

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り組みは、**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



ユナイテッド・アーバン投資法人
丸紅リートアドバイザーズ株式会社

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、
持続可能な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。

MSCI ESG RATINGS AA

RATING ACTION DATE: August 02, 2024
LAST REPORT UPDATE: June 17, 2025

MSCI ESG格付けにおいて7段階評価の上から2番目の評価である
「AA」を獲得しています。

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ください。

Contents

- 24 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)

第 45 期

決算・運用状況のご報告



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

東京都港区虎ノ門2丁目2番3号
<https://www.united-reit.co.jp/>

証券コード 8960

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7月15日に第45期(2026年5月期)の決算を公表しました。

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、約233億円の調達を行い、総合型リートにおける投資方針の下、当期は商業施設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)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1物件、住居1物件、計2物件(譲渡価格合計16,350百万円)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。

不安定な国際情勢が続くなか、日銀による追加利上げ実施後も円安が継続しています。インバウンド旅行者数は堅調に推移し、また、インフレ環境下、日本経済は依然として緩やかな回復基調が継続しており、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30,839百万円(対前期比+2,659百万円)、当期純利益14,618百万円(同+2,330百万円)を計上し、その結果、1口当たり分配金を4,592円(同+450円)とさせていただきます。

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を行い、ホテル2物件、ヘルスケア2物件、計4物件(取得価格合計7,465百万円)の取得、本投資法人が自ら開発を行った「バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」の竣工に伴う建物の取得(取得価格2,202百万円)、「UUR心斎橋ビル」の1回目の分割譲渡(譲渡価格11,780百万円)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お願い申し上げます。



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

馬舩 純一(右)

資産規模(第45期末時点)

7,290億円

投資物件数(第45期末時点)

143物件



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

第45期 1口当たり分配金

(2025年12月1日～2026年5月31日)

4,592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)

4,640円

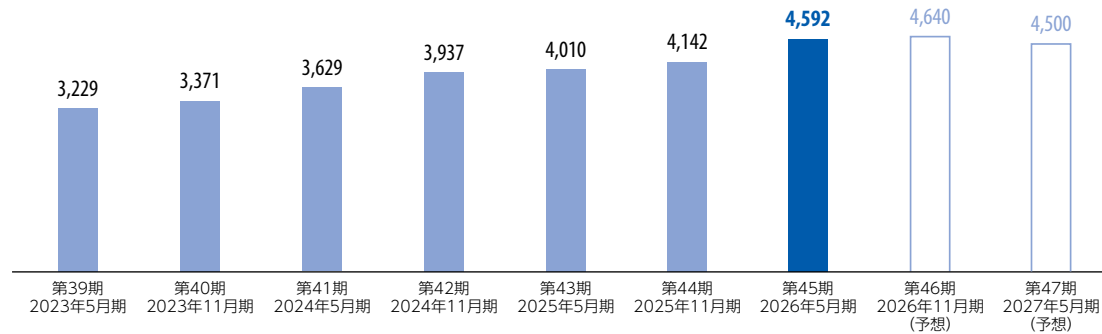
第47期 予想1口当たり分配金^(注)

(2026年12月1日～2027年5月31日)

4,500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7月15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43期 2025年5月期	第44期 2025年11月期	第45期 2026年5月期	第46期 2026年11月期 (予想)	第47期 2027年5月期 (予想)
営業収益	(百万円)	27,380	28,180	30,839	32,066	31,642
営業利益	(百万円)	13,086	13,717	16,300	16,775	16,327
経常利益	(百万円)	11,836	12,288	14,618	14,771	14,018
当期純利益	(百万円)	11,835	12,287	14,618	14,770	14,017
分配金総額	(百万円)	12,281	12,685	14,694	14,848	14,400
1口当たり分配金	(円)	4,010	4,142	4,592	4,640	4,500
総資産額	(百万円)	733,648	729,961	762,970	—	—
純資産額	(百万円)	358,158	358,371	384,095	—	—
1口当たり純資産額	(円)	116,945	117,015	120,029	—	—

格付の状況(2026年6月30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45期末時点)

9,401百万円

(注) 一時差異等調整積立金及び配当準備積立金。

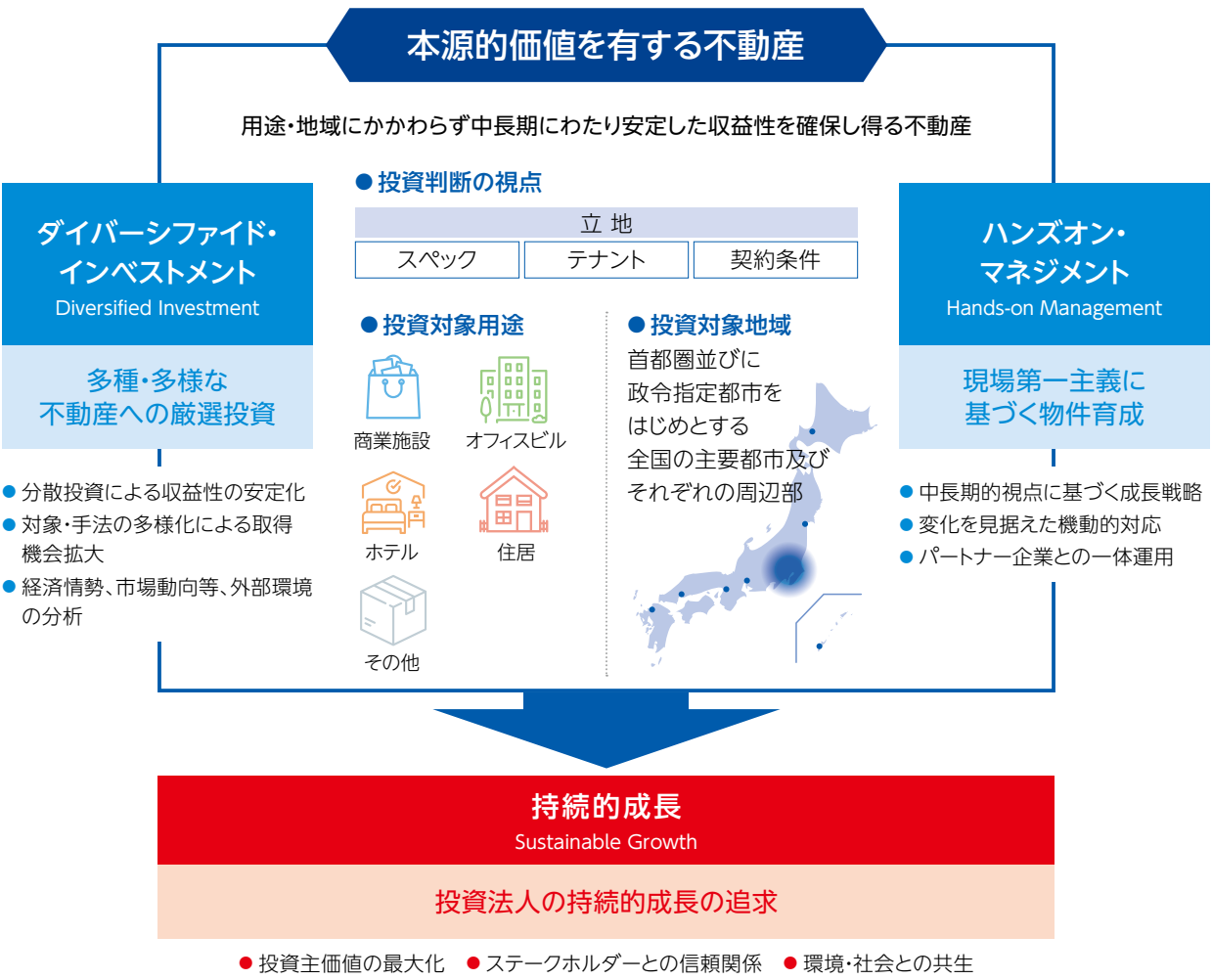
ポートフォリオ稼働率(第45期末時点)

97.8%

総資産LTV(第45期末時点)

44.4%

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

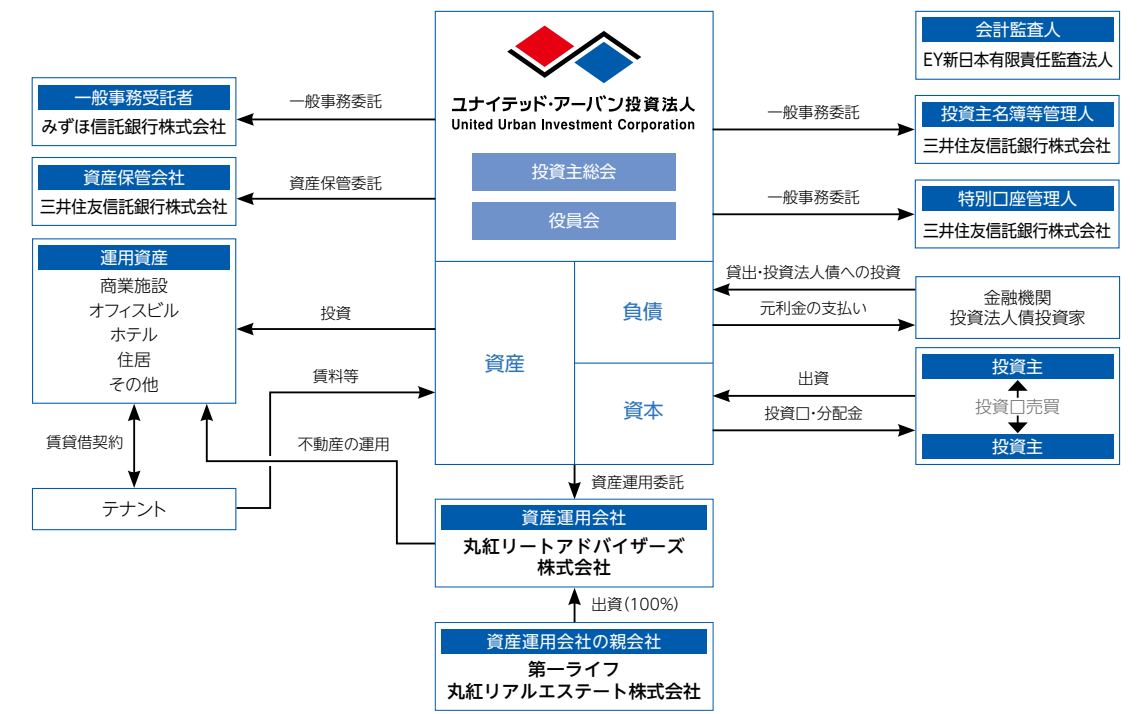


概要

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:清水 扶美
本店所在地	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
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



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不動産を主とする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	投資信託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。

金融×商社の総合力で新たな価値創造を目指す

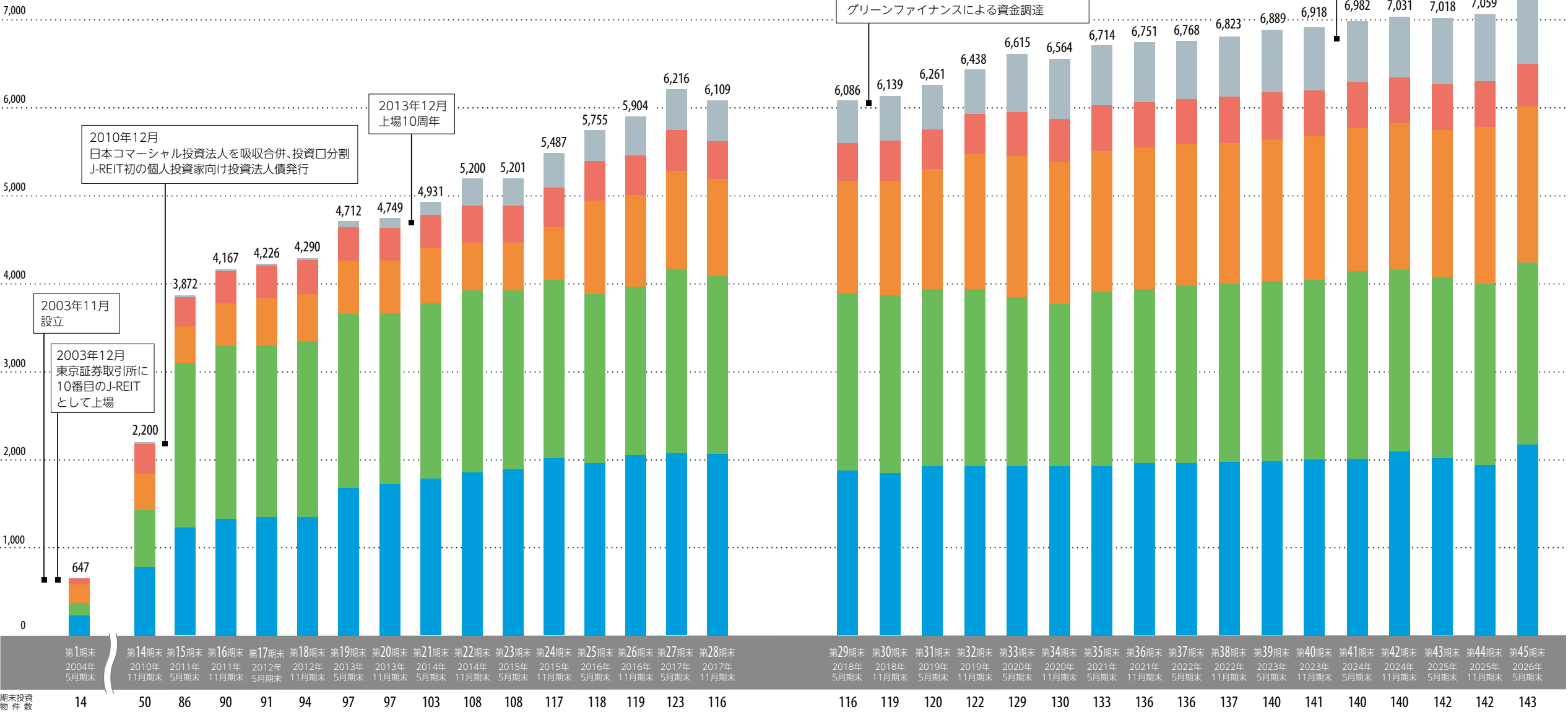
2025年7月より、資産運用会社の親会社は「第一ライフ丸紅リアルエステート株式会社」に変更

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。第一ライフグループの資産運用・金融仲介機能と、丸紅の保有する幅広いネットワークを掛け合わせ、アセットマネジメントを主軸とする国内不動産バリューチェーンを構築し、開発からプロパティマネジメントまでの一貫したサービス提供を実現。長期的な視点で、資産価値最大化と持続的な成長を目指します。

資産規模の推移

■ 商業施設 ■ オフィスビル ■ ホテル ■ 住居 ■ その他

(億円)

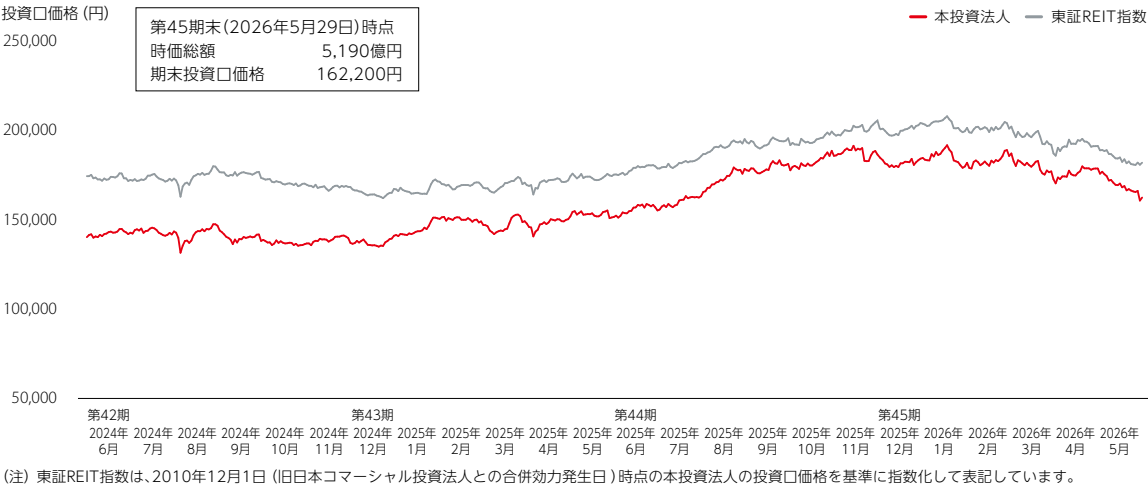


アセットマネジメント事業を中核として強固な不動産バリューチェーンを構築

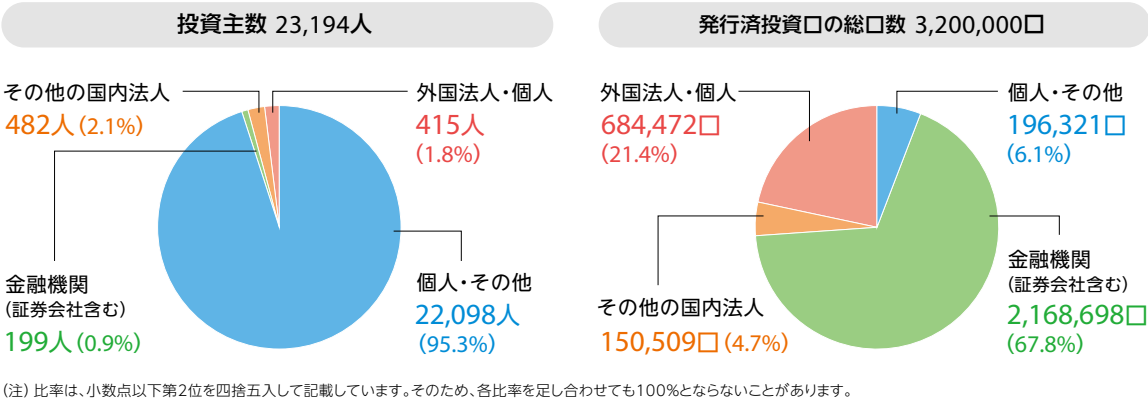


投資口の状況

投資口価格の推移



所有者別投資主・投資口数 (第45期末時点)



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。

- 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。
- 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。
- 税金不一致への対応**
減損損失等税金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。
- 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、分配金の安定を図ります。

(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)

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及び娯楽性を提供。

● 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、商圏拡大が期待される。

● 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 (附属建物: 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

(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。

※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

RETAIL PROPERTIES

● 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

E26 カワサキロボットサービス神戸玉津事業所

OTHERS

● 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

第45期新規取得物件

E27

LIMNO鳥取(敷地)

OTHERS

- 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	—
建築時期	—
取得日	2025年12月16日
取得価格	2,400百万円

第45期売却物件

A42

Luz武蔵小杉

RETAIL PROPERTIES

- 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)
鑑定評価額	11,800百万円(注)	売却益	+552百万円

(注) 2025年11月30日時点。

D9

アプリーレ新青木一番館

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。

所在地	兵庫県神戸市	譲渡日	2026年4月1日
建築時期	1997年9月	譲渡価格	3,450百万円
取得日	2005年4月13日	帳簿価額	2,128百万円(注)
鑑定評価額	3,420百万円(注)	売却益	+1,249百万円

(注) 2025年11月30日時点。

第46期新規取得物件

C22

バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多(注)(建物取得)

HOTELS

- 投資法人が自ら開発に着手し、新築で高い利回りが期待できるホテルを取得。
- 福岡市の博多祇園エリアに所在し、ビジネス・観光の両面で底堅い宿泊需要が見込まれるエリアに所在。
- 国内外多数のホテルを運営し、西日本エリアに強いロイヤルホテルが新ブランドとして打ち出した「バウンシー・バイ・リーガ」1号店。

所在地	福岡県福岡市
構造・規模	RC 11F
建築時期	2026年6月
取得日	2026年6月30日
取得価格	4,502百万円

(注) 2023年7月31日付でホテル開発プロジェクトの開発事業用地として取得しており、2026年6月30日付で竣工した建物を追加取得しました。あわせて物件名称を「博多祇園開発用地」から「バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」に変更しています。

C26

Grand STAY 博多駅北

HOTELS

- 九州の玄関口である「博多」駅から徒歩13分に所在し、新幹線・空港などの交通アクセスに優れている。
- 全40室のアパートメントホテル型ホテルで、各客室にキッチン・家電を備え、中長期滞在が可能。
- 国内外の観光客やビジネス客を幅広く取り込むことができ、安定した収益が期待できる。

所在地	福岡県福岡市
構造・規模	RC 10F
建築時期	2021年2月
取得日	2026年6月16日
取得価格	1,845百万円

C27

グリッズ東京上野駅前 ホテル+ホステル

HOTELS

- 日本有数のターミナル駅であるJR「上野」駅から徒歩1分と極めて交通利便性の高い立地。
- 客室数は全40室。インバウンド客が大半を占め、観光・ショッピング・ビジネスにも適している。
- 多人数宿泊が可能な客室だけでなく、コストパフォーマンス重視の若者に人気のホステル客室もあり、多様なニーズに対応。

所在地	東京都台東区
構造・規模	RC 10F
建築時期	2019年9月
取得日	2026年6月18日
取得価格	3,250百万円

物件紹介

第46期新規取得物件

E28

エクラシア立川一番町

OTHERS



- 東京都立川市北西部に立地するデイサービスを併設した有料老人ホーム。
- 2025年2月に竣工した築浅物件で、近隣は桜並木が連なる玉川上水など緑豊かな居住環境。
- オペレーターは関東の郊外エリアを中心にサービス付き高齢者住宅を展開し、高い支持を獲得。

所在地	東京都立川市
構造・規模	S 4F
建築時期	2025年2月
取得日	2026年6月17日
取得価格	1,260百万円



E29

エクラシア武蔵村山

OTHERS



- 東京都武蔵村山市のほぼ中心部に立地するデイサービスを併設した有料老人ホーム。
- 2024年11月に竣工した築浅物件で、徒歩圏内にイオンモール、市役所、武蔵村山病院があり、生活利便施設へのアクセスが良好。
- 開業からまもなく満室稼働し、安定的な運営が期待できる。

所在地	東京都武蔵村山市
構造・規模	S 3F
建築時期	2024年11月
取得日	2026年6月17日
取得価格	1,110百万円



第46期売却物件

A15

UUR心斎橋ビル^(注1)(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	譲渡日	2026年6月1日
建築時期	1994年11月	譲渡価格	11,780百万円 ^(注3)
取得日	2010年12月1日	帳簿価額	7,072百万円 ^{(注2)(注3)}
鑑定評価額	25,200百万円 ^(注2)	売却益	+4,258百万円

(注1) 2026年5月1日付で「心斎橋OPA本館」から「UUR心斎橋ビル」に名称変更しています。
(注2) 2026年5月31日時点。(注3) 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。

主な保有物件 (第45期末時点)

RETAIL PROPERTIES

A29

ヨドバシカメラ
マルチメディア吉祥寺



RETAIL PROPERTIES

A38

Luz湘南辻堂



RETAIL PROPERTIES

A40

くるる



OFFICE

B6

新大阪セントラルタワー



OFFICE

B37

アリーナタワー



OFFICE

B44

SS30





主な保有物件 (第45期末時点)

商業施設 オフィスビル ホテル 住居 その他

OFFICE

B46

虎ノ門ヒルズ 森タワー



OFFICE

B50

大阪ベイタワー



OFFICE

B51

虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー



HOTELS

C15

リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity



RESIDENTIAL

D26

グレンパーク梅田北



RESIDENTIAL

D31

パークアクシス赤塚



HOTELS

C1

新宿ワシントンホテル本館



HOTELS

C13

ロワジールホテル&スパタワー那覇



HOTELS

C14

ロイヤルパインズホテル浦和



OTHERS

E4

ザ プレイス オブ トウキョウ



OTHERS

E5

ロジスティクス東扇島



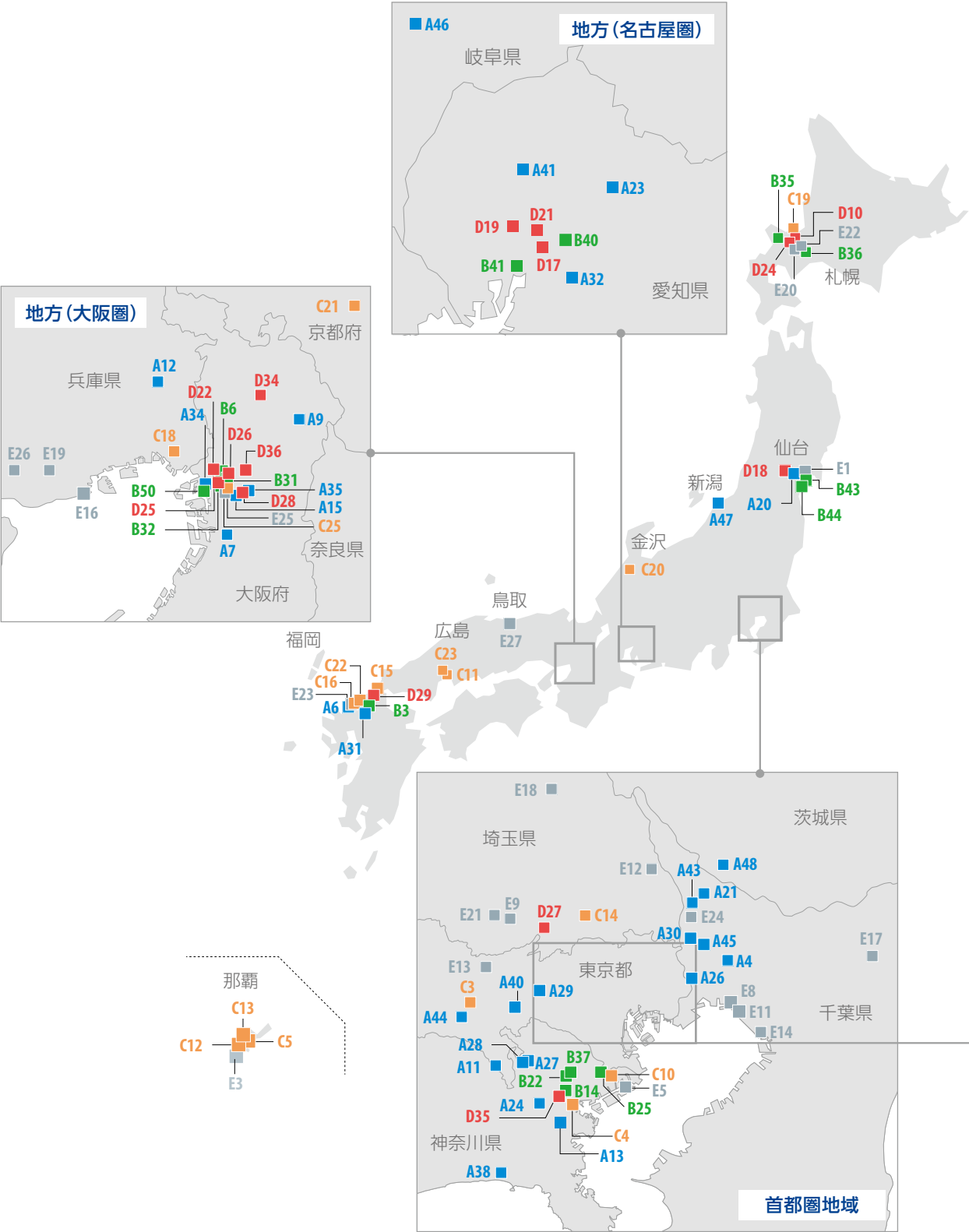
OTHERS

E20

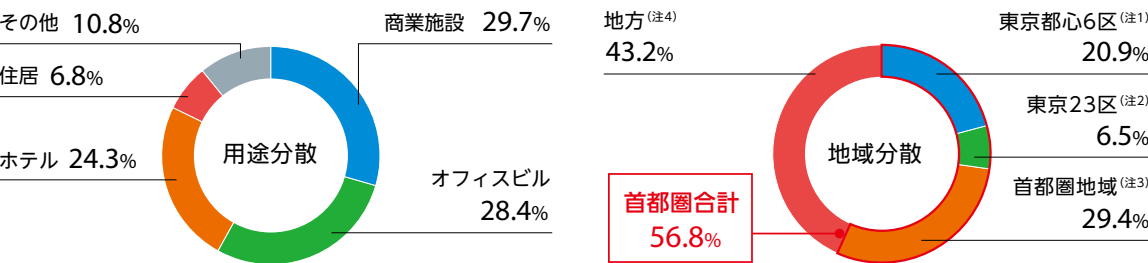
グランダ宮の森



ポートフォリオマップ (第45期末時点)



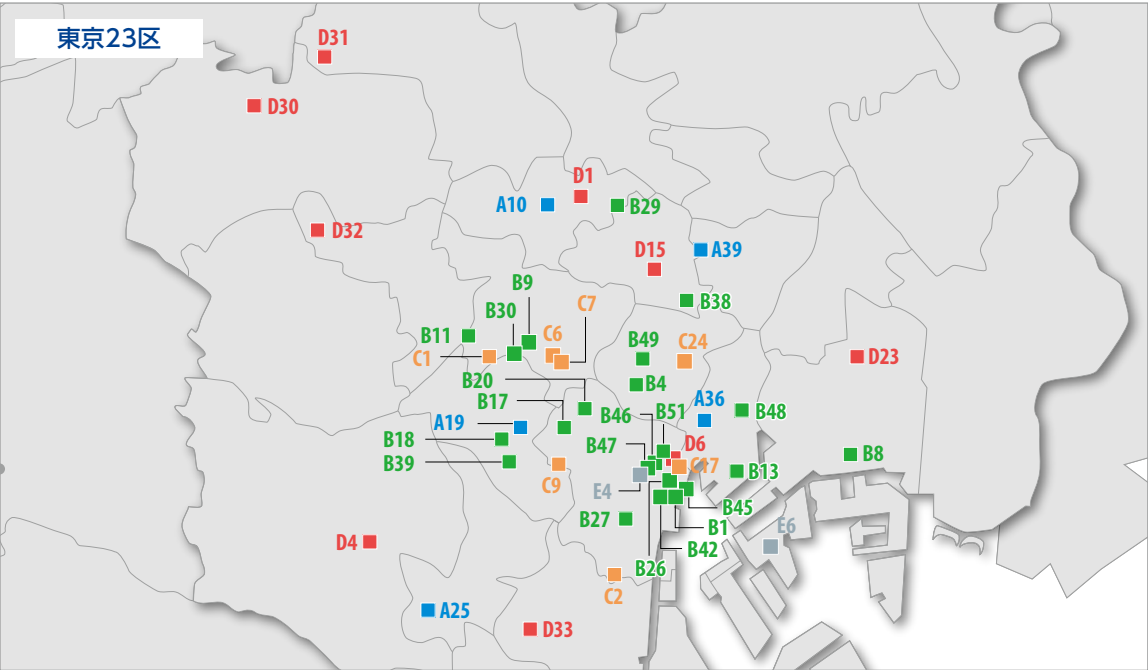
ポートフォリオの状況 (取得価格ベース) (第45期末時点)



(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12月末	2026年1月末	2026年2月末	2026年3月末	2026年4月末	2026年5月末
商業施設	99.4%	99.4%	99.4%	99.5%	99.4%	95.2%
オフィスビル	97.8%	97.9%	98.5%	98.5%	98.5%	98.6%
ホテル	99.96%	99.96%	99.9%	99.3%	99.3%	99.3%
住居	98.2%	98.1%	98.1%	98.7%	97.5%	97.6%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	99.3%	99.3%	99.4%	99.3%	99.2%	97.8%



(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45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	Luz天神ルーチェ ^(注2)	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	アクティオーレ町田 ^(注2)	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3)	首都圏	神奈川県横浜市	11,904	9期	2008年 2月18日
	A15	UUR心斎橋ビル ^(注4)	地方	大阪府大阪市	22,800	15期	2010年12月 1日
	A19	アルポーレ神宮前	6区	東京都渋谷区	1,580	15期	2010年12月 1日
	A20	アルポーレ仙台	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	CiiNA CiiNA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	家電住まいる館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	愛知県名古屋市中区	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
	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
New	A46	モレラ岐阜 ^(注5)	地方	岐阜県本巣市	19,800	43期	2025年 1月31日
New	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
	A48	イオンタウン守谷	首都圏	茨城県守谷市	16,800	45期	2025年12月 5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	麹町センタープレイス	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3)	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	パシフィックマー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	パシフィックマークス月島	6区	東京都中央区	6,080	15期	2010年12月 1日
	B14	パシフィックマークス横浜イースト	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	パシフィックマークス渋谷公園通	6区	東京都渋谷区	2,570	15期	2010年12月 1日
	B20	パシフィックマークス赤坂見附	6区	東京都港区	2,210	15期	2010年12月 1日
	B22	パシフィックマークス新横浜	首都圏	神奈川県横浜市	1,710	15期	2010年12月 1日
	B25	パシフィックマークス川崎	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5)	6区	東京都港区	6,840	15期	2010年12月 1日
	B27	リーラヒジリザカ	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	パシフィックマー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	パシフィックマークス西梅田	地方	大阪府大阪市	6,860	15期	2010年12月 1日
	B32	パシフィックマークス肥後橋	地方	大阪府大阪市	4,570	15期	2010年12月 1日
	B35	パシフィックマークス札幌北一条	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	愛知県名古屋市中区	1,480	21期	2014年 2月28日
	B41	グランスクエア名駅南	地方	愛知県名古屋市中区	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3)	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5)	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3) ^(注5)	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45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
ホテル	C1	新宿ワシントンホテル本館 ^(注5)	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5)	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5)	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	パウンシー・バイ・リーガ 福岡博多	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	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
	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	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
住居	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	コートブランシェ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
その他	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	壺川スクエアビル	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5)	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	地方	北海道札幌市	1,423	36期	2021年 9月30日
	E21	KIC狭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	Luz天神テラス ^(注2)	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
New New	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
	E26	カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	地方	兵庫県神戸市	1,090	45期	2025年12月 3日
	E27	LIMNO鳥取(敷地)	地方	鳥取県鳥取市	2,400	45期	2025年12月16日
ポートフォリオ全体					728,977		

(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。

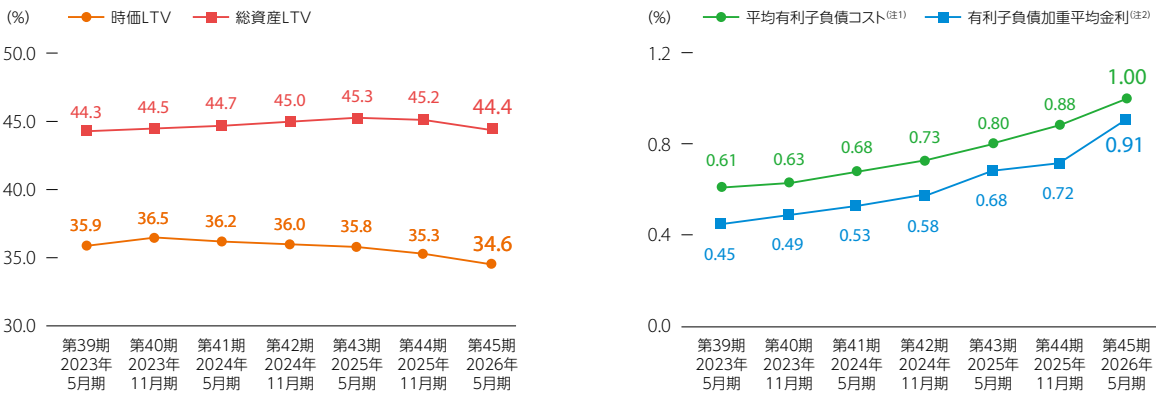
(注2) 2026年4月1日付で「天神ルーチェ」から「Luz天神ルーチェ」に、「Tip's町田ビル」から「アクティオーレ町田」に、「レンサウステラス」から「Luz天神テラス」に名称を変更しています。

(注3) 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。

(注4) 2026年5月1日付で「心斎橋OPA本館」から「UUR心斎橋ビル」に名称を変更しています。2026年6月1日付で建物部分及び土地の準共有持分20％を譲渡しました。なお、残りの土地準共有持分を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日付でそれぞれ16％ずつ譲渡する予定です。

(注5) A46「モレラ岐阜」、B26「浜松町262ビル」、B49「飯田橋プラザノ」、B50「大阪ベイタワー」、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。

LTV (各期末時点) 及び平均有利子負債コスト等の推移

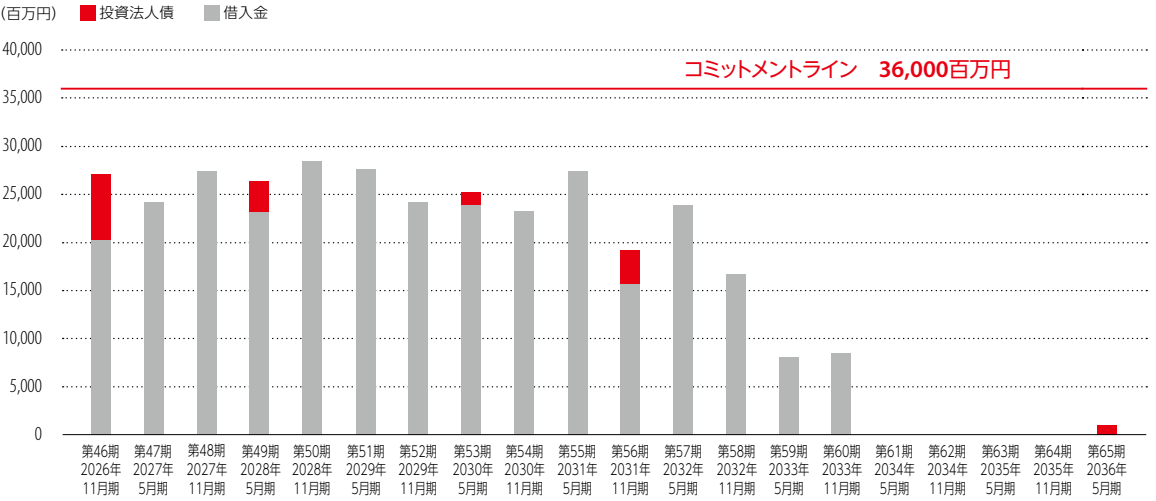


(注1) 平均有利子負債コストは「(支払利息+融資関連費用+投資法人債利息+投資法人債発行費等)÷各期末有利子負債残高×365÷運用日数」により算出しています。
(注2) 加重平均金利とは各期末時点の有利子負債全額の融資関連費用等を含まない表面金利(利率)の加重平均値です。

財務指標の推移

	第44期末(2025年11月30日)	第45期末(2026年5月31日)
有利子負債総額	3,299億円	3,389億円
借入金	3,038億円	3,228億円
投資法人債	261億円	161億円
加重平均残存期間	3.2年	3.3年
加重平均金利	0.72%	0.91%
長期有利子負債比率(契約ベース)	99.2%	100.0%
固定金利比率	81.4%	77.1%
コミットメントライン	360億円(借入実績なし)	
総資産LTV	45.2%	44.4%
(ご参考) サステナビリティファイナンス	1,008億円	1,135億円

有利子負債の返済(償還)期限の分散状況 (第45期末時点)



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 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動	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
環境パフォーマンスの認証・評価取得	7 持続可能なエネルギー、11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動	●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
テナントとの環境配慮における協働	11 持続可能な都市とコミュニティ、13 気候変動、17 パートnership	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 働きがいと経済成長、17 パートnership	●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
多様性と機会均等	5 ジェンダー平等	●男性従業員の育児休暇の取得率を30%以上とする
従業員のパフォーマンスとキャリア開発	8 働きがいと経済成長、17 パートnership	●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
地域コミュニティ・地域行政への貢献	11 持続可能な都市とコミュニティ、12 持続可能な消費と生産、17 パートnership	●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)
建物利用者の満足度、健康と快適性	8 働きがいと経済成長、17 パートnership	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 持続可能な産業とインフラ	文書・データ管理の標準化と一元管理体制の構築
投資家・投資主への情報開示	17 パートnership	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



※TCFDコンソーシアム
TCFD提言へ賛同する企業や金融機関等が一体となって取組みを推進し、企業の効果的な情報開示や開示された情報を金融機関等の適切な投資判断に繋げるための取組みについて議論する目的で2019年5月に設立された組織です。(2026年4月に「GX フェューチャー・コンソーシアム」へ改組)

責任投資原則 (PRI)

●本資産運用会社:2018年11月に署名

Signatory of:



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



スポンサーと連結署名

右記から本投資法人のサステナビリティサイトをご覧ください。



外部評価・保証

GRESBリアルエスティート評価



GRESB開示評価



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



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(2026年6月29日時点)



E(環境)

温室効果ガス(GHG)排出量削減に向けた「省エネチューニング」戦略

脱炭素ロードマップに基づく戦略的アプローチ

ヒエラルキーアプローチ(優先順位)

1 運用改善	空調設備等の運転条件の最適化や省エネ運用(照度適正化・運用ルール徹底等)による即効的な削減
2 設備更新	高効率熱源機器・新システムへの更新による構造的な削減
3 再エネ導入	敷地内外での再生可能エネルギーを活用
4 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
5 追加対策	ネットゼロ達成に不可欠な残余排出の対処

施策の位置付け

2035年までにGHG排出量36%削減(2024年度対比)の中期目標の達成に向け、即効性のある「運用改善」の具体策として省エネチューニングを実施

省エネチューニングの特長

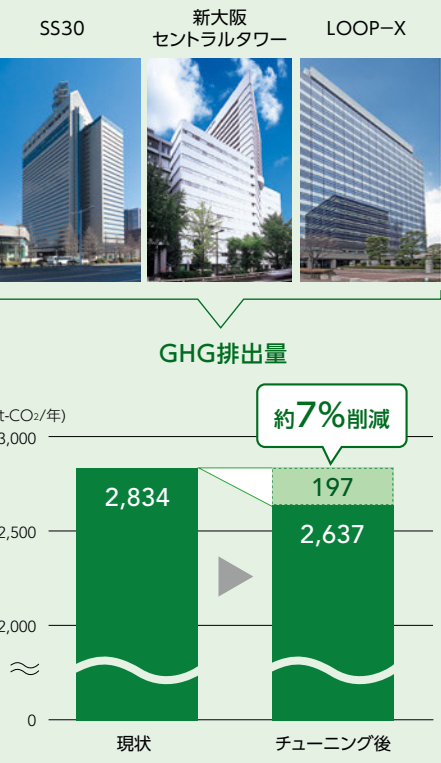
追加の設備投資ゼロで、即効性のある成果を創出

既存設備の運転データを専門的に分析し、設備更新に依存しない環境負荷低減とコスト削減(NOI向上)を実現

属人性を排除し、データドリブンな運用により最適な仕組みを構築

経験則ではなく、客観的なデータ分析により高効率な運用を仕組み化

省エネチューニングにより、3物件合計で約7%のGHG排出量削減を見込む



資産運用会社の概要

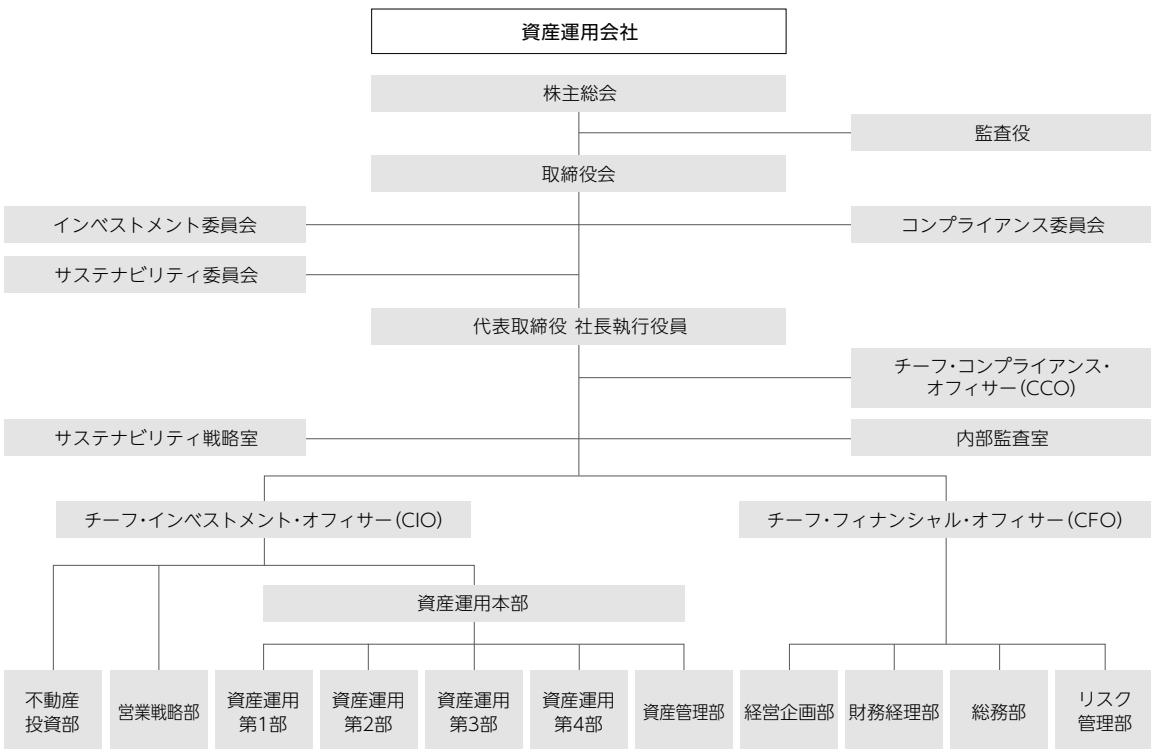
▶会社概要

(第45期末時点)

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	東京都港区虎ノ門二丁目2番3号 虎ノ門アルセアタワー22階
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 馬舩 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 国土交通大臣認可第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 資産運用業協会 一般社団法人 不動産証券化協会

▶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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
計算期間		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	自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
営業収益	百万円	25,981	28,209	27,380	28,180	30,839
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(25,787)	(27,239)	(26,818)	(26,958)	(29,046)
営業費用	百万円	13,766	14,413	14,294	14,462	14,538
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(11,282)	(11,909)	(11,668)	(11,845)	(11,808)
営業利益	百万円	12,215	13,795	13,086	13,717	16,300
経常利益	百万円	11,170	12,680	11,836	12,288	14,618
当期純利益	(a) 百万円	11,169	12,680	11,835	12,287	14,618
総資産額	(b) 百万円	734,420 (対前期比+1.0%)	730,532 (対前期比△0.5%)	733,648 (対前期比+0.4%)	729,961 (対前期比△0.5%)	762,970 (対前期比+4.5%)
純資産額	(c) 百万円	361,801 (対前期比+0.3%)	360,075 (対前期比△0.5%)	358,158 (対前期比△0.5%)	358,371 (対前期比+0.1%)	384,095 (対前期比+7.2%)
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－)	343,285 (対前期比+7.3%)
発行済投資口の総口数	(d) 口	3,098,591	3,076,208	3,062,600	3,062,600	3,200,000
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	116,763	117,051	116,945	117,015	120,029
分配金総額	(e) 百万円	11,244	12,111	12,281	12,685	14,694
1口当たり当期純利益	(注1) 円	3,604	4,094	3,863	4,012	4,569
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	3,629	3,937	4,010	4,142	4,592
(うち1口当たり利益分配金額)	円	(3,629)	(3,937)	(4,010)	(4,142)	(4,592)
(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) %	1.5(3.0)	1.7(3.5)	1.6(3.2)	1.7(3.3)	2.0(3.9)
自己資本当期純利益率	(注2) %	3.1(6.2)	3.5(7.0)	3.3(6.6)	3.4(6.8)	3.9(7.9)
期末自己資本比率	(c)/(b) %	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)	49.1 (対前期増減+0.3)	50.3 (対前期比+1.3%)
配当性向	(注2) %	100.6	96.1	103.8	103.2	100.5
【その他参考情報】						
期末投資物件数	件	140	140	142	142	143
期末総賃貸可能面積	㎡	1,628,283.16	1,594,678.47	1,705,870.69	1,694,122.19	1,813,288.59
期末テナント数	件	2,994	3,019	2,998	3,005	3,003
期末稼働率	%	98.9	99.2	99.1	99.2	97.8
減価償却費	百万円	4,068	3,977	3,887	3,815	3,937
資本的支出額	百万円	2,072	2,366	2,506	2,260	2,862
賃貸NOI(Net Operating Income)	(注2) 百万円	18,572	19,308	19,037	18,928	21,175
1口当たりFFO(Funds from Operations)	(注2) 円	4,860	5,103	4,982	4,863	5,241
FFO倍率	(注2) 倍	14.4	13.4	15.1	19.0	15.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注2) 倍	14.8	15.0	13.1	12.2	12.1
金利償却前当期純利益	(注2) 百万円	16,356	17,861	17,087	17,555	20,242
支払利息及び投資法人債利息	百万円	1,107	1,190	1,307	1,438	1,674
有利子負債額	(注2) 百万円	328,853	328,753	332,553	329,953	338,953
期末総資産有利子負債比率	(注2) %	44.7	45.0	45.3	45.2	44.4
運用日数	日	183	183	182	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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
期中平均投資口数	3,098,591口	3,096,818口	3,063,158口	3,062,600口	3,199,226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	不動産賃貸事業損益(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44期(2025年11月期)まで每期継続して金銭の分配を行ってきました。当期(第45期:2026年5月期)においても、1口当たり4,592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れの周辺部

a. 投資環境と運用実績

(i) 投資環境

日本経済は円安や物価上昇の影響等を受けつつも、日経平均株価が過去最高値を更新するなど、企業業績は堅調に推移しており、賃金引き上げの傾向が持続しています。一方で、世界の政治・経済環境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、2025年11月に中国政府が日本への渡航自粛を呼びかけたことから、中国からの渡航者数は減少しました。しかし、韓国や台湾、東南アジアからの訪日客が伸びたことで、2026年1月～4月までのインバウンド数(訪日外客数)は前年とほぼ同水準となっており、RevPAR(注)は依然として高い水準を保っています。

商業施設では、円安基調が継続するなかインバウンド需要が売上拡大を押し上げており、さらにインフレによる購買単価の上昇も寄与し、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3%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、賃料においては上昇基調が継続しております。

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空室消化が進み、稼働率は改善傾向にあります。

(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)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、2025年12月1日に公募による新投資口131,000口の発行及び、2025年12月23日にS M B 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。

(iii)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4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
A46	モレラ岐阜(追加取得)(注3)	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	

その一方で、本投資法人は、当期において下表記載の2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
A42	Luz武蔵小杉	店舗	神奈川県川崎市	12,900	2025年12月1日
D9	アプリーレ新青木一番館	共同住宅	兵庫県神戸市	3,450	2026年4月1日
合 計				16,350	

(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。

(注3) 取得対象は、不動産を信託財産とする信託受益権の準共有持分50%です。

さらに、本投資法人は下表記載の匿名組合出資持分への投資を行いました。この匿名組合出資持分の取得により、当該不動産を対象とする信託受益権の購入に関する優先交渉権を取得しました。

銘柄名	運用対象資産	不動産所在地 (住居表示)	出資金額 (出資持分割合)	取得日	優先交渉権の 行使期間
rengaプロ第6号 合同会社 匿名組合出資持分	(注)	(注)	1,225百万円 (40.8%)	2026年3月27日	2031年3月31日 まで

(注) 上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地(住居表示)
rengaプロ第6号合同会社 匿名組合出資持分	「DeLCCS TOKYO BAY」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都港区海岸二丁目3番7号
	「DeLCCS Akatsuka」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都板橋区赤塚新町三丁目3番4号
	「Madeleine駒込」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都北区西ヶ原一丁目49番3号
	「ザ・レジデンス駒込染井」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都豊島区駒込四丁目10番12号
	「キャンパステラス池袋」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都豊島区上池袋一丁目22番3号
	「DeLCCS板橋North」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都北区滝野川七丁目17番4号
	「DeLCCS板橋South」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都北区滝野川七丁目21番5号

(iv)ポートフォリオの概要

前記(iii)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24件及びその他23件の合計143件(取得価格の総額728,977百万円)であり、また、総賃貸可能面積は1,813,288.59㎡(548,519.79坪)、テナント総数は3,003となりました。この他、前述の匿名組合出資持分(出資金額1,225百万円)への投資をしています。

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、97.8%から99.4%の間で推移し、当期末時点では97.8%となっています。

(v)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、(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。2026年5月末時点では、この目標を上回る89.6%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リアルエステイト評価の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署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、第12回公募増資による資金調達その他、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	2,600	—	△2,600
	長期借入金 (うち、1年内返済予定分)	301,253 (37,300)	322,853 (44,400)	+21,600 (+7,100)
	借入金合計	303,853	322,853	+19,000
	投資法人債 (うち、1年内償還予定分)	26,100 (17,000)	16,100 (7,000)	△10,000 (△10,000)
	有利子負債合計	329,953	338,953	+9,000

また、2026年6月30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30,839百万円（前期比9.4%増）、不動産賃貸事業利益17,237百万円（前期比14.1%増）、営業利益16,300百万円（前期比18.8%増）、経常利益14,618百万円（前期比19.0%増）、当期純利益14,618百万円（前期比19.0%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資産運用業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77百万円を当期末処分利益14,618百万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4,592円、分配金の総額は14,694百万円となりました。

I 資産運用報告

(3) 増資等の状況

当期において、本投資法人は2025年12月1日に公募増資（131,000口）及び、2025年12月23日に第三者割当増資（6,400口）を行い、合計23,312百万円の資金を調達しました。

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)
2025年12月 1 日	公募増資	131,000	3,193,600	22,226	342,200	(注4)
2025年12月23日	第三者割当増資	6,400	3,200,000	1,085	343,285	(注5)

(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剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注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剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注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剰余金から控除した結果、出資総額に変更はありません。

(注4) 1口当たり発行価格175,028円(引受価額169,670円)にて、新規物件の取得資金に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価額169,670円にて、物件取得に伴い減少した手元資金への充当を目的として第三者割当により新投資口を発行しました。

(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41期	第42期	第43期	第44期	第45期
決算年月	2024年 5 月	2024年11月	2025年 5 月	2025年11月	2026年 5 月
最 高	154,300円	147,400円	155,100円	191,200円	191,400円
最 低	139,500円	131,500円	134,900円	151,100円	160,500円

(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資産運用業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77百万円を当期末処分利益14,618百万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4,592円、分配金の総額は14,694百万円となりました。

期 別	単位	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
		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	自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
当期末処分利益総額	千円	11,169,586	12,680,360	11,835,977	12,287,666	14,618,035
利益留保額(注)	千円	9,750,728	10,320,057	9,875,009	9,477,386	9,401,022
金銭の分配金総額	千円	11,244,786	12,111,030	12,281,026	12,685,289	14,694,400
(1口当たり分配金)	(円)	(3,629)	(3,937)	(4,010)	(4,142)	(4,592)
うち利益分配金総額	千円	11,244,786	12,111,030	12,281,026	12,685,289	14,694,400
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,629)	(3,937)	(4,010)	(4,142)	(4,592)
うち出資払戻総額	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額)	(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	千円	—	—	—	—	—
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(—)	(—)	(—)	(—)	(—)
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	千円	—	—	—	—	—
(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)	(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、2026年6月に政策金利を0.75%から1.0%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、国内景気は大きく落ち込むことなく、引き続き堅調に推移することが見込まれます。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見込まれます。

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きます。

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。

I 資産運用報告

(6) 決算後に生じた重要な事実及びその他重要な事象

a. 物件の譲渡

本投資法人は、2026年6月1日付でUUR心斎橋ビルの第1回分割譲渡を実施しました。

物件番号	物件名称	種類	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
A15	UUR心斎橋ビル	店舗	大阪府大阪市	11,780	2026年6月1日

(注1) 2026年5月1日付で「心斎橋OPA本館」から「UUR心斎橋ビル」に名称を変更しています。以下同じです。
(注2) 譲渡先については、国内事業法人2社ですが、開示することにつき同意を得られていないことから、開示していません。
(注3) UUR心斎橋ビル(以下、「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、2025年9月29日付で売買契約を締結しました。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、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、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4) UUR心斎橋ビルについては、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	

なお、参考情報は以下のとおりです。

b. 物件の取得

本投資法人は、下表記載の5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
C26	Grand STAY 博多駅北	ホテル	福岡県福岡市	1,845	2026年6月16日
E28	エクラシア立川一番町	老人ホーム	東京都立川市	1,260	2026年6月17日
E29	エクラシア武蔵村山	老人ホーム	東京都武蔵村山市	1,110	2026年6月17日
C27	グリッズ東京上野駅前 ホテル ＋ホステル	ホテル	東京都台東区	3,250	2026年6月18日
C22	バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多 (注)	ホテル	福岡県福岡市	4,502	2026年6月30日
合 計				11,967	

(注) 本投資法人は、2023年7月31日付でホテル開発プロジェクトの開発事業用地として本物件を取得しており、2026年6月30日付で本物件の敷地上の建物が竣工し、当該建物部分を追加取得しました。「取得価格」は、本物件の土地の取得価格2,300百万円に、建物の建築工事費及び設計費等2,202百万円（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）を加算した金額を記載しており、諸経費を含みません。なお、建物の追加取得に伴い、2026年6月30日付で「博多祇園開発用地」から「バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多」に名称を変更しています。以下同じです。

c. 返済資金の借入れ

本投資法人は、2026年6月22日に返済期限が到来した借入金（総額11,500百万円）の返済を目的として、2026年6月22日付で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65D (グリーンローン)	三井住友信託銀行株式会社	2,000	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.30%	2026年 6月22日	2033年 6月20日	無担保 無保証
タームローン66D (グリーンローン)	株式会社みずほ銀行	3,400	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.28%		2032年 6月21日	
タームローン67D	株式会社三菱UFJ銀行	1,000	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.23%		2031年 6月20日	
タームローン68D (グリーンローン)	信金中央金庫	1,000	2.13809%		2030年 6月20日	
タームローン69D	株式会社八十二長野銀行	1,100	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.15%		2029年 6月20日	
タームローン70D	株式会社第四北越銀行	1,000	1.92809%		2029年 6月20日	
タームローン71D (グリーンローン)	株式会社みずほ銀行	2,000	基準金利(全銀協 1ヶ月日本円TIBOR) +0.12%		2026年 12月21日	
合 計		11,500				

d. コミットメントラインの再契約

本投資法人は、2026年6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	24,000百万円
契約締結日	2026年6月26日
契約期間	2026年6月26日～2027年6月26日
摘 要	無担保・無保証
参加金融機関	三井住友信託銀行株式会社、株式会社みずほ銀行、株式会社三菱UFJ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	第45期 2026年 5 月31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	3,076,208	3,062,600	3,062,600	3,200,000
出資総額 (百万円)	319,973	319,973	319,973	319,973	343,285
投資主数 (人)	21,662	22,832	22,145	21,615	23,194

(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）	901,022	28.16
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	568,257	17.76
野村信託銀行株式会社（投信口）	162,796	5.09
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	58,135	1.82
JP MORGAN CHASE BANK 385781	47,037	1.47
S M B C 日興証券株式会社	42,007	1.31
みずほ証券株式会社	38,318	1.20
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	36,452	1.14
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	34,116	1.07
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A. - CLIENT ACCOUNT	33,903	1.06
合 計	1,922,043	60.06

(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、2)	岡村 憲一郎	かえで会計アドバイザー株式会社 代表取締役 CYBERDYNE株式会社 社外監査役	2,100
	関根 久美子	— (注3)	700
	清水 扶美	防衛調達審議会 委員 宇田川・新城法律事務所	1,750
会計監査人 (注4)	EY新日本有限責任監査法人	—	18,000
合 計			28,550

(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おり、清水扶美が同日付で監督役員に就任しています。
(注3) 2026年5月31日現在において監督役員を退任しているため、兼職等に係る記載を省略しています。
(注4) 会計監査人の報酬額について、当期は非監査業務に基づく報酬は該当ありません。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9,025千円です。

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	〈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。 〈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。 〈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。

(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44期 2025年11月30日		第45期 2026年5月31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)	5,010,847	0.7	5,010,847	0.7
		地 方(注6)		15,948,675	2.2	15,922,754	2.1
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	22,600,795	3.1	22,690,515	3.0
			東京23区	9,080,253	1.2	9,056,005	1.2
			首都圏地域	8,756,775	1.2	8,836,254	1.2
		地 方		—	—	—	—
	ホテル	首都圏	東京都心6区	1,525,495	0.2	1,518,896	0.2
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	3,507,594	0.5	3,485,689	0.5
		地 方		3,568,247	0.5	4,267,187	0.6
	住 居	首都圏	東京都心6区	—	—	—	—
			東京23区	4,601,701	0.6	4,577,974	0.6
			首都圏地域	1,669,330	0.2	1,665,072	0.2
		地 方		3,434,768	0.5	3,408,163	0.4
	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	0.9
		地 方		1,599,395	0.2	2,773,960	0.4
	小 計			88,238,069	12.1	90,147,510	11.8
信託 不動産	商業施設	首都圏	東京都心6区	4,177,469	0.6	4,171,796	0.5
			東京23区	11,193,066	1.5	11,164,377	1.5
			首都圏地域	89,895,263	12.3	94,455,738	12.4
		地 方		58,278,812	8.0	76,599,804	10.0
	オフィスビル	首都圏	東京都心6区	73,167,484	10.0	73,064,755	9.6
			東京23区	1,949,508	0.3	1,935,372	0.3
			首都圏地域	19,929,482	2.7	20,020,569	2.6
		地 方		61,078,148	8.4	61,021,730	8.0
	ホテル	首都圏	東京都心6区	41,980,995	5.8	41,807,447	5.5
			東京23区	—	—	—	—
			首都圏地域	22,423,177	3.1	22,393,653	2.9
		地 方		102,456,061	14.0	102,408,459	13.4
	住 居	首都圏	東京都心6区	2,258,840	0.3	2,251,910	0.3
			東京23区	9,524,107	1.3	9,543,827	1.3
			首都圏地域	2,773,754	0.4	2,842,054	0.4
		地 方		21,206,227	2.9	18,958,446	2.5
	その他	首都圏	東京都心6区	3,469,653	0.5	3,431,974	0.4
			東京23区	7,793,425	1.1	7,778,113	1.0
			首都圏地域	36,695,864	5.0	36,580,406	4.8
		地 方		17,772,108	2.4	20,235,936	2.7
	小 計			588,023,451	80.6	610,666,378	80.0
投資有価証券(注7)			—	—	1,235,780	0.2	
預金等のその他資産			53,699,896	7.4	60,920,939	8.0	
資産総額計			729,961,417	100.0	762,970,608	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まず。)を指します。

(注7) rengaプロ第6号合同会社を営業者とする匿名組合に係る匿名組合出資持分です。

(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 (㎡) (注1)	賃貸契約面積 (㎡) (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	27,475	45,079.98	44,631.77	99.0	3.8	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	25,405	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	22,571	45,991.54	45,991.54	100.0	4.4	オフィスビル/ホテル	無
UUR心斎橋ビル	21,388	27,025.42	0	0.0	2.2	商業施設	無
新宿ワシントンホテル本館	21,125	53,283.66	53,283.66	100.0	4.8	ホテル	無
モレラ岐阜	20,380	75,238.86	75,238.86	100.0	(注4)	商業施設	無
SS30	19,573	67,759.41	67,759.41	100.0	4.3	オフィスビル/ホテル	無
ロワジュールホテル&スパタワー那覇	19,222	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	18,398	81,373.02	78,556.56	96.5	2.8	ホテル	無
ロイヤルパインズホテル浦和	17,129	31,129.86	31,059.70	99.8	(注4)	ホテル	無
合計	212,669	510,545.86	480,185.61	94.1	32.3		

(注1) 「賃貸可能面積」「賃貸契約面積」及び「稼働率」は、2026年5月31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拠としています。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、バス・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 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
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	3,812
Luz天神ルーチェ(注6)	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	7,240	6,108
テックランド堺本店	大阪府堺市東区八下町一丁目5番1号	不動産	8,637.63	3,920	2,546
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	1,252
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	3,640	3,484
アクティオーレ町田(注7)	東京都町田市原町田六丁目7番8号	信託受益権	6,487.01	7,010	4,351
ダイエー宝塚中山店	兵庫県宝塚市売布東の町21番22号	信託受益権	16,729.60	3,960	2,827 (注4)
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	12,454
UUR心斎橋ビル(注8)	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	25,200	21,388
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	2,860	1,514
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	3,180	2,232
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	10,800	6,649

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 (㎡)	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	4,950	3,619
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	1,894
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	4,503
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	4,300	2,474
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	3,620	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	3,450	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	25,405
家電住みいる館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	4,296
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	7,530	5,366
鳴海ショッピングセンター(敷地)	愛知県名古屋市長区鳴海町字伝治山3番2他	不動産	60,419.26	7,360	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	2,200	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	2,657
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	5,770	4,078
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	2,690	3,176
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	9,890	9,774
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	1,771
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	3,730	3,796
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	1,620	1,580
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	2,181
モレラ岐阜	岐阜県本巣市見延字糸貴川通1414番地2他	信託受益権	75,238.86	21,835	20,380
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
イオンタウン守谷	茨城県守谷市百合ヶ丘三丁目字向原249番地1他	信託受益権	65,503.79	18,500	16,957
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	2,740	1,993
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	3,510	1,431
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	3,220	2,380
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	31,200	22,571
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	6,450	8,052
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	6,980	3,809
パシフィックマーク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	10,948.17	15,800	11,075
パシフィックマークス月島	東京都中央区月島一丁目15番7号	不動産	9,335.16	7,330	5,756
パシフィックマークス横浜イースト	神奈川県横浜市神奈川区栄町3番地4他	信託受益権	11,199.66	8,640	6,126
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	4,230	3,105
パシフィックマークス渋谷公園通	東京都渋谷区神南一丁目6番3号	信託受益権	1,972.43	3,480	2,352

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 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円)
パシフィックマークス赤坂見附	東京都港区赤坂三丁目20番6号	不動産	1,675.13	2,720	2,099
パシフィックマークス新横浜	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	1,840	1,378
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市川崎区駅前本町11番地1他	不動産	7,399.61	13,100	8,836
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	8,770	6,060
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	4,010	2,538
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	1,320	1,003
パシフィックマーク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	4,450	2,415
パシフィックマークス西梅田	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	8,070	6,296
パシフィックマークス肥後橋	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	6,340	4,195
パシフィックマークス札幌北一条	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	2,940	1,620
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	905	846
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	12,300	7,262
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	1,935
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	2,235.32	3,310	2,170
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	2,080	1,116
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	974
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	4,590	2,071
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	5,860	2,699
SS30	宮城県仙台市青葉区中央四丁目6番1号	信託受益権	67,759.41	25,500	19,573
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	12,097
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	9,880
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	4,980	3,454
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	7,940	7,477
飯田橋プラザ	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	7,840	6,552
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	27,500	27,475
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	10,600	8,463
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	36,200	21,125
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	2,710	1,518
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	2,752
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	3,485
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	6,654
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	11,000	4,212
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	7,990	4,774
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	5,270	4,610
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	3,390	2,511

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 (㎡)	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	2,790	1,931
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	977	677
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	19,222
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	17,129
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	15,800	18,398
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	4,750	2,955
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	5,100	4,271
ホテルビューイット甲子園	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	14,148
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	5,240	3,979
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	5,800	4,693
リーガブレイス京都四条烏丸	京都府京都市下京区室町通高辻上の山王町551番地	信託受益権	2,358.25	2,610	2,040
バウンシー・バイ・リーガ福岡博多	福岡県福岡市博多区祇園町5番1号	不動産	(注5)	3,520	4,267
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	2,910	2,638
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	9,530	8,748
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	3,000	1,303
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	2,480	1,408
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	2,000	917
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	1,770	893
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	4,480	2,392
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	880
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	2,051
UURコート名古屋名駅	愛知県名古屋市中区名駅二丁目5番4号	信託受益権	2,958.45	1,780	987
パークサイト泉	愛知県名古屋市中区泉一丁目14番6号	信託受益権	2,067.95	853	762
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	1,052
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	4,030	2,573
UURコート札幌南三条プレミアタワー	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	3,640	1,588
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	1,890	1,064
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	7,920	4,751
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	9,289.90	3,400	2,842
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	1,810	1,322
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	3,408
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	4,270	2,908
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	2,420	2,003

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 (㎡)	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	1,940	1,530
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	1,610	1,334
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	1,731
アムール横浜	神奈川県横浜市区西浅間町二丁目105番地1	不動産	2,267.89	1,710	1,665
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	3,280.40	1,900	1,871
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	2,440	1,108
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	8,350	3,319
ザ ブレイス 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	3,431
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	9,093
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	7,778
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	3,540	2,565
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	7,215
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	2,970	2,671
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	1,876
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	2,210	1,807
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	8,740	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	1,990	1,412
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	2,550	2,353
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	3,286
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	2,160	2,072
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	1,589
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	4,539
札幌米里物流センター	北海道札幌市白石区米里三条三丁目5番15号	信託受益権	7,389.49	1,310	1,326
Luz天神テラス(注9)	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	5,780	5,383
リハビリホームボ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	1,172
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	3,097
カワサキロボットサービス神戸玉津事業所	兵庫県神戸市西区玉津町居住字孫田92番地1	不動産	5,631.18	1,400	1,184
LIMNO鳥取(敷地)	鳥取県鳥取市立川町七丁目101番他	信託受益権	68,474.73	2,940	2,516
合 計			1,813,288.59	914,954	700,813

(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月の土壌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、ふっ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、将来土壌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壌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「土壌改良積立金」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、土壌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、信託受益者から土壌改良積立金の交付を受けています。

(注5) 本投資法人は、2023年7月31日付で、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として本物件を取得しました。当期末時点において建物は未竣工であり、記載すべき事項はありません。なお、その後、賃貸用不動産(建物部分)が竣工し、2026年6月30日付で当該建物部分の取得が完了しています。

(注6) 2026年4月1日付で「天神ルーチェ」から「Luz天神ルーチェ」に名称を変更しています。以下、同じです。

(注7) 2026年4月1日付で「Tip's町田ビル」から「アクティオーレ町田」に名称を変更しています。以下、同じです。

(注8) UUR心斎橋ビルについては、2026年6月1日付で建物部分の全部及び土地部分の準共有持分の一部を譲渡しており、残りの土地部分の準共有持分は、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5回に分けて譲渡する予定です。以下、同じです。

(注9) 2026年4月1日付で「レンササステラス」から「Luz天神テラス」に名称を変更しています。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44期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日				第45期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
Luz船橋	16	100.0	271	1.0	16	100.0	264	0.9
Luz天神ルーチェ	12	100.0	246	0.9	12	100.0	246	0.8
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5)			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	84	0.3	10	100.0	85	0.3
アクティオーレ町田	9	63.2	159	0.6	9	64.4	159	0.5
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	1.0
アクティオーレ関内(注6)			8	0.0				
UUR心斎橋ビル	1	100.0	683	2.5	0	0.0	1,742	6.0
アルボーレ神宮前	2	100.0	57	0.2	2	100.0	56	0.2
アルボーレ仙台	8	100.0	99	0.4	8	100.0	101	0.3
モラージュ柏	90	99.0	701	2.6	92	99.6	727	2.5
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	98.5	160	0.6	21	100.0	153	0.5
アクティオーレ市川	11	87.4	130	0.5	12	92.4	124	0.4
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)
家電住まいる館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	100.0	245	0.9	6	100.0	244	0.8
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	81	0.3
Luz湘南辻堂	35	98.2	330	1.2	33	96.6	336	1.2
アクティオーレ上野	9	100.0	75	0.3	9	100.0	75	0.3
くるる	27	98.1	428	1.6	28	99.2	507	1.7
ケースデンキ名古屋北店	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
Luz武蔵小杉(注7)	2	100.0	329	1.2			12	0.0
LEVENおたかの森	13	100.0	111	0.4	13	100.0	110	0.4

不動産等の名称	第44期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日				第45期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
ガリバー八王子みなみ野店	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	88	0.3	5	100.0	83	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	67	0.2	2	100.0	67	0.2
イオンタウン守谷					1	100.0	(注3)	(注3)
T&G浜松町ビル	7	100.0	86	0.3	7	100.0	84	0.3
福岡アーセオンビル	7	100.0	130	0.5	7	100.0	128	0.4
麹町センタープレイス	18	100.0	98	0.4	18	100.0	99	0.3
新大阪セントラルタワー	60	100.0	1,134	4.2	59	100.0	1,236	4.3
UUR東陽町ビル	1	100.0	164	0.6	1	100.0	146	0.5
フォーシーズンビル	1	100.0	181	0.7	1	100.0	179	0.6
パシフィックマークス新宿パークサイド	20	100.0	394	1.5	20	100.0	388	1.3
パシフィックマークス月島	47	69.3	174	0.6	49	79.0	156	0.5
パシフィックマークス横浜イースト	27	97.2	299	1.1	28	100.0	297	1.0
赤坂氷川ビル	1	100.0	111	0.4	1	100.0	110	0.4
パシフィックマークス渋谷公園通	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	62	0.2	8	100.0	67	0.2
パシフィックマークス新横浜	11	89.6	74	0.3	12	100.0	71	0.2
パシフィックマークス川崎	41	100.0	363	1.3	41	100.0	365	1.3
浜松町262ビル	19	100.0	235	0.9	19	100.0	236	0.8
リーラヒジリザカ	11	100.0	126	0.5	11	100.0	126	0.4
大塚HTビル	7	100.0	60	0.2	7	100.0	56	0.2
パシフィックマークス新宿サウスゲート	10	100.0	104	0.4	10	100.0	107	0.4
パシフィックマークス西梅田	28	96.5	316	1.2	29	100.0	298	1.0
パシフィックマークス肥後橋	27	100.0	190	0.7	27	100.0	187	0.6
パシフィックマークス札幌北一条	9	100.0	134	0.5	9	100.0	135	0.5
新札幌センタービル	20	97.4	64	0.2	20	97.4	65	0.2
アリーナタワー	16	90.4	388	1.4	17	93.1	414	1.4
湯島ファーストビル	6	100.0	126	0.5	6	100.0	125	0.4
道玄坂スクエア	31	100.0	104	0.4	30	98.8	101	0.3
グランスクエア新栄	9	100.0	95	0.4	9	100.0	96	0.3
グランスクエア名駅南	14	100.0	100	0.4	14	100.0	100	0.3
芝520ビル	5	100.0	126	0.5	5	100.0	126	0.4
広瀬通SEビル	7	90.8	233	0.9	7	90.8	217	0.8
SS30	81	100.0	1,237	4.6	80	100.0	1,239	4.3
LOOP-X・M	120	99.7	526	2.0	120	99.8	535	1.8
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	124	0.5	4	100.0	125	0.4
UUR京橋イーストビル	6	100.0	170	0.6	7	100.0	154	0.5

I 資産運用報告

不動産等の名称	第44期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日				第45期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
飯田橋 プラーノ	3	100.0	213	0.8	3	100.0	215	0.7
大阪ベイタワー	157	99.0	1,196	4.4	157	99.0	1,184	4.1
虎ノ門ヒルズ ビジネスタワー	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	777	2.9	11	100.0	1,259	4.3
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	158	0.6	4	100.0	156	0.5
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	284	1.1	2	100.0	306	1.1
四谷213ビル	4	100.0	199	0.7	4	100.0	206	0.7
コンフォートイン東京六本木	3	100.0	267	1.0	3	100.0	81	0.3
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)
ロワジュールホテル&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)	9	99.8	(注3)	(注3)
リーガロイヤルホテル小倉 ・あるあるCity	32	99.5	932	3.5	30	96.5	922	3.2
コンフォートイン福岡天神	2	100.0	228	0.8	2	100.0	55	0.2
変なホテル東京 浜松町	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
ホテルヒューイット甲子園	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)
リーガブレイス京都四条烏丸	1	100.0	(注3)	(注3)	1	100.0	(注3)	(注3)
バウンシー・バイ・リーガ 福岡博多	(注4)	(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)	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)	1	100.0	(注3)	(注3)
T&G東池袋マンション	128	98.5	73	0.3	128	98.5	74	0.3
駒沢コート	1	100.0	55	0.2	1	100.0	56	0.2
UURコート芝大門	1	100.0	33	0.1	1	100.0	35	0.1
アプリーレ新青木一番館 (注8)	1	100.0	(注3)	(注3)			(注3)	(注3)
UURコート札幌北三条	1	100.0	53	0.2	1	100.0	52	0.2
クリオ文京小石川	90	98.8	111	0.4	90	99.0	114	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	96.8	178	0.7	145	97.2	179	0.6
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44期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日				第45期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日			
	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸	テナント総数	稼働率	不動産賃貸事業	対不動産賃貸
	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)	期末時点 (注1)	期末時点 (%)(注2)	収益(期間中) (百万円)	事業収益比率 (%)
パークサイト泉	38	95.6	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	98.7	126	0.5	197	96.8	126	0.4
UURコート札幌南三条プレミアタワー	135	96.3	111	0.4	134	95.3	119	0.4
グランルージュ中之島南	115	97.7	56	0.2	116	98.4	58	0.2
グレンパーク梅田北	178	97.2	207	0.8	175	96.3	212	0.7
UURコート志木	3	100.0	119	0.4	3	100.0	105	0.4
グランルージュ谷町六丁目	50	98.0	46	0.2	49	95.9	48	0.2
シャトレ大手町S棟・N棟	144	93.5	116	0.4	148	96.2	120	0.4
グランフォンテ	88	96.9	106	0.4	86	94.8	109	0.4
パークアクシス赤塚	157	98.8	54	0.2	155	97.7	60	0.2
UURコート白鷺	45	95.7	42	0.2	45	95.7	43	0.2
コートブランシェAP	41	97.6	35	0.1	40	95.2	37	0.1
UURコート茨木東中条	55	96.6	51	0.2	57	100.0	53	0.2
アムール横浜	36	100.0	42	0.2	36	100.0	43	0.2
グランルージュ城東	72	99.1	52	0.2	70	96.4	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)
壺川スクエアビル	9	100.0	368	1.4	9	100.0	345	1.2
ザ ブレイス 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)			(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)
Luz天神テラス	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)	1	100.0	(注3)	(注3)
カワサキロボットサービス神戸玉津事業所					1	100.0	(注3)	(注3)
LIMNO鳥取(敷地)					1	100.0	(注3)	(注3)
合 計	3,005	99.2	26,958	100.0	3,003	97.8	29,046	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(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パス・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、パス・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、2023年7月31日付で、ホテル開発プロジェクトの開発事業用地として本物件を取得しました。当期末時点において建物は未竣工であり、記載すべき事項はありません。なお、その後、賃貸用不動産(建物部分)が竣工し、2026年6月30日付で当該建物部分の取得が完了しています。
- (注5) 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6) アクティオール関内は、2025年7月1日付で譲渡しました。
- (注7) Luz武蔵小杉は、2025年12月1日付で譲渡しました。
- (注8) アブリーレ新青木一番館は、2026年4月1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) 有価証券組入資産明細

2026年5月31日現在、本投資法人の保有する投資有価証券は、以下のとおりです。

(単位：千円)

種 類	銘 柄	券面総額	帳簿価額	未収利息	前払経過利子	評価額 (注1)	評価損益	備考
匿名組合 出資持分	rengaプロ第6号合同会社 匿名組合出資持分(注2)	—	1,235,780	—	—	1,235,780	—	—
合 計		—	1,235,780	—	—	1,235,780	—	—

- (注1) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。
- (注2) 上記匿名組合出資持分に係る運用対象資産は以下のとおりです。

銘柄名	運用対象資産	不動産の所在地(住居表示)
rengaプロ第6号合同会社 匿名組合出資持分	「DeLCCS TOKYO BAY」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都港区海岸二丁目3番7号
	「DeLCCS Akatsuka」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都板橋区赤塚新町三丁目3番4号
	「Madeleine駒込」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都北区西ヶ原一丁目49番3号
	「ザ・レジデンス駒込染井」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都豊島区駒込四丁目10番12号
	「キャンパステラス池袋」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都豊島区上池袋一丁目22番3号
	「DeLCCS板橋North」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都北区滝野川七丁目17番4号
	「DeLCCS板橋South」の不動産を信託財産とする信託受益権	東京都北区滝野川七丁目21番5号

(5) 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。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等(注1)		時 価 (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	30,000,000	23,000,000	1,623,099
合 計		30,000,000	23,000,000	1,623,099

- (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をもとに算出した価額で評価しています。
- (注3) 時価の金額のうち、「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。

(6) 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。

(7) 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
アルポーレ仙台	宮城県仙台市	エントランス改修工事	自 2026年12月 至 2027年 5 月	121	121	—
パシフィックマークス月島	東京都中央区	貨物用エレベーター 更新工事(第1期)	自 2027年 4 月 至 2027年 5 月	104	104	—
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	—
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 共用部 改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年11月	200	200	—
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 共用部 改修工事	自 2026年12月 至 2027年 5 月	200	200	—
ホテルJ A L シティ那覇	沖縄県那覇市	空調設備更新工事(第1期)	自 2026年 7 月 至 2027年 5 月	221	221	—
ロワジールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市	本館 屋外プール改修工事	自 2026年12月 至 2027年 5 月	900	900	—
ロワジールホテル&スパタワー那覇	沖縄県那覇市	本館 客室改修工事	自 2026年12月 至 2027年 5 月	700	700	—
ロイヤルパインズホテル浦和	埼玉県さいたま市	全館 改修工事(第1期)	自 2026年12月 至 2027年 5 月	480	480	—
UURコート錦糸町	東京都江東区	大規模修繕工事	自 2026年 9 月 至 2027年 5 月	106	106	—
UURコート志木	埼玉県志木市	大規模修繕工事	自 2026年12月 至 2027年 5 月	146	146	—
UURコート白鷺	東京都中野区	大規模修繕工事	自 2026年 1 月 至 2026年12月	160	160	—

I 資産運用報告

(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2,862百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,149百万円と合わせ、4,011百万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)
アクティオーレ町田	東京都町田市	スプリンクラー設備新設工事	自 2026年 3 月 至 2026年 5 月	44
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 2026年 1 月 至 2026年 3 月	37
麹町センタープレイス	東京都千代田区	屋上空調設備更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 2 月	51
新大阪セントラルタワー	大阪府大阪市	南館 エレベーター更新工事(第1期)	自 2026年 2 月 至 2026年 4 月	54
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2期)	自 2025年11月 至 2025年12月	33
パシフィックマークス月島	東京都中央区	シェアオフィス新設工事	自 2025年11月 至 2026年 1 月	132
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2期)	自 2025年12月 至 2026年 3 月	87
赤坂氷川ビル	東京都港区	全館照明LED化更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 5 月	31
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	専有部空調設備更新工事(第4期)	自 2026年 2 月 至 2026年 5 月	63
パシフィックマークス川崎	神奈川県川崎市	空調室内機更新工事(第1期)	自 2026年 2 月 至 2026年 5 月	42
新札幌センタービル	北海道札幌市	エレベーター更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 5 月	38
アリーナタワー	神奈川県横浜市	中央管理室入退室管理設備更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 5 月	83
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 2026年 4 月 至 2026年 5 月	35
S S 30	宮城県仙台市	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2026年 5 月	141
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 基準階改修工事	自 2026年 2 月 至 2026年 4 月	82
S S 30	宮城県仙台市	オフィス棟 地下電気室受変電設備更新工事(第2期)	自 2025年12月 至 2026年 5 月	32
S S 30	宮城県仙台市	ホテル棟 客室空調設備更新工事	自 2025年12月 至 2026年 5 月	30
ホテルJALシティ那覇	沖縄県那覇市	防災監視盤更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 5 月	40
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	自 2025年 8 月 至 2025年12月	103
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 ロビー空調設備更新工事	自 2026年 2 月 至 2026年 4 月	73
リーガロイヤルホテル小倉・あるあるCity	福岡県北九州市	商業棟 エレベーター更新工事	自 2025年12月 至 2026年 5 月	116
UURコート志木	埼玉県志木市	専有部改修工事(第2期)	自 2025年 7 月 至 2026年 2 月	73
グランフォンテ	東京都練馬区	大規模修繕工事	自 2025年 9 月 至 2026年 3 月	44
その他の資本的支出				1,386
合 計				2,862

(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	営業期間	第41期	第42期	第43期	第44期	第45期
	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	自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日	
当期首積立金残高	1,893	2,103	2,254	2,232	2,235	
当期積立額(注)	213	240	3	17	64	
当期積立金取崩額	3	89	25	13	110	
次期繰越額	2,103	2,254	2,232	2,235	2,189	

(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 (単位:千円)

項 目	第44期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	第45期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
資産運用報酬(注)	2,227,046	2,367,154
資産保管手数料	19,372	19,299
一般事務委託手数料	69,491	68,817
役員報酬	10,200	10,550
その他営業費用	291,022	264,246
合 計	2,617,133	2,730,067

(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44期:114,912千円、第45期:316,120千円)、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44期:86,080千円、第45期:130,800千円)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
	借入先								
短期借入金	株式会社千葉銀行	2025年 3 月31日	1,200	—	0.941	2026年 3 月23日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2025年12月 5 日	—	—	0.977	2026年 6 月22日 (注8)		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 8 月 7 日	700	—	0.971	2026年 7 月21日 (注8)		(注5)	
	株式会社みずほ銀行	2025年 8 月 7 日	700	—	0.971	2026年 7 月21日 (注8)		(注5)	
小 計			2,600	—					
1 年 内返 済予 定の 長期 借入金	三井住友信託銀行株式会社	2016年 2 月 5 日	2,000	—	0.627	2025年12月22日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2018年12月28日	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	—	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	—	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	—	0.569	2026年 3 月23日		(注4)	
	農林中央金庫	2019年 3 月20日	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	—	0.390	2026年 3 月31日		(注7)	
	株式会社八十二長野銀行	2021年 8 月 6 日	1,100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	1,000	1.258	2026年 9 月24日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2022年10月31日	700	700	1.258	2026年 9 月24日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2018年11月16日	—	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					
	野村信託銀行株式会社	2018年11月16日	—	1,000					
	全国信用協同組合連合会	2018年11月16日	—	1,000					

	区 分	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
	借入先								
1 年 内返 済予 定の 長期 借入 金	三井住友信託銀行株式会社	2018年12月28日	—	2,000	0.391 (注3)	2026年12月21日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	全国信用協同組合連合会	2018年12月28日	—	1,000		2026年12月21日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年12月21日	—	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	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	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	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	0.400	2027年 3 月23日		(注4)	
	信金中央金庫	2020年 3 月19日	—	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	0.295	2027年 3 月23日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3 月23日	—	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	1.288	2027年 3 月23日		(注6)	
小 計			37,300	44,400					
長期 借入 金	株式会社福岡銀行	2018年11月16日	1,000	—	0.495 (注3)	2026年12月21日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社埼玉りそな銀行	2018年11月16日	1,000	—					
	野村信託銀行株式会社	2018年11月16日	1,000	—					
	全国信用協同組合連合会	2018年11月16日	1,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社	2018年12月28日	2,000	—	0.391 (注3)	2026年12月21日		(注4)	
	全国信用協同組合連合会	2018年12月28日	1,000	—		2026年12月21日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社	2020年12月21日	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	—	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	—	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	—	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	—	0.400	2027年 3 月23日		(注4)	
	信金中央金庫	2020年 3 月19日	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	—	0.295	2027年 3 月23日		(注4)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2020年 3 月23日	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	—	1.288	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	1.170	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	1.110	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	1.358	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	1.358	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	1.358	2027年 9 月21日		(注6)	
	株式会社SBI新生銀行	2022年 9 月20日	1,500	1,500	1.358	2027年 9 月21日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2017年 4 月26日	2,500	2,500	1.200	2027年12月20日		(注4)	
	農林中央金庫	2020年12月21日	1,000	1,000	0.365	2027年12月20日		(注6)	
	株式会社SBI新生銀行	2022年12月22日	1,300	1,300	1.308	2027年12月20日		(注4)	
	みずほ信託銀行株式会社	2023年 6 月20日	1,000	1,000	1.328	2027年12月20日		(注6)	

I 資産運用報告

	区 分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2023年7月31日	1,450	1,450	1.348	2027年12月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行	2023年7月31日	1,000	1,000	1.348	2027年12月20日		(注4)	
	株式会社福岡銀行	2024年12月20日	1,400	1,400	0.972	2027年12月20日		(注6)	
	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		(注4)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	2,500	2,500	1.328	2028年3月21日		(注6)	
	株式会社七十七銀行	2024年3月21日	1,500	1,500	1.288	2028年3月21日		(注6)	
	信金中央金庫	2025年3月21日	1,000	1,000	1.000	2028年3月21日		(注6)	
	株式会社りそな銀行	2026年5月20日	—	2,000	0.870	2028年3月21日		(注5)	
	株式会社西日本シティ銀行	2023年6月20日	1,000	1,000	1.338	2028年6月20日		(注6)	
	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		(注6)	
	株式会社千葉銀行	2023年12月20日	1,000	1,000	1.308	2028年6月20日		(注6)	
	株式会社八十二長野銀行	2024年2月1日	1,000	1,000	1.308	2028年6月20日		(注4)	
	株式会社りそな銀行	2024年3月21日	1,000	1,000	1.288	2028年6月20日		(注6)	
	株式会社あおぞら銀行	2025年6月20日	1,000	1,000	1.060	2028年6月20日		(注6)	
	株式会社SBI新生銀行	2025年8月7日	1,500	1,500	1.017	2028年6月20日		(注5)	
	株式会社第四北越銀行	2025年8月7日	1,000	1,000	1.127	2028年6月20日		(注5)	
	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		(注5)	
	株式会社SBI新生銀行	2020年9月23日	2,500	2,500	0.391	2028年9月20日		(注6)	
	株式会社福岡銀行	2020年9月23日	500	500	0.371	2028年9月20日		(注6)	
	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		(注6)	
	農林中央金庫	2021年9月21日	1,500	1,500	0.418	2028年9月20日		(注6)	
	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		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2023年9月20日	1,300	1,300	1.358	2028年9月20日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2023年9月20日	2,000	2,000	1.358	2028年9月20日		(注6)	
	みずほ信託銀行株式会社	2024年3月21日	1,000	1,000	1.328	2028年9月20日		(注6)	
	株式会社第四北越銀行	2024年9月2日	900	900	1.308	2028年9月20日		(注4)	
	農林中央金庫	2024年9月20日	1,500	1,500	1.308	2028年9月20日		(注6)	
	株式会社日本政策投資銀行	2025年9月22日	1,000	1,000	1.256	2028年9月20日		(注6)	
	株式会社西日本シティ銀行	2025年9月22日	1,000	1,000	1.208	2028年9月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2025年9月22日	1,500	1,500	1.050	2028年9月20日		(注6)	
	信金中央金庫	2025年9月22日	1,000	1,000	1.010	2028年9月20日		(注6)	
	株式会社横浜銀行	2025年9月22日	500	500	1.010	2028年9月20日		(注6)	
	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		(注4)	
	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		(注6)	
	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		(注4)	
	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		(注4)	
	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		(注6)	
	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		(注4)	
	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		(注4)	
	株式会社埼玉りそな銀行	2023年3月20日	2,000	2,000	1.348	2029年3月21日		(注6)	
	株式会社群馬銀行	2025年3月21日	1,000	1,000	1.308	2029年3月21日		(注6)	
	株式会社京都銀行	2025年3月21日	1,000	1,000	1.308	2029年3月21日		(注6)	

	区 分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社福岡銀行	2025年3月21日	1,000	1,000	1.060	2029年3月21日	期限一括	(注6)	無担保 無保証
	株式会社常陽銀行	2026年3月23日	—	1,000	1.667	2029年3月21日		(注6)	
	株式会社第四北越銀行	2026年5月20日	—	1,000	1.966	2029年3月21日		(注5)	
	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	1.325	2029年3月30日		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注4)	
	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)	
	農林中央金庫	2024年6月20日	2,700	2,700	1.110	2029年6月20日		(注6)	
	株式会社あおぞら銀行	2025年6月20日	1,000	1,000	1.060	2029年6月20日		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注4)	
	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		(注6)	
	株式会社広島銀行	2022年9月20日	500	500	0.661	2029年9月20日		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年3月23日	—	2,000	1.864	2029年9月20日		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注4)	
	株式会社常陽銀行	2022年12月22日	900	900	0.890	2029年12月20日		(注4)	
	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		(注4)	
	株式会社三井住友銀行	2025年12月5日	—	1,000	1.071	2029年12月20日		(注4)	
	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		(注6)	
	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		(注4)	
	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		(注4)	
	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		(注6)	
	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		(注4)	
	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		(注4)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	農林中央金庫	2026年3月23日	—	1,600	1.883	2030年3月21日		(注6)	
	株式会社SBI新生銀行	2026年5月20日	—	2,000	2.120	2030年3月21日		(注5)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2025年6月20日	1,000	1,000	1.294	2030年6月20日		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	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		(注6)	
	株式会社関西西みらい銀行	2026年5月20日	—	1,000	1.102	2030年9月20日		(注5)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2021年12月20日	3,000	3,000	0.470	2030年12月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2022年12月20日	3,400	3,400	0.850	2030年12月20日		(注6)	
	信金中央金庫	2024年2月1日	2,000	2,000	1.081	2030年12月20日		(注4)	

I 資産運用報告

	区 分	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
	借入先								
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年12月5日	—	1,000	1.121	2030年12月20日		(注4)	
	三井住友信託銀行株式会社	2021年3月22日	3,400	3,400	0.609	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2021年3月22日	2,500	2,500	0.530	2031年3月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2023年3月20日	2,500	2,500	0.763	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2023年3月20日	2,000	2,000	0.804	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2024年3月21日	1,000	1,000	1.079	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年3月21日	2,000	2,000	1.557	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2026年3月23日	—	1,400	2.059	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社千葉銀行	2026年3月23日	—	1,200	1.154	2031年3月20日		(注6)	
	株式会社りそな銀行	2026年5月20日	—	2,000	0.980	2031年3月20日		(注5)	
	株式会社広島銀行	2024年6月3日	1,000	1,000	1.251	2031年6月20日		(注4)	
	株式会社みずほ銀行	2024年6月20日	2,000	2,000	1.154	2031年6月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社	2024年6月20日	1,700	1,700	1.130	2031年6月20日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2024年12月20日	3,000	3,000	1.246	2031年6月20日		(注6)	
	株式会社三井住友銀行	2023年9月20日	2,000	2,000	1.138	2031年9月22日		(注6)	
	株式会社常陽銀行	2024年9月2日	1,000	1,000	1.115	2031年9月22日		(注4)	
	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		(注6)	
	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	1,500	1.090	2031年9月22日		(注6)	
	株式会社山口銀行	2025年9月22日	1,000	1,000	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	1.468	2031年11月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	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)	
	株式会社みずほ銀行	2026年3月23日	—	4,500	1.244	2032年3月22日		(注6)	
	株式会社ＳＢＩ新生銀行	2026年5月20日	—	2,000	2.510	2032年3月22日		(注5)	
	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	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	1,500	1.451	2032年6月21日		(注5)	
	三井住友信託銀行株式会社	2025年12月5日	—	4,000	1.794 (注3)	2032年9月23日		(注4)	
	株式会社三菱ＵＦＪ銀行	2025年12月5日	—	3,000	1.918	2032年9月23日		(注4)	
	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)	
	三井住友信託銀行株式会社	2025年12月22日	—	2,000	1.911 (注3)	2032年12月20日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行	2025年12月22日	—	4,000	1.224	2032年12月20日		(注6)	
	三井住友信託銀行株式会社 (信託口)	2026年3月31日	—	2,000	1.543	2033年3月31日		(注6)	
	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 (信託口)	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			263,953	278,453					
合 計			303,853	322,853					

(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2026年6月22日、2026年7月21日ですが、2026年3月23日付で全額期限前弁済を行いました。

(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	—	0.448	2026年 5月22日	期限一括	(注1)	無担保 (注5)
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2)	無担保 (注5)
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3)	無担保 (注5)
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4)	無担保 (注5)
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4)	無担保 (注5)
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4)	無担保 (注5)
合 計		26,100	16,100					

(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3) 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4) 資金使途は投資法人債の償還資金です。
(注5) 投資法人債間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。

I 資産運用報告

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	モレラ岐阜(追加取得)	2025年 12月1日	18,000	—	—	—	—
不動産	カワサキロボットサービス 神戸玉津事業所	2025年 12月3日	1,090	—	—	—	—
不動産信託 受益権	イオンタウン守谷	2025年 12月5日	16,800	—	—	—	—
不動産信託 受益権	LIMNO鳥取(敷地)	2025年 12月16日	2,400	—	—	—	—
匿名組合出 資持分	rengaプロ第6号合同会社 匿名組合出資持分	2026年 3月27日	1,225	—	—	—	—
不動産信託 受益権	Luz武蔵小杉	—	—	2025年 12月1日	12,900	12,199	538
不動産信託 受益権	アプリーレ新青木一番館	—	—	2026年 4月1日	3,450	2,110	1,254
合 計		—	39,515	—	16,350	14,309	1,793

(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	モレラ岐阜(追加取得)	2025年 12月1日	18,000	19,600	2025年 11月1日	一般財団法人 日本不動産研究所
取得	不動産	カワサキロボットサー ビス神戸玉津事業所	2025年 12月3日	1,090	1,380	2025年 11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	イオンタウン守谷	2025年 12月5日	16,800	18,500	2025年 11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	LIMNO鳥取(敷地)	2025年 12月16日	2,400	2,920	2025年 11月1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	Luz武蔵小杉	2025年 12月1日	12,900	11,900	2025年 5月31日	株式会社 谷澤総合鑑定所
譲渡	不動産信託 受益権	アプリーレ新青木一番館	2026年 4月1日	3,450	3,420	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關する鑑定評価」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。

b. その他(注)

取得又 は譲渡	資産の種類	名称	取引年月日	取得又は 譲渡価格 (百万円)	特定資産の 価格調査 (百万円)
取得	匿名組合 出資持分	rengaプロ第6号合同会社 匿名組合出資持分	2026年 3月27日	1,225	1,178

(注) 投信法第201条第2項に基づき特定資産の価格等の調査が必要な取引については、東京共同会計事務所が日本公認会計士協会 専門業務実務指針4460「投資信託及び投資法人における特定資産の価格等の調査に係る合意された手続業務に関する実務指針」に基づき実施しており、本投資法人は当該調査の結果の通知を受けています。

(4) 利害関係人等との取引状況

a. 取引状況

利害関係人等との特定資産の売買取引等はありません。

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	101,750	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	101,750	100.0
外注委託費	2,037,478	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	621,191	30.5
		オー・エム・ビル管理株式会社	996	0.0
		株式会社第一ビルディング	463	0.0
工事監理報酬	63,844	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	23,859	37.4
その他賃貸事業費用	187,503	丸紅リアルエステートマネジメント株式会社	6,786	3.6

(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 72,082千円

(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。

I 資産運用報告

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。

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
第45期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日	4,901	794,942	162,200	0.15	3,200,000

(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

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・変更はありません。

(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11月30日		当期 2026年 5 月31日	
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		22,422,953		27,813,529
信託現金及び信託預金		27,818,831		27,625,946
営業未収入金		696,083		1,217,960
未収還付法人税等		5,298		4,724
未収消費税等		—		8,949
前払費用		259,890		1,055,423
その他		40,992		72,320
流動資産合計		51,244,050		57,798,853
固定資産				
有形固定資産				
建物	※1	26,562,634	※1	27,839,914
減価償却累計額		△10,249,951		△10,588,756
建物(純額)		16,312,682		17,251,158
構築物	※1	198,478	※1	234,903
減価償却累計額		△135,408		△137,525
構築物(純額)		63,069		97,378
機械及び装置		371,129		378,778
減価償却累計額		△284,777		△289,563
機械及び装置(純額)		86,352		89,215
工具、器具及び備品		159,076		172,624
減価償却累計額		△102,762		△110,030
工具、器具及び備品(純額)		56,313		62,593
土地	※1	69,442,812	※1	69,442,812
建設仮勘定		1,127,484		1,822,102
信託建物	※3	251,285,409	※3	256,741,929
減価償却累計額		△83,803,891		△85,748,166
信託建物(純額)		167,481,518		170,993,763
信託構築物		2,602,851		2,954,418
減価償却累計額		△1,430,691		△1,468,337
信託構築物(純額)		1,172,159		1,486,081
信託機械及び装置		3,512,929		3,510,374
減価償却累計額		△2,308,456		△2,351,168
信託機械及び装置(純額)		1,204,472		1,159,206
信託工具、器具及び備品		2,448,904		2,521,038
減価償却累計額		△1,592,958		△1,661,256
信託工具、器具及び備品(純額)		855,945		859,781
信託土地		409,084,905		427,941,511
信託建設仮勘定		53,097		55,615
有形固定資産合計		666,940,813		691,261,221
無形固定資産				
ソフトウェア		12,605		11,561
借地権		1,149,355		1,381,315
信託借地権		8,171,352		8,171,352
信託その他無形固定資産		71,525		64,958
無形固定資産合計		9,404,838		9,629,187
投資その他の資産				
投資有価証券		—		1,235,780
差入敷金及び保証金		10,000		40,000
信託差入敷金及び保証金		23,429		23,609
長期前払費用		1,482,169		1,593,489
長期預け金		104,407		207,966
デリバティブ債権		686,928		1,127,491
投資その他の資産合計		2,306,935		4,228,337
固定資産合計		678,652,587		705,118,746
繰延資産				
投資法人債発行費		64,779		53,008
繰延資産合計		64,779		53,008
資産合計		729,961,417		762,970,608

(単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年11月30日		当期 2026年 5 月31日	
負債の部				
流動負債				
営業未払金		2,582,808		2,973,004
短期借入金		2,600,000		—
1年内償還予定の投資法人債		17,000,000		7,000,000
1年内返済予定の長期借入金		37,300,000		44,400,000
未払費用		1,514,839		1,371,836
未払分配金		17,101		16,197
未払消費税等		438,633		—
前受金		417,255		437,360
信託前受金		3,367,261		3,389,901
信託預り金		140,400		86,819
その他		16,853		7,588
流動負債合計		65,395,154		59,682,707
固定負債				
投資法人債		9,100,000		9,100,000
長期借入金		263,953,000		278,453,000
預り敷金及び保証金	※1	3,437,946	※1	3,560,188
信託預り敷金及び保証金		29,703,908		28,057,808
資産除去債務		—		21,071
固定負債合計		306,194,855		319,192,068
負債合計		371,590,009		378,874,776
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		319,973,305		343,285,963
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	6,442,841	※5	6,365,315
配当準備積立金		3,108,877		3,112,071
圧縮積立金		323,289		—
任意積立金合計		9,875,009		9,477,386
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,287,666		14,618,035
剰余金合計		37,711,174		39,643,920
投資主資本合計		357,684,479		382,929,883
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		686,928		1,165,947
評価・換算差額等合計		686,928		1,165,947
純資産合計	※6	358,371,407	※6	384,095,831
負債純資産合計		729,961,417		762,970,608

Ⅲ 損益計算書

(単位:千円)				
	前期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日		当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	24,769,675	※1	26,012,826
その他賃貸事業収入	※1	2,188,703	※1	3,033,870
不動産等売却益	※2	1,221,967	※2	1,793,168
営業収益合計		28,180,346		30,839,865
営業費用				
賃貸事業費用	※1	11,845,638	※1	11,808,883
資産運用報酬		2,227,046		2,367,154
資産保管手数料		19,372		19,299
一般事務委託手数料		69,491		68,817
役員報酬		10,200		10,550
その他営業費用		291,022		264,246
営業費用合計		14,462,772		14,538,951
営業利益		13,717,574		16,300,914
営業外収益				
受取利息		38,569		34,819
未払分配金除斥益		1,514		2,482
保険金収入		26,714		191
受取損害賠償金		240		360
受取精算金		23		—
その他		7,135		1,613
営業外収益合計		74,196		39,467
営業外費用				
支払利息		1,357,222		1,598,168
投資法人債利息		81,612		76,804
投資法人債発行費償却		13,441		11,771
投資口交付費		31,664		24,199
不動産等除却損		2,816		7,699
その他		16,742		3,098
営業外費用合計		1,503,499		1,721,741
経常利益		12,288,271		14,618,640
税引前当期純利益		12,288,271		14,618,640
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		12,287,666		14,618,035
前期繰越利益		—		—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		12,287,666		14,618,035

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(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	剰余金							
		出資剰余金	出資剰余金 控除額	出資剰余金 (純額)	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									
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	
剰余金の分配				—				—	
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
	剰余金		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(△)	剰余金合計				
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	—	—		—	—
剰余金の分配	△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

Ⅳ 投資主資本等変動計算書

当期(自 2025年12月 1 日 至 2026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			
					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	6,442,841	3,108,877	323,289	9,875,009
当期変動額								
新投資口の発行	23,312,658			—				—
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				—		3,193		3,193
圧縮積立金の取崩				—			△323,289	△323,289
剰余金の分配				—				—
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	23,312,658	—	—	—	△77,525	3,193	△323,289	△397,622
当期末残高	※343,285,963	23,548,287	△7,999,789	15,548,498	6,365,315	3,112,071	—	9,477,386

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		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(△)	剰余金合計				
当期首残高	12,287,666	37,711,174	357,684,479	686,928	686,928	358,371,407
当期変動額						
新投資口の発行		—	23,312,658		—	23,312,658
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	△3,193	—	—		—	—
圧縮積立金の取崩	323,289	—	—		—	—
剰余金の分配	△12,685,289	△12,685,289	△12,685,289		—	△12,685,289
当期純利益	14,618,035	14,618,035	14,618,035		—	14,618,035
投資主資本以外の項目 の当期変動額(純額)		—	—	479,019	479,019	479,019
当期変動額合計	2,330,368	1,932,746	25,245,404	479,019	479,019	25,724,423
当期末残高	14,618,035	39,643,920	382,929,883	1,165,947	1,165,947	384,095,831

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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
1. 有価証券の評価基準 及び評価方法	—	その他有価証券 市場価格の無い株式等 移動平均法による原価法を採用しています。なお、 匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純 額に対する持分相当額を取り込む方法を採用してい ます。
2. 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。 また、借地権については、一般定期借地権契約の 残存期間に基づく定額法を採用しています。 (3)長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 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。 投資口交付費 発生時に全額費用計上として処理しています。	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。
4. 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。 (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。	(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。 (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14,207千円です。

	前期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。 (「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	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (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 (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。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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。 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 (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。	(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。 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 (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。

(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。(単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年11月30日	当期 2026年 5 月31日
建 物	1,068,247	1,057,579
構築物	4,596	4,394
土 地	2,089,982	2,089,982
合 計	3,162,826	3,151,956

担保を付している債務は以下のとおりです。(単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年11月30日	当期 2026年 5 月31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。(単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年11月30日	当期 2026年 5 月31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(ご参考) 2025年11月30日	当期 2026年 5 月31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11月30日	当期 2026年 5 月31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。

V 注記表

当期(2026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	6,263,502	—	75,463	6,188,038	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	57,576	—	669	56,906	分配金に充当
	76,099	66,206	—	760	65,445	
	63,132	55,556	—	631	54,925	

(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11月30日	当期 2026年 5 月31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 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
A.不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	22,378,514	23,696,671
共益費収入	1,365,551	1,347,544
駐車場収入	831,880	786,293
その他賃貸収入	193,729	24,769,675
182,318	26,012,826	
その他賃貸事業収入		
附加使用料(注1)	1,902,527	1,548,168
賃貸事業一時収入(注2)	175,730	1,372,991
その他雑収入	110,445	2,188,703
112,710	3,033,870	
不動産賃貸事業収益合計	26,958,379	29,046,696
B.不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
公租公課	2,466,490	2,466,303
外注委託費	1,987,604	2,037,478
水道光熱費	2,090,468	1,662,197
損害保険料	67,254	72,999
修繕費	959,276	1,149,092
減価償却費	3,815,459	3,937,516
その他賃貸事業費用	459,084	483,296
不動産賃貸事業費用合計	11,845,638	11,808,883
C.不動産賃貸事業損益(A－B)	15,112,740	17,237,812

(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 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
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

当期(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)
Luz武蔵小杉 (単位:千円)

不動産等売却収入	12,900,000
不動産等売却原価	12,199,189
その他売却費用	162,281
不動産等売却益	538,528
アプリーレ新青木一番館	(単位:千円)
不動産等売却収入	3,450,000
不動産等売却原価	2,110,488
その他売却費用	84,871
不動産等売却益	1,254,640

(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(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31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	3,200,000口

(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 (単位:千円)

	前期(ご参考) 2025年11月30日	当期 2026年 5 月31日
繰延税金資産		
税務上の収益認識差額	29,627	5,147
税務上の費用認識差額	—	1,061
合併時受入評価差額	15,479,276	15,470,698
その他	186	176
小 計	15,509,090	15,477,084
評価性引当額	△15,509,090	△15,477,084
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(ご参考) 2025年11月30日	当期 2026年 5 月31日
法定実効税率	31.46%	31.46%
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.25%	△31.24%
評価性引当額の増減	△0.04%	△0.22%
圧縮積立金取崩額	0.83%	—
その他	0.01%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	0.00%

(金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(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あります。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。

(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。

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体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)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	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

当期(自 2025年12月 1 日 至 2026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あります。

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。

投資有価証券は、匿名組合に対する出資であり、発行体の信用リスク、不動産等の価値等の変動リスク及び金利の変動リスクに晒されています。

(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	7,000,000	6,976,200	△ 23,800
(2)1年内返済予定の長期借入金	44,400,000	44,259,850	△ 140,149
(3)投資法人債	9,100,000	8,418,790	△ 681,210
(4)長期借入金	278,453,000	269,983,435	△ 8,469,564
負債合計	338,953,000	329,638,275	△ 9,314,724
(5)デリバティブ取引(※)	1,165,947	1,165,947	—
デリバティブ取引合計	1,165,947	1,165,947	—

※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	13,500,000	1,165,947	(※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	9,500,000	9,500,000	(※1)	—
合 計			30,000,000	23,000,000	1,165,947	

(※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体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)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	7,000,000	3,300,000	—	1,300,000	—	4,500,000
長期借入金	44,400,000	50,550,000	56,200,000	48,220,000	50,683,000	72,800,000
合 計	51,400,000	53,850,000	56,200,000	49,520,000	50,683,000	77,300,000

(注3) 匿名組合出資持分

匿名組合出資持分については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」(企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日)第24-16項の取扱いを適用し、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日)第4項(1)に定める事項を注記していません。

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は以下のとおりです。

(単位:千円)

区 分	貸借対照表計上額
投資有価証券	1,235,780

(資産除去債務に関する注記)

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

当期(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

1.当該資産除去債務の概要

本投資法人は2025年12月3日付で取得した「カワサキロボットサービス神戸玉津事業所」において、土地に係る定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2.当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間49年と見積り、割引率は3.79%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3.当該資産除去債務の総額の増減

(単位:千円)

	前期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
期首残高	—	—
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	20,684
時の経過による調整額	—	387
期末残高	—	21,071

(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(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
商業施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	191,534,043	184,504,135
	期中増減額	△7,029,907	22,821,184
	期末残高	184,504,135	207,325,319
	期末時価	245,299,000	272,639,000
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	196,873,211	196,562,449
	期中増減額	△310,762	62,754
	期末残高	196,562,449	196,625,204
	期末時価	260,655,000	263,211,000
ホテル	貸借対照表計上額		
	期首残高	164,036,703	175,461,571
	期中増減額	11,424,868	419,763
	期末残高	175,461,571	175,881,334
	期末時価	223,297,162	225,595,102
住 居	貸借対照表計上額		
	期首残高	45,581,209	45,468,729
	期中増減額	△112,480	△2,221,279
	期末残高	45,468,729	43,247,449
	期末時価	68,673,000	66,483,000
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	73,871,370	74,264,634
	期中増減額	393,264	3,469,945
	期末残高	74,264,634	77,734,579
	期末時価	102,330,000	106,760,000
合 計	貸借対照表計上額		
	期首残高	671,896,538	676,261,520
	期中増減額	4,364,982	24,552,368
	期末残高	676,261,520	700,813,889
	期末時価	900,254,162	934,688,102

(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（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。当期の主な増加額は新規物件取得（3物件：20,733百万円）、既保有物件の追加取得（18,506百万円）及び資本的支出（2,862百万円）によるものであり、主な減少額は物件譲渡(2物件：14,309百万円）、減価償却費（3,929百万円）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資産運用業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。

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日)

1. 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。

当期(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

1. 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	8,000,000	長期借入金	64,683,000
				1年内返済予定の 長期借入金の返済	4,000,000	1年内返済予定の 長期借入金	9,000,000
				支払利息	340,881	未払費用	114,021
				融資関連費用	73,482	前払費用	4,876
						長期前払費用	509,816
						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。

(1口当たり情報に関する注記)

	前期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
1口当たり純資産額	117,015円	120,029円
1口当たり当期純利益	4,012円	4,569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) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
当期純利益	(千円) 12,287,666	14,618,035
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) 12,287,666	14,618,035
期中平均投資口数	(口) 3,062,600	3,199,226

(収益認識に関する注記)

前期(ご参考)(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12月 1 日 至 2026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	16,350,000	1,793,168 (注2)
水道光熱費収入(注3)	1,548,168	1,548,168
その他	—	27,498,528
合 計	17,898,168	30,839,865

(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)	305,590
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	336,129
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)	—

(2)残存履行義務に配分した取引価格

2026年5月31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%

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。

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考)(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S M B 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 : S M B C 日興証券株式会社

当期(自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日)

物件の譲渡

本投資法人は、2026年6月1日付でUUR心斎橋ビルの第1回分割譲渡を実施しました。

物件 番号	物件名称	種類	所在地	譲渡価格 (百万円)	譲渡日
A15	UUR心斎橋ビル	店舗	大阪府大阪市	11,780	2026年6月1日

(注1) 2026年5月1日付で「心斎橋OPA本館」から「UUR心斎橋ビル」に名称を変更しています。以下同じです。

(注2) 譲渡先については、国内事業法人2社ですが、開示することにつき同意を得られていないことから、開示していません。

(注3) UUR心斎橋ビル(以下、「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月以上経過した後には決済・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、2025年9月29日付で売買契約を締結しました。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、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、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、現在の金融市場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4) UUR心斎橋ビルについては、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	

Ⅵ 金銭の分配に係る計算書

	前期(ご参考) 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
I. 当期末処分利益	12,287,666,900円	14,618,035,752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
圧縮積立金取崩額	323,289,788円	一円
III. 分配金の額	12,685,289,200円	14,694,400,000円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(4,142円)	(4,592円)
IV. 任意積立金		
配当準備積立金繰入額	3,193,183円	1,161,447円
V. 次期繰越利益	一円	一円
分配金の額の算出方法	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。 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ました。 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。	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。 かかる方針により、当期末処分利益14,618,035,752円に一時差異等調整積立金取崩額77,525,695円を加算したうえで、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分1,161,447円を配当準備積立金として留保した後の残額である14,694,400,000円を利益分配金として分配することとしました。 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。

(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。	・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(2026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。	・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7月15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
業務執行社員

公認会計士

鈴木

理

指定有限責任社員
業務執行社員

公認会計士

鵜飼

豊一

＜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12月1日から2026年5月31日までの第45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)

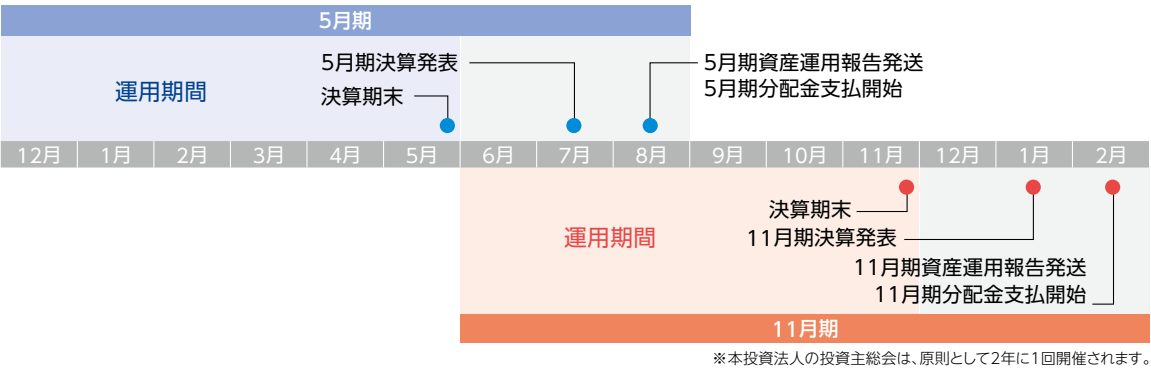
(単位:千円)			
	前期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	12,288,271	14,618,640	
減価償却費	3,815,459	3,937,516	
不動産等売却益	△1,221,967	△1,793,168	
受取利息及び有価証券利息	△38,569	△34,819	
支払利息及び投資法人債利息	1,438,835	1,674,973	
投資法人債発行費償却	13,441	11,771	
投資口交付費	31,664	24,199	
不動産等除却損	2,816	7,699	
営業未収入金の増減額(△は増加)	447,862	△512,782	
未収消費税等の増減額(△は増加)	—	△8,949	
前払費用の増減額(△は増加)	735,033	△803,641	
長期前払費用の増減額(△は増加)	881	285	
営業未払金の増減額(△は減少)	△16,558	36,227	
未払費用の増減額(△は減少)	334,905	△201,321	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△482,592	△438,202	
前受金の増減額(△は減少)	△14,883	20,105	
信託前受金の増減額(△は減少)	△58,005	22,639	
預り金の増減額(△は減少)	△30,214	—	
信託預り金の増減額(△は減少)	22,139	△53,580	
預り敷金及び保証金償却額	△2,823	△1,699	
信託預り敷金及び保証金償却額	△86,780	△1,205,386	
その他	△15,773	△128,311	
小計	17,163,142	15,172,193	
利息の受取額	38,569	34,819	
利息の支払額	△1,316,626	△1,686,818	
法人税等の支払額又は還付額(△は支払)	△4,749	△30	
営業活動によるキャッシュ・フロー	15,880,335	13,520,164	
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	—	
信託有形固定資産の売却による収入	7,094,307	15,050,602	
有形固定資産の取得による支出	△577,245	△1,971,640	
無形固定資産の取得による支出	—	△234,335	
信託有形固定資産の取得による支出	△16,652,186	△40,494,037	
投資有価証券の取得による支出	—	△1,235,780	
差入敷金及び保証金の差入による支出	—	△30,000	
預り敷金及び保証金の受入による収入	102,900	208,031	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△286,987	△84,090	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	677,320	1,165,663	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△211,496	△269,838	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,919,121	△27,895,423	
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	5,400,000	1,000,000	
短期借入金の返済による支出	△4,000,000	△3,600,000	
長期借入れによる収入	16,700,000	38,700,000	
長期借入金の返済による支出	△12,700,000	△17,100,000	
投資法人債の償還による支出	△8,000,000	△10,000,000	
投資口の発行による収入	—	23,256,794	
分配金の支払額	△12,279,962	△12,683,844	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△14,879,962	19,572,950	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△6,918,748	5,197,691	
現金及び現金同等物の期首残高	57,160,533	50,241,784	
現金及び現金同等物の期末残高	※ 50,241,784	※ 55,439,476	

(重要な会計方針に関する注記)(参考情報)		
	前期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31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、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスクしか負わない取得日から3か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の金額との関係 (単位:千円)		
	前期 自 2025年 6 月 1 日 至 2025年11月30日	当期 自 2025年12月 1 日 至 2026年 5 月31日
現金及び預金	22,422,953	27,813,529
信託現金及び信託預金	27,818,831	27,625,946
現金及び現金同等物	50,241,784	55,439,476

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。



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にて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が必要となります。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ございます。

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、支払調書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。

支払調書

* 配当金に関する支払調書

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
- 個別物件情報
- プレスリリース
- IR情報

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