

サステナビリティサイトについて

本投資法人と本資産運用会社のESG課題解決に向けた様々な取組みは、**サステナビリティサイト**において開示しております。

本投資法人ホームページ



本資産運用会社ホームページ



サステナビリティサイト

環境、社会及び経済における課題解決、
新しい価値の創造への取り組みを通じて、
持続可能で多様性と包摂性のある社会の実現を目指します。

ユナイテッド・アーバン投資法人（UUR）とその資産運用会社である
丸紅リートアドバイザーズ株式会社（MRA）における
ESGへの取り組みをまとめています。

2050年までのGHG総排出量のネットゼロ化目標設定にあたっては、
移行リスクの評価・分析ツールであるCRREMを
活用したシナリオ分析を行っています。

ESGに関する取り組み（環境）
ESGに関する取り組み（社会）
ESGに関する取り組み（ガバナンス）

上記から詳細をご覧いただくことができます。

QRコード

Contents

- 26 I 資産運用報告
- 58 II 貸借対照表
- 60 III 損益計算書
- 61 IV 投資主資本等変動計算書
- 63 V 注記表
- 78 VI 金銭の分配に係る計算書
- 80 VII 監査報告書
- 82 VIII キャッシュ・フロー計算書
(参考情報)



投資主の皆様におかれましては、平素よりユナイテッド・アーバン投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は2026年1月20日に第44期(2025年11月期)の決算を公表しました。

総合型リートにおける投資方針の下、当期はホテル2物件、ヘルスケア施設1物件、計3物件(取得価格合計14,364百万円)を取得しました。一方、不動産売買市況と保有物件の将来性等を総合的に勘案し、商業施設2物件、物流施設1物件、計3物件(譲渡価格合計10,760百万円)を譲渡し、ポートフォリオの収益力向上や築年数の若返り等、質的改善を図りました。また、外部成長を通じた更なる成長、積極的な投資主還元を図るべく、2025年11月17日に公募増資を決定し、結果として、約233億円を調達することができました。公募増資とあわせ、スポンサーサポートの一環として、スポンサーグループ会社による投資口の追加取得(約12億円、6,910口)を実施しております。

不安定な国際情勢や国内外の政治・経済の不透明感が続くなか、日銀による追加利上げ実施後も、企業の賃金ベースアップに伴う所得環境の改善や、円安を追い風としたインバウンド旅行者の増加などに支えられ、日本経済は依然として緩やかな回復基調にあり、不動産賃貸需要も堅調に推移しました。

本投資法人はこのような環境下、各用途・分野における収益向上策に取り組み、当期決算は営業収益28,180百万円(対前期比+800百万円)、当期純利益12,287百万円(同+452百万円)を計上し、その結果、1口当たり分配金を4,142円(同+132円)とさせていただきました。

また、本投資法人の持続的な成長と投資主価値の向上を図るべく、資産の入れ替えによるポートフォリオの質的向上を継続的に行い、商業施設2物件、産業系施設2物件、計4物件(取得価格合計38,290百万円)の取得、商業施設1物件、住居1物件(譲渡価格合計46,562百万円)の譲渡を決定しています。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援を賜りますよう何卒、よろしくお願い申し上げます。



資産規模(第44期末時点)

7,059 億円

投資物件数(第44期末時点)

142 物件

ユナイテッド・アーバン投資法人
執行役員

朝谷 健民(左)

丸紅リートアドバイザーズ株式会社
代表取締役 社長執行役員

馬駒 純一(右)



ユナイテッド・アーバン投資法人
United Urban Investment Corporation

決算ハイライト

第44期 1口当たり分配金

(2025年6月1日～2025年11月30日)

4,142円

第45期 予想1口当たり分配金^(注)

(2025年12月1日～2026年5月31日)

4,550円

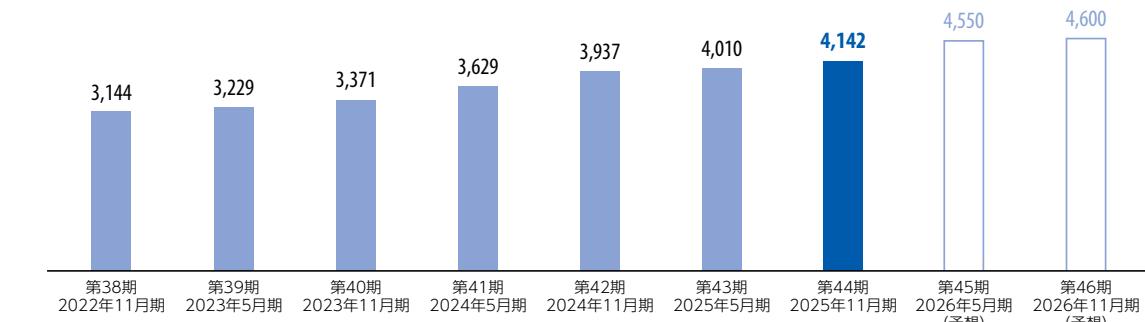
第46期 予想1口当たり分配金^(注)

(2026年6月1日～2026年11月30日)

4,600円

(注) 予想1口当たり分配金は、一定の前提条件の下に算出した2026年1月20日時点のものであり、今後の不動産等の取得又は譲渡、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の1口当たり分配金は変動す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。最新の業績予想等の情報は、本投資法人のホームページをご参照ください。

1口当たり分配金(円)



決算・財務指標

	第42期 2024年11月期	第43期 2025年5月期	第44期 2025年11月期	第45期 2026年5月期 (予想)	第46期 2026年11月期 (予想)
営業収益 (百万円)	28,209	27,380	28,180	30,818	31,810
営業利益 (百万円)	13,795	13,086	13,717	16,129	16,690
経常利益 (百万円)	12,680	11,836	12,288	14,483	14,643
当期純利益 (百万円)	12,680	11,835	12,287	14,482	14,642
分配金総額 (百万円)	12,111	12,281	12,685	14,560	14,720
1口当たり分配金 (円)	3,937	4,010	4,142	4,550	4,600
総資産額 (百万円)	730,532	733,648	729,961	—	—
純資産額 (百万円)	360,075	358,158	358,371	—	—
1口当たり純資産額 (円)	117,051	116,945	117,015	—	—

格付の状況(2025年12月31日時点)

株式会社日本格付研究所(JCR)
(長期発行体格付) 見通し：安定的

AA

内部留保^(注)額合計(第44期末時点)

9,477 百万円

(注)一時差異等調整積立金、配当準備積立金、圧縮積立金。

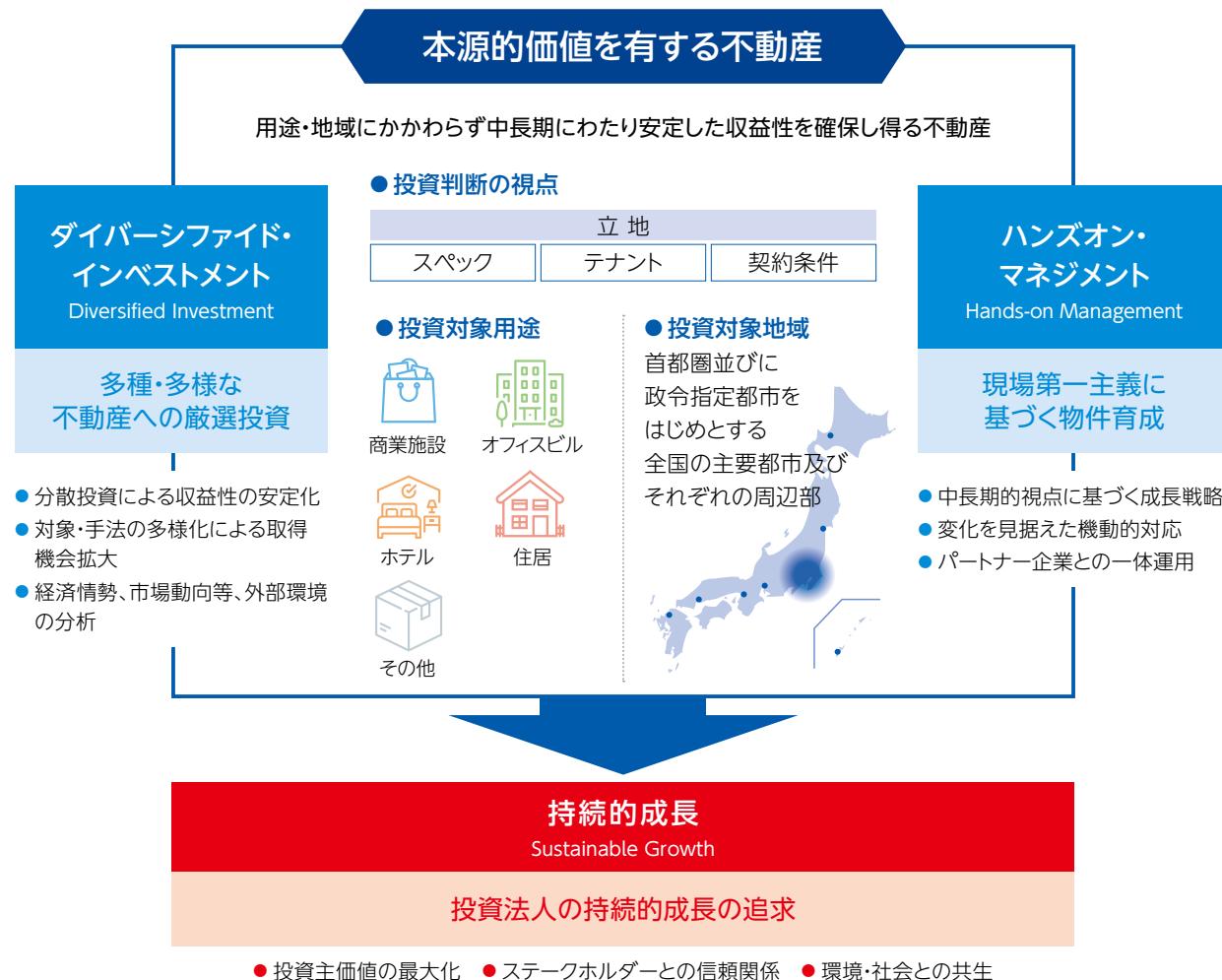
ポートフォリオ稼働率(第44期末時点)

99.2%

総資産LTV(第44期末時点)

45.2%

本源的価値を有する不動産を見極め、**持続的成長**を追求するREITです



ダイバーシファイド・インベストメントとは

- 特定の用途・投資地域に捉われることなく、幅広い投資対象物件の中から高い「本源的価値」を有する不動産の取得を図ることにより、優良物件取得の機会が広がるものと見込まれます。
- また、用途・投資地域の競争状況等を注視しつつ、その時点で最も有利と考えられる物件に投資することにより、物件取得競争が厳しい中にあっても、収益目線を堅持しつつ、適正な価格で継続的な物件取得が可能となります。

ハンズオン・マネジメントとは

- 個々の物件ポテンシャルを最大限に活かすべく、**現場第一主義**に基づき、**テナント・戦略的パートナー**との対話を重視し、将来的展望に立った顧客ニーズや市況動向に物件を適合させるための大規模改修工事や増築等の戦略的投資により、物件価値の維持・向上に取組みます。
- また、**主体的リテナント**や**運営コスト削減**を実施することにより、物件収益性の向上を目指します。

概要

投資法人名	ユナイテッド・アーバン投資法人 略称：UUR (英文名称：United Urban Investment Corporation)
役員	執行役員：朝谷 健民 監督役員：岡村 憲一郎 監督役員：関根 久美子 ^(注1)
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階 ^(注2)
上場日	2003年12月22日 東京証券取引所不動産投資信託証券市場 銘柄コード：8960
資産運用会社	丸紅リートアドバイザーズ株式会社

(注1)監督役員 関根 久美子は、2026年1月13日付で監督役員を退任しています。
補欠監督役員として選任されておりました清水 扶美が、2026年1月13日付で新たに監督役員に就任しています。

(注2)2026年3月16日に、次の住所へ本店移転を予定しています。
〒105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目2番3号 虎ノ門アルセアタワー22階

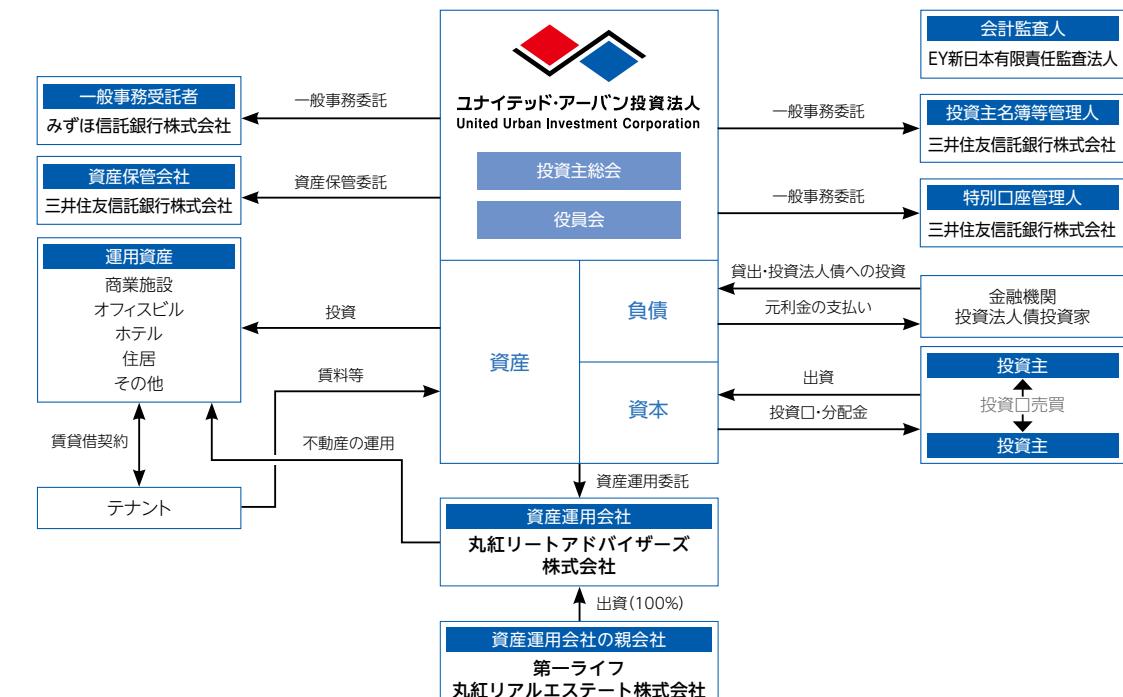


監督役員
岡村 憲一郎

執行役員
朝谷 健民

監督役員
関根 久美子

ユナイテッド・アーバン投資法人の仕組み



名称	業務内容
投資法人	規約に基づき、投資主より払込みを受けた資金等を主として不動産を主とした運用資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	投信法及び投資法人に関する法律(投信法)上の資産運用会社として、資産運用委託契約に基づき、資産の運用に係る業務を行います。
一般事務受託者	投信法上の一般事務受託者として、投資法人の機関の運営に関する事務の一部、並びに計算及び会計帳簿の作成に関する事務等を行います(但し、投資法人債に係る業務を除きます。)。
資産保管会社	投信法上の資産保管会社として、投資法人の資産保管業務を行います。

投資法人の持続的成長

2025年7月より、資産運用会社の親会社は「第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社」に変更

2025年7月に資産運用会社の親会社である丸紅株式会社と第一生命ホールディングス株式会社による国内不動産事業の統合が行われました。両社が50%出資し、「第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社」を設立、これに伴い、資産運用会社の親会社も新会社に変更となりました。スポンサーに第一生命グループが参画することにより、スポンサーサポートが強化され、スポンサーパイプラインの拡充や投資口の取得などの資本政策の増強が期待されます。



アセットマネジメント事業を中心として強固な不動産バリューチェーンを構築



不動産運用
アセットマネジメント

丸紅アセットマネジメント株式会社
第一生命リアルティアセットマネジメント株式会社

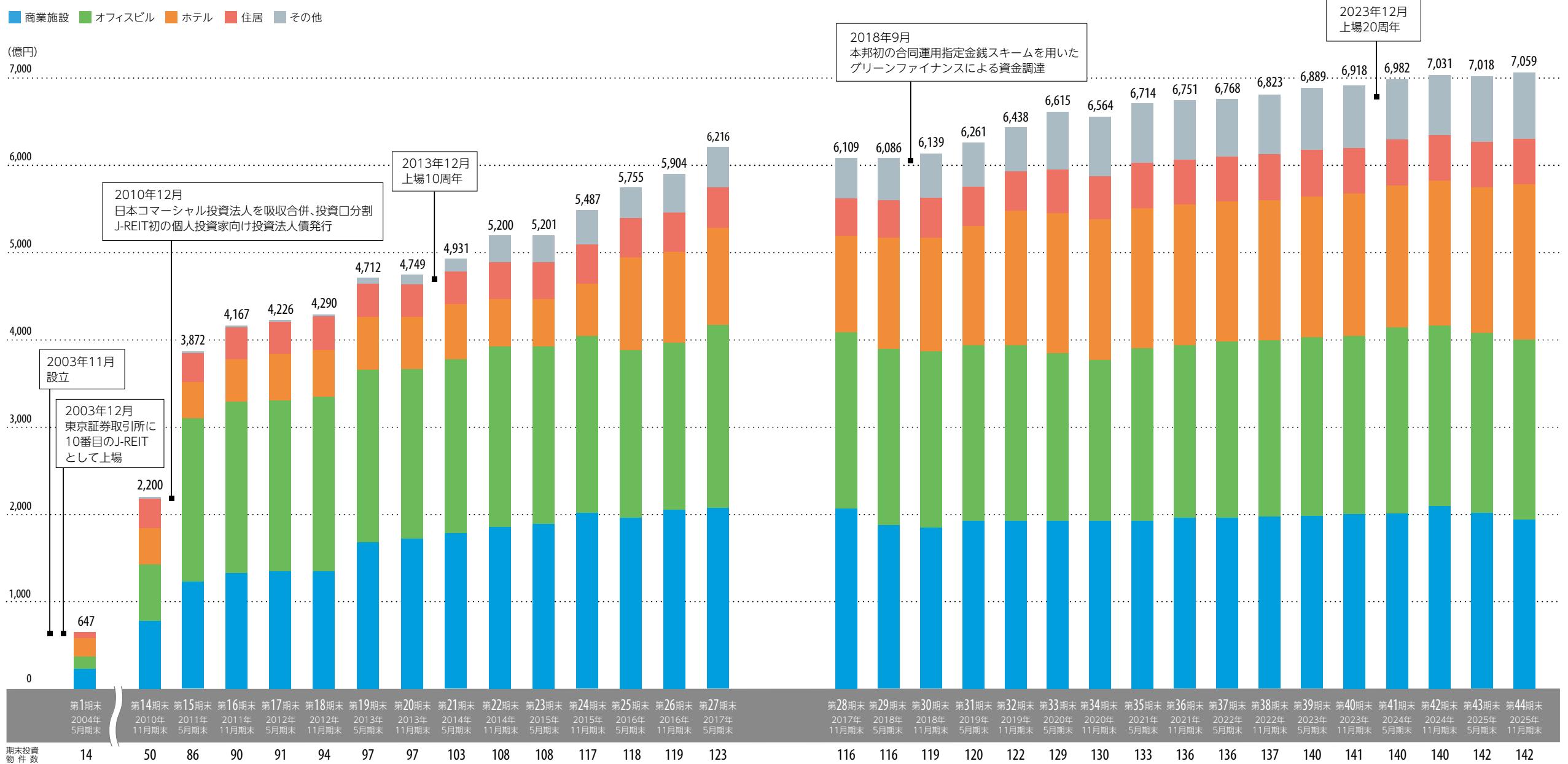
不動産開発事業

丸紅都市開発株式会社
相互住宅株式会社

運営・管理
プロパティマネジメント

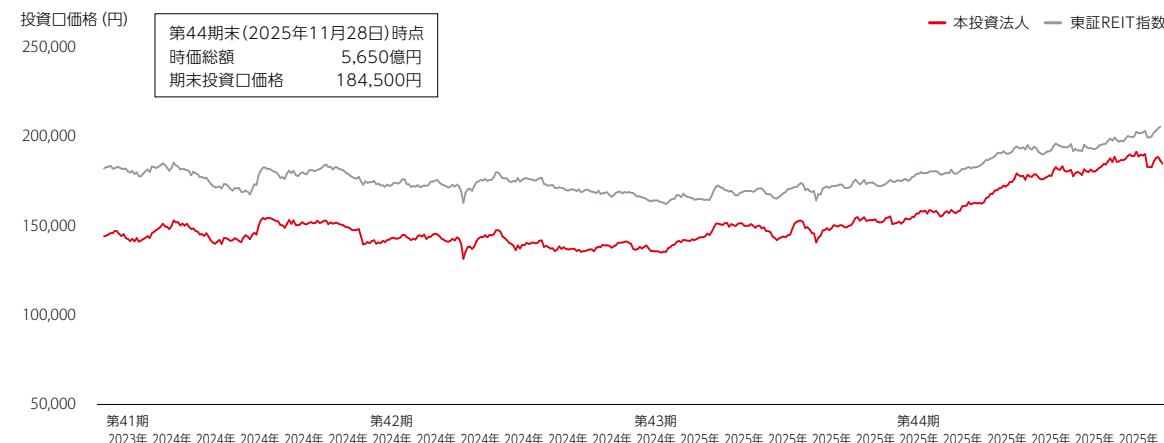
丸紅リアルエステートマネジメント株式会社
株式会社第一ビルディング

資産規模の推移



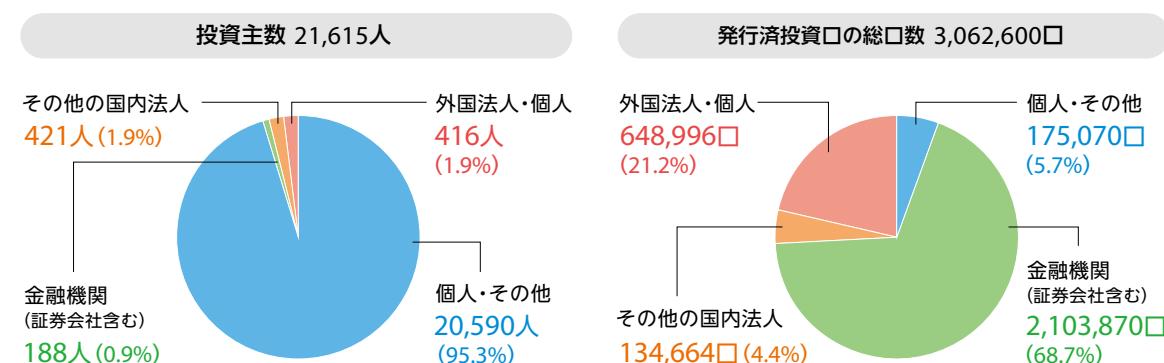
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 東証REIT指数は、2010年12月1日(旧日本コマーシャル投資法人との合併効力発生日)時点の本投資法人の投資口価格を基準に指数化して表記しています。

所有者別投資主・投資口数(第44期末時点)



(注) 比率は、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。そのため、各比率を足し合わせても100%とならないことがあります。

内部留保^(注)の活用方針

分配金水準に留意しつつ、内部留保も活用し、中長期的な投資主価値の向上を目指します。

- 1 機動的な資本調達を通じた外部成長の促進**
新投資口の発行等による一時的な分配金の希薄化を緩和しつつ、経済情勢や市況に応じた機動的な資本調達と、外部成長の促進を図ります。
 - 2 中長期的観点に立ったポートフォリオ運営**
物件売却による損失発生時や大口テナント退去等による一時的な賃料減少発生時等においても、内部留保の活用により分配金への悪影響を緩和しつつ、中長期的に見て最適と考えられるポートフォリオの構築、物件運営を目指します。
 - 3 税会不一致への対応**
減損損失等税会不一致を招来する懸念がある場合、内部留保を分配金に加算して、多額の法人税が課される事態を回避し、分配金減少リスクの軽減を図ります。
 - 4 緊急事態への対応**
不測の事態が発生し、不動産運用状況が大きく影響を受けることが見込まれる場合、方針を明示して内部留保の活用を行い、分配金の安定を回します。

(注) 一時差異等調整積立金及び配当準備積立金

物件取得・売却の状況

第44期新規取得物件

E25 チャームスイート北畠



- 阪堺電気軌道上町線「北畠」駅から徒歩4分と交通利便性の高い立地。
 - 2023年1月に竣工した築浅物件で、高価格帯の有料老人ホームとして運営。
 - テナントは、多くの実績、高いノウハウを有し、運営棟数・居室数とともに介護事業業界をけん引する介護施設オペレーター。

所 在 地	大阪府大阪市
構 造・規 模	RC 6F
建 築 時 期	2023年1月
取 得 日	2025年6月30日
取 得 価 格	2,894百万円



C24 ザ・ビーお茶の水

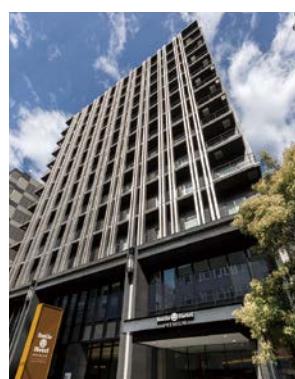


- 東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅から徒歩1分、JR中央線・総武線「御茶ノ水」駅から徒歩7分、4駅5路線が利用可能な交通利便性の高い立地。
 - 電気街・サブカルチャーの聖地として全国的な知名度を有する秋葉原や、全天候型多目的スタジアムである東京ドームへのアクセスが容易。
 - 変動賃料型(GOP運動型)の賃料体系により、今後のアップサイド期待。

所 在 地	東京都千代田区
構 造・規 模	SRC 9F
建 築 時 期	1999年8月
取 得 日	2025年6月30日
取 得 価 格	2,780百万円



C25 スマイルホテルプレミアム大阪本町



- 大阪メトロ御堂筋線及び長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩10分。築年数8年、総客室数296室の大型ホテル。
 - 多くの観光客が訪れる心斎橋筋商店街・道頓堀にも近接し、インバウンド客の需要が高いのが特徴。
 - 変動賃料型(売上連動型)の賃料体系により、今後のアップセグメント期待。

所 在 地	大阪府大阪市
構 造・規 模	S 13F
建 築 時 期	2017年10月
取 得 日	2025年6月30日
取 得 価 格	8.690百万円



第45期追加取得物件

A46

モレラ岐阜(信託受益権の準共有持分50%を取得)



(注)2025年1月31日付で本物件の信託受益権の準共有持分5%を取得し、同年12月1日付で準共有持分50%を追加取得したことにより、準共有持分55%を保有しています。

RETAIL PROPERTIES

- スーパーマーケットのロピア、生活密着型業種、シネマコンプレックス等のアミューズメント施設により、岐阜県内外の住民に高い生活利便性と娛樂性を提供。
- 東海環状自動車道「本巣」ICが本施設の至近にて供用開始。アクセス利便性が向上し、商圈拡大が期待される。
- 本物件の近隣にて2024年7月に本巣市役所本庁舎がオープンし、周辺の昼間人口及び人口流入が増加傾向。

所在地 岐阜県本巣市

構造・規模 S 3F(附帯建物:RC 1F)

建築時期 2006年4月

取得日 2025年12月1日

取得価格 18,000百万円



※糸貫ICは本巣ICに名称が変更となりました。

第45期新規取得物件

A48

イオンタウン守谷



- 日常に密着したテナントからアミューズメント型テナントまで多様なテナントが入居。
- 常総線・つくばエクスプレス「守谷」駅から徒歩約7分に位置することに加え、主要幹線道路である国道294号線に面しており、交通アクセスに優れている。
- 本物件の所在する守谷市は、2015年から2020年にかけての人口増加率が5.7%と、全国の市区町村で12位となっている。将来的にも周辺人口は増加する見通し。

所在地 茨城県守谷市

構造・規模 S 4F

建築時期 2007年6月

取得日 2025年12月5日

取得価格 16,800百万円

RETAIL PROPERTIES



第45期新規取得物件

第45期新規取得物件

E27

LIMNO鳥取(敷地)



- JR山陰本線「鳥取」駅から車で5分と交通アクセスに優れる。
- 入居テナントは鳥取県に本社を置く電気機器メーカー。タブレット端末の製造・販売事業に注力しており、国内出荷台数シェアは第4位(約9%)と安定的な経営。
- 鳥取駅周辺では再整備が予定されており、利便性の向上が期待される。

所在地 鳥取県鳥取市

構造・規模 一

建築時期 一

取得日 2025年12月16日

取得価格 2,400百万円

OTHERS



第44期売却物件

E15

枚方長尾物流センター



- 2020年3月の取得時より安定稼働の状態を維持。
- 本物件の周辺エリアで新規供給が続き、今後の競争力の維持向上を企図した改装や築年数の経過に伴う修繕等を総合的に勘案し譲渡を判断。

所在地 大阪府枚方市

建築時期 1989年3月

取得日 2020年3月31日

鑑定評価額 3,020百万円^(注)

(注)2025年5月31日時点。

OTHERS

譲渡日 2025年6月30日

譲渡価格 3,100百万円

帳簿価額 2,577百万円

売却益 +399百万円

第44期売却物件

E26

カワサキロボットサービス神戸玉津事業所



- テナントは川崎重工業株式会社の100%子会社で、本社及びグループ会社も本物件周辺に所在。
- 第二神明道路「玉津」IC至近にあり、周辺には川崎重工グループ会社含め多数の物流、産業施設が立地。
- テナントの主力事業である産業用ロボット関連事業は直近10年間継続成長中。

所在地 兵庫県神戸市

構造・規模 S 5F

建築時期 2024年12月

取得日 2025年12月3日

取得価格 1,090百万円

OTHERS



第44期売却物件

A14

アクティオーレ関内



- 2008年6月の取得時よりマルチテナント型の商業施設として安定稼働の状態を維持。
- マーケット環境や周辺環境の変化に伴い、収益改善に要する改装費用や築年数の経過に伴う修繕費用等、将来的な費用増の可能性を総合的に勘案し譲渡を判断。

所在地 神奈川県横浜市

建築時期 2007年9月

取得日 2008年6月30日

鑑定評価額 1,960百万円^(注)

(注)2025年5月31日時点。

RETAIL PROPERTIES

譲渡日 2025年7月1日

譲渡価格 2,160百万円

帳簿価額 2,112百万円

売却益 +4百万円

第44期売却物件

A8 宮前ショッピングセンター

RETAIL PROPERTIES 



- 2007年2月の取得時よりマルチテナント型の商業施設として安定稼働の状態を維持。
- 築年数経過に伴う修繕及び収益改善に要する改装費用等、将来的な費用増の可能性を総合的に勘案し譲渡を判断。

所 在 地	神奈川県川崎市	譲 � 渡 日	2025年9月12日
建 築 時 期	1993年10月	譲 渡 価 格	5,500百万円
取 得 日	2007年2月19日	帳 簿 価 額	4,559百万円
鑑 定 評 価 額	5,150百万円 ^(注)	売 却 益	+817百万円

(注)2025年5月31日時点。

RETAIL PROPERTIES 

第45期売却物件

A42 Luz武蔵小杉



- 2018年12月の取得時よりマルチテナント型の商業施設として安定稼働の状態を維持。
- 建物の維持管理及び修繕費用の増加等、将来的な収益性向上の可能性を総合的に勘案し譲渡を判断。

所 在 地	神奈川県川崎市	譲 渡 日	2025年12月1日
建 築 時 期	2008年5月	譲 渡 価 格	12,900百万円
取 得 日	2018年12月28日	帳 簿 価 額	12,199百万円 ^(注1)
鑑 定 評 価 額	11,800百万円 ^(注1)	売 却 益	+552百万円 ^(注2)

(注)2025年11月30日時点。 (注2)見込み。

D9 アプリーレ新青木一一番館

RESIDENTIAL 



- 2005年4月の取得時より一棟貸しの住居として安定稼働の状態を維持。
- 建物の維持管理及び修繕費用の増加等、将来的な収益性向上の可能性を総合的に勘案し譲渡を判断。
- 本譲渡により得られる資金は、不動産等売却益相当額を投資主に分配金として還元するほか、物件取得資金に充当する予定。

所 在 地	兵庫県神戸市	譲 渡 予 定 日	2026年4月1日
建 築 時 期	1997年9月	譲 渡 予 定 価 格	3,450百万円
取 得 日	2005年4月13日	帳 簿 価 額	2,128百万円 ^(注1)
鑑 定 評 価 額	3,420百万円 ^(注1)	売 却 益	+1,249百万円 ^(注2)

(注)2025年11月30日時点。 (注2)見込み。

第46期売却物件

A15 心斎橋OPA本館(建物及び土地準共有持分20%を売却)

RETAIL PROPERTIES 



- 2010年12月の取得時より一棟貸しの商業施設として安定稼働の状態を維持。
- 建物の維持管理及び修繕費用の増加等、将来的な収益性向上の可能性を総合的に勘案し譲渡を判断。
- 本譲渡により得られる資金は、不動産等売却益相当額を投資主に分配金として還元するほか、既存物件の価値向上に向けたバリューアップ工事の資金等に充当する予定。

所 在 地	大阪府大阪市	譲 渡 予 定 日	2026年6月1日
建 築 時 期	1994年11月	譲 渡 予 定 価 格	11,780百万円 ^(注2)
取 得 日	2010年12月1日	帳 簿 価 額	7,132百万円 ^(注2)
鑑 定 評 価 額	25,000百万円 ^(注1)	売 却 益	+4,265百万円 ^(注3)

(注1)2025年11月30日時点。 (注2)2026年6月1日に譲渡する建物及び土地準共有持分20%相当分。
(注3)見込み。

ESGに関する取組み | 気候変動への取組み

温室効果ガス(GHG)排出量削減に関する新たな中期目標と脱炭素ロードマップ策定

エネルギーデータに関する精度向上・脱炭素に向けた施策を段階的に拡充させることにより、2030年までの従来の中期目標達成の見通しが立ったため、次のマイルストーンとして2035年を期限とする新たな中期目標を策定するとともに、2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップを策定しました。

GHG排出量削減に関する新たな中期目標

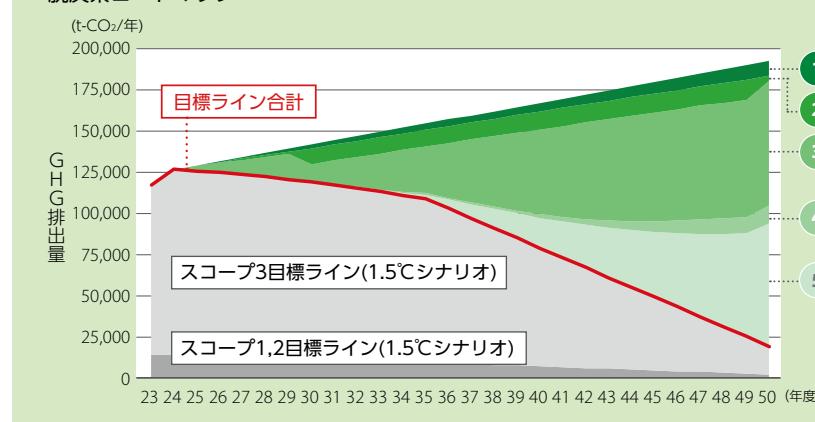
2035年度までにポートフォリオの
スコープ1、スコープ2及びスコープ3合算の
GHG総排出量を36%削減(2024年度対比)

注:本目標はSBTの目標ラインに沿って、スコープ1及びスコープ2については2035年度までGHG排出量を56.4%削減、スコープ3については2035年度までGHG排出量を33.6%削減(いずれも2024年度対比)することとし、これらを加重平均した2035年度までの合算削減率を36%としています。

2050年のネットゼロ目標に向けた脱炭素ロードマップの策定

以下のヒエラルキーに基づき、優先順位を明確にした対策を実施

脱炭素ロードマップ



- 運用改善
運転条件の最適化や省エネ運用による即効的な削減
- 設備更新
高効率機器・システムへの更新による構造的な削減
- 再エネ導入
オンサイト・オフサイトの再生可能エネルギー活用
- 電力排出係数の改善
調達電力のクリーン化による間接排出の低減
- 追加対策
ネットゼロ達成に不可欠な残余排出の対処



主な保有物件 (第44期末時点)

商業施設 オフィスビル ホテル 住居 その他

RETAIL PROPERTIES	A6	RETAIL PROPERTIES	A15	RETAIL PROPERTIES	A29	OFFICE	B6	OFFICE	B37	OFFICE	B44
天神ルーチェ		心斎橋OPA本館		ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺		新大阪セントラルタワー		アリーナタワー		SS30	
RETAIL PROPERTIES	A38	RETAIL PROPERTIES	A40	RETAIL PROPERTIES	A43	OFFICE	B46	OFFICE	B50	OFFICE	B51
Luz湘南辻堂		くるる		LEVENおおたかの森		虎ノ門ヒルズ 森タワー		大阪ベイタワー		虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	
RETAIL PROPERTIES		RETAIL PROPERTIES		RETAIL PROPERTIES		OFFICE		OFFICE		OFFICE	
リバーサイドモール		KURURU		YAOKO MARKET PLACE		虎ノ門ヒルズ 森タワー		大阪ベイタワー		虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	



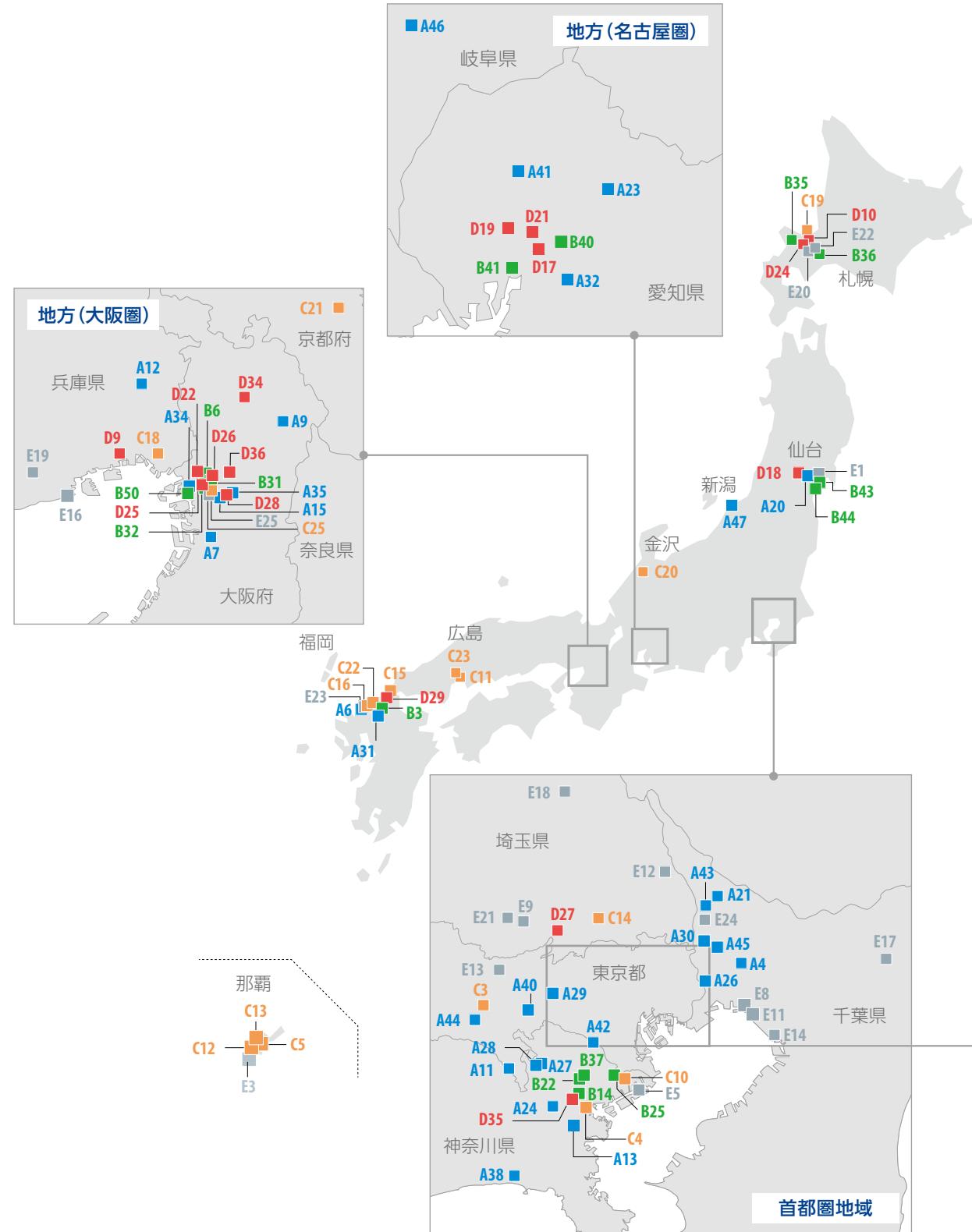
右記から本投資法人の保有物件概要を
ご覧いただくことができます。

主な保有物件 (第44期末時点)

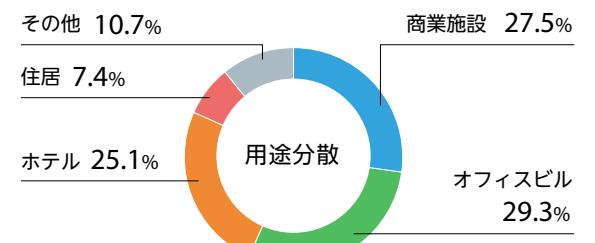
商業施設 オフィスビル ホテル 住居 その他

新宿ワシントンホテル本館	ロワジールホテル& スパタワー那覇	ロイヤルパインズホテル浦和	UURコート茨木東中条	グランルージュ城東	ザ プレイス オブ トウキョウ
リーガロイヤルホテル小倉・ あるあるCity	グレンパーク梅田北	パークアクシス赤塚	ロジスティクス東扇島	第1・第2MT有明センタービル	グランダ宮の森

ポートフォリオマップ(第44期末時点)



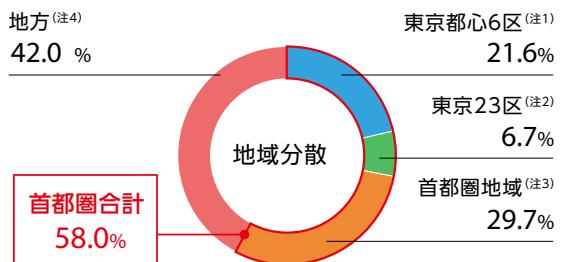
ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (第44期末時点)



(注1)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区をいいます。

(注2)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域をいいます。

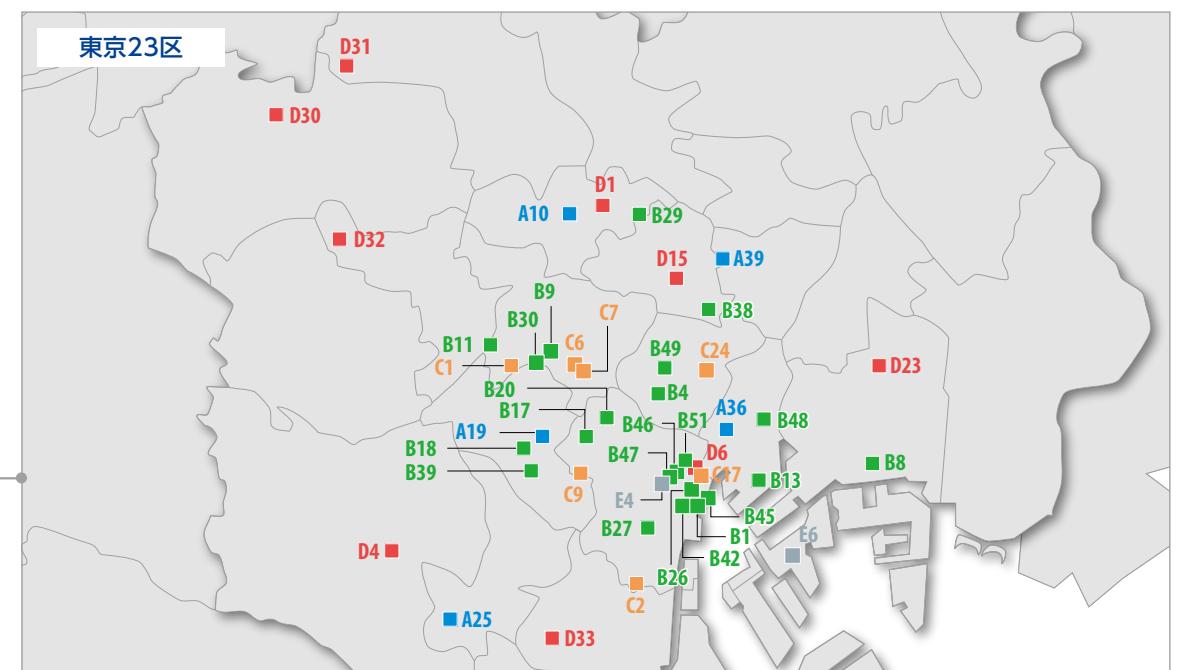
(注3)「首都圏地域」とは、首都圏(1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県及び山梨県))から東京23区を除いた地域をいいます。



注4)「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除きます。)をはじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含みます。)をいいます。なお「地方」には、「大阪圏」:大阪府、京都府及び兵庫県、「名古屋圏」:愛知県、三重県及び岐阜県」及び「その他:首都圏、大阪圏、名古屋圏に含まれない地域の総称」を含みます。

稼働率の推移

	2025年6月末	2025年7月末	2025年8月末	2025年9月末	2025年10月末	2025年11月末
商業施設	99.1%	99.0%	99.3%	99.3%	99.3%	99.3%
オフィスビル	98.6%	98.6%	97.7%	97.9%	97.9%	97.8%
ホテル	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%	99.9%
住居	97.2%	97.3%	97.3%	97.7%	97.6%	97.9%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	99.2%	99.2%	99.1%	99.2%	99.2%	99.2%



(注)A13「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」及びB50「大阪ベイタワー」は商業施設部分とオフィスビル部分を、B6「新大阪セントラルタワー」及びB44「SS30」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。



ポートフォリオ一覧(第44期末時点)

用途 物件 番号	物件名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
商業施設	A4 Luz船橋	首都圏	千葉県船橋市	5,200	2期	2004年 9月17日
	A6 天神ルーチェ	地方	福岡県福岡市	6,500	5期	2006年 4月14日
	A7 テックランド堺本店	地方	大阪府堺市	3,210	5期	2006年 4月28日
	A9 コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	地方	大阪府枚方市	2,040	8期	2007年 6月29日
	A10 アクティオーレ南池袋	23区	東京都豊島区	3,760	8期	2007年 9月27日
	A11 Tip's町田ビル	首都圏	東京都町田市	4,100	9期	2007年12月27日
	A12 ダイエー宝塚中山店	地方	兵庫県宝塚市	4,284	9期	2008年 1月30日
	A13 maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地) ^(注2)	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	9期	2008年 2月18日
	A15 心斎橋OPA本館	地方	大阪府大阪市	22,800	15期	2010年12月 1日
	A19 アルボーレ神宮前	6区	東京都渋谷区	1,580	15期	2010年12月 1日
	A20 アルボーレ仙台	地方	宮城県仙台市	2,590	15期	2010年12月 1日
	A21 モラージュ柏	首都圏	千葉県柏市	7,040	15期	2010年12月 1日
	A23 CiNA CiNA尾張旭	地方	愛知県尾張旭市	4,840	15期	2010年12月 1日
	A24 横浜狩場ショッピングセンター	首都圏	神奈川県横浜市	2,500	15期	2010年12月 1日
	A25 Luz自由が丘	23区	東京都目黒区	5,090	16期	2011年 6月15日
	A26 アクティオーレ市川	首都圏	千葉県市川市	3,350	16期	2011年 6月15日
	A27 横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	首都圏	神奈川県横浜市	2,600	16期	2011年10月31日
	A28 ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	首都圏	神奈川県横浜市	2,150	17期	2012年 5月18日
	A29 ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	首都圏	東京都武蔵野市	28,000	19期	2013年 3月18日
	A30 家電住まい館YAMADA松戸本店	首都圏	千葉県松戸市	5,150	19期	2013年 3月18日
	A31 Luz福岡天神	地方	福岡県福岡市	4,350	20期	2013年11月29日
	A32 鳴海ショッピングセンター(敷地)	地方	愛知県名古屋市	6,460	21期	2014年 4月 8日
	A34 ライフ西九条店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,760	23期	2015年 3月 2日
	A35 ライフ玉造店(敷地)	地方	大阪府大阪市	1,880	23期	2015年 3月 2日
	A36 グランベル銀座ビル	6区	東京都中央区	2,621	24期	2015年 6月30日
	A38 Luz湘南辻堂	首都圏	神奈川県藤沢市	3,938	24期	2015年 9月30日
	A39 アクティオーレ上野	23区	東京都台東区	3,000	25期	2015年12月 4日
	A40 くるる	首都圏	東京都府中市	9,285	26期	2016年 9月 1日
	A41 ケーズデンキ名古屋北店	地方	愛知県西春日井郡	1,750	27期	2016年12月 1日
	A42 Luz武蔵小杉	首都圏	神奈川県川崎市	12,151	31期	2018年12月28日
	A43 LEVENおおたかの森	首都圏	千葉県流山市	3,800	36期	2021年 6月30日
	A44 ガリバー八王子みなみ野店	首都圏	東京都八王子市	1,500	38期	2022年 6月30日
	A45 東松戸ショッピングセンター	首都圏	千葉県松戸市	2,200	40期	2023年 6月 1日
	A46 モレラ岐阜	地方	岐阜県本巣市	1,800	43期	2025年 1月31日
	A47 新潟錦町ショッピングセンター(敷地)	地方	新潟県新潟市	2,720	43期	2025年 2月28日

用途 物件 番号	物件名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
オフィスビル	B1 T&G浜松町ビル	6区	東京都港区	2,257	1期	2003年12月26日
	B3 福岡アーセオンビル	地方	福岡県福岡市	2,080	1期	2003年12月26日
	B4 魁町センターープレイス	6区	東京都千代田区	2,350	1期	2004年 3月29日
	B6 新大阪セントラルタワー ^(注2)	地方	大阪府大阪市	24,000	3期	2004年12月 2日
	B8 UUR東陽町ビル	23区	東京都江東区	8,500	10期	2008年 6月30日
	B9 フォーシーズンビル	6区	東京都新宿区	4,200	13期	2009年12月25日
	B11 パシフィックマックス新宿パークサイド	6区	東京都新宿区	12,100	15期	2010年12月 1日
	B13 パシフィックマックス月島	6区	東京都中央区	6,080	15期	2010年12月 1日
	B14 パシフィックマックス横浜イースト	首都圏	神奈川県横浜市	7,050	15期	2010年12月 1日
	B17 赤坂氷川ビル	6区	東京都港区	3,290	15期	2010年12月 1日
	B18 パシフィックマックス渋谷公園通り	6区	東京都渋谷区	2,570	15期	2010年12月 1日
	B20 パシフィックマックス赤坂見附	6区	東京都港区	2,210	15期	2010年12月 1日
	B22 パシフィックマックス新横浜	首都圏	神奈川県横浜市	1,710	15期	2010年12月 1日
	B25 パシフィックマックス川崎	首都圏	神奈川県川崎市	9,890	15期	2010年12月 1日
	B26 浜松町262ビル ^(注3)	6区	東京都港区	6,840	15期	2010年12月 1日
	B27 リーラビジリザカ	6区	東京都港区	2,750	15期	2010年12月 1日
	B29 大塚HTビル	23区	東京都豊島区	1,160	15期	2010年12月 1日
	B30 パシフィックマックス新宿サウスゲート	6区	東京都新宿区	2,460	15期	2010年12月 1日
	B31 パシフィックマックス西梅田	地方	大阪府大阪市	6,860	15期	2010年12月 1日
	B32 パシフィックマックス肥後橋	地方	大阪府大阪市	4,570	15期	2010年12月 1日
	B35 パシフィックマックス札幌北一条	地方	北海道札幌市	1,790	15期	2010年12月 1日
	B36 新札幌センタービル	地方	北海道札幌市	987	15期	2010年12月 1日
	B37 アリーナタワー	首都圏	神奈川県横浜市	9,500	16期	2011年 6月16日
	B38 湯島ファーストビル	23区	東京都文京区	2,100	18期	2012年 8月29日
	B39 道玄坂スクエア	6区	東京都渋谷区	2,300	18期	2012年11月22日
	B40 グランスクエア新栄	地方	愛知県名古屋市	1,480	21期	2014年 2月28日
	B41 グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋市	1,220	21期	2014年 2月28日
	B42 芝520ビル	6区	東京都港区	2,100	21期	2014年 3月28日
	B43 広瀬通SEビル	地方	宮城県仙台市	3,600	22期	2014年 6月13日
	B44 SS30 ^(注2)	地方	宮城県仙台市	18,200	27期	2017年 3月30日
	B45 LOOP-X・M	6区	東京都港区	11,200	27期	2017年 4月26日
	B46 虎ノ門ヒルズ 森タワー	6区	東京都港区	10,000	35期	2020年12月 1日
	B47 虎ノ門PFビル	6区	東京都港区	3,435	35期	2020年12月 1日
	B48 UUR京橋イーストビル	6区	東京都中央区	7,280	35期	2021年 3月31日
	B49 飯田橋プラーノ ^(注3)	6区	東京都千代田区	6,333	37期	2022年 3月31日
	B50 大阪ベイタワー ^{(注2)(注3)}	地方	大阪府大阪市	26,370	39期	2023年 3月20日
	B51 虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	6区	東京都港区	8,435	41期	2024年 2月 1日



右記から本投資法人の保有物件概要を
ご覧いただくことができます。

ポートフォリオ一覧(第44期末時点)

用途 番号	物件 名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
ホテル New New	C1 新宿ワシントンホテル本館 ^(注3)	6区	東京都新宿区	21,140	1期	2003年12月22日
	C2 東横イン品川駅高輪口	6区	東京都港区	1,884	3期	2005年 2月18日
	C3 MZビル	首都圏	東京都八王子市	3,800	9期	2008年 4月10日
	C4 ホテルルートイン横浜馬車道	首都圏	神奈川県横浜市	4,720	10期	2008年 6月30日
	C5 ホテルJALシティ那覇 ^(注3)	地方	沖縄県那覇市	7,666	16期	2011年10月25日
	C6 UUR四谷三丁目ビル	6区	東京都新宿区	4,200	17期	2011年12月26日
	C7 四谷213ビル	6区	東京都新宿区	5,020	19期	2013年 3月18日
	C9 コンフォートイン東京六本木 ^(注3)	6区	東京都港区	4,488	21期	2014年 5月 1日
	C10 東横イン川崎駅前市役所通	首都圏	神奈川県川崎市	2,655	24期	2015年 8月31日
	C11 東横イン広島平和大通	地方	広島県広島市	2,113	24期	2015年 8月31日
	C12 東横イン那覇国際通り美栄橋駅	地方	沖縄県那覇市	745	24期	2015年 8月31日
	C13 ロワジールホテル&スパタワー那覇	地方	沖縄県那覇市	20,000	25期	2016年 2月 5日
	C14 ロイヤルパインズホテル浦和	首都圏	埼玉県さいたま市	17,500	25期	2016年 4月 1日
	C15 リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	地方	福岡県北九州市	16,600	29期	2018年 1月26日
	C16 コンフォートイン福岡天神	地方	福岡県福岡市	3,000	30期	2018年 9月27日
	C17 変なホテル東京 浜松町	6区	東京都港区	4,456	31期	2019年 5月15日
	C18 ホテルヒューイット甲子園	地方	兵庫県西宮市	13,520	32期	2019年 6月25日
	C19 スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	地方	北海道札幌市	4,233	32期	2019年 6月28日
	C20 ザ・スクエアホテル金沢	地方	石川県金沢市	4,802	33期	2019年12月 3日
	C21 リーガプレイス京都四条烏丸	地方	京都府京都市	2,010	33期	2020年 3月31日
	C22 博多祇園開発用地	地方	福岡県福岡市	2,300	40期	2023年 7月31日
	C23 ランドーホテル広島プレステージ	地方	広島県広島市	2,580	42期	2024年 6月 3日
	C24 ザ・ビーお茶の水	6区	東京都千代田区	2,780	44期	2025年 6月30日
	C25 スマイルホテルプレミアム大阪本町	地方	大阪府大阪市	8,690	44期	2025年 6月30日
住居 New	D1 T&G東池袋マンション	23区	東京都豊島区	2,021	1期	2003年12月26日
	D4 駒沢コート	23区	東京都世田谷区	1,680	1期	2003年12月26日
	D6 UURコート芝大門	6区	東京都港区	1,175	2期	2004年10月15日
	D9 アプリーレ新青木一番館	地方	兵庫県神戸市	3,031	3期	2005年 4月13日
	D10 UURコート札幌北三条	地方	北海道札幌市	1,278	5期	2006年 3月16日
	D15 クリオ文京小石川	23区	東京都文京区	3,170	5期	2006年 4月28日
	D17 グランルージュ栄II	地方	愛知県名古屋市	1,300	9期	2007年12月26日
	D18 MA仙台ビル	地方	宮城県仙台市	3,440	10期	2008年 9月24日
	D19 UURコート名古屋名駅	地方	愛知県名古屋市	1,473	10期	2008年 9月30日
	D21 パークサイト泉	地方	愛知県名古屋市	900	10期	2008年11月21日
	D22 UURコート大阪十三本町	地方	大阪府大阪市	1,570	11期	2009年 2月26日
	D23 UURコート錦糸町	23区	東京都江東区	2,900	16期	2011年 6月15日
	D24 UURコート札幌南三条プレミアタワー	地方	北海道札幌市	2,050	18期	2012年 6月28日
	D25 グランルージュ中之島南	地方	大阪府大阪市	1,380	20期	2013年 6月25日
	D26 グレンパーク梅田北	地方	大阪府大阪市	5,150	22期	2014年 8月29日
	D27 UURコート志木	首都圏	埼玉県志木市	2,730	24期	2015年 9月18日

用途 番号	物件 名称	地域 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)	取得期	取得日
住居 New	D28 グランルージュ谷町六丁目	地方	大阪府大阪市	1,300	27期	2016年12月 1日
	D29 シャトレ大手町S棟・N棟	地方	福岡県北九州市	3,398	30期	2018年 7月 3日
	D30 グランフォンテ	23区	東京都練馬区	2,700	31期	2019年 4月 1日
	D31 パークアクシス赤塚	23区	東京都板橋区	1,980	33期	2020年 3月30日
	D32 UURコート白鷺	23区	東京都中野区	1,442	33期	2020年 3月31日
	D33 コートプランシェAP	6区	東京都品川区	1,270	33期	2020年 3月31日
	D34 UURコート茨木東中条	地方	大阪府茨木市	1,665	35期	2020年12月 1日
	D35 アムール横浜	首都圏	神奈川県横浜市	1,570	38期	2022年10月31日
	D36 グランルージュ城東	地方	大阪府大阪市	1,755	39期	2022年12月22日
	E1 リリカラ東北支店	地方	宮城県仙台市	2,050	5期	2006年 5月29日
	E3 壱川スクエアビル	地方	沖縄県那覇市	4,150	20期	2013年11月 1日
	E4 ザ プレイス オブ トウキョウ	6区	東京都港区	3,500	21期	2014年 5月 1日
	E5 ロジスティクス東扇島 ^(注3)	首都圏	神奈川県川崎市	9,525	22期	2014年10月 2日
	E6 第1・第2MT有明センタービル	23区	東京都江東区	8,000	22期	2014年11月25日
	E8 新習志野物流センター	首都圏	千葉県習志野市	2,555	24期	2015年 8月 7日
	E9 川越物流センター	首都圏	埼玉県川越市	7,550	26期	2016年 6月17日
	E11 新習志野物流センターII	首都圏	千葉県習志野市	2,590	27期	2017年 1月31日
	E12 吉川物流センター	首都圏	埼玉県吉川市	1,960	28期	2017年 7月27日
	E13 武蔵村山物流センター	首都圏	東京都武蔵村山市	1,800	30期	2018年10月30日
	E14 千葉みなと物流センター(敷地)	首都圏	千葉県千葉市	6,600	33期	2020年 2月28日
	E16 神戸遠矢浜物流センター	地方	兵庫県神戸市	1,300	33期	2020年 4月17日
	E17 レッドウッド成田ディストリビューションセンター	首都圏	千葉県山武郡	2,345	34期	2020年 6月30日
	E18 加須物流センターI・II	首都圏	埼玉県加須市	3,259	36期	2021年 6月30日
	E19 神戸西神物流センター	地方	兵庫県神戸市	1,923	36期	2021年 8月 6日
	E20 グランダ宮の森 ^(注4)	地方	北海道札幌市	1,423	36期	2021年 9月30日
	E21 KIC 狹山日高ディストリビューションセンター	首都圏	埼玉県日高市	4,450	38期	2022年 6月30日
	E22 札幌米里物流センター	地方	北海道札幌市	1,177	39期	2022年12月22日
	E23 レゾラサウステラス	地方	福岡県福岡市	5,300	43期	2025年 3月28日
	E24 リハビリホームボンセジュール北松戸	首都圏	千葉県松戸市	1,128	43期	2025年 3月31日
	E25 チャームスイート北畠	地方	大阪府大阪市	2,894	44期	2025年 6月30日
ポートフォリオ 全体						705,869

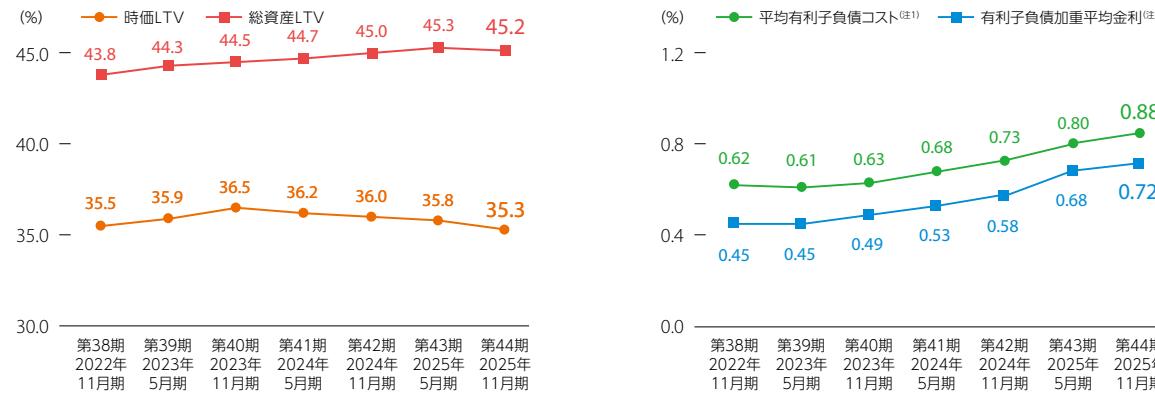
(注1)「6区」、「23区」、「首都圏」及び「地方」はそれぞれ、17ページ「ポートフォリオの状況」の注釈に記載の「東京都心6区」、「東京23区」、「首都圏地域」及び「地方」を指します。

(注2) A13「maricom-ISOGO・システムプラザ横浜(敷地)」及びB50「大阪ペイタワー」は商業施設部分とオフィスビル部分を、B6「新大阪セントラルタワー」及びB44「SS30」はオフィスビル部分とホテル部分を、それぞれ含んでいます。

(注3) B26「浜松町262ビル」、B49「飯田橋プラザ」、B50「大阪ペイタワー」、C1「新宿ワシントンホテル本館」、C5「ホテルJALシティ那覇」、C9「コンフォートイン東京六本木」、E5「ロジスティクス東扇島」は追加取得を行っています。それぞれ、取得日は初回の取得日を、取得価格は追加取得分を含めた合計を記載しています。

(注4) 2021年9月30日に土地を取得、2023年5月31日に建物を取得しています。取得日は土地の取得日を、取得価格は土地と建物の合計を記載しています。

LTV(各期末時点)及び平均有利子負債コスト等の推移



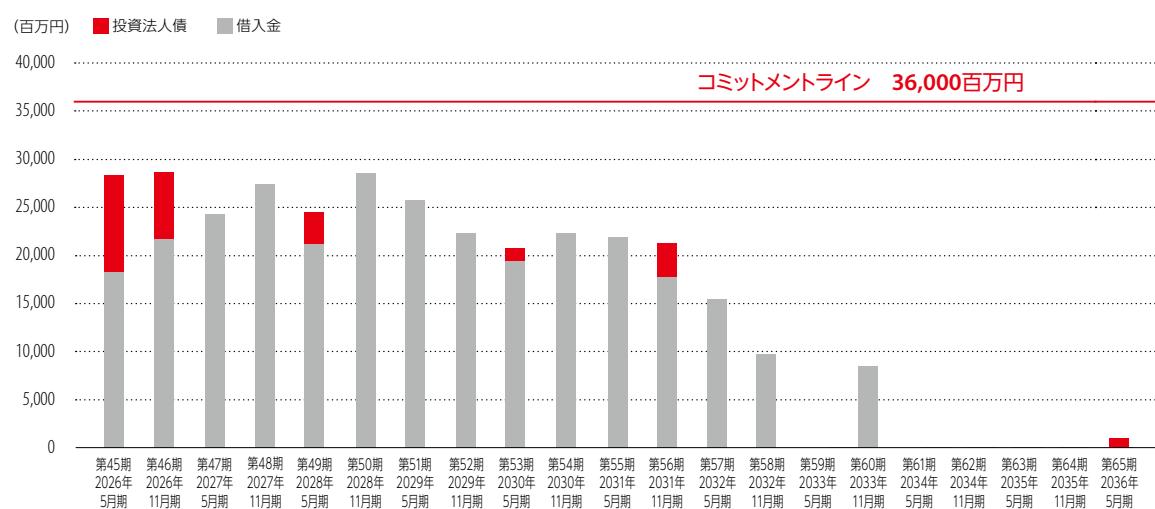
(注1) 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷ 各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。

(注2) 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値です。

財務指標の推移

	第43期末(2025年5月31日)	第44期末(2025年11月30日)
有利子負債総額	3,325億円	3,299億円
借入金	2,984億円	3,038億円
投資法人債	341億円	261億円
加重平均残存期間	3.5年	3.2年
加重平均金利	0.68%	0.72%
長期有利子負債比率(契約ベース)	99.6%	99.2%
固定金利比率	83.1%	81.4%
コミットメントライン	360億円(借入実績なし)	
総資産LTV	45.3%	45.2%
(ご参考)サステナビリティファイナンス	871億円	1,008億円

有利子負債の返済(償還)期限の分散状況(第44期末時点)



ESGに関する取組み

右記から本投資法人のサステナビリティサイトをご覧いただくことができます。



重要課題(マテリアリティ)への対応

本投資法人では、ESGに関する様々な課題の中で、SDGs(持続可能な開発目標)の考え方に基づき、不動産投資信託として検討すべき課題を抽出し、特に取組みを強化すべき課題を「重要課題(マテリアリティ)」として特定しています。

▶ 2026年の重要課題と関連するSDGs

重要課題	関連するSDGs	行動計画・目標
環境 E エネルギー消費・管理、再生可能エネルギーの活用	11 経済成長と社会的不平等の削減 13 気候変動に適応する	長期目標: ①2035年度までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2及びスコープ3合算のGHG総排出量36%削減(2024年度対比) ②2050年までにバリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロにする
環境 E 環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 持続可能な都市と社区 11 経済成長と社会的不平等の削減 13 気候変動に適応する	● CASBEE不動産、BELS等、環境に関する外部認証の取得 ● 2027年まで環境認証取得カバー率80%(延床面積ベース)以上を維持する
環境 E テナントとの環境配慮における協働	11 経済成長と社会的不平等の削減 13 気候変動に適応する 17 パートナーシップで目標を達成する	2030年までにグリーンリース契約対応100%(一棟貸しを含む。住宅は除く)
社会 S 従業員の働きがい・ウェルネスの推進	8 経済成長と社会的不平等の削減 17 パートナーシップで目標を達成する	● 制度設計、インフラ整備又はITサービス導入を通じた就業環境の更なる向上 ● 従業員エンゲージメント調査の評価向上
社会 S 多様性と機会均等	5 ジンレと性別による差別の撤廃	● 男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
社会 S 従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 経済成長と社会的不平等の削減 17 パートナーシップで目標を達成する	● 等級別研修等の研修制度、研修プログラムを通じた従業員一人ひとりの資質・能力の向上 ● 資格取得や外部研修受講の奨励によるテクニカルスキル、知識・知見の習得の推進
社会 S 地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 経済成長と社会的不平等の削減 12 つくる責任・つかう責任 17 パートナーシップで目標を達成する	● 地域の防災対策や活性化、環境美化への貢献 ● 商業施設のプロパティマネージャー常駐型運営管理物件における住民参加型プログラムの年一回以上の実施(2025年12月1日時点/対象5物件)
社会 S 建物利用者の満足度、健康と快適性	8 経済成長と社会的不平等の削減 17 パートナーシップで目標を達成する	テナント満足度調査の実施と評価向上
ガバナンス G 情報の管理と活用	9 文書・データ管理	文書・データ管理の標準化と一元管理体制の構築
ガバナンス G 投資家・投資主への情報開示	17 パートナーシップで目標を達成する	ESG関連を中心とした非財務情報の開示の更なる推進(外部評価の向上)

賛同しているイニシアティブ

気候関連財務情報開示タスクフォース(TCFD)

● 本資産運用会社:2022年1月に賛同

責任投資原則(PRI)
● 本資産運用会社:2018年11月に署名
Signatory of:



TASK FORCE ON CLIMATE-RELATED FINANCIAL DISCLOSURES

責任投資原則(PRI)

● 本資産運用会社:2022年3月に署名

Signatory of:



Principles for Responsible Investment

国連グローバル・コンパクト

● 本資産運用会社:2022年3月に署名

WE SUPPORT



スポンサーと連結署名

TCFDに基づく本投資法人の情報開示の詳細は上記よりご覧ください。

右記から本投資法人のサステナビリティサイトをご覧いただくことができます。



外部評価・保証

GRESBリアルエスティート評価



REAL ESTATE
★★★☆☆ 2025

Green Star
11年連続
4 Stars

GRESB開示評価



Aレベル
最上位8年連続

CDP気候変動プログラム評価



CDP評価は、リーダーシップレベル(A、A-)、マネジメントレベル(B、B-)、認識レベル(C、C-)、情報開示レベル(D、D-)、未回答(F)の9段階で付与されます。UURは2023年からCDP評価に参加しており「B」のスコアを取得しています。

MSCI ESG格付け

MSCIジャパンESGセレクト・リーダーズ指数の選定基準となる格付け評価



(2025年11月30日時点)

環境パフォーマンスデータに対する第三者保証の取得

株式会社サステナビリティ会計事務所による、国際保証業務基準ISAE3000及びISAE3410に準拠した第三者保証報告書
(2025年6月27日取得)



E(環境)

環境に関する取組みの信頼性・客觀性の向上

環境マネジメントシステム「エコアクション21^(注)」の第三者認証の取得

本投資法人の環境に関する取組みの信頼性向上を企図し、環境経営のために本投資法人が構築・運用している仕組みについて第三者認証を取得。

2024年にポートフォリオ全体へ認証拡大。

認証取得物件 ポートフォリオ全体 計133物件

(2025年11月30日時点。底地物件を除く。)



虎ノ門ヒルズ 森タワー シャトレ大手町S棟・N棟

ZEB Ready評価の取得

環境性能に関する客觀性・信頼性を高め、テナント誘致競争力・物件価値向上を企図し、基準一次エネルギー消費量^(注1)から50%以上の一次エネルギー消費量^(注2)削減を実現した物件について、ZEB Ready評価を取得。

一次エネルギー消費量削減率

神戸遠矢浜物流センター

66%削減

KIC狭山日高ディストリビューションセンター

59%削減

吉川物流センター

56%削減



神戸遠矢浜物流センター

ZEBとは...Net Zero Energy Building(ネット・ゼロ・エネルギー・ビル)の略称。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギー消費量の収支をゼロにすることを目指した建物。

ZEB Readyとは...ZEBを見据えた先進建築物として、外皮の高断熱化及び高効率な省エネルギー設備を備えた建物。再生可能エネルギーを除き、「基準一次エネルギー消費量」から「一次エネルギー消費量」の削減を50%以上実現している建物。

(注1) 基準一次エネルギー消費量：設備毎、地域毎、室用途毎により定められる基準となる標準的なエネルギー消費量。

(注2) 一次エネルギー消費量：建物を利用・使用する時に建物全体で消費するエネルギーを換算したもの。

資産運用会社の概要

(第44期末時点)

▶会社概要

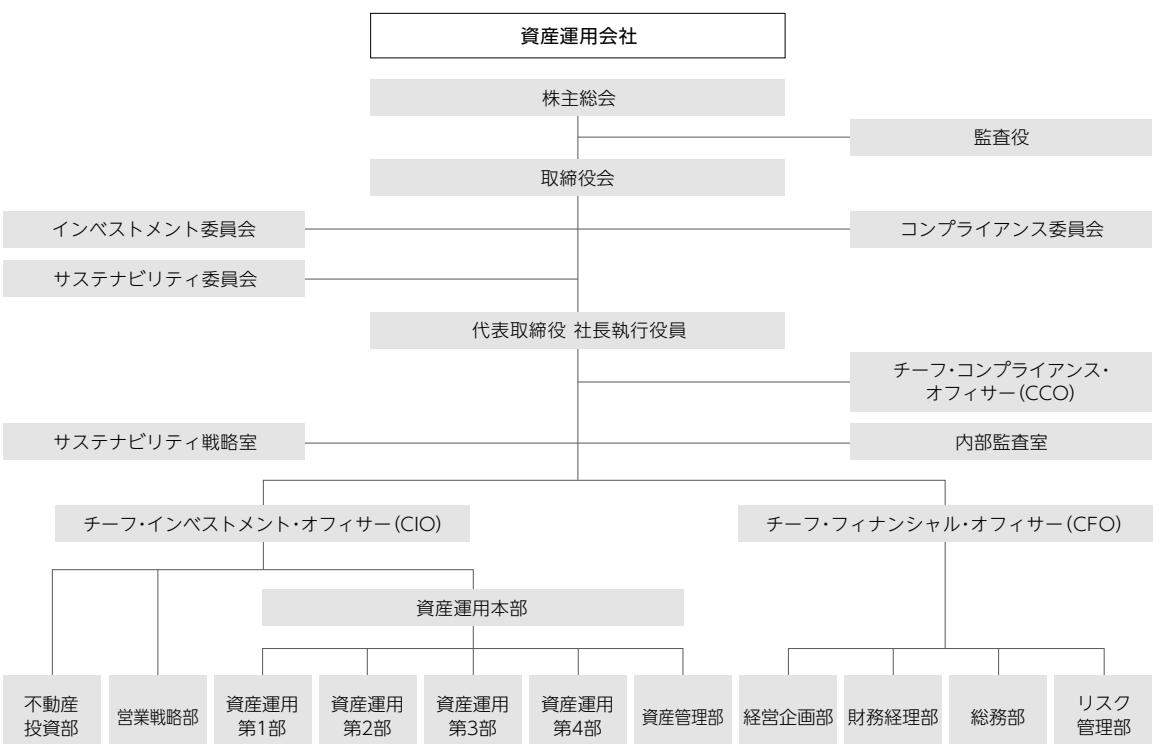
社名	丸紅リートアドバイザーズ株式会社 Marubeni REIT Advisors Co., Ltd.
本店所在地	東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 城山トラストタワー18階 ^(注)
設立	2001年12月4日
資本金	425百万円
株主構成	第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社(100%)
代表者	代表取締役 社長執行役員 馬鮎 純一
事業内容	金融商品取引法第28条第4項に基づく投資運用業
免許・認可	宅地建物取引業者免許(免許番号 東京都知事(5)第80442号) 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可(認可番号 國土交通大臣認可第15号) 投資法人資産運用業の認可(認可番号 内閣総理大臣第24号) 金融商品取引業者登録(登録番号 関東財務局長(金商)第336号)
加入協会	一般社団法人 投資信託協会 一般社団法人 不動産証券化協会

(注)2026年3月16日に、次の住所へ本店移転を予定しています。

〒105-0001 東京都港区虎ノ門二丁目2番3号 虎ノ門アルセアタワー22階

▶組織図

丸紅リートアドバイザーズ株式会社の組織図は、以下のとおりです。



I 資産運用報告

1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期 別	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
計算期間	自 2023年 6月 1日 至 2023年11月30日	自 2023年12月 1日 至 2024年 5月31日	自 2024年 6月 1日 至 2024年11月30日	自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
営業収益	百万円	25,356	25,981	28,209	27,380
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(25,042)	(25,787)	(27,239)	(26,818)
営業費用	百万円	13,948	13,766	14,413	14,294
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(11,507)	(11,282)	(11,909)	(11,668)
営業利益	百万円	11,408	12,215	13,795	13,086
経常利益	百万円	10,370	11,170	12,680	11,836
当期純利益	(a) 百万円	10,369	11,169	12,680	11,835
総資産額	(b) 百万円	727,227 (対前期比+0.6%)	734,420 (対前期比+1.0%)	730,532 (対前期比△0.5%)	733,648 (対前期比+0.4%)
純資産額	(c) 百万円	360,800 (対前期比+0.1%)	361,801 (対前期比+0.3%)	360,075 (対前期比△0.5%)	358,158 (対前期比△0.1%)
出資総額	百万円	319,973 (対前期比 -)	319,973 (対前期比 -)	319,973 (対前期比 -)	319,973 (対前期比 -)
発行済投資口の総口数	(d) 口	3,098,591	3,098,591	3,076,208	3,062,600
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	116,440	116,763	117,051	116,945
分配金総額	(e) 百万円	10,445	11,244	12,111	12,281
1口当たり当期純利益	(注1) 円	3,346	3,604	4,094	3,863
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,371	3,629	3,937	4,010
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,371)	(3,629)	(3,937)	(4,010)
(うち1口当たり利益超過分配金額)	円	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注2) %	1.4(2.9)	1.5(3.0)	1.7(3.5)	1.6(3.2)
自己資本当期純利益率	(注2) %	2.9(5.7)	3.1(6.2)	3.5(7.0)	3.3(6.6)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	49.6 (対前期増減△0.2)	49.3 (対前期増減△0.4)	49.3 (対前期増減+0.0)	48.8 (対前期増減△0.5)
配当性向	(注2) %	100.7	100.6	96.1	103.8
【その他参考情報】					
期末投資物件数	件	141	140	140	142
期末総賃貸可能面積	m ²	1,633,673.46	1,628,283.16	1,594,678.47	1,705,870.69
期末テナント数	件	3,019	2,994	3,019	2,998
期末稼働率	%	99.0	98.9	99.2	99.1
減価償却費	百万円	4,069	4,068	3,977	3,887
資本的支出額	百万円	3,233	2,072	2,366	2,506
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2) 百万円		17,604	18,572	19,308	19,037
1口当たりFFO(Funds from Operations) (注2) 円		4,560	4,860	5,103	4,982
FFO倍率	(注2) 倍	15.9	14.4	13.4	15.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2) 倍		15.3	14.8	15.0	13.1
金利償却前当期純利益 (注2) 百万円		15,459	16,356	17,861	17,087
支払利息及び投資法人債利息	百万円	1,012	1,107	1,190	1,307
有利子負債額	(注2) 百万円	323,853	328,853	328,753	332,553
期末総資産有利子負債比率 (注2) %		44.5	44.7	45.0	45.3
運用日数	日	183	183	183	182

(注1) 1口当たり当期純利益は、次の期中平均投資口数により算出しています。

	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
期中平均投資口数	3,098,591口	3,098,591口	3,096,818口	3,063,158口	3,062,600口

(注2) 記載した指標は以下の方法により算出しています。なお、括弧内は各期の運用日数により年換算した数値をそれぞれ記載しています。

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
自己資本当期純利益率	当期純利益÷((期首純資産額+期末純資産額)÷2)×100
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益×100 (小数点以下第2位切捨て)
賃貸NOI	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用+減価償却費
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数(FFO=当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費－不動産等売却損益+減損損失)
FFO倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益÷支払利息及び投資法人債利息
金利償却前当期純利益	当期純利益+減価償却費+繰延資産償却費+支払利息及び投資法人債利息+減損損失
有利子負債額	短期借入金+1年内償還予定の投資法人債+1年内返済予定の長期借入金+投資法人債+長期借入金
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債額÷期末総資産額×100 (小数点以下第2位切捨て)

(注3) 本書において特に記載のない限り、単位未満の数値について、金額は切捨て、比率及び倍率は四捨五入により記載しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、2003年11月4日に設立され、2003年12月22日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場(J-REIT市場)に上場しました(銘柄コード8960)。

本投資法人では、中長期にわたり安定した収益性を確保し得る不動産を、「本源的価値」を有する不動産と定義しており、「用途」と「投資地域」(注)を限定しない、分散が図られた総合型ポートフォリオを目指すという投資方針の総合型J-REITとして、幅広い投資対象の中から個別不動産の「本源的価値」を見極めつつ厳選した物件に投資することにより、中長期的に安定した収益の確保を図ってきました。

また、2010年12月1日には本投資法人が合併存続法人となって日本コマーシャル投資法人と合併(以下「本合併」といいます。)を行い、本合併後も借入金や公募増資による資金調達を活用し、継続して資産取得を行った結果、資産規模(取得価格ベース)においてJ-REIT市場でも有数の規模となっています。

本投資法人は、これまで第1期(2004年5月期)より第43期(2025年5月期)まで毎期継続して金銭の分配を行ってきました。当期(第44期:2025年11月期)においても、1口当たり4,142円の金銭の分配を行います。

(注)「用途」:商業施設、オフィスビル、ホテル、住居及びその他
「投資地域」:主として、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞの周辺部

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

日本銀行は、デフレからの脱却と金融政策の正常化に向けて舵を切り、政策金利の引き上げを進めています。日本経済は、円安や物価上昇の影響等を受けつつも、設備投資や個人消費について持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかな回復が続いている。また、2025年10月のインバウンド数(訪日外客数)は同月として過去最高を更新しました。2025年11月には中国政府が日本への渡航自粛を呼びかけたことから、その影響が懸念されるものの、都市部のホテルを中心に高稼働が継続しており、インバウンドは引き続き景気回復をけん引する重要な柱となっています。一方で、国内外の政治・経済情勢は不透明な要因も多く、今後の動向を慎重に見極めていく必要があります。

不動産賃貸市場においては、当期も全体としては概ね堅調に推移しました。

ホテルについては、前述のインバウンド需要の拡大に加え、大阪万博の開催効果も相まって、客室稼働率、客室単価ともに改善しています。その結果、RevPAR(注)は多くのホテルで過去最高水準を上回って推移している状況にあります。

商業施設では、経済活動の活性化及びインバウンド需要の拡大を受けて、サービス系・物販系テナントとともに堅調な売上げを維持しており、テナント業績は全体的に底堅く推移しています。

オフィスビルでは、東京都心部の新築大型オフィスの空室率が大幅に低下し、面積拡張や立地改善を目的とした移転需要等により空室率は5%を下回る状況が継続しており、東京ビジネス地区の賃料は上昇傾向が続いている。

住宅では、いずれの地域においても引き続き需要は底堅く稼働率は安定的に推移し、賃料においては都心部のファミリータイプを中心に上昇傾向にあります。

物流施設については、首都圏をはじめ全国の主要都市周辺部で供給が続いている、稼働率は弱含みの傾向にあるものの、賃料は横ばいで推移しています。

(注)ホテルの客室売上を販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上を表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たりの客室売上を指します。

I 資産運用報告

(ii) 物件の取得及び譲渡

本投資法人は、当期において下表記載の3物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	取得価格 (百万円)(注2)	取得日
C24	ザ・ビーお茶の水	ホテル	東京都千代田区	2,780	2025年6月30日
C25	スマイルホテルプレミアム 大阪本町	ホテル	大阪府大阪市	8,690	
E25	チャームスイート北畠	老人ホーム	大阪府大阪市	2,894	
合計				14,364	

物件番号	物件名称	種類 (注1)	所在地	譲渡価格 (百万円)(注2)	譲渡日
E15	枚方長尾物流センター	倉庫	大阪府枚方市	3,100	2025年6月30日
A14	アクティオーレ閑内	店舗	神奈川県横浜市	2,160	2025年7月1日
A8	宮前ショッピングセンター	店舗	神奈川県川崎市	5,500	2025年9月12日
合計				10,760	

(注1) 登記簿上に表示される用途の種類のうち主要なものを記載しています。以下、同じです。

(注2) 取得価格及び譲渡価格は、取得又は譲渡に係る売買契約書に基づく売買価格を記載しており、取得又は譲渡に要した諸費用及び消費税等を含みません。なお、取得価格については単位未満を四捨五入しています。以下、同じです。

(iii) ポートフォリオの概要

前記(ii)記載の物件取得及び譲渡の結果、当期末時点において、本投資法人が保有する物件は、商業施設34件、オフィスビル34件、商業施設とオフィスビルの複合施設2件、ホテル24件、オフィスビルとホテルの複合施設2件、住居25件及びその他21件の合計142件(取得価格の総額705,869百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,694,122.19m²(512,471.96坪)、テナント総数は3,005となりました。

本投資法人は、稼働率の維持に努め、当期中における各月末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、99.1%から99.2%の間で推移し、当期末時点では99.2%となっています。

(iv) サステナビリティに関する取組

本投資法人及び本資産運用会社は、持続可能な開発目標(SDGs)を支持しており、環境、社会及び経済における課題解決及び新しい価値の創造への取組(以下「サステナビリティ推進活動」といいます。)を通じて、持続可能で多様性と包摂性のある社会を実現することを目指しています。從来設定していた2030年までの中期目標(ポートフォリオのスコープ1及びスコープ2のGHG総排出量を2021年対比で42%削減)の達成に見通しが立ったことを踏まえ、(i)2035年度までにポートフォリオのスコープ1、スコープ2及びスコープ3を合算したGHG総排出量を36%削減(2024年度対比)すること、及び(ii)2050年までにバリューチェーン(スコープ3)を含むGHG総排出量をネットゼロにすること、という削減目標を設定しています。

気候変動への対応として、本投資法人は保有不動産の環境認証の取得割合について、2027年5月を目標年度とし、延床面積ベースで80%以上を維持することを中期目標としています。2025年11月末時点では、この目標を上回る88.6%の環境認証を取得しています。その他、サステナビリティ推進活動の結果、本投資法人はESG配慮を測る国際的なベンチマーク評価であるGRESBリアルエスティート評価の2025年調査において、5段階で格付されるGRESBレーティングで最上位から2つ目の「4 Stars」を、またGRESB開示評価においては最上位の「Aレベル」をそれぞれ取得しています。

本資産運用会社は2022年1月に「TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)提言」への賛同を表明しています。本資産運用会社各部の代表メンバーによる社内横断チームにおいて、本投資法人のポートフォリオにおけるTCFD提言に沿った気候関連リスク・機会に関するシナリオ分析を行い、分析結果をサステナビリティサイト(<https://uur-sustainability.com/sustainability/>)上で開示しています。

b. 資金調達の概要

本投資法人は、当期において特定資産の取得及び有利子負債の返済のため、一定の資金調達を行いました。

前期末及び当期末時点における有利子負債の状況は以下のとおりです。
(単位:百万円)

	前期末時点	当期末時点	増減
短期借入金	1,200	2,600	+1,400
長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	297,253 (29,800)	301,253 (37,300)	+4,000 (+7,500)
借入金合計	298,453	303,853	+5,400
投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	34,100 (18,000)	26,100 (17,000)	▲8,000 (▲1,000)
有利子負債合計	332,553	329,953	▲2,600

また、2025年12月31日時点における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付:AA 見通し:安定的

c. 当期の業績及び分配の概要

当期の業績は、営業収益28,180百万円(前期比2.9%増)、不動産賃貸事業利益15,112百万円(前期比0.2%減)、営業利益13,717百万円(前期比4.8%増)、経常利益12,288百万円(前期比3.8%増)、当期純利益12,287百万円(前期比3.8%増)となりました。

分配金については、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円、租税特別措置法第65条の7に基づく圧縮積立金取崩額323百万円を当期末処分利益12,287百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,142円、分配金の総額は12,685百万円となりました。

(3) 増資等の状況

当期において増資等は行っておらず、発行済投資口の総口数及び出資総額の異動はありません。

なお、最近5年間における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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2022年10月28日	消却	△19,746	3,098,591	—	319,973	(注1)
2024年11月29日	消却	△22,383	3,076,208	—	319,973	(注2)
2025年1月31日	消却	△13,608	3,062,600	—	319,973	(注3)

(注1) 2022年9月16日から2022年9月30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(19,746口)については、2022年10月20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、その全てを2022年10月28日に消却しました。なお、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2) 2024年11月5日から2024年11月29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(22,383口)については、2024年11月1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、その全てを2024年11月29日に消却しました。なお、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3) 2024年12月2日から2024年12月11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(13,608口)については、2025年1月21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、その全てを2025年1月31日に消却しました。なお、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。

(投資口の取引所価格の推移)

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
決算年月	2023年11月	2024年5月	2024年11月	2025年5月	2025年11月
最高	160,300円	154,300円	147,400円	155,100円	191,200円
最低	143,300円	139,500円	131,500円	134,900円	151,100円

I 資産運用報告

(4) 分配金等の実績

当期においては、投資法人の計算に関する規則及び一般社団法人投資信託協会の定める不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則に則った一時差異等調整積立金取崩額77百万円及び租税特別措置法第65条の7に基づく圧縮積立金取崩額323百万円を当期末処分利益12,287百万円に加算した金額を分配することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は4,142円、分配金の総額は12,685百万円となりました。

期別	単位	第40期 自 2023年6月1日 至 2023年11月30日	第41期 自 2023年12月1日 至 2024年5月31日	第42期 自 2024年6月1日 至 2024年11月30日	第43期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	第44期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
当期末処分利益総額	千円	10,369,952	11,169,586	12,680,360	11,835,977	12,287,666
利益留保額(注)	千円	9,825,929	9,750,728	10,320,057	9,875,009	9,477,386
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	千円 (円)	10,445,350 (3,371)	11,244,786 (3,629)	12,111,030 (3,937)	12,281,026 (4,010)	12,685,289 (4,142)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	千円 (円)	10,445,350 (3,371)	11,244,786 (3,629)	12,111,030 (3,937)	12,281,026 (4,010)	12,685,289 (4,142)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
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 (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)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法上の1口当たり出資等減少分配からの分配金)	千円 (円)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)	— (—)

(注) 利益留保額には、一時差異等調整積立金、配当準備積立金及び圧縮積立金等の任意積立金残高並びに次期繰越利益の合計を記載しています。

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

日本銀行は、2025年12月に政策金利を0.50%から0.75%に引き上げました。円安や物価上昇が継続する環境下においても、国内景気は緩やかな回復基調が続くと見込まれます。当期に続き、次期においても不動産の売買及び賃貸市場は、全体として堅調に推移することが予想されます。

本投資法人のポートフォリオは特定のアセットタイプに偏ることなく構成されており、分散投資により収益の安定化が図られています。不透明な状況が続く中においても、不動産売買及び賃貸市場の動向を見極めつつ、社会変化に適応し得る不動産の安定運用に取り組むことで、ポートフォリオ全体の安定性を一層確かなものとしていくことが重要であると考えています。

このような環境認識の下、本投資法人は今後の不動産売買市場の動向を注視しながら、中期成長戦略の基本方針に基づき、資産入替えと外部成長を通じてポートフォリオの質的改善と拡大を図るとともに、売却益の還元を行います。物件取得においては、多様な不動産への投資機会を積極的に捉え、様々な取得手法を活用した厳選投資を推進します。既存物件については、インフレ環境下での賃料引上げと稼働率の維持・向上、事業費用の抑制等を通じて、安定運用と収益力の一層の向上に引き続き取り組みます。

財務運営においては、金利上昇局面にあるなか、調達手法等の工夫により金融費用の抑制を図るとともに、LTVの適切なコントロール、有利子負債の返済期限の分散、流動性の確保等を通じて、強固かつ安定的な財務基盤の構築に努めています。

また、本投資法人の持続的成長、すなわち投資主価値の最大化、ステークホルダーとの信頼関係の構築、環境・社会との共生を追求する観点から、財務面にとどまらず、ESG(環境・社会・ガバナンス)、SDGs(持続可能な開発目標)といった非財務分野の課題への対応にも一層注力していきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

a. 新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金への充当及び新たな特定資産の取得資金の一部として拠出することで減少する手元資金の復元のため、2025年11月17日付の新投資口発行に係る役員会決議及び2025年11月20日付の新投資口の発行価格等の決定に係る役員会決議に基づき、公募による新投資口131,000口及びSMB日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口6,400口の発行を行い、合計23,312百万円の払込みがなされました。(以下、上記公募と第三者割当の双方による新投資口発行を総称して「第12回公募増資等」といいます。)

この結果、本投資法人の出資総額は343,285百万円、発行済投資口の総口数は3,200,000口となりました。

公募による新投資口発行

発行新投資口数	: 131,000口
発行価格(募集価格)	: 1口につき 175,028円
発行価格(募集価格)の総額	: 22,928,668千円
払込金額(発行価額)	: 1口につき 169,670円
払込金額(発行価額)の総額	: 22,226,770千円
払込期日	: 2025年12月1日(月)
分配金起算日	: 2025年12月1日(月)

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 6,400口
払込金額(発行価額)	: 1口につき 169,670円
払込金額(発行価額)の総額	: 1,085,888千円
払込期日	: 2025年12月23日(火)
分配金起算日	: 2025年12月1日(月)
割当先	: SMB日興証券株式会社

なお、参考情報は以下のとおりです。

b. 物件の譲渡

本投資法人は、「Luz武蔵小杉」を下表記載のとおり譲渡しました。また、2025年9月29日付で「心斎橋OPA本館」、2025年10月15日付で「アブリーレ新青木一番館」の譲渡をそれぞれ決定しています。

物件番号	物件名称	種類	所在地	譲渡(予定)価格(百万円)	譲渡(予定)日
A42	Luz武蔵小杉	店舗	神奈川県川崎市	12,900	2025年12月1日
D9	アブリーレ新青木一番館(注1)	共同住宅	兵庫県神戸市	3,450	2026年4月1日
A15	心斎橋OPA本館(注1)	店舗	大阪府大阪市	43,112 (注2)	(注2)
合 計					59,462

(注1) アブリーレ新青木一番館及び心斎橋OPA本館(以下、総称して「フォワード・コミットメント物件」といいます。)の譲渡は、金融庁の定める「金融商品取引業者等における総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約」と定義されるフォワード・コミットメント等に該当します。本投資法人は、フォワード・コミットメント物件の譲渡の確実な履行を担保するため、アブリーレ新青木一番館については2025年10月15日付で、心斎橋OPA本館については2025年9月29日付で売買契約を締結しました。各売買契約において、当事者は、相手方当事者に当該契約上の重大な義務の違反がある場合、違反当事者に相当の期間を定めて催告した上、当該契約を解除することができ、当該契約を解除した当事者は、相手方当事者に対して、アブリーレ新青木一番館については売買代金(譲渡予定価格)の2割に相当する金額を、心斎橋OPA本館については解除がなされた時期に応じて売買代金(譲渡予定価格)及び一時使用目的の賃貸借契約に定める賃料の合計額の約5%から20%に相当する金額を、それぞれ違約金として請求できるものとされています。本投資法人は、現在の金融市況及びその財務状況等に鑑み、フォワード・コミットメント物件の譲渡に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

(注2) 心斎橋OPA本館については、建物部分を一括譲渡し、土地部分については準共有持分を下表のとおり6回に分けて譲渡する予定です。

譲渡対象	譲渡予定価格(百万円)	譲渡予定日
(第1回目)建物部分及び土地準共有持分20%	11,780	2026年6月1日
(第2回目)土地準共有持分16%	5,857	2027年5月25日
(第3回目)土地準共有持分16%	6,263	2027年11月24日
(第4回目)土地準共有持分16%	6,333	2028年5月25日
(第5回目)土地準共有持分16%	6,403	2028年11月24日
(第6回目)土地準共有持分16%	6,474	2029年5月25日
合 計	43,112	

I 資産運用報告

c. 物件の取得及び取得資金の調達

(i) 本投資法人は、下表記載の4物件を取得しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	取得価格(百万円)	取得日
A46	モレラ岐阜(追加取得)	店舗	岐阜県本巣市	18,000	2025年12月1日
E26	カワサキロボットサービス 神戸玉津事業所	工場	兵庫県神戸市	1,090	2025年12月3日
A48	イオンタウン守谷	店舗	茨城県守谷市	16,800	2025年12月5日
E27	LIMNO鳥取(敷地)	—	鳥取県鳥取市	2,400	2025年12月16日
合 計				38,290	

(ii) 本投資法人は、上記(i)の「イオンタウン守谷」の取得資金の一部として、以下のとおり資金の借入れを行いました。

名 称	借入先	借入金額(百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン45D	三井住友信託銀行株式会社	4,000	1.79420%(注)	2025年12月5日	2032年9月23日	無担保 無保証
タームローン46D	株式会社三菱UFJ銀行	3,000	1.91805%		2032年9月23日	
タームローン47D	株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.25%		2030年12月20日	
タームローン48D	株式会社三井住友銀行	1,000	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.20%		2029年12月20日	
タームローン49D	株式会社みずほ銀行	1,000	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.16%		2026年6月22日	
合 計		10,000				

(注) 変動金利（TONA（日次累積複利レート））を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

d. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2025年12月22日に返済期限が到来した借入金（総額7,000百万円）の返済を目的として、2025年12月22日付で以下のとおり資金の借入れを行いました。なお、元本返済資金の残額については自己資金を充当しました。

名 称	借入先	借入金額(百万円)	利率	借入実行日	返済期限	摘要
タームローン50D (グリーンローン)	三井住友信託銀行株式会社	2,000	1.91100%(注)	2025年12月22日	2032年12月20日	無担保 無保証
タームローン51D	株式会社みずほ銀行	4,000	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.33%			
合 計		6,000				

(注) 変動金利（TONA（日次累積複利レート））を基準金利とする変動金利借入ですが、金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。

e. コミットメントラインの再契約

本投資法人は、2025年12月26日付で以下のとおりコミットメントラインの再契約を行いました。
(コミットメントラインの概要)

借入極度額	12,000百万円
契約締結日	2025年12月26日
契約期間	2025年12月28日～2026年12月27日
摘要	無担保・無保証
参加金融機関	株式会社三井住友銀行、株式会社三菱UFJ銀行、みずほ信託銀行株式会社、 株式会社りそな銀行

I 資産運用報告

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第40期 2023年11月30日	第41期 2024年 5月31日	第42期 2024年11月30日	第43期 2025年 5月31日	第44期 2025年11月30日
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	3,098,591	3,098,591	3,076,208	3,062,600	3,062,600
出資額 (百万円)	319,973	319,973	319,973	319,973	319,973
投資主数 (人)	20,180	21,662	22,832	22,145	21,615

(2) 投資口に関する事項

当期末時点における発行済投資口の総口数に対する、保有する投資口数の比率が高い上位10名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）	929,786	30.36
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	514,637	16.80
野村信託銀行株式会社（投信口）	154,204	5.04
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	45,872	1.50
JP MORGAN CHASE BANK 385781	45,806	1.50
SMB C日興証券株式会社	44,300	1.45
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	39,149	1.28
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	33,450	1.09
みずほ証券株式会社	30,990	1.01
丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	30,626	1.00
合 計	1,868,820	61.02

(3) 役員等に関する事項

a. 本投資法人の役員等は以下のとおりです。

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 (注1)	朝谷 健民	—	6,000
監督役員 (注1)	岡村 憲一郎	かえで会計アドバイザリー株式会社 代表取締役 CYBERDYNE株式会社 社外監査役	2,100
	関根 久美子（注2）	田辺総合法律事務所 パートナー 一般社団法人KEIO LACROSSE BASE 監事 アイベット損害保険株式会社 社外監査役	2,100
会計監査人 (注3)	EY新日本有限責任監査法人	—	21,300
	合 計		31,500

(注1) 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。

(注2) 監督役員関根久美子は、2026年1月13日付で監督役員を退任しています。

(注3) 会計監査人の報酬額には、新投資口発行に係るコンフォートレター作成業務報酬(3,300千円)が含まれています。なお、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7,137千円です。

b. 会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

c. 役員等と投資法人との間の補償契約に関する事項

該当事項はありません。

(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	契約内容の概要
全ての執行役員及び監督役員	<p>〈填補の対象とされる保険事故の概要〉 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求を受けたことにより負担することになる損害賠償金及び争訟費用等の損害を、一定の範囲で当該保険契約により填補することとしています。</p> <p>〈保険料の負担割合〉 保険料の全額を本投資法人が負担しています。</p> <p>〈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〉 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等によって被保険者が被った被害等は、補償の対象外となっています。</p>

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末時点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は以下のとおりです。

委託区分	名 称
資産運用会社	丸紅リートアドバイザーズ株式会社
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(投資主名簿))	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(特別口座管理機関)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理等)	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三菱UFJ銀行

I 資産運用報告

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	用途	地域	第43期 2025年5月31日		第44期 2025年11月30日	
			保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産 比率(%)
不動産	商業施設	首都圏 (注2)	東京都心6区(注3)	—	—	—
		東京23区(注4)	—	—	—	—
		首都圏地域(注5)	7,125,886	1.0	5,010,847	0.7
		地方(注6)	15,973,225	2.2	15,948,675	2.2
	オフィスビル	東京都心6区	22,592,423	3.1	22,600,795	3.1
		東京23区	9,122,027	1.2	9,080,253	1.2
		首都圏地域	8,720,840	1.2	8,756,775	1.2
		地方	—	—	—	—
	ホテル	東京都心6区	1,532,093	0.2	1,525,495	0.2
		東京23区	—	—	—	—
		首都圏地域	3,529,742	0.5	3,507,594	0.5
		地方	3,108,887	0.4	3,568,247	0.5
住居	東京都心6区	—	—	—	—	—
	東京23区	4,632,182	0.6	4,601,701	0.6	—
	首都圏地域	1,673,329	0.2	1,669,330	0.2	—
	地方	3,461,257	0.5	3,434,768	0.5	—
その他	東京都心6区	—	—	—	—	—
	東京23区	—	—	—	—	—
	首都圏地域	6,934,188	0.9	6,934,188	0.9	—
	地方	1,609,451	0.2	1,599,395	0.2	—
小計			90,015,534	12.3	88,238,069	12.1
信託不動産	商業施設	東京都心6区	4,183,604	0.6	4,177,469	0.6
		東京23区	11,224,391	1.5	11,193,066	1.5
		首都圏地域	94,634,835	12.9	89,895,263	12.3
		地方	58,392,100	8.0	58,278,812	8.0
	オフィスビル	東京都心6区	73,345,889	10.0	73,167,484	10.0
		東京23区	1,958,446	0.3	1,949,508	0.3
		首都圏地域	19,836,310	2.7	19,929,482	2.7
		地方	61,297,273	8.4	61,078,148	8.4
	ホテル	東京都心6区	39,341,329	5.4	41,980,995	5.8
		東京23区	—	—	—	—
		首都圏地域	22,553,595	3.1	22,423,177	3.1
		地方	93,971,054	12.8	102,456,061	14.0
住居	東京都心6区	2,257,332	0.3	2,258,840	0.3	—
	東京23区	9,548,429	1.3	9,524,107	1.3	—
	首都圏地域	2,717,910	0.4	2,773,754	0.4	—
	地方	21,290,769	2.9	21,206,227	2.9	—
その他	東京都心6区	3,502,437	0.5	3,469,653	0.5	—
	東京23区	7,808,737	1.1	7,793,425	1.1	—
	首都圏地域	36,832,199	5.0	36,695,864	5.0	—
	地方	17,184,356	2.3	17,772,108	2.4	—
小計			581,881,003	79.3	588,023,451	80.6
預金等のその他資産			61,751,824	8.4	53,699,896	7.4
資産総額計			733,648,363	100.0	729,961,417	100.0

(注1)「保有総額」は、各決算日時点における貸借対照表上額(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)によっています。なお、不動産を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2)「首都圏」とは、1都7県(東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県、茨城県、群馬県、栃木県)及び山梨県)を指します。

(注3)「東京都心6区」とは、千代田区、港区、中央区、新宿区、渋谷区及び品川区を指します。

(注4)「東京23区」とは、東京都内23区から東京都心6区を除いた地域を指します。

(注5)「首都圏地域」とは、首都圏から東京都内23区を除いた地域を指します。

(注6)「地方」とは、政令指定都市(首都圏所在のものを除きます。)はじめとする日本全国の主要都市(周辺部を含みます。なお、ホテルについては、安定収益の確保が見込めるその他の地域もその主たる投資対象地域に含みます。)を指します。

(2) 主要な保有資産

当期末時点において本投資法人が保有する主要な資産(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 (m ²) (注1)	賃貸契約面積 (m ²) (注1)(注2)	稼働率 (%) (注1)	対賃貸事業収入比 率(%) (注3)	主たる用途	担保設定 の有無
大阪ベイタワー	27,462	45,079.98	44,648.46	99.0	4.0	商業施設/オフィスビル	無
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	25,479	37,932.95	37,932.95	100.0	(注4)	商業施設	無
新大阪セントラルタワー	22,669	45,991.54	45,991.54	100.0	4.0	オフィスビル/ホテル	無
心斎橋OPA本館	21,453	27,025.42	27,025.42	100.0	2.8	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	21,247	53,283.66	53,283.66	100.0	3.1	ホテル	無
SS30	19,376	67,761.05	67,761.05	100.0	4.5	オフィスビル/ホテル	無
ロワジールホテル&スパタワー那覇	19,341	45,731.16	45,731.16	100.0	(注4)	ホテル	無
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	18,249	81,373.02	80,968.30	99.5	2.9	ホテル	無
ロイヤルパインズホテル浦和	17,136	31,129.86	31,129.86	100.0	(注4)	ホテル	無
ホテルヒューリット甲子園	14,155	36,104.06	36,104.06	100.0	(注4)	ホテル	無
合計	206,571	471,412.70	470,576.46	99.8	30.2		

(注1)「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2025年11月30時点のデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」は個々の不動産又は信託不動産の本投資法人の所有部分における賃貸が可能な面積の合計を意味し、「賃貸契約面積」は賃貸可能面積のうち、実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を意味します(なお、「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」の数値は、原則として各契約書、プロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書又は月次報告書の数値であり、各契約書記載の数値は、建物の延床面積相当の数値、登記簿記載の床面積相当の数値、専有面積相当の数値、施工床面積相当の数値等を根据としています。本書において、以下、同じです。)なお、第三者との間で保有資産を共有している共有物について、は、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。また、「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。

(注2)「賃貸契約面積」は、原則としてエンドテナントの賃貸契約面積を記載しています。ただし、マスター・リース契約のうち、パス・スルーモードで該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約の面積又はプロパティ・マネジメント会社作成の管理運営報告書若しくは月次報告書における面積を記載しています。

(注3)「対賃貸事業収入比率」は、個々の不動産又は信託不動産の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) テナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末時点における本投資法人の保有資産の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)
Luz船橋	千葉県船橋市藤原七丁目2番2号	信託受益権	12,955.48	6,430
天神ルーチェ	福岡県福岡市中央区天神二丁目3番24号	信託受益権	4,256.57	7,540
テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁5番1号	不動産	8,637.63	3,930
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	大阪府枚方市香里ヶ丘三丁目3番1号	信託受益権	8,627.58	2,020
アクティオーレ南池袋	東京都豊島区南池袋二丁目26番10号	信託受益権	2,081.50	3,630
Tip's町田ビル	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,616.32	5,450
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市壳布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,960
maricom-ISOGO ・システムプラザ横浜(敷地)	神奈川県横浜市磯子区磯子一丁目1番1他	信託受益権	52,668.38	11,600
心斎橋OPA本館(注6)	大阪府大阪市中央区西心斎橋一丁目4番3号	信託受益権	27,025.42	25,000
アルボーレ神宮前	東京都渋谷区神宮前五丁目27番7号	信託受益権	776.91	2,840
アルボーレ仙台	宮城県仙台市青葉区中央二丁目4番5号	信託受益権	3,186.63	3,080
モラージュ柏	千葉県柏市大山台二丁目3番地1他	信託受益権	41,750.76	10,500

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
CiiNA CiiNA尾張旭	愛知県尾張旭市南原山町石原116番地4他	不動産	54,606.34	4,940	3,630
横浜狩場ショッピングセンター	神奈川県横浜市保土ヶ谷区狩場町164番地1他	信託受益権	11,345.09	2,410	1,908
Luz自由が丘	東京都目黒区自由が丘二丁目9番6号	信託受益権	2,283.47	6,000	4,520
アクティオーレ市川	千葉県市川市市川一丁目4番17号	信託受益権	3,931.56	4,270	2,496
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野1番2他	不動産	9,193.00	3,590	2,740
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	神奈川県横浜市青葉区もえぎ野2番3他	不動産	7,650.63	3,420	2,270
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市吉祥寺本町一丁目19番1号	信託受益権	37,932.95	35,300	25,479
家電住まい館YAMADA松戸本店	千葉県松戸市松戸字岩瀬境2289番地3他	信託受益権	17,561.23	7,090	4,327
Luz福岡天神	福岡県福岡市中央区渡辺通四丁目9番25号	信託受益権	7,943.56	7,590	5,404
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市緑区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	7,370	6,850
ライフ西九条店(敷地)	大阪府大阪市此花区西九条六丁目41番6	信託受益権	3,252.76	2,190	1,842
ライフ玉造店(敷地)	大阪府大阪市東成区中道三丁目12番1	信託受益権	2,391.44	2,210	1,967
グランベル銀座ビル	東京都中央区銀座二丁目8番18号	信託受益権	1,352.35	2,750	2,660
Luz湘南辻堂	神奈川県藤沢市辻堂神台一丁目2番12号	信託受益権	10,373.71	5,310	4,095
アクティオーレ上野	東京都台東区上野四丁目5番5号	信託受益権	1,163.44	2,830	3,181
くるる	東京都府中市宮町一丁目50番地	信託受益権	12,810.05	9,750	9,816
ケーズデンキ名古屋北店	愛知県西春日井郡豊山町大字豊場字流川3番地1	信託受益権	4,733.74	1,960	1,776
Luz武蔵小杉(注7)	神奈川県川崎市中原区新丸子東三丁目1100番地4他	信託受益権	8,272.58	11,800	12,199
LEVENおおたかの森	千葉県流山市おおたかの森南三丁目8番地	信託受益権	5,984.28	3,880	3,803
ガリバー八王子みなみ野店	東京都八王子市みなみ野六丁目20番1号	信託受益権	8,278.27	1,640	1,581
東松戸ショッピングセンター	千葉県松戸市東松戸二丁目5番地1	信託受益権	4,320.36	2,340	2,189
モレラ岐阜	岐阜県本巣市見延字糸貫川通1414番地2他	信託受益権	74,576.46	1,960	1,888
新潟錦町ショッピングセンター(敷地)	新潟県新潟市東区錦町39番1他	不動産	42,179.24	2,804	2,906
T&G浜松町ビル	東京都港区芝大門二丁目12番10号	信託受益権	2,261.97	2,890	2,010
福岡アーセオンビル	福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目6番3号	信託受益権	4,934.40	3,360	1,451
麹町センタープレイス	東京都千代田区麹町三丁目3番地8	信託受益権	2,578.09	3,200	2,323
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市淀川区西中島五丁目5番15号	信託受益権	45,991.54	30,500	22,669
UUR東陽町ビル	東京都江東区東陽二丁目4番18号	不動産	7,571.20	6,470	8,076
フォーシーズンビル	東京都新宿区新宿二丁目4番3号	信託受益権	5,000.54	6,380	3,834
パシフィックマーカス新宿パークサイド	東京都新宿区西新宿四丁目15番7号	信託受益権	10,947.61	15,800	11,120
パシフィックマーカス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,335.16	7,330	5,629
パシフィックマーカス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	信託受益権	11,201.28	8,480	6,106
赤坂氷川ビル	東京都港区赤坂六丁目18番3号	信託受益権	3,438.20	4,310	3,071
パシフィックマーカス渋谷公園通り	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	信託受益権	1,972.43	3,450	2,361

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
パシフィックマーカス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,700	2,095
パシフィックマーカス新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目18番地20他	信託受益権	3,018.08	1,770	1,394
パシフィックマーカス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,399.14	13,300	8,756
浜松町262ビル	東京都港区浜松町二丁目6番2号	信託受益権	6,149.77	8,560	6,089
リーラヒジリザカ	東京都港区三田三丁目4番9号他	不動産	4,255.02	3,990	2,550
大塚HTビル	東京都豊島区南大塚三丁目43番1号	不動産	1,774.56	1,300	1,003
パシフィックマーカス新宿サウスゲート	東京都新宿区新宿四丁目2番16号	不動産	1,728.28	4,430	2,421
パシフィックマーカス西梅田	大阪府大阪市北区梅田二丁目6番20号	信託受益権	10,990.99	7,930	6,357
パシフィックマーカス肥後橋	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目10番8号	信託受益権	7,623.03	6,190	4,229
パシフィックマーカス札幌北一条	北海道札幌市中央区北一条西七丁目4番地4他	信託受益権	4,677.05	2,900	1,640
新札幌センタービル	北海道札幌市厚別区厚別中央一条六丁目2番15号	信託受益権	2,797.23	888	813
アリーナタワー	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目1番地9他	信託受益権	17,929.74	12,400	7,174
湯島ファーストビル	東京都文京区湯島三丁目19番11号	信託受益権	4,554.23	3,350	1,949
道玄坂スクエア	東京都渋谷区円山町5番18号	信託受益権	2,234.78	3,310	2,177
グランスクエア新栄	愛知県名古屋市中区新栄二丁目19番6号他	信託受益権	4,578.93	2,030	1,120
グランスクエア名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南一丁目12番9号	信託受益権	4,003.05	2,780	984
芝520ビル	東京都港区芝五丁目20番6号	信託受益権	2,831.93	4,180	2,078
広瀬通SEビル	宮城県仙台市宮城野区名掛丁205番地1	信託受益権	8,235.87	5,660	2,713
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,761.05	25,300	19,376
LOOP-X・M	東京都港区海岸三丁目9番15号他	信託受益権	21,588.97	13,100	12,123
虎ノ門ヒルズ 森タワー	東京都港区虎ノ門一丁目23番1号	不動産	3,273.51	12,000	9,903
虎ノ門PFビル	東京都港区虎ノ門三丁目10番11号	信託受益権	3,603.09	4,920	3,453
UUR京橋イーストビル	東京都中央区八丁堀四丁目2番2号	信託受益権	3,642.18	8,170	7,486
飯田橋プラーノ	東京都千代田区富士見二丁目7番2号	信託受益権	4,612.53	7,760	6,555
大阪ベイタワー	大阪府大阪市港区弁天一丁目2番1号	信託受益権	45,079.98	27,800	27,462
虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	東京都港区虎ノ門一丁目17番1号	信託受益権	2,998.48	10,100	8,481
新宿ワシントンホテル本館	東京都新宿区西新宿三丁目2番9号	信託受益権	53,283.66	36,300	21,247
東横イン品川駅高輪口	東京都港区高輪四丁目23番2号	不動産	3,088.85	2,720	1,525
MZビル	東京都八王子市明神町二丁目26番9号	信託受益権	6,660.20	4,010	2,768
ホテルルートイン横浜馬車道	神奈川県横浜市中区弁天通四丁目53番1号	不動産	7,139.44	5,040	3,507
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市牧志一丁目3番70号	信託受益権	13,701.80	11,400	6,647
UUR四谷三丁目ビル	東京都新宿区四谷三丁目14番地1他	信託受益権	7,854.86	10,800	4,222
四谷213ビル	東京都新宿区四谷二丁目1番地3	信託受益権	7,544.42	7,340	4,794
コンフォートイン東京六本木	東京都港区六本木三丁目9番8号	信託受益権	3,726.37	5,220	4,619
東横イン川崎駅前市役所通	神奈川県川崎市川崎区砂子二丁目11番地14他	信託受益権	4,874.28	3,380	2,518

I 資産運用報告

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
東横イン広島平和大通	広島県広島市中区田中町5番15号	信託受益権	4,357.75	2,780	1,940
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	沖縄県那覇市牧志一丁目20番1号	信託受益権	1,529.47	974	681
ロワジールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市西三丁目2番1号	信託受益権	45,731.16	22,600	19,341
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市浦和区仲町二丁目5番1号	信託受益権	31,129.86	16,900	17,136
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市小倉北区浅野二丁目14番2号他	信託受益権	81,373.02	16,100	18,249
コンフォートイン福岡天神	福岡県福岡市中央区天神一丁目2番1号	信託受益権	3,567.22	4,420	2,969
変なホテル東京 浜松町	東京都港区浜松町一丁目24番11号	信託受益権	2,293.64	5,020	4,285
ホテルヒューリット甲子園	兵庫県西宮市甲子園高潮町3番30号	信託受益権	36,104.06	13,300	14,155
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	北海道札幌市中央区南四条西一丁目13番地1	信託受益権	8,332.04	5,280	3,998
ザ・スクエアホテル金沢	石川県金沢市下堤町10	信託受益権	6,333.36	5,830	4,717
リーガプレイス京都四条烏丸	京都府京都市下京区室町通高辻上る山王町551番地	信託受益権	2,358.25	2,610	2,045
博多祇園開発用地	福岡県福岡市博多区祇園町404番	不動産	(注5)	3,130	3,568
ランドーホテル広島プレステージ	広島県広島市南区西荒神町1番38号	信託受益権	2,352.06	2,850	2,652
ザ・ビーお茶の水	東京都千代田区神田淡路町一丁目7番地5他	信託受益権	1,742.23	2,950	2,812
スマイルホテルプレミアム大阪本町	大阪府大阪市中央区南船場二丁目8番6号	信託受益権	7,645.08	9,590	8,770
T&G東池袋マンション	東京都豊島区東池袋三丁目8番8号	信託受益権	2,665.59	2,950	1,313
駒沢コート	東京都世田谷区駒沢二丁目37番1号	信託受益権	3,741.17	2,500	1,414
UURコート芝大門	東京都港区芝大門一丁目2番3号	信託受益権	1,486.38	1,660	923
アブリーレ新青木一番館(注8)	兵庫県神戸市東灘区北青木二丁目10番6号	信託受益権	12,700.44	3,420	2,128
UURコート札幌北三条	北海道札幌市中央区北三条東三丁目1番地28	信託受益権	4,790.50	1,760	905
クリオ文京小石川	東京都文京区小石川一丁目13番9号	信託受益権	4,097.51	4,410	2,406
グランルージュ栄Ⅱ	愛知県名古屋市中区栄五丁目21番37号	信託受益権	2,579.89	1,260	887
MA仙台ビル	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目3番7号	信託受益権	11,525.36	4,780	2,077
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市西区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,780	995
パークサイト泉	愛知県名古屋市東区泉一丁目14番6号	信託受益権	2,067.95	853	767
UURコート大阪十三本町	大阪府大阪市淀川区十三本町三丁目4番15号	信託受益権	3,650.00	1,900	1,061
UURコート錦糸町	東京都江東区亀戸一丁目7番5号	不動産	5,460.39	3,960	2,592
UURコート札幌南三条プレミアワー	北海道札幌市中央区南三条西一丁目2番地3他	信託受益権	7,763.18	3,610	1,607
グランルージュ中之島南	大阪府大阪市西区江戸堀一丁目25番27号	信託受益権	3,090.36	1,850	1,074
グレンパーク梅田北	大阪府大阪市北区中崎三丁目4番22号	信託受益権	12,730.60	7,770	4,759
UURコート志木	埼玉県志木市幸町一丁目6番5号	信託受益権	9,288.00	3,250	2,773
グランルージュ谷町六丁目	大阪府大阪市中央区十二軒町3番22号	信託受益権	2,792.81	1,740	1,328
シャトレ大手町S棟・N棟	福岡県北九州市小倉北区大手町10番20号他	不動産	12,040.28	3,880	3,434
グランフォンテ	東京都練馬区東大泉六丁目49番2号	信託受益権	6,268.24	4,130	2,857
パークアクシス赤塚	東京都板橋区赤塚二丁目2番18号	不動産	4,370.31	2,390	2,009

不動産等の名称	所在地(住居表示)(注1)	所有形態 (注2)	賃貸可能面積 (m ²)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
UURコート白鷺	東京都中野区白鷺一丁目13番17号	信託受益権	2,815.30	1,910	1,531
コートブランシェAP	東京都品川区中延五丁目8番2号	信託受益権	1,480.17	1,590	1,335
UURコート茨木東中条	大阪府茨木市東中条町12番11号	信託受益権	3,783.25	1,760	1,737
アムール横浜	神奈川県横浜市西区浅間町二丁目105番地1	不動産	2,267.89	1,660	1,669
グランルージュ城東	大阪府大阪市城東区成育二丁目12番12号	信託受益権	3,283.98	1,870	1,876
リリカラ東北支店	宮城県仙台市宮城野区岡田西町3番10号	信託受益権	9,271.16	2,450	1,134
壺川スクエアビル	沖縄県那覇市壺川三丁目3番地5	信託受益権	10,571.31	8,280	3,347
ザ・プレイス オブ・トウキョウ	東京都港区芝公園三丁目5番4号	信託受益権	3,212.21	5,180	3,469
ロジスティクス東扇島	神奈川県川崎市川崎区東扇島6番地4他	信託受益権	42,113.83	12,500	9,135
第1・第2MT有明センタービル	東京都江東区有明一丁目2番41号他	信託受益権	23,856.74	15,800	7,793
新習志野物流センター	千葉県習志野市茜浜二丁目3番6号	信託受益権	12,909.90	3,610	2,576
川越物流センター	埼玉県川越市大字下赤坂(元南大塚分)字大バケ上1822番地1	信託受益権	40,060.76	10,700	7,237
新習志野物流センターⅡ	千葉県習志野市芝園二丁目5番2号	信託受益権	12,598.46	3,030	2,682
吉川物流センター	埼玉県吉川市旭1番地1	信託受益権	11,096.70	2,030	1,863
武蔵村山物流センター	東京都武蔵村山市伊奈平二丁目93番地1他	信託受益権	9,237.87	2,220	1,813
千葉みなと物流センター(敷地)	千葉県千葉市美浜区新港43番5他	不動産	24,467.78	8,730	6,934
神戸遠矢浜物流センター	兵庫県神戸市兵庫区遠矢浜町5番35号	信託受益権	9,402.93	2,000	1,417
レッドウッド成田ディストリビューションセンター	千葉県山武郡芝山町香山新田字三堀33番地1他	信託受益権	21,445.46	2,560	2,362
加須物流センターⅠ・Ⅱ	埼玉県加須市大桑一丁目13番地他	信託受益権	12,777.19	3,630	3,296
神戸西神物流センター	兵庫県神戸市須磨区弥栄台二丁目5番地1	信託受益権	9,408.26	2,170	2,049
グランダ宮の森	北海道札幌市中央区宮の森二条六丁目3番13号	不動産	3,810.47	1,710	1,599
KIC狭山日高ディストリビューションセンター	埼玉県日高市大字田木字新上原482番地	信託受益権	15,113.07	4,670	4,551
札幌米里物流センター	北海道札幌市白石区米里三条丁目5番15号	信託受益権	7,389.49	1,310	1,328
レゾラサウステラス	福岡県福岡市中央区今泉一丁目22番17号	信託受益権	5,162.27	5,590	5,385
リハビリホームポンセジュール北松戸	千葉県松戸市上本郷字北台2106番地1他	信託受益権	2,508.59	1,200	1,176
チャームスイート北畠	大阪府大阪市阿倍野区相生通一丁目4番15号	信託受益権	3,169.09	2,960	3,108
合計					1,694,122.19
					879,889
					676,261

- (注1) 「所在地」は、原則として住居表示を記載していますが、住居表示のない物件については建物の登記簿上表示されている所在地を記載しています。また、土地(敷地)のみを保有する物件については土地の所在地(地番)を記載しています。
- (注2) 「信託受益権」とは不動産を主な信託財産とする信託受益権を、「不動産」とは現物の不動産をそれぞれ表しています。
- (注3) 「期末算定価額」は決算期末日を調査の時点として本投資法人の規約及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号)に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を記載しています。
- (注4) 指定調査機関による本件土地に係る2007年1月の土壤環境調査報告書においては、ダイエー宝塚中山店に係る土地のほぼ全地点より鉛溶出量、砒素溶出量が指定基準を超過する濃度で確認されるものの、当該敷地内について直接的な健康被害の可能性はないと考えられる旨記載されています。本投資法人は、将来土壤改良の必要が生じる場合に備え前所有者において将来の土壤改良に係る必要コストとして追加信託した630百万円(以下「土壤改良積立金」といいます)を、本物件を取得するにあたり信託受益権譲渡契約において承認しております。当該信託受益権の期末帳簿価額は、かかる追加信託の金額を反映しています。なお、土壤改良の必要性が当面の間限なく低いと思われるること、及び資金効率向上の観点から信託受益権譲渡契約において記載すべき事項はありません。
- (注5) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2026年夏頃を予定しており、当期末時点において記載すべき事項はありません。
- (注6) 心斎橋OPA本館については、2026年6月1日、2027年5月25日、2027年11月24日、2028年5月25日、2028年11月24日及び2029年5月25日付で6回に分けて譲渡する予定です。以下、同じです。
- (注7) Luz武蔵小杉については、2025年12月1日付で譲渡しました。以下、同じです。
- (注8) アブリーレ新青木一番館については、2026年4月1日付で譲渡する予定です。以下、同じです。

I 資産運用報告

本投資法人が投資する不動産の賃貸状況は以下のとおりです。

不動産等の名称	第43期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日				第44期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ジョイパーク泉ヶ丘(注5)			170	0.6				
Luz船橋	16	100.0	262	1.0	16	100.0	271	1.0
天神ルーチェ	13	100.0	226	0.8	12	100.0	246	0.9
テックランド堺本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
宮前ショッピングセンター(注6)	3	100.0	188	0.7			113	0.4
コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
アクティオーレ南池袋	10	100.0	83	0.3	10	100.0	84	0.3
Tip's町田ビル	9	63.2	197	0.7	9	63.2	159	0.6
ダイエー宝塚中山店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
maricom-ISOGO ・システムプラザ横浜(敷地)	4	100.0	299	1.1	4	100.0	299	1.1
アクティオーレ関内(注7)	7	91.7	47	0.2			8	0.0
心斎橋OPA本館	1	100.0	683	2.6	1	100.0	683	2.5
アルボーレ神宮前	2	100.0	56	0.2	2	100.0	57	0.2
アルボーレ仙台	8	100.0	100	0.4	8	100.0	99	0.4
モラージュ柏	89	96.6	699	2.6	90	99.0	701	2.6
CiiNA CiiNA尾張旭	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
横浜狩場ショッピングセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz自由が丘	20	94.8	152	0.6	20	98.5	160	0.6
アクティオーレ市川	11	88.5	133	0.5	11	87.4	130	0.5
横浜青葉ショッピングセンター(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヤマダ電機テックランド青葉店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
家電住まいの館YAMADA松戸本店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz福岡天神	6	97.8	251	0.9	6	100.0	245	0.9
鳴海ショッピングセンター(敷地)	3	100.0	(注3)	(注3)	3	100.0	(注3)	(注3)
ライフ西九条店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ライフ玉造店(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
グランベル銀座ビル	12	100.0	79	0.3	12	100.0	79	0.3
UUR天神西通りビル(注8)			58	0.2				
Luz湘南辻堂	34	95.8	304	1.1	35	98.2	330	1.2
アクティオーレ上野	8	89.7	89	0.3	9	100.0	75	0.3
くるる	26	98.1	467	1.7	27	98.1	428	1.6
ケーズデンキ名古屋北店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz武蔵小杉	2	100.0	328	1.2	2	100.0	329	1.2
LEVENおおたかの森	13	100.0	109	0.4	13	100.0	111	0.4

不動産等の名称	第43期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日				第44期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%)(注2)	不動産賃貸事業 収益期間中 (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
ガリバーハ王子みなみ野店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東松戸ショッピングセンター	5	100.0	83	0.3	5	100.0	88	0.3
モレラ岐阜	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新潟錦町ショッピングセンター(敷地)	2	100.0	34	0.1	2	100.0	67	0.2
T&G浜松町ビル	7	100.0	84	0.3	7	100.0	86	0.3
福岡アーセオンビル	7	100.0	128	0.5	7	100.0	130	0.5
麹町センタープレイス	18	100.0	99	0.4	18	100.0	98	0.4
新大阪セントラルタワー	61	100.0	1,165	4.3	60	100.0	1,134	4.2
UUR東陽町ビル	1	100.0	198	0.7	1	100.0	164	0.6
フォーシーズンビル	1	100.0	179	0.7	1	100.0	181	0.7
パシフィックマークス新宿パークサイド	20	100.0	390	1.5	20	100.0	394	1.5
パシフィックマークス月島	48	98.8	246	0.9	47	69.3	174	0.6
パシフィックマークス横浜イースト	28	98.2	277	1.0	27	97.2	299	1.1
赤坂氷川ビル	1	100.0	111	0.4	1	100.0	111	0.4
パシフィックマークス渋谷公園通り	1	100.0	84	0.3	1	100.0	84	0.3
パシフィックマークス赤坂見附	8	100.0	70	0.3	8	100.0	62	0.2
パシフィックマークス新横浜	12	100.0	74	0.3	11	89.6	74	0.3
パシフィックマークス川崎	41	100.0	381	1.4	41	100.0	363	1.3
浜松町262ビル	19	100.0	228	0.9	19	100.0	235	0.9
リーラヒジリザカ	11	100.0	117	0.4	11	100.0	126	0.5
大塚HTビル	7	100.0	58	0.2	7	100.0	60	0.2
パシフィックマークス新宿サウスゲート	10	100.0	92	0.3	10	100.0	104	0.4
パシフィックマークス西梅田	29	98.5	293	1.1	28	96.5	316	1.2
パシフィックマークス肥後橋	27	100.0	186	0.7	27	100.0	190	0.7
パシフィックマークス札幌北一条	9	100.0	139	0.5	9	100.0	134	0.5
新札幌センタービル	20	97.4	66	0.2	20	97.4	64	0.2
アリーナタワー	14	81.3	430	1.6	16	90.4	388	1.4
湯島ファーストビル	6	100.0	125	0.5	6	100.0	126	0.5
道玄坂スクエア	31	100.0	98	0.4	31	100.0	104	0.4
グランスクエア新栄	9	100.0	96	0.4	9	100.0	95	0.4
グランスクエア名駅南	14	96.1	96	0.4	14	100.0	100	0.4
芝520ビル	5	100.0	124	0.5	5	100.0	126	0.5
広瀬通SEビル	8	100.0	236	0.9	7	90.8	233	0.9
SS30	79	99.3	1,213	4.5	81	100.0	1,237	4.6
LOOP-X・M	118	99.1	516	1.9	120	99.7	526	2.0
虎ノ門ヒルズ 森タワー	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
虎ノ門PFビル	4	100.0	126	0.5	4	100.0	124	0.5
UUR京橋イーストビル	6	100.0	170	0.6	6	100.0	170	0.6

I 資産運用報告

不動産等の名称	第43期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日				第44期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
飯田橋プラーノ	3	100.0	213	0.8	3	100.0	213	0.8
大阪ベイタワー	160	98.3	1,114	4.2	157	99.0	1,196	4.4
虎ノ門ヒルズ ビジネススター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新宿ワシントンホテル本館	11	100.0	1,201	4.5	11	100.0	777	2.9
東横イン品川駅高輪口	1	100.0	57	0.2	1	100.0	57	0.2
MZビル	9	100.0	137	0.5	9	100.0	137	0.5
ホテルルートイン横浜馬車道	4	100.0	157	0.6	4	100.0	158	0.6
ホテルJALシティ那覇	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
UUR四谷三丁目ビル	2	100.0	296	1.1	2	100.0	284	1.1
四谷213ビル	4	100.0	197	0.7	4	100.0	199	0.7
コンフォートイン東京六本木	3	100.0	81	0.3	3	100.0	267	1.0
東横イン川崎駅前市役所通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン広島平和大通	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
東横イン那覇国際通り美栄橋駅	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロワジールホテル&スパタワー那覇	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロイヤルパインズホテル浦和	10	100.0	(注3)	(注3)	10	100.0	(注3)	(注3)
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	32	99.3	933	3.5	32	99.5	932	3.5
コンフォートイン福岡天神	2	100.0	55	0.2	2	100.0	228	0.8
変なホテル東京 浜松町	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ホテルヒューリット甲子園	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ザ・スクエアホテル金沢	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
リーガプレイス京都四条烏丸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
博多祇園開発用地	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	(注4)	
ランドーホテル広島プレステージ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ザ・ビーお茶の水					1	100.0	(注3)	(注3)
スマイルホテルプレミアム大阪本町					1	100.0	(注3)	(注3)
T&G東池袋マンション	127	97.7	72	0.3	128	98.5	73	0.3
駒沢コート	1	100.0	55	0.2	1	100.0	55	0.2
UURコート芝大門	1	100.0	33	0.1	1	100.0	33	0.1
アブリーレ新青木一番館	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	53	0.2	1	100.0	53	0.2
クリオ文京小石川	91	100.0	110	0.4	90	98.8	111	0.4
グランルージュ栄Ⅱ	1	100.0	35	0.1	1	100.0	35	0.1
MA仙台ビル	143	96.3	178	0.7	143	96.8	178	0.7
UURコート名古屋名駅	1	100.0	46	0.2	1	100.0	46	0.2

不動産等の名称	第43期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日				第44期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日			
	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)	テナント総数 期末時点 (注1)	稼働率 期末時点 (%) (注2)	不動産賃貸事業 収益(期間中) (百万円)	対不動産賃貸 事業収益比率 (%)
パークサイト泉	40	100.0	28	0.1	38	95.6	28	0.1
UURコート大阪十三本町	1	100.0	52	0.2	1	100.0	52	0.2
UURコート錦糸町	199	98.8	121	0.5	199	98.7	126	0.5
UURコート札幌南三条プレミアタワー	132	95.0	115	0.4	135	96.3	111	0.4
グランルージュ中之島南	117	99.2	55	0.2	115	97.7	56	0.2
グレンパーク梅田北	172	93.8	195	0.7	178	97.2	207	0.8
UURコート志木	2	100.0	103	0.4	3	100.0	119	0.4
グランルージュ谷町六丁目	51	100.0	46	0.2	50	98.0	46	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	146	94.8	116	0.4	144	93.5	116	0.4
グランフォンテ	84	92.8	107	0.4	88	96.9	106	0.4
パークアクシス赤塚	156	98.2	54	0.2	157	98.8	54	0.2
UURコート白鷺	47	100.0	42	0.2	45	95.7	42	0.2
コートブランシェAP	38	85.3	36	0.1	41	97.6	35	0.1
UURコート茨木東中条	55	96.6	50	0.2	55	96.6	51	0.2
アムール横浜	34	94.4	40	0.2	36	100.0	42	0.2
グランルージュ城東	68	92.4	51	0.2	72	99.1	52	0.2
リリカラ東北支店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
壱川スクエアビル	9	100.0	325	1.2	9	100.0	368	1.4
ザ・プレイス オブ トウキョウ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ロジスティクス東扇島	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
第1・第2MT有明センタービル	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新習志野物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
川越物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
新習志野物流センターⅡ	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
吉川物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
武蔵村山物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
千葉みなと物流センター(敷地)	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
枚方長尾物流センター(注9)	1	100.0	(注3)	(注3)			(注3)	(注3)
神戸遠矢浜物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
レッドウッド成田ディストリビューションセンター	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
加須物流センターⅠ・Ⅱ	2	100.0	(注3)	(注3)	2	100.0	(注3)	(注3)
神戸西神物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
グランダ宮の森	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
KIC狭山日高ディストリビューションセンター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
札幌米里物流センター	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
レゾラサウステラス	4	100.0	(注3)	(注3)	4	100.0	(注3)	(注3)
リハビリホームボンセジュール北松戸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
チャームスイート北畠					1	100.0	(注3)	(注3)
合計	2,998	99.1	26,818	100.0	3,005	99.2	26,958	100.0

I 資産運用報告

- (注1) 「テナント総数」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「テナント総数」は、各物件において所有者である本投資法人又は各信託受託者との間で直接賃貸借契約等(賃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賃室の転貸を行う契約を含む)を締結している賃借人を1テナントとして算出しています。ただし、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・スルー型の場合は、エンドテナント数を集計しています。また、1テナントが同一投資不動産において複数の賃室を賃借している場合は1テナントとして、複数物件にわたる場合は複数テナントとして算出しています。ただし、バス・スルー型の住宅物件については、賃貸戸数を記載しています。
- (注2) 「稼働率」は、各決算日時点のデータに基づき記載しています。「稼働率」は「賃貸契約面積」÷「賃貸可能面積」の式で求めた百分率によります。なお、第三者との間で投資不動産を共有している共有物件について、本投資法人以外の者と共有している部分についても、当該部分全体の面積を用いて「賃貸可能面積」及び「賃貸契約面積」を算出しています。
- (注3) テナントより賃料収入等を開示することにつき同意を得られていないことから、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。
- (注4) 本投資法人は、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として、2023年7月31日付で本物件を取得しました。賃貸用不動産(建物部分)の竣工は2026年夏頃を予定しており、当期末時点において記載すべき事項はありません。
- (注5) ジョイパーク泉ヶ丘は、2025年3月31日付で譲渡しました。
- (注6) 宮前ショッピングセンターは、2025年9月12日付で譲渡しました。
- (注7) アクティオーレ館内は、2025年7月1日付で譲渡しました。
- (注8) UUR天神西通りビルは、2025年3月28日付で譲渡しました。
- (注9) 枚方長尾物流センターは、2025年6月30日付で譲渡しました。

(4) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末時点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(千円)(注1)		時価(千円) (注2)(注3)
		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	24,000,000	24,000,000	754,253
合計		24,000,000	24,000,000	754,253

(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記載しています。

(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等ととも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、「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号 平成20年3月10日)に基づき金利スワップの特例処理を適用する取引については、貸借対照表において時価評価していません。

(5) その他資産の状況

当期末時点において、本投資法人が保有する不動産信託受益権等については、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。その他の特定資産の組入れはありません。

(6) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が運用する投資不動産に関し、当期末時点で計画されている改修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、工事予定金額には会計上の費用に区分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(百万円)		
				総額	工事金額	既払総額
Tip's町田ビル	東京都町田市	エントランス改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	121	121	—
パシフィックマークス月島	東京都中央区	内装貸付工事	自 2025年11月 至 2026年 1 月	150	150	—
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 空調機器更新工事	自 2025年 5 月 至 2026年 5 月	146	146	—
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 展望用エレベーター更新工事	自 2025年 3 月 至 2026年11月	233	233	—
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市	駐車場泡消火設備更新工事 (第2期)	自 2025年 8 月 至 2025年12月	115	115	—
グランフォンテ	東京都練馬区	共用部 内・外壁補修及び鉄部塗装工事	自 2025年 9 月 至 2026年 5 月	160	160	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に投資不動産に対して実施した資本的支出の額は以下のとおりです。当期における資本的支出は2,260百万円であり、当期費用に区分された修繕費959百万円と合わせ、3,220百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額(百万円)
Tip's町田ビル	東京都町田市	空調設備改修工事	自 2025年 6 月 至 2025年11月	101
CiiNA CiiNA尾張旭	愛知県尾張旭市	自動火災報知設備端末機器更新工事	自 2025年11月 至 2025年11月	33
ヨドバシカメラ マルチメディア吉祥寺	東京都武蔵野市	空調設備交換工事	自 2025年 4 月 至 2025年 9 月	64
Luz福岡天神	福岡県福岡市	エスカレーター保全工事	自 2025年 3 月 至 2025年11月	80
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	北館 エレベーター更新工事(第1期)	自 2025年 9 月 至 2025年11月	64
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	機械式駐車場 部品交換工事及び地震感知器取付工事	自 2025年 9 月 至 2025年11月	31
パシフィックマークス月島	東京都中央区	空調設備更新工事	自 2025年 7 月 至 2025年 8 月	30
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市	エレベーター更新工事(第1期)	自 2025年 4 月 至 2025年11月	153
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	空調室外機更新工事(第2期)	自 2025年 9 月 至 2025年11月	47
パシフィックマークス札幌北一条	北海道札幌市	エレベーターリニューアル工事	自 2025年10月 至 2025年11月	32
アリーナタワー	神奈川県横浜市	専有部照明LED化更新工事	自 2025年10月 至 2025年11月	36
LOOP-X・M	東京都港区	地下1階 電気室高圧受変電設備部品交換工事	自 2025年11月 至 2025年11月	37
大阪ベイタワー	大阪府大阪市	イースト棟3階 貸付工事	自 2025年 7 月 至 2025年 8 月	50
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	福岡県北九州市	ホテル棟 従業員用エレベーター更新工事	自 2025年 9 月 至 2025年11月	132
ホテルヒューリット甲子園	兵庫県西宮市	本館 エレベーター更新工事	自 2025年11月 至 2025年11月	37
UURコート志木	埼玉県志木市	専有部改修工事(第1期)	自 2025年 6 月 至 2025年11月	71
札幌米里物流センター	北海道札幌市	外壁及び屋根防水塗装工事	自 2025年 3 月 至 2025年 7 月	117
その他の資本的支出				1,136
合計				2,260

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している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の資金支払いに充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積立てています。(単位:百万円)

項目	第40期	第41期	第42期	第43期	第44期
	自 2023年 6 月 1 日 至 2023年11月30日	自 2023年12月 1 日 至 2024年 5 月 31日	自 2024年 6 月 1 日 至 2024年11月30日	自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月 31日	自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日
当期首積立金残高	1,898	1,893	2,103	2,254	2,232
当期積立額(注)	0	213	240	3	17
当期積立金取崩額	5	3	89	25	13
次期繰越額	1,893	2,103	2,254	2,232	2,235

(注) 信託受益権の売買に伴い、従前の所有者が信託財産内において積立てた積立金の全部又は一部を承継した場合、当該承継額を当期積立額に含めて記載しています。

I 資産運用報告

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

項目	第43期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	第44期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
	(単位:千円)	
資産運用報酬(注)	2,197,649	2,227,046
資産保管手数料	19,310	19,372
一般事務委託手数料	70,790	69,491
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	241,990	291,022
合計	2,539,941	2,617,133

(注) 資産運用報酬には上記記載金額のほか、個々の投資不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬(第43期:87,584千円、第44期:114,912千円)、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報酬(第43期:91,200千円、第44期:86,080千円)があります。

(2) 借入状況

当期末時点における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 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	農林中央金庫	2025年6月30日	—	—	0.740	2025年12月22日 (注8)	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社千葉銀行	2025年3月31日	1,200	1,200	0.743	2026年3月23日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2025年8月7日	—	700	0.770	2026年7月21日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2025年8月7日	—	700	0.770	2026年7月21日		(注5)	
	小計		1,200	2,600					
1年内返済予定の長期借入金	農林中央金庫	2018年6月20日	2,200	—	0.423	2025年6月20日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2020年6月22日	1,000	—	0.364	2025年6月20日		(注6)	
	株式会社あおぞら銀行	2020年6月22日	1,000	—	0.398	2025年6月20日		(注6)	
	野村信託銀行株式会社	2021年6月21日	1,000	—	0.284	2025年6月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年4月1日	3,000	—	0.940	2025年9月22日		(注4)	
	株式会社日本政策投資銀行	2018年11月16日	1,000	—	0.466	2025年9月22日		(注5)	
	信金中央金庫	2018年11月16日	1,000	—	0.466	2025年9月22日		(注5)	
	株式会社西日本シティ銀行	2018年11月16日	1,000	—	0.466	2025年9月22日		(注5)	
	日本生命保険相互会社	2020年9月23日	1,000	—	0.330	2025年9月22日		(注6)	
	株式会社横浜銀行	2020年9月23日	500	—	0.850	2025年9月22日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2016年2月5日	2,000	2,000	0.627	2025年12月22日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2018年12月28日	4,000	4,000	0.323	2025年12月22日		(注4)	
	東京海上日動火災保険株式会社	2020年12月21日	1,000	1,000	0.300	2025年12月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年3月30日	2,000	2,000	0.460	2026年3月23日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2017年3月30日	4,500	4,500	0.569	2026年3月23日		(注4)	
	農林中央金庫	2019年3月20日	1,600	1,600	0.313	2026年3月23日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社(信託口)	2019年3月29日	2,000	2,000	0.390	2026年3月31日		(注7)	
	株式会社八十二銀行(注9)	2021年8月6日	—	1,100	0.290	2026年6月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2017年4月26日	—	2,400	0.544	2026年6月22日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2018年6月20日	—	3,000	0.474	2026年6月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月21日	—	1,000	0.230	2026年6月22日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年6月30日	—	2,000	0.183	2026年6月22日		(注4)	
	株式会社第四北越銀行	2021年8月6日	—	1,000	0.250	2026年6月22日		(注4)	
	信金中央金庫	2022年6月20日	—	1,000	0.657	2026年6月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年7月4日	—	1,500	0.440	2026年9月24日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2019年12月3日	—	5,000	0.238	2026年9月24日		(注4)	
	株式会社群馬銀行	2021年9月21日	—	500	0.274	2026年9月24日		(注6)	
	株式会社りそな銀行	2022年10月31日	—	1,000	0.927	2026年9月24日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2022年10月31日	—	700	0.927	2026年9月24日		(注4)	
	小計		29,800	37,300					

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社八十二銀行(注9)	2021年8月6日	1,100	—	0.290	2026年6月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2017年4月26日	2,400	—	0.544	2026年6月22日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2018年6月20日	3,000	—	0.474	2026年6月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年6月21日	1,000	—	0.230	2026年6月22日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年6月30日	2,000	—	0.183	2026年6月22日		(注4)	
	株式会社第四北越銀行	2021年8月6日	1,000	—	0.250	2026年6月22日		(注4)	
	信金中央金庫	2022年6月20日	1,000	—	0.657	2026年6月22日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2017年7月4日	1,500	—	0.440	2026年9月24日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2019年12月3日	5,000	—	0.238	2026年9月24日		(注4)	
	株式会社群馬銀行	2021年9月21日	500	—	0.274	2026年9月24日		(注6)	
	株式会社りそな銀行	2022年10月31日	1,000	—	0.927	2026年9月24日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2022年10月31日	700	—	0.927	2026年9月24日		(注4)	
長期借入金	株式会社福岡銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.495 (注3)	2026年12月21日		(注5)	
	株式会社埼玉りそな銀行	2018年11月16日	1,000	1,000	0.495 (注3)	2026年12月21日		(注4)	
	野村信託銀行株式会社	2018年12月28日	2,000	2,000	0.391 (注3)	2026年12月21日		(注6)	
	全国信用協同組合連合会	2018年12月28日	1,000	1,000	0.391 (注3)	2026年12月21日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2020年12月21日	1,300	1,300	0.309	2026年12月21日		(注4)	
	明治安田生命保険相互会社	2017年3月30日	1,000	1,000	0.756	2027年3月23日		(注4)	
	太陽生命保険株式会社	2017年3月30日	1,000	1,000	0.656	2027年3月23日		(注4)	
	株式会社西日本シティ銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.390	2027年3月23日		(注4)	
	株式会社七十七銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.400	2027年3月23日		(注4)	
	信金中央金庫	2020年3月19日	1,000	1,000	0.375	2027年3月23日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2020年3月19日	1,000	1,000	0.295	2027年3月23日		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年3月23日	8,900	8,900	0.230	2027年3月23日		(注6)	
	株式会社足利銀行	2023年3月20日	1,000	1,000	0.957	2027年3月23日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年3月30日	2,500	2,500	0.913	2027年6月21日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年6月20日	2,800	2,800	0.465	2027年6月21日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2018年12月28日	2,000	2,000	0.853	2027年6月21日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2020年6月22日	2,000	2,000	0.483	2027年6月21日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年6月22日	500	500	0.533	2027年6月21日		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	2020年6月22日	900	900	0.500	2027年6月21日		(注6)	
	農林中央金庫	2020年6月30日	1,500	1,500	0.396	2027年6月21日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年6月30日	1,000	1,000	0.360	2027年6月21日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2022年6月20日	2,000	2,000	1.027	2027年6月21日		(注6)	
	株式会社横浜銀行	2022年6月30日	1,000	1,000	1.027	2027年6月21日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2018年7月3日	3,800	3,800	0.465	2027年9月21日		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2019年3月20日	3,500	3,500	0.426 (注3)	2027年9月21日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2019年9月20日	1,000	1,000	0.414	2027年9月21日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年9月20日	1,400	1,400	1.027	2027			

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	2023年7月31日	1,000	1,000	1.017	2027年12月20日	(注4)	無担保 無保証	期限一括
株式会社福岡銀行	2024年12月20日	1,400	1,400	0.715	2027年12月20日			
株式会社福岡銀行	2020年3月19日	1,500	1,500	0.290	2028年3月21日			
みずほ信託銀行株式会社	2020年3月23日	1,000	1,000	0.344	2028年3月21日			
株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月22日	3,000	3,000	0.340	2028年3月21日			
株式会社伊予銀行	2021年3月22日	1,000	1,000	0.393	2028年3月21日			
三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	2,500	2,500	0.997	2028年3月21日			
株式会社七十七銀行	2024年3月21日	1,500	1,500	0.957	2028年3月21日			
信金中央金庫	2025年3月21日	1,000	1,000	0.743	2028年3月21日			
株式会社西日本シティ銀行	2023年6月20日	1,000	1,000	1.007	2028年6月20日			
株式会社足利銀行	2023年12月20日	1,000	1,000	0.754	2028年6月20日			
株式会社千葉銀行	2023年12月20日	1,000	1,000	0.977	2028年6月20日			
株式会社八十二銀行(注9)	2024年2月1日	1,000	1,000	0.977	2028年6月20日			
株式会社りそな銀行	2024年3月21日	1,000	1,000	0.957	2028年6月20日			
株式会社あおぞら銀行	2025年6月20日	—	1,000	0.802	2028年6月20日			
株式会社SB-I新生銀行	2025年8月7日	—	1,500	1.017	2028年6月20日			
株式会社第四北越銀行	2025年8月7日	—	1,000	1.127	2028年6月20日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年11月16日	2,000	2,000	0.570	2028年9月20日			
株式会社SB-I新生銀行	2020年9月23日	2,500	2,500	0.391	2028年9月20日			
株式会社福岡銀行	2020年9月23日	500	500	0.371	2028年9月20日			
株式会社七十七銀行	2020年9月23日	500	500	0.410	2028年9月20日			
農林中央金庫	2021年9月21日	1,500	1,500	0.418	2028年9月20日			
株式会社三菱UFJ銀行	2023年9月20日	1,300	1,300	0.749	2028年9月20日			
株式会社みずほ銀行	2023年9月20日	1,300	1,300	1.027	2028年9月20日			
株式会社三井住友銀行	2023年9月20日	2,000	2,000	1.027	2028年9月20日			
みずほ信託銀行株式会社	2024年3月21日	1,000	1,000	0.997	2028年9月20日			
株式会社第四北越銀行	2024年9月2日	900	900	0.977	2028年9月20日			
農林中央金庫	2024年9月20日	1,500	1,500	0.977	2028年9月20日			
株式会社日本政策投資銀行	2025年9月22日	—	1,000	1.256	2028年9月20日			
株式会社西日本シティ銀行	2025年9月22日	—	1,000	0.873	2028年9月20日			
三井住友信託銀行株式会社	2025年9月22日	—	1,500	0.796	2028年9月20日			
信金中央金庫	2025年9月22日	—	1,000	0.756	2028年9月20日			
株式会社横浜銀行	2025年9月22日	—	500	0.756	2028年9月20日			
株式会社三菱UFJ銀行	2018年12月28日	3,000	3,000	0.470	2028年12月20日			
株式会社りそな銀行	2023年3月20日	2,500	2,500	0.643	2029年3月20日			
株式会社みずほ銀行	2020年2月28日	7,000	7,000	0.405	2029年3月21日			
株式会社三菱UFJ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.420	2029年3月21日			
株式会社群馬銀行	2022年3月22日	1,000	1,000	0.559	2029年3月21日			
株式会社あおぞら銀行	2022年3月31日	2,000	2,000	0.674	2029年3月21日			
みずほ信託銀行株式会社	2022年3月31日	1,200	1,200	0.673	2029年3月21日			
株式会社埼玉りそな銀行	2023年3月20日	2,000	2,000	1.017	2029年3月21日			
株式会社群馬銀行	2025年3月21日	1,000	1,000	0.977	2029年3月21日			
株式会社京都銀行	2025年3月21日	1,000	1,000	0.977	2029年3月21日			
株式会社福岡銀行	2025年3月21日	1,000	1,000	0.803	2029年3月21日			
三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2024年3月29日	2,500	2,500	1.021	2029年3月30日			
株式会社日本政策投資銀行	2022年6月20日	1,200	1,200	0.839	2029年6月20日			
株式会社足利銀行	2023年6月1日	1,000	1,000	0.682	2029年6月20日			

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社三井住友銀行	2024年6月20日	1,650	1,650	0.936	2029年6月20日	(注6)	期限一括	無担保 無保証
農林中央金庫	2024年6月20日	2,700	2,700	0.853	2029年6月20日			
株式会社あおぞら銀行	2025年6月20日	—	1,000	0.802	2029年6月20日			
株式会社三井住友銀行	2021年3月22日	6,500	6,500	0.536	2029年9月20日			
株式会社三井住友銀行	2021年3月31日	2,300	2,300	0.496	2029年9月20日			
三井住友信託銀行株式会社	2022年9月20日	1,400	1,400	0.643	2029年9月20日			
株式会社広島銀行	2022年9月20日	500	500	0.661	2029年9月20日			
株式会社山口銀行	2022年9月20日	1,000	1,000	0.761	2029年9月20日			
日本生命保険相互会社	2022年9月20日	1,000	1,000	0.660	2029年9月20日			
株式会社三菱UFJ銀行	2024年9月20日	1,000	1,000	0.934	2029年9月20日			
東京海上日動火災保険株式会社	2024年9月20日	1,000	1,000	0.944	2029年9月20日			
株式会社三井住友銀行	2021年6月21日	5,000	5,000	0.399	2029年12月20日			
株式会社みずほ銀行	2022年12月22日	1,000	1,000	0.858	2029年12月20日			
株式会社常陽銀行	2022年12月22日	900	900	0.890	2029年12月20日			
株式会社りそな銀行	2024年2月1日	2,000	2,000	0.951	2029年12月20日			
株式会社みずほ銀行	2021年3月22日	1,400	1,400	0.524	2030年3月21日			
三井住友信託銀行株式会社	2021年3月31日	1,500	1,500	0.466	2030年3月21日			
株式会社みずほ銀行	2021年3月31日	1,500	1,500	0.543	2030年3月21日			
株式会社第四北越銀行	2022年3月22日	1,000	1,000	0.480	2030年3月21日			
株式会社三井住友銀行	2022年3月31日	2,500	2,500	0.689	2030年3月21日			
株式会社三井住友銀行	2022年5月12日	570	570	0.728	2030年3月21日			
株式会社広島銀行	2024年3月21日	1,000	1,000	0.896	2030年3月21日			
損害保険ジャパン株式会社	2025年3月21日	1,000	1,000	1.401	2030年3月21日			
株式会社みずほ銀行	2021年6月21日	1,700	1,700	0.490	2030年6月20日			
株式会社三井住友銀行	2021年12月20日	2,900	2,900	0.476	2030年6月20日			
株式会社日本政策投資銀行	2023年6月20日	1,500	1,500	0.842	2030年6月20日			
株式会社りそな銀行	2024年6月20日	1,500	1,500	1.053	2030年6月20日			
株式会社あおぞら銀行	2024年6月20日	1,000	1,000	1.033	2030年6月20日			
株式会社みずほ銀行	2025年6月20日	—	1,000	1.294	2030年6月20日			
三井住友信託銀行株式会社	2020年9月23日	7,783	7,783	0.450	2030年9月20日			
株式会社三井住友銀行	2022年3月22日	2,400	2,400	0.595	2030年9月20日			
株式会社三井住友銀行	2024年3月21日	2,500	2,500	0.996	2030年9月20日			
株式会社三菱UFJ銀行								

I 資産運用報告

区分 借入先	借入日	当期首残高 (百万円) (注1)	当期末残高 (百万円) (注1)	平均利率 (%) (注2)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社みずほ銀行	2024年9月20日	1,000	1,000	1.116	2031年9月22日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
株式会社日本政策投資銀行	2024年9月20日	1,500	1,500	1.116	2031年9月22日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2025年9月22日	—	1,500	0.836	2031年9月22日		(注6)	
株式会社山口銀行	2025年9月22日	—	1,000	1.617	2031年9月22日		(注6)	
三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)	2023年5月22日	2,000	2,000	1.137	2031年11月20日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社	2022年3月22日	2,600	2,600	0.651	2032年3月22日		(注6)	
株式会社みずほ銀行	2022年3月22日	3,000	3,000	0.686	2032年3月22日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	5,000	5,000	0.834	2032年3月22日		(注6)	
株式会社三菱UFJ銀行	2023年3月20日	2,800	2,800	1.010	2032年3月22日		(注4)	
株式会社SBI新生銀行	2025年3月21日	2,000	2,000	1.568	2032年3月22日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社	2022年6月20日	1,000	1,000	0.984	2032年6月21日		(注6)	
農林中央金庫	2025年6月20日	—	2,200	1.411	2032年6月21日		(注6)	
株式会社SBI新生銀行	2025年8月7日	—	1,500	1.451	2032年6月21日		(注5)	
三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2023年9月29日	5,000	5,000	1.299 (注3)	2032年9月30日		(注6)	
三菱UFJ信託銀行株式会社 (信託口)(注10)	2025年3月21日	3,500	3,500	1.929 (注3)	2033年9月20日		(注6)	
三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2023年9月29日	5,000	5,000	1.389 (注3)	2033年9月30日		(注6)	
小計		267,453	263,953					
合計		298,453	303,853					

(注1) 単位未満を切捨てて記載しているため、各項目を足し合わせても小計及び合計と一致しない場合があります。
 (注2) 平均利率は、日数及び借入残高による期間中の加重平均を記載しており、小数点以下第4位を四捨五入しています。
 なお、上記借入先に支払われた融資関連手数料は含んでいません。
 (注3) 変動金利借入ですが金利スワップ契約の締結により実質的に金利が固定されているため、固定化後の金利を記載しています。
 (注4) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
 (注5) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
 (注6) 資金使途は借入金の借換資金です。
 (注7) 資金使途は借入金の借換資金並びに不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
 (注8) 本借入金の返済期限は2025年12月22日ですが、2025年10月20日付で全額期限前弁済を行いました。
 (注9) 2026年1月1日付で「株式会社八十二銀行」から「株式会社八十二長野銀行」に商号変更しています。
 (注10) 三菱UFJ信託銀行株式会社の貸付債権は、信託勘定へ帰属が変更されています。

(3) 投資法人債

当期末時点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
第19回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2019年5月23日	10,000	10,000	0.448	2026年5月22日	期限一括	(注1)	無担保 (注6)
第20回無担保投資法人債	2020年8月11日	8,000	—	0.270	2025年8月8日	期限一括	(注2)	無担保 (注6)
第21回無担保投資法人債	2021年3月23日	1,000	1,000	0.760	2036年3月21日	期限一括	(注3)	無担保 (注6)
第22回無担保投資法人債 (サステナビリティボンド)	2021年10月28日	3,500	3,500	0.400	2031年10月28日	期限一括	(注4)	無担保 (注6)
第23回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2023年10月17日	7,000	7,000	0.460	2026年10月16日	期限一括	(注5)	無担保 (注6)
第24回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2025年5月21日	3,300	3,300	1.172	2028年5月19日	期限一括	(注5)	無担保 (注6)
第25回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2025年5月21日	1,300	1,300	1.394	2030年5月21日	期限一括	(注5)	無担保 (注6)
合計		34,100	26,100					

(注1) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る借入金の借換資金並びに「グリーン適格資産」である不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。
 (注2) 資金使途は既存借入金の返済資金です。
 (注3) 資金使途は不動産又は不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

(注4) 資金使途は「グリーン適格資産」に係る投資法人債の償還資金並びに「ソーシャル適格資産」である不動産の購入資金及び開発資金です。
 (注5) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
 (注6) 投資法人債簡限定同順位特約付です。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6 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	不動産等の名称	取 得		譲 渡			
		取得年月日	取得価格 (百万円)	譲渡年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
不動産信託 受益権	ザ・ビーお茶の水	2025年6月30日	2,780	—	—	—	—
不動産信託 受益権	スマイルホテルプレミアム 大阪本町	2025年6月30日	8,690	—	—	—	—
不動産信託 受益権	チャームスイート北畠	2025年6月30日	2,894	—	—	—	—
不動産信託 受益権	枚方長尾物流センター	—	—	2025年6月30日	3,100	2,577	399
不動産	アクティオーレ閑内	—	—	2025年7月1日	2,160	2,112	4
不動産信託 受益権	宮前ショッピングセンター	—	—	2025年9月12日	5,500	4,559	817
合 計		—	14,364	—	10,760	9,249	1,221

(2) その他の資産の売買状況等

前記「(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」に記載されている取引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) 特定資産の価格等の調査

a. 不動産等(注)

取得又は譲渡	資産の種類	不動産等の名称	取引年月日	取得又は譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	価格時点	不動産鑑定機関
取得	不動産信託 受益権	ザ・ビーお茶の水	2025年6月30日	2,780	2,940	2025年4月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	不動産信託 受益権	スマイルホテルプレミアム 大阪本町	2025年6月30日	8,690	9,500	2025年6月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	不動産信託 受益権	チャームスイート北畠	2025年6月30日	2,894	2,960	2025年3月1日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産信託 受益権	枚方長尾物流センター	2025年6月30日	3,100	3,020	2024年11月30日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産	アクティオーレ閑内	2025年7月1日	2,160	1,960	2024年11月30日	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	不動産信託 受益権	宮前ショッピングセンター	2025年9月12日	5,500	5,150	2025年5月31日	一般財団法人 日本不動産研究所

(注) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、不動産鑑定機関が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」に基づき鑑定評価を実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

I 資産運用報告

b. その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

a. 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等(百万円)	売付額等(百万円)
総額	14,364	10,760
利害関係人等との取引状況の内訳		
みずほ丸紅リース株式会社	チャームスイート北畠 2,894 (20.1%)	—
合計	2,894 (20.1%)	—

(注) 利害関係人等とは、投信法第201条第1項及び一般社団法人投資信託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27号に規定される、本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）をいいます。

b. 支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する 割合 (B/A)(%)
		支払先	支払金額(B) (千円)	
不動産媒介手数料	169,600	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	76,600	45.2
外注委託費	1,987,604	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	633,813	31.9
損害保険料	67,254	丸紅セーフネット株式会社	10,280	15.3
工事監理報酬	48,929	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	22,579	46.1
その他賃貸事業費用	167,046	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	4,151	2.5
		丸紅ネットワークソリューションズ株式会社	159	0.1

(注1) 利害関係人等のうち当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のある相手先について上記のとおり記載しています。

(注2) 上記記載の取引及び支払手数料等以外に、当期に利害関係人等へ支払った修繕工事費等は以下のとおりです。

丸紅リアルエステートマネジメント株式会社 102,993千円

(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は、いずれの業務も兼業しておらず、該当事項はありません。

7

経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況

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係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、同法同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いません。

(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。

(4) 自社設定投資信託受益証券等に係る開示

本資産運用会社である丸紅リートアドバイザーズ株式会社の本投資法人投資口保有状況は以下のとおりです。

a. 取得等の状況

取得年月日	取得口数(口)	処分口数(口)	保有口数(口)	備考
2003年11月4日	13	—	13	(注1)
2003年12月20日	187	—	200	(注2)
2008年6月24日	200	—	400	(注3)
2010年12月1日	2,000	—	2,400	(注4)
2010年12月1日	1	—	2,401	(注5)
2011年6月8日	2,500	—	4,901	(注6)
累計	4,901	—	4,901	

(注1) 本投資法人の設立時に、1口当たり500,000円にて取得しました。

(注2) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり480,000円にて取得しました。

(注3) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり461,580円にて取得しました。

(注4) 投資口1口につき6口の割合による投資口分割が行われました。

(注5) 本投資法人と日本コマーシャル投資法人との合併により、本資産運用会社が保有していた日本コマーシャル投資法人の投資口1口に対して本投資法人投資口1口の割当を受けています。

(注6) 本投資法人の公募による新投資口発行時に、1口当たり91,162円にて取得しました。

I 資産運用報告

b. 保有等の状況(当期末を含む過去5年間の各計算期間の状況を記載しています。)

	期末保有口数 (口)	期末保有総額 (千円)(注1)	(ご参考) 期末投資口価格 (円)	発行済投資口の 総口数に対する 比率(%)	(ご参考) 期末発行済 投資口の総口数 (口)
第35期 自 2020年12月 1 日 至 2021年 5月31日	4,901	769,457	157,000	0.16	3,118,337
第36期 自 2021年 6月 1 日 至 2021年11月30日	4,901	708,684	144,600	0.16	3,118,337
第37期 自 2021年12月 1 日 至 2022年 5月31日	4,901	704,763	143,800	0.16	3,118,337
第38期 自 2022年 6月 1 日 至 2022年11月30日	4,901	755,734	154,200	0.16	3,098,591 (注2)
第39期 自 2022年12月 1 日 至 2023年 5月31日	4,901	725,348	148,000	0.16	3,098,591
第40期 自 2023年 6月 1 日 至 2023年11月30日	4,901	710,645	145,000	0.16	3,098,591
第41期 自 2023年12月 1 日 至 2024年 5月31日	4,901	685,649	139,900	0.16	3,098,591
第42期 自 2024年 6月 1 日 至 2024年11月30日	4,901	668,986	136,500	0.16	3,076,208 (注3)
第43期 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月31日	4,901	741,031	151,200	0.16	3,062,600 (注4)
第44期 自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日	4,901	904,234	184,500	0.16	3,062,600

(注1) 期末保有口数に期末投資口価格を乗じて算出しています。

(注2) 2022年9月16日から2022年9月30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(19,746口)については、2022年10月20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、その全てを2022年10月28日に消却しました。

(注3) 2024年11月5日から2024年11月29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(22,383口)については、2024年11月1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、その全てを2024年11月29日に消却しました。

(注4) 2024年12月2日から2024年12月11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(13,608口)については、2025年1月21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、その全てを2025年1月31日に消却しました。

8 その他

(1) お知らせ

a. 投資主総会

2025年8月27日に本投資法人の第13回投資主総会が開催されました。投資主総会で承認された事項のうち主な概要は以下のとおりです。

承認事項	概要
第1号議案 規約一部変更の件	以下の事項につき規約を変更しました。 ①執行役員及び監督役員の員数について、本投資法人の資産規模等を考慮し、その適正な運営に必要な役員数と役員数の増大による負担との均衡を図るために上限を設けるように変更を行うもの。また、当該変更に伴い必要となる表現の調整を行うもの。 ②本投資法人の主たる投資対象地域に関して、ホテルについては、現行規約の地域に加え安定収益の確保が見込める他の地域も主たる投資対象地域に含めるよう変更を行うもの。 ③信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり、「中小企業等協同組合法」及び「信用金庫法」に基づく出資を行う必要があるところ、かかる出資が本投資法人の投資対象に含まれることを明確に規定するべく、本投資法人の投資対象にこれらの出資を追加するとともにこれに伴う条項数の変更を行うもの。
第2号議案 執行役員1名選任の件	朝谷健民が執行役員に選任されました。
第3号議案 補欠執行役員1名選任	馬躰純一が補欠執行役員に選任されました。
第4号議案 監督役員2名選任の件	岡村憲一郎及び関根久美子の2名が監督役員に選任されました。
第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	清水扶美(注)が補欠監督役員に選任されました。

(注)補欠監督役員清水扶美的戸籍上の氏名は、山崎扶美です。

b. 投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更是以下のとおりです。

新投資口引受契約等の締結	2025年11月20日付で、第12回公募増資等の引受人としてのSMBC日興証券株式会社との間で、新投資口に係る引受契約を締結することを決議しました。
--------------	--

(2) 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

II 貸借対照表

	(単位:千円)	
	前期(ご参考) 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	28,693,088	22,422,953
信託現金及び信託預金	28,467,445	27,818,831
営業未収入金	1,129,929	696,083
未収還付法人税等	1,154	5,298
前払費用	987,524	259,890
その他	86,037	40,992
流動資産合計	59,365,178	51,244,050
固定資産		
有形固定資産		
建物	※1 27,255,928	※1 26,562,634
減価償却累計額	△10,360,838	△10,249,951
建物(純額)	16,895,089	16,312,682
構築物	※1 218,502	※1 198,478
減価償却累計額	△144,403	△135,408
構築物(純額)	74,099	63,069
機械及び装置	396,003	371,129
減価償却累計額	△297,425	△284,777
機械及び装置(純額)	98,577	86,352
工具、器具及び備品	159,925	159,076
減価償却累計額	△98,814	△102,762
工具、器具及び備品(純額)	61,110	56,313
土地	※1 71,073,497	※1 69,442,812
建設仮勘定	663,802	1,127,484
信託建物	※3 249,191,955	※3 251,285,409
減価償却累計額	△82,027,970	△83,803,891
信託建物(純額)	167,163,984	167,481,518
信託構築物	2,592,261	2,602,851
減価償却累計額	△1,387,288	△1,430,691
信託構築物(純額)	1,204,973	1,172,159
信託機械及び装置	3,416,732	3,512,929
減価償却累計額	△2,224,035	△2,308,456
信託機械及び装置(純額)	1,192,696	1,204,472
信託工具、器具及び備品	2,321,657	2,448,904
減価償却累計額	△1,494,056	△1,592,958
信託工具、器具及び備品(純額)	827,600	855,945
信託土地	403,244,922	409,084,905
信託建設仮勘定	75,474	53,097
有形固定資産合計	662,575,830	666,940,813
無形固定資産		
ソフトウエア	14,834	12,605
借地権	1,149,355	1,149,355
信託借地権	8,171,352	8,171,352
信託その他無形固定資産	78,092	71,525
無形固定資産合計	9,413,634	9,404,838
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	23,429	23,429
長期前払費用	1,614,745	1,482,169
長期預け金	86,867	104,407
デリバティブ債権	480,456	686,928
投資その他の資産合計	2,215,498	2,306,935
固定資産合計	674,204,964	678,652,587
緑延資産		
投資法人債発行費	78,220	64,779
緑延資産合計	78,220	64,779
資産合計	733,648,363	729,961,417

	(単位:千円)	
	前期(ご参考) 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
負債の部		
流動負債		
営業未払金	2,424,328	2,582,808
短期借入金	1,200,000	2,600,000
1年内償還予定の投資法人債	18,000,000	17,000,000
1年内返済予定の長期借入金	29,800,000	37,300,000
未払費用	1,146,135	1,514,839
未払分配金	17,021	17,101
未払消費税等	923,893	438,633
前受金	540,139	417,255
信託前受金	3,735,267	3,367,261
預り金	30,214	—
信託預り金	118,261	140,400
その他	33,342	16,853
流動負債合計	57,968,603	65,395,154
固定負債		
投資法人債	16,100,000	9,100,000
長期借入金	267,453,000	263,953,000
預り敷金及び保証金	※1 3,703,169	※1 3,437,946
信託預り敷金及び保証金	30,265,295	29,703,908
固定負債合計	317,521,464	306,194,855
負債合計	375,490,068	371,590,009
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	319,973,305	319,973,305
剰余金		
出資剰余金	23,548,287	23,548,287
出資剰余金控除額	※4 △7,999,789	※4 △7,999,789
出資剰余金(純額)	15,548,498	15,548,498
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※5 6,520,367	※5 6,442,841
配当準備積立金	3,153,110	3,108,877
圧縮積立金	646,579	323,289
任意積立金合計	10,320,057	9,875,009
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,835,977	12,287,666
剰余金合計	37,704,533	37,711,174
投資主資本合計	357,677,838	357,684,479
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	480,456	686,928
評価・換算差額等合計	480,456	686,928
純資産合計	※6 358,158,294	※6 358,371,407
負債純資産合計	733,648,363	729,961,417

III 損益計算書

IV 投資主資本等変動計算書

	(単位:千円)	
	前期(ご参考) 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 24,862,812	※1 24,769,675
その他賃貸事業収入	※1 1,955,414	※1 2,188,703
不動産等売却益	※2 562,131	※2 1,221,967
営業収益合計	27,380,357	28,180,346
営業費用		
賃貸事業費用	※1 11,668,452	※1 11,845,638
不動産等売却損	※3 41,959	—
減損損失	※4 44,000	—
資産運用報酬	2,197,649	2,227,046
資産保管手数料	19,310	19,372
一般事務委託手数料	70,790	69,491
役員報酬	10,200	10,200
その他営業費用	241,990	291,022
営業費用合計	14,294,353	14,462,772
営業利益	13,086,004	13,717,574
営業外収益		
受取利息	11,494	38,569
未払分配金除斥益	1,677	1,514
保険金収入	4,993	26,714
補助金収入	10,480	—
受取損害賠償金	90	240
受取精算金	58,448	23
その他	236	7,135
営業外収益合計	87,420	74,196
営業外費用		
支払利息	1,237,635	1,357,222
投資法人債利息	69,704	81,612
投資法人債発行費償却	12,150	13,441
投資口交付費	—	31,664
不動産等除却損	12,722	2,816
その他	4,630	16,742
営業外費用合計	1,336,842	1,503,499
経常利益	11,836,582	12,288,271
税引前当期純利益	11,836,582	12,288,271
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	11,835,977	12,287,666
前期繰越利益	—	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,835,977	12,287,666

	前期(ご参考)(自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月31日)						(単位:千円)			
	出資総額	投資主資本								
		出資剩余金	出資剩余金控除額	出資剩余金(純額)	一時差異等調整積立金	任意積立金				
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△ 6,121,844	17,426,443	6,597,893	3,152,835	—	9,750,728		
当期変動額					—	△ 77,525				
一時差異等調整積立金の取崩					—	△ 77,525				
配当準備積立金の積立					—	275	275			
圧縮積立金の積立					—		646,579	646,579		
剰余金の分配					—		—			
当期純利益					—		—			
自己投資口の取得					—		—			
自己投資口の消却				△ 1,877,945	△ 1,877,945					
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—					
当期変動額合計	—	—	△ 1,877,945	△ 1,877,945	△ 77,525	275	646,579	569,329		
当期末残高	※ 319,973,305	23,548,287	△ 7,999,789	15,548,498	6,520,367	3,153,110	646,579	10,320,057		
	投資主資本						評価・換算差額等			
	剰余金	自己投資口		投資主資本合計	継延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	純資産合計			
		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	12,680,360	39,857,531	—	359,830,837	244,943	244,943	360,075,780			
当期変動額										
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—		—			—	—		
配当準備積立金の積立	△ 275	—		—			—	—		
圧縮積立金の積立	△ 646,579	—		—			—	—		
剰余金の分配	△ 12,111,030	△ 12,111,030		△ 12,111,030			—	△ 12,111,030		
当期純利益	11,835,977	11,835,977		11,835,977			—	11,835,977		
自己投資口の取得		—	△ 1,877,945	△ 1,877,945			—	△ 1,877,945		
自己投資口の消却		△ 1,877,945	1,877,945	—			—	—		
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—		—	235,512	235,512	235,512			
当期変動額合計	△ 844,382	△ 2,152,998	—	△ 2,152,998	235,512	235,512	235,512	△ 1,917,485		
当期末残高	11,835,977	37,704,533	—	357,677,838	480,456	480,456	480,456	358,158,294		

IV 投資主資本等変動計算書

当期(自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)

(単位:千円)

	投資主資本							
	出資総額	剩余金						
		出資剩余金	出資剩余金控除額	出資剩余金(純額)	任意積立金			
					一時差異等調整積立金	配当準備積立金	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	319,973,305	23,548,287	△7,999,789	15,548,498	6,520,367	3,153,110	646,579	10,320,057
当期変動額					—	△77,525		△77,525
一時差異等調整積立金の取崩					—	△77,525		△77,525
配当準備積立金の取崩					—	△44,233		△44,233
圧縮積立金の取崩					—	△323,289	△323,289	
剩余金の分配					—			—
当期純利益					—			—
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)					—			—
当期変動額合計	—	—	—	—	△77,525	△44,233	△323,289	△445,048
当期末残高	※319,973,305	23,548,287	△7,999,789	15,548,498	6,442,841	3,108,877	323,289	9,875,009

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計	
	剩余金		投資主資本合計	評価・換算差額等合計	純資産合計		
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剩余金合計					
当期首残高	11,835,977	37,704,533	357,677,838	480,456	480,456	358,158,294	
当期変動額							
一時差異等調整積立金の取崩	77,525	—	—	—	—	—	
配当準備積立金の取崩	44,233	—	—	—	—	—	
圧縮積立金の取崩	323,289	—	—	—	—	—	
剩余金の分配	△12,281,026	△12,281,026	△12,281,026	—	—	△12,281,026	
当期純利益	12,287,666	12,287,666	12,287,666	—	—	12,287,666	
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		—	—	206,472	206,472	206,472	
当期変動額合計	451,689	6,640	6,640	206,472	206,472	213,113	
当期末残高	12,287,666	37,711,174	357,684,479	686,928	686,928	358,371,407	

V 注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日
1. 固定資産の減価償却の方法	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～54年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 2年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。	(1)有形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2年～70年 構築物 2年～54年 機械及び装置 2年～31年 工具、器具及び備品 2年～20年 (2)無形固定資産(信託財産を含む) 定額法を採用しています。 なお、自社利用のソフトウェアについては、社内における利用可能期間(5年)に基づいています。 (3)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 投資法人債の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 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 投資口交付費 発生時に全額費用計上として処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡し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(附加使用料) 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收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しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は46,787千円です。	(1)収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡し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。なお、取引価格の各履行義務への配分方法は、引渡資産の時価等の比率に基づいています。 ②水道光熱費収入(附加使用料) 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收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しています。 (2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、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、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は23,086千円です。

V 注記表

	前期(ご参考)	当期
	自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月31日	自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日
4. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。 <p>(「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係) 上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ取引の種類 キャッシュ・フローを固定するもの</p>	<p>(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象</p> <ul style="list-style-type: none"> ①ヘッジ手段 金利キャップ取引 金利スワップ取引 ②ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき、規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段の相場変動の累計又はキャッシュ・フロー変動の累計を比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、有効性の評価を省略しています。 <p>(「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」を適用しているヘッジ関係) 上記のヘッジ関係のうち、「LIBORを参照する金融商品に関するヘッジ会計の取扱い」(実務対応報告第40号 2022年3月17日)の適用範囲に含まれるヘッジ関係の全てに、当該実務対応報告に定められる特例的な取扱いを適用しています。当該実務対応報告を適用しているヘッジ関係の内容は以下のとおりです。</p> <p>ヘッジ会計の方法 金利スワップの特例処理 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ヘッジ取引の種類 キャッシュ・フローを固定するもの</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<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しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 <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は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>	<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しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権、信託その他無形固定資産 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託前受金 ⑥信託預り金 ⑦信託預り敷金及び保証金 <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は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(重要な会計上の見積りに関する注記)

前期(ご参考)(2025年5月31日)

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

	金額(千円)
減損損失	44,000
有形固定資産	662,575,830
無形固定資産	9,413,634

2. 識別した項目に係る重要な会計上の見積りの内容に関する情報

本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。

会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、営業損益又はキャッシュ・フローが継続してマイナス、使用範囲又は方法について回収可能価額を著しく低下させる変化、経営環境の著しい悪化及び市場価格の著しい下落等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。

減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。

将来キャッシュ・フローの見積りにあたっては、その前提となる賃料、賃貸事業費用、割引率等について、不動産鑑定評価において設定されている数値等の外部専門家の情報を参考に、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財政状態、経営成績及びキャッシュ・フローの状況に影響を及ぼす可能性があります。

当期(2025年11月30日)

該当事項はありません。

(貸借対照表に関する注記)

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は以下のとおりです。

	前期(ご参考) 2025年 5月31日	当期 2025年11月30日
建 物	1,079,898	1,068,247
構築物	4,798	4,596
土 地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,174,680	3,162,826

担保を付している債務は以下のとおりです。

	前期(ご参考) 2025年 5月31日	当期 2025年11月30日
預り敷金及び保証金	408,171	408,171
合 計	408,171	408,171

2. コミットメントライン契約

本投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期(ご参考) 2025年 5月31日	当期 2025年11月30日
コミットメントライン契約の総額	36,000,000	36,000,000
借入残高	—	—
差 引	36,000,000	36,000,000

V 注記表

※3. 国庫補助金により取得した有形固定資産の圧縮記帳額

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
信託建物	39,608	39,608

※4. 自己投資口の消却の状況

	前期(ご参考) 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
総消却口数	55,737口	55,737口
消却総額	7,999,789千円	7,999,789千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※5. 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期(ご参考)(2025年5月31日) (単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立て額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益 (注1)	7,546,388	6,414,429	—	75,463	6,338,965	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部 (注2)	66,949	58,915	—	669	58,245	
	76,099	67,728	—	760	66,967	
	63,132	56,819	—	631	56,187	

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎期取り崩す予定です。

(注2) 減価償却費等による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎期取り崩す予定です。

当期(2025年11月30日) (単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立て額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益 (注1)	7,546,388	6,338,965	—	75,463	6,263,502	分配金に充当
減価償却費等による利益超過税会不一致の一部 (注2)	66,949	58,245	—	669	57,576	
	76,099	66,967	—	760	66,206	
	63,132	56,187	—	631	55,556	

(注1) 過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額であり、2017年5月期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎期取り崩す予定です。

(注2) 減価償却費等による利益超過税会不一致の一部であり、積立てを行った期の翌期以降、当初発生額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を毎期取り崩す予定です。

※6. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
	50,000	50,000

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月 31 日	当期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日
--	---	--

A. 不動産賃貸事業収益

賃料収入	22,420,792	22,378,514
共益費収入	1,414,838	1,365,551
駐車場収入	828,556	831,880
その他賃貸収入	198,625	24,862,812
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注1)	1,633,492	1,902,527
賃貸事業一時収入(注2)	210,033	175,730
その他他収入	111,887	1,955,414
不動産賃貸事業収益合計		26,818,226
		26,958,379

B. 不動産賃貸事業費用

賃貸事業費用		
公租公課	2,305,279	2,466,490
外注委託費	2,003,480	1,987,604
水道光熱費	1,791,274	2,090,468
損害保険料	62,234	67,254
修繕費	1,144,569	959,276
減価償却費	3,887,605	3,815,459
その他賃貸事業費用	474,009	459,084
不動産賃貸事業費用合計		11,668,452
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)		15,149,773
		15,112,740

(注1) 使用料に応じてテナントから受け取る水道光熱費等を記載しています。

(注2) 中途解約による違約金、又は金銭精算による原状回復工事代金相当等の一時的な収入を記載しています。

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(ご参考)(自 2024年12月 1 日 至 2025年 5 月 31 日)

ジョイパーカ泉ヶ丘	(単位:千円)
不動産等売却収入	5,400,000
不動産等売却原価	4,725,130
その他売却費用	112,738
不動産等売却益	562,131

当期(自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)

宮前ショッピングセンター (単位:千円)

不動産等売却収入	5,500,000
不動産等売却原価	4,559,501
その他売却費用	122,893
不動産等売却益	817,605

アクティオーレ関内 (単位:千円)

不動産等売却収入	2,160,000
不動産等売却原価	2,112,931
その他売却費用	42,366
不動産等売却益	4,702

V 注記表

枚方長尾物流センター		(単位:千円)
不動産等売却収入	3,100,000	
不動産等売却原価	2,577,065	
その他売却費用	123,274	
不動産等売却益	399,660	

*3. 不動産等売却損の内訳
前期(ご参考)(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

UUR天神西通りビル		(単位:千円)
不動産等売却収入	6,000,000	
不動産等売却原価	5,980,929	
その他売却費用	61,030	
不動産等売却損	41,959	

当期(自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
該当事項はありません。

*4. 減損損失の内訳
前期(ご参考)(自 2024年12月1日 至 2025年5月31日)

物件名称	場所	種類	減損損失
アクティオーレ関内	神奈川県横浜市	土地	31,600
		建物	12,400

減損損失の算定にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとしています。上表の物件については、売却を予定しているため、当期において帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失(44,000千円)として営業費用の区分に計上しています。

回収可能価額については、当該物件の正味売却価額(想定売却額一処分費用見込額)により測定しています。なお、売却に起因する減損損失は、営業費用の性質を有するとみなし、投資法人の計算に関する規則第48条第2項に従い計上区分を営業費用としています。

当期(自 2025年6月1日 至 2025年11月30日)
該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

*5. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期(ご参考) 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	3,062,600口	3,062,600口

(税効果会計に関する注記)

1. 緑延税金資産及び緑延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期(ご参考) 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
緑延税金資産		
税務上の収益認識差額	9,759	29,627
合併時受入評価差額	15,489,616	15,479,276
減損損失	13,842	—
その他	196	186
小計	15,513,414	15,509,090
評価性引当額	△15,513,414	△15,509,090
合計	—	—
緑延税金資産の純額		
	—	—

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

	前期(ご参考) 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△32.16%	△32.25%
評価性引当額の増減	△0.16%	△0.04%
圧縮積立金取崩額	0.86%	0.83%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.01%

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年12月1日 至 2025年5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

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することができます。

さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすることを目的としたものに限って行うことがあります。

(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については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用、検討することなどにより当該リスクを管理しています。なお、デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に定めています。

本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

(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、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

V 注記表

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	18,000,000	17,931,400	△ 68,600
(2)1年内返済予定の長期借入金	29,800,000	29,766,935	△ 33,064
(3)投資法人債	16,100,000	15,591,550	△ 508,450
(4)長期借入金	267,453,000	264,452,767	△ 3,000,232
負債合計	331,353,000	327,742,652	△ 3,610,347
(5)デリバティブ取引(※)	480,456	480,456	—
デリバティブ取引合計	480,456	480,456	—

*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計での正味の債務となる項目については、()で表示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値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

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、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)デリバティブ取引」をご参照ください。)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、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎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	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,500,000	20,500,000	480,456	(*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	3,500,000	3,500,000	(*1)	—
合 計			24,000,000	24,000,000	480,456	

(*1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています（上記「(2)1年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金」をご参照ください。）。

(*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2) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	18,000,000	7,000,000	3,300,000	—	1,300,000	4,500,000
長期借入金	29,800,000	44,400,000	48,550,000	45,700,000	40,620,000	88,183,000
合 計	47,800,000	51,400,000	51,850,000	45,700,000	41,920,000	92,683,000

当期(自 2025年6月1日 至 2025年11月30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

本投資法人は、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入、投資法人債の発行、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、堅固な財務体質を構築するとの方針から、原則として長期・固定での資金調達を行い、また返済期限の分散化や、コミットメントラインの活用等を通じた財務の安定性・流動性確保を目指すなど、保守的な財務戦略を基本方針としています。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することができます。

さらに、デリバティブ取引は借入金等の金利変動リスクをヘッジすること目的としたものに限って行うことがあります。

(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については、主として不動産等及び不動産対応証券等の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は、弁済期日・償還日において流動性リスクに晒されますが、本投資法人ではLTVを適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、国内複数の有力金融機関との間でコミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

また、変動金利による借入金は、金利の変動リスクに晒されていますが、借入額全体に占める変動金利による借入金残高の比率を金融環境等に応じて調整すること及び、支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引(金利キャップ取引及び金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用・検討することなどにより当該リスクを管理しています。なお、デリバティブ取引に係るリスク管理については、資産運用会社の運用管理手続に定めています。

本投資法人の余資を大口定期等で運用する預金については、預入先金融機関の破綻などの信用リスクが存在しますが、預入先金融機関を分散することなどにより当該リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は、テナントからの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、返還に支障がない範囲の金額を留保することや、コミットメントライン契約を締結し手元流動性を確保することなどにより当該リスクを管理しています。

(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、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1)1年内償還予定の投資法人債	17,000,000	16,922,800	△ 77,200
(2)1年内返済予定の長期借入金	37,300,000	37,244,468	△ 55,531
(3)投資法人債	9,100,000	8,576,580	△ 523,420
(4)長期借入金	263,953,000	258,899,710	△ 5,053,289
負債合計	327,353,000	321,643,558	△ 5,709,441
(5)デリバティブ取引(※)	686,928	686,928	—
デリバティブ取引合計	686,928	686,928	—

*デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計での正味の債務となる項目については、()で表示しています。

V 注記表

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)年内償還予定の投資法人債、(3)投資法人債

これらの時価については、金融機関等による売買取引等の参考気配値に基づき算定しています。

(2)年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、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)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一緒にとして処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した同様の新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(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

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎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	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
原則的処理方法	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	20,500,000	20,500,000	686,928	(*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	3,500,000	3,500,000	(*1)	—
合 計			24,000,000	24,000,000	686,928	

(*1) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一緒にとして処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています。(上記「(2)年内返済予定の長期借入金、(4)長期借入金」をご参照ください。)。

(*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2) 投資法人債及び借入金の決算日後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	17,000,000	—	3,300,000	—	1,300,000	4,500,000
長期借入金	37,300,000	51,600,000	49,650,000	47,950,000	41,653,000	73,100,000
合 計	54,300,000	51,600,000	52,950,000	47,950,000	42,953,000	77,600,000

(賃貸等不動産に関する注記)

本投資法人は、首都圏並びに政令指定都市をはじめとする日本全国の主要都市及びそれぞれの周辺部において、賃貸用の不動産等を保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は以下のとおりです。

(単位:千円)

用 途	貸借対照表計上額	前期(ご参考)	当期
		自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月 31日	自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月 30日
商業施設	期首残高	197,998,453	191,534,043
	期中増減額	△6,464,409	△7,029,907
	期末残高	191,534,043	184,504,135
オフィスビル	期末時価	233,689,000	245,299,000
	貸借対照表計上額		
	期首残高	197,042,891	196,873,211
ホテル	期中増減額	△169,679	△310,762
	期末残高	196,873,211	196,562,449
	期末時価	257,442,000	260,655,000
住居	貸借対照表計上額		
	期首残高	163,696,328	164,036,703
	期中増減額	340,374	11,424,868
その他	期末残高	164,036,703	175,461,571
	期末時価	206,299,000	223,297,162
	貸借対照表計上額		
合 計	期首残高	45,818,725	45,581,209
	期中増減額	△237,515	△112,480
	期末残高	45,581,209	45,468,729
	期末時価	68,493,000	68,673,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	67,549,336	73,871,370
	期中増減額	6,322,033	393,264
	期末残高	73,871,370	74,264,634
	期末時価	102,130,000	102,330,000
合 計	貸借対照表計上額		
	期首残高	672,105,735	671,896,538
	期中増減額	△209,197	4,364,982
	期末残高	671,896,538	676,261,520
	期末時価	868,053,000	900,254,162

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価(取得に伴う付帯費用を含みます。)から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は新規物件取得(4物件:11,386百万円)及び資本的支出(2,506百万円)によるものであり、主な減少額は物件譲渡(2物件:10,706百万円)及び減価償却費(3,879百万円)によるものです。当期の主な増加額は新規物件取得(3物件:14,728百万円)及び資本的支出(2,260百万円)によるものであり、主な減少額は物件譲渡(3物件:9,249百万円)及び減価償却費(3,811百万円)によるものです。

(注3) 期末時価は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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。ただし、契約により取り決められた一定の売却予定価格がある場合は、合理的に算定された価額として当該売却予定価格を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益については、(損益計算書に関する注記)をご参照ください。

V 注記表

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月 31日)

- 資産運用会社及び利害関係人等
該当事項はありません。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	長期借入金の借入	—	長期借入金	64,683,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	—	1年内返済予定の 長期借入金	5,000,000
				支払利息	252,976	未払費用	87,299
				融資関連費用	66,255	前払費用	4,876
						長期前払費用	448,772
						未払費用	2,328

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

当期(自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日)

- 資産運用会社及び利害関係人等
該当事項はありません。

2. 資産保管会社

属性	取引先名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数 割合(%)	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
資産保管会社	三井住友信託銀行 株式会社	信託銀行業	—	短期借入金の借入	700,000	短期借入金	700,000
				長期借入金の借入	3,000,000	長期借入金	58,683,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	3,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	11,000,000
				支払利息	278,871	未払費用	84,993
				融資関連費用	66,919	前払費用	8,160
						長期前払費用	415,616
						未払費用	2,294

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。

(注2) 取引金額には消費税額は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注3) 取引条件の決定方法等:市場の実勢に基づいて決定しています。

その他該当する事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考)	当期
自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月 31日	自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日
1口当たり純資産額	116,945円
1口当たり当期純利益	3,863円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均口数で除することにより算出しています。なお、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考)	当期
自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月 31日	自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日
当期純利益 (千円)	11,835,977
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)	11,835,977
期中平均投資口数 (口)	3,063,158
	3,062,600

(収益認識に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月 31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	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	6,000,000	562,131 (注2)
水道光熱費収入(注3)	1,633,492	1,633,492
その他	—	25,184,733
合 計	7,633,492	27,380,357

(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よ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。

(注3) 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した額を記載しています。

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	(単位:千円)
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	364,517
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	335,843
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	—
契約負債(期首残高)	—
契約負債(期末残高)(注)	418,000

(注) 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の預り金です。契約負債は、収益認識に伴い取り崩されます。

(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。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって、「収益認識に関する会計基準」第80-22項(1)の定めを適用し、不動産売買に係る契約について注記に含めていません。

また、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。

V 注記表

当期(自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	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	5,260,000	1,221,967 (注2)
水道光熱費収入(注3)	1,902,527	1,902,527
その他	—	25,055,852
合 計	7,162,527	28,180,346

(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。

(注3) 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した額を記載しています。

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

(単位:千円)

顧客との契約から生じた債権(期首残高)	335,843
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	305,590
契約資産(期首残高)	—
契約資産(期末残高)	—
契約負債(期首残高)(注)	418,000
契約負債(期末残高)	—

(注) 契約負債の内容は、不動産等の売却において、不動産等売買契約に基づき相手先から受け入れた手付金等の預り金です。契約負債は、収益認識に伴い取り崩しました。

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

2025年11月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格の総額は、2025年7月10日に売買契約を締結した不動産等に係る12,900,000千円、2025年9月29日に売買契約を締結した不動産等に係る43,112,759千円、2025年10月15日に売買契約を締結した不動産等に係る3,450,000千円です。

本投資法人は、当該残存履行義務について、当該不動産等の引渡しに伴い、以下のとおり収益を認識することを見込んでいます。

(単位:千円)

契約締結日	譲渡予定日	収益認識見込額	収益を認識する計算期間	備考
2025年7月10日	2025年12月1日	12,900,000	2026年5月期(第45期)	
2025年9月29日	2026年6月1日	11,502,197	2026年11月期(第46期)	(第1回目) 建物部分及び土地準共有持分20%
	2027年5月25日	6,322,112	2027年5月期(第47期)	(第2回目) 土地準共有持分16%
	2027年11月24日	6,322,112	2027年11月期(第48期)	(第3回目) 土地準共有持分16%
	2028年5月25日	6,322,112	2028年5月期(第49期)	(第4回目) 土地準共有持分16%
	2028年11月24日	6,322,112	2028年11月期(第50期)	(第5回目) 土地準共有持分16%
	2029年5月25日	6,322,112	2029年5月期(第51期)	(第6回目) 土地準共有持分16%
2025年10月15日	2026年4月1日	3,450,000	2026年5月期(第45期)	

また、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つ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。

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年12月 1日 至 2025年 5月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年 6月 1日 至 2025年11月30日)

新投資口の発行

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金への充当及び新たな特定資産の取得資金の一部として拠出することで減少する手元資金の復元のため、2025年11月17日付の新投資口発行に係る役員会決議及び2025年11月20日付の新投資口の発行価格等の決定に係る役員会決議に基づき、公募による新投資口131,000口及びSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口6,400口の発行を行い、合計23,312百万円の払込みがなされました。

この結果、本投資法人の出資総額は343,285百万円、発行済投資口の総口数は3,200,000口となりました。

公募による新投資口発行

発行新投資口数	: 131,000口
発行価格(募集価格)	: 1口につき 175,028円
発行価格(募集価格) の総額	: 22,928,668千円
払込金額(発行価額)	: 1口につき 169,670円
払込金額(発行価額) の総額	: 22,226,770千円
払込期日	: 2025年12月1日(月)
分配金起算日	: 2025年12月1日(月)

第三者割当による新投資口発行

発行新投資口数	: 6,400口
払込金額(発行価額)	: 1口につき 169,670円
払込金額(発行価額) の総額	: 1,085,888千円
払込期日	: 2025年12月23日(火)
分配金起算日	: 2025年12月1日(月)
割当先	: SMB C日興証券株式会社

VI 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2024年12月 1 日 至 2025年 5月31日	当期 自 2025年 6月 1 日 至 2025年11月30日
I.当期末処分利益	11,835,977,405円	12,287,666,900円
II.任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額	※ 77,525,695円	※ 77,525,695円
配当準備積立金取崩額	44,233,112円	一円
圧縮積立金取崩額	323,289,788円	323,289,788円
III.分配金の額	12,281,026,000円	12,685,289,200円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(4,010円)	(4,142円)
IV.任意積立金		
配当準備積立金繰入額	一円	3,193,183円
V.次期繰越利益	一円	一円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条(1)に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益11,835,977,405円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円、配当準備積立金取崩額44,233,112円及び圧縮積立金取崩額323,289,788円を加算したうえで、3,193,183円を配当準備積立金として留保した後の残額である12,281,026,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人規約第35条(2)に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(金銭の分配に係る計算書に関する注記)

※.一時差異等調整積立金

前期(ご参考)(2025年 5月31日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額:7,546,388,071円) 当期取崩額: 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てており、制度上必要とされる額を取崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> 2018年 5月期 (当初積立額:66,949,209円) 当期取崩額: 669,493円 2018年11月期 (当初積立額:76,099,699円) 当期取崩額: 760,997円 2019年 5月期 (当初積立額:63,132,400円) 当期取崩額: 631,324円 	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

当期(2025年11月30日)

本投資法人の、一時差異等調整積立金に係る内容は以下のとおりです。

積立て、取崩しの発生事由等	積立額、取崩額	取崩の具体的な方法
2016年11月期の金銭の分配に係る計算書において、過年度に計上した負ののれん発生益に細分された金額の残額である配当積立金を一時差異等調整積立金へ積立てしており、制度上必要とされる額を取崩しました。	(当初積立額:7,546,388,071円) 当期取崩額: 75,463,881円	積立てを行った期の翌期である2017年5月期以降、当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額(75,463,881円以上)を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。
金銭の分配に係る計算書において、減価償却費等による利益超過税会不一致の一部を一時差異等調整積立金へ積立てしており、制度上必要とされる額を取崩しました。	<ul style="list-style-type: none"> 2018年 5月期 (当初積立額:66,949,209円) 当期取崩額: 669,493円 2018年11月期 (当初積立額:76,099,699円) 当期取崩額: 760,997円 2019年 5月期 (当初積立額:63,132,400円) 当期取崩額: 631,324円 	積立てを行った期の翌期以降、それぞれの当初積立額の50年均等額にあたる1%相当以上の金額を当該積立金が残存する限り、毎期取崩し、分配金に充当します。

独立監査人の監査報告書

2026年1月20日

ユナイテッド・アーバン投資法人
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 柴田憲一
業務執行社員 公認会計士

指定有限責任社員 鵜飼豊一
業務執行社員 公認会計士

<計算書類等監査>

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、ユナイテッド・アーバン投資法人の2025年6月1日から2025年11月30日までの第44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。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

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

VIII キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

	(単位:千円)	
	前期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,836,582	12,288,271
減価償却費	3,887,605	3,815,459
減損損失	44,000	—
不動産等売却益	△562,131	△1,221,967
不動産等売却損	41,959	—
受取利息及び有価証券利息	△11,494	△38,569
支払利息及び投資法人債利息	1,307,339	1,438,835
投資法人債発行費償却	12,150	13,441
投資口交付費	—	31,664
不動産等除却損	12,722	2,816
営業未収入金の増減額(△は増加)	△483,817	447,862
前払費用の増減額(△は増加)	△742,556	735,033
長期前払費用の増減額(△は増加)	6,650	881
営業未払金の増減額(△は減少)	△3,932	△16,558
未払費用の増減額(△は減少)	10,168	334,905
未払消費税等の増減額(△は減少)	789,078	△482,592
前受金の増減額(△は減少)	8,711	△14,883
信託前受金の増減額(△は減少)	72,861	△58,005
預り金の増減額(△は減少)	28,313	△30,214
信託預り金の増減額(△は減少)	△31,334	22,139
預り敷金及び保証金償却額	△1,766	△2,823
信託預り敷金及び保証金償却額	△99,143	△86,780
その他	3,919	△15,773
小計	16,125,885	17,163,142
利息の受取額	11,494	38,569
利息の支払額	△1,102,134	△1,316,626
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△1,765	△4,749
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,033,479	15,880,335
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の売却による収入	—	1,934,265
有形固定資産の売却に係る手付金収入	108,000	—
信託有形固定資産の売却による収入	10,881,329	7,094,307
信託有形固定資産の売却に係る手付金収入	310,000	—
有形固定資産の取得による支出	△3,610,119	△577,245
信託有形固定資産の取得による支出	△11,112,323	△16,652,186
信託無形固定資産の取得による支出	△5,737	—
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	650	—
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	△20	—
預り敷金及び保証金の受入による収入	262,000	102,900
預り敷金及び保証金の返還による支出	△135,383	△286,987
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	730,400	677,320
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△275,586	△211,496
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,846,789	△7,919,121
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	1,200,000	5,400,000
短期借入金の返済による支出	—	△4,000,000
長期借入れによる収入	16,900,000	16,700,000
長期借入金の返済による支出	△16,900,000	△12,700,000
投資法人債の発行による収入	4,570,683	—
投資法人債の償還による支出	△2,000,000	△8,000,000
自己投資口の取得による支出	△1,879,822	—
分配金の支払額	△12,109,133	△12,279,962
財務活動によるキャッシュ・フロー	△10,218,273	△14,879,962
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	1,968,417	△6,918,748
現金及び現金同等物の期首残高	55,192,116	57,160,533
現金及び現金同等物の期末残高	※ 57,160,533	※ 50,241,784

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)

	前期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
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。	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、随时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)

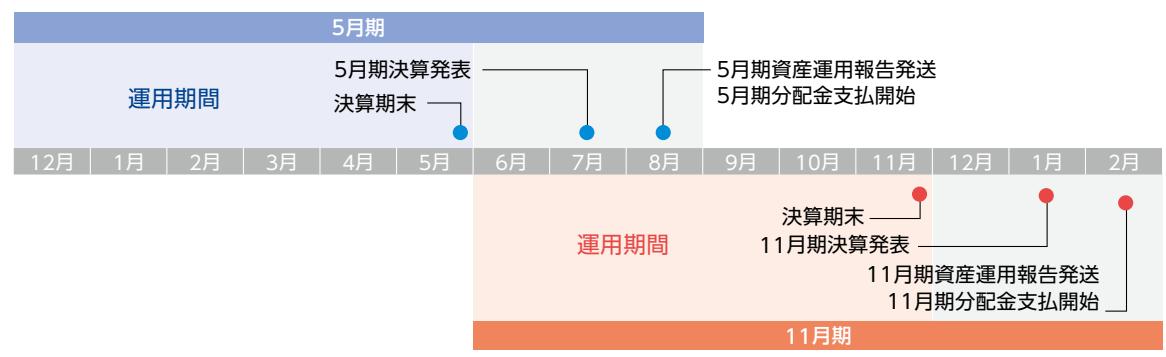
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目的金額との関係 (単位:千円)

	前期 自 2024年12月1日 至 2025年5月31日	当期 自 2025年6月1日 至 2025年11月30日
現金及び預金	28,693,088	22,422,953
信託現金及び信託預金	28,467,445	27,818,831
現金及び現金同等物	57,160,533	50,241,784

投資主インフォメーション

年間スケジュール

本投資法人の決算日は、毎年5月末日と11月末日の年2回です。



※本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回開催されます。

投資主メモ

決算期日	毎年5月末日、11月末日
投資主総会	原則として2年に1回開催
同議決権行使投資主確定日	本投資法人規約に定める日
分配金支払確定基準日	毎年5月末日、11月末日(分配金は支払確定基準日より3カ月以内にお支払いします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所(銘柄コード:8960)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)
特別口座の口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 [郵送/電話照会先] 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)

住所等の変更手続きについて

住所、氏名等の変更は、投資主様の口座のあるお取引証券会社等にお申し出ください。お取引証券会社等がないため特別口座が開設されました投資主の方は、上記の「特別口座の口座管理機関」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部(旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方は三菱UFJ信託銀行株式会社証券代行部)へご連絡ください。

分配金の受け取りについて

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行・郵便局にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、上記の「投資主名簿等管理人」(三井住友信託銀行株式会社証券代行部)へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口でお受け取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込のご指定の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。

分配金の支払いに関する通知書について

分配金支払いの際に送付しています「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、分配金領収証にて分配金をお受け取りの投資主様につきましても、「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は大切に保管ください。ただし、株式数比例配分方式をご指定いただいております投資主様におかれましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

▶投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要があります。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、支払調査には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

支払調査

*配当金に関する支払調査

マイナンバーのお届出に関する問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主様

・お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主様

・下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。

三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)

旧日本コマーシャル投資法人の投資主の方はこちら

三菱UFJ信託銀行株式会社 証券代行部 0120-232-711(フリーダイヤル)

ホームページについて

ユナイテッド・アーバン投資法人のホームページでは、投資方針や基本的な仕組みなどのほかに、

●ポートフォリオ一覧

●IR情報

●個別物件情報

決算短信、決算説明資料、

有価証券報告書

などのコンテンツをご提供しております。

スマートフォン、タブレットでも
本投資法人のホームページを
ご覧いただけます。

右記からアクセスいただくのが
便利です。



ホームページアドレス <https://www.united-reit.co.jp/>

ユナイテッド・アーバン

検索

トップページ



ポートフォリオ一覧



個別物件情報



プレスリリース



個人投資家の皆様へ

