第22期
決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

自：2026年 3 月 1 日
至：2026年 8 月31日

決算説明資料のご案内

第22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/）からもご覧いただけます。

野村不動産マスターファンド投資法人

証券コード：3462

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

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	第22期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
営業収益	百万円	45,081	43,117	43,710	41,186	43,151
うち不動産賃貸事業収益	百万円	39,789	39,842	40,386	41,186	40,774
営業費用	百万円	25,140	24,780	25,148	25,327	25,100
うち不動産賃貸事業費用	百万円	18,007	17,781	18,107	18,554	18,136
営業利益	百万円	19,941	18,336	18,561	15,858	18,050
経常利益	百万円	17,689	15,986	16,099	13,355	15,208
当期純利益	百万円	17,688	15,986	16,103	13,355	15,207
総資産額	百万円	1,183,175	1,186,940	1,181,280	1,179,913	1,176,590
（対前期比）	%	△0.3	0.3	△0.5	△0.1	△0.3
有利子負債額	百万円	521,292	528,734	522,220	522,220	520,220
純資産額	百万円	606,202	603,085	603,145	600,043	598,366
（対前期比）	%	△0.9	△0.5	0.0	△0.5	△0.3
出資総額	百万円	245,127	245,148	245,172	245,196	245,200
発行済投資口の総口数	口	4,667,444	4,646,364	4,646,364	4,646,364	4,646,364
1口当たり純資産額	円	129,878	129,797	129,810	129,142	128,781
分配総額	百万円	16,102	16,043	16,457	16,884	17,168
1口当たり分配金	円	3,450	3,453	3,542	3,634	3,695
うち1口当たり利益分配金	円	3,450	3,453	3,542	3,112	3,271
うち1口当たり利益超過分配金	円	－	－	－	522	424
総資産経常利益率 (注1)	%	1.5	1.3	1.4	1.1	1.3
年換算値 (注2)	%	3.0	2.7	2.7	2.3	2.6
自己資本利益率 (注3)	%	2.9	2.6	2.7	2.2	2.5
年換算値 (注2)	%	5.8	5.3	5.3	4.5	5.0
期末自己資本比率 (注4)	%	51.2	50.8	51.1	50.9	50.9
（対前期増減）	%	△0.3	△0.4	0.2	△0.2	0.0
期末有利子負債比率 (注5)	%	44.1	44.5	44.2	44.3	44.2
当期運用日数	日	184	181	184	181	184
配当性向 (注6)	%	91.0	100.3	102.1	108.2	99.9
期末投資物件数	件	293	294	285	285	285
期末総賃貸可能面積	㎡	2,212,356.15	2,221,612.39	2,198,877.14	2,199,198.36	2,186,184.14
期末テナント数	件	1,315	1,327	1,401	1,397	1,386
期末稼働率	%	98.9	99.2	99.2	98.9	99.0
当期減価償却費	百万円	5,760	5,733	5,854	5,845	5,889
当期資本的支出	百万円	4,315	4,007	5,522	3,888	4,233
賃貸NOI（Net Operating Income） (注7)	百万円	27,542	27,794	28,133	28,476	28,527
FFO（Funds from Operation） (注8)	百万円	20,789	21,079	21,266	21,837	21,358
1口当たりFFO (注9)	円	4,454	4,536	4,577	4,700	4,596

（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、第22期運用日数184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－不動産等売却益＋不動産等売却損－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22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。

❶ 投資環境

（日本経済）

当期の日本経済は、個人消費が横ばい、設備投資も減少するなど内需に弱さが見られた一方、輸出の増加や原油輸入の減少を背景に、外需が成長を下支えしました。結果、2026年4～6月期の実質GDP(2次速報)は、前期比0.4%増（年率換算1.4%増）と、3四半期連続のプラス成長となりました。

一方で、円安による輸入コストの増加や、金利上昇に伴う企業・家計の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。

オフィスセクターでは、東京都心5区で旺盛な需要により空室率が低水準で推移し、賃貸可能なオフィスの不足感が強まっています。需給の逼迫や建築費上昇による供給制約を背景に、2024年以降、募集賃料は上昇基調が続いています。今後も人材確保やオフィス環境の改善を目的とした、好立地・高スペック物件への移転が継続する見通しです。地方都市でも募集賃料は概ね上昇し、中でも大阪、名古屋では前年比5%を超える上昇となっています。

商業施設セクターでは、物価上昇による節約志向が続く中、スーパーマーケットなど生活必需品を扱う店舗を中心に、底堅い需要が継続しました。インバウンド消費は中国からの訪日客減少の影響が見られたものの、他市場からの需要や一人当たり消費額の上昇により、全体として堅調に推移しました。

物流施設セクターでは、3PL（注）事業者やEC・食品関連事業者を中心に、需要は引き続き堅調です。首都圏では大量供給により空室率が高い水準まで上昇しましたが、東京近郊の強い需要や既存物件での大型成約により、足元では低下基調となっています。実質賃料も東京ベイエリアを中心に、首都圏の全エリアで上昇しています。

（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、東京23区への人口流入が続き、需要は堅調です。稼働率は高水準で推移し、賃料もシングルタイプを中心にすべての面積帯で上昇しています。地方都市でも地域差はあるものの、概ね堅調な稼働率と賃料上昇が続いています。

ホテルセクターでは、中国からの旅行者減少の影響が一部で見られたものの、韓国、台湾、米国などからの需要や国内旅行需要が下支えし、需要全体は高水準を維持しています。稼働率には地域や施設によって弱さも見られる一方、ADR（客室平均単価）は上昇傾向にあり、RevPAR（販売可能な客室1室当たりの収益）は概ね底堅く推移しました。人手不足や人件費上昇への対応は、引き続き重要な課題です。

（不動産売買マーケット）

商業用不動産の売買は、2025年にリーマンショック後の過去最高値を記録しましたが、2026年に入ってからも活況が続き、上半期の売買額は前年同期比8%増の2.3兆円と、過去最高値を更新しました。セクター別では、賃料上昇が期待されるオフィスや賃貸住宅を中心に、物流施設などに投資が向かいました。J-REITにおいても、賃料上昇や収益改善が見込まれるオフィスやホテルなどを中心に、物件取得や資産入替えの動きが続いています。

また、不動産価格は全般に高値圏で推移し、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、賃料上昇による収益拡大への期待や良好な資金調達環境が需要を支えており、取引利回りへの上昇圧力は限定的で、概ね低位で推移しています。

（J-REITマーケット）

2026年3月は、中東情勢の悪化に伴う原油高や国内外の長期金利上昇が重荷となり、指数は大幅に下落しました。4月は停戦協議への期待から反発しましたが、月後半は長期金利の上昇を受けて上値が抑えられました。5月は、株式市場が上昇したのに対し、国内長期金利の上昇や外国人投資家の売り越しを背景に、下落基調が続きました。6月は、月初に原油高とインフレに伴う長期金利上昇の懸念から下落した後、停戦合意や高い分配金利回りが支えとなり、下げ幅は縮小しました。

7月は、長期金利の低下や良好なオフィス賃貸市況、分配金の成長期待を背景に反発しました。しかしながら、8月は月初の長期金利上昇や月末の利益確定売りなどから再び下落しました。結果として、東証REIT指数は2026年2月末の1,999.33ポイントから、8月末には1,783.49ポイントとなりました。

❷ 運用実績

前記「❶ 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期（第22期）中に2物件（GEMS立川、プラウドフラット清澄通り）を取得し、2物件（晴海アイランド　トリトンスクエア　オフィスタワーZ、野村不動産広島ビル）を譲渡しました。この結果、当期末（2026年8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1,097,977百万円）、東京圏への投資比率は83.4%、総賃貸可能面積は2,186,184.14㎡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「❶ 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を上回る99.0%となりました。

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』の実践ガイダンス」が発表され、業界全体としても不動産運用を通じた社会課題解決に対する気運がより高まっている中で、本投資法人においても、より一層の取組み強化を目指し、社会課題解決に向けた本質的な取組みを検討の上で、2024年4月に社会（S）分野についてマテリアリティを修正しました。

また、本投資法人は、2050年GHG（温室効果ガス）排出ネットゼロ目標の達成に向け、2030年度の中間目標に「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。

❸ 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債37,900百万円のリファイナンス（手元資金により弁済を行った2,000百万円を含みます。）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520,220百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.2%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）
2026年４月17日	一時差異等調整引当額戻入	－	4,646,364	3	245,200	（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存続法人、トップリート投資法人（以下「TOP」といいます。）を吸収合併消滅法人とする2016年9月1日付の吸収合併に際し、TOPの投資口1口に対し本投資法人の投資口2.62口を割当交付し、その結果、461,120口の新投資口を発行しました。なお、これに伴う出資総額の変更はありません。
（注4） 「年月日」欄に記載の各日付にて開催された本投資法人役員会において、一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
（注5） 1口当たり発行価格137,474円（発行価額133,125円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注6） 1口当たり発行価額133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注7） 1口当たり発行価格150,223円（発行価額145,471円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注8） 1口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注9） 1口当たり発行価格179,830円（発行価額174,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
（注10） 1口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。
（注11） 2024年7月10日から2024年8月6日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（47,756口）については、2024年7月9日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2024年8月23日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。
（注12） 2024年10月18日から2024年12月5日にかけて、自己投資口取得に係る証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（21,080口）については、2024年10月17日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年1月17日に消却しました。また、自己投資口取得に係る取得資金については出資剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

【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18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	2024年8月	2025年2月	2025年8月	2026年2月	2026年8月
最　高	161,900円	154,300円	166,800円	176,400円	167,600円
最　低	135,800円	133,800円	135,500円	157,500円	146,500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	第22期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
当期未処分利益総額	千円	17,690,705	17,553,263	17,589,691	14,463,537	15,208,087
次期繰越利益	千円	1,567,157	1,485,776	1,108,248	166	1,715
金銭の分配金総額	千円	16,102,681	16,043,894	16,457,421	16,884,886	17,168,314
（1口当たり分配金）	円	(3,450)	(3,453)	(3,542)	(3,634)	(3,695)
うち利益分配金総額	千円	16,102,681	16,043,894	16,457,421	14,459,484	15,198,256
（1口当たり利益分配金）	円	(3,450)	(3,453)	(3,542)	(3,112)	(3,271)
うち出資払戻総額	千円	－	－	－	2,425,402	1,970,058
（1口当たり出資払戻額）	円	(－)	(－)	(－)	(522)	(424)
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	－	－	－	2,216,315	－
（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	(－)	(－)	(－)	(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	－	－	－	209,086	1,970,058
（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	(－)	(－)	(－)	(45)	(424)

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17,168,314千円（投資口1口当たり3,695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15,198,256千円（投資口1口当たり3,271円）、利益超過分配金については、その他の利益超過分配金として1,970,058千円（投資口1口当たり424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22期）の資産の運用の経過／❶ 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

6 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

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	ベストウェスタンホテルフィーノ東京赤坂
特定資産の種類	不動産
用途	ホテル・店舗
所在地（注1）	（地　　番） 東京都港区赤坂三丁目702番地 他3筆 （住居表示） 東京都港区赤坂三丁目7番12号
構造（注1）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付き13階建
敷地面積（注1）	443.84㎡
延床面積（注1）	2,384.56㎡
所有形態	（土地）所有権 （建物）所有権
竣工日（注1）	2020年3月18日
取得価格（注2）	8,700百万円
契約締結日	2026年8月20日
取得日	2026年9月1日
売主	株式会社イチケン

（注1） 「所在地（地番）」、「構造」、「敷地面積」、「延床面積」及び「竣工日」については、登記簿上の表示をもとに記載しています。
（注2） 「取得価格」は、当該不動産の取得に要する諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産売買契約書に記載された売買代金の金額）を記載しています。

投資法人の概況

1 出資の状況

期　別		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	第22期 2026年8月31日現在
発行可能投資口総口数	口	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	口	4,667,444	4,646,364	4,646,364	4,646,364	4,646,364
出資総額	百万円	245,127	245,148	245,172	245,196	245,200
投資主数	人	31,761	31,549	31,316	30,543	30,421

2 投資口に関する事項

第22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）	1,248,248	26.87
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	724,077	15.58
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）	238,362	5.13
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	79,380	1.71
JP MORGAN CHASE BANK 385781 常任代理人株式会社みずほ銀行決済営業部	60,852	1.31
JPモルガン証券株式会社	58,664	1.26
日本証券金融株式会社	52,747	1.14
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	46,593	1.00
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	46,539	1.00
合　　計	2,886,133	62.12

3 役員等に関する事項

❶ 第22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)	シティユーワ法律事務所　パートナー弁護士	1,800
監督役員	小山　東子	こやまと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	ー	(注3)(注4) 26,000

(注1)　第22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8,206千円です。

❷ 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	**（填補の対象とされる保険事故の概要）** 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。 **（保険料の負担割合）** 保険料については、全て本投資法人の負担としています。 **（職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置）** 犯罪行為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。

5 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

第22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21期 2026年2月28日現在 保有総額（百万円）(注2)	第21期 2026年2月28日現在 資産総額に対する比率（%）(注3)	第22期 2026年8月31日現在 保有総額（百万円）(注2)	第22期 2026年8月31日現在 資産総額に対する比率（%）(注3)
不動産	オフィス	東京圏	147,034	12.5	146,633	12.5
		その他	22,024	1.9	22,196	1.9
		小　計	169,058	14.3	168,829	14.3
	商業施設	東京圏	29,821	2.5	32,775	2.8
		その他	23,392	2.0	23,341	2.0
		小　計	53,213	4.5	56,117	4.8
	物流施設	東京圏	61,721	5.2	61,960	5.3
		小　計	61,721	5.2	61,960	5.3
	居住用施設	東京圏	152,172	12.9	157,777	13.4
		その他	19,030	1.6	18,941	1.6
		小　計	171,202	14.5	176,719	15.0
	宿泊施設	東京圏	2,373	0.2	2,340	0.2
		その他	16,013	1.4	15,866	1.3
		小　計	18,386	1.6	18,207	1.5
	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		478,720	40.6	486,970	41.4
信託不動産	オフィス	東京圏	223,063	18.9	215,458	18.3
		その他	45,571	3.9	42,791	3.6
		小　計	268,635	22.8	258,250	21.9
	商業施設	東京圏	79,440	6.7	79,441	6.8
		その他	44,564	3.8	44,442	3.8
		小　計	124,005	10.5	123,884	10.5
	物流施設	東京圏	156,311	13.2	155,648	13.2
		その他	3,182	0.3	3,169	0.3
		小　計	159,493	13.5	158,818	13.5
	居住用施設	東京圏	26,262	2.2	26,154	2.2
		小　計	26,262	2.2	26,154	2.2
	宿泊施設	その他	10,318	0.9	10,294	0.9
		小　計	10,318	0.9	10,294	0.9
	中計		588,716	49.9	577,402	49.1
不動産・信託不動産　合計			1,067,436	90.5	1,064,372	90.5
預金その他資産			112,476	9.5	112,218	9.5
資産総額			1,179,913	100.0	1,176,590	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22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（%）	主たる用途
新宿野村ビル	48,040	31,090.39	26,215.58	84.3	3.7	オフィス
日本電気本社ビル	44,439	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	26,473	16,571.18	16,367.32	98.8	（注4）	オフィス
野村不動産天王洲ビル	20,706	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	17,862	34,616.84	34,616.84	100.0	（注4）	オフィス
Landport多摩	17,334	49,851.90	49,851.90	100.0	（注4）	物流施設
Landport青梅Ⅲ	16,576	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	16,445	9,555.26	9,555.26	100.0	3.1	商業施設
Landport浦安	15,635	70,045.85	70,045.85	100.0	（注4）	物流施設
Landport青梅Ⅱ	14,132	63,748.85	63,748.85	100.0	（注4）	物流施設
合　計	237,647	402,210.62	397,131.95	98.7	20.7（注5）	

（注1）「賃貸可能面積」は、個々の資産において賃貸が可能なオフィス、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っていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。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、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を記載しています。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	49,100	48,040
		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	19,700	20,706
		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	33,100	26,473
		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	10,600	10,704
		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	12,200	10,452
		NMF芝ビル	東京都港区芝四丁目2番3号	信託受益権	8,280	7,038
		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	8,560	8,126
		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	6,130	5,317
		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	4,920	4,056
		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	5,720	4,890
		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	5,530	4,010
		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	6,630	4,602
		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	5,240	4,486
		PMO秋葉原	東京都千代田区岩本町三丁目11番6号	不動産	7,270	3,876
		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	2,750	2,426

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	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	4,940	4,183
		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	2,862
		PMO八丁堀	東京都中央区八丁堀三丁目22番13号	不動産	3,800	2,601
		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	3,280	2,048
		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	2,150	1,485
		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	4,830	5,017
		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	4,000	3,229
		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	2,320	1,821
		ファーレ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	4,210	3,772
		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	10,200	7,963
		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	8,860	5,427
		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	3,290	2,753
		PMO田町	東京都港区芝五丁目31番17号	不動産	9,310	5,971
		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	3,842
		PMO芝公園	東京都港区芝公園一丁目2番1号	不動産	5,450	3,737
		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	52,100	44,439
		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	14,100	10,637
		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	8,850	5,860
		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	5,637
		NMF芝公園ビル	東京都港区芝三丁目5番5号	信託受益権	4,770	3,794
		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	2,230	1,944
		ファーレイーストビル	東京都立川市曙町二丁目34番7号	信託受益権	2,410	1,728
		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	8,430	4,238
		PMO平河町	東京都千代田区平河町二丁目7番3号	不動産	4,640	3,317
		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	6,030	4,230
		PMO芝大門	東京都港区芝大門一丁目10番18号	不動産	2,910	2,116
		PMO田町Ⅱ	東京都港区芝四丁目13番3号	不動産	14,200	10,625
		PMO八丁堀新川	東京都中央区新川二丁目9番11号	不動産	5,030	3,680
		PMO八丁堀Ⅲ	東京都中央区八丁堀三丁目18番6号	不動産	3,600	2,836
		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	4,820	3,794
		PMO秋葉原北	東京都台東区台東一丁目31番7号	不動産	9,750	8,157
		PMO東新橋	東京都港区東新橋二丁目12番1号	不動産	5,990	4,635
		PMO浜松町	東京都港区浜松町二丁目5番5号	不動産	5,670	4,296
		PMO浜松町Ⅱ	東京都港区芝公園2丁目3番6号	不動産	6,510	5,405
		H¹O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	4,620	4,033
		H¹O青山	東京都渋谷区神宮前三丁目1番30号	不動産	5,230	4,750
	その他	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	10,500	6,971
		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	5,950	3,815
		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	2,217
		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	1,883
		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	20,900	17,862
		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	14,000	12,583
		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	8,200	7,020
		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	4,280	3,914
		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	7,250	4,594
		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	6,330	4,123
オフィス小計			－	－	521,690	427,080

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	15,800	13,722
		Recipe SHIMOKITA	東京都世田谷区北沢二丁目20番17号	不動産	10,500	9,901
		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	7,590	6,602
		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	6,070	4,628
		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	3,979
		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	3,737
		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	3,990	2,482
		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	3,360	2,459
		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	3,840	2,092
		GEMS渋谷	東京都渋谷区渋谷三丁目27番11号	不動産	3,030	2,280
		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	1,516
		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	1,550	919
		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	4,220	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	1,800	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	1,480	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	1,060	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	1,010	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	1,240	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	860	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	570	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	477	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	441	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	187	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	11,200	9,938
		GEMS市ヶ谷	東京都千代田区六番町4番地3 (注4)	不動産	2,170	1,973
		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	7,080	6,561
		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	2,980	2,454
		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	1,020	747
		GEMS大門	東京都港区芝大門一丁目15番3号	不動産	2,100	1,925
		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	1,630	1,417
		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	5,410	5,015
		GEMS新橋	東京都港区新橋二丁目12番8号	不動産	2,930	2,736
		GEMS茅場町	東京都中央区新川一丁目1番7号	不動産	2,710	2,467
		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	2,950	2,119
		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	1,900	1,681
		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	1,900	1,757
		MEFULL千歳烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目19番11号	不動産	2,050	1,887
		GEMS立川	東京都立川市柴崎町三丁目6番9号	不動産	3,200	3,078
	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)	22,800	16,445
		イズミヤSC千里丘店	大阪府吹田市山田南1番1号	信託受益権	12,700	8,339
		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	5,850	3,889
		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	4,130	2,993
		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	2,210	1,327
		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	1,300	1,053
		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	10,200	8,988

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	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	16,800	13,727
		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	3,590
		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	4,370	3,681
		MEFULL茶屋町	大阪府大阪市北区茶屋町5番8号	不動産	4,230	3,748
商業施設小計			－	－	223,556	180,001
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	29,100	15,635
		Landport板橋	東京都板橋区舟渡四丁目8番1号	信託受益権	23,300	13,968
		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	10,777
		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	9,500
		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	9,179
		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	14,100	7,895
		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	11,800	6,679
		Landport春日部	埼玉県春日部市南栄町3番地 (注4)	信託受益権	9,660	5,598
		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276番地11 (注4)	信託受益権	6,670	3,948
		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	2,981
		川口ロジスティクスセンターB棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	4,640	3,385
		川口ロジスティクスセンターA棟	埼玉県川口市領家五丁目3番1号	信託受益権	3,930	2,670
		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276番地1 (注4)	信託受益権	3,960	2,461
		川口領家ロジスティクスセンター	埼玉県川口市領家五丁目1番57号	信託受益権	17,000	10,238
		Landport柏沼南Ⅱ	千葉県柏市大島田二丁目18番7号	不動産	14,500	10,672
		Landport柏沼南Ⅰ	千葉県柏市鷲谷1027番地15	不動産	11,600	9,315
		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	8,967
		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	7,030	5,814
		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	15,100	13,057
		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	11,098
		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	16,700	14,132
		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	19,800	16,576
		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	6,130	5,717
		Landport多摩	東京都八王子市鑓水二丁目108番地4 (注4)	信託受益権	18,700	17,334
	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	3,169
物流施設小計			－	－	321,550	220,778
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	4,570	3,077
		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	1,280	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	946	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	837	683
		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	985	679
		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	862
		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	3,300	1,992
		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	1,404
		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	980
		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	1,260	821
		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	1,520	1,050
		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	1,590	997
		プ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	4,000	2,828
		プ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	677	528
		プ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	1,070	798
		プ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	721	563
		プ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	1,120	871
		プ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	2,410	1,261
		プ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	2,670	1,597
		プ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	2,740	1,793
		プ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	3,270	2,346
		プ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	2,210	1,409
		プライムアーバン麻布十番	東京都港区東麻布二丁目33番9号	不動産	1,190	1,097
		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	914
		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	1,230	910
		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	2,300	1,656
		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	1,830	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	1,340	1,028
		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	723	635
		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	1,217
		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	1,610	1,336
		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	370
		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	3,660	2,692
		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	1,228
		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	1,560	1,019
		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	4,120	2,775
		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	3,130	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	3,070	2,071
		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	5,990	3,733
		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	2,390	1,411
		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	710	509
		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	1,110	734
		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	1,413
		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	1,018
		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	530	425
		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	574	369
		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	746	618
		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	2,080	1,350
		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	4,200	2,591
		プライムアーバン千歳烏山	東京都世田谷区粕谷三丁目32番16号	不動産	858	728
		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	870	674
		プライムアーバン南烏山	東京都世田谷区南烏山五丁目7番4号	不動産	905	592
		プライムアーバン烏山ガレリア	東京都世田谷区南烏山四丁目10番24号	不動産	686	485
		プライムアーバン烏山コート	東京都世田谷区南烏山四丁目1番11号	不動産	439	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	835	667
		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	1,940	1,259
		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	1,733
		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	1,098
		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	1,050	814
		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	803	679
		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	2,310	1,593
		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	607	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	2,530	1,702
		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	5,450	3,421
		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	2,960	2,221
		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	869	671
		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	648	552

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)
居住用施設	東京圏	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	1,480	1,104
		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	667
		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	780	627
		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	710	554
		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	1,530	977
		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	1,390	941
		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	2,870	1,761
		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	2,080	1,964
		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	1,420	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	1,900	1,221
		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	3,070	1,930
		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	998	915
		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	1,470	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	557	470
		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	906	711
		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	1,840	1,443
		プ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	1,430	890
		プ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	1,050	658
		深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区深沢二丁目1番2号	信託受益権	10,000	6,747
		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	6,900	4,888
		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	3,750	2,708
		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	1,600	1,214
		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	1,660	1,171
		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	1,680	1,337
		プ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	1,600	1,064
		プ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	1,130	735
		プ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	3,870	2,740
		プ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	3,220	2,214
		プラウドフラット登戸	神奈川県川崎市多摩区登戸字辛耕地3333番地1他2筆(注4)	不動産	1,690	1,148
		プ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	1,310	950
		プ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	812
		プ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	5,400	3,908
		プ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	2,130	1,370
		プ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	1,440	1,219
		プ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	3,150	2,573
		プ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	3,020	2,547
		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	9,580	7,152
		プ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	1,890	1,423
		プ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	3,180	2,753
		プ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	3,120	2,441
		プ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	2,490	2,058
		プ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	2,610	2,238
		プ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	1,630	1,323
		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	1,038
		プ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	3,005
		プ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	2,180	1,983
		プラウドフラット清澄通り	東京都江東区深川二丁目20番1号	不動産	6,960	6,032
居住用施設	その他	プ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	647	518
		プ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筆(注4)	不動産	580	562
		プ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	2,160	1,261
		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	300	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	405
		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	275
		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	550	441
		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	415	374
		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	370	316
		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	566	499
		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	3,480	3,699
		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	1,610	1,402
		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	1,110	913
		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	2,200	1,514
		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	674	488
		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	314	219
		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	570	490
		セレニテ心斎橋グランデ	大阪府大阪市中央区南船場二丁目7番6号	不動産	6,600	5,324
	東京圏	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	3,280	3,005
		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	2,180	1,913
		SOMPO ケア そんぽの家 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	1,530
		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	1,213
		イリーゼ浦安	千葉県浦安市東野三丁目2番11号	不動産	1,160	1,150
居住用施設小計			—	—	275,442	202,873
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	3,900	2,340
	その他	ホテルビスタ札幌大通	北海道札幌市中央区南三条西五丁目16番地	不動産	4,290	3,606
		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	2,500	2,686
		KOKO HOTEL 京都三条	京都府京都市左京区新堺町通仁王門下る和国町407番地6(注4)	信託受益権	3,950	3,271
		KOKO HOTEL 金沢駅前	石川県金沢市堀川新町8番13号	不動産	2,270	2,147
		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	8,260	6,265
		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	5,390	4,350
		&HOTEL HAKATA	福岡県福岡市博多区冷泉町9番6号	不動産	5,080	3,833
宿泊施設小計			—	—	35,640	28,502
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	5,570	5,136
その他小計			—	—	5,570	5,136
ポートフォリオ合計			—	—	1,383,448	1,064,372

（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価額（第22期決算日（2026年8月末日）を価格時点として各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が収益還元法に基づく価格を標準として算出した価額によります。）を記載しています。
不動産の鑑定評価額又は調査価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った各不動産鑑定士（鑑定評価機関）が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士（鑑定評価機関）、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額又は調査価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現在及び将来における当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
なお、鑑定評価額の算定にあたっては、原価法並びに収益還元法（直接還元法及びDCF法）を適用しています。対象となる不動産について、市場において投資採算性が重視されて価格形成されており、適格機関投資家等の投資対象と認められる場合には、収益還元法を採用して鑑定評価額が決定されています。原価法による積算価格は、収益価格を検証するための指標として活用されています。
「直接還元法」とは、収益還元法（不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。

（注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。

用途	地域	不動産等の名称	第21期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
			テナント数<期末時点>（注1）	稼働率<期末時点>（%）	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	104	77.7	2,208	5.4	117	84.3	1,496	3.7
		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	99.1	（注2）	（注2）	2	98.8	（注2）	（注2）
		NMF渋谷公園通りビル	6	100.0	284	0.7	6	100.0	287	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	274	0.7	10	100.0	284	0.7
		西新宿昭和ビル	20	100.0	290	0.7	20	100.0	292	0.7
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	7	100.0	167	0.4	7	100.0	168	0.4
		岩本町東洋ビル	7	100.0	139	0.3	7	100.0	141	0.3
		NMF駿河台ビル	7	100.0	162	0.4	6	84.9	190	0.5
		PMO日本橋本町	8	100.0	118	0.3	8	100.0	120	0.3
		PMO日本橋茅場町	8	100.0	167	0.4	8	100.0	166	0.4
		NMF五反田駅前ビル	14	100.0	278	0.7	14	100.0	290	0.7
		PMO秋葉原	3	42.9	117	0.3	6	85.7	72	0.2
		八丁堀ＮＦビル	7	100.0	94	0.2	6	86.4	93	0.2
		NMF神田岩本町ビル	8	100.0	135	0.3	8	100.0	137	0.3
		NMF高輪ビル	12	100.0	102	0.2	12	100.0	113	0.3
		PMO八丁堀	7	87.5	92	0.2	7	87.5	86	0.2
		PMO日本橋大伝馬町	9	100.0	86	0.2	9	100.0	87	0.2
		PMO東日本橋	7	100.0	61	0.1	7	100.0	62	0.2
		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	144	0.4
		NMF吉祥寺本町ビル	6	86.1	67	0.2	7	100.0	69	0.2
		ファーレ立川センタースクエア	16	100.0	223	0.5	16	92.0	234	0.6
		NMF川崎東口ビル	31	100.0	332	0.8	31	100.0	336	0.8
		NMF横浜西口ビル	39	98.6	263	0.6	37	96.0	260	0.6
		NMF新横浜ビル	6	100.0	163	0.4	6	100.0	169	0.4
		PMO田町	11	100.0	189	0.5	11	100.0	203	0.5
		PMO銀座八丁目	7	100.0	111	0.3	7	100.0	112	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	7	88.5	337	0.8
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ（注3）	4	90.1	362	0.9	－	－	57	0.1
		NMF茅場町ビル	10	100.0	223	0.5	10	100.0	233	0.6
		NMF新宿EASTビル	2	100.0	242	0.6	2	100.0	242	0.6
		NMF芝公園ビル	5	100.0	128	0.3	5	100.0	135	0.3
		NMF銀座四丁目ビル	8	100.0	91	0.2	9	100.0	87	0.2
		ファーレイーストビル	9	95.0	162	0.4	8	85.7	155	0.4
		PMO新日本橋	4	100.0	142	0.3	3	100.0	145	0.4
		PMO平河町	8	100.0	99	0.2	8	100.0	105	0.3
		PMO日本橋三越前	9	100.0	126	0.3	9	100.0	127	0.3
		PMO芝大門	8	100.0	72	0.2	7	87.5	74	0.2
		PMO田町Ⅱ	8	100.0	252	0.6	8	100.0	295	0.7
		PMO八丁堀新川	5	100.0	101	0.2	5	100.0	104	0.3
		PMO八丁堀Ⅲ	9	100.0	76	0.2	8	88.9	78	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	213	0.5	5	100.0	215	0.5
		PMO東新橋	8	100.0	117	0.3	8	100.0	126	0.3
		PMO浜松町	12	100.0	116	0.3	12	100.0	124	0.3
		PMO浜松町Ⅱ	8	100.0	126	0.3	8	100.0	132	0.3
		H¹O日本橋小舟町	41	84.2	127	0.3	42	94.6	125	0.3
		H¹O青山	35	91.7	136	0.3	35	95.2	141	0.3
	その他	札幌ノースプラザ	48	100.0	417	1.0	47	100.0	427	1.0
		野村不動産札幌ビル	5	100.0	212	0.5	5	100.0	219	0.5
		NMF仙台青葉通りビル	41	100.0	153	0.4	40	100.0	158	0.4
		NMF名古屋伏見ビル	21	97.1	93	0.2	22	100.0	97	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）
		SORA新大阪21	44	98.4	602	1.5	44	100.0	616	1.5
		野村不動産大阪ビル	32	100.0	423	1.0	32	100.0	444	1.1
		野村不動産西梅田ビル	17	100.0	204	0.5	17	100.0	208	0.5
		野村不動産四ツ橋ビル	22	93.8	316	0.8	22	94.7	325	0.8
		野村不動産広島ビル（注4）	26	63.8	540	1.3	－	－	12	0.0
		NMF博多駅前ビル	52	100.0	225	0.5	52	100.0	228	0.6
オフィス小計			900	96.5	17,221	41.8	879	97.5	15,878	38.9
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		Recipe SHIMOKITA	9	100.0	307	0.7	9	100.0	315	0.8
		川崎モアーズ	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		EQUINIA新宿	16	100.0	194	0.5	16	100.0	204	0.5
		EQUINIA池袋	12	100.0	151	0.4	12	100.0	154	0.4
		covirna machida	10	98.2	144	0.3	11	100.0	145	0.4
		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	108	0.3	9	100.0	113	0.3
		EQUINIA青葉台	9	98.6	93	0.2	9	98.6	94	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）

用途	地域	不動産等の名称	第21期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
			テナント数<期末時点>(注1)	稼働率<期末時点>(%)	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	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	73	0.2	8	100.0	74	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	65	0.2	9	100.0	67	0.2
		GEMS新日本橋	9	100.0	55	0.1	8	88.3	74	0.2
		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	85	0.2	9	100.0	88	0.2
		GEMS茅場町	8	91.4	68	0.2	9	100.0	73	0.2
		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	79	0.2	9	100.0	79	0.2
		GEMS三軒茶屋	10	100.0	56	0.1	10	100.0	65	0.2
		MEFULL千歳烏山	8	100.0	52	0.1	8	100.0	52	0.1
		GEMS立川 (注5)	—	—	—	—	9	100.0	90	0.2
	その他	ユニバーサル・シティウォーク大阪	42	100.0	1,293	3.1	42	100.0	1,273	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	100.0	158	0.4	17	100.0	166	0.4
		メルビル	6	100.0	41	0.1	6	100.0	56	0.1
		nORBESA	32	100.0	526	1.3	31	98.5	574	1.4
		中座くいだおれビル	14	96.8	459	1.1	14	97.6	484	1.2
		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	11	92.8	129	0.3	11	100.0	127	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	99.9	7,514	18.2	307	99.9	7,750	19.0
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	402	1.0	3	100.0	401	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)

用途	地域	不動産等の名称	第21期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
			テナント数<期末時点>(注1)	稼働率<期末時点>(%)	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(%)
物流施設	東京圏	Landport八王子	6	100.0	316	0.8	6	100.0	318	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	305	0.7	3	100.0	306	0.8
		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	8,000	19.4	37	100.0	8,016	19.7
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	1	98.4	102	0.2	1	96.2	108	0.3
		プラウドフラット代々木上原	1	97.8	32	0.1	1	95.9	34	0.1
		プラウドフラット初台	1	100.0	25	0.1	1	96.0	26	0.1
		プラウドフラット渋谷桜丘	1	100.0	23	0.1	1	96.7	24	0.1
		プラウドフラット学芸大学	1	100.0	28	0.1	1	90.6	28	0.1
		プラウドフラット目黒行人坂	1	94.7	31	0.1	1	95.0	32	0.1
		プラウドフラット隅田リバーサイド	1	97.7	88	0.2	1	97.7	90	0.2
		プラウドフラット神楽坂	1	97.8	53	0.1	1	100.0	56	0.1
		プラウドフラット早稲田	1	100.0	42	0.1	1	93.9	42	0.1
		プラウドフラット新宿河田町	1	97.1	32	0.1	1	100.0	35	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋	1	94.0	38	0.1	1	94.1	40	0.1
		プラウドフラット蒲田	1	100.0	41	0.1	1	92.9	43	0.1
		プラウドフラット蒲田Ⅱ	1	99.5	113	0.3	1	96.0	117	0.3
		プラウドフラット新大塚	1	100.0	22	0.1	1	91.6	24	0.1
		プラウドフラット清澄白河	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅱ	1	100.0	23	0.1	1	94.9	25	0.1
		プラウドフラット門前仲町Ⅰ	1	100.0	37	0.1	1	100.0	38	0.1
		プラウドフラット富士見台	1	98.9	61	0.1	1	98.9	64	0.2
		プラウドフラット浅草駒形	1	93.1	68	0.2	1	94.1	69	0.2
		プラウドフラット横浜	1	98.3	81	0.2	1	97.5	83	0.2
		プラウドフラット上大岡	1	100.0	107	0.3	1	99.0	111	0.3
		プラウドフラット鶴見Ⅱ	1	100.0	68	0.2	1	98.0	71	0.2
		プライムアーバン麻布十番	1	97.5	35	0.1	1	92.6	36	0.1
		プライムアーバン赤坂	1	100.0	30	0.1	1	91.7	31	0.1
		プライムアーバン田町	1	97.9	35	0.1	1	97.9	37	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第21期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
			テナント数<期末時点>(注1)	稼働率<期末時点>(%)	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	プライムアーバン芝浦LOFT	1	98.6	65	0.2	1	90.5	64	0.2
		プライムアーバン恵比寿Ⅱ	1	98.1	37	0.1	1	93.7	37	0.1
		プライムアーバン番町	1	100.0	36	0.1	1	95.0	38	0.1
		プライムアーバン千代田富士見	1	100.0	22	0.1	1	96.6	23	0.1
		プライムアーバン恵比寿	1	100.0	41	0.1	1	96.5	40	0.1
		プライムアーバン中目黒	1	100.0	42	0.1	1	95.9	45	0.1
		プライムアーバン目黒リバーサイド	1	94.3	15	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	1	100.0	91	0.2	1	94.8	95	0.2
		プライムアーバン目黒青葉台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	46	0.1
		プライムアーバン学芸大学Ⅱ	1	100.0	34	0.1	1	90.7	33	0.1
		プライムアーバン中目黒Ⅱ	1	95.9	86	0.2	1	100.0	86	0.2
		プライムアーバン勝どき	1	97.7	106	0.3	1	94.9	110	0.3
		プライムアーバン新川	1	95.0	85	0.2	1	94.9	89	0.2
		プライムアーバン日本橋横山町	1	93.0	144	0.4	1	96.1	154	0.4
		プライムアーバン日本橋浜町	1	96.8	52	0.1	1	98.3	54	0.1
		プライムアーバン本郷壱岐坂	1	100.0	19	0.0	1	96.3	20	0.1
		プライムアーバン白山	1	97.8	29	0.1	1	100.0	32	0.1
		プライムアーバン四谷外苑東	1	92.4	48	0.1	1	91.6	51	0.1
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1	95.5	42	0.1	1	100.0	42	0.1
		プライムアーバン新宿内藤町	1	93.0	14	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン西早稲田	1	100.0	16	0.0	1	100.0	16	0.0
		プライムアーバン新宿落合	1	96.1	21	0.1	1	100.0	24	0.1
		プライムアーバン目白	1	100.0	48	0.1	1	100.0	50	0.1
		プライムアーバン神楽坂	1	95.9	90	0.2	1	98.5	93	0.2
		プライムアーバン千歳烏山	1	96.2	30	0.1	1	96.5	28	0.1
		プライムアーバン三軒茶屋	1	100.0	24	0.1	1	88.4	26	0.1
		プライムアーバン南烏山	1	100.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン烏山ガレリア	1	100.0	20	0.1	1	100.0	21	0.1
		プライムアーバン烏山コート	1	100.0	13	0.0	1	95.7	13	0.0
		プライムアーバン千歳船橋	1	100.0	25	0.1	1	97.6	27	0.1
		プライムアーバン用賀	1	98.5	46	0.1	1	87.6	45	0.1
		プライムアーバン大崎	1	99.0	63	0.2	1	99.0	65	0.2
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1	98.2	51	0.1	1	93.2	51	0.1
		プライムアーバン大森	1	100.0	31	0.1	1	98.1	33	0.1
		プライムアーバン田園調布南	1	93.8	27	0.1	1	96.0	28	0.1
		プライムアーバン長原上池台	1	100.0	53	0.1	1	98.9	54	0.1
		プライムアーバン中野上高田	1	100.0	21	0.1	1	95.1	21	0.1
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1	96.9	53	0.1	1	98.2	56	0.1
		プライムアーバン池袋	1	98.4	123	0.3	1	96.3	122	0.3
		プライムアーバン門前仲町	1	98.3	84	0.2	1	96.7	85	0.2
		プライムアーバン亀戸	1	100.0	28	0.1	1	100.0	29	0.1
		プライムアーバン住吉	1	97.4	22	0.1	1	97.5	23	0.1
		プライムアーバン錦糸公園	1	96.1	46	0.1	1	97.4	48	0.1
		プライムアーバン錦糸町	1	100.0	28	0.1	1	100.0	28	0.1
		プライムアーバン平井	1	100.0	27	0.1	1	98.1	28	0.1

用途	地域	不動産等の名称	第21期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
			テナント数<期末時点>(注1)	稼働率<期末時点>(%)	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	プライムアーバン葛西	1	97.8	23	0.1	1	97.8	25	0.1
		プライムアーバン葛西イースト	1	98.7	44	0.1	1	97.4	46	0.1
		プライムアーバン板橋区役所前	1	96.4	43	0.1	1	94.0	44	0.1
		プライムアーバン町屋サウスコート	1	93.1	75	0.2	1	94.9	79	0.2
		プライムアーバン武蔵小金井	1	96.0	70	0.2	1	98.0	83	0.2
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1	99.4	51	0.1	1	100.0	55	0.1
		プライムアーバン小金井本町	1	100.0	33	0.1	1	92.4	32	0.1
		プライムアーバン久米川	1	97.2	62	0.2	1	99.0	66	0.2
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1	91.3	84	0.2	1	98.4	85	0.2
		プライムアーバン川崎	1	98.1	40	0.1	1	98.8	42	0.1
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1	98.5	41	0.1	1	98.5	43	0.1
		プライムアーバン鶴見寺谷	1	98.0	21	0.1	1	100.0	23	0.1
		プライムアーバン浦安	1	100.0	29	0.1	1	100.0	30	0.1
		プライムアーバン川口	1	97.5	63	0.2	1	97.5	64	0.2
		プラウドフラット八丁堀	1	96.0	31	0.1	1	100.0	32	0.1
		プラウドフラット板橋本町	1	100.0	27	0.1	1	100.0	26	0.1
		深沢ハウスHI棟	1	96.2	276	0.7	1	95.5	276	0.7
		プライムアーバン豊洲	1	97.8	186	0.5	1	98.4	192	0.5
		プライムアーバン日本橋茅場町	1	97.9	100	0.2	1	96.1	105	0.3
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1	97.2	40	0.1	1	94.4	41	0.1
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1	100.0	48	0.1	1	98.8	51	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	100.0	40	0.1
		プラウドフラット大森Ⅲ	1	100.0	39	0.1	1	98.4	40	0.1
		プラウドフラット錦糸町	1	100.0	29	0.1	1	100.0	31	0.1
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	1	97.2	83	0.2	1	98.6	98	0.2
		プラウドフラット外神田	1	95.5	75	0.2	1	98.3	75	0.2
		プラウドフラット登戸	1	100.0	48	0.1	1	98.7	51	0.1
		プラウドフラット代々木八幡	1	94.0	29	0.1	1	96.6	33	0.1
		プラウドフラット中落合	1	100.0	30	0.1	1	100.0	30	0.1
		プラウドフラット渋谷富ヶ谷	1	97.2	136	0.3	1	97.3	141	0.3
		プラウドフラット宮崎台	1	100.0	45	0.1	1	100.0	214	0.5
		プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1	98.0	35	0.1	1	100.0	37	0.1
		プラウドフラット戸越公園	1	99.1	82	0.2	1	99.2	82	0.2
		プラウドフラット戸越銀座	1	100.0	73	0.2	1	94.1	76	0.2
		プライムアーバン東中野コート	1	92.8	206	0.5	1	95.8	207	0.5
		プラウドフラット根津谷中	1	100.0	42	0.1	1	100.0	39	0.1
		プラウドフラット菊川	1	97.5	75	0.2	1	98.0	78	0.2
		プラウドフラット浅草	1	93.1	60	0.1	1	93.1	64	0.2
		プラウドフラット錦糸町Ⅱ	1	94.3	53	0.1	1	96.4	56	0.1
		プラウドフラット渋谷笹塚	1	95.1	53	0.1	1	96.0	54	0.1
		プラウドフラット浅草ディアージュ	1	96.6	34	0.1	1	83.1	32	0.1
		プライムアーバン西日暮里	1	95.0	22	0.1	1	100.0	23	0.1
		プラウドフラット浅草トレサージュ	1	93.6	65	0.2	1	93.6	67	0.2
		プラウドフラット日暮里	1	94.0	45	0.1	1	97.0	47	0.1
		プラウドフラット清澄通り(注5)	—	—	—	—	1	97.4	159	0.4

用途	地域	不動産等の名称	第21期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第22期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
			テナント数<期末時点>（注1）	稼働率<期末時点>（%）	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	プラウドフラット五橋	1	97.8	29	0.1	1	94.7	30	0.1
		プラウドフラット河原町	1	92.8	25	0.1	1	95.7	27	0.1
		プラウドフラット新大阪	1	97.4	58	0.1	1	98.1	59	0.1
		プライムアーバン北14条	1	100.0	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
		プライムアーバン北11条	1	98.3	25	0.1	1	100.0	27	0.1
		プライムアーバン宮の沢	1	96.2	24	0.1	1	97.9	24	0.1
		プライムアーバン大通東	1	96.8	19	0.0	1	100.0	19	0.0
		プライムアーバン札幌医大前	1	98.6	27	0.1	1	98.6	29	0.1
		プライムアーバン札幌リバーフロント	1	96.7	189	0.5	1	93.5	189	0.5
		プライムアーバン北3条通	1	97.6	71	0.2	1	95.0	73	0.2
		プライムアーバン堤通雨宮	1	100.0	48	0.1	1	90.5	46	0.1
		プライムアーバン堺筋本町	1	90.7	65	0.2	1	92.4	63	0.2
		プライムアーバン博多	1	94.6	30	0.1	1	96.9	31	0.1
		プライムアーバン薬院南	1	97.2	14	0.0	1	100.0	15	0.0
		プライムアーバン博多東	1	97.7	27	0.1	1	94.3	27	0.1
		セレニテ心斎橋グランデ	1	97.2	157	0.4	1	96.5	166	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 そんぽの家 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	97.4	7,379	17.9	138	96.8	7,934	19.5
宿泊施設	東京圏	MIMARU SUITES 東京浅草	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
	その他	ホテルビスタ札幌大通	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）
		KOKO HOTEL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	16	98.1	（注2）	（注2）	16	98.1	（注2）	（注2）
		ホテル・アンドルームス新大阪	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
		&HOTEL HAKATA	1	100.0	（注2）	（注2）	1	100.0	（注2）	（注2）
宿泊施設小計			24	99.3	967	2.3	24	99.3	1,092	2.7
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			1,397	98.9	41,186	100.0	1,386	99.0	40,774	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貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて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貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、パス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

（注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、2026年3月30日に譲渡しており、開示されている第22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、2026年3月26日に譲渡しており、開示されている第22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5）当該資産は、2026年3月6日に取得しており、開示されている第22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22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	150
合　計		2,200	2,200	150

（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22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22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	1,064,372百万円	1,383,448百万円	100.0%	285
合　計	1,064,372百万円	1,383,448百万円	100.0%	285

（注1）保有総額は、減価償却後の帳簿価額によっています。

（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22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22期支払額	既支出総額
新宿野村ビル（東京都新宿区）	地下4階特高受変電設備更新工事	自 2026年10月 至 2030年 9 月	305,610	—	—
NMF芝ビル（東京都港区）	空調更新工事	自 2026年10月 至 2027年 5 月	246,000	—	—
PMO新日本橋（東京都中央区）	5階・6階・7階・8階・9階専用部原状回復工事	自 2026年 6 月 至 2026年10月	47,000	—	—
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 9 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（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	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	CAVユニット改修工事（1期／4期）	自 2026年 7 月 至 2026年 9 月	47,340	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	CAVユニット改修工事（2期／4期）	自 2026年10月 至 2027年 3 月	59,770	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	CAVユニット改修工事（3期／4期）	自 2027年 4 月 至 2027年 8 月	59,770	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	CAVユニット改修工事（4期／4期）	自 2027年 9 月 至 2028年 2 月	40,860	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	給排水管等更新工事（2期/5期）	自 2026年 3 月 至 2026年 9 月	156,000	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	給排水管等更新工事（3期/5期）	自 2026年 9 月 至 2027年 3 月	280,670	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	給排水管等更新工事（4期/5期）	自 2027年 3 月 至 2027年 9 月	235,420	—	—
野村不動産四ツ橋ビル（大阪府大阪市）	給排水管等更新工事（5期/5期）	自 2027年 9 月 至 2028年 3 月	28,090	—	—
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	自 2026年 3 月 至 2027年 5 月	111,000	—	—
ブライムアーバン錦糸公園（東京都墨田区）	外壁改修工事	自 2026年10月 至 2027年 8 月	50,700	—	—

（注）既支出総額には第22期支払額は含みません。

2 期中の資本的支出

第22期末保有資産について、第22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22期中の資本的支出は4,233,612千円であり、第22期中の費用に区分された修繕費1,751,621千円と合わせ、合計5,985,234千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）
Landport柏沼南Ⅱ（千葉県柏市）	空調機設置工事	自 2026年 1 月 至 2026年 7 月	517,520
EQUINIA新宿（東京都新宿区）	立管更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 8 月	51,576
野村不動産西梅田ビル（大阪府大阪市）	地下西側系統給排水配管更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 8 月	42,967
野村不動産西梅田ビル（大阪府大阪市）	6～8階分電盤更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 8 月	38,680
野村不動産西梅田ビル（大阪府大阪市）	3～5階分電盤更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 8 月	38,680
野村不動産西梅田ビル（大阪府大阪市）	1階、外回り給排水配管更新工事	自 2025年11月 至 2026年 3 月	36,183
NMF仙台青葉通りビル（宮城県仙台市）	屋上防水改修工事	自 2026年 5 月 至 2026年 8 月	34,059
その他の不動産等	機能更新等	自 2026年 3 月 至 2026年 8 月	3,473,942
合　　計			4,233,612

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	第22期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
当期首積立金残高	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
当期積立額	4,761百万円	5,230百万円	5,212百万円	4,812百万円	3,166百万円
当期積立金取崩額	4,255百万円	4,424百万円	6,613百万円	3,692百万円	5,176百万円
次期繰越額	5,807百万円	6,613百万円	5,211百万円	6,331百万円	4,322百万円

費用・負債の状況

1 運用等に係る費用明細

項　目	第21期 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	第22期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
資産運用報酬 (注)	3,467,073千円	3,577,044千円
資産保管業務報酬	57,533千円	57,589千円
一般事務委託報酬	160,873千円	166,274千円
役員報酬	7,800千円	7,800千円
その他費用	3,079,821千円	3,155,428千円
合　計	6,773,100千円	6,964,136千円

(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22期は44,400千円あり、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22期は134,000千円あります。

2 借入状況

第22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	株式会社日本政策投資銀行	2016年6月27日	2,500,000	－	0.63995	2026年5月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年12月26日	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	－	0.60880	2026年5月26日			
	農林中央金庫		1,800,000	－					
	株式会社中国銀行	2018年6月26日	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	－	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	－	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	－	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	－	0.67591	2026年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年2月27日	500,000	－	0.77669	2026年8月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,500,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	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	－	0.67483	2026年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社		2,000,000	－					
	株式会社福岡銀行	2018年8月27日	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	－	0.42118	2026年8月26日			
	株式会社千葉銀行	2019年4月26日	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	－	0.20880	2026年8月26日			
	株式会社七十七銀行		500,000	－					
	野村信託銀行株式会社	2021年2月26日	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	－	1.16564	2026年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		1,206,000	－					
	株式会社みずほ銀行		1,541,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社		2,412,000	－					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2023年9月26日	1,000,000	－	1.16564	2026年8月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		1,000,000	－					
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	－					
	株式会社三菱UFJ銀行	2016年11月28日	2,000,000	2,000,000	0.76000	2026年11月26日 (注4)			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年6月12日	2,000,000	2,000,000	0.74229	2026年11月26日 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	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 (注4)			
	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	2026年11月26日 (注4)			
	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	2026年11月26日 (注4)			
	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	2026年11月26日 (注4)			
	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	1.33273	2026年11月26日 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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	2019年3月29日	500,000	500,000	0.44859	2027年2月26日 (注4)			
	信金中央金庫	2019年4月26日	500,000	500,000	0.48144	2027年2月26日 (注4)			
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	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 (注4)			
	株式会社七十七銀行	2020年3月11日	500,000	500,000	0.10094	2027年2月26日 (注4)			

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	株式会社千葉銀行	2020年3月25日	500,000	500,000	0.35139	2027年2月26日（注4）	期限一括	（注3）	無担保無保証
	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（注4）			
	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（注4）			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年2月26日	989,000	989,000	1.68927	2027年2月26日（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	株式会社三井住友銀行		1,530,000	1,530,000					
	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（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	信金中央金庫	2019年8月26日	500,000	500,000	0.29000	2027年8月26日（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	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（注4）			
	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					

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	2018年5月28日	1,800,000	1,800,000	0.75050	2027年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	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		1,000,000	1,000,000					
	株式会社福岡銀行	2020年11月26日	500,000	500,000	0.31630	2027年11月26日			
	株式会社伊予銀行		500,000	500,000					
	株式会社千葉銀行	2020年11月26日	750,000	750,000	0.29630	2027年11月26日			
	株式会社伊予銀行	2024年2月26日	500,000	500,000	1.69427	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			
	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			
	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	1.68927	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			

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5月26日	1,600,000	1,600,000	1.68927	2028年5月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	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			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年8月26日	2,110,000	2,110,000	1.68927	2028年8月28日			
	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			

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	1,800,000	0.90134	2029年2月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	信金中央金庫	2024年2月26日	800,000	800,000	1.71927	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	1.70927	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	500,000	1.33273	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			
	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			
	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	1.71927	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	1.70927	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			

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	2026年8月26日	－	1,541,000	1.33273	2029年8月27日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行		－	1,206,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,541,000					
	三井住友信託銀行株式会社		－	2,412,000					
	野村信託銀行株式会社		－	1,000,000					
	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			
	信金中央金庫	2020年11月26日	750,000	750,000	0.47380	2029年11月26日			
	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	1,100,000	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	1.71927	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			

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	株式会社千葉銀行	2025年2月26日	500,000	500,000	1.71927	2030年2月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	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			
	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			
	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	2025年5月26日	1,000,000	1,000,000	1.71927	2030年5月27日			
	株式会社京葉銀行		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11月26日	250,000	250,000	0.52063	2030年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		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8月26日	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		1,000,000	1,000,000					
	みずほ信託銀行株式会社	2023年2月27日	800,000	800,000	1.13867	2030年8月26日			
	農林中央金庫		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			

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	株式会社りそな銀行	2020年11月26日	350,000	350,000	0.42630	2030年11月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	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	2022年11月28日	1,000,000	1,000,000	0.89535	2030年11月26日			
	株式会社滋賀銀行		500,000	500,000					
	住友生命保険相互会社		500,000	500,000					
	株式会社福岡銀行	2025年5月26日	1,000,000	1,000,000	1.71927	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			
	株式会社SBI新生銀行	2021年2月26日	1,000,000	1,000,000	0.67750	2031年2月26日			
	株式会社紀陽銀行		1,000,000	1,000,000					
	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		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2月28日	1,150,000	1,150,000	1.19239	2031年2月26日			
	株式会社三井住友銀行		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	2026年2月26日	500,000	500,000	1.36273	2031年2月26日			
	株式会社福岡銀行		500,000	500,000					
	株式会社七十七銀行		500,000	500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年5月26日	3,000,000	3,000,000	0.64130	2031年5月26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	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11月28日	450,000	450,000	0.95338	2031年5月26日			
	農林中央金庫		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	2024年5月27日	1,400,000	1,400,000	1.22440	2031年5月26日			
	株式会社みずほ銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		600,000	600,000					

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	2025年8月26日	1,000,000	1,000,000	1.73927	2031年5月26日	期限一括	（注3）	無担保無保証
	農林中央金庫		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行		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8月26日	100,000	100,000	0.85750	2031年8月26日			
	株式会社三井住友銀行		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8月26日	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		1,100,000	1,100,000					
	株式会社SBI新生銀行	2026年2月26日	1,000,000	1,000,000	1.92096	2031年8月26日			
	株式会社八十二長野銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社百十四銀行		300,000	300,000					
	三井住友海上火災保険株式会社		500,000	500,000					
	株式会社みずほ銀行	2026年8月26日	－	1,000,000	1.36273	2031年8月26日			
	株式会社福岡銀行		－	1,000,000					
	株式会社千葉銀行		－	500,000					
	株式会社伊予銀行		－	1,000,000					
	株式会社七十七銀行		－	500,000					
	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			
	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	1.80927	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	1.80927	2032年2月26日			
	株式会社山口銀行	2026年2月26日	1,000,000	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					

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	2022年5月31日	1,000,000	1,000,000	0.92006	2032年5月26日	期限一括	(注3)	無担保無保証
	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	1.86927	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	1.86927	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			
	株式会社三井住友銀行	2025年5月26日	1,000,000	1,000,000	1.80927	2032年5月26日			
	みずほ信託銀行株式会社	2026年5月26日	－	1,800,000	1.40273	2032年5月26日			
	農林中央金庫	2026年5月26日	－	1,800,000	2.48938	2032年5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	0.91688	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			
	三井住友信託銀行株式会社	2026年8月26日	－	3,500,000	1.75927	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	1.86927	2032年11月26日			
	三井住友海上火災保険株式会社	2026年5月26日	－	1,100,000	2.57240	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	1.86927	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	1.86927	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	1.83927	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	1.83927	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					
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2026年8月26日	－	3,700,000	1.42273	2033年2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		－	3,700,000					
	株式会社みずほ銀行		－	1,000,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年11月22日	1,800,000	1,800,000	1.89927	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	1.89927	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	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	3,500,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年11月26日	2,000,000	2,000,000	1.83927	2033年5月26日			
	株式会社三井住友銀行		2,000,000	2,000,000					
	株式会社みずほ銀行		2,500,000	2,500,000					
	株式会社福岡銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社京都銀行		500,000	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	2,000,000	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	2,000,000	1.48273	2033年8月26日			
	三井住友信託銀行株式会社	2026年2月26日	1,800,000	1,800,000	1.83927	2033年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年8月26日	－	2,500,000	2.83565	2033年8月26日			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年11月27日	2,050,000	2,050,000	1.51563	2033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	1.89927	2033年11月28日			
	株式会社三井住友銀行		1,490,000	1,490,000					
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年5月26日	－	1,100,000	1.48273	2033年11月28日			
	三井住友信託銀行株式会社	2026年5月26日	－	1,500,000	2.84160	2034年5月26日			
	株式会社日本政策投資銀行		－	2,500,000					
小計				486,320,000	484,320,000					
借入金合計				486,320,000	484,320,000					

(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22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20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

資産の種類	名　称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）（注）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）（注）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
信託受益権	野村不動産広島ビル	－	－	2026年3月26日	4,800	2,588	1,987
	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	－	－	2026年3月30日	8,600	8,035	388
不動産	GEMS 立川	2026年3月6日	3,050	－	－	－	－
	プラウドフラット清澄通り		5,830	－	－	－	－
合計		－	8,880	－	13,400	10,624	2,376

（注）「取得価格」及び「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。

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

❶ 不動産等

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格（百万円）（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	鑑定機関	価格時点
譲渡	信託受益権	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	2026年3月30日	8,600	8,420	大和不動産鑑定株式会社	2025年8月31日
		野村不動産広島ビル	2026年3月26日	4,800	2,820	株式会社谷澤総合鑑定所	
取得	不動産	GEMS立川	2026年3月6日	3,050	3,200	一般財団法人日本不動産研究所	2026年1月1日
		プラウドフラット清澄通り		5,830	6,860		

（注1）「取得価格又は譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用（公租公課等）を含まない金額（不動産信託受益権売買契約書又は不動産売買契約書に記載された不動産等の売買代金の金額）を記載しています。
（注2） 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

❷ 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「❶ 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

❶ 取引状況
第22期に係る利害関係人等 (注) との特定資産の売買取引等の状況は以下のとおりです。

区　分	売買金額等	
	買付額等	売付額等
総額	8,880,000千円	13,400,000千円
利害関係人等との取引状況の内訳		
野村不動産株式会社	8,880,000千円（100.0%）	－千円（－%）

（注）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条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（後記「❷支払手数料等の金額」において同じです。）。

❷ 支払手数料等の金額
第22期に係る利害関係人等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	1,972,258千円	野村不動産株式会社	48,280千円	2.4%
		野村不動産パートナーズ株式会社	1,496,480千円	75.9%
		野村不動産コマース株式会社	2,515千円	0.1%
プロパティ・マネジメント報酬	1,253,224千円	野村不動産株式会社	438,357千円	35.0%
		野村不動産パートナーズ株式会社	472,399千円	37.7%
		野村不動産コマース株式会社	100,505千円	8.0%
水道光熱費	1,925,624千円	野村不動産パートナーズ株式会社	1,758千円	0.1%
		野村不動産熱供給株式会社	2,971千円	0.2%
		ＮＦパワーサービス株式会社	410,029千円	21.3%
その他費用	1,341,527千円	野村不動産株式会社	29,702千円	2.2%
		野村不動産パートナーズ株式会社	115,978千円	8.6%
		野村不動産コマース株式会社	16,150千円	1.2%
		野村不動産ソリューションズ株式会社	3,433千円	0.3%
		株式会社プライムクロス	1,937千円	0.1%
その他営業費用	533,185千円	野村不動産パートナーズ株式会社	276千円	0.1%

（注）上記の支払手数料等以外に、第22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	70,704千円
野村不動産パートナーズ株式会社	2,534,454千円
野村不動産コマース株式会社	4,625千円
株式会社ファーストリビングアシスタンス	12,884千円

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8月31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はご参考であり、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

❶ 投資主総会
該当事項はありません。

❷ 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） 2026年2月28日現在		当　期 2026年8月31日現在
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		40,420,565		41,835,916
信託現金及び信託預金		14,596,195		15,293,150
営業未収入金		931,083		1,177,511
前払費用		948,540		978,958
未収還付法人税等		11,074		18,952
その他		732,121		721,358
流動資産合計		57,639,582		60,025,847
固定資産				
有形固定資産				
建物		169,918,614		173,549,637
減価償却累計額		△39,719,617		△41,963,746
建物（純額）	※4	130,198,997	※4	131,585,890
構築物		1,326,023		1,365,898
減価償却累計額		△745,633		△807,628
構築物（純額）	※4	580,390	※4	558,269
機械及び装置		1,517,008		1,563,499
減価償却累計額		△801,772		△854,707
機械及び装置（純額）		715,236		708,791
工具、器具及び備品		2,086,328		2,254,619
減価償却累計額		△901,792		△1,052,200
工具、器具及び備品（純額）		1,184,535		1,202,419
土地		333,617,283		336,213,856
信託建物		221,529,219		220,475,873
減価償却累計額		△61,187,337		△63,474,942
信託建物（純額）	※3	160,341,882	※3	157,000,931
信託構築物		1,783,680		1,803,566
減価償却累計額		△1,160,014		△1,203,834
信託構築物（純額）	※3	623,666	※3	599,731
信託機械及び装置		1,577,257		1,576,769
減価償却累計額		△827,527		△888,839
信託機械及び装置（純額）		749,729		687,930
信託工具、器具及び備品		1,649,271		1,667,673
減価償却累計額		△1,140,590		△1,172,543
信託工具、器具及び備品（純額）	※3	508,680	※3	495,130
信託土地	※3	418,082,560	※3	410,184,925
信託リース資産		6,300		9,396
減価償却累計額		△700		△1,311
信託リース資産（純額）		5,600		8,085
建設仮勘定		1,157		34,220
有形固定資産合計		1,046,609,720		1,039,280,183
無形固定資産				
のれん		51,497,823		48,875,580
借地権		12,423,888		16,700,957
信託借地権		8,402,930		8,391,441
その他		16,448		20,638
無形固定資産合計		72,341,091		73,988,618
投資その他の資産				
長期前払費用		1,682,958		1,660,406
長期預け金		325,130		335,122
敷金及び保証金		1,161,874		1,161,804
投資その他の資産合計		3,169,964		3,157,333
固定資産合計		1,122,120,776		1,116,426,135
繰延資産				
投資法人債発行費		152,859		138,702
繰延資産合計		152,859		138,702
資産合計		1,179,913,218		1,176,590,685

（単位：千円）

		前期（ご参考） 2026年2月28日現在		当　期 2026年8月31日現在
負債の部				
流動負債				
営業未払金		3,500,028		3,010,033
１年内返済予定の長期借入金		78,005,000		65,345,000
信託リース債務		1,155		1,722
未払金		3,706,912		3,880,502
未払費用		358,129		439,580
未払法人税等		605		605
未払消費税等		455,246		750,207
前受金		5,676,819		5,706,591
その他		21,461		13,384
流動負債合計		91,725,357		79,147,627
固定負債				
投資法人債		35,900,000		35,900,000
長期借入金		408,315,000		418,975,000
信託リース債務		5,005		7,164
預り敷金及び保証金		15,064,739		15,362,121
信託預り敷金及び保証金	※3	28,076,379	※3	28,041,901
資産除去債務		782,998		790,097
固定負債合計		488,144,122		499,076,285
負債合計		579,869,480		578,223,913
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		245,196,256		245,200,143
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	△25,952,648	※6	△28,165,077
その他の出資剰余金控除額	※5	△27,676,366	※5	△27,889,340
出資剰余金控除額合計		△53,629,015		△56,054,417
出資剰余金（純額）		340,383,943		337,958,541
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		14,463,537		15,208,087
剰余金合計		354,847,481		353,166,629
投資主資本合計		600,043,738		598,366,772
純資産合計	※2	600,043,738	※2	598,366,772
負債純資産合計		1,179,913,218		1,176,590,685

Ⅲ. 損益計算書

損益計算書

（単位：千円）

		前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
営業収益				
賃貸事業収入	※1	36,996,933	※1	37,147,568
その他賃貸事業収入	※1	4,189,198	※1	3,627,217
不動産等売却益		－	※2	2,376,650
営業収益合計		41,186,131		43,151,436
営業費用				
賃貸事業費用	※1	18,554,693	※1	18,136,710
資産運用報酬		3,467,073		3,577,044
資産保管手数料		57,533		57,589
一般事務委託手数料		160,873		166,274
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		457,578		533,185
営業費用合計		25,327,794		25,100,846
営業利益		15,858,337		18,050,589
営業外収益				
受取利息		72,310		123,751
未払分配金戻入		6,935		3,283
還付加算金		2		6
その他		34,608		4,354
営業外収益合計		113,856		131,396
営業外費用				
支払利息		1,951,520		2,325,668
投資法人債利息		205,202		208,970
投資法人債発行費償却		14,157		14,157
融資関連費用		443,057		422,356
その他		2,361		2,306
営業外費用合計		2,616,299		2,973,459
経常利益		13,355,894		15,208,525
税引前当期純利益		13,355,894		15,208,525
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		13,355,289		15,207,920
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）		1,108,248		166
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		14,463,537		15,208,087

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9月1日　至　2026年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

		投資主資本					
			剰余金				
			出資剰余金				
				出資剰余金控除額			
		出資総額	出資剰余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金（純額）
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	※1	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	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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

▌当　期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

（単位：千円）

		投資主資本					
			剰余金				
			出資剰余金				
				出資剰余金控除額			
		出資総額	出資剰余金	一時差異等調整引当額	その他の出資剰余金控除額	出資剰余金控除額合計	出資剰余金（純額）
当期首残高		245,196,256	394,012,959	△25,952,648	△27,676,366	△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		3,886	－	3,886	△3,886	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配		－	－	△2,216,315	－	△2,216,315	△2,216,315
その他の利益超過分配		－	－	－	△209,086	△209,086	△209,086
当期純利益		－	－	－	－	－	－
当期変動額合計		3,886	－	△2,212,428	△212,973	△2,425,402	△2,425,402
当期末残高	※1	245,200,143	394,012,959	△28,165,077	△27,889,340	△56,054,417	337,958,541

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	14,463,537	354,847,481	600,043,738	600,043,738
当期変動額				
剰余金の配当	△14,459,484	△14,459,484	△14,459,484	△14,459,484
一時差異等調整引当額の戻入	△3,886	△3,886	－	－
一時差異等調整引当額による利益超過分配	－	△2,216,315	△2,216,315	△2,216,315
その他の利益超過分配	－	△209,086	△209,086	△209,086
当期純利益	15,207,920	15,207,920	15,207,920	15,207,920
当期変動額合計	744,549	△1,680,852	△1,676,965	△1,676,965
当期末残高	15,208,087	353,166,629	598,366,772	598,366,772

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９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

▌重要な会計方針に係る事項に関する注記

期別 項　目	前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	❶ **有形固定資産（信託財産を含みます。）** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 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 ❷ **無形固定資産** 定額法を採用しています。 のれんについては、20年間で均等償却しています。 定期借地権については、契約期間に基づき均等償却しています。 ❸ **長期前払費用** 定額法を採用しています。	❶ **有形固定資産（信託財産を含みます。）** 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～70年 構築物　4～50年 機械及び装置　3～17年 工具、器具及び備品　3～20年 ❷ **無形固定資産** 定額法を採用しています。 のれんについては、20年間で均等償却しています。 定期借地権については、契約期間に基づき均等償却しています。 ❸ **長期前払費用** 定額法を採用しています。
2. 繰延資産の処理方法	**投資法人債発行費** 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	**投資法人債発行費** 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 引当金の計上基準	**貸倒引当金** 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。	**貸倒引当金** 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。
4. 収益及び費用の計上基準	❶ **収益に関する計上基準** 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 （1）不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 （2）水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。 ❷ **固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期は該当ありません。	❶ **収益に関する計上基準** 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 （1）不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 （2）水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。 ❷ **固定資産税等の処理方法** 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産等相当額は14,688千円です。
5. ヘッジ会計の方法	❶ **ヘッジ会計方法** 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ❷ **ヘッジ手段とヘッジ対象** ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ❸ **ヘッジ方針** 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ❹ **ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。	❶ **ヘッジ会計方法** 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 ❷ **ヘッジ手段とヘッジ対象** ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ❸ **ヘッジ方針** 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ❹ **ヘッジの有効性の評価の方法** ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	❶ **不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法** 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 （3）信託借地権 （4）信託リース債務 （5）信託預り敷金及び保証金 ❷ **控除対象外消費税等の処理方法** 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。	❶ **不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法** 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 （1）信託現金及び信託預金 （2）信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託リース資産 （3）信託借地権 （4）信託リース債務 （5）信託預り敷金及び保証金 ❷ **控除対象外消費税等の処理方法** 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。

▌貸借対照表に関する注記

前期（ご参考） 2026年2月28日現在		当　期 2026年8月31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。		※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	40,000,000千円	コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円
借入実行残高	－千円	借入実行残高	－千円
差引額	40,000,000千円	差引額	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		※3. 担保に供している資産	
信託建物	2,921,085千円	信託建物	2,920,454千円
信託構築物	4,195千円	信託構築物	4,074千円
信託工具、器具及び備品	468千円	信託工具、器具及び備品	170千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
合計	9,022,117千円	合計	9,021,067千円
担保を付している債務		担保を付している債務	
信託預り敷金及び保証金	726,648千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円
合計	726,648千円	合計	726,648千円

前期（ご参考） 2026年2月28日現在	当　期 2026年8月31日現在
※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　6,800千円 構築物　6,872千円 合計　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　6,800千円 構築物　6,872千円 合計　13,672千円
※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　68,836口 消却総額　9,999,854千円 （注）当期中の自己投資口の消却はありません。	※5. 自己投資口の消却の状況 総消却口数　68,836口 消却総額　9,999,854千円 （注）当期中の自己投資口の消却はありません。

※6. 一時差異等調整引当額

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28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	1,180,761	－	△24,021	1,156,740	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費
増加小計		－	25,976,669	－	△24,021	25,952,648	－
合計		－	25,976,669	－	△24,021	25,952,648	－

2. 戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

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

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	38,333,797	24,795,907	2,216,315	－	27,012,223	－
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,156,740	－	△3,886	1,152,853	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費
増加小計		－	25,952,648	2,216,315	△3,886	28,165,077	－
合計		－	25,952,648	2,216,315	△3,886	28,165,077	－

2. 戻入れの具体的な方法

（1）のれん償却額

原則、戻入れしません。

（2）合併関連費用

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

■ 損益計算書に関する注記

前期（ご参考） 自　2025年9月1日 至　2026年2月28日	当　期 自　2026年3月1日 至　2026年8月31日
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入　35,190,434 共益費収入　1,806,498　36,996,933 その他賃貸事業収入 駐車場収入　653,436 付帯収益　2,311,354 その他賃料収入　1,224,407　4,189,198 不動産賃貸事業収益合計　41,186,131 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費　1,954,296 プロパティ・マネジメント報酬　1,151,383 公租公課　3,546,163 水道光熱費　1,850,349 保険料　77,880 修繕費　2,398,289 支払地代　324,211 減価償却費　5,845,255 その他費用　1,406,863 不動産賃貸事業費用合計　18,554,693 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　22,631,438	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円） A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入　35,405,240 共益費収入　1,742,327　37,147,568 その他賃貸事業収入 駐車場収入　667,576 付帯収益　2,556,153 その他賃料収入　403,487　3,627,217 不動産賃貸事業収益合計　40,774,785 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 外注委託費　1,972,258 プロパティ・マネジメント報酬　1,253,224 公租公課　3,585,611 水道光熱費　1,925,624 保険料　79,294 修繕費　1,751,621 支払地代　337,782 減価償却費　5,889,764 その他費用　1,341,527 不動産賃貸事業費用合計　18,136,710 C. 不動産賃貸事業損益（A－B）　22,638,075
該当事項はありません。	※2. 不動産等売却益の内訳　（単位：千円） 野村不動産広島ビル 不動産等売却収入　4,800,000 不動産等売却原価　2,588,721 その他売却費用　223,342 不動産等売却益　1,987,935 晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ 不動産等売却収入　8,600,000 不動産等売却原価　8,035,895 その他売却費用　175,389 不動産等売却益　388,715

■ 投資主資本等変動計算書に関する注記

前期（ご参考） 自　2025年9月1日 至　2026年2月28日	当　期 自　2026年3月1日 至　2026年8月31日
※1. 発行可能投資口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） 2026年2月28日現在		当　期 2026年8月31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）		1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 （単位：千円）	
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
合併時受入評価差額	11,589,498	合併時受入評価差額	8,349,414
長期前払費用償却超過額	141	長期前払費用償却超過額	132
信託借地権償却否認額	3,330	信託借地権償却否認額	3,554
資産除去債務	137,552	資産除去債務	169,981
繰延税金資産小計	11,730,522	繰延税金資産小計	8,523,084
評価性引当額	△11,730,522	評価性引当額	△8,523,084
繰延税金資産合計	－	繰延税金資産合計	－
（繰延税金資産の純額）	－	（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：%）		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	法定実効税率	31.46
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△36.69	支払配当の損金算入額	△15.79
評価性引当額	△0.95	評価性引当額	△21.09
のれん償却額	6.18	のれん償却額	5.42
その他	0.00	その他	0.00
税効果会計適用後の法人税等の負担率	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9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、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を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れ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った場合、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）	うち1年超	時　価（注2）
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

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

本投資法人では、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を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れ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った場合、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	（65,345,000）	（65,112,292）	△232,707
（3）投資法人債	（35,900,000）	（32,310,570）	△3,589,429
（4）長期借入金	（418,975,000）	（402,485,226）	△16,489,773
（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）	150,505

（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、150,505千円については、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	65,345,000	69,395,000	68,850,000	69,600,000	64,420,000	146,710,000
合　計	65,345,000	75,895,000	73,250,000	82,600,000	64,420,000	158,710,000

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

当　期
（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 当該資産除去債務の概要
　本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法
　使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間（41～46年）と見積り、割引率は1.4～2.3%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減

期首残高	782,998千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	－千円
時の経過による調整額	7,098千円
期末残高	790,097千円

▌賃貸等不動産に関する注記

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）
　本投資法人では、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。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31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	
1,067,436,540	△3,063,957	1,064,372,582	1,383,448,000

（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、GEMS立川（3,084,437千円）、ブラウドフラット清澄通り（6,059,658千円）の取得によるものであり、主な減少額は、野村不動産広島ビル（2,588,721千円）、晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ（8,035,895千円）の譲渡及び減価償却費（5,879,937千円）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価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2026年8月期（第22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9月1日　至 2026年2月28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	9,036
						前受金	935,084
						預り敷金	1,056,326
						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。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31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	野村不動産株式会社	不動産業	7.12	不動産の購入	8,880,000	－	－
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	6,195,784	営業未収入金	11,112
						前受金	969,341
						預り敷金	1,082,684
						信託預り敷金	223,019
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	7,512,000	長期借入金	43,252,000
				借入金の返済	7,512,000	1年内返済予定の長期借入金	13,463,000
				支払利息	308,987	未払費用	66,847
				融資関連費用	33,181	前払費用	56,825
						長期前払費用	197,699

（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９月１日 至　2026年２月28日		当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
1口当たり純資産額	129,142円	1口当たり純資産額	128,781円
1口当たり当期純利益	2,874円	1口当たり当期純利益	3,273円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

（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９月１日 至　2026年２月28日		当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
当期純利益（千円）	13,355,289	**当期純利益（千円）**	15,207,920
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）	13,355,289	**普通投資口に係る当期純利益（千円）**	15,207,920
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９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
資産の譲渡 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。 **晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ** ・特定資産の種類　信託受益権 ・用途　オフィス ・契約締結日　2026年3月18日 ・譲渡日　2026年3月30日 ・譲渡価格　8,600百万円 ・譲渡先　国内の特定目的会社（注） ・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。 **野村不動産広島ビル** ・特定資産の種類　信託受益権 ・用途　オフィス ・契約締結日　2026年3月19日 ・譲渡日　2026年3月26日 ・譲渡価格　4,800百万円 ・譲渡先　国内の事業会社（注） ・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。 （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。	該当事項はありません。

■収益認識に関する注記

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）

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

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
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）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－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めていません。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31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	4,800,000千円	（注2）2,376,650千円
水道光熱費収入	1,585,927千円	1,585,927千円
その他	－千円	39,188,858千円
合　計	6,385,927千円	43,151,436千円

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。
（注2）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
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　2026年３月１日 至　2026年８月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	390,508千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	519,376千円
契約資産（期首残高）	－千円
契約資産（期末残高）	－千円
契約負債（期首残高）	－千円
契約負債（期末残高）	－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）　自　2025年９月１日　至　2026年２月28日

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額　（単位：千円）

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
のれん	のれんの償却の発生	2,622,242
建物等	資産除去債務の発生	16,037
借地権等	借地権償却費の発生	87,576
長期預け金	修繕積立金差額の発生	1,669
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等の発生	△460,612
その他	－	△50,597
減少小計		△511,210
合　計		2,216,315

2. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額　（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
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
合　計		△3,886

3. 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 借地権 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
原則、戻入れしません。

当　期　自　2026年３月１日　至　2026年８月31日

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額　（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
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	△8,115
合　計		△8,115

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 借地権 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
原則、戻入れしません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

期別 / 項目	前期（ご参考） 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	当期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
Ⅰ．当期未処分利益	14,463,537,831	15,208,087,105
Ⅱ．利益超過分配金加算額	2,425,402,008	1,970,058,336
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	1,970,058,336
Ⅲ．出資総額組入額	3,886,749	8,115,243
うち一時差異等調整引当額戻入額	3,886,749	8,115,243
Ⅳ．分配金の額	16,884,886,776	17,168,314,980
（投資口1口当たり分配金の額）	（3,634）	（3,695）
うち利益分配金	14,459,484,768	15,198,256,644
（うち1口当たり利益分配金）	（3,112）	（3,271）
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	1,970,058,336
（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）	（424）
Ⅴ．次期繰越利益	166,314	1,715,218
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。	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17,168,314,980円（投資口1口当たり3,695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15,198,256,644円（投資口1口当たり3,271円）、利益超過分配金については、その他の利益超過分配金として1,970,058,336円（投資口1口当たり424円）を分配することとしました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

２０２６年１０月１６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２０２６年３月１日から２０２６年８月３１日までの第２２期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

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

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。
監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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

以　上

（注）上記の監査報告書の原本は本投資法人が別途保管しております。

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） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		13,355,894		15,208,525
減価償却費		5,846,309		5,890,818
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		△72,310		△123,751
支払利息		2,156,723		2,534,638
固定資産除却損		38,844		11,486
営業未収入金の増減額（△は増加）		295,724		△246,517
前払費用の増減額（△は増加）		49,152		△30,417
長期前払費用の増減額（△は増加）		105,873		22,552
長期預け金の増減額（△は増加）		△5,450		△9,991
営業未払金の増減額（△は減少）		613,832		△489,995
未払金の増減額（△は減少）		△102,275		125,210
未払消費税等の増減額（△は減少）		△749,689		294,960
前受金の増減額（△は減少）		△34,287		29,771
信託有形固定資産の売却による減少額		－		10,624,616
その他		△167,704		△67
小計		23,967,038		36,478,241
利息の受取額		72,310		123,751
利息の支払額		△2,167,981		△2,453,188
法人税等の支払額		△4,429		△8,483
営業活動によるキャッシュ・フロー		21,866,937		34,140,321
投資活動によるキャッシュ・フロー				
定期預金の預入による支出		－		△22,000,000
定期預金の払戻による収入		－		22,000,000
有形固定資産の取得による支出		△1,222,853		△6,113,691
信託有形固定資産の取得による支出		△1,788,164		△2,939,387
無形固定資産の取得による支出		－		△4,353,156
信託無形固定資産の取得による支出		△1,829		△1,401
預り敷金及び保証金の返還による支出		△257,240		△626,731
預り敷金及び保証金の受入による収入		505,269		924,203
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△1,192,917		△1,188,006
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		2,359,332		1,153,528
敷金及び保証金の回収による収入		10,200		70
投資活動によるキャッシュ・フロー		△1,588,203		△13,144,573
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		－		1,000,000
短期借入金の返済による支出		－		△1,000,000
長期借入れによる収入		27,700,000		35,900,000
長期借入金の返済による支出		△27,700,000		△37,900,000
利益分配金の支払額		△16,455,267		△14,458,175
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額		△636		△2,216,297
その他の利益超過分配金の支払額		△78		△208,970
財務活動によるキャッシュ・フロー		△16,455,981		△18,883,443
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		3,822,751		2,112,304
現金及び現金同等物の期首残高		51,194,010		55,016,761
現金及び現金同等物の期末残高	※1	55,016,761	※1	57,129,066

（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）

期別 ／ 項目	前期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

■ キャッシュ・フロー計算書に関する注記（参考情報）

前期（ご参考）
自　2025年９月１日
至　2026年２月28日

※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

（2026年2月28日現在）

（単位：千円）

現金及び預金	40,420,565
信託現金及び信託預金	14,596,195
現金及び現金同等物	55,016,761

当　期
自　2026年３月１日
至　2026年８月31日

※1. 現金及び現金同等物の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

（2026年8月31日現在）

（単位：千円）

現金及び預金	41,835,916
信託現金及び信託預金	15,293,150
現金及び現金同等物	57,129,066