

証券コード 3296

 日本リート投資法人

NIPPON VISION

真面目に、地道に、堅実に。

2023年7月1日～2023年12月31日

第23期決算・運用状況のご報告
(資産運用報告)

ご挨拶

この度の令和6年能登半島地震により被災された皆様に謹んでお見舞い申し上げます。皆様の安全と被災地の一日も早い復興を心よりお祈り申し上げます。

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。本投資法人は、この度2023年12月期（第23期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と心から感謝申し上げます。

当期の月額賃料増額改定の取組みによるネット月額賃料改定実績は、オフィスと住宅の契約更新とテナント入れ替え合わせて528万円の増額となり、4期連続プラスとなりました。当期末時点のオフィス物件の稼働率は、98.2%と引き続き高い水準を維持しており、エンジニアリング・マネジメントによる新たな収益機会の創出・コスト削減による内部成長についても引き続き取組んでおります。加えて、当期には1物件を譲渡（譲渡価格約8億円）、6物件を取得（取得価格約45億円）しており、売却益約194百万円を投資主の皆様へ還元することとし、結果として、第23期の1口当たり分配金は8,854円、予想対比688円の増加となりました。

本投資法人は、資産運用会社及びスポンサー各社の総力を挙げて、永続的な資産価値の維持・向上ならびに投資主価値の最大化に向けて取組んで参りますので、引き続きご指導、ご支援のほど何卒よろしくお願い申し上げます。



日本リート投資法人
執行役員

岩佐 泰志

Contents

- 1 決算ハイライト
- 2 ポートフォリオの概要
- 3 外部成長
サステナビリティへの取組み
- 56 投資口・投資主の状況
- 57 投資主インフォメーション

Financial Section

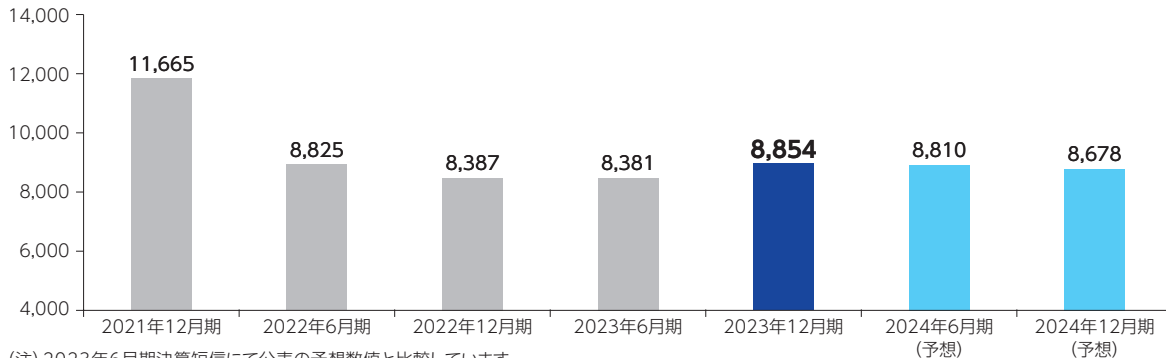
- 4 I 資産運用報告
- 34 II 貸借対照表
- 36 III 損益計算書
- 37 IV 投資主資本等変動計算書
- 38 V 注記表
- 51 VI 金銭の分配に係る計算書
- 52 VII 会計監査人の監査報告書
- 54 VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

決算ハイライト

1口当たり分配金の推移

第23期の1口当たり分配金は8,854円となり、予想対比^(注)で688円の増加となりました。引き続きポートフォリオクオリティの向上に繋がる資産入替の機会を追求し、含み益の具現化を狙って参ります。

(1口当たり分配金/円)



(注) 2023年6月期決算短信にて公表の予想数値と比較しています。

2023年12月期(第23期)

1口当たり分配金

8,854円

2024年6月期(第24期)

1口当たり分配金(予想)

8,810円

2024年12月期(第25期)

1口当たり分配金(予想)

8,678円

2023年12月期(第23期)の概要

営業収益

8,828百万円

経常利益

3,984百万円

当期純利益

3,983百万円

総資産

275,462百万円

純資産

130,605百万円

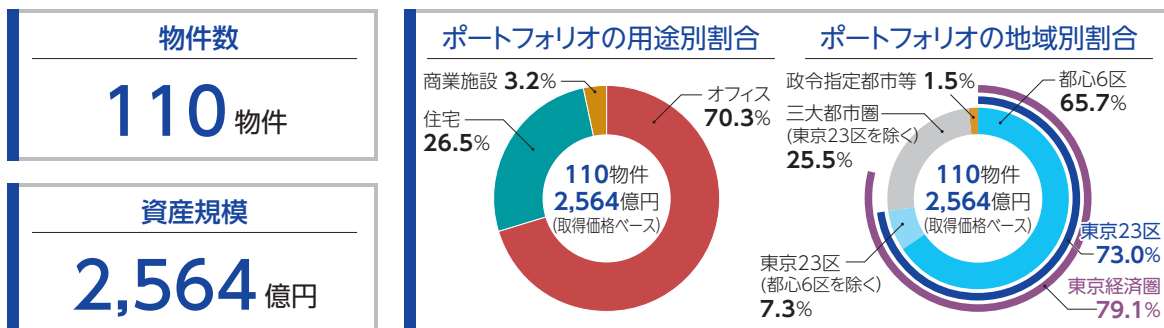
1口当たり純資産

290,280円

1口当たりNAVの推移など
詳細な情報は右のQRコードから
「第23期決算説明資料」にアクセスして
P.10をご確認ください



ポートフォリオの概要



稼働率の推移

第23期末のポートフォリオ稼働率は、97.9%と高稼働率を維持しており、引き続き稼働率の維持・向上に努めます。

稼働率の実績と予想

	第22期	第23期	第24期(予想)	第25期(予想)
全体	98.2%	97.9%	97.6%	97.7%
オフィス	98.7%	98.2%	98.6%	98.5%
住宅	97.1%	97.6%	96.1%	96.1%
商業施設 ^(注)	100.0%	96.1%	97.4%	99.4%

(注) 商業施設の第24期、第25期の予想については、ストリートライフ仙台底地(16,258.65m²)の稼働が含まれています。

財務ハイライト

		年月記載の項目を除き第23期末現在	
有利子負債総額	1,326 億円	LTV(総資産ベース)	48.1 %
平均残存期間	3.69 年	固定金利比率	96.8 %
長期比率	100.0 %	株式会社日本格付研究所 (JCR) 長期発行体格付 ^(注)	2023年11月 A+ (ポジティブ)
コミットメントライン	30 億円	株式会社格付投資情報センター (R&I) 発行体格付 ^(注)	2023年8月 A+ (安定的)

(注) かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

資産入替えとパイプライン

「ポートフォリオデータ」

に関しては右のQRコードから本投資法人Webサイトにアクセスしてご確認ください



「ポートフォリオ一覧」

に関しては右のQRコードから本投資法人Webサイトにアクセスしてご確認ください



譲渡資産



シーム・ドエル筒井

物件名	シーム・ドエル筒井
所在地	愛知県名古屋市長区
種別	住宅
譲渡日	2023年12月
竣工年月	2007年2月
譲渡価格	835百万円
譲渡損益	194百万円



取得資産



物件名	ミュージズ両国II	南堀江 アパートメント シエロ	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
所在地	東京都墨田区	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市長区	愛知県名古屋市長区
種別	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
取得日	2023年7月	2023年7月	2023年7月	2023年7月	2023年7月	2023年7月
竣工年月	2002年11月	2008年2月	2008年2月	2008年2月	2008年8月	2006年2月
取得価格	630百万円	805百万円	770百万円	250百万円	1,375百万円	695百万円
鑑定評価額 (2023/12末)	707百万円	902百万円	809百万円	276百万円	1,450百万円	761百万円

サステナビリティへの取組み

本投資法人が取得した主な認証

2023年12月末時点

GRESBリアルエステイト評価への継続的な参加

- ▶2023年「GRESB レーティング」で「3スター」取得
- ▶7年連続「Green Star」取得
- ▶GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」取得



DBJ Green Building認証

2物件
6.91%



CASBEE不動産評価

5物件
15.18%



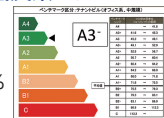
BELS評価

21物件
28.27%



中小低炭素モデルビル

5物件
5.32%



合計**28**物件 **48.25%**
(前年比+3.6%)

(延床面積ベース)
※複数認証取得物件は1物件として算出しています。

I 資産運用報告

資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		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	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
営業収益	(百万円)	10,041	8,534	8,547	8,865	8,828
(うち不動産賃貸事業収益)	(百万円)	(8,434)	(8,406)	(8,544)	(8,610)	(8,632)
営業費用	(百万円)	3,997	3,935	4,105	4,424	4,122
(うち不動産賃貸事業費用)	(百万円)	(3,095)	(3,083)	(3,263)	(3,313)	(3,249)
営業利益	(百万円)	6,043	4,599	4,442	4,440	4,705
経常利益	(百万円)	5,390	3,971	3,774	3,772	3,984
当期純利益	(百万円)	5,335	3,970	3,773	3,771	3,983
総資産額	(a) (百万円)	276,577	274,895	275,138	275,414	275,462
(対前期比)	(%)	(0.2)	(△0.6)	(0.1)	(0.1)	(0.0)
純資産額	(b) (百万円)	131,869	130,592	130,395	130,392	130,605
(対前期比)	(%)	(0.4)	(△1.0)	(△0.2)	(△0.0)	(0.2)
出資総額	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
発行済投資口の総口数	(c) (口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
1口当たり純資産額	(b) / (c) (円)	293,089	290,249	289,812	289,807	290,280
分配金総額	(d) (百万円)	5,248	3,970	3,773	3,770	3,983
1口当たり分配金	(d) / (c) (円)	11,665	8,825	8,387	8,381	8,854
(うち1口当たり利益分配金)	(円)	(11,665)	(8,825)	(8,387)	(8,381)	(8,854)
(うち1口当たり利益超過分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
総資産経常利益率	(注3) (%)	2.0	1.4	1.4	1.4	1.4
(年換算)	(注3) (%)	(3.9)	(2.9)	(2.7)	(2.8)	(2.9)
自己資本利益率	(注3) (%)	4.1	3.0	2.9	2.9	3.1
(年換算)	(注3) (%)	(8.0)	(6.1)	(5.7)	(5.8)	(6.1)
期末自己資本比率	(b) / (a) (%)	47.7	47.5	47.4	47.3	47.4
(対前期増減)	(%)	(0.1)	(△0.2)	(△0.1)	(△0.0)	(0.1)
配当性向	(注3) (%)	98.4	100.0	100.0	100.0	100.0
<参考情報>						
期末投資物件数	(件)	107	106	106	105	110
期末総賃貸可能面積	(㎡)	315,107.38	312,064.01	312,292.24	308,340.29	315,899.49
期末テナント数	(注4) (件)	2,912	2,923	2,910	2,870	3,104
期末稼働率	(%)	98.1	98.0	98.2	98.2	97.9
当期減価償却費	(百万円)	1,009	1,006	1,005	1,007	1,015
当期資本的支出額	(百万円)	610	270	524	640	1,083
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	(百万円)	6,355	6,330	6,288	6,311	6,405
1口当たりFFO (Funds from Operations) (注3)	(円)	10,564	10,792	10,633	10,616	10,703
有利子負債額	(e) (百万円)	132,620	132,620	132,620	132,620	132,620
期末総資産有利子負債比率	(e) / (a) (%)	48.0	48.2	48.2	48.2	48.1
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年1月1日から6月30日まで及び7月1日から12月31日までの各6か月間です。
 (注2) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
 (注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。なお、年換算は、各営業期間の日数によりそれぞれ年換算した数値を記載しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ 平均総資産額 × 100
	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 ÷ 平均純資産額 × 100
	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含みません) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	当期不動産賃貸事業損益 (賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 減価償却費 + 固定資産除却損
1口当たりFFO (Funds from Operations)	(当期純利益 + 減価償却費 + 固定資産除却損 + 繰延資産償却費 - 不動産等売却損益) ÷ 発行済投資口の総口数

- (注4) 各期末時点における取得済資産に係る各賃貸借契約に表示された各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、当該資産につきバス・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、テナント数 (倉庫、看板、駐車場等は含みません。) はエンドテナントの総数を用いて算出しています。
 (注5) 記載未滿の端数について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

〈2〉当期の資産の運用の経過

①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。) (以下「投信法」といいます。) に基づき、ボラリス・インベストメント・アドバイザーズ株式会社 (現 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 (2023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。

②投資環境と運用実績

(イ) 投資環境

当期 (2023年12月期) の日本経済については、2023年7~9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の鈍化による下押し圧力を受けているものの、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、企業収益は全体として高水準で推移しています。日銀短観 (12月) 及び法人企業景気予測調査 (10-12月期) によると、業況判断も持ち直しの動きが見られ、2023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、物価上昇の影響を受けつつも緩やかに増加しています。

2024年は雇用・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、世界的な金利引き締めに伴う影響や中国経済の先行き懸念など、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2023年12月末時点の平均空室率は6.03%であり、前年同月比0.44%下落しました。また、同地区の2023年12月末時点の坪当たり平均賃料は19,748円と前年同月比1.55%下落となりましたが、前月比では41か月ぶりに0.11%上昇し、2024年はオフィスの新規供給も2023年と比較すると限定的であることから需要の回復が期待できます。

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など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、経済活動の正常化が進む中、経済産業省公表の2023年11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5.3%の増加となりました。その内、医薬品・化粧品 (同3.9%)、自動車 (同11.3%)、機械機具 (同11.0%)、飲食物品 (同5.8%)、その他小売 (同3.7%)、燃料 (同2.9%)、織物・衣服 (同0.6%) と堅調に推移しています。

(ロ) 運用実績

A. 外部成長

本投資法人は前期末（2023年6月30日）時点で、合計105物件の運用資産（取得価格合計252,654百万円）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（2023年12月期）においては、物件入替えの一環として以下のとおり、6物件の取得と運用資産1物件の譲渡を行いました。

取引	物件番号	物件名称	取得価格又は譲渡価格 (百万円) (注)	取得日又は譲渡日
取得	B-45	ミュージズ両国Ⅱ	630	2023年7月14日
取得	B-46	南堀江アパートメントシエロ	805	2023年7月14日
取得	B-47	南堀江アパートメントグランデ	770	2023年7月14日
取得	B-48	南堀江アパートメントリオ	250	2023年7月14日
取得	B-49	プラウランド堀田	1,375	2023年7月14日
取得	B-50	Nasic望が丘	695	2023年7月14日
譲渡	B-6	シーム・ドエル筒井	835	2023年12月27日

(注)「取得価格又は譲渡価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得又は譲渡に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を四捨五入して記載しています。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）61物件（取得価格合計180,330百万円）、住宅（注2）47物件（取得価格合計68,033百万円）、商業施設（注3）2物件（取得価格合計8,120百万円）の合計110物件（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）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309,329.18㎡、稼働率は97.9%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。

(注4)匿名組合出資持分に係る運用資産の不動産信託受益権（3物件）は2024年1月29日付にて本投資法人に譲渡されています。

B. 内部成長

本投資法人は、ポートフォリオの資産価値を維持・向上する運営管理を重視し、新規及び既存テナントに対する積極的な営業活動を展開するとともに、既存テナントとのリレーション強化によりテナントニーズや物件毎の特性を踏まえた物件競争力の向上に繋がる施策を実施しました。こうした取組みにより、当期末現在のポートフォリオの稼働率は97.9%と高水準を維持しています。

③資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2023年8月21日に返済期限の到来した借入総額9,900百万円のリファイナンスにあたり、同日付で総額9,900百万円の借入れを行いました。

その結果、2023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48.1%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

④業績及び分配

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益8,828百万円、営業利益4,705百万円、経常利益3,984百万円、当期純利益3,983百万円となりました。

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3,983,680,220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8,854円としました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の最近5年間に於ける発行済投資口の総口数及び出資総額の増減について該当事項はありません。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	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	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
最高 (円)	455,000	411,500	386,000	347,000	361,500
最低 (円)	410,000	348,000	342,500	304,500	333,000

(4) 分配金等の実績

当期の分配金については、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3,983,680,220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8,854円としました。

期別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		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	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
当期末処分利益総額	(千円)	5,354,117	4,076,557	3,879,722	3,877,299	4,090,271
利益留保額（次期繰越利益）	(千円)	105,683	105,925	106,159	106,435	106,591
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	(千円) (円)	5,248,433 (11,665)	3,970,632 (8,825)	3,773,562 (8,387)	3,770,863 (8,381)	3,983,680 (8,854)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	(千円) (円)	5,248,433 (11,665)	3,970,632 (8,825)	3,773,562 (8,387)	3,770,863 (8,381)	3,983,680 (8,854)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(千円) (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(注) 記載未満の端数について、切捨てて記載しています。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①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。

②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ス、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ス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。

③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等を参考に、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。

④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48.1%であり、45%から55%の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。

〈6〉決算後に生じた重要な事実

①資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) (注)	取得先
30 山京ビル	東京都新宿区	2024年1月29日	1,840	合同会社NRTグループ18
セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市長区		962	
ペルファース川原通	愛知県名古屋市長区		860	
合計			3,662	—

(注)「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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

②資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2024年1月19日	1,730	1,422	非開示 (注3)

(注1) 「譲渡価格」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) 2023年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

③資金の借入れ

本投資法人は、上記①に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用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日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注1)	1,500	基準金利に0.45%を加えた利率(注2)	変動	2025年1月29日	期限一括返済 (注3)

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行により構成されています。

(注2) 利払日は、初回を2024年2月20日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前の日における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注3) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

④追加情報

本投資法人は、以下のとおり、2023年12月21日付で、1物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	2024年3月29日	1,990	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社

(注1) 「取得予定価格」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売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した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) 本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後には決済・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、本物件に関する売買契約書においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、本物件に関する売買契約を解除できるものとされており、同売買契約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。

投資法人の概況

〈1〉出資の状況

期別		第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		(2021年12月31日)	(2022年6月30日)	(2022年12月31日)	(2023年6月30日)	(2023年12月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000	4,000,000
発行済投資口数の総口数	(口)	449,930	449,930	449,930	449,930	449,930
出資総額 (注)	(百万円)	126,515	126,515	126,515	126,515	126,515
投資主数	(名)	13,415	13,840	13,731	14,261	13,844

(注) 出資総額は百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉投資口に関する事項

2023年12月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	121,909	27.10
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	78,421	17.43
野村信託銀行株式会社 (投信口)	22,716	5.05
SBIホールディングス株式会社	15,500	3.44
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	8,254	1.83
JP MORGAN CHASE BANK 385771	5,956	1.32
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	5,702	1.27
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	5,048	1.12
日本証券金融株式会社	4,429	0.98
JP MORGAN CHASE BANK 385781	4,202	0.93
合計	272,137	60.48

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第3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合計欄の記載と一致しない場合があります。

〈3〉 役員等に関する事項

当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役員毎の報酬の総額 (千円) (注1)
執行役員	岩佐 泰志	SBIリートアドバイザーズ株式会社 代表取締役社長	—
監督役員	島田 康弘	燕総合法律事務所 パートナー弁護士	1,200
	矢作 大	虎ノ門パートナーズ 代表	1,200
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	—	15,000 (注2)

(注1) 「当該営業期間における役員毎の報酬の総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 会計監査人の報酬には、英文財務諸表監査報酬が含まれています。また、有限責任あずさ監査法人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に基づく報酬は9,300千円です。

(注3) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については監査の品質及び監査報酬額等、諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(注4) 役員等賠償責任保険契約の内容の概要

本投資法人は投信法第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が負担することになる過誤、義務違反、不作為等を理由とした損害賠償請求等による損害を当該保険契約により填補することとしています。当該保険契約の被保険者は、上記執行役員及び監督役員全員です。ただし、本投資法人は、贈収賄などの犯罪行為や意図的に違法行為を行った役員自身の損害等は補償対象外とすることにより、役員職務の執行の適正性が損なわれないように措置を講じています。なお、当該保険契約に係る保険料は全額本投資法人が負担します。

〈4〉 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年12月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	SBIリートアドバイザーズ株式会社
資産保管会社	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等に関する業務）	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行

投資法人の運用資産の状況

〈1〉投資法人の財産の構成

資産の種類	用途	地域	第22期 (2023年6月30日)		第23期 (2023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)	1,505	0.5	1,501	0.5
		不動産 計	1,505	0.5	1,501	0.5
信託不動産	オフィス	都心6区 (注3)	140,341	51.0	140,534	51.0
		三大都市圏 (注4) (都心6区は除く)	40,703	14.8	40,692	14.8
		小 計	181,044	65.7	181,227	65.8
	住宅	三大都市圏 (注4) (都心6区を含む)	58,878	21.4	62,867	22.8
		政令指定都市等 (注5)	3,837	1.4	3,831	1.4
		小 計	62,716	22.8	66,698	24.2
	商業施設	—	8,026	2.9	8,010	2.9
	信託不動産 計	251,787	91.4	255,936	92.9	
投資有価証券 (注6)		82	0.0	32	0.0	
預金・その他の資産		22,038	8.0	17,992	6.5	
	資産総額計 (注7)	275,414 (253,292)	100.0 (92.0)	275,462 (257,438)	100.0 (93.5)	

(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、当期は合同会社NRTグロース18を営業者とする匿名組合出資持分です。なお、合同会社NRTグロース17は2023年7月14日付で保有する全運用資産を、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。

(注7) 資産総額計の（ ）内の数値は、資産総額に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。

〈2〉 主要な保有資産

2023年12月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注5)	主たる用途
大宮センタービル	15,379	14,524.63	13,986.24	96.3	6.2	オフィス
FORECAST新宿SOUTH	14,466	13,875.01	13,875.01	100.0	7.2	オフィス
タワーコート北品川	10,350	16,913.29	16,798.04	99.3	4.9	住宅
FORECAST五反田WEST	7,528	8,967.07	8,967.07	100.0	3.1	オフィス
芝公園三丁目ビル	7,317	7,882.60	7,882.60	100.0	2.8	オフィス
ホームートホライゾンビル	6,652	6,077.01	6,077.01	100.0	2.5	オフィス
FORECAST新宿AVENUE	6,065	4,337.15	4,337.15	100.0	2.4	オフィス
FORECAST桜橋	6,020	6,566.76	6,176.19	94.1	2.3	オフィス
FORECAST高田馬場	5,769	5,661.49	5,661.49	100.0	1.9	オフィス
Primegate 飯田橋 (注6)	5,228	6,044.17	5,966.12	98.7	1.8	住宅
上位10物件 計	84,779	90,849.18	89,726.92	98.8	35.3	

(注1) 「帳簿価額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。以下同じです。

(注3) 「賃貸面積」は、当期末現在における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賃借契約に表示されたエンドテナントの賃貸面積の合計を記載しています。

(注4) 「稼働率」は、当期末現在における賃貸面積を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5) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、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合計欄の記載と一致しない場合があります。

(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。

(3) 不動産等組入資産明細

2023年12月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST西新宿	東京都新宿区西新宿七丁目16番11号	信託受益権	1,945.68	3,310	2,046
日本橋プラザビル	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番12号	信託受益権	2,490.08	2,520	1,916
FORECAST四谷	東京都新宿区四谷二丁目11番6号	信託受益権	1,678.15	2,060	1,380
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区新宿二丁目5番12号	信託受益権	4,337.15	8,530	6,065
FORECAST市ヶ谷 (注3)	東京都新宿区市谷本村町3番29号	信託受益権	3,844.66	6,800	4,242
FORECAST三田	東京都港区三田一丁目3番31号	信託受益権	1,786.81	2,530	1,678
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区新宿四丁目3番17号	信託受益権	13,875.01	18,400	14,466
FORECAST桜橋	東京都中央区八丁堀四丁目5番4号	信託受益権	6,566.76	7,040	6,020
グリーンオーク茅場町	東京都中央区新川一丁目3番3号	信託受益権	2,995.35	3,680	2,946
グリーンオーク九段	東京都千代田区九段北一丁目11番5号	信託受益権	2,595.04	3,730	2,907
グリーンオーク高輪台	東京都港区白金台二丁目26番10号	信託受益権	2,621.74	2,990	2,074
セントラル代官山	東京都渋谷区代官山町14番23号	信託受益権	1,899.30	3,780	3,680
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区南麻布五丁目15番27号	信託受益権	1,500.85	3,560	2,840
芝公園三丁目ビル	東京都港区芝公園三丁目1番38号	信託受益権	7,882.60	10,300	7,317
九段北325ビル	東京都千代田区九段北三丁目2番5号	信託受益権	2,003.60	2,410	1,966
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区岩本町二丁目11番2号	信託受益権	3,447.16	3,620	2,876
イトーピア岩本町一丁目ビル	東京都千代田区岩本町一丁目8番15号	信託受益権	3,056.56	3,240	2,712
イトーピア岩本町ANNEXビル	東京都千代田区岩本町二丁目14番2号	信託受益権	3,064.20	2,810	2,189
ピジョンビル	東京都中央区日本橋久松町4番4号	信託受益権	3,022.25	3,140	2,903
FORECAST人形町	東京都中央区日本橋人形町二丁目13番9号	信託受益権	2,277.62	2,280	2,176
FORECAST人形町PLACE	東京都中央区日本橋人形町三丁目4番14号	信託受益権	1,867.95	2,160	1,688
FORECAST新常盤橋	東京都中央区日本橋本石町三丁目1番2号	信託受益権	1,822.33	2,440	2,102
西新宿三晃ビル	東京都新宿区西新宿七丁目22番35号	信託受益権	2,479.80	2,820	2,333
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区新小川町1番14号	信託受益権	1,401.68	1,640	1,266
FORECAST品川	東京都品川区北品川一丁目20番9号	信託受益権	2,276.36	2,340	2,392
西五反田8丁目ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番16号	信託受益権	3,052.31	2,710	2,248
藤和東五反田ビル	東京都品川区東五反田一丁目7番6号	信託受益権	2,939.16	2,530	2,041
FORECAST高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番2号	信託受益権	5,661.49	6,760	5,769
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区台東一丁目38番9号	信託受益権	2,651.27	2,160	1,663
I・S南森町ビル	大阪府大阪市北区東天満二丁目6番5号	信託受益権	4,164.82	3,010	2,312
MK麴町ビル	東京都千代田区麴町四丁目2番1号	信託受益権	1,761.60	2,110	1,988
虎ノ門桜ビル	東京都港区虎ノ門三丁目22番1号	信託受益権	3,049.79	4,560	4,290
ラ・ペリテ AKASAKA	東京都港区元赤坂一丁目5番7号	信託受益権	1,719.75	2,630	2,114
神田オーシャンビル	東京都千代田区内神田一丁目15番2号	信託受益権	1,484.53	1,930	1,472
Shinto GINZA EAST	東京都中央区築地三丁目1番10号	信託受益権	1,214.32	1,450	1,351
FORECAST茅場町	東京都中央区新川一丁目10番14号	信託受益権	3,882.59	3,430	3,166
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区馬場下町1番1号	信託受益権	4,340.66	5,310	4,750

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
FORECAST五反田WEST	東京都品川区西五反田八丁目9番5号	信託受益権	8,967.07	8,360	7,528
大宮センタービル	埼玉県さいたま市大宮区桜木町一丁目9番6号	信託受益権	14,524.63	25,300	15,379
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市中央区伏見町二丁目1番1号	信託受益権	5,106.77	3,730	2,889
NORE伏見	愛知県名古屋市中区錦一丁目16番7号	信託受益権	3,890.74	4,520	2,584
NORE名駅	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目3番18号	信託受益権	4,280.75	4,230	2,296
ホームマートホライゾンビル	東京都千代田区五番町6番地2	信託受益権	6,077.01	8,410	6,652
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市中央区磯辺通三丁目2番11号	信託受益権	3,633.16	1,610	1,422
藤和神田錦町ビル	東京都千代田区神田錦町三丁目4番2号	信託受益権	1,324.07	1,020	988
友京東日本橋駅前ビル	東京都中央区東日本橋三丁目7番19号	信託受益権	1,631.09	1,400	1,207
広尾ONビル	東京都渋谷区広尾五丁目19番9号	信託受益権	2,248.59	2,850	2,429
TK五反田ビル	東京都品川区西五反田八丁目3番6号	信託受益権	3,716.38	4,320	4,443
五反田さくらビル	東京都品川区東五反田一丁目22番6号	不動産	1,502.61	1,640	1,501
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目15番27号	信託受益権	3,482.92	2,050	1,478
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市中村区名駅三丁目8番7号	信託受益権	1,781.72	1,270	1,178
天翔御茶ノ水ビル	東京都千代田区神田淡路町一丁目9番5号	信託受益権	1,252.89	1,900	1,831
FORECAST亀戸	東京都江東区亀戸二丁目27番7号	信託受益権	3,091.51	2,870	2,580
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区神田須田町二丁目3番16号	信託受益権	1,154.16	1,410	1,410
リードシー目黒不動前	東京都品川区西五反田三丁目15番6号	信託受益権	921.32	1,270	1,232
ザ・スクエア	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目14番20号	信託受益権	1,520.69	1,140	1,136
築地フロント	東京都中央区築地二丁目2番7号	信託受益権	689.53	1,070	845
八丁堀リパーゲート	東京都中央区湊一丁目12番10号	信託受益権	760.31	1,040	839
天翔新橋5丁目ビル	東京都港区新橋五丁目12番11号	信託受益権	828.19	1,270	1,199
リードシー飯田橋ビル	東京都千代田区飯田橋二丁目8番3号	信託受益権	827.74	1,240	1,228
リードシー御殿山ビル	東京都品川区北品川五丁目12番4号	信託受益権	1,086.11	1,070	1,074
タワーコート北品川	東京都品川区北品川三丁目11番13号	信託受益権	16,913.29	18,300	10,350
スカイヒルズN11	北海道札幌市北区北11条西二丁目2番1号	信託受益権	8,567.50	1,960	1,539
マイアトリア栄	愛知県名古屋市中区栄一丁目29番26号	信託受益権	3,121.60	1,280	925
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市中区平安二丁目24番88号	信託受益権	2,250.00	995	673
シエル薬院	福岡県福岡市中央区渡辺通二丁目7番35号	信託受益権	1,544.87	800	596
神田リープレックス・リズ	東京都千代田区神田多町二丁目5番1号	信託受益権	2,180.93	2,410	1,727
スプラランディッド難波	大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目1番23号	信託受益権	6,212.36	4,120	3,060
レジデンス広尾	東京都港区南麻布五丁目1番10号	信託受益権	1,983.15	3,080	2,591
レジデンス日本橋箱崎	東京都中央区日本橋箱崎町13番2号	信託受益権	1,449.00	1,800	1,414
Primegate 飯田橋	東京都新宿区新小川町6番36号	信託受益権	6,044.17	6,380	5,228
レジデンス江戸川橋	東京都新宿区水道町4番22号	信託受益権	1,246.42	1,350	1,234
メルヴィ洗足	東京都大田区北千束一丁目10番1号	信託受益権	834.72	781	755
フィールドアベニュー (注4)	東京都大田区池上六丁目2番2号 東京都大田区池上六丁目2番1号	信託受益権	3,092.63	3,510	3,098
ドミール北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番20号	信託受益権	1,697.11	870	790
ドミー北赤羽	東京都北区赤羽北一丁目14番15号	信託受益権	2,471.42	1,100	984

不動産等の名称	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
スプラディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市東淀川区東中島二丁目1番11号	信託受益権	4,299.12	2,890	2,274
ゼフェロス南堀江	大阪府大阪市西区南堀江一丁目16番16号	信託受益権	2,826.73	1,880	1,615
シャルマンフジ大阪城南	大阪府大阪市中央区内久宝寺町三丁目3番8号	信託受益権	1,512.00	967	893
ピアチェーレ文の里	大阪府大阪市阿倍野区阪南町一丁目12番18号	信託受益権	1,374.08	619	555
ヴァルトパーク南大井	東京都品川区南大井六丁目20番16号	信託受益権	750.12	750	749
ラピュタ九条	大阪府大阪市西区九条南三丁目1番18号	信託受益権	3,359.38	1,601	1,638
ラルテ中津	大阪府大阪市北区豊崎六丁目16番14号	信託受益権	916.86	631	600
シティヒルズ安堂寺	大阪府大阪市中央区安堂寺二丁目4番1号	信託受益権	2,754.00	1,870	1,824
エルミターージュ新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目11番25号	信託受益権	2,638.61	1,280	1,207
サン・名駅南ビル	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目9番11号	信託受益権	1,747.10	1,050	960
天神東レジデンス	福岡県福岡市博多区古門戸町7番4	信託受益権	1,909.60	973	974
DeLCCS KASAI	東京都江戸川区中葛西五丁目36番12号	信託受益権	2,308.59	1,470	1,421
セレニテ新大阪	大阪府大阪市淀川区宮原二丁目14番8号	信託受益権	1,854.02	1,200	1,169
マリオン城西	愛知県名古屋市中区城西一丁目4番15号	信託受益権	1,433.40	718	781
レジデンス錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目15番6号	信託受益権	813.51	766	721
マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市幸区南幸町二丁目5番2号	信託受益権	891.60	793	733
リエス鶴舞 (注5)	愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番1号 愛知県名古屋市中区鶴舞二丁目5番2号	信託受益権	2,192.91	1,250	1,111
小松原山元マンション	鹿児島県鹿児島市小松原二丁目15番22号	信託受益権	2,671.99	706	721
ベレーサ金山	愛知県名古屋市中区正木四丁目9番10号	信託受益権	1,262.61	780	741
シルフィード東品川	東京都品川区東品川四丁目7番1号	信託受益権	1,174.19	1,050	991
ロイヤルブルーム	埼玉県さいたま市大宮区吉敷町四丁目29番1号	信託受益権	1,236.61	1,270	1,109
エパースクエア同心	大阪府大阪市北区同心一丁目1番13号	信託受益権	910.07	615	629
是空弁天	大阪府大阪市港区弁天四丁目1番14号	信託受益権	1,093.21	539	523
キャニスコート上新庄	大阪府大阪市東淀川区上新庄三丁目19番57号	信託受益権	2,804.02	1,400	1,405
インペリアル鳳	大阪府堺市西区鳳西町一丁目77番1	信託受益権	2,363.88	875	869
メゾン西馬込	東京都大田区仲池上二丁目21番14号	信託受益権	928.71	840	814
ミュージアムⅡ	東京都墨田区南国二丁目2番6号	信託受益権	850.51	707	649
南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番6号	信託受益権	1,420.12	902	830
南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市西区南堀江三丁目7番4号	信託受益権	1,248.70	809	794
南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市西区南堀江三丁目6番10号	信託受益権	474.60	276	259
プラウランド堀田	愛知県名古屋市中区瑞穂区堀田通七丁目19番	信託受益権	3,564.00	1,450	1,432
Nasic望が丘	愛知県名古屋市中区東区望が丘239番	信託受益権	1,745.56	761	722
小滝橋パシフィカビル	東京都新宿区西新宿七丁目10番18号	信託受益権	1,383.31	3,460	3,325
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市中区栄三丁目32番6号	信託受益権	4,615.66	4,890	4,684
合 計			315,899.49	322,484	257,438

(注1)「期末算定価額」は、当期末を価格時点とする鑑定評価額を、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2)「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、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 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4) 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5) 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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第22期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)				第23期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)			
	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST西新宿	15	100.0	85	1.0	16	100.0	88	1.0
日本橋 プラザビル	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	2	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
FORECAST四谷	13	100.0	56	0.7	12	100.0	55	0.6
FORECAST新宿AVENUE	7	100.0	208	2.4	7	100.0	208	2.4
FORECAST市ヶ谷	23	100.0	159	1.9	22	100.0	157	1.8
FORECAST三田	5	100.0	63	0.7	5	100.0	65	0.8
FORECAST新宿SOUTH	18	100.0	621	7.2	18	100.0	620	7.2
FORECAST桜橋	4	94.1	209	2.4	4	94.1	202	2.3
グリーンオーク茅場町	8	100.0	108	1.3	8	100.0	107	1.2
グリーンオーク九段	6	100.0	100	1.2	6	100.0	106	1.2
グリーンオーク高輪台	10	100.0	78	0.9	10	100.0	85	1.0
セントラル代官山	7	100.0	87	1.0	6	69.5	70	0.8
広尾リープレックス・ビズ	7	100.0	84	1.0	7	100.0	85	1.0
芝公園三丁目ビル	4	100.0	241	2.8	4	100.0	241	2.8
九段北325ビル	8	100.0	69	0.8	7	100.0	66	0.8
イトーピア岩本町二丁目ビル	8	100.0	110	1.3	8	100.0	111	1.3
イトーピア岩本町一丁目ビル	9	100.0	93	1.1	9	100.0	93	1.1
イトーピア岩本町ANNEXビル	6	100.0	99	1.2	7	100.0	101	1.2
ピジョンビル	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)	1	100.0	非開示 (注5)	非開示 (注5)
FORECAST人形町	6	100.0	66	0.8	6	100.0	62	0.7
FORECAST人形町PLACE	8	100.0	55	0.6	8	100.0	60	0.7
FORECAST新常盤橋	9	100.0	64	0.7	9	100.0	64	0.7
西新宿三晃ビル	8	100.0	81	0.9	8	100.0	82	1.0
飯田橋リープレックス・ビズ	7	100.0	46	0.5	7	100.0	44	0.5
FORECAST品川	6	100.0	59	0.7	6	100.0	70	0.8
西五反田8丁目ビル	7	87.9	77	0.9	9	100.0	75	0.9
藤和東五反田ビル	6	82.1	78	0.9	7	100.0	65	0.8
FORECAST高田馬場	6	100.0	157	1.8	6	100.0	167	1.9
ANTEX24ビル (注6)	-	-	28	0.3	-	-	-	-
イトーピア清洲橋通ビル	7	100.0	78	0.9	7	100.0	78	0.9
I・S南森町ビル	16	100.0	97	1.1	16	100.0	98	1.1
MK麴町ビル	10	90.6	47	0.5	10	90.6	47	0.6
虎ノ門桜ビル	10	90.8	101	1.2	12	97.6	98	1.1
ラ・パリエ AKASAKA	7	100.0	55	0.6	6	100.0	49	0.6
神田オーシャンビル	23	100.0	50	0.6	22	100.0	53	0.6
Shinto GINZA EAST	6	74.8	27	0.3	6	74.8	28	0.3

不動産等の名称	第22期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)				第23期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
FORECAST茅場町	15	100.0	100	1.2	14	100.0	100	1.2
FORECAST早稲田FIRST	7	100.0	142	1.7	7	100.0	141	1.6
FORECAST五反田WEST	11	100.0	269	3.1	11	100.0	267	3.1
大宮センタービル	30	100.0	556	6.5	30	96.3	536	6.2
三井住友銀行高麗橋ビル	26	100.0	142	1.7	26	100.0	141	1.6
NORE伏見	9	100.0	128	1.5	9	100.0	129	1.5
NORE名駅	18	100.0	121	1.4	18	100.0	124	1.4
ホームットホライゾンビル	9	100.0	216	2.5	9	100.0	214	2.5
三宮ファーストビル	24	100.0	70	0.8	24	100.0	70	0.8
藤和神田錦町ビル	6	100.0	38	0.4	5	84.8	38	0.4
友泉東日本橋駅前ビル	8	100.0	41	0.5	8	100.0	42	0.5
広尾ONビル	4	87.6	65	0.8	5	75.0	49	0.6
TK五反田ビル	8	100.0	108	1.3	9	87.6	90	1.0
五反田さくらビル	10	100.0	50	0.6	10	100.0	52	0.6
アルテビル肥後橋	11	100.0	75	0.9	10	100.0	74	0.9
ダイヤビル名駅	10	100.0	51	0.6	10	100.0	51	0.6
天翔御茶ノ水ビル	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
FORECAST亀戸	7	100.0	96	1.1	7	100.0	96	1.1
NRT神田須田町ビル	9	100.0	30	0.4	9	100.0	33	0.4
リードシー目黒不動前	5	100.0	34	0.4	4	85.7	27	0.3
ザ・スクエア	17	94.9	37	0.4	18	100.0	37	0.4
築地フロント	7	88.0	24	0.3	7	100.0	24	0.3
八丁堀リバーゲート	8	100.0	25	0.3	8	100.0	24	0.3
天翔新橋5丁目ビル	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
リードシー飯田橋ビル	8	100.0	31	0.4	7	87.2	28	0.3
リードシー御殿山ビル	4	100.0	28	0.3	4	100.0	29	0.3
タワーコート北品川	274	98.5	429	5.0	276	99.3	426	4.9
スカイビルズN11	1	100.0	61	0.7	1	100.0	61	0.7
マイアトリア栄	1	100.0	36	0.4	1	100.0	36	0.4
マックヴィラージュ平安	1	100.0	27	0.3	1	100.0	28	0.3
シーム・ドエル筒井	51	85.0	23	0.3	-	-	23	0.3
シエル薬院	41	97.7	24	0.3	41	98.1	24	0.3
神田リープレックス・リズ	40	97.9	56	0.7	41	100.0	58	0.7
スプラディッド難波	239	95.1	110	1.3	248	98.5	110	1.3
レジデンス広尾	54	100.0	62	0.7	54	100.0	63	0.7
レジデンス日本橋箱崎	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
Primegate 飯田橋	67	97.5	158	1.8	67	98.7	157	1.8

不動産等の名称	第22期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)				第23期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)			
	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
レジデンス江戸川橋	34	92.7	31	0.4	36	97.3	33	0.4
メルヴィ洗足	27	96.3	20	0.2	24	85.5	21	0.3
フィールドアベニュー	56	98.1	78	0.9	57	100.0	78	0.9
ドミール北赤羽	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
ドミー北赤羽	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)	1	100.0	非開示 (注7)	非開示 (注7)
スプラディッド新大阪Ⅲ	148	95.8	73	0.9	150	97.5	74	0.9
ゼフェロス南堀江	71	98.9	49	0.6	72	100.0	50	0.6
シャルマンフジ大阪城南	59	93.7	24	0.3	57	90.5	24	0.3
ピアチェレ文の里	43	98.0	19	0.2	42	96.0	18	0.2
ヴァルトパーク南大井	29	100.0	18	0.2	28	96.3	17	0.2
ラピュタ丸条	62	100.0	47	0.5	61	98.5	47	0.5
イマザキマンション エヌ・ワン (注8)	-	-	41	0.5	-	-	0 (注9)	0.0
ラルテ中津	26	92.6	16	0.2	28	100.0	16	0.2
シティヒルズ安堂寺	65	93.7	46	0.5	70	100.0	46	0.5
エルミターージュ新栄	46	84.7	38	0.4	50	93.6	36	0.4
サン・名駅南ビル	65	92.9	27	0.3	62	88.6	25	0.3
天神東レジデンス	73	94.8	28	0.3	73	94.8	28	0.3
DeLCCS KASAI	29	96.8	39	0.5	30	100.0	41	0.5
セレニテ新大阪	66	97.2	32	0.4	66	97.2	32	0.4
マリオン城西	46	94.8	20	0.2	44	91.4	20	0.2
レジデンス錦糸町	24	92.4	18	0.2	25	96.9	18	0.2
マイスターハウス川崎	34	97.3	20	0.2	35	100.0	20	0.2
リエス鶴舞	83	95.5	34	0.4	83	95.5	34	0.4
小松原山元マンション	95	95.2	27	0.3	95	95.2	26	0.3
ベレーサ金山	47	96.2	21	0.2	46	94.3	20	0.2
シルフィード東品川	43	100.0	24	0.3	42	97.7	26	0.3
ロイヤルブルーム	35	100.0	31	0.4	35	100.0	31	0.4
エパースクエア同心	39	95.1	16	0.2	39	95.1	16	0.2
是空弁天	32	94.0	14	0.2	30	90.1	14	0.2
キャニスコート上新庄	57	100.0	41	0.5	56	98.5	42	0.5
インペリアル鳳	29	96.9	26	0.3	29	96.8	26	0.3
メゾン西馬込	38	97.6	11	0.1	36	90.9	21	0.2
ミュージアムⅡ	-	-	-	-	34	100.0	17	0.2
南堀江アパートメントシエロ	-	-	-	-	36	92.6	19	0.2
南堀江アパートメントグランデ	-	-	-	-	30	100.0	19	0.2
南堀江アパートメントリオ	-	-	-	-	10	100.0	7	0.1
プラウランド堀田	-	-	-	-	94	87.0	41	0.5

不動産等の名称	第22期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日)				第23期 (自 2023年7月1日 至 2023年12月31日)			
	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)	テナント 総数 【期末時点】 (注1)	稼働率 【期末時点】 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 【期間中】 (百万円) (注3)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注4)
Nasic望が丘	—	—	—	—	71	97.3	24	0.3
小滝橋パシフィカビル	10	100.0	74	0.9	10	100.0	89	1.0
BECOME SAKAE	11	100.0	134	1.6	10	95.0	132	1.5
合 計	2,870	98.2	8,610	100.0	3,104	97.9	8,632	100.0

(注1) 「テナント総数」は、各期末時点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、駐車場等を含みません。）の合計を記載しています。なお、当該資産につきバス・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、駐車場等を含みません。）を記載していますが、マスターリースの種別がバス・スルーであるものの、マスターリース会社より一括賃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2) 「稼働率」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「不動産賃貸事業収益」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」は、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5) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(注6) 2023年3月30日付で譲渡しています。

(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。

(注8) 2023年6月30日付で譲渡しています。

(注9) 第23期に確定した電気料収入等を計上しています。

〈4〉 有価証券組入資産明細

銘柄名	資産の種類	数量 (口)	帳簿価額 (注1)		評価額 (注1) (注2)		評価損益 (百万円)	備考
			単価 (千円)	金額 (百万円)	単価 (千円)	金額 (百万円)		
合同会社NRTグロース18 劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	32	—	32	—	(注3)
合 計		—	—	32	—	32	—	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は、記載単位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) 運用資産は、「30 山京ビル」、「セントレイクセブ代官町」及び「ベルファース川原通」の各不動産信託受益権です。なお、保有する全運用資産は、2024年1月29日付で本投資法人に譲渡されています。

〈5〉 特定取引の契約額等及び時価の状況表

区 分	種 類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	121,420,000	104,970,000	912,156 (注3)
合 計		121,420,000	104,970,000	912,156

(注1) 契約額等は、想定元本等に基づいています。また、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等によっています。また、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 金利スワップ取引 受取変動・支払固定の金額は、「金融商品に関する会計基準」に基づき金利スワップの特例処理を適用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

〈6〉 その他資産の状況

不動産及び不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「〈3〉 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2023年12月31日現在同欄の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

〈7〉 国及び地域毎の資産保有状況

日本国以外の国及び地域について、該当事項はありません。

保有不動産の資本的支出

〈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24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桜橋	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2023年9月 至 2024年6月	122	—	—
		全館LED改修工事	自 2023年11月 至 2024年6月	36	—	—
セントラル代官山	東京都渋谷区	3階リニューアル工事	自 2024年1月 至 2024年6月	12	—	—
広尾リープレックス・ビズ	東京都港区	エントランスリニューアル工事	自 2024年1月 至 2024年6月	15	—	—
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1月 至 2024年6月	44	—	—
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	共用部リニューアル工事	自 2024年1月 至 2024年6月	45	—	—
飯田橋リープレックス・ビズ	東京都新宿区	全館LED改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	10	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	共用部リニューアル工事	自 2023年12月 至 2024年1月	15	—	—
MK麹町ビル	東京都千代田区	ELV制御リニューアル工事	自 2024年1月 至 2024年6月	11	—	—
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	12	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	ゴンドラ更新工事	自 2024年1月 至 2024年6月	31	—	—
		機械警備更新工事	自 2024年1月 至 2024年6月	35	—	—
		喫煙室移設工事	自 2024年1月 至 2024年6月	20	—	—
		共用部リニューアル工事	自 2024年1月 至 2024年6月	149	—	—
NORE名駅	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 2024年1月 至 2024年6月	117	—	—
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1月 至 2024年6月	13	—	—
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6月	51	—	—
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1月 至 2024年6月	19	—	—
レジデンス江戸川橋	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	22	—	—
ラピュタ九条	大阪府大阪市	専有部リニューアル工事	自 2024年1月 至 2024年2月	11	—	—
マイスターハウス川崎	神奈川県川崎市	外壁改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	29	—	—
Nasic望が丘	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2024年1月 至 2024年6月	29	—	—
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	空調設備更新工事	自 2024年1月 至 2024年6月	19	—	—

(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1,083百万円であり、費用に区分された修繕費228百万円と合わせ、計1,312百万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)
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	全館LED改修工事	自 2023年8月 至 2023年9月	38
		機械式駐車場部品交換工事	自 2023年11月 至 2023年11月	17
FORECAST桜橋	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2022年11月 至 2023年7月	91
芝公園三丁目ビル	東京都港区	機械式駐車場更新工事	自 2023年11月 至 2023年12月	28
イトーピア岩本町二丁目ビル	東京都千代田区	全館LED改修工事	自 2023年8月 至 2023年10月	22
西新宿三晃ビル	東京都新宿区	外壁改修工事	自 2023年10月 至 2023年12月	12
神田オーシャンビル	東京都千代田区	外壁改修工事	自 2023年9月 至 2023年12月	11
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	外壁改修工事(2期)	自 2023年9月 至 2023年12月	114
		トイレリニューアル工事	自 2023年10月 至 2023年11月	12
		受変電設備改修工事(1期)	自 2023年7月 至 2023年12月	20
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 2023年9月 至 2023年12月	150
ホームネットホライゾンビル	東京都千代田区	全館LED改修工事	自 2023年5月 至 2023年7月	29
広尾ONビル	東京都渋谷区	全館LED改修工事	自 2023年5月 至 2023年10月	17
TK五反田ビル	東京都品川区	5階7階トイレリニューアル工事	自 2023年8月 至 2023年9月	13
		機械式駐車場部品交換工事	自 2023年10月 至 2023年10月	24
NRT神田須田町ビル	東京都千代田区	ELV制御リニューアル工事	自 2023年10月 至 2023年11月	16
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	ELV制御リニューアル工事	自 2023年10月 至 2023年12月	16
マリオン城西	愛知県名古屋市	外壁改修工事	自 2023年9月 至 2023年12月	27
その他の資本的支出				418
合 計				1,083

(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)

営業期間	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	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	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
当期首積立金残高	1,726	1,841	2,414	2,876	3,473
当期積立額	725	843	986	1,237	1,176
当期積立金取崩額	610	270	524	640	1,083
次期繰越額	1,841	2,414	2,876	3,473	3,566

(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。

費用・負債の状況

〈1〉運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第22期	第23期
	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
(a) 資産運用報酬 (注1)	635,575	647,136
(b) 資産保管手数料	10,368	10,548
(c) 一般事務委託手数料	42,391	44,264
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) 会計監査人報酬	14,900	15,000
(f) その他営業費用	167,583	154,197
合 計	873,219	873,546

(注1) 資産運用報酬は、上記金額の他、個々の資産の帳簿価額に算入した資産の取得に係る運用報酬分 (第22期：7,910千円、第23期：45,250千円) 及び信託受益権の譲渡に係る運用報酬分 (第22期：20,700千円、第23期：8,350千円) があります。

(注2) 上記記載の金額は、千円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉借入状況

2023年12月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月21日	1,600	-	0.50 (注3)	2023年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		600	-					
	株式会社りそな銀行		400	-					
	三井住友信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社日本政策投資銀行		400	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	2,900	-	0.48 (注3)	2023年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		800	-					
	株式会社三井住友銀行		650	-					
	株式会社りそな銀行		450	-					
	三井住友信託銀行株式会社		450	-					
	株式会社SBI新生銀行		350	-					
	みずほ信託銀行株式会社	400	-						
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月24日	1,900	1,900	0.56 (注3)	2024年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月24日	500	500	0.52 (注3)	2024年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,550	1,550					
	株式会社りそな銀行		850	850					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月20日	100	100	0.30	2024年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		-	1,400					
	株式会社みずほ銀行	-	500	0.58 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	-	500						
	株式会社りそな銀行	-	300						
三井住友信託銀行株式会社	-	400							
株式会社日本政策投資銀行	-	400							
株式会社三菱UFJ銀行	-	1,050							
株式会社三井住友銀行	2018年7月3日	-	250	0.54 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		-	200						
三井住友信託銀行株式会社		-	150						
株式会社SBI新生銀行		-	150						
みずほ信託銀行株式会社		-	200						
株式会社三菱UFJ銀行		-	1,950						0.57 (注3)
株式会社みずほ銀行	-	200							
株式会社りそな銀行	-	400							
三井住友信託銀行株式会社	-	600							
株式会社SBI新生銀行	-	600							
みずほ信託銀行株式会社	-	600							
計		17,650	17,600						

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月21日	1,400	-	0.58 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三菱UFJ銀行		500	-					
	株式会社りそな銀行		300	-					
	三井住友信託銀行株式会社		400	-					
	株式会社日本政策投資銀行		400	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	1,050	-	0.54 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		250	-					
	株式会社りそな銀行		200	-					
	三井住友信託銀行株式会社		150	-					
	株式会社SBI新生銀行		150	-					
	みずほ信託銀行株式会社		200	-					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月20日	1,950	-	0.57 (注3)	2024年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	-					
	株式会社りそな銀行		400	-					
	三井住友信託銀行株式会社		600	-					
	株式会社SBI新生銀行		600	-					
	みずほ信託銀行株式会社		600	-					
	株式会社みずほ銀行	2018年7月3日	1,000	1,000	0.58 (注3)	2025年1月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年4月24日	1,400	1,400	0.70 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三菱UFJ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月24日	700	700	0.61 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		400	400					
三井住友信託銀行株式会社	2021年8月20日	200	200	0.30 (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行		300	300						
株式会社みずほ銀行		300	300						
株式会社りそな銀行		400	400						
株式会社SBI新生銀行		250	250						
みずほ信託銀行株式会社		450	450						
株式会社あおぞら銀行	250	250							
野村信託銀行株式会社	2022年4月20日	500	500	0.32	2025年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月21日	1,200	1,200	0.71 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		500	500						
株式会社三菱UFJ銀行		400	400						
株式会社りそな銀行		300	300						
三井住友信託銀行株式会社		200	200						
株式会社日本政策投資銀行		200	200						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	1,500	1,500	0.63 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		300	300						
株式会社りそな銀行		200	200						
三井住友信託銀行株式会社		100	100						
株式会社日本政策投資銀行		400	400						

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月20日	3,000	3,000	0.68 (注3)	2025年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社	200	200						
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月24日	200	200	0.75 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	明治安田生命保険相互会社	2018年4月24日	500	500	0.70	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年4月24日	500	500	0.59 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社三井住友銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社あおぞら銀行	300	300						
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年7月22日	2,600	2,600	0.43 (注3)	2026年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,200	1,200					
株式会社りそな銀行	550		550						
三井住友信託銀行株式会社	250		250						
株式会社SBI新生銀行	350		350						
みずほ信託銀行株式会社	450	450							
株式会社三菱UFJ銀行	2018年8月20日	3,650	3,650	0.83 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		200	200						
株式会社りそな銀行		400	400						
三井住友信託銀行株式会社		200	200						
株式会社SBI新生銀行		200	200						
みずほ信託銀行株式会社	200	200							
株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月20日	1,500	1,500	0.39 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社三菱UFJ銀行	2022年8月22日	550	550	0.50 (注3)	2026年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		400	400						
株式会社りそな銀行		300	300						
三井住友信託銀行株式会社		300	300						
株式会社SBI新生銀行		350	350						
みずほ信託銀行株式会社		300	300						
野村信託銀行株式会社		250	250						
株式会社三菱UFJ銀行	2019年4月24日	500	500	0.74 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		300	300						
株式会社三井住友銀行		750	750						
株式会社りそな銀行		100	100						
三井住友信託銀行株式会社		400	400						
株式会社SBI新生銀行		200	200						
みずほ信託銀行株式会社		100	100						
株式会社あおぞら銀行		200	200						
株式会社三菱UFJ銀行		2019年7月22日	3,500						3,500
株式会社みずほ銀行	1,200		1,200						
株式会社りそな銀行	500		500						
三井住友信託銀行株式会社	300		300						
株式会社SBI新生銀行	400		400						
みずほ信託銀行株式会社	400		400						

区分	借入先	借入日	当期首残高	当期末残高	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
			(百万円) (注1)	(百万円) (注1)					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2020年2月20日	500	500	0.45 (注3)	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年4月20日	600	600	0.34	2027年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行		300	300					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年2月20日	4,500	4,500	0.48 (注3)	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	みずほ信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	950	950	0.49 (注3)	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年8月21日	-	300	0.34	2027年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	300					
	株式会社三井住友銀行		-	100					
	株式会社りそな銀行		-	200					
	三井住友信託銀行株式会社		-	150					
	株式会社SBI新生銀行		-	200					
	株式会社三井住友銀行	2020年10月30日	500	500	0.56 (注3)	2027年12月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年4月24日	1,000	1,000	0.96 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	500	500	0.59 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月20日	100	100	0.50 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		2,000	2,000					
	三井住友信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社日本政策投資銀行		200	200					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社みずほ銀行	2021年8月20日	700	700	0.42 (注3)	2028年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社SBI新生銀行		250	250					
みずほ信託銀行株式会社	450		450						
株式会社あおぞら銀行	250		250						
株式会社三菱UFJ銀行	2,000		2,000						
株式会社みずほ銀行	2020年7月21日	1,000	1,000	0.64 (注3)	2028年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		500	500						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社SBI新生銀行		1,250	1,250						
みずほ信託銀行株式会社		1,250	1,250						
株式会社三菱UFJ銀行		2019年4月24日	800						800
株式会社みずほ銀行	200		200						
株式会社三菱UFJ銀行	2020年10月30日	1,200	1,200	0.68 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		900	900						
株式会社三菱UFJ銀行	2021年4月20日	800	800	0.63 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						
株式会社日本政策投資銀行		600	600						
株式会社三菱UFJ銀行	2022年4月20日	70	70	0.76 (注3)	2029年4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社三井住友銀行		1,700	1,700						
株式会社三菱UFJ銀行	2021年8月20日	2,100	2,100	0.55 (注3)	2029年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
株式会社みずほ銀行		1,000	1,000						

区分	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要	
									借入先
長期借入金	2022年4月20日	株式会社りそな銀行	200	200	0.91 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		三井住友信託銀行株式会社	450	450					
		株式会社SBI新生銀行	300	300					
		みずほ信託銀行株式会社	100	100					
	2022年8月22日	株式会社三菱UFJ銀行	1,100	1,100	0.82 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	800	800					
		株式会社りそな銀行	250	250					
		株式会社あおぞら銀行	250	250					
		みずほ信託銀行株式会社	150	150					
	2023年4月20日	株式会社三菱UFJ銀行	1,600	1,600	1.07 (注3)	2030年4月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	800	800					
		株式会社三井住友銀行	1,500	1,500					
		株式会社りそな銀行	200	200					
		株式会社SBI新生銀行	600	600					
	2020年7月21日	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500	0.78 (注3)	2030年7月22日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	500	500					
	2023年8月21日	株式会社三菱UFJ銀行	-	2,300	1.15 (注3)	2030年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	-	700					
		株式会社三井住友銀行	-	500					
		株式会社りそな銀行	-	350					
		三井住友信託銀行株式会社	-	500					
		みずほ信託銀行株式会社	-	400					
		株式会社日本政策投資銀行	-	400					
	2023年2月20日	株式会社三菱UFJ銀行	500	500	1.24 (注3)	2031年2月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	2021年4月20日	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500	0.81 (注3)	2031年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	500	500					
2023年4月20日	株式会社三菱UFJ銀行	900	900	1.25 (注3)	2031年4月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	600	600						
	株式会社三井住友銀行	700	700						
	株式会社りそな銀行	100	100						
	みずほ信託銀行株式会社	300	300						
2023年8月21日	株式会社三菱UFJ銀行	-	1,800	1.34 (注3)	2031年8月21日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	-	700						
	株式会社三井住友銀行	-	200						
	株式会社りそな銀行	-	300						
	三井住友信託銀行株式会社	-	200						
2022年8月22日	株式会社SBI新生銀行	-	300	1.09 (注3)	2032年8月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社三菱UFJ銀行	1,500	1,500						
	株式会社みずほ銀行	500	500						
	計	108,470	108,520	-	-	-	-	-	
	合計	126,120	126,120						

(注1)「当期首残高」及び「当期末残高」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2)「平均利率」は、期中加重平均利率を小数第3位で四捨五入して記載しています。

(注3)金利スワップ契約を締結しており、実質的に金利を固定化しているため、その効果を勘案した利率を記載しています。

(注4)使途は、資産の取得、借入金の返済及びそれらに関連して合理的に認められる費用です。

〈3〉 投資法人債の状況

2023年12月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000	1,000	0.54	2025年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債	2018年4月24日	1,000	1,000	0.70	2028年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第3回無担保投資法人債	2018年11月30日	1,500	1,500	0.88	2028年11月30日	期限一括	(注1)	(注2)
第4回無担保投資法人債	2019年4月24日	1,000	1,000	0.90	2029年4月24日	期限一括	(注1)	(注2)
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年8月6日	2,000	2,000	0.67	2031年8月6日	期限一括	(注1)	(注2)
合 計		6,500	6,500					

(注1) 使途は、借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

〈4〉 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

〈5〉 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

期中の売買状況

〈1〉 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格 (百万円) (注)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
ミューズ両国Ⅱ	2023年7月14日	630	—	—	—	—
南堀江アパートメントシエロ	2023年7月14日	805	—	—	—	—
南堀江アパートメントグランデ	2023年7月14日	770	—	—	—	—
南堀江アパートメントリオ	2023年7月14日	250	—	—	—	—
プラウランド堀田	2023年7月14日	1,375	—	—	—	—
Nasic望が丘	2023年7月14日	695	—	—	—	—
シーム・ドエル筒井	—	—	2023年12月27日	835	630	194
合計	—	4,525	—	835	630	194

(注) 「取得価格」には、当該不動産等の取得に要した諸費用を含まない金額を記載しています。また、百万円未満を切捨てて記載しています。

〈2〉 その他の資産の売買状況等

前記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

〈3〉 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	資産の種類	取得価格又は譲渡価格(百万円) (注1) (注2)	不動産鑑定評価額(百万円) (注2)	不動産鑑定機関	価格時点
取得	ミューズ両国Ⅱ	2023年7月14日	信託受益権	630	690	JLL森井鑑定株式会社	2023年5月31日
取得	南堀江アパートメントシエロ	2023年7月14日	信託受益権	805	882	JLL森井鑑定株式会社	2023年5月31日
取得	南堀江アパートメントグランデ	2023年7月14日	信託受益権	770	790	JLL森井鑑定株式会社	2023年5月31日
取得	南堀江アパートメントリオ	2023年7月14日	信託受益権	250	276	JLL森井鑑定株式会社	2023年5月31日
取得	プラウランド堀田	2023年7月14日	信託受益権	1,375	1,420	JLL森井鑑定株式会社	2023年5月31日
取得	Nasic望が丘	2023年7月14日	信託受益権	695	747	JLL森井鑑定株式会社	2023年5月31日
譲渡	シーム・ドエル筒井	2023年12月27日	信託受益権	835	860	一般財団法人日本不動産研究所	2023年6月30日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含まない金額を記載しています。

(注2) 百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 上記記載の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②その他

調査を行った者の氏名又は名称

有限責任 あずさ監査法人

調査の結果及び方法の概要

調査依頼を行った取引は2023年7月1日から2023年12月31日までの間で金利スワップ取引2件でした。これらの金利スワップ取引について、投信法第201条第2項に基づいて比較可能な価格のほか、相手方の名称、約定数値、取引期間その他の当該金利スワップ取引の内容に関して、有限責任 あずさ監査法人に調査を委託し、日本公認会計士協会が公表した専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づく調査結果として合意された手続実施結果報告書を入手しています。

なお、本調査は財務諸表監査の一部ではなく、また、価格の妥当性や内部管理体制について保証を提供するものではありません。

〈4〉 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額 (A) (千円) (注3)	利害関係人等 (注1) との取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (注4)
		支払先	支払金額 (B) (千円) (注3)	
信託報酬	39,821	新生信託銀行株式会社	350	0.9%
融資関連費用	278,493	株式会社SBI新生銀行	11,207	4.0%

(注1) 「利害関係人等」とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。

(注2) 上表は当期に取引のあった利害関係人等との取引状況に加えて、本資産運用会社の利害関係者取引規程に定める利害関係者との取引状況についても記載しています。

(注3) 「支払手数料等総額」及び「支払金額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「総額に対する割合」は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

〈5〉 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

〈1〉 資産、負債、元本及び損益の状況

後記、「Ⅱ 貸借対照表」、「Ⅲ 損益計算書」、「Ⅳ 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ 注記表」及び「Ⅵ 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

〈2〉 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

〈3〉 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

〈4〉 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

〈5〉 海外不動産保有法人及び海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

(1) お知らせ

①2023年9月22日に、本投資法人の第9回投資主総会が開催されました。

投資主総会で承認された事項のうち、主な概要は以下のとおりです。

議案	概要
第1号議案 規約一部変更の件	<p>以下の事項について規約を変更しました。</p> <p>(1)投資主の皆様のご覧の利便性向上及び手続の合理化を図るため、本投資法人の公告方法を電子公告に変更し、あわせて事故その他やむを得ない事由により電子公告による公告をすることができない場合の措置を規定</p> <p>(2)投資主総会参考書類等の電子提供制度を導入する投信法の改正が2022年9月1日に施行されたことに伴い、「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(令和元年法律第71号)第10条第9項の定めに基づき、2022年9月1日をもって、本投資法人の規約には、投資主総会参考書類等の内容である情報について、電子提供措置をとる旨の定めを設けたものとみなされているところ、明確化のため本投資法人の規約においてその旨の規定を追加するとともに、書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を限定するための規定を追加</p> <p>(3)本投資法人の運用体制に重大な影響を与え、投資主の利益に重大な影響を及ぼす可能性がある投資主総会決議事項について、投資主の意思をより直接的に反映させることを目的として、投信法第93条第1項及び現行規約第15条第1項に定めるみなし賛成制度の適用対象外とする旨の規定を新設</p> <p>(4)金融の領域において強みを有するメインスポンサーによるスポンサーサポートをより活用するとともに、本投資法人のより多様な投資を確保し、もって投資主価値の向上につなげるため、本投資法人の資産運用の対象及び方針について、以下の3点の変更を実施すべく、所要の変更</p> <p>①現状のオフィス、住宅及び商業施設の用に供される不動産等を主たる投資対象とする投資方針を継続しつつも、その他の用に供される不動産等についても投資できるものとする。</p> <p>②資産運用の対象とする特定資産の種類に不動産関連ローン等資産を追加し、また、不動産対応証券又は不動産関連ローン等資産に対しても投資できることを明確化する。</p> <p>③商業施設及びその他の用に供される不動産等について、投資対象地域を三大都市圏及び政令指定都市を含む全国の主要都市並びにそれらの周辺部に所在するものとする。</p> <p>(5)2019年7月4日改正の企業会計基準第10号「金融商品に関する会計基準」(関連して新たに制定又は改正された会計基準、適用指針を含みます。)の適用に伴い、資産評価の方法に関して所要の変更</p> <p>(6)その他、字句の修正及び条項数の整理等</p>
第2号議案 執行役員1名選任の件	2023年10月1日付で岩佐泰志が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	泉典孝が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	2023年10月1日付で島田康弘及び矢作大の2名が監督役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	森下寿光が補欠監督役員に選任されました。

②当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	件名	概要
2023年8月17日	資産運用委託契約変更契約書の締結	2023年9月22日付の本投資法人第9回投資主総会における規約の一部変更に伴い、同日付でSBIリードアドバイザーズ株式会社との間で資産運用委託変更契約書を締結することを承認しました。

(2) その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	14,095,856	10,246,577
信託現金及び信託預金	6,054,170	5,873,038
営業未収入金	107,830	97,023
前払費用	476,632	470,471
その他	11,667	12,392
流動資産合計	20,746,157	16,699,501
固定資産		
有形固定資産		
建物	*1 286,915	*1 287,615
減価償却累計額	△38,821	△43,600
建物 (純額)	248,093	244,014
工具、器具及び備品	184	1,066
減価償却累計額	△21	△51
工具、器具及び備品 (純額)	162	1,014
信託建物	*1 62,188,797	*1 63,825,724
減価償却累計額	△13,962,298	△14,774,534
信託建物 (純額)	48,226,498	49,051,189
信託構築物	234,024	236,544
減価償却累計額	△90,414	△96,147
信託構築物 (純額)	143,609	140,396
信託機械及び装置	504,124	582,716
減価償却累計額	△208,249	△230,246
信託機械及び装置 (純額)	295,874	352,469
信託工具、器具及び備品	*1 336,331	*1 423,304
減価償却累計額	△164,543	△191,852
信託工具、器具及び備品 (純額)	171,787	231,451
信託土地	*2 186,153,895	*2 189,364,822
信託建設仮勘定	1,315	1,763
有形固定資産合計	235,241,237	239,387,121
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	3,594	3,401
無形固定資産合計	18,052,847	18,052,653
投資その他の資産		
投資有価証券	82,973	32,356
敷金及び保証金	10,137	10,137
長期前払費用	1,231,408	1,236,083
繰延税金資産	27	21
その他	8,668	7,705
投資その他の資産合計	1,333,216	1,286,305
固定資産合計	254,627,301	258,726,080
繰延資産		
投資法人債発行費	40,584	36,874
繰延資産合計	40,584	36,874
資産合計	275,414,043	275,462,457

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,160,600	1,184,509
1年内返済予定の長期借入金	17,650,000	17,600,000
未払費用	316,821	342,274
未払法人税等	357	657
未払消費税等	239,800	41,917
前受金	1,466,309	1,467,024
その他	143,618	142,204
流動負債合計	20,977,507	20,778,589
固定負債		
投資法人債	6,500,000	6,500,000
長期借入金	108,470,000	108,520,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	9,010,034	8,994,903
その他	678	169
固定負債合計	124,043,634	124,077,994
負債合計	145,021,142	144,856,584
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（△）	3,877,299	4,090,271
剰余金合計	3,877,299	4,090,271
投資主資本合計	130,392,900	130,605,873
純資産合計	*3 130,392,900	*3 130,605,873
負債純資産合計	275,414,043	275,462,457

Ⅲ 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 至	2023年 1月 1日 2023年 6月30日	自 至	2023年 7月 1日 2023年12月31日
営業収益				
貸貸事業収入	*1	7,884,841	*1	7,908,806
その他貸貸事業収入	*1	725,486	*1	723,969
不動産等売却益	*2	251,132	*2	194,040
受取配当金		3,983		1,901
営業収益合計		8,865,444		8,828,717
営業費用				
貸貸事業費用	*1	3,313,612	*1	3,249,261
不動産等売却損	*2	238,026		-
資産運用報酬		635,575		647,136
資産保管手数料		10,368		10,548
一般事務委託手数料		42,391		44,264
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		14,900		15,000
その他営業費用		167,583		154,197
営業費用合計		4,424,858		4,122,807
営業利益		4,440,586		4,705,910
営業外収益				
受取利息		81		87
未払分配金戻入		6,532		7,654
還付加算金		12		-
営業外収益合計		6,626		7,742
営業外費用				
支払利息		377,246		422,538
投資法人債利息		23,841		23,960
投資法人債発行費償却		3,709		3,709
融資関連費用		270,050		278,493
その他		48		48
営業外費用合計		674,896		728,751
経常利益		3,772,316		3,984,901
税引前当期純利益		3,772,316		3,984,901
法人税、住民税及び事業税		1,183		1,059
法人税等調整額		△6		5
法人税等合計		1,177		1,065
当期純利益		3,771,139		3,983,835
前期繰越利益		106,159		106,435
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,877,299		4,090,271

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2023年1月1日 至 2023年6月30日) (ご参考)

(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	3,879,722	3,879,722	130,395,324	130,395,324
当期変動額					
剰余金の配当		△3,773,562	△3,773,562	△3,773,562	△3,773,562
当期純利益		3,771,139	3,771,139	3,771,139	3,771,139
当期変動額合計	—	△2,423	△2,423	△2,423	△2,423
当期末残高	*1 126,515,601	3,877,299	3,877,299	130,392,900	130,392,900

当期 (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

V 注記表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項 目	前期（ご参考） 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
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>	<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>	<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>	<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>	<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>

項目	前期（ご参考） 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日
5. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,122千円です。</p>	<p>(1) 収益に関する計上基準</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は1,775千円です。</p>
6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>	<p>(1) ヘッジ会計の方法</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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>

項目	前期（ご参考） 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日		当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日	
	7. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>		<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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>① 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>③ 信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>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>

〔会計上の見積りに関する注記〕

前期（ご参考） (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)								
<p>固定資産の減損</p> <p>(1)計算書類に計上した金額</p> <table border="1"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>235,241,237千円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>18,052,847千円</td> </tr> </table> <p>(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件の一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>	有形固定資産	235,241,237千円	無形固定資産	18,052,847千円	<p>固定資産の減損</p> <p>(1)計算書類に計上した金額</p> <table border="1"> <tr> <td>有形固定資産</td> <td>239,387,121千円</td> </tr> <tr> <td>無形固定資産</td> <td>18,052,653千円</td> </tr> </table> <p>(2)識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報</p> <p>本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価格を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。</p> <p>会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件の一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。</p> <p>減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。</p> <p>将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。</p> <p>各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産及び損益の状況に影響を与える可能性があります。</p>	有形固定資産	239,387,121千円	無形固定資産	18,052,653千円
有形固定資産	235,241,237千円								
無形固定資産	18,052,847千円								
有形固定資産	239,387,121千円								
無形固定資産	18,052,653千円								

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
※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) 建物 3,469 信託建物 287,484 信託工具、器具及び備品 262 合計 291,216	※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) 建物 3,469 信託建物 287,484 信託工具、器具及び備品 262 合計 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) 信託土地 416,596	※2. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託土地 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) 50,000	※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) 50,000
4. 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せん。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 3,000,000 借入実行残高 — 差引額 3,000,000	4. 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せん。 (単位：千円) コミットメントライン契約の総額 3,000,000 借入実行残高 — 差引額 3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,772,861 共益費 884,625 駐車場収入 227,354 7,884,841 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 559,524 その他賃貸収入 165,961 725,486 不動産賃貸事業収益合計 8,610,328 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 510,332 水道光熱費 551,457 損害保険料 8,274 修繕費 279,928 租税公課 621,340 減価償却費 1,007,847 固定資産除却損 7,075 信託報酬 35,771 その他賃貸事業費用 291,583 3,313,612 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,296,715	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 6,824,808 共益費 857,125 駐車場収入 226,871 7,908,806 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 526,116 その他賃貸収入 197,853 723,969 不動産賃貸事業収益合計 8,632,775 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 516,077 水道光熱費 503,135 損害保険料 8,792 修繕費 228,854 租税公課 617,100 減価償却費 1,015,374 固定資産除却損 7,052 信託報酬 36,821 その他賃貸事業費用 316,052 3,249,261 C. 不動産賃貸事業損益 (A - B) 5,383,514

前期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)
ANTEX24ビル	シーム・ドエル筒井
不動産等売却収入 2,070,000	不動産等売却収入 835,000
不動産等売却原価 1,733,504	不動産等売却原価 630,566
その他売却費用 85,362	その他売却費用 10,392
不動産等売却益 251,132	不動産等売却益 194,040
イマザキマンション エヌ・ワン	
不動産等売却収入 1,050,888	
不動産等売却原価 1,255,080	
その他売却費用 33,834	
不動産等売却損 238,026	

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 4,000,000口	発行可能投資口総口数 4,000,000口
発行済投資口の総口数 449,930口	発行済投資口の総口数 449,930口

〔税効果会計に関する注記〕

前期 (ご参考) (2023年6月30日)	当期 (2023年12月31日)
1. 繰延税金資産の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円)	1. 繰延税金資産の発生の主原因別内訳 (繰延税金資産) (単位：千円)
未払事業税損金不算入額 27	未払事業税損金不算入額 21
繰延税金資産合計 27	繰延税金資産合計 21
繰延税金資産の純額 27	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	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税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
法定実効税率 31.46%	法定実効税率 31.46%
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.45%	支払分配金の損金算入額 △31.45%
住民税均等割 0.02%	住民税均等割 0.02%
その他 0.00%	その他 0.00%
税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.03%	税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.03%

〔リースにより使用する固定資産に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

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	17,650,000	17,650,400	400
(2) 投資法人債	6,500,000	6,392,700	△107,300
(3) 長期借入金	108,470,000	107,734,727	△735,272
負債合計	132,620,000	131,777,827	△842,172
(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(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	122,670,000	106,170,000	(※)	—
	合計		122,670,000	106,170,000	—	

※ 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るため、その時価は、(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。

(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82,973千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(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	4,500,000
長期借入金	17,650,000	17,900,000	19,100,000	20,450,000	16,750,000	34,270,000
合計	17,650,000	18,900,000	19,100,000	20,450,000	17,750,000	38,770,000

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

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に、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年内返済予定の長期借入金	17,600,000	17,600,739	739
(2) 投資法人債	6,500,000	6,362,700	△137,300
(3) 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
(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの

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

(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	(※)	—
	合計		121,420,000	104,970,000	—	

※ 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るため、その時価は、(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。

(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32,356千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

(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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
255,831,652	△ 2,538,883	253,292,769	316,751,000

(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) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、主な増加額は「メゾン西馬込」(791,000千円)の取得によるものであり、主な減少額は「ANTEX24ビル」等2物件（合計2,988,584千円）の譲渡によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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2023年6月期（第22期）における損益は、「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
253,292,769	4,145,241	257,438,011	322,484,000

(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) 賃貸等不動産の当期中増減額のうち、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) 当期末の時価は、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2023年12月期（第23期）における損益は、「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（ご参考） 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	当期 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。	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。

〔資産の運用の制限に関する注記〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社SBI新生銀行	銀行業	—	1年内返済予定の長期借入金の返済	500,000	1年内返済予定の長期借入金	350,000
				長期借入金の借入れ	600,000	長期借入金	6,200,000

(注1) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注2) 当期より関連当事者の開示に関する会計基準の適用指針（企業会計基準適用指針第13号2006年10月17日）第15項に定める重要性の判断に基づき記載しています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	株式会社SBI新生銀行	銀行業	—	1年内返済予定の長期借入金の返済	350,000	1年内返済予定の長期借入金	750,000
				長期借入金の借入れ	500,000	長期借入金	5,950,000

(注) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期（ご参考） 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日
1口当たり純資産額	289,807円	290,280円
1口当たり当期純利益	8,381円	8,854円
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。		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1) 記載された1口当たりの金額は、円未満を切捨てています。

(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（ご参考） 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日
当期純利益（千円）	3,771,139	3,983,835
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）	3,771,139	3,983,835
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〕

前期（自 2023年1月1日 至 2023年6月30日）（ご参考）

・資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) (注)	取得先
ミューズ両国Ⅱ	東京都墨田区	2023年 7月14日	630	合同会社NRTグロース17
南堀江アパートメントシエロ	大阪府大阪市		805	
南堀江アパートメントグランデ	大阪府大阪市		770	
南堀江アパートメントリオ	大阪府大阪市		250	
プラウランド堀田	愛知県名古屋市		1,375	
Nasic望が丘	愛知県名古屋市		695	
合計			4,525	—

(注)「取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

当期（自 2023年7月1日 至 2023年12月31日）

1.資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を取得しました。

物件名称	所在地	取得日	取得価格 (百万円) (注)	取得先
30 山京ビル	東京都新宿区	2024年1月29日	1,840	合同会社NRTグロース18
セントレイクセレブ代官町	愛知県名古屋市		962	
ペルファース川原通	愛知県名古屋市		860	
合計			3,662	—

(注)「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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。

2.資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、不動産信託受益権を譲渡しました。

物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)	譲渡先
三宮ファーストビル	兵庫県神戸市	2024年1月19日	1,730	1,422	非開示 (注3)

(注1)「譲渡価格」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) 2023年12月31日時点の帳簿価額を記載しています。なお、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 譲渡先より承諾が得られていないことから非開示としています。

3. 資金の借入れ

本投資法人は、上記1に記載の物件の取得資金及びこれらの関連費用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日付で以下の資金の借入れを行いました。

借入先	借入金額 (百万円)	利率	変動・固定の区別	返済期日	返済方法
株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団 (注1)	1,500	基準金利に0.45%を加えた利率(注2)	変動	2025年1月29日	期限一括返済 (注3)

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社みずほ銀行により構成されています。

(注2) 利払日は、初回を2024年2月20日とし、その後は毎月20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）及び元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前の日における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合もしくは1か月に満たない場合は、当該期間に適用する基準金利は、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。

(注3) 返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

4. 追加情報

本投資法人は、以下のとおり、2023年12月21日付で、1物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、信託受益権譲渡契約書を締結しました。

物件名称	所在地	取得予定日	取得予定価格 (百万円) (注1)	取得先
ストリートライフ本社底地	宮城県仙台市	2024年3月29日	1,990	地主フィナンシャルアドバイザーズ株式会社

(注1) 「取得予定価格」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売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した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) 本物件に関する売買契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後には決済・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、本物件に関する売買契約書においては、相手方による義務の違反があったときは、催告の上、本物件に関する売買契約を解除できるものとされており、同売買契約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。

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (ご参考) 自 2023年 1月 1日 至 2023年 6月 30日	当期 自 2023年 7月 1日 至 2023年 12月 31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	3,877,299,121	4,090,271,447
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	3,770,863,330 (8,381)	3,983,680,220 (8,854)
III 次期繰越利益	106,435,791	106,591,227
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3,770,863,330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3,983,680,220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>

Ⅶ 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2024年2月15日

日本リート投資法人
役員会 御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指 定 有 限 責 任 社 員 公 認 会 計 士 田 澤 治 郎
業 務 執 行 社 員

指 定 有 限 責 任 社 員 公 認 会 計 士 引 敷 林 嗣 伸
業 務 執 行 社 員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、日本リート投資法人の2023年7月1日から2023年12月31日までの第23期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

強調事項

資産運用報告の「決算後に生じた重要な事実」及び注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資産の取得、資産の譲渡及び資金の借入れを行っている。

当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる〈3〉役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期		当期	
	自 至	2023年 1月 1日 2023年 6月30日	自 至	2023年 7月 1日 2023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		3,772,316		3,984,901
減価償却費		1,007,847		1,015,374
投資法人債発行費償却		3,709		3,709
固定資産除却損		7,075		7,052
受取利息		△81		△87
支払利息		401,088		446,498
営業未収入金の増減額（△は増加）		14,453		10,807
前払費用の増減額（△は増加）		△13,100		6,161
長期前払費用の増減額（△は増加）		12,002		△4,675
未払消費税等の増減額（△は減少）		160,675		△197,882
営業未払金の増減額（△は減少）		122,607		△81,180
未払費用の増減額（△は減少）		4,622		3,659
前受金の増減額（△は減少）		6,988		715
信託有形固定資産の売却による減少額		2,988,584		630,720
その他		1,713		△13,966
小計		8,490,505		5,811,809
利息の受取額		81		87
利息の支払額		△388,212		△424,705
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）		△1,204		△758
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,101,169		5,386,432
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		△230		△14,912
信託有形固定資産の取得による支出		△641,425		△5,676,628
信託無形固定資産の取得による支出		△693,320		-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		396,345		419,504
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△563,433		△430,521
敷金及び保証金の回収による収入		60		-
投資有価証券の払戻による収入		-		50,000
その他の支出		△1,244		△1,244
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,503,248		△5,653,802
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		9,100,000		9,900,000
長期借入金の返済による支出		△9,100,000		△9,900,000
分配金の支払額		△3,769,051		△3,763,041
財務活動によるキャッシュ・フロー		△3,769,051		△3,763,041
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		2,828,869		△4,030,411
現金及び現金同等物の期首残高		17,321,157		20,150,026
現金及び現金同等物の期末残高		*1 20,150,026		*1 16,119,615

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号。その後の改正を含みます。）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕（参考情報）

項 目	前期	当期
	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
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引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。	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。

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

	前期	当期
	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
※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		
	(2023年6月30日現在)	(2023年12月31日現在)
	(単位：千円)	(単位：千円)
現金及び預金	14,095,856	現金及び預金 10,246,577
信託現金及び信託預金	6,054,170	信託現金及び信託預金 5,873,038
現金及び現金同等物	20,150,026	現金及び現金同等物 16,119,615

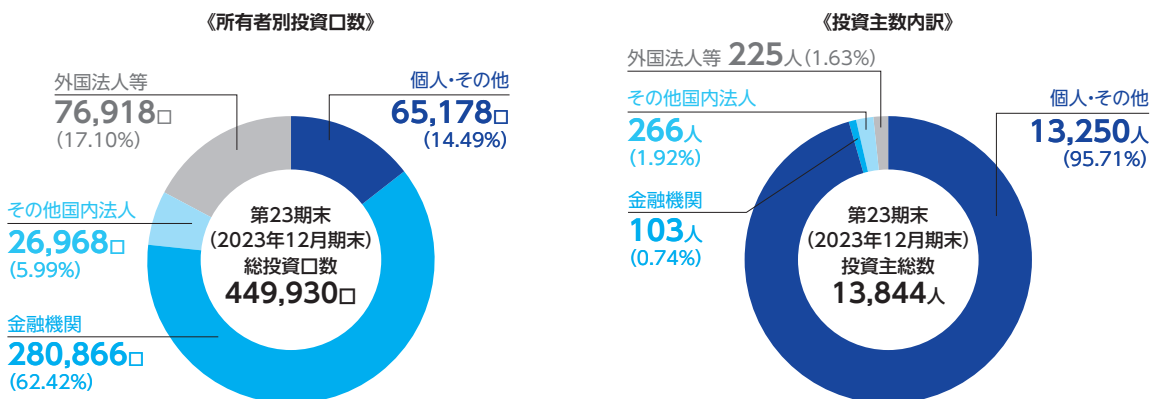
投資口・投資主の状況

投資口価格の推移

本投資法人の投資証券が上場された2014年4月24日から2023年12月31日(第23期末)までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格(終値)及び売買高の推移は、以下のとおりです。



所有者別投資口数・投資主数内訳



投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期日	毎年6月末日／12月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第16条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年6月末日、12月末日 (分配金は支払確定基準日より3か月以内にお支払いします)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード 3296)
公告方法	電子公告により、 本投資法人ホームページ (https://www.nippon-reit.com/) に掲載いたします
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番5号 三菱UFJ信託銀行株式会社
連絡先 (電話照会・郵便物受付)	三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 東京都府中市日鋼町1-1 電話：0120-232-711 (フリーダイヤル) 郵送先：〒137-8081 新東京郵便局私書箱29号 三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部

▶ 住所などの変更手続きについて

住所、氏名、届出印などの変更は、お取引の証券会社にお申し出下さい。

▶ 分配金について

「分配金」は「投資主分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。なお、受取期間を過ぎた場合は、「投資主分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、投資主名簿等管理人の三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部へご郵送いただくか、同行の各支店窓口にてお受け取り下さい（連絡先等については、上記の「投資主メモ」をご参照下さい）。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定、源泉分離課税選択申告などのお手続きをご希望の方は、お取引の証券会社までご連絡下さい。なお、分配金は、本投資法人規約により、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受け取り下さい。

▶ 分配金計算書について

分配金支払いの際に送付しております「投資主分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねております。なお、投資主分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「投資主分配金計算書」を同封させていただいております。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社へご確認下さい。



ホームページのご案内

<https://www.nippon-reit.com/>

本投資法人の特徴や現況をホームページにてご紹介しておりますので、是非ご活用ください。



オンライン決算説明会のご案内

2024年4月16日(火) 18:30より株式会社SBI証券ウェブサイトにてオンライン決算説明会を開催いたします。本説明会では、資産運用会社であるSBIリートアドバイザーズ株式会社より、本投資法人の第23期決算の概要及び今後の戦略についてご説明申し上げます。ぜひご視聴ください。

SBI証券 個人投資家向けオンライン会社説明会
IRセミナー専用ページ

 https://go.sbisec.co.jp/ir/ir_top.html

※開催日の1週間前を目途に、本投資法人の説明会のご案内が掲載されます。



「NIPPON VISION」とは

堅実な日本人気質を大切にしながら、
新しい未来を創造していく独自の視点

