

2025年11月期 決算短信 (REIT)

2026年1月20日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号 代表表 資産運用会社名 代表表 問合せ先責任者	ユナイテッド・アーバン投資法人 8960 (役職名) 執行役員 丸紅リートアドバイザーズ株式会社 (役職名) 代表取締役 社長執行役員 (氏名) 馬軒 純一 常務取締役 執行役員 (役職名) チーフ・ファイナンシャル・オフィサー (氏名) 上薗 秀一 TEL 03-5402-3680	上場取引所 東 URL https://www.united-reit.co.jp/ (氏名) 朝谷 健民
--	---	--

有価証券報告書提出予定日 2026年2月26日 分配金支払開始予定日 2026年2月13日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無：有 (機関投資家・アナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2025年11月期の運用、資産の状況 (2025年6月1日～2025年11月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年11月期	28,180	2.9	13,717	4.8	12,288	3.8	12,287	3.8
2025年 5月期	27,380	△2.9	13,086	△5.1	11,836	△6.7	11,835	△6.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2025年11月期	4,012	3.4	1.7	43.6
2025年 5月期	3,863	3.3	1.6	43.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年11月期	4,142	12,685	—	—	103.2	3.5
2025年 5月期	4,010	12,281	—	—	103.8	3.4

(注1) 配当性向については小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。

(注2) 2025年5月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）、配当準備積立金取崩額（44百万円）及び圧縮積立金取崩額（323百万円）を加算した後の金額であること、2025年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）及び圧縮積立金取崩額（323百万円）を加算した後の金額であることから各期の当期純利益の金額とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産		純資産		自己資本比率	1口当たり純資産	
	百万円		百万円			円	%
2025年11月期	729,961		358,371		49.1	117,015	
2025年 5月期	733,648		358,158		48.8	116,945	

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー		投資活動による キャッシュ・フロー		財務活動による キャッシュ・フロー		現金及び現金同等物 期末残高	
	百万円		百万円		百万円		百万円	
2025年11月期	15,880		△7,919		△14,879		50,241	
2025年 5月期	15,033		△2,846		△10,218		57,160	

2. 2026年5月期の運用状況の予想 (2025年12月1日～2026年5月31日) 及び2026年11月期の運用状況の予想 (2026年6月1日～2026年11月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年 5月期	30,818	9.4	16,129	17.6	14,483	17.9	14,482	17.9	4,550	—
2026年11月期	31,810	3.2	16,690	3.5	14,643	1.1	14,642	1.1	4,600	—

(参考) 1口当たりの予想当期純利益 (通期) 2026年5月期 : 4,525円、2026年11月期 : 4,575円

(注) 2026年5月期及び2026年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）をそれぞれ加算した後の金額であることから当期純利益の金額とは異なります。

※ その他

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

	2025年11月期	3,062,600口	2025年5月期	3,062,600口
2025年11月期	0口	2025年5月期	0口	

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、単位未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数点以下第2位を四捨五入により記載しています。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の予想等の将来に関する記述は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過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。前提条件の詳細については、後記7ページ記載の「2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（第46期：2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

目次

1. 運用状況	2
運用状況	2
2. 財務諸表	10
(1) 貸借対照表	10
(2) 損益計算書	12
(3) 投資主資本等変動計算書	13
(4) 金銭の分配に係る計算書	15
(5) キャッシュ・フロー計算書	16
(6) 繼続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記事項	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 運用資産等の価格に関する情報	31
(2) 資本的支出の状況	42

1. 運用状況

運用状況

① 当期の概況

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ます。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います。

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おり、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。

(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	

その一方で、本投資法人は、当期において下表記載の3物件を譲渡しました。

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。従来設定していた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段階で格付けされる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。

② 次期の見通し

a. 運用全般に関する見通し

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。

b. 運用状況の見通し

(i) 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 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（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 C 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「アピ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	アピ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) アプ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向けの総合的な監督指針」において、「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ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、アプ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、アプ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	

C. 物件の取得及び取得資金の調達

- 1) 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	

- 2) 本投資法人は、上記1) 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

(ii) 運用状況の見通し

2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（第46期：2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

2026年5月期及び2026年11月期の運用状況の見通しの前提条件については、後記「2026年5月期（第45期：2025年12月1日～2026年5月31日）及び2026年11月期（第46期：2026年6月1日～2026年11月30日）の運用状況予想の前提条件」をご参照ください。

2026年5月期

営業収益	30,818百万円	1口当たり分配金 (注1)	4,550円
営業利益	16,129百万円	1口当たり利益超過分配金	一円
経常利益	14,483百万円		
当期純利益 (注1)	14,482百万円		

2026年11月期

営業収益	31,810百万円	1口当たり分配金 (注1)	4,600円
営業利益	16,690百万円	1口当たり利益超過分配金	一円
経常利益	14,643百万円		
当期純利益 (注1)	14,642百万円		

(注1) 2026年5月期及び2026年11月期の分配金の支払原資は、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額（77百万円）をそれぞれ加算した後の金額であることから当期純利益の金額とは異なります。

なお、1口当たり分配金は、本書の日付現在における発行済投資口の総口数3,200,000口を前提としており、以後2026年11月期末まで投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。

(注2) 上記予想は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過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。

2026年 5月期（第45期：2025年12月1日～2026年 5月31日）及び

2026年11月期（第46期：2026年 6月1日～2026年11月30日）の運用状況予想の前提条件

項目	前 提 条 件																																												
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2026年 5月期（第45期：2025年12月1日～2026年 5月31日）（182日） 2026年11月期（第46期：2026年 6月1日～2026年11月30日）（183日） 																																												
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在で本投資法人が保有している144物件に、下表記載の運用資産の異動を反映した143物件（注）を前提としています。 <table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>物件名称</th><th>譲渡予定日</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">譲渡予定物件</td><td>アブリーレ新青木一番館</td><td>2026年4月1日</td></tr> <tr> <td>心斎橋OPA本館（建物部分及び土地準共有持分20%）（注）</td><td>2026年6月1日</td></tr> </tbody> </table> <p>（注）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あるため、譲渡が完了するまでは1物件として計算しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2026年11月期末までに上記以外の運用資産の異動（新規物件の取得、既保有物件の譲渡等）がないことを前提としていますが、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 				物件名称	譲渡予定日	譲渡予定物件	アブリーレ新青木一番館	2026年4月1日	心斎橋OPA本館（建物部分及び土地準共有持分20%）（注）	2026年6月1日																																		
	物件名称	譲渡予定日																																											
譲渡予定物件	アブリーレ新青木一番館	2026年4月1日																																											
	心斎橋OPA本館（建物部分及び土地準共有持分20%）（注）	2026年6月1日																																											
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口数3,200,000口を前提としています。 2026年11月期末までに投資口の追加発行等による変動がないことを前提としています。 																																												
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業収益である賃貸事業収益については、本書の日付現在有効な賃貸借契約を基に、近隣競合物件の存在、市場動向及び各テナントとの賃貸借条件交渉状況等を勘案した上で、今後の賃料及び想定稼働率について一定の入退去影響等を考慮して算出しています。 上記前提に基づく、賃貸事業収入の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th><th>2026年5月期</th><th>2026年11月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃料収入（共益費含む）</td><td>25,115百万円</td><td>24,558百万円</td></tr> <tr> <td>駐車場収入</td><td>786百万円</td><td>788百万円</td></tr> <tr> <td>附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）</td><td>1,530百万円</td><td>1,863百万円</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、テナントによる賃料の滞納又は不払い等がないことを前提としています。 2026年5月期に「Luz武蔵小杉」及び「アブリーレ新青木一番館」の譲渡に伴う不動産等売却益1,802百万円、2026年11月期に「心斎橋OPA本館」の譲渡に伴う不動産等売却益4,266百万円をそれぞれ見込んでいます。 			主要項目	2026年5月期	2026年11月期	賃料収入（共益費含む）	25,115百万円	24,558百万円	駐車場収入	786百万円	788百万円	附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）	1,530百万円	1,863百万円																														
主要項目	2026年5月期	2026年11月期																																											
賃料収入（共益費含む）	25,115百万円	24,558百万円																																											
駐車場収入	786百万円	788百万円																																											
附加使用料（テナント負担水道光熱費収入）	1,530百万円	1,863百万円																																											
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主たる営業費用である賃貸事業費用（ただし、減価償却費を除きます。）については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th><th>2026年5月期</th><th>2026年11月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>公租公課（固定資産税等）（注1）</td><td>2,507百万円</td><td>2,560百万円</td></tr> <tr> <td>外注委託費</td><td>2,032百万円</td><td>2,040百万円</td></tr> <tr> <td>水道光熱費</td><td>1,712百万円</td><td>2,046百万円</td></tr> <tr> <td>修繕費（注2）</td><td>1,232百万円</td><td>1,310百万円</td></tr> <tr> <td>減価償却費（注3）</td><td>3,921百万円</td><td>3,863百万円</td></tr> </tbody> </table> <p>（注1）物件取得時における取得年度に係る固定資産税及び都市計画税については、一般的に前所有者と期間按分による計算を行い、取得時に精算しますが、当該精算金相当額は取得原価に算入されるため費用計上されません。したがって、下表記載の2025年取得物件の固定資産税及び都市計画税については、2026年11月期から費用計上されることとなり、総額149百万円を見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得日</th><th>物件名称</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2025年1月31日</td><td>モレラ岐阜</td></tr> <tr> <td>2025年2月28日</td><td>新潟錦町ショッピングセンター（敷地）</td></tr> <tr> <td>2025年3月28日</td><td>レソラサウステラス</td></tr> <tr> <td>2025年3月31日</td><td>リハビリホームボンセジュール北松戸</td></tr> <tr> <td>2025年6月30日</td><td>ザ・ビーお茶の水</td></tr> <tr> <td>2025年6月30日</td><td>スマイルホテルプレミアム大阪本町</td></tr> <tr> <td>2025年6月30日</td><td>チャームスイート北畠</td></tr> <tr> <td>2025年12月1日</td><td>モレラ岐阜（追加取得）</td></tr> <tr> <td>2025年12月3日</td><td>カワサキロボットサービス神戸玉津事業所</td></tr> <tr> <td>2025年12月5日</td><td>イオンタウン守谷</td></tr> <tr> <td>2025年12月16日</td><td>LIMNO鳥取（敷地）</td></tr> </tbody> </table>			主要項目	2026年5月期	2026年11月期	公租公課（固定資産税等）（注1）	2,507百万円	2,560百万円	外注委託費	2,032百万円	2,040百万円	水道光熱費	1,712百万円	2,046百万円	修繕費（注2）	1,232百万円	1,310百万円	減価償却費（注3）	3,921百万円	3,863百万円	取得日	物件名称	2025年1月31日	モレラ岐阜	2025年2月28日	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	2025年3月28日	レソラサウステラス	2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸	2025年6月30日	ザ・ビーお茶の水	2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町	2025年6月30日	チャームスイート北畠	2025年12月1日	モレラ岐阜（追加取得）	2025年12月3日	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	2025年12月5日	イオンタウン守谷	2025年12月16日	LIMNO鳥取（敷地）
主要項目	2026年5月期	2026年11月期																																											
公租公課（固定資産税等）（注1）	2,507百万円	2,560百万円																																											
外注委託費	2,032百万円	2,040百万円																																											
水道光熱費	1,712百万円	2,046百万円																																											
修繕費（注2）	1,232百万円	1,310百万円																																											
減価償却費（注3）	3,921百万円	3,863百万円																																											
取得日	物件名称																																												
2025年1月31日	モレラ岐阜																																												
2025年2月28日	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）																																												
2025年3月28日	レソラサウステラス																																												
2025年3月31日	リハビリホームボンセジュール北松戸																																												
2025年6月30日	ザ・ビーお茶の水																																												
2025年6月30日	スマイルホテルプレミアム大阪本町																																												
2025年6月30日	チャームスイート北畠																																												
2025年12月1日	モレラ岐阜（追加取得）																																												
2025年12月3日	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所																																												
2025年12月5日	イオンタウン守谷																																												
2025年12月16日	LIMNO鳥取（敷地）																																												

	<p>(注2) 運用資産の修繕費については、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があることにご留意ください。</p> <p>(注3) 減価償却費については、付随費用、現時点で確定していないものも含め、将来発生が見込まれる資本的支出を含めて定額法により算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 資産運用報酬等のその他の営業費用については、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を考慮して算出しています。 																																																
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用の主要項目毎の予想見込み額は以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>主要項目</th><th>2026年5月期</th><th>2026年11月期</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>有利子負債に係る支払利息等（注1）</td><td>1,664百万円</td><td>2,011百万円</td></tr> <tr> <td>新投資口発行に係る費用（注2）</td><td>26百万円</td><td>—</td></tr> </tbody> </table> <p>(注1) 融資関連手数料、投資法人債利息等を含みます。 (注2) 第12回公募増資等に係る費用については支出時に全額費用計上することを前提としています。</p>	主要項目	2026年5月期	2026年11月期	有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,664百万円	2,011百万円	新投資口発行に係る費用（注2）	26百万円	—																																							
主要項目	2026年5月期	2026年11月期																																															
有利子負債に係る支払利息等（注1）	1,664百万円	2,011百万円																																															
新投資口発行に係る費用（注2）	26百万円	—																																															
	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における有利子負債残高は338,953百万円、内訳は借入金312,853百万円、投資法人債26,100百万円です。 2026年5月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th><th>有利子負債の概要</th><th>対応方針（予定）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">2026年3月23日</td><td>借入金：2,000百万円</td><td rowspan="4">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td></tr> <tr><td>借入金：4,500百万円</td></tr> <tr><td>借入金：1,600百万円</td></tr> <tr><td>借入金：1,200百万円</td></tr> <tr> <td>2026年3月31日</td><td>借入金：2,000百万円</td><td rowspan="4">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td></tr> <tr> <td>2026年5月22日</td><td>投資法人債：10,000百万円</td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年5月末における有利子負債残高は338,953百万円であることを前提としています。 2026年11月期に返済期限が到来する有利子負債及び対応方針については以下のとおりです。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>返済期日</th><th>有利子負債の概要</th><th>対応方針（予定）</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="6">2026年6月20日</td><td>借入金：1,100百万円</td><td rowspan="6">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td></tr> <tr><td>借入金：2,400百万円</td></tr> <tr><td>借入金：3,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：1,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：2,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：1,000百万円</td></tr> <tr> <td rowspan="5">2026年6月22日</td><td>借入金：1,000百万円</td><td rowspan="5">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td></tr> <tr><td>借入金：1,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：1,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：700百万円</td></tr> <tr><td>借入金：700百万円</td></tr> <tr> <td rowspan="5">2026年7月21日</td><td>借入金：1,500百万円</td><td rowspan="5">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td></tr> <tr><td>借入金：5,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：500百万円</td></tr> <tr><td>借入金：1,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：700百万円</td></tr> <tr> <td rowspan="4">2026年9月24日</td><td>投資法人債：7,000百万円</td><td rowspan="4">借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。</td></tr> <tr><td>借入金：1,000百万円</td></tr> <tr><td>借入金：700百万円</td></tr> <tr><td>借入金：700百万円</td></tr> <tr> <td>2026年10月16日</td><td>投資法人債：7,000百万円</td><td></td></tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 上記の有利子負債のリファイナンス等により、2026年11月末における有利子負債残高は338,953百万円であることを前提としています。 	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2026年3月23日	借入金：2,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：4,500百万円	借入金：1,600百万円	借入金：1,200百万円	2026年3月31日	借入金：2,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円	返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）	2026年6月20日	借入金：1,100百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：2,400百万円	借入金：3,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：2,000百万円	借入金：1,000百万円	2026年6月22日	借入金：1,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：1,000百万円	借入金：1,000百万円	借入金：700百万円	借入金：700百万円	2026年7月21日	借入金：1,500百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：5,000百万円	借入金：500百万円	借入金：1,000百万円	借入金：700百万円	2026年9月24日	投資法人債：7,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。	借入金：1,000百万円	借入金：700百万円	借入金：700百万円	2026年10月16日	投資法人債：7,000百万円	
返済期日	有利子負債の概要	対応方針（予定）																																															
2026年3月23日	借入金：2,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																															
	借入金：4,500百万円																																																
	借入金：1,600百万円																																																
	借入金：1,200百万円																																																
2026年3月31日	借入金：2,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																															
2026年5月22日	投資法人債：10,000百万円																																																
返済期日	有利子負債の概要		対応方針（予定）																																														
2026年6月20日	借入金：1,100百万円		借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																														
	借入金：2,400百万円																																																
	借入金：3,000百万円																																																
	借入金：1,000百万円																																																
	借入金：2,000百万円																																																
	借入金：1,000百万円																																																
2026年6月22日	借入金：1,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																															
	借入金：1,000百万円																																																
	借入金：1,000百万円																																																
	借入金：700百万円																																																
	借入金：700百万円																																																
2026年7月21日	借入金：1,500百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																															
	借入金：5,000百万円																																																
	借入金：500百万円																																																
	借入金：1,000百万円																																																
	借入金：700百万円																																																
2026年9月24日	投資法人債：7,000百万円	借換え若しくは投資法人債の発行、又は自己資金により、全額返済又は全額償還を予定。																																															
	借入金：1,000百万円																																																
	借入金：700百万円																																																
	借入金：700百万円																																																
2026年10月16日	投資法人債：7,000百万円																																																

1口当たり 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提としています。 1口当たり分配金の算出に用いる期末発行済投資口の総口数は、上記「発行済投資口の総口数」欄に記載の前提条件に基づいています。 2026年5月期の分配金は、当期末処分利益14,482百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である14,560百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 2026年11月期の分配金は、当期末処分利益14,642百万円に一時差異等調整積立金取崩額77百万円を加算した金額である14,720百万円を利益分配金として分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過 分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 2025年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	<u>59,365,178</u>	<u>51,244,050</u>
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	<u>662,575,830</u>	<u>666,940,813</u>
無形固定資産		
ソフトウェア	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	<u>9,413,634</u>	<u>9,404,838</u>

(単位：千円)

	前期 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
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
繰延資産		
投資法人債発行費	78,220	64,779
繰延資産合計	78,220	64,779
資産合計	733,648,363	729,961,417
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

(2) 損益計算書

(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

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

(単位：千円)

	投資主資本							
	出資総額	剰余金						
		出資剰余金	出資剰余金控除額	出資剰余金(純額)	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								
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		純資産合計	
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
	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	△1,917,485	
当期末残高	11,835,977	37,704,533	—	357,677,838	480,456	480,456	358,158,294	

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			
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								
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	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計		
	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	

(4) 金銭の分配に係る計算書

	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
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	－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	－円	3,193,183円
V. 次期繰越利益	－円	－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円を加算した金額である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>	<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12,287,666,900円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695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12,685,289,200円を利益分配金として分配することとした。</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>
--	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(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	—

(単位：千円)

	前期	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
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

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(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。</p> <table border="0" data-bbox="520 422 879 557"> <tr><td>建物</td><td>2年～70年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>2年～54年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>2年～31年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2年～20年</td></tr> </table> <p>(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。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	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
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. 繰延資産の処理方法	<p>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。</p> <p>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。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。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。</p> <p>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収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p> <p>(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。</p>								

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 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</p> <p>(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。</p> <p>(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> <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。 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. 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。
6. その他財務諸表 作成のための基 礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</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>

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔重要な会計上の見積りに関する注記〕

固定資産の減損

1. 財務諸表に計上した金額

前期（2025年5月31日）

	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

当期（2025年11月30日）

該当事項はありません。

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

前期（2025年5月31日）

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断します。

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 2025年5月31日	当期 2025年11月30日	(単位：千円)
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 2025年5月31日	当期 2025年11月30日	(単位：千円)
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。

(単位：千円)

	前期 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

※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 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 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 (2025年5月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	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	分配金に充当
	76,099	67,728	—	760	66,967	
	63,132	56,819	—	631	56,187	

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	分配金に充当
	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 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 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		
賃貸事業収入		
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
その他雑収入	111,887	1,955,414
不動産賃貸事業収益合計		193,729 24,769,675
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 11,845,638
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（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

	(単位：千円)
ジョイパーク泉ヶ丘	
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）

	(単位：千円)
宮前ショッピングセンター	
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

	(単位：千円)
アクティオーレ関内	
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

	(単位：千円)
枚方長尾物流センター	
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（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

UU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（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

(単位：千円)

物件名称	場 所	種 類	減損損失
アクティオーレ閑内	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－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〕

※. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	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
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

〔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（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。

〔税効果会計に関する注記〕

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 2025年5月31日	当期 2025年11月30日	(単位：千円)
繰延税金資産			
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	—	—	
繰延税金資産の純額	—	—	

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 2025年5月31日	当期 2025年11月30日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
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%

〔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		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
商業施設	貸借対照表計上額		
	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
	期中増減額	△169, 679	△310, 762
ホテル	期末残高	196, 873, 211	196, 562, 449
	期末時価	257, 442, 000	260, 655, 000
	貸借対照表計上額		
	期首残高	163, 696, 328	164, 036, 703
住居	期中増減額	340, 374	11, 424, 868
	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		
その他	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
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。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

(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

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

(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

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）及び当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）において、

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

前期（自 2024年12月1日 至 2025年5月31日）

(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。

当期（自 2025年6月1日 至 2025年11月30日）

(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。

契約締結日	譲渡予定日	収益認識見込額 (千円)	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債務人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、「収益認識に関する会計基準の適用指針」第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、「収益認識に関する会計基準」第80-22項（2）の定めを適用し残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔1口当たり情報に関する注記〕

	前期 自 2024年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口当たり純資産額 116,945円 117,015円

1口当たり当期純利益 3,863円 4,012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 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
当期純利益 (千円)	11,835,977	12,287,666
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	12,287,666
期中平均投資口数 (口)	3,063,158	3,062,600

〔重要な後発事象に関する注記〕

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

〔開示の省略〕

キャッシュ・フロー計算書、リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引、セグメント情報等及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略します。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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、当期末までの最近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。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

① 本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	首都圏	東京都心6区	22,592,423	3.1	22,600,795	
			東京23区	9,122,027	1.2	9,080,253	
			首都圏地域	8,720,840	1.2	8,756,775	
		地方	—	—	—	—	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,532,093	0.2	1,525,495	
			東京23区	—	—	—	
			首都圏地域	3,529,742	0.5	3,507,594	
		地方	3,108,887	0.4	3,568,247	0.5	
	住居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	
			東京23区	4,632,182	0.6	4,601,701	
			首都圏地域	1,673,329	0.2	1,669,330	
		地方	3,461,257	0.5	3,434,768	0.5	
	その他	首都圏	東京都心6区	—	—	—	
			東京23区	—	—	—	
			首都圏地域	6,934,188	0.9	6,934,188	
		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	首都圏	東京都心6区	4,183,604	0.6	4,177,469	
			東京23区	11,224,391	1.5	11,193,066	
			首都圏地域	94,634,835	12.9	89,895,263	
		地方	58,392,100	8.0	58,278,812	8.0	
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	73,345,889	10.0	73,167,484	
			東京23区	1,958,446	0.3	1,949,508	
			首都圏地域	19,836,310	2.7	19,929,482	
		地方	61,297,273	8.4	61,078,148	8.4	
	ホテル	首都圏	東京都心6区	39,341,329	5.4	41,980,995	
			東京23区	—	—	—	
			首都圏地域	22,553,595	3.1	22,423,177	
		地方	93,971,054	12.8	102,456,061	14.0	
	住居	首都圏	東京都心6区	2,257,332	0.3	2,258,840	
			東京23区	9,548,429	1.3	9,524,107	
			首都圏地域	2,717,910	0.4	2,773,754	
		地方	21,290,769	2.9	21,206,227	2.9	
	その他	首都圏	東京都心6区	3,502,437	0.5	3,469,653	
			東京23区	7,808,737	1.1	7,793,425	
			首都圏地域	36,832,199	5.0	36,695,864	
		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計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）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。）を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。

	前期 2025年5月31日		当期 2025年11月30日	
	金額（千円）	対総資産比率（%）	金額（千円）	対総資産比率（%）
負債総額	375,490,068	51.2	371,590,009	50.9
純資産総額	358,158,294	48.8	358,371,407	49.1
資産総額	733,648,363	100.0	729,961,417	100.0

② 投資資産

a. 投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

b. 投資不動産物件

当期末時点において、本投資法人は不動産のほか、不動産信託受益権（かかる不動産信託受益権の信託財産である不動産を以下「信託不動産」といい、不動産と信託不動産を併せて「投資不動産」といいます。）を保有しています。このため、参照の便宜上、不動産と信託不動産を一括して記載しています。

(i) 投資不動産の概要 1

投資不動産の取得価格、期末帳簿価額、期末評価額、鑑定評価機関、テナント数、賃貸可能面積、賃貸契約面積及び稼働率は以下のとおりです。

(2025年11月30日時点)

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	賃貸契約面積 (m ²) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A4	Luz船橋	5,200	3,865	6,430	0.7	不動研	16	12,955.48	12,955.48	100.0
A6	天神ルーチェ	6,500	6,130	7,540	0.9	日土地	12	4,256.57	4,256.57	100.0
A7	テックランド堺本店	3,210	2,561	3,930	0.4	不動研	1	8,637.63	8,637.63	100.0
A9	コナミスポーツクラブ 香里ヶ丘	2,040	1,266	2,020	0.2	不動研	1	8,627.58	8,627.58	100.0
A10	アクティオーレ南池袋	3,760	3,490	3,630	0.4	不動研	10	2,081.50	2,081.50	100.0
A11	Tip's町田ビル	4,100	4,282	5,450	0.6	不動研	9	6,616.32	4,179.39	63.2
A12	ダイエー宝塚中山店	4,284	2,846 (注8)	3,960	0.5	不動研	1	16,729.60	16,729.60	100.0
A13	maricom-ISOGO・システム プラザ横浜（敷地）	11,904	12,454	11,600	1.3	不動研	4	52,668.38	52,668.38	100.0
A15	心斎橋OPA本館（注10）	22,800	21,453	25,000	2.8	不動研	1	27,025.42	27,025.42	100.0
A19	アルボーレ神宮前	1,580	1,516	2,840	0.3	不動研	2	776.91	776.91	100.0
A20	アルボーレ仙台	2,590	2,246	3,080	0.4	不動研	8	3,186.63	3,186.63	100.0
A21	モラージュ柏	7,040	6,648	10,500	1.2	不動研	90	41,750.76	41,345.77	99.0
A23	CiiNA CiiNA尾張旭	4,840	3,630	4,940	0.6	不動研	1	54,606.34	54,606.34	100.0
A24	横浜狩場ショッピング センター（敷地）	2,500	1,908	2,410	0.3	不動研	1	11,345.09	11,345.09	100.0
A25	Luz自由が丘	5,090	4,520	6,000	0.7	不動研	20	2,283.47	2,248.34	98.5
A26	アクティオーレ市川	3,350	2,496	4,270	0.5	不動研	11	3,931.56	3,435.59	87.4
A27	横浜青葉ショッピング センター（敷地）	2,600	2,740	3,590	0.4	不動研	1	9,193.00	9,193.00	100.0
A28	ヤマダ電機テックランド 青葉店（敷地）	2,150	2,270	3,420	0.4	不動研	1	7,650.63	7,650.63	100.0
A29	ヨドバシカメラマルチ メディア吉祥寺	28,000	25,479	35,300	4.0	不動研	1	37,932.95	37,932.95	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	賃貸契約面積 (m ²) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
A30	家電住まいの館 YAMADA松戸本店	5,150	4,327	7,090	0.8	不動研	1	17,561.23	17,561.23	100.0
A31	Luz福岡天神	4,350	5,404	7,590	0.9	不動研	6	7,943.56	7,943.56	100.0
A32	鳴海ショッピングセンター (敷地)	6,460	6,850	7,370	0.8	谷澤	3	60,419.26	60,419.26	100.0
A34	ライフ西九条店 (敷地)	1,760	1,842	2,190	0.2	谷澤	1	3,252.76	3,252.76	100.0
A35	ライフ玉造店 (敷地)	1,880	1,967	2,210	0.3	谷澤	1	2,391.44	2,391.44	100.0
A36	グランベル銀座ビル	2,621	2,660	2,750	0.3	不動研	12	1,352.35	1,352.35	100.0
A38	Luz湘南辻堂	3,938	4,095	5,310	0.6	谷澤	35	10,373.71	10,188.68	98.2
A39	アクティオーレ上野	3,000	3,181	2,830	0.3	谷澤	9	1,163.44	1,163.44	100.0
A40	くるる	9,285	9,816	9,750	1.1	谷澤	27	12,810.05	12,567.90	98.1
A41	ケーズデンキ名古屋北店	1,750	1,776	1,960	0.2	谷澤	1	4,733.74	4,733.74	100.0
A42	Luz武蔵小杉 (注11)	12,151	12,199	11,800	1.3	谷澤	2	8,272.58	8,272.58	100.0
A43	LEVENおおたかの森	3,800	3,803	3,880	0.4	谷澤	13	5,984.28	5,984.28	100.0
A44	ガリバー八王子みなみ野店	1,500	1,581	1,640	0.2	不動研	1	8,278.27	8,278.27	100.0
A45	東松戸ショッピング センター	2,200	2,189	2,340	0.3	不動研	5	4,320.36	4,320.36	100.0
A46	モレラ岐阜	1,800	1,888	1,960	0.2	不動研	1	74,576.46	74,576.46	100.0
A47	新潟錦町ショッピング センター (敷地)	2,720	2,906	2,804	0.3	不動研	2	42,179.24	42,179.24	100.0
B1	T&G浜松町ビル	2,257	2,010	2,890	0.3	谷澤	7	2,261.97	2,261.97	100.0
B3	福岡アーセオンビル	2,080	1,451	3,360	0.4	不動研	7	4,934.40	4,934.40	100.0
B4	麹町センタープレイス	2,350	2,323	3,200	0.4	不動研	18	2,578.09	2,578.09	100.0
B6	新大阪セントラルタワー	24,000	22,669	30,500	3.5	日土地	60	45,991.54	45,991.54	100.0
B8	UUR東陽町ビル	8,500	8,076	6,470	0.7	不動研	1	7,571.20	7,571.20	100.0
B9	フォーシーズンビル	4,200	3,834	6,380	0.7	不動研	1	5,000.54	5,000.54	100.0
B11	パシフィックマークス 新宿パークサイド	12,100	11,120	15,800	1.8	不動研	20	10,947.61	10,947.61	100.0
B13	パシフィックマークス月島	6,080	5,629	7,330	0.8	不動研	47	9,335.16	6,472.81	69.3
B14	パシフィックマークス 横浜イースト	7,050	6,106	8,480	1.0	谷澤	27	11,201.28	10,887.22	97.2
B17	赤坂氷川ビル	3,290	3,071	4,310	0.5	不動研	1	3,438.20	3,438.20	100.0
B18	パシフィックマークス 渋谷公園通り	2,570	2,361	3,450	0.4	不動研	1	1,972.43	1,972.43	100.0
B20	パシフィックマークス 赤坂見附	2,210	2,095	2,700	0.3	不動研	8	1,675.13	1,675.13	100.0
B22	パシフィックマークス 新横浜	1,710	1,394	1,770	0.2	谷澤	11	3,018.08	2,705.65	89.6
B25	パシフィックマークス川崎	9,890	8,756	13,300	1.5	谷澤	41	7,399.14	7,399.14	100.0
B26	浜松町262ビル	6,840	6,089	8,560	1.0	不動研	19	6,149.77	6,149.77	100.0
B27	リーラヒジリザカ	2,750	2,550	3,990	0.5	不動研	11	4,255.02	4,255.02	100.0
B29	大塚H Tビル	1,160	1,003	1,300	0.1	不動研	7	1,774.56	1,774.56	100.0
B30	パシフィックマークス 新宿サウスゲート	2,460	2,421	4,430	0.5	不動研	10	1,728.28	1,728.28	100.0
B31	パシフィックマークス 西梅田	6,860	6,357	7,930	0.9	谷澤	28	10,990.99	10,608.62	96.5
B32	パシフィックマークス 肥後橋	4,570	4,229	6,190	0.7	谷澤	27	7,623.03	7,623.03	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末 帳簿価額 (百万円)	期末 評価額 (百万円) (注2)	期末 評価額 の比率 (%)	鑑定 評価 機関 (注2)	テナ ント 数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	賃貸契約面積 (m ²) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
B35	パシフィックマークス 札幌北一条	1,790	1,640	2,900	0.3	谷澤	9	4,677.05	4,677.05	100.0
B36	新札幌センタービル	987	813	888	0.1	谷澤	20	2,797.23	2,724.38	97.4
B37	アリーナタワー	9,500	7,174	12,400	1.4	谷澤	16	17,929.74	16,210.77	90.4
B38	湯島ファーストビル	2,100	1,949	3,350	0.4	不動研	6	4,554.23	4,554.23	100.0
B39	道玄坂スクエア	2,300	2,177	3,310	0.4	不動研	31	2,234.78	2,234.78	100.0
B40	グランスクエア新栄	1,480	1,120	2,030	0.2	不動研	9	4,578.93	4,578.93	100.0
B41	グランスクエア名駅南	1,220	984	2,780	0.3	不動研	14	4,003.05	4,003.05	100.0
B42	芝520ビル	2,100	2,078	4,180	0.5	不動研	5	2,831.93	2,831.93	100.0
B43	広瀬通S Eビル	3,600	2,713	5,660	0.6	不動研	7	8,235.87	7,475.22	90.8
B44	S S30	18,200	19,376	25,300	2.9	不動研	81	67,761.05	67,761.05	100.0
B45	LOOP-X・M	11,200	12,123	13,100	1.5	不動研	120	21,588.97	21,519.52	99.7
B46	虎ノ門ヒルズ 森タワー	10,000	9,903	12,000	1.4	不動研	1	3,273.51	3,273.51	100.0
B47	虎ノ門P Fビル	3,435	3,453	4,920	0.6	不動研	4	3,603.09	3,603.09	100.0
B48	UUR京橋イーストビル	7,280	7,486	8,170	0.9	谷澤	6	3,642.18	3,642.18	100.0
B49	飯田橋プラーノ	6,333	6,555	7,760	0.9	不動研	3	4,612.53	4,612.53	100.0
B50	大阪ベイタワー	26,370	27,462	27,800	3.2	不動研	157	45,079.98	44,648.46	99.0
B51	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	8,435	8,481	10,100	1.1	不動研	1	2,998.48	2,998.48	100.0
C1	新宿ワシントンホテル本館	21,140	21,247	36,300	4.1	不動研	11	53,283.66	53,283.66	100.0
C2	東横イン品川駅高輪口	1,884	1,525	2,720	0.3	日土地	1	3,088.85	3,088.85	100.0
C3	MZビル	3,800	2,768	4,010	0.5	不動研	9	6,660.20	6,660.20	100.0
C4	ホテルルートイン 横浜馬車道	4,720	3,507	5,040	0.6	日土地	4	7,139.44	7,139.44	100.0
C5	ホテルJALシティ那覇	7,666	6,647	11,400	1.3	日土地	2	13,701.80	13,701.80	100.0
C6	UR四谷三丁目ビル	4,200	4,222	10,800	1.2	不動研	2	7,854.86	7,854.86	100.0
C7	四谷213ビル	5,020	4,794	7,340	0.8	不動研	4	7,544.42	7,544.42	100.0
C9	コンフォートイン 東京六本木	4,488	4,619	5,220	0.6	不動研	3	3,726.37	3,726.37	100.0
C10	東横イン川崎駅前市役所通	2,655	2,518	3,380	0.4	大和	1	4,874.28	4,874.28	100.0
C11	東横イン広島平和大通	2,113	1,940	2,780	0.3	大和	1	4,357.75	4,357.75	100.0
C12	東横イン那覇国際通り 美栄橋駅	745	681	974	0.1	大和	1	1,529.47	1,529.47	100.0
C13	ロワジールホテル &スパタワー那覇	20,000	19,341	22,600	2.6	不動研	1	45,731.16	45,731.16	100.0
C14	ロイヤルパインズホテル 浦和	17,500	17,136	16,900	1.9	不動研	10	31,129.86	31,129.86	100.0
C15	リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	16,600	18,249	16,100	1.8	谷澤	32	81,373.02	80,968.30	99.5
C16	コンフォートイン 福岡天神	3,000	2,969	4,420	0.5	不動研	2	3,567.22	3,567.22	100.0
C17	変なホテル東京 浜松町	4,456	4,285	5,020	0.6	不動研	1	2,293.64	2,293.64	100.0
C18	ホテルヒューアット甲子園	13,520	14,155	13,300	1.5	谷澤	2	36,104.06	36,104.06	100.0
C19	スマイルホテルプレミアム 札幌すすきの	4,233	3,998	5,280	0.6	谷澤	1	8,332.04	8,332.04	100.0
C20	ザ・スクエアホテル金沢	4,802	4,717	5,830	0.7	谷澤	1	6,333.36	6,333.36	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	期末評価額 (百万円) (注2)	期末評価額の比率 (%)	鑑定評価機関 (注2)	テナント数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	賃貸契約面積 (m ²) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
C21	リーガプレイス 京都四条烏丸	2,010	2,045	2,610	0.3	谷澤	1	2,358.25	2,358.25	100.0
C22	博多祇園開発用地	2,300	3,568	3,130	0.4	不動研	(注9)	(注9)	(注9)	(注9)
C23	ランドーホテル 広島プレステージ	2,580	2,652	2,850	0.3	不動研	1	2,352.06	2,352.06	100.0
C24	ザ・ビーお茶の水	2,780	2,812	2,950	0.3	不動研	1	1,742.23	1,742.23	100.0
C25	スマイルホテルプレミアム 大阪本町	8,690	8,770	9,590	1.1	不動研	1	7,645.08	7,645.08	100.0
D1	T&G東池袋マンション	2,021	1,313	2,950	0.3	谷澤	128	2,665.59	2,625.23	98.5
D4	駒沢コート	1,680	1,414	2,500	0.3	不動研	1	3,741.17	3,741.17	100.0
D6	UURコート芝大門	1,175	923	1,660	0.2	谷澤	1	1,486.38	1,486.38	100.0
D9	アブリーレ新青木一番館 (注12)	3,031	2,128	3,420	0.4	不動研	1	12,700.44	12,700.44	100.0
D10	UURコート札幌北三条	1,278	905	1,760	0.2	谷澤	1	4,790.50	4,790.50	100.0
D15	クリオ文京小石川	3,170	2,406	4,410	0.5	不動研	90	4,097.51	4,049.20	98.8
D17	グランルージュ栄Ⅱ	1,300	887	1,260	0.1	不動研	1	2,579.89	2,579.89	100.0
D18	MA仙台ビル	3,440	2,077	4,780	0.5	不動研	143	11,525.36	11,156.44	96.8
D19	UURコート名古屋名駅	1,473	995	1,780	0.2	日土地	1	2,958.45	2,958.45	100.0
D21	パークサイト泉	900	767	853	0.1	不動研	38	2,067.95	1,976.75	95.6
D22	UURコート大阪十三本町	1,570	1,061	1,900	0.2	不動研	1	3,650.00	3,650.00	100.0
D23	UURコート錦糸町	2,900	2,592	3,960	0.5	不動研	199	5,460.39	5,389.27	98.7
D24	UURコート札幌南三条 プレミアタワー	2,050	1,607	3,610	0.4	不動研	135	7,763.18	7,474.72	96.3
D25	グランルージュ中之島南	1,380	1,074	1,850	0.2	不動研	115	3,090.36	3,019.16	97.7
D26	グレンパーク梅田北	5,150	4,759	7,770	0.9	谷澤	178	12,730.60	12,376.05	97.2
D27	UURコート志木	2,730	2,773	3,250	0.4	不動研	3	9,288.00	9,288.00	100.0
D28	グランルージュ谷町六丁目	1,300	1,328	1,740	0.2	谷澤	50	2,792.81	2,735.77	98.0
D29	シャトレ大手町S棟・N棟	3,398	3,434	3,880	0.4	不動研	144	12,040.28	11,262.66	93.5
D30	グランフォンテ	2,700	2,857	4,130	0.5	谷澤	88	6,268.24	6,076.66	96.9
D31	パークアクシス赤塚	1,980	2,009	2,390	0.3	谷澤	157	4,370.31	4,316.80	98.8
D32	UURコート白鷺	1,442	1,531	1,910	0.2	谷澤	45	2,815.30	2,695.50	95.7
D33	コートブランシェA P	1,270	1,335	1,590	0.2	谷澤	41	1,480.17	1,444.90	97.6
D34	UURコート茨木東中条	1,665	1,737	1,760	0.2	谷澤	55	3,783.25	3,653.77	96.6
D35	アムール横浜	1,570	1,669	1,660	0.2	不動研	36	2,267.89	2,267.89	100.0
D36	グランルージュ城東	1,755	1,876	1,870	0.2	大和	72	3,283.98	3,255.28	99.1
E1	リリカラ東北支店	2,050	1,134	2,450	0.3	日土地	1	9,271.16	9,271.16	100.0
E3	壱川スクエアビル	4,150	3,347	8,280	0.9	不動研	9	10,571.31	10,571.31	100.0
E4	ザ プレイス オブ トウキョウ	3,500	3,469	5,180	0.6	不動研	1	3,212.21	3,212.21	100.0
E5	ロジスティクス東扇島	9,525	9,135	12,500	1.4	不動研	2	42,113.83	42,113.83	100.0
E6	第1・第2M T有明センター ビル	8,000	7,793	15,800	1.8	不動研	1	23,856.74	23,856.74	100.0
E8	新習志野物流センター	2,555	2,576	3,610	0.4	不動研	1	12,909.90	12,909.90	100.0
E9	川越物流センター	7,550	7,237	10,700	1.2	谷澤	1	40,060.76	40,060.76	100.0
E11	新習志野物流センターⅡ	2,590	2,682	3,030	0.3	不動研	1	12,598.46	12,598.46	100.0

物件番号	物件名	取得価格 (百万円) (注1)	期末帳簿価額 (百万円)	期末評価額 (百万円) (注2)	期末評価額の比率 (%)	鑑定評価機関 (注2)	テナント数 (注3) (注4)	賃貸可能面積 (m ²) (注3)	賃貸契約面積 (m ²) (注3) (注5)	稼働率 (%) (注3)
E12	吉川物流センター	1,960	1,863	2,030	0.2	不動研	1	11,096.70	11,096.70	100.0
E13	武藏村山物流センター	1,800	1,813	2,220	0.3	不動研	1	9,237.87	9,237.87	100.0
E14	千葉みなと物流センター (敷地)	6,600	6,934	8,730	1.0	谷澤	1	24,467.78	24,467.78	100.0
E16	神戸遠矢浜物流センター	1,300	1,417	2,000	0.2	不動研	1	9,402.93	9,402.93	100.0
E17	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	2,345	2,362	2,560	0.3	谷澤	2	21,445.46	21,445.46	100.0
E18	加須物流センターI・II	3,259	3,296	3,630	0.4	谷澤	2	12,777.19	12,777.19	100.0
E19	神戸西神物流センター	1,923	2,049	2,170	0.2	谷澤	1	9,408.26	9,408.26	100.0
E20	グランダ宮の森	1,423	1,599	1,710	0.2	谷澤	1	3,810.47	3,810.47	100.0
E21	KIC 狹山日高ディストリビューションセンター	4,450	4,551	4,670	0.5	谷澤	1	15,113.07	15,113.07	100.0
E22	札幌米里物流センター	1,177	1,328	1,310	0.1	谷澤	1	7,389.49	7,389.49	100.0
E23	レソラサウステラス	5,300	5,385	5,590	0.6	大和	4	5,162.27	5,162.27	100.0
E24	リハビリホーム ポンセジュール北松戸	1,128	1,176	1,200	0.1	大和	1	2,508.59	2,508.59	100.0
E25	チャームスイト北畠	2,894	3,108	2,960	0.3	谷澤	1	3,169.09	3,169.09	100.0
合 計		705,869	676,261	879,889	100.0	—	3,005	1,694,122.19	1,680,265.50	99.2

(ii) 投資不動産の概要2

投資不動産の用途、預り敷金・保証金、地震リスク分析における予想最大損失率（PML）及び地震保険付保の有無は以下のとおりです。

(2025年11月30日時点)

物件番号	用途	物件名	預り敷金・保証金（千円） (注6)	PML（%） (注7)	地震保険付保の有無
A4	商業施設	Luz船橋	343,081	13	有
A6	商業施設	天神ルーチェ	384,271	2	有
A7	商業施設	テックランド堺本店	(注13)	8	有
A9	商業施設	コナミスポーツクラブ香里ヶ丘	(注13)	11	有
A10	商業施設	アクティオーレ南池袋	139,320	14	有
A11	商業施設	Tip's町田ビル	181,192	18	有
A12	商業施設	ダイエー宝塚中山店	(注13)	9	有
A13	商業施設／ オフィスビル	maricom-ISOGO・システムプラザ横浜（敷地）	272,412	-	-
A15	商業施設	心斎橋OPA本館（注10）	1,448,304	12	有
A19	商業施設	アルボーレ神宮前	91,730	14.6	有
A20	商業施設	アルボーレ仙台	122,252	8	有
A21	商業施設	モラージュ柏	756,528	9	有
A23	商業施設	CiNA CiNA尾張旭	(注13)	11	有
A24	商業施設	横浜狩場ショッピングセンター	(注13)	12	有
A25	商業施設	Luz自由が丘	231,028	12	有
A26	商業施設	アクティオーレ市川	176,020	10	有
A27	商業施設	横浜青葉ショッピングセンター（敷地）	(注13)	-	-
A28	商業施設	ヤマダ電機テックランド青葉店（敷地）	(注13)	-	-
A29	商業施設	ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	(注13)	14	有

物件番号	用途	物件名	預り敷金・保証金（千円） (注6)	PML（%） (注7)	地震保険付保の有無
A30	商業施設	家電住まいの館YAMADA松戸本店	(注13)	11	有
A31	商業施設	Luz福岡天神	268,091	1	有
A32	商業施設	鳴海ショッピングセンター（敷地）	(注13)	-	-
A34	商業施設	ライフ西九条店（敷地）	(注13)	-	-
A35	商業施設	ライフ玉造店（敷地）	(注13)	-	-
A36	商業施設	グランベル銀座ビル	124,706	10	有
A38	商業施設	Luz湘南辻堂	320,598	14	有
A39	商業施設	アクティオーレ上野	111,672	12	有
A40	商業施設	くるる	308,172	7	有
A41	商業施設	ケーズデンキ名古屋北店	(注13)	8	有
A42	商業施設	Luz武蔵小杉（注11）	1,007,049	11	有
A43	商業施設	LEVENおおたかの森	130,249	9	有
A44	商業施設	ガリバー八王子みなみ野店	(注13)	12	有
A45	商業施設	東松戸ショッピングセンター	104,361	8	有
A46	商業施設	モレラ岐阜	(注13)	9	有
A47	商業施設	新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	148,400	-	-
B1	オフィスビル	T&G浜松町ビル	125,392	12	有
B3	オフィスビル	福岡アーセオンビル	137,858	1	有
B4	オフィスビル	麹町センター・プレイス	177,993	11	有
B6	オフィスビル ／ホテル	新大阪セントラルタワー	1,557,251	7	有
B8	オフィスビル	UUR東陽町ビル	260,098	13	有
B9	オフィスビル	フォーシーズンビル	261,317	11	有
B11	オフィスビル	パシフィックマークス新宿パークサイド	525,688	14.8	有
B13	オフィスビル	パシフィックマークス月島	190,169	14	無
B14	オフィスビル	パシフィックマークス横浜イースト	407,301	15	有
B17	オフィスビル	赤坂氷川ビル	244,216	14	有
B18	オフィスビル	パシフィックマークス渋谷公園通り	100,000	12	有
B20	オフィスビル	パシフィックマークス赤坂見附	80,307	13	有
B22	オフィスビル	パシフィックマークス新横浜	99,156	16	有
B25	オフィスビル	パシフィックマークス川崎	521,433	17	有
B26	オフィスビル	浜松町262ビル	443,664	14	有
B27	オフィスビル	リーラヒジリザカ	155,879	12	無
B29	オフィスビル	大塚HTビル	84,960	13	有
B30	オフィスビル	パシフィックマークス新宿サウスゲート	209,705	12	有
B31	オフィスビル	パシフィックマークス西梅田	465,471	10	有
B32	オフィスビル	パシフィックマークス肥後橋	276,858	12	有
B35	オフィスビル	パシフィックマークス札幌北一条	220,977	1	有
B36	オフィスビル	新札幌センタービル	90,603	2	有
B37	オフィスビル	アリーナタワー	538,650	10	有
B38	オフィスビル	湯島ファーストビル	153,121	13	有
B39	オフィスビル	道玄坂スクエア	127,687	16	無

物件番号	用途	物件名	預り敷金・保証金（千円） (注6)	PML（%） (注7)	地震保険付保の有無
B40	オフィスビル	グランスクエア新栄	102,235	10	有
B41	オフィスビル	グランスクエア名駅南	128,393	10	有
B42	オフィスビル	芝520ビル	166,647	13	有
B43	オフィスビル	広瀬通S Eビル	397,506	8	有
B44	オフィスビル ／ホテル	S S 30	1,422,738	2	有
B45	オフィスビル	LOOP-X・M	515,134	7	有
B46	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ 森タワー	(注13)	1	有
B47	オフィスビル	虎ノ門P Fビル	240,337	10	有
B48	オフィスビル	UUR京橋イーストビル	302,053	9	有
B49	オフィスビル	飯田橋プラーノ	238,368	4	有
B50	商業施設／ オフィスビル	大阪ベイタワー	1,436,786	8	無
B51	オフィスビル	虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	(注13)	1	有
C1	ホテル	新宿ワシントンホテル本館	1,885,887	9	有
C2	ホテル	東横イン品川駅高輪口	70,000	17	有
C3	ホテル	MZビル	195,294	13	有
C4	ホテル	ホテルルートイン横浜馬車道	101,431	19	有
C5	ホテル	ホテルJALシティ那覇	(注13)	5	有
C6	ホテル	UUR四谷三丁目ビル	169,027	14	有
C7	ホテル	四谷213ビル	246,257	13	有
C9	ホテル	コンフォートイン東京六本木	(注13)	12	有
C10	ホテル	東横イン川崎駅前市役所通	(注13)	14.5	有
C11	ホテル	東横イン広島平和大通	(注13)	7	有
C12	ホテル	東横イン那覇国際通り美栄橋駅	(注13)	2	有
C13	ホテル	ロワジールホテル＆スパタワー那覇	(注13)	7	有
C14	ホテル	ロイヤルパインズホテル浦和	(注13)	10	有
C15	ホテル	リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	1,514,820	1	有
C16	ホテル	コンフォートイン福岡天神	64,708	1	有
C17	ホテル	変なホテル東京 浜松町	(注13)	14.8	有
C18	ホテル	ホテルヒューアイット甲子園	(注13)	9	有
C19	ホテル	スマイルホテルプレミアム札幌すすきの	(注13)	1	有
C20	ホテル	ザ・スクエアホテル金沢	(注13)	4	有
C21	ホテル	リーガプレイス京都四条烏丸	(注13)	8	有
C22	ホテル	博多祇園開発用地	(注9)	-	-
C23	ホテル	ランドーホテル広島プレステージ	(注13)	9	有
C24	ホテル	ザ・ビーお茶の水	(注13)	14	有
C25	ホテル	スマイルホテルプレミアム大阪本町	(注13)	10	有
D1	住居	T&G東池袋マンション	14,975	12	無
D4	住居	駒沢コート	35,640	11	無
D6	住居	UURコート芝大門	11,000	17	無
D9	住居	アピリーレ新青木一番館（注12）	(注13)	8	無
D10	住居	UURコート札幌北三条	7,838	2	無

物件番号	用途	物件名	預り敷金・保証金（千円） (注6)	PML（%） (注7)	地震保険付保の有無
D15	住居	クリオ文京小石川	26,856	14.5	無
D17	住居	グランルージュ栄II	6,413	13	無
D18	住居	MA仙台ビル	17,165	11	無
D19	住居	UURコート名古屋名駅	7,381	16	無
D21	住居	パークサイト泉	8,875	12	無
D22	住居	UURコート大阪十三本町	9,454	16	無
D23	住居	UURコート錦糸町	35,911	14.8	無
D24	住居	UURコート札幌南三条プレミアタワー	57,079	1	無
D25	住居	グランルージュ中之島南	4,727	15	無
D26	住居	グレンパーク梅田北	39,065	15.5	無
D27	住居	UURコート志木	133,013	11	無
D28	住居	グランルージュ谷町六丁目	7,102	13	無
D29	住居	シャトレ大手町S棟・N棟	13,690	1	無
D30	住居	グランフォンテ	48,446	1	有
D31	住居	パークアクシス赤塚	22,443	12	無
D32	住居	UURコート白鷺	15,521	12	無
D33	住居	コートプランシェA P	18,169	13	無
D34	住居	UURコート茨木東中条	9,420	10	無
D35	住居	アムール横浜	8,791	12	無
D36	住居	グランルージュ城東	17,309	13	無
E1	その他	リリカラ東北支店	(注13)	11	有
E3	その他	壱川スクエアビル	349,782	8	有
E4	その他	ザ プレイス オブ トウキョウ	(注13)	13	有
E5	その他	ロジスティクス東扇島	(注13)	12	有
E6	その他	第1・第2MT有明センタービル	(注13)	12	有
E8	その他	新習志野物流センター	(注13)	10	有
E9	その他	川越物流センター	(注13)	9	有
E11	その他	新習志野物流センターII	(注13)	9	有
E12	その他	吉川物流センター	(注13)	8	有
E13	その他	武藏村山物流センター	(注13)	14	有
E14	その他	千葉みなと物流センター（敷地）	(注13)	-	-
E16	その他	神戸遠矢浜物流センター	(注13)	7	有
E17	その他	レッドウッド成田ディストリビューションセンター	(注13)	7	有
E18	その他	加須物流センターI・II	(注13)	8	有
E19	その他	神戸西神物流センター	(注13)	6	有
E20	その他	グランダ宮の森	(注13)	1	無
E21	その他	KIC狭山日高ディストリビューションセンター	(注13)	7	有
E22	その他	札幌米里物流センター	(注13)	1	有
E23	その他	レソラサウステラス	(注13)	2	有
E24	その他	リハビリホームポンセジュール北松戸	(注13)	8	無
E25	その他	チャームスイート北畠	(注13)	10	無
合 計			33,141,855	5.63	

- (注1) 「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された価格で、消費税等は含みません。）について百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注2) 「期末評価額」は、毎決算期末日を調査の時点とする鑑定評価額又は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です。
なお、「鑑定評価機関」は当該不動産等の取得時及び継続評価の際に当該不動産等の鑑定評価又は価格調査を行っている鑑定評価機関を記載しており、「不動研」は一般財団法人日本不動産研究所、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所、「日土地」は中央日土地ソリューションズ株式会社、「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、それぞれ表します。
- (注3) 「テナント数」、「賃貸可能面積」、「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2025年11月30日時点のデータに基づき記載しています。「賃貸可能面積」は個々の投資不動産の本投資法人又は信託受託者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拠としています。）。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4) 「テナント数」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（貸室の一部又は全部が転貸を目的として一括して賃貸に供され、当該賃貸借契約（マスター・リース契約）における賃借人がエンドテナントに対し当該貸室の転貸を行う契約を含む。）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貸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5) 「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、バス・スルーモードに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6) 「預り敷金・保証金」は2025年11月30日時点のデータに基づき記載しています。なお、「預り敷金・保証金」は、貸室部分、駐車場部分、倉庫部分、看板部分等の敷金を含み、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「PML」（地震リスク分析における予想最大損失率）は、清水建設株式会社作成の地震リスク評価報告書に基づいています。また、「PML」の合計欄は、ポートフォリオ全体のPMLを記載しています。なお、複数の建物で構成される物件に係るPMLについては、地震リスク評価報告書に物件全体としての数値の表示がある場合、当該数値を記載しています。
- (注8) 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、ふつ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継しており、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りなく低いと思われること、及び資金効率向上の観点に鑑み、信託受託者から土壤改良積立金の交付を受けています。
- (注9) 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10) 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11) Luz武藏小杉については、2025年12月1日付で譲渡しました。以下、同じです。
- (注12) 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。
- (注13) 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) テナントに関する情報

当期末時点において、本投資法人のポートフォリオの総賃貸契約面積の10%以上を占めるテナント（主要テナント）はありません。

(参考) 賃貸契約面積における上位10位までのテナント

(2025年11月30日時点)

No.	テナント名	物件名	賃貸契約面積 (m ²) (注1)	賃貸借契約終了日
1	岐阜モールマネジメント 合同会社（注2）	・モレラ岐阜	74,576.46	2034年6月30日
2	株式会社リーガロイヤルホテル 小倉	・リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	58,297.75	2035年3月31日
3	株式会社Firsto	・CiINA CiINA尾張旭	54,606.34	2029年2月28日
4	SBSロジコム株式会社	・川越物流センター ・吉川物流センター	51,157.46	・川越物流センター：2027年8月31日 ・吉川物流センター：2027年7月26日
5	藤田観光株式会社	・新宿ワシントンホテル本館	49,461.52	2034年1月31日他（注3）
6	ユニー株式会社	・鳴海ショッピングセンター（敷地）	46,362.44	2044年11月19日他（注3）
7	株式会社ロワジール・ ホテルズ沖縄	・ロワジールホテル&スパタワー那覇	45,731.16	2026年3月31日
8	非開示（注4）	・新潟錦町ショッピングセンター（敷地）	40,195.72	2027年11月22日
9	株式会社ヨドバシカメラ	・ヨドバシカメラマルチメディア吉祥寺	37,932.95	2037年5月31日
10	ロテルド甲子園株式会社	・ホテルヒューアイット甲子園	33,704.06	2028年10月31日

（注1） 原則として、賃貸借契約書、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等に記載されている面積です。なお、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又は施工床面積相当の数値等を根拠としています。また、賃貸借契約のうちマスター・リース契約において賃借人から本投資法人又は信託受託者が受領する賃料が、当該賃借人がエンドテナントから受領する賃料と同額とされているいわゆるパス・スルー型の場合には、エンドテナントベースで集計しており、マスター・リース契約のうち、パス・スルー型に該当しない契約の賃貸契約面積については、マスター・リース契約ベースで集計しています。

（注2） 岐阜モールマネジメント合同会社は、「モレラ岐阜」を一括して賃貸するマスター・リース契約の賃借人です。2025年11月30日時点まで本投資法人が保有していた当該物件の信託受益権準共有持分5%ですが、上表の賃貸契約面積はマスター・リース契約ベース（当該建物全体）で表示しています。なお、2025年12月1日付で当該物件の信託受益権準共有持分50%を追加取得したため、本書の日付現在、本投資法人は当該物件の信託受益権準共有持分55%を保有しています。

（注3） 複数の賃貸借契約を締結しているため、代表的な賃貸借契約の終了時期を記載しています。

（注4） テナントよりテナント名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。

(2) 資本的支出の状況

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 鉄部塗装他工事	自 2025年 9月 至 2026年 5月	160	160	—

② 期中に行った資本的支出

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ティメディア吉祥寺	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

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
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
ホテルヒューアイット甲子園	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)

営業期間 項目	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。