	16,258.65	100.0	1	非開示(注6)
	合計	330,351.20	323,628.17	98.0	3,134	15,943

(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となる面積であり、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 (2024年6月30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	3,290	3,340	3.60%	3,230	3.20%	3.80%	①
A-2	日本橋ブライヤビル	1,280	2,620	4.10%	2,500	3.90%	4.20%	①
A-3	FORECAST四谷	2,060	2,080	3.60%	2,040	3.40%	3.70%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,530	8,620	3.20%	8,440	3.00%	3.30%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	6,800	6,870	3.30%	6,720	3.10%	3.40%	①
A-6	FORECAST三田	2,530	2,550	3.50%	2,500	3.30%	3.60%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	17,800	18,000	3.30%	17,600	3.00%	3.50%	①
A-8	FORECAST桜橋	7,220	7,270	3.80%	7,170	3.60%	3.90%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	3,790	3,820	3.50%	3,760	3.30%	3.60%	①
A-10	グリーンオーク九段	3,740	3,760	3.50%	3,720	3.30%	3.60%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	2,990	3,010	3.80%	2,960	3.60%	3.90%	①
A-14	セントラル代官山	3,770	3,830	3.40%	3,710	3.20%	3.50%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,550	3,580	3.60%	3,510	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,300	10,600	3.40%	10,100	3.20%	3.60%	②
A-19	九段北325ビル	2,410	2,420	3.40%	2,390	3.20%	3.50%	①
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,830	3,850	3.70%	3,800	3.50%	3.80%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,290	3,300	3.70%	3,270	3.50%	3.80%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,060	3,060	3.70%	3,050	3.50%	3.80%	①
A-24	ビジョンビル	3,310	3,340	3.90%	3,280	3.70%	4.00%	①
A-25	FORECAST人形町	2,380	2,400	3.60%	2,360	3.40%	3.70%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,200	2,220	3.70%	2,180	3.50%	3.80%	①
A-27	FORECAST新常盤橋	2,420	2,440	3.80%	2,400	3.60%	3.90%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,800	2,810	3.80%	2,780	3.60%	3.90%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,650	1,670	3.40%	1,630	3.20%	3.50%	①
A-30	FORECAST品川	2,320	2,340	3.70%	2,300	3.50%	3.80%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,620	2,640	3.80%	2,600	3.60%	3.90%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,490	2,510	3.70%	2,470	3.50%	3.80%	①
A-33	FORECAST高田馬場	6,770	6,810	4.00%	6,720	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,150	2,150	4.10%	2,140	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	2,960	2,970	4.00%	2,950	3.80%	4.10%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,610	4,670	3.10%	4,550	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,630	2,660	3.30%	2,590	3.10%	3.40%	①
A-47	神田オーシャンビル	1,930	1,940	3.60%	1,910	3.40%	3.70%	①
A-48	Shinto GINZA EAST	1,450	1,460	3.50%	1,430	3.30%	3.60%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,530	3,550	3.70%	3,510	3.50%	3.80%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,460	5,510	3.50%	5,410	3.30%	3.60%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	8,320	8,380	3.80%	8,260	3.60%	4.00%	③
A-52	大宮センタービル	26,000	26,300	3.70%	25,700	3.50%	3.80%	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-53	三井住友銀行高麗橋ビル	3,760	3,810	3.90%	3,710	3.70%	4.10%	①
A-54	NORE伏見	4,520	4,560	3.80%	4,480	3.60%	3.90%	①
A-55	NORE名駅	4,240	4,270	3.90%	4,200	3.70%	4.00%	①
A-56	ホームマートホライゾンビル	8,410	8,500	3.30%	8,310	3.10%	3.40%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,020	1,030	4.10%	1,000	3.30%	4.30%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,400	1,410	3.90%	1,390	3.70%	4.00%	①
A-60	広尾ONビル	2,910	2,940	3.70%	2,880	3.50%	3.80%	①
A-61	TK五反田ビル	4,320	4,360	3.50%	4,280	3.30%	3.60%	①
A-62	五反田さくらビル	1,590	1,600	4.00%	1,570	3.40%	4.10%	①
A-64	アルテビル肥後橋	2,050	2,130	4.30%	2,010	4.10%	4.50%	③
A-65	ダイアビル名駅	1,260	1,280	4.40%	1,230	4.20%	4.60%	③
A-66	天翔御茶ノ水ビル	1,900	1,920	3.50%	1,880	3.30%	3.60%	①
A-67	FORECAST亀戸	2,950	2,950	3.90%	2,940	3.70%	4.00%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,410	1,420	3.40%	1,390	3.20%	3.50%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,270	1,280	4.10%	1,250	3.90%	4.20%	①
A-70	ザ・スクエア	1,140	1,160	4.40%	1,110	4.20%	4.60%	③
A-71	築地フロント	1,100	1,100	3.80%	1,090	3.50%	3.80%	①
A-73	天翔新橋5丁目ビル	1,270	1,280	3.50%	1,260	3.30%	3.60%	①
A-74	リードシー飯田橋ビル	1,200	1,210	3.50%	1,180	3.30%	3.60%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,070	1,080	3.70%	1,050	3.50%	3.80%	①
A-76	30山京ビル	1,910	1,930	3.50%	1,880	3.30%	3.60%	①
A-77	FORECAST博多呉服町	1,820	1,840	3.70%	1,790	3.50%	3.80%	①
B-1	タワーコート北品川	18,200	18,400	3.50%	18,000	3.30%	3.60%	①
B-2	スカイヒルズN11	1,960	1,970	4.60%	1,950	4.40%	4.70%	①
B-4	マイアトリア栄	1,210	1,220	4.10%	1,200	3.90%	4.20%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	995	1,000	4.20%	990	4.00%	4.30%	①
B-7	シエル薬院	800	807	3.80%	793	3.60%	3.90%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	2,410	2,430	3.40%	2,390	3.10%	3.50%	①
B-9	スプラディッド難波	4,180	4,260	4.00%	4,100	3.80%	4.20%	③
B-10	レジデンス広尾	3,000	3,080	3.30%	2,970	3.10%	3.50%	②
B-11	レジデンス日本橋箱崎	1,800	1,800	3.70%	1,790	3.20%	3.50%	①
B-12	Primegate 飯田橋	6,420	6,460	3.30%	6,380	3.00%	3.40%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,380	1,400	3.70%	1,350	3.50%	3.90%	③
B-14	メルヴィ洗足	802	817	3.70%	787	3.50%	3.90%	③
B-15	フィールドアベニュー	3,420	3,460	3.50%	3,380	3.30%	3.60%	①
B-16	ドミール北赤羽	870	878	3.80%	862	3.60%	3.90%	①
B-17	ドミー北赤羽	1,100	1,110	3.90%	1,090	3.70%	4.00%	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-18	スプラランディッド新大阪Ⅲ	2,900	2,950	3.90%	2,880	3.70%	4.10%	②
B-19	ゼフェロス南堀江	1,880	1,910	3.80%	1,870	3.60%	4.00%	②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	948	964	3.90%	941	3.70%	4.10%	②
B-21	ピアチェーレ文の里	619	629	4.10%	615	3.90%	4.30%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	750	765	3.50%	734	3.30%	3.70%	④
B-23	ラピュタ九条	1,601	1,624	3.90%	1,578	3.70%	4.10%	④
B-25	ラルテ中津	641	653	3.80%	628	3.60%	4.00%	③
B-26	シティヒルズ安堂寺	1,930	1,960	3.70%	1,890	3.50%	3.90%	③
B-27	エルミタージュ新栄	1,310	1,340	3.90%	1,280	3.70%	4.10%	③
B-28	サン・名駅南ビル	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	③
B-29	天神東レジデンス	999	1,020	3.90%	978	3.70%	4.10%	③
B-30	DeLCCS KASAI	1,490	1,520	3.70%	1,480	3.50%	3.90%	②
B-31	セレンテ新大阪	1,200	1,220	3.70%	1,180	3.50%	3.90%	④
B-33	レジデンス錦糸町	787	804	3.60%	769	3.40%	3.80%	③
B-34	マイスターハウス川崎	795	809	3.70%	789	3.50%	3.90%	②
B-35	リエス鶴舞	1,280	1,300	4.00%	1,250	3.80%	4.20%	③
B-36	小松原山元マンション	682	691	5.10%	673	4.90%	5.30%	③
B-37	ベレーサ金山	780	795	3.90%	764	3.70%	4.10%	③
B-38	シルフィード東品川	1,050	1,060	3.50%	1,040	3.30%	3.60%	①
B-39	ロイヤルブルーム	1,280	1,290	3.90%	1,260	3.70%	4.00%	①
B-40	エパースクエア同心	624	636	3.90%	611	3.70%	4.10%	③
B-42	キャニスコート上新庄	1,430	1,460	4.10%	1,400	3.90%	4.30%	③
B-43	インペリアル鳳	878	886	3.90%	869	3.70%	4.10%	④
B-44	メゾン西馬込	864	898	3.70%	850	3.50%	3.90%	③
B-45	ミュージック両国Ⅱ	726	739	3.70%	712	3.50%	3.90%	③
B-46	南堀江アパートメントシエロ	917	937	3.80%	897	3.60%	4.00%	③
B-47	南堀江アパートメントグランデ	825	839	3.80%	810	3.60%	4.00%	③
B-48	南堀江アパートメントリオ	279	284	3.80%	273	3.60%	4.00%	③
B-49	ブラウランド堀田	1,490	1,510	4.20%	1,460	4.00%	4.40%	③
B-50	Nasic望が丘	766	780	4.20%	752	4.00%	4.40%	③
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%	③
B-52	ベルファース川原通	906	921	4.20%	891	4.00%	4.40%	③
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,430	3,470	3.50%	3,390	3.30%	3.60%	①
C-3	BECOME SAKAE	4,890	4,980	3.90%	4,800	3.70%	4.10%	①
C-4	ストリートライブ本社底地	2,050	-	-	2,050	4.20%	-	③
	合計	324,424	327,306		321,976			

(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24期(自 2024年1月1日 至 2024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 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	87,557	非開示 (注)	50,608	205,759	158,943	64,844
賃貸事業収入	81,954		46,375	186,521	144,786	57,881
その他賃貸事業収入	5,602		4,232	19,238	14,157	6,963
②賃貸事業費用	14,713		11,967	47,269	31,651	13,927
管理業務費	3,390		2,386	9,556	8,389	2,908
水道光熱費	4,683		3,015	14,014	9,267	4,152
損害保険料	60		44	132	126	46
修繕費	195		664	783	1,484	120
租税公課	2,300		5,404	21,398	10,688	5,762
信託報酬	350		350	1,150	850	850
その他賃貸事業費用	3,734		101	235	846	87
③賃貸NOI(①-②)	72,843	69,612	38,641	158,489	127,292	50,916
④減価償却費	7,852	6,746	3,686	22,550	33,660	7,377
⑤固定資産除却損	410	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	64,579	62,865	34,955	135,939	93,631	43,539

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	633,172	199,167	105,624	108,941	85,281	66,444
賃貸事業収入	587,758	184,303	94,884	100,581	77,382	60,832
その他賃貸事業収入	45,414	14,863	10,739	8,359	7,899	5,612
②賃貸事業費用	228,130	50,515	28,168	24,657	20,965	20,102
管理業務費	35,552	13,811	6,190	5,195	3,641	2,917
水道光熱費	30,595	12,203	8,087	6,540	6,484	3,770
損害保険料	476	205	95	85	79	49
修繕費	3,056	2,895	3,167	1,379	1,287	3,468
租税公課	15,086	11,332	9,246	10,072	8,512	7,744
信託報酬	850	1,250	1,150	1,150	850	350
その他賃貸事業費用	142,513	8,816	231	233	111	1,801
③賃貸NOI(①-②)	405,042	148,651	77,455	84,284	64,316	46,342
④減価償却費	41,734	18,535	9,284	8,542	15,303	5,716
⑤固定資産除却損	-	5,776	435	-	-	-
⑥賃貸事業損益(③-④-⑤)	363,307	124,338	67,735	75,741	49,012	40,626

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	85,710	240,669	69,016	111,044	82,991	87,981
賃貸事業収入	76,312	221,547	62,333	103,114	77,821	83,596
その他賃貸事業収入	9,397	19,121	6,683	7,929	5,169	4,384
②賃貸事業費用	17,800	50,878	17,782	25,601	22,622	18,017
管理業務費	3,242	8,964	4,774	7,209	6,504	6,335
水道光熱費	3,821	16,171	4,559	7,111	4,647	4,661
損害保険料	40	179	49	101	89	79
修繕費	3,932	2,979	111	1,626	1,610	630
租税公課	6,368	20,950	7,938	9,196	6,632	5,956
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	44	1,284	-	6	2,787	3
③賃貸NOI (①-②)	67,909	189,791	51,233	85,443	60,368	69,963
④減価償却費	3,650	17,533	4,802	10,993	11,682	9,496
⑤固定資産除却損	480	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	63,779	172,257	46,431	74,449	48,686	60,467

(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	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益		57,874	60,910	65,190	79,126	45,067
賃貸事業収入		51,932	53,265	55,788	74,945	36,071
その他賃貸事業収入		5,941	7,644	9,401	4,180	8,996
②賃貸事業費用		18,897	14,311	12,736	17,538	15,585
管理業務費		4,108	3,351	2,637	4,232	2,504
水道光熱費		5,084	5,199	4,789	3,356	6,772
損害保険料		75	48	49	70	36
修繕費		2,193	552	913	1,659	2,522
租税公課		6,959	4,786	3,991	7,485	3,155
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用		126	24	5	384	244
③賃貸NOI (①-②)	67,470	38,976	46,598	52,453	61,587	29,482
④減価償却費	11,793	8,558	6,369	4,743	9,556	4,310
⑤固定資産除却損	-	0	-	-	600	145
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	55,677	30,417	40,229	47,710	51,430	25,026

(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-39	A-41
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	イトーピア 清洲橋通 ビル	I・S南森町 ビル
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	70,630	73,729	79,736	187,473	78,721	97,864
賃貸事業収入	62,468	65,296	73,332	176,162	72,724	89,942
その他賃貸事業収入	8,161	8,432	6,403	11,311	5,997	7,922
②賃貸事業費用	18,811	24,420	17,663	42,837	17,348	29,984
管理業務費	4,898	6,121	5,878	9,181	5,433	5,950
水道光熱費	5,881	6,617	4,039	11,462	5,219	8,588
損害保険料	76	86	90	169	70	140
修繕費	637	1,773	371	3,993	194	3,889
租税公課	6,967	8,533	6,928	14,129	5,578	10,528
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	-	938	5	3,550	503	537
③賃貸NOI (①-②)	51,819	49,308	62,073	144,636	61,373	67,879
④減価償却費	9,470	5,789	11,179	21,350	9,477	18,941
⑤固定資産除却損	141	-	-	158	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	42,207	43,519	50,894	123,126	51,896	48,938

(単位：千円)

物件番号	A-44	A-45	A-46	A-47	A-48	A-49
物件名称	MK麴町ビル	虎ノ門桜ビル	ラ・バリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町
運用日数	86日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	23,193	104,161	60,053	53,213	30,914	105,018
賃貸事業収入	21,485	97,288	56,967	48,385	29,575	94,621
その他賃貸事業収入	1,708	6,872	3,086	4,828	1,339	10,397
②賃貸事業費用	12,247	27,060	13,892	12,904	9,739	27,839
管理業務費	1,594	7,335	3,530	2,535	2,071	6,583
水道光熱費	1,679	6,118	2,637	4,672	1,432	8,284
損害保険料	28	79	44	43	28	102
修繕費	109	1,408	1,826	685	227	3,477
租税公課	3,191	11,761	5,345	3,959	3,266	8,524
信託報酬	166	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	5,478	7	157	658	2,363	517
③賃貸NOI (①-②)	10,945	77,101	46,160	40,308	21,175	77,179
④減価償却費	3,411	9,101	3,997	4,247	3,587	13,828
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	7,534	67,999	42,163	36,061	17,587	63,351

(単位：千円)

物件番号	A-50	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55
物件名称	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	NORE名駅
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	141,486	262,852	538,026	131,428	126,632	119,282
賃貸事業収入	128,922	250,149	503,498	106,002	113,254	104,880
その他賃貸事業収入	12,564	12,703	34,528	25,425	13,378	14,401
②賃貸事業費用	36,207	70,989	118,120	49,235	27,620	36,521
管理業務費	7,896	16,664	32,042	10,228	6,784	7,013
水道光熱費	10,968	18,844	32,537	15,122	10,233	10,979
損害保険料	125	292	499	155	98	109
修繕費	1,620	2,558	15,174	3,744	1,309	6,378
租税公課	12,626	30,882	28,918	18,850	8,638	11,223
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	2,620	1,396	8,599	784	206	467
③賃貸NOI (①-②)	105,279	191,863	419,905	82,192	99,012	82,760
④減価償却費	12,703	47,652	70,608	19,525	10,319	10,495
⑤固定資産除却損	-	-	2,441	-	-	98
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	92,575	144,211	346,855	62,667	88,692	72,167

(単位：千円)

物件番号	A-56	A-57	A-58	A-59	A-60	A-61
物件名称	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	TK五反田ビル
運用日数	182日	18日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	214,028	7,489	33,034	42,334	65,336	89,090
賃貸事業収入	204,117	5,907	28,443	39,127	57,062	82,139
その他賃貸事業収入	9,911	1,581	4,590	3,207	8,273	6,950
②賃貸事業費用	52,242	2,720	16,774	10,549	24,722	28,773
管理業務費	11,309	770	2,223	2,604	4,464	5,393
水道光熱費	11,745	822	3,286	2,744	3,390	8,862
損害保険料	192	9	34	42	64	118
修繕費	1,411	582	218	273	6,788	392
租税公課	27,228	501	1,301	4,262	6,409	10,471
信託報酬	350	34	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	5	-	9,359	273	3,254	3,185
③賃貸NOI (①-②)	161,786	4,769	16,259	31,784	40,613	60,317
④減価償却費	18,457	2,063	2,794	4,791	6,327	12,468
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	143,328	2,705	13,464	26,992	34,286	47,849



(単位：千円)

物件番号	A-62	A-64	A-65	A-66	A-67	A-68
物件名称	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	NRT神田須田町ビル
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	51,546	78,990	51,955	非開示 (注)	97,211	34,234
賃貸事業収入	46,984	69,920	45,680		89,524	31,386
その他賃貸事業収入	4,561	9,070	6,275		7,686	2,847
②賃貸事業費用	16,298	21,101	16,552		22,695	7,037
管理業務費	2,269	6,119	4,497		5,699	2,686
水道光熱費	4,709	6,858	5,553		7,119	1,813
損害保険料	40	102	70		92	31
修繕費	1,104	1,225	536		1,369	295
租税公課	1,492	6,445	5,527		7,980	1,841
信託報酬	-	350	350		350	300
その他賃貸事業費用	6,682	-	17		84	70
③賃貸NOI (①-②)	35,248	57,889	35,403	34,141	74,515	27,196
④減価償却費	4,852	7,271	3,524	5,113	14,295	3,571
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	30,395	50,618	31,879	29,027	60,220	23,624

(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-69	A-70	A-71	A-72	A-73	A-74
物件名称	リードシー目黒不動前	ザ・スクエア	築地フロント	八丁堀リバーゲート	天翔新橋5丁目ビル	リードシー飯田橋ビル
運用日数	182日	182日	182日	86日	182日	182日
①賃貸事業収益	24,148	38,545	25,644	10,142	非開示 (注)	28,149
賃貸事業収入	22,483	36,276	23,226	8,976		25,954
その他賃貸事業収入	1,665	2,269	2,418	1,165		2,194
②賃貸事業費用	7,050	10,126	5,028	3,212		8,030
管理業務費	1,918	3,325	1,508	562		2,437
水道光熱費	1,464	2,669	1,664	991		1,213
損害保険料	24	52	16	11		23
修繕費	124	186	200	57		832
租税公課	1,399	3,217	1,255	653		2,676
信託報酬	300	300	300	143		300
その他賃貸事業費用	1,819	375	83	794		546
③賃貸NOI (①-②)	17,098	28,419	20,615	6,930	22,635	20,119
④減価償却費	2,241	5,060	1,597	864	3,474	2,532
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,856	23,359	19,018	6,065	19,161	17,587

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

(単位：千円)

物件番号	A-75	A-76	A-77	B-1	B-2	B-4
物件名称	リードシー 御殿山ビル	30山京ビル	FORECAST 博多呉服町	タワーコート 北品川	スカイヒルズ N11	マイアトリア 栄
運用日数	182日	154日	94日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	28,652	39,955	19,742	432,739	61,128	36,114
賃貸事業収入	26,398	36,556	18,909	407,724	61,056	36,114
その他賃貸事業収入	2,254	3,399	833	25,014	72	-
②賃貸事業費用	7,073	6,867	3,681	105,116	11,725	12,077
管理業務費	2,025	3,232	1,686	31,745	300	1,943
水道光熱費	1,697	2,763	1,108	5,426	-	387
損害保険料	28	42	25	496	155	72
修繕費	1,009	534	-	27,443	3,101	4,051
租税公課	2,011	-	-	19,700	6,867	2,668
信託報酬	300	295	180	350	1,150	1,150
その他賃貸事業費用	2	-	681	19,954	150	1,803
③賃貸NOI (①-②)	21,579	33,087	16,061	327,622	49,402	24,037
④減価償却費	2,340	2,589	8,097	52,270	16,135	8,292
⑤固定資産除却損	-	-	-	1,694	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	19,238	30,497	7,963	273,656	33,267	15,744

(単位：千円)

物件番号	B-5	B-6	B-7	B-8	B-9	B-10
物件名称	マックヴィラ ージュ平安	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ندي ッド難波	レジデンス 広尾
運用日数	182日	-	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	27,980	98	24,439	58,251	114,953	64,129
賃貸事業収入	27,514	-	23,503	55,197	113,023	61,465
その他賃貸事業収入	465	98	935	3,054	1,930	2,664
②賃貸事業費用	6,575	177	8,370	9,894	26,873	10,418
管理業務費	1,895	-	1,272	3,730	6,511	2,379
水道光熱費	334	-	681	5	692	651
損害保険料	52	-	32	50	147	53
修繕費	776	178 (注)	2,215	752	5,276	1,294
租税公課	1,924	-	1,468	2,503	8,146	2,966
信託報酬	1,150	-	1,150	350	350	350
その他賃貸事業費用	441	△1	1,549	2,502	5,748	2,723
③賃貸NOI (①-②)	21,405	△79	16,069	48,356	88,080	53,710
④減価償却費	5,049	-	4,310	5,673	32,135	4,368
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	16,355	△79	11,758	42,683	55,945	49,342

(注) 2023年12月期に売却済みですが、今期に確定した修繕費等を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	B-11	B-12	B-13	B-14	B-15	B-16
物件名称	レジデンス 日本橋箱崎	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 ベニユール	ドミール 北赤羽
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	157,166	33,436	20,469	77,972	非開示 (注)
賃貸事業収入		148,914	30,740	18,488	71,070	
その他賃貸事業収入		8,251	2,695	1,981	6,902	
②賃貸事業費用		36,074	28,022	7,544	14,451	
管理業務費		12,659	1,489	1,230	2,622	
水道光熱費		5,138	204	244	4,052	
損害保険料		203	29	24	80	
修繕費		4,351	23,692	2,913	1,709	
租税公課		10,358	1,275	1,053	3,561	
信託報酬		350	350	350	350	
その他賃貸事業費用		3,013	980	1,728	2,074	
③賃貸NOI (①-②)	33,221	121,091	5,414	12,925	63,520	17,494
④減価償却費	4,814	12,637	3,345	2,994	8,464	2,504
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	28,407	108,454	2,069	9,930	55,056	14,989

(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-17	B-18	B-19	B-20	B-21	B-22
物件名称	ドーミー 北赤羽	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	ピアチェーレ 文の里	ヴァルト パーク南大井
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	非開示 (注)	75,636	49,858	24,489	18,581	18,502
賃貸事業収入		74,139	49,204	23,290	17,082	17,004
その他賃貸事業収入		1,496	654	1,198	1,499	1,497
②賃貸事業費用		18,323	9,654	6,744	5,115	4,276
管理業務費		4,260	2,445	1,185	1,274	842
水道光熱費		553	469	750	706	173
損害保険料		80	65	37	31	16
修繕費		3,270	2,773	1,171	1,144	1,181
租税公課		4,730	2,495	1,404	1,020	770
信託報酬		350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用		5,078	1,053	1,844	587	941
③賃貸NOI (①-②)	22,670	57,312	40,204	17,745	13,465	14,225
④減価償却費	1,848	17,723	7,160	2,612	2,751	1,121
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	20,821	39,588	33,043	15,133	10,714	13,104

(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-23	B-24	B-25	B-26	B-27	B-28
物件名称	ラピュタ九条	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
運用日数	182日	-	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	47,383	1	16,895	48,182	37,162	27,988
賃貸事業収入	46,098	-	14,978	47,386	31,553	26,079
その他賃貸事業収入	1,285	1 (注)	1,917	795	5,608	1,908
②賃貸事業費用	9,116	-	4,532	11,315	15,482	10,539
管理業務費	3,643	-	1,098	2,168	2,765	1,555
水道光熱費	600	-	498	352	284	814
損害保険料	65	-	19	58	54	39
修繕費	566	-	1,100	3,136	5,877	2,800
租税公課	2,698	-	940	2,483	2,632	2,305
信託報酬	350	-	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,192	-	575	2,815	3,568	2,724
③賃貸NOI (①-②)	38,266	1	12,363	36,866	21,679	17,448
④減価償却費	5,612	-	2,186	8,329	6,358	4,717
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	32,654	1	10,176	28,536	15,321	12,731

(注) 2023年6月期に売却済みですが、今期に確定した雑収入を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	B-29	B-30	B-31	B-32	B-33	B-34
物件名称	天神東 レジデンス	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
運用日数	182日	182日	182日	86日	182日	182日
①賃貸事業収益	29,025	40,308	32,131	9,547	18,112	21,379
賃貸事業収入	27,150	38,317	30,227	9,417	17,673	19,244
その他賃貸事業収入	1,875	1,990	1,904	129	439	2,134
②賃貸事業費用	9,867	9,835	10,122	1,673	4,110	24,334
管理業務費	1,679	3,272	1,596	744	1,164	1,520
水道光熱費	1,109	1,589	606	251	210	233
損害保険料	45	47	40	23	18	19
修繕費	3,240	991	2,302	247	624	20,707
租税公課	1,650	2,384	2,308	6	779	992
信託報酬	650	300	300	166	300	300
その他賃貸事業費用	1,492	1,249	2,969	233	1,013	562
③賃貸NOI (①-②)	19,158	30,472	22,009	7,873	14,002	△2,955
④減価償却費	4,885	4,484	3,135	1,785	1,634	2,459
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,273	25,988	18,873	6,087	12,368	△5,415

(単位：千円)

物件番号	B-35	B-36	B-37	B-38	B-39	B-40
物件名称	リエス鶴舞	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
運用日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	33,673	26,988	20,442	27,487	31,866	17,904
賃貸事業収入	31,887	26,166	19,971	25,388	30,469	16,382
その他賃貸事業収入	1,786	822	471	2,099	1,397	1,522
②賃貸事業費用	12,592	8,923	5,838	6,587	6,324	4,804
管理業務費	2,473	1,973	1,196	1,574	1,876	1,139
水道光熱費	430	284	263	273	282	634
損害保険料	47	48	25	27	24	18
修繕費	4,450	2,295	1,369	1,839	1,218	1,198
租税公課	2,508	2,255	1,270	1,600	1,717	905
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	2,382	1,766	1,412	972	904	607
③賃貸NOI (①-②)	21,081	18,065	14,603	20,899	25,542	13,100
④減価償却費	3,771	5,035	2,494	2,194	5,546	1,480
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	17,310	13,030	12,109	18,705	19,996	11,620

(単位：千円)

物件番号	B-41	B-42	B-43	B-44	B-45	B-46
物件名称	是空弁天	キャニス コート上新庄	インペリアル 鳳	メゾン 西馬込	ミュージ 両国Ⅱ	南堀江 アパートメン トシエロ
運用日数	179日	182日	182日	182日	182日	182日
①賃貸事業収益	13,868	42,474	25,456	22,355	19,344	22,203
賃貸事業収入	13,696	38,848	22,786	21,245	18,028	21,768
その他賃貸事業収入	172	3,626	2,669	1,110	1,315	435
②賃貸事業費用	5,763	9,074	9,587	7,085	7,227	7,260
管理業務費	957	1,852	1,276	1,328	1,327	1,272
水道光熱費	115	1,040	277	271	530	305
損害保険料	25	59	45	23	19	32
修繕費	1,999	1,696	4,286	1,860	2,952	2,142
租税公課	492	2,749	1,925	742	885	1,641
信託報酬	296	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	1,877	1,376	1,476	2,559	1,212	1,565
③賃貸NOI (①-②)	8,105	33,399	15,869	15,269	12,116	14,943
④減価償却費	1,651	5,767	4,671	1,445	974	1,793
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	6,453	27,632	11,197	13,823	11,142	13,149

(単位：千円)

物件番号	B-47	B-48	B-49	B-50	B-51	B-52
物件名称	南堀江 アパートメン トグランデ	南堀江 アパートメン トリオ	プラウランド 堀田	Nasic望が丘	セントレイク セレブ代官町	ベルファース 川原通
運用日数	182日	182日	182日	182日	154日	154日
①賃貸事業収益	22,025	7,555	44,959	24,284	23,537	23,269
賃貸事業収入	21,944	7,441	42,617	22,860	23,086	22,337
その他賃貸事業収入	81	113	2,341	1,424	451	931
②賃貸事業費用	12,017	3,518	14,372	12,097	4,297	5,264
管理業務費	1,264	869	2,057	4,109	1,528	1,264
水道光熱費	333	147	723	837	326	247
損害保険料	29	11	88	38	42	42
修繕費	7,948	937	4,075	4,720	1,312	795
租税公課	1,390	564	3,227	1,416	-	-
信託報酬	300	300	300	300	295	295
その他賃貸事業費用	750	687	3,901	674	792	2,618
③賃貸NOI (①-②)	10,008	4,037	30,586	12,187	19,240	18,004
④減価償却費	1,709	494	5,643	2,337	2,234	2,241
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	8,298	3,542	24,942	9,849	17,005	15,762

(単位：千円)

物件番号	C-1	C-3	C-4	
物件名称	小滝橋 パシフィカ ビル	BECOME SAKAE	ストリート ライフ 本社底地	合計
運用日数	182日	182日	94日	
①賃貸事業収益	86,191	121,018	非開示 (注)	8,651,469
賃貸事業収入	74,468	106,367		7,981,545
その他賃貸事業収入	11,722	14,650		669,923
②賃貸事業費用	21,199	31,432		2,279,483
管理業務費	4,144	7,733		512,281
水道光熱費	9,949	10,493		471,753
損害保険料	40	122		8,699
修繕費	258	425		286,354
租税公課	6,356	11,525		635,238
信託報酬	350	350		45,803
その他賃貸事業費用	100	783	319,353	
③賃貸NOI (①-②)	64,991	89,585	22,642	6,371,985
④減価償却費	6,224	9,743	-	993,760
⑤固定資産除却損	74	-	-	12,457
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	58,693	79,842	22,642	5,365,768

(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。

## (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25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、主要なものは以下のとおりです。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	全館LED改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	11	—	—
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 1月 至 2024年12月	53	—	—
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	50	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	空調設備更新工事	自 2024年 5月 至 2024年12月	14	—	—
		1階・2階・6階水廻りリニューアル工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	15	—	—
		屋上防水工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	18	—	—
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	給排水衛生設備更新工事(1期)	自 2024年 7月 至 2024年12月	12	—	—
		LED改修工事(1期)	自 2024年 7月 至 2024年12月	15	—	—
		トイレ大便器更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	10	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	7階トイレリニューアル工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	11	—	—
		非常用発電機整備工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	83	—	—
		機械警備更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	15	—	—
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	地下1階トイレリニューアル工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	12	—	—
藤和神田錦町ビル	東京都千代田区	3~6階空調換気設備更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	21	—	—
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	空調換気設備更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	113	—	—
マイアトリア栄	愛知県名古屋市	インターホン設備更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	10	—	—
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	インターホン設備更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	14	—	—
シエル薬院	福岡県福岡市	外壁改修工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	35	—	—
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	17	—	—
メルヴィ洗足	東京都大田区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	13	—	—
ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	15	—	—
エルミタージュ新栄	愛知県名古屋市	インターホン設備更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	17	—	—
ブラウランド堀田	愛知県名古屋市	インターホン設備更新工事	自 2024年 7月 至 2024年12月	14	—	—

(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1,001百万円であり、費用に区分された修繕費286百万円と合わせ、計1,287百万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)
タワーコート北品川	東京都品川区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 1月 至 2024年 5月	51
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	機械警備更新工事	自 2024年 5月 至 2024年 6月	10
FORECAST桜橋	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2022年11月 至 2024年 6月	123
		全館LED改修工事	自 2023年11月 至 2024年 6月	34
ピジョンビル	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自 2024年 5月 至 2024年 5月	42
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	外壁改修工事 (3期)	自 2023年 1月 至 2024年 1月	15
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 2024年 1月 至 2024年 4月	150
		ゴンドラ更新工事	自 2024年 2月 至 2024年 3月	32
		機械警備更新工事	自 2024年 3月 至 2024年 3月	34
NORE名駅	愛知県名古屋	空調設備更新工事	自 2024年 4月 至 2024年 5月	113
広尾ONビル	東京都渋谷区	ELV制御リニューアル工事	自 2024年 4月 至 2024年 6月	13
スカイヒルズN11	北海道札幌市	インターホン設備更新工事	自 2024年 2月 至 2024年 2月	19
その他の資本的支出				359
合計				1,001

(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20期	第21期	第22期	第23期	第24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	自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月 30日
当期首積立金残高	1,841	2,414	2,876	3,473	3,566
当期積立額	843	986	1,237	1,176	1,007
当期積立金取崩額	270	524	640	1,083	1,001
次期繰越額	2,414	2,876	3,473	3,566	3,572

(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。