

2025年12月期 決算短信(R E I T)

2026年2月18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 キャピタルマーケット部長	(氏名)	松本 美由紀
	(TEL) (03)5501-0088(代表)		

有価証券報告書提出予定日 2026年3月26日 分配金支払開始予定日 2026年3月23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 (2025年7月1日～2025年12月31日)

(1) 運用状況

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
2025年12月期	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年 6月期	11,654	5.8	7,471	9.3	6,651	9.4	6,650	9.4
	11,013	10.5	6,835	20.9	6,079	24.3	6,077	24.3

	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
2025年12月期	円	%	%	%
2025年 6月期	3,760	5.0	2.4	57.1
	3,436	4.7	2.2	55.2

(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
2025年12月期	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年 6月期	2,433	4,302	-	-	64.7	3.2
	2,345	4,146	-	-	68.2	3.2

(注1) 2025年6月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額4百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額1,934百万円を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数(1,768,380口)の整数倍となる4,146,851,100円を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

(注2) 2025年12月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算し、買換特例圧縮積立金繰入額2,361百万円を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数(1,768,380口)の整数倍となる4,302,468,540円を発行済投資口の総口数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
2025年12月期	281,136	133,650	47.5	75,577
2025年 6月期	277,294	131,147	47.3	74,162

(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
2025年12月期	百万円 31,470	百万円 △21,722	百万円 △2,937	百万円 22,912
2025年 6月期	17,071	△19,296	△2,804	16,102

2. 2026年6月期の運用状況の予想（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期の運用状況の予想（2026年7月1日～2026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
2026年 6月期	百万円 10,077	% △13.5	百万円 5,866	% △21.5	百万円 4,902	% △26.3	百万円 4,901	% △26.3	円 2,423	円 -
2026年12月期	9,049	△10.2	4,836	△17.6	3,736	△23.8	3,735	△23.8	2,250	-

(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）

(2026年6月期) 2,678円 (2026年12月期) 2,040円

(注) 2026年6月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算し、圧縮積立金繰入額480百万円を控除した残額を分配することを想定して計算しています。2026年12月期における1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額369百万円及び買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算して分配することを想定して計算しております。なお、圧縮積立金繰入額は、運用状況により変更となる可能性があります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2025年12月期	1,768,380 口	2025年6月期	1,768,380 口
② 期末自己投資口数	2025年12月期	0 口	2025年6月期	0 口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、37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、12ページ「2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）の運用状況の見通しの前提条件」をご覧ください。

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	15
2. 財務諸表	16
(1) 貸借対照表	16
(2) 損益計算書	18
(3) 投資主資本等変動計算書	19
(4) 金銭の分配に係る計算書	21
(5) キャッシュ・フロー計算書	22
(6) 繼続企業の前提に関する注記	23
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	23
(8) 財務諸表に関する注記事項	25
(9) 発行済投資口の総口数の増減	41
3. 参考情報	42
(1) 運用資産等の価格に関する情報	42
(2) 資本的支出の状況	64

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

A 投資法人の主な推移

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

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

その後、本投資法人は、2015年2月に第1回公募増資、2015年3月に第三者割当増資、2015年7月に第2回公募増資及び第三者割当増資、2018年7月に第3回公募増資及び第三者割当増資、2024年12月に自己投資口消却、2025年1月に投資口分割を実施しており、当期末（2025年12月31日）現在での発行済投資口の総口数は1,768,380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（2025年12月期）の日本経済については、2025年7～9月の実質GDP成長率（2次速報値）は前期比△0.6%（年率△2.3%）となりました。米国の通商政策等の影響が自動車産業を中心にみられ、わが国企業の収益にもマイナスの影響が及びました。緩和的な金融環境が一定の下支えとなっているものの、全体としては成長ペースの鈍化が見られます。

2026年は雇用や所得環境の改善、各種政策の効果等を背景に、景気は緩やかな回復が続くものと期待されます。ただし、米国の通商政策の影響による景気の下振れリスクには留意が必要なほか、物価上昇の継続が消費者心理を冷やし、個人消費に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、金融資本市場の変動等の影響にも引き続き注意が必要です。

オフィス賃貸市場では、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2025年12月末時点の平均空室率は2.22%であり、前年同月比1.78ポイント低下しました。また、同地区の2025年12月末時点の坪当たり平均賃料は21,409円と前年同月比5.48%上昇しました。2026年の新規供給量は前年を下回る見込みであり、オフィス需要は引き続き堅調に推移しています。このため、低水準の空室率が続く中、賃料の上昇傾向が継続すると見込まれます。

住宅賃貸市場については、首都圏への人口流入を背景に、稼働率及び賃料水準は概ね安定した推移を示しています。ただし、個人の就業環境や収入の変動、人口動態、賃貸住宅の供給状況等の影響を受けやすいため、都市圏ごとの需給バランスについては今後も注視が必要です。

(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、2025年に実施されたGRESBリアルエスティート評価において、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、国際的な環境情報開示プログラムであり、企業等の気候変動対応を評価するCDP気候変動プログラムに参加し、2025年評価において「Bスコア」を取得しました。

さらに、保有物件の環境認証取得に継続的に取組んでおり、2025年11月には浦和ガーデンビルでCASBEE（注1）不動産評価認証の最高ランクであるSランクを取得し、同年12月にはタワーコート北品川でDBJ Green Building認証（注2）の再取得をし、5つ星を取得しています。これにより、環境認証を取得した物件は合計29物件、延床面積ベースで52.4%（2025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ます。

(注1) 「CASBEE」（Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency／建築環境総合性能評価システム）とは、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮等も含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。

(注2) 「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証するものです。

(ハ) 運用実績

a. 外部成長

本投資法人は前期末（2025年6月30日）時点で、合計109物件の運用資産（取得価格合計258,570百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額119百万円、出資先運用資産数1物件）を保有していました。

当期（2025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10物件の譲渡と4物件の取得を行いました。

取引	物件番号	物件名称	譲渡価格又は取得価格 (百万円) (注1)	譲渡日又は取得日
取得	A-78	浦和ガーデンビル（準共有持分80%）	9,600	2025年7月1日
譲渡	A-7	FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）	10,000	2025年7月1日
譲渡	A-14	セントラル代官山	9,100 (注2)	2025年8月7日
譲渡	C-3	BECOME SAKAE		2025年9月30日
譲渡	A-30	FORECAST品川	2,700	2025年8月27日
譲渡	B-29	天神東レジデンス	3,100 (注2)	2025年8月27日
譲渡	B-46	南堀江アパートメントシェロ		2025年8月27日
譲渡	B-47	南堀江アパートメントグランデ		2025年8月27日
譲渡	B-48	南堀江アパートメントトリオ		2025年8月27日
取得	A-79	NW SQUARE	1,700	2025年8月29日
譲渡	A-74	リードシー飯田橋ビル	1,330	2025年8月29日
譲渡	A-75	リードシー御殿山ビル	1,170	2025年8月29日
取得	C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	6,250	2025年9月26日
取得	C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	2,700	2025年9月26日

(注1) 「譲渡価格又は取得価格」は、信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権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又は取得に要した諸費用又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 個別の譲渡価格については譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

当期末現在のポートフォリオは、オフィス（注1）54物件（取得価格合計166,066百万円）、住宅（注2）43物件（取得価格合計67,715百万円）、その他の用に供される不動産（注3）5物件（取得価格合計22,490百万円）の合計102物件（取得価格合計256,272百万円）及び匿名組合出資持分1件（出資額119百万円、出資先運用資産数1物件）となっており、本投資法人が保有する合計102物件の総賃貸面積は314,422.48m²、稼働率は98.2%となっています。

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

(注2) 「住宅」とは、主たる用途が住居である賃貸住宅（運営者がその全部又は重要な部分を一括賃借する寮、社宅及びサービスアパートメント（ただし、建築基準法（昭和25年法律第201号。その後の改正を含みます。）に定める主たる用途が共同住宅であるサービスアパートメントに限ります。）を含みます。）をいいます。以下同じです。

(注3) 「その他の用に供される不動産」とは、オフィス及び住宅以外の不動産をいいます。以下同じです。なお、ヘルスケア施設又は病院を対象とした投資及び資産運用を行うに際しては、あらかじめ、国土交通省の定める「高齢者向け住宅等を対象とするヘルスケアアリートの活用に係るガイドライン」又は「病院不動産を対象とするリートに係るガイドライン」に従い必要な体制の整備及び手続を実施するものとします。また、「その他の用に供される不動産」は単に「その他」と表記することができます。以下同じです。

b. 内部成長

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

C 資金の調達

(イ) 借入れ及び返済

2025年8月20日に返済期限の到来した借入金9,500百万円のリファイナンスにあたり、2025年8月20日付で9,500百万円の借入れを行いました。新規物件の取得資金及びその関連費用の支払の一部に充当するため、2025年9月25日付で1,200百万円の借入れを行いました。

その結果、2025年12月31日現在の有利子負債残高は135,430百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は48.2%となりました。

(ロ) 格付

本書の日付現在の本投資法人の格付の取得状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：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11,654百万円、営業利益7,471百万円、経常利益6,651百万円、当期純利益6,650百万円となりました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）が適用されるように、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1,768,380口の整数倍となる4,302,468,540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2,433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）」、需給バランスと分散に着眼した東京経済圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。）の中規模オフィスを主な投資対象とし、住宅のほか、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・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グループによるウェ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験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%を目指としていますが、当期末現在における本投資法人のLTVは48.2%であり、45%から55%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。

(3) 決算後に生じた重要な事実

A 新投資口の発行

本投資法人は、2026年2月18日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に關し決議しました。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

募集投資口数 59,000口

払込金額（発行価額） 未定

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2026年2月25日（水）から2026年3月2日（月）までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に開催する本投資法人役員会において決定します。

払込金額（発行価額）の総額 未定

発行価格（募集価格） 未定

発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90から1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。

発行価格（募集価格）の総額 未定

払込期日 2026年3月3日（火）から2026年3月6日（金）までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。

調達する資金の使途 後記「B 資産の取得 c.」及び「（追加情報） a.」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数 2,950口

払込金額（発行価額） 未定

発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とします。

払込金額（発行価額）の総額 未定

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 2,950口

払込期日 2026年3月26日

調達する資金の使途 手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当

（注） 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその都度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

B 資産の取得

a. 本投資法人は、以下のとおり、メザニンローン債権を取得しました。

資産の種類	借入人名称	額面金額 (百万円)	利率 (%)	予定 弁済 期日	取得価格 (百万円)	裏付資産に 対するLTV (%)	売主	取得日
金銭債権 (劣後債権)	合同会社 Sumuファンド1 号	510	基準金利 (注1) +550bps	2030年 10月1日 (注2)	510	57.4 (注3)	株式会社 S B I 証券	2026年 1月7日

(注1) 適用される基準金利は、直前の利払日の2営業日前の日における全銀協3か月日本円TIBORとなります。

(注2) 保有ローン債権の予定弁済期日は2030年10月1日ですが、借入人が希望し、全貸付人が承諾した場合には、最終弁済期日（2031年10月1日）まで延長されます。

(注3) 本裏付資産 ((仮称)Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersをいいます。以下同じです。) の鑑定評価書 (価格時点: 2025年8月31日) に記載の本裏付資産 (土地部分) の鑑定評価額に対する、第1回貸付実行時点の保有ローン債権及びその上位債権を含めた額に基づき算出しています。本裏付資産の建物竣工後の土地建物の収益還元法による収益価格に基づき算定したLTVは62.6%です。なお、当該鑑定評価書は、借入人が取得しています。

b. 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1)	取得先
FORECAST四日市	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531	芙蓉総合リース株式会社
innoba大田 (準共有持分90%) (注2)	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	合同会社TU31
合計			6,689	—

(注1) 「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及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、取得価格には、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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。FORECAST四日市の取得価格は、信託受益権譲渡契約書に規定される算定方法により、取得日までの収益又は費用等を踏まえて変更される可能性があります。そのため、取得価格は変動する可能性があります。

(注2) 本物件の準共有持分90%を取得しました。

c. 本投資法人は、以下のとおり、2026年2月18日付で、4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)	取得先
プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2026年3月6日	2,420	合同会社大森
ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	2026年3月6日	6,125	合同会社レジデンスアセツ トソリューション2号
THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2026年3月6日	5,600	合同会社大阪本町ホテル
ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	2026年3月6日	1,273	合同会社SPV04
合計			15,418	—

(注) 「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の売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。また、ホテルリソル秋葉原及びケーユー川越インター店底地については、取得先に対して、別途、ウェアハウジングに要した費用を支払う予定です。

C 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
FORECAST桜橋	東京都中央区	2026年1月13日	非開示 (注3)	6,118	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、譲渡価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した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) 2025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) 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。

D 資金の借入れ

本投資法人は、上記「B 資産の取得 c.」に記載の物件（ケーユー川越インター店底地を除く）の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2026年2月18日付で2026年3月6日を借入実行予定日とする以下の資金の借入れを決定しました。

借入先	借入予定 金額 (百万円)	利率	変動・固定の 区別	返済予定期日	返済 方法
株式会社三菱UFJ銀行をリード・アレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団(注1)	2,610	基準金利に0.2900%を加えた利率(注3)	変動	2030年4月22日	期限一括返済(注6)
株式会社三菱UFJ銀行をリード・アレンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・アレンジャーとする協調融資団(注2)	3,210	基準金利に0.3300%を加えた利率(注4)	変動 (注5)	2031年4月21日	
合計	5,820	—	—	—	—

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社あおぞら銀行により構成されています。

(注3) 利払日は、初回を2026年3月23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。）及び元本返済日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は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4) 利払日は、初回を2026年8月20日とし、その後は毎年2月及び8月の各20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）並びに元本返済日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協6か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が6か月より長い場合又は6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5) 金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化される予定です。

(注6) 返済予定期日までの間に、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。

(追加情報)

資産の交換

本投資法人は、以下のとおり、2025年12月19日付で、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換することを決定し、信託受益権交換契約書を締結しました。

a. 取得予定資産

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
CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2026年3月30日	3,492	三菱地所株式会社

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権交換契約書に記載された不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本物件に関する信託受益権交換契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権交換契約書においては、相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、本物件に関する信託受益権交換契約書を解除できるものとされており、同交換契約書が解除された場合には、解除権行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金(取得予定価格)の10%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。ただし、本投資法人が交換差金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。

b. 譲渡予定資産

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
九段北325ビル	東京都千代田区	2026年3月30日	2,740	1,948	三菱地所株式会社

(注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権交換契約書に記載された不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、譲渡予定価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2025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交換契約書は、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交換契約書においては、相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、本物件に関する信託受益権交換契約書を解除できるものとされており、同交換契約書が解除された場合には、解除権行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金(取得予定価格)の10%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。ただし、本投資法人が交換差金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。

④ 運用状況の見通し

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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「2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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。

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）

営業収益	10,077百万円
営業利益	5,866百万円
経常利益	4,902百万円
当期純利益	4,901百万円
1口当たり分配金	2,423円
1口当たり利益超過分配金	0円

2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）

営業収益	9,049百万円
営業利益	4,836百万円
経常利益	3,736百万円
当期純利益	3,735百万円
1口当たり分配金	2,250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。

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026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"> 2026年6月期（第28期）（2026年1月1日～2026年6月30日）（181日） 2026年12月期（第29期）（2026年7月1日～2026年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在保有している不動産及び不動産信託受益権（合計103物件）（以下「取得済資産」といいます。）並びに合同会社Sumuファンド1号に対するメザニンローン債権（以下「メザニンローン債権」といいます。）に加え、以下の本取得と本譲渡をそれぞれ以下の日程で予定しています。本取得と本譲渡を除き、2026年12月末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）が生じないことを前提としています。 <p>＜本取得＞</p> <p>2026年3月6日付でプライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原、THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi及びケーユー川越インター店底地、2026年3月30日付でCIRCLES日本橋浜町（以下「取得予定資産」といいます。）</p> <p>＜本譲渡＞</p> <p>2026年3月30日付で九段北325ビル（以下「譲渡予定資産」といいます。）</p> <ul style="list-style-type: none"> 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は譲渡予定資産以外の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、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、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、2026年6月期は8,769百万円、2026年12月期は9,033百万円を見込んでいます。 2026年1月に譲渡したFORECAST桜橋の不動産等売却益として2026年6月期に1,290百万円を見込んでいます。 受取配当金については、2026年6月期は1百万円を見込んでおり、2026年12月期においては見込んでいません。 メザニンローン債権に関する受取利息については、本日現在効力を有する金銭消費貸借契約をもとに、2026年6月期は15百万円、2026年12月期は16百万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。

項目	前提条件
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、取得済資産に関しては過去の実績値をもとに、取得予定資産に関しては各物件の現所有者又は現信託受益者より提供を受けた情報をもとに、それぞれ費用の変動要素を反映して算出しており、2026年6月期は2,047百万円、2026年12月期は2,064百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得（予定）価格に付随費用等を含めて定額法により算出しており、2026年6月期は1,171百万円、2026年12月期は1,220百万円を見込んでいます。 ・固定資産税及び都市計画税については、2026年6月期は637百万円、2026年12月期は632百万円を見込んでいます。 ・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、2026年1月に取得した2物件及び取得予定資産に関する2026年度の固定資産税及び都市計画税は、2026年6月期及び2026年12月期においては費用計上されません。なお、2026年1月に取得した2物件及び取得予定資産について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税の総額は2026年6月期相当分として30百万円、2026年12月期相当分として42百万円を見込んでいます。 ・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、資産運用会社（SBIリートアドバイザーズ株式会社）が策定した修繕計画をもとに、必要と見込ま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。 ・譲渡予定資産を交換取引により売却することに伴う不動産等交換差損として2026年6月期に21百万円を見込んでいます。 ・資産運用報酬については、2026年6月期は653百万円を、2026年12月期は691百万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。
営業外収益	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外収益については、2026年6月期は18百万円、2026年12月期は20百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の役員会で決議した新投資口の発行に係る費用の支払総額は33百万円を見込んでおり、2026年6月期に一括費用計上することを見込んでいます。 ・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、2026年6月期に948百万円、2026年12月期に1,120百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在において、本投資法人の有利子負債残高は135,430百万円となっています。 ・2026年12月末までに返済期限が到来する借入金（23,210百万円）については、借換え又は投資法人債の発行を行うことを前提としています。 ・取得予定資産のうちプライムガーデン赤塚、ホテルリソル秋葉原及びTHE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachiに係る不動産信託受益権の取得資金及びこれらの関連費用の支払いの一部に充当するため、2026年3月6日付で、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に定める機関投資家に該当する者に限ります。）より5,820百万円の借入れを行う予定です。その結果、2026年6月期末及び2026年12月期末時点において、有利子負債残高は、141,250百万円となる見込みです。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在発行済みである1,768,380口に、本日開催の役員会で決議した一般募集による新投資口の発行59,000口及び第三者割当による新投資口の発行上限2,950口を加えた1,830,330口を前提としています。 ・上記を除き、2026年12月末まで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。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 1口当たり分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。内部留保については、今後の運用において、一時的な又は見込み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。 2026年6月期は、期末未処分利益に買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算し、2026年1月のFORECAST桜橋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で圧縮積立金繰入額480百万円を控除した残額を分配することを想定しています。 2026年12月期は、期末未処分利益に圧縮積立金取崩額369百万円及び買換特例圧縮積立金取崩額14百万円を加算して分配することを想定しています。 なお、圧縮積立金の実際の繰入額及び取崩額並びに買換特例圧縮積立金の実際の取崩額は、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、実際に決定される新投資口の発行数・発行価格、又は今後の更なる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（2025年9月26日提出）及び有価証券届出書（2026年2月18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 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	10,362,383	16,470,963
信託現金及び信託預金	5,740,202	6,441,790
営業未収入金	205,396	122,768
前払費用	451,704	438,052
未収還付法人税等	554	1,816
未収消費税等	259,122	—
その他	23,054	24,093
流動資産合計	17,042,417	23,499,484
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 288,234	※1 291,290
減価償却累計額	△57,952	△62,813
建物（純額）	230,281	228,476
工具、器具及び備品	1,066	1,066
減価償却累計額	△271	△344
工具、器具及び備品（純額）	794	721
信託建物	※1 66,710,752	※1 69,485,471
減価償却累計額	△16,242,296	△16,337,774
信託建物（純額）	50,468,455	53,147,696
信託構築物	254,221	261,069
減価償却累計額	△109,019	△108,651
信託構築物（純額）	145,202	152,417
信託機械及び装置	732,370	780,033
減価償却累計額	△292,309	△307,207
信託機械及び装置（純額）	440,061	472,825
信託工具、器具及び備品	※1 603,630	※1 643,617
減価償却累計額	△283,500	△313,417
信託工具、器具及び備品（純額）	320,130	330,199
信託土地	※2 196,098,726	※2 197,488,666
信託建設仮勘定	10,647	1,715
有形固定資産合計	247,714,300	251,822,718
無形固定資産		
借地権	1,256,792	1,256,792
信託借地権	10,137,189	3,481,919
その他	2,821	2,628
無形固定資産合計	11,396,804	4,741,341
投資その他の資産		
投資有価証券	121,563	121,563
敷金及び保証金	10,100	10,100
長期前払費用	965,778	901,429
繰延税金資産	41	38
その他	4,334	4,690
投資その他の資産合計	1,101,818	1,037,821
固定資産合計	260,212,923	257,601,881

(単位：千円)

	前期 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	39,636	35,191
繰延資産合計	39,636	35,191
資産合計	277,294,977	281,136,557
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,231,461	1,072,348
1年内返済予定の長期借入金	21,910,000	23,210,000
未払費用	345,200	398,472
未払消費税等	—	34,401
前受金	1,413,847	1,425,501
その他	473,173	197,825
流動負債合計	25,373,683	26,338,548
固定負債		
投資法人債	6,800,000	6,800,000
長期借入金	105,520,000	105,420,000
預り敷金及び保証金	62,921	63,670
信託預り敷金及び保証金	8,391,082	8,830,963
その他	—	32,899
固定負債合計	120,774,004	121,147,533
負債合計	146,147,687	147,486,082
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	※3 △2,499,903
出資総額（純額）	124,015,698	124,015,698
剰余金		
任意積立金	947,091	947,091
買換特例圧縮積立金	—	1,929,842
任意積立金合計	947,091	2,876,934
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	6,184,499	6,757,843
剰余金合計	7,131,591	9,634,777
投資主資本合計	131,147,289	133,650,475
純資産合計	131,147,289	133,650,475
負債純資産合計	277,294,977	281,136,557

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,809,535	※1 7,786,235
その他賃貸事業収入	※1 730,322	※1 743,641
不動産等売却益	※2 2,452,836	※2 3,121,350
不動産等交換差益	※3 17,874	—
受取配当金	3,032	2,983
営業収益合計	11,013,601	11,654,210
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,242,332	※1 3,194,923
資産運用報酬	630,925	648,017
資産保管手数料	10,353	10,605
一般事務委託手数料	46,009	46,361
役員報酬	2,400	3,450
会計監査人報酬	15,000	15,000
その他営業費用	230,907	264,677
営業費用合計	4,177,928	4,183,036
営業利益	6,835,672	7,471,174
営業外収益		
受取利息	8,792	16,804
還付加算金	—	1,027
未払分配金戻入	8,718	6,673
営業外収益合計	17,511	24,505
営業外費用		
支払利息	481,853	541,300
投資法人債利息	26,126	30,299
投資法人債発行費償却	4,145	4,444
融資関連費用	261,910	268,178
その他	56	51
営業外費用合計	774,093	844,274
経常利益	6,079,089	6,651,405
税引前当期純利益	6,079,089	6,651,405
法人税、住民税及び事業税	1,411	1,365
法人税等調整額	△0	3
法人税等合計	1,410	1,368
当期純利益	6,077,679	6,650,037
前期繰越利益	106,820	107,806
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	6,184,499	6,757,843

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

(単位 : 千円)

	投資主資本					
	出資総額			剩余金		
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金		任意積立金合計
				圧縮積立金	任意積立金合計	
当期首残高	126,515,601	△2,499,903	124,015,698	467,939	467,939	
当期変動額						
圧縮積立金の積立				479,152	479,152	
剩余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	—	—	—	479,152	479,152	
当期末残高	※1 126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	947,091	

	投資主資本			純資産合計	
	剩余金		投資主資本合計		
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剩余金合計			
当期首残高	4,994,544	5,462,483	129,478,181	129,478,181	
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△479,152	—	—	—	
剩余金の配当	△4,408,571	△4,408,571	△4,408,571	△4,408,571	
当期純利益	6,077,679	6,077,679	6,077,679	6,077,679	
当期変動額合計	1,189,955	1,669,107	1,669,107	1,669,107	
当期末残高	6,184,499	7,131,591	131,147,289	131,147,289	

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本					
	出資総額			剩余金		
	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	買換特例 圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	—	947,091
当期変動額						
買換特例圧縮積立金 の積立					1,934,000	1,934,000
買換特例圧縮積立金 の取崩					△4,157	△4,157
剩余金の配当						
当期純利益						
当期変動額合計	—	—	—	—	1,929,842	1,929,842
当期末残高	※1 126,515,601	△2,499,903	124,015,698	947,091	1,929,842	2,876,934

	投資主資本			純資産合計	
	剩余金		投資主資本合計		
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剩余金合計			
当期首残高	6,184,499	7,131,591	131,147,289	131,147,289	
当期変動額					
買換特例圧縮積立金 の積立	△1,934,000	—	—	—	
買換特例圧縮積立金 の取崩	4,157	—	—	—	
剩余金の配当	△4,146,851	△4,146,851	△4,146,851	△4,146,851	
当期純利益	6,650,037	6,650,037	6,650,037	6,650,037	
当期変動額合計	573,343	2,503,186	2,503,186	2,503,186	
当期末残高	6,757,843	9,634,777	133,650,475	133,650,475	

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期	当期
	自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
I 当期未処分利益	(単位：円) 6, 184, 499, 575	(単位：円) 6, 757, 843, 348
II 任意積立金取崩額 買換特例圧縮積立金取崩額	4, 157, 590	14, 289, 128
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	4, 146, 851, 100 (2, 345)	4, 302, 468, 540 (2, 433)
IV 任意積立金 買換特例圧縮積立金繰入額	1, 934, 000, 000	2, 361, 000, 000
V 次期繰越利益	107, 806, 065	108, 663, 936

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、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1, 768, 380口の整数倍となる4, 146, 851, 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、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による買換特例圧縮積立金繰入額を留保した後の金額を超えない額で、発行済投資口の総口数1, 768, 380口の整数倍となる4, 302, 468, 540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 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日)	当期 (自 2025年 7月 1日 至 2025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	6,079,089	6,651,405
減価償却費	1,017,293	1,081,862
投資法人債発行費償却	4,145	4,444
固定資産除却損	17,708	6,850
受取利息	△8,792	△16,804
支払利息	507,980	571,600
営業未収入金の増減額（△は増加）	△110,486	82,627
前払費用の増減額（△は増加）	21,109	13,651
長期前払費用の増減額（△は増加）	134,422	64,349
未収消費税等の増減額（△は増加）	△259,122	259,122
未払消費税等の増減額（△は減少）	△411,792	34,401
営業未払金の増減額（△は減少）	113,552	△177,850
未払費用の増減額（△は減少）	△11,226	5,099
前受金の増減額（△は減少）	△51,687	11,653
信託有形固定資産の売却による減少額	3,955,382	16,594,773
信託無形固定資産の売却による減少額	6,655,269	6,655,269
その他	△78,126	137,421
小計	17,574,718	31,979,878
利息の受取額	8,792	16,804
利息の支払額	△508,535	△523,428
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△3,169	△2,627
営業活動によるキャッシュ・フロー	17,071,805	31,470,627
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	△494	△2,927
信託有形固定資産の取得による支出	△19,114,794	△21,769,618
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	748
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	919,702	1,382,402
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,100,130	△1,332,325
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	△19,296,961	△21,722,964
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	9,360,000	10,700,000
長期借入金の返済による支出	△8,050,000	△9,500,000
投資法人債の発行による収入	1,300,000	-
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△14,326	-
分配金の支払額	△4,400,030	△4,137,495
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,804,357	△2,937,495
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△5,029,513	6,810,167
現金及び現金同等物の期首残高	21,132,099	16,102,585
現金及び現金同等物の期末残高	※1 16,102,585	※1 22,912,753

(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) 重要な会計方針に関す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 2～49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。 　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。 　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26,708千円、当期においては31,630千円です。</p>

6. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、財務方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジ有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。但し、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価は省略しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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、隨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。
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 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
建物	3,469	3,469
信託建物	287,484	266,928
信託工具、器具及び備品	262	262
合計	291,216	270,660

※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 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
信託土地	971,651	971,651

※3. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
総消却口数	7,835口	7,835口
消却総額	2,499,903千円	2,499,903千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※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 (2025年6月30日)	当期 (2025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 (2025年6月30日)	当期 (2025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	2,810,000	2,810,000
差引額	190,000	190,000

〔損益計算書に関する注記〕

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	自 2025年 1月 1日	至 2025年 6月 30日	自 2025年 7月 1日	至 2025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	6,801,877		6,883,744	
共益費	776,848		691,017	
駐車場収入	230,810	7,809,535	211,472	7,786,235
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	494,972		522,739	
その他賃貸収入	235,350	730,322	220,902	743,641
不動産賃貸事業収益合計		8,539,858		8,529,877
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	496,416		488,952	
水道光熱費	479,089		489,628	
損害保険料	11,136		11,375	
修繕費	246,008		285,839	
租税公課	637,356		596,705	
減価償却費	1,017,293		1,081,862	
固定資産除却損	17,708		6,850	
信託報酬	56,662		36,709	
その他賃貸事業費用	280,660		196,998	
不動産賃貸事業費用合計		3,242,332		3,194,923
C. 不動産賃貸事業損益 (A - B)		5,297,526		5,334,953

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

(単位 : 千円)

FORECAST新宿SOUTH (準共有持分50%)

不動産等売却収入	10,000,000
不動産等売却原価	7,190,537
その他売却費用	387,094
不動産等売却益	2,422,368

メルヴィ洗足

不動産等売却収入	820,000
不動産等売却原価	767,070
その他売却費用	22,461
不動産等売却益	30,467

当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

(単位 : 千円)

FORECAST新宿SOUTH (準共有持分50%)

不動産等売却収入	10,000,000
不動産等売却原価	7,249,399
その他売却費用	383,363
不動産等売却益	2,367,237

セントラル代官山・BECOME SAKAE (注)

不動産等売却収入	9,100,000
不動産等売却原価	8,371,951
その他売却費用	303,894
不動産等売却益	424,154

(注) 単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個別の譲渡価格については譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

FORECAST品川

不動産等売却収入	2,700,000
不動産等売却原価	2,470,923
その他売却費用	109,691
不動産等売却益	119,385

リードシー飯田橋ビル

不動産等売却収入	1,330,000
不動産等売却原価	1,229,330
その他売却費用	54,994
不動産等売却益	45,675

リードシー御殿山ビル

不動産等売却収入	1,170,000
不動産等売却原価	1,080,873
その他売却費用	48,394
不動産等売却益	40,731

天神東レジデンス・南堀江アパートメントシェロ・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
(注)

不動産等売却収入	3,100,000
不動産等売却原価	2,845,351
その他売却費用	130,482
不動産等売却益	124,165

(注) 単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個別の譲渡価格については譲渡先から同意を得られていないため非開示としています。

※3. 不動産等交換差益の内訳

前期 (自 2025年1月1日 至 2025年6月30日)

(単位: 千円)

FORECAST新常盤橋

不動産等売却収入	2,700,000
不動産等売却原価	2,093,493
その他売却費用	29,082
固定資産圧縮損	559,550
不動産等交換差益	17,874

当期 (自 2025年7月1日 至 2025年12月31日)

該当事項はありません。

〔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 2025年 1月 1日	自 2025年 7月 1日
	至 2025年 6月30日	至 2025年12月31日
発行可能投資口総口数	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	1,768,380口	1,768,380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 2025年 1月 1日	自 2025年 7月 1日
	至 2025年 6月 30日	至 2025年12月 31日
現金及び預金	10,362,383	16,470,963
信託現金及び信託預金	5,740,202	6,441,790
現金及び現金同等物	16,102,585	22,912,753

〔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
	(2025年6月30日)	(2025年12月31日)
1年内	1,243,332	1,240,447
1年超	3,600,795	3,207,343
合計	4,844,127	4,447,790

〔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り入れ、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、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

2025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	21,910,000	21,843,809	△66,190
(2) 投資法人債	6,800,000	6,549,080	△250,920
(3) 長期借入金	105,520,000	103,204,860	△2,315,139
負債合計	134,230,000	131,597,749	△2,632,250
(4) デリバティブ取引	—	—	—

2025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	23,210,000	23,123,742	△86,257
(2) 投資法人債	6,800,000	6,469,250	△330,750
(3) 長期借入金	105,420,000	101,762,617	△3,657,382
負債合計	135,430,000	131,355,610	△4,074,389
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金 及び (3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会による売買参考統計値に基づき算定しています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 匿名組合出資持分

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

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は前期121,563千円、当期121,563千円です。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日（2025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	2,500,000	1,300,000	2,000,000
長期借入金	21,910,000	21,800,000	23,700,000	20,120,000	19,200,000	20,700,000
合計	21,910,000	21,800,000	24,700,000	22,620,000	20,500,000	22,700,000

借入金及び投資法人債の決算日（2025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	-	-	2,500,000	1,000,000	1,300,000	2,000,000
長期借入金	23,210,000	23,500,000	23,400,000	22,020,000	20,800,000	15,700,000
合計	23,210,000	23,500,000	25,900,000	23,020,000	22,100,000	17,700,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2025年6月30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。

当期（2025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（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2025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（2025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	112,270,000	93,670,000	(注)	—
	合計		112,270,000	93,670,000	—	

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

当期（2025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	110,570,000	91,670,000	(注)	—
	合計		110,570,000	91,670,000	—	

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

〔退職給付に関する注記〕

前期（2025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（2025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	当期	
	(2025年6月30日)	(2025年12月31日)
(繰延税金資産)		
未払事業税損金不算入額	41	38
繰延税金資産合計	41	38
繰延税金資産の純額	41	38

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つた主要な項目別の内訳

	前期	当期
	(2025年6月30日)	(2025年12月31日)
法定実効税率	33.10%	33.10%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△22.58%	△21.41%
住民税均等割	0.01%	0.01%
買換特例圧縮積立金繰入額	△10.51%	△11.68%
その他	0.00%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02%	0.02%

[持分法損益等に関する注記]

前期 (自 2025年1月1日 至 2025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 2025年7月1日 至 2025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 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025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 2025年1月1日 至 2025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)	938,650	営業 未払金 未払 費用	92,097 169,643

(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 2025年7月1日 至 2025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)	1,124,517	未払 費用	174,638

(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 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025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、住宅及びその他（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 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	251,677,430	259,100,457
期中増減額	7,423,026	△ 2,538,112
期末残高	259,100,457	256,562,345
期末時価	329,293,000	331,652,000

(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「FORECAST 品川 @LABO」等6物件（合計17,655,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）」等3物件（合計10,051,101千円）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「浦和ガーデンビル（準共有持分80%）」等4物件（合計20,250,000千円）の取得によるものであり、主な減少額は「FORECAST新宿SOUTH（準共有持分50%）」等10物件（合計23,247,828千円）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 2025年1月1日 至 2025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 2025年7月1日 至 2025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 2025年1月1日 至 2025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

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	2,422,368	不動産賃貸事業

当期（自 2025年7月1日 至 2025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

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
ヒューリック株式会社	2,367,237	不動産賃貸事業

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
1口当たり純資産額	74,162円	75,577円
1口当たり当期純利益	3,436円	3,760円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
当期純利益(千円)	6,077,679	6,650,037
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)	6,077,679	6,650,037
期中平均投資口数(口)	1,768,380	1,768,380

〔重要な後発事象に関する注記〕

A 新投資口の発行

本投資法人は、2026年2月18日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり、新投資口の発行に関し決議しました。

(イ) 一般募集による新投資口の発行

募集投資口数 59,000口

払込金額(発行価額) 未定

日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、2026年2月25日(水)から2026年3月2日(月)までの間のいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に開催する本投資法人役員会において決定します。

払込金額(発行価額)の総額 未定

発行価格(募集価格) 未定

発行価格(募集価格)は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90から1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。

発行価格(募集価格)の総額 未定

払込期日 2026年3月3日(火)から2026年3月6日(金)までの間のいずれかの日。ただし、発行価格等決定日の4営業日後の日とします。

調達する資金の使途 後記「B 資産の取得 c.」及び「(追加情報) a.」に記載の特定資産の取得資金の一部に充当

(ロ) 第三者割当による新投資口の発行

募集投資口数 2,950口

払込金額(発行価額) 未定

発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定します。なお、払込金額(発行価額)は一般募集における払込金額(発行価額)と同一とします。

払込金額(発行価額)の総額 未定

割当先及び割当投資口数 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社 2,950口

払込期日 2026年3月26日

調達する資金の使途 手元資金とし、支出するまで金融機関に預け入れの上、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当

(注) 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその都度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

B 資産の取得

a. 本投資法人は、以下のとおり、メザニンローン債権を取得しました。

資産の種類	借入人名称	額面金額 (百万円)	利率 (%)	予定 弁済 期日	取得価格 (百万円)	裏付資産に 対するLTV (%)	売主	取得日
金銭債権 (劣後債権)	合同会社 Sumuファンド1号	510	基準金利 (注1) +550bps	2030年 10月1日 (注2)	510	57.4 (注3)	株式会社 S B I 証券	2026年 1月7日

(注1) 適用される基準金利は、直前の利払日の2営業日前の日における全銀協3か月日本円TIBORとなります。

(注2) 保有ローン債権の予定弁済期日は2030年10月1日ですが、借入人が希望し、全貸付人が承諾した場合には、最終弁済期日（2031年10月1日）まで延長されます。

(注3) 本裏付資産（（仮称）Hotel Sumu Shinjuku East powered by Airbnb Partnersをいいます。以下同じです。）の鑑定評価書（価格時点：2025年8月31日）に記載の本裏付資産（土地部分）の鑑定評価額に対する、第1回貸付実行時点の保有ローン債権及びその上位債権を含めた額に基づき算出しています。本裏付資産の建物竣工後の土地建物の収益還元法による収益価格に基づき算定したLTVは62.6%です。なお、当該鑑定評価書は、借入人が取得しています。

b. 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1)	取得先
FORECAST四日市	三重県四日市市	2026年1月14日	3,531	芙蓉総合リース株式会社
innoba大田 (準共有持分90%) (注2)	東京都大田区	2026年1月14日	3,158	合同会社TU31
合計			6,689	—

(注1) 「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及び準共有持分の売買代金額を記載しています。なお、取得価格には、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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。FORECAST四日市の取得価格は、信託受益権譲渡契約書に規定される算定方法により、取得日までの収益又は費用等を踏まえて変更される可能性があります。そのため、取得価格は変動する可能性があります。

(注2) 本物件の準共有持分90%を取得しました。

c. 本投資法人は、以下のとおり、2026年2月18日付で、4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)	取得先
プライムガーデン赤塚	東京都板橋区	2026年3月6日	2,420	合同会社大森
ホテルリソル秋葉原	東京都千代田区	2026年3月6日	6,125	合同会社レジデンスアセツ トソリューション2号
THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi	大阪府大阪市	2026年3月6日	5,600	合同会社大阪本町ホテル
ケーユー川越インター店底地	埼玉県川越市	2026年3月6日	1,273	合同会社SPV04
合計			15,418	—

(注) 「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の売買代金額を記載しています。なお、取得予定価格には、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、いずれも百万円未満を切捨てて記載しています。また、ホテルリソル秋葉原及びケーユー川越インター店底地については、取得先に対して、別途、ウェアハウジングに要した費用を支払う予定です。

C 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
FORECAST桜橋	東京都中央区	2026年1月13日	非開示 (注3)	6,118	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、譲渡価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した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) 2025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) 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。

D 資金の借入れ

本投資法人は、上記「B 資産の取得 c.」に記載の物件（ケーユー川越インター店底地を除く）の取得資金及びこれらの関連費用の支払の一部に充当するため、2026年2月18日付で2026年3月6日を借入実行予定日とする以下の資金の借入れを決定しました。

借入先	借入予定 金額 (百万円)	利率	変動・固定の 区別	返済予定期日	返済 方法
株式会社三菱UFJ銀行をリード・レンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・レンジャーとする協調融資団(注1)	2,610	基準金利に0.2900%を加えた利率(注3)	変動	2030年4月22日	期限一括返済(注6)
株式会社三菱UFJ銀行をリード・レンジャー、株式会社みずほ銀行及び株式会社三井住友銀行をコ・レンジャーとする協調融資団(注2)	3,210	基準金利に0.3300%を加えた利率(注4)	変動(注5)	2031年4月21日	
合計	5,820	—	—	—	—

(注1) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行及びみずほ信託銀行株式会社により構成されています。

(注2) 協調融資団は、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社SBI新生銀行、みずほ信託銀行株式会社、株式会社日本政策投資銀行及び株式会社あおぞら銀行により構成されています。

(注3) 利払日は、初回を2026年3月23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、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が1か月より長い場合又は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4) 利払日は、初回を2026年8月20日とし、その後は毎年2月及び8月の各20日（同日が営業日でない場合は翌営業日とします。）並びに元本返済期日です。利払日に支払う利息に適用される基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協6か月日本円TIBORとなります。ただし、計算期間が6か月より長い場合又は6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5) 金利スワップ契約に基づき金利が実質的に固定化される予定です。

(注6) 返済予定期日までの間に、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。

(追加情報)

資産の交換

本投資法人は、以下のとおり、2025年12月19日付で、法人税法（昭和40年法律第34号。その後の改正を含みます。）第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用した交換することを決定し、信託受益権交換契約書を締結しました。

a. 取得予定資産

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
CIRCLES日本橋浜町	東京都中央区	2026年3月30日	3,492	三菱地所株式会社

(注1) 「取得予定価格」は、信託受益権交換契約書に記載された不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、取得予定価格には、消費税及び地方消費税並びに取得に要した又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 本物件に関する信託受益権交換契約書は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。以下同じです。）に該当し、本資産運用会社は、フォワード・コミットメント等の設定に関して定める本資産運用会社のフォワード・コミットメント等に係る規則に沿ってこれを締結しています。また、本物件に関する信託受益権交換契約書においては、相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、本物件に関する信託受益権交換契約書を解除できるものとされており、同交換契約書が解除された場合には、解除権行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金（取得予定価格）の10%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。ただし、本投資法人が交換差金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。

b. 譲渡予定資産

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
九段北325ビル	東京都千代田区	2026年3月30日	2,740	1,948	三菱地所株式会社

(注1) 「譲渡予定価格」は、信託受益権交換契約書に記載された不動産信託受益権の価格を記載しています。なお、譲渡予定価格には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要した又は要する諸費用は含まれておらず、百万円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 2025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交換契約書は、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交換契約書においては、相手方による契約上の義務の違反があったときは、免責事由がある場合を除き、催告の上、本物件に関する信託受益権交換契約書を解除できるものとされており、同交換契約書が解除された場合には、解除権行使した者は、相手方に対し、当該解除が行われた受益権の売買代金（取得予定価格）の10%相当額の違約金を請求できる旨が定められています。ただし、本投資法人が交換差金の支払いに必要な資金調達を完了できないことが確実と見込まれる場合には、本投資法人及び相手方は当該契約を無償で解除することができます。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末までの最近5年間における発行済投資口の総口数及び出資総額（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)
2025年 1月 1日	投資口分割	1,326,285	1,768,380	—	124,015	(注3)

(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。

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 (2025年6月30日)		当期 (2025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	東京経済圏 (注3)	1,487	0.5	1,485	0.5
		不動産 計	1,487	0.5	1,485	0.5
信託不動産	オフィス	東京経済圏 (注3)	154,759	55.8	148,953	53.0
		三大都市圏 (注4) (東京経済圏除く)	14,027	5.1	14,109	5.0
		その他	1,738	0.6	3,498	1.2
		小計	170,525	61.5	166,561	59.2
信託不動産	住宅	三大都市圏 (注4)	65,668	23.7	63,752	22.7
		その他	3,100	1.1	2,118	0.8
		小計	68,769	24.8	65,870	23.4
	その他	三大都市圏 (注4)	16,288	5.9	17,868	6.4
		その他	2,029	0.7	4,776	1.7
		小計	18,318	6.6	22,644	8.1
		信託不動産 計	257,612	92.9	255,076	90.7
投資有価証券 (注5)			121	0.0	121	0.0
預金・その他の資産			18,072	6.5	24,452	8.7
資産総額計			277,294	100.0	281,136	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) 「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ます。以下同じです。

(注4) 「三大都市圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏（大阪府、京都府、兵庫県）及び名古屋経済圏（愛知県、岐阜県、三重県）をいいます。

(注5) 投資有価証券は、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

(2025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、「THE BASEMENT HOTEL Osaka Honmachi」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	2,022
A-3	FORECAST四谷	オフィス	東京都新宿区	1,430	0.6	1,407
A-4	FORECAST新宿AVENUE	オフィス	東京都新宿区	6,500	2.5	6,103
A-5	FORECAST市ヶ谷 (注4)	オフィス	東京都新宿区	4,800	1.9	4,213
A-6	FORECAST三田	オフィス	東京都港区	1,800	0.7	1,668
A-8	FORECAST桜橋	オフィス	東京都中央区	5,760	2.2	6,118
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	2,957
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	2,957
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	2,032
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	2,847
A-17	芝公園三丁目ビル	オフィス	東京都港区	7,396	2.9	7,271
A-19	九段北325ビル	オフィス	東京都千代田区	1,850	0.7	1,948
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	2,845
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	オフィス	東京都千代田区	2,640	1.0	2,717
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	2,165
A-24	ピジョンビル	オフィス	東京都中央区	2,837	1.1	2,914
A-25	FORECAST人形町	オフィス	東京都中央区	2,070	0.8	2,223
A-26	FORECAST人形町PLACE	オフィス	東京都中央区	1,650	0.6	1,670
A-28	西新宿三晃ビル	オフィス	東京都新宿区	2,207	0.9	2,338
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	1,310
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	2,265
A-32	藤和東五反田ビル	オフィス	東京都品川区	2,033	0.8	2,029
A-33	FORECAST高田馬場	オフィス	東京都豊島区	5,550	2.2	5,751
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	1,675
A-41	I・S南森町ビル	オフィス	大阪府大阪市	2,258	0.9	2,247
A-45	虎ノ門桜ビル	オフィス	東京都港区	4,120	1.6	4,261
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	オフィス	東京都港区	2,000	0.8	2,100
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	1,465
A-49	FORECAST茅場町	オフィス	東京都中央区	3,000	1.2	3,125
A-50	FORECAST早稻田FIRST	オフィス	東京都新宿区	4,775	1.9	4,843
A-51	FORECAST五反田WEST	オフィス	東京都品川区	6,520	2.5	7,599
A-52	大宮センタービル	オフィス	埼玉県さいたま市	15,585	6.1	15,426
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	2,892
A-54	NORE伏見	オフィス	愛知県名古屋市	2,840	1.1	2,653
A-55	NORE名駅	オフィス	愛知県名古屋市	2,520	1.0	2,373
A-56	ホームマートホライゾンビル	オフィス	東京都千代田区	6,705	2.6	6,588
A-58	藤和神田錦町ビル	オフィス	東京都千代田区	960	0.4	1,000
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	オフィス	東京都中央区	1,152	0.4	1,193

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-60	広尾ONビル	オフィス	東京都渋谷区	2,392	0.9	2,447
A-61	TK五反田ビル	オフィス	東京都品川区	4,130	1.6	4,418
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	1,485
A-64	アルテビル肥後橋	オフィス	大阪府大阪市	1,453	0.6	1,584
A-65	ダイアビル名駅	オフィス	愛知県名古屋市	1,167	0.5	1,237
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	1,811
A-67	FORECAST亀戸	オフィス	東京都江東区	2,580	1.0	2,539
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	1,403
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	1,224
A-70	ザ・スクエア	オフィス	愛知県名古屋市	1,080	0.4	1,120
A-71	築地フロント	オフィス	東京都中央区	825	0.3	854
A-73	天翔新橋5丁目ビル	オフィス	東京都港区	1,200	0.5	1,185
A-76	30山京ビル	オフィス	東京都新宿区	1,840	0.7	1,868
A-77	FORECAST博多呉服町	オフィス	福岡県福岡市	1,750	0.7	1,729
A-78	浦和ガーデンビル	オフィス	埼玉県さいたま市	12,000	4.7	12,138
A-79	NW SQUARE	オフィス	北海道札幌市	1,700	0.7	1,768
B-1	タワーコート北品川	住宅	東京都品川区	11,880	4.6	10,370
B-2	スカイヒルズN11	住宅	北海道札幌市	1,570	0.6	1,502
B-4	マイアトリア栄	住宅	愛知県名古屋市	1,110	0.4	912
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	665
B-7	シエル薬院	住宅	福岡県福岡市	640	0.2	615
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	1,721
B-9	スプランディッド難波	住宅	大阪府大阪市	3,502	1.4	2,937
B-10	レジデンス広尾	住宅	東京都港区	2,590	1.0	2,670
B-11	レジデンス日本橋箱崎	住宅	東京都中央区	1,300	0.5	1,395
B-12	Primegate 飯田橋 (注6)	住宅	東京都新宿区	5,200	2.0	5,285
B-13	レジデンス江戸川橋	住宅	東京都新宿区	1,230	0.5	1,222
B-16	ドミール北赤羽	住宅	東京都北区	785	0.3	782
B-17	ドーミー北赤羽	住宅	東京都北区	986	0.4	977
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	住宅	大阪府大阪市	2,428	0.9	2,273
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	887
B-21	ピアチャーレ文の里	住宅	大阪府大阪市	571	0.2	552
B-22	ヴァルトパーク南大井	住宅	東京都品川区	715	0.3	749
B-23	ラピュタ九条	住宅	大阪府大阪市	1,480	0.6	1,625
B-25	ラルテ中津	住宅	大阪府大阪市	565	0.2	597
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	0.4	1,200
B-28	サン・名駅南ビル	住宅	愛知県名古屋市	950	0.4	948

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-30	DeLCCS KASAI	住宅	東京都江戸川区	1,320	0.5	1,444
B-31	セレニテ新大阪	住宅	大阪府大阪市	1,148	0.4	1,180
B-33	レジデンス錦糸町	住宅	東京都墨田区	700	0.3	728
B-34	マイスターハウス川崎	住宅	神奈川県川崎市	709	0.3	737
B-35	リエス鶴舞 (注7)	住宅	愛知県名古屋市	1,082	0.4	1,113
B-38	シルフィード東品川	住宅	東京都品川区	961	0.4	988
B-39	ロイヤルブルーム	住宅	埼玉県さいたま市	1,100	0.4	1,087
B-40	エバースクエア同心	住宅	大阪府大阪市	609	0.2	630
B-42	キャニスコート上新庄	住宅	大阪府大阪市	1,359	0.5	1,391
B-43	インペリアル鳳	住宅	大阪府堺市	845	0.3	916
B-44	メゾン西馬込	住宅	東京都大田区	791	0.3	815
B-45	ミューズ両国Ⅱ	住宅	東京都墨田区	630	0.2	655
B-49	プラウランド堀田	住宅	愛知県名古屋市	1,375	0.5	1,434
B-50	Nasic望が丘	住宅	愛知県名古屋市	695	0.3	720
B-51	セントレイクセレブ代官町	住宅	愛知県名古屋市	962	0.4	1,002
B-52	ベルファース川原通	住宅	愛知県名古屋市	860	0.3	897
B-53	アーバス茨木 (注8)	住宅	大阪府茨木市	1,800	0.7	1,918
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ (注8)	住宅	東京都中央区	1,750	0.7	1,795
B-55	アーバネックス戸越銀座 (注8)	住宅	東京都品川区	2,700	1.1	2,209
B-56	アンビックス・プリア (注8)	住宅	千葉県船橋市	805	0.3	860
C-1	小滝橋パシフィカビル	その他	東京都新宿区	3,350	1.3	3,306
C-4	ストリートライフ本社底地	その他	宮城県仙台市	1,990	0.8	2,029
C-5	FORECAST 品川 @LABO	その他	東京都港区	8,200	3.2	8,245
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	その他	東京都千代田区	6,250	2.4	6,316
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	その他	北海道函館市	2,700	1.1	2,746
	合計			256,272	100.0	256,562

(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、百万円未満を切捨てて記載しています。

(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「Eponoqua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「Primigate 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。

(注8) 本投資法人は、2026年3月25日付で以下のとおり物件名称を変更する予定です。以下同じです。

物件番号	旧名称	新名称
B-53	アーバス茨木	FORESTA茨木
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	FORESTA湊町
B-55	アーバネックス戸越銀座	FORESTA戸越銀座
B-56	アンビックス・プリア	FORESTA西船橋

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 (m ²) (注1)	総賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注5)
A-1	FORECAST西新宿	1,945.68	1,945.68	100.0	14	165
A-3	FORECAST四谷	1,678.15	1,505.53	89.7	11	96
A-4	FORECAST新宿AVENUE	4,348.57	4,348.57	100.0	7	394
A-5	FORECAST市ヶ谷	3,844.66	3,722.40	96.8	19	280
A-6	FORECAST三田	1,786.81	1,786.81	100.0	5	116
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	187
A-10	グリーンオーク九段	2,595.04	2,595.04	100.0	6	198
A-11	グリーンオーク高輪台	2,621.74	2,621.74	100.0	11	150
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	3	451
A-19	九段北325ビル	2,003.60	2,003.60	100.0	7	127
A-21	イトーピア岩本町二丁目ビル	3,447.16	3,447.16	100.0	8	201
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,118.30	3,118.30	100.0	10	182
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,064.20	3,064.20	100.0	7	181
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	118
A-26	FORECAST人形町PLACE	1,867.95	1,867.95	100.0	8	107
A-28	西新宿三晃ビル	2,479.80	2,479.80	100.0	7	160
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,401.68	1,401.68	100.0	7	73
A-31	西五反田8丁目ビル	3,052.31	3,052.31	100.0	9	161
A-32	藤和東五反田ビル	2,939.16	2,939.16	100.0	6	144
A-33	FORECAST高田馬場	5,661.49	5,661.49	100.0	6	360
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,651.27	2,651.27	100.0	7	138
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	12	205
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	1,719.75	1,719.75	100.0	6	113
A-47	神田オーシャンビル	1,484.53	1,484.53	100.0	22	99
A-49	FORECAST茅場町	3,882.59	3,831.64	98.7	12	184
A-50	FORECAST早稲田FIRST	4,340.66	3,663.49	84.4	5	219
A-51	FORECAST五反田WEST	8,967.07	8,967.07	100.0	13	508
A-52	大宮センタービル	14,571.36	14,571.36	100.0	33	1,155
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	5,106.77	5,044.26	98.8	26	218
A-54	NORE伏見	3,890.74	3,097.18	79.6	8	170
A-55	NORE名駅	4,279.74	4,070.27	95.1	17	203
A-56	ホームマットホライズンビル	6,077.01	6,077.01	100.0	9	406
A-58	藤和神田錦町ビル	1,324.07	1,123.15	84.8	5	64
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,631.09	1,631.09	100.0	8	80
A-60	広尾ONビル	2,248.59	2,248.59	100.0	7	149
A-61	TK五反田ビル	3,716.38	3,255.08	87.6	9	187

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (m ²) (注1)	総賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注5)
A-62	五反田さくらビル	1,502.61	1,502.61	100.0	10	95
A-64	アルテビル肥後橋	3,482.92	3,482.92	100.0	10	138
A-65	ダイアビル名駅	1,781.72	1,781.72	100.0	10	88
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	175
A-68	NRT神田須田町ビル	1,154.16	1,016.45	88.1	9	56
A-69	リードシ一目黒不動前	921.32	790.88	85.8	4	50
A-70	ザ・スクエア	1,520.69	1,520.69	100.0	18	64
A-71	築地フロント	689.53	689.53	100.0	7	51
A-73	天翔新橋5丁目ビル	828.19	828.19	100.0	1	非開示(注7)
A-76	30山京ビル	1,631.67	1,631.67	100.0	6	86
A-77	FORECAST博多呉服町	1,501.83	1,066.67	71.0	9	63
A-78	浦和ガーデンビル	7,104.82	7,104.82	100.0	24	606
A-79	NW SQUARE	1,819.80	1,819.80	100.0	5	92
B-1	タワーコート北品川	16,913.29	16,606.93	98.2	273	829
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	1,471.83	95.3	40	44
B-8	神田リープレックス・リズ	2,180.93	2,180.93	100.0	41	115
B-9	スプランディッド難波	6,212.36	6,191.33	99.7	251	233
B-10	レジデンス広尾	1,983.15	1,947.70	98.2	53	124
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	6,043.28	5,867.88	97.1	67	280
B-13	レジデンス江戸川橋	1,246.56	1,246.56	100.0	37	62
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	ドーミー北赤羽	2,471.42	2,471.42	100.0	1	非開示(注7)
B-18	スプランディッド新大阪Ⅲ	4,299.12	4,246.06	98.8	152	149
B-19	ゼフェロス南堀江	2,826.73	2,749.18	97.3	70	96
B-20	シャルマンフジ大阪城南	1,512.00	1,488.00	98.4	62	49
B-21	ピアチャーレ文の里	1,374.08	1,374.08	100.0	44	35
B-22	ヴァルトパーク南大井	750.12	750.12	100.0	29	35
B-23	ラピュタ九条	3,359.38	3,359.38	100.0	62	91
B-25	ラルテ中津	916.86	916.86	100.0	28	30
B-26	シティヒルズ安堂寺	2,754.00	2,721.66	98.8	69	92
B-27	エルミタージュ新栄	2,638.61	2,330.36	88.3	49	65
B-28	サン・名駅南ビル	1,747.10	1,597.33	91.4	64	50
B-30	DeLCCS KASAI	2,308.59	2,308.59	100.0	30	75
B-31	セレニテ新大阪	1,854.02	1,790.98	96.6	67	62
B-33	レジデンス錦糸町	813.51	813.51	100.0	26	36
B-34	マイスターハウス川崎	891.60	867.24	97.3	34	38

番号	不動産等の名称	総賃貸可能面積 (m ²) (注1)	総賃貸面積 (m ²) (注2)	稼働率 (%) (注3)	テナントの 総数 (注4)	総賃料収入 (年間) (百万円) (注5)
B-35	リエス鶴舞	2,192.91	2,021.66	92.2	80	61
B-38	シルフィード東品川	1,174.19	1,118.34	95.2	41	49
B-39	ロイヤルブルーム	1,236.61	1,236.61	100.0	35	62
B-40	エバースクエア同心	910.07	910.07	100.0	41	33
B-42	キャニスコート上新庄	2,804.02	2,745.72	97.9	56	72
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	850.51	100.0	34	38
B-49	プラウランド堀田	3,564.00	3,465.00	97.2	105	89
B-50	Nasic望が丘	1,745.56	1,721.60	98.6	72	49
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,835.34	1,741.84	94.9	62	52
B-52	ベルファース川原通	1,874.89	1,682.42	89.7	63	50
B-53	アーバス茨木	3,054.15	3,054.15	100.0	1	非開示(注7)
B-54	アーバネックス銀座東II	1,183.81	1,183.81	100.0	35	87
B-55	アーバネックス戸越銀座	2,682.22	2,582.32	96.3	77	137
B-56	アンビックス・プリア	1,417.50	1,332.45	94.0	47	44
C-1	小滝橋パシフィカビル	1,383.31	1,383.31	100.0	10	155
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)
C-5	FORECAST 品川 @LABO	6,435.43	6,435.43	100.0	1	非開示(注6)
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	3,627.86	3,627.86	100.0	1	非開示(注6)
C-7	スマイルホテルプレミアム函館 五稜郭	5,357.45	5,357.45	100.0	1	非開示(注6)
	合計	320,099.48	314,422.48	98.2	2,900	15,294

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、不動産及び各信託不動産に係る建物の賃貸が可能な面積であり、賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と本投資法人が考えるものを記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。以下同じです。
- (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（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。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バス・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（倉庫、看板、駐車場等は含みません。）を記載しています。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る面積を記載しています。なお、賃料不払い等により解除された賃貸借契約等についても、保証人等による賃料等の回収が見込まれる場合には、有効な賃貸借契約等として計上しています。なお、各賃貸借契約書等においては、延床面積に含まれない部分が賃貸面積に含まれて表示されている場合があるため、総賃貸面積が延床面積を上回る場合があります。以下同じです。
- (注3) 「稼働率」は、当期末現在における各資産に係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) 「テナントの総数」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書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バス・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、テナントの総数は1と記載しています。
- (注5) 「総賃料収入（年間）」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、その合計額とします。）（消費税は含みません。）を百万円未満を切り捨てて記載しています。「総賃料収入（年間）」の算定には変動賃料は含まれておらず、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、当該資産につきバス・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。準共有物件については、保有する準共有持分割合にかかわらず、物件全体に係る金額を記

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 (2025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	3,470	3,530	3.60%	3,400	3.20%	3.80%	①
A-3	FORECAST四谷	2,170	2,190	3.60%	2,150	3.40%	3.70%	①
A-4	FORECAST新宿AVENUE	8,730	8,810	3.30%	8,640	3.10%	3.40%	①
A-5	FORECAST市ヶ谷	6,800	6,870	3.30%	6,730	3.10%	3.40%	①
A-6	FORECAST三田	2,750	2,780	3.50%	2,720	3.30%	3.60%	①
A-8	FORECAST桜橋	7,260	7,340	3.80%	7,180	3.60%	3.90%	①
A-9	グリーンオーク茅場町	3,920	3,950	3.50%	3,890	3.30%	3.60%	①
A-10	グリーンオーク九段	3,860	3,880	3.50%	3,830	3.30%	3.60%	①
A-11	グリーンオーク高輪台	3,020	3,040	3.80%	2,990	3.60%	3.90%	①
A-16	広尾リープレックス・ビズ	3,590	3,620	3.60%	3,550	3.40%	3.70%	①
A-17	芝公園三丁目ビル	10,400	10,700	3.40%	10,300	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	4,040	4,060	3.70%	4,020	3.50%	3.80%	①
A-22	イトーピア岩本町一丁目ビル	3,420	3,420	3.70%	3,410	3.50%	3.80%	①
A-23	イトーピア岩本町ANNEXビル	3,290	3,300	3.70%	3,280	3.50%	3.80%	①
A-24	ピジョンビル	3,540	3,570	3.90%	3,510	3.70%	4.00%	①
A-25	FORECAST人形町	2,500	2,510	3.60%	2,480	3.40%	3.70%	①
A-26	FORECAST人形町PLACE	2,170	2,190	3.70%	2,150	3.50%	3.80%	①
A-28	西新宿三晃ビル	2,940	2,950	3.80%	2,920	3.60%	3.90%	①
A-29	飯田橋リープレックス・ビズ	1,680	1,690	3.40%	1,660	3.20%	3.50%	①
A-31	西五反田8丁目ビル	2,840	2,860	3.80%	2,820	3.60%	3.90%	①
A-32	藤和東五反田ビル	2,610	2,620	3.80%	2,590	3.60%	3.90%	①
A-33	FORECAST高田馬場	6,860	6,900	4.00%	6,820	3.80%	4.10%	①
A-39	イトーピア清洲橋通ビル	2,230	2,240	4.10%	2,220	3.90%	4.30%	①
A-41	I・S南森町ビル	3,010	3,020	3.90%	3,000	3.70%	4.00%	①
A-45	虎ノ門桜ビル	4,860	4,930	3.10%	4,780	2.90%	3.20%	①
A-46	ラ・ベリテ AKASAKA	2,590	2,620	3.40%	2,560	3.20%	3.50%	①
A-47	神田オーシャンビル	2,070	2,090	3.60%	2,050	3.40%	3.70%	①
A-49	FORECAST茅場町	3,840	3,860	3.70%	3,810	3.50%	3.80%	①
A-50	FORECAST早稲田FIRST	5,480	5,530	3.60%	5,430	3.40%	3.70%	①
A-51	FORECAST五反田WEST	9,830	10,000	3.80%	9,660	3.60%	4.00%	③
A-52	大宮センタービル	27,300	27,600	3.70%	27,000	3.50%	3.80%	①
A-53	三井住友銀行高麗橋ビル	4,000	4,050	3.80%	3,950	3.60%	4.00%	①
A-54	NORE伏見	4,370	4,420	3.80%	4,310	3.60%	3.90%	①
A-55	NORE名駅	4,310	4,340	3.90%	4,270	3.70%	4.00%	①
A-56	ホーマットホライゾンビル	8,670	8,760	3.30%	8,570	3.10%	3.40%	①
A-58	藤和神田錦町ビル	1,080	1,090	4.10%	1,060	3.30%	4.30%	①
A-59	友泉東日本橋駅前ビル	1,430	1,440	3.90%	1,420	3.70%	4.00%	①

番号	不動産等の名称	期末 算定価額 (百万円) (注2)	直接還元法		DCF法		評価 機関 (注3)
			価格 (百万円)	還元 利回り	価格 (百万円)	割引率	
A-60	広尾ONビル	3,070	3,100	3.80%	3,040	3.60%	3.90% ①
A-61	TK五反田ビル	4,630	4,670	3.50%	4,580	3.30%	3.60% ①
A-62	五反田さくらビル	1,620	1,640	4.00%	1,590	3.40%	4.10% ①
A-64	アルテビル肥後橋	2,170	2,210	4.30%	2,120	4.10%	4.50% ③
A-65	ダイアビル名駅	1,260	1,260	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	3,150	3,160	3.90%	3,130	3.70%	4.00% ①
A-68	NRT神田須田町ビル	1,510	1,530	3.40%	1,490	3.20%	3.50% ①
A-69	リードシード目黒不動前	1,180	1,190	4.10%	1,170	3.90%	4.20% ①
A-70	ザ・スクエア	1,130	1,150	4.40%	1,100	4.20%	4.60% ③
A-71	築地フロント	1,110	1,130	3.70%	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-76	30山京ビル	1,990	2,010	3.50%	1,970	3.30%	3.60% ①
A-77	FORECAST博多呉服町	1,780	1,800	3.70%	1,760	3.50%	3.80% ①
A-78	浦和ガーデンビル	13,300	13,400	3.70%	13,300	3.50%	3.80% ⑤
A-79	NW SQUARE	2,040	2,170	3.70%	1,990	3.50%	3.80% ⑤
B-1	タワーコート北品川	18,700	18,900	3.50%	18,500	3.30%	3.60% ①
B-2	スカイヒルズN11	1,970	1,970	4.60%	1,960	4.40%	4.70% ①
B-4	マイアトリア栄	1,300	1,310	4.10%	1,290	3.90%	4.20% ①
B-5	マックヴィラージュ平安	1,010	1,010	4.20%	1,000	4.00%	4.30% ①
B-7	シエル薬院	835	841	3.90%	828	3.70%	4.00% ①
B-8	神田リープレックス・リズ	2,500	2,510	3.40%	2,480	3.10%	3.50% ①
B-9	スプランディッド難波	4,150	4,230	4.10%	4,070	3.90%	4.30% ③
B-10	レジデンス広尾	3,110	3,190	3.20%	3,070	3.00%	3.40% 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	6,820	6,860	3.30%	6,770	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-16	ドミール北赤羽	862	869	3.80%	855	3.60%	3.90% ①
B-17	ドーミー北赤羽	1,090	1,100	3.90%	1,080	3.70%	4.00% ①
B-18	スプ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	1,960	1,990	3.70%	1,950	3.50%	3.90% ②
B-20	シャルマンフジ大阪城南	981	996	3.80%	975	3.60%	4.00% ②
B-21	ピアチャーレ文の里	624	632	4.00%	621	3.80%	4.20% ②
B-22	ヴァルトパーク南大井	751	766	3.50%	736	3.30%	3.70% ④
B-23	ラピュタ九条	1,620	1,643	3.90%	1,597	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	1,940	1,980	3.70%	1,900	3.50%	3.90% ③

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	
B-27	エルミタージュ新栄	1,310	1,330	3.90%	1,280	3.70%	4.10%
B-28	サン・名駅南ビル	1,060	1,080	3.90%	1,030	3.70%	4.10%
B-30	DeLCCS KASAI	1,530	1,550	3.70%	1,520	3.50%	3.90%
B-31	セレニテ新大阪	1,200	1,210	3.70%	1,180	3.50%	3.90%
B-33	レジデンス錦糸町	770	787	3.60%	752	3.40%	3.80%
B-34	マイスターhaus川崎	815	828	3.70%	809	3.50%	3.90%
B-35	リエス鶴舞	1,280	1,300	4.00%	1,250	3.80%	4.20%
B-38	シルフィード東品川	1,050	1,060	3.50%	1,040	3.30%	3.60%
B-39	ロイヤルブルーム	1,290	1,300	3.90%	1,280	3.70%	4.00%
B-40	エバースクエア同心	627	639	3.90%	614	3.70%	4.10%
B-42	キャニスコート上新庄	1,380	1,400	4.10%	1,350	3.90%	4.30%
B-43	インペリアル鳳	878	887	3.90%	869	3.70%	4.10%
B-44	メゾン西馬込	870	904	3.70%	855	3.50%	3.90%
B-45	ミューズ両国Ⅱ	737	749	3.70%	724	3.50%	3.90%
B-49	プラウランド堀田	1,520	1,540	4.20%	1,490	4.00%	4.40%
B-50	Nasic望が丘	760	774	4.20%	745	4.00%	4.40%
B-51	セントレイクセレブ代官町	1,040	1,060	3.90%	1,020	3.70%	4.10%
B-52	ベルファース川原通	908	923	4.20%	893	4.00%	4.40%
B-53	アーバス茨木	2,000	2,040	3.80%	1,980	3.60%	4.00%
B-54	アーバネックス銀座東Ⅱ	2,320	2,350	2.90%	2,310	2.70%	3.00%
B-55	アーバネックス戸越銀座	3,430	3,530	3.10%	3,390	2.90%	3.30%
B-56	アンビックス・プリア	893	913	3.70%	872	3.50%	3.90%
C-1	小滝橋パシフィカビル	3,650	3,690	3.50%	3,610	3.30%	3.60%
C-4	ストリートライフ本社底地	2,050	-	-	2,050	4.20%	-
C-5	FORECAST 品川 @LABO	8,440	8,630	3.50%	8,360	3.30%	3.70%
C-6	ホテルリソルステイ秋葉原	7,640	7,690	3.50%	7,620	3.30%	3.60%
C-7	スマイルホテルプレミアム函館五稜郭	2,810	2,820	4.80%	2,800	4.60%	5.00%
	合計	331,652	333,414		328,263		

(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、「⑤」は株式会社中央不動産鑑定所を表しています。

d. 個別資産の損益状況

第27期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

物件番号	A-1	A-3	A-4	A-5	A-6	A-7
物件名称	FORECAST 西新宿	FORECAST 四谷	FORECAST 新宿AVENUE	FORECAST 市ヶ谷	FORECAST 三田	FORECAST 新宿SOUTH
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	-
①賃貸事業収益	90,521	52,257	196,747	160,580	67,582	4,524
賃貸事業収入	83,010	48,387	173,692	144,585	59,101	△6
その他賃貸事業収入	7,511	3,869	23,055	15,995	8,480	4,531
②賃貸事業費用	16,406	13,608	51,833	33,448	14,739	17,733
管理業務費	3,409	2,386	9,834	8,368	2,918	3,107
水道光熱費	5,519	3,112	15,653	10,469	4,896	3,015
損害保険料	78	57	172	161	60	84
修繕費	668	2,221	3,462	1,838	221	7,071
租税公課	2,314	5,417	21,651	10,694	5,773	30
信託報酬	350	350	350	350	350	631
その他賃貸事業費用	4,065	63	708	1,565	520	3,792
③賃貸NOI (①-②)	74,114	38,648	144,914	127,131	52,842	△13,208
④減価償却費	7,849	4,307	16,813	18,354	4,291	-
⑤固定資産除却損	-	275	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	66,264	34,065	128,100	108,777	48,550	△13,208

(単位：千円)

物件番号	A-8	A-9	A-10	A-11	A-14	A-16
物件名称	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	広尾リープレ ックス・ビズ
運用日数	184日	184日	184日	184日	37日	184日
①賃貸事業収益	210,637	109,289	112,386	86,736	18,113	86,085
賃貸事業収入	195,117	96,730	100,776	76,867	13,116	76,592
その他賃貸事業収入	15,519	12,558	11,610	9,869	4,996	9,492
②賃貸事業費用	45,231	30,065	24,743	23,201	15,848	17,202
管理業務費	13,660	6,951	5,271	4,035	604	3,173
水道光熱費	12,071	10,130	7,773	8,169	1,283	4,211
損害保険料	259	120	107	101	26	56
修繕費	2,830	2,722	957	1,527	12,233	2,714
租税公課	11,671	9,410	10,052	8,917	1,615	6,528
信託報酬	350	350	350	350	81	350
その他賃貸事業費用	4,387	380	230	99	4	168
③賃貸NOI (①-②)	165,406	79,223	87,643	63,535	2,264	68,882
④減価償却費	22,942	10,391	10,745	8,034	1,998	4,052
⑤固定資産除却損	614	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	141,849	68,832	76,897	55,501	265	64,830

(単位：千円)

物件番号	A-17	A-19	A-21	A-22	A-23	A-24
物件名称	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	ピジョン 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	234,366	72,533	114,274	98,267	97,634	非開示 (注)
賃貸事業収入	211,065	63,605	104,990	92,087	91,607	
その他賃貸事業収入	23,300	8,928	9,283	6,180	6,026	
②賃貸事業費用	56,743	20,096	27,621	22,440	20,173	
管理業務費	8,642	4,623	7,437	6,807	6,526	
水道光熱費	17,576	5,617	8,139	5,530	5,880	
損害保険料	269	69	145	127	117	
修繕費	1,693	1,447	502	1,366	604	
租税公課	21,394	7,934	9,177	6,907	6,200	
信託報酬	350	375	350	350	350	
その他賃貸事業費用	6,817	27	1,869	1,351	494	
③賃貸NOI (①-②)	177,623	52,437	86,652	75,826	77,460	63,694
④減価償却費	18,117	4,834	11,198	14,408	9,720	13,714
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	159,505	47,603	75,453	61,418	67,739	49,979

(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-25	A-26	A-27	A-28	A-29	A-30
物件名称	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	FORECAST 品川
運用日数	184日	184日	-	184日	184日	57日
①賃貸事業収益	67,949	55,106	529	86,953	46,604	15,617
賃貸事業収入	61,776	47,338	-	81,528	36,638	13,545
その他賃貸事業収入	6,172	7,768	529 (注)	5,425	9,966	2,071
②賃貸事業費用	18,697	16,469	412	17,702	15,370	5,470
管理業務費	4,450	3,268	0	4,092	2,530	1,374
水道光熱費	4,908	5,323	411	3,983	7,079	1,540
損害保険料	101	68	-	112	50	51
修繕費	1,708	1,011	-	1,509	2,122	105
租税公課	7,148	4,935	-	7,498	3,225	2,278
信託報酬	375	350	-	350	350	117
その他賃貸事業費用	4	1,513	-	156	11	3
③賃貸NOI (①-②)	49,251	38,636	117	69,250	31,233	10,146
④減価償却費	11,442	6,576	-	10,264	5,225	4,478
⑤固定資産除却損	-	-	-	595	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	37,809	32,060	117	58,390	26,008	5,668

(注) 2025年6月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入等を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	A-31	A-32	A-33	A-39	A-41	A-45
物件名称	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	虎ノ門桜ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	80,930	66,170	199,637	80,958	98,431	108,482
賃貸事業収入	72,573	59,552	185,196	73,866	90,514	99,874
その他賃貸事業収入	8,357	6,617	14,440	7,092	7,916	8,607
②賃貸事業費用	27,403	34,194	42,053	22,723	28,869	32,453
管理業務費	5,982	5,777	9,647	5,525	5,902	7,536
水道光熱費	6,403	4,808	12,939	6,211	8,917	7,682
損害保険料	120	127	240	109	193	127
修繕費	3,813	6,990	2,593	1,449	2,612	1,887
租税公課	8,606	7,002	14,558	5,754	10,833	11,992
信託報酬	375	400	375	350	400	400
その他賃貸事業費用	2,102	9,087	1,699	3,322	10	2,826
③賃貸NOI (①-②)	53,527	31,975	157,583	58,235	69,562	76,029
④減価償却費	6,946	11,481	22,777	10,084	19,278	9,289
⑤固定資産除却損	284	83	0	721	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	46,296	20,410	134,806	47,429	50,283	66,739

(単位：千円)

物件番号	A-46	A-47	A-49	A-50	A-51	A-52
物件名称	ラ・ベリテ AKASAKA	神田オーシャ ンビル	FORECAST 茅場町	FORECAST 早稲田FIRST	FORECAST 五反田WEST	大宮センター 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	60,239	55,531	108,033	145,926	269,938	627,524
賃貸事業収入	57,105	49,465	95,019	132,843	241,704	579,981
その他賃貸事業収入	3,134	6,066	13,013	13,082	28,233	47,543
②賃貸事業費用	14,983	13,259	26,981	44,812	87,253	112,344
管理業務費	3,802	2,590	6,513	7,451	16,605	30,249
水道光熱費	2,723	5,477	9,653	10,753	21,972	38,754
損害保険料	63	60	147	180	410	688
修繕費	2,226	48	932	9,025	8,364	4,424
租税公課	5,341	4,033	8,678	12,625	31,628	30,655
信託報酬	400	400	375	400	400	375
その他賃貸事業費用	425	649	682	4,375	7,872	7,197
③賃貸NOI (①-②)	45,256	42,271	81,051	101,113	182,685	515,180
④減価償却費	4,034	4,563	13,923	17,560	53,371	73,164
⑤固定資産除却損	-	-	-	131	-	70
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	41,222	37,708	67,127	83,421	129,313	441,945

(単位：千円)

物件番号	A-53	A-54	A-55	A-56	A-58	A-59
物件名称	三井住友銀行 高麗橋ビル	NORE伏見	NORE名駅	ホーマットホ ライゾンビル	藤和神田錦町 ビル	友泉東日本橋 駅前ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	145,633	105,442	116,846	219,303	41,618	43,654
賃貸事業収入	114,634	92,863	100,696	206,539	36,404	40,277
その他賃貸事業収入	30,999	12,578	16,150	12,763	5,213	3,377
②賃貸事業費用	55,774	40,274	35,509	54,419	18,838	10,872
管理業務費	10,904	6,301	6,556	11,248	2,401	2,632
水道光熱費	20,123	10,134	11,769	13,505	3,557	2,796
損害保険料	279	154	170	247	43	53
修繕費	4,339	6,556	2,325	1,357	328	87
租税公課	19,628	9,128	11,896	27,222	1,308	4,309
信託報酬	400	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	99	7,600	2,389	488	10,847	644
③賃貸NOI (①-②)	89,858	65,167	81,337	164,883	22,779	32,782
④減価償却費	21,099	9,750	11,701	18,676	3,589	4,876
⑤固定資産除却損	232	—	158	—	—	187
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	68,527	55,417	69,477	146,207	19,190	27,718

(単位：千円)

物件番号	A-60	A-61	A-62	A-64	A-65	A-66
物件名称	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	ダイアビル 名駅	天翔御茶ノ水 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	77,871	106,511	53,264	82,164	55,989	
賃貸事業収入	70,108	97,612	47,407	74,041	48,121	
その他賃貸事業収入	7,763	8,899	5,857	8,123	7,868	
②賃貸事業費用	20,210	29,247	15,941	21,314	19,239	
管理業務費	5,068	5,440	2,258	7,027	4,728	
水道光熱費	4,275	7,761	4,571	6,571	6,650	
損害保険料	83	148	51	128	88	
修繕費	1,421	1,972	205	578	1,499	
租税公課	6,394	10,476	1,482	6,651	5,866	
信託報酬	350	350	—	350	350	
その他賃貸事業費用	2,617	3,098	7,373	7	55	
③賃貸NOI (①-②)	57,661	77,263	37,322	60,849	36,749	34,065
④減価償却費	7,549	13,157	4,934	12,005	5,488	5,113
⑤固定資産除却損	—	248	—	—	—	—
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	50,112	63,857	32,388	48,844	31,261	28,952

非開示
(注)

(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-67	A-68	A-69	A-70	A-71	A-73
物件名称	FORECAST 亀戸	NRT神田 須田町ビル	リードシー 目黒不動前	ザ・スクエア	築地フロント	天翔新橋 5丁目ビル
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	98,678	35,291	32,792	34,417	26,952	
賃貸事業収入	89,507	32,046	30,421	32,090	24,339	
その他賃貸事業収入	9,171	3,244	2,370	2,327	2,612	
②賃貸事業費用	28,316	10,460	6,910	13,711	6,090	
管理業務費	6,595	2,701	2,191	3,131	1,426	
水道光熱費	7,976	2,129	2,038	3,405	2,016	
損害保険料	119	41	32	68	22	
修繕費	3,563	330	183	1,661	60	
租税公課	8,232	1,867	1,393	3,349	1,518	
信託報酬	350	300	300	300	300	
その他賃貸事業費用	1,478	3,089	772	1,793	746	
③賃貸NOI (①-②)	70,362	24,831	25,881	20,706	20,861	22,588
④減価償却費	14,814	3,818	2,236	5,181	2,084	3,474
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	55,548	21,012	23,644	15,524	18,776	19,114

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

(単位：千円)

物件番号	A-74	A-75	A-76	A-77	A-78	A-79
物件名称	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	FORECAST 博多呉服町	浦和 ガーデンビル	NW SQUARE
運用日数	59日	59日	184日	184日	184日	125日
①賃貸事業収益	10,681	18,860	50,758	31,125	310,714	34,613
賃貸事業収入	9,542	8,373	43,577	26,474	296,439	32,020
その他賃貸事業収入	1,138	10,486	7,181	4,651	14,274	2,593
②賃貸事業費用	2,349	10,498	13,430	14,664	36,013	5,713
管理業務費	809	645	3,527	3,139	18,352	3,294
水道光熱費	534	908	4,755	2,176	14,756	2,077
損害保険料	14	17	59	61	327	41
修繕費	33	8,173	470	41	200	-
租税公課	839	649	4,147	3,681	-	-
信託報酬	98	98	350	350	400	291
その他賃貸事業費用	18	4	119	5,214	1,977	10
③賃貸NOI (①-②)	8,331	8,361	37,328	16,461	274,700	28,899
④減価償却費	964	947	2,764	12,191	53,768	7,231
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	7,367	7,414	34,564	4,270	220,932	21,667

(単位：千円)

物件番号	B-1	B-2	B-4	B-5	B-7	B-8
物件名称	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	神田リープレ ックス・ リズ
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	441,111	61,128	37,520	28,096	25,706	58,918
賃貸事業収入	422,055	61,056	36,609	27,658	24,579	54,722
その他賃貸事業収入	19,055	72	911	438	1,126	4,195
②賃貸事業費用	94,276	9,739	8,040	6,769	6,503	15,567
管理業務費	32,283	300	1,850	1,895	1,294	4,795
水道光熱費	7,627	—	440	379	710	22
損害保険料	633	190	90	66	41	79
修繕費	20,023	1,969	2,285	1,829	1,748	4,119
租税公課	20,111	6,923	2,687	1,925	1,519	2,524
信託報酬	550	350	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	13,047	6	335	322	838	3,674
③賃貸NOI (①-②)	346,834	51,388	29,480	21,327	19,202	43,350
④減価償却費	57,157	16,187	8,169	4,783	4,691	6,493
⑤固定資産除却損	580	—	—	85	—	—
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	289,096	35,200	21,311	16,458	14,510	36,857

(単位：千円)

物件番号	B-9	B-10	B-11	B-12	B-13	B-14
物件名称	スプランディ ット難波	レジデンス 広尾	レジデンス 日本橋箱崎	Primegate 飯田橋	レジデンス 江戸川橋	メルヴィ洗足
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	—
①賃貸事業収益	117,677	65,930		165,761	27,695	36
賃貸事業収入	114,721	62,278		148,851	24,273	—
その他賃貸事業収入	2,955	3,652		16,910	3,422	36 (注2)
②賃貸事業費用	27,367	13,860		36,070	7,423	△100
管理業務費	6,707	2,516		13,070	1,604	—
水道光熱費	847	659		5,734	206	9
損害保険料	191	67		256	37	—
修繕費	6,004	1,879		3,654	1,396	—
租税公課	8,191	3,072		10,562	1,290	—
信託報酬	350	350		350	350	—
その他賃貸事業費用	5,075	5,315		2,441	2,538	△110
③賃貸NOI (①-②)	90,309	52,070	34,462	129,691	20,271	137
④減価償却費	32,203	6,003	4,772	16,340	3,372	—
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	58,105	46,066	29,689	113,350	16,899	137

(注1) 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2) 2025年6月期に売却済みですが、今期に確定した電気料収入等を計上しています。

(単位：千円)

物件番号	B-16	B-17	B-18	B-19	B-20	B-21
物件名称	ドミール 北赤羽	ドーミー 北赤羽	スプランディ ッド新大阪Ⅲ	ゼフェロス 南堀江	シャルマン フジ大阪城南	ピアチェーレ 文の里
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益			76,655	50,717	26,352	19,207
賃貸事業収入			75,269	49,352	25,298	18,153
その他賃貸事業収入			1,385	1,364	1,054	1,054
②賃貸事業費用			14,355	10,769	5,633	4,931
管理業務費			4,373	2,454	1,215	1,298
水道光熱費			639	534	698	551
損害保険料			117	81	46	39
修繕費			2,587	2,820	882	1,014
租税公課			4,710	2,617	1,420	1,020
信託報酬			350	350	350	350
その他賃貸事業費用			1,577	1,910	1,020	656
③賃貸NOI (①-②)	17,479	22,719	62,299	39,947	20,719	14,276
④減価償却費	2,529	1,865	18,403	8,298	2,951	3,272
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	14,950	20,853	43,895	31,648	17,768	11,003

(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-22	B-23	B-25	B-26	B-27	B-28
物件名称	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	エルミター ジュ新栄	サン・名駅南 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	18,818	48,152	16,948	48,333	33,541	27,539
賃貸事業収入	17,771	46,285	15,139	47,586	32,529	26,000
その他賃貸事業収入	1,047	1,867	1,808	746	1,011	1,538
②賃貸事業費用	3,363	11,940	3,394	12,681	12,274	9,308
管理業務費	917	3,699	1,098	2,183	2,800	1,510
水道光熱費	166	495	344	343	327	607
損害保険料	22	84	25	78	72	51
修繕費	420	2,969	101	3,130	3,424	2,028
租税公課	775	2,688	946	2,504	2,652	2,338
信託報酬	350	350	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	711	1,651	577	4,140	2,697	2,472
③賃貸NOI (①-②)	15,454	36,212	13,553	35,652	21,266	18,230
④減価償却費	1,465	5,233	2,390	6,086	6,185	5,066
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	218	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	13,989	30,978	11,163	29,565	14,863	13,164

(単位：千円)

物件番号	B-29	B-30	B-31	B-33	B-34	B-35
物件名称	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	マイスター ハウス川崎	リエス鶴舞
運用日数	57日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	9,196	43,915	33,405	19,044	22,048	34,832
賃貸事業収入	8,281	40,349	31,691	18,403	19,884	32,539
その他賃貸事業収入	915	3,566	1,713	640	2,163	2,292
②賃貸事業費用	2,992	9,803	8,756	3,889	5,355	15,733
管理業務費	523	3,244	1,644	1,182	1,547	2,500
水道光熱費	486	1,685	671	219	218	349
損害保険料	28	60	52	24	25	61
修繕費	1,197	1,024	2,503	672	1,431	7,675
租税公課	503	2,406	2,326	784	1,005	2,514
信託報酬	109	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	143	1,081	1,258	706	827	2,331
③賃貸NOI (①-②)	6,204	34,112	24,648	15,154	16,692	19,098
④減価償却費	1,659	5,588	3,371	2,124	2,689	4,731
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	4,544	28,523	21,277	13,030	14,003	14,367

(単位：千円)

物件番号	B-38	B-39	B-40	B-42	B-43	B-44
物件名称	シルフィード 東品川	ロイヤル ブルーム	エバースクエ ア同心	キャニス コート上新庄	インペリアル 鳳	メゾン 西馬込
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	27,565	31,644	17,444	42,473	24,967	22,944
賃貸事業収入	26,330	30,879	16,935	38,777	22,457	22,261
その他賃貸事業収入	1,234	764	508	3,696	2,510	682
②賃貸事業費用	4,870	5,165	4,947	11,513	9,971	5,869
管理業務費	1,569	1,803	1,150	1,913	1,227	1,347
水道光熱費	279	261	507	792	342	165
損害保険料	35	32	22	76	59	30
修繕費	432	569	1,650	4,033	4,198	1,385
租税公課	1,629	1,718	922	2,745	1,921	741
信託報酬	300	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	624	480	394	1,652	1,922	1,900
③賃貸NOI (①-②)	22,695	26,478	12,496	30,960	14,996	17,074
④減価償却費	2,364	5,556	2,025	5,620	3,855	1,779
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	2,362	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	20,330	20,922	10,471	25,340	8,778	15,295

(単位：千円)

物件番号	B-45	B-46	B-47	B-48	B-49	B-50
物件名称	ミューズ 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
運用日数	184日	57日	57日	57日	184日	184日
①賃貸事業収益	20,063	7,290	7,275	2,512	47,380	26,814
賃貸事業収入	18,840	7,269	7,256	2,498	45,515	25,360
その他賃貸事業収入	1,223	21	18	13	1,865	1,453
②賃貸事業費用	5,516	1,203	1,190	617	13,847	7,770
管理業務費	1,340	400	377	264	2,107	4,383
水道光熱費	481	135	136	62	620	937
損害保険料	24	21	18	7	115	50
修繕費	1,670	—	99	—	5,532	90
租税公課	895	509	430	173	3,235	1,419
信託報酬	300	93	93	95	300	300
その他賃貸事業費用	803	42	33	13	1,935	590
③賃貸NOI (①-②)	14,547	6,087	6,085	1,894	33,532	19,044
④減価償却費	1,677	629	640	174	7,393	2,586
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	12,870	5,458	5,444	1,719	26,138	16,457

(単位：千円)

物件番号	B-51	B-52	B-53	B-54	B-55	B-56
物件名称	セントレイク セレブ代官町	ベルファース 川原通	アーバス 茨木	アーバ ネックス 銀座東Ⅱ	アーバ ネックス 戸越銀座	アンビック ス・プリア
運用日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日
①賃貸事業収益	28,127	28,014	非開示 (注)	44,493	72,648	24,707
賃貸事業収入	27,420	26,624		43,534	70,493	23,368
その他賃貸事業収入	706	1,390		958	2,154	1,338
②賃貸事業費用	7,104	9,108		3,958	8,747	5,869
管理業務費	1,831	1,488		2,582	3,359	1,709
水道光熱費	396	349		222	542	460
損害保険料	58	58		42	91	44
修繕費	1,657	2,699		269	2,665	2,389
租税公課	1,686	1,781		—	—	—
信託報酬	350	350		400	400	400
その他賃貸事業費用	1,125	2,380		441	1,688	865
③賃貸NOI (①-②)	21,023	18,905	43,320	40,535	63,900	18,837
④減価償却費	3,382	3,417	11,947	5,044	4,259	1,931
⑤固定資産除却損	—	—	—	—	—	—
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	17,640	15,488	31,372	35,490	59,641	16,906

(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	C-1	C-3	C-4	C-5	C-6	C-7
物件名称	小滝橋 パシフィカ ビル	BECOME SAKAE	ストリート ライフ 本社底地	FORECAST 品川 @LABO	ホテル リソルステイ 秋葉原	スマイルホテ ルプレミアム 函館五稜郭
運用日数	184日	91日	184日	184日	97日	97日
①賃貸事業収益	93,042	28,578	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)	非開示 (注)
賃貸事業収入	77,238	20,759				
その他賃貸事業収入	15,804	7,819				
②賃貸事業費用	24,729	58,575				
管理業務費	4,245	3,643				
水道光熱費	12,362	5,739				
損害保険料	55	103				
修繕費	631	42,786				
租税公課	6,492	5,931				
信託報酬	400	174				
その他賃貸事業費用	541	196				
③賃貸NOI (①-②)	68,312	△29,996	41,052	169,408	91,636	40,347
④減価償却費	5,179	4,692	-	36,957	14,524	18,475
⑤固定資産除却損	-	-	-	-	-	-
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	63,133	△34,689	41,052	132,450	77,112	21,871

(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	
物件名称	合計
運用日数	
①賃貸事業収益	8,529,877
賃貸事業収入	7,786,235
その他賃貸事業収入	743,641
②賃貸事業費用	2,106,210
管理業務費	488,952
水道光熱費	489,628
損害保険料	11,375
修繕費	285,839
租税公課	596,705
信託報酬	36,709
その他賃貸事業費用	196,998
③賃貸NOI (①-②)	6,423,666
④減価償却費	1,081,862
⑤固定資産除却損	6,850
⑥賃貸事業損益 (③-④-⑤)	5,334,953

(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28期に計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）（注）		
				総額	当期支払額	既支払額
FORECAST四谷	東京都新宿区	10階会議室新設工事	自2026年1月 至2026年6月	16	—	—
グリーンオーク茅場町	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自2026年1月 至2026年6月	13	—	—
		全館LED改修工事	自2026年1月 至2026年6月	56	—	—
FORECAST高田馬場	東京都豊島区	駐車場増車計画に伴う受水槽改修工事	自2026年1月 至2026年6月	24	—	—
ラ・ベリテ AKASAKA	東京都港区	8階給湯室・トイレリニューアル工事	自2026年1月 至2026年6月	10	—	—
		8階セットアップオフィス化工事	自2026年1月 至2026年6月	24	—	—
FORECAST早稲田FIRST	東京都新宿区	セキュリティ新設工事	自2026年1月 至2026年6月	26	—	—
		8階原状回復工事	自2026年1月 至2026年6月	16	—	—
		2階・3階・4階専有部LED改修工事	自2026年1月 至2026年6月	12	—	—
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	消火ポンプ4台更新工事	自2026年1月 至2026年6月	16	—	—
		共用部リニューアル工事（2期）	自2026年1月 至2026年6月	97	—	—
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	機械式駐車場部品交換工事	自2026年1月 至2026年6月	24	—	—
		専有部LED改修工事（2期）	自2026年1月 至2026年6月	64	—	—
NORE伏見	愛知県名古屋市	空調設備・LED改修工事（2期）	自2026年1月 至2026年6月	86	—	—
NORE名駅	愛知県名古屋市	4階空調設備更新工事	自2026年1月 至2026年6月	13	—	—
広尾ONビル	東京都渋谷区	外壁改修工事	自2025年7月 至2026年1月	82	—	—
30山京ビル	東京都新宿区	ELV制御リニューアル工事	自2026年1月 至2026年6月	22	—	—
マックヴィラージュ平安	愛知県名古屋市	機械式駐車場部品交換工事	自2026年1月 至2026年6月	19	—	—
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	受変電設備改修工事（4期）	自2026年1月 至2026年6月	14	—	—
		専有部LED改修工事	自2026年1月 至2026年6月	17	—	—

(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1,178百万円であり、費用に区分された修繕費285百万円と合わせ、計1,464百万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四谷	東京都新宿区	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年11月	24
FORECAST新宿AVENUE	東京都新宿区	8階セットアップオフィス化工事	自 2025年8月 至 2025年10月	101
FORECAST市ヶ谷	東京都新宿区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年10月 至 2025年10月	23
		2階照明設備LED化工事	自 2025年8月 至 2025年12月	42
FORECAST新宿SOUTH	東京都新宿区	非常用発電機更新工事	自 2025年7月 至 2025年8月	20
		機械式駐車場部品交換工事	自 2025年10月 至 2025年11月	48
FORECAST桜橋	東京都中央区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年11月 至 2025年11月	13
グリーンオーク九段	東京都千代田区	LED改修工事	自 2025年10月 至 2025年10月	12
FORECAST人形町	東京都中央区	空調換気設備更新工事	自 2025年7月 至 2025年7月	74
FORECAST品川	東京都品川区	LED改修工事	自 2025年5月 至 2025年7月	21
西五反田8丁目ビル	東京都品川区	LED改修工事	自 2025年7月 至 2025年8月	17
藤和東五反田ビル	東京都品川区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年10月 至 2025年10月	10
		2階セットアップオフィス化工事	自 2025年10月 至 2025年11月	10
イトーピア清洲橋通ビル	東京都台東区	機械式駐車場部品交換工事	自 2025年10月 至 2025年10月	16
		7階・8階空調換気設備更新工事	自 2025年9月 至 2025年11月	29
FORECAST五反田WEST	東京都品川区	受変電設備改修工事(2期)	自 2025年12月 至 2025年12月	47
大宮センタービル	埼玉県さいたま市	専有部LED改修工事(1期)	自 2025年9月 至 2025年11月	56
三井住友銀行高麗橋ビル	大阪府大阪市	ELV制御リニューアル工事	自 2025年11月 至 2025年12月	35
NORE伏見	愛知県名古屋市	空調設備・LED改修工事(1期)	自 2025年12月 至 2025年12月	89
ダイアビル名駅	愛知県名古屋市	受変電設備改修工事	自 2025年10月 至 2025年11月	25
浦和ガーデンビル	埼玉県さいたま市	2階クリニックモール内装工事	自 2025年9月 至 2025年10月	34
タワーコート北品川	東京都品川区	自動火災報知設備更新工事	自 2025年7月 至 2025年9月	23
		インターホン設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年11月	36
Primegate 飯田橋	東京都新宿区	非常用発電機更新工事	自 2025年10月 至 2025年10月	10
インペリアル鳳	大阪府堺市	外壁等改修工事	自 2025年9月 至 2025年12月	53
その他の資本的支出				298
合計				1,178

(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23期 自 2023年 7月 1日 至 2023年12月31日	第24期 自 2024年 1月 1日 至 2024年 6月30日	第25期 自 2024年 7月 1日 至 2024年12月31日	第26期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	第27期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
当期首積立金残高	3,473	3,566	3,572	3,505	3,540
当期積立額	1,176	1,007	924	966	901
当期積立金取崩額	1,083	1,001	991	932	1,178
次期繰越額	3,566	3,572	3,505	3,540	3,262

(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。