

2026年2月期 決算短信 (REIT)

2026年4月17日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産マスターファンド投資法人 上場取引所 東
 コー ド 番 号 3462 U R L <https://www.nre-mf.co.jp/>
 代 表 者 執行役員 吉 田 修 平
 資 産 運 用 会 社 名 野村不動産投資顧問株式会社
 代 表 者 代表取締役社長 片 山 優 臣
 問 合 せ 先 責 任 者 上場REIT運用グループ 金 山 雄 一
 ファンドマネジメント部長
 T E L (03) 6271-9627

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25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

(百万円未満切捨て)

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

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年2月期	41,186	△5.8	15,858	△14.6	13,355	△17.0	13,355	△17.1
2025年8月期	43,710	1.4	18,561	1.2	16,099	0.7	16,103	0.7

	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	2,874	2.2	1.1	32.4
2025年8月期	3,465	2.7	1.4	36.8

(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	3,112	14,459	522	2,425	3,634	16,884	108.2	2.4
2025年8月期	3,542	16,457	0	0	3,542	16,457	102.1	2.7

(注1) 2025年8月期は利益超過分配金はありません。

2026年2月期の1口当たり利益超過分配金522円のうち、一時差異等調整引当額は477円、その他の利益超過分配は45円です。また、減少剰余金等割合は0.001です。

(注2) 配当性向については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(注3) 純資産配当率については、以下の計算式により算出したうえ、小数点第1位未満を切り捨てています。

純資産配当率＝1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）÷{（期首1口当たり純資産額＋期末1口当たり純資産額）÷2}×100

(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	1,179,913	600,043	50.9	129,142
2025年8月期	1,181,280	603,145	51.1	129,810

(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	21,866	△1,588	△16,455	55,016
2025年8月期	44,901	△22,982	△22,560	51,194

2. 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）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	43,116	4.7	17,904	12.9	15,053	12.7	15,052	12.7	3,237	458	3,695
2027年2月期	41,120	△4.6	16,535	△7.6	13,456	△10.6	13,455	△10.6	2,895	824	3,719

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年8月期）3,239円、（2027年2月期）2,895円

※ 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	4,646,364口	2025年8月期	4,646,364口
2026年2月期	-口	2025年8月期	-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、「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、「2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第23期 2026年9月1日～2027年2月28日）の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. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 継続企業の前提に関する注記	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	17
(8) 財務諸表に関する注記	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	32
(1) 投資状況	32
(2) 投資資産	33

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期（第21期）の概況

本投資法人は、資産を主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）に定めるものをいいます。）のうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権に対する投資として運用することを目的として、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産（注）の着実な成長」を目指した運用を行うことを基本方針としています。かかる基本方針を実現するため、主としてテナント需要に厚みのある東京圏（東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県）を中心に、三大都市圏及び政令指定都市等への地域分散にも留意した投資戦略を採用します。そして、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設その他様々な用途の施設に投資し、持続的な成長を可能とする「総合型戦略」、ポートフォリオの分散効果により安定した運用を実現できる「大型REIT」の特性、地域分散によるキャッシュ・フローの安定性を図りながらも、アップサイドが期待できる「東京圏中心のポートフォリオ」、さらにスポンサーである野村不動産株式会社をはじめとする野村不動産グループ（野村不動産ホールディングス株式会社及びその連結子会社等をいいます。以下同じです。）との「賃貸バリューチェーン」に基づく、強力な物件供給及び運営サポート体制を組み合わせることで、「中長期の安定した収益の確保」と「運用資産の着実な成長」を実現し、投資主価値の向上を目指していきます。

（注）本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

本書において「不動産等」とは、本投資法人の規約第29条第1項(1)又は(2)に定める資産をいい、「不動産対応証券」とは同第29条第1項(3)に定める資産をいいます（「不動産等」及び「不動産対応証券」を以下、総称して「不動産関連資産」といいます。）。

不動産と不動産関連資産の原資産である不動産を併せて「運用不動産」又は「物件」といいます。

A. 投資環境

（日本経済）

当期の日本経済は、内需を中心に持ち直しの動きが見られたものの、成長ペースは引き続き緩やかなものにとどまりました。個人消費や設備投資に回復の兆しが見られたほか、関税措置等の影響により弱含んでいた輸出についてもマイナス幅が縮小し、景気の下支え要因となりました。こうした状況を背景に、内閣府が公表した2025年10～12月期の実質GDP（2次速報）は、前期比0.3%増（年率換算1.3%増）となりました。

一方で、米国の通商政策をめぐる外需環境の不透明感、金利上昇に伴う資金調達コストの増加に加え、中東情勢の緊迫化を受けたエネルギー価格の上振れにより、企業収益や家計の実質購買力を通じて景気が下押しされる懸念があります。

（不動産賃貸マーケット）

当期の不動産賃貸マーケットのセクター別の状況は、以下のとおりです。

オフィスセクターについては、東京都では雇用者数の増加を背景に強い需要が継続しており、空室率の低下が進む中、多くのエリアで賃貸可能なオフィスビルの不足が顕在化しています。加えて、物価上昇の影響もあり、2024年2月以降、坪当たり募集賃料は継続的に上昇しています。テナント各社は人材獲得の観点からオフィス環境を重視しており、本社移転や好立地・高スペック物件への移転を積極的に進めていることから、こうした動きは今後も継続する見通しです。一方、地方都市では、安定した需要を背景に募集賃料は概ね横ばいで推移してきましたが、札幌、名古屋、大阪などの都市では、堅調な需要や物価上昇の影響を受け、募集賃料が上昇に転じる動きが見られています。

商業施設セクターでは、小売業においてスーパーマーケットなど生活必需品を取り扱う店舗を中心に、底堅い需要が継続しました。インバウンド消費については、日中関係の悪化に伴う売上減少が懸念されたものの、中国以外の国・地域からの訪日客による消費額の増加により、全体としては堅調に推移しました。

物流施設セクターでは、主要テナントであるサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）（注）事業者やeコマース関連事業者を中心に、需要は引き続き堅調です。首都圏では物流施設の大量供給を背景に、空室率は高止まりしていますが、東京近郊エリアでは需要が強く、既存賃料の上昇が継続しています。

（注）サード・パーティー・ロジスティクス（3PL）とは、「荷主企業からその物流機能の一部又は全部を請け負う物流サービス」を意味します。

賃貸住宅セクターでは、東京都において転入超過が継続しており、賃貸住宅への需要増加が続いています。このため、稼働率は高水準で安定して推移しており、賃料についても、すべての面積帯で上昇傾向が継続しています。地方都市においても、概ね堅調な稼働率が維持されています。

ホテルセクターでは、2025年11月に中国政府が日本への渡航自粛を要請したこと等を背景に、同月以降、中国からの旅行者減少の影響が一部で見られました。しかしながら、インバウンド需要全体のトレンドに大きな変化はなく、訪日客数は引き続き増加しています。これを受け、稼働率は堅調に推移しており、ADR（客室平均

単価)の上昇と相まって、RevPAR（販売可能な客室1室当たりの収益）は改善基調を示しています。一方で、ホテル運営における労働力確保は引き続き重要な課題となっています。

（不動産売買マーケット）

2025年の商業用不動産における売買総額は5.2兆円となり、リーマンショック後で最大となった2024年から8%増加しました。不動産投資に多くの資金が流入する中、特に賃料水準の上昇を見込んだ外資系投資家による大型物件の取得が目立ちました。J-REITにおいても、引き続き資産の入れ替えが活発に行われました。

また、不動産価格は全般的に高値圏で推移しており、マーケット全体として堅調な価格形成が続いています。金利は上昇傾向にあるものの、賃料水準の上昇期待が高まっていることから、取引利回りへの上昇圧力は限定的で、低位安定の状況が続いています。

（J-REITマーケット）

2025年9月は、良好な不動産市況が継続している点が評価され、指数は前月を上回る水準まで上昇しました。10月は、良好な不動産市況に加え、国内金利が低下基調で推移したことや、国内株式市場の堅調さも追い風となり、上昇基調が継続しました。11月は利上げ観測の後退を背景に、堅調な推移となりました。12月は長期金利の上昇を受けて月初から下落しましたが、その後は金利が落ち着いたことで下げ幅は縮小しました。

2026年1月は、衆議院解散に伴い長期金利が上昇する局面においても、東証リート指数は月央にかけて上昇しました。しかし、その後は財政悪化懸念による金利急上昇を受け、下落に転じました。2月は衆議院選挙の結果を受けた株高に連動して上昇する場面も見られましたが、上昇基調は持続しませんでした。結果として、指数は2025年8月末の1,917.89ポイントから、2026年2月末には1,999.33ポイントとなりました。

B. 運用実績

本投資法人の当期末（2026年2月末日）時点において保有する物件は285物件（取得価格合計1,099,557百万円）、東京圏への投資比率は83.2%、総賃貸可能面積は2,199,198.36㎡となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「A. 投資環境」に記載のとおり、賃貸住宅及びオフィスセクターを中心に、全体として収益が増加傾向にあります。特に賃貸住宅は、東京圏への人口流入や海外留学生の増加、分譲住宅価格の高騰に伴う賃貸住宅需要の増加といった背景を受け好況を呈しており、高稼働率の維持及び賃料上昇を実現しています。また、オフィスセクターにおいては、マーケット全体として堅調な需要を背景とした募集賃料上昇の動きが顕在化し、本投資法人のオフィスポートフォリオにおいても賃料増額を実現しています。また、当期末のポートフォリオ全体における稼働率については前期末比で0.3ポイント下落し、98.9%となりましたが、引き続き高い水準を維持しました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証（注1）の取得を推進しています。また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証（3★相当以上）70%達成（2030年度迄）」に対する進捗は、当期末時点で65.8%（注2）となっています。加えて、2023年3月に国土交通省より『『社会的インパクト不動産』の実践ガイドンス』が発表され、業界全体としても不動産運用を通じた社会課題解決に対する気運がより高まっている中で、本投資法人においても、より一層の取組み強化を目指し、社会課題解決に向けた本質的な取組みを検討の上で、2024年4月に社会（S）分野についてマテリアリティを修正しました。

また、本投資法人は、2050年GHG（温室効果ガス）排出ネットゼロ目標の達成に向け、2030年度の間目標に「GHG排出総量80%削減（2019年度基準）」を掲げ、各種施策を積極的に推進しています。本投資法人は、気候変動に伴う物理・移行リスクを十分に管理するとともに、GHG排出削減等の取組みを通じた脱炭素社会の移行への貢献及び本投資法人の収益機会の拡大を目指した取組みを推進する方針です。

（注1）「グリーン認証」とは、DBJ Green Building認証、BELS評価又はCASBEE不動産認証のいずれかを指します。

（注2）底地を除く保有物件を対象として、DBJ Green Building認証3★以上、BELS認証3★以上又はCASBEE不動産B+以上を取得している保有物件の割合を、延床面積に基づき算出しています。

C. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債27,700百万円のリファイナンスを実施しました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は522,220百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.3%となりました。

なお、本投資法人が当期末時点において取得している格付は以下のとおりです。かかる格付は、本投資法人の投資口に付された格付ではありません。なお、本投資法人の投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付又は信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

信用格付業者の名称	格付内容	備考
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付 : A A	格付の見通し : 安定的
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付 : A A-	格付の方向性 : 安定的

D. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第21期の業績は、営業収益41,186百万円、営業利益15,858百万円、経常利益13,355百万円、当期純利益13,355百万円となりました。

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。当期においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算した金額16,884百万円（投資口1口当たり3,634円）を分配することとしました。

分配の内訳は、利益分配金として、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。）第136条第1項に定める利益14,459百万円（投資口1口当たり3,112円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として2,216百万円（投資口1口当たり477円）、その他の利益超過分配金として209百万円（投資口1口当たり45円）を分配することとしました。

② 次期の見通し

前記「① 当期（第21期）の概況／A. 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

③ 運用状況の見通し

2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第23期 2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況の予想は、下記のとおりです。運用状況の予想の前提条件については、後記「2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び2027年2月期（第23期 2026年9月1日～2027年2月28日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2026年8月期	2027年2月期
営業収益	43,116百万円	41,120百万円
営業利益	17,904百万円	16,535百万円
経常利益	15,053百万円	13,456百万円
当期純利益	15,052百万円	13,455百万円
1口当たり当期純利益	3,239円	2,895円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,237円	2,895円
1口当たり利益超過分配金	458円	824円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	3,695円	3,719円

④ 決算後に生じた重要な事実

資産の譲渡

本投資法人は、第21期末（2026年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定 資産の 種類	用途	契約 締結日	譲渡日	譲渡先 （注1）	譲渡価格 （百万円）	第22期の 損益に 及ぼす影響 （見込み） （百万円） （注2）
晴海アイランド ト リトンスクエア オ フィスタワーZ	信託 受益権	オフィス	2026年 3月18日	2026年 3月30日	国内の 特定目 的会社	8,600	380
野村不動産広島ビル			2026年 3月19日	2026年 3月26日	国内の 事業会社	4,800	1,983

（注1）当該譲渡先より開示することにつき、同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社との当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

（注2）第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

（参考情報）

資産の取得

本投資法人は、以下の資産の取得を決定し、取得を完了しました。

物件名称	GEMS立川
特定資産の種類	不動産
用途	店舗
所在地（注1）	（地 番） 東京都立川市柴崎町三丁目308番 （住居表示） 東京都立川市柴崎町三丁目6番9号
構造（注1）	鉄骨造陸屋根10階建
敷地面積（注1）	292.62㎡
延床面積（注1）	1,535.29㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2024年9月19日
取得価格（注2）	3,050百万円
契約締結日	2026年3月4日
取得日	2026年3月6日
売主	野村不動産株式会社

物件名称	プラウドフラット清澄通り
特定資産の種類	不動産
用途	共同住宅、駐輪場、駐車場
所在地（注1）	（地 番） 東京都江東区深川二丁目29番1 （住居表示） 東京都江東区深川二丁目20番1号

構造（注1）	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
敷地面積（注1）（注3）	979.91㎡
延床面積（注1）	5,591.83㎡
所有形態	（土地）借地権（注4） （建物）所有権
竣工日（注1）	2024年2月7日
取得価格（注2）	5,830百万円
契約締結日	2026年3月4日
取得日	2026年3月6日
売主	野村不動産株式会社

（注1）「所在地（地番）」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。

（注2）「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

（注3）土地の面積については、建築基準法第42条第2項により道路とみなされる部分約12.98㎡（セットバック部分）を含みます。

（注4）土地賃貸借契約について

借地権設定者：慧念寺 979.91㎡

借地権の種類：普通借地権

借地期間：2021年10月1日から2091年9月30日まで

2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）及び
2027年2月期（第23期 2026年9月1日～2027年2月28日）の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22期）：2026年3月1日～2026年8月31日 ・ 2027年2月期（第23期）：2026年9月1日～2027年2月28日
運用資産	・ 本投資法人が本日現在保有している不動産等（285物件）につき、2027年2月期（第23期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。 ・ 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・ 賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。 ・ 物件売却益として、2026年8月期（第22期）に2,364百万円の計上を想定しています。2027年2月期（第23期）については想定しておりません。
営業費用 （のれん償却額を除く）	・ 賃貸事業費用については、2026年8月期（第22期）に18,215百万円、2027年2月期（第23期）に17,773百万円と想定しています。 ・ 公租公課については、2026年8月期（第22期）に3,575百万円、2027年2月期（第23期）に3,529百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に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、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、2026年に取得した資産に係る固定資産税及び都市計画税は2026年8月期（第22期）及び2027年2月期（第23期）には費用計上されません。 ・ 外注委託費等（建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等）については、2026年8月期（第22期）に3,171百万円、2027年2月期（第23期）に3,142百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 ・ 建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該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。なお、修繕費については、2026年8月期（第22期）に1,796百万円、2027年2月期（第23期）に1,552百万円を計上することを想定しています。 ・ 減価償却費については、2026年8月期（第22期）に5,893百万円、2027年2月期（第23期）に5,912百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。 ・ その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については、2026年8月期（第22期）に4,373百万円、2027年2月期（第23期）に4,188百万円と想定しています。
のれん償却額	・ のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により規則的に償却する予定であり、のれん償却額として2026年8月期（第22期）、2027年2月期（第23期）とも2,622百万円を想定しています。 ・ のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となりますが、本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。
営業外費用	・ 支払利息その他借入関連費用として、2026年8月期（第22期）に2,937百万円、2027年2月期（第23期）に3,165百万円を見込んでいます。
有利子負債	・ 本日現在の本投資法人の有利子負債残高は、522,220百万円であり、その内訳は486,320百万円の借入残高及び35,900百万円の投資法人債発行残高です。 ・ 2026年8月期（第22期）末までに返済期限が到来する借入金37,900百万円、2027年2月期（第23期）末までに返済期限が到来する借入金40,105百万円（合計78,005百万円）については、借入金による借り換えを行うことを前提としています。 ・ 上記以外には、2027年2月期（第23期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。

項 目	前 提 条 件
投資口	・本日現在発行済である4,646,364口を前提とし、2027年2月期（第23期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸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	・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。 ・のれん償却額相当額に定期借地権償却、資産除去債務の計上相当額、一時差異等調整引当額（以下「ATA」ということがあります。）の戻入を加算して利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配（出資の払戻し））を実施することを前提としています。ただし、不動産等売却益によりその他の利益超過分配額が増減することがあります。また、物件売却により税会不一致が発生する場合、一時差異等調整引当額は増減します。 ・今回の予想においては、2026年8月期（第22期）の1口当たり利益超過分配金は、その他の利益超過分配を458円見込んでいます。2027年2月期（第23期）の1口当たり利益超過分配金は824円、うちATAの分配は505円、その他の利益超過分配は319円を見込んでいます。
その他	・法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、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日現在	当期 2026年2月28日現在
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	37,628,539	40,420,565
信託現金及び信託預金	13,565,470	14,596,195
営業未収入金	1,226,808	931,083
前払費用	997,693	948,540
未収還付法人税等	7,249	11,074
その他	625,131	732,121
流動資産合計	54,050,892	57,639,582
固定資産		
有形固定資産		
建物	168,827,473	169,918,614
減価償却累計額	△37,533,995	△39,719,617
建物（純額）	※4 131,293,478	※4 130,198,997
構築物	1,301,597	1,326,023
減価償却累計額	△684,531	△745,633
構築物（純額）	※4 617,065	※4 580,390
機械及び装置	1,398,431	1,517,008
減価償却累計額	△778,156	△801,772
機械及び装置（純額）	620,274	715,236
工具、器具及び備品	1,858,149	2,086,328
減価償却累計額	△763,695	△901,792
工具、器具及び備品（純額）	1,094,454	1,184,535
土地	333,609,590	333,617,283
信託建物	219,338,611	221,529,219
減価償却累計額	△58,091,960	△61,187,337
信託建物（純額）	※3 161,246,651	※3 160,341,882
信託構築物	1,747,576	1,783,680
減価償却累計額	△1,115,182	△1,160,014
信託構築物（純額）	※3 632,393	※3 623,666
信託機械及び装置	1,541,557	1,577,257
減価償却累計額	△743,832	△827,527
信託機械及び装置（純額）	797,724	749,729
信託工具、器具及び備品	1,528,964	1,649,271
減価償却累計額	△1,083,805	△1,140,590
信託工具、器具及び備品（純額）	※3 445,159	※3 508,680
信託土地	※3 418,082,560	※3 418,082,560
信託リース資産	12,417	6,300
減価償却累計額	△6,095	△700
信託リース資産（純額）	6,322	5,600
建設仮勘定	280,236	1,157
有形固定資産合計	1,048,725,911	1,046,609,720
無形固定資産		
のれん	54,120,066	51,497,823
借地権	12,499,976	12,423,888
信託借地権	8,414,419	8,402,930
その他	21,367	16,448
無形固定資産合計	75,055,829	72,341,091

(単位：千円)

	前期 2025年8月31日現在	当期 2026年2月28日現在
投資その他の資産		
長期前払費用	1,788,831	1,682,958
長期預け金	319,680	325,130
敷金及び保証金	1,172,074	1,161,874
投資その他の資産合計	3,280,587	3,169,964
固定資産合計	1,127,062,327	1,122,120,776
繰延資産		
投資法人債発行費	167,017	152,859
繰延資産合計	167,017	152,859
資産合計	1,181,280,238	1,179,913,218

(単位：千円)

	前期 2025年8月31日現在	当期 2026年2月28日現在
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,952,205	3,500,028
1年内返済予定の長期借入金	65,600,000	78,005,000
信託リース債務	1,372	1,155
未払金	3,078,713	3,706,912
未払費用	369,388	358,129
未払法人税等	605	605
未払消費税等	1,204,936	455,246
前受金	5,711,106	5,676,819
その他	76,852	21,461
流動負債合計	78,995,180	91,725,357
固定負債		
投資法人債	35,900,000	35,900,000
長期借入金	420,720,000	408,315,000
信託リース債務	5,582	5,005
預り敷金及び保証金	14,827,560	15,064,739
信託預り敷金及び保証金	※3 26,909,964	※3 28,076,379
資産除去債務	776,080	782,998
固定負債合計	499,139,187	488,144,122
負債合計	578,134,367	579,869,480
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	245,172,235	245,196,256
剰余金		
出資剰余金	394,012,959	394,012,959
出資剰余金控除額		
一時差異等調整引当額	※6 △25,976,669	※6 △25,952,648
その他の出資剰余金控除額	※5 △27,652,345	※5 △27,676,366
出資剰余金控除額合計	△53,629,015	△53,629,015
出資剰余金（純額）	340,383,943	340,383,943
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	17,589,691	14,463,537
剰余金合計	357,973,635	354,847,481
投資主資本合計	603,145,870	600,043,738
純資産合計	※2 603,145,870	※2 600,043,738
負債純資産合計	1,181,280,238	1,179,913,218

(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		
貸貸事業収入	※1 36,987,856	※1 36,996,933
その他貸貸事業収入	※1 3,398,542	※1 4,189,198
不動産等売却益	※2 3,324,150	-
営業収益合計	43,710,549	41,186,131
営業費用		
貸貸事業費用	※1 18,107,204	※1 18,554,693
資産運用報酬	3,635,859	3,467,073
資産保管手数料	57,668	57,533
一般事務委託手数料	163,031	160,873
役員報酬	7,800	7,800
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
その他営業費用	554,944	457,578
営業費用合計	25,148,751	25,327,794
営業利益	18,561,798	15,858,337
営業外収益		
受取利息	47,508	72,310
未払分配金戻入	3,096	6,935
還付加算金	-	2
その他	1,159	34,608
営業外収益合計	51,764	113,856
営業外費用		
支払利息	1,867,554	1,951,520
投資法人債利息	208,460	205,202
投資法人債発行費償却	14,157	14,157
融資関連費用	421,518	443,057
その他	2,345	2,361
営業外費用合計	2,514,036	2,616,299
経常利益	16,099,526	13,355,894
特別利益		
固定資産受贈益	※3 4,994	-
特別利益合計	4,994	-
税引前当期純利益	16,104,520	13,355,894
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	16,103,915	13,355,289
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	1,485,776	1,108,248
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	17,589,691	14,463,537

(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				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 (純額)
			一時差異等調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金控 除額合計	
当期首残高	245,148,642	394,012,959	△26,000,261	△27,628,753	△53,629,015	340,383,943
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入	23,592	-	23,592	△23,592	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	23,592	-	23,592	△23,592	-	-
当期末残高	245,172,235	394,012,959	△25,976,669	△27,652,345	△53,629,015	340,383,943

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	17, 553, 263	357, 937, 207	603, 085, 849	603, 085, 849
当期変動額				
剰余金の配当	△16, 043, 894	△16, 043, 894	△16, 043, 894	△16, 043, 894
一時差異等調整引当額の戻入	△23, 592	△23, 592	-	-
当期純利益	16, 103, 915	16, 103, 915	16, 103, 915	16, 103, 915
当期変動額合計	36, 428	36, 428	60, 020	60, 020
当期末残高	17, 589, 691	357, 973, 635	603, 145, 870	603, 145, 870

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				
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額			出資剰余金 （純額）
			一時差異等調整引当額	その他の出資 剰余金控除額	出資剰余金控 除額合計	
当期首残高	245,172,235	394,012,959	△25,976,669	△27,652,345	△53,629,015	340,383,943
当期変動額						
剰余金の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入	24,021	-	24,021	△24,021	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	-
当期変動額合計	24,021	-	24,021	△24,021	-	-
当期末残高	245,196,256	394,012,959	△25,952,648	△27,676,366	△53,629,015	340,383,943

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	17, 589, 691	357, 973, 635	603, 145, 870	603, 145, 870
当期変動額				
剰余金の配当	△16, 457, 421	△16, 457, 421	△16, 457, 421	△16, 457, 421
一時差異等調整引当額の戻入	△24, 021	△24, 021	-	-
当期純利益	13, 355, 289	13, 355, 289	13, 355, 289	13, 355, 289
当期変動額合計	△3, 126, 153	△3, 126, 153	△3, 102, 132	△3, 102, 132
当期末残高	14, 463, 537	354, 847, 481	600, 043, 738	600, 043, 738

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：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
I. 当期末処分利益	17,589,691,146	14,463,537,831
II. 利益超過分配金加算額	-	2,425,402,008
うち一時差異等調整引当額	-	2,216,315,628
うちその他の出資剰余金控除額	-	209,086,380
III. 出資総額組入額	24,021,294	3,886,749
うち一時差異等調整引当額戻入額	24,021,294	3,886,749
IV. 分配金の額	16,457,421,288	16,884,886,776
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,542)	(3,634)
うち利益分配金	16,457,421,288	14,459,484,768
(うち1口当たり利益分配金)	(3,542)	(3,112)
うち一時差異等調整引当額	-	2,216,315,628
(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))	-	(477)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	-	209,086,380 (45)
V. 次期繰越利益	1,108,248,564	166,314
分配金の額の算出方法	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,457,421,288円（投資口1口当たり3,542円）を分配することとしました。 上記のとおり算出された当期の分配金16,457,421,288円は、投信法第136条第1項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算した金額16,884,886,776円（投資口1口当たり3,634円）を分配することとしました。 分配の内訳は、利益分配金として、投信法第136条第1項に定める利益14,459,484,768円（投資口1口当たり3,112円）、利益超過分配金のうち、一時差異等調整引当額の分配として2,216,315,628円（投資口1口当たり477円）、その他の利益超過分配金として209,086,380円（投資口1口当たり45円）を分配することとしました。

(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	16,104,520	13,355,894
減価償却費	5,855,620	5,846,309
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	14,157	14,157
受取利息	△47,508	△72,310
支払利息	2,076,015	2,156,723
固定資産除却損	43,100	38,844
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△329,515	295,724
前払費用の増減額 (△は増加)	△77,122	49,152
長期前払費用の増減額 (△は増加)	71,277	105,873
長期預け金の増減額 (△は増加)	△6,851	△5,450
営業未払金の増減額 (△は減少)	458,956	613,832
未払金の増減額 (△は減少)	△44,363	△102,275
未払消費税等の増減額 (△は減少)	808,409	△749,689
前受金の増減額 (△は減少)	17,499	△34,287
有形固定資産の売却による減少額	10,703,258	-
信託有形固定資産の売却による減少額	8,355,382	-
その他	278,441	△167,704
小計	46,903,522	23,967,038
利息の受取額	47,508	72,310
利息の支払額	△2,045,005	△2,167,981
法人税等の支払額	△4,666	△4,429
営業活動によるキャッシュ・フロー	44,901,358	21,866,937
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	△19,898,729	△1,222,853
信託有形固定資産の取得による支出	△3,104,469	△1,788,164
無形固定資産の取得による支出	△5,348	-
信託無形固定資産の取得による支出	-	△1,829
預り敷金及び保証金の返還による支出	△609,562	△257,240
預り敷金及び保証金の受入による収入	571,451	505,269
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△567,774	△1,192,917
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	632,242	2,359,332
敷金及び保証金の回収による収入	-	10,200
投資活動によるキャッシュ・フロー	△22,982,190	△1,588,203
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△6,500,000	-
長期借入れによる収入	38,280,000	27,700,000
長期借入金の返済による支出	△38,294,200	△27,700,000
投資法人債発行費の支出	△3,195	-
利益分配金の支払額	△16,041,594	△16,455,267
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	△847	△636
その他の利益超過分配金の支払額	△404	△78
財務活動によるキャッシュ・フロー	△22,560,241	△16,455,981
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△641,073	3,822,751
現金及び現金同等物の期首残高	51,835,083	51,194,010
現金及び現金同等物の期末残高	51,194,010	55,016,761

(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（信託財産を含みます。） 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>3～70年</td></tr> <tr> <td>構築物</td><td>3～50年</td></tr> <tr> <td>機械及び装置</td><td>3～17年</td></tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td><td>2～20年</td></tr> </table> ② 無形固定資産 定額法を採用しています。 のれんについては、20年間で均等償却しています。 定期借地権については、契約期間に基づき均等償却しています。 ③ 長期前払費用 定額法を採用しています。	建物	3～70年	構築物	3～50年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	3～70年								
構築物	3～50年								
機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	①収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る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計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。 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期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期において28,402千円、当期は該当ありません。								

5. ヘッジ会計の方法	① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. 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、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (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、信託リース資産 (3) 信託借地権 (4) 信託リース債務 (5) 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取得原価に算入しています。
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、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。

(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			当期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日		
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)			1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額 (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	発生した 資産等	引当ての 発生事由	一時差異等 調整引当額
土地、建物等	合併関連費用計上物件 の売却及び減価償却費	△24,021	のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
			建物等	資産除去債務の発生	16,037
			借地権等	借地権償却費の発生	87,576
			長期預け金	修繕積立金差額の発生	1,669
合 計		△24,021	増加小計		2,727,526
2. 戻入れの具体的な方法			建物、建物附属 設備等	減価償却不足相当分等 の発生	△460,612
(1) のれん償却額			その他	—	△50,597
原則、戻入れしません。			減少小計		△511,210
(2) 合併関連費用及び資産除去債務			合 計		2,216,315
項目	戻入れの方法		2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)		
建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入 れる予定です。		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
土地	売却等の時点において、対応すべき金 額を戻入れる予定です。		土地、建物等	合併関連費用計上物件 の売却及び減価償却費	△3,886
信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点にお いて、それぞれ対応すべき金額を戻入 れる予定です。		合 計		△3,886
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金 額を戻入れる予定です。		3. 戻入れの具体的な方法		
借地権			(1) のれん償却額		
信託借地権			原則、戻入れしません。		
(3) 長期預け金			(2) 合併関連費用及び資産除去債務		
原則、戻入れしません。			項目	戻入れの方法	
			建物等	減価償却及び売却・解体等の時点にお いて、それぞれ対応すべき金額を戻入 れる予定です。	
			土地	売却等の時点において、対応すべき金 額を戻入れる予定です。	
			信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点にお いて、それぞれ対応すべき金額を戻入 れる予定です。	
			信託土地	売却等の時点において、対応すべき金 額を戻入れる予定です。	
			借地権		
			信託借地権		
			(3) 長期預け金		
			原則、戻入れしません。		

(8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

※1. コミットメントライン契約

本投資法人は、前期末、当期末ともに取引金融機関4行と以下のコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円	40,000,000千円
借入実行残高	－千円	－千円
差引額	40,000,000千円	40,000,000千円

※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

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
	50,000千円	50,000千円

※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
担保に供している資産		
信託建物	2,930,627千円	信託建物 2,921,085千円
信託構築物	4,315千円	信託構築物 4,195千円
信託工具、器具及び備品	766千円	信託工具、器具及び備品 468千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地 6,096,368千円
合計	9,032,078千円	合計 9,022,117千円
担保を付している債務		
信託預り敷金及び保証金	726,648千円	信託預り敷金及び保証金 726,648千円
合計	726,648千円	合計 726,648千円

※4. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
建物	6,800千円	6,800千円
構築物	6,872千円	6,872千円
合計	13,672千円	13,672千円

※5. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
総消却口数	68,836口	68,836口
消却総額	9,999,854千円	9,999,854千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※6. 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・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	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
のれん	のれんの償却の発生	35,711,554	24,795,907	-	-	24,795,907	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,204,353	-	△23,592	1,180,761	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費
増加小計		-	26,000,261	-	△23,592	25,976,669	-
合計		-	26,000,261	-	△23,592	25,976,669	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

項目	戻入れの方法
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	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
のれん	のれんの償却の発生	35,711,554	24,795,907	-	-	24,795,907	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,180,761	-	△24,021	1,156,740	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費
増加小計		-	25,976,669	-	△24,021	25,952,648	-
合計		-	25,976,669	-	△24,021	25,952,648	-

2. 戻入れの具体的な方法

(1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

(2) 合併関連費用

項目	戻入れの方法
建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託建物等	減価償却及び売却等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
借地権	
信託借地権	

(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	35,072,249		35,190,434	
共益費収入	1,915,606	36,987,856	1,806,498	36,996,933
その他賃貸事業収入				
駐車場収入	666,337		653,436	
付帯収益	2,582,587		2,311,354	
その他賃料収入	149,618	3,398,542	1,224,407	4,189,198
不動産賃貸事業収益合計		40,386,398		41,186,131
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,946,180		1,954,296	
プロパティ・マネジメント報酬	1,081,852		1,151,383	
公租公課	3,604,262		3,546,163	
水道光熱費	2,047,218		1,850,349	
保険料	78,414		77,880	
修繕費	1,803,260		2,398,289	
支払地代	321,947		324,211	
減価償却費	5,854,566		5,845,255	
その他費用	1,369,499		1,406,863	
不動産賃貸事業費用合計		18,107,204		18,554,693
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		22,279,194		22,631,438

※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）

（単位：千円）

プライムアーバン八乙女中央

不動産等売却収入	511,490	
不動産等売却原価	362,834	
その他売却費用	21,814	
不動産等売却益		126,840

（単位：千円）

プライムアーバン洗足・プライムアーバン行徳Ⅰ・プライムアーバン行徳Ⅱ・プライムアーバン行徳駅前Ⅱ・プライムアーバン行徳Ⅲ・プライムアーバン目黒三田・プライムアーバン長町一丁目・プライムアーバン泉

不動産等売却収入	10,800,000	
不動産等売却原価	8,002,060	
その他売却費用	438,430	
不動産等売却益		2,359,508

同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

プライムアーバン学芸大学・プライムアーバン西荻窪・プライムアーバン雪谷・プライムアーバン香椎

不動産等売却収入	2,700,000	
不動産等売却原価	2,338,363	
その他売却費用	45,478	
不動産等売却益		316,158

同一の譲渡先に対する単一の売買契約に基づく譲渡ですが、個々の物件の譲渡価格について、譲渡先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

（単位：千円）

NMF竹橋ビル

不動産等売却収入	8,930,000	
不動産等売却原価	8,355,382	
その他売却費用	52,974	
不動産等売却益		521,643

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. 特別利益の内訳

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

テナントより本投資法人帰属の信託建物附属設備の工事費相当額にあたる精算金を受領したことによる利益額
4,994千円を固定資産受贈益として計上しています。

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。

(資産除去債務に関する注記)

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

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し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

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間（41～46年）と見積り、割引率は1.4～2.3%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

	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	769,113千円	776,080千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	一千円	一千円
時の経過による調整額	6,966千円	6,918千円
期末残高	776,080千円	782,998千円

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。

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、以下のとおりです。

（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	1,072,237,757	1,069,640,307
期中増減額	△2,597,450	△2,203,766
期末残高	1,069,640,307	1,067,436,540
期末時価	1,353,321,000	1,376,546,000

（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）賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、ブラウドフラット浅草トレサージュ（3,037,942千円）、ブラウドフラット日暮里（2,008,486千円）、H¹⁰日本橋小舟町（4,059,453千円）、&HOTEL HAKATA（3,856,035千円）、H¹⁰青山（4,757,477千円）の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン八乙女中央（362,834千円）、プライムアーバン洗足（438,454千円）、プライムアーバン行徳Ⅰ（583,875千円）、プライムアーバン行徳Ⅱ（679,220千円）、プライムアーバン行徳駅前Ⅱ（435,819千円）、プライムアーバン行徳Ⅲ（694,973千円）、プライムアーバン目黒三田（1,097,090千円）、プライムアーバン長町一丁目（941,374千円）、プライムアーバン泉（3,131,253千円）、プライムアーバン学芸大学（712,322千円）、プライムアーバン雪谷（927,896千円）、プライムアーバン西荻窪（385,585千円）、プライムアーバン香椎（312,558千円）、NMF竹橋ビル（8,355,382千円）の譲渡及び減価償却費（5,841,772千円）によるものです。当期の主な減少額は、減価償却費（5,834,272千円）によるものです。

（注3）期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。但し、当期においては、野村不動産広島ビル、晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZは譲渡価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年8月期（第20期）及び2026年2月期（第21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）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

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（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	22,941,490千円	（注2） 3,324,150千円
水道光熱費収入	1,650,620千円	1,650,620千円
その他	－千円	38,735,778千円
合計	24,592,110千円	43,710,549千円

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第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、上記金額には含めていません。なお、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。

（注2）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

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（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－千円	－千円
水道光熱費収入	1,482,360千円	1,482,360千円
その他	－千円	39,703,770千円
合計	1,482,360千円	41,186,131千円

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第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、上記金額には含めていません。なお、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。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

	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
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	418,740千円	559,523千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	559,523千円	390,508千円
契約資産（期首残高）	－千円	－千円
契約資産（期末残高）	－千円	－千円
契約負債（期首残高）	－千円	－千円
契約負債（期末残高）	－千円	－千円

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

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。

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

(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	129,810円	129,142円
1口当たり当期純利益	3,465円	2,874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。

また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年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）	16,103,915	13,355,289
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）	16,103,915	13,355,289
期中平均投資口数（口）	4,646,364	4,646,364

(重要な後発事象に関する注記)

資産の譲渡

(1) 本投資法人は、第21期末（2026年2月末日）後、以下の資産の譲渡を完了しました。

資産の名称	特定 資産の 種類	用途	契約 締結日	譲渡日	譲渡先 (注1)	譲渡価格 (百万円)	第22期の 損益に 及ぼす影響 (見込み) (百万円) (注2)
晴海アイランド トリトンス クエア オフィスタワーZ	信託 受益権	オフィス	2026年 3月18日	2026年 3月30日	国内の特定 目的会社	8,600	380
野村不動産広島ビル			2026年 3月19日	2026年 3月26日	国内の 事業会社	4,800	1,983

(注1) 当該譲渡先より開示することにつき、同意を得られていないため、詳細については開示していません。なお、本日現在、本投資法人・資産運用会社との当該譲渡先との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、また、本投資法人又は資産運用会社の関連当事者ではありません。

(注2) 第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）において、営業収益として不動産等売却益を計上する予定です。

[開示の省略]

投資主資本等変動計算書に関する注記事項、キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項、リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項については、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。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

設立以降第21期末（2026年2月末日）までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年10月1日	新設合併	3,722,010	3,722,010	161,120	161,120	(注2)
2016年9月1日	吸収合併	461,120	4,183,130	—	161,120	(注3)
2016年10月14日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,183,130	763	161,883	(注4)
2017年4月14日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,183,130	708	162,592	(注4)
2017年10月13日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,183,130	198	162,791	(注4)
2018年3月1日	公募増資	132,000	4,315,130	17,572	180,363	(注5)
2018年3月20日	第三者割当増資	6,670	4,321,800	887	181,251	(注6)
2018年4月13日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,321,800	478	181,730	(注4)
2018年10月15日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,321,800	321	182,051	(注4)
2019年3月1日	公募増資	214,760	4,536,560	31,241	213,293	(注7)
2019年3月26日	第三者割当増資	10,740	4,547,300	1,562	214,855	(注8)
2019年10月15日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,547,300	91	214,947	(注4)
2019年12月20日	公募増資	159,900	4,707,200	27,845	242,792	(注9)
2020年1月21日	第三者割当増資	8,000	4,715,200	1,393	244,185	(注10)
2020年4月14日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	122	244,307	(注4)
2020年10月14日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	299	244,606	(注4)
2021年4月14日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	132	244,739	(注4)
2021年10月13日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	154	244,893	(注4)
2022年4月19日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	102	244,996	(注4)
2022年10月18日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	46	245,043	(注4)
2023年4月18日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	23	245,067	(注4)
2023年10月18日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	46	245,114	(注4)
2024年4月17日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,715,200	13	245,127	(注4)
2024年8月23日	自己投資口消却	△47,756	4,667,444	—	245,127	(注11)
2024年10月17日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,667,444	20	245,148	(注4)

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2025年1月17日	自己投資口消却	△21,080	4,646,364	—	245,148	(注12)
2025年4月17日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,646,364	23	245,172	(注4)
2025年10月16日	一時差異等調整 引当額戻入	—	4,646,364	24	245,196	(注4)

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本投資法人は、旧野村不動産マスターファンド投資法人（以下「旧NMF」といいます。）、野村不動産オフィスファンド投資法人（以下「NOF」といいます。）及び野村不動産レジデンシャル投資法人（以下「NRF」といいます。）を新設合併消滅法人とする2015年10月1日付の新設合併（以下「3REIT合併」といいます。）により設立されました。本投資法人は、設立に際し、旧NMFの投資口1口に対し本投資法人の投資口1口を割当交付し、NOFの投資口1口に対し本投資法人の投資口3.6口を割当交付し、NRFの投資口1口に対し本投資法人の投資口4.45口を割当交付しました。

(注3) 本投資法人は、本投資法人を吸収合併存続法人、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする2016年9月1日付の吸収合併（以下「TOP吸収合併」といいます。）に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。

(注4) 「年月日」欄に記載の各日付にて開催された本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。

(注5) 1口当たり発行価格137,474円（発行価額133,125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口当たり発行価額133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当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150,223円（発行価額145,471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口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当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179,830円（発行価額174,141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174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注11) 2024年7月10日から2024年8月6日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（47,756口）については、2024年7月9日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年8月23日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注12) 2024年10月18日から2024年12月5日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（21,080口）については、2024年10月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年1月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域（注1）	第20期 2025年8月31日現在		第21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（％） （注3）	保有総額 （百万円） （注2）	資産総額に対す る比率（％） （注3）
不動産	オフィス	東京圏	147,423	12.5	147,034	12.5
		その他	21,829	1.8	22,024	1.9
		小計	169,253	14.3	169,058	14.3
	商業施設	東京圏	29,949	2.5	29,821	2.5
		その他	23,433	2.0	23,392	2.0
		小計	53,383	4.5	53,213	4.5
	物流施設	東京圏	62,012	5.2	61,721	5.2
		小計	62,012	5.2	61,721	5.2
	居住用施設	東京圏	152,515	12.9	152,172	12.9
		その他	19,146	1.6	19,030	1.6
		小計	171,661	14.5	171,202	14.5
	宿泊施設	東京圏	2,407	0.2	2,373	0.2
		その他	16,160	1.4	16,013	1.4
		小計	18,567	1.6	18,386	1.6
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
		小計	5,136	0.4	5,136	0.4
中計			480,015	40.6	478,720	40.6
信託不動産	オフィス	東京圏	222,921	18.9	223,063	18.9
		その他	45,654	3.9	45,571	3.9
		小計	268,576	22.7	268,635	22.8
	商業施設	東京圏	79,601	6.7	79,440	6.7
		その他	44,687	3.8	44,564	3.8
		小計	124,289	10.5	124,005	10.5
	物流施設	東京圏	156,880	13.3	156,311	13.2
		その他	3,194	0.3	3,182	0.3
		小計	160,074	13.6	159,493	13.5
	居住用施設	東京圏	26,338	2.2	26,262	2.2
		小計	26,338	2.2	26,262	2.2
	宿泊施設	その他	10,345	0.9	10,318	0.9
		小計	10,345	0.9	10,318	0.9
中計			589,625	49.9	588,716	49.9
不動産・信託不動産 合計			1,069,640	90.5	1,067,436	90.5
預金その他資産			111,639	9.5	112,476	9.5
資産総額			1,181,280	100.0	1,179,913	100.0

	第20期 2025年8月31日現在		第21期 2026年2月28日現在	
	金額 （百万円） （注4）	資産総額に対す る比率（%） （注3）	金額 （百万円） （注4）	資産総額に対す る比率（%） （注3）
負債総額	578,134	48.9	579,869	49.1
純資産総額	603,145	51.1	600,043	50.9

（注1）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいい、「その他」とは、東京圏以外の政令指定都市、県庁所在地及び人口10万人以上の都市並びにその周辺地域をいいます。以下同じです。

（注2）保有総額は貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額の合計額）によっています。

（注3）小数点第2位を四捨五入していますので、合計が100.0%にならない場合があります。

（注4）負債総額及び純資産総額の金額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

不動産については、後記「③ その他投資資産の主要なもの」において不動産信託受益権とともに一括して記載しています。

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が2026年2月末日（第21期末）現在保有する不動産等（285物件）（係る不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第21期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2026年2月末日現在のものです。

A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

(イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第21期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数	285
全賃貸可能面積（㎡）（注1）	2,199,198.36
全賃貸面積（㎡）（注2）	2,175,169.52
テナント数の合計（注3）	1,397
総賃貸事業収入（千円）（注4）	36,996,933

(注1) 期末時点での第21期末保有資産の「賃貸可能面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸可能面積」は、当該資産において賃貸可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸可能面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とし、PMO八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分（他の区分所有者が自己使用する専有部分が除かれます。以下、PMO八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座について同じです。）から得られる賃料に各区分所有者が所有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、本投資法人が保有する専有部分の賃貸可能面積及び建物全体の共用部分等の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

(注2) 期末時点での第21期末保有資産の「賃貸面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸面積」は、当該資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を算出しています。底地については、底地の賃貸面積を算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とし、PMO八丁堀新川及びブラウドフラット戸越銀座については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料に当該部分における面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、建物全体の賃貸可能な専有部分の賃貸面積に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた面積及び建物全体の共用部分等の賃貸面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積としています。

(注3) 期末時点での第21期末保有資産の「テナント数」の合計を記載しています。なお、「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、パス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注4) 第21期の賃貸事業収入総額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。

(ロ) 稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2024年 2月末日 (第17期末)	2024年 8月末日 (第18期末)	2025年 2月末日 (第19期末)	2025年 8月末日 (第20期末)	2026年 2月末日 (第21期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.9	98.9	99.2	99.2	98.9

B. 価格及び投資比率

第21期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	新宿野村ビル（注5）	43,900	47,618	48,500	3.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,698	20,300	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,960	26,475	33,400	2.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,656	11,400	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,478	12,400	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,043	8,010	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,140	8,340	0.6	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,335	6,180	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,080	4,910	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,874	5,180	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,030	5,210	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,620	6,530	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駅前ビル	4,430	4,510	5,420	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		PMO秋葉原	4,240	3,901	6,430	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,421	2,540	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,175	4,870	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,857	3,730	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,617	3,350	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,063	3,200	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,505	2,140	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	5,046	4,840	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,239	3,920	0.3	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,832	2,230	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファースト立川センタースクエア	3,850	3,773	4,070	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,935	10,300	0.7	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,445	8,830	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,759	3,120	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,001	9,210	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,860	5,350	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,750	5,440	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		日本電気本社ビル（注6）	44,100	44,397	52,300	3.8	大和不動産鑑定株式会社
		NMF青山一丁目ビル	10,400	10,664	14,900	1.1	一般財団法人日本不動産研究所
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	7,951	8,420	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		NMF茅場町ビル	6,070	5,884	8,720	0.6	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オフィス	東京圏	NMF新宿EASTビル	5,710	5,653	6,300	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF芝公園ビル	3,620	3,810	4,690	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,950	2,170	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		ファーレイーストビル	1,850	1,738	2,400	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO新日本橋	4,440	4,248	6,530	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO平河町	3,410	3,330	4,560	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋三越前	4,310	4,229	6,010	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝大門	2,130	2,122	2,830	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO田町Ⅱ	10,900	10,653	13,800	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀新川	3,805	3,689	4,590	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀Ⅲ	2,880	2,839	3,560	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO御茶ノ水	3,890	3,802	4,800	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原北	8,450	8,194	9,720	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東新橋	4,730	4,646	5,990	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO浜松町	4,380	4,315	5,630	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO浜松町Ⅱ	5,500	5,423	6,240	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		H ¹ O日本橋小舟町	4,000	4,041	4,500	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		H ¹ O青山	4,700	4,759	5,170	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	その他	札幌ノースプラザ	6,250	6,978	10,300	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産札幌ビル	4,140	3,826	5,910	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,203	2,160	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,889	2,480	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		オムロン京都センタービル	18,300	17,920	20,700	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	12,525	14,100	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		野村不動産大阪ビル	6,100	7,125	8,130	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,782	4,170	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,615	6,800	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,588	2,800	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF博多駅前ビル	4,210	4,140	6,280	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
	オフィス小計		434,645	437,694	527,010	38.3	

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
商業 施設	東京 圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,641	15,500	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	9,947	10,400	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,627	7,910	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,596	5,990	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	3,984	4,710	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,766	4,070	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,489	4,020	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,466	3,440	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,100	3,760	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,292	3,000	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA青葉台	1,560	1,515	2,950	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	922	1,570	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 目黒店（底地）	2,740	2,764	4,100	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店（底地）	1,760	1,776	2,040	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店（底地）	1,240	1,251	1,790	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店（底地）	950	959	1,500	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店（底地）	850	859	1,010	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 葛飾店（底地）（注7）	762	770	1,050	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店（底地）	800	808	1,000	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店（底地）	770	779	1,200	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 関町店（底地）	600	606	847	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店（底地）	450	455	573	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店（底地）	370	375	473	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		ウエルシア川越神明町店（底地）	350	355	438	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店（底地）	200	204	211	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 狹山店（底地）	160	163	188	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産吉祥寺ビル	10,410	9,951	11,400	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	1,981	2,150	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		相模原ショッピングセンター	6,840	6,555	7,270	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		武蔵浦和ショッピングスクエア（注6）	2,720	2,467	2,860	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		サミットストア成田東店（底地）	700	747	985	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS大門	2,060	1,936	2,120	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS新日本橋	1,500	1,425	1,660	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア向台町店	5,100	5,023	5,420	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMS新橋	2,810	2,745	2,930	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS茅場町	2,594	2,480	2,730	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア本天沼店	2,160	2,123	3,000	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		GEMS新横浜	1,820	1,687	1,870	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS三軒茶屋	1,815	1,764	1,890	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		MEFULL千歳烏山	1,880	1,891	2,050	0.1	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
商業 施設	そ の 他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	17,639	16,531	21,600	1.6	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤSC千里丘店	8,930	8,329	12,600	0.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC八尾店	4,406	3,899	5,830	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC小林店	3,020	3,016	4,050	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,343	1,930	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,056	1,230	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,975	9,980	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		中座くいだおれビル	11,600	13,759	18,000	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF神戸名谷ビル	3,560	3,597	3,670	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMSなんば	3,800	3,694	4,480	0.3	J L L 森井鑑定株式会社
		MEFULL茶屋町	3,735	3,753	4,190	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		商業施設小計	179,659	177,219	219,635	16.0	

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	15,657	28,000	2.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	13,996	22,300	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	10,811	20,700	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	9,559	13,600	1.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,227	14,500	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	7,946	14,200	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	6,721	11,700	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	5,644	9,670	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	3,919	6,690	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,012	5,400	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,405	4,820	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,685	4,010	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,472	3,950	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,291	17,100	1.2	J L L 森井鑑定株式会社
		Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,214	15,000	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,344	11,600	0.8	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport八王子Ⅱ	9,230	9,018	11,900	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport岩槻	6,090	5,843	7,010	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅰ	13,640	13,106	15,200	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport東習志野	11,872	11,169	17,200	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅱ	14,620	14,194	16,800	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅲ	17,000	16,648	19,900	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport東雲・安田倉庫（注8）	5,750	5,731	6,220	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		Landport多摩	17,520	17,413	18,700	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,182	4,530	0.3	大和不動産鑑定株式会社
	物流施設小計		241,452	221,215	320,700	23.3	

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東 京 圏	クラウドフラット白金高輪	3,400	3,086	4,500	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット代々木上原	989	927	1,260	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット初台	713	663	948	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット渋谷桜丘	750	677	838	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット学芸大学	746	682	984	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット目黒行人坂	939	858	1,310	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	1,996	3,250	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット神楽坂	1,590	1,406	2,110	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット早稲田	1,110	984	1,570	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット新宿河田町（注7）	932	823	1,240	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,054	1,510	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット蒲田	1,160	999	1,580	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット蒲田Ⅱ	3,320	2,839	3,850	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット新大塚	623	531	656	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット清澄白河	928	802	1,090	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	652	565	720	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1,030	875	1,110	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット富士見台	1,470	1,270	2,360	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット浅草駒形	1,920	1,598	2,620	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット横浜	2,090	1,797	2,720	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット上大岡	2,710	2,351	3,240	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	1,650	1,412	2,180	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン麻布十番	1,100	1,096	1,160	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン赤坂	938	916	1,100	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン田町	972	912	1,200	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,659	2,280	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1,140	1,098	1,820	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン番町	1,090	1,029	1,320	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン千代田富士見	679	637	722	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿	1,260	1,221	1,480	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン中目黒	1,410	1,338	1,580	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン目黒リバーサイド	414	372	501	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,699	3,610	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,230	2,380	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1,080	1,022	1,570	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	2,850	2,780	3,980	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン勝どき	2,570	2,561	3,110	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,072	2,910	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住 用 施 設	東 京 圏	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,749	5,850	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,417	2,350	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン本郷老岐坂	557	508	681	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン白山	866	735	1,060	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,414	1,670	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,019	1,410	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿内藤町	430	423	528	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	371	573	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	613	685	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目白	1,430	1,339	2,040	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン神楽坂	2,900	2,596	4,150	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン千歳鳥山	717	727	840	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン三軒茶屋	724	671	859	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン南鳥山	667	594	893	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鳥山ガレリア	549	485	679	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン鳥山コート	338	302	437	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳船橋	746	670	805	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン用賀	1,390	1,264	1,910	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大崎	1,860	1,737	2,100	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,104	1,460	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	818	1,020	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン田園調布南	774	681	787	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長原上池台	1,720	1,598	2,240	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中野上高田	498	437	583	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,706	2,430	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン池袋	3,800	3,431	5,390	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン門前仲町	2,420	2,222	2,900	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン亀戸	779	674	855	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン住吉	632	555	642	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,108	1,470	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸町	758	668	1,030	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン平井	722	629	766	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西	640	557	700	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西イースト	1,140	983	1,490	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン板橋区役所前	1,080	944	1,370	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,763	2,760	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,966	2,000	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,296	1,410	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居 住 用 施 設	東 京 圏	プライムアーバン小金井本町	791	738	1,000	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン久米川	1,520	1,228	1,820	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,917	3,020	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	921	962	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	875	1,410	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	473	543	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安	804	713	832	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン川口	1,580	1,439	1,830	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		クラウドフラット八丁堀	920	891	1,380	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット板橋本町	720	659	1,030	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		深沢ハウスHI棟	7,140	6,769	9,890	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン豊洲	5,290	4,902	6,860	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,713	3,730	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,218	1,570	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,177	1,630	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,339	1,670	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,068	1,550	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット錦糸町	785	740	1,110	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,751	3,750	0.3	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット外神田	2,280	2,224	3,190	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット登戸	1,216	1,154	1,660	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット代々木八幡	966	952	1,270	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		クラウドフラット中落合	844	815	1,060	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,919	5,290	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット宮崎台	1,390	1,378	1,720	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,223	1,420	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット戸越公園	2,580	2,582	3,030	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット戸越銀座	2,550	2,559	2,930	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン東中野コート	7,020	7,173	9,570	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット根津谷中	1,400	1,428	1,880	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット菊川	2,720	2,764	3,120	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		クラウドフラット浅草	2,410	2,453	3,020	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,067	2,440	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット渋谷笹塚	2,200	2,247	2,570	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		クラウドフラット浅草ディアージュ	1,300	1,329	1,570	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン西日暮里	981	1,039	1,230	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		クラウドフラット浅草トレサージュ	2,932	3,015	3,420	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		クラウドフラット日暮里	1,925	1,991	2,140	0.2	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関	
居 住 用 施 設	そ の 他	ブラウドフラット五橋	652	519	644	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		ブラウドフラット河原町	735	564	557	0.0	一般財団法人日本不動産研究所	
		ブラウドフラット新大阪	1,620	1,264	2,250	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン北14条	274	233	286	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所	
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	408	458	0.0	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	277	267	0.0	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン北11条	547	443	535	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン宮の沢	475	376	413	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン大通東	394	318	367	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン札幌医大前	616	502	565	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,718	4,870	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン北3条通	1,730	1,407	2,040	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
		プライムアーバン堤通雨宮	949	919	1,050	0.1	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,517	2,500	0.2	一般財団法人日本不動産研究所	
		プライムアーバン博多	588	491	658	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン薬院南	265	220	299	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		プライムアーバン博多東	622	492	543	0.0	大和不動産鑑定株式会社	
		セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,354	6,540	0.5	大和不動産鑑定株式会社	
		東京圏	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	2,850	3,052	3,290	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス辻堂 西海岸		1,820	1,952	2,190	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	SOMPO ケア そんぼの家 大森西		1,462	1,535	1,830	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南 辻堂		1,150	1,223	1,590	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	イリーゼ浦安		1,085	1,154	1,150	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社	
	居住用施設小計			210,599	197,464	266,201	19.4	
	宿 泊 施 設	東京圏	MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	2,373	3,780	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
		その他	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,616	4,010	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
			コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,697	2,510	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
KOKO HOTEL 京都三条			3,200	3,282	3,710	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社	
ホテルウィングインターナショナルブ レミアム金沢駅前（注9）			2,161	2,159	2,280	0.2	J L L 森井鑑定株式会社	
ラ・ジェント・ステイ函館駅 前/HAKOVIVA			6,300	6,380	8,500	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所	
ホテル・アンドルームス新大阪			4,230	4,358	5,370	0.4	J L L 森井鑑定株式会社	
&HOTEL HAKATA			3,800	3,837	5,080	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所	
宿泊施設小計			28,301	28,705	35,240	2.6		
その他	東京圏	SBC東京医療大学（底地）	4,900	5,136	5,580	0.4	一般財団法人日本不動産研究所	
	その他小計		4,900	5,136	5,580	0.4		
合計			1,099,557	1,067,436	1,374,366	100.0		

（注1）「取得価格」は、3REIT合併によりNOFより承継した資産のうち、野村不動産渋谷道玄坂ビルについては2015年9月30日時点、それ以外の資産については2015年4月30日時点の、3REIT合併によりNRFより承継した資産のうち、プライムアーバン新百合ヶ丘については2015年9月30日時点、それ以外の資産については2015年5月31日時点の鑑定評価額を取得価格としています。また、TOP吸収合併に伴い承継した資産については2016年3月31日時点又は2016年4月1日時点の鑑定評価額を取得価格としています。それ以外の資産については、当該資産の取得に係る諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書又は不動産信託受益権売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

（注2）「貸借対照表計上額」は、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定

並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。

- (注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第21期決算日（2026年2月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。

不動産の鑑定評価額又は調査価額は、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。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。

「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。

「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

- (注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全285物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注5) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。
- (注6) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。
- (注7) 当該資産の敷地の一部を譲渡しており、取得価格は当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。
- (注8) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の51.0%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。
- (注9) 2026年4月1日付で、ホテルウィングインターナショナルプレミアム金沢駅前がKOKO HOTEL 金沢駅前に物件名称を変更しています。

C. 資本的支出の状況

(ア) 資本的支出の予定

第21期末保有資産について、本書の日付現在までに計画された（又は完了した）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、会計上費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	第21期 支払額	既支出 総額
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事（7期/9期）	自 2026年 3月 至 2026年 8月	118,757	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事（8期/9期）	自 2026年 9月 至 2027年 2月	105,408	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事（9期/9期）	自 2027年 3月 至 2027年 6月	19,770	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事（5期/6期）	自 2026年 3月 至 2026年 8月	87,541	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事（6期/6期）	自 2026年 9月 至 2027年 2月	50,896	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（2期/10期）	自 2027年 8月 至 2027年 11月	42,243	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（3期/10期）	自 2027年 12月 至 2028年 3月	42,243	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（4期/10期）	自 2028年 4月 至 2028年 7月	42,243	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（5期/10期）	自 2028年 8月 至 2028年 11月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（6期/10期）	自 2028年 12月 至 2029年 3月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（7期/10期）	自 2029年 4月 至 2029年 7月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（8期/10期）	自 2029年 8月 至 2029年 11月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（9期/10期）	自 2029年 12月 至 2030年 3月	46,315	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事（10期/10期）	自 2030年 4月 至 2030年 7月	56,494	-	-
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	2階・3階排煙増設に伴う工事	自 2026年 2月 至 2026年 6月	31,020	-	-
Landport 柏沼南Ⅱ (千葉県柏市)	空調新設工事	自 2026年 1月 至 2026年 5月	515,000	-	-
イズミヤSC小林店 (兵庫県宝塚市)	エスカレーター更新工事（1期/2期）	自 2026年 3月 至 2027年 5月	111,000	-	-
プラウドフラット早稲田 (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 8月	39,600	-	-

(注) 既支出総額には第21期支払額は含みません。

（イ）期中の資本的支出

第21期末保有資産について、第21期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。第21期中の資本的支出は3,888,793千円であり、第21期中の費用に区分された修繕費2,398,289千円と合わせ、合計6,287,082千円の工事を実施しています。なお、下記工事金額には、資本的支出相当額を記載しています。

不動産等の名称 (所在地)	目的	工事期間	工事金額(千円)
SORA新大阪21 (大阪府大阪市)	エレベーターリニューアル工事	自 2024年 9月 至 2025年 12月	372,522
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車設備リプレース工事 (2期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	139,180
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	1-3階原状回復工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	114,905
プラウドフラット蒲田 (東京都大田区)	連結送水管放水口格納箱更新工事	自 2026年 1月 至 2026年 2月	17,126
プライムアーバン大森 (東京都大田区)	エレベーターリニューアル工事	自 2025年 11月 至 2025年 11月	13,462
プライムアーバン新宿落合 (東京都新宿区)	1階エントランス庇改修工事	自 2025年 12月 至 2026年 2月	7,732
その他の不動産等	機能更新等	自 2025年 9月 至 2026年 2月	3,223,863
合 計			3,888,793