

2026年2月期 決算短信（REIT）

2026年4月20日

不動産投資信託証券発行者名 MIRARTH不動産投資法人 上 場 取 引 所 東
コ ー ド 番 号 3492 U R L https://mirarth-reit.com
代 表 者 （役職名）執行役員 （氏名） 宰田 哲男
資 産 運 用 会 社 名 MIRARTH不動産投資顧問株式会社
代 表 者 （役職名）代表取締役社長 （氏名） 宰田 哲男
問 合 せ 先 責 任 者 （役職名）財務企画部長 （氏名） 齊藤 卓也
T E L 03-6435-5264

有価証券報告書提出予定日 2026年5月28日 分配金支払開始予定日 2026年5月19日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有（機関投資家・アナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

1. 2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）の運用、資産の状況

（1）運用状況（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期	5,562	△0.6	3,321	△3.4	2,622	△5.7	2,593	△3.8
2025年8月期	5,595	4.9	3,437	4.5	2,779	2.1	2,695	1.1

	1口当たり 当期純利益	自 己 資 本 当期純利益率	総 資 産 経常利益率	営 業 収 益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年2月期	2,847	2.9	1.4	47.2
2025年8月期	2,958	3.0	1.5	49.7

（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	1口当たり分配 金(利益超過分 配金を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年2月期	2,800	2,550	-	-	2,800	2,550	98.3	2.8
2025年8月期	2,780	2,532	-	-	2,780	2,532	94.0	2.8

（注1）2025年8月期の分配金総額は、当期未処分利益から、将来の分配金安定化のための内部留保額及び一時差異等調整引当額の戻入額を、また2026年2月期の分配金総額は、当期未処分利益から、将来の分配金安定化のための内部留保額を、それぞれ控除した額となっています。

（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
2026年2月期	192,291	90,438	47.0	99,293
2025年8月期	187,435	90,377	48.2	99,226

（4）キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期 末 残 高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年2月期	5,612	△5,068	2,138	8,793
2025年8月期	5,561	△2,911	△2,663	6,110

2. 2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想及び2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況の予想

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過 分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり 分配金 (利益超過 分配金を含む)
	百万円	％	百万円	％	百万円	％	百万円	％	円	円	円
2026年8月期	5,706	2.6	3,479	4.8	2,558	△2.4	2,537	△2.2	2,700	—	2,700
2027年2月期	5,753	0.8	3,503	0.7	2,562	0.1	2,551	0.5	2,700	—	2,700

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）2,504円、1口当たり予想当期純利益（2027年2月期）2,517円

（注） 2026年8月期及び2027年2月期は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを予想の前提としていることから、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）と1口当たり当期純利益の予想額は異なります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2026年2月期	910,820口	2025年8月期	910,820口
2026年2月期	0口	2025年8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、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 端数処理

本書において特に記載する場合を除き、金額等の数値については表示単位未満を切り捨てて記載し、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

※ 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

（将来に関する記述等についてのご注意）

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、MIRARTH不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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もありません。運用状況の予想の前提条件については、7ページ「2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以 上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	6
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 運用資産等の価格に関する情報	32
(2) 資本的支出の状況	54

1. 運用状況

（1）運用状況

①当期の概況

a 投資法人の主な推移

本投資法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、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、6度の公募増資を経て、当期末日（2026年2月28日）現在の発行済投資口の総口数は910,820口、出資総額は87,255百万円となっています。

b 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における日本経済は、米国の通商政策の影響を受けつつも、企業収益の改善を背景に設備投資が下支えされ、緩やかな回復基調が続きました。物価上昇の影響がみられる中でも賃上げの動きが引き続き広がっており、家計へのプラス効果が徐々に顕在化しています。

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、世界の景気は緩やかな拡大を続けているものの、米国による関税率引き上げや中国経済の減速及び中東情勢による市場への影響には、引き続き注視する必要があります。不動産売買市場は、日銀によるマイナス金利解除後もレンダーの貸出態度は緩和的な状況が続いている中、J-REITを含む国内投資家による投資は依然堅調であり、2026年3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2月期の上場企業等による国内不動産の売買取引額は約8,027億円となり、取引額（3か月後方移動平均）の前年同期比増減率は+24.9%となりました。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等に伴い、需給は更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、小売販売額は緩やかな増加傾向がみられ、主要都市にとどまらず地方都市においても改善の動きが見られました。ホテルについては、安定した国内観光需要に加え、アジア諸国や北米・欧州からのインバウンドの回復とさらなる増加が全体の市場を支えています。2025年9月から2026年2月までの間で訪日外客数は2,136万人と、前年同期比で7.3%増加しました（日本政府観光局（JNTO））。これにより外国人宿泊客の増加がホテル稼働率や収益性の回復を一層押し上げる要因となっています。

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、借入による資金調達を活用し、2026年1月30日付で新たにTOSEI HOTEL&SEMINAR幕張（取得価格47.25億円）を取得しました。一方、2026年2月26日付でプリオ大名Ⅱを、2026年2月27日付でラヴィータ東上野を譲渡し、当期末日（2026年2月28日）現在の物件数は78物件、取得価格の総額は1,756億円となっています。

このような運用の結果、当期の運用実績は、営業収益5,562百万円、経常利益2,622百万円、当期純利益2,593百万円を計上し、当期の1口当たり分配金は、2026年2月13日付「2026年2月期及び2026年8月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2027年2月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」で公表した2026年2月期の1口当たり分配金の予想額2,800円と同額の2,800円としました。

c 資金調達の概要

当期末日（2026年2月28日）時点における借入金残高は95,945百万円となり、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 49.9%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。

d 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5,562百万円、経常利益2,622百万円、当期純利益2,593百万円を計上しました。

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、利益分配金については、将来の分配金の安定化のため639百万円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額を控除した全額の2,550百万円を利益分配金として分配することとしました。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、当期については利益超過分配を実施しないことと致しました。以上の結果、当期の分配金総額は、2,550百万円となり、1口当たり分配金は2,800円（1口当たり利益分配金2,800円、1口当たり利益超過分配金0円）となりました。

②次期の見通し

a 今後の運用方針

本投資法人は、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、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。

(i) 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。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、当初予定していた物件の譲渡は一巡しましたが、来期以降も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。

(ii) 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。

(iii) 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。

(ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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（%）＝ $a/b \times 100$ （%）

a＝期末有利子負債残高

b＝期末総資産額

b 運用状況の見通し

2026年8月期及び2027年2月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。運用状況の前提条件は、後記7ページ「2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	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	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)
2026年 8月期 (第17期)	5,706 百万円	3,479 百万円	2,558 百万円	2,537 百万円	2,700円	－円	2,700円
2027年 2月期 (第18期)	5,753 百万円	3,503 百万円	2,562 百万円	2,551 百万円	2,700円	－円	2,700円

（注1）上記の予想値は、一定の前提条件に基づき算出したものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があり、本予想はこれらの額を保証するものではありません。

（注2）2026年8月期及び2027年2月期は、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを予想の前提としていることから、1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)と1口当たり当期純利益の予想額は異なります。

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「c 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。

b 資金の借入れ

本投資法人は、下記「c 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。

c 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	0-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	非開示(注3)
	0-25	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0、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。

(2) 投資リスク

有価証券届出書（2026年2月13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。

2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）及び
2027年2月期（2026年9月1日～2027年2月28日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																									
計算期間	・2026年8月期（第17期）（2026年3月1日～2026年8月31日）（184日） ・2027年2月期（第18期）（2026年9月1日～2027年2月28日）（181日）																									
運用資産	・本書の日付現在保有している85物件は、2027年2月期（第18期）末までの間、保有を継続することを前提としています。 ・実際には、その他新規物件の取得又は保有物件の処分等により、変動が生ずる可能性があります。																									
営業収益	・保有資産の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約記載の賃料等をベースに、市場動向並びにテナントの入退居及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料変動予測等を勘案して算出しています。 ・テナントによる賃料の滞納又は不払がないことを前提としています。																									
営業費用	・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th><th style="text-align: center;">2026年8月期 (第17期)</th><th style="text-align: center;">2027年2月期 (第18期)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td><td style="text-align: right;">1,813百万円</td><td style="text-align: right;">1,824百万円</td></tr> <tr> <td>管理委託費</td><td style="text-align: right;">352百万円</td><td style="text-align: right;">346百万円</td></tr> <tr> <td>修繕費</td><td style="text-align: right;">59百万円</td><td style="text-align: right;">60百万円</td></tr> <tr> <td>公租公課</td><td style="text-align: right;">356百万円</td><td style="text-align: right;">356百万円</td></tr> <tr> <td>減価償却費</td><td style="text-align: right;">811百万円</td><td style="text-align: right;">820百万円</td></tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td><td style="text-align: right;">413百万円</td><td style="text-align: right;">425百万円</td></tr> <tr> <td>運用報酬</td><td style="text-align: right;">246百万円</td><td style="text-align: right;">254百万円</td></tr> </tbody> </table> ・主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに、それぞれの費用の変動要素を反映して算出しています。 ・減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しています。 ・保有資産の固定資産税及び都市計画税等については、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、一般に不動産等の取得に当たり、固定資産税及び都市計画税等については前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当分は取得原価に算入されるため、費用としては計上されません。 ・修繕費については、物件ごとに本資産運用会社が、各営業期間に必要と想定した額を費用として計上しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があること、一般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、各営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。			2026年8月期 (第17期)	2027年2月期 (第18期)	賃貸事業費用計	1,813百万円	1,824百万円	管理委託費	352百万円	346百万円	修繕費	59百万円	60百万円	公租公課	356百万円	356百万円	減価償却費	811百万円	820百万円	賃貸事業費用以外計	413百万円	425百万円	運用報酬	246百万円	254百万円
	2026年8月期 (第17期)	2027年2月期 (第18期)																								
賃貸事業費用計	1,813百万円	1,824百万円																								
管理委託費	352百万円	346百万円																								
修繕費	59百万円	60百万円																								
公租公課	356百万円	356百万円																								
減価償却費	811百万円	820百万円																								
賃貸事業費用以外計	413百万円	425百万円																								
運用報酬	246百万円	254百万円																								

項目	前提条件
営業外費用	・投資口交付費は3年間で月割り償却することとしており、2026年8月期（第17期）に15百万円、2027年2月期（第18期）に15百万円を見込んでいます。 ・支払利息及びその他融資関連費用として2026年8月期（第17期）に905百万円、2027年2月期（第18期）に925百万円を見込んでいます。
有利子負債	・有利子負債の総額は、2026年8月期（第17期）末及び2027年2月期（第18期）末においてそれぞれ104,580百万円を想定しています。 ・2026年8月期（第17期）末及び2027年2月期（第18期）末のLTVは49.7%程度となる見込みです。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{期末有利子負債総額} \div \text{期末総資産額} \times 100$
投資口	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,013,238口について2027年2月期（第18期）末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	・1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ・2026年8月期（第17期）及び2027年2月期（第18期）とも、当期純利益に加え、内部留保している前期繰越利益の一部を加算した金額を利益分配金として分配することを前提としています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配については、現時点において行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の定める上場規則、一般社団法人投資信託協会の定める規則等において、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. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	6,114,157	8,919,723
信託現金及び信託預金	3,218,896	3,104,633
営業未収入金	244,101	224,052
未収還付法人税等	-	865
前払費用	309,638	292,440
その他	33	7,459
流動資産合計	9,886,827	12,549,174
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,137,229	4,139,289
減価償却累計額	△543,574	△592,581
建物（純額）	3,593,655	3,546,707
構築物	28,587	28,587
減価償却累計額	△2,462	△2,703
構築物（純額）	26,124	25,884
機械及び装置	47,540	-
減価償却累計額	△14,262	-
機械及び装置（純額）	33,278	-
工具、器具及び備品	33,947	33,782
減価償却累計額	△22,105	△24,330
工具、器具及び備品（純額）	11,841	9,452
土地	5,617,204	5,617,204
信託建物	48,486,847	49,057,930
減価償却累計額	△4,983,063	△5,601,980
信託建物（純額）	43,503,783	43,455,949
信託構築物	343,660	342,895
減価償却累計額	△22,389	△25,755
信託構築物（純額）	321,271	317,140
信託機械及び装置	103,704	158,605
減価償却累計額	△14,283	△34,896
信託機械及び装置（純額）	89,420	123,709
信託工具、器具及び備品	220,784	239,088
減価償却累計額	△67,588	△82,364
信託工具、器具及び備品（純額）	153,196	156,723
信託土地	123,648,173	126,038,200
信託建設仮勘定	264	264
有形固定資産合計	176,998,213	179,291,237
無形固定資産		
ソフトウェア	901	711
無形固定資産合計	901	711
投資その他の資産		
長期前払費用	450,572	363,413
差入敷金及び保証金	11,000	11,000
その他	48,758	50,451
投資その他の資産合計	510,330	424,864
固定資産合計	177,509,445	179,716,813
繰延資産		
投資口交付費	39,285	25,206
繰延資産合計	39,285	25,206
資産合計	187,435,558	192,291,193

(単位：千円)

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	334,282	536,385
1年内返済予定の長期借入金	14,400,000	22,235,000
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	62,103	50,973
未払金	376,173	336,911
未払費用	29,414	26,333
未払法人税等	70,029	-
未払消費税等	157,238	89,213
前受金	3,920	3,618
その他	5,408	12,850
流動負債合計	15,438,571	23,291,286
固定負債		
長期借入金	76,820,000	73,710,000
預り敷金及び保証金	189,108	188,741
信託預り敷金及び保証金	4,353,078	4,375,757
繰延税金負債	184,812	213,505
資産除去債務	71,793	72,060
その他	813	1,085
固定負債合計	81,619,607	78,561,150
負債合計	97,058,178	101,852,436
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	87,255,751	87,255,751
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △7,298	※1 △6,708
出資総額控除額合計	△7,298	△6,708
出資総額（純額）	87,248,453	87,249,043
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,128,926	3,189,713
剰余金合計	3,128,926	3,189,713
投資主資本合計	90,377,379	90,438,757
純資産合計	※2 90,377,379	※2 90,438,757
負債純資産合計	187,435,558	192,291,193

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 4,938,187	※1 4,943,800
その他賃貸事業収入	※1 232,339	※1 290,217
不動産等売却益	※2 425,349	※2 328,243
営業収益合計	5,595,876	5,562,260
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,682,558	※1 1,767,735
資産運用報酬	299,357	276,259
資産保管及び一般事務委託手数料	40,340	45,684
役員報酬	2,400	2,400
公租公課	45,355	62,762
その他営業費用	88,044	86,014
営業費用合計	2,158,056	2,240,856
営業利益	3,437,819	3,321,404
営業外収益		
受取利息	8,143	9,604
未払分配金戻入	1,775	345
還付加算金	88	-
その他	0	-
営業外収益合計	10,007	9,949
営業外費用		
支払利息	496,302	537,608
融資関連費用	153,249	156,911
投資口交付費償却	18,292	14,078
営業外費用合計	667,844	708,597
経常利益	2,779,982	2,622,755
税引前当期純利益	2,779,982	2,622,755
法人税、住民税及び事業税	71,276	605
法人税等調整額	13,606	28,693
法人税等合計	84,882	29,298
当期純利益	2,695,099	2,593,457
前期繰越利益	433,826	596,256
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	3,128,926	3,189,713

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年3月1日 至 2025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)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 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	△7,888	△7,888	87,247,863	2,984,712	2,984,712	90,232,575
当期変動額							
剰余金の配当					△2,550,296	△2,550,296	△2,550,296
一時差異等調整引当額の戻入		589	589	589	△589	△589	-
当期純利益					2,695,099	2,695,099	2,695,099
当期変動額合計	-	589	589	589	144,213	144,213	144,803
当期末残高	※ 1 87,255,751	△7,298	△7,298	87,248,453	3,128,926	3,128,926	90,377,379

（単位：千円）

	純資産合計
当期首残高	90,232,575
当期変動額	
剰余金の配当	△2,550,296
一時差異等調整引当額の戻入	-
当期純利益	2,695,099
当期変動額合計	144,803
当期末残高	90,377,379

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28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)	当期末処分 利益又は当 期末処理損 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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

区分	前期	当期
	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
I 当期末処分利益	3, 128, 926, 082	3, 189, 713, 977
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	589, 901	—
うち一時差異等調整引当額戻入額	589, 901	—
IV 分配金の額	2, 532, 079, 600	2, 550, 296, 000
（投資口1口当たりの分配金の額）	(2, 780)	(2, 800)
うち利益分配金	2, 532, 079, 600	2, 550, 296, 000
（うち1口当たり利益分配金）	(2, 780)	(2, 800)
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	596, 256, 581	639, 417, 977
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、596,256,581円を内部留保することとし、当期末処分利益から上記内部留保額及び一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入額を控除した全額の2,532,079,600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、当期末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。	

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日）	当期 （自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	2,779,982	2,622,755
減価償却費	728,288	740,093
投資口交付費償却	18,292	14,078
融資関連費用	141,583	144,244
受取利息	△8,143	△9,604
支払利息	496,302	537,608
営業未収入金の増減額（△は増加）	△45,376	20,049
未収消費税等の増減額（△は増加）	119,815	—
未払消費税等の増減額（△は減少）	157,238	△68,025
前払費用の増減額（△は増加）	△9,984	7,075
長期前払費用の増減額（△は増加）	8,174	8,157
営業未払金の増減額（△は減少）	△25,943	△56,572
未払金の増減額（△は減少）	38,850	△39,431
前受金の増減額（△は減少）	△7,758	△301
信託有形固定資産の売却による減少額	1,693,937	2,296,092
その他	△8,690	△682
小計	6,076,568	6,215,537
利息の受取額	8,143	9,604
利息の支払額	△485,397	△540,689
法人税等の支払額	△37,786	△71,500
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,561,528	5,612,951
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	△920	△2,141
信託有形固定資産の取得による支出	△2,906,066	△5,100,170
預り敷金及び保証金の受入による収入	344	63
預り敷金及び保証金の返還による支出	△73	△173
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	27,423	100,632
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△32,375	△66,600
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,911,667	△5,068,389
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	9,935,857	11,220,049
長期借入金の返済による支出	△10,050,000	△6,550,000
分配金の支払額	△2,548,910	△2,531,135
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,663,052	2,138,913
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△13,191	2,683,475
現金及び現金同等物の期首残高	6,123,242	6,110,050
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,110,050	※1 8,793,525

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 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。 <table> <tr> <td>建物</td><td>2～66年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>10～65年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>10～20年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～18年</td></tr> </table> (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。	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
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. 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。								
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）は以下の通りです。 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。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は10,278千円、当期は15,653千円です。								
4. 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り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。								

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	(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。
-------------------------	--

(追加情報)

[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3月1日 至 2025年8月31日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

(単位：千円)

発生した資産等	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務計上物件の売却	△589
合計		△589

2. 戻入れの具体的な方法

(1) 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 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 一時差異等調整引当額

前期（自 2025年3月1日 至 2025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金不一致の発生	97,776 (注)	7,888	—	△ 589	7,298	資産除去債務計上物件の売却
合計		97,776	7,888	—	△ 589	7,298	

(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を行います。

2. 戻入の具体的な方法

(1) 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する予定です。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28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金不一致の発生	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を行います。

2. 戻入の具体的な方法

(1) 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する予定です。

※2 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8月31日)	当期 (2026年2月28日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日		当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,620,086		4,634,159	
共益費収入	194,691		192,503	
駐車場収入	97,531		93,759	
その他賃貸収入	25,877	4,938,187	23,378	4,943,800
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	145,246		141,597	
その他収入	87,093	232,339	148,619	290,217
不動産賃貸事業収益合計		5,170,527		5,234,017
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	329,137		346,841	
水道光熱費	143,455		136,431	
公租公課	355,729		352,406	
損害保険料	8,457		8,447	
修繕費	86,665		154,190	
信託報酬	25,201		25,274	
減価償却費	728,099		739,904	
その他賃貸事業費用	5,812		4,241	
不動産賃貸事業費用合計		1,682,558		1,767,735
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		3,487,968		3,466,281

※2 不動産等売却益の内訳

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

仙台日興ビル（準共有持分 50%）

(単位：千円)

不動産等売却収入		1,270,656
不動産等売却原価	948,281	
その他売却費用	40,261	
不動産等売却益		282,113

ウインベルコーラス聖蹟桜ヶ丘

(単位：千円)

不動産等売却収入		918,000
不動産等売却原価	745,655	
その他売却費用	29,108	
不動産等売却益		143,236

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

ラヴィータ東上野

(単位：千円)

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

ブリオ大名Ⅱ

（単位：千円）

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]

※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 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	910,820口	910,820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

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
現金及び預金	6,114,157千円	8,919,723千円
信託現金及び信託預金	3,218,896千円	3,104,633千円
使途制限付預金及び信託預金（注）	△ 3,223,003千円	△ 3,230,830千円
現金及び現金同等物	6,110,050千円	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。

[リース取引に関する注記]

決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しています。

[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ます。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025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	14,400,000	14,333,129	△ 66,870
(2) 長期借入金	76,820,000	76,383,326	△ 436,673

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（2025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	14,400,000	20,470,000	26,700,000	22,950,000	4,490,000	2,210,000
合計	14,400,000	20,470,000	26,700,000	22,950,000	4,490,000	2,210,000

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	—

[有価証券に関する注記]

前期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年2月28日）

該当事項はありません。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年2月28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8月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年2月28日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年2月28日）

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 2025年8月31日	当期 2026年2月28日
繰延税金資産		
資産除去債務	22,586	22,670
繰延消費税額等	65,541	39,551
未払事業税	5,846	—
繰延税金資産小計	93,973	62,221
評価性引当額	△ 7,301	△ 7,814
繰延税金資産合計	86,671	54,407
繰延税金負債		
資産除去債務に対応する有形固定資産	15,284	14,855
固定資産控除対象外消費税額	254,501	252,176
繰延資産控除対象外消費税額	1,698	880
繰延税金負債合計	271,484	267,913
繰延税金負債の純額	184,812	213,505

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:%)

	前期 2025年8月31日	当期 2026年2月28日
法定実効税率	34.59	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.51	△ 30.59
その他	△ 0.03	0.25
税効果会計適用後の法人税等の負担率	3.05	1.12

〔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3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28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3月1日 至 2025年8月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	宰田哲男	—	—	本投資法人執行役員兼MIRARTH不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼MIRARTH不動産投資顧問株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払い	321,357	未払金	329,293

(注1) 上記の金額のうち、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) 資産運用報酬の額は、宰田哲男が第三者（MIRARTH不動産投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬には、各保有資産の取得原価に算入した物件取得による報酬分（22,000千円）が含まれています。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	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(%)	関係内容		取引の 内容	取引 金額 (千円)	科目	期末 残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上の 関係				
役員	宰田哲男	—	—	本投資法人執行役員兼MIRARTH不動産投資顧問株式会社代表取締役社長	—	本投資法人執行役員兼MIRARTH不動産投資顧問株式会社代表取締役社長		資産運用会社への資産運用報酬の支払い	323,509	未払金	303,885

(注1) 上記の金額のうち、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) 資産運用報酬の額は、宰田哲男が第三者（MIRARTH不動産投資顧問株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約及び資産運用委託契約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬には、各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）が含まれています。

[持分法損益等に関する注記]

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28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3月1日 至 2025年8月31日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(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%

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

1. 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

(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)

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
期首残高	77,813	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	6,289	-
時の経過による調整額	269	266
期末残高	71,793	72,060

[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3月1日 至 2025年8月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益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) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益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) 主要な顧客ごとの情報

営業収益総額の10%以上を占める顧客がないため、記載を省略しています。

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
貸借対照表計上額		
期首残高	176,751,295	176,998,213
期中増減額	246,917	2,293,023
期末残高	176,998,213	179,291,237
期末時価	186,517,000	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、前期の主な増加額は不動産信託受益権 1 件の取得（2,330,728千円）、主な減少額は不動産信託受益権 2 件の譲渡（1,693,937千円）及び減価償却費（728,099千円）によるものであり、当期の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2025年8月期（第15期）及び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。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2025年3月1日 至 2025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」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。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
1口当たり純資産額	99,226円	99,293円
1口当たり当期純利益	2,958円	2,847円

(注1) 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。なお、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3月 1日 至 2025年8月31日	当期 自 2025年9月 1日 至 2026年2月28日
当期純利益（千円）	2,695,099	2,593,457
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）	2,695,099	2,593,457
期中平均投資口数（口）	910,820	910,820

[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「c 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。

b 資金の借入れ

本投資法人は、下記「c 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。

c 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	0-24	L.Biz呉服町	福岡県福岡市	1,742	非開示(注3)
	0-25	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0、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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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とおりです。

年月日	摘要	出資総額（注2） （千円）		発行済投資口の総口数 （口）		備考
		増加	残高	増加	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）

（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。

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	資産の用途	地域 (注1)	前期 (2025年8月31日現在)		当期 (2026年2月28日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に 対する比率 (%)
不動産	住宅	四大経済圏	2,740	1.5	2,722	1.4
		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	495	0.3	493	0.3
		地方中核都市	3,773	2.0	3,773	2.0
	ホテル	四大経済圏	—	—	—	—
		地方中核都市	2,223	1.2	2,196	1.1
	小計		9,233	4.9	9,186	4.8
信託不動産	住宅	四大経済圏	62,130	33.1	60,693	31.6
		地方中核都市	2,543	1.4	2,536	1.3
	オフィス	四大経済圏	45,999	24.5	46,085	24.0
		地方中核都市	2,739	1.5	2,733	1.4
	商業施設	四大経済圏	22,798	12.2	21,784	11.3
		地方中核都市	8,888	4.7	8,861	4.6
	ホテル	四大経済圏	14,930	8.0	19,690	10.2
		地方中核都市	7,734	4.1	7,719	4.0
	小計		167,764	89.5	170,105	88.5
預金・その他の資産			10,437	5.6	12,999	6.8
資産総額			187,435	100.0	192,291	100.0

	前期 (2025年8月31日現在)		当期 (2026年2月28日現在)	
	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)	金額 (百万円)	資産総額に 対する比率 (%)
負債総額（注2）	97,058	51.8	101,852	53.0
純資産総額（注2）	90,377	48.2	90,438	47.0

(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」、「負債総額」及び「純資産総額」は、それぞれ前期末及び当期末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投資資産

a 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b 投資不動産物件

当期末現在において、本投資法人は不動産のほか、不動産を信託財産とする信託受益権を保有しています。このため、参照の便宜上、下記「c その他投資資産の主要なもの」において不動産と当該信託受益権の信託財産である不動産を一括して記載しています。

c その他投資資産の主要なもの

(a) 運用資産の概要

本投資法人が当期末現在保有する投資不動産等（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権をいいます。以下総称して「運用資産」ということがあります。）は、次のとおりです。

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
住宅	R-01	アマーレ東海通	愛知県名古屋市	1,100	0.6	1,011	1,180	2018年 7月30日
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京都板橋区	1,080	0.6	1,068	1,150	2018年 7月30日
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	福岡県福岡市	1,032	0.6	960	1,310	2018年 7月30日
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京都杉並区	1,060	0.6	1,056	1,240	2018年 7月30日
	R-06	ジェイシティ八丁堀	広島県広島市	1,200	0.7	1,159	1,260	2018年 7月30日
	R-07	ラグゼナ平和台	東京都練馬区	3,910	2.2	3,823	4,630	2019年 9月3日
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京都中央区	1,120	0.6	1,100	1,400	2019年 9月3日
	R-09	ラグゼナ本厚木	神奈川県厚木市	705	0.4	699	788	2020年 3月17日
	R-10	ラグゼナ門真	大阪府門真市	2,000	1.1	2,022	2,230	2021年 4月13日
	R-11	ラグゼナ戸田公園	埼玉県戸田市	910	0.5	916	988	2021年 9月2日
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	埼玉県戸田市	1,200	0.7	1,206	1,300	2021年 9月2日
	R-13	ラグゼナ秋葉原	東京都台東区	2,300	1.3	2,318	2,430	2021年 9月2日
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大阪府堺市	560	0.3	589	604	2021年 9月2日
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	神奈川県川崎市	1,900	1.1	1,910	2,050	2021年 9月2日
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	千葉県流山市	2,840	1.6	2,831	3,380	2021年 9月2日
	R-17	PRIME SQUARE	千葉県船橋市	620	0.4	628	712	2021年 9月2日
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	神奈川県横浜市	1,900	1.1	2,052	1,910	2021年 11月25日
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	神奈川県川崎市	1,346	0.8	1,411	1,370	2022年 4月11日
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	大阪府大阪市	3,479	2.0	3,632	3,470	2022年 6月1日
	R-22	TLRレジデンス高井田	大阪府東大阪市	942	0.5	991	987	2022年 6月1日
	R-23	ラグゼナ北千住	東京都足立区	1,540	0.9	1,564	1,650	2022年 9月2日
	R-25	ラグゼナ浄心	愛知県名古屋市	620	0.4	636	652	2022年 9月2日
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	京都府京都市	725	0.4	740	796	2022年 9月2日
	R-27	ラグゼナ清水五条	京都府京都市	515	0.3	529	598	2022年 9月2日
	R-28	ラヴィータ二条月光	京都府京都市	515	0.3	527	546	2022年 9月2日
	R-29	ラヴィータ東寺	京都府京都市	465	0.3	476	488	2022年 9月2日
	R-30	TLRレジデンス難波東	大阪府大阪市	675	0.4	685	749	2022年 9月2日
	R-31	TLRレジデンス両国	東京都墨田区	2,000	1.1	2,053	2,030	2023年 3月2日

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京都大田区	1,470	0.8	1,499	1,480	2023年 3月2日
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京都葛飾区	1,900	1.1	1,939	1,810	2023年 3月2日
	R-34	フィール清船	愛知県名古屋	1,500	0.9	1,597	1,510	2023年 3月2日
	R-35	セレニテ難波西	大阪府大阪市	1,300	0.7	1,339	1,320	2023年 3月2日
	R-36	コリーヌアンソレイエ	埼玉県和光市	970	0.6	1,004	1,030	2023年 3月2日
	R-37	ロックフィールド西大井	東京都品川区	535	0.3	551	545	2023年 3月2日
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	埼玉県草加市	970	0.6	998	1,020	2023年 3月2日
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京都台東区	500	0.3	514	511	2023年 8月1日
	R-40	ラグゼナ東陽町	東京都江東区	4,143	2.4	4,251	5,160	2024年 3月4日
	R-41	ラヴィータ難波元町	大阪府大阪市	1,130	0.6	1,167	1,240	2024年 3月4日
	R-42	TLRレジデンス町田	東京都町田市	2,199	1.3	2,257	2,370	2024年 3月4日
	R-43	アークステージ I・II	愛知県名古屋	1,064	0.6	1,105	1,050	2024年 3月4日
	R-44	ラグゼナ八王子南町	東京都八王子市	1,520	0.9	1,585	1,610	2024年 9月12日
	R-45	ラグゼナ錦糸町	東京都江東区	987	0.6	1,020	1,080	2024年 9月12日
	R-46	ラグゼナ平和島	東京都大田区	1,190	0.7	1,237	1,260	2024年 9月12日
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京都八王子市	1,280	0.7	1,335	1,310	2024年 9月12日
	R-48	ラグゼナ田端北	東京都荒川区	1,390	0.8	1,447	1,470	2024年 9月12日
	R-49	ラグゼナ和光	埼玉県和光市	1,070	0.6	1,116	1,150	2024年 9月12日
	R-50	TLRレジデンス仙台東	宮城県仙台市	1,350	0.8	1,377	1,390	2024年 9月12日
	小計		—	64,727	36.8	65,952	70,214	—
オフィス	0-01	NTビル	東京都品川区	12,350	7.0	13,168	12,100	2018年 7月30日
	0-02	東池袋セントラル プレイス	東京都豊島区	9,780	5.6	9,979	11,000	2018年 7月30日
	0-03	名古屋センター プラザビル	愛知県名古屋	4,870	2.8	5,363	5,410	2018年 7月30日
	0-05	大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	3,493	2.0	3,746	4,090	2018年 7月30日
	0-07	博多祇園ビル	福岡県福岡市	2,500	1.4	2,525	3,190	2018年 7月30日
	0-09	L.Biz神保町	東京都千代田区	1,006	0.6	999	1,170	2018年 7月30日
	0-11	L.Biz仙台	宮城県仙台市	1,680	1.0	1,639	1,640	2018年 7月30日
	0-19	代々木一丁目ビル	東京都渋谷区	1,850	1.1	1,911	2,150	2021年 4月30日
	0-20	川越ウエストビル	埼玉県川越市	2,600	1.5	2,683	2,820	2021年 9月2日
	0-21	博多冷泉町ビル	福岡県福岡市	2,700	1.5	2,751	2,670	2021年 9月2日
	0-22	TLR柏ビル	千葉県柏市	2,905	1.7	2,955	2,940	2024年 3月4日
	0-23	ソララガーデンオフィス	宮城県仙台市	1,130	0.6	1,093	1,180	2024年 3月4日
	小計		—	46,864	26.7	48,818	50,360	—

分類	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末 帳簿価額 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
商業施設	C-03	TA湘南鵠沼海岸	神奈川県藤沢市	500	0.3	493	580	2019年 3月28日
	C-05	YAMADA web.com 松山問屋町店	愛媛県松山市	4,030	2.3	3,883	4,310	2019年 9月3日
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	兵庫県神戸市	4,227 (注5)	2.4	4,281	4,260	2019年 9月3日
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	広島県尾道市	900	0.5	930	1,040	2021年 3月1日
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	北海道札幌市	1,610	0.9	1,650	1,760	2021年 5月19日
	C-09	DCM尾道店（底地）	広島県尾道市	1,170	0.7	1,193	1,240	2021年 4月1日
	C-10	カインズ大宮店	埼玉県さいたま市	2,520	1.4	2,506	2,610	2021年 7月1日
	C-11	アピタ名古屋南店	愛知県名古屋市	7,800	4.4	7,983	8,310	2021年 9月2日
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	埼玉県鴻巣市	2,150	1.2	2,181	2,280	2021年 9月2日
	C-13	YAMADA web.com奈良本店	奈良県奈良市	4,850	2.8	4,977	5,180	2022年 9月2日
	C-14	テックランド 八王子高尾店	東京都八王子市	4,710	2.7	4,832	4,890	2024年 3月4日
	小計		—	34,467	19.6	34,913	36,460	—
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	愛媛県松山市	2,427	1.4	2,156	2,590	2018年 7月30日
	H-03	ドーミーイン盛岡	岩手県盛岡市	2,520	1.4	2,196	2,620	2019年 6月28日
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	愛知県名古屋市	2,500	1.4	2,422	3,830	2019年 9月3日
	H-05	クインテッサホテル札幌	北海道札幌市	5,350	3.0	5,563	5,960	2024年 9月12日
	H-06	アパホテル蒲田駅東	東京都大田区	6,500	3.7	6,668	6,900	2024年 9月12日
	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	3,400	1.9	3,494	4,150	2024年 9月12日
	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	2,200	1.3	2,301	2,720	2025年 3月31日
	H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	千葉県習志野市	4,725	2.7	4,802	4,880	2026年 1月30日
	小計		—	29,622	16.9	29,606	33,650	—
合計			—	175,681	100.0	179,291	190,684	—

(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。以下同じです。

(注2) 「取得価格」は、各運用資産に係る不動産信託受益権売買契約又は不動産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。そのため、各運用資産の取得価格の合計額が「合計」欄及び「小計」欄に記載の金額と一致しない場合があります。

(注3) 「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、少数第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各運用資産の投資比率の割合の合計が「合計」欄及び「小計」欄に記載の比率と一致しない場合があります。

(注4) 「鑑定評価額」は、当期末を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。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5) 「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」は、2020年6月24日付で土地の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る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。）から当該譲渡面積の割合に相当する価格を控除した金額を記載しています。

(b) 建物の概要

本投資法人が当期末現在保有する運用資産に係る建物の概要（建築時期、テナント数、年間賃料、敷金・保証金、賃貸面積、賃貸可能面積、及び稼働率）は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間 賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
住 宅	R-01	アマーレ東海通	2007年 7月	83	71	7	2,790.13	2,935.38	95.1
	R-02	ドーミー浮間舟渡	1997年 4月	2	63	49	2,462.60	2,462.60	100.0
	R-03	ベネフィス博多南 グランスウィート	2009年 3月	70	68	2	2,679.91	2,782.51	96.3
	R-04	ラグゼナ東高円寺	2008年 7月	32	59	8	1,311.75	1,405.28	93.3
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	2005年 11月	61	83	12	2,573.25	2,623.39	98.1
	R-07	ラグゼナ平和台	2019年 3月	103	224	57	5,238.91	5,354.76	97.8
	R-08	ラグゼナ勝どき	2019年 5月	26	63	7	1,121.26	1,121.26	100.0
	R-09	ラグゼナ本厚木	1999年 11月	52	49	5	1,326.71	1,482.77	89.5
	R-10	ラグゼナ門真	2020年 11月	108	131	1	3,851.06	4,034.10	95.5
	R-11	ラグゼナ戸田公園	2021年 3月	22	49	3	1,062.57	1,130.50	94.0
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	2021年 3月	34	70	5	1,790.85	1,790.85	100.0
	R-13	ラグゼナ秋葉原	2021年 3月	55	101	1	1,805.00	1,896.30	95.2
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	2007年 10月	44	36	0	1,305.36	1,380.38	94.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	2021年 6月	13	99	14	2,312.24	2,312.24	100.0
	R-16	ラグゼナ流山 おおたかの森	2019年 8月	78	185	49	4,516.34	4,516.34	100.0
	R-17	PRIME SQUARE	2008年 12月	1	36	3	1,027.13	1,027.13	100.0
	R-19	TLRレジデンス 磯子駅前	1997年 6月	6	70	82	1,095.99	2,823.57	38.8
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	2016年 2月	46	67	3	1,330.76	1,409.04	94.4
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	2017年 12月	120	150	-	3,692.08	3,796.16	97.3
	R-22	TLRレジデンス高井田	2015年 3月	68	50	0	1,528.04	1,619.82	94.3
	R-23	ラグゼナ北千住	2022年 1月	50	78	5	1,628.37	1,628.37	100.0
	R-25	ラグゼナ浄心	2022年 2月	21	34	0	1,060.31	1,144.82	92.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	2019年 7月	45	42	0	1,278.06	1,303.12	98.1
	R-27	ラグゼナ清水五条	2015年 3月	31	33	1	873.86	897.26	97.4
	R-28	ラヴィータ二条月光	2017年 7月	26	28	0	831.60	859.32	96.8
	R-29	ラヴィータ東寺	2018年 9月	25	23	0	701.05	808.86	86.7
	R-30	TLRレジデンス難波東	2013年 12月	35	39	1	1,054.87	1,084.68	97.3
	R-31	TLRレジデンス両国	2004年 7月	60	89	5	1,916.04	1,916.04	100.0
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	2014年 9月	46	62	4	1,371.40	1,448.35	94.7
	R-33	TLRレジデンス亀有	2016年 2月	14	76	9	1,403.01	1,551.76	90.4
	R-34	フィール清船	2006年 2月	1	82	0	5,529.59	5,529.59	100.0
	R-35	セレニテ難波西	2008年 11月	84	66	0	2,014.60	2,133.00	94.4

分類	物件 番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間 賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)
	R-36	コリーヌアンソレイエ	1996年 2月	44	68	9	2,935.59	2,935.59	100.0
	R-37	ロックフィールド 西大井	2009年 2月	16	24	0	582.60	582.60	100.0
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前 Ⅰ・Ⅱ	(注10)	46	73	10	3,103.69	3,165.53	98.0
	R-39	ラヴィータ新御徒町	2019年 8月	12	19	0	357.64	408.72	87.5
	R-40	ラグゼナ東陽町	2022年 5月	93	198	7	4,047.98	4,165.73	97.2
	R-41	ラヴィータ難波元町	2021年 7月	63	63	0	1,685.12	1,711.45	98.5
	R-42	TLRレジデンス町田	2022年 2月	67	109	22	2,138.92	2,240.72	95.5
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	(注11)	66	68	6	3,794.64	3,853.04	98.5
	R-44	ラグゼナ八王子南町	2022年 10月	42	77	1	1,993.26	2,086.18	95.5
	R-45	ラグゼナ錦糸町	2022年 10月	30	47	0	755.10	755.10	100.0
	R-46	ラグゼナ平和島	2022年 11月	39	56	1	1,041.42	1,066.59	97.6
	R-47	ラグゼナ八王子新町	2022年 11月	36	66	1	1,479.12	1,519.99	97.3
	R-48	ラグゼナ田端北	2023年 2月	40	61	3	1,494.98	1,596.07	93.7
	R-49	ラグゼナ和光	2023年 3月	28	53	2	1,288.41	1,381.50	93.3
	R-50	TLRレジデンス仙台東	2001年 2月	6	78	39	3,614.41	3,614.41	100.0
	小計／平均			2,090	3,458	452	94,797.58	99,292.77	95.2
オフィス	0-01	NTビル	1996年 3月	19	610	496	9,933.04 (注8)	9,933.04 (注8)	100.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	1984年 11月	10	484	372	7,632.21	7,793.46	97.9
	0-03	名古屋センター プラザビル	1978年 11月	31	358	281	9,571.13	9,571.13	100.0
	0-05	大宮NSDビル	1993年 3月	12	247	175	4,006.68	4,006.68	100.0
	0-07	博多祇園ビル	2007年 11月	17	176	132	3,653.70	3,653.70	100.0
	0-09	L.Biz神保町	2009年 6月	1	53	35	859.82	859.82	100.0
	0-11	L.Biz仙台	1993年 3月	26	116	93	3,301.16	3,301.16	100.0
	0-19	代々木一丁目ビル	2010年 7月	1	85	50	810.45	810.45	100.0
	0-20	川越ウエストビル	1996年 9月	9	143	136	2,375.04	2,375.04	100.0
	0-21	博多冷泉町ビル	2020年 12月	13	126	90	2,045.01	2,045.01	100.0
	0-22	TLR柏ビル	1994年 1月	10	166	97	2,787.06	2,787.06	100.0
	0-23	ソララガーデンオフィ ス	2010年 1月	7	77	72	1,371.58 (注8)	1,371.58 (注8)	100.0
	小計／平均			156	2,646	2,035	48,346.88	48,508.13	99.8

分類	物件 番号	物件名称	建築時期 (注1)	テナント数 (注2)	年間 賃料 (百万円) (注3)	敷金・ 保証金 (百万円) (注4)	賃貸面積 (㎡) (注5)	賃貸可能 面積 (㎡) (注6)	稼働率 (%) (注7)	
商業施設	C-03	TA湘南鵠沼海岸	2017年 2月	3	31	17	626.92	626.92	100.0	
	C-05	YAMADA web.com 松山間屋町店	2009年 10月	1	(注9)	(注9)	13,616.15	13,616.15	100.0	
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	－	1	(注9)	(注9)	17,780.00	17,780.00	100.0	
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	－	1	57	14	11,300.63	11,300.63	100.0	
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	－	1	(注9)	(注9)	15,026.00	15,026.00	100.0	
	C-09	DCM尾道店（底地）	－	1	(注9)	(注9)	7,955.81	7,955.81	100.0	
	C-10	カインズ大宮店	1998年 12月	1	(注9)	(注9)	11,497.86	11,497.86	100.0	
	C-11	アピタ名古屋南店	1996年 7月	1	(注9)	(注9)	40,935.42	40,935.42	100.0	
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	－	1	(注9)	(注9)	14,252.81	14,252.81	100.0	
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	2008年 11月	1	(注9)	(注9)	9,827.47	9,827.47	100.0	
	C-14	テックランド 八王子高尾店	2017年 4月	1	(注9)	(注9)	11,332.53	11,332.53	100.0	
	小計／平均				13	1,997	1,678	154,151.60	154,151.60	100.0
	ホテル	H-01	ドーミーイン松山	2017年 10月	1	153	51	5,119.15	5,119.15	100.0
H-03		ドーミーイン盛岡	2019年 3月	1	149	74	5,046.83	5,046.83	100.0	
H-04		ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	2019年 2月	1	－	－	2,478.23	2,478.23	100.0	
H-05		クインテッサホテル 札幌	1993年 4月	1	－	14	10,681.30	10,681.30	100.0	
H-06		アパホテル蒲田駅東	2016年 10月	1	295	74	3,070.74	3,070.74	100.0	
H-07		ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	2019年 10月	1	164	27	2,124.76	2,124.76	100.0	
H-08		スプリングサニーホテ ル名古屋常滑駅前	2008年 1月	1	156	39	7,492.14	7,492.14	100.0	
H-09		TOSEI HOTEL& SEMINAR幕張	1992年 7月	2	－	166	8,867.30	8,867.30	100.0	
小計／平均				9	919	448	44,880.45	44,880.45	100.0	
合計／平均				2,268	9,021	4,615	342,176.51	346,832.95	98.7	

(注1) 「建築時期」は、各運用資産に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。

(注2) 「テナント数」は、当期末現在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3) 「年間賃料」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た年間賃料又は月間賃料（貸室部分の賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額（なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料に基づいて算出しています。）を記載しています。また、同日時点のフリーレント又はレントホリデー（契約開始時又は契約期間中に一定期間賃料を無料とし又は賃料を減額する期間を設けることをいいます。）は考慮せず、賃貸借契約書に記載された年間賃料又は月額賃料の額を基準として算出しています。なお、「ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya」、「クインテッサホテル札幌」及び「TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張」は、ホテルの業績に連動する契約の為、「—」と記載しています。

(注4) 「敷金・保証金」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（同日現在で入居済みのものに限りです。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。

(注5) 「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、小数第3位を切り捨てて記載しています。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。

(注6) 「賃貸可能面積」は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約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。

(注7) 「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8) 「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。

(注9) 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10) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの建築時期は1995年3月、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱの建築時期は2001年1月です。

(注11) アークステージⅠの建築時期は1999年7月、アークステージⅡの建築時期は2003年2月です。

(c) 個別物件収支

当期における個別物件の収支状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

物件番号	R-01	R-02	R-03	R-04	R-06
物件名称	アマーレ東海通	ドーミー浮間舟渡	ベネフィス博多南 グランスイート	ラグゼナ東高円寺	ジェイシティ 八丁堀
①不動産賃貸事業収入	38,247	31,755	37,447	31,597	39,577
賃貸事業収入	37,353	31,740	36,287	29,689	38,959
その他賃貸事業収入	893	15	1,160	1,908	617
②不動産賃貸事業費用	9,361	2,688	9,097	8,006	12,467
管理業務費	4,130	514	2,882	3,844	6,421
水道光熱費	361	13	281	276	409
公租公課	2,198	1,717	2,655	1,625	3,042
損害保険料	80	61	76	40	77
修繕費	2,123	63	2,880	1,899	2,195
信託報酬	300	300	300	300	300
その他賃貸事業費用	167	18	20	20	20
③NOI(①-②)	28,885	29,067	28,350	23,591	27,110
④減価償却費	8,734	3,227	7,217	4,466	5,385
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,151	25,840	21,132	19,124	21,724

(単位：千円)

物件番号	R-07	R-08	R-09	R-10	R-11
物件名称	ラグゼナ平和台	ラグゼナ勝どき	ラグゼナ本厚木	ラグゼナ門真	ラグゼナ戸田公園
①不動産賃貸事業収入	119,495	32,458	27,517	68,463	26,879
賃貸事業収入	112,744	30,586	25,969	65,550	25,929
その他賃貸事業収入	6,750	1,871	1,548	2,912	950
②不動産賃貸事業費用	23,137	6,851	5,646	18,335	4,988
管理業務費	9,512	3,432	2,077	9,036	2,134
水道光熱費	2,037	314	985	2,240	345
公租公課	7,067	1,668	1,085	5,136	1,636
損害保険料	179	42	55	150	35
修繕費	3,945	967	1,416	1,767	513
信託報酬	375	375	—	—	300
その他賃貸事業費用	20	51	26	5	22
③NOI(①-②)	96,358	25,606	21,871	50,127	21,891
④減価償却費	12,145	5,080	3,657	17,238	5,665
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	84,213	20,525	18,213	32,889	16,226

(単位：千円)

物件番号	R-12	R-13	R-14	R-15	R-16
物件名称	ラグゼナ戸田公園 Ⅱ	ラグゼナ秋葉原	フィオレ・レジ デンス出島海岸通	ラグゼナ武蔵新城	ラグゼナ流山 おおたかの森
①不動産賃貸事業収入	35,958	53,767	19,661	50,796	98,727
賃貸事業収入	34,327	51,546	18,660	50,143	91,602
その他賃貸事業収入	1,631	2,220	1,000	652	7,124
②不動産賃貸事業費用	7,361	9,425	7,479	8,701	20,582
管理業務費	4,101	5,116	3,281	4,346	9,806
水道光熱費	339	389	944	365	1,645
公租公課	1,477	2,332	1,404	3,244	6,068
損害保険料	55	58	45	69	186
修繕費	1,065	1,204	1,480	354	2,492
信託報酬	300	300	300	300	375
その他賃貸事業費用	22	22	23	22	7
③NOI(①-②)	28,597	44,341	12,181	42,094	78,145
④減価償却費	6,794	6,860	4,592	9,051	18,882
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	21,802	37,481	7,589	33,043	59,262

(単位：千円)

物件番号	R-17	R-19	R-20	R-21	R-22
物件名称	PRIME SQUARE	T L R レジデンス 磯子駅前	T L R レジデンス 川崎大師	T L R レジデンス 本町WEST	T L R レジデンス 高井田
①不動産賃貸事業収入	18,421	92,484	35,991	77,872	27,117
賃貸事業収入	18,421	34,658	34,400	76,008	25,923
その他賃貸事業収入	—	57,825	1,590	1,864	1,193
②不動産賃貸事業費用	2,156	71,278	7,297	16,322	7,841
管理業務費	184	9,772	3,341	7,826	2,857
水道光熱費	—	1,332	266	563	815
公租公課	1,289	2,405	2,011	5,129	1,862
損害保険料	34	98	49	124	63
修繕費	266	57,348	1,307	2,357	1,768
信託報酬	375	300	300	300	450
その他賃貸事業費用	5	19	20	20	23
③NOI(①-②)	16,265	21,206	28,693	61,550	19,276
④減価償却費	3,628	11,776	7,626	10,956	4,992
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	12,637	9,429	21,066	50,594	14,283

(単位：千円)

物件番号	R-23	R-24	R-25	R-26	R-27
物件名称	ラグゼナ北千住	ラヴィータ東上野 (注1)	ラグゼナ浄心	ラグゼナ梅小路 京都西	ラグゼナ清水五条
①不動産賃貸事業収入	40,554	27,384	18,557	22,249	17,982
賃貸事業収入	37,574	25,258	17,807	21,091	16,961
その他賃貸事業収入	2,980	2,125	750	1,157	1,020
②不動産賃貸事業費用	7,862	6,665	5,424	7,218	4,580
管理業務費	4,178	3,089	2,787	3,324	1,910
水道光熱費	325	222	227	504	501
公租公課	2,045	1,797	1,336	1,769	1,224
損害保険料	50	29	37	39	88
修繕費	938	1,114	474	1,255	532
信託報酬	300	392	300	300	300
その他賃貸事業費用	23	19	260	24	24
③NOI(①-②)	32,692	20,718	13,133	15,030	13,401
④減価償却費	7,405	3,588	4,226	4,911	3,007
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	25,286	17,130	8,906	10,119	10,394

(単位：千円)

物件番号	R-28	R-29	R-30	R-31	R-32
物件名称	ラヴィータ二条月光	ラヴィータ東寺	T L R レジデンス 難波東	T L R レジデンス 両国	T L R レジデンス 大鳥居
①不動産賃貸事業収入	15,339	13,049	20,798	48,117	33,854
賃貸事業収入	14,753	12,648	20,487	45,309	32,272
その他賃貸事業収入	585	401	311	2,807	1,582
②不動産賃貸事業費用	4,277	4,048	4,772	10,712	6,689
管理業務費	1,781	1,559	1,820	4,721	3,498
水道光熱費	341	173	267	547	240
公租公課	1,126	1,175	1,305	2,495	1,633
損害保険料	25	61	38	66	46
修繕費	678	754	1,017	2,486	874
信託報酬	300	300	300	375	375
その他賃貸事業費用	24	24	23	21	21
③NOI(①-②)	11,062	9,001	16,026	37,404	27,165
④減価償却費	2,723	3,151	3,645	3,704	4,317
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	8,339	5,849	12,381	33,700	22,848

(単位：千円)

物件番号	R-33	R-34	R-35	R-36	R-37
物件名称	T L R レジデンス 亀有	フィール清船	セレニテ難波西	コリーヌアン ソレイエ	ロックフィールド 西大井
①不動産賃貸事業収入	41,790	46,488	35,523	35,888	12,844
賃貸事業収入	40,203	46,216	35,173	35,463	12,282
その他賃貸事業収入	1,587	272	349	424	562
②不動産賃貸事業費用	10,533	10,308	7,802	7,663	2,911
管理業務費	6,280	1,893	2,944	2,730	1,608
水道光熱費	643	575	520	856	134
公租公課	2,441	3,910	2,066	2,474	743
損害保険料	63	150	75	93	19
修繕費	707	3,379	1,800	1,115	12
信託報酬	375	375	375	375	375
その他賃貸事業費用	22	23	19	19	19
③NOI(①-②)	31,257	36,180	27,721	28,224	9,932
④減価償却費	6,219	6,673	6,097	3,527	1,594
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	25,037	29,506	21,623	24,696	8,338

(単位：千円)

物件番号	R-38	R-39	R-40	R-41	R-42
物件名称	ラヴィータ谷塚駅前 I・II	ラヴィータ新御徒町	ラグゼナ東陽町	ラヴィータ難波元町	T L R レジデンス 町田
①不動産賃貸事業収入	37,690	11,560	104,053	33,016	56,005
賃貸事業収入	36,690	10,626	99,696	32,353	54,114
その他賃貸事業収入	1,000	934	4,356	662	1,890
②不動産賃貸事業費用	10,342	3,322	15,275	6,677	12,490
管理業務費	3,981	1,849	8,241	2,676	5,705
水道光熱費	668	128	729	379	565
公租公課	2,561	633	3,819	2,573	3,865
損害保険料	89	13	128	50	76
修繕費	2,209	303	1,937	577	1,858
信託報酬	750	375	400	400	400
その他賃貸事業費用	81	19	20	20	18
③NOI(①-②)	27,348	8,237	88,777	26,339	43,514
④減価償却費	5,767	1,502	11,781	4,991	9,767
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	21,581	6,735	76,995	21,347	33,747

(単位：千円)

物件番号	R-43	R-44	R-45	R-46	R-47
物件名称	アークステージ I・II	ラグゼナ八王子南町	ラグゼナ錦糸町	ラグゼナ平和島	ラグゼナ八王子新町
①不動産賃貸事業収入	36,148	40,848	23,405	29,599	32,717
賃貸事業収入	35,620	40,222	22,811	28,438	31,327
その他賃貸事業収入	528	626	594	1,161	1,389
②不動産賃貸事業費用	12,081	6,733	5,037	6,486	8,367
管理業務費	5,774	3,357	2,960	3,190	4,855
水道光熱費	441	447	221	379	434
公租公課	3,426	1,995	1,394	1,741	1,646
損害保険料	126	70	29	47	62
修繕費	1,990	544	112	734	974
信託報酬	300	300	300	375	375
その他賃貸事業費用	21	17	18	18	18
③NOI(①-②)	24,067	34,115	18,368	23,113	24,349
④減価償却費	4,181	7,890	3,525	6,193	7,907
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	19,885	26,225	14,843	16,920	16,442

(単位：千円)

物件番号	R-48	R-49	R-50	0-01	0-02
物件名称	ラグゼナ田端北	ラグゼナ和光	T L R レジデンス 仙台東	NTビル（注2）	東池袋セントラル プレイス
①不動産賃貸事業収入	33,033	28,662	40,298	337,357	289,323
賃貸事業収入	32,778	26,808	40,298	310,368	238,864
その他賃貸事業収入	254	1,854	0	26,989	50,458
②不動産賃貸事業費用	5,828	7,706	6,484	87,313	66,782
管理業務費	2,779	3,157	2,148	28,835	19,862
水道光熱費	438	316	476	25,985	16,337
公租公課	1,930	1,642	3,248	28,347	16,885
損害保険料	58	47	111	603	358
修繕費	228	2,149	55	3,006	12,901
信託報酬	375	375	425	400	375
その他賃貸事業費用	18	18	20	135	62
③NOI(①-②)	27,205	20,956	33,813	250,043	222,541
④減価償却費	6,831	5,385	2,230	74,011	40,561
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	20,373	15,570	31,583	176,032	181,979

(単位：千円)

物件番号	0-03	0-05	0-07	0-09	0-11
物件名称	名古屋センター プラザビル	大宮NSDビル	博多祇園ビル	L. Biz神保町	L. Biz仙台
①不動産賃貸事業収入	213,045	152,661	98,731	26,994	71,199
賃貸事業収入	188,687	131,834	92,144	26,527	62,470
その他賃貸事業収入	24,357	20,826	6,587	467	8,729
②不動産賃貸事業費用	69,967	45,128	26,862	4,130	23,309
管理業務費	26,184	16,218	8,860	1,780	8,450
水道光熱費	22,884	7,037	7,429	—	7,294
公租公課	18,751	9,152	9,659	1,933	5,594
損害保険料	543	188	162	27	155
修繕費	989	12,181	323	72	1,492
信託報酬	300	300	400	300	300
その他賃貸事業費用	314	50	27	18	21
③NOI (①-②)	143,077	107,532	71,869	22,863	47,890
④減価償却費	47,931	18,367	18,139	2,895	11,310
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	95,146	89,165	53,729	19,968	36,579

(単位：千円)

物件番号	0-19	0-20	0-21	0-22	0-23
物件名称	代々木一丁目ビル	川越ウエストビル	博多冷泉町ビル	T L R 柏ビル	ソララガーデン オフィス (注2)
①不動産賃貸事業収入	42,658	89,932	65,770	92,146	40,438
賃貸事業収入	42,658	81,706	62,994	85,254	38,589
その他賃貸事業収入	—	8,226	2,775	6,892	1,848
②不動産賃貸事業費用	4,713	17,331	16,824	20,584	15,039
管理業務費	1,147	6,137	5,331	6,636	10,858
水道光熱費	—	6,218	3,392	6,779	1,806
公租公課	3,047	4,274	6,992	5,369	1,880
損害保険料	44	79	78	114	39
修繕費	95	196	292	1,263	130
信託報酬	375	400	300	400	300
その他賃貸事業費用	4	24	436	20	24
③NOI (①-②)	37,944	72,601	48,945	71,561	25,398
④減価償却費	4,209	10,490	10,049	7,388	3,790
⑤不動産賃貸事業損益 (③-④)	33,734	62,110	38,895	64,173	21,607

(単位：千円)

物件番号	C-01	C-03	C-05	C-06	C-07
物件名称	プリオ大名Ⅱ (注3)	TA湘南鵠沼海岸	YAMADA web.com 松山問屋町店	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店 (底地)	イオンスタイル尾道 (底地)
①不動産賃貸事業収入	33,457	18,168	(注4)	(注4)	28,566
賃貸事業収入	29,754	15,816	(注4)	(注4)	28,566
その他賃貸事業収入	3,703	2,352	(注4)	(注4)	—
②不動産賃貸事業費用	8,583	3,823	(注4)	(注4)	4,047
管理業務費	2,055	1,154	(注4)	(注4)	142
水道光熱費	2,938	1,754	(注4)	(注4)	—
公租公課	3,152	896	(注4)	(注4)	3,902
損害保険料	20	15	(注4)	(注4)	—
修繕費	—	—	(注4)	(注4)	—
信託報酬	390	—	(注4)	(注4)	—
その他賃貸事業費用	26	4	(注4)	(注4)	2
③NOI(①-②)	24,873	14,345	150,108	102,459	24,518
④減価償却費	1,747	1,365	15,767	—	—
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	23,126	12,979	134,341	102,459	24,518

(単位：千円)

物件番号	C-08	C-09	C-10	C-11	C-12
物件名称	WECARS札幌清田店 (底地)	DCM尾道店(底地)	カインズ大宮店	アピタ名古屋南店	WECARS鴻巣店 (底地)
①不動産賃貸事業収入	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
賃貸事業収入	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
その他賃貸事業収入	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
②不動産賃貸事業費用	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
管理業務費	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
水道光熱費	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
公租公課	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
損害保険料	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
修繕費	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
信託報酬	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
その他賃貸事業費用	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)
③NOI(①-②)	36,543	(注4)	65,886	212,027	48,421
④減価償却費	—	—	9,643	29,985	—
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	36,543	(注4)	56,242	182,042	48,421

(単位：千円)

物件番号	C-13	C-14	H-01	H-03	H-04
物件名称	YAMADA web.com 奈良本店	テックランド 八王子高尾店	ドーミーイン松山	ドーミーイン盛岡	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya
①不動産賃貸事業収入	(注4)	(注4)	76,500	74,958	107,283
賃貸事業収入	(注4)	(注4)	76,500	74,958	107,283
その他賃貸事業収入	(注4)	(注4)	—	—	—
②不動産賃貸事業費用	(注4)	(注4)	9,476	8,116	7,861
管理業務費	(注4)	(注4)	1,231	749	1,072
水道光熱費	(注4)	(注4)	900	—	—
公租公課	(注4)	(注4)	6,796	7,186	6,291
損害保険料	(注4)	(注4)	148	177	85
修繕費	(注4)	(注4)	69	—	—
信託報酬	(注4)	(注4)	300	—	375
その他賃貸事業費用	(注4)	(注4)	31	3	36
③NOI(①-②)	137,229	106,129	67,023	66,841	99,421
④減価償却費	11,828	10,192	19,220	27,227	11,148
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	125,400	95,936	47,803	39,614	88,273

(単位：千円)

物件番号	H-05	H-06	H-07	H-08	H-09
物件名称	クインテッサホテル 札幌	アパホテル蒲田駅東	ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	スプリングサニーホ テル名古屋常滑駅前	TOSEI HOTEL & SEMINAR幕張
①不動産賃貸事業収入	170,837	147,999	82,194	78,000	19,842
賃貸事業収入	170,837	147,999	82,194	78,000	19,841
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	0
②不動産賃貸事業費用	17,220	11,601	7,350	1,384	256
管理業務費	600	2,016	765	600	149
水道光熱費	—	—	—	—	—
公租公課	13,413	8,333	6,059	—	—
損害保険料	519	118	81	277	40
修繕費	2,312	—	—	—	—
信託報酬	350	425	425	500	65
その他賃貸事業費用	26	709	19	6	0
③NOI(①-②)	153,616	136,398	74,843	76,615	19,585
④減価償却費	14,997	13,127	6,366	15,449	1,956
⑤不動産賃貸事業損益(③-④)	138,619	123,270	68,477	61,166	17,629

(注1) ラヴィータ東上野は2026年2月27日付で譲渡しています。

(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、運用資産たる区分所有部分に相当する収支のみ記載しています。

(注3) プリオ大名Ⅱは2026年2月26日付で譲渡しています。

(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。

(d) 不動産鑑定評価書の概要

当期末を価格時点とした、各運用資産に係る不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証又は約束するものではありません。なお、各鑑定評価機関と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
住宅	R-01	アマーレ東海通	株式会社谷澤総合鑑定所	1,180	1,200	4.3	1,170	4.4	4.5	56	5.1
	R-02	ドーミー 浮間舟渡	JLL森井鑑定株式会社	1,150	1,170	4.3	1,130	4.1	4.5	56	5.2
	R-03	ベネフィス博多南 グランスイート	株式会社谷澤総合鑑定所	1,310	1,340	4.1	1,300	4.2	4.3	57	5.6
	R-04	ラグゼナ東高円寺	株式会社谷澤総合鑑定所	1,240	1,270	3.5	1,230	3.6	3.7	46	4.4
	R-06	ジェイシティ 八丁堀	株式会社谷澤総合鑑定所	1,260	1,270	4.7	1,250	4.8	4.9	64	5.4
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	4,630	4,720	3.7	4,590	3.5	3.9	176	4.5
	R-08	ラグゼナ勝どき	株式会社中央不動産鑑定所	1,400	1,420	3.4	1,390	3.2	3.6	49	4.4
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	788	796	4.5	784	4.3	4.7	40	5.7
	R-10	ラグゼナ門真	株式会社谷澤総合鑑定所	2,230	2,250	4.2	2,220	4.3	4.4	100	5.0
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	988	1,010	3.9	978	3.7	4.1	40	4.4
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,300	1,310	3.9	1,290	3.7	4.1	52	4.4
	R-13	ラグゼナ秋葉原	株式会社谷澤総合鑑定所	2,430	2,500	3.2	2,400	3.3	3.4	81	3.6
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大和不動産鑑定株式会社	604	610	4.4	602	4.2	4.6	29	5.3
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	株式会社谷澤総合鑑定所	2,050	2,090	3.9	2,030	4.0	4.1	83	4.4
	R-16	ラグゼナ流山 おたかの森	株式会社谷澤総合鑑定所	3,380	3,440	4.0	3,350	4.1	4.2	141	5.0
	R-17	PRIME SQUARE	株式会社中央不動産鑑定所	712	722	4.1	707	3.9	4.3	32	5.3
	R-19	TLRレジデンス 磯子駅前	一般財団法人 日本不動産研究所	1,910	1,920	4.4	1,890	4.1	4.4	91	4.8
	R-20	TLRレジデンス 川崎大師	大和不動産鑑定株式会社	1,370	1,390	3.9	1,360	3.7	4.1	55	4.2
	R-21	TLRレジデンス 本町WEST	日本ヴァリュ アーズ株式会 社	3,470	3,480	3.5	3,450	3.2	3.6	125	3.6
	R-22	TLRレジデンス 高井田	JLL森井鑑定株式会社	987	1,010	4.0	964	3.8	4.2	43	4.6
	R-23	ラグゼナ北千住	大和不動産鑑定株式会社	1,650	1,680	3.5	1,630	3.3	3.7	60	3.9
	R-25	ラグゼナ浄心	株式会社谷澤総合鑑定所	652	663	4.1	647	4.2	4.3	28	4.5
	R-26	ラグゼナ梅小路京都 西	大和不動産鑑定株式会社	796	813	3.8	788	3.6	4.0	31	4.4
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	598	606	3.7	595	3.5	3.9	23	4.5
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	546	559	3.8	541	3.6	4.0	21	4.2

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	488	501	3.8	482	3.6	4.0	19	4.2
	R-30	TLRレジデンス難波東	一般財団法人日本不動産研究所	749	755	3.8	743	3.6	3.9	30	4.5
	R-31	TLRレジデンス両国	日本ヴァリュアーズ株式会社	2,030	2,040	3.3	2,020	3.0	3.4	71	3.6
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,480	1,490	3.4	1,470	3.1	3.5	51	3.5
	R-33	TLRレジデンス亀有	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,810	1,820	3.5	1,790	3.2	3.6	65	3.4
	R-34	フィール清船	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,510	1,510	4.1	1,510	3.8	4.2	70	4.7
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	1,320	1,340	3.9	1,310	3.7	4.1	56	4.3
	R-36	コリーヌアンソレイエ	一般財団法人日本不動産研究所	1,030	1,040	4.2	1,010	4.0	4.4	50	5.2
	R-37	ロックフィールド西大井	大和不動産鑑定株式会社	545	551	3.3	543	3.1	3.4	19	3.6
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	1,020	1,030	4.6	1,020	4.4	4.8	51	5.3
	R-39	ラヴィータ新御徒町	株式会社谷澤総合鑑定所	511	527	3.2	504	3.3	3.4	17	3.5
	R-40	ラグゼナ東陽町	一般財団法人日本不動産研究所	5,160	5,210	3.2	5,100	3.0	3.3	168	4.1
	R-41	ラヴィータ難波元町	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,240	1,260	3.8	1,220	3.6	4.0	48	4.3
	R-42	TLRレジデンス町田	一般財団法人日本不動産研究所	2,370	2,390	3.6	2,350	3.4	3.7	86	4.0
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,050	1,050	4.1	1,040	3.8	4.2	51	4.8
	R-44	ラグゼナ八王子南町	一般財団法人日本不動産研究所	1,610	1,620	3.9	1,600	3.7	4.0	63	4.2
	R-45	ラグゼナ錦糸町	一般財団法人日本不動産研究所	1,080	1,090	3.2	1,070	3.0	3.3	35	3.6
	R-46	ラグゼナ平和島	一般財団法人日本不動産研究所	1,260	1,270	3.4	1,250	3.2	3.5	43	3.7
	R-47	ラグゼナ八王子新町	JLL森井鑑定株式会社	1,310	1,330	3.8	1,280	3.6	4.0	51	4.0
	R-48	ラグゼナ田端北	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,470	1,500	3.3	1,440	3.1	3.5	50	3.6
	R-49	ラグゼナ和光	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,150	1,170	3.7	1,130	3.5	3.9	44	4.1

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終還元利回り (%)		
	R-50	TLRレジデンス 仙台東	日本ヴァリエ アーズ株式会 社	1,390	1,410	4.0	1,370	3.8	4.2	63	4.7
	小計／平均			70,214	71,143	-	69,538	-	-	2,804	4.3
オフィス	0-01	NTビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	12,100	12,100	3.7	12,000	3.4	3.8	494	4.0
	0-02	東池袋セントラル プレイス	一般財団法人 日本不動産研 究所	11,000	11,100	3.8	10,900	3.6	3.9	440	4.5
	0-03	名古屋センター プラザビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	5,410	5,440	4.5	5,380	4.3	4.6	262	5.4
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑 定株式会社	4,090	4,060	4.4	4,100	4.2	4.6	187	5.4
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑 定株式会社	3,190	3,220	3.9	3,170	3.7	4.1	130	5.2
	0-09	L.Biz神保町	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,170	1,210	3.6	1,150	3.7	3.8	44	4.5
	0-11	L.Biz仙台	JLL森井鑑定株 式会社	1,640	1,650	4.5	1,620	4.3	4.7	87	5.2
	0-19	代々木一丁目ビル	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,150	2,230	3.2	2,110	3.1/3.3	3.4	74	4.0
	0-20	川越ウエストビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,820	2,850	4.4	2,810	4.2	4.6	129	5.0
	0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑 定株式会社	2,670	2,740	3.6	2,640	3.4	3.8	98	3.6
	0-22	TLR柏ビル	一般財団法人 日本不動産研 究所	2,940	2,960	4.1	2,910	3.9	4.2	132	4.5
	0-23	ソララガーデン オフィス	JLL森井鑑定株 式会社	1,180	1,210	4.1	1,150	3.9	4.3	54	4.8
	小計／平均			50,360	50,770	-	49,940	-	-	2,135	4.6
商業施設	C-03	TA湘南鵠沼海岸	大和不動産鑑 定株式会社	580	588	4.6	576	4.4	4.8	27	5.4
	C-05	YAMADA web.com 松山間屋町店	一般財団法人 日本不動産研 究所	4,310	4,360	6.9	4,260	6.5	7.0	302	7.5
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	4,260	(注3)	(注3)	4,260	4.2	-	204 (注4)	4.8
	C-07	イオンスタイル尾道 （底地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,040	1,050	4.7	1,030	4.5	4.8	49	5.4
	C-08	WECARS札幌清田店 （底地）	JLL森井鑑定株 式会社	1,760	(注3)	(注3)	1,760	4.3	-	72 (注4)	4.5
	C-09	DCM尾道店（底地）	一般財団法人 日本不動産研 究所	1,240	1,240	5.3	1,230	4.5	5.8	65	5.6
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑 定株式会社	2,610	2,620	4.3	2,610	4.1	4.5	125	5.0
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑 定株式会社	8,310	8,310	4.5	8,310	4.3	4.7	398	5.1
	C-12	WECARS鴻巣店 （底地）	JLL森井鑑定株 式会社	2,280	(注3)	(注3)	2,280	4.3	-	97 (注4)	4.5

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額 (百万円)	直接還元法		DCF法			鑑定NOI (百万円) (注1)	鑑定NOI 利回り (%) (注2)
					収益価格 (百万円)	還元 利回り (%)	収益価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	一般財団法人 日本不動産研究所	5,180	5,250	5.2	5,110	4.9	5.5	274	5.7
	C-14	テックランド 八王子高尾店	一般財団法人 日本不動産研究所	4,890	4,940	4.3	4,840	4.0	4.5	212	4.5
	小計／平均			36,460	(注3)	-	36,266	-	-	1,829	5.3
ホテル	H-01	ドーミーイン 松山	株式会社中央 不動産鑑定所	2,590	2,620	4.9	2,580	4.7	5.1	132	5.5
	H-03	ドーミーイン 盛岡	株式会社中央 不動産鑑定所	2,620	2,630	4.8	2,610	4.6	5.0	130	5.2
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不不動産鑑定株式会社	3,830	3,890	4.0	3,800	3.8	4.2	168	6.7
	H-05	クインテッサホテル 札幌	一般財団法人 日本不動産研究所	5,960	5,990	4.6	5,930	4.4	4.7	313	5.9
	H-06	アパホテル蒲田駅東	一般財団法人 日本不動産研究所	6,900	7,020	3.8	6,780	3.6	4.0	272	4.2
	H-07	ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	一般財団法人 日本不動産研究所	4,150	4,190	3.5	4,110	3.3	3.6	149	4.4
	H-08	スプリングサニーホテル名古屋常滑駅前	一般財団法人 日本不動産研究所	2,720	2,750	4.2	2,690	4.0	4.4	132	6.0
	H-09	TOSEI HOTEL& SEMINAR幕張	日本ヴァリュアーズ株式会社	4,880	4,910	4.9	4,840	4.7	5.1	261	5.5
	小計／平均			33,650	34,000	-	33,340	-	-	1,559	5.3
合計／平均			190,684	(注3)	-	189,084	-	-	8,328	4.7	

(注1) 「鑑定NOI」は、不動産鑑定評価書に記載された直接還元法に基づく運営純収益（NOI）を記載しています。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、鑑定NOIを取得価格で除した数値を記載しています。なお、鑑定NOI利回りは、本資産運用会社において算出した数値であり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3) 「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」、「WECARS札幌清田店（底地）」及び「WECARS鴻巣店（底地）」については、DCF法のみを適用しているため、記載を省略しています。

(注4) 「Tecc LIFE SELECT神戸垂水店（底地）」、「WECARS札幌清田店（底地）」及び「WECARS鴻巣店（底地）」については、DCF法のみを適用しているため、DCF法に基づく運営純収益（NOI）を記載しています。

(e) 建物状況評価報告書及び地震リスク評価報告書の概要

本投資法人は、各運用資産について、建物検査、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況評価報告書を取得しています。なお、建物状況評価報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の妥当性及び正確性を保証するものではありません。なお、下記調査業者と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

また、各運用資産に係る建物の地震予想損失率PML値は、以下のとおりです。各地震予想損失率PML値の数値は、資産の取得に際して作成された東京海上ディーアール株式会社による地震リスク評価報告書に基づいて記載しています。なお、本書の日付現在、地震保険は付保していません。なお、地震リスク評価報告書の内容は、一定時点における地震リスク評価報告書作成者の判断と意見に過ぎず、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
住 宅	R-01	アマーレ東海通	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	6,320	754	6.7
	R-02	ドーミー浮間舟渡	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	9,446	565	6.9
	R-03	ベネフィス 博多南グランスウィート	東京海上ディーアール株式会社	2021年11月	-	-	3,849	706	2.5
	R-04	ラグゼナ東高円寺	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,571	368	4.6
	R-06	ジェイシティ八丁堀	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	6,238	738	3.0
	R-07	ラグゼナ平和台	大和不動産鑑定株式会社	2022年11月	-	-	7,043	1,547	3.6
	R-08	ラグゼナ勝どき	東京海上ディーアール株式会社	2023年6月	-	-	1,448	385	4.2
	R-09	ラグゼナ本厚木	大和不動産鑑定株式会社	2024年5月	-	-	5,878	504	12.7
	R-10	ラグゼナ門真	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	7,520	1,373	8.5
	R-11	ラグゼナ戸田公園	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	2,337	391	5.9
	R-12	ラグゼナ戸田公園Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	3,409	609	6.7
	R-13	ラグゼナ秋葉原	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	3,135	645	3.9
	R-14	フィオレ・レジデンス 出島海岸通	大和不動産鑑定株式会社	2021年5月	-	-	4,370	434	10.6
	R-15	ラグゼナ武蔵新城	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	3,668	765	6.6
	R-16	ラグゼナ流山おおたかの森	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月	-	-	6,355	1,536	3.8
	R-17	PRIME SQUARE	東京海上ディーアール株式会社	2024年12月	-	-	4,028	363	4.1
	R-19	TLRレジデンス磯子駅前	デロイトトーマツPRS株式会社	2021年8月	-	-	11,988	940	5.3
	R-20	TLRレジデンス川崎大師	大和不動産鑑定株式会社	2025年5月	-	-	3,528	544	8.6
	R-21	TLRレジデンス本町WEST	東京海上ディーアール株式会社	2025年5月	-	-	5,660	1,348	8.2
	R-22	TLRレジデンス高井田	大和不動産鑑定株式会社	2025年5月	-	-	4,417	698	10.1
	R-23	ラグゼナ北千住	大和不動産鑑定株式会社	2025年5月	-	-	2,592	555	6.6
	R-25	ラグゼナ浄心	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,008	355	6.6
	R-26	ラグゼナ梅小路京都西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,177	377	9.7
	R-27	ラグゼナ清水五条	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	2,044	293	18.1
	R-28	ラヴィータ二条月光	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,047	240	12.3
	R-29	ラヴィータ東寺	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	910	228	18.1
	R-30	TLRレジデンス難波東	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,705	361	7.9
	R-31	TLRレジデンス両国	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	6,003	629	6.3
	R-32	TLRレジデンス大鳥居	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	1,993	441	6.2
	R-33	TLRレジデンス亀有	東京海上ディーアール株式会社	2022年7月	-	-	2,693	602	5.2

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
	R-34	フィール清船	大和不動産鑑定株式会社	2022年12月	-	-	12,850	1,429	6.5
	R-35	セレニテ難波西	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	5,948	717	8.8
	R-36	コリーヌアンソレイエ	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	10,010	887	6.1
	R-37	ロックフィールド西大井	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	1,717	188	8.8
	R-38	ラヴィータ谷塚駅前Ⅰ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	(注6)	(注6)	(注6)
	R-39	ラヴィータ新御徒町	東京海上ディーアール株式会社	2023年7月	-	-	656	123	6.0
	R-40	ラグゼナ東陽町	大和不動産鑑定株式会社	2023年12月	-	-	2,829	1,219	8.3
	R-41	ラヴィータ難波元町	大和不動産鑑定株式会社	2023年12月	-	-	1,572	479	6.4
	R-42	TLRレジデンス町田	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	1,468	730	4.4
	R-43	アークステージⅠ・Ⅱ	大和不動産鑑定株式会社	2023年9月	-	-	(注7)	(注7)	(注7)
	R-44	ラグゼナ八王子南町	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	1,234	579	4.5
	R-45	ラグゼナ錦糸町	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	577	244	7.3
	R-46	ラグゼナ平和島	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	810	390	4.8
	R-47	ラグゼナ八王子新町	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	788	515	3.7
	R-48	ラグゼナ田端北	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	1,209	480	6.8
	R-49	ラグゼナ和光	大和不動産鑑定株式会社	2024年6月	-	-	1,134	393	8.2
	R-50	TLRレジデンス仙台東	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	10,158	916	2.6
オフィス	0-01	NTビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年5月	-	-	72,065	6,199	1.2
	0-02	東池袋セントラルプレイス	東京海上ディーアール株式会社	2025年5月	-	-	30,465	3,720	2.9
	0-03	名古屋センタープラザビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	29,346	4,376	2.2
	0-05	大宮NSDビル	大和不動産鑑定株式会社	2021年4月	-	-	15,991	1,518	4.8
	0-07	博多祇園ビル	大和不動産鑑定株式会社	2025年6月	-	-	11,509	1,574	2.3
	0-09	L.Biz神保町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	2,586	248	7.2
	0-11	L.Biz仙台	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	150 (注5)	-	19,181	1,404	2.3
	0-19	代々木一丁目ビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年5月	-	-	4,710	376	3.8
	0-20	川越ウエストビル	大和不動産鑑定株式会社	2025年5月	-	-	7,680	908	5.8
	0-21	博多冷泉町ビル	大和不動産鑑定株式会社	2025年6月	-	-	3,771	899	2.4
	0-22	TLR柏ビル	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	16,298	1,086	4.4
	0-23	ソララガーデンオフィス	東京海上ディーアール株式会社	2023年12月	-	-	8,464	802	1.6
商業施設	C-03	TA湘南鵠沼海岸	大和不動産鑑定株式会社	2022年4月	-	-	499	125	14.5
	C-05	YAMADA web.com松山間屋町店	大和不動産鑑定株式会社	2025年2月	-	-	8,082	1,982	2.6
	C-06	Tecc LIFE SELECT 神戸垂水店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-07	イオンスタイル尾道（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-08	WECARS札幌清田店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-09	DCM尾道店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-10	カインズ大宮店	大和不動産鑑定株式会社	2024年12月	-	-	20,228	1,728	3.0
	C-11	アピタ名古屋南店	大和不動産鑑定株式会社	2024年11月	-	-	51,179	5,631	4.2

分類	物件番号	物件名称	調査業者	調査日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注1)	長期修繕費 (年平均額) (千円) (注2)	再調達 価格 (百万円) (注3)	PML値 (%) (注4)
	C-12	WECARS鴻巣店（底地）	-	-	-	-	-	-	-
	C-13	YAMADA web.com 奈良本店	大和不動産鑑定株式会社	2022年6月	-	-	4,860	1,943	10.4
	C-14	テックランド八王子高尾店	東京海上ディーアール株式会社	2023年11月	-	-	2,575	1,197	11.6
ホテル	H-01	ドーミーイン松山	東京海上ディーアール株式会社	2022年6月	-	-	2,281	1,395	2.8
	H-03	ドーミーイン盛岡	東京海上ディーアール株式会社	2022年11月	-	-	740	1,529	5.5
	H-04	ACCESS by LOISIR HOTEL Nagoya	大和不動産鑑定株式会社	2023年6月	-	-	4,537	785	4.2
	H-05	クインテッサホテル札幌	東京海上ディーアール株式会社	2024年6月	-	-	34,336	4,284	0.9
	H-06	アパホテル蒲田駅東	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	-	-	8,278	974	4.6
	H-07	ホテルリブマックス 新宿歌舞伎町明治通	大和不動産鑑定株式会社	2024年4月	-	-	3,996	673	3.1
	H-08	スプリングサニーホテル 名古屋常滑駅前	大和不動産鑑定株式会社	2025年2月	-	-	24,848	2,746	3.1
	H-09	TOSEI HOTEL&SEMINAR幕張	株式会社JCIAインサイト	2026年1月	-	-	20,786	2,446	4.4

(注1) 「緊急修繕費」及び「短期修繕費」は、緊急に必要とされる費用及び調査後概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況評価報告書に記載された費用の合計を、それぞれ記載しています。

(注2) 「長期修繕費」は、建物状況評価報告書に基づき、調査後11年間又は12年間に予測される1年あたりの修繕更新費用（緊急修繕費及び短期修繕費を除きます。）を記載しています。

(注3) 「再調達価格」は、建物状況評価報告書に基づき、当該報告書作成時点において同設計、同仕様により新規に建設することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) ポートフォリオ全体に関する地震予想損失率PML値は、1.8%です。当該数値は、東京海上ディーアール株式会社による2026年2月付「地震リスク評価報告書ーポートフォリオ評価版ー（75物件）」に基づきポートフォリオ全体に関するPML値を記載しています。

(注5) 既に対応を完了しています。

(注6) ラヴィータ谷塚駅前Ⅰの長期修繕費（年平均額）は3,271千円、再調達価格は387百万円、PML値は6.8%、ラヴィータ谷塚駅前Ⅱの長期修繕費（年平均額）は3,409千円、再調達価格は464百万円、PML値は5.6%です。

(注7) アークステージⅠの長期修繕費（年平均額）は4,761千円、再調達価格は427百万円、PML値は9.9%、アークステージⅡの長期修繕費（年平均額）は7,694千円、再調達価格は773百万円、PML値は7.9%です。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が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2026年8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とおりです。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3月 至 2026年8月	84,439	-	-
NTビル	東京都品川区	屋上防水更新工事	自 2026年3月 至 2026年8月	56,125	-	-
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8月	28,928	-	-
大宮NSDビル	埼玉県さいたま市	受変電設備コンデンサ・リアクトル更新工事	自 2026年3月 至 2026年8月	28,430	-	-

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、期中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とおりです。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524,510千円であり、当期費用に区分された修繕費154,190千円と合わせて、合計678,701千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 2025年11月 至 2026年2月	84,379
川越ウェストビル	埼玉県川越市	外壁改修工事	自 2025年9月 至 2026年2月	60,625
NTビル	東京都品川区	トイレリニューアル工事	自 2025年12月 至 2026年2月	43,069
TLR柏ビル	千葉県柏市	外壁改修工事	自 2026年1月 至 2026年2月	26,500
その他			自 2025年9月 至 2026年2月	309,937
合計				524,510

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。