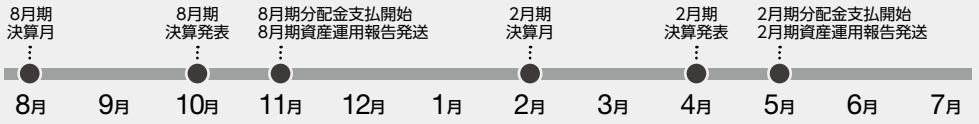
Information | 投資主インフォメーション

年間スケジュール



投資主メモ

決算期日	毎年2月末日、8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日、8月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:3492)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号　三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先]　〒168-0063　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル) 受付時間:平日9:00～17:00

▶住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。

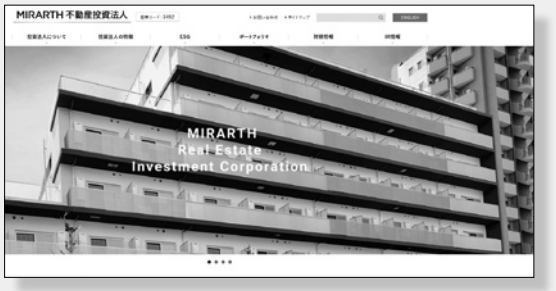
▶分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社 証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

ホームページのご案内

https://mirarth-reit.com/

ホームページでは、IR情報をはじめ本投資法人の特徴や現況など詳しい情報をご覧いただけます。ぜひご活用ください。



株主の皆さまの声をお聞かせください

コエキク

当社では、株主の皆さまの声をお聞かせいただくため、アンケートを実施いたします。お手数ではございますが、アンケートへのご協力をお願いいたします。

下記URLにアクセスいただき、
アクセスキー入力後に表示される
アンケートサイトにてご回答ください。

https://koekiku.jp

アクセスキー 349298YJ

スマートフォンからカメラ機能で
QRコードを読み取り

QRコードは株式会社デンソーウェーブの登録商標です。

ご回答いただいた方の中から抽選で
薄謝を進呈させていただきます。

本アンケートは、株式会社プロネクサスの提供する
「コエキク」サービスにより実施いたします。
アンケートのお問い合わせ「コエキク事務局」
koekiku@pronexus.co.jp

第17期
決算・運用状況のご報告
資産運用報告

自 2026年 3月　1日
至 2026年 8月31日

MIRARTH 不動産投資法人

東京都千代田区大手町2-2-1
https://mirarth-reit.com/

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期　別	第13期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第14期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	第15期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	第16期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	第17期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
営業収益 (百万円)	4,400	5,334	5,595	5,562	5,845
（うち不動産賃貸事業収益) (百万円)	4,400	5,035	5,170	5,234	5,845
営業費用 (百万円)	1,815	2,043	2,158	2,240	2,308
（うち不動産賃貸事業費用) (百万円)	1,476	1,607	1,682	1,767	1,892
営業利益 (百万円)	2,584	3,291	3,437	3,321	3,537
経常利益 (百万円)	2,143	2,723	2,779	2,622	2,608
当期純利益 (百万円)	2,117	2,664	2,695	2,593	2,587
出資総額（注２) (百万円)	76,326	87,255	87,255	87,255	95,938
発行済投資口の総口数 (口)	780,820	910,820	910,820	910,820	1,013,238
総資産額 (百万円)	161,256	187,329	187,435	192,291	209,942
(対前期比) (%)	13.0	16.2	0.1	2.6	9.2
純資産額 (百万円)	78,746	90,232	90,377	90,438	99,158
(対前期比) (%)	11.8	14.6	0.2	0.1	9.6
１口当たり純資産額 (円)	100,850	99,067	99,226	99,293	97,863
分配金総額 (百万円)	2,108	2,550	2,532	2,550	2,735
１口当たり分配金 (円)	2,700	2,800	2,780	2,800	2,700
（うち１口当たり利益分配金) (円)	2,700	2,800	2,780	2,800	2,700
総資産経常利益率（注４) (%)	1.4	1.6	1.5	1.4	1.3
(年換算値) (%)	2.8	3.2	2.9	2.8	2.6
自己資本利益率（注４) (%)	2.8	3.2	3.0	2.9	2.7
(年換算値) (%)	5.6	6.4	5.9	5.8	5.4
自己資本比率（注４) (%)	48.8	48.2	48.2	47.0	47.2
(対前期増減)	△0.5	△ 0.6	0.0	△1.1	0.1
配当性向（注４) (%)	99.6	95.7	94.0	98.3	105.7
【その他参考情報】					
当期運用日数 (日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数（注３) (件)	70	80	79	78	85
減価償却費 (百万円)	616	710	728	739	811
資本的支出額 (百万円)	599	672	338	524	368
賃貸NOI（Net Operating Income）（注４) (百万円)	3,539	4,138	4,216	4,206	4,765
FFO（Funds from Operation）（注４) (百万円)	2,733	3,076	2,997	3,005	3,398
１口当たりFFO（注４) (円)	3,500	3,377	3,291	3,299	3,354
有利子負債額 (百万円)	77,020	91,220	91,220	95,945	104,580
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注４) (%)	47.8	48.7	48.7	49.9	49.8

(注１) 営業収益等には消費税等は含まれていません。
(注２) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注３) 第14期の期末投資物件数のうち、仙台日興ビルは準共有持分50%を1件として記載しています。
(注４) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛(期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛(期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷1口当たり当期純利益×100 なお期中に公募増資を行った期については、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により計算しています。 分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損
１口当たりFFO	FFO÷期末発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	期末有利子負債額÷期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、MIRARTH不動産投資顧問株式会社（旧　タカラPAG不動産投資顧問株式会社。以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2017年9月11日に設立され、2017年10月11日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号　関東財務局長　第129号）。その後、2018年7月27日に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（銘柄コード3492）に上場しました。その後、7度の公募増資を経て、当期末日（2026年8月31日）現在の発行済投資口の総口数は1,013,238口、出資総額は95,938百万円となっています。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における日本経済は、中東情勢や自然災害等の影響が懸念される中でも、企業収益の改善を背景に設備投資が持ち直しており、緩やかな回復が続きました。また物価上昇の影響がみられる一方、雇用・所得の改善を背景に賃上げの動きも広がっており、個人消費にも持ち直しの動きが見られました。

加えて、インバウンドによる消費の拡大などが国内需要を下支えし、緩やかな景気回復が継続しました。一方、世界景気は緩やかに持ち直しているものの、世界経済の不透明感や金融資本市場の変動、中東情勢が市場に与える影響については、引き続き注視する必要があります。不動産売買市場は、金融政策の正常化に伴う金利上昇は見られるものの、全体としては緩和的な金融環境が継続しており、J-REITを含む国内投資家による投資は依然堅調です。2026年8月に公表された都市未来総合研究所の不動産売買実態調査によると、2026年上期の上場企業等による国内不動産の売買取引額は約2兆7,393億円となり、前年同期比19.4%増加し、上期ベースで過去最高を記録しました。住宅賃貸市場については、引き続き活発な求人市場を背景とする東京23区を中心とした転入超過や、外国人労働者の増加、出社回帰に伴う職住近接ニーズの高まり等を背景に、需給はさらにタイト化に向かっており、本投資法人の稼働率は当期も高位かつ安定した動きとなりました。オフィスについては、供給量は限定的な水準にとどまり、需給が逼迫している状況により賃料は上昇基調を続けています。商業施設については、景気回復の継続やインバウンド消費の拡大を受け、2026年上期の小売販売額は前年同期比で緩やかな増加傾向を示しました。ホテルについては、国内観光需要が堅調に推移するとともに、観光庁のインバウンド消費動向調査等によると、2026年上期の訪日外国人数は前年同期を下回ったものの、一人当たり旅行消費額の上昇により旅行消費額は前年同期比1.30%増となり、インバウンドによる宿泊需要が引き続きホテル市場を下支えしました。

運用実績：

このような環境の下、本投資法人は、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、各物件における積極的なリーシングによる稼働率の上昇や賃料収入の増加、コスト削減等による収益性の向上に注力した運用を実施しました。また、公募増資等の資金調達により、2026年3月3日付で新たに住宅3物件、オフィス2物件,商業施設1物件及びホテル1物件（計7物件　取得価格の合計173億円）を取得し、当期末日（2026年8月31日）現在の物件数は85物件、取得価格の総額は1,930億円となっています。

ESGへの取組みについては、気候変動が事業の継続に影響を及ぼし得る重要な外部環境の変化であると認識し、リスクの低減と機会の獲得の両面から、気候変動への対応を推進しています。本投資法人では、パリ協定等の国際的な枠組みを踏まえ、温室効果ガス排出量について、2050年までの実質ネットゼロ達成および2030年までに2021年比42%削減という中長期目標を設定し、その達成に向けた取組みを進めています。今後も、上記４つの運用戦略に基づく運用を推進するとともに、ESGへの取組みを継続的に進めることで、中長期的な投資主価値の向上を目指してまいります。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益5,845百万円、経常利益2,608百万円、当期純利益2,587百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は、2026年4月20日付「2026年2月期　決算短信（REIT）」で公表した2026年8月期の1口当たり分配金の予想額2,700円と同額の2,700円となりました。

③ 資金調達の概要

当期末日（2026年8月31日）時点における借入金残高は104,580百万円となり、総資産のうち有利子負債が占める割合（以下「LTV」といいます。）は49.8%となっています。

なお、本書の日付現在において本投資法人は、株式会社格付投資情報センター（R&I）から発行体格付として「A/安定的」の格付を、株式会社日本格付研究所(JCR)から長期発行体格付として「A+/安定的」の格付をそれぞれ取得しています。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益5,845百万円、経常利益2,608百万円、当期純利益2,587百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項の規定に基づき、本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、当期の利益分配金については、将来の分配金の安定化のため490百万円を内部留保することとし、当期未処分利益から上記内部留保額を控除した2,735百万円としました。この結果、当期の1口当たり分配金は2,700円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降、当期末現在までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下の通りです。

年月日	摘 要	出資総額（千円）(注２)		発行済投資口の総口数（口）		備 考
		増 減	残 高	増 減	残 高	
2017年９月11日 (注１)	私募設立	150,000	150,000	150	150	(注３)
2018年４月21日	投資口分割	－	150,000	1,350	1,500	(注４)
2018年７月26日	公募増資	31,841,672	31,991,672	344,000	345,500	(注５)
2019年９月２日	公募増資	13,197,600	45,189,272	117,000	462,500	(注６)
2021年９月１日	公募増資	12,192,862	57,382,134	112,500	575,000	(注７)
2022年９月１日	公募増資	6,418,957	63,801,091	63,600	638,600	(注８)
2023年３月１日	公募増資	4,156,754	67,957,846	48,735	687,335	(注９)
2023年３月28日	第三者割当増資	341,172	68,299,018	4,000	691,335	(注10)
2024年３月１日	公募増資	7,654,989	75,954,007	85,338	776,673	(注11)
2024年３月26日	第三者割当増資	371,994	76,326,001	4,147	780,820	(注12)
2024年９月11日	公募増資	10,409,325	86,735,327	123,810	904,630	(注13)
2024年10月８日	第三者割当増資	520,424	87,255,751	6,190	910,820	(注14)
2026年3月2日	公募増資	8,269,525	95,525,277	97,541	1,008,361	(注15)
2026年3月31日	第三者割当増資	413,472	95,938,749	4,877	1,013,238	(注16)

(注１) 本投資法人は、2017年９月11日に設立されました。
(注２) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注３) 本投資法人の設立に際して、１口当たり発行価額1,000,000円にて投資口を発行しました。
(注４) 2018年４月21日を基準日及び効力発生日として、同日の最終の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10口の割合をもって分割しました。
(注５) １口当たり発行価格96,000円（発行価額92,563円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注６) １口当たり発行価格117,000円（発行価額112,800円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注７) １口当たり発行価格112,417円（発行価額108,381円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注８) １口当たり発行価格104,685円（発行価額100,927円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注９) １口当たり発行価格88,422円（発行価額85,293円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注10) １口当たり発行価額85,293円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
(注11) １口当たり発行価格92,944円（発行価額89,702円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注12) １口当たり発行価額89,702円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
(注13) １口当たり発行価格87,067円（発行価額84,075円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注14) １口当たり発行価額84,075円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。
(注15) １口当たり発行価格87,750円（発行価額84,780円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注16) １口当たり発行価額84,780円にて、公募増資に伴う第三者割当により新投資口を発行しました。

[投資証券の取引価格の推移]

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

期 別	第13期 自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	第14期 自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	第15期 自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	第16期 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	第17期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
最高（円）	104,400	93,200	96,600	96,500	90,800
最低（円）	92,000	83,100	81,200	89,300	79,000

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは2018年７月27日です。

(4) 分配金等の実績

当期の分配金総額は、2,735百万円となり、1口当たり分配金は2,700円(1口当たり利益分配金2,700円、1口当たり利益超過分配金0円)となりました。

期 別		第13期 自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	第14期 自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	第15期 自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	第16期 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	第17期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
当期未処分利益総額	(千円)	2,428,003	2,984,712	3,128,926	3,189,713	3,226,731
利益留保額	(千円)	319,789	433,826	596,256	639,417	490,989
金銭の分配金総額	(千円)	2,108,214	2,550,296	2,532,079	2,550,296	2,735,742
(１口当たり分配金)	(円)	(2,700)	(2,800)	(2,780)	(2,800)	(2,700)
うち利益分配金総額	(千円)	2,108,214	2,550,296	2,532,079	2,550,296	2,735,742
(１口当たり利益分配金)	(円)	(2,700)	(2,800)	(2,780)	(2,800)	(2,700)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(１口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

(注) 本投資法人の分配方針及び当期の分配に係る概要については、前記「(2) 当期の資産の運用の経過　④業績及び分配の概要」をご参照ください。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

① 今後の運用方針

本投資法人は、メインスポンサーであるMIRARTHホールディングスグループ（MIRARTHホールディングス株式会社、その子会社及び関連会社をいいます。以下同じです。）との連携をさらに強化することで、高い開発力があるMIRARTHホールディングスグループからの、良質な住宅を中心とする安定した物件供給によって「外部成長の実現」を目指すとともに、MIRARTHホールディングスグループのバリューチェーン、スポンサーである株式会社共立メンテナンス及び株式会社ヤマダホールディングスが有する豊富な実績に裏打ちされた専門性、本資産運用会社が個々のアセットクラスで培った運営ノウハウ等を組み合わせ、「安定運用・内部成長」を目指すことを基本方針としています。

さらに、「着実な資産規模の拡大」、「ポートフォリオの質及び安定性の向上」、「堅実な内部成長の実現」、「財務戦略・その他施策の実施」の4つの運用戦略に基づき、「物件取得の強化による資産規模の拡大」、「総合型REITの強みを活かした積極投資と安定運用」、「堅実なポートフォリオ運営」及び「中長期戦略を見据えたファイナンス手法の拡大・外部評価の取得」の施策を実施し、投資主価値の向上を図ります。

② 外部成長戦略

本投資法人は、豊富な実績によって裏付けられるMIRARTHホールディングスグループの開発力を活用するとともに、本資産運用会社独自のネットワークを活用することで物件取得機会を増大させ、外部成長の実現を目指します。また、バランスの取れたポートフォリオを目指し、MIRARTHホールディングスグループからは主として開発物件の取得を厳選して実施していきます。また、ポートフォリオの質の向上を踏まえた資産の入替等について、状況の変化等に対応すべく必要に応じ随時検討していきます。

③ 内部成長戦略

本投資法人は、スポンサー各社から、各種アセットクラスに即した不動産運用に関するノウハウの提供を受け、これらを活用すること等を通じて、安定的な運用を行います。また、コスト削減と管理水準の向上につながる管理会社の切替えの検討や保有物件のLED化工事の実施及び電力契約の切替えによるコスト削減などにも引き続き取り組んでいきます。

④ 財務戦略

本投資法人は、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針とします。本投資法人は、かかる基本方針を実現するために、以下に掲げる方針に従い、資金の調達及び運用を行います。

a 資金調達（エクイティ・ファイナンス）

資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で、新投資口の発行を機動的に実施します。

b 資金調達（デット・ファイナンス）

資産の取得、修繕費若しくは分配金の支払、本投資法人の運営に要する資金、又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の返済及び投資法人債の償還を含みます。）を目的として、運用資産の着実な成長及び効率的で安定的な運用に資する資金の借入れ又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の発行を行います。

また、借入先については、主要な金融機関からの調達を中心とした安定したバンク・フォーメーションを構築し、コミットメントラインを含めた多様な借入れ方法を検討の上、固定・変動比率や返済期限の分散等に配慮します。

c LTV

LTV（注）の水準は、資金余力の確保に留意しつつ、原則60%を上限とします。

（注）LTV（%）＝a／b×100（%）
a＝期末有利子負債残高
b＝期末総資産額

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

本投資法人は、決算日後、以下の不動産信託受益権の取得及び譲渡を行いました。

a 資産の取得

分類	物件番号	物件名称	所在地	取得日	取得価格（注）	資産の種類	取得先
住宅	R-54	ラグゼナ上前津	愛知県名古屋市	2026年9月30日	1,867百万円	信託受益権	合同会社アイランドシップ6号

（注）「取得価格」は、信託受益権売買契約に記載の売買価格（消費税等及び取得に要する諸費用を含まない価格）を記載しています。

b 資産の譲渡

分類	物件番号	物件名称	所在地	譲渡日	譲渡価格（注）	資産の種類	譲渡先
住宅	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	2026年9月30日	578百万円	信託受益権	株式会社タカラレーベン

（注）「譲渡価格」は、信託受益権売買契約に記載の売買価格（消費税等及び譲渡に要する諸費用を含まない価格）を記載しています。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	第13期（2024年8月31日）	第14期（2025年2月28日）	第15期（2025年8月31日）	第16期（2026年2月28日）	第17期（2026年8月31日）
発行可能投資口総口数　(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数　(口)	780,820	910,820	910,820	910,820	1,013,238
出資総額（注）　(百万円)	76,326	87,255	87,255	87,255	95,938
投資主数　(人)	31,366	35,134	35,571	34,770	36,453

(注)一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(2) 投資口に関する事項

当期末現在における主要な投資主は以下の通りです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	165,043	16.28
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	96,055	9.48
野村信託銀行株式会社（投信口）	36,214	3.57
MIRARTHホールディングス株式会社	14,385	1.41
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	14,135	1.39
JP MORGAN CHASE BANK 385781	13,080	1.29
株式会社日本カストディ銀行（信託口４）	10,663	1.05
個人	9,009	0.88
JP MORGAN CHASE BANK 385642	7,550	0.74
ISHARES CORE MSCI EAFE ETF	6,200	0.61
合　計	372,334	36.74

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第２位未満を切り捨てて記載しています。

(3) 役員等に関する事項

① 当期における執行役員、監督役員及び会計監査人

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職ごとの報酬の総額（千円）
執行役員	宰田　哲男	MIRARTH不動産投資顧問株式会社　代表取締役社長	－(注2)
監督役員（注１）	橋本　憲房	ケイネックス法律事務所　パートナー	2,400
	青島　信吾	Cenxus税理士法人　代表社員	
会計監査人	PwC Japan有限責任監査法人	－	13,500

(注１) 監督役員は、本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で保有していません。また、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人及び本資産運用会社と利害関係はありません。
(注２) 当期において、執行役員は本投資法人より報酬を受け取っていません。なお、2026年8月31日現在、MIRARTH不動産投資法人資産運用会社・特定関係法人役員持投資口会の名義で本投資法人の投資口を40口所有しています。

② 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また不再任については、諸般の事情を総合的に勘案して、投資主総会を経て決定する方針です。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下の通りです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる事故の概要) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下の通りです。

委託区分	名　称
資産運用会社	MIRARTH不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（機関運営事務等）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	三井住友信託銀行株式会社

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域（注１）	前期（2026年２月28日現在） 保有総額（百万円）（注２）	前期 資産総額に対する比率（%）	当期（2026年８月31日現在） 保有総額（百万円）（注２）	当期 資産総額に対する比率（%）
不動産	住宅	四大経済圏	2,722	1.4	2,706	1.3
		地方中核都市	－	－	－	－
	オフィス	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	－	－	－	－
	商業施設	四大経済圏	493	0.3	492	0.2
		地方中核都市	3,773	2.0	3,773	1.8
	ホテル	四大経済圏	－	－	－	－
		地方中核都市	2,196	1.1	2,169	1.0
	不動産小計		9,186	4.8	9,141	4.4
信託不動産	住宅	四大経済圏	60,693	31.6	65,836	31.4
		地方中核都市	2,536	1.3	3,677	1.8
	オフィス	四大経済圏	46,085	24.0	47,805	22.8
		地方中核都市	2,733	1.4	6,103	2.9
	商業施設	四大経済圏	21,784	11.3	26,491	12.6
		地方中核都市	8,861	4.6	8,834	4.2
	ホテル	四大経済圏	19,690	10.2	21,163	10.1
		地方中核都市	7,719	4.0	7,703	3.7
	信託不動産小計		170,105	88.5	187,615	89.4
預金・その他の資産			12,999	6.8	13,185	6.3
資産総額			192,291	100.0	209,942	100.0

(注１) 「四大経済圏」とは、東京経済圏、大阪経済圏、名古屋経済圏及び福岡経済圏をいいます。また、「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県を、「大阪経済圏」とは、大阪府、京都府及び兵庫県を、「名古屋経済圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県を、「福岡経済圏」とは、福岡県を、それぞれいいます。「地方中核都市」とは、四大経済圏を除く政令指定都市、中核市、施行時特例市及び県庁所在地を、「政令指定都市」とは、本書の日付現在、札幌市、仙台市、新潟市、静岡市、浜松市、岡山市、広島市及び熊本市を、「中核市」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号。その後の改正を含みます。）（以下「地方自治法」といいます。）第252条の22第１項に定める政令による指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市を、「施行時特例市」とは、地方自治法の一部を改正する法律（平成26年法律第42号）による特例市制度の廃止（2015年４月１日施行）の時点において、改正前地方自治法第252条の26の３第１項に定める政令による特別指定を受けた人口20万人以上の法定人口を有する市であった市を、それぞれいいます。
(注２) 「保有総額」は、各期末日現在における貸借対照表（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）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(2) 主要な保有資産

当期末現在において、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下の通りです。

不動産等の名称	帳簿価額（百万円）（注1）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注5）	主たる用途
NTビル	13,195	9,933.04	9,933.04	100.0	5.9	オフィス
東池袋セントラルプレイス	9,958	7,798.07	7,798.07	100.0	4.8	オフィス
アピタ名古屋南店	7,983	40,935.42	40,935.42	100.0	(注6)	商業施設
アパホテル蒲田駅東	6,670	3,070.74	3,070.74	100.0	2.5	ホテル
クインテッサホテル札幌	5,566	10,681.30	10,681.30	100.0	3.0	ホテル
名古屋センタープラザビル	5,327	9,571.13	9,571.13	100.0	3.7	オフィス
YAMADA web.com奈良本店	4,965	9,827.47	9,827.47	100.0	(注6)	商業施設
テックランド八王子高尾店	4,823	11,332.53	11,332.53	100.0	(注6)	商業施設
TOSEI HOTEL＆SEMINAR幕張	4,799	8,867.30	8,867.30	100.0	3.2	ホテル
トナリエ星田	4,721	6,934.27	6,934.27	100.0	2.7	商業施設
合　計	68,013	118,951.27	118,951.27	100.0	34.6	－

(注1)「帳簿価額」は、当期末現在における減価償却後の帳簿価額を記載しています。以下同じです。
(注2)「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約書又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積を記載しています。以下同じです。
(注3)「賃貸面積」は、当期末現在において有効な各運用資産に係る各賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。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済みの賃貸借契約書に表示されている賃貸面積を記載しています。以下同じです。
(注4)「稼働率」は、当期末現在における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を記載しています。
(注6) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末現在において、本投資法人が保有する資産の概要は以下の通りです。

用途	物件番号	不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注1）
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	信託受益権	2,935.38	1,004	1,150
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	信託受益権	2,462.60	1,066	1,210
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	福岡県福岡市	信託受益権	2,782.51	953	1,340
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	信託受益権	1,405.28	1,052	1,240
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	信託受益権	2,623.39	1,157	1,260
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	信託受益権	5,354.76	3,813	4,670
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	信託受益権	1,121.26	1,095	1,410
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	不動産	1,482.77	700	798
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	不動産	4,034.10	2,005	2,260
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	信託受益権	1,130.50	910	990
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	信託受益権	1,790.85	1,199	1,300
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	信託受益権	1,896.30	2,311	2,470
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	大阪府堺市	信託受益権	1,380.38	589	581
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	信託受益権	2,312.24	1,901	2,070
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	千葉県流山市	信託受益権	4,516.34	2,813	3,420
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	信託受益権	1,027.13	624	712
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	神奈川県横浜市	信託受益権	2,823.57	2,054	2,300
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	信託受益権	1,409.04	1,403	1,390
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	信託受益権	3,796.16	3,622	3,470
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	信託受益権	1,619.82	987	988
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	信託受益権	1,628.37	1,557	1,670
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	信託受益権	1,144.82	631	652
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	信託受益権	1,303.12	736	796
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	信託受益権	897.26	527	598
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	信託受益権	859.32	527	546
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	信託受益権	808.86	474	490
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	信託受益権	1,084.68	681	750
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	信託受益権	1,916.04	2,051	2,040
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	信託受益権	1,448.35	1,496	1,480
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	信託受益権	1,551.76	1,933	1,810
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋市	信託受益権	5,529.59	1,597	1,510
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	信託受益権	2,133.00	1,339	1,320
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	信託受益権	2,935.59	1,001	1,030
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	信託受益権	582.60	549	545
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	埼玉県草加市	信託受益権	3,165.53	993	1,020
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	信託受益権	408.72	513	518
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	信託受益権	4,165.73	4,239	5,250
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	信託受益権	1,711.45	1,163	1,260
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	信託受益権	2,240.72	2,248	2,440
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	愛知県名古屋市	信託受益権	3,853.04	1,107	1,050
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	信託受益権	2,086.18	1,577	1,610
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	信託受益権	755.10	1,017	1,080
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	信託受益権	1,066.59	1,230	1,290
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	信託受益権	1,519.99	1,327	1,320
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	信託受益権	1,596.07	1,440	1,500
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	信託受益権	1,381.50	1,111	1,160
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	信託受益権	3,614.41	1,377	1,390

用途	物件番号	不動産の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積(㎡)	帳簿価額(百万円)	期末算定価額(百万円)(注1)
住宅	R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	信託受益権	1,911.30	2,034	2,560
	R-52	ルミナス八幡山	東京都杉並区	信託受益権	2,519.58	3,318	3,490
	R-53	ルミナス勝山東	愛媛県松山市	信託受益権	3,408.44	1,142	1,250
	小　計		－	－	107,132.09	72,220	78,454
オフィス	O-01	NTビル	東京都品川区	信託受益権	9,933.04(注2)	13,195	12,300
	O-02	東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	信託受益権	7,798.07	9,958	11,100
	O-03	名古屋センタープラザビル	愛知県名古屋市	信託受益権	9,571.13	5,327	5,620
	O-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	信託受益権	4,006.68	3,749	4,610
	O-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	信託受益権	3,653.70	2,507	3,270
	O-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	信託受益権	859.82	997	1,180
	O-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	信託受益権	3,301.16	1,627	1,730
	O-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	信託受益権	810.45	1,907	2,160
	O-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	信託受益権	2,375.04	2,693	2,800
	O-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	信託受益権	2,045.01	2,741	2,680
	O-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	信託受益権	2,787.06	2,954	3,010
	O-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	信託受益権	1,371.58(注2)	1,095	1,190
	O-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	信託受益権	1,925.34	1,771	2,080
	O-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	信託受益権	4,616.30	3,380	3,560
	小　計		－	－	55,054.38	53,908	57,290
商業施設	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	不動産	626.92	492	589
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	愛媛県松山市	信託受益権	13,616.15	3,868	4,310
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	兵庫県神戸市	信託受益権	17,780.00	4,281	4,260
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	広島県尾道市	不動産	11,300.63	930	1,040
	C-08	WECARS札幌清田店(底地)	北海道札幌市	不動産	15,026.00	1,650	1,780
	C-09	DCM尾道店(底地)	広島県尾道市	不動産	7,955.81	1,193	1,240
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	信託受益権	11,497.86	2,500	2,610
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	信託受益権	40,935.42	7,983	8,140
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	埼玉県鴻巣市	信託受益権	14,252.81	2,181	2,280
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	信託受益権	9,827.47	4,965	5,170
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京都八王子市	信託受益権	11,332.53	4,823	4,870
	C-15	トナリエ星田	大阪府交野市	信託受益権	6,934.27	4,721	4,830
	小　計		－	－	161,085.87	39,592	41,119
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	信託受益権	5,119.15	2,137	2,590
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	不動産	5,046.83	2,169	2,620
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	信託受益権	2,478.23	2,420	3,940
	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	信託受益権	10,681.30	5,566	6,210
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	信託受益権	3,070.74	6,670	6,860
	H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	東京都新宿区	信託受益権	2,124.76	3,488	4,100
	H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	愛知県常滑市	信託受益権	7,492.14	2,288	2,730
	H-09	TOSEI HOTEL＆SEMINAR幕張	千葉県習志野市	信託受益権	8,867.30	4,799	4,890
	H-10	東横INN春日部駅西口	埼玉県春日部市	信託受益権	5,077.89	1,496	1,670
	小　計		－	－	49,958.34	31,036	35,610
合　計			－	－	373,230.68	196,757	212,473

(注1)「期末算定価額」は、2026年8月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「不動産鑑定評価書」とは、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号。その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士又は鑑定評価機関に各運用資産の鑑定評価を委託し、作成された各不動産鑑定評価書の総称をいいます。

(注2)「NTビル」及び「ソララガーデンオフィス」は区分所有建物の物件であり、当該面積は運用資産たる区分所有部分に係る面積のみ記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次の通りです。

用途	物件番号	不動産等の名称	前期(2025年9月1日～2026年2月28日)				当期(2026年3月1日～2026年8月31日)			
			テナント数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	賃貸事業収益(期間中)(百万円)	対総賃貸事業収益比率(%)(注3)	テナント数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	賃貸事業収益(期間中)(百万円)	対総賃貸事業収益比率(%)(注3)
住宅	R-01	アマーレ東海通	83	95.1	38	0.7	85	96.8	38	0.7
	R-02	ドーミー浮間舟渡	2	100.0	31	0.6	2	100.0	32	0.6
	R-03	ベネフィス博多南グランスウィート	70	96.3	37	0.7	72	100.0	39	0.7
	R-04	ラグゼナ東高円寺	32	93.3	31	0.6	34	98.2	32	0.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	61	98.1	39	0.8	59	94.1	42	0.7
	R-07	ラグゼナ平和台	103	97.8	119	2.3	104	98.5	120	2.1
	R-08	ラグゼナ勝どき	26	100.0	32	0.6	25	96.4	33	0.6
	R-09	ラグゼナ本厚木	52	89.5	27	0.5	48	94.7	28	0.5
	R-10	ラグゼナ門真	108	95.5	68	1.3	113	99.3	72	1.2
	R-11	ラグゼナ戸田公園	22	94.0	26	0.5	24	94.0	27	0.5
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	34	100.0	35	0.7	35	100.0	35	0.6
	R-13	ラグゼナ秋葉原	55	95.2	53	1.0	55	98.7	52	0.9
	R-14	フィオレ・レジデンス出島海岸通	44	94.6	19	0.4	43	94.7	20	0.4
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	13	100.0	50	1.0	13	100.0	51	0.9
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	78	100.0	98	1.9	75	97.2	96	1.6
	R-17	PRIME SQUARE	1	100.0	18	0.4	1	100.0	18	0.3
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	6	38.8	92	1.8	22	91.3	28	0.5
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	46	94.4	35	0.7	42	93.1	38	0.7
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	120	97.3	77	1.5	122	96.6	78	1.3
	R-22	TLRレジデンス高井田	68	94.3	27	0.5	64	90.1	28	0.5
	R-23	ラグゼナ北千住	50	100.0	40	0.8	47	94.4	40	0.7
	R-24	ラヴィータ東上野（注5）	－	－	27	0.5	－	－	－	－
	R-25	ラグゼナ浄心	21	92.6	18	0.4	26	100.0	19	0.3
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	45	98.1	22	0.4	45	94.2	23	0.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	31	97.4	17	0.3	30	84.7	16	0.3
	R-28	ラヴィータ二条月光	26	96.8	15	0.3	27	96.8	15	0.3
	R-29	ラヴィータ東寺	25	86.7	13	0.2	28	100.0	13	0.2
	R-30	TLRレジデンス難波東	35	97.3	20	0.4	36	100.0	21	0.4
	R-31	TLRレジデンス両国	60	100.0	48	0.9	60	100.0	48	0.8
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	46	94.7	33	0.6	46	94.7	34	0.6
	R-33	TLRレジデンス亀有	14	90.4	41	0.8	12	91.8	43	0.8
	R-34	フィール清船	1	100.0	46	0.9	1	100.0	46	0.8
	R-35	セレニテ難波西	84	94.4	35	0.7	84	94.4	35	0.6
	R-36	コリーヌアンソレイエ	44	100.0	35	0.7	44	100.0	36	0.6
	R-37	ロックフィールド西大井（注5）	16	100.0	12	0.2	15	92.4	12	0.2
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	46	98.0	37	0.7	45	96.5	37	0.6
	R-39	ラヴィータ新御徒町	12	87.5	11	0.2	12	87.5	10	0.2
	R-40	ラグゼナ東陽町	93	97.2	104	2.0	91	94.8	108	1.9
	R-41	ラヴィータ難波元町	63	98.5	33	0.6	62	95.4	32	0.6
	R-42	TLRレジデンス町田	67	95.5	56	1.1	68	97.5	57	1.0

用途	物件番号	不動産等の名称	前期（2025年9月1日～2026年2月28日）				当期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
			テナント数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	賃貸事業収益(期間中)(百万円)	対総賃貸事業収益比率(%)(注3)	テナント数(期末時点)(注1)	稼働率(期末時点)(%)(注2)	賃貸事業収益(期間中)(百万円)	対総賃貸事業収益比率(%)(注3)
住宅	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	66	98.5	36	0.7	66	98.5	36	0.6
	R-44	ラグゼナ八王子南町	42	95.5	40	0.8	43	97.6	41	0.7
	R-45	ラグゼナ錦糸町	30	100.0	23	0.4	29	96.7	23	0.4
	R-46	ラグゼナ平和島	39	97.6	29	0.6	40	100.0	29	0.5
	R-47	ラグゼナ八王子新町	36	97.3	32	0.6	36	97.3	35	0.6
	R-48	ラグゼナ田端北	40	93.7	33	0.6	41	100.0	33	0.6
	R-49	ラグゼナ和光	28	93.3	28	0.5	28	93.1	29	0.5
	R-50	TLRレジデンス仙台東	6	100.0	40	0.8	5	97.0	45	0.8
	R-51	ラグゼナ横浜鶴見（注6）	－	－	－	－	41	95.5	57	1.0
	R-52	ルミナス八幡山（注6）	－	－	－	－	1	100.0	61	1.0
	R-53	ルミナス勝山東（注6）	－	－	－	－	54	89.6	37	0.6
	小　計		2,090	95.2	1,901	36.2	2,201	96.8	2,000	34.2
オフィス	O-01	NTビル	19	100.0	337	6.4	18	100.0	346	5.9
	O-02	東池袋セントラルプレイス	10	97.9	289	5.5	11	100.0	282	4.8
	O-03	名古屋センタープラザビル	31	100.0	213	4.1	31	100.0	216	3.7
	O-05	大宮NSDビル	12	100.0	152	2.9	12	100.0	146	2.5
	O-07	博多祇園ビル	17	100.0	98	1.9	17	100.0	101	1.7
	O-09	L.Biz神保町	1	100.0	26	0.5	1	100.0	26	0.5
	O-11	L.Biz仙台	26	100.0	71	1.4	25	97.8	72	1.2
	O-19	代々木一丁目ビル	1	100.0	42	0.8	1	100.0	42	0.7
	O-20	川越ウエストビル	9	100.0	89	1.7	9	100.0	89	1.5
	O-21	博多冷泉町ビル	13	100.0	65	1.3	13	100.0	67	1.1
	O-22	TLR柏ビル	10	100.0	92	1.8	10	100.0	93	1.6
	O-23	ソララガーデンオフィス	7	100.0	40	0.8	6	88.3	42	0.7
	O-24	L.Biz呉服町（注6）	－	－	－	－	8	87.3	49	0.8
	O-25	定禅寺通スクエアビル（注6）	－	－	－	－	23	99.7	112	1.9
	小　計		156	99.8	1,520	29.1	185	99.1	1,688	28.9
商業施設	C-01	プリオ大名Ⅱ（注5）	－	－	33	0.6	－	－	－	－
	C-03	TA湘南鵠沼海岸	3	100.0	18	0.3	3	100.0	18	0.3
	C-05	YAMADA web.com松山問屋町店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-06	Tecc LIFE SELECT神戸垂水店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-07	イオンスタイル尾道(底地)	1	100.0	28	0.5	1	100.0	28	0.5
	C-08	WECARS札幌清田店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-09	DCM尾道店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-10	カインズ大宮店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-11	アピタ名古屋南店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-12	WECARS鴻巣店(底地)	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-14	テックランド八王子高尾店	1	100.0	(注4)	(注4)	1	100.0	(注4)	(注4)
	C-15	トナリエ星田（注6）	－	－	－	－	10	100.0	159	2.7
	小　計		13	100.0	1,054	20.2	23	100.0	1,189	20.3
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	1	100.0	76	1.5	1	100.0	76	1.3
	H-03	ドーミーイン盛岡	1	100.0	74	1.4	1	100.0	74	1.3
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	1	100.0	107	2.0	1	100.0	96	1.7
	H-05	クインテッサホテル札幌	1	100.0	170	3.3	1	100.0	178	3.0
	H-06	アパホテル蒲田駅東	1	100.0	147	2.8	1	100.0	148	2.5
	H-07	ホテルリブマックス新宿歌舞伎町明治通	1	100.0	82	1.6	1	100.0	82	1.4
	H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	1	100.0	78	1.5	1	100.0	78	1.3
	H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張（注6）	2	100.0	19	0.4	2	100.0	189	3.2
	H-10	東横INN春日部駅西口（注6）	－	－	－	－	1	100.0	43	0.8
	小　計		9	100.0	757	14.5	10	100.0	968	16.6
合　計			2,268	98.7	5,234	100.0	2,419	98.9	5,845	100.0

(注1)「テナント数」は、各期末日において各運用資産につき有効な賃貸借契約を締結しているエンドテナントの数を記載しています。
(注2)「稼働率」は、各期末日における賃貸面積を賃貸可能面積で除して得られた数値を記載しています。
(注3)「対総賃貸事業収益比率」は、各物件の不動産賃貸事業収益を全物件に係る合計額で除した比率を記載しています。
(注4) テナントより、賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
(注5) R-24ラヴィータ東上野は2026年2月27日、C-01プリオ大名Ⅱは2026年2月26日、R-37ロックフィールド西大井は2026年9月30日付で売却しています。以下同じです。
(注6) H-09TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張は2026年1月30日、R-51ラグゼナ横浜鶴見、R-52ルミナス八幡山、R-53ルミナス勝山東、O-24L.Biz呉服町、O-25定禅寺通スクエアビル、C-15トナリエ星田、H-10東横INN春日部駅西口は2026年3月3日付で取得しています。以下同じです。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表
該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表
該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細
該当事項はありません。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表
該当事項はありません。

(8) その他資産の状況
当期末現在において、前記「(3) 不動産等組入資産明細」に記載のもの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況
日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定
本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、現在計画されている2027年2月期の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通りです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が発生する場合があります。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既支出総額
NTビル	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2026年9月 至 2027年2月	90,499	－	－
定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	空調設備交換工事	自 2026年9月 至 2027年2月	56,225	－	－
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	外壁改修工事	自 2026年9月 至 2027年2月	56,170	－	－
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	高圧受電設備更新工事	自 2026年9月 至 2027年2月	27,420	－	－

(2) 期中に行った資本的支出
本投資法人が当期末現在保有する運用資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下の通りです。なお、当期の運用資産全体の資本的支出に該当する工事は368,560千円であり、当期費用に区分された修繕費79,523千円と合わせて、合計448,083千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	工事期間	工事金額（千円）
NTビル	東京都品川区	エレベーター更新工事	自 2026年3月 至 2026年6月	84,379
アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	受変電設備トランス更新工事	自 2026年3月 至 2026年4月	29,347
川越ウエストビル	埼玉県川越市	屋上変圧器更新工事	自 2026年4月 至 2026年4月	20,955
東池袋セントラルプレイス	東京都豊島区	屋上配管取替工事	自 2026年8月 至 2026年8月	18,940
その他			自 2026年3月 至 2026年8月	214,938
合計				368,560

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭
該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	前期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	当期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
資産運用報酬（注）	276,259	252,546
資産保管及び一般事務委託手数料	45,684	41,335
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	148,776	120,191
合　計	473,120	416,473

(注) 前期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（47,250千円）が発生しています。当期の「資産運用報酬」には、上記とは別に、保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（173,892千円）が発生しています。

(2) 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下の通りです。

区　分（注1）	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使　途	摘　要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2021年7月30日	2,120	－	0.66443（注7）	2026年7月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,300	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	－					
	株式会社SBI新生銀行		1,000	－					
	株式会社りそな銀行		800	－					
	株式会社あおぞら銀行		700	－					
	株式会社みなと銀行		700	－					
	株式会社足利銀行		130	－					
	株式会社栃木銀行		100	－					
	株式会社三井住友銀行	2022年7月29日	890	890	0.92375（注7）	2027年7月30日		(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社SBI新生銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社第四北越銀行		400	400					
	株式会社西日本シティ銀行		350	350					
	株式会社みなと銀行		350	350					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	株式会社伊予銀行		350	350					
	株式会社足利銀行		170	170					
	株式会社栃木銀行		50	50					
	株式会社三井住友銀行	2022年7月29日	890	890	1.06250（注7）	2028年7月31日		(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社SBI新生銀行		550	550					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		450	450					
	株式会社西日本シティ銀行		350	350					
	株式会社みなと銀行		350	350					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	朝日信用金庫		300	300					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2022年9月2日	1,500	1,500	0.85940（注7）	2027年2月26日	期限一括	(注4)(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社第四北越銀行		400	400					
	朝日信用金庫		400	400					
	株式会社あいち銀行		400	400					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社千葉銀行		300	300					
	株式会社山形銀行		180	180					
	株式会社三井住友銀行	2023年3月2日	900	900	1.84423	2028年2月29日		(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		350	350					
	株式会社関西みらい銀行		250	250					
	株式会社千葉銀行		250	250					
	株式会社山形銀行		220	220					
	株式会社紀陽銀行		150	150					
	株式会社七十七銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2023年8月31日	840	840	0.98500（注7）	2027年8月31日		(注6)	無担保無保証(グリーンローン)
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		360	360					
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社広島銀行		300	300					
	株式会社紀陽銀行		250	250					
	株式会社三井住友銀行	2023年8月31日	525	525	1.79256	2028年2月29日		(注5)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		240	240					
	株式会社みずほ銀行		235	235					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社広島銀行		200	200					
	株式会社伊予銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2024年3月4日	870	870	1.64423	2027年2月26日		(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		630	630					
	株式会社SBI新生銀行		590	590					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社広島銀行		500	500					
	株式会社七十七銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		290	290					

区分（注1）	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2024年3月4日	550	550	1.74423	2028年2月29日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社福岡銀行		500	500					
	株式会社千葉銀行		500	500					
	株式会社紀陽銀行		500	500					
	株式会社第四北越銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行	2024年3月4日	850	850	1.79423	2028年8月31日		(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		850	850					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		490	490					
	株式会社りそな銀行		300	300					
	株式会社西日本シティ銀行	2024年7月31日	700	700	1.40880	2027年7月30日		(注5)	無担保無保証
	株式会社第四北越銀行		700	700					
	朝日信用金庫		300	300					
	株式会社福岡銀行		300	300					
	株式会社伊予銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2024年8月30日	1,365	1,365	1.27307（注7）	2029年2月28日		(注5)	無担保無保証
	株式会社SBI新生銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社広島銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		600	600					
	株式会社みずほ銀行		585	585					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社紀陽銀行		250	250					
	株式会社伊予銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2024年9月12日	1,100	1,100	1.50707	2028年8月31日		(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		700	700					
	株式会社SBI新生銀行		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社三井住友銀行	2024年9月12日	2,400	2,400	1.60707	2029年8月31日		(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		1,450	1,450					
	株式会社SBI新生銀行		1,100	1,100					
	株式会社京都銀行		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	株式会社関西みらい銀行		700	700					
	株式会社りそな銀行		650	650					
	株式会社山形銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社足利銀行		500	500					
	株式会社栃木銀行		500	500					
	株式会社十八親和銀行		500	500					
	株式会社伊予銀行		300	300					
	株式会社福岡銀行		200	200					

区分（注1）	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2025年2月28日	550	550	1.55000（注7）	2028年2月29日	期限一括	(注6)	無担保無保証(グリーンローン)
	株式会社千葉銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		250	250					
	三井住友信託銀行株式会社		250	250					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	株式会社みずほ銀行		200	200					
	株式会社みなと銀行		200	200					
	株式会社第四北越銀行		200	200					
	株式会社七十七銀行		200	200					
	株式会社横浜銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		150	150					
	株式会社あいち銀行		150	150					
	株式会社関西みらい銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2025年2月28日	1,100	1,100	1.69000（注7）	2029年2月28日		(注6)	無担保無保証(グリーンローン)
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		350	350					
	株式会社みなと銀行		300	300					
	株式会社第四北越銀行		300	300					
	株式会社七十七銀行		300	300					
	株式会社横浜銀行		300	300					
	株式会社関西みらい銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社西日本シティ銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2025年7月31日	700	700	1.35880	2028年1月31日		(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		450	450					
	朝日信用金庫		450	450					
	三井住友信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		250	250					
	株式会社りそな銀行		250	250					
	株式会社西日本シティ銀行		200	200					
	株式会社みなと銀行		200	200					
	株式会社栃木銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行	2025年7月31日	990	990	1.92399（注7）	2030年1月31日		(注6)	無担保無保証(グリーンローン)
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	朝日信用金庫		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		400	400					
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	株式会社りそな銀行		350	350					
	株式会社西日本シティ銀行		300	300					
	株式会社みなと銀行		300	300					
	株式会社足利銀行		100	100					

区分（注1）	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2025年7月31日	510	510	2.08338（注7）	2031年1月31日	期限一括	（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		350	350					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	朝日信用金庫		250	250					
	株式会社SBI新生銀行		200	200					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社りそな銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		100	100					
	株式会社みなと銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2026年1月30日	4,725	－	1.28227	2027年2月26日		（注4）（注8）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2026年2月27日	850	850	1.40707	2028年8月31日		（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		300	300					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社みなと銀行		200	200					
	株式会社第四北越銀行		200	200					
	株式会社横浜銀行		200	200					
	株式会社あいち銀行		150	150					
	株式会社西日本シティ銀行		100	100					
	株式会社関西みらい銀行		100	100					
	株式会社三井住友銀行	2026年2月27日	800	800	1.45707	2029年8月31日		（注6）	無担保無保証（グリーンローン）
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	株式会社SBI新生銀行		350	350					
	株式会社あおぞら銀行		350	350					
	三井住友信託銀行株式会社		300	300					
	株式会社みなと銀行		300	300					
	株式会社第四北越銀行		300	300					
	株式会社横浜銀行		300	300					
	株式会社関西みらい銀行		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		150	150					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年3月3日	－	900	1.44960	2029年2月28日		（注4）（注5）	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		－	510					
	株式会社みずほ銀行		－	400					
	株式会社SBI新生銀行		－	250					
	三井住友信託銀行株式会社		－	250					
	株式会社あおぞら銀行		－	200					
	株式会社りそな銀行		－	200					
	株式会社関西みらい銀行		－	200					
	株式会社山形銀行		－	200					
	株式会社千葉銀行		－	150					
	株式会社福岡銀行		－	100					

区分（注1）	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）（注2）	返済期限（注3）	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2026年3月3日	－	1,650	1.52460	2030年2月28日	期限一括	（注4）（注5）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		－	950					
	株式会社SBI新生銀行		－	900					
	三井住友信託銀行株式会社		－	450					
	株式会社あおぞら銀行		－	450					
	株式会社りそな銀行		－	450					
	株式会社千葉銀行		－	350					
	株式会社関西みらい銀行		－	300					
	株式会社三菱UFJ銀行		－	300					
	株式会社山形銀行		－	300					
	株式会社京葉銀行		－	300					
	株式会社福岡銀行		－	200					
	株式会社足利銀行		－	200					
	株式会社三十三銀行		－	200					
	株式会社三井住友銀行	2026年3月3日	－	800	2.79875（注7）	2031年2月28日		（注4）（注5）	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行		－	800					
	株式会社みずほ銀行		－	300					
	株式会社足利銀行		－	300					
	株式会社三十三銀行		－	300					
	株式会社SBI新生銀行		－	250					
	株式会社りそな銀行		－	150					
	株式会社あおぞら銀行		－	100					
	株式会社三井住友銀行	2026年7月31日	－	2,120	1.65091	2030年7月31日		（注6）	無担保無保証（グリーンローン）
	株式会社みずほ銀行		－	1,300					
	株式会社SBI新生銀行		－	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	1,000					
	株式会社りそな銀行		－	800					
	株式会社あおぞら銀行		－	700					
	株式会社みなと銀行		－	700					
	株式会社足利銀行		－	130					
	株式会社栃木銀行		－	100					
	小計	－	95,945	104,580	－	－	－	－	－
	合計	－	95,945	104,580	－	－	－	－	－

（注1）「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までの期間が1年超の借入をいいます。なお、長期借入金には1年内返済予定の長期借入金を含みます。
（注2）「平均利率」は、期末時点のローン契約ごとの期中加重平均利率を記載しています。
（注3）返済期限が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期限の翌月となる場合には返済期限の前営業日を返済日とします。
（注4）資金使途は、不動産信託受益権又は不動産の取得資金及び関連諸費用の一部の支払です。
（注5）資金使途は、既存借入金の返済に充当するためです。
（注6）資金使途は、グリーン適格資産の取得に要した借入金の返済資金です。
（注7）当該借入れは固定金利によって行っています。
（注8）当該借入れは2026年3月3日付で期限前弁済を行っています。

(3) 投資法人債
該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債
該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権
該当事項はありません。

6 期中の売買状況

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

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
R-51	ラグゼナ横浜鶴見	2026年3月3日	1,950	－	－	－	－
R-52	ルミナス八幡山	2026年3月3日	3,216	－	－	－	－
R-53	ルミナス勝山東	2026年3月3日	1,050	－	－	－	－
O-24	L.Biz呉服町	2026年3月3日	1,742	－	－	－	－
O-25	定禅寺通スクエアビル	2026年3月3日	3,305	－	－	－	－
C-15	トナリエ星田	2026年3月3日	4,654	－	－	－	－
H-10	東横INN春日部駅西口	2026年3月3日	1,472	－	－	－	－
合計		－	17,389	－	－	－	－

(注) 「取得価格」及び「譲渡価格」は、消費税等及び当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用を含まない、不動産信託受益権売買契約書に記載の売買代金額を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産（鑑定評価）

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定評価機関	価格時点
取得	ラグゼナ横浜鶴見	2026年3月3日	1,950	2,460	一般財団法人日本不動産研究所	2026年1月1日
取得	ルミナス八幡山	2026年3月3日	3,216	3,490	一般財団法人日本不動産研究所	2026年1月1日
取得	ルミナス勝山東	2026年3月3日	1,050	1,240	JLL森井鑑定株式会社	2026年1月1日
取得	L.Biz呉服町	2026年3月3日	1,742	2,080	JLL森井鑑定株式会社	2026年1月1日
取得	定禅寺通スクエアビル	2026年3月3日	3,305	3,500	大和不動産鑑定株式会社	2025年12月31日
取得	トナリエ星田	2026年3月3日	4,654	4,830	一般財団法人日本不動産研究所	2026年1月1日
取得	東横INN春日部駅西口	2026年3月3日	1,472	1,660	日本ヴァリュアーズ株式会社	2025年12月1日

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

② その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 利害関係人等との売買取引状況

該当事項はありません。

(注)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号。その後の改正を含みます。）第123条及び一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。以下同じです。

② 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（A）（千円）	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合（B/A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
管理業務費	400,692	株式会社レーベントラスト	118,852	29.7

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

本資産運用会社は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）上の第一種金融商品取引業及び第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

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

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

① 投資主総会

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2026年２月28日)	当期 (2026年８月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	8,919,723	8,218,772
信託現金及び信託預金	3,104,633	3,625,736
営業未収入金	224,052	321,533
未収還付法人税等	865	2,123
前払費用	292,440	328,819
未収消費税等	－	182,672
その他	7,459	16
流動資産合計	12,549,174	12,679,675
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,139,289	4,144,100
減価償却累計額	△ 592,581	△ 641,690
建物（純額）	3,546,707	3,502,410
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△ 2,703	△ 2,943
構築物（純額）	25,884	25,644
工具、器具及び備品	33,782	34,059
減価償却累計額	△ 24,330	△ 26,151
工具、器具及び備品（純額）	9,452	7,907
土地	5,617,204	5,617,204
信託建物	49,057,930	54,314,408
減価償却累計額	△ 5,601,980	△ 6,334,589
信託建物（純額）	43,455,949	47,979,818
信託構築物	342,895	482,775
減価償却累計額	△ 25,755	△ 30,695
信託構築物（純額）	317,140	452,079
信託機械及び装置	158,605	173,308
減価償却累計額	△ 34,896	△ 41,685
信託機械及び装置（純額）	123,709	131,623
信託工具、器具及び備品	239,088	278,659
減価償却累計額	△ 82,364	△ 98,516
信託工具、器具及び備品（純額）	156,723	180,143
信託土地	126,038,200	138,666,102
信託建設仮勘定	264	12,089
有形固定資産合計	179,291,237	196,575,023
無形固定資産		
信託借地権	－	182,593
ソフトウエア	711	522
無形固定資産合計	711	183,115
投資その他の資産		
長期前払費用	363,413	398,082
差入敷金及び保証金	11,000	11,024
信託差入敷金及び保証金	－	4,140
その他	50,451	52,317
投資その他の資産合計	424,864	465,563
固定資産合計	179,716,813	197,223,702
繰延資産		
投資口交付費	25,206	39,566
繰延資産合計	25,206	39,566
資産合計	192,291,193	209,942,944

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2026年２月28日)	当期 (2026年８月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	536,385	370,938
１年内返済予定の長期借入金	22,235,000	20,470,000
１年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	50,973	50,973
未払金	336,911	315,269
未払費用	26,333	21,205
未払消費税等	89,213	－
前受金	3,618	5,215
その他	12,850	6,747
流動負債合計	23,291,286	21,240,350
固定負債		
長期借入金	73,710,000	84,110,000
預り敷金及び保証金	188,741	189,386
信託預り敷金及び保証金	4,375,757	4,936,715
繰延税金負債	213,505	234,384
資産除去債務	72,060	72,331
その他	1,085	1,002
固定負債合計	78,561,150	89,543,821
負債合計	101,852,436	110,784,171
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,255,751	95,938,749
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額（※２）	△ 6,708	△ 6,708
出資総額控除額合計	△ 6,708	△ 6,708
出資総額（純額）	87,249,043	95,932,041
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,189,713	3,226,731
剰余金合計	3,189,713	3,226,731
投資主資本合計	90,438,757	99,158,772
純資産合計（※１）	90,438,757	99,158,772
負債純資産合計	192,291,193	209,942,944

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） (自　2025年９月１日 至　2026年２月28日)	当期 (自　2026年３月１日 至　2026年８月31日)
営業収益		
賃貸事業収入（※１）	4,943,800	5,566,133
その他賃貸事業収入（※１）	290,217	279,795
不動産等売却益（※２）	328,243	－
営業収益合計	5,562,260	5,845,928
営業費用		
賃貸事業費用（※１）	1,767,735	1,892,046
資産運用報酬	276,259	252,546
資産保管及び一般事務委託手数料	45,684	41,335
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	62,762	33,592
その他営業費用	86,014	86,598
営業費用合計	2,240,856	2,308,519
営業利益	3,321,404	3,537,409
営業外収益		
受取利息	9,604	17,826
未払分配金戻入	345	369
その他	－	2,237
営業外収益合計	9,949	20,433
営業外費用		
支払利息	537,608	764,181
融資関連費用	156,911	169,960
投資口交付費償却	14,078	14,903
営業外費用合計	708,597	949,044
経常利益	2,622,755	2,608,797
税引前当期純利益	2,622,755	2,608,797
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等調整額	28,693	20,878
法人税等合計	29,298	21,483
当期純利益	2,593,457	2,587,313
前期繰越利益	596,256	639,417
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,189,713	3,226,731

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	87,255,751	△ 7,298	△ 7,298	87,248,453	3,128,926	3,128,926	90,377,379
当期変動額							
剰余金の配当					△ 2,532,079	△ 2,532,079	△ 2,532,079
一時差異等調整引当額の戻入		589	589	589	△ 589	△ 589	－
当期純利益					2,593,457	2,593,457	2,593,457
当期変動額合計	－	589	589	589	60,787	60,787	61,377
当期末残高	※1 87,255,751	△ 6,708	△ 6,708	87,249,043	3,189,713	3,189,713	90,438,757

(単位：千円)

	純資産合計
当期首残高	90,377,379
当期変動額	
剰余金の配当	△ 2,532,079
一時差異等調整引当額の戻入	－
当期純利益	2,593,457
当期変動額合計	61,377
当期末残高	90,438,757

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額				剰余金		投資主資本合計
	出資総額	出資総額控除額		出資総額（純額）	当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計	
		一時差異等調整引当額	出資総額控除額合計				
当期首残高	87,255,751	△ 6,708	△ 6,708	87,249,043	3,189,713	3,189,713	90,438,757
当期変動額							
新投資口の発行	8,682,998			8,682,998			8,682,998
剰余金の配当					△ 2,550,296	△ 2,550,296	△ 2,550,296
当期純利益					2,587,313	2,587,313	2,587,313
当期変動額合計	8,682,998	－	－	8,682,998	37,017	37,017	8,720,015
当期末残高	※1 95,938,749	△ 6,708	△ 6,708	95,932,041	3,226,731	3,226,731	99,158,772

(単位：千円)

	純資産合計
当期首残高	90,438,757
当期変動額	
新投資口の発行	8,682,998
剰余金の配当	△ 2,550,296
当期純利益	2,587,313
当期変動額合計	8,720,015
当期末残高	99,158,772

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自　2025年9月1日 至　2026年2月28日	当期 自　2026年3月1日 至　2026年8月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項　目	前期（ご参考） 自　2025年9月1日 至　2026年2月28日	当期 自　2026年3月1日 至　2026年8月31日
1．固定資産の減価償却の方法	（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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～66年 構築物　10～65年 機械及び装置　10～20年 工具、器具及び備品　2～18年 （2）無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア　5年 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。	（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、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～70年 構築物　10～65年 機械及び装置　10～20年 工具、器具及び備品　2～18年 （2）無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる無形固定資産の償却年数は以下のとおりです。 ソフトウェア　5年 （3）長期前払費用 定額法を採用しています。
2．繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。	投資口交付費 3年間にわたり均等償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する基準 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。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は15,653千円です。	(1) 収益に関する基準 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。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、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、当該計算期間に対応する額を不動産賃貸費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等の精算金は、不動産賃貸費用として計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は81,536千円です。
4．その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	（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、当該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。 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、信託建設仮勘定 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 （2）控除対象外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等は、個々の資産の取得原価に算入しています。	（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、当該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。 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、信託建設仮勘定、信託借地権、信託差入敷金及び保証金 ③1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金 （2）控除対象外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等は、個々の資産の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2026年2月28日）	当期 （2026年8月31日）
※1．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 50,000千円	※1．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 50,000千円

※2．一時差異等調整引当額

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）

1．引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	97,776 (注)	7,298	－	△589	6,708	資産除去債務計上物件の売却
合計		97,776	7,298	－	△589	6,708	

(注) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

2．戻入れの具体的な方法

信託建物

資産除去債務関連費用等の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金算入した時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

１．引当ての発生事由、発生した資産等、当初発生額及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用等の計上に伴う税会不一致の発生	82,574 (注)	6,708	－	－	6,708	－
合計		82,574	6,708	－	－	6,708	

(注) 信託建物に関する当初発生額は、各資産から生じる一時差異等の合計金額であり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

２．戻入れの具体的な方法

信託建物

資産除去債務関連費用等の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金算入した時点において対応すべき金額を戻入れる予定です。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日			当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日		
※１.不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)	※１.不動産賃貸事業損益の内訳		(単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益			A.不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	4,634,159		賃料収入	5,214,214	
共益費収入	192,503		共益費収入	209,420	
駐車場収入	93,759		駐車場収入	108,535	
その他賃貸収入	23,378	4,943,800	その他賃貸収入	33,962	5,566,133
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	141,597		水道光熱費収入	191,305	
その他収入	148,619	290,217	その他収入	88,489	279,795
不動産賃貸事業収益合計		5,234,017	不動産賃貸事業収益合計		5,845,928
B.不動産賃貸事業費用			B.不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
管理業務費	346,841		管理業務費	400,692	
水道光熱費	136,431		水道光熱費	196,127	
公租公課	352,406		公租公課	357,893	
損害保険料	8,447		損害保険料	9,460	
修繕費	154,190		修繕費	79,523	
信託報酬	25,274		信託報酬	27,979	
減価償却費	739,904		減価償却費	811,660	
その他賃貸事業費用	4,241		その他賃貸事業費用	8,708	
不動産賃貸事業費用合計		1,767,735	不動産賃貸事業費用合計		1,892,046
C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,466,281	C. 不動産賃貸事業損益 (A－B)		3,953,882

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
※２．不動産等売却益の内訳	(単位：千円)	※２．不動産等売却益の内訳 該当事項はありません。
ラヴィータ東上野		
不動産等売却収入	1,365,000	
不動産等売却原価	1,295,177	
その他売却費用	42,534	
不動産等売却益	27,287	
プリオ大名Ⅱ		
不動産等売却収入	1,345,100	
不動産等売却原価	1,000,914	
その他売却費用	43,229	
不動産等売却益	300,955	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	910,820口	発行済投資口の総口数	1,013,238口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2026年２月28日）		当期 （2026年８月31日）	
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)		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)	
繰延税金資産		繰延税金資産	
資産除去債務	22,670	資産除去債務	22,755
繰延消費税額等	39,551	繰延消費税額等	15,975
繰延税金資産小計	62,221	繰延税金資産小計	38,731
評価性引当額	△7,814	評価性引当額	△8,328
繰延税金資産合計	54,407	繰延税金資産合計	30,403
繰延税金負債		繰延税金負債	
資産除去債務に対応する有形固定資産	14,855	資産除去債務に対応する有形固定資産	14,427
固定資産控除対象外消費税額	252,176	固定資産控除対象外消費税額	249,852
繰延資産控除対象外消費税額	880	繰延資産控除対象外消費税額	508
繰延税金負債合計	267,913	繰延税金負債合計	264,788
繰延税金負債の純額	213,505	繰延税金負債の純額	234,384
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		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	
	(単位：%)		(単位：%)
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 30.39	支払分配金の損金算入額	△ 30.68
その他	0.05	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.12	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.82

［リースにより使用する固定資産に関する注記］

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

［金融商品に関する注記］

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針に基づき、バンク・フォーメーション、多様な借入れ方法、固定・変動比率及び返済期限の分散等に配慮した金融機関からの借入れ及び新投資口の発行により資金調達を行います。

新投資口の発行においては、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として行うこととしており、投機的な取引は行いません。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換えできないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定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えます。

２．金融商品の時価等に関する事項

2026年２月28日現在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、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」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、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 （千円）	時　価 （千円）	差　額 （千円）
（１）１年内返済予定の長期借入金	22,235,000	22,130,264	△104,735
（２）長期借入金	73,710,000	72,878,037	△831,962

(注1)　金融商品の時価の算定方法

（１）１年内返済予定の長期借入金　（２）長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に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。

(注2)　長期借入金の決算日（2026年２月28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
長期借入金	22,235,000	26,030,000	26,230,000	19,240,000	2,210,000	－
合　計	22,235,000	26,030,000	26,230,000	19,240,000	2,210,000	－

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保と運用資産の持続的成長の実現を目的として、安定的かつ健全な財務基盤を構築することを基本方針としています。本投資法人は、かかる基本方針に基づき、バンク・フォーメーション、多様な借入れ方法、固定・変動比率及び返済期限の分散等に配慮した金融機関からの借入れ及び新投資口の発行により資金調達を行います。

新投資口の発行においては、資産の取得や修繕等、本投資法人の運営に係る費用の支払又は債務の返済等の手当てを目的として、投資口の希薄化に十分配慮しつつ、経済市況等を総合的に勘案した上で機動的に実施します。余資の運用の場合には安全性及び換金性を勘案した運用を図るものとします。

また、デリバティブ取引については、借入れ及びその他の本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクのヘッジのみを目的として行うこととしており、投機的な取引は行いません。

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得、債務の返済・償還資金の調達を目的としたものであり、借換えできないリスクや金利変動リスクに晒されますが、調達先の分散や新投資口の発行等により安定的な資金調達を行うことでリスクの低減を図っています。変動金利による借入れに関する金利変動リスクにおいては、金利のバランス等を勘案し、支払金利の固定化を実施することで、金利変動リスクの低減を図っています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定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えます。

２．金融商品の時価等に関する事項

2026年８月31日現在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、次のとおりです。なお、「現金及び預金」「信託現金及び預金」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、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 （千円）	時　価 （千円）	差　額 （千円）
（１）１年内返済予定の長期借入金	20,470,000	20,314,069	△155,930
（２）長期借入金	84,110,000	83,190,271	△919,728

(注1)　金融商品の時価の算定方法

（１）１年内返済予定の長期借入金　（２）長期借入金

長期借入金のうち、固定金利によるものは、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額に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。

(注2)　長期借入金の決算日（2026年８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
長期借入金	20,470,000	29,700,000	29,860,000	19,340,000	5,210,000	－
合　計	20,470,000	29,700,000	29,860,000	19,340,000	5,210,000	－

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、住宅、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。これらの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)

貸借対照表計上額	
期首残高	176,998,213
期中増減額	2,293,023
期末残高	179,291,237
期末時価	190,684,000

(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す。
(注２) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権１件の取得（4,804,509千円）、主な減少額は不動産信託受益権２件の譲渡（2,296,092千円）及び減価償却費（739,904千円）によるものです。
(注３) 期末時価は、譲渡契約締結済みの物件については譲渡価格を、その他の物件については、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2026年２月期（第16期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

本投資法人は、主として四大経済圏及び地方中核都市において、賃貸収益を得ることを目的として、住宅、オフィス、商業施設及びホテルを所有しています。これらの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)

貸借対照表計上額	
期首残高	179,291,237
期中増減額	17,466,380
期末残高	196,757,617
期末時価	212,473,000

(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す。
(注２) 期中増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権７件の取得（17,908,959千円）、主な減少額は減価償却費（811,660千円）によるものです。
(注３) 期末時価は、譲渡契約締結済みの物件については譲渡価格を、その他の物件については、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2026年８月期（第17期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
顧客との契約から生じる収益を分解した情報 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。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※２．不動産等売却益の内訳（プリオ大名Ⅱ）」をご参照ください。移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。また、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。	顧客との契約から生じる収益を分解した情報 主な顧客との契約から生じる収益は「水道光熱費収入」です。金額については、前記「損益計算書に関する注記」の「※１．不動産賃貸事業損益の内訳」をご参照ください。また、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は、収益認識基準の適用外となるため、顧客との契約から生じる収益には含めておりません。

[資産の運用の制限に関する注記]

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

該当事項はありません。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

１．当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年７月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

以下のとおり、使用見込み期間を信託建物の耐用年数により見積り、以下の割引率を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

対　象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%

３．当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	71,793
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
時の経過による調整額	266
期末残高	72,060

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

１．当該資産除去債務の概要

本投資法人は、2018年７月30日付で取得した「名古屋センタープラザビル」のアスベスト除去に係る法令上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

以下のとおり、使用見込み期間を信託建物の耐用年数により見積り、以下の割引率を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

対　象	物件名称	使用見込み期間	割引率
アスベスト	名古屋センタープラザビル	26年	0.748%

３．当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	72,060
有形固定資産取得に伴う増加額	－
有形固定資産譲渡に伴う減少額	－
時の経過による調整額	271
期末残高	72,331

［関連当事者との取引に関する注記］

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有(被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科　目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理事業	－	不動産の賃貸(注３)	5,234,017	営業未収入金	224,052
						営業未払金	34,815
						1年内返還予定の信託預り敷金保証金	50,973
						預り敷金保証金	188,741
						信託預り敷金保証金	4,375,757
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	－	長期借入金の借入れ	600,000	長期借入金	6,190,000
				長期借入金の返済	600,000	1年内返済予定の長期借入金	1,900,000
				支払利息の支払い	46,985	未払費用	2,852

(注１) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注２) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。
(注３) 全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社レーベントラストに賃貸しています。当該マスターリース契約はパス・スルー型マスターリース契約です。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有(被所有)割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科　目	期末残高(千円)
利害関係人等	株式会社レーベントラスト	賃貸管理事業	－	不動産の賃貸(注３)	5,845,928	営業未収入金	321,533
						営業未払金	8,925
						1年内返還予定の信託預り敷金保証金	50,973
						預り敷金保証金	189,386
						信託預り敷金保証金	4,936,715
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業及び信託業	－	長期借入金の借入れ	1,700,000	長期借入金	7,030,000
				長期借入金の返済	1,000,000	1年内返済予定の長期借入金	1,760,000
				支払利息の支払い	59,045	未払費用	2,301

(注１) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注２) 取引条件は、市場の実勢に基づいて決定しています。資金の借入れについては、市場金利を勘案して利率を決定しています。
(注３) 全ての物件に関して、マスターリース契約に基づき株式会社レーベントラストに賃貸しています。当該マスターリース契約はパス・スルー型マスターリース契約です。

［１口当たり情報に関する注記］

前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
１口当たり純資産額	99,293円	１口当たり純資産額	97,863円
１口当たり当期純利益	2,847円	１口当たり当期純利益	2,556円
１口当たり当期純利益は、当期純利益を期中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おりません。		１口当たり当期純利益は、当期純利益を期中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おりません。	

(注) １口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
当期純利益（千円）	2,593,457	2,587,313
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）	2,593,457	2,587,313
期中平均投資口数（口）	910,820	1,011,912

［重要な後発事象に関する注記］

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）（ご参考）

１．新投資口の発行

本投資法人は、2026年2月13日及び2026年2月24日開催の役員会において、新投資口の発行に関し決議し、一般募集による新投資口97,541口及び第三者割当による新投資口4,877口の発行を行い、2026年3月2日に8,269,525,980円、2026年3月31日に413,472,060円の払込を完了しています。この結果、2026年3月31日付で出資総額が95,938,749,565円、発行済投資口の総口数は、1,013,238口となっています。

＜公募による新投資口の発行（一般募集）＞

・発行新投資口数　97,541口
・発行価格（募集価格）　1口当たり金87,750円
・発行価格（募集価格）の総額　8,559,222,750円
・発行価額（払込金額）　1口当たり金84,780円
・発行価額（払込金額）の総額　8,269,525,980円
・払込期日　2026年3月2日
・調達する資金の使途　下記「3．資産の取得」に記載した国内不動産信託受益権の取得資金及びその付随費用の一部に充当しました。

＜第三者割当による新投資口の発行＞

・発行新投資口数　4,877口
・発行価額（払込金額）　1口当たり金84,780円
・発行価額（払込金額）の総額　413,472,060円
・払込期日　2026年3月31日
・調達する資金の使途　借入金の返済資金の一部又は将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

2. 資金の借入れ

本投資法人は、下記「3. 資産の取得」に記載した国内不動産信託受益権7物件の取得資金及びその付随費用の一部並びに既存借入金の返済に充当するため、以下の借入れについて2026年3月3日に実行しています。なお、2026年3月3日に借入金4,725百万円を繰上返済しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率	借入日	返済期日 (注5)	返済方法	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,360	基準金利（注3）に0.425%を加えた利率	2026年3月3日	2029年2月28日	期限一括返済	無担保無保証
		7,000	基準金利（注3）に0.50%を加えた利率		2030年2月28日		
		3,000	2.79875%（固定金利）（注4）		2031年2月28日		
合計		13,360	—	—	—	—	—

（注1）「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

（注2）「協調融資団」は、株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社関西みらい銀行、株式会社千葉銀行、株式会社山形銀行、株式会社足利銀行、株式会社三十三銀行、株式会社福岡銀行及び株式会社京葉銀行により組成されます。

（注3）利払期日は、2026年3月31日を初回とし、以降毎月末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。
基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する1ヶ月物の日本円TIBORとなります。

（注4）利払期日は、2026年5月29日を初回とし、以降3ヶ月毎末日及び元本弁済期日とします。ただし、当該日が銀行営業日以外の場合にはその翌営業日、かかる翌営業日が翌月となる場合には前営業日となります。

（注5）借入実行後、返済期日までの間に、一定の条件を満たすことを条件に、事前の書面による通知により、借入金の全部又は一部を期限前弁済することが可能です。なお、返済期日が銀行営業日以外の日の場合にはその翌営業日を返済日としますが、かかる翌営業日が返済期日の翌月となる場合には返済期日の前営業日を返済日とします。

3. 資産の取得

本投資法人は、2026年3月3日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	取得先
住宅	R-51	ラグゼナ横浜鶴見	神奈川県横浜市	1,950	合同会社アイランドシップ6号
	R-52	ルミナス八幡山	東京都杉並区	3,216	
	R-53	ルミナス勝山東	愛媛県松山市	1,050	
オフィス	O-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	非開示（注3）
	O-25	定禅寺通スクエアビル	宮城県仙台市	3,305	
商業施設	C-15	トナリエ星田	大阪府交野市	4,654	
ホテル	H-10	東横INN春日部駅西口	埼玉県春日部市	1,472	
合計			—	17,389	

（注1）「物件番号」は、住宅についてはR、オフィスについてはO、商業施設についてはC、ホテルについてはHと分類し番号を付しています。

（注2）「取得価格」は、各取得資産の不動産信託受益権売買契約に記載の売買代金額（消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注3）L.Biz呉服町、定禅寺通スクエアビル、トナリエ星田及び東横INN春日部駅西口の取得先は国内の株式会社ですが、当該取得先より開示の承諾を得られていないため、非開示としています。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

該当事項はありません。

［一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記］

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）

該当事項はありません。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

該当事項はありません。

(単位：円)

区　分	前期（ご参考） 自　2025年9月1日 至　2026年2月28日	当期 自　2026年3月1日 至　2026年8月31日
Ⅰ　当期未処分利益	3,189,713,977	3,226,731,894
Ⅱ　利益超過分配金加算額	－	－
うち一時差異等調整引当額	－	－
Ⅲ　出資総額組入額	－	－
うち一時差異等調整引当額戻入額	－	－
Ⅳ　分配金の額	2,550,296,000	2,735,742,600
(投資口1口当たりの分配金の額)	(2,800)	(2,700)
うち利益分配金	2,550,296,000	2,735,742,600
(うち1口当たり利益分配金)	(2,800)	(2,700)
うち一時差異等調整引当額	－	－
(うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの）)	(－)	(－)
Ⅴ　次期繰越利益	639,417,977	490,989,294
分配金の額の算出方法	分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、639,417,977円を内部留保することとし、当期未処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,550,296,000円を利益分配金として分配することといたしました。また、所得超過税会不一致（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号イに定めるものをいいます。）が分配金に与える影響を考慮して、規約第36条第1項第(2)号に基づき、所得超過税会不一致に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととしていますが、当期については、内部留保をしたため利益超過分配は実施しませんでした。	分配金については、本投資法人の規約第36条第1項第(1)号に定める金銭の分配方針及び租税特別措置法第67条の15第1項の規定に基づき、本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、将来の分配金の安定化のため、490,989,294円を内部留保することとし、当期未処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,735,742,600円を利益分配金として分配することといたしました。

独立監査人の監査報告書

2026年10月23日

MIRARTH不動産投資法人

役員会御中

PwC Japan有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　藪谷　峰

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　秋山　潤一郎

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、MIRARTH不動産投資法人の2026年3月1日から2026年8月31日までの第17期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

利害関係

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

以　上

（注）　上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自　2025年9月1日 至　2026年2月28日）	当期 （自　2026年3月1日 至　2026年8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	2,622,755	2,608,797
減価償却費	740,093	811,850
投資口交付費償却	14,078	14,903
融資関連費用	144,244	155,460
受取利息	△ 9,604	△ 17,826
支払利息	537,608	764,181
営業未収入金の増減額（△は増加）	20,049	△ 97,481
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△ 182,672
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 68,025	△ 89,213
前払費用の増減額（△は増加）	7,075	△ 8,847
長期前払費用の増減額（△は増加）	8,157	7,115
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 56,572	80,724
未払金の増減額（△は減少）	△ 39,431	△ 21,082
前受金の増減額（△は減少）	△ 301	1,596
信託有形固定資産の売却による減少額	2,296,092	－
その他	△682	△ 2,855
小計	6,215,537	4,024,650
利息の受取額	9,604	17,826
利息の支払額	△ 540,689	△ 769,309
法人税等の支払額	△ 71,500	△ 1,863
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,612,951	3,271,304
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	△ 2,141	△ 4,666
信託有形固定資産の取得による支出	△ 5,100,170	△ 18,309,663
信託無形固定資産の取得による支出	－	△ 182,593
差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△ 24
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	－	△ 4,140
預り敷金及び保証金の受入による収入	63	406
預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 173	△ 213
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	100,632	189,555
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 66,600	△ 47,157
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,068,389	△ 18,358,495
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	11,220,049	20,984,664
長期借入金の返済による支出	△ 6,550,000	△ 12,575,000
投資口の発行による収入	－	8,653,735
分配金の支払額	△ 2,531,135	△ 2,549,178
財務活動によるキャッシュ・フロー	2,138,913	14,514,221
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,683,475	△ 572,970
現金及び現金同等物の期首残高	6,110,050	8,793,525
現金及び現金同等物の期末残高（※1）	8,793,525	8,220,555

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]（参考情報）

項　目	前期（ご参考） 自　2025年9月1日 至　2026年2月28日	当期 自　2026年3月1日 至　2026年8月31日
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）の範囲	手元現金、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ヶ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。	手元現金、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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前期（ご参考） 自　2025年9月1日 至　2026年2月28日	当期 自　2026年3月1日 至　2026年8月31日
※1．現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 現金及び預金　8,919,723千円 信託現金及び信託預金　3,104,633千円 使途制限付預金及び信託預金（注）　△ 3,230,830千円 現金及び現金同等物　8,793,525千円 (注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。	※1．現金及び現金同等物の当期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係 現金及び預金　8,218,772千円 信託現金及び信託預金　3,625,736千円 使途制限付預金及び信託預金（注）　△ 3,623,953千円 現金及び現金同等物　8,220,555千円 (注) テナントから預かっている敷金保証金の返還のために留保されている預金及び信託預金です。