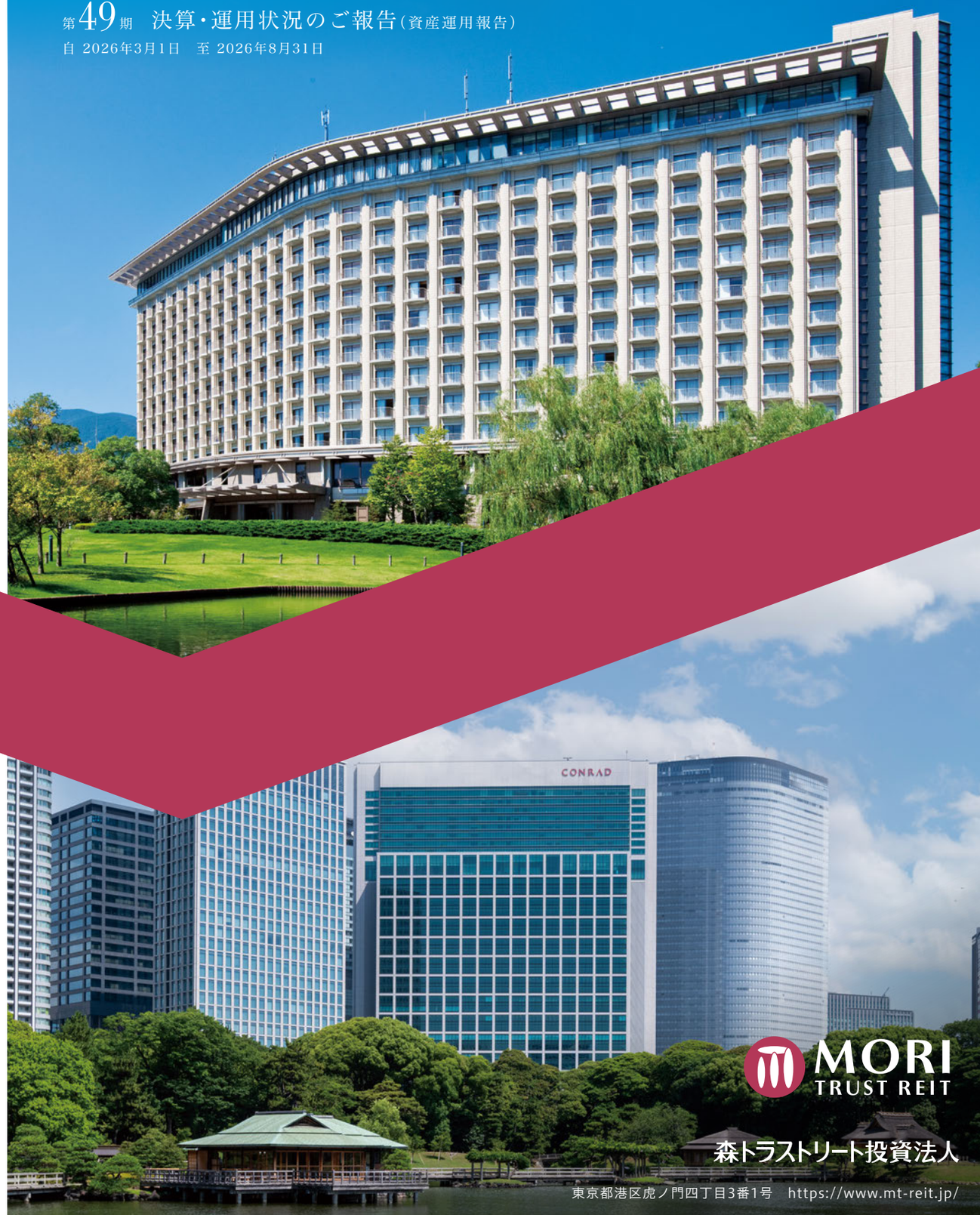
MORI TRUST REIT

第49期　決算・運用状況のご報告（資産運用報告）

自 2026年3月1日　至 2026年8月31日



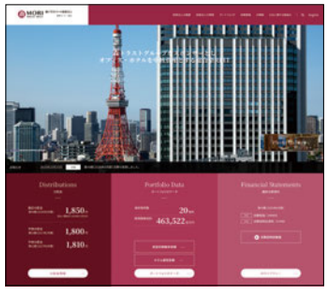
MORI TRUST REIT

森トラストリート投資法人

東京都港区虎ノ門四丁目3番1号　https://www.mt-reit.jp/

■ホームページ

https://www.mt-reit.jp/



VEGETABLE OIL INK

FSC www.fsc.org ミックス 紙｜責任ある森林管理を支えています FSC® C013080

UD FONT



投資主の皆様へ



投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は森トラストリート投資法人に対しまして、格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。
2026年10月23日開催の本投資法人役員会において、2026年8月期（第49期）の計算書類等が承認されましたのでご報告申し上げます。
営業収益は11,830百万円、経常利益は6,591百万円、当期純利益は6,580百万円となり、分配金は1口当たり1,850円となりました。
また、当期末における保有物件は20物件（取得価格合計4,635億円）、ポートフォリオ全体の稼働率は99.5%（サブリース契約を含めたエンドテナントにおける稼働率は99.1%）となりました。
今後につきましても、本投資法人は、オフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとして、中長期的な安定運用を基本とし、投資主価値の向上を目指してまいります。投資主の皆様におかれましては、引き続き変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

森トラストリート投資法人
執行役員 内藤 宏史

決算サマリー　1口当たり分配金について

2026年8月期（第49期）確定分配金
1,850円

2027年2月期（第50期）予想分配金
1,800円

2027年8月期（第51期）予想分配金
1,810円

決算ハイライト

営業収益	当期純利益	物件数	資産規模
11,830百万円	6,580百万円	20物件	4,635億円

有利子負債残高	期末平均金利	LTV（総資産有利子負債比率）	長期発行体格付
2,200億円	0.98%	46.7%	AA 安定的 日本格付研究所 JCR

運営実績

稼働率（エンドテナント稼働率） **99.5%（99.1%）**

ホテル運営実績
アクセスはこちらから（本投資法人ホームページ）

オフィス・ホテルを中核資産とする総合型REITとして、投資主価値の向上を目指してまいります。

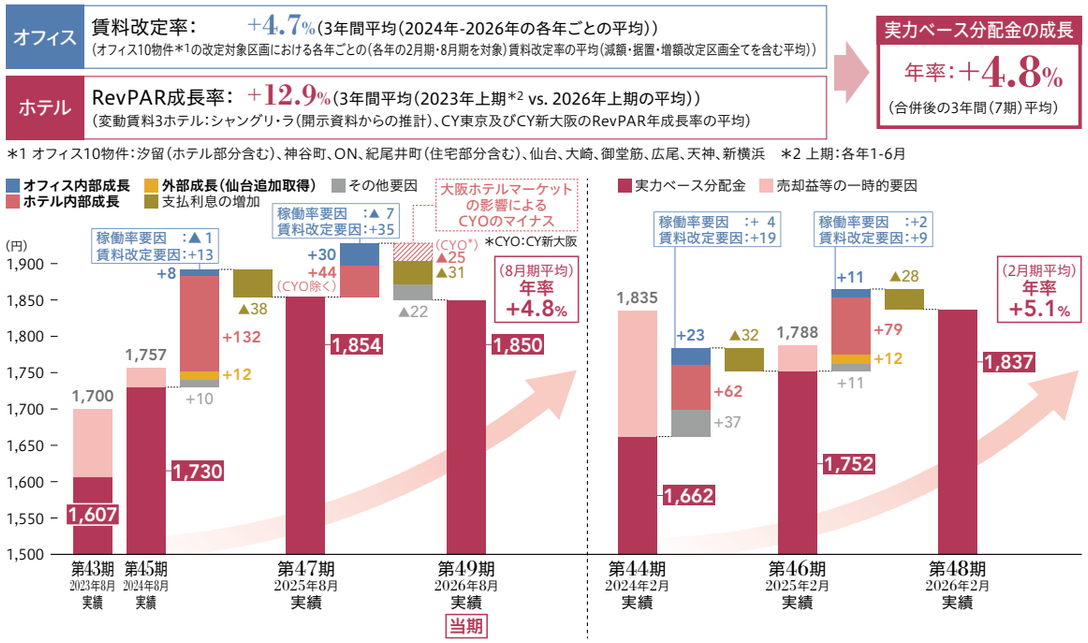
森トラスト・アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長 内藤 宏史

Q1 第49期の分配金は予想を上振れての着地となりました。今期の決算の振り返りについてお聞かせください。

第49期の1口当たり分配金は1,850円（予想比+36円）となりました。ホテル業績の急伸により過去最高となった第47期（25/8期）に迫る高い水準を確保できたと考えています。実力ベース分配金（一時的な要因を除いた分配金）は、2023年8月期（合併期*）以降、年率+4.8%と高い伸びを示しています。主な要因は、①旺盛な訪日客（インバウンド）需要を背景としたホテル収益の力強い成長、②オフィス賃料の増額による着実な収益増、の2点です。これらが、金利上昇等に伴うコスト増を上回り、全体の収益力を押し上げてきました。

足許の状況をご説明します。まずホテルについては、マーケット全体としては中国人訪日客の減少をその他の国・地域からの訪日客増加で補う構図となっており、訪日客数は過去最高となった2025年と同水準で推移しています。本投資法人のホテルのうち、CY新大阪では中国人宿泊客の減少によりエリア全体が軟調傾向となったことに加え、大阪・関西万博の特需剥落が影響し、前年比で収益が減少しましたが、その他変動賃料3ホテル（シャングリ・ラ、CY東京、ヒルトン小田原）の収益増加が続いたことで、ホテル業績全体としては前年比でプラスとなり堅調に推移しました。オフィスは引き続きマーケットが好調で、稼働率が高位安定する中で賃料増額の動きが一段と強まっています。当期は、賃料改定を迎えたオフィス区画のうち70.2%が増額での改定となり、増額となった区画の改定率は+14.3%と力強い結果でした。今後もホテルの成長に加え、オフィスの賃料上昇がポートフォリオ全体の成長をけん引すると見ています。

＊ 2023年3月に森トラスト・ホテルリート投資法人と合併



Q2 金利上昇局面が今後も続くことが予想される中で、中期的（3年程度）な分配金成長の実現可能性をどのように考えていますか。

政策金利が最終到達点である2.0%まで上昇するとの仮定の下、賃料上昇による分配金成長が中期的に実現可能かを検証しました。

現時点で確定済み、または蓋然性の高い賃料成長要素として、①オフィスの賃料ギャップ（26/8期水準）解消に向けた賃料成長、②サンルートプラザ新宿の新契約への移行（固定賃料増額・変動賃料導入）の2点が挙げられ、これらの要素により今後3年間の平均で年率4.2%程度の賃料成長が実現可能であると見込んでいます。この賃料成長のみで、想定される負債コストの増加を打ち返すことが可能であると考えています。

また、更なる賃料成長の伸びしろとして、③ONビルのテナント退去、コアテナント入居及び残区画の埋め戻し、④オフィス賃料水準の更なる上昇、⑤変動賃料5ホテル（変動賃料4ホテルに、変動賃料を導入予定のサンルートを加えた5ホテル）の賃料成長、⑥物件取得・入替による外部成長が要素として考えられ、これらにより中期的な分配金成長の実現は十分可能であると見ています。

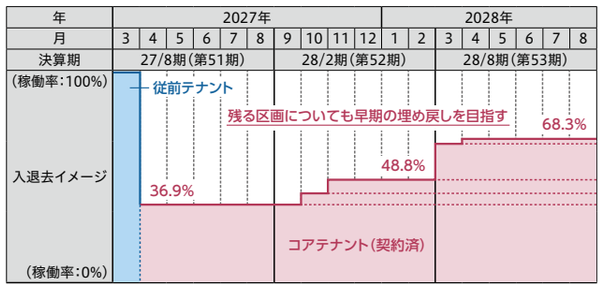


*1 オフィス9物件：オフィス10物件（汐留、神谷町、ON、紀尾井町（住宅部分含む）、仙台、大崎、御堂筋、広尾、天神、新横浜）からONを除いたオフィス9物件
*2 変動賃料ホテル5物件：変動賃料を採用するシャングリ・ラ、ヒルトン小田原、CY東京及びCY新大阪のホテル4物件に、今後28/2期以降に変動賃料を導入予定のサンルートを加えたホテル5物件

Q3 大型テナントが移転を発表した後、新たなコアテナントの入居が決まった「ONビル」について、今後の見通しを教えてください。

2026年3月31日付で、ONビルを一棟借りしているテナント（以下「従前テナント」）が、2027年3月末をもって退去することを発表しました。その後、2026年9月30日付で、本物件の継続保有及び後継テナントのリーシングの推進を基本方針とし、コアテナントとなる新規テナントとの賃貸借契約の締結を発表しました。

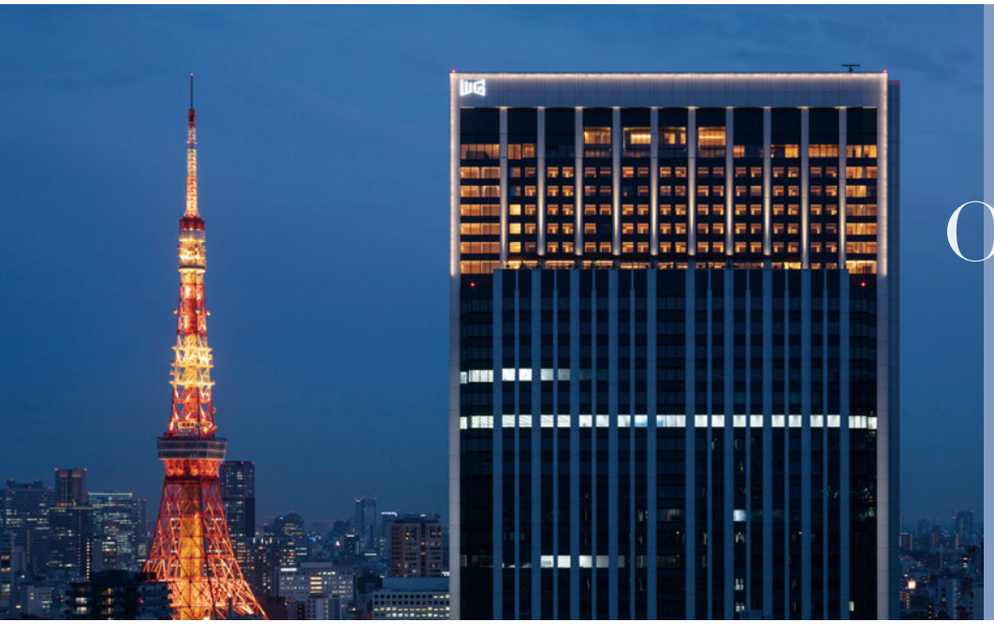
コアテナントは、従前テナントとの契約終了直後の2027年4月から2028年4月にかけて段階的に入居する予定（下図参照）であり、最終的に本物件全体の約7割を賃借し、賃料単価は従前テナントとの契約を上回る水準です。また、残りの約3割の区画についても早期かつ高単価での埋め戻しを目指し、複数のテナント候補との交渉を進めています。なお、今回のマルチテナント化に伴う想定賃料水準の上昇やテナント分散によるリスクの低下等により、期末算定価額（鑑定評価額）は前期との比較で50億円上昇しています。



2024年9月に従前テナントの移転を発表して以降、本物件の運営方針について検討を続けてきましたが、今回のリテナント推進方針の策定及びコアテナントとの契約締結は、タイミング・内容を含め、本投資法人にとって最善の選択ができたものと考えています。引き続き残区画のリーシングを着実に進め、投資主価値の向上に取り組んでまいります。

オフィスとホテルを中心に安定運用を基本とし、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

オフィスとホテルを中核資産とするREIT



OFFICE
投資比率
59%

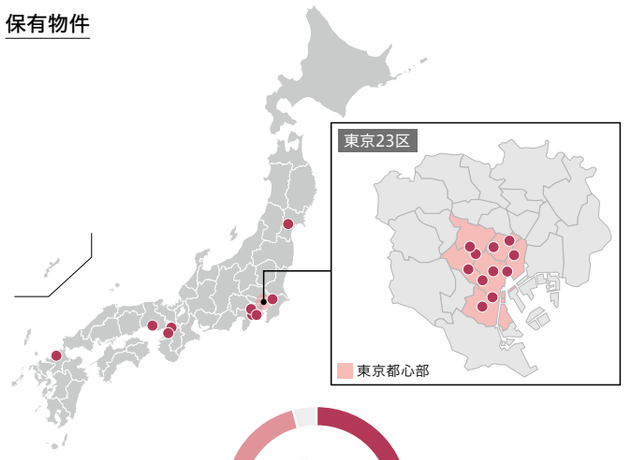
HOTEL
投資比率
31%



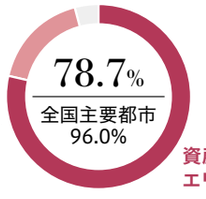
資産性・安定性・成長性の追求

立地 東京都心部を中心に全国主要都市に立地

保有物件



東京都心部比率
（全国主要都市比率）



資産性の高い
エリアへ重点投資

グレード 高品質の上位グレード物件に重点投資

OFFICE

■：重点投資対象

延床面積：大　成約賃料の目安：高

東京都心部　投資額50億円以上
千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区に立地するトップクラスのオフィスに投資

全国主要都市　投資額30億円以上
首都圏（東京都・神奈川県・千葉県・埼玉県）及びその他政令指定都市に立地するクオリティの高いオフィスに投資

その他

延床面積：小　成約賃料の目安：低

HOTEL

■：重点投資対象

客室面積：大　平均客室単価（ADR）の目安：高

ラグジュアリー
客室面積：40㎡～　平均客室単価：4万円～

アッパーアップスケール
客室面積：30～40㎡　平均客室単価：3～4万円

アップスケール
客室面積：20～30㎡　平均客室単価：2～3万円

アッパーミッドスケール
客室面積：15～20㎡　平均客室単価：1～2万円

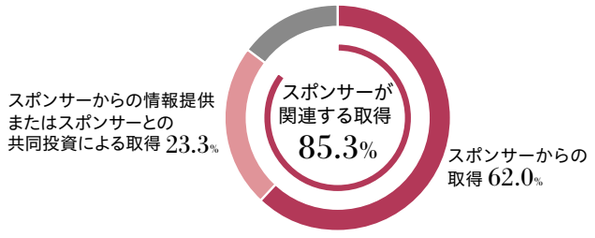
ミッドスケール
客室面積：10～15㎡　平均客室単価：～1万円

エコノミー
客室面積：～10㎡　平均客室単価：～1万円

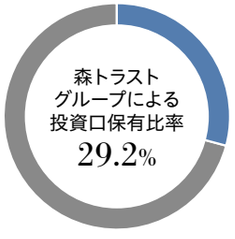
客室面積：小　平均客室単価（ADR）の目安：低

スポンサーとの幅広い連携

■ 物件取得にかかるスポンサー森トラストのサポート実績

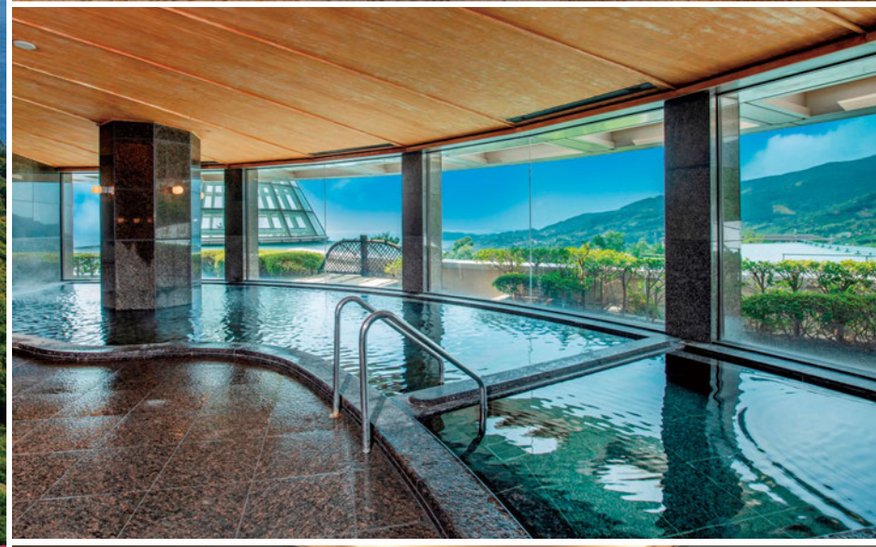


■ スポンサーグループによるセイムボート出資比率









ヒルトン小田原リゾート&スパ

HILTON ODAWARA RESORT & SPA

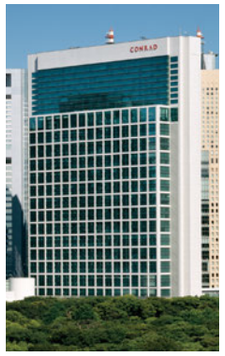






ポートフォリオマップ

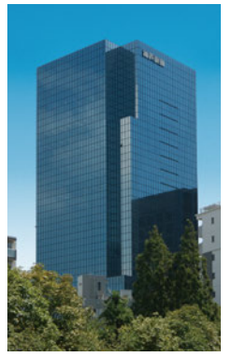
● OFFICE



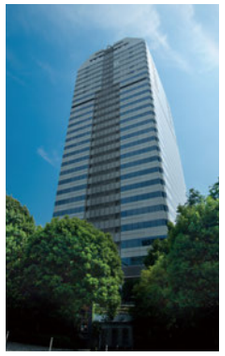
1 東京汐留ビルディング



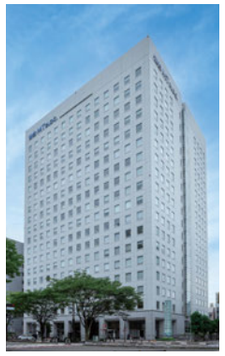
2 神谷町トラストタワー



3 ONビル



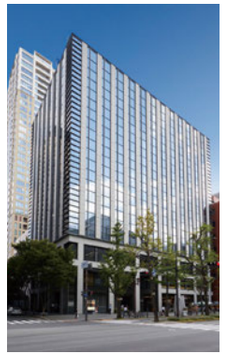
4 紀尾井町ビル



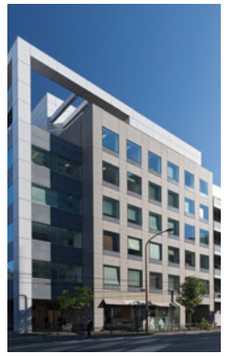
5 仙台MTビル



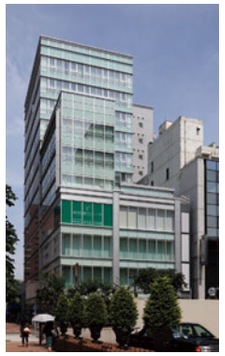
6 大崎MTビル



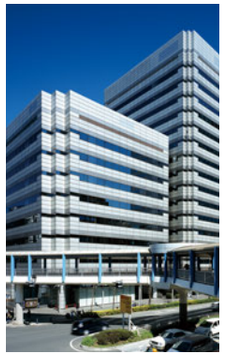
7 御堂筋MTRビル



8 広尾MTRビル



9 天神プライム



10 新横浜TECHビル

● HOTEL



11 シャングリ・ラ 東京



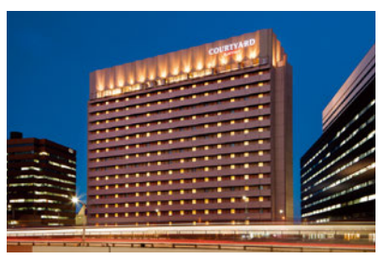
12 ヒルトン小田原リゾート&スパ



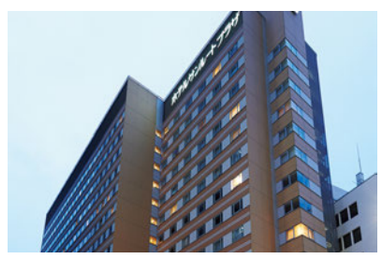
13 ホテルオークラ神戸



14 コートヤード・バイ・マリオット
東京ステーション



15 コートヤード・バイ・マリオット
新大阪ステーション



16 ホテルサンルートプラザ新宿

● OTHER（Retail・Residence）



17 渋谷フラッグ



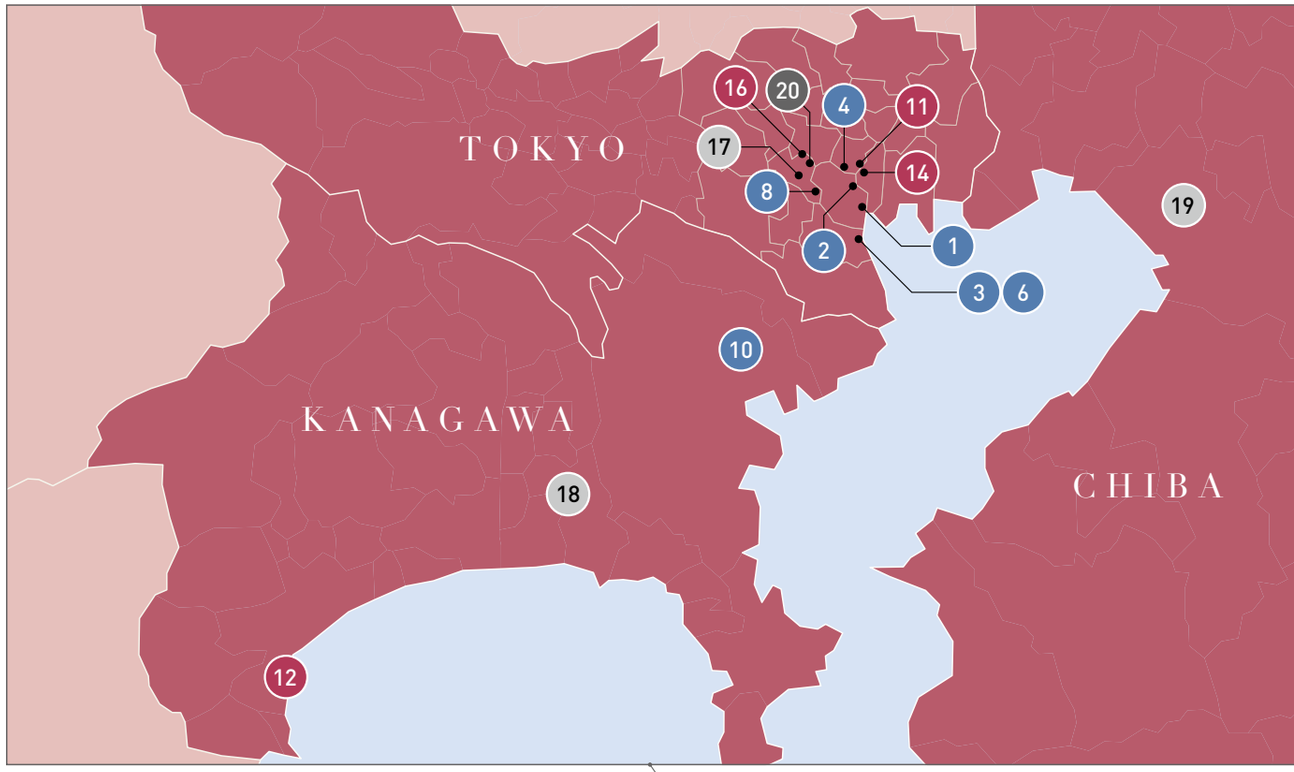
18 イトーヨーカドー湘南台店

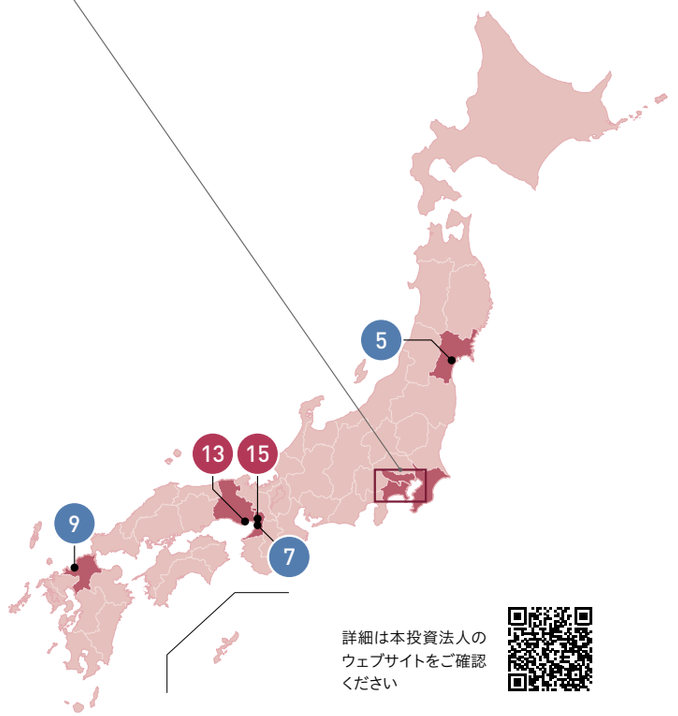


19 フレスポ稲毛



20 パークレーンプラザ

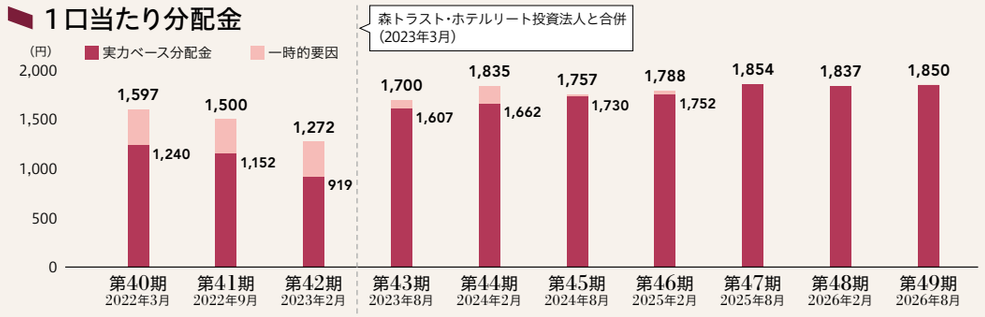




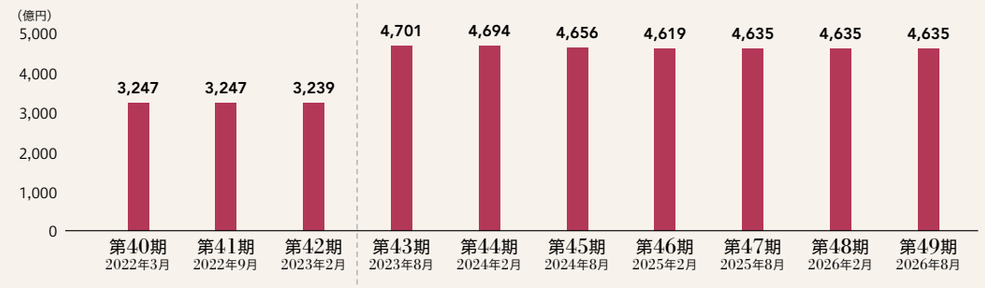
詳細は本投資法人のウェブサイトをご確認ください

森トラストリート投資法人の運用状況（直近10期）

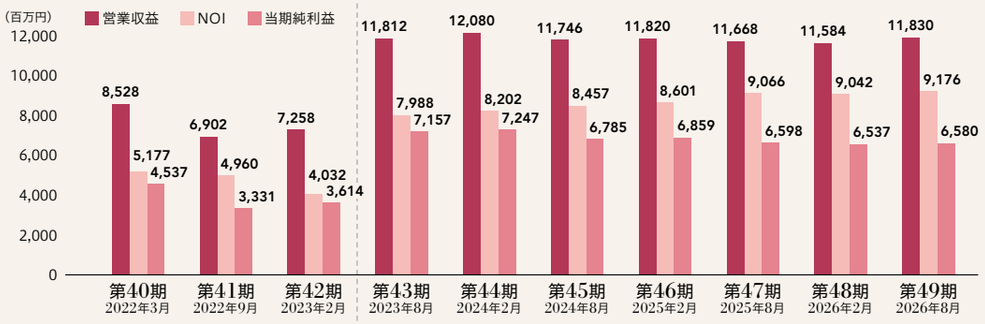
１口当たり分配金



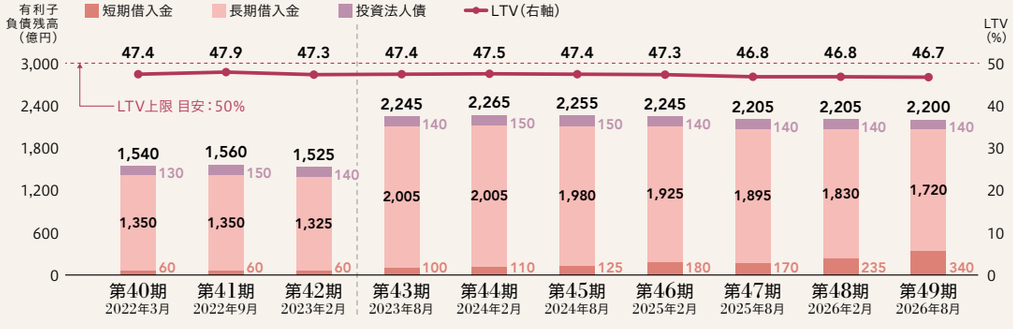
資産規模（取得価格合計）



営業収益・NOI・当期純利益



有利子負債残高・LTV



（注1）LTV（総資産有利子負債比率）：期末有利子負債残高／期末総資産額
（注2）新たな不動産等の取得等に伴い、LTVの水準が一時的に50%を超えることがあります。
（注3）2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口を2口に分割しました。第42期以前の1口当たり分配金額は投資口分割考慮後の数値を記載しています。
（注4）第42期は森トラスト・ホテルリート投資法人との合併（2023年3月1日付）に伴い5か月間の変則決算です。

森トラストグループについて

森トラストグループの3つの事業



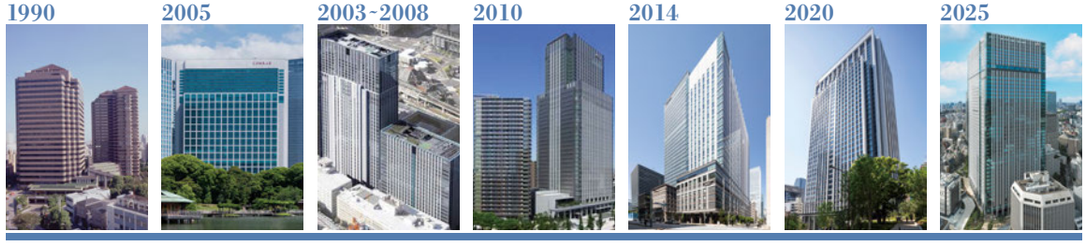
森トラストグループの主要指標

＊1 2026年3月31日現在　＊2 2026年3月期の情報を掲載

総施設数 115施設*1　営業利益 605億円*2　総資産 1.8兆円*2　自己資本比率 35.4%*2

森トラストグループの歩み

1951年のグループ創業以来、オフィスやホテルアセットを中心に豊富な開発実績を誇ります。





物件ピックアップ

ホテルインディゴ長崎グラバーストリート

歴史情緒あふれる地区の伝統的建造物を保存・活用し、2024年12月に開業



https://nagasaki.hotelindigo.com/　所在：長崎県長崎市南山手町

ホームページへのご案内

https://www.mori-trust.co.jp/

アクセスはこちらから



森トラストCMキャラクター　森 虎雄

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月		単位	第45期 2024年 8 月	第46期 2025年 2 月	第47期 2025年 8 月	第48期 2026年 2 月	第49期 2026年 8 月
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)		千円 千円	11,746,594 (11,095,699)	11,820,023 (11,164,656)	11,668,769 (11,668,769)	11,584,936 (11,584,936)	11,830,532 (11,830,532)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)		千円 千円	4,243,101 (3,634,960)	4,171,424 (3,561,620)	4,223,692 (3,615,957)	4,163,152 (3,558,722)	4,271,749 (3,647,889)
営業利益		千円	7,503,492	7,648,598	7,445,077	7,421,783	7,558,782
経常利益		千円	6,795,647	6,869,435	6,609,128	6,547,609	6,591,139
当期純利益	(a)	千円	6,785,855	6,859,607	6,598,518	6,537,322	6,580,943
総資産額 (対前期比)	(b)	千円 %	475,675,504 (△0.1)	474,732,667 (△0.2)	471,438,853 (△0.7)	471,002,822 (△0.1)	471,023,981 (+0.0)
有利子負債額 (対前期比)	(c)	千円 %	225,500,000 (△0.4)	224,500,000 (△0.4)	220,500,000 (△1.8)	220,500,000 (−)	220,000,000 (△0.2)
純資産額 (対前期比)	(d)	千円 %	233,708,886 (+0.1)	234,313,574 (+0.3)	234,546,813 (+0.1)	234,483,895 (△0.0)	234,525,119 (+0.0)
出資総額 (対前期比)		千円 %	153,990,040 (−)	153,990,040 (−)	153,990,040 (−)	153,990,040 (−)	153,990,040 (−)
発行済投資口の総口数	(e)	口	3,560,000	3,560,000	3,560,000	3,560,000	3,560,000
1口当たり純資産額	(d) / (e)	円	65,648	65,818	65,883	65,866	65,877
分配総額	(f)	千円	6,254,920	6,365,280	6,600,240	6,539,720	6,586,000
1口当たり分配金額 (うち1口当たり利益分配金) (うち1口当たり利益超過分配金)	(f) / (e)	円 円 円	1,757 (1,757) (−)	1,788 (1,788) (−)	1,854 (1,854) (−)	1,837 (1,837) (−)	1,850 (1,850) (−)
総資産経常利益率(注1) 年換算値		% %	1.4 2.9	1.4 2.9	1.4 2.8	1.4 2.8	1.4 2.8
自己資本利益率(注1) 年換算値		% %	2.9 5.8	2.9 5.9	2.8 5.6	2.8 5.6	2.8 5.6
自己資本比率 (対前期増減)	(d) / (b)	%	49.1 (+0.1)	49.4 (+0.2)	49.8 (+0.4)	49.8 (+0.0)	49.8 (+0.0)
期末総資産有利子負債比率	(c) / (b)	%	47.4	47.3	46.8	46.8	46.7
配当性向(注2)	(f) / (a)	%	92.1	92.7	100.0	100.0	100.0

【その他参考情報】

投資物件数	件	21	20	20	20	20
総賃貸可能面積(注3)	㎡	522,505	502,363	506,295	506,295	506,295
期末稼働率(注4)	%	95.9 (94.8)	99.8 (99.1)	99.8 (99.3)	99.6 (99.2)	99.5 (99.1)
賃貸NOI(Net Operating Income)(注1)	千円	8,457,115	8,601,644	9,066,193	9,042,533	9,176,066

(注1) 記載した指標は以下の方法により算定しています。
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}
自己資本利益率=当期純利益／{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}
賃貸NOI=不動産賃貸事業収益−不動産賃貸事業費用+減価償却費
(注2) 配当性向については小数点第2位を切り捨てて表示しています。
(注3) 総賃貸可能面積は小数点第1位を切り捨てて表示しています。
(注4) 稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を記載しています。また、稼働率の括弧内には、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

森トラストリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律に基づき、森トラスト・アセットマネジメント株式会社（2003年11月1日に日本総合ファンド株式会社より商号変更）（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2001年10月2日に設立されました。

2002年3月28日付の事業用借地契約にかかる土地「フレスポ稲毛」（信託受益権）の取得を皮切りに、運用を開始しました。

以降、着実に資産規模を拡大し、2004年2月13日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8961）しました。

その後、2023年3月1日付で、本投資法人を吸収合併存続法人、森トラスト・ホテルリート投資法人（以下「MTH」といいます。）を吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行い、商号を「森トラスト総合リート投資法人」から「森トラストリート投資法人」へ変更しました。

当期末現在の本投資法人の資産総額は471,023百万円となり、合計20物件の保有不動産を運用しています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、中東情勢の混乱や金利・物価上昇の影響を受けつつも、企業の生産活動や設備投資が堅調に推移するとともに、雇用・所得環境の改善を背景として個人消費が底堅く推移する等、緩やかな景気回復が続きました。

不動産流通市場は、日本銀行による政策金利の継続的な引き上げや長期金利の上昇等、金融環境の変化には引き続き留意を要する状況にあるものの、国内外投資家の物件取得意欲は依然として旺盛であり、底堅く推移しています。このような状況の中、投資対象となる優良物件の売却は限定的であり、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

不動産賃貸市場のうち、オフィスビルについては、業容拡大、人材確保、立地及び設備・仕様の改善等を理由とした前向きな移転・拡張需要が継続し、空室率は引き続き低下傾向にあり、需要の拡大に伴い賃料水準も上昇傾向にあります。

ホテルについては、中国政府による渡航自粛要請等の影響により、中国からの訪日客数が大幅に減少した一方で、韓国、台湾、米国等からのインバウンドは前年を上回る水準で推移し、中国の減少分を概ね補う形となりました。

商業施設については、雇用・所得環境の改善等を背景に、小売業販売額は前年同期を上回る水準で推移しましたが、スーパーの販売額については前年を下回る月もある等、物価上昇による消費者の節約志向の影響等もみられました。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給が限定的である一方で需要は維持され、安定した稼働のもと、賃料水準は上昇基調で推移しました。

このような投資環境の中、本投資法人は、運用資産における稼働率の維持向上を図り、賃料の改定交渉を粘り強く進めるとともに、ホテルについては、各ホテルの事業環境や運営状況を把握したうえで、収益向上を図るための協議をホテル運営者と継続的に行いました。

当期末現在における本投資法人の保有不動産は20物件、帳簿価額の総額は441,846百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.5%（99.1%（注））となりました。

(注) 括弧内には、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約またはパス・スルー型のマスターリース契約を採用している物件について、サブリース契約に基づく稼働率を基に算出した稼働率を記載しています。

(3) サステナビリティ向上への取組み

本投資法人及び本資産運用会社は、資産運用業務における環境に対する配慮、社会への貢献及び組織のガバナンス強化といったサステナビリティ向上への取組みが、中長期的な本投資法人の投資主価値向上に必要不可欠であると認識しています。本資産運用会社はこの考え方に沿ったサステナビリティ方針を制定し、本投資法人と一体となってESG（注1）に関する取組みを推進しています。

本資産運用会社は、サステナビリティに係る方針や目標に向けた取組みを組織的に推進するため、サステナビリティ推進会議を定期的に開催し、ESGに関する今後の具体的な目標設定や進捗状況の確認、保有不動産の継続的な環境モニタリング評価等を実施しています。また、本投資法人のホームページ等を通じてサステナビリティに関する取組状況等の情報について、広く開示することに努めています。

「E：環境」に関しては、省エネ性能の高い設備の導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水や廃棄物削減等による限りある資源の有効活用等、ポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。当期は「東京汐留ビルディング」「仙台MTビル」「天神プライム」「新横浜TECHビル」「ヒルトン小田原リゾート＆スパ」「渋谷フラッグ」「イトーヨーカドー湘南台店」及び「パークレーンプラザ」における照明器具のLED化や「御堂筋MTRビル」及び「ホテルオークラ神戸」における空調機器の更新、「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」におけるシャワー節水器具の導入等、設備の省エネ化を進めました。また、前期までに環境認証・評価の取得に取り組んだ結果、当期末現在における環境認証・評価取得物件は合計19物件、ポートフォリオ（底地を除く）における環境認証・評価取得割合は物件数ベース、賃貸可能面積ベースともに100%（注2）と

なっています。

「S：社会」に関しては、保有不動産の社外関係者との間に良好な関係を構築し、連携・協働していくことで、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展に貢献できるように努めています。また、本資産運用会社の従業員がその能力を最大限に発揮できるよう健康で働きやすい職場環境づくりに努めています。

「G：ガバナンス」に関しては、本資産運用会社において、利益相反の防止、リスク管理及び法令遵守を徹底する体制を構築しています。本投資法人と利害関係人との取引において本投資法人の利益が害されることを防止すること等を目的とする利害関係人取引規程を制定しています。一定の条件に該当する取引については、外部委員が参加するコンプライアンス委員会及び投資委員会による承認、並びに取締役会及び本投資法人役員会による承認を条件とする運用を行っています。また、全役職員に対して定期的にコンプライアンス研修や情報セキュリティ研修等の教育・啓発活動を実施し、役職員のコンプライアンス意識の向上を図っています。

本投資法人は、2017年よりGRESBリアルエステイト評価（注3）に参加しており、2026年GRESBリアルエステイト評価において、ESG推進のための方針や組織体制、保有物件での環境パフォーマンス、テナントとの取組み等において優れた参加者に与えられる「グリーンスター」評価を10年連続で獲得しました。なお、総合スコアのグローバル順位により格付されるGRESBレーティングにおいては「4スター」となりました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を7年連続で取得しています。

本投資法人は、ESGに関してREITセクターで認識される課題、外部のESG評価、近年の社会動向等を考慮して課題を抽出し、本投資法人のこれまで及び現在の主な取組み並びに重要性・優先度を踏まえ、重点的に取り組むべき課題であるマテリアリティを特定しています。今後も、マテリアリティへの取組みを通じて、「SDGs（持続可能な開発目標）」の目標達成への貢献を目指していきます。

(注1)「ESG」とは、環境(Environment)、社会(Social)、ガバナンス(Governance)の頭文字を取ったものです。
(注2) 複数の用途を含む物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の賃貸可能面積で環境認証・評価取得割合を計算しています。
(注3)「GRESBリアルエステイト評価」とは、欧州の年金基金グループが中心となって創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークをいいます。

（4）資金調達の概要

当期においては、期限の到来した既存借入金計27,000百万円の返済に充てるため、計26,500百万円の借入れを実施しました。このうち、1,000百万円については、グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンとして借入れを行っています。

なお、期限の到来した既存借入金のうち500百万円については手元資金を活用して返済しました。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は220,000百万円、うち短期借入金は34,000百万円、長期借入金は172,000百万円（1年内返済予定の長期借入金43,000百万円を含みます。）、投資法人債は14,000百万円（1年内償還予定の投資法人債4,000百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は46.7%（前期末46.8%）となっています。

また、2026年8月31日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所（JCR）からAA（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

（5）業績及び分配の概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益11,830百万円、営業利益7,558百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は6,591百万円、当期純利益は6,580百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用して積み立てた圧縮積立金の取崩額3百万円を加算した金額に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は1,850円となりました。

3. 増資等の状況

当期及び前期以前の増資等の概要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	
2001年10月 2 日	私募設立	400	400	200	200	(注1)
2002年 3 月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注2)
2002年 7 月 4 日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注3)
2002年 9 月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注4)
2003年 3 月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注5)
2003年 9 月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注6)
2003年 9 月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注6)
2008年10月 1 日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注7)
2010年 5 月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注8)
2013年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	(注9)
2013年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	(注10)
2014年 4 月 1 日	投資口の分割	1,056,000	1,320,000	－	153,990	(注11)
2023年 3 月 1 日	投資口の分割	1,320,000	2,640,000	－	153,990	(注12)
2023年 3 月 1 日	合併による割当交付	920,000	3,560,000	－	153,990	(注13)

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格500,000円にて新規2物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。
(注3) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注4) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価格500,000円にて新規3物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注6) 1口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。
(注7) 1口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。
(注8) 1口当たり発行価格670,800円(引受価額650,160円)にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。
(注9) 1口当たり発行価格815,100円(引受価額790,020円)にて新規物件取得に伴う借入金返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。
(注10) 1口当たり発行価額790,020円にて将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。
(注11) 2014年3月31日を基準日とし、2014年4月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。
(注12) 2023年2月28日を基準日とし、2023年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割をしたことにより、分割後の発行済投資口の総口数は2,640,000口となりました。
(注13) 本投資法人は本合併にあたって、2023年3月1日付でMTHの投資口1口に対し本投資法人の分割後の投資口1.84口を割当交付し、920,000口の新投資口を発行したことにより、発行済投資口の総口数は3,560,000口となりました。

4. 分配金等の実績

分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用して積み立てた圧縮積立金の取崩額3百万円を加算した金額に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は1,850円となりました。

期 営業期間	第45期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	第46期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	第47期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	第48期 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	第49期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
当期未処分利益総額	6,785,855千円	6,859,607千円	6,598,518千円	6,538,693千円	6,583,008千円
利益留保額	－千円	－千円	1,370千円	2,065千円	101千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	6,254,920千円 （1,757円）	6,365,280千円 （1,788円）	6,600,240千円 （1,854円）	6,539,720千円 （1,837円）	6,586,000千円 （1,850円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	6,254,920千円 （1,757円）	6,365,280千円 （1,788円）	6,600,240千円 （1,854円）	6,539,720千円 （1,837円）	6,586,000千円 （1,850円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 （1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

（1）概況

日本経済の今後については、政府による電気・ガス料金等の負担軽減策を中心とした物価高対策等の各種施策や雇用・所得環境の改善等に支えられて緩やかな回復基調が続くことが見込まれます。一方で、中東情勢の影響を受けた原油価格の上昇、日中関係の悪化等の地政学的リスク、国内外の金融資本市場の変動、日本銀行による政策変更等が、企業収益や経済成長ペースの下押し要因となる可能性があります。こうしたリスク要因の今後の推移や、国内外経済へ与える影響については不確実性が高く、引き続き注視が必要です。

不動産流通市場に関しては、国内外の金融政策の影響や金利動向等留意すべき事項はあるものの、諸外国に比べ相対的に安定性の高い日本の不動産市場にも支えられ、国内外の投資家の物件取得意欲は引き続き底堅く推移することが予想されます。その一方で、投資対象となる優良物件の売却は限定的であり、当面の取引価格は高値圏で推移することが想定されます。

不動産賃貸市場のうち、オフィスビルについては、企業の底堅い需要が続く一方で、東京都心部を中心に大規模オフィスビルの供給が限定的であることから、空室率は低下傾向で推移し、立地利便性の高いエリアや設備・仕様に優れた物件を中心に賃料水準は上昇基調で推移することが見込まれます。

ホテルについては、中国からのインバウンド需要の回復動向にはなお不確実性があるものの、その他の国・地域からの訪日観光需要は引き続き旺盛であり、中長期的にはインバウンドの更なる増加により、ホテル市場は堅調に推移することが想定されます。一方で、中東情勢等の地政学的リスクの高まり、人件費や光熱費を中心としたコストの増加には注意する必要があります。

商業施設については、物価上昇による消費者マインドへの影響には留意を要するものの、雇用・所得環境の改善等に伴う個人消費の回復を背景に販売額は堅調に推移すると見込まれます。

東京の高級賃貸住宅については、新規供給が限定的である一方で需要は維持され、安定した稼働率を背景に、賃料水準は上昇基調で推移することが想定されます。

（2）保有不動産の運用戦略

本投資法人は、保有不動産の賃貸借契約形態において、市場賃料水準の下落が直ちに本投資法人の保有不動産の収益に大きな影響を与えることがないよう、引き続き中長期で固定賃料とする定期建物賃貸借契約の比重を一定の割合で確保していきます。

但し、新規賃貸借契約の締結の際には、契約期間、賃料の中長期固定化等に関して、対象不動産の立地や特徴を見極めたうえで、適宜検討を行い、収益の最大化を目指します。

また、保有不動産の運営管理については、市場競争力を維持向上させ、資産性、安定性、成長性を兼ね備えた運用が可能となるよう、以下の方針にて行います。

① 入居しているテナントや利用者の満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントや利用者とのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。

② 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。但し、インフレ等の経済情勢に対応するため、契約期間が長期となる契約については、必要に応じて、契約期間中の賃料変動や賃料改定条項の導入を検討します。また、宿泊施設については、宿泊施設の収益向上の恩恵を本投資法人が享受するため、固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める契約も取り入れます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、保有不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、テナントとの間に賃借人（マスターレッシー）を介在させ、マスターレッシーに対し賃貸する契約形態（マスターリース契約）がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には、積極的に検討します。

③ 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、市場競争力及びテナント・利用者満足度の維持向上を図るため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

（3）新規投資不動産の投資戦略

本投資法人の資産規模の拡大及び新規不動産取得のため、物件情報ルートの更なる開拓・深耕を図り、質の高い物件情報の収集に努めることに注力しつつ、以下の投資戦略のもとで投資を行うことを基本とします。

① 投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」（当面の間、商業施設及び住宅）の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「その他」への分散投資も行います。各用途への投資割合は、「オフィスビル」40～80%、「宿泊施設」20～55%、「その他」0～30%とします。

② 投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市

等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資割合は「東京都心部」60%以上、「都心周辺部・政令指定都市等」を40%以下とし、投資にあたっては、交通利便性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査したうえで、投資判断を行うこととします。投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

（4）財務戦略等

金融環境の変化によるマイナスの影響を抑えつつ資金調達コストの低減を図ることを念頭に、借入金額及び借入期間等について検討し、最適なバランスで調達するよう努めます。従前からの金融機関との長期的なリレーションを重視しながらも借入先の多様化や投資法人債の発行も検討します。サステナビリティ（持続可能性）向上への取組みの一環としてグリーンファイナンス（環境改善効果のあるプロジェクトに関する資金調達）も検討します。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第45期 2024年 8 月31日現在	第46期 2025年 2 月28日現在	第47期 2025年 8 月31日現在	第48期 2026年 2 月28日現在	第49期 2026年 8 月31日現在
発行可能投資口総口数	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口	3,560,000口
出資総額	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円	153,990百万円
投資主数	27,571人	29,660人	29,355人	27,911人	26,865人

2. 投資口に関する事項

当期末現在の発行済投資口の総口数に対し、保有する投資口の比率が高い上位10名（社）は以下のとおりです。

氏名または名称	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 (%)
株式会社森トラスト･ホールディングス	1,038,700	29.18
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	668,370	18.77
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	597,751	16.79
野村信託銀行株式会社(投信口)	151,030	4.24
株式会社常陽銀行	38,038	1.07
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	36,711	1.03
JP MORGAN CHASE BANK 385781	35,599	1.00
LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED	35,031	0.98
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	28,620	0.80
株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	28,177	0.79
合　計	2,658,027	74.66

3. 役員等に関する事項

（1）当期の役員等の氏名または名称、主な兼職等及び当該営業期間における役職毎の報酬の総額

役職名	役員等の氏名または名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額
執行役員	内藤　宏史	森トラスト･アセットマネジメント株式会社　代表取締役社長	－
監督役員	中川　直政	日比谷パーク法律事務所　パートナー弁護士	1,800千円
	熊本　里規	熊本公認会計士事務所代表　公認会計士	1,800千円
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	(注2) 13,650千円

(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または他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 当期において、非監査業務に基づく報酬は発生していません。また、会計監査人と同一のネットワークに属する者への非監査業務に基づく報酬の額は、5,513千円です。

（2）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、投資信託及び投資法人に関する法律の定めに従い、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。

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
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) 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 (保険料の負担割合) 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) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末現在の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者の名称は以下のとおりです。

委託区分	氏名または名称
資産運用会社	森トラスト･アセットマネジメント株式会社
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（投資主名簿等の管理に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計等に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社三菱UFJ銀行
	三井住友信託銀行株式会社
	株式会社みずほ銀行
一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	森トラスト･アセットマネジメント株式会社

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分(注1)	地域区分	第48期 2026年2月28日現在 保有総額(注2)(百万円)	第48期 2026年2月28日現在 対総資産比率(注3)(%)	第49期 2026年8月31日現在 保有総額(注2)(百万円)	第49期 2026年8月31日現在 対総資産比率(注3)(%)
不　動　産	オフィスビル	東京都心部(注4)	87,212	18.5	87,173	18.5
		都心周辺部･政令指定都市等(注5)	6,359	1.4	6,393	1.4
		小　計	93,571	19.9	93,566	19.9
	その他	－	12,514	2.7	12,540	2.7
	不動産合計		106,086	22.5	106,107	22.5
信託不動産	オフィスビル	東京都心部(注4)	130,224	27.6	129,930	27.6
		都心周辺部･政令指定都市等(注5)	33,777	7.2	33,921	7.2
		小　計	164,001	34.8	163,851	34.8
	宿泊施設	全国主要都市(注6)	130,335	27.7	130,337	27.7
		著名な観光地エリア(注7)	7,079	1.5	7,097	1.5
		小　計	137,415	29.2	137,434	29.2
	その他	－	34,463	7.3	34,452	7.3
	信託不動産合計		335,880	71.3	335,738	71.3
預金･その他の資産			29,035	6.2	29,177	6.2
資産総額			471,002	100.0	471,023	100.0

(注1) 用途区分は、中核資産であるオフィスビル及び宿泊施設とその他の用途（商業施設、住宅）で区分しています。
(注2) 保有総額は、決算日時点の貸借対照表計上額（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。
(注3) 対総資産比率は、小数点第2位を四捨五入し記載しています。
(注4) 千代田区･中央区･港区･品川区･渋谷区･新宿区
(注5) 首都圏（東京都（東京都心部を除く）･神奈川県･千葉県･埼玉県）及び政令指定都市等
(注6) 東京23区及び政令指定都市
(注7) 魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア

2. 主要な保有資産

当期末現在、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（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（注1）（%）	対総賃貸事業収益比率（注1）（%）	主たる用途
東京汐留ビルディング（注2）	74,386	（注3）71,806.84	（注3）71,806.84	100.0	14.9	オフィスビル
神谷町トラストタワー（注4）	50,613	（注5）13,479.44	（注5）13,479.44	100.0	7.8	オフィスビル
シャングリ・ラ 東京	48,785	22,755.55	22,755.55	100.0	11.6	宿泊施設
ONビル	38,469	20,654.60	20,654.60	100.0	非開示（注6）	オフィスビル
紀尾井町ビル（注7）	32,577	24,748.47	24,165.85	97.6	9.2	オフィスビル
渋谷フラッグ	32,259	5,983.86	5,983.86	100.0	非開示（注6）	商業施設
ホテルサンルートプラザ新宿	32,142	21,248.23	21,248.23	100.0	5.5	宿泊施設
仙台MTビル（注8）	17,396	42,941.53	42,941.53	100.0	6.4	オフィスビル
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,280	（注9）13,881.47	（注9）13,881.47	100.0	3.1	宿泊施設
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	16,838	（注10）5,255.05	（注10）5,255.05	100.0	4.3	宿泊施設
合　計	360,749	242,755.04	242,172.42	99.8	75.8	－

（注1） 稼働率及び対総賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しています。 但し、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

（注2） 「東京汐留ビルディング」は、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は98.8%です。

（注3） 「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、建物の賃貸可能面積及び賃貸面積（191,394.06㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の375,178）を乗じた面積を記載しています。

（注4） 「神谷町トラストタワー」は、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は100.0%です。なお、共同運用とは、6階から30階（階数は登記簿上の階数に1を加えた呼称階を使用しています。以下、本物件に関して別段の言及がない限り同様です。）までの25フロアを共同運用区画として、各区分所有者が森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人が各フロアを共同運用区画として転貸する仕組みをいいます。賃借人は、当該共同運用区画全体から生じる収支を各区分所有者が有する専有面積による持分割合に応じて分配します。

（注5） 「神谷町トラストタワー」の賃貸可能面積及び賃貸面積は、7階から9階部分の賃貸可能面積及び賃貸面積（11,553.81㎡）に、14階部分の賃貸可能面積及び賃貸面積（3,851.27㎡）に本投資法人の共有持分（2分の1）を乗じた面積を加えた面積を記載しています。

（注6） 「ONビル」及び「渋谷フラッグ」の対総賃貸事業収益比率については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

（注7） 「紀尾井町ビル」は、オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の賃貸面積及び稼働率については、オフィス部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるオフィス部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率は96.4%です。

（注8） 「仙台MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、上記表中の当該物件の賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率については、マスターリース契約に基づく賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率を記載しています。当期末時点におけるサブリース契約に基づく稼働率は99.2%です。

（注9） 「コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、建物の賃貸可能面積及び賃貸面積（18,758.75㎡）に本投資法人の信託受益権の対象となる持分（100分の74）を乗じた面積を記載しています。

（注10） 「コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション」の賃貸可能面積及び賃貸面積については、信託受益権の対象となる賃貸可能面積及び賃貸面積（5,620.38㎡）に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（1,000分の935）を乗じた面積を記載しています。

3. 組入資産明細

当期末現在、本投資法人の保有不動産（不動産または不動産を主な信託財産とする信託受益権）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）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（注1）（百万円）	帳簿価額（百万円）
東京汐留ビルディング	東京都港区東新橋一丁目9番1号	不動産	（注2）71,806.84	82,300	74,386
神谷町トラストタワー	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	不動産信託受益権	（注2）13,479.44	56,900	50,613
ONビル	東京都品川区北品川五丁目9番12号	不動産信託受益権	20,654.60	40,500	38,469
紀尾井町ビル	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	不動産信託受益権	24,748.47	39,100	32,577
大崎MTビル	東京都品川区北品川五丁目9番11号	不動産	（注2）24,495.21	17,000	12,786
広尾MTRビル	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	不動産信託受益権	4,946.36	8,400	8,269
仙台MTビル	仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号	不動産信託受益権	42,941.53	17,000	17,396
御堂筋MTRビル	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	不動産信託受益権	15,129.16	10,900	9,968
天神プライム	福岡市中央区天神二丁目7番21号	不動産信託受益権	5,909.40	9,880	6,556
新横浜TECHビル	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	不動産	18,117.03	9,170	6,393
シャングリ・ラ 東京	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	不動産信託受益権	22,755.55	61,800	48,785
ホテルオークラ神戸	神戸市中央区波止場町2番1号	不動産信託受益権	72,246.86	17,100	15,290
ヒルトン小田原リゾート＆スパ	神奈川県小田原市根府川583番地1	不動産信託受益権	（注2）25,302.83	7,300	7,097
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	大阪市淀川区宮原一丁目2番70号	不動産信託受益権	（注2）13,881.47	19,700	17,280
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	東京都中央区京橋二丁目1番3号	不動産信託受益権	（注2）5,255.05	21,318	16,838
ホテルサンルートプラザ新宿	東京都渋谷区代々木二丁目3番1号	不動産信託受益権	21,248.23	（注3）66,700	32,142
渋谷フラッグ	東京都渋谷区宇田川町33番6号	不動産信託受益権	5,983.86	41,400	32,259
イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1	不動産	53,393.66	10,800	9,407
フレスポ稲毛	千葉市稲毛区長沼原町731番17（注4）	不動産信託受益権	39,556.71	3,140	2,193
パークレーンプラザ	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	不動産	4,443.03	4,970	3,132
合　計			506,295.29	545,378	441,846

（注1） 期末算定価額は、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。その後の改正を含みます。）に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額（2026年8月31日を価格時点とし、一般財団法人日本不動産研究所、中央日土地ソリューションズ株式会社、株式会社立地評価研究所または大和不動産鑑定株式会社が求めた価額）を記載しています。

（注2） 「東京汐留ビルディング」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（191,394.06㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の375,178）を乗じた面積を記載しています。「神谷町トラストタワー」の賃貸可能面積は、7階から9階部分の賃貸可能面積（11,553.81㎡）に、14階部分の賃貸可能面積（3,851.27㎡）に本投資法人の共有持分（2分の1）を乗じた面積を加えた面積を記載しています。「大崎MTビル」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（26,980.68㎡）に本投資法人の共有持分（1,000,000分の907,880）を乗じた面積を記載しています。「ヒルトン小田原リゾート&スパ」の賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積（50,605.67㎡）に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（100分の50）を乗じた面積を記載しています。「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」の賃貸可能面積は、建物の賃貸可能面積（18,758.75㎡）に本投資法人の信託受益権の対象となる持分（100分の74）を乗じた面積を記載しています。「コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション」の賃貸可能面積は、信託受益権の対象となる賃貸可能面積（5,620.38㎡）に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分（1,000分の935）を乗じた面積を記載しています。

（注3） 「ホテルサンルートプラザ新宿」の期末算定価額は、2025年12月10日付定期建物賃貸借契約に基づき、2027年9月1日以降、固定賃料と室料売上に応じた変動賃料を組み合わせた賃料形態が適用されることを前提として、期末算定価額評価機関（一般財団法人日本不動産研究所）により算定された価額を記載しています。

（注4） 「フレスポ稲毛」の所在地は、土地の所在地番を記載しています。

本投資法人の保有不動産毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	第48期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）				第49期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）			
	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（注1）（%）	不動産賃貸事業収益（期間中）（千円）	対総賃貸事業収益比率（注1）（%）	テナント総数（期末時点）（件）	稼働率（期末時点）（注1）（%）	不動産賃貸事業収益（期間中）（千円）	対総賃貸事業収益比率（注1）（%）
東京汐留ビルディング（注2）	1 (41)	100.0 (98.6)	1,739,703	15.0	1 (42)	100.0 (98.8)	1,764,787	14.9
神谷町トラストタワー（注3）	1 (7)	100.0 (100.0)	905,345	7.8	1 (7)	100.0 (100.0)	924,981	7.8
ONビル	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	1	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
紀尾井町ビル（注5）	42 (76)	98.8 (96.7)	1,060,985	9.2	40 (73)	97.6 (96.4)	1,089,633	9.2
大崎MTビル（注6）	1 (21)	100.0 (95.8)	338,219	2.9	1 (20)	100.0 (98.3)	344,369	2.9
広尾MTRビル（注7）	9	100.0	170,065	1.5	9	100.0	172,774	1.5
仙台MTビル（注8）	1 (41)	100.0 (99.9)	754,601	6.5	1 (39)	100.0 (99.2)	752,960	6.4
御堂筋MTRビル（注9）	1 (30)	100.0 (100.0)	319,821	2.8	1 (31)	100.0 (100.0)	301,296	2.5
天神プライム（注7）	14	96.3	227,548	2.0	12	81.1	214,554	1.8
新横浜TECHビル	21	96.1	362,917	3.1	20	94.7	358,122	3.0
シャングリ・ラ 東京	1	100.0	1,077,981	9.3	1	100.0	1,370,581	11.6
ホテルオークラ神戸	1	100.0	626,222	5.4	1	100.0	625,856	5.3
ヒルトン小田原リゾート&スパ	1	100.0	209,304	1.8	1	100.0	228,630	1.9
コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション	1	100.0	505,497	4.4	1	100.0	367,424	3.1
コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション	1	100.0	502,021	4.3	1	100.0	510,888	4.3
ホテルサンルートプラザ新宿	1	100.0	653,716	5.6	1	100.0	653,716	5.5
渋谷フラッグ（注7）	4	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）	4	100.0	非開示（注4）	非開示（注4）
イトーヨーカドー湘南台店	1	100.0	375,022	3.2	1	100.0	375,004	3.2
フレスポ稲毛	1	100.0	123,609	1.1	1	100.0	123,609	1.0
パークレーンプラザ（注10）	18	85.0	100,605	0.9	19	100.0	116,375	1.0
合　計（注11）	122 (291)	99.6 (99.2)	11,584,936	100.0	118 (285)	99.5 (99.1)	11,830,532	100.0

（注1） 稼働率及び対総賃貸事業収益比率は、小数点第2位を四捨五入しています。但し、稼働率については、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。
（注2） 「東京汐留ビルディング」は、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注3） 「神谷町トラストタワー」は、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、共同運用区画のテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注4） 「ONビル」及び「渋谷フラッグ」の不動産賃貸事業収益及び対総賃貸事業収益比率については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
（注5） 「紀尾井町ビル」は、オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、オフィス部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。また、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、オフィス部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注6） 「大崎MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注7） 「広尾MTRビル」「天神プライム」及び「渋谷フラッグ」は、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数及び稼働率については、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注8） 「仙台MTビル」は、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注9） 「御堂筋MTRビル」は、パス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数及び稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。
（注10） 「パークレーンプラザ」は、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。
（注11） 「合計」のテナント総数及び稼働率の括弧内には、「紀尾井町ビル」「大崎MTビル」「仙台MTビル」及び「御堂筋MTRビル」についてサブリース契約に基づくテナント総数及び稼働率を、「神谷町トラストタワー」については共同運用区画全体のテナント総数及び稼働率を記載しています。また、「東京汐留ビルディング」については、（注2）の記載に基づくテナント総数及び稼働率を記載しています。

4. その他資産の状況

当期末現在、本投資法人が保有するその他資産の状況は以下のとおりです。

特定資産の種類	数量	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
		単価	金額	単価	金額		
金銭債権（注）	1件	2,365	2,365	2,365	2,365	－	－
合　計	－	－	2,365	－	2,365	－	－

（注） 一般社団法人汐留シオサイト・タウンマネージメントに対する基金の返還請求権です。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。
なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期（第49期）支払額	既支払総額（当期含む）
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	客用エレベーター更新工事	自 2024年 6 月 至 2027年 3 月	600	194	388
ONビル（東京都品川区）	OAフロア工事	自 2026年 6 月 至 2027年 3 月	337	–	–
ONビル（東京都品川区）	補助空調設置工事	自 2026年10月 至 2027年 6 月	246	–	–
御堂筋MTRビル（大阪市中央区）	全館ペリメーター空調更新工事（後期）	自 2025年10月 至 2027年 3 月	164	–	–
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	中央監視装置更新工事	自 2026年 6 月 至 2027年 8 月	115	46	46
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	専用部照明LED化工事（52期）	自 2027年 8 月 至 2027年12月	86	–	–
仙台MTビル（仙台市宮城野区）	専用部照明LED化工事（51期）	自 2027年 3 月 至 2027年 8 月	82	–	–
仙台MTビル（仙台市宮城野区）	専用部照明LED化工事（50期）	自 2026年 9 月 至 2027年 2 月	79	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	専用部照明LED化工事（51期）	自 2027年 2 月 至 2027年 6 月	73	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	エレベーター12号機（非常用）更新工事	自 2026年 4 月 至 2028年 3 月	68	–	–
仙台MTビル（仙台市宮城野区）	専用部照明LED化工事（52期）	自 2027年 9 月 至 2028年 2 月	67	–	–
ヒルトン小田原リゾート＆スパ（神奈川県小田原市）	エレベーター更新工事（3期目）	自 2026年 1 月 至 2027年10月	55	–	–
ONビル（東京都品川区）	受水槽更新工事	自 2026年11月 至 2027年 2 月	50	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	泡消火設備改修工事（B2F）	自 2026年 5 月 至 2027年 3 月	46	–	–
仙台MTビル（仙台市宮城野区）	エアバランス更新工事	自 2026年10月 至 2027年 2 月	42	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	専用部照明LED化工事（50期）	自 2026年 6 月 至 2027年 2 月	37	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	非常用発電機整備	自 2026年 5 月 至 2027年 8 月	26	–	–
コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション（大阪市淀川区）	低層階の二重サッシ導入	自 2026年10月 至 2027年 2 月	25	–	–
ヒルトン小田原リゾート＆スパ（神奈川県小田原市）	電話交換機更新工事	自 2026年 7 月 至 2027年 2 月	24	–	–
東京汐留ビルディング（東京都港区）	空調熱源冷凍機整備	自 2026年 7 月 至 2027年 2 月	23	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	中央監視装置整備（クラウドTS）	自 2026年 6 月 至 2027年 3 月	19	–	–
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	避難階段非常照明更新工事	自 2026年 4 月 至 2027年 2 月	18	–	–
東京汐留ビルディング（東京都港区）	共用部照明LED化工事	自 2026年 8 月 至 2027年 1 月	17	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	住宅インターホンシステム更新工事	自 2026年 6 月 至 2027年 2 月	17	–	–
ホテルオークラ神戸（神戸市中央区）	ガスヒートポンプ更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	14	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	特高受電断路器更新工事	自 2026年 6 月 至 2027年 3 月	13	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	駐車場天吊サイン照明LED化工事	自 2026年10月 至 2027年 2 月	13	–	–
ヒルトン小田原リゾート＆スパ（神奈川県小田原市）	プールろ過機更新工事	自 2025年12月 至 2026年10月	12	–	–
ONビル（東京都品川区）	トイレ電気温水器設置工事	自 2026年10月 至 2027年 3 月	12	–	–
紀尾井町ビル（東京都千代田区）	地下駐車場天井ボード貼替工事（B2F）	自 2026年 5 月 至 2027年 3 月	11	–	–
イトーヨーカドー湘南台店（神奈川県藤沢市）	車路管制更新工事	自 2026年10月 至 2027年 2 月	10	–	–
仙台MTビル（仙台市宮城野区）	受変電設備改修工事（7年目/7年計画）	自 2026年 3 月 至 2027年 6 月	10	–	–

2. 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称（所在）	目的	実施期間	工事金額（百万円）
御堂筋MTRビル（大阪市中央区）	全館ペリメーター空調更新工事（前期）	自 2025年10月 至 2026年 5 月	104
仙台MTビル（仙台市宮城野区）	専用部照明LED化工事（49期）	自 2025年12月 至 2026年 8 月	66
ヒルトン小田原リゾート＆スパ（神奈川県小田原市）	ネットワーク環境整備工事	自 2025年 6 月 至 2026年 3 月	34
新横浜TECHビル（横浜市港北区）	専用部照明LED化工事	自 2025年 9 月 至 2026年 4 月	25
東京汐留ビルディング（東京都港区）	セキュリティシステム更新工事	自 2025年10月 至 2026年 7 月	23
パークレーンプラザ（東京都渋谷区）	201号室空調更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 5 月	20
コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション（大阪市淀川区）	4号エレベーター更新工事	自 2025年 3 月 至 2026年 3 月	19

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
大崎MTビル (東京都品川区)	冷房増強用パッケージ エアコン室外機整備	自 2026年 2 月 至 2026年 4 月	16
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	101号室空調更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 5 月	16
大崎MTビル (東京都品川区)	エアバランス本体更新工事	自 2026年 4 月 至 2026年 7 月	15
ヒルトン小田原リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	セキュリティカメラ更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 5 月	15
ヒルトン小田原リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	エレベーター更新工事(2期目)	自 2025年 3 月 至 2026年 4 月	15
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	非常用発電機制御盤部品交換工事	自 2023年12月 至 2026年 4 月	14
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション (東京都中央区)	電話交換機更新工事	自 2025年11月 至 2026年 3 月	13
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	可変風量制御装置交換工事	自 2025年10月 至 2026年 4 月	11
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	サービス用エレベーター8･9･10号機機能維持工事	自 2026年 2 月 至 2026年 8 月	11
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	機械式駐車場保全工事	自 2026年 1 月 至 2026年 8 月	10
天神プライム (福岡市中央区)	5階～11階専用部照明LED化工事	自 2026年 2 月 至 2026年 5 月	10
シャングリ･ラ 東京 (東京都千代田区)	2025年度冷凍機オーバーホール	自 2026年 3 月 至 2026年 6 月	10
天神プライム (福岡市中央区)	共用部照明LED化工事	自 2026年 2 月 至 2026年 5 月	10
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	受変電設備改修工事(6年目/7年計画)	自 2025年 4 月 至 2026年 4 月	10
その他	－	－	343
合　計			821

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、中長期的な資本的支出に備え、ポートフォリオ全体の減価償却費と修繕計画を考慮して、修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

なお、「フレスポ稲毛」については、借地権付土地（底地）を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、修繕積立金の積み立てを行っていません。

(単位：百万円)

期 (営業期間)	第45期 自 2024年 3 月 1 日 至 2024年 8 月31日	第46期 自 2024年 9 月 1 日 至 2025年 2 月28日	第47期 自 2025年 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日	第48期 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	第49期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
当期首積立金残高	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額	380	355	520	569	821
当期積立金取崩額	380	355	520	569	821
次期繰越額	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

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48期 自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日	第49期 自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日
(a) 資産運用報酬	462,427	480,934
(b) 資産保管手数料	16,886	18,099
(c) 一般事務委託手数料	51,960	49,817
(d) 役員報酬	3,600	3,600
(e) その他費用	69,554	71,408
合　計	604,429	623,859

2. 借入状況

当期末現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2025.4.11	2,000	－	－	－	－	－	－
	株式会社みずほ銀行	2025.3.31	500	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2026.4.22	－	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2025.8.29	1,500	－	－	－			
	株式会社みずほ銀行	2025.8.29	1,000	－	－	－			
	株式会社三井住友銀行	2025.8.29	1,000	－	－	－			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.8.29	1,000	－	－	－			
	みずほ信託銀行株式会社	2025.8.29	500	－	－	－			
	株式会社三井住友銀行	2025.9.30	2,500	2,500	1.16	2026.9.30	期限一括	(注1)	無担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行	2025.9.30	1,500	1,500	1.16	2026.9.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.11.28	3,500	3,500	1.16	2026.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2026.1.30	1,500	1,500	1.15	2027.1.29			
	株式会社福岡銀行	2026.1.30	1,000	1,000	1.16	2027.1.29			
	株式会社三井住友銀行	2026.2.27	3,000	3,000	1.16	2027.2.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2026.2.27	1,500	1,500	1.16	2027.2.26			
	株式会社みずほ銀行	2026.2.27	1,000	1,000	1.15	2027.2.26			
	株式会社千葉銀行	2026.2.27	500	500	1.16	2027.2.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2026.3.31	－	2,000	1.19	2027.3.31			
	株式会社福岡銀行	2026.3.31	－	1,000	1.19	2027.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2026.3.31	－	500	1.18	2027.3.31			
	株式会社三井住友銀行	2026.5.29	－	2,000	1.23	2027.5.31			
	株式会社りそな銀行	2026.5.29	－	1,500	1.23	2027.5.31			
	株式会社みずほ銀行	2026.5.29	－	1,000	1.22	2027.5.31			

I. 資産運用報告

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	三井住友信託銀行株式会社	2026.5.29	－	1,000	1.23	2027.5.31	期限一括	(注1)	無担保無保証変動金利
	三井住友信託銀行株式会社	2026.8.31	－	4,000	1.33	2027.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2026.8.31	－	1,000	1.32	2027.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2026.8.31	－	1,000	1.32	2027.8.31			
	株式会社りそな銀行	2026.8.31	－	1,500	(注2) －	2027.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2026.8.31	－	1,000	1.33	2027.8.31			
	みずほ信託銀行株式会社	2026.8.31	－	500	1.32	2027.8.31			
	小　計	－	23,500	34,000	－	－	－	－	－
長期借入金	株式会社日本政策投資銀行	2021.3.12	1,000	－	－	－	期限一括	(注1)	無担保無保証固定金利
	株式会社福岡銀行	2023.4.21	1,000	－	－	－			
	株式会社西日本シティ銀行	2023.4.24	500	－	－	－			
	日本生命保険相互会社	2020.9.30	500	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2021.4.22	1,000	－	－	－			
	株式会社あおぞら銀行	2018.4.24	500	－	－	－			
	株式会社三井住友銀行	2022.8.31	2,000	－	－	－			
	株式会社みずほ銀行	2022.8.31	1,000	－	－	－			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	1,000	－	－	－			
	株式会社りそな銀行	2021.5.31	500	－	－	－			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	2,000	－	－	－			
	三井住友信託銀行株式会社	2024.8.30	2,000	－	－	－			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.3.1	3,000	－	－	－			
	株式会社みずほ銀行	2019.9.2	1,000	－	－	－			
	株式会社日本政策投資銀行	2019.8.30	1,000	－	－	－			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,000	－	－	－			
	株式会社七十七銀行	2019.8.30	500	－	－	－			
	日本生命保険相互会社	2021.4.23	500	500	0.40	2026.9.18			
	三井住友海上火災保険株式会社	2020.9.30	500	500	0.39	2026.9.30			
	株式会社三井住友銀行	2023.2.28	5,500	5,500	0.50	2026.11.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2021.12.24	1,000	1,000	0.42	2026.12.24			
	株式会社三菱UFJ銀行	2020.12.25	1,000	1,000	0.40	2026.12.25			
	株式会社りそな銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	株式会社福岡銀行	2019.12.26	500	500	0.56	2026.12.25			
	株式会社みずほ銀行	2022.1.19	500	500	0.50	2027.1.19			
	株式会社三井住友銀行	2026.1.19	1,000	1,000	1.16	2027.1.29	期限一括	(注1)	無担保無保証変動金利
	株式会社福岡銀行	2022.1.31	1,000	1,000	0.51	2027.1.29	期限一括	(注1)	無担保無保証固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	1,500	1,500	0.59	2027.2.26			
	三井住友信託銀行株式会社	2025.2.28	1,500	1,500	1.08	2027.2.26			
長期借入金	農林中央金庫	2020.2.28	3,000	3,000	0.38	2027.2.26	期限一括	(注1)	無担保無保証固定金利
	三井住友信託銀行株式会社	2025.4.11	2,000	2,000	0.90	2027.3.31			
	株式会社足利銀行	2022.4.22	1,000	1,000	0.63	2027.4.22			
	株式会社三井住友銀行	2023.11.30	3,000	3,000	0.79	2027.5.31			
	株式会社福岡銀行	2024.5.31	1,000	1,000	0.92	2027.5.31			
	株式会社あおぞら銀行	2021.12.24	500	500	0.45	2027.6.24			
	住友生命保険相互会社	2019.12.26	500	500	0.59	2027.6.25			
	株式会社福岡銀行	2022.1.31	1,000	1,000	0.55	2027.7.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.3.1	3,000	3,000	0.84	2027.8.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2024.8.30	3,000	3,000	0.86	2027.8.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025.8.29	2,000	2,000	1.18	2027.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.8.31	1,500	1,500	0.63	2027.8.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2023.2.28	1,000	1,000	0.84	2027.8.31			
	株式会社りそな銀行	2023.8.31	1,000	1,000	0.74	2027.8.31			
	株式会社りそな銀行	2020.8.31	500	500	0.48	2027.8.31			
	農林中央金庫	2019.8.30	1,500	1,500	0.38	2027.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2020.8.31	1,500	1,500	0.48	2027.8.31			
	住友生命保険相互会社	2019.8.30	500	500	0.38	2027.8.31			
	第一生命保険株式会社	2022.2.28	500	500	0.56	2027.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2020.3.12	1,000	1,000	0.43	2027.9.10			
	株式会社三井住友銀行	2024.4.9	2,500	2,500	0.80	2027.9.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2022.9.30	1,000	1,000	0.74	2027.9.30			
	株式会社りそな銀行	2023.10.18	1,000	1,000	0.83	2027.9.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025.1.17	500	500	1.08	2027.9.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.4.13	1,500	1,500	0.50	2027.10.13			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.11.30	1,500	1,500	0.87	2027.11.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2024.11.29	1,500	1,500	1.07	2027.11.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025.11.28	500	500	1.27	2027.11.30			
	株式会社西日本シティ銀行	2024.12.26	500	500	1.05	2027.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2019.12.26	1,000	1,000	0.63	2027.12.24			
	株式会社みずほ銀行	2021.1.19	1,000	1,000	0.47	2028.1.19			
	株式会社みずほ銀行	2021.2.26	1,000	1,000	0.55	2028.1.19			
	株式会社みずほ銀行	2023.1.19	500	500	0.99	2028.1.19			
	三井住友信託銀行株式会社	2023.1.19	1,500	1,500	0.99	2028.1.19			
	株式会社日本政策投資銀行	2021.1.19	500	500	0.47	2028.1.19			
	株式会社三菱UFJ銀行	2026.8.31	－	3,000	1.33	2028.2.29	期限一括	(注1)	無担保無保証変動金利

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社三菱UFJ銀行	2025.2.28	500	500	1.21	2028.2.29	期限一括	(注1)	無担保無保証固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2024.4.11	2,000	2,000	0.86	2028.2.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2024.2.29	1,500	1,500	0.84	2028.2.29			
	信金中央金庫	2024.3.19	2,000	2,000	0.83	2028.2.29			
	株式会社三井住友銀行	2024.8.30	1,000	1,000	0.91	2028.2.29			
	株式会社りそな銀行	2023.3.1	1,000	1,000	0.91	2028.2.29			
	株式会社足利銀行	2023.3.1	1,000	1,000	0.91	2028.2.29			
	株式会社八十二長野銀行	2025.2.28	1,000	1,000	1.21	2028.2.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.3.1	1,500	1,500	0.91	2028.3.1			
	株式会社三井住友銀行（グリーンローン）	2024.10.9	4,000	4,000	0.93	2028.3.31			
	株式会社みずほ銀行（グリーンローン）	2025.3.31	2,500	2,500	1.36	2028.3.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2021.3.31	1,500	1,500	0.53	2028.3.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2025.4.11	1,000	1,000	1.00	2028.3.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2025.3.19	1,000	1,000	1.28	2028.3.31			
	株式会社西日本シティ銀行	2026.3.31	－	500	1.69	2028.3.31			
	株式会社三井住友銀行	2021.4.9	1,500	1,500	0.54	2028.4.7			
	株式会社三井住友銀行	2019.10.11	1,500	1,500	0.51	2028.4.11			
	株式会社あおぞら銀行	2022.4.11	1,000	1,000	0.71	2028.4.11			
	株式会社みずほ銀行	2019.10.17	1,500	1,500	0.51	2028.4.17			
	三井住友信託銀行株式会社	2023.8.31	1,000	1,000	0.84	2028.5.31			
	株式会社みずほ銀行	2024.8.30	5,500	5,500	0.96	2028.8.31			
	株式会社七十七銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.54	2028.8.31			
	株式会社七十七銀行（グリーンローン）	2025.8.29	500	500	1.33	2028.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2025.2.28	1,000	1,000	1.26	2028.8.31			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.3.1	1,000	1,000	0.99	2028.8.31			
	株式会社SBI新生銀行	2020.8.31	1,000	1,000	0.53	2028.8.31			
	日本生命保険相互会社	2023.5.31	1,000	1,000	0.76	2028.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行（グリーンローン）	2026.8.31	－	500	(注2) －	2028.8.31			
	株式会社三井住友銀行	2025.4.24	3,000	3,000	1.07	2028.9.29			
	株式会社三井住友銀行	2025.4.9	2,500	2,500	1.03	2028.9.29			
	株式会社日本政策投資銀行	2023.9.29	1,500	1,500	0.98	2028.9.29			
	三井住友海上火災保険株式会社	2021.10.29	1,500	1,500	0.59	2028.10.31			
	株式会社みずほ銀行	2023.11.30	1,500	1,500	1.02	2028.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2024.2.29	5,000	5,000	0.97	2029.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2023.2.28	2,000	2,000	1.07	2029.2.28			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28	期限一括	(注1)	無担保無保証固定金利
	株式会社日本政策投資銀行	2022.2.28	3,000	3,000	0.71	2029.2.28			
	三井住友信託銀行株式会社	2026.2.27	2,500	2,500	1.71	2029.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	2024.3.11	1,000	1,000	0.94	2029.2.28			
	みずほ信託銀行株式会社	2023.2.28	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
	みずほ信託銀行株式会社	2023.3.1	1,000	1,000	1.07	2029.2.28			
	株式会社三井住友銀行	2026.2.27	1,000	1,000	1.71	2029.2.28			
	株式会社SBI新生銀行（グリーンローン）	2026.2.27	1,000	1,000	1.71	2029.2.28			
	株式会社山梨中央銀行（グリーンローン）	2026.2.27	500	500	1.71	2029.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2024.4.24	2,500	2,500	1.06	2029.3.30			
	株式会社日本政策投資銀行	2026.3.12	－	1,000	1.75	2029.3.30			
	株式会社みずほ銀行	2022.4.11	1,000	1,000	0.82	2029.4.11			
	株式会社あおぞら銀行	2021.4.23	1,500	1,500	0.59	2029.4.23			
	信金中央金庫（グリーンローン）	2025.8.29	2,000	2,000	1.45	2029.8.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2026.8.31	－	1,000	2.30	2029.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2023.8.31	500	500	1.02	2029.8.31			
	株式会社西日本シティ銀行（グリーンローン）	2026.8.31	－	500	(注2) －	2029.8.31			
	株式会社七十七銀行	2026.8.31	－	500	(注2) －	2029.8.31			
	株式会社みずほ銀行	2023.11.30	1,500	1,500	1.17	2029.11.30			
	株式会社みずほ銀行	2023.3.1	1,500	1,500	1.23	2030.2.28			
	株式会社三井住友銀行	2023.3.1	1,000	1,000	1.23	2030.2.28			
	株式会社あおぞら銀行	2024.3.11	1,000	1,000	1.08	2030.2.28			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022.2.28	500	500	0.79	2030.2.28			
	株式会社みずほ銀行	2023.4.12	3,500	3,500	1.07	2030.3.29			
	株式会社みずほ銀行	2022.4.11	1,500	1,500	0.90	2030.4.11			
	株式会社三菱UFJ銀行	2022.4.13	2,000	2,000	0.92	2030.4.12			
	株式会社三井住友銀行	2021.12.24	1,000	1,000	0.65	2030.6.24			
	株式会社三井住友銀行	2022.1.19	1,500	1,500	0.76	2030.7.19			
	株式会社みずほ銀行	2023.8.31	2,500	2,500	1.18	2030.8.30			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	1,000	1,000	0.62	2030.8.30			
	株式会社みずほ銀行	2021.8.30	500	500	0.63	2030.8.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2023.8.31	1,500	1,500	1.18	2030.8.30			
	三井住友信託銀行株式会社	2026.8.31	－	1,000	2.50	2030.8.30			
	株式会社三井住友銀行	2022.4.28	2,000	2,000	0.98	2030.10.28			

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（%）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2021.8.31	1,500	1,500	0.66	2031.2.28	期限一括	（注1）	無担保無保証固定金利
	株式会社あおぞら銀行	2026.4.24	－	500	2.22	2031.3.31			
	株式会社みずほ銀行	2022.4.11	1,500	1,500	0.98	2031.4.11			
	みずほ信託銀行株式会社（グリーンローン）	2025.8.29	1,000	1,000	1.69	2031.8.29			
	株式会社日本政策投資銀行（グリーンローン）	2025.8.29	500	500	1.69	2031.8.29			
	小　計	－	183,000	172,000	－	－	－	－	－
合　計		－	206,500	206,000	－	－	－	－	－

（注1）不動産及び不動産信託受益権の購入資金、借入金の返済資金等に充当しています。
（注2）利息の計算方法が前落しによる片端計算のため、平均利率を記載していません。

3. 投資法人債

当期末現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	利率（%）	償還期限	償還方法	使途	摘要
第20回無担保投資法人債	2023.12.18	3,000	3,000	0.49	2026.12.18	期限一括	（注1）	（注2）
第6回無担保投資法人債	2015.2.26	1,000	1,000	1.07	2027.2.26		（注3）	
第18回無担保投資法人債	2022.6.20	2,000	2,000	0.42	2028.2.29		（注4）	
第21回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2023.12.18	1,000	1,000	0.83	2028.12.18		（注5）	
第19回無担保投資法人債	2023.2.17	3,000	3,000	0.79	2029.2.28		（注6）	
第14回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.50	2031.2.25		（注7）	
第17回無担保投資法人債	2022.2.21	1,000	1,000	0.50	2032.2.27		（注8）	
第15回無担保投資法人債	2021.2.25	1,000	1,000	0.75	2036.2.25		（注7）	
第9回無担保投資法人債	2017.2.23	1,000	1,000	1.08	2037.2.23		（注9）	
合　計	－	14,000	14,000	－	－	－	－	－

（注1）第13回無担保投資法人債の償還資金です。
（注2）特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
（注3）第2回無担保投資法人債の償還資金です。
（注4）第11回無担保投資法人債の償還により減少した手元資金及び第12回無担保投資法人債の償還資金の一部です。
（注5）既存借入金の返済資金の一部です。
（注6）第12回無担保投資法人債の償還資金の一部です。
（注7）第10回無担保投資法人債の償還資金及び既存借入金の返済資金です。
（注8）第11回無担保投資法人債の償還資金です。
（注9）第4回無担保投資法人債の償還資金です。

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。

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

該当事項はありません。

2. その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況等

（1）取引状況

該当事項はありません。

（2）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の内訳（注1）		総額に対する割合（B／A）（%）
		支払先	支払金額（B）（千円）	
損害保険料	33,983	森トラスト保険サービス株式会社	17,175	50.5
建物管理委託料	807,284	森トラスト株式会社（注2）	325,604	40.3

（注1）利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律第201条第1項及び同施行令第123条に定める本投資法人と資産運用業務委託契約を締結している本資産運用会社の利害関係人等をいい、このうち当期に取引実績及び手数料等支払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中に利害関係人等へ支払った工事代金及び管理手数料は以下のとおりです。
森トラスト株式会社　8,398千円
森トラスト・ビルマネジメント株式会社　66,010千円
エムティジェネックス株式会社　38千円

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

該当事項はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況については、「Ⅱ. 貸借対照表」、「Ⅲ. 損益計算書」、「Ⅳ. 投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ. 注記表」及び「Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けておりません。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

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。

4. お知らせ

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・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2026年 4 月22日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。
2026年 7 月30日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務等の一般事務委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値については、金額は切り捨て、比率は四捨五入し、マイナス表記については△により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

		前期(ご参考) (2026年 2 月28日)		当期 (2026年 8 月31日)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		22,987,669		22,841,350
信託現金及び信託預金		5,061,235		5,277,499
営業未収入金		186,827		249,786
前払費用		109,396		126,242
その他		8,845		4,519
流動資産合計		28,353,976		28,499,398
固定資産				
有形固定資産				
建物		32,338,157		32,509,548
減価償却累計額		△18,188,112		△18,391,010
建物(純額)		14,150,045		14,118,537
構築物		406,656		406,656
減価償却累計額		△379,064		△379,727
構築物(純額)		27,591		26,929
機械及び装置		116,068		116,653
減価償却累計額		△78,847		△82,005
機械及び装置(純額)		37,220		34,647
車両運搬具		194		194
減価償却累計額		△175		△184
車両運搬具(純額)		19		9
工具、器具及び備品		219,980		236,429
減価償却累計額		△133,203		△143,768
工具、器具及び備品(純額)		86,777		92,661
土地		91,837,007		91,837,007
建設仮勘定		–		50,600
信託建物	※1	62,124,455	※1	62,686,627
減価償却累計額		△18,443,970		△19,186,529
信託建物(純額)		43,680,484		43,500,097
信託構築物		280,818		280,818
減価償却累計額		△173,859		△183,034
信託構築物(純額)		106,958		97,783
信託機械及び装置		221,302		232,275
減価償却累計額		△57,225		△66,135
信託機械及び装置(純額)		164,077		166,140
信託工具、器具及び備品		297,925		358,138
減価償却累計額		△123,449		△138,669
信託工具、器具及び備品(純額)		174,476		219,468
信託土地		291,702,305		291,702,305
有形固定資産合計		441,966,964		441,846,188
無形固定資産				
のれん		534,867		519,136
ソフトウエア		1,166		900
その他		240		240
無形固定資産合計		536,274		520,276
投資その他の資産				
差入保証金		10,000		10,000
繰延税金資産		844		861
長期前払費用		89,697		109,586
その他		2,815		2,815
投資その他の資産合計		103,356		123,262
固定資産合計		442,606,595		442,489,728
繰延資産				
投資法人債発行費		42,251		34,855
繰延資産合計		42,251		34,855
資産合計		471,002,822		471,023,981

(単位：千円)

		前期(ご参考) (2026年 2 月28日)		当期 (2026年 8 月31日)
負債の部				
流動負債				
営業未払金		518,721		906,970
短期借入金		23,500,000		34,000,000
1年内償還予定の投資法人債		4,000,000		4,000,000
1年内返済予定の長期借入金		37,500,000		43,000,000
未払金		155,496		212,371
未払費用		601,513		610,959
未払配当金		9,614		10,005
未払法人税等		5,991		2,499
未払消費税等		305,061		277,366
前受金		1,472,160		1,456,705
預り金		30,896		26,466
流動負債合計		68,099,455		84,503,345
固定負債				
投資法人債		10,000,000		10,000,000
長期借入金		145,500,000		129,000,000
預り敷金及び保証金		11,903,952		11,973,889
信託預り敷金及び保証金		1,015,518		1,021,628
固定負債合計		168,419,471		151,995,517
負債合計		236,518,926		236,498,862
純資産の部				
投資主資本				
出資総額		153,990,040		153,990,040
剰余金				
出資剰余金		69,736,000		69,736,000
任意積立金				
圧縮積立金		4,219,162		4,216,070
任意積立金合計		4,219,162		4,216,070
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		6,538,693		6,583,008
剰余金合計		80,493,855		80,535,079
投資主資本合計		234,483,895		234,525,119
純資産合計	※3	234,483,895	※3	234,525,119
負債純資産合計		471,002,822		471,023,981

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） （自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日）		当期 （自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日）	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	11,247,205	※1	11,526,440
その他賃貸事業収入	※1	337,731	※1	304,092
営業収益合計		11,584,936		11,830,532
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,558,722	※1	3,647,889
資産運用報酬		462,427		480,934
資産保管手数料		16,886		18,099
一般事務委託手数料		51,960		49,817
役員報酬		3,600		3,600
のれん償却額		15,731		15,731
その他営業費用		53,823		55,677
営業費用合計		4,163,152		4,271,749
営業利益		7,421,783		7,558,782
営業外収益				
受取利息		28,141		50,859
未払分配金戻入		798		705
受取保険金		–		468
営業外収益合計		28,940		52,033
営業外費用				
支払利息		830,501		945,612
投資法人債利息		46,519		47,402
投資法人債発行費償却		7,275		7,396
その他		18,818		19,265
営業外費用合計		903,115		1,019,676
経常利益		6,547,609		6,591,139
税引前当期純利益		6,547,609		6,591,139
法人税、住民税及び事業税		10,246		10,213
法人税等調整額		40		△17
法人税等合計		10,287		10,196
当期純利益		6,537,322		6,580,943
前期繰越利益		1,370		2,065
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,538,693		6,583,008

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
		出資剰余金	出資剰余金（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,222,254	4,222,254	6,598,518	80,556,773
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△3,092	△3,092	3,092	–
剰余金の配当						△6,600,240	△6,600,240
当期純利益						6,537,322	6,537,322
当期変動額合計	–	–	–	△3,092	△3,092	△59,825	△62,917
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,219,162	4,219,162	6,538,693	80,493,855

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	234,546,813	234,546,813
当期変動額		
圧縮積立金の取崩	–	–
剰余金の配当	△6,600,240	△6,600,240
当期純利益	6,537,322	6,537,322
当期変動額合計	△62,917	△62,917
当期末残高	234,483,895	234,483,895

当期（自 2026年3月1日 至 2026年8月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					
		出資剰余金		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計
		出資剰余金	出資剰余金（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,219,162	4,219,162	6,538,693	80,493,855
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△3,092	△3,092	3,092	–
剰余金の配当						△6,539,720	△6,539,720
当期純利益						6,580,943	6,580,943
当期変動額合計	–	–	–	△3,092	△3,092	44,315	41,223
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,216,070	4,216,070	6,583,008	80,535,079

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	234,483,895	234,483,895
当期変動額		
圧縮積立金の取崩	–	–
剰余金の配当	△6,539,720	△6,539,720
当期純利益	6,580,943	6,580,943
当期変動額合計	41,223	41,223
当期末残高	234,525,119	234,525,119

V. 注記表

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

項目＼期別	前期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～81年 構築物　2～45年 機械及び装置　2～17年 車両運搬具　3年 工具、器具及び備品　2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。	有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～81年 構築物　2～45年 機械及び装置　2～17年 車両運搬具　3年 工具、器具及び備品　2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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該営業期間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。 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 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、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該営業期間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。 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 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2) 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。
4. 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針	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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り金 (4) 信託預り敷金及び保証金	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以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1) 信託現金及び信託預金 (2) 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3) 信託預り金 (4) 信託預り敷金及び保証金

〔貸借対照表に関する注記〕

項目＼期別	前期(ご参考) (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額	信託建物　38,340千円	信託建物　38,340千円
2. 当座借越契約	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額　20,000,000千円 当期末借入残高　－ 差引額　20,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額　20,000,000千円 当期末借入残高　－ 差引額　20,000,000千円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

項目＼期別	前期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
1. 不動産賃貸事業損益の内訳	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃　10,887,934 共益費　235,661 土地賃貸収益　123,609 計　11,247,205 その他賃貸事業収入 駐車場使用料　122,732 付帯収益　135,883 解約違約金　35,344 その他収益　43,770 計　337,731 不動産賃貸事業収益合計　11,584,936 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　805,651 水道光熱費　301,784 公租公課　1,257,978 損害保険料　32,004 修繕費　110,166 減価償却費　1,016,319 その他費用　34,818 不動産賃貸事業費用合計　3,558,722 C. 不動産賃貸事業損益(A－B)　8,026,213	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 家賃　11,172,710 共益費　230,121 土地賃貸収益　123,609 計　11,526,440 その他賃貸事業収入 駐車場使用料　123,906 付帯収益　138,753 解約違約金　2,844 その他収益　38,586 計　304,092 不動産賃貸事業収益合計　11,830,532 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費　811,203 水道光熱費　315,338 公租公課　1,273,850 損害保険料　33,983 修繕費　184,093 減価償却費　993,423 その他費用　35,996 不動産賃貸事業費用合計　3,647,889 C. 不動産賃貸事業損益(A－B)　8,182,642

V. 注記表

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

項目＼期別	前期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	発行可能投資口総口数　20,000,000口 発行済投資口の総口数　3,560,000口	発行可能投資口総口数　20,000,000口 発行済投資口の総口数　3,560,000口

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

項目＼期別	前期(ご参考) (2026年2月28日)	当期 (2026年8月31日)
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	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額　844 繰延税金資産合計　844 (繰延税金負債) 繰延税金負債合計　－ (繰延税金資産の純額)　844	(繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額　861 繰延税金資産合計　861 (繰延税金負債) 繰延税金負債合計　－ (繰延税金資産の純額)　861
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との差異の原因となった主な項目別の内訳	法定実効税率　34.59% (調整) 支払分配金の損金算入額　△34.55% その他　0.12% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.16%	法定実効税率　34.59% (調整) 支払分配金の損金算入額　△34.56% その他　0.13% 税効果会計適用後の法人税等の負担率　0.16%

〔金融商品に関する注記〕

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）(ご参考)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行っています。

(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

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性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、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年2月28日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「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。

	貸借対照表計上額(千円)	時価(千円)	差額(千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,933,936	△66,063
(2) 1年内返済予定の長期借入金	37,500,000	37,060,738	△439,261
(3) 投資法人債	10,000,000	8,922,137	△1,077,862
(4) 長期借入金	145,500,000	138,292,663	△7,207,336
(5) 預り敷金及び保証金	11,903,952	9,131,422	△2,772,530
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,015,518	696,829	△318,689
負債合計	209,919,471	198,037,726	△11,881,744

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債　(3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金　(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れ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) 預り敷金及び保証金　(6) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超2年以内 (千円)	2年超3年以内 (千円)	3年超4年以内 (千円)	4年超5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	37,500,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	4,000,000	－	1,000,000	3,000,000
長期借入金	－	52,000,000	59,000,000	13,000,000	18,500,000	3,000,000

V. 注記表

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、運用資産の効率的な運用及び運用の安定性に資するため、資産の取得、修繕等または分配金の支払い、もしくは債務の返済（敷金等並びに借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）、運転資金等に手当てされる資金を、借入れ、投資法人債の発行及び投資口の発行等により調達しています。

余資の運用は、安全性、換金性等を考慮し金利環境及び資金繰りを十分に鑑みたうえで慎重に行っています。

(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

預金は本投資法人の余資を運用するものであり、預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されますが、預入期間を短期に限定し、信用格付の高い預入先金融機関と取引することで、信用リスクを限定しています。

借入金及び投資法人債は主に不動産等の取得、借入金及び投資法人債のリファイナンス等を目的とします。返済時及び償還時に流動性リスクに晒されますが、有利子負債比率を適正に管理し、返済期限や借入先の分散化を図ることにより、流動性リスクを管理しています。

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性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、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「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。

	貸借対照表計上額（千円）	時価（千円）	差額（千円）
(1) 1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	3,960,021	△39,978
(2) 1年内返済予定の長期借入金	43,000,000	42,196,118	△803,881
(3) 投資法人債	10,000,000	8,625,771	△1,374,228
(4) 長期借入金	129,000,000	120,668,700	△8,331,299
(5) 預り敷金及び保証金	11,973,889	8,345,845	△3,628,044
(6) 信託預り敷金及び保証金	1,021,628	616,532	△405,095
負債合計	198,995,517	184,412,989	△14,582,528

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債　(3) 投資法人債

投資法人債の時価については、元利金の合計額を投資法人債の残存期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金　(4) 長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れ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) 預り敷金及び保証金　(6) 信託預り敷金及び保証金

預り敷金及び保証金、信託預り敷金及び保証金については、その将来キャッシュ・フローを、返済期日までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日後の返済予定額

	1年以内（千円）	1年超2年以内（千円）	2年超3年以内（千円）	3年超4年以内（千円）	4年超5年以内（千円）	5年超（千円）
1年内償還予定の投資法人債	4,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	43,000,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	2,000,000	4,000,000	－	1,000,000	3,000,000
長期借入金	－	60,000,000	40,500,000	21,500,000	7,000,000	－

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや宿泊施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2026年2月28日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	257,841,248	△268,105	257,573,142	285,700,000
宿泊施設	137,559,096	△143,869	137,415,226	190,039,500
その他	47,013,439	△34,845	46,978,594	60,680,000
合　計	442,413,784	△446,820	441,966,964	536,419,500

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況　3.組入資産明細」をご参照ください。
(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注3) 当期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、主な減少理由は減価償却費です。
(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する第48期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	6,670,146	2,553,958	4,116,187
宿泊施設	3,574,744	802,368	2,772,375
その他	1,340,045	202,394	1,137,650
合　計	11,584,936	3,558,722	8,026,213

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

本投資法人では、東京都を中心として、賃貸オフィスビルや宿泊施設等を所有しています。これら賃貸等不動産の2026年8月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	貸借対照表計上額			当期末時価
	当期首残高	当期増減額	当期末残高	
オフィスビル	257,573,142	△154,631	257,418,511	291,150,000
宿泊施設	137,415,226	19,549	137,434,776	193,918,000
その他	46,978,594	14,305	46,992,900	60,310,000
合　計	441,966,964	△120,775	441,846,188	545,378,000

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は「投資法人の運用資産の状況　3.組入資産明細」をご参照ください。
(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。
(注3) 当期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。
(注4) 当期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査価額です。

また、賃貸等不動産に関する第49期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）における損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	不動産賃貸事業費用	不動産賃貸事業損益
オフィスビル	6,717,256	2,578,721	4,138,535
宿泊施設	3,757,098	836,759	2,920,339
その他	1,356,177	232,408	1,123,768
合　計	11,830,532	3,647,889	8,182,642

(注) 不動産賃貸事業収益及び不動産賃貸事業費用は、賃貸収益とこれに対応する費用（減価償却費、修繕費、保険料、公租公課等）であり、それぞれ「営業収益」及び「営業費用」に計上されています。

V. 注記表

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト株式会社	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	5,823,806	営業未収入金	92,863
							前受金	434,259
							預り敷金及び保証金	4,136,983
					不動産の管理	310,333	営業未払金	85,469
							未払金	3,368
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	短期借入金の支払	4,500,000	短期借入金	8,000,000
					短期借入金の借入	5,000,000		
					長期借入金の支払	3,000,000	1年内返済予定の長期借入金	9,000,000
					長期借入金の借入	2,500,000	長期借入金	10,500,000
					利息の支払	104,059	未払利息	14,175

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件の決定方針
不動産の購入、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。
（注3）千円未満を切り捨てて表示しています。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

（単位：千円）

属性	会社等の名称	投資口の所有口数割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
			役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト株式会社	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	6,036,331	営業未収入金	94,013
							前受金	410,106
							預り敷金及び保証金	4,170,145
					不動産の管理	334,002	営業未払金	159,904
							未払金	4,610
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	なし	なし	資産保管、一般事務、資金の借入	短期借入金の支払	3,000,000	短期借入金	12,000,000
					短期借入金の借入	7,000,000		
					長期借入金の支払	5,000,000	1年内返済予定の長期借入金	8,500,000
					長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	7,000,000
					利息の支払	134,773	未払利息	14,163

（注1）上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
（注2）取引条件の決定方針
不動産の購入、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。
（注3）千円未満を切り捨てて表示しています。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）	当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）
1口当たり純資産額　65,866円 1口当たり当期純利益　1,836円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額　65,877円 1口当たり当期純利益　1,848円 なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期（ご参考）（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）	当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）
当期純利益（千円）	6,537,322	6,580,943
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）	6,537,322	6,580,943
期中平均投資口数（口）	3,560,000	3,560,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）	当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

前期（自 2025年9月1日　至 2026年2月28日）（ご参考）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	136,317	136,317
その他	－	11,448,618
合　計	136,317	11,584,936

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 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)

	当期
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	57,464
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	49,358
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

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、収益認識会計基準第80－22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2026年3月1日　至 2026年8月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	139,010	139,010
その他	－	11,691,522
合　計	139,010	11,830,532

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めておりません。なお主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2. 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)

	当期
顧客との契約から生じた債権(期首残高)	49,358
顧客との契約から生じた債権(期末残高)	54,935
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

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。

(単位：円)

	前期(ご参考) (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
Ⅰ. 当期未処分利益	6,538,693,270	6,583,008,885
Ⅱ. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	3,092,177	3,092,177
Ⅲ. 分配金の額	6,539,720,000	6,586,000,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,837)	(1,850)
Ⅳ. 次期繰越利益	2,065,447	101,062
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数3,560,000口の整数倍数の最大値となる6,539,720,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項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29条第1項に従い、当期未処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数3,560,000口の整数倍数の最大値となる6,586,000,000円を利益分配金として分配することとしました。 なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

Ⅶ. 会計監査人の監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年10月23日

森トラストリート投資法人
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　佐藤　賢治

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　井上　裕人

〈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、森トラストリート投資法人の2026年3月1日から2026年8月31日までの第49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 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日)	当期 (自 2026年 3 月 1 日 至 2026年 8 月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,547,609	6,591,139
減価償却費	1,016,319	993,423
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	7,275	7,396
受取利息	△28,141	△50,859
支払利息	877,020	993,015
営業未収入金の増減額(△は増加)	△16,386	△62,958
営業未払金の増減額(△は減少)	△311,690	327,733
未払消費税等の増減額(△は減少)	65,549	△27,695
前受金の増減額(△は減少)	5,158	△15,455
その他	△32,875	△29,835
小計	8,145,570	8,741,635
利息の受取額	28,141	50,859
利息の支払額	△881,014	△985,499
法人税等の支払額	△10,564	△13,705
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,282,132	7,793,289
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△253,088	△218,445
信託有形固定資産の取得による支出	△399,063	△602,133
預り敷金及び保証金の返還による支出	△310,024	△109,631
預り敷金及び保証金の受入による収入	225,927	246,186
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,024	△116,027
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	52,408	116,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	△691,865	△684,017
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額(△は減少)	6,500,000	10,500,000
長期借入れによる収入	6,500,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△19,500,000
分配金の支払額	△6,600,248	△6,539,328
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,600,248	△7,039,328
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△9,981	69,944
現金及び現金同等物の期首残高	28,058,887	28,048,905
現金及び現金同等物の期末残高	28,048,905	28,118,850

(注) キャッシュ・フロー計算書は、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。

〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕(参考情報)

項目＼期別	前期 (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は以下のものを対象としています。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資	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)は以下のものを対象としています。 (1) 手許現金及び信託現金 (2) 随時引出し可能な預金及び信託預金 (3) 容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

(単位:千円)

項目＼期別	前期 (自 2025年9月1日　至 2026年2月28日)	当期 (自 2026年3月1日　至 2026年8月31日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(2026年2月28日現在) 現金及び預金　22,987,669 信託現金及び信託預金　5,061,235 現金及び現金同等物　28,048,905	(2026年8月31日現在) 現金及び預金　22,841,350 信託現金及び信託預金　5,277,499 現金及び現金同等物　28,118,850

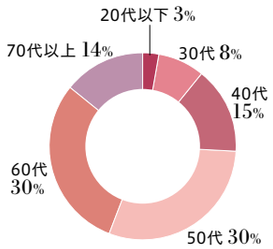
コエキク アンケート結果のご報告

第48期資産運用報告にて投資主様向けアンケートを実施し、**311**名の皆様よりご回答をいただきました。アンケートへの回答にご協力いただき誠にありがとうございました。本ページでは集計結果の一部をご報告いたします。皆様からのご意見・ご感想を今後の本投資法人の運用に活かしてまいります。

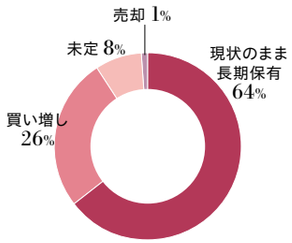
アンケートの概要

実施期間	2026年5月22日～2026年7月22日
対象者	第48期末（2026年2月末）時点の投資主の皆様
回答数	311件

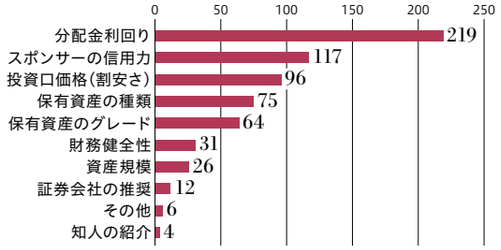
■ ご年齢層



■ 今後の投資方針



■ 投資の決め手（複数回答可）



■ ご意見

- 冊子は不要なのでペーパーレス化をお願いします
- 投資主優待が欲しいです
- 長期保有のものなので、あせらず、楽しみながら見守っていこうと思っています
- 継続的な増配をお願いします
- トップインタビューで今期決算の特徴がコンパクトにまとまっており良かった
- いくつかホテルを利用したことがあります。特にヒルトン小田原は昔から大好きなホテルで、御社に投資する決め手となりました。

■ ご質問

Q1. インバウンド需要が増加する中で、ホテルへの投資を増やすことは考えているのでしょうか。



ホテルは今後も持続的な成長が期待でき、オフィスとの比較において相対的に高い利回りが期待できるため、積極的に投資を検討しています。また、スポンサーである森トラストグループのホテル運営・マネジメント力を活かし、オペレーターやホテルブランド変更等による収益性向上が期待できる取得案件も幅広く検討しています。

Q2. スポンサーである森トラストとの連携事例の具体的な内容について教えてください。



本投資法人のポートフォリオのうち、スポンサーからの取得物件は、取得価格ベースで62.0%、スポンサーからの情報提供や共同投資による取得を含めると85.3%に及びます。また、本投資法人の保有物件における不動産管理業務の委託やマスターリース契約の締結、ホテル運営の委託などに加え、スポンサーグループによるセイムボート出資（投資口保有比率29.2%）等、幅広い分野で連携しています。

Q3. 金利上昇局面への対応を教えてください。



今後も日銀の利上げ等により相応の金利コスト上昇が見込まれるものの、本投資法人では借入金の借換えの際に、相対的に金利コストが低く抑えられる、より短い年数の借入や固定金利借入から変動金利借入への転換を一部行うことにより、金利コスト上昇の抑制を図っています。また、現在のインフレ局面において、オフィス・ホテルを中心とする本投資法人の所有物件の賃料上昇を確実に実現していくことで、金利上昇の影響を打ち返すことができると考えています（詳しくはp.2～3 TOP INTERVIEWのQ2参照）。

投資口の状況／投資主インフォメーション

投資口価格の推移

2004年2月13日（本投資法人の上場日）から2026年8月末日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格（終値）及び出来高の推移は以下のとおりです。



（注）投資口価格及び出来高は、2014年4月1日に行った投資口分割（5分割）及び2023年3月1日に行った投資口分割（2分割）を考慮し、それ以前の数値を修正しています。

投資主インフォメーション

投資口に関するお届出先及びご照会先について

投資主様のご住所変更等のお届出及びご照会は、口座のある証券会社宛にお願いいたします。

分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことにより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、三井住友信託銀行（株）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、銀行等預金口座あるいはゆうちょ銀行貯金口座（通常貯金口座）への振込のご指定などの手続きをご希望の方はお取引の証券会社等にてお手続きください。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払できなくなりますので、お早めにお受け取りください。

分配金計算書について

租税特別措置法の規定により、本投資法人がお支払する分配金について、分配金額や徴収税額等を記載した「支払通知書」を投資主様宛にお送りすることになっておりますが、同封の「分配金計算書」が「支払通知書」を兼ねております。ただし、株式数比例配分方式を選択されている場合は、お取引の証券会社等へご確認ください。

IRカレンダー

	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
決算発表		● 2月期決算発表				決算月		● 8月期決算発表				決算月
分配金支払			● 2月期分配金支払開始						● 8月期分配金支払開始			
資産運用報告			● 2月期資産運用報告発送						● 8月期資産運用報告発送			

投資主メモ

決算期	毎年8月末・2月末
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同基準日	規約第16条に定める日
分配金受領投資主確定日	毎年8月末日・2月末日
投資主名簿等管理人の口座管理機関	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

事務取扱場所	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 証券代行部
（郵便物送付先）	〒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
（電話照会先）	0120-782-031（フリーダイヤル）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード：8961）
公告掲載新聞	日本経済新聞