

2024年12月期 決算短信(R E I T)

2025年2月19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 2025年3月28日 分配金支払開始予定日 2025年3月24日

決算補足説明資料作成の有無 : 有

決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年12月期の運用、資産の状況 (2024年7月1日~2024年12月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年12月期	9,963	1.0	5,653	2.8	4,889	2.4	4,887	2.4
2024年6月期	9,865	11.7	5,499	16.9	4,774	19.8	4,773	19.8

	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12月期	2,716	3.7	1.8	49.1
2024年6月期	2,652	3.6	1.7	48.4

(注) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり当期純利益については、2024年6月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています(日数加重平均投資口数(2024年6月期 1,799,720口、2024年12月期 1,799,376口)を用いて算定しています。以下同じです。)

(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12月期	9,972	4,408	-	-	90.2	3.4
2024年6月期	9,570	4,305	-	-	90.2	3.3

(注1) 2024年12月期の配当性向については、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口分割を行っているため、次の算式により算出しています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(注2) 2024年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額467百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数(449,930口)で除して計算しています。

(注3) 2024年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益から圧縮積立金繰入額479百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数(442,095口)で除して計算しています。

(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12月期	274,659	129,478	47.1	73,218
2024年6月期	278,161	131,395	47.2	73,009

(注) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産については、2024年6月期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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12月期	12,842	△1,296	△8,300	21,132
2024年6月期	12,716	△8,473	△2,476	17,885

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配 金（利益超過分 配金は含まない）	1口当たり利益 超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年6月期	10,834	8.7	6,731	19.1	5,947	21.6	5,946	21.7	2,288	-
2025年12月期	10,828	△0.1	6,830	1.5	6,004	1.0	6,003	1.0	2,324	-

(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）
 (2025年6月期) 3,362円 (2025年12月期) 3,394円

(注) 2025年6月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額（1,900百万円）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。2025年12月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益から買換特例圧縮積立金繰入額（1,893百万円）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、買換特例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12月期	2024年6月期
① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	442,095 口	449,930 口
② 期末自己投資口数	0 口	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、33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、10ページ「2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

なお、本投資法人は、2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、当該運用状況の予想においては、当該投資口分割後発行済投資口の総口数1,768,380口を前提としています。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	12
2. 財務諸表	13
(1) 貸借対照表	13
(2) 損益計算書	15
(3) 投資主資本等変動計算書	16
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記事項	21
(9) 発行済投資口の総口数の増減	35
3. 参考情報	36
(1) 運用資産等の価格に関する情報	36
(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。）（以下「投信法」といいます。）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、2024年12月に自己投資口消却を実施しており、当期末（2024年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は442,095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12月期）の日本経済については、2024年7～9月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比実質0.3%（年率1.2%）となりました。海外経済が緩やかな成長を続けるもとで、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（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、2025年度は人手不足対応やデジタル投資関連、成長分野・脱炭素関連投資等に向けた設備投資の増加が見込まれています。個人消費も、賃金・物価の相互連関が強まり名目雇用者所得の増加が見込まれることから、緩やかな増加が続いていくと予想されます。

2025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、欧米における高い金利水準の継続や中国における不動産市場の停滞の継続に伴う影響等、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、アメリカの今後の政策動向、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12月末時点の平均空室率は4.00%であり、前年同月比2.03%下落しました。また、同地区の2024年12月末時点の坪当たり平均賃料は20,296円と前年同月比2.77%上昇しました。2025年は複数のオフィスビルの新規供給が予定されており、人的資本投資の一環として、オフィス環境により多くの資金を振り向ける企業は増えていく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、首都圏への人口流入を背景に稼働率、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、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2.8%の増加となりました。その内、織物・衣服（同10.7%）、その他小売（同5.7%）、燃料（同3.6%）、機械器具（同2.6%）、医薬品・化粧品（同1.8%）、飲料品（同1.4%）が堅調であるのに対し、自動車（同△1.9%）は減少しています。

(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、2024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11月にはFORECAST品川で東京都中小低炭素モデルビル（注1）への適合通知を取得し、同年11月にはI・S南森町ビル及びホームマツホライゾンビルで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、FORECAST新宿AVENUE及びFORECAST早稲田FIRSTではAランクを取得しました。これにより、環境認証を取得した物件は合計28物件、延床面積ベースで52.1%（2024年12月31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に関する取り組みを進めていきます。

（注1）「東京都中小低炭素モデルビル」とは、CO2排出量の少ない低炭素なビルが評価される不動産市場の形成を目指し、東京都が2012年5月に公表した「低炭素ビルの評価資料（低炭素ビルベンチマーク）」においてA1以上に分類された積極的に省エネに取り組む中小テナントビルで、東京都が中小低炭素モデルビルとして公表するものをいいます。

（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。

(ハ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（2024年6月30日）時点で、合計110物件の運用資産（取得価格合計257,579百万円）を保有していました。

当期（2024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、運用資産5物件の譲渡を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格 (百万円) (注)	譲渡日
譲渡	B-36	小松原山元マンション	658	2024年9月20日
譲渡	B-37	ベレーサ金山	730	2024年9月27日
譲渡	A-2	日本橋プラヤビル（準共有持分50%）	1,700	2024年10月31日
譲渡	B-15	フィールドアベニュー	3,485	2024年10月31日
譲渡	A-48	Shinto GINZA EAST	1,690	2024年12月23日

(注) 「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、百万円未満を切捨てて記載しています。

また、外部成長のためのパイプラインとして、以下の匿名組合出資持分を取得し、その出資先運用資産1物件について優先交渉権を取得しました。

銘柄名	出資先運用資産数	出資額 (百万円) (注)	取得日
合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分	1	119	2024年9月27日

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

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）58物件（取得価格合計176,431百万円）、住宅（注2）44物件（取得価格合計64,138百万円）、商業施設（注3）3物件（取得価格合計10,110百万円）の合計105物件（取得価格合計250,680百万円）となっており、本投資法人が保有する合計105物件の総賃貸面積は312,174.67㎡、稼働率は97.7%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97.7%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

2024年8月20日に返済期限の到来した借入金9,850百万円のリファイナンスにあたり、同日付で9,850百万円の借入れを行いました。

2024年10月31日付で譲渡した日本橋プラヤビル準共有持分50%の譲渡代金及び手元資金を使用して、2024年11月12日付で2025年1月29日に返済期限を迎える借入金（1,500百万円）の期限前返済を行いました。

その結果、2024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48.3%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：AA-	安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付：A+	安定的

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9,963百万円、営業利益5,653百万円、経常利益4,889百万円、当期純利益4,887百万円となりました。

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、当期未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442,095口の整数倍となる4,408,571,340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9,972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・ホールディングス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、又は各自のこれまでの経歴における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。

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48.3%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

投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割基準日とし2025年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

a. 本分割の目的

2024年1月から新たに開始された少額投資非課税制度（新NISA）を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額引下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

b. 本分割の方法

2024年12月31日の最終投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

c. 本分割により増加した投資口数

①本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 442,095口

②本分割により増加した投資口の総口数 : 1,326,285口

③本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,768,380口

④本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 16,000,000口（注）

（注） 投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

(追加情報)

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26日付で、2物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、2024年9月27日付で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
浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	12,000 ①2,400 ②9,600	ヒューリック株式会社
(仮称) 品川港南PJ (注2)	東京都港区	2025年3月27日	8,200	①非開示(注3) ②株式会社レーサム
合計			20,200	—

(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各不動産信託受益権及び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取得に要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本物件は未竣工物件であり仮称を使用しています。また、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

(注3) (仮称) 品川港南PJは国内の事業会社1社から準共有持分95%、株式会社レーサムから準共有持分5%の取得を予定しています。国内の事業会社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4) 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。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26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、2024年9月27日付で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
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	20,000 ①10,000 ②10,000	14,398	ヒューリック株式会社

(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及び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する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2024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、フォワード・コミットメント等に該当し、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

2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の予想の前提条件については、後記「2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご参照ください。

2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）

営業収益	10,834百万円
営業利益	6,731百万円
経常利益	5,947百万円
当期純利益	5,946百万円
1口当たり分配金	2,288円
1口当たり利益超過分配金	0円

2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）

営業収益	10,828百万円
営業利益	6,830百万円
経常利益	6,004百万円
当期純利益	6,003百万円
1口当たり分配金	2,324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。

2025年6月期（2025年1月1日～2025年6月30日）及び2025年12月期（2025年7月1日～2025年12月31日）の
運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ・2025年6月期（第26期）（2025年1月1日～2025年6月30日）（181日） ・2025年12月期（第27期）（2025年7月1日～2025年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在保有している不動産信託受益権及び不動産（合計105物件）から、2025年3月27日付でFORECAST新宿SOUTHの準共有持分（50％）を、2025年7月1日付でFORECAST新宿SOUTHの準共有持分（50％）を、それぞれ譲渡する（以下「本譲渡」といいます。）ことを予定しています。また、2025年3月27日付で浦和ガーデンビルの準共有持分（20％）及び（仮称）品川港南PJを、2025年7月1日付で浦和ガーデンビルの準共有持分（80％）を、それぞれ取得する（以下「本取得」といい、本譲渡及び本取得を併せて「本取引」といいます。）ことを予定しています。本取引以降、2025年12月期末までの間に、運用資産に関するその他の変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には新規物件の取得、又は保有物件の処分等により変動が生ずる可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸事業収益については、過去の実績値をもとに、それぞれ市場動向や物件の競争力等を勘案して算出しており、2025年6月期は8,450百万円、2025年12月期は8,436百万円を見込んでいます。 ・FORECAST新宿SOUTHを売却することに伴い、不動産等売却益として2025年6月期に2,381百万円、2025年12月期に2,389百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業収益については、賃借人による賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用は、過去の実績値をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2025年6月期は2,170百万円、2025年12月期は1,991百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2025年6月期は1,006百万円、2025年12月期は1,052百万円を想定しています。 ・固定資産税及び都市計画税については、2025年6月期は623百万円、2025年12月期は612百万円を想定しています。 ・一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については売主と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、費用計上されません。したがって、2025年3月及び7月に取得した合計2物件に関する2025年度の固定資産税及び都市計画税は2025年6月期及び2025年12月期においては費用計上されません。なお、当該2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2025年6月期相当分として9百万円、2025年12月期相当分として33百万円を想定しています。 ・修繕費に関しては、物件毎に取得したエンジニアリング・レポートを参考に、本資産運用会社が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。ただし、予想し難い要因による修繕が発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・資産運用報酬については、2025年6月期は627百万円、2025年12月期は651百万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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息等（融資関連費用、投資法人債利息等を含みます。）として、2025年6月期に784百万円、2025年12月期に826百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・当期末現在において、本投資法人の有利子負債残高は132,620百万円となっています。 ・本書の日付以降、2025年12月期末までに返済期限が到来する借入金（16,550百万円）及び投資法人債（1,000百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことにより、有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・2025年6月期末時点及び2025年12月期末時点でのLTVはそれぞれ、48.0%程度、47.7%程度となる見込みです。 ・LTVの算出に当たっては、以下の算式を使用しています。 LTV=有利子負債総額÷資産総額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在発行済みである1,768,380口を前提とし、2025年12月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い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。 ・2025年6月期及び2025年12月期において、期中に発生する見込みのFORECAST新宿SOUTH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買換特例圧縮積立金繰入額（2025年6月期は1,900百万円、2025年12月期は1,893百万円）を控除した残額を分配することを想定しています。 ・なお、買換特例圧縮積立金の実際の繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。 ・1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動又は今後の新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最新の有価証券報告書（2024年9月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	11,876,457	15,291,417
信託現金及び信託預金	6,009,289	5,840,681
営業未収入金	101,266	94,909
前払費用	463,829	472,813
その他	14,105	15,854
流動資産合計	18,464,948	21,715,676
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 287,615	※1 287,740
減価償却累計額	△48,380	△53,164
建物(純額)	239,234	234,575
工具、器具及び備品	1,066	1,066
減価償却累計額	△125	△198
工具、器具及び備品(純額)	940	867
信託建物	※1 63,911,805	※1 62,702,549
減価償却累計額	△15,277,528	△15,804,706
信託建物(純額)	48,634,277	46,897,843
信託構築物	234,554	229,552
減価償却累計額	△100,951	△103,713
信託構築物(純額)	133,602	125,838
信託機械及び装置	641,275	732,816
減価償却累計額	△248,444	△275,187
信託機械及び装置(純額)	392,830	457,628
信託工具、器具及び備品	※1 466,176	※1 582,111
減価償却累計額	△219,647	△251,684
信託工具、器具及び備品(純額)	246,529	330,427
信託土地	※2 190,808,354	※2 185,577,981
信託建設仮勘定	2,973	2,002
有形固定資産合計	240,458,743	233,627,165
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	3,208	3,014
無形固定資産合計	18,052,460	18,052,267
投資その他の資産		
投資有価証券	—	121,563
敷金及び保証金	10,137	10,100
長期前払費用	1,132,787	1,100,201
繰延税金資産	23	41
その他	8,950	3,089
投資その他の資産合計	1,151,899	1,234,995
固定資産合計	259,663,103	252,914,428

(単位：千円)

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	33,164	29,455
繰延資産合計	33,164	29,455
資産合計	278,161,217	274,659,560
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,245,365	1,155,871
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	19,400,000	17,550,000
未払費用	343,250	356,982
未払法人税等	1,042	1,204
未払消費税等	232,567	411,792
前受金	1,493,866	1,465,535
その他	136,002	125,746
流動負債合計	23,852,093	22,067,132
固定負債		
投資法人債	5,500,000	5,500,000
長期借入金	108,220,000	108,570,000
預り敷金及び保証金	62,921	62,921
信託預り敷金及び保証金	9,130,206	8,981,323
固定負債合計	122,913,128	123,114,245
負債合計	146,765,222	145,181,378
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	126,515,601	126,515,601
出資総額控除額	—	※3 △2,499,903
出資総額(純額)	126,515,601	124,015,698
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	—	467,939
任意積立金合計	—	467,939
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,880,393	4,994,544
剰余金合計	4,880,393	5,462,483
投資主資本合計	131,395,994	129,478,181
純資産合計	※4 131,395,994	※4 129,478,181
負債純資産合計	278,161,217	274,659,560

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,981,545	※1 7,903,520
その他貸貸事業収入	※1 669,923	※1 795,973
不動産等売却益	※2 1,214,083	※2 1,264,022
受取配当金	183	—
営業収益合計	9,865,736	9,963,516
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,285,701	※1 3,277,993
不動産等売却損	※2 169,309	※2 118,439
資産運用報酬	638,819	654,968
資産保管手数料	10,406	10,602
一般事務委託手数料	42,919	44,206
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	201,950	185,907
営業費用合計	4,366,507	4,309,518
営業利益	5,499,228	5,653,997
営業外収益		
受取利息	74	1,330
未払分配金戻入	9,738	8,055
還付加算金	88	—
営業外収益合計	9,901	9,385
営業外費用		
支払利息	437,439	469,607
投資法人債利息	23,906	24,137
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
融資関連費用	269,134	274,319
その他	48	2,298
営業外費用合計	734,239	774,073
経常利益	4,774,891	4,889,310
税引前当期純利益	4,774,891	4,889,310
法人税、住民税及び事業税	1,090	1,407
法人税等調整額	△1	△18
法人税等合計	1,089	1,389
当期純利益	4,773,801	4,887,920
前期繰越利益	106,591	106,623
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,880,393	4,994,544

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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

当期 (自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額			剰余金	
	出資総額	出資総額控除額	出資総額 (純額)	任意積立金	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	—	126,515,601	—	—
当期変動額					
圧縮積立金の積立				467,939	467,939
剰余金の配当					
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△2,499,903	△2,499,903		
当期変動額合計	—	△2,499,903	△2,499,903	467,939	467,939
当期末残高	※1 126,515,601	△2,499,903	124,015,698	467,939	467,939

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	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	4,880,393	4,880,393	—	131,395,994	131,395,994
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△467,939	—		—	—
剰余金の配当	△4,305,830	△4,305,830		△4,305,830	△4,305,830
当期純利益	4,887,920	4,887,920		4,887,920	4,887,920
自己投資口の取得			△2,499,903	△2,499,903	△2,499,903
自己投資口の消却			2,499,903	—	—
当期変動額合計	114,151	582,090	—	△1,917,813	△1,917,813
当期末残高	4,994,544	5,462,483	—	129,478,181	129,478,181

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
	(単位：円)	(単位：円)
I 当期末処分利益	4,880,393,142	4,994,544,297
II 分配金の額	4,305,830,100	4,408,571,340
(投資口1口当たり分配金の額)	(9,570)	(9,972)
III 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	467,939,343	479,152,388
IV 次期繰越利益	106,623,699	106,820,569

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>	<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442,095口の整数倍となる4,408,571,340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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日)	当期 (自 2024年 7月 1日 至 2024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	4,774,891	4,889,310
減価償却費	993,760	992,014
投資法人債発行費償却	3,709	3,709
固定資産除却損	12,457	13,289
受取利息	△74	△1,330
支払利息	461,346	493,745
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△4,243	6,299
前払費用の増減額 (△は増加)	6,641	△8,983
長期前払費用の増減額 (△は増加)	103,296	32,586
未払消費税等の増減額 (△は減少)	190,649	179,225
営業未払金の増減額 (△は減少)	93,914	△61,870
未払費用の増減額 (△は減少)	△3,350	7,386
前受金の増減額 (△は減少)	26,841	△28,330
信託有形固定資産の売却による減少額	6,502,215	6,844,872
その他	12,245	△31,660
小計	13,174,300	13,330,264
利息の受取額	74	1,330
利息の支払額	△457,019	△487,399
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△706	△1,245
営業活動によるキャッシュ・フロー	12,716,648	12,842,949
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	-	△125
信託有形固定資産の取得による支出	△8,612,921	△1,038,797
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	469,246	372,296
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△358,800	△506,760
敷金及び保証金の回収による収入	-	37
投資有価証券の払戻による収入	30,000	-
投資有価証券の取得による支出	-	△121,563
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	△8,473,720	△1,296,157
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	9,250,000	9,850,000
長期借入金の返済による支出	△7,750,000	△11,350,000
自己投資口の取得による支出	-	△2,499,903
分配金の支払額	△3,976,797	△4,300,536
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,476,797	△8,300,440
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,766,131	3,246,351
現金及び現金同等物の期首残高	16,119,615	17,885,747
現金及び現金同等物の期末残高	※1 17,885,747	※1 21,132,099

(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23,723千円、当期においては該当ありません。</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"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権、信託建設仮勘定 ③ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税は個々の固定資産等の取得原価に算入しています。</p>

(8) 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 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31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 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
信託土地	412,101	412,101

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
総消却口数	-	7,835口
消却総額	-	2,499,903千円

※4. 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 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
	50,000	50,000

5. 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 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
コミットメントライン契約の総額	3,000,000	3,000,000
借入実行残高	1,500,000	-
差引額	1,500,000	3,000,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期		当期	
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日		自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,921,318		6,854,903	
共益費	833,894		818,166	
駐車場収入	226,332	7,981,545	230,450	7,903,520
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	483,311		572,043	
その他賃貸収入	186,611	669,923	223,929	795,973
不動産賃貸事業収益合計		8,651,469		8,699,493
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	512,281		508,274	
水道光熱費	471,753		535,708	
損害保険料	8,699		9,866	
修繕費	286,354		246,144	
租税公課	635,238		623,125	
減価償却費	993,760		992,014	
固定資産除却損	12,457		13,289	
信託報酬	45,803		39,965	
その他賃貸事業費用	319,353		309,603	
不動産賃貸事業費用合計		3,285,701		3,277,993
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,365,768		5,421,500

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (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麴町ビル

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

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31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	953,260	
その他売却費用	17,941	
不動産等売却益		728,798

Shinto GINZA EAST		
不動産等売却収入	1,690,000	
不動産等売却原価	1,344,623	
その他売却費用	68,766	
不動産等売却益		276,610

フィールドアベニュー		
不動産等売却収入	3,485,000	
不動産等売却原価	3,085,941	
その他売却費用	140,445	
不動産等売却益		258,613

小松原山元マンション		
不動産等売却収入	658,000	
不動産等売却原価	721,014	
その他売却費用	21,329	
不動産等売却損		84,343

ベレーサ金山		
不動産等売却収入	730,000	
不動産等売却原価	740,033	
その他売却費用	24,063	
不動産等売却損		34,096

〔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	2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自	2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
発行可能投資口総口数		4,000,000口		4,000,000口
発行済投資口の総口数		449,930口		442,095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	2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自	2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
現金及び預金		11,876,457		15,291,417
信託現金及び信託預金		6,009,289		5,840,681
現金及び現金同等物		17,885,747		21,132,099

〔リース取引に関する注記〕

オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期	当期
	(2024年6月30日)	(2024年12月31日)
1年内	680,923	562,086
1年超	1,046,024	936,042
合計	1,726,947	1,498,129

〔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

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	—	—	—

2024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	1,000,000	998,400	△1,600
(2) 1年内返済予定の長期借入金	17,550,000	17,515,408	△34,591
(3) 投資法人債	5,500,000	5,268,950	△231,050
(4) 長期借入金	108,570,000	106,642,195	△1,927,804
負債合計	132,620,000	130,424,954	△2,195,045
(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当期121,563千円です。

(注3) 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

借入金及び投資法人債の決算日(2024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	1,000,000	2,000,000
長期借入金	17,550,000	19,400,000	23,500,000	18,500,000	19,470,000	27,700,000
合計	18,550,000	19,400,000	23,500,000	21,000,000	20,470,000	29,700,000

〔有価証券に関する注記〕

前期(2024年6月30日)

該当事項はありません。

当期(2024年12月31日)

匿名組合出資持分(貸借対照表計上額121,563千円)は、財務諸表等規則第8条の6の2第3項の規定に基づき、同条第1項第2号に掲げる事項の記載を省略しています。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2024年12月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（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。

当期（2024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	117,520,000	100,470,000	(注)	—
	合計		117,520,000	100,470,000	—	

(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（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。

当期（2024年12月31日）

本投資法人には、退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前期 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	23	41
繰延税金資産合計	23	41
繰延税金資産の純額	23	41

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 (2024年6月30日)	当期 (2024年12月31日)
法定実効税率	31.46%	33.10%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△28.37%	△29.85%
住民税均等割	0.01%	0.01%
圧縮積立金繰入額	△3.08%	△3.24%
その他	0.00%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.03%

〔持分法損益等に関する注記〕

前期（自 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。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

本投資法人には、関連会社が存在しないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 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。

当期（自 2024年7月1日 至 2024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)	724,908	営業 未払金	18,590
								未払 費用	180,603

(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 2024年1月1日 至 2024年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年7月1日 至 2024年12月31日）

該当事項はありません。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	257,438,011	258,508,231
期中増減額	1,070,219	△6,830,800
期末残高	258,508,231	251,677,430
期末時価	324,424,000	318,773,000

(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「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3) 賃貸等不動産の当期期中増減額のうち、主な増加額は資本的支出によるものであり、主な減少額は「フィールドアベニュー」等5物件（合計6,844,872千円）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 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。

当期（自 2024年7月1日 至 2024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。

[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 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。

当期(自 2024年7月1日 至 2024年12月31日)

1. 製品及びサービス毎の情報

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

2. 地域毎の情報

(1) 売上高

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

(2) 有形固定資産

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

3. 主要な顧客毎の情報

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期	当期
	自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
1口当たり純資産額	73,009円	73,218円
1口当たり当期純利益	2,652円	2,716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) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行っているため、1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益については、2024年6月期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注3) 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 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
当期純利益 (千円)	4,773,801	4,887,920
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)	4,773,801	4,887,920
期中平均投資口数 (口)	1,799,720	1,799,376

〔重要な後発事象に関する注記〕

投資口の分割

本投資法人は、2024年12月31日を分割基準日とし2025年1月1日を効力発生日として、本投資法人の投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。

a. 本分割の目的

2024年1月から新たに開始された少額投資非課税制度（新NISA）を踏まえ、投資口の投資単位当たりの金額引下げにより、投資家の皆様がより投資しやすい環境を整え、更なる投資家層の拡大と本投資法人の投資口の流動性の向上を図ることを目的としています。

b. 本分割の方法

2024年12月31日の最終投資主名簿に記載又は記録された投資主の所有する本投資法人の投資口を、1口につき4口の割合をもって分割しました。

c. 本分割により増加した投資口数

①本分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 442,095口

②本分割により増加した投資口の総口数 : 1,326,285口

③本分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,768,380口

④本分割後の本投資法人発行可能投資口の総口数 : 16,000,000口 (注)

(注) 投信法第81条の3第2項により準用される会社法第184条第2項の規定に基づき、投資口の分割の割合に応じて発行可能投資口総数を増加させるため、本投資法人の規約を一部変更しました。

(追加情報)

A 資産の取得

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26日付で、2物件の不動産信託受益権を取得することを決定し、2024年9月27日付で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
浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	12,000 ①2,400 ②9,600	ヒューリック株式会社
(仮称) 品川港南PJ (注2)	東京都港区	2025年3月27日	8,200	①非開示(注3) ②株式会社レーサム
合計			20,200	—

(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各不動産信託受益権及び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取得に要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本物件は未竣工物件であり仮称を使用しています。また、建築工事の進捗によっては取得日が変更される場合があります。

(注3) (仮称) 品川港南PJは国内の事業会社1社から準共有持分95%、株式会社レーサムから準共有持分5%の取得を予定しています。国内の事業会社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4) 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。

B 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、2024年9月26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、2024年9月27日付で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
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	①2025年3月27日 ②2025年7月1日	20,000 ①10,000 ②10,000	14,398	ヒューリック株式会社

(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する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2024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、フォワード・コミットメント等に該当し、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

当期において、2024年12月30日付で自己投資口7,835口の消却を実施しました。なお、本投資法人の当期末までの最近5年間ににおける発行済投資口の総口数及び出資総額（純額）の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額（純額）(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2024年12月30日	消却	△7,835	442,095	△2,499	124,015	(注2)

(注1) 出資総額（純額）は、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2024年9月30日から2024年11月14日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（7,835口）については、2024年11月26日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、その全てを2024年12月30日に消却しました。

(注3) 2024年12月31日を分割の基準日とし、2025年1月1日を効力発生日として、投資口1口につき4口の割合による投資口の分割を行いました。分割後の発行済投資口の総口数は、1,768,380口となっています。

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 (2024年6月30日)		当期 (2024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)	1,496	0.5	1,492	0.5
		不動産 計	1,496	0.5	1,492	0.5
信託 不動産	オフィス	都心6区(注3)	138,532	49.8	136,168	49.6
		三大都市圏(注4) (都心6区は除く)	39,479	14.2	39,483	14.4
		政令指定都市等(注5)	1,761	0.6	1,750	0.6
		小計	179,772	64.6	177,402	64.6
	住宅	三大都市圏(注4) (都心6区を含む)	63,382	22.8	59,651	21.7
		政令指定都市等(注5)	3,830	1.4	3,119	1.1
		小計	67,213	24.2	62,770	22.9
	商業施設	—	10,025	3.6	10,011	3.6
		信託不動産 計	257,011	92.4	250,185	91.1
	投資有価証券(注6)			—	—	121
預金・その他の資産			19,652	7.1	22,860	8.3
資産総額計			278,161	100.0	274,659	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、前期は該当ありません。当期は合同会社大阪本町ホテルを営業者とする優先匿名組合出資持分です。

② 投資資産

(イ) 投資有価証券の主要銘柄

(2024年12月31日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1)(注2)	対総資産比率 (%) (注3)	備考
優先匿名組合出資持分	合同会社大阪本町ホテル 優先匿名組合出資持分	—	121	121	0.0	(注4)
	合計	—	121	121	0.0	

(注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切捨てて記載しています。

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

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

(注4) 運用資産は、「エスベリアイン大阪本町」の不動産信託受益権です。

(ロ) 投資不動産物件

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

(ハ) その他投資資産の主要なもの

a. 保有不動産及び保有信託不動産の概要

本投資法人の当期末現在における、保有不動産及び保有信託不動産の概要は、以下のとおりです。

番号	不動産等の名称	用途	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	帳簿価額 (百万円) (注3)
A-1	FORECAST西新宿	オフィス	東京都新宿区	2,260	0.9	2,035
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.6	1,385
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.6	6,031
A-5	FORECAST市ヶ谷(注4)	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.9	4,184
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,674
A-7	FORECAST新宿SOUTH	オフィス	東京都新宿区	13,990	5.6	14,398
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	2.3	6,140
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	2,931
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	2,901
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	2,044
A-14	セントラル代官山	オフィス	東京都渋谷区	3,510	1.4	3,671
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	2,846
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	3.0	7,293
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	0.7	1,958
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	2,856
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	1.1	2,738
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	2,171
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.1	2,928
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,163
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.7	1,682
A-27	FORECAST新常盤橋	オフィス	東京都中央区	2,030	0.8	2,096
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.9	2,358
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	1,317
A-30	FORECAST品川	オフィス	東京都品川区	2,300	0.9	2,376
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	2,250
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	0.8	2,025
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.2	5,793
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	1,648
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.9	2,284
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.6	4,274
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.8	2,107
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	1,464
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.2	3,142
A-50	FORECAST早稲田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.9	4,764
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.6	7,562
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	6.2	15,485
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	2,878
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.1	2,571

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-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	1.0	2,391
A-56	ホームマツホライズンビル	オフィス	東京都千代田区	6,705	2.7	6,622
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	1,007
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,152	0.5	1,200
A-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	1.0	2,443
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.6	4,422
A-62	五反田さくらビル(注5)	オフィス	東京都品川区	1,460	0.6	1,492
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.6	1,573
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.5	1,173
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	1,821
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	1.0	2,555
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	1,408
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	1,228
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,128
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	856
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.5	1,192
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	1,083
A-76	30山京ビル	オフィス	東京都新宿区	1,840	0.7	1,872
A-77	FORECAST博多呉服町	オフィス	福岡県福岡市	1,750	0.7	1,750
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.7	10,356
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,533
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	920
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	670
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.3	620
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	1,726
B-9	スプラディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.4	3,001
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	1.0	2,602
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,405
B-12	Primegate 飯田橋(注6)	住宅	東京都新宿区	5,200	2.1	5,242
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.5	1,228
B-14	メルヴィ洗足	住宅	東京都大田区	740	0.3	770
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	981
B-18	スプラディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2,428	1.0	2,310
B-19	ゼフェロス南堀江	住宅	大阪府大阪市	1,608	0.6	1,622
B-20	シャルマンフジ大阪城南	住宅	大阪府大阪市	905	0.4	892
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	550
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	715	0.3	751

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-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1,480	0.6	1,634
B-25	ラルテ中津	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	1,822
B-27	エルミタージュ新栄	住宅	愛知県名古屋市	1,150	0.5	1,209
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.4	954
B-29	天神東レジデンス	住宅	福岡県福岡市	913	0.4	965
B-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1,320	0.5	1,435
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.5	1,176
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	700	0.3	727
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7)	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,119
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	989
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,098
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	633
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	1,359	0.5	1,396
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	845	0.3	865
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	815
B-45	ミュージズ両国Ⅱ	住宅	東京都墨田区	630	0.3	657
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	797
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	ブラウランド堀田	住宅	愛知県名古屋市	1,375	0.5	1,441
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	1,001
B-52	ベルファース川原通	住宅	愛知県名古屋市	860	0.3	899
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	3,315
C-3	BECOME SAKAE	商業施設	愛知県名古屋市	4,770	1.9	4,666
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			250,680	100.0	251,677

(注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用、固定資産税、都市計画税、消費税等を含んでいません。また、百万円未満を切捨てて記載しています。以下同じです。

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

(注3) 「帳簿価額」は、当期末現在の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、取得価格（取得に伴う付帯費用を含みます。）から、減価償却累計額を控除した金額）を記載しています。

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

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

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

(注7) 本物件は、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	15	164
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,505.53	89.7	11	95
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	1156
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	185
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	2,429.80	92.7	10	137
A-14	セントラル代官山	1,899.30	1,758.50	92.6	8	153
A-16	広尾リープレックス・ビズ	1,500.85	1,500.85	100.0	7	153
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	125
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	3,089.04	3,089.04	100.0	10	178
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	180
A-24	ピジョンビル	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	112
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	118
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	2,413.99	82.1	6	113
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	355
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	137
A-41	I・S南森町ビル	4,164.82	4,164.82	100.0	16	174
A-45	虎ノ門桜ビル	3,049.79	3,049.79	100.0	13	205
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-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,882.59	100.0	14	181
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	4,340.66	100.0	6	260
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	7,985.07	89.0	10	435
A-52	大宮センタービル	14,563.36	14,563.36	100.0	33	1111
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	4,020.61	78.7	25	169
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,371.75	86.7	7	192

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	4,122.30	96.3	16	202
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	72
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	2,248.59	100.0	7	145
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,716.38	100.0	10	206
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	85
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	63
A-69	リードシー目黒不動前	921.32	921.32	100.0	5	61
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	732.28	90.2	8	44
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	1,069.44	71.2	8	65
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,549.19	97.8	272	817
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	51
B-7	シエル薬院	1,544.87	1,544.87	100.0	42	44
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	110
B-9	スプラディッド難波	6,212.36	6,191.33	99.7	251	231
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,917.48	96.7	52	119
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	6,042.78	5,980.91	99.0	67	285
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.42	1,246.42	100.0	37	62
B-14	メルヴィ洗足	834.72	804.44	96.4	27	37
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	4,239.53	98.6	152	148
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,795.68	98.9	71	96
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,464.00	96.8	61	47
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	885.44	96.6	27	29
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,721.66	98.8	69	92
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,118.31	80.3	44	59
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,647.28	94.3	66	51
B-29	天神東レジデンス	1,909.60	1,909.60	100.0	77	55
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,255.97	97.7	29	70
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,828.01	98.6	67	63
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	39
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,118.75	96.6	84	64
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,174.19	100.0	43	51
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,210.71	97.9	34	60
B-40	エバースクエア同心	910.07	888.88	97.7	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	2,363.88	100.0	30	48
B-44	メゾン西馬込	928.71	928.71	100.0	39	44
B-45	ミューズ両国Ⅱ	850.51	822.87	96.8	33	36
B-46	南堀江アパートメントシエロ	1,420.12	1,345.84	94.8	37	41
B-47	南堀江アパートメントグランデ	1,248.70	1,161.14	93.0	28	40
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	3,366.00	94.4	102	86
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,506.40	86.3	63	43
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,835.34	1,694.01	92.3	61	51
B-52	ベルファース川原通	1,874.89	1,802.18	96.1	67	53
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,256.33	90.8	9	142
C-3	BECOME SAKAE	4,615.66	4,384.24	95.0	10	229
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	319,642.10	312,174.67	97.7	2,941	15,506

(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ます。）に表示された建物につき、月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）を12倍することにより年換算して算出した金額（複数の賃貸借契約が締結されている資産については、その合計額）（消費税は含みません。）につき百万円未満を切捨てて記載しています。そのため、各物件に係る数値を合計しても、必ずしも合計欄に記載の数値と一致しません。なお、当該資産につきパス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の月間賃料（共益費を含みますが、倉庫、看板、駐車場等の使用料は含まず、フリーレントは考慮しないものとします。）（消費税は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。
- (注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12月31日現在)

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法			評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	最終還元 利回り	
A-1	FORECAST西新宿	3,370	3,430	3.60%	3,310	3.20%	3.80%	①
A-3	FORECAST四谷	2,100	2,120	3.60%	2,080	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	2,540	2,560	3.50%	2,510	3.30%	3.60%	①
A-7	FORECAST新宿SOUTH	17,900	18,000	3.30%	17,700	3.00%	3.50%	①
A-8	FORECAST桜橋	7,270	7,320	3.80%	7,210	3.60%	3.90%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	3,850	3,880	3.50%	3,810	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	3,020	3.80%	2,960	3.60%	3.90%	①
A-14	セントラル代官山	3,710	3,770	3.40%	3,650	3.20%	3.50%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,560	3,590	3.60%	3,520	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,300	10,600	3.40%	10,200	3.20%	3.60%	②
A-19	九段北325ビル	2,410	2,430	3.40%	2,390	3.20%	3.50%	①
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,900	3,920	3.70%	3,870	3.50%	3.80%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,320	3,330	3.70%	3,300	3.50%	3.80%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,190	3,200	3.70%	3,180	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	2,420	2,440	3.60%	2,400	3.40%	3.70%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,140	2,160	3.70%	2,120	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	2,810	2,820	3.80%	2,800	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	2,340	2,360	3.70%	2,320	3.50%	3.80%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,700	2,720	3.80%	2,680	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	6,790	6,830	4.00%	6,740	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,180	2,190	4.10%	2,170	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,020	3.90%	2,990	3.70%	4.00%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,640	4,700	3.10%	4,580	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,580	2,610	3.30%	2,550	3.10%	3.40%	①
A-47	神田オーシャンビル	2,020	2,040	3.60%	2,000	3.40%	3.70%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,530	3,550	3.70%	3,500	3.50%	3.80%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,470	5,520	3.50%	5,420	3.30%	3.60%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	8,340	8,430	3.80%	8,240	3.60%	4.00%	③
A-52	大宮センタービル	27,000	27,300	3.70%	26,700	3.50%	3.80%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	3,900	3,960	3.80%	3,840	3.60%	4.00%	①
A-54	NORE伏見	4,370	4,410	3.80%	4,330	3.60%	3.90%	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-55	NORE名駅	4,280	4,310	3.90%	4,240	3.70%	4.00%	①
A-56	ホームマットホライゾンビル	8,410	8,500	3.30%	8,320	3.10%	3.40%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,030	1,050	4.30%	1,010	3.50%	4.50%	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	2,930	2,960	3.80%	2,900	3.60%	3.90%	①
A-61	TK五反田ビル	4,480	4,520	3.50%	4,430	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	1,270	4.40%	1,250	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	2,980	2,990	3.90%	2,970	3.70%	4.00%	①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,440	1,450	3.40%	1,420	3.20%	3.50%	①
A-69	リードシー目黒不動前	1,200	1,210	4.10%	1,190	3.90%	4.20%	①
A-70	ザ・スクエア	1,140	1,170	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	1,160	1,170	3.50%	1,150	3.30%	3.60%	①
A-75	リードシー御殿山ビル	1,040	1,050	3.70%	1,020	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	1,790	1,810	3.70%	1,760	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	1,290	1,300	4.10%	1,280	3.90%	4.20%	①
B-5	マックヴィラージュ平安	994	1,000	4.20%	987	4.00%	4.30%	①
B-7	シエル薬院	802	808	3.90%	795	3.70%	4.00%	①
B-8	神田リープレックス・リズ	2,430	2,450	3.40%	2,410	3.10%	3.50%	①
B-9	スプラランディッド難波	4,190	4,260	4.00%	4,110	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	6,440	6,480	3.30%	6,400	3.00%	3.40%	①
B-13	レジデンス江戸川橋	1,380	1,410	3.70%	1,350	3.50%	3.90%	③
B-14	メルヴィ洗足	803	817	3.70%	788	3.50%	3.90%	③
B-16	ドミール北赤羽	862	869	3.80%	854	3.60%	3.90%	①
B-17	ドミー北赤羽	1,090	1,100	3.90%	1,080	3.70%	4.00%	①
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	953	968	3.90%	946	3.70%	4.10%	②

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-21	ピアチェーレ文の里	619	628	4.10%	615	3.90%	4.30%	②
B-22	ヴァルトパーク南大井	751	766	3.50%	735	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	1,510	1,540	3.70%	1,500	3.50%	3.90%	②
B-31	セレニテ新大阪	1,200	1,220	3.70%	1,180	3.50%	3.90%	④
B-33	レジデンス錦糸町	791	808	3.60%	773	3.40%	3.80%	③
B-34	マイスターハウス川崎	802	816	3.70%	796	3.50%	3.90%	②
B-35	リエス鶴舞	1,280	1,310	4.00%	1,250	3.80%	4.20%	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%	1,270	3.70%	4.00%	①
B-40	エバースクエア同心	624	636	3.90%	611	3.70%	4.10%	③
B-42	キャニスコート上新庄	1,440	1,460	4.10%	1,410	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	861	895	3.70%	847	3.50%	3.90%	③
B-45	ミュージアム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	826	840	3.80%	812	3.60%	4.00%	③
B-48	南堀江アパートメントリオ	282	288	3.80%	276	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	765	779	4.20%	751	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%	890	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	4,770	4,850	4.00%	4,690	3.80%	4.20%	①
C-4	ストリートライフ本社底地	2,050	-	-	2,050	4.20%	-	③
	合計	318,773	320,248		315,278			

(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25期（自 2024年7月1日 至2024年12月31日）

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-6
物件名称	FORECAST 西新宿	日本橋 プレイビル	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田
運用日数	184日	122日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,413	非開示 (注)	49,125	210,575	161,526	66,288
賃貸事業収入	77,398		44,947	186,677	145,329	57,904
その他賃貸事業収入	8,015		4,178	23,898	16,196	8,383
②賃貸事業費用	20,005		15,009	50,385	32,853	14,250
管理業務費	3,309		2,345	9,948	8,317	2,899
水道光熱費	5,520		3,263	16,554	10,729	4,868
損害保険料	68		50	151	142	52
修繕費	2,399		2,264	1,299	2,085	226
租税公課	2,300		5,404	21,398	10,688	5,762
信託報酬	350		350	350	350	416
その他賃貸事業費用	6,058		1,330	683	541	24
③賃貸NOI (①-②)	65,408	23,630	34,116	160,190	128,673	52,038
④減価償却費	7,660	2,137	3,701	15,435	33,784	7,580
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	439
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	57,748	21,492	30,414	144,755	94,888	44,018

(注) エンドテナントより承諾が得られていないことから非開示としています。

(単位：千円)

物件番号	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	A-14
物件名称	FORECAST 新宿SOUTH	FORECAST 桜橋	グリーン オーク 茅場町	グリーン オーク 九段	グリーン オーク 高輪台	セントラル 代官山
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	641,589	201,959	107,858	110,672	80,631	71,860
賃貸事業収入	590,810	186,244	95,185	100,581	71,583	65,431
その他賃貸事業収入	50,778	15,715	12,673	10,091	9,047	6,428
②賃貸事業費用	239,608	40,910	29,567	25,066	23,544	19,624
管理業務費	37,043	13,644	6,789	5,271	3,916	3,004
水道光熱費	35,073	12,912	9,517	7,815	8,065	4,471
損害保険料	537	228	105	94	89	56
修繕費	3,609	661	3,029	1,397	1,597	1,181
租税公課	15,085	11,332	9,246	10,072	8,512	7,744
信託報酬	350	350	600	350	416	350
その他賃貸事業費用	147,908	1,781	279	64	946	2,817
③賃貸NOI (①-②)	401,980	161,048	78,291	85,606	57,086	52,235
④減価償却費	41,883	22,837	9,222	8,818	15,338	5,763
⑤固定資産除却損	-	-	-	94	680	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	360,096	138,211	69,068	76,692	41,067	46,472

(単位：千円)

物件番号	A-16	A-17	A-19	A-21	A-22	A-23
物件名称	広尾リープレックス・ビズ	芝公園三丁目ビル	九段北325ビル	イトーピア岩本町二丁目ビル	イトーピア岩本町一丁目ビル	イトーピア岩本町ANNEXビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	85,850	246,388	71,089	112,528	91,091	97,163
賃貸事業収入	76,548	221,723	62,515	103,196	85,078	91,305
その他賃貸事業収入	9,301	24,665	8,574	9,331	6,013	5,858
②賃貸事業費用	15,355	54,878	19,983	28,372	32,213	21,556
管理業務費	3,292	9,025	4,483	7,392	6,770	6,476
水道光熱費	4,266	19,441	5,538	8,134	5,217	5,704
損害保険料	47	223	58	122	107	97
修繕費	826	4,354	1,296	3,150	6,881	2,938
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	203	533	317	26	6,253	34
③賃貸NOI (①-②)	70,494	191,510	51,106	84,156	58,878	75,607
④減価償却費	3,737	17,676	4,824	11,032	12,120	9,527
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,756	173,834	46,281	73,123	46,758	66,079

(単位：千円)

物件番号	A-24	A-25	A-26	A-27	A-28	A-29
物件名称	ビジョンビル	FORECAST人形町	FORECAST人形町PLACE	FORECAST新常盤橋	西新宿三晃ビル	飯田橋リープレックス・ビズ
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益		68,031	62,700	65,089	85,499	46,452
賃貸事業収入		59,858	54,174	55,863	80,787	36,463
その他賃貸事業収入		8,173	8,525	9,225	4,712	9,988
②賃貸事業費用		21,078	15,005	13,678	20,930	15,489
管理業務費		4,322	3,410	2,620	4,045	2,421
水道光熱費		6,310	5,726	5,112	3,637	7,369
損害保険料		86	57	58	90	42
修繕費		1,267	630	1,377	4,497	2,125
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		1,782	44	168	824	25
③賃貸NOI (①-②)	67,647	46,953	47,695	51,410	64,568	30,963
④減価償却費	13,418	8,597	6,554	4,821	10,303	4,741
⑤固定資産除却損	-	244	-	-	-	4,123
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	54,228	38,111	41,141	46,589	54,265	22,097

(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	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	72,224	75,450	71,066	190,845	80,077	98,546
賃貸事業収入	62,688	65,511	64,334	178,752	73,321	90,473
その他賃貸事業収入	9,536	9,938	6,732	12,093	6,756	8,073
②賃貸事業費用	20,597	25,361	19,522	39,619	18,915	29,478
管理業務費	5,094	5,759	5,805	9,297	5,428	5,918
水道光熱費	6,946	6,815	4,805	11,951	5,985	9,378
損害保険料	88	102	107	203	89	164
修繕費	983	1,800	1,446	3,582	1,023	2,450
租税公課	6,967	8,533	6,928	14,129	5,577	10,528
信託報酬	350	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	167	1,999	79	106	461	687
③賃貸NOI (①-②)	51,627	50,088	51,544	151,225	61,162	69,067
④減価償却費	9,533	6,178	11,056	22,214	9,438	19,158
⑤固定資産除却損	260	18	87	232	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,832	43,891	40,400	128,778	51,723	49,909

(単位：千円)

物件番号	A-45	A-46	A-47	A-48	A-49	A-50
物件名称	虎ノ門桜ビル	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	Shinto GINZA EAST	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST
運用日数	184日	184日	184日	175日	184日	184日
①賃貸事業収益	108,905	60,185	55,033	34,565	107,312	139,801
賃貸事業収入	100,637	56,967	48,240	32,714	95,058	126,572
その他賃貸事業収入	8,267	3,218	6,793	1,850	12,254	13,228
②賃貸事業費用	28,712	15,096	14,987	8,892	29,622	37,909
管理業務費	7,629	3,779	2,553	2,083	6,605	7,697
水道光熱費	7,545	2,837	5,806	1,749	9,121	12,170
損害保険料	97	50	49	42	115	142
修繕費	569	2,644	754	590	4,439	3,520
租税公課	11,759	5,345	3,959	3,105	8,524	12,626
信託報酬	416	416	350	1,336	600	350
その他賃貸事業費用	695	22	1,513	△14	215	1,402
③賃貸NOI (①-②)	80,192	45,088	40,046	25,672	77,690	101,892
④減価償却費	9,110	4,006	4,252	3,590	13,818	13,477
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	261	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	71,082	41,082	35,794	22,082	63,610	88,414

(単位：千円)

物件番号	A-51	A-52	A-53	A-54	A-55	A-56
物件名称	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	ホームットホ ライゾンビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	262,932	608,803	123,802	113,681	119,274	216,070
賃貸事業収入	237,193	548,554	95,117	98,674	101,250	204,132
その他賃貸事業収入	25,738	60,248	28,684	15,007	18,023	11,938
②賃貸事業費用	77,493	113,352	53,953	28,224	32,845	55,217
管理業務費	16,498	30,400	10,507	6,540	6,928	11,179
水道光熱費	21,528	38,174	20,886	11,381	12,216	13,953
損害保険料	348	573	201	116	128	216
修繕費	7,117	3,196	2,989	772	931	1,518
租税公課	30,882	28,917	18,849	8,638	11,223	27,228
信託報酬	416	350	350	450	450	416
その他賃貸事業費用	701	11,739	168	324	967	704
③賃貸NOI (①-②)	185,438	495,450	69,848	85,457	86,428	160,853
④減価償却費	48,823	71,523	19,898	10,539	13,196	18,635
⑤固定資産除却損	-	262	-	206	382	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	136,615	423,664	49,949	74,711	72,849	142,218

(単位：千円)

物件番号	A-58	A-59	A-60	A-61	A-62	A-64
物件名称	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	五反田さくら ビル	アルテビル 肥後橋
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	35,096	42,707	63,974	108,944	52,817	80,049
賃貸事業収入	29,683	39,127	57,425	99,457	46,984	71,293
その他賃貸事業収入	5,413	3,579	6,548	9,487	5,832	8,756
②賃貸事業費用	19,784	10,889	19,935	26,759	16,137	25,132
管理業務費	2,314	2,658	4,591	5,478	2,255	6,443
水道光熱費	4,056	3,030	3,619	7,905	4,479	7,038
損害保険料	38	46	73	131	45	113
修繕費	390	246	1,968	2,162	870	4,630
租税公課	1,301	4,262	6,409	10,470	1,490	6,445
信託報酬	350	350	350	350	-	350
その他賃貸事業費用	11,333	295	2,923	261	6,997	111
③賃貸NOI (①-②)	15,312	31,817	44,039	82,185	36,679	54,917
④減価償却費	3,071	4,787	6,776	12,547	4,857	7,939
⑤固定資産除却損	-	-	85	660	-	4,264
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	12,241	27,030	37,177	68,977	31,821	42,713

(単位：千円)

物件番号	A-65	A-66	A-67	A-68	A-69	A-70
物件名称	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	リードシー 目黒不動前	ザ・スクエア
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	53,456	非開示 (注)	98,821	33,997	26,402	39,246
賃貸事業収入	45,637		89,759	30,780	24,081	36,690
その他賃貸事業収入	7,819		9,061	3,216	2,320	2,556
②賃貸事業費用	19,014		24,401	8,462	8,389	13,572
管理業務費	4,556		5,712	2,702	2,062	3,295
水道光熱費	6,814		8,328	2,097	2,026	3,591
損害保険料	78		105	35	27	59
修繕費	716		330	507	139	2,988
租税公課	5,527		7,980	1,841	1,399	3,217
信託報酬	450		416	366	300	400
その他賃貸事業費用	871		1,527	912	2,435	19
③賃貸NOI (①-②)	34,442	34,117	74,419	25,534	18,012	25,674
④減価償却費	3,553	5,113	14,366	3,664	2,255	5,101
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	30,888	29,004	60,052	21,870	15,757	20,572

(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-71	A-72	A-73	A-74	A-75	A-76
物件名称	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	リードシー 御殿山ビル	30山京ビル
運用日数	184日	-	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	28,154	15	非開示 (注2)	29,674	28,968	48,908
賃貸事業収入	25,153	-		27,438	26,398	43,034
その他賃貸事業収入	3,000	15 (注1)		2,235	2,570	5,874
②賃貸事業費用	6,042	△47		8,115	7,164	10,376
管理業務費	1,423	-		2,422	2,016	3,456
水道光熱費	2,156	△52		1,319	1,901	4,538
損害保険料	18	-		25	31	52
修繕費	861	-		307	762	1,903
租税公課	1,255	4		2,676	2,011	53
信託報酬	300	-		366	300	350
その他賃貸事業費用	25	-		997	141	21
③賃貸NOI (①-②)	22,112	63	22,613	21,558	21,804	38,532
④減価償却費	1,829	-	3,474	2,591	2,552	2,664
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	20,283	63	19,139	18,966	19,252	35,867

(注1) 2024年6月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入を計上しています。

(注2) 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-77	B-1	B-2	B-4	B-5	B-7
物件名称	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	マックヴィラ ージュ平安	シエル薬院
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	34,479	433,569	61,128	36,420	27,689	23,561
賃貸事業収入	31,786	415,172	61,056	36,195	27,251	22,468
その他賃貸事業収入	2,693	18,397	72	225	438	1,093
②賃貸事業費用	6,843	96,022	9,415	9,111	6,254	14,835
管理業務費	3,278	32,512	300	1,894	1,895	1,244
水道光熱費	2,573	7,268	-	440	366	724
損害保険料	53	559	169	80	59	37
修繕費	-	21,632	1,705	2,422	1,172	9,796
租税公課	-	19,699	6,867	2,668	1,924	1,468
信託報酬	350	350	350	500	500	350
その他賃貸事業費用	588	14,000	22	1,104	335	1,213
③賃貸NOI (①-②)	27,636	337,546	51,712	27,309	21,434	8,726
④減価償却費	12,166	53,703	16,200	8,465	4,394	4,400
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	830
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	15,469	283,843	35,512	18,843	17,039	3,495

(単位：千円)

物件番号	B-8	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13
物件名称	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	レジデンス 日本橋箱崎	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	56,803	116,343	64,003	非開示 (注)	154,884	33,292
賃貸事業収入	54,650	115,005	59,987		146,681	30,484
その他賃貸事業収入	2,153	1,338	4,015		8,202	2,808
②賃貸事業費用	14,972	24,866	13,209		41,502	6,130
管理業務費	4,789	6,717	2,471		12,817	1,583
水道光熱費	11	823	702		5,856	208
損害保険料	65	168	59		227	33
修繕費	4,514	5,052	4,185		3,942	886
租税公課	2,503	8,146	2,966		10,358	1,275
信託報酬	350	350	350		650	650
その他賃貸事業費用	2,739	3,608	2,473	7,649	1,494	
③賃貸NOI (①-②)	41,831	91,477	50,794	32,396	113,382	27,161
④減価償却費	6,115	32,172	4,927	4,832	13,931	3,350
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	153	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	35,715	59,304	45,866	27,563	99,297	23,810

(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-14	B-15	B-16	B-17	B-18	B-19
物件名称	メルヴィ洗足	フィールドアベニュー	ドミール北赤羽	ドミー北赤羽	スプランディッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス南堀江
運用日数	184日	122日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	21,047	52,392	非開示 (注)	非開示 (注)	76,503	49,166
賃貸事業収入	19,846	46,370			74,877	48,051
その他賃貸事業収入	1,200	6,021			1,626	1,115
②賃貸事業費用	6,994	11,158			15,239	11,179
管理業務費	1,241	1,751			4,348	2,406
水道光熱費	250	3,719			634	509
損害保険料	26	93			91	72
修繕費	2,858	1,542			2,319	2,779
租税公課	1,053	2,368			4,730	2,495
信託報酬	350	232			350	350
その他賃貸事業費用	1,214	1,451	2,766	2,566		
③賃貸NOI (①-②)	14,053	41,233	15,749	22,899	61,263	37,986
④減価償却費	3,399	5,592	2,458	1,851	17,831	7,511
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	10,653	35,641	13,291	21,048	43,432	30,475

(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-20	B-21	B-22	B-23	B-25	B-26
物件名称	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	ラピュタ九条	ラルテ中津	シティヒルズ安堂寺
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	25,387	18,524	18,029	48,140	17,114	48,385
賃貸事業収入	24,244	17,132	17,556	46,958	15,161	47,836
その他賃貸事業収入	1,143	1,391	473	1,181	1,952	549
②賃貸事業費用	5,830	5,936	3,251	9,078	6,203	9,031
管理業務費	1,194	1,274	916	3,673	1,097	2,181
水道光熱費	864	733	179	472	410	347
損害保険料	41	34	19	74	22	67
修繕費	1,293	1,894	567	1,108	2,093	1,926
租税公課	1,404	1,020	770	2,698	939	2,483
信託報酬	350	350	350	350	300	300
その他賃貸事業費用	682	628	447	701	1,339	1,724
③賃貸NOI (①-②)	19,557	12,588	14,778	39,062	10,911	39,354
④減価償却費	2,756	2,768	1,233	5,665	2,294	7,142
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	16,800	9,819	13,545	33,396	8,616	32,211

(単位：千円)

物件番号	B-27	B-28	B-29	B-30	B-31	B-33
物件名称	エルミタージュ ユ新栄	サン・名駅南 ビル	天神東 レジデンス	DeLCCS KASAI	セレニテ 新大阪	レジデンス 錦糸町
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	39,152	28,091	29,367	41,414	33,027	19,435
賃貸事業収入	30,371	26,814	27,931	39,317	30,452	18,175
その他賃貸事業収入	8,780	1,277	1,436	2,097	2,575	1,260
②賃貸事業費用	15,036	9,171	7,688	10,368	11,246	4,327
管理業務費	2,683	1,542	1,694	3,221	1,625	1,174
水道光熱費	318	635	1,134	1,741	686	224
損害保険料	62	44	50	52	46	21
修繕費	5,970	2,301	1,804	1,103	3,414	1,156
租税公課	2,632	2,305	1,650	2,384	2,308	779
信託報酬	300	300	350	300	300	300
その他賃貸事業費用	3,068	2,042	1,003	1,563	2,865	670
③賃貸NOI (①-②)	24,115	18,920	21,679	31,045	21,781	15,108
④減価償却費	6,649	4,847	4,848	4,762	3,305	1,719
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	17,466	14,073	16,831	26,282	18,475	13,389

(単位：千円)

物件番号	B-34	B-35	B-36	B-37	B-38	B-39
物件名称	マイスター ハウス川崎	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
運用日数	184日	184日	81日	88日	184日	184日
①賃貸事業収益	21,228	31,962	11,717	10,052	26,927	30,829
賃貸事業収入	18,520	29,738	11,109	8,816	25,567	30,182
その他賃貸事業収入	2,707	2,224	608	1,235	1,359	647
②賃貸事業費用	7,243	15,867	3,721	3,288	5,911	5,384
管理業務費	1,532	2,460	846	546	1,555	1,764
水道光熱費	227	361	167	195	284	287
損害保険料	22	53	20	24	30	28
修繕費	2,555	5,455	1,229	1,222	1,234	799
租税公課	992	2,507	985	604	1,600	1,717
信託報酬	300	300	134	144	300	300
その他賃貸事業費用	1,614	4,729	337	550	905	488
③賃貸NOI (①-②)	13,984	16,094	7,996	6,763	21,016	25,444
④減価償却費	2,596	4,141	2,517	1,197	2,246	5,546
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	11,387	11,952	5,478	5,565	18,769	19,898

(単位：千円)

物件番号	B-40	B-41	B-42	B-43	B-44	B-45
物件名称	エバースクエア同心	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	ミューズ両国Ⅱ
運用日数	184日	-	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	16,929	177	42,673	26,959	22,006	19,433
賃貸事業収入	16,144	-	39,418	24,536	21,230	18,390
その他賃貸事業収入	785	177 (注)	3,255	2,422	776	1,043
②賃貸事業費用	7,306	7	7,933	6,362	5,707	5,213
管理業務費	1,143	-	1,868	1,316	1,322	1,350
水道光熱費	667	7	1,083	340	165	533
損害保険料	19	-	66	51	26	21
修繕費	3,466	-	1,184	782	1,380	1,649
租税公課	905	-	2,749	1,925	742	885
信託報酬	300	-	400	400	300	300
その他賃貸事業費用	803	-	580	1,546	1,770	473
③賃貸NOI (①-②)	9,623	170	34,740	20,596	16,299	14,220
④減価償却費	1,685	-	5,797	3,876	1,503	1,376
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	7,937	170	28,942	16,719	14,796	12,843

(注) 2024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-46	B-47	B-48	B-49	B-50	B-51
物件名称	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	セントレイク セレブ代官町
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	22,989	22,214	8,059	45,225	23,787	27,532
賃貸事業収入	22,807	21,628	8,024	43,894	22,484	26,296
その他賃貸事業収入	182	586	35	1,331	1,302	1,235
②賃貸事業費用	5,508	8,206	3,018	13,295	8,063	7,046
管理業務費	1,357	1,228	863	2,108	3,908	1,789
水道光熱費	342	364	148	732	858	460
損害保険料	36	32	12	99	42	51
修繕費	1,752	3,476	1,098	4,448	1,031	2,777
租税公課	1,641	1,390	564	3,226	1,416	-
信託報酬	300	300	300	300	300	350
その他賃貸事業費用	76	1,413	32	2,380	507	1,617
③賃貸NOI (①-②)	17,481	14,008	5,040	31,930	15,723	20,485
④減価償却費	1,832	1,861	500	5,974	2,391	2,606
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	15,648	12,146	4,539	25,955	13,331	17,879

(単位：千円)

物件番号	B-52	C-1	C-3	C-4	
物件名称	ベルファース 川原通	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	184日	184日	184日	184日	
①賃貸事業収益	28,983	86,235	116,332	非開示 (注)	8,699,493
賃貸事業収入	27,080	71,587	99,817		7,903,520
その他賃貸事業収入	1,903	14,647	16,515		795,973
②賃貸事業費用	5,532	24,464	37,656		2,272,688
管理業務費	1,503	4,097	7,546		508,274
水道光熱費	344	12,362	11,746		535,708
損害保険料	52	47	136		9,866
修繕費	1,686	1,131	1,944		246,144
租税公課	-	6,356	11,524		623,125
信託報酬	350	350	650		39,965
その他賃貸事業費用	1,596	119	4,107	309,603	
③賃貸NOI (①-②)	23,451	61,770	78,675	43,876	6,426,804
④減価償却費	2,813	5,159	7,968	-	992,014
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	13,289
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	20,637	56,611	70,707	43,876	5,421,500

(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26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新宿SOUTH	東京都新宿区	外壁・機械式駐車場改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	15	—	—
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	ELV制御リニューアル工事	自 2025年1月 至 2025年6月	37	—	—
グリーンオーク九段	東京都千代田区	空調換気設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年6月	59	—	—
芝公園三丁目ビル	東京都港区	衛生配管更新工事	自 2025年1月 至 2025年6月	13	—	—
FORECAST品川	東京都品川区	空調換気設備更新工事	自 2024年7月 至 2025年2月	83	—	—
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年6月	115	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	共用部リニューアル工事（1期）	自 2025年1月 至 2025年6月	75	—	—
アルテビル肥後橋	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2025年1月 至 2025年6月	33	—	—
ダイヤビル名駅	愛知県名古屋	2階・5階・6階空調換気設備更新工事	自 2025年1月 至 2025年6月	48	—	—
リードシー御殿山ビル	東京都品川区	7階ガラス交換工事	自 2025年1月 至 2025年6月	10	—	—
レジデンス広尾	東京都港区	外壁改修工事	自 2025年1月 至 2025年6月	76	—	—
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	ELV制御リニューアル工事	自 2024年12月 至 2025年6月	37	—	—
		受変電設備改修工事（3期）	自 2025年1月 至 2025年6月	12	—	—
BECOME SAKAE	愛知県名古屋市	1階空調工事及びリーシング対策工事	自 2025年1月 至 2025年6月	19	—	—
		機械式駐車場部品交換工事	自 2025年1月 至 2025年6月	15	—	—

（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991百万円であり、費用に区分された修繕費246百万円と合わせ、計1,237百万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)
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10月 至 2024年12月	47
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	49
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7月	17
		1階・2階・6階水廻りリニューアル工事	自 2024年10月 至 2024年11月	14
		屋上防水工事	自 2024年9月 至 2024年11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9月 至 2024年10月	10
		LED改修工事 (1期)	自 2024年8月 至 2024年8月	15
		トイレ大便器更新工事	自 2024年11月 至 2024年11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9月 至 2024年9月	10
		非常用発電機整備工事	自 2024年11月 至 2024年11月	81
		機械警備更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	14
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6月 至 2024年11月	22
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9月 至 2024年12月	111
シエル薬院	福岡県福岡市	外壁改修工事	自 2024年8月 至 2024年12月	27
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7月	15
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10月 至 2024年10月	14
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10月 至 2024年11月	14
プラウランド堀田	愛知県名古屋市	インターホン設備更新工事	自 2024年11月 至 2024年12月	14
スプラディッド新大阪Ⅲ	大阪府大阪市	外壁改修工事	自 2024年4月 至 2024年12月	64
その他の資本的支出				417
合計				991

(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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
	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	自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日
当期首積立金残高	2,414	2,876	3,473	3,566	3,572
当期積立額	986	1,237	1,176	1,007	924
当期積立金取崩額	524	640	1,083	1,001	991
次期繰越額	2,876	3,473	3,566	3,572	3,505

(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。