

## 2025年8月期 決算短信（R E I T）

2025年10月16日

不動産投資信託証券発行者名 野村不動産マスターファンド投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 3462 U R L <https://www.nre-mf.co.jp/>  
 代表者 執行役員 吉田 修平

資産運用会社名 野村不動産投資顧問株式会社 片山 優臣  
 代表者 代表取締役社長 増子 裕之  
 問合せ先責任者 NMF運用グループ統括部長  
 TEL (03) 6271-9627

有価証券報告書提出予定日 2025年11月28日 分配金支払開始予定日 2025年11月19日

決算補足説明資料作成の有無：有  
 決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年8月期の運用、資産の状況（2025年3月1日～2025年8月31日）

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年8月期	43,710	1.4	18,561	1.2	16,099	0.7	16,103	0.7
2025年2月期	43,117	△4.4	18,336	△8.0	15,986	△9.6	15,986	△9.6

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
2025年8月期	円 3,465	% 2.7	% 1.4	% 36.8
2025年2月期	円 3,434	% 2.6	% 1.3	% 37.1

## (2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	利益超過 分配金総額	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配 金を含む)	配当性向	純資産 配当率
2025年8月期	円 3,542	百万円 16,457	円 0	百万円 0	円 3,542	百万円 16,457	% 102.1	% 2.7
2025年2月期	円 3,453	百万円 16,043	円 0	百万円 0	円 3,453	百万円 16,043	% 100.3	% 2.6

(注1) 2025年2月期及び2025年8月期は利益超過分配金はありません。後記「1. 運用状況／(1) 運用状況／①当期（第20期）の概況／D. 業績及び分配金」をご参照ください。

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

配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

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

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

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2025年8月期	百万円 1,181,280	百万円 603,145	% 51.1	円 129,810
2025年2月期	百万円 1,186,940	百万円 603,085	% 50.8	円 129,797

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
2025年8月期	百万円 44,901	百万円 △22,982	百万円 △22,560	百万円 51,194
2025年2月期	百万円 34,127	百万円 △16,263	百万円 △11,701	百万円 51,835

2. 2026年2月期（2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想  
(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
2026年2月期	百万円 41,443	% △5.2	百万円 15,982	% △13.9	百万円 13,378	% △16.9	百万円 13,411	% △16.7	円 3,124	円 500	円 3,624
2026年8月期	百万円 40,494	% △2.3	百万円 15,649	% △2.1	百万円 12,869	% △3.8	百万円 12,868	% △4.0	円 2,768	円 838	円 3,606

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2026年2月期) 2,886円、(2026年8月期) 2,769円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2025年8月期	4,646,364口	2025年2月期	4,646,364口
2025年8月期	-口	2025年2月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、「2026年2月期（第21期 2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

## 目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 繼続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	29
3. 参考情報	31
(1) 投資状況	31
(2) 投資資産	32

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期（第20期）の概況

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

（注）本書において「運用資産」とは、本投資法人の保有する資産をいいます。

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

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

#### A. 投資環境

##### （日本経済）

当期の日本経済は、堅調な設備投資と輸出を背景に、2025年4～6月期の実質GDPが前期（1月～3月）比0.5%増、年率換算で2.2%増となり、安定した成長を示しました。今後については、雇用・所得環境の改善が継続する中で、景気は緩やかな回復基調を維持すると見込まれます。

一方で、物価高による個人消費の減速、米国の関税政策の影響による輸出の鈍化、それに伴う設備投資の停滞、さらに日本において政策金利の追加引き上げが実施された場合の経済引き締め効果など、複数のリスク要因に対しては、引き続き慎重な対応が求められます。

##### （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毎の状況は、次のとおりです。

オフィスセクターでは、東京都において、オフィス出社への回帰や雇用者数の増加を背景に、強い需要が継続しており、空室率の低下が続いている。現在、空室率は需給均衡の目安とされる5%を下回る水準で推移しており、地域によっては賃貸可能なオフィスビルの不足が顕著となっています。これに伴い、物価上昇の影響もあり、2024年2月以降、坪当たりの募集賃料は継続的に上昇しています。テナント各社は人材獲得の手段としてオフィス環境を重視しており、本社の移転や、好立地・高スペック物件への移転を積極的に進めていることから、この傾向は今後も継続すると見込まれます。一方、地方都市では、安定したオフィス需要を背景に、募集賃料は概ね横ばいで推移してきましたが、札幌、名古屋、大阪などの都市では、堅調な需要や物価上昇の影響を受け、募集賃料が上昇に転じる動きも見られます。

商業施設セクターでは、小売業においてスーパーマーケットなど生活必需品を取り扱う店舗を中心底堅い需要が継続しています。インバウンド消費については、全体として消費額の増加傾向が続いているものの、過度な円安の修正により一部の高額商品の売上が伸び悩み、百貨店では前年同月比で売上がマイナスとなるなどの動きが見られました。

物流施設セクターでは、主要テナントであるサード・パーティ・ロジスティクス（3PL）（注）事業者やeコマース関連事業者の需要が引き続き堅調です。首都圏では物流施設の大量供給により一部エリアでは空室率が上昇傾向にあるものの、東京近郊では需要が強く、既存賃料の上昇が見られます。

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

賃貸住宅セクターでは、東京都において、2022年以降コロナ禍の影響が緩和され、再び転入超過に転じたことを背景に、需要の増加傾向が継続しています。加えて、留学生による需要も堅調に推移しており、直近の稼働率は高水準で安定しています。賃料については、シングルタイプやコンパクトタイプを中心に上昇傾向が続いている。地方都市においても、概ね堅調な稼働率が維持されています。

ホテルセクターでは、外国人旅行者の増加が続いていることから、稼働率は堅調に推移しており、ADR（客室

平均単価）の上昇と相まって、RevPAR（販売可能な客室1室当たりの収益）は改善基調を示しており、コロナ禍前の2019年を大きく上回る水準となっています。一方で、慢性的な人手不足により予約の受け入れを制限せざるを得ない状況が続いており、ホテル運営における労働力の確保が引き続き重要な課題となっています。

#### （不動産売買マーケット）

2025年前半（1月～6月）の商業用不動産における売買総額は、前年同期比で約14%減少しました。

しかしながら、J-REITによる資産の入れ替えや海外投資家による物件取得が活発に行われており、売買総額は依然として長期平均を上回る高水準を維持しています。

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

#### （J-REITマーケット）

2025年3月の東証リート指数は、日銀の追加利上げ観測による長期金利の上昇が嫌気されて小幅に下落しましたが、資本コストを意識した運営への転換や含み益還元の強化が好感され、月中は上昇基調となりました。4月は米国の関税発表による市場変動の中で、J-REITのディフェンシブ性が評価されて上昇しました。5月は日銀の利上げ見送りが好材料となり、ホテル関連が堅調に推移しました。6月は金利の安定を背景に上昇し、分配金の成長率目標を設定する銘柄が目立ちました。7月は金利上昇にもかかわらず、賃料上昇や分配金成長への期待が支えとなり、ホテル関連を中心に堅調でした。8月は投資信託への資金流入や成長率目標の引き上げが好感され、産業用・住宅関連が相対的に堅調な展開となりました。結果として、2025年2月末時点の1,700.49ポイントから、2025年8月末時点では1,917.89ポイントとなりました。

### B. 運用実績

前記「A. 投資環境」に記載の環境の下、本投資法人は、当期（第20期）中に5物件（プラウドフラット浅草トレサーデュ、プラウドフラット日暮里、H<sup>1</sup>0日本橋小舟町、&HOTEL HAKATA、H<sup>1</sup>0青山）を取得し、14物件（プライムアーバン八乙女中央、プライムアーバン洗足、プライムアーバン行徳Ⅰ、プライムアーバン行徳Ⅱ、プライムアーバン行徳駅前Ⅱ、プライムアーバン行徳Ⅲ、プライムアーバン目黒三田、プライムアーバン長町一丁目、プライムアーバン泉、プライムアーバン学芸大学、プライムアーバン西荻窪、プライムアーバン雪谷、プライムアーバン香椎、NMF竹橋ビル）を譲渡しました。この結果、当期末（2025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1,099,557百万円）、東京圏への投資比率は83.2%、総賃貸可能面積は2,198,877.14m<sup>2</sup>となり、高度に分散されたポートフォリオ構成となっています。

また、運営管理面においては、前記「A. 投資環境」に記載のとおり、賃貸住宅及びオフィスセクターを中心に、全体として収益が増加傾向にあります。特に賃貸住宅は、東京圏への人口流入や海外留学生の増加、分譲住宅価格の高騰に伴う賃貸住宅需要の増加といった背景を受け好況を呈しており、高稼働率の維持及び賃料上昇を実現しています。また、オフィスセクターにおいては、マーケット全体として堅調な需要を背景とした募集賃料上昇の動きが顕在化し、本投資法人のオフィスポートフォリオにおいても賃料増額を実現しています。また、当期末のポートフォリオ全体における稼働率については前期末と同水準の99.2%を維持しました。

なお、本投資法人は、2019年2月に、事業を通じて社会的課題を解決し、持続可能な社会の実現に貢献するために本投資法人が取り組むべき重要性の高いESG課題（マテリアリティ）を設定し、マテリアリティ毎に設定した方針・目標及び主要指標（KPI）に基づき、低環境負荷物件への投資及び保有物件における環境・省エネルギー対策等の運用を通じたエネルギー利用の効率化に取り組み、低環境負荷ポートフォリオの構築を目指しています。こうした方針の下、本投資法人は保有物件におけるグリーン認証（注1）の取得を推進しています。また、本投資法人がマテリアリティにおいてKPIとして掲げる「グリーン認証（3★相当以上）70%達成（2030年度迄）」に対する進捗は、当期末時点で65.8%（注2）となっています。加えて、2023年3月に国土交通省より「社会的インパクト不動産」の実践ガイドが発表され、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。

### C. 資金調達の状況

当期において、本投資法人は、返済期限を迎えた有利子負債38,294百万円について、そのうち38,280百万円の借入によるリファイナンス及び14百万円の手元資金による弁済を行うとともに、2025年2月20日に発行した投資法人債（5年債（グリーンボンド）総額3,000百万円及び7年債総額3,500百万円）を原資として、2025年3月4日付けで既存短期借入金6,500百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、当期末時点の有利子負債残高は522,220百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（LTV）は44.2%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

### D. 業績及び分配金

上記の運用の結果として、第20期の業績は、営業収益43,710百万円、営業利益18,561百万円、経常利益16,099百万円、当期純利益16,103百万円となりました。

本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。

当期においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16,457百万円（投資口1口当たり3,542円）を分配することとしました。

上記のとおり算出された当期の分配金16,457百万円は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）第136条第1項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します。

#### ② 次期の見通し

前記「① 当期（第20期）の概況／A. 投資環境」に記載の投資環境認識を踏まえ、本投資法人は、引き続き、野村不動産グループの有する開発力に基づく「物件取得パイプライン」を通じた外部成長及び「マネジメントパイプライン」の活用による物件ブランドの強化を中心とした内部成長を推進することにより、分配金の成長を追求し、更なる投資主価値の向上を目指していきます。

#### ③ 運用状況の見通し

2026年2月期（第21期 2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想は、下記のとおりです。運用状況の予想の前提条件については、後記「2026年2月期（第21期 2025年9月1日～2026年2月28日）及び2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2026年2月期	2026年8月期
営業収益	41,443百万円	40,494百万円
営業利益	15,982百万円	15,649百万円
経常利益	13,378百万円	12,869百万円
当期純利益	13,411百万円	12,868百万円
1口当たり当期純利益	2,886円	2,769円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	3,124円	2,768円
1口当たり利益超過分配金	500円	838円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	3,624円	3,606円

④ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

本店移転

本投資法人は、2025年9月1日付で、本店を移転しました。

新住所：東京都港区芝浦一丁目 1 番 1 号

2026年2月期（第21期 2025年9月1日～2026年2月28日）及び  
2026年8月期（第22期 2026年3月1日～2026年8月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>2026年2月期（第21期）：2025年9月1日～2026年2月28日</li> <li>2026年8月期（第22期）：2026年3月1日～2026年8月31日</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している不動産等（285物件）につき、2026年8月期（第22期）末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。</li> <li>実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収益については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として算出しています。</li> <li>2026年2月期（第21期）及び2026年8月期（第22期）において物件売却益は想定しておりません。</li> </ul>
営業費用 (のれん償却額を除く)	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業費用については、2026年2月期（第21期）に18,690百万円、2026年8月期（第22期）に18,104百万円と想定しています。</li> <li>公租公課については、2026年2月期（第21期）に3,543百万円、2026年8月期（第22期）に3,592百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。なお、物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため、2026年に取得した資産に係る固定資産税及び都市計画税は2026年2月期（第21期）及び2026年8月期（第22期）には費用計上されません。</li> <li>外注委託費等（建物管理委託費、プロパティ・マネジメント報酬等）については、2026年2月期（第21期）に3,056百万円、2026年8月期（第22期）に3,065百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>建物の修繕費については、本投資法人の資産運用会社が策定した中長期の修繕計画をもとに、当該営業期間に必要と想定される額を賃貸事業費用として計上しています。しかしながら、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。なお、修繕費については、2026年2月期（第21期）に2,446百万円、2026年8月期（第22期）に1,767百万円を計上することを想定しています。</li> <li>減価償却費については、2026年2月期（第21期）に5,859百万円、2026年8月期（第22期）に5,961百万円を賃貸事業費用として計上することを想定しています。</li> <li>その他営業費用（資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者への報酬等）については、2026年2月期（第21期）に4,148百万円、2026年8月期（第22期）に4,118百万円と想定しています。</li> </ul>
のれん償却額	<ul style="list-style-type: none"> <li>のれんについては、企業結合会計基準に従い、20年間にわたって定額法により規則的に償却する予定であり、のれん償却額として2026年2月期（第21期）、2026年8月期（第22期）とも2,622百万円を想定しています。</li> <li>のれん償却額は会計と税務の処理で差異が生じる（以下「税会不一致」といいます。）項目であり、法人税等の課税を生じさせる要因となります。本投資法人はのれんの償却期間にわたって、課税の軽減を目的とした利益を超えた金銭の分配を実施する予定であり、課税を回避することができる見込みです。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息その他借入関連費用として、2026年2月期（第21期）に2,647百万円、2026年8月期（第22期）に2,831百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の本投資法人の有利子負債残高は、522,220百万円であり、その内訳は486,320百万円の借入残高及び35,900百万円の投資法人債発行残高です。</li> <li>2026年2月期（第21期）末までに返済期限が到来する借入金27,700百万円、2026年8月期（第22期）末までに返済期限が到来する借入金37,900百万円（合計65,600百万円）については、借入金による借り換えを行うことを前提としています。</li> <li>上記以外には、2026年8月期（第22期）末まで有利子負債残高に変動がないことを前提としています。</li> </ul>

項目	前提条件
投資口	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在発行済である4,646,364口を前提とし、2026年8月期（第22期）末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める方針に従い算出しています。</li> <li>のれん償却額相当額に定期借地権償却、資産除去債務の計上相当額、一時差異等調整引当額（以下「ATA」ということがあります。）の戻入れを加算して利益超過分配（一時差異等調整引当額の分配及びその他の利益超過分配（出資の払戻し））を実施することを前提としています。ただし、不動産等売却益により他の利益超過分配額が増減することがあります。また、物件売却により税会不一致が発生する場合、一時差異等調整引当額は増減します。</li> <li>今回の予想においては、2026年2月期（第21期）は、1口当たり利益超過分配金は500円、うちATAの分配は479円、その他の利益超過分配は21円を見込んでいます。2026年8月期（第22期）は、1口当たり利益超過分配金は838円、うちATAの分配は491円、その他の利益超過分配は347円を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2025年2月28日現在	当期 2025年8月31日現在
<b>資産の部</b>		
<b>流動資産</b>		
現金及び預金	39,315,404	37,628,539
信託現金及び信託預金	12,519,679	13,565,470
営業未収入金	897,293	1,226,808
前払費用	920,571	997,693
未収還付法人税等	3,188	7,249
その他	757,243	625,131
<b>流動資産合計</b>	<b>54,413,379</b>	<b>54,050,892</b>
<b>固定資産</b>		
<b>有形固定資産</b>		
建物	170,088,766	168,827,473
減価償却累計額	△36,959,848	△37,533,995
建物（純額）	※4 133,128,917	※4 131,293,478
構築物	1,248,016	1,301,597
減価償却累計額	△644,442	△684,531
構築物（純額）	※4 603,573	※4 617,065
機械及び装置	1,277,803	1,398,431
減価償却累計額	△791,920	△778,156
機械及び装置（純額）	485,883	620,274
工具、器具及び備品	1,630,291	1,858,149
減価償却累計額	△662,282	△763,695
工具、器具及び備品（純額）	968,009	1,094,454
土地	324,588,173	333,609,590
信託建物	218,651,478	219,338,611
減価償却累計額	△55,569,980	△58,091,960
信託建物（純額）	※3 163,081,497	※3 161,246,651
信託構築物	1,724,907	1,747,576
減価償却累計額	△1,071,784	△1,115,182
信託構築物（純額）	※3 653,122	※3 632,393
信託機械及び装置	1,482,870	1,541,557
減価償却累計額	△667,249	△743,832
信託機械及び装置（純額）	815,620	797,724
信託工具、器具及び備品	1,471,271	1,528,964
減価償却累計額	△1,022,703	△1,083,805
信託工具、器具及び備品（純額）	※3 448,567	※3 445,159
信託土地	※3 425,245,624	※3 418,082,560
信託リース資産	10,869	12,417
減価償却累計額	△9,224	△6,095
信託リース資産（純額）	1,645	6,322
建設仮勘定	1,215,147	280,236
<b>有形固定資産合計</b>	<b>1,051,235,784</b>	<b>1,048,725,911</b>
<b>無形固定資産</b>		
のれん	56,742,309	54,120,066
借地権	12,576,064	12,499,976
信託借地権	8,425,908	8,414,419
その他	21,270	21,367
<b>無形固定資産合計</b>	<b>77,765,551</b>	<b>75,055,829</b>

(単位：千円)

	前期 2025年2月28日現在	当期 2025年8月31日現在
<b>投資その他の資産</b>		
長期前払費用	1,860,109	1,788,831
長期預け金	312,829	319,680
敷金及び保証金	1,172,144	1,172,074
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>3,345,083</b>	<b>3,280,587</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>1,132,346,420</b>	<b>1,127,062,327</b>
<b>繰延資産</b>		
投資法人債発行費	181,174	167,017
<b>繰延資産合計</b>	<b>181,174</b>	<b>167,017</b>
<b>資産合計</b>	<b>1,186,940,974</b>	<b>1,181,280,238</b>

(単位：千円)

	前期 2025年2月28日現在	当期 2025年8月31日現在
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
営業未払金	2,427,239	2,952,205
短期借入金	※1 6,500,000	-
1年内返済予定の長期借入金	65,994,200	65,600,000
信託リース債務	1,809	1,372
未払金	3,694,157	3,078,713
未払費用	338,378	369,388
未払法人税等	605	605
未払消費税等	396,527	1,204,936
前受金	5,693,606	5,711,106
その他	18,328	76,852
<b>流動負債合計</b>	<b>85,064,853</b>	<b>78,995,180</b>
<b>固定負債</b>		
投資法人債	35,900,000	35,900,000
長期借入金	420,340,000	420,720,000
信託リース債務	-	5,582
預り敷金及び保証金	14,933,386	14,827,560
信託預り敷金及び保証金	※3 26,847,771	※3 26,909,964
資産除去債務	769,113	776,080
<b>固定負債合計</b>	<b>498,790,271</b>	<b>499,139,187</b>
<b>負債合計</b>	<b>583,855,124</b>	<b>578,134,367</b>
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	245,148,642	245,172,235
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 △26,000,261	※6 △25,976,669
その他の出資剰余金控除額	※5 △27,628,753	※5 △27,652,345
出資剰余金控除額合計	△53,629,015	△53,629,015
出資剰余金（純額）	340,383,943	340,383,943
当期未処分利益又は当期末処理損失（△）	17,553,263	17,589,691
剰余金合計	357,937,207	357,973,635
<b>投資主資本合計</b>	<b>603,085,849</b>	<b>603,145,870</b>
<b>純資産合計</b>	<b>※2 603,085,849</b>	<b>※2 603,145,870</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>1,186,940,974</b>	<b>1,181,280,238</b>

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
<b>営業収益</b>		
賃貸事業収入	※1 36,632,469	※1 36,987,856
その他賃貸事業収入	※1 3,210,088	※1 3,398,542
不動産等売却益	※2 3,274,704	※2 3,324,150
<b>営業収益合計</b>	<b>43,117,263</b>	<b>43,710,549</b>
<b>営業費用</b>		
賃貸事業費用	※1 17,781,259	※1 18,107,204
資産運用報酬	3,625,890	3,635,859
資産保管手数料	57,384	57,668
一般事務委託手数料	158,078	163,031
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	527,661	554,944
<b>営業費用合計</b>	<b>24,780,317</b>	<b>25,148,751</b>
<b>営業利益</b>	<b>18,336,945</b>	<b>18,561,798</b>
<b>営業外収益</b>		
受取利息	20,911	47,508
未払分配金戻入	3,493	3,096
その他	655	1,159
<b>営業外収益合計</b>	<b>25,060</b>	<b>51,764</b>
<b>営業外費用</b>		
支払利息	1,742,511	1,867,554
投資法人債利息	179,359	208,460
投資法人債発行費償却	11,601	14,157
融資関連費用	432,999	421,518
その他	8,823	2,345
<b>営業外費用合計</b>	<b>2,375,295</b>	<b>2,514,036</b>
<b>経常利益</b>	<b>15,986,710</b>	<b>16,099,526</b>
<b>特別利益</b>		
固定資産受贈益	－	※3 4,994
<b>特別利益合計</b>	<b>－</b>	<b>4,994</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>15,986,710</b>	<b>16,104,520</b>
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
<b>当期純利益</b>	<b>15,986,105</b>	<b>16,103,915</b>
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	1,567,157	1,485,776
<b>当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)</b>	<b>17,553,263</b>	<b>17,589,691</b>

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年9月1日 至 2025年2月28日)

(単位 : 千円)

出資総額	投資主資本					
	出資剩余金	剩余额				
		出資剩余额				出資剩余金(純額)
		一時差異等調整引当額	その他の出資剩余额	出資剩余额控除額合計		
当期首残高	245,127,776	394,012,959	△26,021,128	△24,607,962	△50,629,090	343,383,868
当期変動額						
剩余额の配当	-	-	-	-	-	-
一時差異等調整引当額の戻入	20,866	-	20,866	△20,866	-	-
当期純利益	-	-	-	-	-	-
自己投資口の取得	-	-	-	-	-	-
自己投資口の消却	-	-	-	△2,999,924	△2,999,924	△2,999,924
当期変動額合計	20,866	-	20,866	△3,020,790	△2,999,924	△2,999,924
当期末残高	245,148,642	394,012,959	△26,000,261	△27,628,753	△53,629,015	340,383,943

(単位 : 千円)

	投資主資本			純資産合計	
	剩余额		自己投資口		
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剩余额合計			
当期首残高	17,690,705	361,074,573	-	606,202,350	
当期変動額					
剩余额の配当	△16,102,681	△16,102,681	-	△16,102,681	
一時差異等調整引当額の戻入	△20,866	△20,866	-	-	
当期純利益	15,986,105	15,986,105	-	15,986,105	
自己投資口の取得	-	-	△2,999,924	△2,999,924	
自己投資口の消却	-	△2,999,924	2,999,924	-	
当期変動額合計	△137,442	△3,137,366	-	△3,116,500	
当期末残高	17,553,263	357,937,207	-	603,085,849	

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

## (4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期	当期
	自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
I. 当期末処分利益	17, 553, 263, 081	17, 589, 691, 146
II. 出資総額組入額 うち一時差異等調整引当額戻入額	23, 592, 180 23, 592, 180	24, 021, 294 24, 021, 294
III. 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額) うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	16, 043, 894, 892 (3, 453) 16, 043, 894, 892 (3, 453)	16, 457, 421, 288 (3, 542) 16, 457, 421, 288 (3, 542)
IV. 次期繰越利益	1, 485, 776, 009	1, 108, 248, 564
分配金の額の算出方法	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16, 043, 894, 892円（投資口1口当たり3, 453円）を分配することとしました。 上記のとおり算出された当期の分配金16, 043, 894, 892円は、投信法第136条第1項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します。	本投資法人は規約第36条第1項及び第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金を算出しています。 当期においては、当期純利益にのれん償却額、定期借地権償却、資産除去債務の計上に伴う償却並びに前期以前に控除した不動産等売却益相当額の一部を加算し、当期の不動産等売却益の一部を控除した金額16, 457, 421, 288円（投資口1口当たり3, 542円）を分配することとしました。 上記のとおり算出された当期の分配金16, 457, 421, 288円は、投信法第136条第1項に定める利益の金額を超えないため全額を利益分配金として分配します。

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2024年9月 1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月 1日 至 2025年8月31日
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	15,986,710	16,104,520
減価償却費	5,734,389	5,855,620
のれん償却額	2,622,242	2,622,242
投資法人債発行費償却	11,601	14,157
受取利息	△20,911	△47,508
支払利息	1,921,871	2,076,015
固定資産除却損	21,752	43,100
営業未収入金の増減額（△は増加）	48,698	△329,515
前払費用の増減額（△は増加）	54,049	△77,122
長期前払費用の増減額（△は増加）	157,175	71,277
長期預け金の増減額（△は増加）	△4,910	△6,851
営業未払金の増減額（△は減少）	△409,840	458,956
未払金の増減額（△は減少）	△108,115	△44,363
未払消費税等の増減額（△は減少）	△144,062	808,409
前受金の増減額（△は減少）	116,746	17,499
有形固定資産の売却による減少額	-	10,703,258
信託有形固定資産の売却による減少額	10,139,307	8,355,382
その他	△50,414	278,441
小計	36,076,290	46,903,522
利息の受取額	20,911	47,508
利息の支払額	△1,966,648	△2,045,005
法人税等の支払額	△3,147	△4,666
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,127,406	44,901,358
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
有形固定資産の取得による支出	△5,753,331	△19,898,729
信託有形固定資産の取得による支出	△6,999,398	△3,104,469
無形固定資産の取得による支出	△3,116,812	△5,348
信託無形固定資産の取得による支出	△480	-
預り敷金及び保証金の返還による支出	△286,878	△609,562
預り敷金及び保証金の受入による収入	364,535	571,451
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△944,342	△567,774
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	500,723	632,242
敷金及び保証金の差入による支出	△43,772	-
敷金及び保証金の回収による収入	16,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△16,263,757	△22,982,190
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	22,705,000	-
短期借入金の返済による支出	△17,205,000	△6,500,000
長期借入れによる収入	27,510,000	38,280,000
長期借入金の返済による支出	△23,067,800	△38,294,200
投資法人債の発行による収入	6,500,000	-
投資法人債の償還による支出	△9,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△43,106	△3,195
自己投資口の取得による支出	△2,999,924	-
利益分配金の支払額	△16,100,133	△16,041,594
一時差異等調整引当額による利益超過分配金の支払額	440	△847
その他の利益超過分配金の支払額	△710	△404
財務活動によるキャッシュ・フロー	△11,701,234	△22,560,241
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	6,162,414	△641,073
現金及び現金同等物の期首残高	45,672,669	51,835,083
現金及び現金同等物の期末残高	51,835,083	51,194,010

## (6) 繼続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

## (7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>① 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tbody> <tr> <td>建物</td> <td>4～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3～45年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>3～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～20年</td> </tr> </tbody> </table> <p>② 無形固定資産 定額法を採用しています。 のれんについては、20年間で均等償却しています。 定期借地権については、契約期間に基づき均等償却しています。</p> <p>③ 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	4～70年	構築物	3～45年	機械及び装置	3～17年	工具、器具及び備品	2～20年
建物	4～70年								
構築物	3～45年								
機械及び装置	3～17年								
工具、器具及び備品	2～20年								
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。								
3. 引当金の計上基準	貸倒引当金 債権の貸倒損失に備えるため、一般債権については貸倒実績率により、貸倒懸念債権については個別に回収可能性を検討し、回収不能見込額を計上しています。								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>① 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>（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。</p> <p>（2）水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識する方針です。</p> <p>② 固定資産税等の処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った取得日を含む年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず、当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は13,340千円、当期において28,402千円です。</p>								

5. ヘッジ会計の方法	<p>① ヘッジ会計方法 繰延ヘッジ処理によっています。なお、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>② ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ ヘッジ方針 本投資法人はリスク管理基本方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ ヘッジの有効性の評価の方法 ヘッジ手段とヘッジ対象の時価変動の相関関係を求めることにより有効性の評価を行っています。</p>
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>① 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) 信託現金及び信託預金</li> <li>(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</li> <li>(3) 信託借地権</li> <li>(4) 信託リース債務</li> <li>(5) 信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>② 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の取得原価に算入しています。</p>
7. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

(追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日			当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日																														
1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入れ額 (単位：千円)			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)																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した 資産等</th> <th>戻入れの 発生事由</th> <th>一時差異等 調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td><td>合併関連費用計上物件 の売却及び減価償却費</td><td>△23,592</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>△23,592</td></tr> </tbody> </table>			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	△23,592	合 計		△23,592	<table border="1"> <thead> <tr> <th>発生した 資産等</th> <th>戻入れの 発生事由</th> <th>一時差異等 調整引当額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土地、建物等</td><td>合併関連費用計上物件 の売却及び減価償却費</td><td>△24,021</td></tr> <tr> <td>合 計</td><td></td><td>△24,021</td></tr> </tbody> </table>			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	△24,021	合 計		△24,021										
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	△23,592																															
合 計		△23,592																															
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	△24,021																															
合 計		△24,021																															
2. 戻入れの具体的な方法			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。			(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			(2) 合併関連費用及び資産除去債務																														
<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>戻入れの方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物等</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>信託建物等</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>借地権</td><td>借地権</td></tr> <tr> <td>信託借地権</td><td>信託借地権</td></tr> </tbody> </table>			項目	戻入れの方法	建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	借地権	借地権	信託借地権	信託借地権	<table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>戻入れの方法</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>建物等</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>土地</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>信託建物等</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>信託土地</td><td>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。</td></tr> <tr> <td>借地権</td><td>借地権</td></tr> <tr> <td>信託借地権</td><td>信託借地権</td></tr> </tbody> </table>			項目	戻入れの方法	建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。	信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。	借地権	借地権	信託借地権	信託借地権
項目	戻入れの方法																																
建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
借地権	借地権																																
信託借地権	信託借地権																																
項目	戻入れの方法																																
建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
信託建物等	減価償却及び売却・解体等の時点において、それぞれ対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
信託土地	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。																																
借地権	借地権																																
信託借地権	信託借地権																																
(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。			(3) 長期預け金 原則、戻入れしません。																														

## (8) 財務諸表に関する注記

(貸借対照表に関する注記)

## ※1. コミットメントライン契約

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

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
コミットメントライン契約の総額	40,000,000千円	40,000,000千円
借入実行残高	6,500,000千円	一千円
差引額	33,500,000千円	40,000,000千円

## ※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

## ※3. 担保に供している資産及び担保を付している債務

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)	
担保に供している資産			
信託建物	2,973,323千円	信託建物	2,930,627千円
信託構築物	4,436千円	信託構築物	4,315千円
信託工具、器具及び備品	1,097千円	信託工具、器具及び備品	766千円
信託土地	6,096,368千円	信託土地	6,096,368千円
合計	9,075,226千円	合計	9,032,078千円
担保を付している債務			
信託預り敷金及び保証金	726,648千円	信託預り敷金及び保証金	726,648千円
合計	726,648千円	合計	726,648千円

## ※4. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

	前期 (2025年2月28日)	当期 (2025年8月31日)
建物	3,800千円	6,800千円
構築物	6,872千円	6,872千円
合計	10,672千円	13,672千円

## ※5. 自己投資口の消却の状況

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

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

## ※6. 一時差異等調整引当額

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

## 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	35,711,554	24,795,907	-	-	24,795,907	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,225,220	-	△20,866	1,204,353	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費
増加小計		-	26,021,128	-	△20,866	26,000,261	-
合計		-	26,021,128	-	△20,866	26,000,261	-

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

## (2) 合併関連費用

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

## 1. 引当て・戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	発生した事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
のれん	のれんの償却の発生	35,711,554	24,795,907	-	-	24,795,907	-
土地、建物等	合併関連費用の発生	4,029,135	1,204,353	-	△23,592	1,180,761	合併関連費用計上物件の売却及び減価償却費
増加小計		-	26,000,261	-	△23,592	25,976,669	-
合計		-	26,000,261	-	△23,592	25,976,669	-

## 2. 戻入れの具体的な方法

## (1) のれん償却額

原則、戻入れしません。

## (2) 合併関連費用

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

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
<b>A. 不動産賃貸事業収益</b>		
賃貸事業収入		
賃料収入	34,652,313	35,072,249
共益費収入	1,980,156	36,632,469
	36,632,469	1,915,606
その他賃貸事業収入		
駐車場収入	659,988	666,337
付帯収益	2,384,349	2,582,587
その他賃料収入	165,751	3,210,088
	3,210,088	149,618
<b>不動産賃貸事業収益合計</b>	<b>39,842,558</b>	<b>40,386,398</b>
<b>B. 不動産賃貸事業費用</b>		
賃貸事業費用		
外注委託費	1,912,172	1,946,180
プロパティ・マネジメント報酬	999,696	1,081,852
公租公課	3,465,801	3,604,262
水道光熱費	1,975,090	2,047,218
保険料	77,084	78,414
修繕費	1,915,814	1,803,260
支払地代	319,579	321,947
減価償却費	5,733,335	5,854,566
その他費用	1,382,684	1,369,499
<b>不動産賃貸事業費用合計</b>	<b>17,781,259</b>	<b>18,107,204</b>
<b>C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)</b>	<b>22,061,299</b>	<b>22,279,194</b>

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

(単位：千円)

NMF 新宿南口ビル	
不動産等売却収入	13,500,000
不動産等売却原価	10,139,307
その他売却費用	85,987
不動産等売却益	<u>3,274,704</u>

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

(単位：千円)

プライムアーバン八乙女中央	
不動産等売却収入	511,490
不動産等売却原価	362,834
その他売却費用	21,814
不動産等売却益	<u>126,840</u>

(単位：千円)

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

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

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

(単位：千円)

プライムアーバン学芸大学・プライムアーバン西荻窪・プライムアーバン雪谷・プライムアーバン香椎	
不動産等売却収入	2,700,000
不動産等売却原価	2,338,363
その他売却費用	45,478
不動産等売却益	<u>316,158</u>

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

(単位：千円)

NMF竹橋ビル	
不動産等売却収入	8,930,000
不動産等売却原価	8,355,382
その他売却費用	52,974
不動産等売却益	<u>521,643</u>

※3. 特別利益の内訳

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

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

## (資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

## 1. 当該資産除去債務の概要

本投資法人の資産の一部は、定期借地権契約に基づく原状回復義務に関し資産除去債務を計上しています。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
期首残高	485, 153千円	769, 113千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	277, 255千円	－千円
時の経過による調整額	6, 704千円	6, 966千円
期末残高	769, 113千円	776, 080千円

## (賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人では、東京圏その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用オフィス、賃貸用商業施設、賃貸用物流施設、賃貸用居住用施設及び賃貸用宿泊施設等（それぞれ土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	1,071,869,585	1,072,237,757
期中増減額	368,171	△2,597,450
期末残高	1,072,237,757	1,069,640,307
期末時価	1,347,188,490	1,353,321,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 賃貸等不動産の増減額のうち、前期の主な増加額は、ラ・ジェント・ステイ函館駅前/HAKOViVA (6,450,618千円)、ホテル・アンドルームス新大阪 (4,412,584千円) の取得によるものであり、主な減少額は、NMF新宿南口ビル (10,139,307千円) の譲渡及び減価償却費 (5,720,074千円) によるものです。当期の主な増加額は、プラウドフラット浅草トレサーチュ (3,037,942千円)、プラウドフラット日暮里 (2,008,486千円)、H'0日本橋小舟町 (4,059,453千円)、&HOTEL HAKATA (3,856,035千円)、H'0青山 (4,757,477千円) の取得によるものであり、主な減少額は、プライムアーバン八乙女中央 (362,834千円)、プライムアーバン洗足 (438,454千円)、プライムアーバン行徳I (583,875千円)、プライムアーバン行徳II (679,220千円)、プライムアーバン行徳駅前II (435,819千円)、プライムアーバン行徳III (694,973千円)、プライムアーバン目黒三田 (1,097,090千円)、プライムアーバン長町一丁目 (941,374千円)、プライムアーバン泉 (3,131,253千円)、プライムアーバン学芸大学 (712,322千円)、プライムアーバン雪谷 (927,896千円)、プライムアーバン西荻窪 (385,585千円)、プライムアーバン香椎 (312,558千円)、NMF竹橋ビル (8,355,382千円) の譲渡及び減価償却費 (5,841,772千円) によるものです。

(注3) 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、前期においては、プライムアーバン八乙女中央、プライムアーバン洗足、プライムアーバン行徳I、プライムアーバン行徳II、プライムアーバン行徳駅前II、プライムアーバン行徳III、プライムアーバン目黒三田、プライムアーバン長町一丁目、プライムアーバン泉は譲渡価格を用いています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年2月期（第19期）及び2025年8月期（第20期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

## (収益認識に関する注記)

## 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	13,500,000千円	(注2) 3,274,704千円
水道光熱費収入	1,566,329千円	1,566,329千円
その他	一千円	38,276,229千円
合計	15,066,329千円	43,117,263千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	22,941,490千円	(注2) 3,324,150千円
水道光熱費収入	1,650,620千円	1,650,620千円
その他	一千円	38,735,778千円
合計	24,592,110千円	43,710,549千円

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等及び企業会計基準委員会移管指針第10号「特別

目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。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

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	511,755千円	418,740千円
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	418,740千円	559,523千円
契約資産（期首残高）	－千円	－千円
契約資産（期末残高）	－千円	－千円
契約負債（期首残高）	－千円	－千円
契約負債（期末残高）	－千円	－千円

### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

前期（自 2024年9月1日 至 2025年2月28日）

該当事項はありません。

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

当期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

該当事項はありません。

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
1口当たり純資産額	129,797円	129,810円
1口当たり当期純利益	3,434円	3,465円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除することにより算定しています。  
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	当期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日
当期純利益（千円）	15,986,105	16,103,915
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）	15,986,105	16,103,915
期中平均投資口数（口）	4,654,763	4,646,364

## (重要な後発事象に関する注記)

該当事項はありません。

## [開示の省略]

投資主資本等変動計算書に関する注記事項、キャッシュ・フロー計算書に関する注記事項、リース取引に関する注記事項、金融商品に関する注記事項、有価証券に関する注記事項、デリバティブ取引に関する注記事項、退職給付に関する注記事項、税効果会計に関する注記事項、持分法損益等に関する注記事項、関連当事者との取引に関する注記事項、セグメント情報等に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

設立以降第20期末（2025年8月末日）までの発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

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

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

(注1) 百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

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

(注5) 1口当たり発行価格137,474円（発行価額133,125円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額133,125円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注7) 1口当たり発行価格150,223円（発行価額145,471円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注8) 1口当たり発行価額145,471円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

(注9) 1口当たり発行価格179,830円（発行価額174,141円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。

(注10) 1口当たり発行価額174,141円にて、公募増資に伴い、第三者割当により新投資口を発行しました。

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

## 3. 参考情報

## (1) 投資状況

資産の種類	資産の用途	地域 (注1)	第19期 2025年2月28日現在		第20期 2025年8月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
不動産	オフィス	東京圏	138,898	11.7	147,423	12.5
		その他	21,659	1.8	21,829	1.8
		小計	160,557	13.5	169,253	14.3
	商業施設	東京圏	30,049	2.5	29,949	2.5
		その他	22,822	1.9	23,433	2.0
		小計	52,871	4.5	53,383	4.5
	物流施設	東京圏	62,252	5.2	62,012	5.2
		小計	62,252	5.2	62,012	5.2
	居住用施設	東京圏	153,890	13.0	152,515	12.9
		その他	23,972	2.0	19,146	1.6
		小計	177,863	15.0	171,661	14.5
	宿泊施設	東京圏	2,443	0.2	2,407	0.2
		その他	12,437	1.0	16,160	1.4
		小計	14,880	1.3	18,567	1.6
	その他	東京圏	5,136	0.4	5,136	0.4
		小計	5,136	0.4	5,136	0.4
		中計	473,562	39.9	480,015	40.6
信託不動産	オフィス	東京圏	230,957	19.5	222,921	18.9
		その他	45,727	3.9	45,654	3.9
		小計	276,685	23.3	268,576	22.7
	商業施設	東京圏	79,637	6.7	79,601	6.7
		その他	44,848	3.8	44,687	3.8
		小計	124,486	10.5	124,289	10.5
	物流施設	東京圏	157,468	13.3	156,880	13.3
		その他	3,206	0.3	3,194	0.3
		小計	160,675	13.5	160,074	13.6
	居住用施設	東京圏	26,443	2.2	26,338	2.2
		小計	26,443	2.2	26,338	2.2
	宿泊施設	その他	10,384	0.9	10,345	0.9
		小計	10,384	0.9	10,345	0.9
		中計	598,674	50.4	589,625	49.9
不動産・信託不動産 合計			1,072,237	90.3	1,069,640	90.5
預金その他資産			114,703	9.7	111,639	9.5
資産総額			1,186,940	100.0	1,181,280	100.0

	第19期 2025年2月28日現在		第20期 2025年8月31日現在	
	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する比率 (%) (注3)	金額 (百万円) (注4)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
負債総額	583,855	49.2	578,134	48.9
純資産総額	603,085	50.8	603,145	51.1

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

② 投資不動産物件

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

③ その他投資資産の主要なもの

本投資法人が2025年8月末日（第20期末）現在保有する不動産等（285物件）（係る不動産又は不動産を主たる信託財産とする信託の受益権若しくはその原資産たる不動産を、以下「第20期末保有資産」といいます。）の概要は以下のとおりです。なお、下記表中の各数値は、別段の記載がない限り、2025年8月末日現在のものです。

## A. ポートフォリオ及び賃貸状況の概要並びに稼働率等の推移

## (イ) ポートフォリオ及び賃貸状況の概要

第20期末保有資産に係るポートフォリオ及び賃貸状況の概要は以下のとおりです。

物件数	285
全賃貸可能面積 (m <sup>2</sup> ) (注1)	2,198,877.14
全賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注2)	2,181,314.65
テナント数の合計 (注3)	1,401
全契約賃料合計 (千円) (注4)	6,048,650

(注1) 期末時点での第20期末保有資産の「賃貸可能面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸可能面積」は、当該資産において賃貸が可能なオフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の合計面積（共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。）を算出しています。「賃貸可能面積」は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約書に記載されている面積、建物竣工図等をもとに算出した面積によっていますので、登記簿上の表示に基づく延床面積とは必ずしも一致せず、場合により延床面積を上回ることがあります。底地については、登記簿上の土地面積を契約面積として算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸可能面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸可能面積に当該割合を乗じた面積とし、PMO八丁堀新川及びプラウドフラット戸越銀座については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分（他の区分所有者が自己使用する専有部分が除かれます。以下、PMO八丁堀新川及びプラウドフラット戸越銀座について同じです。）から得られる賃料に各区分所有者が所有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、本投資法人が保有する専有部分の賃貸可能面積及び建物全体の共用部分等の賃貸可能面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積とされています。

(注2) 期末時点での第20期末保有資産の「賃貸面積」の合計を記載しています。なお、個々の資産の「賃貸面積」は、当該資産において、実際にエンドテナントとの間で賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積（賃貸借契約書に記載された面積。但し、オフィス、商業施設、物流施設、居住用施設、宿泊施設等の面積（貸室の全部が一括して賃貸に供されている場合は、その貸室全体の面積）に限り、駐車場等の貸付面積を含みません。但し、貸室の一部又は全部を、マスターリース会社が賃料保証型でマスターリースを行っている場合には、当該部分については、エンドテナントとの賃貸借契約の有無にかかわらず、賃貸面積に算入しています。）を算出しています。底地については、底地の賃貸面積を算出しています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアについては建物全体の賃貸面積に期末時点で本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分の割合を乗じた面積とします。また、野村不動産天王洲ビルについては、マスターリース契約上、その賃料が建物全体の賃料に共用部分の持分割合を乗じた金額とされていることから、建物全体の賃貸面積に当該割合を乗じた面積とし、PMO八丁堀新川及びプラウドフラット戸越銀座については、マスターリース契約上、その賃料が、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料に当該部分における面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料に共用部分等の持分割合を乗じた金額の合計額とされていることから、建物全体の賃貸可能な専有部分の賃貸面積に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた面積及び建物全体の共用部分等の賃貸面積に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた面積の合計面積とされています。

(注3) 期末時点での第20期末保有資産の「テナント数」の合計を記載しています。なお、「テナント数」の算定にあたっては、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナント（実際の利用者たる転借人）に対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されている場合については、当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えています。但し、マスターリース契約における賃借人から受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるバス・スルー型のマスターリース契約となっている資産については、エンドテナントの総数を記載しています。また、特定のテナントが特定の資産にて複数の貸室を賃借している場合についてはこれを当該資産について1テナントと数え、複数の資産を賃借している場合には別に数えて延べテナント数を記載しています。居住用施設又はその他の用途の施設の住宅部分については、貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスターリース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約が締結されているため、バス・スルー型であるかにかかわらず当該マスターリース契約の賃借人を1テナントと数えて、建物全体に係るテナントの総数を記載しています。

(注4) 第20期末保有資産の2025年8月分の「契約賃料合計」の総額（千円未満を切り捨てています。）を記載しています。なお、ここにいう2025年8月分の「契約賃料合計」は、実際にエンドテナントとの間で締結されている有効な賃貸借契約上の1ヶ月分の賃料及び共益費（当該賃貸借契約に付帯して締結される駐車場賃貸借契約等に規定されている駐車場使用料その他の契約上の賃料は含みません。なお、賃貸借契約上、共用部分等を賃貸している場合には当該賃料を含みます。また、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マスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約上の賃料等に基づいています。）の合計を意味します。なお、契約により一定期間賃料が免除されているテナントについては、上記の表では当該免除期間は考慮せず、当該免除期間終了直後の1ヶ月分の賃料及び共益費に基づき算出しています。また、賃料が売上歩合制になっているテナント及び賃料が変動賃料制になっているテナント（賃料の一部が変動賃料制となっている場合を含みます。）の場合は、基本賃料水

準を基準としています。なお、新宿野村ビル、日本電気本社ビル及び武蔵浦和ショッピングスクエアに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に期末時点での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て算出しています。また、野村不動産天王洲ビルに係る契約賃料収入は、建物全体から得られる賃料収入に本投資法人が信託受託者を通じて保有する共用部分の共有持分の割合を乗じて算出し、PMO八丁堀新川及びプラウドフラット戸越銀座については、建物全体の賃貸可能な専有部分から得られる賃料収入に本投資法人が保有する専有部分の面積割合を乗じた金額及び建物の共用部分等から得られる賃料収入に本投資法人が保有する共用部分等の持分割合を乗じた金額を合計して算出しています。

(ロ) 稼働率等の推移

本投資法人が保有する運用不動産に係る稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2023年 8月末日 (第16期末)	2024年 2月末日 (第17期末)	2024年 8月末日 (第18期末)	2025年 2月末日 (第19期末)	2025年 8月末日 (第20期末)
全運用不動産稼働率 (期末時点) (%)	98.9	98.9	98.9	99.2	99.2

## B. 價格及び投資比率

第20期末保有資産の概要（取得価格、貸借対照表計上額、期末算定価格、投資比率及び鑑定評価機関）は以下のとおりです。

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オ フ ィ ス	東 京 圏	新宿野村ビル (注5)	43,900	47,223	47,500	3.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産天王洲ビル	20,500	20,683	20,700	1.5	大和不動産鑑定株式会社
		麹町ミレニアムガーデン	26,960	26,540	32,200	2.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF渋谷公園通りビル	10,400	10,632	11,400	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		セコムメディカルビル	11,100	10,497	12,400	0.9	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF芝ビル	7,040	7,066	7,860	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		西新宿昭和ビル	8,140	8,149	8,340	0.6	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		野村不動産渋谷道玄坂ビル	5,310	5,334	6,170	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		岩本町東洋ビル	4,050	4,104	4,870	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF駿河台ビル	4,690	4,817	5,180	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO日本橋本町	4,320	4,042	5,160	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋茅場町	5,010	4,638	6,340	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF五反田駿前ビル	4,430	4,525	5,390	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		PMO秋葉原	4,240	3,934	6,140	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		八丁堀NFビル	2,480	2,429	2,540	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF神田岩本町ビル	4,160	4,166	4,680	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF高輪ビル	2,830	2,859	3,690	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀	2,880	2,624	3,600	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋大伝馬町	2,210	2,069	3,140	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東日本橋	1,690	1,521	2,100	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		NF本郷ビル	4,890	5,070	5,050	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		クリスタルパークビル	3,390	3,251	3,800	0.3	株式会社鑑定法人エイ・スクエア
		NMF吉祥寺本町ビル	1,780	1,824	2,180	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		ファーレ立川センタースクエア	3,850	3,772	4,610	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF川崎東口ビル	7,830	7,968	10,000	0.7	日本ヴァリューアーズ株式会社
		NMF横浜西口ビル	5,460	5,455	8,740	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF新横浜ビル	2,620	2,772	3,140	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO田町	6,210	6,020	8,750	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO銀座八丁目	3,970	3,879	5,240	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝公園	3,900	3,764	5,420	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		日本電気本社ビル (注6)	44,100	44,514	49,300	3.6	大和不動産鑑定株式会社
		NMF青山一丁目ビル	10,400	10,689	14,200	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ	8,180	7,961	8,420	0.6	大和不動産鑑定株式会社
		NMF茅場町ビル	6,070	5,905	8,450	0.6	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
オ フ ィ ス	東 京 圏	NMF新宿EASTビル	5,710	5,680	6,300	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF芝公園ビル	3,620	3,807	4,680	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF銀座四丁目ビル	1,850	1,949	2,220	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		ファーレイーストビル	1,850	1,749	2,260	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		PMO新日本橋	4,440	4,267	5,920	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO平河町	3,410	3,341	4,390	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO日本橋三越前	4,310	4,245	5,930	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO芝大門	2,130	2,135	2,740	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO田町II	10,900	10,674	13,200	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀新川	3,805	3,703	4,450	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO八丁堀III	2,880	2,842	3,510	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO御茶ノ水	3,890	3,807	4,710	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO秋葉原北	8,450	8,204	9,670	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO東新橋	4,730	4,663	5,720	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		PMO浜松町	4,380	4,311	5,410	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
その 他	その 他	PMO浜松町II	5,500	5,442	6,100	0.5	一般財団法人日本不動産研究所
		H'0日本橋小舟町	4,000	4,048	4,460	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		H'0青山	4,700	4,755	5,160	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		札幌ノースプラザ	6,250	6,978	10,100	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		野村不動産札幌ビル	4,140	3,713	5,750	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		NMF仙台青葉通りビル	2,030	2,215	2,130	0.2	JLL森井鑑定株式会社
		NMF名古屋伏見ビル	2,240	1,887	2,470	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		オムロン京都センタービル	18,300	17,958	20,700	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		SORA新大阪21	12,100	12,476	14,000	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		野村不動産大阪ビル	6,100	7,223	8,070	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産西梅田ビル	3,450	3,753	4,150	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		野村不動産四ツ橋ビル	4,000	4,644	6,270	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産広島ビル	2,280	2,483	2,820	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		NMF博多駅前ビル	4,210	4,150	6,080	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		オフィス小計	434,645	437,829	516,070	38.1	

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
商業施設	東京圏	横須賀モアーズシティ	13,640	13,681	15,500	1.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		Recipe SHIMOKITA	10,407	9,997	10,500	0.8	日本ヴァリューアーズ株式会社
		川崎モアーズ	6,080	6,637	7,910	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA新宿	4,260	4,617	5,640	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA池袋	3,990	3,987	4,710	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		covirna machida	3,440	3,790	4,060	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		ニトリ幕張店	3,080	2,501	4,020	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		コナミスポーツクラブ府中	2,730	2,474	3,430	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		FESTA SQUARE	2,600	2,111	3,760	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS渋谷	2,490	2,303	2,970	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		EQUINIA青葉台	1,560	1,524	2,950	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		メガロス神奈川店	1,000	925	1,570	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 目黒店 (底地)	2,740	2,764	4,050	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 調布店 (底地)	1,760	1,776	2,040	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 練馬店 (底地)	1,240	1,251	1,780	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 川崎店 (底地)	950	959	1,500	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 高井戸店 (底地)	850	859	1,010	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 葛飾店 (底地) (注7)	762	770	1,040	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東久留米店 (底地)	800	808	999	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 世田谷店 (底地)	770	779	1,190	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 関町店 (底地)	600	606	837	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		三菱自動車 東大和店 (底地)	450	455	571	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 元住吉店 (底地)	370	375	469	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		ウエルシア川越神明町店 (底地)	350	355	438	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		三菱自動車 江戸川店 (底地)	200	204	211	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		三菱自動車 狹山店 (底地)	160	163	188	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		野村不動産吉祥寺ビル	10,410	9,983	11,400	0.8	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS市ヶ谷	2,080	1,988	2,150	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		相模原ショッピングセンター	6,840	6,557	7,550	0.6	一般財団法人日本不動産研究所
		武蔵浦和ショッピングスクエア (注6)	2,720	2,466	2,860	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		サミットストア成田東店 (底地)	700	747	925	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		GEMS大門	2,060	1,946	2,110	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS新日本橋	1,500	1,431	1,650	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア向台町店	5,100	5,009	5,420	0.4	日本ヴァリューアーズ株式会社
		GEMS新橋	2,810	2,753	2,900	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS茅場町	2,594	2,490	2,770	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		サミットストア本天沼店	2,160	2,127	3,000	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		GEMS新横浜	1,820	1,699	1,870	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		GEMS三軒茶屋	1,815	1,770	1,890	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		MEFULL千歳烏山	1,880	1,895	2,050	0.2	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
商業施設	その他	ユニバーサル・シティ ウォーク大阪	17,639	16,602	20,400	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イズミヤSC千里丘店	8,930	8,357	12,600	0.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC八尾店	4,406	3,916	5,830	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		イズミヤSC小林店	3,020	3,026	3,920	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		EQUINIA青葉通り	1,640	1,352	1,830	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		メルビル	1,060	1,060	1,230	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		nORBESA	8,500	8,950	10,100	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		中座くいだおれビル	11,600	13,780	17,800	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		NMF神戸名谷ビル	3,560	3,606	3,670	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		GEMSなんば	3,800	3,710	4,270	0.3	J L L 森井鑑定株式会社
		MEFULL茶屋町	3,735	3,757	4,190	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
商業施設小計			179,659	177,672	217,728	16.1	

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
物流施設	東京圏	Landport浦安	17,400	15,640	25,200	1.9	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport板橋	15,710	14,035	22,300	1.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		Landport川越	13,700	10,894	20,100	1.5	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport厚木	11,410	9,597	13,700	1.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		相模原田名ロジスティクスセンター	10,600	9,223	14,500	1.1	大和不動産鑑定株式会社
		相模原大野台ロジスティクスセンター	8,700	7,980	14,200	1.0	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport八王子	8,250	6,755	11,500	0.8	一般財団法人日本不動産研究所
		Landport春日部	7,340	5,670	9,660	0.7	一般財団法人日本不動産研究所
		厚木南ロジスティクスセンターB棟	4,590	3,935	6,710	0.5	株式会社谷澤総合鑑定所
		羽生ロジスティクスセンター	3,810	3,041	5,510	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターB棟	3,750	3,422	4,820	0.4	大和不動産鑑定株式会社
		川口ロジスティクスセンターA棟	2,830	2,672	4,010	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		厚木南ロジスティクスセンターA棟	2,690	2,483	3,950	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		川口領家ロジスティクスセンター	10,790	10,337	17,100	1.3	JLL森井鑑定株式会社
		Landport柏沼南Ⅱ	10,800	10,253	12,900	1.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport柏沼南Ⅰ	9,900	9,395	11,600	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport八王子Ⅱ	9,230	9,072	11,900	0.9	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport岩槻	6,090	5,864	7,060	0.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅰ	13,640	13,165	15,200	1.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport東習志野	11,872	11,241	17,200	1.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅱ	14,620	14,260	16,800	1.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport青梅Ⅲ	17,000	16,720	19,900	1.5	日本ヴァリュアーズ株式会社
		Landport東雲・安田倉庫(注8)	5,750	5,736	6,200	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		Landport多摩	17,520	17,491	18,700	1.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
その他		枚方樟葉ロジスティクスセンター	3,460	3,194	4,530	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		物流施設小計	241,452	222,087	315,250	23.3	

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住用施設	東京圏	プラウドフラット白金高輪	3,400	3,080	4,390	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木上原	989	929	1,250	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット初台	713	665	947	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット渋谷桜丘	750	680	837	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット学芸大学	746	680	981	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット目黒行人坂	939	859	1,310	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット隅田リバーサイド	2,280	2,002	3,140	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット神楽坂	1,590	1,410	2,040	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット早稲田	1,110	979	1,540	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット新宿河田町 (注7)	932	826	1,230	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット三軒茶屋	1,190	1,050	1,510	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田	1,160	985	1,560	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット蒲田II	3,320	2,849	3,840	0.3	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット新大塚	623	532	647	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット清澄白河	928	807	1,090	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町II	652	568	715	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット門前仲町I	1,030	879	1,110	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット富士見台	1,470	1,280	2,290	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット浅草駒形	1,920	1,607	2,580	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット横浜	2,090	1,805	2,710	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット上大岡	2,710	2,355	3,220	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット鶴見II	1,650	1,411	2,350	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン麻布十番	1,100	1,100	1,160	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン赤坂	938	916	1,100	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン田町	972	912	1,190	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン芝浦LOFT	1,830	1,659	2,250	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン恵比寿II	1,140	1,098	1,810	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン番町	1,090	1,032	1,280	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン千代田富士見	679	640	720	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン恵比寿	1,260	1,224	1,460	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン中目黒	1,410	1,341	1,560	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン目黒リバーサイド	414	373	489	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン目黒大橋ヒルズ	2,970	2,705	3,540	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目黒青葉台	1,310	1,234	2,300	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン学芸大学II	1,080	1,024	1,550	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中目黒II	2,850	2,782	3,870	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン勝どき	2,570	2,559	3,040	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン新川	2,100	2,067	2,850	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住用施設	東京圏	プライムアーバン日本橋横山町	4,220	3,762	5,770	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン日本橋浜町	1,550	1,423	2,330	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン本郷壱岐坂	557	510	661	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン白山	866	739	1,040	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン四谷外苑東	1,490	1,418	1,650	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西新宿Ⅰ	1,090	1,024	1,400	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿内藤町	430	420	528	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン西早稲田	421	372	550	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン新宿落合	594	599	664	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン目白	1,430	1,341	2,040	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン神楽坂	2,900	2,586	4,140	0.3	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン千歳烏山	717	723	813	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン三軒茶屋	724	666	831	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン南烏山	667	597	869	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン烏山ガレリア	549	488	677	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン烏山コート	338	304	437	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン千歳船橋	746	672	788	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン用賀	1,390	1,268	1,880	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大崎	1,860	1,739	2,040	0.2	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大井町Ⅱ	1,040	1,107	1,460	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン大森	905	807	1,010	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン田園調布南	774	677	770	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン長原上池台	1,720	1,602	2,220	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン中野上高田	498	439	572	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン西荻窪Ⅱ	1,790	1,698	2,360	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン池袋	3,800	3,420	5,390	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン門前仲町	2,420	2,228	2,850	0.2	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン亀戸	779	678	848	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン住吉	632	557	625	0.0	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸公園	1,290	1,112	1,440	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン錦糸町	758	672	1,030	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン平井	722	632	764	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西	640	561	699	0.1	株式会社中央不動産鑑定所
		プライムアーバン葛西イースト	1,140	989	1,480	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン板橋区役所前	1,080	950	1,360	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン町屋サウスコート	1,910	1,770	2,710	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小金井	1,910	1,961	1,970	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン武蔵野ヒルズ	1,280	1,299	1,460	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住用施設	東京圏	プライムアーバン小金井本町	791	742	984	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン久米川	1,520	1,235	1,790	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン武蔵小杉comodo	1,940	1,908	2,910	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン川崎	962	927	1,170	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン新百合ヶ丘	1,020	879	1,390	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン鶴見寺谷	493	474	528	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン浦安	804	717	832	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン川口	1,580	1,436	1,830	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プラウドフラット八丁堀	920	892	1,340	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット板橋本町	720	663	1,010	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		深沢ハウスHI棟	7,140	6,797	9,890	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン豊洲	5,290	4,889	6,850	0.5	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン日本橋茅場町	2,850	2,716	3,670	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン用賀Ⅱ	1,320	1,218	1,560	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン武蔵小金井Ⅱ	1,310	1,183	1,660	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン学芸大学パークフロント	1,300	1,342	1,660	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット大森Ⅲ	1,110	1,072	1,550	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		プラウドフラット錦糸町	785	745	1,110	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		プラウドフラット三軒茶屋Ⅱ	2,750	2,760	3,700	0.3	J L L 森井鑑定株式会社
		プラウドフラット外神田	2,280	2,233	3,140	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		プラウドフラット登戸	1,216	1,163	1,610	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		プラウドフラット代々木八幡	966	956	1,270	0.1	J L L 森井鑑定株式会社
		プラウドフラット中落合	844	819	1,050	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット渋谷富ヶ谷	3,960	3,932	5,280	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット宮崎台	1,390	1,385	1,680	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット浅草橋Ⅲ	1,230	1,228	1,410	0.1	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット戸越公園	2,580	2,590	3,000	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット戸越銀座	2,550	2,570	2,930	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン東中野コート	7,020	7,189	9,420	0.7	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット根津谷中	1,400	1,434	1,860	0.1	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット菊川	2,720	2,774	3,090	0.2	株式会社谷澤総合鑑定所
		プラウドフラット浅草	2,410	2,461	3,020	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット錦糸町Ⅱ	2,030	2,075	2,350	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット渋谷笹塚	2,200	2,255	2,490	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット浅草ディアージュ	1,300	1,335	1,570	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン西日暮里	981	1,038	1,220	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プラウドフラット浅草トレサージュ	2,932	3,026	3,420	0.3	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット日暮里	1,925	2,000	2,140	0.2	一般財団法人日本不動産研究所

用途	地域	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	期末算定 価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)	鑑定評価機関
居住用施設	その他	プラウドフラット五橋	652	521	641	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プラウドフラット河原町	735	567	555	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プラウドフラット新大阪	1,620	1,274	2,220	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北14条	274	235	285	0.0	株式会社谷澤総合鑑定所
		プライムアーバン大通公園Ⅰ	502	411	457	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン大通公園Ⅱ	334	279	266	0.0	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン北11条	547	442	531	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン宮の沢	475	378	411	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン大通東	394	320	367	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌医大前	616	505	565	0.0	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン札幌リバーフロント	4,480	3,739	4,870	0.4	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン北3条通	1,730	1,416	2,040	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		プライムアーバン堤通雨宮	949	929	1,050	0.1	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン堺筋本町	1,810	1,526	2,410	0.2	一般財団法人日本不動産研究所
		プライムアーバン博多	588	494	655	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン薬院南	265	221	296	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		プライムアーバン博多東	622	496	538	0.0	大和不動産鑑定株式会社
		セレニテ心斎橋グランデ	5,567	5,386	6,530	0.5	大和不動産鑑定株式会社
	東京圏	SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス用賀	2,850	3,100	3,310	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス辻堂 西海岸	1,820	1,992	2,200	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		SOMPO ケア そんぽの家 大森西	1,462	1,539	1,830	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		SOMPO ケア ラヴィーレレジデンス湘南 辻堂	1,150	1,234	1,590	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
		イリーゼ浦安	1,085	1,159	1,150	0.1	日本ヴァリュアーズ株式会社
	居住用施設小計		210,599	198,000	263,733	19.5	
宿泊施設	東京圏	MIMARU SUITES 東京浅草	2,360	2,407	3,490	0.3	株式会社中央不動産鑑定所
	その他	ホテルビスタ札幌大通	3,600	3,621	4,010	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		コンフォートイン那覇泊港	2,650	2,703	2,540	0.2	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ホテルウイングインターナショナルブ レミアム京都三条 (注9)	3,200	3,293	3,710	0.3	日本ヴァリュアーズ株式会社
		ホテルウイングインターナショナルブ レミアム金沢駅前	2,161	2,172	2,280	0.2	J L L 森井鑑定株式会社
		ラ・ジェント・ステイ函館駅 前/HAKOViVA	6,300	6,490	8,500	0.6	株式会社谷澤総合鑑定所
		ホテル・アンドルームス新大阪	4,230	4,374	5,350	0.4	J L L 森井鑑定株式会社
		&HOTEL HAKATA	3,800	3,849	5,080	0.4	株式会社谷澤総合鑑定所
	宿泊施設小計		28,301	28,913	34,960	2.6	
その他	東京圏	SBC東京医療大学 (底地)	4,900	5,136	5,580	0.4	一般財団法人日本不動産研究所
	その他小計		4,900	5,136	5,580	0.4	
合計			1,099,557	1,069,640	1,353,321	100.0	

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

の売買代金の金額)を記載しています。

- (注2) 「貸借対照表計上額」は、期末時点の貸借対照表計上額であり、土地、建物、構築物、機械及び装置、工具、器具及び備品、建設仮勘定並びに借地権（信託が保有するこれらの資産を含みます。）の取得価額（取得に係る諸費用を含みます。）の合計額から減価償却累計額を控除した価額です。
- (注3) 「期末算定価格」は、本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則に基づき、各不動産鑑定士（鑑定評価機関）による鑑定評価額又は調査価額（第20期決算日（2025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ることにより不動産の試算価格を求める手法）によって収益価格を求める方法のうち、一定期間の純収益を還元利回りによって還元する方法をいいます。
- 「DCF法（ディスカウント・キャッシュフロー法）」とは、収益還元法によって収益価格を求める方法のうち、連続する複数の期間に発生する純利益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法をいいます。
- (注4) 「投資比率」は、期末算定価格に基づき、各資産の期末算定価格がポートフォリオ全体（全285物件）の期末算定価格総額に占める比率を記載しています。なお、小数点第2位を四捨五入しているため、合計が100.0%にならない場合があります。
- (注5) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の50.1%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。
- (注6) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の50.0%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。
- (注7) 当該資産の敷地の一部を譲渡しており、取得価格は当該資産全体に係る取得価格から譲渡部分に係る譲渡実行時の簿価相当額を控除した額を記載しています。
- (注8) 当該資産は、不動産信託受益権の準共有持分であり、本投資法人が期末時点において保有する準共有持分の割合は全体の51.0%です。上記表中の期末算定価格及び貸借対照表計上額は、当該準共有持分の価額です。
- (注9) 2025年9月19日付で、ホテルウイングインターナショナルプレミアム京都三条はKOKO HOTEL 京都三条に物件名称を変更しています。

## C. 資本的支出の状況

## (ア) 資本的支出の予定

第20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20期 支払額	既支出 総額
新宿野村ビル (東京都新宿区)	38～41階系統・45、46階系統 空調機更新工事	自 2025年 5月 至 2026年 2月	350,700	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (6期/9期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	75,237	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (7期/9期)	自 2026年 3月 至 2026年 8月	118,757	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (8期/9期)	自 2026年 9月 至 2027年 2月	105,408	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	トイレ改修工事 (9期/9期)	自 2027年 3月 至 2027年 6月	19,770	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (4期/6期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	43,770	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (5期/6期)	自 2026年 3月 至 2026年 8月	87,541	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	北側エレベーター更新工事 (6期/6期)	自 2026年 9月 至 2027年 2月	50,896	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (2期/10期)	自 2027年 8月 至 2027年 11月	42,243	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (3期/10期)	自 2027年 12月 至 2028年 3月	42,243	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (4期/10期)	自 2028年 4月 至 2028年 7月	42,243	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (5期/10期)	自 2028年 8月 至 2028年 11月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (6期/10期)	自 2028年 12月 至 2029年 3月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (7期/10期)	自 2029年 4月 至 2029年 7月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (8期/10期)	自 2029年 8月 至 2029年 11月	58,021	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (9期/10期)	自 2029年 12月 至 2030年 3月	46,315	-	-
野村不動産天王洲ビル (東京都品川区)	エレベーター制御リニューアル工事 (10期/10期)	自 2030年 4月 至 2030年 7月	56,494	-	-
ファーレイーストビル (東京都立川市)	外壁修繕工事	自 2025年 8月 至 2026年 1月	46,801	-	-
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車設備リプレース工事 (2期)	自 2025年 9月 至 2026年 2月	137,000	-	-
SORA新大阪21 (大阪府大阪市)	乗用エレベーター改修工事	自 2024年 8月 至 2025年 12月	386,000	-	254,760
野村不動産広島ビル (広島県広島市)	1～3階 原状回復工事	自 2025年 8月 至 2026年 2月	311,000	-	-
NMF博多駅前ビル (福岡県福岡市)	外壁改修工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	48,500	-	-

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20期 支払額	既支出 総額
プライムアーバン神楽坂 (東京都新宿区)	外壁改修工事	自 2025年 3月 至 2025年 9月	51,000	-	-

(注) 既支出総額には第20期支払額は含みません。

(イ) 期中の資本的支出

第20期末保有資産について、第20期中に行な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20期中の資本的支出は5,522,174千円であり、第20期中の費用に区分された修繕費1,803,260千円と合わせ、合計7,325,434千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)
中座くいだおれビル (大阪府大阪市)	リニューアル改修工事	自 2024年 6月 至 2025年 4月	1,583,436
野村不動産札幌ビル (北海道札幌市)	機械式駐車設備リプレース工事 (1期)	自 2025年 3月 至 2025年 8月	156,451
札幌ノースプラザ (北海道札幌市)	非常用発電機更新工事	自 2023年 10月 至 2025年 4月	122,433
野村不動産四ツ橋ビル (大阪府大阪市)	AHU更新 (V/V)	自 2025年 3月 至 2025年 6月	47,615
プライムアーバン大井町II (東京都品川区)	熱源機取替工事	自 2025年 4月 至 2025年 4月	16,872
プラウドフラット新大阪 (大阪府大阪市)	インターホン設備更新工事	自 2025年 7月 至 2025年 8月	15,136
プライムアーバン薬院南 (福岡県福岡市)	共用部照明LED化工事	自 2025年 5月 至 2025年 5月	2,578
その他の不動産等	機能更新等	自 2025年 3月 至 2025年 8月	3,577,650
合 計			5,522,174