

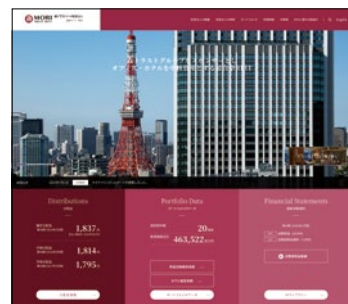
MORI TRUST REIT

第48期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)
自 2025年9月1日 至 2026年2月28日



■ホームページ

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



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/>

MORI TRUST REIT

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4月22日開催の本投資法人役員会において、2026年2月期(第48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11,584百万円、経常利益は6,547百万円、当期純利益は6,537百万円となり、分配金は1口当たり1,837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99.6%(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99.2%)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2月期(第48期)確定分配金

1,837円

2026年8月期(第49期)予想分配金

1,814円

2027年2月期(第50期)予想分配金

1,795円

決算ハイライト

| | | | |
|-------------------|------------------|-----------------|------------------------------|
| 営業収益 | 当期純利益 | 物件数 | 資産規模 |
| 11,584 百万円 | 6,537 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 |
| 2,205 億円 | 0.86% | 46.8% | 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) **99.6%**(99.2%)

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。

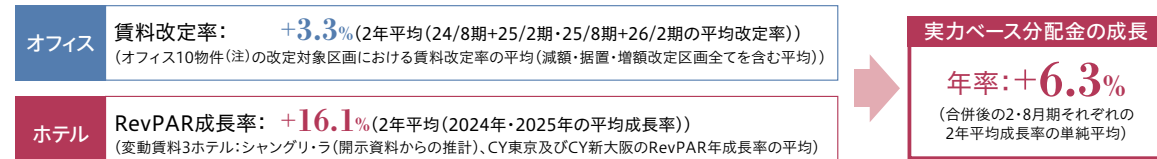
森トラスト・アセットマネジメント株式会社
代表取締役社長 内藤 宏史

Q1 第48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と、今後の成長の見通しについてお聞かせください。

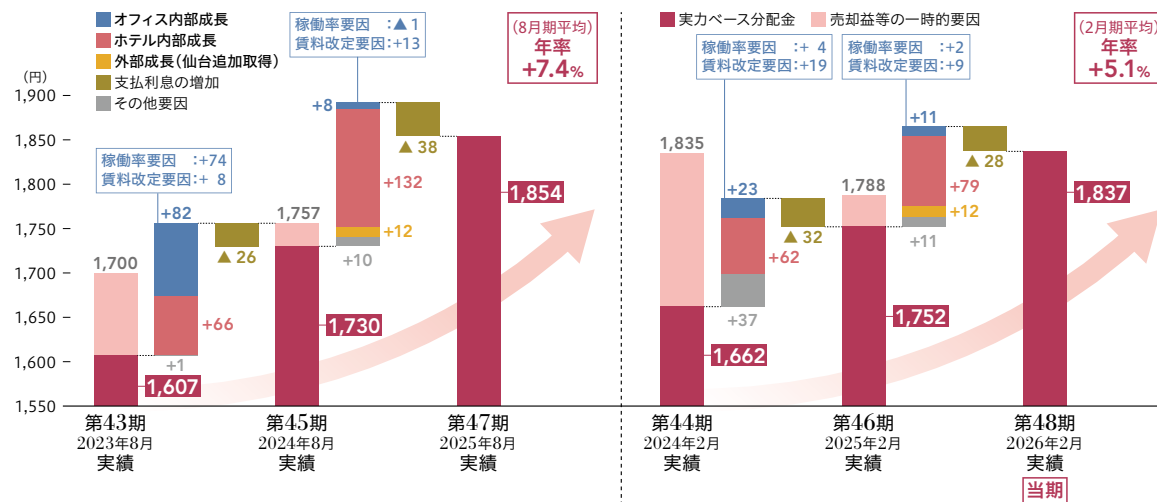
第48期の1口当たり分配金は1,837円(予想比+46円)となりました。前期に続き1,800円を超える高い水準を確保できたと考えています。

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月期以降、年率+6.3%と高い伸びを示しています。主な背景は、①訪日客(インバウンド)需要の拡大によるホテル収益の大幅な伸び、②オフィスの稼働率改善や賃料の増額による着実な収益増、の2点です。これらが、金利上昇などに伴うコスト増の影響を上回り、全体の収益力を押し上げてきました。

次に、今後の見通しです。ホテルは、訪日客需要が引き続き底堅い一方で、国際情勢の変化や大阪・関西万博の「特需」の反動などで、これまでのような急成長が一服する可能性があります。オフィスは、東京・大阪を中心にマーケットが堅調で、成長の軸が「稼働率の改善」から「賃料の増額」へ移っています。当期は、賃料改定の時期を迎えたオフィス区画のうち57.5%が増額改定となり、増額となった区画の改定率は+11.9%と力強い結果でした。今後は、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局面に入っていくと見えています。



(注)オフィス10物件:汐留(ホテル部分含む)、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



Q2 「ホテルサンルートプラザ新宿」について2027年9月からの新契約を締結しましたが、新契約の内容及その狙い、またポートフォリオ全体に与える効果についても教えてください。

「ホテルサンルートプラザ新宿」では、2027年9月から新しい賃貸借契約に切り替わります。年間の固定賃料を従来の約13億円から約19億円へ引き上げ、あわせて客室売上に連動する「変動賃料(売上に応じて増減する賃料)」を新たに導入します。これにより、本投資法人が保有するホテル6物件のうち5物件で変動賃料を採用することになり、ホテルの業績拡大を分配金に反映しやすいポートフォリオになります。

今回の契約見直しは、当該物件(ホテルサンルートプラザ新宿)の資産価値を大きく高める効果がありました。将来の収益増を織り込んだ結果、当期末の鑑定評価額は655億円となり、前期末の356億円から+299億円(+84.0%)上昇しています。これにより、ポートフォリオ全体の資産価値についても新たな物件取得を伴わずに大きく向上させることができました。

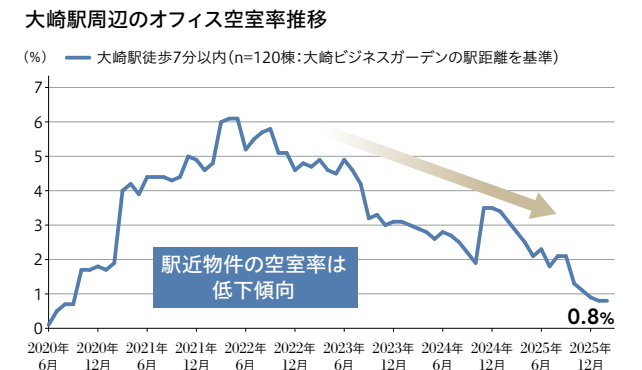
ポートフォリオ全体の含み益は前期比+67.8%の944億円となり、投資主価値の指標の一つである1口当たりNAV(純資産価値)は、前期比+13.4%の90,560円へ上昇しています。

| | 25/8期末 | 26/2期末 | 差異 |
|----------------|---------|---------|------------------|
| 鑑定評価額(サンルート新宿) | 356億円 | 655億円 | +299億円(+84.0%) |
| キャップレート* | 3.2% | 3.8% | +0.6%pt |
| 含み益 | | | |
| サンルート新宿 | 33億円 | 333億円 | +299億円(+891.2%) |
| ポートフォリオ全体 | 562億円 | 944億円 | +381億円(+67.8%) |
| 1口当たりNAV | 79,839円 | 90,560円 | +10,721円(+13.4%) |

*直接還元法における還元利回り

Q3 大型テナントの移転が予定されている「ONビル」について、現在の状況と今後の運用の方向性を教えてください。

ONビルを一棟借りしているテナントとの賃貸借契約は、2027年3月末をもって終了することとなりました。契約終了時期が明確になったため、今後の対応方針の検討を加速させています。選択肢としては、資産の入替(他の物件との交換)、売却、後継テナントの誘致などが考えられます。さらに、ONビルは複数テナントでの運用も可能なビルであることや、大崎ビジネスガーデン内において隣接する大崎MTビルを含めた検討ができるといった特徴があります。こうした点を踏まえ、可能性を狭めずに検討を進めています。ONビルがある大崎エリアを含む東京都心部では、空室率は極めて低く、ONビルのような大規模オフィスの希少性は高まっています。これまでも大型テナントの退去局面で適切に対応してきた経験を活かし、投資主価値の向上につながる最適な対応策を検討していきます。



*「estieマーケットリサーチ」(株式会社estie提供)から抽出したデータをもとに資産運用会社作成

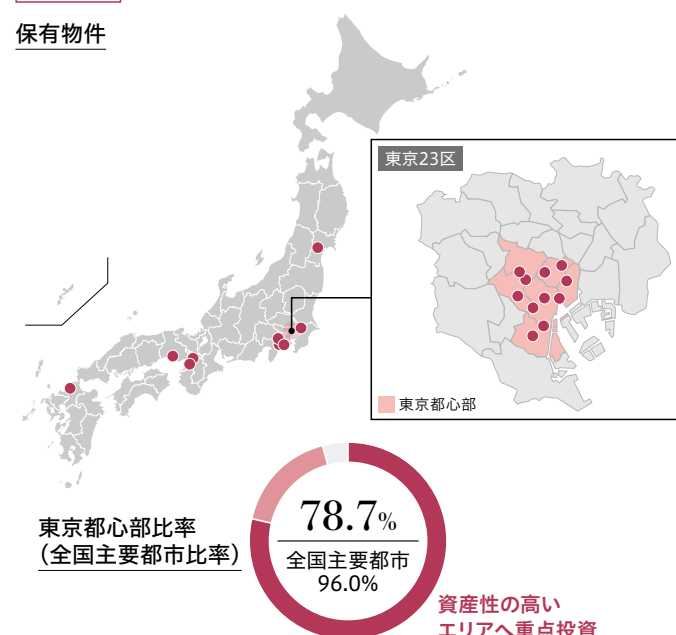
オフィスとホテルを中心に安定運用を基本とし、ポートフォリオの着実な成長を目指します。

オフィスとホテルを中核資産とするREIT

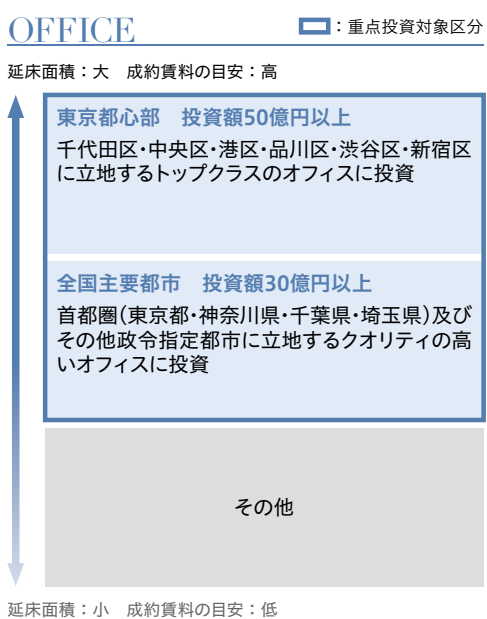


資産性・安定性・成長性の追求

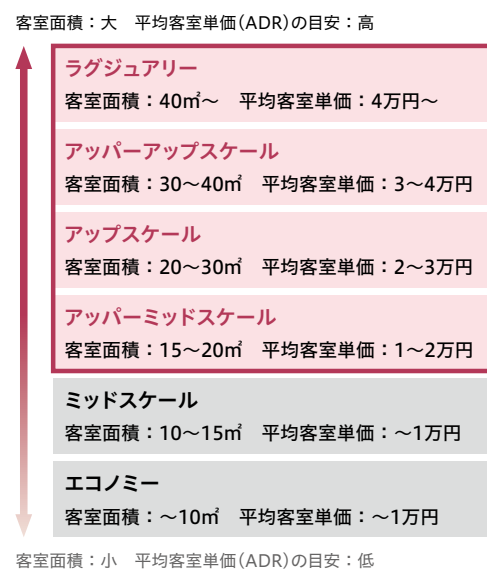
立地 東京都心部を中心に全国主要都市に立地
保有物件



グレード 高品質の上位グレード物件に重点投資

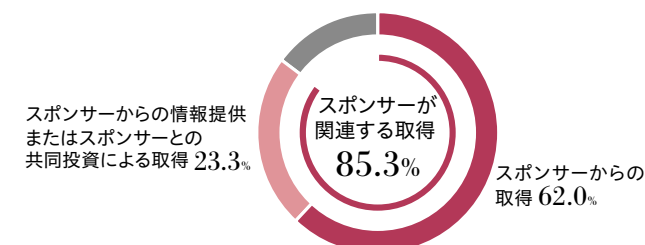


HOTEL □: 重点投資対象区分

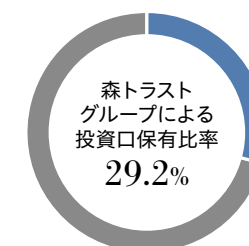


スポンサーとの幅広い連携

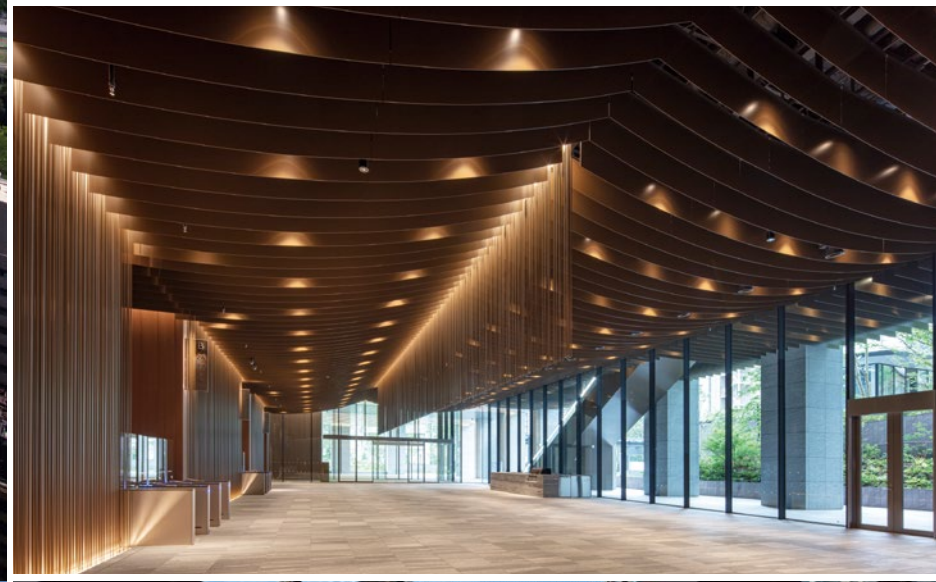
■ 物件取得にかかるスポンサー森トラストのサポート実績



■ スポンサーグループによるセイムポート出資比率

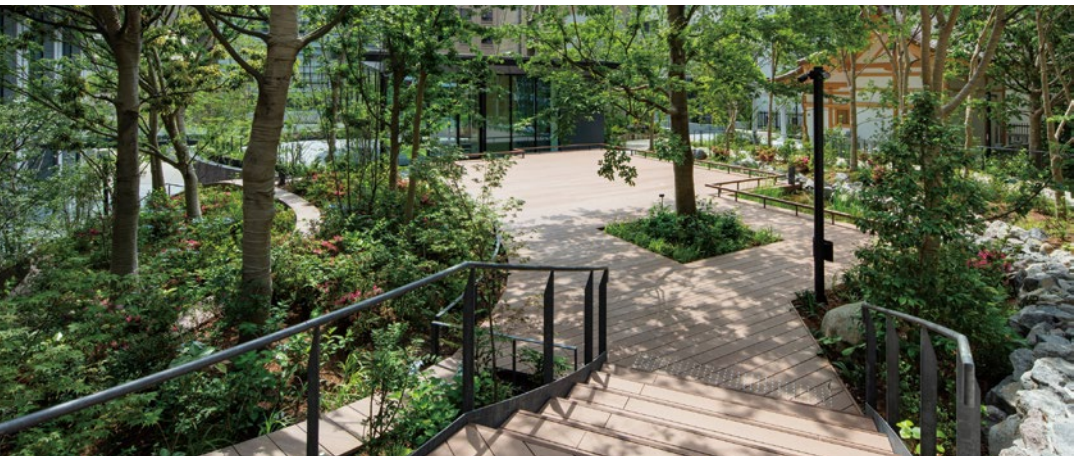


Pick up



神谷町トラストタワー

KAMIYACHO TRUST TOWER



ポートフォリオマップ

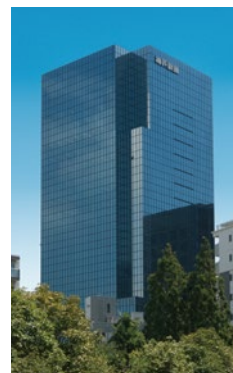
● OFFICE



1 東京汐留ビルディング



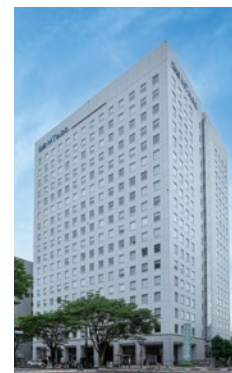
2 神谷町トラストタワー



3 ONビル



4 紀尾井町ビル



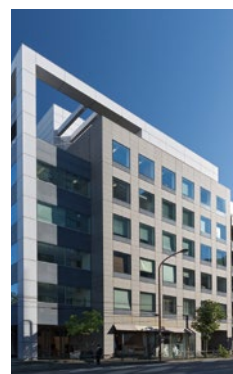
5 仙台MTビル



6 大崎MTビル



7 御堂筋MTRビル



8 広島MTRビル



9 天神プライム



10 新横浜TECHビル

● HOTEL



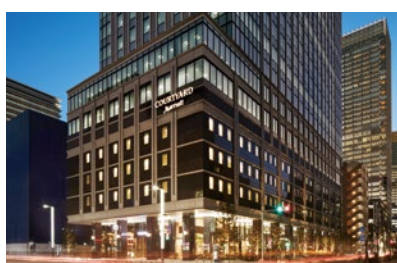
11 シャングリ・ラ 東京



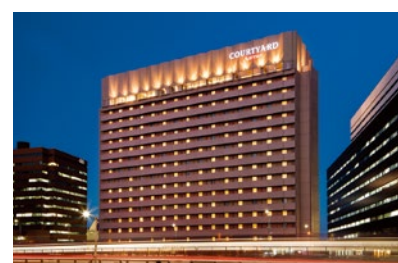
12 ヒルトン小田原リゾート&スパ



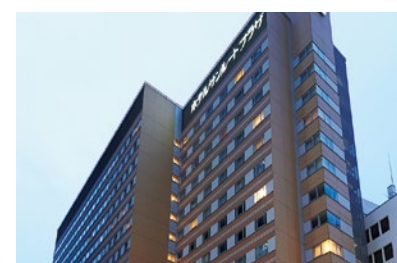
13 ホテルオークラ神戸



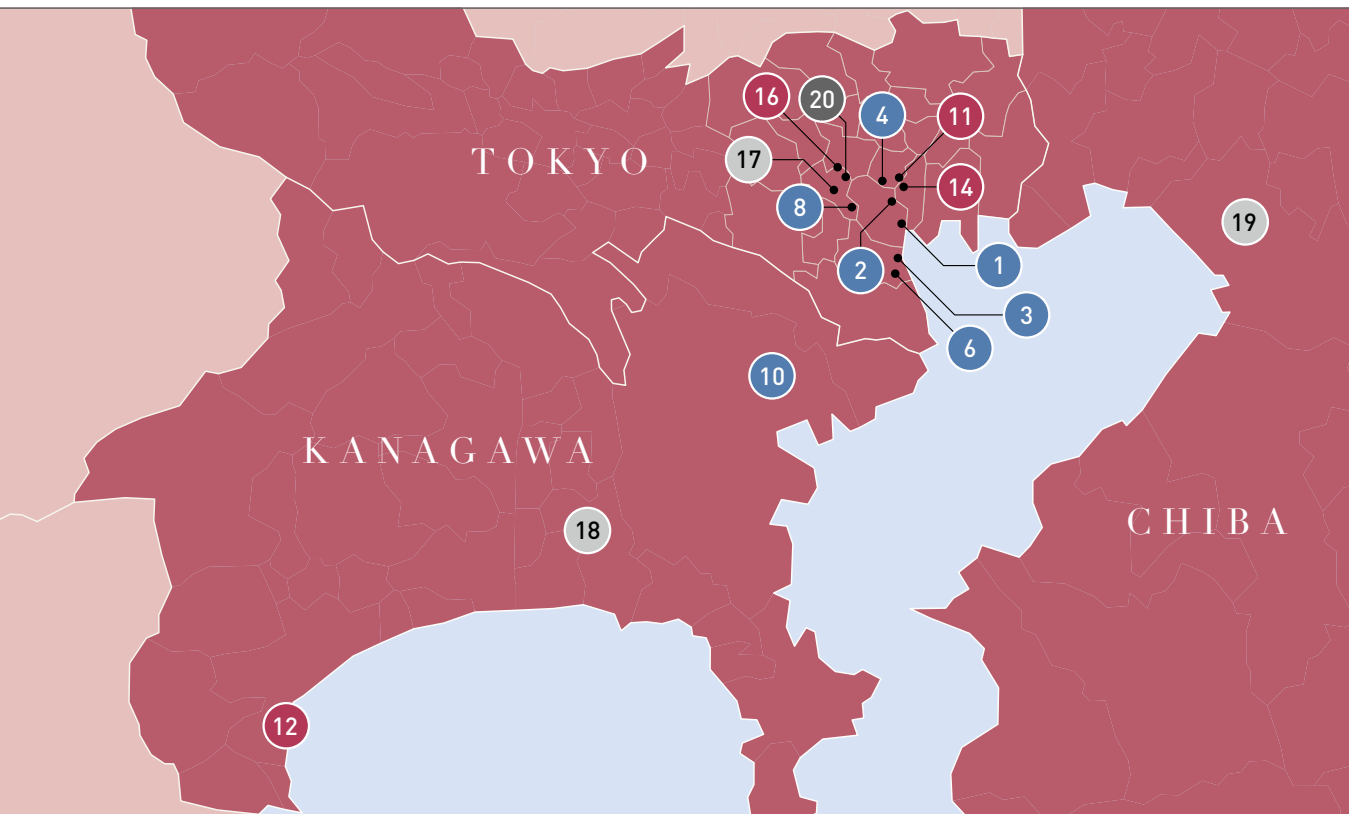
14 コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション



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)



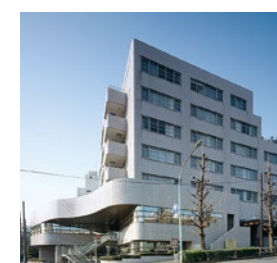
17 渋谷フラッグ



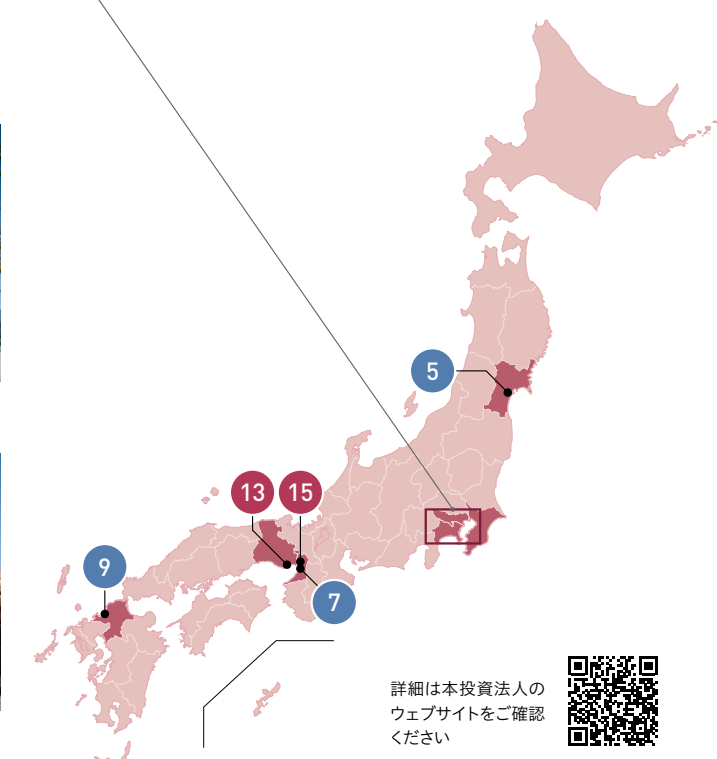
18 イトヨーカドー湘南台店



19 フレスポ稲毛



20 パークレーンプラザ

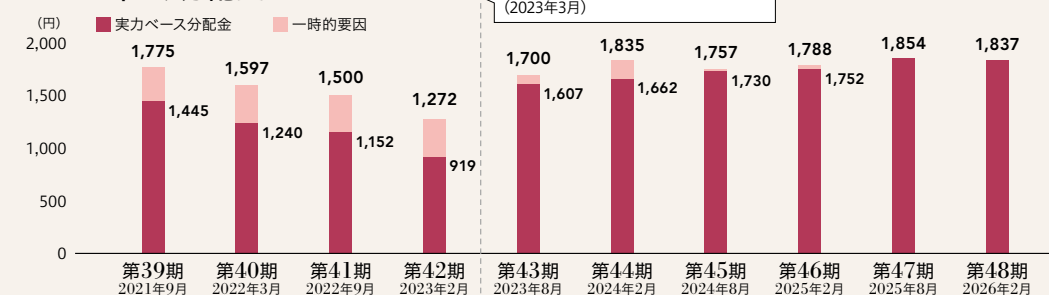


詳細は本投資法人のウェブサイトをご確認ください

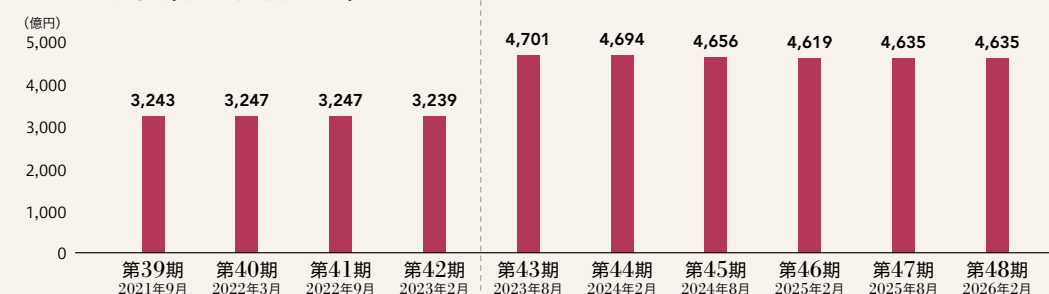


森トラストリート投資法人の運用状況(直近10期)

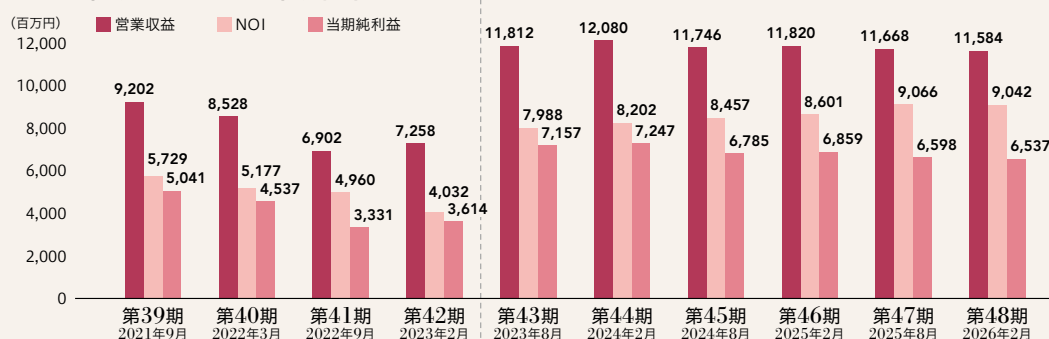
1口当たり分配金



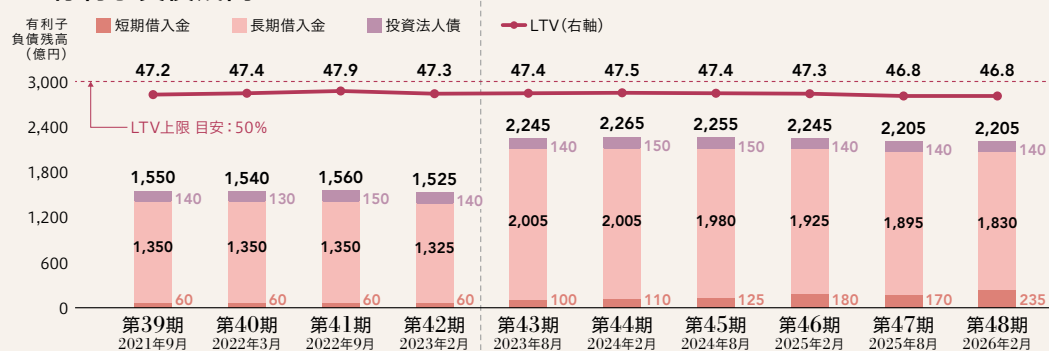
資産規模(取得価格合計)



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

Real Estate

不動産事業

東京都心部を重点エリアとしてランドマーク性を有する先進の大型複合都市開発を中心に手掛けています。

Hotels & Resorts

ホテル&リゾート事業

魅力的な国際観光拠点の創造を通じて、日本の観光先進国への飛躍と地方創生の一助になるべく取り組んでいます。

Investment

投資事業


今後起こりうる事業環境の変化に即応できるように、様々な企業への資本参加や業務提携、その他ベンチャー投資を含む広義の投資事業を積極的に推進しています。

森トラストグループの主要指標

総施設数 **94**施設 営業利益 **540**億円 総資産 **1.6**兆円 自己資本比率 **36.7%**


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。

1990

御殿山トラストシティ

2005

東京汐留ビルディング

2003-2008

丸の内トラストシティ

2010

仙台トラストシティ

2014

京橋トラストタワー

2020

東京ワールドゲート

2025


東京ワールドゲート赤坂

2013(リブランド)

東京マリオットホテル

2005

コンラッド東京

2009

シャングリ-ラ 東京

2010

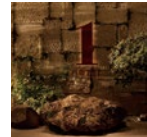
ウェスティンホテル仙台

2014

コートヤードバイマリオット 東京ステーション

2020

東京エディション虎ノ門

2026

1 Hotel Tokyo

物件ピックアップ

万平ホテル

創業130年を迎える2024年に大規模リニューアル



<https://www.mampej.co.jp/> 所在: 長野県北佐久郡軽井沢町

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

I. 資産運用報告

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44期 2024年 2 月 | 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 |
|-----------------------|----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 営業収益 (うち不動産賃貸事業収益) | 千円 千円 | 12,080,807 (10,700,521) | 11,746,594 (11,095,699) | 11,820,023 (11,164,656) | 11,668,769 (11,668,769) | 11,584,936 (11,584,936) |
| 営業費用 (うち不動産賃貸事業費用) | 千円 千円 | 4,143,568 (3,507,523) | 4,243,101 (3,634,960) | 4,171,424 (3,561,620) | 4,223,692 (3,615,957) | 4,163,152 (3,558,722) |
| 営業利益 | 千円 | 7,937,239 | 7,503,492 | 7,648,598 | 7,445,077 | 7,421,783 |
| 経常利益 | 千円 | 7,257,306 | 6,795,647 | 6,869,435 | 6,609,128 | 6,547,609 |
| 当期純利益 (a) | 千円 | 7,247,514 | 6,785,855 | 6,859,607 | 6,598,518 | 6,537,322 |
| 総資産額 (対前期比) | 千円 % | 476,364,487 (+0.7) | 475,675,504 (△0.1) | 474,732,667 (△0.2) | 471,438,853 (△0.7) | 471,002,822 (△0.1) |
| 有利子負債額 (対前期比) | 千円 % | 226,500,000 (+0.9) | 225,500,000 (△0.4) | 224,500,000 (△0.4) | 220,500,000 (△1.8) | 220,500,000 (-) |
| 純資産額 (対前期比) | 千円 % | 233,455,631 (+0.5) | 233,708,886 (+0.1) | 234,313,574 (+0.3) | 234,546,813 (+0.1) | 234,483,895 (△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 | 65,577 | 65,648 | 65,818 | 65,883 | 65,866 |
| 分配総額 (f) | 千円 | 6,532,600 | 6,254,920 | 6,365,280 | 6,600,240 | 6,539,720 |
| 1口当たり分配金額 (f)/(e) | 円 | 1,835 | 1,757 | 1,788 | 1,854 | 1,837 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (1,835) | (1,757) | (1,788) | (1,854) | (1,837) |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | 円 | (-) | (-) | (-) | (-) | (-) |
| 総資産経常利益率(注1) | % | 1.5 | 1.4 | 1.4 | 1.4 | 1.4 |
| 年換算値 | % | 3.1 | 2.9 | 2.9 | 2.8 | 2.8 |
| 自己資本利益率(注1) | % | 3.1 | 2.9 | 2.9 | 2.8 | 2.8 |
| 年換算値 | % | 6.2 | 5.8 | 5.9 | 5.6 | 5.6 |
| 自己資本比率 (d)/(b) | % | 49.0 | 49.1 | 49.4 | 49.8 | 49.8 |
| (対前期増減) | | (△0.1) | (+0.1) | (+0.2) | (+0.4) | (+0.0) |
| 期末総資産有利子負債比率 (c)/(b) | % | 47.5 | 47.4 | 47.3 | 46.8 | 46.8 |
| 配当性向(注2) | (f)/(a) | 90.1 | 92.1 | 92.7 | 100.0 | 100.0 |

【その他参考情報】

| 投資物件数 | 件 | 21 | 21 | 20 | 20 | 20 |
|---------------------------------|----|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 総賃貸可能面積(注3) | m | 542,728 | 522,505 | 502,363 | 506,295 | 506,295 |
| 期末稼働率(注4) | % | 92.4 (90.8) | 95.9 (94.8) | 99.8 (99.1) | 99.8 (99.3) | 99.6 (99.2) |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)(注1) | 千円 | 8,202,024 | 8,457,115 | 8,601,644 | 9,066,193 | 9,042,533 |

(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471,002百万円となり、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、物価上昇の影響を受けつつも、企業収益が高水準を維持し、雇用・所得環境の改善を背景に、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等、国内外の金融政策の先行きに不透明感はあるものの、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き旺盛であり、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、好調な企業業績による業容拡大、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・拡張により、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の影響により、2025年11月以降の中国からの訪日客数は減少したものの、訪日外客数全体としては高水準で推移し、2025年の年間では過去最多を更新する等、インバウンド需要が引き続き市場を牽引しました。

商業施設については、日常消費に支えられるスーパーやコンビニの販売額は増加基調を維持した一方で、訪日中国人の減少等を背景に、インバウンド消費が軟調に推移したこと等により百貨店の販売額が前年割れとなる等、業態により販売動向に差がみられました。

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側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441,966百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.6%（99.2%（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で開催し、今後のESGに関する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」「大崎MTビル」「御堂筋MTRビル」「新横浜TECHビル」「ヒルトン小田原リゾート&スパ」及び「イトーヨーカドー湘南台店」における照明器具のLED化や「ホテルオークラ神戸」及び「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」における空調機器の更新等、設備の省エネ化を進めました。また、環境認証・評価の取得にも取り組んでおり、当期は「シャングリ・ラ 東京」でDBJ Green Building認証（注2）を取得しました。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、

I. 資産運用報告

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3）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に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、一定の条件の取引については、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4）に参加しており、2025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9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6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) 「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度であり、物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。

(注3) 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4) 「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) 資金調達概要

当期においては、期限の到来した既存借入金計22,500百万円の返済に充てるため、計22,500百万円の借入れを実施しました。このうち、1,500百万円については、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。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は220,500百万円、うち短期借入金は23,500百万円、長期借入金は183,000百万円（1年内返済予定の長期借入金37,500百万円を含みます。）、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46.8%（前期末46.8%）となっています。

また、2026年2月28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11,584百万円、営業利益7,421百万円となり、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6,547百万円、当期純利益は6,537百万円となりました。

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、当期末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1,837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口当たり発行価格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口当たり発行価格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。

I. 資産運用報告

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、当期末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1,837円となりました。

| 期 営業期間 | 第44期 | 第45期 | 第46期 | 第47期 | 第48期 |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | 自 2023年 9月 1日 至 2024年 2月29日 | 自 2024年 3月 1日 至 2024年 8月31日 | 自 2024年 9月 1日 至 2025年 2月28日 | 自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月31日 | 自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月28日 |
| 当期末処分利益総額 | 7,247,514千円 | 6,785,855千円 | 6,859,607千円 | 6,598,518千円 | 6,538,693千円 |
| 利益留保額 | －千円 | －千円 | －千円 | 1,370千円 | 2,065千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 6,532,600千円 (1,835円) | 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) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 6,532,600千円 (1,835円) | 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) |
| 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、政府の物価高対策等の経済対策や雇用・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が、中東情勢の緊迫化、日中関係の悪化等の地政学的リスクが、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、海外経済・物価の変動、及び旅行客数の変化が国内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、国内外の金融政策の影響等、留意すべき事項はあるものの、諸外国に比べ相対的に高い日本市場の安定性にも支えられ、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、企業の堅調な需要に加え、東京都心部における大規模オフィスビルの供給が当面の間抑制傾向にあることも背景に空室率が低下し、立地利便性等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の上昇が継続すると見込まれます。

ホテルについては、中国政府による渡航自粛要請の影響により、一定の需要減が見込まれるものの、その他地域から日本への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、堅調に推移することが想定されます。一方で、中東情勢の緊迫化等の地政学的リスク、人手不足や人件費を中心としたコストの増加、米国の関税政策による影響及び為替の動向には注意する必要があります。

商業施設については、物価上昇の影響を受けつつも、政府による物価高対策や雇用者所得の増加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、安定した稼働のもと、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（マスターレシー）を介させ、マスターレ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

I. 資産運用報告

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するとともに、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44期 2024年2月29日現在 | 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 |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 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 | 25,776人 | 27,571人 | 29,660人 | 29,355人 | 27,911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) | 680,063 | 19.10 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口) | 520,678 | 14.63 |
| 野村信託銀行株式会社(投資口) | 139,034 | 3.91 |
| JPモルガン証券株式会社 | 46,229 | 1.30 |
| LEGAL + GENERAL ASSURANCE PENSIONS MANAGEMENT LIMITED | 39,207 | 1.10 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 35,919 | 1.01 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 35,732 | 1.00 |
| 株式会社常陽銀行 | 28,182 | 0.79 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103 | 27,445 | 0.77 |
| 合計 | 2,591,189 | 72.79 |

I. 資産運用報告

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となります。 (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47期 2025年8月31日現在 | | 第48期 2026年2月28日現在 | |
|-----------|--------------|-------------------|----------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
| | | | 保有総額(注2) (百万円) | 対総資産比率 (注3)(%) | 保有総額(注2) (百万円) | 対総資産比率 (注3)(%) |
| 不動産 | オフィスビル | 東京都心部(注4) | 87,095 | 18.5 | 87,212 | 18.5 |
| | | 都心周辺部・政令指定都市等(注5) | 6,411 | 1.4 | 6,359 | 1.4 |
| | | 小計 | 93,506 | 19.8 | 93,571 | 19.9 |
| | その他 | — | 2.7 | 12,514 | 2.7 | |
| 不動産合計 | | | 106,041 | 22.5 | 106,086 | 22.5 |
| 信託不動産 | オフィスビル | 東京都心部(注4) | 130,479 | 27.7 | 130,224 | 27.6 |
| | | 都心周辺部・政令指定都市等(注5) | 33,855 | 7.2 | 33,777 | 7.2 |
| | | 小計 | 164,334 | 34.9 | 164,001 | 34.8 |
| | 宿泊施設 | 全国主要都市(注6) | 130,459 | 27.7 | 130,335 | 27.7 |
| | | 著名な観光地エリア(注7) | 7,099 | 1.5 | 7,079 | 1.5 |
| | 小計 | 137,559 | 29.2 | 137,415 | 29.2 | |
| その他 | — | 7.3 | 34,463 | 7.3 | | |
| 信託不動産合計 | | | 336,372 | 71.4 | 335,880 | 71.3 |
| 預金・その他の資産 | | | 29,025 | 6.2 | 29,035 | 6.2 |
| 資産総額 | | | 471,438 | 100.0 | 471,002 | 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

I. 資産運用報告

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) | 74,421 | (注3) 71,806.84 | (注3) 71,806.84 | 100.0 | 15.0 | オフィスビル |
| 神谷町トラストタワー(注4) | 50,769 | (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 | 48,817 | 22,755.55 | 22,755.55 | 100.0 | 9.3 | 宿泊施設 |
| ONビル | 38,531 | 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) | 32,640 | 24,748.47 | 24,440.08 | 98.8 | 9.2 | オフィスビル |
| 渋谷フラッグ | 32,270 | 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 | 32,187 | 21,248.23 | 21,248.23 | 100.0 | 5.6 | 宿泊施設 |
| 仙台MTビル(注8) | 17,347 | 42,941.53 | 42,941.53 | 100.0 | 6.5 | 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 | 17,325 | (注9) 13,881.47 | (注9) 13,881.47 | 100.0 | 4.4 | 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 | 16,865 | (注10) 5,255.05 | (注10) 5,255.05 | 100.0 | 4.3 | 宿泊施設 |
| 合計 | 361,177 | 242,755.04 | 242,446.65 | 99.9 | 75.4 | - |

- (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98.6%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益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だうで、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バス・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96.7%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99.9%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 | 74,421 |
| 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 | 50,769 |
| 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 | 35,500 | 38,531 |
| 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 | 39,000 | 32,640 |
| 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 | 16,800 | 12,790 |
| 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 | 8,282 |
| 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 | 17,347 |
| 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 | 10,800 | 9,881 |
| 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 | 9,850 | 6,548 |
| 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 | 9,150 | 6,359 |
| 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 | 60,600 | 48,817 |
| 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 | 15,139 |
| 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 | 7,250 | 7,079 |
| 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 | 19,300 | 17,325 |
| 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 | 20,289 | 16,865 |
| 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) 65,500 | 32,187 |
| 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 | 41,900 | 32,270 |
| 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 | 9,430 |
| フレスポ稲毛 | 千葉県稲毛区長沼原町731番17(注4) | 不動産信託 受益権 | 39,556.71 | 3,060 | 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 | 4,920 | 3,084 |
| 合計 | | | 506,295.29 | 536,419 | 441,966 |

- (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2月28日を価格時点とし、一般財団法人日本不動産研究所、中央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。

I. 資産運用報告

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) | | | |
|------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| | 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 (40) | 100.0 (98.2) | 1,709,701 | 14.7 | 1 (41) | 100.0 (98.6) | 1,739,703 | 15.0 |
| 神谷町トラストタワー(注3) | 1 (7) | 100.0 (99.3) | 913,105 | 7.8 | 1 (7) | 100.0 (100.0) | 905,345 | 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) | 43 (78) | 99.8 (99.1) | 1,061,323 | 9.1 | 42 (76) | 98.8 (96.7) | 1,060,985 | 9.2 |
| 大崎MTビル(注6) | 1 (21) | 100.0 (95.8) | 337,662 | 2.9 | 1 (21) | 100.0 (95.8) | 338,219 | 2.9 |
| 広尾MTRビル(注7) | 9 | 95.5 | 159,380 | 1.4 | 9 | 100.0 | 170,065 | 1.5 |
| 仙台MTビル(注8) | 1 (41) | 100.0 (99.6) | 735,228 | 6.3 | 1 (41) | 100.0 (99.9) | 754,601 | 6.5 |
| 御堂筋MTRビル(注9) | 1 (30) | 100.0 (100.0) | 309,643 | 2.7 | 1 (30) | 100.0 (100.0) | 319,821 | 2.8 |
| 天神プライム(注7) | 12 | 93.6 | 259,188 | 2.2 | 14 | 96.3 | 227,548 | 2.0 |
| 新横浜TECHビル | 21 | 97.1 | 358,111 | 3.1 | 21 | 96.1 | 362,917 | 3.1 |
| シャングリ・ラ 東京 | 1 | 100.0 | 1,253,109 | 10.7 | 1 | 100.0 | 1,077,981 | 9.3 |
| ホテルオークラ神戸 | 1 | 100.0 | 625,231 | 5.4 | 1 | 100.0 | 626,222 | 5.4 |
| ヒルトン小田原リゾート&スパ | 1 | 100.0 | 224,865 | 1.9 | 1 | 100.0 | 209,304 | 1.8 |
| 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 | 457,590 | 3.9 | 1 | 100.0 | 505,497 | 4.4 |
| コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション | 1 | 100.0 | 475,108 | 4.1 | 1 | 100.0 | 502,021 | 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 | 5.6 |
| 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 | 375,007 | 3.2 | 1 | 100.0 | 375,022 | 3.2 |
| フレスポ稲毛 | 1 | 100.0 | 123,609 | 1.1 | 1 | 100.0 | 123,609 | 1.1 |
| パークレーンプラザ(注10) | 18 | 100.0 | 107,543 | 0.9 | 18 | 85.0 | 100,605 | 0.9 |
| 合計(注11) | 121 (290) | 99.8 (99.3) | 11,668,769 | 100.0 | 122 (291) | 99.6 (99.2) | 11,584,936 | 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、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、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・タウンマネジメントに対する基金の返還請求権です。

I. 資産運用報告

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48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 | 97 | 194 |
| 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 2 月 | 164 | - | - |
| 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 | 109 | - | - |
| 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 | 78 | - | - |
| 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 | 70 | - | - |
| 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 7 月 | 68 | - | - |
| 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) | エレベーター更新工事(3期目) | 自 2026年 1 月 至 2027年10月 | 55 | - | - |
| 紀尾井町ビル (東京都千代田区) | 泡消火設備改修工事 | 自 2024年 8 月 至 2027年 3 月 | 41 | - | - |
| 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 4 月 至 2026年 8 月 | 40 | - | - |
| 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 | 36 | - | - |
| 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 | 22 | - | - |
| コートヤード・バイ・マリOTT 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 | 20 | - | - |
| 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 | - | - |
| 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 | 17 | - | - |
| 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 | - | - |

| 名称 (所在) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額(百万円) | | |
|---|-------------------------------|----------------------------|-------------|---------------------|-----------------|
| | | | 総額 | 当期 (第48期) 支払額 | 既支払総額 (当期含む) |
| 紀尾井町ビル (東京都千代田区) | 事務所共用部廊下照明LED化工事 | 自 2026年 5 月 至 2026年 8 月 | 16 | - | - |
| 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 | 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 | - | - |
| 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 5 月 | 14 | - | - |
| コートヤード・バイ・マリOTT 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 | - | - |
| 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 4 月 至 2026年 8 月 | 13 | - | - |
| 紀尾井町ビル (東京都千代田区) | 空調自動制御機器計画整備 | 自 2026年 7 月 至 2026年 8 月 | 12 | - | - |
| 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 | 12 | - | - |
| 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 8 月 | 12 | - | - |
| 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 | - | - |
| 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 (7年目/7年計画) | 自 2026年 3 月 至 2027年 6 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 | - | - |

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) |
|--|----------------------------|----------------------------|---------------|
| 東京汐留ビルディング (東京都港区) | 中央監視システム更新工事 | 自 2024年 1 月 至 2025年12月 | 146 |
| 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) | コージェネレーション設備更新工事 | 自 2025年 9 月 至 2026年 2 月 | 44 |
| 大崎MTビル (東京都品川区) | 専用部照明LED化工事 | 自 2025年 7 月 至 2026年 2 月 | 30 |
| 紀尾井町ビル (東京都千代田区) | セキュリティシステム更新工事 | 自 2025年 4 月 至 2025年12月 | 28 |
| ヒルトン小田原リゾート&スパ (神奈川県小田原市) | 高圧引込ケーブル更新工事 | 自 2025年 7 月 至 2026年 1 月 | 22 |
| 広尾MTRビル (東京都渋谷区) | 機械式駐車場制御リニューアルケーブル 交換工事 | 自 2025年 5 月 至 2026年 1 月 | 14 |
| ヒルトン小田原リゾート&スパ (神奈川県小田原市) | 外灯照明LED化工事 | 自 2025年 7 月 至 2025年12月 | 10 |
| その他 | - | - | 271 |
| 合 計 | | | 569 |

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44期 自 2023年 9 月 1 日 至 2024年 2 月29日 | 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 |
|-------------|---|---|---|---|---|
| 当期首積立金残高 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 | 2,000 |
| 当期積立額 | 336 | 380 | 355 | 520 | 569 |
| 当期積立金取崩額 | 336 | 380 | 355 | 520 | 569 |
| 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 |
|---------------|---|---|
| (a) 資産運用報酬(注) | 446,590 | 462,427 |
| (b) 資産保管手数料 | 17,024 | 16,886 |
| (c) 一般事務委託手数料 | 61,802 | 51,960 |
| (d) 役員報酬 | 3,600 | 3,600 |
| (e) その他費用 | 78,717 | 69,554 |
| 合 計 | 607,734 | 604,429 |

(注) 資産運用報酬には、上記記載金額のほか、個々の不動産の取得価額に算入した物件取得に係る資産運用報酬及び物件譲渡に係る資産運用報酬が以下のとおり発生しています。

(単位：千円)

| 項目 | 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 |
|---------------|---|---|
| 物件取得に係る資産運用報酬 | 6,240 | - |
| 物件譲渡に係る資産運用報酬 | - | - |

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 |
|----|--------------|------------|----------------|----------------|-------------|------------|------|-----|--------------------|
| | | | | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2024.9.30 | 1,500 | - | - | - | - | - | - |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2024.11.29 | 3,000 | - | - | - | - | - | - |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2025.2.28 | 1,500 | - | - | - | - | - | - |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2025.2.28 | 1,000 | - | - | - | - | - | - |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2025.4.11 | 2,000 | 2,000 | 0.84 | 2026.3.31 | 期限一括 | (注) | 無担保 無保証 変動金利 |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2025.3.31 | 500 | 500 | 0.83 | 2026.3.31 | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2025.8.29 | 1,500 | 1,500 | 0.84 | 2026.8.31 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2025.8.29 | 1,000 | 1,000 | 0.83 | 2026.8.31 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2025.8.29 | 1,000 | 1,000 | 0.84 | 2026.8.31 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2025.8.29 | 1,000 | 1,000 | 0.84 | 2026.8.31 | | | |
| | みずほ信託銀行株式会社 | 2025.8.29 | 500 | 500 | 0.83 | 2026.8.31 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2025.9.30 | - | 2,500 | 0.86 | 2026.9.30 | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2025.9.30 | - | 1,500 | 0.86 | 2026.9.30 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2025.11.28 | - | 3,500 | 0.92 | 2026.11.30 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2026.1.30 | - | 1,500 | 1.00 | 2027.1.29 | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2026.1.30 | - | 1,000 | 1.01 | 2027.1.29 | | | |

I. 資産運用報告

| | 区分 | 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 | | | |
|--------------|----------------|------------|----------------|----------------|-------------|------------|------|-----|--------------------|------|-----|--------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | | | | |
| 短期借入金 | 株式会社三井住友銀行 | 2026.2.27 | - | 3,000 | 1.01 | 2027.2.26 | 期限一括 | (注) | 無担保 無保証 変動金利 | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2026.2.27 | - | 1,500 | 1.01 | 2027.2.26 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2026.2.27 | - | 1,000 | 1.00 | 2027.2.26 | | | | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | 2026.2.27 | - | 500 | 1.01 | 2027.2.26 | | | | | | |
| | 小計 | - | 17,000 | 23,500 | - | - | | | | - | - | - |
| 長期借入金 | 三井住友信託銀行株式会社 | 2022.11.30 | 500 | - | - | - | - | - | - | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2022.11.30 | 500 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022.1.19 | 1,000 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2025.1.17 | 1,500 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社福岡銀行 | 2020.1.31 | 1,000 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022.2.28 | 1,500 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2023.3.1 | 1,500 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2019.2.28 | 1,000 | - | - | - | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2021.2.26 | 1,500 | - | - | - | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2022.8.31 | 1,000 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行 | 2023.3.1 | 1,000 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社千葉銀行 | 2023.3.1 | 500 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社山梨中央銀行 | 2023.3.1 | 500 | - | - | - | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 2021.3.12 | 1,000 | 1,000 | 0.41 | 2026.3.12 | | | | 期限一括 | (注) | 無担保 無保証 固定金利 |
| | 株式会社福岡銀行 | 2023.4.21 | 1,000 | 1,000 | 0.53 | 2026.3.31 | | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | 2023.4.24 | 500 | 500 | 0.52 | 2026.3.31 | | | | | | |
| | 日本生命保険相互会社 | 2020.9.30 | 500 | 500 | 0.36 | 2026.3.31 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2021.4.22 | 1,000 | 1,000 | 0.39 | 2026.4.22 | | | | | | |
| | 株式会社あおぞら銀行 | 2018.4.24 | 500 | 500 | 0.72 | 2026.4.24 | | | | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022.8.31 | 2,000 | 2,000 | 0.75 | 2026.5.29 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2022.8.31 | 1,000 | 1,000 | 0.75 | 2026.5.29 | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2022.8.31 | 1,000 | 1,000 | 0.75 | 2026.5.29 | | | | | | |
| | 株式会社りそな銀行 | 2021.5.31 | 500 | 500 | 0.39 | 2026.5.29 | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2022.8.31 | 2,000 | 2,000 | 0.55 | 2026.8.31 | | | | | | |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2024.8.30 | 2,000 | 2,000 | 0.75 | 2026.8.31 | | | | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2023.3.1 | 3,000 | 3,000 | 0.70 | 2026.8.31 | | | | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2019.9.2 | 1,000 | 1,000 | 0.36 | 2026.8.31 | | | | | | |
| | 株式会社日本政策投資銀行 | 2019.8.30 | 1,000 | 1,000 | 0.33 | 2026.8.31 | | | | | | |
| | 株式会社西日本シティ銀行 | 2020.8.31 | 1,000 | 1,000 | 0.41 | 2026.8.31 | | | | | | |
| | 株式会社七十七銀行 | 2019.8.30 | 500 | 500 | 0.31 | 2026.8.31 | | | | | | |
| | 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 | | | | | | | |

| | 区分 | 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 | | | |
|--------------|--------------|------------|----------------|----------------|-------------|------------|------|-----|--------------------|------|-----|--------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社りそな銀行 | 2019.12.26 | 500 | 500 | 0.56 | 2026.12.25 | 期限一括 | (注) | 無担保 無保証 固定金利 | | | |
| | 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 | 1.01 | 2027.1.29 | | | | 期限一括 | (注) | 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 | | | | - | - | - |
| | 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 | | | | | | |
| | 農林中央金庫 | 2020.2.28 | 3,000 | 3,000 | 0.38 | 2027.2.26 | | | | | | |
| | 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 | 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 | | | | | | | |

I. 資産運用報告

| | 区分 | 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 |
|----------------|-------------------------|------------|----------------|----------------|-------------|-----------|------|-----|--------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社みずほ銀行 | 2021.2.26 | 1,000 | 1,000 | 0.55 | 2028.1.19 | 期限一括 | (注) | 無担保 無保証 固定金利 |
| | 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 | | | |
| | 株式会社三菱UFJ銀行 | 2025.2.28 | 500 | 500 | 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 | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | 2023.3.1 | 1,000 | 1,000 | 1.07 | 2029.2.28 | | | | |

| | 区分 | 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 |
|-------|---------------------------|------------|----------------|----------------|-------------|------------|------|-----|--------------------|
| | 借入先 | | | | | | | | |
| 長期借入金 | 株式会社日本政策投資銀行 | 2022.2.28 | 3,000 | 3,000 | 0.71 | 2029.2.28 | 期限一括 | (注) | 無担保 無保証 固定金利 |
| | 三井住友信託銀行株式会社 | 2026.2.27 | - | 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 | 1.71 | 2029.2.28 | | | |
| | 株式会社SBI新生銀行 (グリーンローン) | 2026.2.27 | - | 1,000 | 1.71 | 2029.2.28 | | | |
| | 株式会社山梨中央銀行 (グリーンローン) | 2026.2.27 | - | 500 | 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 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2023.8.31 | 500 | 500 | 1.02 | 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 | | | |
| | 株式会社三井住友銀行 | 2022.4.28 | 2,000 | 2,000 | 0.98 | 2030.10.28 | | | |
| | 株式会社みずほ銀行 | 2021.8.31 | 1,500 | 1,500 | 0.66 | 2031.2.28 | | | |
| | 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 | | - | 189,500 | 183,000 | - | - | - | - | - |
| 合計 | | - | 206,500 | 206,500 | - | - | - | - | - |

(注) 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。

I. 資産運用報告

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 | 用途 | 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 | 32,004 | 森トラスト保険サービス株式会社 | 11,779 | 36.8 |
| 建物管理委託料 | 801,114 | 森トラスト株式会社(注2) | 301,922 | 37.7 |

(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 | 8,411千円 |
| 森トラスト・ビルマネジメント株式会社 | 29,115千円 |

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。

I. 資産運用報告

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 |
|--------------|--------------------------------|---|
| 2025年10月23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 1 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。 |
| 2026年 2 月25日 | 投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約に係る覚書締結 | 三井住友信託銀行株式会社との投資主名簿等の管理に関する一般事務業務委託契約において、一般事務手数料に関する覚書を締結しました。 |

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) (2025年 8月31日) | 当期 (2026年 2月28日) |
|-----------------|--------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 22,779,424 | 22,987,669 |
| 信託現金及び信託預金 | 5,279,462 | 5,061,235 |
| 営業未収入金 | 170,441 | 186,827 |
| 前払費用 | 88,728 | 109,396 |
| その他 | 15,644 | 8,845 |
| 流動資産合計 | 28,333,701 | 28,353,976 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 建物 | 32,113,950 | 32,338,157 |
| 減価償却累計額 | △17,985,798 | △18,188,112 |
| 建物(純額) | 14,128,151 | 14,150,045 |
| 構築物 | 401,668 | 406,656 |
| 減価償却累計額 | △378,476 | △379,064 |
| 構築物(純額) | 23,191 | 27,591 |
| 機械及び装置 | 108,262 | 116,068 |
| 減価償却累計額 | △75,596 | △78,847 |
| 機械及び装置(純額) | 32,665 | 37,220 |
| 車両運搬具 | 194 | 194 |
| 減価償却累計額 | △146 | △175 |
| 車両運搬具(純額) | 48 | 19 |
| 工具、器具及び備品 | 199,104 | 219,980 |
| 減価償却累計額 | △124,191 | △133,203 |
| 工具、器具及び備品(純額) | 74,912 | 86,777 |
| 土地 | 91,837,007 | 91,837,007 |
| 信託建物 | ※1 61,849,342 | ※1 62,124,455 |
| 減価償却累計額 | △17,674,671 | △18,443,970 |
| 信託建物(純額) | 44,174,670 | 43,680,484 |
| 信託構築物 | 270,318 | 280,818 |
| 減価償却累計額 | △164,827 | △173,859 |
| 信託構築物(純額) | 105,491 | 106,958 |
| 信託機械及び装置 | 202,365 | 221,302 |
| 減価償却累計額 | △48,101 | △57,225 |
| 信託機械及び装置(純額) | 154,263 | 164,077 |
| 信託工具、器具及び備品 | 291,118 | 297,925 |
| 減価償却累計額 | △110,043 | △123,449 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 181,074 | 174,476 |
| 信託土地 | 291,702,305 | 291,702,305 |
| 有形固定資産合計 | 442,413,784 | 441,966,964 |
| 無形固定資産 | | |
| のれん | 550,599 | 534,867 |
| ソフトウェア | 1,432 | 1,166 |
| その他 | 240 | 240 |
| 無形固定資産合計 | 552,271 | 536,274 |
| 投資その他の資産 | | |
| 差入保証金 | 10,000 | 10,000 |
| 繰延税金資産 | 884 | 844 |
| 長期前払費用 | 75,869 | 89,697 |
| その他 | 2,815 | 2,815 |
| 投資その他の資産合計 | 89,568 | 103,356 |
| 固定資産合計 | 443,055,624 | 442,606,595 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 49,526 | 42,251 |
| 繰延資産合計 | 49,526 | 42,251 |
| 資産合計 | 471,438,853 | 471,002,822 |

(単位：千円)

| | 前期(ご参考) (2025年 8月31日) | 当期 (2026年 2月28日) |
|---------------------|--------------------------|---------------------|
| 負債の部 | | |
| 流動負債 | | |
| 営業未払金 | 874,991 | 518,721 |
| 短期借入金 | 17,000,000 | 23,500,000 |
| 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 | 32,500,000 | 37,500,000 |
| 未払金 | 246,698 | 155,496 |
| 未払費用 | 602,088 | 601,513 |
| 未払配当金 | 9,622 | 9,614 |
| 未払法人税等 | 6,309 | 5,991 |
| 未払消費税等 | 239,512 | 305,061 |
| 前受金 | 1,467,002 | 1,472,160 |
| 預り金 | 31,209 | 30,896 |
| 流動負債合計 | 52,977,435 | 68,099,455 |
| 固定負債 | | |
| 投資法人債 | 14,000,000 | 10,000,000 |
| 長期借入金 | 157,000,000 | 145,500,000 |
| 預り敷金及び保証金 | 11,940,767 | 11,903,952 |
| 信託預り敷金及び保証金 | 973,837 | 1,015,518 |
| 固定負債合計 | 183,914,604 | 168,419,471 |
| 負債合計 | 236,892,040 | 236,518,926 |
| 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 | 4,222,254 | 4,219,162 |
| 任意積立金合計 | 4,222,254 | 4,219,162 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 6,598,518 | 6,538,693 |
| 剰余金合計 | 80,556,773 | 80,493,855 |
| 投資主資本合計 | 234,546,813 | 234,483,895 |
| 純資産合計 | ※3 234,546,813 | ※3 234,483,895 |
| 負債純資産合計 | 471,438,853 | 471,002,822 |

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

| | 前期(ご参考) (自 2025年 3月 1日 至 2025年 8月 31日) | | 当期 (自 2025年 9月 1日 至 2026年 2月 28日) | |
|---------------------|--|------------|---|------------|
| | 営業収益 | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 11,340,380 | ※1 | 11,247,205 |
| その他賃貸事業収入 | ※1 | 328,389 | ※1 | 337,731 |
| 営業収益合計 | | 11,668,769 | | 11,584,936 |
| 営業費用 | | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 3,615,957 | ※1 | 3,558,722 |
| 資産運用報酬 | | 446,590 | | 462,427 |
| 資産保管手数料 | | 17,024 | | 16,886 |
| 一般事務委託手数料 | | 61,802 | | 51,960 |
| 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 | | 62,986 | | 53,823 |
| 営業費用合計 | | 4,223,692 | | 4,163,152 |
| 営業利益 | | 7,445,077 | | 7,421,783 |
| 営業外収益 | | | | |
| 受取利息 | | 28,867 | | 28,141 |
| 未払分配金戻入 | | 784 | | 798 |
| 受取保険金 | | 20,241 | | - |
| 営業外収益合計 | | 49,893 | | 28,940 |
| 営業外費用 | | | | |
| 支払利息 | | 812,473 | | 830,501 |
| 投資法人債利息 | | 47,593 | | 46,519 |
| 投資法人債発行費償却 | | 7,396 | | 7,275 |
| その他 | | 18,379 | | 18,818 |
| 営業外費用合計 | | 885,842 | | 903,115 |
| 経常利益 | | 6,609,128 | | 6,547,609 |
| 税引前当期純利益 | | 6,609,128 | | 6,547,609 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 10,687 | | 10,246 |
| 法人税等調整額 | | △ 78 | | 40 |
| 法人税等合計 | | 10,609 | | 10,287 |
| 当期純利益 | | 6,598,518 | | 6,537,322 |
| 前期繰越利益 | | - | | 1,370 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 6,598,518 | | 6,538,693 |

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)(ご参考)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | | | | |
|----------|-------------|---------------|------------|-------------|-----------|-----------------------------|------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△) | 剰余金合計 |
| | | 出資剰余金 | | 任意積立金 | | | |
| | 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 | 3,727,926 | 3,727,926 | 6,859,607 | 80,323,534 |
| 当期変動額 | | | | | | | |
| 圧縮積立金の積立 | | | | 494,327 | 494,327 | △494,327 | - |
| 剰余金の配当 | | | | | | △6,365,280 | △6,365,280 |
| 当期純利益 | | | | | | 6,598,518 | 6,598,518 |
| 当期変動額合計 | - | - | - | 494,327 | 494,327 | △261,089 | 233,238 |
| 当期末残高 | 153,990,040 | 69,736,000 | 69,736,000 | 4,222,254 | 4,222,254 | 6,598,518 | 80,556,773 |

| | 投資主資本 | 純資産合計 |
|----------|-------------|-------------|
| | 投資主資本 合計 | |
| 当期首残高 | 234,313,574 | 234,313,574 |
| 当期変動額 | | |
| 圧縮積立金の積立 | - | - |
| 剰余金の配当 | △6,365,280 | △6,365,280 |
| 当期純利益 | 6,598,518 | 6,598,518 |
| 当期変動額合計 | 233,238 | 233,238 |
| 当期末残高 | 234,546,813 | 234,546,813 |

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

(単位：千円)

| | 投資主資本 | | | | | | |
|----------|-------------|---------------|------------|-------------|-----------|-----------------------------|------------|
| | 出資総額 | 剰余金 | | | | 当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△) | 剰余金合計 |
| | | 出資剰余金 | | 任意積立金 | | | |
| | 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 |

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3月1日 至 2025年8月31日) | 当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28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。 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8,593千円です。 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) (2025年8月31日) | 当期 (2026年2月28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3月1日 至 2025年8月31日) | 当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------|--|----------------------------------|--|--------|--|----|------------|-----|---------|--------|---------|---|------------|-----------|--|--------|---------|------|---------|-------|-------|-------|--------|---|---------|-------------|------------|--------------|--|--------|--|-------|---------|-------|---------|------|-----------|-------|--------|-----|---------|-------|-----------|-------|--------|-------------|-----------|-------------------|-----------|---|--------------|--|--------|--|----|------------|-----|---------|--------|---------|---|------------|-----------|--|--------|---------|------|---------|-------|--------|-------|--------|---|---------|-------------|------------|--------------|--|--------|--|-------|---------|-------|---------|------|-----------|-------|--------|-----|---------|-------|-----------|-------|--------|-------------|-----------|-------------------|-----------|
| 1. 不動産賃貸事業損益の内訳 | <table border="0"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 家賃</td><td>10,982,505</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td>234,265</td></tr> <tr><td> 土地賃貸収益</td><td>123,609</td></tr> <tr><td> 計</td><td>11,340,380</td></tr> <tr><td colspan="2">その他賃貸事業収入</td></tr> <tr><td> 駐車場使用料</td><td>122,789</td></tr> <tr><td> 付帯収益</td><td>139,332</td></tr> <tr><td> 解約違約金</td><td>9,610</td></tr> <tr><td> その他収益</td><td>56,656</td></tr> <tr><td> 計</td><td>328,389</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>11,668,769</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td> 賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td>790,228</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td>325,700</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td>1,260,031</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td>32,252</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td>160,746</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td>1,013,381</td></tr> <tr><td> その他費用</td><td>33,616</td></tr> <tr><td> 不動産賃貸事業費用合計</td><td>3,615,957</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>8,052,812</td></tr> </table> | A. 不動産賃貸事業収益 | | 賃貸事業収入 | | 家賃 | 10,982,505 | 共益費 | 234,265 | 土地賃貸収益 | 123,609 | 計 | 11,340,380 | その他賃貸事業収入 | | 駐車場使用料 | 122,789 | 付帯収益 | 139,332 | 解約違約金 | 9,610 | その他収益 | 56,656 | 計 | 328,389 | 不動産賃貸事業収益合計 | 11,668,769 | B. 不動産賃貸事業費用 | | 賃貸事業費用 | | 管理業務費 | 790,228 | 水道光熱費 | 325,700 | 公租公課 | 1,260,031 | 損害保険料 | 32,252 | 修繕費 | 160,746 | 減価償却費 | 1,013,381 | その他費用 | 33,616 | 不動産賃貸事業費用合計 | 3,615,957 | C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 8,052,812 | <table border="0"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td> 家賃</td><td>10,887,934</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td>235,661</td></tr> <tr><td> 土地賃貸収益</td><td>123,609</td></tr> <tr><td> 計</td><td>11,247,205</td></tr> <tr><td colspan="2">その他賃貸事業収入</td></tr> <tr><td> 駐車場使用料</td><td>122,732</td></tr> <tr><td> 付帯収益</td><td>135,883</td></tr> <tr><td> 解約違約金</td><td>35,344</td></tr> <tr><td> その他収益</td><td>43,770</td></tr> <tr><td> 計</td><td>337,731</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>11,584,936</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td> 賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td>805,651</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td>301,784</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td>1,257,978</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td>32,004</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td>110,166</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td>1,016,319</td></tr> <tr><td> その他費用</td><td>34,818</td></tr> <tr><td> 不動産賃貸事業費用合計</td><td>3,558,722</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>8,026,213</td></tr> </table> | 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 | 10,982,505 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共益費 | 234,265 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土地賃貸収益 | 123,609 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 11,340,380 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他賃貸事業収入 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 駐車場使用料 | 122,789 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 付帯収益 | 139,332 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 解約違約金 | 9,610 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他収益 | 56,656 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 計 | 328,389 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業収益合計 | 11,668,769 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| B. 不動産賃貸事業費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 賃貸事業費用 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 管理業務費 | 790,228 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 水道光熱費 | 325,700 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 公租公課 | 1,260,031 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 損害保険料 | 32,252 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 修繕費 | 160,746 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 減価償却費 | 1,013,381 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| その他費用 | 33,616 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 不動産賃貸事業費用合計 | 3,615,957 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 8,052,812 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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3月1日 至 2025年8月31日) | | 当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28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 発行済投資口の総口数 | 20,000,000□ 3,560,000□ | 20,000,000□ 3,560,000□ | | |
| 発行可能投資口総口数 及び発行済投資口の総口数 | | | | | | |

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

| 項目 | 期別 | | 前期(ご参考) (2025年8月31日) | | 当期 (2026年2月28日) | |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|--|-------------------------------------|-------------------------------------|
| | 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 | 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 | 繰延税金資産合計 繰延税金負債合計 (繰延税金資産の純額) | 繰延税金資産合計 繰延税金負債合計 (繰延税金資産の純額) | 繰延税金資産合計 繰延税金負債合計 (繰延税金資産の純額) | 繰延税金資産合計 繰延税金負債合計 (繰延税金資産の純額) |
| 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 | (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 (繰延税金負債) 繰延税金負債合計 (繰延税金資産の純額) | 884 884 - | 884 884 884 | (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 繰延税金資産合計 (繰延税金負債) 繰延税金負債合計 (繰延税金資産の純額) | 844 844 - | 844 844 844 |
| 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 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 34.59% △34.54% 0.12% 0.16% | 34.59% △34.55% 0.12% 0.16% | 法定実効税率 (調整) 支払分配金の損金算入額 その他 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 34.59% △34.55% 0.12% 0.16% | 34.59% △34.55% 0.12% 0.16% |

〔金融商品に関する注記〕

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31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くう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

2025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 | - | - | - |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金 | 32,500,000 | 32,168,087 | △331,912 |
| (3) 投資法人債 | 14,000,000 | 13,032,151 | △967,848 |
| (4) 長期借入金 | 157,000,000 | 150,658,215 | △6,341,784 |
| (5) 預り敷金及び保証金 | 11,940,767 | 9,678,884 | △2,261,882 |
| (6) 信託預り敷金及び保証金 | 973,837 | 718,297 | △255,539 |
| 負債合計 | 216,414,604 | 206,255,637 | △10,158,967 |

(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 | - | - | - | - | - | - |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 32,500,000 | - | - | - | - | - |
| 投資法人債 | - | 4,000,000 | 2,000,000 | 4,000,000 | - | 4,000,000 |
| 長期借入金 | - | 42,000,000 | 55,500,000 | 32,500,000 | 20,500,000 | 6,500,000 |

V. 注記表

当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28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く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 |

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31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2025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 | 256,664,488 | 1,176,760 | 257,841,248 | 284,720,000 |
| 宿泊施設 | 137,593,076 | △33,980 | 137,559,096 | 153,604,500 |
| その他 | 47,062,831 | △49,391 | 47,013,439 | 60,370,000 |
| 合計 | 441,320,396 | 1,093,388 | 442,413,784 | 498,694,500 |

(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仙台MTビルの取得及び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47期 (自 2025年3月1日 至 2025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 | 6,633,935 | 2,578,850 | 4,055,085 |
| 宿泊施設 | 3,689,622 | 810,626 | 2,878,995 |
| その他 | 1,345,211 | 226,481 | 1,118,730 |
| 合計 | 11,668,769 | 3,615,957 | 8,052,812 |

(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 2025年9月1日 至 2026年2月28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、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。

V. 注記表

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) | 50,456 |
| 顧客との契約から生じた債権(期末残高) | 57,464 |
| 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 2025年9月1日 至 2026年2月28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 | 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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

| | 前期(ご参考) (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日) | 当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日) |
|-----------------|---|---|
| I. 当期末処分利益 | 6,598,518,693 | 6,538,693,270 |
| 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 | 6,600,240,000 | 6,539,720,000 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (1,854) | (1,837) |
| IV. 次期繰越利益 | 1,370,870 | 2,065,447 |
| 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、当期末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6,600,240,000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、当期末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。 |

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4月22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 金子 秀嗣

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2025年9月1日から2026年2月28日までの第48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 3 月 1 日 至 2025年 8 月31日) | 当期 (自 2025年 9 月 1 日 至 2026年 2 月28日) |
|---------------------|---|---|
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 税引前当期純利益 | 6,609,128 | 6,547,609 |
| 減価償却費 | 1,013,381 | 1,016,319 |
| のれん償却額 | 15,731 | 15,731 |
| 投資法人債発行費償却 | 7,396 | 7,275 |
| 受取利息 | △28,867 | △28,141 |
| 支払利息 | 860,066 | 877,020 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △30,957 | △16,386 |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | 485,844 | △311,690 |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △82,590 | 65,549 |
| 前受金の増減額(△は減少) | 28,395 | 5,158 |
| その他 | 52,131 | △32,875 |
| 小計 | 8,929,659 | 8,145,570 |
| 利息の受取額 | 28,867 | 28,141 |
| 利息の支払額 | △813,425 | △881,014 |
| 法人税等の支払額 | △11,842 | △10,564 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 8,133,259 | 7,282,132 |
| 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 | △51,315 | △253,088 |
| 信託有形固定資産の取得による支出 | △2,023,064 | △399,063 |
| 無形固定資産の取得による支出 | △263 | - |
| 預り敷金及び保証金の返還による支出 | △199,553 | △310,024 |
| 預り敷金及び保証金の受入による収入 | 154,297 | 225,927 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △36,612 | △8,024 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 34,293 | 52,408 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △2,122,217 | △691,865 |
| 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) | △1,000,000 | 6,500,000 |
| 長期借入れによる収入 | 18,000,000 | 6,500,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △21,000,000 | △13,000,000 |
| 分配金の支払額 | △6,365,600 | △6,600,248 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △10,365,600 | △6,600,248 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | △4,354,558 | △9,981 |
| 現金及び現金同等物の期首残高 | 32,413,446 | 28,058,887 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 28,058,887 | 28,048,905 |

(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3月1日 至 2025年8月31日) | 当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28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)

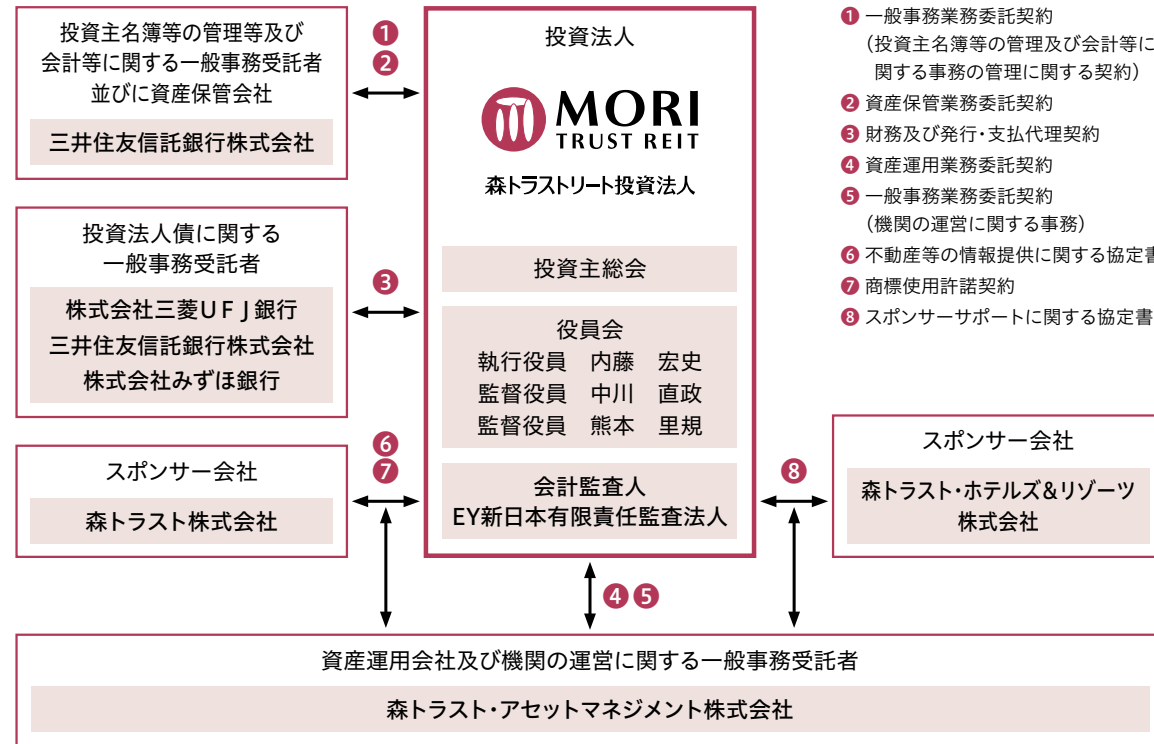
(単位:千円)

| 項目 | 期別 | 前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日) | 当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28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 | | (2025年8月31日現在) 現金及び預金 22,779,424 信託現金及び信託預金 5,279,462 現金及び現金同等物 28,058,887 | (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 |

本投資法人／資産運用会社の概要

本投資法人の仕組図 (2026年2月末現在)

本投資法人の基本的な仕組み及び関係法人は以下のとおりです。

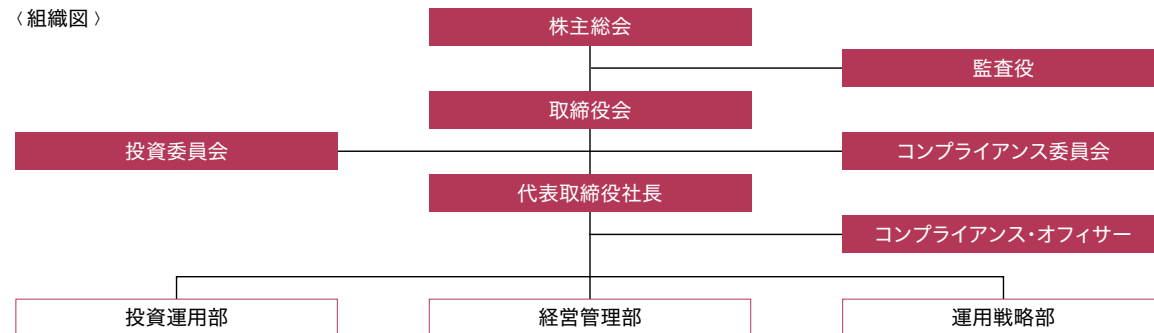


(注) 投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律の定めにより、資産の運用にかかる業務、資産の保管にかかる業務及び一般事務を他の者に委託しなければなりません。

資産運用会社の概要 (2026年2月末現在)

| | | | |
|------------|--|-------------|---|
| 名称 | 森トラスト・アセットマネジメント株式会社 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第407号/ 一般社団法人資産運用業協会会員) | 設立 | 2000年2月28日 |
| 所在地 | 東京都港区虎ノ門四丁目3番1号 | 資本金 | 4億円 |
| 役員 (常勤) | 代表取締役社長 内藤 宏史 常務取締役 経営管理部長 兼 運用戦略部長 相澤 信之 取締役(投資運用部管掌) 山崎 拓也 | 主たる 事業内容 | 投資法人の資産の運用 |
| | | 株主構成 | 森トラスト株式会社 95.0% 森トラスト・ホテルズ&リゾート株式会社 5.0% |

(組織図)



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2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 | | | | | | ● 8月期決算発表 | | | | |
| 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 | 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 |
| 投資主総会 | 原則として2年に1回以上開催 | (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 |
| 同基準日 | 規約第16条に定める日 | (電話照会先) | 0120-782-031(フリーダイヤル) |
| 分配金受領投資主確定日 | 毎年8月末日・2月末日 | 上場金融商品取引所 | 東京証券取引所(銘柄コード:8961) |
| 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 | 公告掲載新聞 | 日本経済新聞 |