

第21期  
決算・運用状況のご報告  
(資産運用報告)

自：2025年9月1日  
至：2026年2月28日



決算説明資料のご案内

第21期の詳細なポートフォリオ運用状況は  
こちらの二次元コード、または公式HPトップページ  
(<https://www.nre-mf.co.jp/>) からご覧いただけます。

〒105-8340  
東京都港区芝浦一丁目1番1号  
<https://www.nre-mf.co.jp/>

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード：3462

# I. 資産運用報告

## 資産運用の概況

### 1 投資法人の運用状況等の推移

期別	第17期 自 2023年9月1日 至 2024年2月29日	第18期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第19期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	第20期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	第21期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	
営業収益	百万円	39,375	45,081	43,117	43,710	41,186
うち不動産賃貸事業収益	百万円	38,833	39,789	39,842	40,386	41,186
営業費用	百万円	24,203	25,140	24,780	25,148	25,327
うち不動産賃貸事業費用	百万円	17,404	18,007	17,781	18,107	18,554
営業利益	百万円	15,172	19,941	18,336	18,561	15,858
経常利益	百万円	12,958	17,689	15,986	16,099	13,355
当期純利益	百万円	12,958	17,688	15,986	16,103	13,355
総資産額	百万円	1,187,285	1,183,175	1,186,940	1,181,280	1,179,913
(対前期比)	%	△0.4	△0.3	0.3	△0.5	△0.1
有利子負債額	百万円	521,334	521,292	528,734	522,220	522,220
純資産額	百万円	611,611	606,202	603,085	603,145	600,043
(対前期比)	%	△0.5	△0.9	△0.5	0.0	△0.5
出資総額	百万円	245,114	245,127	245,148	245,172	245,196
発行済投資口の総口数	口	4,715,200	4,667,444	4,646,364	4,646,364	4,646,364
1口当たり純資産額	円	129,710	129,878	129,797	129,810	129,142
分配総額	百万円	16,097	16,102	16,043	16,457	16,884
1口当たり分配金	円	3,414	3,450	3,453	3,542	3,634
うち1口当たり利益分配金	円	2,890	3,450	3,453	3,542	3,112
うち1口当たり利益超過分配金	円	524	—	—	—	522
総資産経常利益率(注1)	%	1.1	1.5	1.3	1.4	1.1
年換算値(注2)	%	2.2	3.0	2.7	2.7	2.3
自己資本利益率(注3)	%	2.1	2.9	2.6	2.7	2.2
年換算値(注2)	%	4.2	5.8	5.3	5.3	4.5
期末自己資本比率(注4)	%	51.5	51.2	50.8	51.1	50.9
(対前期増減)	%	△0.0	△0.3	△0.4	0.2	△0.2
期末有利子負債比率(注5)	%	43.9	44.1	44.5	44.2	44.3
当期運用日数	日	182	184	181	184	181
配当性向(注6)	%	105.1	91.0	100.3	102.1	108.2
期末投資物件数	件	291	293	294	285	285
期末総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	2,184,580.02	2,212,356.15	2,221,612.39	2,198,877.14	2,199,198.36
期末テナント数	件	1,312	1,315	1,327	1,401	1,397
期末稼働率	%	98.9	98.9	99.2	99.2	98.9
当期減価償却費	百万円	5,775	5,760	5,733	5,854	5,845
当期資本的支出	百万円	3,524	4,315	4,007	5,522	3,888
賃貸NOI(Net Operating Income)(注7)	百万円	27,204	27,542	27,794	28,133	28,476
FFO(Funds from Operation)(注8)	百万円	20,823	20,789	21,079	21,266	21,837
1口当たりFFO(注9)	円	4,416	4,454	4,536	4,577	4,700

(注1) 総資産経常利益率=経常利益/(期首総資産額+期末総資産額)÷2)×100

(注2) 第17期運用日数182日、第18期運用日数184日、第19期運用日数181日、第20期運用日数184日、第21期運用日数181日に基づいて年換算値を算出しています。

(注3) 自己資本利益率=当期純利益/(期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100

(注4) 期末自己資本比率=期末純資産額/期末総資産額×100

(注5) 期末有利子負債比率=期末有利子負債額/期末総資産額×100

(注6) 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(利益超過分配金を除く)÷当期純利益×100

(注7) 賃貸NOI=不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+当期減価償却費

(注8) FFO=当期純利益+当期減価償却費+投資法人債発行費償却+のれん償却額+減損損失-不動産売却益+不動産売却損-特別利益+特別損失+合併関連費用

(注9) 1口当たりFFO=FFO/発行済投資口の総口数

### 2 当期(第21期)の資産の運用の経過

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。

#### 1 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)は改善傾向を示しています。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。

**② 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「① 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」の実践ガイドラインが発表され、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。

**③ 資金調達状況**

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 : AA	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 : AA-	格付の方向性 : 安定的

**③ 増資等の状況**

設立以降当期末までにおける発行済投資口の総口数及び出資総額の異動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)
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併続法人、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口の新設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設投資口を発行しました。
- (注6) 1口当たり発行価格133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設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設投資口を発行しました。
- (注8) 1口当たり発行価格145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設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設投資口を発行しました。
- (注10) 1口当たり発行価格174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新設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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

東京証券取引所の不動産投資信託証券市場における本投資法人の投資口の期別の最高・最低価格(取引値)は以下のとおりです。

期 別	第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
決算年月	2024年2月	2024年8月	2025年2月	2025年8月	2026年2月
最 高	174,000円	161,900円	154,300円	166,800円	176,400円
最 低	146,500円	135,800円	133,800円	135,500円	157,500円

#### 4 分配金等の実績

分配金等の実績は、以下のとおりです。

期 別	第17期 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日	第18期 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日	第19期 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日	第20期 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日	第21期 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日
当期末処分利益総額	千円 13,560,547	17,690,705	17,553,263	17,589,691	14,463,537
次期繰越利益	千円 2,308	1,567,157	1,485,776	1,108,248	166
金銭の分配金総額	千円 16,097,692	16,102,681	16,043,894	16,457,421	16,884,886
(1口当たり分配金)	円 (3,414)	(3,450)	(3,453)	(3,542)	(3,634)
うち利益分配金総額	千円 13,626,928	16,102,681	16,043,894	16,457,421	14,459,484
(1口当たり利益分配金)	円 (2,890)	(3,450)	(3,453)	(3,542)	(3,112)
うち出資払戻総額	千円 2,470,764	—	—	—	2,425,402
(1口当たり出資払戻額)	円 (524)	(—)	(—)	(—)	(522)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	千円 2,409,467	—	—	—	2,216,315
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	円 (511)	(—)	(—)	(—)	(477)
出資払戻総額のうちその他の利益超過分配からの分配金総額	千円 61,297	—	—	—	209,086
(1口当たり出資払戻額のうちその他の利益超過分配からの分配金)	円 (13)	(—)	(—)	(—)	(45)

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16,884,886千円(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14,459,484千円(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2,216,315千円(投資口1口当たり477円)、その他の利益超過分配金として209,086千円(投資口1口当たり45円)を分配することとしました。

#### 5 今後の運用方針及び対処すべき課題

前記「2 当期(第21期)の資産の運用の経過」①「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「物件取得バイブライン」を通じた外部成長及び「マネジメントバイブライン」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まいります。

#### 6 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。

##### (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	ブ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)に記載しています。  
(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

## 投資法人の概況

### 1 出資の状況

期別	第17期 2024年2月29日現在	第18期 2024年8月31日現在	第19期 2025年2月28日現在	第20期 2025年8月31日現在	第21期 2026年2月28日現在
発行可能投資口総口数	□ 20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
発行済投資口の総口数	□ 4,715,200	4,667,444	4,646,364	4,646,364	4,646,364
出資総額	百万円 245,114	245,127	245,148	245,172	245,196
投資主数	人 29,711	31,761	31,549	31,316	30,543

### 2 投資口に関する事項

第21期末現在における発行済投資口の総口数のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名(社)は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	1,279,549	27.54
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	667,742	14.37
野村不動産株式会社	330,671	7.12
野村信託銀行株式会社(投信口)	224,283	4.83
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	95,376	2.05
JPモルガン証券株式会社	77,428	1.67
JP MORGAN CHASE BANK 385781 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	61,278	1.32
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 常任代理人 株式会社みずほ銀行決済営業部	54,095	1.16
日本証券金融株式会社	51,358	1.11
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	41,028	0.88
合 計	2,882,808	62.04

### 3 役員等に関する事項

1 第21期における役員等の氏名又は名称等は以下のとおりです(注1)。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員	吉田 修平	吉田修平法律事務所 代表弁護士	2,400
監督役員	内山 峰男	内山峰男公認会計士事務所 所長	1,800
監督役員	岡田 美香(注2)	シティユウワ法律事務所 パートナー弁護士	1,800
監督役員	小山 東子	こやまどうこ不動産鑑定士事務所 所長	1,800
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	(注3)(注4) 26,900

(注1) 第21期末時点において執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、執行役員及び監督役員は、上記以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。  
(注2) 旧姓かつ職業上使用している氏名は上記のとおり表記しておりますが、戸籍上の氏名は古澤 美香です。  
(注3) 監査報酬は英文財務諸表監査業務を含め26,000千円、非監査報酬は900千円です。  
(注4) 会計監査人と同一のネットワークに属する者に対する非監査業務に係る報酬は9,300千円です。

### 2 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人が投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められ、改善の見込みがないと判断した場合には、役員会は役員会の構成員の全員の同意により会計監査人を解任します。

また、会計監査人の業務執行状況その他諸般の事情を総合的に勘案して、会計監査人として適任ではないと判断した場合には、役員会は、当該会計監査人を解任又は不再任とし、新たな会計監査人を選任する議案を投資主総会に提案します。

#### 4 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約の内容の概要
本投資法人の全ての執行役員及び監督役員	<p><b>(填補の対象とされる保険事故の概要)</b>                      本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第116条の3第1項に規定する役員等賠償責任保険契約を保険会社との間で締結し、被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。</p> <p><b>(保険料の負担割合)</b>                      保険料については、全て本投資法人の負担としています。</p> <p><b>(職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置)</b>                      犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。</p>

#### 5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第21期末現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	野村不動産投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理事務受託者)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営・会計)	三菱UFJ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社三菱UFJ銀行 株式会社三井住友銀行

## 投資法人の運用資産の状況

### 1 投資法人の資産の構成

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	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	

(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。

## 2 主要な保有資産

第21期末現在の本投資法人の主要な保有資産(期末帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸 事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
新宿野村ビル	47,618	31,109.76	24,160.31	77.7	5.4	オフィス
日本電気本社ビル	44,397	34,270.05	34,270.05	100.0	(注4)	オフィス
麹町ミレニアムガーデン	26,475	16,571.18	16,427.66	99.1	(注4)	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,698	25,106.95	25,106.95	100.0	(注4)	オフィス
オムロン京都センタービル	17,920	34,616.84	34,616.84	100.0	(注4)	オフィス
Landport多摩	17,413	49,851.90	49,851.90	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅲ	16,648	67,353.35	67,353.35	100.0	(注4)	物流施設
ユニバーサル・シティウォーク大阪	16,531	9,555.26	9,555.26	100.0	3.1	商業施設
Landport浦安	15,657	70,045.85	70,045.85	100.0	(注4)	物流施設
Landport青梅Ⅱ	14,194	63,748.85	63,748.85	100.0	(注4)	物流施設
合計	237,556	402,229.99	395,137.02	98.2	22.5 (注5)	

(注1)「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸可能なオフィス、物流施設、商業施設、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。)を記載しています。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りますので、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場合があります。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸可能面積に当期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ます。

(注2)「賃貸面積」は、個々の資産において、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、物流施設、商業施設、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、駐車場等の賃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。)を記載しています。なお、新宿野村ビル及び日本電気本社ビルについては建物全体の賃貸面積に当期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ます。

(注3)「稼働率」は、個々又は全体の資産の賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合として求めています(小数点第2位を四捨五入しています。)

(注4)テナントの承諾が得られていないため、開示していません。

(注5)「対総不動産賃貸事業収益比率」を開示していない物件に係る対総不動産賃貸事業収益比率を含む数値です。

## 3 不動産等組入資産明細

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル(注3)	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号	信託受益権	48,500	47,618
		野村不動産天王洲ビル	東京都品川区東品川二丁目4番11号	信託受益権	20,300	20,698
		麹町ミレニアムガーデン	東京都千代田区麹町四丁目4番地30(注4)	不動産	33,400	26,475
		NMF渋谷公園通りビル	東京都渋谷区宇田川町20番17号	信託受益権	11,400	10,656
		セコムメディカルビル	東京都千代田区二番町7番地7(注4)	不動産	12,400	10,478
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	8,010	7,043
		西新宿昭和ビル	東京都新宿区西新宿一丁目13番12号	信託受益権	8,340	8,140
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	東京都渋谷区道玄坂二丁目16番4号	不動産	6,180	5,335
		岩本町東洋ビル	東京都千代田区岩本町三丁目1番2号	信託受益権	4,910	4,080
		NMF駿河台ビル	東京都千代田区神田駿河台二丁目5番12号	信託受益権	5,180	4,874
		PMO日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目12番20号	不動産	5,210	4,030
		PMO日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目11番10号	不動産	6,530	4,620
		NMF五反田駅前ビル	東京都品川区西五反田一丁目1番8号	信託受益権	5,420	4,510
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	6,430	3,901
		八丁堀NFビル	東京都中央区八丁堀二丁目21番6号	信託受益権	2,540	2,421
		NMF神田岩本町ビル	東京都千代田区岩本町三丁目8番16号	信託受益権	4,870	4,175
		NMF高輪ビル	東京都品川区東五反田二丁目20番4号	不動産	3,730	2,857

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
オフィス	東京圏	PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,350	2,617
		PMO日本橋大伝馬町	東京都中央区日本橋大伝馬町6番8号	不動産	3,200	2,063
		PMO東日本橋	東京都中央区東日本橋二丁目15番4号	不動産	2,140	1,505
		NF本郷ビル	東京都文京区本郷三丁目14番7号	信託受益権	4,840	5,046
		クリスタルパークビル	東京都武蔵野市御殿山一丁目1番3号	不動産	3,920	3,239
		NMF吉祥寺本町ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目10番31号	信託受益権	2,230	1,832
		ファール立川センタースクエア	東京都立川市曙町二丁目36番2号	信託受益権	4,070	3,773
		NMF川崎東口ビル	神奈川県川崎市川崎区駅前本町3番地1(注4)	信託受益権	10,300	7,935
		NMF横浜西口ビル	神奈川県横浜市西区北幸一丁目11番11号	信託受益権	8,830	5,445
		NMF新横浜ビル	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目15番16号	信託受益権	3,120	2,759
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	9,210	6,001
		PMO銀座八丁目	東京都中央区銀座八丁目12番8号	不動産	5,350	3,860
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,440	3,750
		日本電気本社ビル(注5)	東京都港区芝五丁目7番1号	信託受益権	52,300	44,397
		NMF青山一丁目ビル	東京都港区赤坂八丁目1番22号	信託受益権	14,900	10,664
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー-Z	東京都中央区晴海一丁目8番12号	信託受益権	8,420	7,951
		NMF茅場町ビル	東京都中央区新川一丁目17番24号	信託受益権	8,720	5,884
		NMF新宿EASTビル	東京都新宿区富久町10番5号	信託受益権	6,300	5,653
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,690	3,810
		NMF銀座四丁目ビル	東京都中央区銀座四丁目9番8号	信託受益権	2,170	1,950
		ファールイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,400	1,738
		PMO新日本橋	東京都中央区日本橋本町四丁目3番6号	不動産	6,530	4,248
		PMO河町	東京都千代田区千代田区河町二丁目7番3号	不動産	4,560	3,330
		PMO日本橋三越前	東京都中央区日本橋本町三丁目4番5号	不動産	6,010	4,229
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,830	2,122
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	13,800	10,653
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	4,590	3,689
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,560	2,839
		PMO御茶ノ水	東京都千代田区神田駿河台四丁目4番地1(注4)	不動産	4,800	3,802
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,720	8,194
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,990	4,646
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,630	4,315
		PMO浜松町Ⅱ	東京都港区芝公園二丁目3番6号	不動産	6,240	5,423
H10日本橋小舟町	東京都中央区日本橋小舟町8番6号	不動産	4,500	4,041		
H10青山	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号	不動産	5,170	4,759		
札幌ノースプラザ	北海道札幌市中央区北一条西四丁目2番地2(注4)	信託受益権	10,300	6,978		
野村不動産札幌ビル	北海道札幌市北区北七条西二丁目15番地1(注4)	不動産	5,910	3,826		
NMF仙台青葉通りビル	宮城県仙台市青葉区一番町二丁目1番2号	信託受益権	2,160	2,203		
NMF名古屋伏見ビル	愛知県名古屋市中区錦二丁目9番27号	不動産	2,480	1,889		
オムロン京都センタービル	京都府京都市下京区塩小路通堀川東入南不動堂町801番地(注4)	信託受益権	20,700	17,920		
SORA新大阪21	大阪府大阪市淀川区西宮原二丁目1番3号	不動産	14,100	12,525		
野村不動産大阪ビル	大阪府大阪市中央区安土町一丁目8番15号	信託受益権	8,130	7,125		
野村不動産西梅田ビル	大阪府大阪市北区梅田二丁目1番22号	不動産	4,170	3,782		
野村不動産四ツ橋ビル	大阪府大阪市西区阿波座一丁目4番4号	信託受益権	6,800	4,615		
野村不動産広島ビル	広島県広島市中区立町2番23号	信託受益権	2,800	2,588		
NMF博多駅前ビル	福岡県福岡市博多区博多駅前一丁目15番20号	信託受益権	6,280	4,140		
オフィス小計					527,010	437,694

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)		
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	神奈川県横須賀市若松町二丁目30番地2(注4)	信託受益権	15,500	13,641		
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,400	9,947		
		川崎モアーズ	神奈川県川崎市川崎区駅前本町7番地1(注4)	信託受益権	7,910	6,627		
		EQUINIA新宿	東京都新宿区歌舞伎町一丁目1番17号	信託受益権	5,990	4,596		
		EQUINIA池袋	東京都豊島区西池袋一丁目17番10号	信託受益権	4,710	3,984		
		covirna machida	東京都町田市原町田六丁目9番19号	信託受益権	4,070	3,766		
		ニトリ幕張店	千葉県千葉市美浜区幕張西四丁目1番15号	信託受益権	4,020	2,489		
		コナミスポーツクラブ府中	東京都府中市宮西町一丁目27番地1(注4)	信託受益権	3,440	2,466		
		FESTA SQUARE	埼玉県さいたま市岩槻区西町二丁目5番1号	信託受益権	3,760	2,100		
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	3,000	2,292		
		EQUINIA青葉台	神奈川県横浜市青葉区青葉台一丁目6番地14(注4)	信託受益権	2,950	1,515		
		メガロス神奈川店	神奈川県横浜市神奈川区入江一丁目31番11号	不動産	1,570	922		
		三菱自動車 目黒店(底地)	東京都目黒区鷹番一丁目4番7号	信託受益権	4,100	2,764		
		三菱自動車 調布店(底地)	東京都調布市富士見町二丁目12番地2(注4)	信託受益権	2,040	1,776		
		三菱自動車 練馬店(底地)	東京都練馬区豊玉北二丁目4番8号	信託受益権	1,790	1,251		
		三菱自動車 川崎店(底地)	神奈川県川崎市幸区下平間329番地1(注4)	信託受益権	1,500	959		
		三菱自動車 高井戸店(底地)	東京都杉並区高井戸東四丁目1番6号	信託受益権	1,010	859		
		三菱自動車 葛飾店(底地)	東京都葛飾区金町一丁目7番5号	信託受益権	1,050	770		
		三菱自動車 東久留米店(底地)	東京都東久留米市前沢五丁目32番22号	信託受益権	1,000	808		
		三菱自動車 世田谷店(底地)	東京都世田谷区上用賀六丁目5番2号	信託受益権	1,200	779		
		三菱自動車 関町店(底地)	東京都練馬区関町南四丁目5番26号	信託受益権	847	606		
		三菱自動車 東大和店(底地)	東京都東大和市狭山五丁目1624番地2(注4)	信託受益権	573	455		
		三菱自動車 元住吉店(底地)	神奈川県川崎市高津区明津10番地1(注4)	信託受益権	473	375		
		ウエルシア川越神明町店(底地)	埼玉県川越市神明町12番地5(注4)	信託受益権	438	355		
		三菱自動車 江戸川店(底地)	東京都江戸川区中央二丁目21番6号	信託受益権	211	204		
		三菱自動車 狭山店(底地)	埼玉県狭山市笹井三丁目1番25号	信託受益権	188	163		
		野村不動産吉祥寺ビル	東京都武蔵野市吉祥寺本町二丁目2番17号	信託受益権	11,400	9,951		
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3(注4)	不動産	2,150	1,981		
		相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市南区古淵三丁目13番33号	信託受益権	7,270	6,555		
		武蔵浦和ショッピングスクエア(注5)	埼玉県さいたま市南区別所七丁目3番1号	信託受益権	2,860	2,467		
		サミットストア成田東店(底地)	東京都杉並区成田東一丁目35番12	不動産	985	747		
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,120	1,936		
		GEMS新日本橋	東京都千代田区鍛冶町一丁目9番19号	不動産	1,660	1,425		
		サミットストア向台町店	東京都西東京市向台町三丁目5番74号	信託受益権	5,420	5,023		
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,930	2,745		
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,730	2,480		
		サミットストア本天沼店	東京都杉並区本天沼二丁目42番11号	信託受益権	3,000	2,123		
		GEMS新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目5番地17	不動産	1,870	1,687		
		GEMS三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂四丁目23番11号	不動産	1,890	1,764		
		MEFULL千歳鳥山	東京都世田谷区南鳥山五丁目19番11号	不動産	2,050	1,891		
		その他	その他	ユニバーサルシティウォーク大阪	大阪府大阪市此花区島屋六丁目2番61号	信託受益権 (注6)	21,600	16,531
				イズミヤSC千丘丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	12,600	8,329
				イズミヤSC八尾店	大阪府八尾市沼一丁目1番地1(注4)	信託受益権	5,830	3,899
				イズミヤSC小林店	兵庫県宝塚市小林五丁目5番47号	信託受益権	4,050	3,016
				EQUINIA青葉通り	宮城県仙台市青葉区中央三丁目1番22号	信託受益権	1,930	1,343

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)		
商業施設	その他	メルビル	宮城県仙台市青葉区中央二丁目7番28号	信託受益権	1,230	1,056		
		nORBESA	北海道札幌市中央区南三条西五丁目1番1(注4)	信託受益権	9,980	8,975		
		中座くいだおれビル	大阪府大阪市中央区道頓堀一丁目7番21	不動産	18,000	13,759		
		NMF神戸名谷ビル	兵庫県神戸市須磨区西落合一丁目1番11号	信託受益権	3,670	3,597		
		GEMSなんば	大阪府大阪市中央区難波三丁目7番19号	不動産	4,480	3,694		
		MEFULL茶屋町	大阪府大阪市北区茶屋町5番8号	不動産	4,190	3,753		
商業施設小計			—	—	219,635	177,219		
物流施設	東京圏	Landport浦安	千葉県浦安市千鳥11番地4(注4)	信託受益権	28,000	15,657		
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	22,300	13,996		
		Landport川越	埼玉県川越市南台一丁目10番地15(注4)	信託受益権	20,700	10,811		
		Landport厚木	神奈川県厚木市緑ヶ丘五丁目1番1号	信託受益権	13,600	9,559		
		相模原田名ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市中央区田名3700番地(注4)	信託受益権	14,500	9,227		
		相模原大野台ロジスティクスセンター	神奈川県相模原市南区大野台二丁目32番1号	信託受益権	14,200	7,946		
		Landport八王子	東京都八王子市石川町2969番地16(注4)	信託受益権	11,700	6,721		
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地(注4)	信託受益権	9,670	5,644		
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	神奈川県厚木市上落合字平川1276番地11(注4)	信託受益権	6,690	3,919		
		羽生ロジスティクスセンター	埼玉県羽生市川崎一丁目216番地10(注4)	信託受益権	5,400	3,012		
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市鎮家五丁目3番1号	信託受益権	4,820	3,405		
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市鎮家五丁目3番1号	信託受益権	4,010	2,685		
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	神奈川県厚木市上落合字平川1276番地1(注4)	信託受益権	3,950	2,472		
		川口鎮家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市鎮家五丁目1番57号	信託受益権	17,100	10,291		
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	15,000	10,214		
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷺谷1027番地15	不動産	11,600	9,344		
		Landport八王子Ⅱ	東京都八王子市石川町2970番地3(注4)	不動産	11,900	9,018		
		Landport岩槻	埼玉県さいたま市岩槻区上野五丁目2番地9(注4)	不動産	7,010	5,843		
		Landport青梅Ⅰ	東京都青梅市末広町二丁目9番地1(注4)	不動産	15,200	13,106		
		Landport東習志野	千葉県習志野市東習志野七丁目3番1号	信託受益権	17,200	11,169		
		Landport青梅Ⅱ	東京都青梅市末広町二丁目9番地13(注4)	不動産	16,800	14,194		
		Landport青梅Ⅲ	東京都青梅市末広町二丁目9番地14(注4)	信託受益権	19,900	16,648		
		Landport東雲・安田倉庫(注7)	東京都江東区東雲二丁目13番35号	信託受益権	6,220	5,731		
		Landport多摩	東京都八王子市鎌水二丁目108番地4(注4)	信託受益権	18,700	17,413		
		その他	その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	大阪府枚方市招提田近一丁目7番地(注4)	信託受益権	4,530	3,182
		物流施設小計			—	—	320,700	221,215
		居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	東京都港区三田五丁目12番7号	不動産	4,500	3,086
プラウドフラット代々木上原	東京都渋谷区上原三丁目25番7号			不動産	1,260	927		
プラウドフラット初台	東京都渋谷区初台二丁目19番15号			不動産	948	663		
プラウドフラット渋谷桜丘	東京都渋谷区桜丘町21番8号			不動産	838	677		
プラウドフラット学芸大学	東京都目黒区目黒本町二丁目21番20号			不動産	984	682		
プラウドフラット目黒行人坂	東京都目黒区下目黒一丁目4番18号			不動産	1,310	858		
プラウドフラット隅田リバーサイド	東京都中央区新川一丁目31番7号			不動産	3,250	1,996		
プラウドフラット神楽坂	東京都新宿区東五軒町1番11号			不動産	2,110	1,406		
プラウドフラット早稲田	東京都新宿区早稲田鶴巻町521番地9他5筆(注4)			不動産	1,570	984		
プラウドフラット新宿河田町	東京都新宿区河田町3番29号			不動産	1,240	823		
プラウドフラット三軒茶屋	東京都世田谷区太子堂一丁目4番25号			不動産	1,510	1,054		
プラウドフラット蒲田	東京都大田区蒲田四丁目21番4号			不動産	1,580	999		

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
		クラウドフラット蒲田Ⅱ	東京都大田区蒲田四丁目25番5号	不動産	3,850	2,839
		クラウドフラット新大塚	東京都豊島区南大塚三丁目12番10号	不動産	656	531
		クラウドフラット清澄白河	東京都江東区高橋2番3号	不動産	1,090	802
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	東京都江東区古石場二丁目6番9号	不動産	720	565
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	東京都江東区富岡二丁目3番1号	不動産	1,110	875
		クラウドフラット富士見台	東京都練馬区貫井三丁目8番4号	不動産	2,360	1,270
		クラウドフラット浅草駒形	東京都台東区駒形一丁目10番6号	不動産	2,620	1,598
		クラウドフラット横浜	神奈川県横浜市神奈川区台町8番地18(注4)	不動産	2,720	1,797
		クラウドフラット上大岡	神奈川県横浜市港南区上大岡西三丁目4番6号	不動産	3,240	2,351
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町20番16号	不動産	2,180	1,412
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区麻布二丁目33番9号	不動産	1,160	1,096
		プライムアーバン赤坂	東京都港区赤坂七丁目6番19号	不動産	1,100	916
		プライムアーバン田町	東京都港区芝浦三丁目6番13号	不動産	1,200	912
		プライムアーバン芝浦LOFT	東京都港区芝浦四丁目5番17号	不動産	2,280	1,659
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	東京都渋谷区広尾一丁目13番3号	不動産	1,820	1,098
		プライムアーバン番町	東京都千代田区九段南二丁目9番1号	不動産	1,320	1,029
		プライムアーバン千代田富士見	東京都千代田区富士見二丁目1番9号	不動産	722	637
		プライムアーバン恵比寿	東京都目黒区三田一丁目11番11号	不動産	1,480	1,221
		プライムアーバン中目黒	東京都目黒区上目黒三丁目28番24号	不動産	1,580	1,338
		プライムアーバン目黒リバーサイド	東京都目黒区下目黒二丁目10番16号	不動産	501	372
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	東京都目黒区大橋二丁目4番16号	不動産	3,610	2,699
		プライムアーバン目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目18番9号	不動産	2,380	1,230
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	東京都目黒区鷹番三丁目14番15号	不動産	1,570	1,022
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	東京都目黒区上目黒三丁目1番3号	不動産	3,980	2,780
		プライムアーバン勝どき	東京都中央区勝どき六丁目5番6号	不動産	3,110	2,561
		プライムアーバン新川	東京都中央区新川二丁目16番10号	信託受益権	2,910	2,072
		プライムアーバン日本橋横山町	東京都中央区日本橋横山町3番4号	不動産	5,850	3,749
		プライムアーバン日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町二丁目50番8号	不動産	2,350	1,417
		プライムアーバン本郷壱岐坂	東京都文京区本郷二丁目16番3号	不動産	681	508
		プライムアーバン白山	東京都文京区向丘一丁目7番9号	不動産	1,060	735
		プライムアーバン四谷外苑東	東京都新宿区左門町14番地62(注4)	不動産	1,670	1,414
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	東京都新宿区北新宿一丁目19番3号	不動産	1,410	1,019
		プライムアーバン新宿内藤町	東京都新宿区内藤町1番地55(注4)	不動産	528	423
		プライムアーバン西早稲田	東京都新宿区西早稲田一丁目13番11号	不動産	573	371
		プライムアーバン新宿落合	東京都新宿区北新宿四丁目10番9号	不動産	685	613
		プライムアーバン目白	東京都新宿区下落合三丁目22番21号	不動産	2,040	1,339
		プライムアーバン神楽坂	東京都新宿区山吹町346番地3他2筆(注4)	不動産	4,150	2,596
		プライムアーバン千歳鳥山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	840	727
		プライムアーバン三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番3号	不動産	859	671
		プライムアーバン南鳥山	東京都世田谷区南鳥山五丁目7番4号	不動産	893	594
		プライムアーバン鳥山ガレリア	東京都世田谷区南鳥山四丁目10番24号	不動産	679	485
		プライムアーバン鳥山コート	東京都世田谷区南鳥山四丁目1番11号	不動産	437	302
		プライムアーバン千歳船橋	東京都世田谷区桜丘五丁目40番4号	不動産	805	670
		プライムアーバン用賀	東京都世田谷区用賀二丁目27番5号	不動産	1,910	1,264
		プライムアーバン大崎	東京都品川区大崎五丁目8番10号	不動産	2,100	1,737

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定 価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
		プライムアーバン大井町Ⅱ	東京都品川区東大井五丁目10番10号	不動産	1,460	1,104
		プライムアーバン大森	東京都大田区大森北一丁目15番1号	不動産	1,020	818
		プライムアーバン田園調布南	東京都大田区田園調布南12番5号	不動産	787	681
		プライムアーバン長原上池台	東京都大田区上池台一丁目20番18号	不動産	2,240	1,598
		プライムアーバン中野上高田	東京都中野区上高田四丁目43番3号	不動産	583	437
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	東京都杉並区西荻北三丁目6番9号	不動産	2,430	1,706
		プライムアーバン池袋	東京都豊島区池袋二丁目50番4号	不動産	5,390	3,431
		プライムアーバン門前仲町	東京都江東区門前仲町一丁目5番7号	不動産	2,900	2,222
		プライムアーバン亀戸	東京都江東区亀戸二丁目38番2号	不動産	855	674
		プライムアーバン住吉	東京都江東区扇橋二丁目23番3号	不動産	642	555
		プライムアーバン錦糸公園	東京都墨田区太平四丁目7番12号	不動産	1,470	1,108
		プライムアーバン錦糸町	東京都墨田区江東橋五丁目16番14号	不動産	1,030	668
		プライムアーバン平井	東京都江戸川区平井六丁目23番12号	不動産	766	629
		プライムアーバン葛西	東京都江戸川区中葛西六丁目18番5号	不動産	700	557
		プライムアーバン葛西イースト	東京都江戸川区東葛西六丁目16番9号	不動産	1,490	983
		プライムアーバン板橋区役所前	東京都板橋区本町27番13号	不動産	1,370	944
		プライムアーバン町屋サウスコート	東京都荒川区荒川三丁目73番5号	不動産	2,760	1,763
		プライムアーバン武蔵小金井	東京都小金井市中町二丁目11番26号	不動産	2,000	1,966
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	東京都小金井市梶野町二丁目1番2号(A棟) 東京都小金井市梶野町二丁目1番36号(B棟)	不動産	1,410	1,296
		プライムアーバン小金井本町	東京都小金井市本町四丁目14番25号	不動産	1,000	738
		プライムアーバン久米川	東京都東村山市栄町一丁目5番地6他2筆(注4)	不動産	1,820	1,228
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目902番地1(注4)	不動産	3,020	1,917
		プライムアーバン川崎	神奈川県川崎市川崎区本町一丁目4番地15(注4)	不動産	962	921
		プライムアーバン新百合ヶ丘	神奈川県川崎市麻生区万福寺三丁目1番17号	不動産	1,410	875
		プライムアーバン鶴見寺谷	神奈川県横浜市鶴見区寺谷一丁目7番10号	不動産	543	473
		プライムアーバン浦安	千葉県浦安市当代島三丁目2番13号	不動産	832	713
		プライムアーバン川口	埼玉県川口市栄町三丁目1番11号	不動産	1,830	1,439
		クラウドフラット八丁堀	東京都中央区八丁堀一丁目8番5号	不動産	1,380	891
		クラウドフラット板橋本町	東京都板橋区本町32番9号	不動産	1,030	659
		深沢ハウスH棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	9,890	6,769
		プライムアーバン豊洲	東京都江東区豊洲四丁目8番8号	信託受益権	6,860	4,902
		プライムアーバン日本橋茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号	信託受益権	3,730	2,713
		プライムアーバン用賀Ⅱ	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号	信託受益権	1,570	1,218
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	東京都小金井市中町四丁目14番18号	信託受益権	1,630	1,177
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	東京都目黒区目黒本町二丁目12番6号	不動産	1,670	1,339
		クラウドフラット大森Ⅲ	東京都品川区南大井六丁目5番14号	不動産	1,550	1,068
		クラウドフラット錦糸町	東京都墨田区江東橋一丁目12番9号	不動産	1,110	740
		クラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	東京都世田谷区太子堂一丁目15番31号	不動産	3,750	2,751
		クラウドフラット外神田	東京都千代田区外神田二丁目5番9号	不動産	3,190	2,224
		クラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字幸耕地3333番地1他2筆(注4)	不動産	1,660	1,154
		クラウドフラット代々木八幡	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目16番11号	不動産	1,270	952
		クラウドフラット中落合	東京都新宿区中落合一丁目6番16号	不動産	1,060	815
		クラウドフラット渋谷富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目20番8号	信託受益権	5,290	3,919
		クラウドフラット宮崎台	神奈川県川崎市宮前区宮崎二丁目8番1他1筆(注4)	不動産	1,720	1,378
		クラウドフラット浅草橋Ⅲ	東京都台東区柳橋一丁目25番2号	不動産	1,420	1,223

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
東京圏	その他	クラウドフラット戸越公園	東京都品川区戸越六丁目8番4号	不動産	3,030	2,582
		クラウドフラット戸越銀座	東京都品川区平塚二丁目11番1号	不動産	2,930	2,559
		プライムアーバン東中野コート	東京都新宿区北新宿四丁目9番12号	不動産	9,570	7,173
		クラウドフラット根津谷中	東京都台東区谷中一丁目1番26号	不動産	1,880	1,428
		クラウドフラット菊川	東京都墨田区立川四丁目5番10号	不動産	3,120	2,764
		クラウドフラット浅草	東京都台東区浅草六丁目18番9号	不動産	3,020	2,453
		クラウドフラット錦糸町Ⅱ	東京都墨田区緑四丁目10番11号	不動産	2,440	2,067
		クラウドフラット渋谷笹塚	東京都渋谷区幡ヶ谷三丁目80番12号	不動産	2,570	2,247
		クラウドフラット浅草ディアージュ	東京都台東区浅草六丁目24番4号	不動産	1,570	1,329
		プライムアーバン西日暮里	東京都荒川区西日暮里一丁目49番10号	不動産	1,230	1,039
	クラウドフラット浅草トレサージュ	東京都台東区浅草六丁目25番11号	不動産	3,420	3,015	
	クラウドフラット日暮里	東京都荒川区東日暮里六丁目6番6号	不動産	2,140	1,991	
	居住用施設	クラウドフラット五橋	宮城県仙台市青葉区五橋二丁目5番2号	不動産	644	519
		クラウドフラット河原町	宮城県仙台市若林区南小泉字八軒小路2番地10他2棟(注4)	不動産	557	564
		クラウドフラット新大阪	大阪府大阪市淀川区西中島六丁目11番7号	不動産	2,250	1,264
		プライムアーバン北14条	北海道札幌市東区北十四条東一丁目2番1号	不動産	286	233
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地(注4)	不動産	458	408
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	北海道札幌市中央区南一条西九丁目12番地1(注4)	不動産	267	277
		プライムアーバン北11条	北海道札幌市東区北十一条東一丁目1番3号	不動産	535	443
		プライムアーバン宮の沢	北海道札幌市西区発寒六条九丁目10番20号	不動産	413	376
プライムアーバン大通東		北海道札幌市中央区大通東七丁目12番地63(注4)	不動産	367	318	
プライムアーバン札幌医大前		北海道札幌市中央区南四条西十三丁目1番20号	不動産	565	502	
その他	プライムアーバン札幌リバーフロント	北海道札幌市中央区南九条西一丁目1番1号	不動産	4,870	3,718	
	プライムアーバン北3条通	北海道札幌市中央区北三条東二丁目2番地2(注4)	不動産	2,040	1,407	
	プライムアーバン堤通雨宮	宮城県仙台市青葉区堤通雨宮町4番37号	不動産	1,050	919	
	プライムアーバン堺筋本町	大阪府大阪市中央区久太郎町一丁目5番10号	不動産	2,500	1,517	
	プライムアーバン博多	福岡県福岡市博多区美野島二丁目14番7号	不動産	658	491	
	プライムアーバン薬院南	福岡県福岡市中央区白金一丁目14番10号	不動産	299	220	
	プライムアーバン博多東	福岡県福岡市博多区吉塚六丁目4番23号	不動産	543	492	
	セレンテ心齋橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,540	5,354	
	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	東京都世田谷区用賀三丁目6番3号	不動産	3,290	3,052	
	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 辻堂西海岸	神奈川県藤沢市辻堂西海岸二丁目12番2号	信託受益権	2,190	1,952	
東京圏	SOMPO ケア そんぼの家 大森西	東京都大田区大森西七丁目6番30号	信託受益権	1,830	1,535	
	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 湘南辻堂	神奈川県茅ヶ崎市赤松町13番16号	不動産	1,590	1,223	
	イリーゼ浦安	千葉県浦安市東野三丁目2番11号	不動産	1,150	1,154	
居住用施設小計		—	—	266,201	197,464	
宿泊施設	東京圏	MIMARU SUITES 東京浅草	東京都台東区花川戸一丁目10番13号	不動産	3,780	2,373
	その他	ホテルピスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	4,010	3,616
		コンフォートイン那覇泊港	沖縄県那覇市前島三丁目1番4	信託受益権	2,510	2,697
		KOKO HOTEL 京都三条	京都府京都市左京区新堀町通仁王門下る和国町407番地6(注4)	信託受益権	3,710	3,282
		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(注8)	石川県金沢市堀川新町8番13号	不動産	2,280	2,159
		ラ・ジェント・ステイ 函館駅前/HAKOVIVA	北海道函館市若松町12番8号	不動産	8,500	6,380

用途	地域	不動産等の名称	所在地(住居表示)	所有形態	期末算定価格 (百万円) (注1)	帳簿価額 (百万円) (注2)
宿泊施設	その他	ホテル・アンドルームス新大阪	大阪府大阪市淀川区西宮原一丁目4番28号	信託受益権	5,370	4,358
		&HOTEL HAKATA	福岡県福岡市博多区冷泉町9番6号	不動産	5,080	3,837
		宿泊施設小計	—	—	35,240	28,705
その他	東京圏	SBC東京医療大学(底地)	千葉県浦安市明海五丁目8番1号	不動産	5,580	5,136
		その他小計	—	—	5,580	5,136
		ポートフォリオ合計	—	—	1,374,366	1,067,436

(注1)「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評価額(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評価額は、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評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確保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2)「帳簿価額」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)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帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。  
(注4)当該資産の所在地は、住居表示が未実施です。  
(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50.0%です。上記表中の期末算定価格及び帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。  
(注6)当該資産は、土地の一部を不動産として保有しています。  
(注7)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帳簿価額は、当該準共有持分の価額です。  
(注8)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。

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日～2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日～2026年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (期末時点)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (%) (期末時点)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	新宿野村ビル	99	97.8	1,758	4.4	104	77.7	2,208	5.4
		野村不動産天王洲ビル	5	100.0	(注2)	(注2)	5	100.0	(注2)	(注2)
		麹町ミレニアムガーデン	2	98.3	(注2)	(注2)	2	99.1	(注2)	(注2)
		NMF渋谷公園通りビル	6	100.0	286	0.7	6	100.0	284	0.7
		セコムメディカルビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF芝ビル	10	100.0	270	0.7	10	100.0	274	0.7
		西新沼和ビル	20	100.0	287	0.7	20	100.0	290	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	167	0.4	7	100.0	167	0.4
		岩本町東洋ビル	7	100.0	138	0.3	7	100.0	139	0.3
		NMF駿河台ビル	7	100.0	162	0.4	7	100.0	162	0.4
		PMO日本橋本町	8	100.0	111	0.3	8	100.0	118	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	100.0	164	0.4	8	100.0	167	0.4
		NMF五反田駅前ビル	14	96.5	289	0.7	14	100.0	278	0.7
		PMO秋葉原	4	100.0	139	0.3	3	42.9	117	0.3
		八丁堀NFビル	7	100.0	95	0.2	7	100.0	94	0.2
NMF神田岩本町ビル	8	100.0	136	0.3	8	100.0	135	0.3		

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日~2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日~2026年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	東京圏	NMF高輪ビル	12	93.3	111	0.3	12	100.0	102	0.2
		PMO八丁堀	8	100.0	95	0.2	7	87.5	92	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	87	0.2	9	100.0	86	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	63	0.2	7	100.0	61	0.1
		NF本郷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		クリスタルパークビル	9	100.0	139	0.3	9	100.0	139	0.3
		NMF吉祥寺本町ビル	7	100.0	72	0.2	6	86.1	67	0.2
		ファール立川センタースクエア	15	100.0	235	0.6	16	100.0	223	0.5
		NMF川崎東口ビル	31	100.0	324	0.8	31	100.0	332	0.8
		NMF横浜西口ビル	40	100.0	261	0.6	39	98.6	263	0.6
		NMF新横浜ビル	6	100.0	153	0.4	6	100.0	163	0.4
		PMO田町	11	100.0	199	0.5	11	100.0	189	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	111	0.3	7	100.0	111	0.3
		PMO芝公園	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		日本電気本社ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		NMF青山一丁目ビル	8	100.0	330	0.8	8	100.0	330	0.8
		NMF竹橋ビル(注9)	-	-	204	0.5	-	-	-	-
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4	90.1	375	0.9	4	90.1	362	0.9
		NMF茅場町ビル	9	100.0	231	0.6	10	100.0	223	0.5
		NMF新宿EASTビル	2	100.0	241	0.6	2	100.0	242	0.6
		NMF芝公園ビル	5	100.0	112	0.3	5	100.0	128	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	91	0.2	8	100.0	91	0.2
		ファールイーストビル	9	95.0	158	0.4	9	95.0	162	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	142	0.4	4	100.0	142	0.3
		PMO平河町	8	100.0	70	0.2	8	100.0	99	0.2
		PMO日本橋三越前	9	100.0	126	0.3	9	100.0	126	0.3
		PMO芝大門	8	100.0	63	0.2	8	100.0	72	0.2
		PMO田町II	6	77.8	263	0.7	8	100.0	252	0.6
		PMO八丁堀新川	5	100.0	101	0.3	5	100.0	101	0.2
		PMO八丁堀III	9	100.0	76	0.2	9	100.0	76	0.2
		PMO御茶ノ水	5	100.0	108	0.3	5	100.0	108	0.3
		PMO秋葉原北	5	100.0	214	0.5	5	100.0	213	0.5
		PMO東新橋	8	100.0	122	0.3	8	100.0	117	0.3
	PMO浜松町	12	100.0	120	0.3	12	100.0	116	0.3	
	PMO浜松町II	7	87.5	130	0.3	8	100.0	126	0.3	
	H10日本橋小舟町(注5)	47	93.8	111	0.3	41	84.2	127	0.3	
	H10青山(注10)	37	100.0	2	0.0	35	91.7	136	0.3	
	その他	札幌ノースプラザ	48	100.0	396	1.0	48	100.0	417	1.0
		野村不動産札幌ビル	5	100.0	202	0.5	5	100.0	212	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	40	100.0	157	0.4	41	100.0	153	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	21	96.6	95	0.2	21	97.1	93	0.2
		オムロン京都センタービル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日~2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日~2026年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
オフィス	その他	SORA新大阪21	46	99.9	618	1.5	44	98.4	602	1.5
		野村不動産大阪ビル	31	96.3	403	1.0	32	100.0	423	1.0
		野村不動産西梅田ビル	17	100.0	189	0.5	17	100.0	204	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	23	93.8	306	0.8	22	93.8	316	0.8
		野村不動産広島ビル	26	93.8	179	0.4	26	63.8	540	1.3
		NMF博多駅前ビル	52	100.0	225	0.6	52	100.0	225	0.5
		オフィス小計	903	98.5	16,443	40.7	900	96.5	17,221	41.8
商業施設	東京圏	横須賀マアーズシティ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		Recipe SHIMOKITA	9	100.0	311	0.8	9	100.0	307	0.7
		川崎マアーズ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		EQUINIA新宿	16	100.0	192	0.5	16	100.0	194	0.5
		EQUINIA池袋	13	100.0	155	0.4	12	100.0	151	0.4
		covirna machida	10	98.2	154	0.4	10	98.2	144	0.3
		ニトリ幕張店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		コナミスポーツクラブ府中	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		FESTA SQUARE	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS渋谷	9	100.0	112	0.3	9	100.0	108	0.3
		EQUINIA青葉台	9	100.0	94	0.2	9	98.6	93	0.2
		メガロス神奈川店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 目黒店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 調布店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 練馬店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 川崎店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 高井戸店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 葛飾店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東久留米店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 世田谷店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 関町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 東大和店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 元住吉店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		ウエルシア川越神明町店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 江戸川店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		三菱自動車 狭山店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		野村不動産吉祥寺ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS市ヶ谷	8	100.0	74	0.2	8	100.0	73	0.2
		相模原ショッピングセンター	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
		武蔵浦和ショッピングスクエア	3	100.0	127	0.3	3	100.0	127	0.3
		サミットストア成田東店(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		GEMS大門	9	100.0	68	0.2	9	100.0	65	0.2
GEMS新日本橋	9	100.0	53	0.1	9	100.0	55	0.1		
サミットストア向台町店	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)		
GEMS新橋	9	100.0	80	0.2	9	100.0	85	0.2		
GEMS茅場町	8	91.4	67	0.2	8	91.4	68	0.2		

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日~2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日~2026年2月28日)				
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
商業施設	東京圏	サミットストア本天沼店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		GEMS新横浜	9	100.0	81	0.2	9	100.0	79	0.2	
		GEMS三軒茶屋	9	89.7	59	0.1	10	100.0	56	0.1	
		MEFULL千歳烏山	8	100.0	52	0.1	8	100.0	52	0.1	
	その他	ユニバーサルシティウォーク大阪	42	100.0	1,229	3.0	42	100.0	1,293	3.1	
		イズミヤSC千里丘店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		イズミヤSC八尾店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		イズミヤSC小林店	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		EQUINIA青葉通り	17	96.3	145	0.4	17	100.0	158	0.4	
		メルビル	5	58.0	37	0.1	6	100.0	41	0.1	
		nORBESA	31	99.9	553	1.4	32	100.0	526	1.3	
		中座くいだおれビル	15	100.0	454	1.1	14	96.8	459	1.1	
		NMF神戸名谷ビル	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		GEMSなんば	12	100.0	125	0.3	11	92.8	129	0.3	
		MEFULL茶屋町	7	100.0	90	0.2	7	100.0	90	0.2	
商業施設小計		298	99.7	7,474	18.5	298	99.9	7,514	18.2		
物流施設	東京圏	Landport浦安	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport板橋	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport川越	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport厚木	3	100.0	403	1.0	3	100.0	402	1.0	
		相模原田名ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		相模原大野台ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport八王子	6	100.0	314	0.8	6	100.0	316	0.8	
		Landport春日部	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		厚木南ロジスティクスセンター-B棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		羽生ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		川口ロジスティクスセンター-B棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		川口ロジスティクスセンター-A棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		厚木南ロジスティクスセンター-A棟	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		川口領家ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport柏沼南Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport柏沼南Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport八王子Ⅱ	3	100.0	308	0.8	3	100.0	305	0.7	
		Landport岩槻	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport青梅Ⅰ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport東習志野	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport青梅Ⅱ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport青梅Ⅲ	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport東雲・安田倉庫	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		Landport多摩	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		その他	枚方樟葉ロジスティクスセンター	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
		物流施設小計		37	100.0	7,996	19.8	37	100.0	8,000	19.4

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日~2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日~2026年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	クラウドフラット白金高輪	1	93.6	93	0.2	1	98.4	102	0.2
		クラウドフラット代々木上原	1	100.0	32	0.1	1	97.8	32	0.1
		クラウドフラット初台	1	93.2	24	0.1	1	100.0	25	0.1
		クラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		クラウドフラット学芸大学	1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		クラウドフラット目黒行人坂	1	97.5	32	0.1	1	94.7	31	0.1
		クラウドフラット隅田リバーサイド	1	96.9	84	0.2	1	97.7	88	0.2
		クラウドフラット神楽坂	1	100.0	54	0.1	1	97.8	53	0.1
		クラウドフラット早稲田	1	90.6	40	0.1	1	100.0	42	0.1
		クラウドフラット新宿河田町	1	100.0	33	0.1	1	97.1	32	0.1
		クラウドフラット三軒茶屋	1	86.8	38	0.1	1	94.0	38	0.1
		クラウドフラット蒲田	1	98.5	41	0.1	1	100.0	41	0.1
		クラウドフラット蒲田Ⅱ	1	94.5	111	0.3	1	99.5	113	0.3
		クラウドフラット新大塚	1	100.0	21	0.1	1	100.0	22	0.1
		クラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		クラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	23	0.1	1	100.0	23	0.1
		クラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	98.2	38	0.1	1	100.0	37	0.1
		クラウドフラット富士見台	1	97.9	63	0.2	1	98.9	61	0.1
		クラウドフラット浅草駒形	1	98.1	68	0.2	1	93.1	68	0.2
		クラウドフラット横浜	1	96.6	80	0.2	1	98.3	81	0.2
		クラウドフラット上大岡	1	99.0	108	0.3	1	100.0	107	0.3
		クラウドフラット鶴見Ⅱ	1	98.0	69	0.2	1	100.0	68	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	94.6	35	0.1	1	97.5	35	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	95.1	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン田町	1	95.9	35	0.1	1	97.9	35	0.1
		プライムアーバン芝浦LOFT	1	98.6	62	0.2	1	98.6	65	0.2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	96.8	36	0.1	1	98.1	37	0.1
		プライムアーバン番町	1	94.6	36	0.1	1	100.0	36	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	22	0.1	1	100.0	22	0.1
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	40	0.1	1	100.0	41	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	91.8	40	0.1	1	100.0	42	0.1
		プライムアーバン学芸大学(注7)	—	—	15	0.0	—	—	—	—
		プライムアーバン洗足(注6)	—	—	2	0.0	—	—	—	—
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	96.0	15	0.0	1	94.3	15	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	95.7	92	0.2	1	100.0	91	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	97.7	44	0.1	1	100.0	45	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	100.0	33	0.1	1	100.0	34	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	97.4	83	0.2	1	95.9	86	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	95.4	104	0.3	1	97.7	106	0.3
		プライムアーバン新川	1	98.3	84	0.2	1	95.0	85	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	91.4	141	0.3	1	93.0	144	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	96.7	52	0.1	1	96.8	52	0.1
		プライムアーバン本郷壹岐坂	1	100.0	19	0.0	1	100.0	19	0.0

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日~2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日~2026年2月28日)			
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
居住用施設	東京圏	プライムアーバン白山	1	86.2	25	0.1	1	97.8	29	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	93.9	47	0.1	1	92.4	48	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	93.8	41	0.1	1	95.5	42	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	100.0	14	0.0	1	93.0	14	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	92.9	15	0.0	1	100.0	16	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	91.7	21	0.1	1	96.1	21	0.1
		プライムアーバン目白	1	98.5	47	0.1	1	100.0	48	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	98.6	89	0.2	1	95.9	90	0.2
		プライムアーバン千歳鳥山	1	92.7	29	0.1	1	96.2	30	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	85.1	24	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン南鳥山	1	97.6	27	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン鳥山ガレリア	1	97.0	21	0.1	1	100.0	20	0.1
		プライムアーバン鳥山コート	1	95.7	13	0.0	1	100.0	13	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	100.0	26	0.1	1	100.0	25	0.1
		プライムアーバン用賀	1	96.2	45	0.1	1	98.5	46	0.1
		プライムアーバン大崎	1	100.0	63	0.2	1	99.0	63	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	98.2	51	0.1	1	98.2	51	0.1
		プライムアーバン雪谷(注7)	—	—	24	0.1	—	—	—	—
		プライムアーバン大森	1	98.1	32	0.1	1	100.0	31	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	100.0	27	0.1	1	93.8	27	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	98.2	51	0.1	1	100.0	53	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	100.0	21	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン西荻窪(注7)	—	—	9	0.0	—	—	—	—
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	98.7	54	0.1	1	96.9	53	0.1
		プライムアーバン池袋	1	99.3	123	0.3	1	98.4	123	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	98.3	83	0.2	1	98.3	84	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	100.0	29	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン住吉	1	97.5	22	0.1	1	97.4	22	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	98.7	46	0.1	1	96.1	46	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	32	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン平井	1	100.0	26	0.1	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン葛西	1	97.8	24	0.1	1	97.8	23	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	97.4	44	0.1	1	98.7	44	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	96.4	43	0.1	1	96.4	43	0.1
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	91.8	72	0.2	1	93.1	75	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	92.1	73	0.2	1	96.0	70	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	95.3	54	0.1	1	99.4	51	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	95.2	31	0.1	1	100.0	33	0.1
		プライムアーバン久米川	1	96.8	62	0.2	1	97.2	62	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	91.7	82	0.2	1	91.3	84	0.2
プライムアーバン川崎	1	96.7	40	0.1	1	98.1	40	0.1		
プライムアーバン新百合ヶ丘	1	100.0	40	0.1	1	98.5	41	0.1		
プライムアーバン鶴見寺谷	1	96.1	21	0.1	1	98.0	21	0.1		

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日~2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日~2026年2月28日)				
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
居住用施設	東京圏	プライムアーバン浦安	1	100.0	29	0.1	1	100.0	29	0.1	
		プライムアーバン行徳Ⅰ(注6)	—	—	4	0.0	—	—	—	—	
		プライムアーバン行徳Ⅱ(注6)	—	—	4	0.0	—	—	—	—	
		プライムアーバン行徳駅Ⅱ(注6)	—	—	3	0.0	—	—	—	—	
		プライムアーバン行徳Ⅲ(注6)	—	—	5	0.0	—	—	—	—	
		プライムアーバン川口	1	98.4	63	0.2	1	97.5	63	0.2	
		プラウドフラット八丁堀	1	100.0	30	0.1	1	96.0	31	0.1	
		プラウドフラット板橋本町	1	100.0	27	0.1	1	100.0	27	0.1	
		プライムアーバン目黒三田(注6)	—	—	4	0.0	—	—	—	—	
		深沢ハウスH棟	1	95.4	265	0.7	1	96.2	276	0.7	
		プライムアーバン豊洲	1	95.8	179	0.4	1	97.8	186	0.5	
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	95.5	99	0.2	1	97.9	100	0.2	
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	97.2	39	0.1	1	97.2	40	0.1	
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	97.2	47	0.1	1	100.0	48	0.1	
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1	98.0	39	0.1	1	98.0	39	0.1	
		プラウドフラット大森Ⅲ	1	94.9	39	0.1	1	100.0	39	0.1	
		プラウドフラット錦糸町	1	97.7	28	0.1	1	100.0	29	0.1	
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	96.1	86	0.2	1	97.2	83	0.2	
		プラウドフラット外神田	1	98.9	75	0.2	1	95.5	75	0.2	
		プラウドフラット登戸	1	96.2	47	0.1	1	100.0	48	0.1	
		プラウドフラット代々木八幡	1	96.6	30	0.1	1	94.0	29	0.1	
		プラウドフラット中落合	1	97.7	29	0.1	1	100.0	30	0.1	
		プラウドフラット渋谷ヶ谷	1	96.7	134	0.3	1	97.2	136	0.3	
		プラウドフラット宮崎台	1	100.0	46	0.1	1	100.0	45	0.1	
		プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	96.7	36	0.1	1	98.0	35	0.1	
		プラウドフラット戸越公園	1	95.0	80	0.2	1	99.1	82	0.2	
		プラウドフラット戸越銀座	1	99.0	73	0.2	1	100.0	73	0.2	
		プライムアーバン東中野コート	1	93.9	199	0.5	1	92.8	206	0.5	
		プラウドフラット根津谷中	1	98.2	41	0.1	1	100.0	42	0.1	
		プラウドフラット菊川	1	100.0	75	0.2	1	97.5	75	0.2	
		プラウドフラット浅草	1	94.6	62	0.2	1	93.1	60	0.1	
		プラウドフラット錦糸町Ⅱ	1	95.7	51	0.1	1	94.3	53	0.1	
		プラウドフラット渋谷笹塚	1	98.2	55	0.1	1	95.1	53	0.1	
		プラウドフラット浅草ディアージュ	1	98.0	33	0.1	1	96.6	34	0.1	
		プライムアーバン西日暮里	1	90.0	17	0.0	1	95.0	22	0.1	
		プラウドフラット浅草トレジャー(注4)	1	98.3	56	0.1	1	93.6	65	0.2	
	プラウドフラット日暮里(注4)	1	100.0	38	0.1	1	94.0	45	0.1		
	その他	その他	プラウドフラット五橋	1	92.5	31	0.1	1	97.8	29	0.1
			プラウドフラット河原町	1	90.9	27	0.1	1	92.8	25	0.1
			プラウドフラット新大阪	1	97.3	57	0.1	1	97.4	58	0.1
プライムアーバン北14条			1	96.8	14	0.0	1	100.0	14	0.0	
プライムアーバン大通公園Ⅰ	1	100.0	17	0.0	1	100.0	17	0.0			
プライムアーバン大通公園Ⅱ	1	100.0	11	0.0	1	100.0	11	0.0			

用途	地域	不動産等の名称	第20期 (2025年3月1日~2025年8月31日)				第21期 (2025年9月1日~2026年2月28日)				
			テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%)	不動産 賃貸事業 収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	
居住用施設	その他	プライムアーバン北11条	1	100.0	26	0.1	1	98.3	25	0.1	
		プライムアーバン宮の沢	1	100.0	24	0.1	1	96.2	24	0.1	
		プライムアーバン大通東	1	100.0	19	0.0	1	96.8	19	0.0	
		プライムアーバン札幌医大前	1	100.0	29	0.1	1	98.6	27	0.1	
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	97.9	191	0.5	1	96.7	189	0.5	
		プライムアーバン北3条通	1	96.6	71	0.2	1	97.6	71	0.2	
		プライムアーバン長町一丁目(注6)	—	—	6	0.0	—	—	—	—	
		プライムアーバン八乙女中央(注3)	—	—	0	0.0	—	—	—	—	
		プライムアーバン堤通雨宮	1	98.6	48	0.1	1	100.0	48	0.1	
		プライムアーバン泉(注6)	—	—	17	0.0	—	—	—	—	
		プライムアーバン堺筋本町	1	95.9	64	0.2	1	90.7	65	0.2	
		プライムアーバン博多	1	96.9	31	0.1	1	94.6	30	0.1	
		プライムアーバン薬院南	1	100.0	14	0.0	1	97.2	14	0.0	
		プライムアーバン香椎(注7)	—	—	11	0.0	—	—	—	—	
プライムアーバン博多東	1	98.7	26	0.1	1	97.7	27	0.1			
セレニテ心齋橋グランデ	1	95.6	160	0.4	1	97.2	157	0.4			
東京圏		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 用賀	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 辻堂西海岸	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		SOMPO ケア そんぼの家 大森西	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス 湘南辻堂	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
		イリーゼ浦安	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
居住用施設小計			137	96.9	7,412	18.4	137	97.4	7,379	17.9	
宿泊施設	その他	東京圏	MIMARU SUITES 東京浅草	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			ホテルピスタ札幌大通	2	100.0	(注2)	(注2)	2	100.0	(注2)	(注2)
			コンフォートイン那覇泊港	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			KOKO HOTEL京都三条	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			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	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
			ラ・ジェント・ステイ函館駅前 /HAKOVIVA	17	98.5	(注2)	(注2)	16	98.1	(注2)	(注2)
			ホテル・アンドルームス新大阪 &HOTEL HAKATA(注8)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)
宿泊施設小計			25	99.5	956	2.4	24	99.3	967	2.3	
その他	東京圏	SBC東京医療大学(底地)	1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
その他小計			1	100.0	(注2)	(注2)	1	100.0	(注2)	(注2)	
ポートフォリオ合計			1,401	99.2	40,386	100.0	1,397	98.9	41,186	100.0	

(注1) 「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賃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賃を行う契約が締結されている場合には、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小計及び合計欄には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賃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賃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2) テナントの承諾が得られていないため、開示していません。但し、小計欄及び合計欄は、テナントの承諾が得られていないため開示していない数値も含めて算出しています。

(注3) 当該資産は、2025年3月7日に譲渡しており、開示されている第20期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注4) 当該資産は、2025年3月25日に取得しており、開示されている第20期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注5) 当該資産は、2025年3月26日に取得しており、開示されている第20期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

(注6) 当該資産は、2025年3月28日に譲渡しており、開示されている第20期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注7) 当該資産は、2025年6月25日に譲渡しており、開示されている第20期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注8) 当該資産は、2025年6月25日に取得しております。

(注9) 当該資産は、2025年8月28日に譲渡しており、開示されている第20期の「不動産賃貸事業収益」は譲渡日の前日までの数値です。

(注10) 当該資産は、2025年8月28日に取得しており、開示されている第20期の「不動産賃貸事業収益」は取得日以降の数値です。

#### 4 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

#### 5 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

#### 6 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

#### 7 特定取引の契約額等及び時価の状況表

第21期末現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(百万円)(注1)		時価(百万円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	2,200	2,200	115
合計		2,200	2,200	115

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

#### 8 その他資産の状況

本投資法人の保有する不動産及び不動産信託受益権については、前記「3 不動産等組入資産明細」に一括して記載しています。第21期末現在、前記「3 不動産等組入資産明細」に記載の資産以外の特定資産の組入れはありません。

#### 9 国及び地域毎の資産保有状況

第21期末現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権の国及び地域毎の保有状況は、以下のとおりです。

国名	保有総額(注1)	期末算定価額(注2)		物件数
			対総資産比率	
日本	1,067,436百万円	1,374,366百万円	100.0%	285
合計	1,067,436百万円	1,374,366百万円	100.0%	285

(注1) 保有総額は、減価償却後の帳簿価額によります。

(注2) 期末算定価額は、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の合計額を記載しています。

## 保有不動産の資本的支出

### 1 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	—	—
ブ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。

### 2 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)	機械式駐車設備リブレース工事(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
ブ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

### 3 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定した長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等に充当するための金銭の積立てを行います。

	第17期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月 29 日	第18期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月 31 日	第19期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月 28 日	第20期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月 31 日	第21期 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月 28 日
当期首積立金残高	5,512百万円	5,301百万円	5,807百万円	6,613百万円	5,211百万円
当期積立額	3,625百万円	4,761百万円	5,230百万円	5,212百万円	4,812百万円
当期積立金取崩額	3,836百万円	4,255百万円	4,424百万円	6,613百万円	3,692百万円
次期繰越額	5,301百万円	5,807百万円	6,613百万円	5,211百万円	6,331百万円

## 費用・負債の状況

### 1 運用等に係る費用明細

項目	第20期	第21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
資産運用報酬(注)	3,635,859千円	3,467,073千円
資産保管業務報酬	57,668千円	57,533千円
一般事務委託報酬	163,031千円	160,873千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,177,186千円	3,079,821千円
合計	7,041,547千円	6,773,100千円

(注) 資産運用報酬については、上記金額のほか、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が、第20期は105,785千円あり、個々の投資不動産等の不動産等売却損益から控除した物件譲渡に係る運用報酬が、第20期は184,764千円あります。

### 2 借入状況

第21期末現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2015年11月26日	1,100,000	-	1.09830	2025年11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2015年11月26日	1,100,000	-	1.06250	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年12月28日	2,000,000	-	1.03955	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年6月27日	2,000,000	-	0.59639	2025年11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,000,000	-	0.60448	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月30日	1,500,000	-	0.64616	2025年11月26日			
	株式会社みずほ銀行		500,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社	2016年11月30日	2,200,000	-	-	-			
	株式会社みずほ銀行	2017年6月12日	900,000	-	0.65123	2025年11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2017年6月30日	1,300,000	-	0.64278	2025年11月26日			
	株式会社福岡銀行	2017年9月26日	1,000,000	-	0.59499	2025年11月26日			
	株式会社京都銀行	2018年5月28日	500,000	-	0.56311	2025年11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年3月1日	2,000,000	-	0.74080	2026年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	-					
	信金中央金庫	2018年4月2日	500,000	-	0.59592	2026年2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	-					
	株式会社七十七銀行		500,000	-					
	株式会社山口銀行		500,000	-					
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	500,000	-	0.37630	2026年2月26日			
	株式会社中国銀行		500,000	-					
	株式会社百十四銀行	2019年4月26日	300,000	-	-	-			
	株式会社中国銀行	2019年4月26日	500,000	-	0.39196	2026年2月26日			
	株式会社八十二長野銀行	2019年8月26日	1,000,000	-	0.17136	2026年2月26日			
三井住友海上火災保険株式会社	500,000		-						
野村信託銀行株式会社	2021年8月26日	500,000	-	0.21500	2026年2月26日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2023年2月28日	1,800,000	-	1.02636	2026年2月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,500,000	2,500,000	0.63995	2026年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	1,100,000	1,100,000	0.65267	2026年5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.60880	2026年5月26日			
	農林中央金庫		1,800,000	1,800,000					
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	1,000,000	1,000,000	0.59614	2026年5月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2019年5月27日	1,100,000	1,100,000	0.37000	2026年5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2020年5月29日	1,500,000	1,500,000	0.25873	2026年5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年8月31日	2,700,000	2,700,000	0.67591	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2017年2月27日	1,000,000	1,000,000	0.77669	2026年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	1,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	1,000,000	1,000,000	0.70414	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年8月28日	1,000,000	1,000,000	0.67483	2026年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000					
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	1,000,000	1,000,000	0.64500	2026年8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.42118	2026年8月26日			
	株式会社千葉銀行	2019年4月26日	500,000	500,000	0.43627	2026年8月26日			
	株式会社伊予銀行	2019年8月26日	1,000,000	1,000,000	0.20880	2026年8月26日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.30116	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年8月31日	1,541,000	1,541,000	1.02727	2026年8月26日			
株式会社三井住友銀行	1,206,000		1,206,000						
株式会社みずほ銀行	1,541,000		1,541,000						
三井住友信託銀行株式会社	2023年9月26日	2,412,000	2,412,000	1.02727	2026年8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	1,000,000	1,000,000	0.76000	2026年11月26日				
株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000						
株式会社みずほ銀行	2017年6月30日	1,730,000	1,730,000	0.73506	2026年11月26日				
三井住友信託銀行株式会社		2,435,000	2,435,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	2,000,000	2,000,000	0.69956	2026年11月26日				
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要			
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.64999	2026年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証			
	農林中央金庫		500,000	500,000								
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000								
	みずほ信託銀行株式会社	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60750							
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000								
	株式会社八十二長野銀行	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.28000							
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000								
	株式会社京葉銀行	2019年 11月26日	700,000	700,000	0.30000							
	株式会社中国銀行		500,000	500,000								
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 11月27日	2,050,000	2,050,000	1.02727	2026年 11月26日						
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000								
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	2,000,000								
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000								
	農林中央金庫		500,000	500,000								
	株式会社りそな銀行		1,400,000	1,400,000								
	株式会社三菱UFJ銀行		2018年 2月27日	900,000						900,000	0.71500	2027年 2月26日
	株式会社みずほ銀行			900,000						900,000		
	三井住友信託銀行株式会社			520,000						520,000		
	信金中央金庫		2019年 2月26日	500,000						500,000	0.46630	2027年 2月26日
	株式会社福岡銀行	500,000		500,000								
	株式会社山口銀行	500,000		500,000								
	株式会社福岡銀行	500,000		500,000								
	信金中央金庫	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.44859	2027年 2月26日						
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.48144	2027年 2月26日						
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.28500	2027年 2月26日						
	株式会社千葉銀行	2020年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.28500	2027年 2月26日						
	三井住友海上火災保険株式会社	2020年 3月10日	300,000	300,000	0.16205	2027年 2月26日						
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年 2月26日						
	株式会社千葉銀行	2020年 3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年 2月26日						
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	500,000	500,000	0.24818	2027年 2月26日						
野村信託銀行株式会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.29065	2027年 2月26日							
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月26日	989,000	989,000	1.39909	2027年 2月26日							
株式会社三井住友銀行		989,000	989,000									
株式会社みずほ銀行		1,264,000	1,264,000									
三井住友信託銀行株式会社		1,428,000	1,428,000									
株式会社みずほ銀行	2018年 4月2日	500,000	500,000	0.69068	2027年 3月26日							
三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000									
株式会社日本政策投資銀行		500,000	500,000									
株式会社三菱UFJ銀行	2017年 6月30日	1,530,000	1,530,000	0.78177	2027年 5月26日							
株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000									

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	1,400,000	1,400,000	0.74736	2027年 5月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社		900,000	900,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.70250	2027年 5月26日			
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.32000	2027年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 8月28日	2,000,000	2,000,000	0.76843	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月27日	1,300,000	1,300,000	0.76290	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000					
	株式会社福岡銀行	2018年 8月27日	1,000,000	1,000,000	0.74500	2027年 8月26日			
	住友生命保険相互会社	2019年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.51356	2027年 8月26日			
	信金中央金庫	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年 8月26日			
	株式会社七十七銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2020年 8月26日	600,000	600,000	0.32630	2027年 8月26日			
	野村信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,700,000	1,700,000	0.27130	2027年 8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 8月26日	1,780,000	1,780,000	0.46190	2027年 8月26日			
	損害保険ジャパン株式会社	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.70164	2027年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	2016年 11月28日	2,000,000	2,000,000	0.89209	2027年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年 12月26日	2,500,000	2,500,000	0.79571	2027年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社みずほ銀行	2018年 5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2018年 11月26日	700,000	700,000	0.70750	2027年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.52234	2027年 11月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	2020年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.31630	2027年 11月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社伊予銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.29630	2027年 11月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行	2024年 2月26日	500,000	500,000	1.40409	2027年 11月26日			
	株式会社西日本シティ銀行		500,000	500,000					
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.82130	2028年 2月28日				
株式会社日本政策投資銀行	2018年 3月27日	2,355,000	2,355,000	0.76241	2028年 2月28日				
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 4月2日	750,000	750,000	0.78296	2028年 2月28日				
株式会社三井住友銀行		750,000	750,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.79642	2028年 2月28日				
三井住友信託銀行株式会社	2019年 3月29日	2,650,000	2,650,000	0.54205	2028年 2月28日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.57365	2028年 2月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.17813	2028年 2月28日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	野村信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
	農林中央金庫	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.41000	2028年 2月28日			
	株式会社中国銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.39000	2028年 2月28日			
	株式会社第四北越銀行	2021年 2月26日	920,000	920,000	0.30000	2028年 2月28日			
	第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.47023	2028年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月26日	980,000	980,000	1.39909	2028年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		980,000	980,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 5月28日	3,400,000	3,400,000	0.79880	2028年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,600,000	1,600,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	2,000,000	2,000,000	0.75922	2028年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月29日	1,550,000	1,550,000	0.55038	2028年 5月26日			
	日本生命保険相互会社	2019年 4月2日	500,000	500,000	0.54010	2028年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2019年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.54750	2028年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000					
	農林中央金庫	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.40500	2028年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 5月26日	1,600,000	1,600,000	1.39909	2028年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		800,000	800,000					
	株式会社みずほ銀行		800,000	800,000					
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年 5月26日	2,300,000	2,300,000	1.07503	2028年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 8月27日	1,800,000	1,800,000	0.84750	2028年 8月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 2月26日	500,000	500,000	0.61005	2028年 8月28日			
	株式会社みずほ銀行	2019年 3月1日	500,000	500,000	0.62163	2028年 8月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		500,000	500,000					
株式会社日本政策投資銀行	2019年 4月26日	500,000	500,000	0.62025	2028年 8月28日				
株式会社りそな銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.37500	2028年 8月28日				
野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.40380	2028年 8月28日				
株式会社福岡銀行	2021年 2月26日	1,260,000	1,260,000	0.45375	2028年 8月28日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月26日	2,110,000	2,110,000	1.39909	2028年 8月28日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行		1,100,000	1,100,000					
	株式会社みずほ銀行		1,210,000	1,210,000					
	三井住友信託銀行株式会社		2,180,000	2,180,000					
	株式会社りそな銀行		400,000	400,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年 8月26日	1,350,000	1,350,000	1.23128	2028年 8月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.81130	2028年 11月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2019年 5月27日	2,000,000	2,000,000	0.59375	2028年 11月27日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2019年 11月26日	1,800,000	1,800,000	0.50880	2028年 11月27日			
	野村信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.39380	2028年 11月27日			
	株式会社福岡銀行	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.40630	2028年 11月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 2月26日	1,250,000	1,250,000	0.65880	2029年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,250,000	1,250,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 3月1日	700,000	700,000	0.67098	2029年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		700,000	700,000					
	株式会社三井住友銀行	2019年 3月29日	2,300,000	2,300,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社京都銀行	2019年 3月29日	500,000	500,000	0.63692	2029年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	3,500,000	3,500,000	0.41815	2029年 2月26日			
	株式会社七十七銀行	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.37000	2029年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行	2021年 2月26日	500,000	500,000	0.49750	2029年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 2月28日	1,500,000	1,500,000	0.55565	2029年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 2月28日	1,800,000	1,800,000	0.90134	2029年 2月26日			
	信金中央金庫	2024年 2月26日	800,000	800,000	1.42909	2029年 2月26日			
	朝日信用金庫	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.80315	2029年 2月26日			
	信金中央金庫	2024年 8月26日	1,720,000	1,720,000	1.41909	2029年 2月26日			
	株式会社千葉銀行		750,000	750,000					
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	野村信託銀行株式会社	2026年 2月26日	-	500,000	1.02727	2029年 2月26日			
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 5月27日	3,000,000	3,000,000	0.64000	2029年 5月28日				
株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000						
株式会社みずほ銀行	2019年 11月26日	800,000	800,000	0.55190	2029年 5月28日				
株式会社みずほ銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.26451	2029年 5月28日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社福岡銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.45875	2029年 5月28日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	野村信託銀行株式会社	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.44880	2029年 5月28日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.38500	2029年 5月28日			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2024年 5月27日	500,000	500,000	1.42909	2029年 5月28日			
	株式会社八十二長野銀行	2024年 11月26日	1,000,000	1,000,000	1.41909	2029年 5月28日			
	株式会社広島銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社百十四銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 8月26日	2,200,000	2,200,000	0.46130	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,700,000	1,700,000					
	株式会社山口銀行	2019年 8月26日	500,000	500,000	0.46130	2029年 8月27日			
	太陽生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,400,000	1,400,000	0.55845	2029年 8月27日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社みずほ銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.48380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社		500,000	500,000					
	信金中央金庫	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.48380	2029年 8月27日			
	日本生命保険相互会社	2020年 8月26日	500,000	500,000	0.46380	2029年 8月27日			
	みずほ信託銀行株式会社	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.43880	2029年 8月27日			
	農林中央金庫		500,000	500,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.40500	2029年 8月27日			
	太陽生命保険株式会社	2022年 8月26日	750,000	750,000	0.64565	2029年 8月27日			
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2023年 2月27日	500,000	500,000	0.98711	2029年 8月27日			
	株式会社中国銀行	2023年 8月28日	1,000,000	1,000,000	0.86438	2029年 8月27日			
	株式会社日本政策投資銀行	2024年 8月26日	2,430,000	2,430,000	0.88815	2029年 8月27日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日			
株式会社三井住友銀行	2016年 11月30日	2,000,000	2,000,000	1.12506	2029年 11月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2019年 11月26日	1,200,000	1,200,000	0.59500	2029年 11月26日				
株式会社りそな銀行	2019年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.59500	2029年 11月26日				
株式会社西日本シティ銀行	2019年 11月26日	750,000	750,000	0.48000	2029年 11月26日				
住友生命保険相互会社	2019年 11月26日	500,000	500,000	0.59500	2029年 11月26日				
株式会社みずほ銀行	2020年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.50630	2029年 11月26日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	信金中央金庫	2020年 11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.54904	2029年 11月26日			
	農林中央金庫		2,000,000	2,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2024年 11月26日	1,000,000	1,000,000	1.11690	2029年 11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2025年 11月26日	-	1,100,000	1.45065	2029年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.52000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,750,000	2,750,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2020年 2月26日	1,500,000	1,500,000	0.48000	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 3月10日	600,000	600,000	0.40915	2030年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 3月11日	500,000	500,000	0.34054	2030年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3月25日	650,000	650,000	0.59482	2030年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		650,000	650,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,500,000	1,500,000	0.52446	2030年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 2月26日	1,400,000	1,400,000	0.58630	2030年 2月26日			
	株式会社SBI新生銀行	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.58630	2030年 2月26日			
	第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.65249	2030年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月28日	1,300,000	1,300,000	1.04887	2030年 2月26日			
	株式会社大垣共立銀行	2024年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.89688	2030年 2月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 2月26日	2,000,000	2,000,000	1.42909	2030年 2月26日			
	株式会社りそな銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2025年 2月26日	2,250,000	2,250,000	1.32190	2030年 2月26日			
	株式会社千葉銀行	2025年 2月26日	500,000	500,000	1.42909	2030年 2月26日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月26日	4,000,000	4,000,000	0.54630	2030年 5月27日			
	株式会社三井住友銀行		3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 5月26日	800,000	800,000	0.52630	2030年 5月27日			
	太陽生命保険株式会社	2020年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.53250	2030年 5月27日			
株式会社三菱UFJ銀行	2020年 5月29日	1,000,000	1,000,000	0.55988	2030年 5月27日				
株式会社りそな銀行	2020年 5月29日	500,000	500,000	0.50485	2030年 5月27日				
株式会社みずほ銀行	2021年 2月26日	720,000	720,000	0.59399	2030年 5月27日				
株式会社みずほ銀行	2021年 7月26日	1,430,000	1,430,000	0.45862	2030年 5月27日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	みずほ信託銀行株式会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.52437	2030年 5月27日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年 5月27日			
	株式会社福岡銀行	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.71487	2030年 5月27日			
	三井住友信託銀行株式会社	2022年 11月28日	550,000	550,000	0.83509	2030年 5月27日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2023年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.81065	2030年 5月27日			
	株式会社伊予銀行		1,000,000	1,000,000	1.42909	2030年 5月27日			
	株式会社京葉銀行	2025年 5月26日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社中国銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社第四北越銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.56500	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2020年 8月26日	1,100,000	1,100,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社山口銀行	2020年 8月26日	300,000	300,000	0.54500	2030年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年	250,000	250,000	0.52063	2030年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	11月26日	250,000	250,000					
	日本生命保険相互会社	2021年 2月26日	1,000,000	1,000,000	0.46000	2030年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月26日	1,000,000	1,000,000	0.56068	2030年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年	1,000,000	1,000,000	0.75160	2030年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	8月26日	1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社		800,000	800,000	1.13867	2030年 8月26日			
	農林中央金庫	2023年 2月27日	800,000	800,000					
	株式会社りそな銀行		700,000	700,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.92250	2030年 10月28日			
	株式会社三井住友銀行	2015年 10月29日	1,100,000	1,100,000	1.91700	2030年 10月28日			
	株式会社りそな銀行	2020年 11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年 11月26日			
	株式会社百十四銀行	2020年 11月26日	500,000	500,000	0.53630	2030年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.59763	2030年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2021年 5月27日	1,000,000	1,000,000	0.59819	2030年 11月26日			
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000	0.89535	2030年 11月26日			
	株式会社滋賀銀行	2022年	500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社	11月28日	500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2025年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.42909	2030年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 2月26日	700,000	700,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 2月26日	2,000,000	2,000,000	0.67750	2031年 2月26日			

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
	株式会社SBI新生銀行		1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年 2月26日			
	株式会社紀陽銀行	2021年	1,000,000	1,000,000					
	太陽生命保険株式会社	2月26日	1,000,000	1,000,000					
	大同生命保険株式会社		1,000,000	1,000,000					
	株式会社西日本シティ銀行	2021年 2月26日	400,000	400,000	0.50000	2031年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2021年 2月26日	420,000	420,000	0.65750	2031年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2021年 7月26日	2,750,000	2,750,000	0.50226	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年 8月26日	1,800,000	1,800,000	0.52198	2031年 2月26日			
	住友生命保険相互会社	2022年 8月26日	2,500,000	2,500,000	0.78474	2031年 2月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 2月27日	1,300,000	1,300,000	1.21160	2031年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年	1,150,000	1,150,000	1.19239	2031年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行	2月28日	900,000	900,000					
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月28日	1,000,000	1,000,000	1.19239	2031年 2月26日			
	信金中央金庫		-	500,000	1.05727	2031年 2月26日			
	株式会社福岡銀行	2026年	-	500,000					
	株式会社七十七銀行	2月26日	-	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行	5月26日	3,000,000	3,000,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2021年 5月27日	3,500,000	3,500,000	0.64242	2031年 5月26日			
	日本生命保険相互会社	2021年 11月26日	1,000,000	1,000,000	0.60556	2031年 5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2022年	450,000	450,000	0.95338	2031年 5月26日			
	農林中央金庫	11月28日	550,000	550,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月26日	2,250,000	2,250,000	0.93910	2031年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行		1,400,000	1,400,000	1.22440	2031年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2024年	1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	5月27日	600,000	600,000					
	みずほ信託銀行株式会社		1,000,000	1,000,000	1.44909	2031年 5月26日			
	農林中央金庫	2025年	1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	8月26日	1,000,000	1,000,000					
	株式会社みずほ銀行	2022年 2月28日	3,500,000	3,500,000	0.78816	2031年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年	100,000	100,000	0.85750	2031年 8月26日			
	株式会社三井住友銀行	8月26日	100,000	100,000					
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 8月28日	2,500,000	2,500,000	1.15160	2031年 8月26日			
	大同生命保険株式会社	2024年	1,100,000	1,100,000	1.09315	2031年 8月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	8月26日	1,100,000	1,100,000					
	株式会社SBI新生銀行		-	1,000,000	1.92096	2031年 8月26日			
	株式会社八十二長野銀行	2026年	-	1,000,000					
	株式会社百十四銀行	2月26日	-	300,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		-	500,000					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2021年 11月26日	3,000,000	3,000,000	0.64630	2031年 11月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行	2021年 11月26日	1,900,000	1,900,000	0.47755	2031年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2022年 1月26日	3,500,000	3,500,000	0.73988	2031年 11月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 5月26日	1,500,000	1,500,000	0.88168	2031年 11月26日			
	日本生命保険相互会社	2022年 11月28日	1,500,000	1,500,000	1.01250	2031年 11月26日			
	大同生命保険株式会社	2022年 11月28日	500,000	500,000	1.01250	2031年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行	2023年 5月26日	2,000,000	2,000,000	1.00034	2031年 11月26日			
	株式会社日本政策投資銀行	2023年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.00034	2031年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2023年 11月27日	1,830,000	1,830,000	1.24910	2031年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 2月28日	5,250,000	5,250,000	0.83563	2032年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 2月28日	1,150,000	1,150,000	1.32480	2032年 2月26日			
	株式会社三井住友銀行		900,000	900,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 2月26日	2,750,000	2,750,000	1.25160	2032年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月26日	1,400,000	1,400,000	1.51909	2032年 2月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,400,000	1,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,400,000	1,400,000					
	株式会社きらぼし銀行	2025年 2月26日	500,000	500,000	1.51909	2032年 2月26日			
	株式会社山口銀行	2026年 2月26日	-	1,000,000	1.97813	2032年 2月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月26日	2,000,000	2,000,000	0.93188	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 5月31日	1,000,000	1,000,000	0.92006	2032年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	2022年 5月31日	500,000	500,000	0.92006	2032年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行	2022年 11月28日	500,000	500,000	1.07101	2032年 5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 5月26日	2,250,000	2,250,000	1.06125	2032年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 5月27日	1,300,000	1,300,000	1.57909	2032年 5月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 6月26日	1,400,000	1,400,000	1.32707	2032年 5月26日			
株式会社三井住友銀行	1,400,000		1,400,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2024年 6月26日	1,300,000	1,300,000	1.57909	2032年 5月26日				
株式会社三井住友銀行		1,300,000	1,300,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2025年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.46690	2032年 5月26日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2025年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.51909	2032年 5月26日	期限一括	(注3)	無担保 無保証
	第一生命保険株式会社	2022年 8月26日	1,000,000	1,000,000	0.91688	2032年 8月26日			
	株式会社みずほ銀行	2023年 8月28日	2,500,000	2,500,000	1.28875	2032年 8月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		2,500,000	2,500,000					
	日本生命保険相互会社	2023年 8月28日	1,000,000	1,000,000	1.28875	2032年 8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年 11月28日	3,000,000	3,000,000	1.13063	2032年 11月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,400,000	2,400,000					
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 8月26日	1,500,000	1,500,000	1.23446	2032年 11月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2024年 8月26日	1,500,000	1,500,000	1.57909	2032年 11月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 8月28日	1,400,000	1,400,000	1.35532	2033年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月26日	1,800,000	1,800,000	1.57909	2033年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		800,000	800,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 2月26日	1,000,000	1,000,000	1.57909	2033年 2月28日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 8月26日	3,350,000	3,350,000	1.67428	2033年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月26日	1,350,000	1,350,000	1.54909	2033年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社		1,350,000	1,350,000					
	株式会社みずほ銀行	2025年 8月26日	1,600,000	1,600,000	1.54909	2033年 2月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 8月26日	2,000,000	2,000,000	1.67428	2033年 2月28日			
	株式会社りそな銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年 11月22日	1,800,000	1,800,000	1.60909	2033年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,800,000	1,800,000					
	株式会社みずほ銀行		900,000	900,000					
	農林中央金庫	2024年 11月26日	2,000,000	2,000,000	1.60909	2033年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 5月26日	1,000,000	1,000,000	1.60035	2033年 5月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 11月26日	-	3,500,000	1.85687	2033年 5月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		-	3,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 11月26日	-	2,000,000	1.54909	2033年 5月26日			
	株式会社三井住友銀行		-	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		-	2,500,000					
株式会社福岡銀行	-		1,000,000						
株式会社京都銀行	-		500,000						
株式会社三菱UFJ銀行	2023年 8月28日	1,400,000	1,400,000	1.42188	2033年 8月26日				
株式会社三井住友銀行		1,400,000	1,400,000						
日本生命保険相互会社	2023年 8月28日	500,000	500,000	1.42188	2033年 8月26日				
株式会社三菱UFJ銀行	2026年 2月26日	-	2,000,000	2.16738	2033年 8月26日				
株式会社三井住友銀行	2026年 2月26日	-	2,000,000	1.17727	2033年 8月26日				

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限 (注2)	返済 方法	使途	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2026年 2月26日	-	1,800,000	1.54909	2023年 8月26日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年 11月27日	2,050,000	2,050,000	1.51563	2023年 11月28日			
	株式会社三井住友銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年 5月26日	1,490,000	1,490,000	1.60909	2023年 11月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,490,000	1,490,000					
小計		486,320,000	486,320,000						
借入金合計		486,320,000	486,320,000						

(注1) 平均利率は、ローン契約毎の期末時点における借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。  
また、金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金については、金利スワップの効果を勘案した利率を記載しています。  
なお、当期中に弁済した借入金については、弁済時点のローン契約毎の借入利率を小数点第6位で四捨五入しています。  
(注2) 「返済期限」は、既に全額の返済(期限前弁済を含みます。)がなされており、期末に残高がない場合は実際に全額を返済した日付、期末に残高がある場合は借入に係る契約に従い返済される予定の日付を記載しています。  
(注3) 資金使途は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。  
(注4) 当期末において、貸借対照表上、1年内返済予定の長期借入金として流動負債に計上しております。

### 3 投資法人債の状況

第21期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還 方法	使途	摘要			
野村不動産マスターファンド投資法人 第2回無担保投資法人債	2017年 11月16日	2,000	2,000	0.590	2027年 11月16日	期限 一括	(注1)	(注2)			
野村不動産オフィスファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2007年 3月19日	4,500	4,500	2.900	2028年 3月17日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第8回無担保投資法人債	2024年 7月19日	4,400	4,400	0.988	2029年 7月19日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2019年 9月20日	3,000	3,000	0.530	2029年 9月20日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第9回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2025年 2月20日	3,000	3,000	1.345	2030年 2月21日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第6回無担保投資法人債(グリーンボンド)	2020年 8月14日	7,000	7,000	0.540	2030年 8月14日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第10回無担保投資法人債	2025年 2月20日	3,500	3,500	1.551	2032年 2月20日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第7回無担保投資法人債	2023年 7月10日	2,000	2,000	0.950	2033年 7月8日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第3回無担保投資法人債	2018年 5月23日	1,500	1,500	1.030	2038年 5月21日						
野村不動産マスターファンド投資法人 第5回無担保投資法人債	2019年 9月20日	5,000	5,000	0.900	2039年 9月20日						
合計		35,900	35,900								

(注1) 「使途」は、不動産関連資産の取得資金及びこれに関連する諸費用等の一部並びに借入金の返済資金等です。  
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### 4 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

### 5 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

該当事項はありません。

### 2 その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、上記不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

### 3 特定資産の鑑定評価又は価格等の調査

#### 1 不動産等

該当事項はありません。

#### 2 その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「1 不動産等」に記載されている取引以外の取引はありません。

### 4 利害関係人等との取引状況

#### 1 取引状況

第21期に係る特定資産の売買取引等はありません。

#### 2 支払手数料等の金額

第21期に係る利害関係人等(注)への支払手数料等は以下のとおりです。

区分	支払手数料等総額 (A)	利害関係人等との取引内訳		(B) / (A)
		支払先	支払金額(B)	
外注委託費	1,954,296千円	野村不動産株式会社	40,657千円	2.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,487,314千円	76.1%
		野村不動産コマース株式会社	2,340千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	1,151,383千円	野村不動産株式会社	443,896千円	38.6%
		野村不動産パートナーズ株式会社	400,126千円	34.8%
水道光熱費	1,850,349千円	野村不動産コマース株式会社	91,463千円	7.9%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,030千円	0.1%
その他費用	1,406,863千円	NFパワーサービス株式会社	353,437千円	19.1%
		野村不動産株式会社	38,587千円	2.7%
		野村不動産パートナーズ株式会社	115,581千円	8.2%
		野村不動産コマース株式会社	19,582千円	1.4%
その他営業費用	457,578千円	野村不動産ソリューションズ株式会社	6,950千円	0.5%
		株式会社プライムクロス	1,948千円	0.1%
		野村不動産パートナーズ株式会社	276千円	0.1%

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令(平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。)第123条に定める利害関係人等その他の一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される資産運用会社の利害関係人等をいいます。  
(注2) 上記の支払手数料等以外に、第21期中に利害関係人等へ修繕工事等を発注しましたが、その支払額は以下のとおりです。

野村不動産株式会社	82,408千円
野村不動産パートナーズ株式会社	3,168,510千円
野村不動産コマース株式会社	8,112千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	6,372千円

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

本投資法人の資産運用会社(野村不動産投資顧問株式会社)は、2026年2月28日現在、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。また、キャッシュ・フロー計算書は、「投信法」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

### 2 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1 お知らせ

#### ① 投資主総会

該当事項はありません。

#### ② 投資法人役員会

該当事項はありません。

### 2 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

### 4 その他

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

## II. 貸借対照表

### 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年 8月31日現在	当 期 2026年 2月28日現在
<b>資産の部</b>		
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
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(ご参考) 2025年 8月31日現在	当 期 2026年 2月28日現在
<b>負債の部</b>		
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
<b>純資産の部</b>		
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

### Ⅲ. 損益計算書

#### 損益計算書

(単位:千円)

	前期(ご参考)		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	
営業収益				
貸貨事業収入	※1	36,987,856	※1	36,996,933
その他貸貨事業収入	※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				
貸貨事業費用	※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

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

#### 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)(ご参考)

(単位:千円)

	投資主資本					
	出資総額	剰余金				出資剰余金 (純額)
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額			
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

	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 (純額)
		出資剰余金				
		出資剰余金	出資剰余金控除額		出資剰余金 控除額合計	
		一時差異等 調整引当額	その他の出資 剰余金控除額			
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

	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

## V. 注記表

### 注記表

#### ■ 継続企業の前提に関する注記

前期(ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

#### ■ 重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項目	前期(ご参考) 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. 固定資産の減価償却の方法	<p><b>①有形固定資産(信託財産を含みます。)</b> 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。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>4~70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>3~45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> <p><b>②無形固定資産</b> 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。</p> <p><b>③長期前払費用</b> 定額法を採用しています。</p>	建物	4~70年	構築物	3~45年	機械及び装置	3~17年	工具、器具及び備品	2~20年	<p><b>①有形固定資産(信託財産を含みます。)</b> 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。</p> <table border="1"> <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> <p><b>②無形固定資産</b> 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。</p> <p><b>③長期前払費用</b> 定額法を採用しています。</p>	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	4~70年																	
構築物	3~45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	<p><b>投資法人債発行費</b> 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p><b>投資法人債発行費</b> 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>																
3. 引当金の計上基準	<p><b>貸倒引当金</b> 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。</p>	<p><b>貸倒引当金</b> 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。</p>																
4. 収益及び費用の計上基準	<p><b>①収益に関する計上基準</b> 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。</p> <p><b>②固定資産税等の処理方法</b> 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。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は28,402千円です。</p>	<p><b>①収益に関する計上基準</b> 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。</p> <p><b>②固定資産税等の処理方法</b> 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。当期は該当ありません。</p>																

期別 項目	前期(ご参考) 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
5. ヘッジ会計の方法	<p><b>①ヘッジ会計方法</b> 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p><b>②ヘッジ手段とヘッジ対象</b> ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p><b>③ヘッジ方針</b> 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。</p> <p><b>④ヘッジの有効性の評価の方法</b> 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。</p>	<p><b>①ヘッジ会計方法</b> 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p><b>②ヘッジ手段とヘッジ対象</b> ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p><b>③ヘッジ方針</b> 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。</p> <p><b>④ヘッジの有効性の評価の方法</b> 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。</p>
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p><b>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</b> 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</p> <p><b>②控除対象外消費税等の処理方法</b> 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。</p>	<p><b>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</b> 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</p> <p><b>②控除対象外消費税等の処理方法</b> 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。</p>

■ 貸借対照表に関する注記

前期(ご参考) 2025年8月31日現在		当期 2026年2月28日現在	
※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、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。  コミットメントライン 契約の総額 借入実行残高 差引額	40,000,000千円 —千円 40,000,000千円	※1. コミットメントライン契約 本投資法人は、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。  コミットメントライン 契約の総額 借入実行残高 差引額	40,000,000千円 —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	50,000千円	※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	50,000千円
※3. 担保に供している資産 信託建物 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 合計  担保を付している債務 信託預り敷金及び保証金 合計	2,930,627千円 4,315千円 766千円 6,096,368千円 9,032,078千円  726,648千円 726,648千円	※3. 担保に供している資産 信託建物 信託構築物 信託工具、器具及び備品 信託土地 合計  担保を付している債務 信託預り敷金及び保証金 合計	2,921,085千円 4,195千円 468千円 6,096,368千円 9,022,117千円  726,648千円 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 建物 構築物 合計	6,800千円 6,872千円 13,672千円	※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 建物 構築物 合計	6,800千円 6,872千円 13,672千円
※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 消却総額 (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。	68,836口 9,999,854千円	※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 消却総額 (注) 当期中の自己投資口の消却はありません。	68,836口 9,999,854千円

※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)(ご参考)

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	
借地権	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	
借地権	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。
信託借地権	

■ 損益計算書に関する注記

前期(ご参考) 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. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 支払地代 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	(単位:千円) 35,072,249 1,915,606 36,987,856 666,337 2,582,587 149,618 3,398,542 40,386,398 1,946,180 1,081,852 3,604,262 2,047,218 78,414 1,803,260 321,947 5,854,566 1,369,499 18,107,204 22,279,194	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 共益費収入 その他賃貸事業収入 駐車場収入 付帯収益 その他賃料収入 不動産賃貸事業収益合計 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費 プロパティ・マネジメント報酬 公租公課 水道光熱費 保険料 修繕費 支払地代 減価償却費 その他費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	(単位:千円) 35,190,434 1,806,498 36,996,933 653,436 2,311,354 1,224,407 4,189,198 41,186,131 1,954,296 1,151,383 3,546,163 1,850,349 77,880 2,398,289 324,211 5,845,255 1,406,863 18,554,693 22,631,438

前期(ご参考) 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
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位:千円) プライムアーバンハ乙女中央 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  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。 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。 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	該当事項はありません。
※3. 特別利益の内訳 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。	該当事項はありません。

### ■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期(ご参考) 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. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 4,646,364口	※1. 発行可能投資口の総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口の総口数 20,000,000口 発行済投資口の総口数 4,646,364口

### ■ 税効果会計に関する注記

前期(ご参考) 2025年 8月31日現在	当期 2026年 2月28日現在
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 11,733,882 長期前払費用償却超過額 149 信託借地権償却否認額 3,105 資産除去債務 105,180 その他 14,786 繰延税金資産小計 11,857,104 評価性引当額 △11,857,104 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —  2. 法定実効税率と税効果会計適用後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:%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払配当の損金算入額 △28.79 評価性引当額 △7.79 のれん償却額 5.12 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位:千円) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 11,589,498 長期前払費用償却超過額 141 信託借地権償却否認額 3,330 資産除去債務 137,552 その他 — 繰延税金資産小計 11,730,522 評価性引当額 △11,730,522 繰延税金資産合計 — (繰延税金資産の純額) —  2. 法定実効税率と税効果会計適用後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:%) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払配当の損金算入額 △36.69 評価性引当額 △0.95 のれん償却額 6.18 その他 0.00 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.00

## ■金融商品に関する注記

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)(ご参考)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達は財務の基本方針としています。デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV(総資産有利子負債比率)を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できていることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

#### (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、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年8月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」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ることから、注記を省略しています。(単位：千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時 価(注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(65,600,000)	(65,581,972)	△18,027
(3) 投資法人債	(35,900,000)	(33,638,911)	△2,261,088
(4) 長期借入金	(420,720,000)	(412,837,945)	△7,882,054
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、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(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時 価(注2)
			うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,300,000	2,200,000	(注3) 67,376

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、67,376千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	—	6,500,000	4,400,000	13,000,000	12,000,000
長期借入金	65,600,000	65,345,000	69,395,000	60,650,000	68,500,000	156,830,000
合 計	65,600,000	65,345,000	75,895,000	65,050,000	81,500,000	168,830,000

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得にあたっては、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により資金調達を行います。有利子負債による資金調達においては、財務の安定性の確保及び将来の金利上昇リスクの回避を目的として、有利子負債に係る借入期間の長期化、金利の固定化及び返済期限の分散等に留意した資金調達は財務の基本方針としています。デリバティブ取引については、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針です。

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債の資金使途は、不動産関連資産の取得資金並びに借入金及び投資法人債の返済・償還資金等です。これらは満期時・償還時に代替資金が調達できないリスクに晒されていますが、本投資法人では、借入先金融機関の多様化を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を含めた多角的な資金調達を検討し、実施することで当該リスクを管理・限定しています。また、変動金利による借入金は、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、LTV(総資産有利子負債比率)を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで、金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。さらに、変動金利の上昇リスクを回避し支払利息の固定化を進めるために、デリバティブ取引(金利スワップ取引等)をヘッジ手段として利用できていることとしています。

預金は、本投資法人の余剰資金を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入先金融機関を分散することで、リスクを限定しています。

#### (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、異なる前提条件等による場合、当該価額が異なることもあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」におけるデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年2月28日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」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ることから、注記を省略しています。(単位：千円)

	貸借対照表計上額(注1)	時 価(注1)	差 額
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	(78,005,000)	(78,251,144)	246,144
(3) 投資法人債	(35,900,000)	(33,083,696)	△2,816,303
(4) 長期借入金	(408,315,000)	(416,917,275)	8,602,275
(5) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 負債となる項目については、( )で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

本投資法人の発行する投資法人債の時価については、市場価格に基づき算定しています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

長期借入金のうち、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、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(但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記(5)②参照)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。)。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当するものではありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(注1)		時 価(注2)
			うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,200,000	2,200,000	(注3) 115,575

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(注3) 時価の金額のうち、115,575千円については、特例処理を採用しているため、貸借対照表において時価評価していません。

(注3) 投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の返済予定額 (単位：千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	—	2,000,000	4,500,000	10,400,000	7,000,000	12,000,000
長期借入金	78,005,000	59,175,000	64,030,000	71,480,000	60,170,000	153,460,000
合 計	78,005,000	61,175,000	68,530,000	81,880,000	67,170,000	165,460,000

### ■ 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

前期(ご参考) (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. 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。		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。		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 期首残高 有形固定資産の取得に伴う増加額 時の経過による調整額 期末残高	769,113千円 -千円 6,966千円 776,080千円	3. 当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 有形固定資産の取得に伴う増加額 時の経過による調整額 期末残高	776,080千円 -千円 6,918千円 782,998千円

### ■ 賃貸等不動産に関する注記

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)(ご参考)

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2025年8月31日における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)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,072,237.757	△2,597.450	1,069,640.307	1,353,321.000

(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、主な増加額は、プラウドフラット浅草トレスージュ(3,037,942千円)、プ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。

(注3) 当期末の時価は、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20期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

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2026年2月28日における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)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
1,069,640.307	△2,203,766	1,067,436.540	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、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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額を記載しています。但し、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。

### ■ 関連当事者との取引に関する注記

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)(ご参考)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産株式会社	不動産業	7.12	不動産の購入	13,557,000	-	-
				不動産信託 受益権の売却	8,930,000	-	-
利害関係人等	野村不動産パートナーズ 株式会社	不動産業	-	賃料収入等	5,687,517	営業未収入金 前受金 預り敷金	8,032 902,734 1,027,506
				信託預り敷金		信託預り敷金	250,822
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入	7,330,000	長期借入金	44,003,000
				借入金の返済	7,980,000	1年内返済予定の 長期借入金	12,712,000
				支払利息	196,856	未払費用	42,499
				融資関連費用	29,389	前払費用	51,435
						長期前払費用	133,958

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合 (%)	取引の内容 (注)	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
利害関係人等	野村不動産パートナーズ 株式会社	不動産業	-	賃料収入等	5,682,772	営業未収入金 前受金 預り敷金	9,036 935,084 1,056,326
				信託預り敷金		信託預り敷金	252,985
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	銀行業 及び 信託業	0.18	資金の借入	5,300,000	長期借入金	41,420,000
				借入金の返済	5,300,000	1年内返済予定の 長期借入金	15,295,000
				支払利息	228,591	未払費用	50,523
				融資関連費用	32,758	前払費用	54,461
						長期前払費用	168,636

(注) 取引条件の決定については、市場の実勢に基づいて、価格交渉の上、決定しています。

## ■ 1口当たり情報に関する注記

前期(ご参考) 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	1口当たり純資産額	129,142円
1口当たり当期純利益	3,465円	1口当たり当期純利益	2,874円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。		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。		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) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) 自 2025年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	当期純利益(千円)	13,355.289
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	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	普通投資口に係る当期純利益(千円)	13,355.289
期中平均投資口数(口)	4,646.364	期中平均投資口数(口)	4,646.364

## ■ 重要な後発事象に関する注記

前期(ご参考) 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
該当事項はありません。	<p>資産の譲渡</p> <p>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。</p> <p><b>晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定資産の種類 信託受益権</li> <li>用途 オフィス</li> <li>契約締結日 2026年3月18日</li> <li>譲渡日 2026年3月30日</li> <li>譲渡価格 8,600百万円</li> <li>譲渡先 国内の特定目的会社(注)</li> <li>第22期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益380百万円を計上する予定です。</li> </ul> <p><b>野村不動産広島ビル</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>特定資産の種類 信託受益権</li> <li>用途 オフィス</li> <li>契約締結日 2026年3月19日</li> <li>譲渡日 2026年3月26日</li> <li>譲渡価格 4,800百万円</li> <li>譲渡先 国内の事業会社(注)</li> <li>第22期の損益に及ぼす影響 営業収益として不動産等売却益1,983百万円を計上する予定です。</li> </ul> <p>(注) 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。</p>

## ■ 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)(ご参考)

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(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	一千円	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、上記金額には含まれていません。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。

### 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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (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
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	418,740千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	559,523千円
契約資産(期首残高)	一千円
契約資産(期末残高)	一千円
契約負債(期首残高)	一千円
契約負債(期末残高)	一千円

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

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まれていません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

	顧客との契約から生じる収益(注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	一千円	一千円
水道光熱費収入	1,482,360千円	1,482,360千円
その他	一千円	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、上記金額には含まれていません。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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	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)	559,523千円
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	390,508千円
契約資産(期首残高)	一千円
契約資産(期末残高)	一千円
契約負債(期首残高)	一千円
契約負債(期末残高)	一千円

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

項目	期別	前期(ご参考)	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		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		—	209,086,380
(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))		—	(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。

### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

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。

### ■ 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(ご参考)			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		
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
合計		△24,021	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
			増加小計		2,727,526
			建物、建物附属設備等	減価償却不足相当分の発生	△460,612
			その他	—	△50,597
			減少小計		△511,210
			合計		2,216,315
2. 戻入れの具体的な方法			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)		
(1) のれん償却額			発生した資産等		
原則、戻入れしません。			戻入れの発生事由		
(2) 合併関連費用及び資産除去債務			一時差異等調整引当額		
項目	戻入れの方法		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
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
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	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。				
信託借地権	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) 長期預け金			3. 戻入れの具体的な方法		
原則、戻入れしません。			(1) のれん償却額		
			原則、戻入れしません。		
			(2) 合併関連費用及び資産除去債務		
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	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。				
信託借地権	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) 長期預け金			(3) 長期預け金		
原則、戻入れしません。			原則、戻入れしません。		

## 独立監査人の監査報告書

2026年4月17日

野村不動産マスターファンド投資法人  
役員会 御中

### EY新日本 有限責任監査法人

東京事務所

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 鈴木 理

指定有限責任社員  
業務執行社員 公認会計士 田中 裕樹

#### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、野村不動産マスターファンド投資法人の2025年9月1日から2026年2月28日までの第21期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)(以下「計算書類等」という。))について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

#### 監査意見の根拠

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

#### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正

に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

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

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

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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

#### 利害関係

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

以上

## Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期(ご参考)	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
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	※1 51,194,010	※1 55,016,761

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。)に基づき作成し、参考情報として添付しています。

### ■重要な会計方針に係る事項に関する注記(参考情報)

項目	期別	前期(ご参考)	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
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		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りリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(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りリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

### ■キャッシュ・フロー計算書に関する注記(参考情報)

	前期(ご参考)	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
※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	(2025年8月31日現在) (単位：千円)	(2026年2月28日現在) (単位：千円)
現金及び預金	37,628,539	現金及び預金 40,420,565
信託現金及び信託預金	13,565,470	信託現金及び信託預金 14,596,195
現金及び現金同等物	51,194,010	現金及び現金同等物 55,016,761