2026年８月期　決算短信(REIT)

2026年10月23日

不動産投資信託証券発行者名	森トラストリート投資法人	上場取引所	東
コード番号	8961	URL	https://www.mt-reit.jp/
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）内藤　宏史	
資産運用会社名	森トラスト・アセットマネジメント株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）内藤　宏史	
問合せ先責任者	（役職名）常務取締役運用戦略部長	（氏名）相澤　信之	
	（ＴＥＬ）(03)6435-7011		

有価証券報告書提出予定日　2026年11月26日　　分配金支払開始予定日　2026年11月20日

決算補足説明資料作成の有無　：有

決算説明会開催の有無　　：有　（機関投資家及びアナリスト向け）

（百万円未満切捨て）

１．2026年８月期の運用、資産の状況（2026年３月１日～2026年８月31日）

（１）運用状況　　（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年８月期	11,830	2.1	7,558	1.8	6,591	0.7	6,580	0.7
2026年２月期	11,584	△0.7	7,421	△0.3	6,547	△0.9	6,537	△0.9

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2026年８月期	1,848	2.8	1.4	55.7
2026年２月期	1,836	2.8	1.4	56.5

（２）分配状況

	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年８月期	1,850	6,586	－	－	100.1	2.8
2026年２月期	1,837	6,539	－	－	100.0	2.8

(注１)2026年８月期の１口当たり分配金と１口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の取崩(３百万円)の実施によるものです。2026年２月期の１口当たり分配金と１口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の取崩(３百万円)の実施によるものです。

(注２)配当性向については小数点第１位未満を切り捨てて表示しています。

（３）財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年８月期	471,023	234,525	49.8	65,877
2026年２月期	471,002	234,483	49.8	65,866

（４）キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年８月期	7,793	△684	△7,039	28,118
2026年２月期	7,282	△691	△6,600	28,048

２．2027年２月期（2026年９月１日～2027年２月28日）及び2027年８月期（2027年３月１日～2027年８月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2027年２月期	11,743	△0.7	7,440	△1.6	6,415	△2.7	6,404	△2.7	1,800	－
2027年８月期	11,901	1.3	7,358	△1.1	6,042	△5.8	6,031	△5.8	1,810	－

（参考）１口当たり予想当期純利益（2027年２月期）1,799円、（2027年８月期）1,694円

（注１）2027年２月期の１口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額（３百万円）を加算した金額を分配することを想定しています。

（注２）2027年８月期の１口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額（411百万円）を加算した金額を分配することを想定しています。

※　その他

（１）会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

①　会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

②　①以外の会計方針の変更　：無

③　会計上の見積りの変更　：無

④　修正再表示　：無

（２）発行済投資口の総口数

①　期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2026年８月期	3,560,000 口	2026年２月期	3,560,000 口
②　期末自己投資口数	2026年８月期	0 口	2026年２月期	0 口

（注）１口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「１口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。運用状況の予想の前提条件については７ページ「2027年２月期（2026年９月１日～2027年２月28日）及び2027年８月期（2027年３月１日～2027年８月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

○目次

１．運用状況 …… 2
（１）運用状況 …… 2
２．財務諸表 …… 9
（１）貸借対照表 …… 9
（２）損益計算書 …… 11
（３）投資主資本等変動計算書 …… 12
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 14
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 15
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 16
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 16
（８）財務諸表に関する注記事項 …… 17
（９）発行済投資口の総口数の増減 …… 31
３．参考情報 …… 32
（１）本投資法人の資産の構成 …… 32
（２）投資不動産物件 …… 32
（３）その他投資資産の主要なもの …… 75

１．運用状況

（１）運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

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

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

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

② 投資環境と運用実績

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

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

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

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

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

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

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

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

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

③ サステナビリティ向上への取組み

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

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

「Ｅ：環境」に関しては、省エネ性能の高い設備の導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水

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

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

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

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

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

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

（注１）「ESG」とは、環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）の頭文字を取ったものです。

（注２）複数の用途を含む物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の賃貸可能面積で環境認証・評価取得割合を計算しています。

（注３）「GRESBリアルエステイト評価」とは、欧州の年金基金グループが中心となって創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークをいいます。

④　資金調達の概要

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

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

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

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

⑤　業績及び分配の概要

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

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

(b) 次期の見通し

① 概況

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

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

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

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

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

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

② 保有不動産の運用戦略

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

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

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

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

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

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

③　新規投資不動産の投資戦略

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

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

２．投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資割合は「東京都心部」60％以上、「都心周辺部・政令指定都市等」を40％以下とし、投資にあたっては、交通利便性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査したうえで、投資判断を行うこととします。投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

④　財務戦略等

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

⑤　決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

⑥　運用状況の見通し

2027年２月期（2026年９月１日～2027年２月28日）及び2027年８月期（2027年３月１日～2027年８月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

運用状況の予想の前提条件については、以下の「2027年２月期（2026年９月１日～2027年２月28日）及び2027年８月期（2027年３月１日～2027年８月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2027年２月期	2027年８月期
営業収益	11,743百万円	11,901百万円
営業利益	7,440百万円	7,358百万円
経常利益	6,415百万円	6,042百万円
当期純利益	6,404百万円	6,031百万円
１口当たり分配金	1,800円	1,810円

（注１）上記運用状況は一定の前提条件に基づいて算出した現時点でのものであり、状況の変化により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があり、これらの額を保証するものではありません。

（注２）2027年２月期及び2027年８月期については内部留保の一部取崩を前提としています。

［2027年２月期（2026年９月１日～2027年２月28日）及び2027年８月期（2027年３月１日～2027年８月31日）運用状況の予想の前提条件］

項目	前提条件
計算期間	・2027年２月期（2026年９月１日～2027年２月28日）（181日） ・2027年８月期（2027年３月１日～2027年８月31日）（184日）
運用資産	・2026年８月31日現在保有している20物件を前提としています。 ・実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	・2026年８月31日現在の発行済投資口の総口数3,560,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
有利子負債及びその借換え	・2026年８月31日現在の有利子負債残高は220,000百万円となっています。 ・2027年２月期中に期限を迎える借入金34,000百万円の返済及び投資法人債4,000百万円の償還については借換え、投資法人債の発行または手元資金による充当を前提としています。2027年８月期中に期限を迎える借入金43,000百万円の返済については借換えまたは手元資金による充当を前提としています。
営業収益	・賃貸事業収入については、現時点で締結済みの賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2027年２月期に11,743百万円、2027年８月期に11,901百万円を想定しています。 ・オフィス等の一部空室について今後のリーシングにおける埋戻しを前提としています。 ・賃貸事業収入のうち、ホテル物件において主として変動賃料を採用している４物件（シャングリ・ラ 東京、ヒルトン小田原リゾート＆スパ、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション）の賃料については、以下の前提で算定しています。なお、変動賃料の算定にあたっては、主に前年同期の運営実績値をベースに、足許のホテル市況等の変動要素を考慮したうえで、各物件の賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 ［シャングリ・ラ 東京］ 2027年２月期変動賃料:1,150百万円、2027年８月期変動賃料:1,396百万円 毎月の変動賃料は、当該月の３か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料（以下「転貸テナント賃料」（注）といいます。）に97%を乗じた金額等 （注）「転貸テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。 （参考）年間最低保証賃料（毎年４月から翌年３月（注））：882.7百万円 （注）毎年１月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910百万円に満たない場合（転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払がない場合も含みます。）には、当該期間の転貸テナント賃料は910百万円であるものとして賃料計算（910百万円×97%＝882.7百万円）を行い、４月分から翌年３月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年３月分の賃料と合わせて翌年２月末日までに支払われます。 ［ヒルトン小田原リゾート＆スパ］ 2027年２月期変動賃料:229百万円、2027年８月期変動賃料:240百万円 （両期とも本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入２百万円を含みます。） 毎年３月から８月までの月額賃料は、前年１月から12月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の１に相当する金額（下限を０円） 毎年９月から翌年２月までの月額賃料は、前年７月から当年６月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の１に相当する金額（下限を０円） （注）「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。 基準利益＝本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益 －同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用（賃借人の保険料等） ［コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション］ 2027年２月期変動賃料:320百万円、2027年８月期変動賃料:385百万円 毎月の変動賃料は、当該月の３か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90%を乗じた金額（下限を０円） （注）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。

項目	前提条件
営業収益	（参考）年間最低保証賃料（毎年10月から翌年９月（注））：460百万円 （注）毎年10月から翌年９月の期間における賃料の合計額が、460百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は460百万円であるものとし、10月分から翌年９月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年９月分の賃料と合わせて翌年８月末日までに支払われます。 ［コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション］ 2027年２月期変動賃料:515百万円、2027年８月期変動賃料:531百万円 毎月の変動賃料は、当該月の３か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益（注）に90％を乗じた金額（下限を０円） （注）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。 （参考）年間最低保証賃料（毎年10月から翌年９月（注））：310百万円 （注）毎年10月から翌年９月の期間における賃料（準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含む、本ホテル全体に係る賃料。以下本ホテルにおいて同じです。）の合計額が、310百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は310百万円であるものとし、10月分から翌年９月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年９月分の賃料と合わせて翌年８月末日までに支払われます。この年間最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含み、本投資法人の収益として計上されるのは、その全体のうち、本ホテルにおける本投資法人の準共有持分である93.5％のみです。 ・営業収益については、賃借人による賃料の滞納または不払いがないこと、賃借人に対する賃料の支払猶予または減額等が発生しないことを前提としています。
営業費用 （のれん償却費を除く）	・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 ・修繕費については、2027年２月期167百万円、2027年８月期285百万円を想定しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・公租公課については、2027年２月期1,271百万円、2027年８月期1,347百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2027年２月期862百万円、2027年８月期846百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2027年２月期985百万円、2027年８月期1,005百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、2027年２月期613百万円、2027年８月期626百万円を想定しています。
のれん償却費	・のれんについては、企業結合に関する会計基準（企業会計基準第21号、平成31年1月16日改正）に従い、20年間にわたって、定額法により規則的に償却する予定です。のれんに係る償却費は、2027年２月期15百万円、2027年８月期15百万円を想定しています。
営業外費用	・営業外費用(借入金利息、投資法人債利息等)については、2027年２月期1,169百万円、2027年８月期1,403百万円を想定しています。
分配金の額	・分配金(１口当たり分配金)については、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 ・2027年２月期の分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積み立てた内部留保のうち、３百万円を取り崩すことを前提としています。 ・2027年８月期の分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積み立てた内部留保のうち、411百万円を取り崩すことを前提としています。 ・運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口の総口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、１口当たり分配金は変動する可能性があります。
１口当たり 利益超過分配金	・利益超過の分配(１口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	・その他の法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

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

（単位：千円）

	前　期 （2026年２月28日）	当　期 （2026年８月31日）
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	844	861
長期前払費用	89,697	109,586
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	103,356	123,262
固定資産合計	442,606,595	442,489,728
繰延資産		
投資法人債発行費	42,251	34,855
繰延資産合計	42,251	34,855
資産合計	471,002,822	471,023,981
負債の部		
流動負債		
営業未払金	518,721	906,970
短期借入金	23,500,000	34,000,000
１年内償還予定の投資法人債	4,000,000	4,000,000
１年内返済予定の長期借入金	37,500,000	43,000,000
未払金	155,496	212,371
未払費用	601,513	610,959
未払配当金	9,614	10,005
未払法人税等	5,991	2,499
未払消費税等	305,061	277,366
前受金	1,472,160	1,456,705
預り金	30,896	26,466
流動負債合計	68,099,455	84,503,345
固定負債		
投資法人債	10,000,000	10,000,000
長期借入金	145,500,000	129,000,000
預り敷金及び保証金	11,903,952	11,973,889
信託預り敷金及び保証金	1,015,518	1,021,628
固定負債合計	168,419,471	151,995,517
負債合計	236,518,926	236,498,862
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
出資剰余金	69,736,000	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	4,219,162	4,216,070
任意積立金合計	4,219,162	4,216,070
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,538,693	6,583,008
剰余金合計	80,493,855	80,535,079
投資主資本合計	234,483,895	234,525,119
純資産合計	※3 234,483,895	※3 234,525,119
負債純資産合計	471,002,822	471,023,981

（２）損益計算書

（単位：千円）

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

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2025年９月１日　至　2026年２月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金		任意積立金	
		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
当期変動額					
圧縮積立金の取崩				△3,092	△3,092
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	－	－	△3,092	△3,092
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,219,162	4,219,162

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	6,598,518	80,556,773	234,546,813	234,546,813
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	3,092	－	－	－
剰余金の配当	△6,600,240	△6,600,240	△6,600,240	△6,600,240
当期純利益	6,537,322	6,537,322	6,537,322	6,537,322
当期変動額合計	△59,825	△62,917	△62,917	△62,917
当期末残高	6,538,693	80,493,855	234,483,895	234,483,895

当期（自　2026年３月１日　至　2026年８月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金		任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,219,162	4,219,162
当期変動額					
圧縮積立金の取崩				△3,092	△3,092
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	－	－	△3,092	△3,092
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,216,070	4,216,070

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	6,538,693	80,493,855	234,483,895	234,483,895
当期変動額				
圧縮積立金の取崩	3,092	－	－	－
剰余金の配当	△6,539,720	△6,539,720	△6,539,720	△6,539,720
当期純利益	6,580,943	6,580,943	6,580,943	6,580,943
当期変動額合計	44,315	41,223	41,223	41,223
当期末残高	6,583,008	80,535,079	234,525,119	234,525,119

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

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

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前　期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当　期 （自　2026年３月１日 至　2026年８月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	6,547,609	6,591,139
減価償却費	1,016,319	993,423
のれん償却額	15,731	15,731
投資法人債発行費償却	7,275	7,396
受取利息	△28,141	△50,859
支払利息	877,020	993,015
営業未収入金の増減額（△は増加）	△16,386	△62,958
営業未払金の増減額（△は減少）	△311,690	327,733
未払消費税等の増減額（△は減少）	65,549	△27,695
前受金の増減額（△は減少）	5,158	△15,455
その他	△32,875	△29,835
小計	8,145,570	8,741,635
利息の受取額	28,141	50,859
利息の支払額	△881,014	△985,499
法人税等の支払額	△10,564	△13,705
営業活動によるキャッシュ・フロー	7,282,132	7,793,289
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△253,088	△218,445
信託有形固定資産の取得による支出	△399,063	△602,133
預り敷金及び保証金の返還による支出	△310,024	△109,631
預り敷金及び保証金の受入による収入	225,927	246,186
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△8,024	△116,027
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	52,408	116,034
投資活動によるキャッシュ・フロー	△691,865	△684,017
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の純増減額（△は減少）	6,500,000	10,500,000
長期借入れによる収入	6,500,000	8,500,000
長期借入金の返済による支出	△13,000,000	△19,500,000
分配金の支払額	△6,600,248	△6,539,328
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,600,248	△7,039,328
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△9,981	69,944
現金及び現金同等物の期首残高	28,058,887	28,048,905
現金及び現金同等物の期末残高	28,048,905	28,118,850

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．固定資産の減価償却の方法	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。
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計算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
５．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

（８）財務諸表に関する注記事項
〔貸借対照表に関する注記〕

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

〔損益計算書に関する注記〕

（単位：千円）

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当期 （自　2026年３月１日 至　2026年８月31日）
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	（2026年２月28日現在） 現金及び預金　22,987,669千円 信託現金及び信託預金　5,061,235千円 現金及び現金同等物　28,048,905千円	（2026年８月31日現在） 現金及び預金　22,841,350千円 信託現金及び信託預金　5,277,499千円 現金及び現金同等物　28,118,850千円

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 （2026年２月28日）	当期 （2026年８月31日）
オペレーティング・リース取引	（貸主側） 未経過リース料 １年内　11,044,978千円 １年超　28,020,968千円 合計　39,065,946千円	（貸主側） 未経過リース料 １年内　10,199,493千円 １年超　25,110,493千円 合計　35,309,986千円

〔金融商品に関する注記〕

１．金融商品の状況に関する事項

（１）金融商品に対する取組方針

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

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

（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

預り敷金及び保証金はテナント退去時に流動性リスクに晒されますが、テナントの退去状況を適切に把握することにより、流動性リスクを管理しています。

（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等によった場合、当該価額が異なることもあります。

２．金融商品の時価等に関する事項

2026年２月28日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

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

2026年８月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

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

(注１)金融商品の時価の算定方法に関する事項

負債

(１)１年内償還予定の投資法人債　(３)投資法人債

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

(２)１年内返済予定の長期借入金　(４)長期借入金

長期借入金の時価については、元利金の合計額を同様の新規借入れを行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(５)預り敷金及び保証金　(６)信託預り敷金及び保証金

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

(注２)借入金及び投資法人債の決算日(2026年２月28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

借入金及び投資法人債の決算日(2026年８月31日)後の返済予定額

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

〔有価証券に関する注記〕

前期 (2026年２月28日)	当期 (2026年８月31日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 (2026年２月28日)	当期 (2026年８月31日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期 (2026年２月28日)	当期 (2026年８月31日)
本投資法人には関連会社がないため、該当事項はありません。	本投資法人には関連会社がないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

１．親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2025年９月１日　至 2026年２月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2026年３月１日　至 2026年８月31日)

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期(自 2025年９月１日　至 2026年２月28日)

該当事項はありません。

当期(自 2026年３月１日　至 2026年８月31日)

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期(自 2025年９月１日　至 2026年２月28日)

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト株式会社	東京都港区	30,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	5,823,806	営業未収入金	92,863
										前受金	434,259
										預り敷金及び保証金	4,136,983
								不動産の管理	310,333	営業未払金	85,469
										未払金	3,368
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	400,000	投資運用業	なし	あり	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	462,427	未払費用	302,959

(注１)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注２)取引条件の決定方法等

不動産の購入、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。資産運用報酬の支払については、本投資法人の規約により上限を定め、役員会により決定した料率によっています。

(注３)千円未満を切り捨てて表示しています。

当期(自 2026年３月１日　至 2026年８月31日)

（単位：千円）

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト株式会社	東京都港区	30,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の賃貸	6,036,331	営業未収入金	94,013
										前受金	410,106
										預り敷金及び保証金	4,170,145
								不動産の管理	334,002	営業未払金	159,904
										未払金	4,610
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	400,000	投資運用業	なし	あり	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	480,934	未払費用	307,754

(注１)上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注２)取引条件の決定方法等

不動産の購入、賃貸及び管理については、市場水準等を総合的に勘案のうえ、本資産運用会社が定める利害関係人取引規程及びコンプライアンスに関する諸規程に基づき適正な手続きを経て決定しています。資産運用報酬の支払については、本投資法人の規約により上限を定め、役員会により決定した料率によっています。

(注３)千円未満を切り捨てて表示しています。

４．役員及び個人主要投資主等

前期(自 2025年９月１日　至 2026年２月28日)

本投資法人執行役員内藤宏史が第三者（森トラスト・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「３．兄弟会社等」に記載の森トラスト・アセットマネジメント株式会社との取引のとおりです。

当期(自 2026年３月１日　至 2026年８月31日)

本投資法人執行役員内藤宏史が第三者（森トラスト・アセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引については、上記「３．兄弟会社等」に記載の森トラスト・アセットマネジメント株式会社との取引のとおりです。

〔税効果会計に関する注記〕

（単位：千円）

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

〔退職給付に関する注記〕

前期 （2026年２月28日）	当期 （2026年８月31日）
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 （2026年２月28日）	当期 （2026年８月31日）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）

（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。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

（単位：千円）

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

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

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

前期（自 2025年９月１日　至 2026年２月28日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

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

（２）残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

当期（自 2026年３月１日　至 2026年８月31日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

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

（２）残存履行義務に配分した取引価格

水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識会計基準第80－22項（２）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

〔セグメント情報等〕

１．セグメント情報

本投資法人の事業は不動産賃貸事業の単一事業であるため、開示対象となる報告セグメントがありませんので記載を省略しています。

２．関連情報

前期(自 2025年９月１日　至 2026年２月28日)

(１)製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

(２)地域ごとの情報

①　営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

②　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

(３)主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	5,823,806	不動産賃貸事業

当期(自 2026年３月１日　至 2026年８月31日)

(１)製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

(２)地域ごとの情報

①　営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため記載を省略しています。

②　有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため記載を省略しています。

(３)主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	6,036,331	不動産賃貸事業

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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貸借対照表計上額、増減額及び時価は次のとおりです。

（単位：千円）

用途			前期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当期 （自　2026年３月１日 至　2026年８月31日）
オフィスビル	貸借対照表計上額			
		期首残高	257,841,248	257,573,142
		期中増減額	△268,105	△154,631
		期末残高	257,573,142	257,418,511
	期末時価		285,700,000	291,150,000
宿泊施設	貸借対照表計上額			
		期首残高	137,559,096	137,415,226
		期中増減額	△143,869	19,549
		期末残高	137,415,226	137,434,776
	期末時価		190,039,500	193,918,000
その他	貸借対照表計上額			
		期首残高	47,013,439	46,978,594
		期中増減額	△34,845	14,305
		期末残高	46,978,594	46,992,900
	期末時価		60,680,000	60,310,000
合計	貸借対照表計上額			
		期首残高	442,413,784	441,966,964
		期中増減額	△446,820	△120,775
		期末残高	441,966,964	441,846,188
	期末時価		536,419,500	545,378,000

(注１)該当する賃貸等不動産の概要は後記「３．参考情報／(２)投資不動産物件」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)前期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、主な減少理由は減価償却費です。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)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損益は次のとおりです。

（単位：千円）

用途		前期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当期 （自　2026年３月１日 至　2026年８月31日）
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,670,146	6,717,256
	不動産賃貸事業費用	2,553,958	2,578,721
	不動産賃貸事業損益	4,116,187	4,138,535
宿泊施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	3,574,744	3,757,098
	不動産賃貸事業費用	802,368	836,759
	不動産賃貸事業損益	2,772,375	2,920,339
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	1,340,045	1,356,177
	不動産賃貸事業費用	202,394	232,408
	不動産賃貸事業損益	1,137,650	1,123,768
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	11,584,936	11,830,532
	不動産賃貸事業費用	3,558,722	3,647,889
	不動産賃貸事業損益	8,026,213	8,182,642

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

〔１口当たり情報に関する注記〕

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

(注) １口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 （自　2025年９月１日 至　2026年２月28日）	当期 （自　2026年３月１日 至　2026年８月31日）
当期純利益(千円)	6,537,322	6,580,943
普通投資主に帰属しない金額(千円)	－	－
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,537,322	6,580,943
期中平均投資口数(口)	3,560,000	3,560,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

（９）発行済投資口の総口数の増減

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2001年10月２日	私募設立	400	400	200	200	(注１)
2002年３月27日	私募増資	5,200	5,600	2,600	2,800	(注２)
2002年７月４日	私募増資	2,600	8,200	1,300	4,100	(注３)
2002年９月27日	私募増資	4,500	12,700	2,250	6,350	(注４)
2003年３月27日	私募増資	40,700	53,400	20,350	26,700	(注５)
2003年９月19日	私募増資	66,600	120,000	33,300	60,000	(注６)
2003年９月30日	私募増資	40,000	160,000	20,000	80,000	(注６)
2008年10月１日	第三者割当増資	22,000	182,000	17,600	97,600	(注７)
2010年５月31日	公募増資	60,000	242,000	39,009	136,609	(注８)
2013年10月23日	公募増資	20,000	262,000	15,800	152,410	(注９)
2013年11月21日	第三者割当増資	2,000	264,000	1,580	153,990	(注10)
2014年４月１日	投資口の分割	1,056,000	1,320,000	－	153,990	(注11)
2023年３月１日	投資口の分割	1,320,000	2,640,000	－	153,990	(注12)
2023年３月１日	合併による割当交付	920,000	3,560,000	－	153,990	(注13)

(注１)１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

(注２)１口当たり発行価格500,000円にて新規２物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行い、運用を開始しました。

(注３)１口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の手付資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注４)１口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得の残金決済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注５)１口当たり発行価格500,000円にて新規３物件の取得資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注６)１口当たり発行価格500,000円にて新規物件取得資金及び借入金返済資金の調達を目的とする私募投資口の追加発行を行いました。

(注７)１口当たり発行価額800,000円にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

(注８)１口当たり発行価格670,800円(引受価額650,160円)にて新規物件取得に伴う借入金返済資金の調達を目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注９)１口当たり発行価格815,100円(引受価額790,020円)にて新規物件取得に伴う借入金返済及びその残額について将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする公募による新投資口の追加発行を行いました。

(注10)１口当たり発行価額790,020円にて将来の特定資産の取得資金または有利子負債の返済に充当することを目的とする第三者割当による新投資口の追加発行を行いました。

(注11)2014年３月31日を基準日とし、2014年４月１日を効力発生日として、投資口１口につき５口の割合による投資口の分割を行いました。

(注12)2023年２月28日を基準日とし、2023年３月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口分割をしたことにより、分割後の発行済投資口の総口数は2,640,000口となりました。

(注13)本投資法人は本合併にあたって、2023年３月１日付でMTHの投資口１口に対し本投資法人の分割後の投資口1.84口を割当交付し、920,000口の新投資口を発行したことにより、発行済投資口の総口数は3,560,000口となりました。

３．参考情報

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

	金額（百万円）	対総資産比率（注３）（%）	金額（百万円）	対総資産比率（注３）（%）
負債総額	236,518	50.2	236,498	50.2
純資産総額	234,483	49.8	234,525	49.8

（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。以下同じです。
（注２）「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。
（注３）「対総資産比率」は、小数点第２位を四捨五入し記載しています。
（注４）千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区
（注５）首都圏（東京都（東京都心部を除く）・神奈川県・千葉県・埼玉県）及び政令指定都市等
（注６）東京23区及び政令指定都市
（注７）魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア

（２）投資不動産物件

2026年８月31日現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権にかかる信託不動産は計20物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

2026年８月31日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです。（以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。）

不動産等資産の概要

用途区分	名称	所在地	面積(注１)		構造(注２)/階数(注１)	特定資産の種類
			土地(㎡)	建物(㎡)		
オフィスビル	東京汐留ビルディング(注３)(注13)	東京都港区	17,847.73	191,394.06	SRC・RC・S B４/37F	不動産
	神谷町トラストタワー(注４)(注５)(注13)	東京都港区	16,131.84	196,037.12	S・RC B４/37F	不動産信託受益権
	ONビル(注５)(注６)	東京都品川区	10,850.67	32,812.27	S・SRC B２/21F	不動産信託受益権
	紀尾井町ビル(注５)(注７)(注13)	東京都千代田区	9,291.93	63,535.55	SRC・S B４/26F	不動産信託受益権
	大崎MTビル(注６)	東京都品川区	13,852.74	26,980.68	S・SRC B３/14F	不動産
	広尾MTRビル(注５)	東京都渋谷区	1,671.79	6,709.80	SRC B１/７F	不動産信託受益権
	仙台MTビル(注５)	仙台市宮城野区	5,020.33	42,941.53	RC B２/18F	不動産信託受益権
	御堂筋MTRビル(注５)	大阪市中央区	1,560.98	15,129.16	S・SRC B２/13F	不動産信託受益権
	天神プライム(注５)	福岡市中央区	1,110.73	7,722.04	S・RC B１/12F	不動産信託受益権
	新横浜TECHビル(注８)	横浜市港北区	2,671.11	A館：11,636.35 B館：13,550.87 合計：25,187.22	A館：SRC B１/９F B館：S・SRC B１/16F	不動産
宿泊施設(注13)	シャングリ・ラ 東京(注５)(注９)	東京都千代田区	12,026.77	180,335.11	S・SRC・RC B４/37F	不動産信託受益権
	ホテルオークラ神戸(注５)	神戸市中央区	30,944.44	72,246.86	SRC・S B２/35F	不動産信託受益権
	ヒルトン小田原リゾート＆スパ(注５)(注10)	神奈川県小田原市	174,566.00	50,605.67	本館棟： S・SRC B１/12F バーデ棟： RC B１/３F スポーツ棟： RC B１/２F チャペル： S １F	不動産信託受益権
	コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション(注５)(注11)	大阪市淀川区	2,199.34	17,002.28	S 18F	不動産信託受益権
	コートヤード・バイ・マリオット東京ステーション(注５)(注12)	東京都中央区	4,399.47	51,242.93	S・SRC B３/21F	不動産信託受益権
	ホテルサンルートプラザ新宿(注５)	東京都渋谷区	3,136.57	20,451.25	RC・S B１/14F	不動産信託受益権
その他	渋谷フラッグ(注５)(注13)	東京都渋谷区	1,026.44	7,766.49	S・SRC B２/９F	不動産信託受益権
	イトーヨーカドー湘南台店	神奈川県藤沢市	35,209.93	53,393.66	S ５F	不動産
	フレスポ稲毛(注５)	千葉市稲毛区	39,556.71	―	―	不動産信託受益権
	パークレーンプラザ	東京都渋谷区	1,702.95	5,246.78	RC B１/７F	不動産

(注１)「面積」及び「構造/階数」は、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

(注２)「構造」について、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「S」は鉄骨造を、それぞれ意味します。

(注３)東京汐留ビルディングの土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は1,000,000分の375,178です。また、東京汐留ビルディングの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分（1,000,000分の375,178）を乗じた面積は71,806.84㎡です。

(注４)神谷町トラストタワーの土地面積は、本件建物の敷地である土地全14筆の合計面積であり、その一部に借地及び他の所有者の持分を含んでいます。また、神谷町トラストタワーの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は13,292.02㎡です。当該専有部分のうち、７階から９階(合計床面積11,393.16㎡。なお、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。)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しており、14階(床面積3,797.72㎡)については本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が２分の１の共有持分を保有しています。従って、当該14階については、床面積に本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者の共有持分(２分の１)を乗じた面積(1,898.86㎡)を本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積として記載しています。

(注５)上記20物件のうち、神谷町トラストタワー、ONビル、紀尾井町ビル、広尾MTRビル、仙台MTビル、御堂筋MTRビル、天神プライム、シャングリ・ラ 東京、ホテルオークラ神戸、ヒルトン小田原リゾート＆スパ、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション、ホテルサンルートプラザ新宿、渋谷フラッグ及びフレスポ稲毛は信託不動産に、その他の５物件は不動産に分類されます。またフレスポ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。

(注６)ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地３筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。信託受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。従って、当該３筆(合計面積10,850.67㎡)については、大崎MTビルの土地面積の一部及びONビルの土地面積として各々に記載しています。
また、大崎MTビルの土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、１筆(面積121.28㎡)については本投資法人が５分の１の共有持分を保有し、３筆(合計面積10,850.67㎡)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。また、大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

(注７)紀尾井町ビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全８筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全８筆のうち、５筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。また、紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

(注８)新横浜TECHビルは、A館及びB館の２棟の建物とその敷地により構成される不動産です。

(注９)シャングリ・ラ 東京の土地面積は、本件建物の敷地である土地全５筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。また、シャングリ・ラ 東京の建物は、区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡です。

(注10)ヒルトン小田原リゾート＆スパの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積を記載しています。また、ヒルトン小田原リゾート＆スパの建物面積は、建物全体の延床面積の総合計を記載しており、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）を乗じた面積は25,302.83㎡です。

(注11)コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積であり、他の共有者の持分を含んでいます。また、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの建物は共有建物であり、本投資法人の信託受益権の対象となる持分（100分の74）を乗じた面積は12,581.68㎡です。

(注12)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。また、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物が存する一棟の建物の延床面積を記載しています。本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、その内、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）を乗じた面積は5,144.95㎡です。

(注13)東京汐留ビルディング、神谷町トラストタワー、紀尾井町ビルについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途が商業施設のため「その他」に区分しています。また、宿泊施設におけるグレードは以下のとおりです。

グレード	概要	面積(㎡)	価格(円)	名称
ラグジュアリー	世界的にラグジュアリーブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	40～	40,000～	シャングリ・ラ 東京
アッパーアップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている著名なホテルチェーン	30～40	30,000～40,000	ホテルオークラ神戸
				ヒルトン小田原リゾート＆スパ
アップスケール	世界的に高級ホテルブランドとして認知されている、著名なホテルチェーンの傘下でブランド展開しているクラス	20～30	20,000～30,000	コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション
				コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション
アッパーミッドスケール	ミッドスケールよりも客室面積、インテリア等が優れ、より快適に宿泊利用できるホテル	15～20	10,000～20,000	ホテルサンルートプラザ新宿
・各グレードについては、基準となる面積、価格（ADR(注)）の目安を定めています。なお、価格の目安において、市況の変化等に応じて必要があると判断される場合は見直すものとします。				

(注) ADRとは、平均客室販売単価（Average Daily Rate）をいいます。

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

用途区分（注１）	地域区分	名称	取得価格（注２）（百万円）	帳簿価額（百万円）	期末算定価額（注３）（百万円）	直接還元法	DCF法		期末算定価額評価機関	投資比率（注４）
						還元利回り	割引率	最終還元利回り		
オフィスビル	東京都心部	東京汐留ビルディング	82,539（注５）	74,386	82,300	3.1%	3.0%	3.1%	株式会社立地評価研究所	17.8%
		神谷町トラストタワー	51,660（注６）	50,613	56,900	2.4%	2.3%	2.5%	大和不動産鑑定株式会社	11.1%
		ONビル	39,900	38,469	40,500	3.2%	2.9%	3.3%	一般財団法人日本不動産研究所	8.6%
		紀尾井町ビル	34,300	32,577	39,100	3.0%	2.8%	3.2%	大和不動産鑑定株式会社	7.4%
		大崎MTビル	14,386（注７）	12,786	17,000	3.2%	2.9%	3.3%	一般財団法人日本不動産研究所	3.1%
		広尾MTRビル	8,100	8,269	8,400	3.5%	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定株式会社	1.7%
	小計		230,885	217,103	244,200	—				49.8%
	都心周辺部・政令指定都市等	仙台MTビル	17,360（注８）	17,396	17,000	4.3%	4.1%	4.5%	大和不動産鑑定株式会社	3.7%
		御堂筋MTRビル	10,170	9,968	10,900	3.4%	3.2%	3.6%	大和不動産鑑定株式会社	2.2%
		天神プライム	7,050（注９）	6,556	9,880	3.4%	3.2%	3.5%	一般財団法人日本不動産研究所	1.5%
		新横浜TECHビル	6,900	6,393	9,170	4.2%	4.0%	4.5%	中央日土地ソリューションズ株式会社	1.5%
	小計		41,480	40,314	46,950	—				8.9%
小計			272,365	257,418	291,150	—				58.8%
宿泊施設	全国主要都市	シャングリ・ラ 東京	49,200	48,785	61,800	3.1%	2.8%	3.2%	一般財団法人日本不動産研究所	10.6%
		ホテルオークラ神戸	19,000	15,290	17,100	4.6%	4.4%	4.7%	株式会社立地評価研究所	4.1%
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	17,400	17,280	19,700	4.1%	3.8%	4.2%	一般財団法人日本不動産研究所	3.8%
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(注10)	17,017	16,838	21,318	3.6%	3.3%	3.7%	一般財団法人日本不動産研究所	3.7%
		ホテルサンルートプラザ新宿(注11)	32,500	32,142	66,700	3.8%	3.5%	3.9%	一般財団法人日本不動産研究所	7.0%
	小計		135,117	130,337	186,618	—				29.2%
	著名な観光地エリア	ヒルトン小田原リゾート＆スパ（注12）	7,100	7,097	7,300	4.6%	4.4%	4.7%	株式会社立地評価研究所	1.5%
	小計		7,100	7,097	7,300	—				1.5%
小計			142,217	137,434	193,918	—				30.7%
その他	—	渋谷フラッグ	32,040	32,259	41,400	3.1%	2.9%	3.2%	一般財団法人日本不動産研究所	6.9%
		イトーヨーカドー湘南台店	11,600	9,407	10,800	5.4%	5.1%	5.6%	一般財団法人日本不動産研究所	2.5%
		フレスポ稲毛	2,100（注13）	2,193	3,140	7.4%	7.4%	7.6%	一般財団法人日本不動産研究所	0.5%
		パークレーンプラザ	3,200	3,132	4,970	3.3%	3.9%	3.0%	中央日土地ソリューションズ株式会社	0.7%
小計			48,940	46,992	60,310	—				10.6%
合計			463,522	441,846	545,378	—				100.0%

（注１）複数の用途を有する物件については、その主たる用途をもってその属性を判断します。東京汐留ビルディング、神谷町トラストタワー、紀尾井町ビルについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途が商業施設のため「その他」に区分しています。以下同じです。

(注２)「取得価格」は、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年２月期末時点での鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
(注３)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(2026年８月31日を価格時点とします。)を記載しています。
(注４)「投資比率」とは不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第２位を四捨五入し記載しています。
(注５)東京汐留ビルディングの取得価格については、2021年７月１日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月１日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、当該物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円のうち、2026年８月31日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格を記載しています。
(注６)神谷町トラストタワーの取得価格は、2021年７月１日(13,980百万円)、2021年10月１日(13,980百万円)及び2023年３月１日 (23,700百万円) の各取得価格の合計額を記載しています。
(注７)大崎MTビルの取得価格は、2005年３月31日(7,870百万円)、2005年10月28日(5,656百万円)及び2015年１月30日(860百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
(注８)仙台MTビルの取得価格は、2023年２月28日(5,266百万円)、2023年８月31日(5,266百万円)、2024年２月29日(5,266百万円)及び2025年３月３日 (1,560百万円) の各取得価格の合計額を記載しています。
(注９)天神プライムの取得価格は、2012年７月12日(6,940百万円)及び2021年12月１日(110百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
(注10)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る取得価格及び期末算定価額は、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に相当する数値を記載しています。
(注11)ホテルサンルートプラザ新宿に係る期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率及びDCF法最終還元利回りは、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により算定された数値を記載しています。
(注12)ヒルトン小田原リゾート＆スパに係る取得価格及び期末算定価額は、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に相当する数値を記載しています。
(注13)フレスポ稲毛の取得価格については、2012年２月29日に信託土地の50％を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50％に相当する価格を記載しています。

② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

(ⅰ)不動産等資産における賃貸借の状況

2026年８月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、2026年８月期（2026年３月１日から2026年８月31日までの６か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、東京汐留ビルディング及びシャングリ・ラ 東京の２物件になります。

不動産等資産の賃貸借の状況

用途区分	地域区分	名称	総賃料収入(注１)(百万円)	対総賃料収入比率(注２)	総賃貸可能面積(注３)(㎡)	総賃貸面積(注３)(㎡)	テナント総数
オフィスビル	東京都心部	東京汐留ビルディング(注４)	1,764	14.9%	71,806.84	71,806.84	1 (42)
		神谷町トラストタワー(注５)	924	7.8%	13,479.44	13,479.44	1 (７)
		ONビル	非開示(注６)	非開示(注６)	20,654.60	20,654.60	1
		紀尾井町ビル(注７)	1,089	9.2%	24,748.47	24,165.85	40 (73)
		大崎MTビル(注８)	344	2.9%	24,495.21	24,495.21	1 (20)
		広尾MTRビル(注９)	172	1.5%	4,946.36	4,946.36	9
	都心周辺部・政令指定都市等	仙台MTビル(注10)	752	6.4%	42,941.53	42,941.53	1 (39)
		御堂筋MTRビル(注11)	301	2.5%	15,129.16	15,129.16	1 (31)
		天神プライム(注９)	214	1.8%	5,909.40	4,789.71	12
		新横浜TECHビル	358	3.0%	18,117.03	17,159.74	20
宿泊施設	全国主要都市	シャングリ・ラ 東京	1,370	11.6%	22,755.55	22,755.55	1
		ホテルオークラ神戸	625	5.3%	72,246.86	72,246.86	1
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	367	3.1%	13,881.47	13,881.47	1
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	510	4.3%	5,255.05	5,255.05	1
		ホテルサンルートプラザ新宿	653	5.5%	21,248.23	21,248.23	1
	著名な観光地エリア	ヒルトン小田原リゾート＆スパ	228	1.9%	25,302.83	25,302.83	1
その他	―	渋谷フラッグ(注９)	非開示(注６)	非開示(注６)	5,983.86	5,983.86	4
		イトーヨーカドー湘南台店	375	3.2%	53,393.66	53,393.66	1
		フレスポ稲毛	123	1.0%	39,556.71	39,556.71	1
		パークレーンプラザ(注12)	116	1.0%	4,443.03	4,443.03	19
合計(注13)			11,830	100.0%	506,295.29	503,635.69	118 (285)

(注１)「総賃料収入」は、2026年８月期の不動産賃貸事業収益(家賃、共益費、その他賃貸事業収入等)を記載しています。
(注２)「対総賃料収入比率」は小数点第２位を四捨五入し記載しています。

(注３)「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。また、「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。なお、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。神谷町トラストタワーについては、７階から９階部分の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(11,553.81㎡)に、14階部分の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。大崎MTビルについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、信託受益権の対象となる総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。ヒルトン小田原リゾート＆スパについては、信託受益権の対象となる総賃貸可能面積及び総賃貸面積(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。

(注４)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を記載しています。

(注５)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の括弧内には、共同運用区画のテナント総数を記載しています。なお、共同運用とは、６階から30階までの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６)ONビル及び渋谷フラッグの「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注７)紀尾井町ビルは、オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数については、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を記載しています。また、当該物件のテナント総数の括弧内には、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を記載しています。

(注８)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の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注９)広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注10)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の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注11)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の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。

(注12)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13)合計のテナント総数の括弧内には、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４)の記載に基づくテナント総数を記載しています。

不動産等資産の稼働率の推移

用途区分	地域区分	名称	最近５年の稼働率(注１)の推移(%)									
			2026年		2025年		2024年		2023年		2022年	
			８月末	２月末	８月末	２月末	８月末	２月末	８月末	２月末	９月末	３月末
オフィスビル	東京都心部	東京汐留ビルディング(注２)	100.0 (98.8)	100.0 (98.6)	100.0 (98.2)	100.0 (99.6)	100.0 (99.6)	100.0 (99.2)	100.0 (95.8)	100.0 (70.8)	100.0 (66.5)	100.0 (61.3)
		神谷町トラストタワー(注３)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		紀尾井町ビル(注４)	97.6 (96.4)	98.8 (96.7)	99.8 (99.1)	99.8 (99.3)	99.5 (98.9)	99.9 (98.2)	97.9 (97.4)	97.8 (95.6)	94.5 (92.6)	96.3 (95.6)
		大崎MTビル(注５)	100.0 (98.3)	100.0 (95.8)	100.0 (95.8)	100.0 (94.8)	100.0 (84.0)	100.0 (82.3)	100.0 (85.2)	100.0 (88.3)	100.0 (95.6)	100.0 (95.2)
		広尾MTRビル(注６)	100.0	100.0	95.5	95.5	97.2	96.4	92.4	92.4	100.0	87.5
	小計(注７)		99.6 (98.6)	99.8 (98.4)	99.8 (98.4)	99.8 (98.9)	99.8 (97.7)	99.9 (97.1)	99.4 (95.9)	99.4 (85.9)	99.1 (84.8)	99.0 (82.8)
	都心周辺部・政令指定都市等	仙台MTビル(注８)	100.0 (99.2)	100.0 (99.9)	100.0 (99.6)	100.0 (90.7)	100.0 (99.6)	100.0 (99.3)	100.0 (99.1)	100.0 (99.9)	－	－
		御堂筋MTRビル(注９)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (97.2)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (96.4)	100.0 (100.0)
		天神プライム(注６)	81.1	96.3	93.6	100.0	100.0	89.1	100.0	100.0	100.0	100.0
		新横浜TECHビル	94.7	96.1	97.1	97.1	94.6	100.0	89.1	78.0	71.7	59.9
	小計(注７)		97.5 (96.2)	98.9 (98.5)	98.9 (98.3)	99.3 (95.2)	98.7 (97.7)	99.2 (98.6)	97.0 (95.8)	92.4 (90.5)	86.9 (83.9)	81.4 (78.7)
小計(注７)			98.9 (97.8)	99.5 (98.4)	99.5 (98.4)	99.7 (97.7)	99.5 (97.7)	99.6 (97.6)	98.7 (95.8)	97.6 (87.1)	96.6 (84.6)	95.4 (81.8)
宿泊施設	全国主要都市	シャングリ・ラ 東京	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－
		ホテルオークラ神戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－
		ホテルサンルートプラザ新宿	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	著名な観光地エリア	ヒルトン小田原リゾート＆スパ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－
	小計		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	－	－	－
小計			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
その他	－	渋谷フラッグ(注６)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		イトーヨーカドー湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		パークレーンプラザ	100.0	85.0	100.0	100.0	100.0	96.0	96.7	96.7	96.8	100.0
小計			100.0	99.4	100.0	100.0	83.7	71.8	98.1	96.3	94.6	94.7
合計(注７)			99.5 (99.1)	99.6 (99.2)	99.8 (99.3)	99.8 (99.1)	95.9 (94.8)	92.4 (90.8)	98.9 (97.9)	97.6 (93.1)	96.5 (91.6)	96.0 (90.5)

(注１)各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、各区分毎の稼働率の小計(または全不動産等資産の稼働率の合計)は総賃貸可能面積の小計(または合計)に占める総賃貸面積の小計(または合計)の割合を記載しています。また、小計及び合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく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。

(注２)東京汐留ビルディングは、2021年４月１日以降、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継続しています。そのため、当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。

(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、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
(注４)紀尾井町ビルは、オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、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稼働率を記載しています。また、当該物件の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稼働率を記載しています。
(注５)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、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
(注６)広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
(注７)小計及び合計の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稼働率を基に算出した場合の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)の記載に従い算出される稼働率を用いています。
(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、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく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、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(ⅱ)主要なテナントの状況

2026年８月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、森トラスト株式会社、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社イトーヨーカ堂の３社になります。

主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称(業種)	入居物件	契約開始日(注１) 契約満了日	賃貸面積(注２)(㎡)	総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計対比(注３)		期末年間契約賃料(注４)(百万円)
建物	森トラスト株式会社(不動産業)	東京汐留ビルディング	①2026年４月１日 2031年３月31日 (オフィス・店舗) ②2010年４月13日 2035年12月31日 (ホテル)	71,806.84	14.3%	38.6%	3,563
		神谷町トラストタワー	2021年７月１日 2030年３月31日	13,479.44	2.7%		1,784
		大崎MTビル	2025年４月１日 2028年３月31日	24,495.21	4.9%		698
		仙台MTビル	2023年２月28日 2028年２月29日	42,941.53	8.5%		1,343
		シャングリ・ラ 東京	2016年９月１日 2033年11月30日	22,755.55	4.5%		882 (注５)
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	2016年９月16日 2040年11月１日	13,881.47	2.8%		460 (注５)
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	2016年９月16日 2039年４月１日	5,255.05	1.0%		289 (注５)
	株式会社ホテルオークラ神戸(サービス業)	ホテルオークラ神戸	2022年４月１日 2032年３月31日	72,246.86	14.3%		1,251
	株式会社イトーヨーカ堂(小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	2002年11月21日 2042年11月20日	53,393.66	10.6%		750
合計				320,255.61	63.6%		—
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注２)				503,635.69	—		—

(注１)本投資法人が、前所有者から賃貸借契約の賃貸人たる地位を承継した場合には、前所有者が賃借人と締結した賃貸借契約の契約開始日を記載しています。

(注２)「賃貸面積」は、主要なテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(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。神谷町トラストタワーについては、７階から９階部分の建物の総賃貸面積(11,553.81㎡)に、14階部分の建物の総賃貸面積(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。大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(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。コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションについては、建物の総賃貸面積(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。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、信託受益権の対象となる総賃貸面積(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。

(注３)「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計対比」については、小数点第２位を四捨五入し記載しています。

(注４)「期末年間契約賃料」とは、2026年８月31日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。但し、シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、(注５)に基づく内容を記載しています。

(注５)シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの賃料は変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「期末年間契約賃料」欄には、最低保証賃料(年額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの「期末年間契約賃料」欄には、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に相当する金額を記載しています。

(ⅲ)主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

2026年８月31日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ)森トラスト株式会社

物件名称	東京汐留ビルディング
契約形態	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	①2026年４月１日から2031年３月31日まで(オフィス・店舗) ②2010年４月13日から2035年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注１)(注２)	①　　：274,475,726円(オフィス・店舗) ②-１　：　22,510,680円(ホテル)(2010年４月13日から2031年３月31日まで) ②-２　：　26,262,460円(ホテル)(2031年４月１日から2035年12月31日まで)
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(本表及び次表において、以下「テナント」といいます。)間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注１)本件賃貸借(ホテル)については、賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条を適用しない旨の合意がなされています。

(注２)月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の375,178)に基づいて収受しうる額を記載しています。
また、月額契約賃料①は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。月額契約賃料②-１は賃料とは別途、ホテル部分の維持管理費用をテナントが負担することを前提としています。
2031年４月１日以降の月額契約賃料②-２は、本件建物共用部のうちホテルにかかる維持管理費用をテナントが負担せずに別途賃貸人が負担するため、当該維持管理費用の見込分を賃料として加算しています。但し、オフィス・店舗に関する賃貸借契約を再契約し、引き続きホテルにかかる維持管理費用(共用部の維持管理費用を含む)を賃料とは別途、テナントが負担する場合には、②-１の適用期間が延長され、ホテルの月額契約賃料は22,510,680円となります。

物件名称	神谷町トラストタワー
契約形態	貸室賃貸借契約(共同運用)
契約期間	2021年７月１日から2030年３月31日まで
月額契約賃料(注)	148,677,781円
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の６か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から５年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件貸室は、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社とテナントとの間の貸室賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、テナントの裁量において、本件貸室の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料は、本投資法人が共同運用区画の持分(96,274,940分の13,479,445)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

物件名称	大崎MTビル
契約形態	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2025年４月１日から2028年３月31日まで
月額契約賃料(注)	58,219,279円
敷金・保証金等(注)	敷金 928,795,957円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の907,880)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料及び敷金は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

物件名称	仙台MTビル
契約形態	貸室賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	2023年２月28日から2028年２月29日まで
月額契約賃料(注)	111,995,125円
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の６か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から５年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社とテナントとの間の貸室賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注)月額契約賃料は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。

シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションにかかる賃貸借契約の概要については、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

ホテルオークラ神戸にかかる賃貸借契約の概要については、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。

(ハ)株式会社イトーヨーカ堂

物件名称	イトーヨーカドー湘南台店
契約形態	建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	2002年11月21日から2042年11月20日まで
月額契約賃料	62,500,000円
敷金・保証金等	敷金 683,460,000円
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(本表において、以下「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	2032年11月20日まで中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人とテナント間の建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本件建物をショッピングセンターとして、他の専門店等の出店も得てバラエティーに富んだ売場を構成する必要があることから、テナントの関連会社あるいは専門店等に転貸することができます。本投資法人とテナントとの間の建物賃貸借契約が終了する場合は、テナントは当該転借人を退去させなければならない旨合意されています。

③ 不動産等資産の詳細な情報

2026年８月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

１．「不動産等資産の概要」欄の記載について

（１）「地積・延床面積」「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。

（２）「構造」について、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を、それぞれ意味します。

（３）区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。

（４）「用途地域等」には、都市計画法第８条第１項第１号、第２号、第５号及び第９号に掲げる「用途地域」「特別用途地区」「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第２条第３項及び第５項に掲げる「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。

２．「特定資産の概要」欄の記載について

（１）「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種別を記載しています。

（２）「取得価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年２月期末時点での鑑定評価額を記載しています。

３．「取得時の不動産鑑定の概要」欄の記載について

「鑑定評価額」は、不動産等資産を取得検討する際に取得した不動産鑑定評価書に基づく評価額を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年２月期末時点での鑑定評価額を記載しています。

４．「物件収支状況」欄の記載について

（１）物件収支状況は本投資法人の2026年８月期（2026年３月１日から2026年８月31日までの６か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

（２）「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。

（３）不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的にかかわらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。

（４）公租公課の内訳で「固定資産税」には2026年８月期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。

（５）区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

５．「2026年度公租公課」欄の記載について

（１）2026年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。

（２）固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年１月１日時点の所有者に課されます。従って2026年１月１日の翌日以降に取得した不動産等資産について、2026年８月期に納付義務はありませんが、参考情報として2026年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。

６．「特記事項」欄の記載について

原則として2026年８月31日現在の不動産の状況(不動産の構造、現況その他投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項(当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、区分所有建物、共有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を含みますが、これらに限られません。))を記載しています。なお、当該不動産等に担保の設定がなされている場合は、その旨を「特記事項」欄に記載します(2026年８月31日現在、担保の設定はなされていません。)。

７．鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について

原則として、評価、取得、もしくは施工を行った時点での名称を記載しています。

東京汐留ビルディング

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル・ホテル・商業施設
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都港区東新橋一丁目12番１
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目９番１号
	地積	17,847.73㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)
	用途地域等	商業地域、防火地域、特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)
建物	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下４階付37階建
	建築時期	2005年１月
	延床面積	191,394.06㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積：71,806.84㎡
	駐車場台数	437台
	施工会社	株式会社竹中工務店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		1,764,787
家賃		1,762,012
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		2,774
(２)不動産賃貸事業費用		696,810
公租公課		368,921
固定資産税		368,921
その他公租公課		－
諸経費		251,969
管理業務費		232,183
水道光熱費		－
損害保険料		4,411
信託報酬		－
その他費用		15,374
減価償却費		75,919
(３)NOI		1,143,896
(４)不動産賃貸事業損益		1,067,977
(５)資本的支出		41,240
(６)NCF		1,102,656

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注１)
取得年月日	2010年４月13日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト株式会社	信託設定日	－
		信託受託者	－
取得価格(注２)	82,539百万円	信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額(注２)	83,664百万円
価格時点	2010年３月31日
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	605,106
都市計画税額	129,665
合計	734,772

６．特記事項

(１)敷地利用権について

本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の他の共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。

(２)本件土地の権利関係について

本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は1,000,000分の375,178です。

(３)本件建物の権利関係について

本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。

(４)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件土地及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(注１)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。

(注２)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2021年７月１日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月１日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、本物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円及び取得時の鑑定評価額である111,500百万円のうち、2026年８月31日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格及び価額を記載しています。

神谷町トラストタワー

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権及び地上権（敷地権の割合：10,000,000,000分の1,167,700,159）
	建物	区分所有権
土地	地番	東京都港区虎ノ門四丁目24番６他
	住居表示	東京都港区虎ノ門四丁目１番１号
	地積	16,131.84㎡（他の所有者の持分を含みます。）
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生特別地域（虎ノ門四丁目地区）
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下４階付37階建
	建築時期	2020年３月
	延床面積	196,037.12㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：13,292.02㎡
	駐車場台数	349台
	施工会社	清水建設株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		924,981
家賃		899,437
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		25,544
(２)不動産賃貸事業費用		301,765
公租公課		49,512
固定資産税		49,512
その他公租公課		－
諸経費		96,018
管理業務費		55,536
水道光熱費		38,225
損害保険料		582
信託報酬		1,250
その他費用		423
減価償却費		156,235
(３)NOI		779,451
(４)不動産賃貸事業損益		623,216
(５)資本的支出		－
(６)NCF		779,451

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注１)
取得年月日	①2021年７月１日 ②2021年10月１日 ③2023年３月１日	信託受益権の概要 信託設定日（注２）	①2021年７月１日 ②2023年３月１日
前所有者	①森トラスト株式会社 ②森トラスト株式会社 ③森トラスト株式会社	信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	①13,980百万円 ②13,980百万円 ③23,700百万円	信託期間満了日	①2052年３月31日 ②2052年３月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	①、②31,100百万円 ③24,100百万円
価格時点	①、②2021年２月28日 ③2022年10月31日
鑑定評価業者	①、②大和不動産鑑定株式会社 ③大和不動産鑑定株式会社

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	80,233
都市計画税額	17,192
合計	97,426

６．特記事項

(１)土地賃借権について
本物件土地上に葺城稲荷神社が土地賃借権の設定を受けたうえで建物を所有しています。

(２)地上権について
本物件土地には葺城稲荷神社から地上権の設定を受けて利用する土地が含まれます。

(３)越境物について
本土地と隣接土地との境界部分について、本物件の一部が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀等が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。

(４)買取優先交渉権について
本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(注１)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います。
(注２)本件信託不動産は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

ONビル

１．不動産等資産の概要			４．物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
所有形態	土地	所有権			
	建物	所有権	(１)不動産賃貸事業収益		非開示 (注１)
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目746番１他２筆	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入		
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目９番12号			
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)			
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、 防火地域、準防火地域	(２)不動産賃貸事業費用		非開示 (注１)
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下２階付21階建	公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費		
	建築時期	1990年11月			
	延床面積	32,812.27㎡			
	駐車場台数	79台			
	施工会社	株式会社大林組	(３)NOI		625,357
			(４)不動産賃貸事業損益		559,883
			(５)資本的支出		2,751
			(６)NCF		622,606

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約(注２)
取得年月日	2008年８月29日	信託受益権の概要 信託設定日 信託受託者 信託期間満了日	 2001年２月９日 三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 2031年３月末日
前所有者	有限会社エスアイエイキング２号		
取得価格	39,900百万円		

３．取得時の不動産鑑定の概要		５．2026年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	41,000百万円	固定資産税額	96,491
価格時点	2008年８月１日	都市計画税額	20,676
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	合計	117,167

６．特記事項

(１)本件土地の権利関係について

本件土地面積は全３筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該３筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。

(２)敷地利用権について

本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む２棟の建物(他方の建物は「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。２棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権(存続期間は、本件信託建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。一方で、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。

(３)境界確認について

本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。

(４)越境物について

本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(５)工作物について

本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ＥＲＩ株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。

(注１)本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」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２)本件信託不動産を一括賃借している株式会社神戸製鋼所から、賃貸借契約を2027年３月31日付で解約する旨の解約通知を受領しています。

紀尾井町ビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル・住宅
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都千代田区紀尾井町３番３他
	住居表示	東京都千代田区紀尾井町３番12号他
	地積	9,291.93㎡(他の所有者の持分を含みます。)
	用途地域等	第二種住居地域、防火地域、第一種文教地区
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下４階付26階建
	建築時期	1989年11月
	延床面積	建物一棟：63,535.55㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：24,598.85㎡
	駐車場台数	207台
	施工会社	鹿島建設株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		1,089,633
家賃		993,481
共益費		5,844
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		90,307
(２)不動産賃貸事業費用		496,423
公租公課		91,276
固定資産税		89,951
その他公租公課		1,325
諸経費		339,343
管理業務費		244,623
水道光熱費		68,622
損害保険料		1,925
信託報酬		800
その他費用		23,371
減価償却費		65,803
(３)NOI		659,013
(４)不動産賃貸事業損益		593,210
(５)資本的支出		3,283
(６)NCF		655,729

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注１)
取得年月日	2014年10月１日	信託受益権の概要	
前所有者	白馬キャピタル３特定目的会社	信託設定日(注２)	①2002年９月10日 ②2004年９月30日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	34,300百万円	信託期間満了日	①2034年９月末日 ②2034年９月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	36,200百万円
価格時点	2014年９月１日
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	145,401
都市計画税額	31,157
合計	176,558

６．特記事項

(１)権利関係について

本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全８筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全８筆のうち、５筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。また、本件建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。

(２)管理規約について

管理規約により、区分所有者が所有する敷地及び区分所有者が共有する共用部分は、専有部分と分離して単独処分することは禁止されており、共用部分の分割請求も禁止されています。また、敷地権の登記はなされていませんが、敷地の相互利用について、区分所有者間で合意しています。なお、本投資法人が有する議決権の割合は、3,383,389分の2,562,965となっています。

(３)要役地地役権について

本件土地には、隣接土地の一部を承役地として、工作物設置を目的とする要役地地役権が設定されています。

(注１)オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはパス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

(注２)本件信託不動産は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

大崎MTビル

１．不動産等資産の概要

不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番２他16筆
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目９番11号
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下３階付14階建
	建築時期	1994年７月 (2008年大規模修繕実施)
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積：24,495.21㎡
	駐車場台数	65台
	施工会社	株式会社大林組

４．物件収支状況(千円)

運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		344,369
家賃		343,944
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		425
(２)不動産賃貸事業費用		86,340
公租公課		41,890
固定資産税		41,890
その他公租公課		－
諸経費		4,531
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		1,430
信託報酬		－
その他費用		3,101
減価償却費		39,918
(３)NOI		297,948
(４)不動産賃貸事業損益		258,029
(５)資本的支出		36,225
(６)NCF		261,722

２．特定資産の概要(注１)

特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注２)
取得年月日	①2005年３月31日 ②2005年10月28日 ③2015年１月30日	信託受益権の概要 信託設定日 信託受託者 信託期間満了日	 － － －
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社 ③個人(非開示)		
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円 ③860百万円		

３．取得時の不動産鑑定の概要

鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円
価格時点	①2005年３月31日 ②2005年８月31日 ③2014年10月31日
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社 ③一般財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)

固定資産税額	68,691
都市計画税額	14,719
合計	83,411

６．特記事項

(１)本件土地の権利関係について
本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。
当該土地全17筆のうち、①13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②１筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分５分の１)及び③３筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、③における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、「ONビル　６．特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。

(２)本件建物の権利関係について
本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。

(３)敷地利用権について
本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む２棟の建物(他方の建物は「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。
２棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、２棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。

(４)境界確認について
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。

(５)越境物について
本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。

(６)買取優先交渉権について
本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の買取に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取にかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。

(７)分離処分の禁止について
大崎ビジネスガーデンを構成する各所有者との間で、本件建物の共有持分と当該共有持分の同一の所有者が所有する土地を分離して譲渡することは禁止されています。

(注１)本投資法人は、2005年３月31日の取得において、土地の所有権(土地全14筆のうち本投資法人が単独で所有する10筆(合計面積1,807.12㎡)、他の共有者と共有する３筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の710,234)及び１筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分５分の１))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の590,950)を取得しています。また、2005年10月28日の取得において、土地の所有権(他の共有者と共有する土地３筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861))と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の247,949)を取得しています。そのほか、2015年１月30日の取得において、土地の所有権(他の共有者と共有する３筆(合計面積1,073.67㎡、本投資法人の共有持分1,081,560分の371,326)と建物の所有権(本投資法人の共有持分1,000,000分の68,981)を取得しています。

(注２)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います。

広尾MTRビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番１他１筆
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号
	地積	1,671.79㎡(私道負担部分17.93㎡を含みます。)
	用途地域等	近隣商業地域、準工業地域、特別工業地区 防火地域、準防火地域
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下１階付７階建
	建築時期	1992年11月
	延床面積	6,709.80㎡
	駐車場台数	24台
	施工会社	株式会社竹中工務店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		172,774
家賃		151,904
共益費		15,790
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		5,079
(２)不動産賃貸事業費用		48,590
公租公課		12,507
固定資産税		12,384
その他公租公課		122
諸経費		22,583
管理業務費		9,836
水道光熱費		5,312
損害保険料		401
信託報酬		400
その他費用		6,632
減価償却費		13,499
(３)NOI		137,683
(４)不動産賃貸事業損益		124,183
(５)資本的支出		550
(６)NCF		137,133

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)
取得年月日	2018年１月19日	信託受益権の概要	
前所有者	合同会社PRファースト	信託設定日	2006年12月22日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	8,100百万円	信託期間満了日	2038年１月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	8,140百万円
価格時点	2017年11月30日
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	20,041
都市計画税額	4,294
合計	24,335

６．特記事項

(１)越境物について

本件土地と隣接土地との境界部分について、本件建物の一部及び塀が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。

(２)権利関係について

本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が全ての区分所有権を単独で所有しています。

(注)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本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

仙台MTビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	仙台市宮城野区榴岡四丁目２番１他３筆
	住居表示	仙台市宮城野区榴岡四丁目２番３号
	地積	5,020.33㎡
	用途地域等	商業地域、準防火地域
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下２階付18階建
	建築時期	1999年３月
	延床面積	42,941.53㎡
	駐車場台数	345台
	施工会社	大成建設株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		752,960
家賃		673,564
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		79,396
(２)不動産賃貸事業費用		308,871
公租公課		63,125
固定資産税		63,125
その他公租公課		－
諸経費		187,076
管理業務費		82,472
水道光熱費		85,440
損害保険料		2,441
信託報酬		850
その他費用		15,872
減価償却費		58,669
(３)NOI		502,758
(４)不動産賃貸事業損益		444,089
(５)資本的支出		107,435
(６)NCF		395,323

２．特定資産の概要	
特定資産の種類	不動産信託受益権
取得年月日	①2023年２月28日 ②2023年８月31日 ③2024年２月29日 ④2025年３月３日
前所有者	①森トラスト株式会社 ②森トラスト株式会社 ③森トラスト株式会社 ④森トラスト株式会社
取得価格	①5,266百万円 ②5,266百万円 ③5,266百万円 ④1,560百万円

賃貸借契約形態	マスターリース契約(注１)
信託受益権の概要	
信託設定日 (注２)	①2023年２月28日 ②2022年７月１日
信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
信託期間満了日	①2053年３月31日 ②2035年２月28日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	①5,266百万円 ②5,266百万円 ③5,266百万円 ④1,560百万円
価格時点	①、②、③2022年６月30日 ④2024年12月31日
鑑定評価業者	①、②、③、④大和不動産鑑定株式会社

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	102,992
都市計画税額	22,069
合計	125,061

６．特記事項

(１)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(注１)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います。

(注２)本件信託不動産は二つの信託受益権からなっており、①及び②には、それぞれの信託設定日を記載しています。

御堂筋MTRビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	大阪市中央区淡路町三丁目43番５
	住居表示	大阪市中央区淡路町三丁目６番３号
	地積	1,560.98㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下２階付13階建
	建築時期	1999年３月
	延床面積	15,129.16㎡
	駐車場台数	54台
	施工会社	大成・鹿島建設工事共同企業体

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		301,296
家賃		278,487
共益費		6,745
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		16,063
(２)不動産賃貸事業費用		151,337
公租公課		53,619
固定資産税		53,619
その他公租公課		－
諸経費		69,132
管理業務費		38,112
水道光熱費		18,240
損害保険料		845
信託報酬		500
その他費用		11,434
減価償却費		28,585
(３)NOI		178,543
(４)不動産賃貸事業損益		149,958
(５)資本的支出		116,070
(６)NCF		62,473

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)
取得年月日	2015年４月30日	信託受益権の概要	
前所有者	Rabbit Midosuji特定目的会社	信託設定日	2001年９月26日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	10,170百万円	信託期間満了日	2031年９月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	10,200百万円
価格時点	2015年１月31日
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	87,354
都市計画税額	18,718
合計	106,073

６．特記事項

(１)船場建築線について

本件土地の北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、当該指定に基づき本物件は道路境界線から約２ｍセットバックしています。当該部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。

(注)パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

天神プライム

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他６筆
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目７番21号
	地積	1,110.73㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (福岡都心地域)
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下１階付12階建
	建築時期	2008年３月(2008年10月増築)
	延床面積	7,722.04㎡
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)
	施工会社	株式会社大林組

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		214,554
家賃		177,555
共益費		25,837
土地賃貸収益		―
その他賃貸事業収入		11,162
(２)不動産賃貸事業費用		81,089
公租公課		36,332
固定資産税		36,332
その他公租公課		―
諸経費		31,009
管理業務費		7,527
水道光熱費		12,918
損害保険料		439
信託報酬		750
その他費用		9,373
減価償却費		13,747
(３)NOI		147,213
(４)不動産賃貸事業損益		133,465
(５)資本的支出		21,720
(６)NCF		125,493

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注１)
取得年月日	①2012年７月12日 ②2021年12月１日	信託受益権の概要 信託設定日 (注２)	 ①2006年９月15日 ②2006年９月15日 ③2021年12月１日
前所有者	①カモミール・リアルティ合同会社 ②個人３名(非開示)	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格	①6,940百万円 ②110百万円	信託期間満了日	①2032年７月31日 ②2032年７月31日 ③2032年７月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	①7,320百万円 ②115百万円
価格時点	①2012年６月１日 ②2021年９月30日
鑑定評価業者	①、②一般財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	59,627
都市計画税額	12,777
合計	72,405

６．特記事項

(１)越境物について

隣接建物の一部及び工作物等が本件土地に越境していますが、これらの越境物について、越境物に関する「合意書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。

(注１)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本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

(注２)本件信託不動産は三つの信託受益権からなっており、①、②及び③には、それぞれの信託設定日を記載しています。

新横浜TECHビル

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目９番１他１筆
	住居表示	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
	地積	2,671.11㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下１階付９階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下１階付16階建
	建築時期	A館：1986年２月 B館：1988年２月
	延床面積	A館　11,636.35㎡ B館　13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡
	駐車場台数	78台
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		358,122
家賃		342,243
共益費		―
土地賃貸収益		―
その他賃貸事業収入		15,879
(２)不動産賃貸事業費用		173,601
公租公課		31,821
固定資産税		31,821
その他公租公課		―
諸経費		91,283
管理業務費		48,618
水道光熱費		30,000
損害保険料		1,421
信託報酬		―
その他費用		11,243
減価償却費		50,496
(３)NOI		235,017
(４)不動産賃貸事業損益		184,520
(５)資本的支出		33,840
(６)NCF		201,176

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2003年11月14日	信託受益権の概要	
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社	信託設定日	―
		信託受託者	―
取得価格	6,900百万円	信託期間満了日	―

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	6,980百万円
価格時点	2003年９月30日
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	51,149
都市計画税額	10,960
合計	62,110

６．特記事項
特記すべき事項はありません。

シャングリ・ラ 東京

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途（グレード）		ホテル（ラグジュアリー）
所有形態	土地	所有権（敷地権の割合：100,000分の10,464）
	建物	区分所有権
土地	地番	東京都千代田区丸の内一丁目１番41他４筆
	住居表示	東京都千代田区丸の内一丁目８番３号
	地積	12,026.77㎡（他の所有者の持分を含みます。）
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生特別地区（丸の内１－１地区）
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下４階付37階建
	建築時期	2008年11月
	延床面積	180,335.11㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：22,300.31㎡
	客室数	200室
	駐車場台数	233台
	施工会社	戸田建設株式会社東京支店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		1,370,581
家賃		1,370,581
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		－
(２)不動産賃貸事業費用		191,191
公租公課		138,443
固定資産税		138,443
その他公租公課		－
諸経費		7,579
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		2,008
信託報酬		200
その他費用		5,371
減価償却費		45,168
(３)NOI		1,224,559
(４)不動産賃貸事業損益		1,179,390
(５)資本的支出		13,089
(６)NCF		1,211,469

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日(注)	2023年３月１日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2016年９月１日
		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格	49,200百万円	信託期間満了日	2046年８月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	49,200百万円
価格時点	2023年２月28日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	227,540
都市計画税額	48,758
合計	276,298

６．特記事項

(１)権利関係について

本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全５筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の10,464です。また、本件建物は区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡です。

(２)管理規約について

管理規約により、本投資法人は自己の所有する専有部分を、主としてホテル用途として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならず、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、管理規約において、森トラスト株式会社が管理者とされています。

(３)承役地地役権について

本件土地の一部には、敷地外の土地を要役地として、通行並びに現存の配水管及びマンホール存置の便益に供するため、地役権が設定され登記されています。ただし、地役権設定契約上は、現存の配水管及びマンホール存置の便益に供することを目的とした地役権については存続期間が満了しています。

(４)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	シャングリ・ラ 東京
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2016年９月１日から2033年11月30日まで
月額契約賃料（注）	変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の３か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料（転貸テナント賃料）に97%を乗じた額等とします。 年間最低保証賃料（毎年４月から翌年３月）： 882,700,000円 毎年１月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910,000,000円に満たない場合（転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払いがない場合も含みます。）には、当該期間の転貸テナント賃料は910,000,000円であるものとして賃料計算（910,000,000円×97%＝882,700,000円）を行い、４月分から翌年３月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年３月分の賃料と合わせて翌年２月末日までに支払われます。
敷金・保証金等	敷金1,751,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受託者たる三井住友信託銀行株式会社及び森トラスト株式会社（本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

（注）「転貸テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 （注１）	2025年11月	2025年12月	2026年１月	2026年２月	2026年３月	2026年４月
賃料計上月 （注１）	2026年３月	2026年４月	2026年５月	2026年６月	2026年７月	2026年８月
賃料（百万円） （注２）	219	260	186	175	262	266

（注１）「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の４か月前です。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、転貸テナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

（注２）「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

ホテルオークラ神戸

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途（グレード）		ホテル（アッパーアップスケール）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番１他１筆
	住居表示	神戸市中央区波止場町２番１号
	地積	30,944.44㎡
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下２階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/７階建　他６棟
	建築時期	1989年３月 (1995年３月増築)
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)
	客室数	468室
	駐車場台数	429台
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社 株式会社大林組、野村建設工業株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		625,856
家賃		625,856
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		－
(２)不動産賃貸事業費用		197,877
公租公課		67,960
固定資産税		67,960
その他公租公課		－
諸経費		33,526
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		8,726
信託報酬		2,000
その他費用		22,799
減価償却費		96,390
(３)NOI		524,370
(４)不動産賃貸事業損益		427,979
(５)資本的支出		247,092
(６)NCF		277,278

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2006年９月20日	信託受益権の概要	
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク	信託設定日	2002年４月25日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	19,000百万円	信託期間満了日	2032年３月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	18,600百万円
価格時点	2006年８月29日
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	109,204
都市計画税額	23,401
合計	132,605

６．特記事項

(１)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。

(２)越境物について

隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の帰属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。

賃貸借契約の概要		
物件名称	ホテルオークラ神戸	
賃借人	株式会社ホテルオークラ神戸	
契約形態	・定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） （借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約）	
契約期間	・2022年４月１日から2032年３月31日まで	
月額契約賃料	固定賃料	91,537,815円
	変動賃料	固定資産税・都市計画税相当額及び損害保険料相当額の合計(年額)の12分の１
敷金・保証金等	敷金 1,373,067,225円	
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。	
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。	
転貸借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社と株式会社ホテルオークラ神戸(本表において、以下「テナント」といいます。)間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、ホテル運営に必要な専門店等に本件信託建物の一部を転貸しています。テナントは、全ての転借人たる専門店等から定期建物賃貸借契約が契約期間満了により終了する場合には転貸借契約も終了させることについて同意を取得しています。	

保有資産の運営実績
客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

ヒルトン小田原リゾート＆スパ

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途（グレード）		ホテル（アッパーアップスケール）
所有形態	土地	所有権（信託受益権の準共有持分100分の50）
	建物	所有権（信託受益権の準共有持分100分の50）
土地	地番	神奈川県小田原市根府川字ノグロ583番１他14筆
	住居表示	神奈川県小田原市根府川583番地１
	地積	174,566.00㎡（他の準共有の持分を含みます。）
	用途地域等	市街化調整区域
建物	構造/階数	（本館棟）S・SRC造陸屋根/地下１階付12階建 （バーデ棟）RC造陸屋根/地下１階付３階建 （スポーツ棟）RC造空気膜屋根/地下１階付２階建 （チャペル）S造/平家建　　他８棟
	建築時期	（本館棟・バーデ棟・スポーツ棟） 1997年10月（2004年２月リブランドにより改装） （チャペル）2004年10月
	延床面積	50,605.67㎡ 本投資法人の準共有持分(100分の50)を乗じた面積：25,302.83㎡
	客室数	163室
	駐車場台数	283台
	施工会社	（本館棟・バーデ棟・スポーツ棟） 大成・清水・鹿島・青木・不動・三菱建設共同企業体 （チャペル） 三井住友建設株式会社 東京建築支店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		228,630
家賃		226,387
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		2,243
(２)不動産賃貸事業費用		134,820
公租公課		39,211
固定資産税		39,211
その他公租公課		－
諸経費		25,706
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		2,297
信託報酬		150
その他費用		23,258
減価償却費		69,903
(３)NOI		163,713
(４)不動産賃貸事業損益		93,809
(５)資本的支出		87,934
(６)NCF		75,779

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日(注１)	2023年３月１日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2019年９月２日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格(注２)	7,100百万円	信託期間満了日	2049年12月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額(注２)	7,100百万円
価格時点	2023年２月28日
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	70,604
都市計画税額	－
合計	70,604

６．特記事項

(１)権利関係について

本件土地面積は、建物の敷地全体の面積を記載しています。また、建物面積は、各建物における建物全体の延床面積の総合計を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。

(２)準共有者間協定について

本投資法人と森トラスト株式会社は、不動産信託受益権の準共有持分がそれぞれ100分の50であるため、本投資法人、森トラスト株式会社及び信託受託者の３社間において、2019年９月２日付で準共有者間協定を締結しています。同協定において、(ア)協定締結日から５年間（ただし、その後も、更新拒絶の意思表示のない限り分割禁止期間満了の日より起算して５年間更新されるものとされており、2024年９月２日より５年間更新されています。）不動産信託受益権の分割請求をしないこと、(イ)不動産信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、相互に優先交渉権を付与すること、(ウ)他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、準共有持分を担保に供してはならないこと等を定めています。

(３)承役地地役権について

本件土地の一部には、隣接地を要役地として、通行を目的とする地役権が設定されています。

(４)ヒルトンとの合意について

MT＆ヒルトンホテル株式会社とHilton Worldwide Manage Limited（以下「Hilton」といいます。）との間で2019年８月５日付でBranding and Management Agreement（以下「BAMA」といいます。）が締結されていることに関連して、本投資法人、森トラスト株式会社及びHiltonは、(ア)信託契約又はMT＆ヒルトンホテル株式会社との定期建物賃貸借契約の解約又は変更等にあたりHiltonの事前の書面による承諾を取得する必要があること、(イ)本投資法人及び森トラスト株式会社が、BAMAに関連してHiltonとの間で合意した事項につき、Hiltonに対して連帯して責任を負うこと等について、合意しています。

(注１) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

(注２) 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に相当する金額を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	ヒルトン小田原リゾート＆スパ
賃借人	MT＆ヒルトンホテル株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2019年９月２日から2049年12月31日まで
月額契約賃料 （注１)(注２)(注３）	変動賃料：毎年３月から８月までの月額賃料は、前年１月から12月の12か月分の本物件の基準利益の合計に95％を乗じた額の12分の１に相当する額（下限を０円。）とします。また、毎年９月から翌年２月までの月額賃料は、前年７月から当年６月の12か月分の本物件の基準利益の合計に95％を乗じた額の12分の１に相当する額（下限を０円。）とします。
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。ただし、契約期間開始日から５年経過後（2024年９月２日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受益権の準共有者である森トラスト株式会社、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及びMT＆ヒルトンホテル株式会社(本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

（注１）「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。
基準利益＝賃借人ホテル利益（注２）－賃借人費用（注３）

（注２）「賃借人ホテル利益」とは、賃借人が本物件の運営により得る利益のことをいいます。賃借人は、本物件の運営委託等に関し、Hiltonとの間で、BAMAを締結しており、賃借人ホテル利益の金額はBAMAに基づき算出されます。（賃借人ホテル利益には、Hilton Grand Vacations Japan Management LLC及びHilton Grand Vacations Japan, LLCに対するホテルサービスの提供等に関する契約等に基づき賃借人が得るヒルトン・グランド・バケーションズに関する収入を含みます。）

（注３）「賃借人費用」とは、賃借人が本物件の運営に支出した費用（賃借人の保険料等）のことをいいます。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準期間 （注１）	2025年１月～2025年12月					
賃料計上月	2026年３月	2026年４月	2026年５月	2026年６月	2026年７月	2026年８月
賃料（百万円） （注２）	37	37	37	37	37	37

（注１）「賃料算出基準期間」は、賃料を算出する際の基準となる期間を表しています。なお、客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、テナントより開示について同意を得られていないため、非開示としています。

（注２）「賃料」は、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に相当する金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途（グレード）		ホテル（アップスケール）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	大阪市淀川区宮原一丁目２番16他２筆
	住居表示	大阪市淀川区宮原一丁目２番70号
	地積	2,199.34㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)
	用途地域等	商業地域、防火地域 都市再生緊急整備地域（新大阪駅周辺地域）
建物	構造/階数	S造陸屋根/18階建
	建築時期	1997年３月（2015年11月リブランドにより改装）
	延床面積	17,002.28㎡ 本投資法人の共有持分(100分の74)を乗じた面積：12,581.68㎡
	客室数	332室
	駐車場台数	65台
	施工会社	株式会社竹中工務店大阪本店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		367,424
家賃		367,424
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		－
(２)不動産賃貸事業費用		106,896
公租公課		15,424
固定資産税		15,424
その他公租公課		－
諸経費		20,814
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		936
信託報酬		200
その他費用		19,678
減価償却費		70,657
(３)NOI		331,185
(４)不動産賃貸事業損益		260,527
(５)資本的支出		24,887
(６)NCF		306,297

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日(注)	2023年３月１日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2016年９月16日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	17,400百万円	信託期間満了日	2046年８月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	17,400百万円
価格時点	2023年２月28日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	23,162
都市計画税額	4,963
合計	28,126

６．特記事項

(１)権利関係について

本件土地面積は、他の共有者の持分を含んでいます。また、本件建物は共有建物であり、建物延床面積には他の共有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。

(２)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(３)フランチャイザーとの合意について

本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。

(４)横断歩道橋について

大阪市長、大阪市交通局長、日本生命保険相互会社、森トラスト株式会社及び阪急電鉄株式会社の間での施設維持管理及び所有に関する協定書に基づき、本建物と新大阪駅北口とをつなぐ横断歩道橋が接続しています。

(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2016年９月16日から2040年11月１日まで
月額契約賃料（注１)(注２）	変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の３か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益に90%を乗じた金額（下限を０円。）とします。 年間最低保証賃料（毎年10月から翌年９月）：　460,000,000円 毎年10月から翌年９月の期間における賃料の合計額が、460,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は460,000,000円であるものとし、10月分から翌年９月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年９月分の賃料と合わせて翌年８月末日までに支払われます。
敷金・保証金等（注１）	敷金920,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。ただし、契約期間開始日から10年経過後（2026年９月16日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び森トラスト株式会社(本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

（注１）年間最低保証賃料及び敷金は、本投資法人が共有する持分(100分の74)に基づいて収受しうる額を記載しています。

（注２）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 （注１）	2025年12月	2026年１月	2026年２月	2026年３月	2026年４月	2026年５月
客室稼働率（%） （注２）（注３）	91.4	68.9	79.4	88.4	93.6	88.5
ADR（円） （注４）（注５）	24,973	21,010	21,283	24,776	26,668	23,128
RevPAR（円） （注６）	22,814	14,486	16,909	21,899	24,975	20,458
賃料計上月 （注１）	2026年３月	2026年４月	2026年５月	2026年６月	2026年７月	2026年８月
賃料（百万円） （注７）	77	29	37	72	83	66

（注１）「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の３か月前です。

（注２）「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第２位を四捨五入して記載しています。
客室稼働率＝販売客室数÷販売可能客室数

（注３）本投資法人は本物件の土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、客室稼働率は、賃料算定対象部分の客室稼働率を記載しています。

（注４）「ADR」（Average Daily Rate）とは、平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除して、小数第１位を四捨五入して記載しています。

（注５）本投資法人は本物件の土地及び建物の共有持分100分の74を対象とする信託受益権を保有しており、ADRは、賃料算定対象部分のADRを記載しています。

（注６）「RevPAR」（Revenue Per Available Room）とは、販売可能客室1室当たりの宿泊売上高をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除して、小数第１位を四捨五入して記載しています。なお、RevPARは、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

（注７）「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途（グレード）		ホテル（アップスケール）
所有形態	土地	所有権（敷地権の割合：100,000分の5,205） 内、信託受益権の準共有持分1,000分の935
	建物	区分所有権 内、信託受益権の準共有持分1,000分の935
土地	地番	東京都中央区京橋二丁目１番２
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目１番３号
	地積	4,399.47㎡（他の所有者及び準共有者の持分を含みます。）
	用途地域等	商業地域、防火地域 特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下３階付21階建
	建築時期	2014年２月
	延床面積	51,242.93㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：5,502.63㎡ （他の準共有者の持分を含みます。）
	客室数	150室
	駐車場台数	124台
	施工会社	戸田建設株式会社東京支店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		510,888
家賃		510,746
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		141
(２)不動産賃貸事業費用		83,132
公租公課		23,337
固定資産税		23,337
その他公租公課		－
諸経費		18,735
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		480
信託報酬		238
その他費用		18,016
減価償却費		41,060
(３)NOI		468,816
(４)不動産賃貸事業損益		427,755
(５)資本的支出		14,167
(６)NCF		454,648

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約
取得年月日(注１)	2023年３月１日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2016年９月16日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格(注２)	17,017百万円	信託期間満了日	2046年８月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額(注２)	17,017百万円
価格時点	2023年２月28日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	37,334
都市計画税額	8,000
合計	45,335

６．特記事項

(１)権利関係について

本件土地面積は、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の5,205であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を保有しています。また、本件建物は区分所有建物であり、建物面積には建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を保有しています。

(２)管理規約について

管理規約により、本投資法人は、自己の所有する専有部分を、主として事務所、店舗、ホテル、駐車場又は倉庫として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならず、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、管理規約により、森トラスト株式会社が管理者とされています。

(３)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

(４)フランチャイザーとの合意について

本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。

(５)準共有者間協定について

2021年８月31日付で本投資法人から森トラスト株式会社へ信託受益権準共有持分1,000分の55を譲渡し、本投資法人、森トラスト株式会社及び信託受託者の3社間において、準共有者間協定を締結しています。同協定において、(ア)協定締結日から５年間（ただし、その後も、更新拒絶の意思表示のない限り分割禁止期間満了の日より起算して５年間更新されるものとされています。）不動産信託受益権の分割請求をしないこと、(イ)不動産信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、相互に優先交渉権を付与すること、(ウ)他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、準共有持分を担保に供してはならないこと等を定めています。なお、2022年８月31日付で本投資法人から森トラスト株式会社へ信託受益権準共有持分100分の１を譲渡していますが、同協定の内容に変更はありません。

(注１) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

(注２) 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に相当する金額を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2016年９月16日から2039年４月１日まで
月額契約賃料（注１)(注２）	変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の３か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益に90％を乗じた金額（下限を０円。）とします。 年間最低保証賃料（毎年10月から翌年９月）：310,000,000円 毎年10月から翌年９月の期間における賃料の合計額が、310,000,000円に満たない場合には、当該期間の賃料は310,000,000円であるものとし、10月分から翌年９月分までの賃料の合計額との差額（不足分）について、翌年９月分の賃料と合わせて翌年８月末日までに支払われます。
敷金・保証金等（注３）	敷金610,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。ただし、契約期間開始日から10年経過後（2026年９月16日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
転貸借契約について	・本件建物は、本投資法人、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び森トラスト株式会社（本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

（注１）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)に相当する年間最低保証賃料は289,850,000円となります。
（注２）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。
（注３）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)に相当する敷金は570,350,000円となります。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 （注１）	2025年12月	2026年１月	2026年２月	2026年３月	2026年４月	2026年５月
客室稼働率（%） （注２）	85.1	73.3	74.2	75.1	82.6	76.9
ADR（円） （注３）	40,048	41,195	46,265	58,433	58,854	51,307
RevPAR（円） （注４）	34,088	30,192	34,313	43,856	48,587	39,479
賃料計上月 （注１）	2026年３月	2026年４月	2026年５月	2026年６月	2026年７月	2026年８月
賃料（百万円） （注５）（注６）	71	65	62	105	113	91

（注１）「賃料算出基準月」は、賃料を算出する際の基準となる月を表しています。本物件の賃料算出基準月は、賃料計上月の３か月前です。
（注２）「客室稼働率」は、以下の計算式により求められる数値について、小数第２位を四捨五入して記載しています。
客室稼働率＝販売客室数÷販売可能客室数
（注３）「ADR」（Average Daily Rate）とは、平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除して、小数第１位を四捨五入して記載しています。
（注４）「RevPAR」（Revenue Per Available Room）とは、販売可能客室1室当たりの宿泊売上高をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除して、小数第１位を四捨五入して記載しています。なお、RevPARは、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。
（注５）「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。
（注６）本物件の「賃料」は、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に相当する金額を記載しています。

ホテルサンルートプラザ新宿

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途（グレード）		ホテル（アッパーミッドスケール）
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目３番１他９筆
	住居表示	東京都渋谷区代々木二丁目３番１号
	地積	3,136.57㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域
建物	構造/階数	RC・S造陸屋根/地下１階付14階建
	建築時期	2007年８月
	延床面積	20,451.25㎡
	客室数	624室
	駐車場台数	65台
	施工会社	株式会社大林組　東京本社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		653,716
家賃		652,336
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		1,380
(２)不動産賃貸事業費用		122,841
公租公課		76,528
固定資産税		76,528
その他公租公課		－
諸経費		1,606
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		1,397
信託報酬		200
その他費用		9
減価償却費		44,706
(３)NOI		575,581
(４)不動産賃貸事業損益		530,875
(５)資本的支出		－
(６)NCF		575,581

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日(注)	2023年３月１日	信託受益権の概要	
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2016年７月28日
		信託受託者	三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社
取得価格	32,500百万円	信託期間満了日	2046年８月末日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	32,500百万円
価格時点	2023年２月28日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	125,865
都市計画税額	26,971
合計	152,836

６．特記事項

(１)地上権について

本件土地の一部に、都営大江戸線の鉄道敷設及び鉄道施設設置を目的とし東京都を地上権者とする区分地上権が設定（登記）されています。

(２)買取優先交渉権について

本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。

（注）MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	ホテルサンルートプラザ新宿
賃借人	株式会社相鉄ホテルマネジメント
契約形態	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2007年８月20日から2027年８月31日まで
月額契約賃料	108,722,780円
敷金・保証金等	1,273,473,360円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	・本件建物は、信託受託者たる三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社及び株式会社相鉄ホテルマネジメント（本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

（注）2025年12月10日付で上記賃借人と2027年９月１日から2047年８月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しており、当該契約においては、固定の月額契約賃料を160,000,000円としたうえで、室料売上に応じた変動賃料を設定し、固定賃料と変動賃料を組み合わせた賃料形態を採用しています。

保有資産の運営実績
客室稼働率、ADR、RevPAR等の各指標については、賃借人より開示について同意を得られていないため、非開示としています。

渋谷フラッグ

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		商業施設・オフィスビル
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都渋谷区宇田川町81番11他１筆
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番６号
	地積	1,026.44㎡
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域(渋谷駅周辺地域)
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下２階付９階建
	建築時期	2009年８月
	延床面積	7,766.49㎡
	駐車場台数	49台
	施工会社	前田建設工業株式会社

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		非開示 (注１)
家賃		
共益費		
土地賃貸収益		
その他賃貸事業収入		
(２)不動産賃貸事業費用		非開示 (注１)
公租公課		
固定資産税		
その他公租公課		
諸経費		
管理業務費		
水道光熱費		
損害保険料		
信託報酬		
その他費用		
減価償却費		
(３)NOI		668,594
(４)不動産賃貸事業損益		655,333
(５)資本的支出		1,809
(６)NCF		666,785

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注２)
取得年月日	2013年４月24日	信託受益権の概要	
前所有者	プライムリテール２有限会社	信託設定日	2007年１月24日
		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社
取得価格	32,040百万円	信託期間満了日	2033年３月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	33,000百万円
価格時点	2013年３月１日
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	79,679
都市計画税額	17,074
合計	96,753

６．特記事項
(１)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の確認書が締結されています。

(注１)本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」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２)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本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

イトーヨーカドー湘南台店

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		商業施設
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目２番１
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目２番地の１
	地積	35,209.93㎡
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域
建物	構造/階数	S造陸屋根/５階建 附属建物RC造陸屋根/地下１階付１階建
	建築時期	2002年11月
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)
	駐車場台数	1,460台
	施工会社	株式会社錢高組

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		375,004
家賃		375,000
共益費		－
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		4
(２)不動産賃貸事業費用		79,157
公租公課		38,228
固定資産税		38,228
その他公租公課		－
諸経費		5,919
管理業務費		780
水道光熱費		－
損害保険料		1,597
信託報酬		－
その他費用		3,541
減価償却費		35,009
(３)NOI		330,857
(４)不動産賃貸事業損益		295,847
(５)資本的支出		12,429
(６)NCF		318,427

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)
取得年月日	2003年３月28日	信託受益権の概要	
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社	信託設定日	－
		信託受託者	－
取得価格	11,600百万円	信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	11,600百万円
価格時点	2003年３月１日
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	63,466
都市計画税額	11,333
合計	74,800

６．特記事項

(１)架設送電線路について
本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約書」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来たすような行為が禁止されています。

(２)藤沢市緑化協定について
本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定書」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。

(３)本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について
株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。

(４)買取優先交渉権について
本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。

(注)固定賃料型のマスターリース契約を採用しています。

フレスポ稲毛

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		商業施設用地
所有形態	土地	所有権
	建物	－
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17
	住居表示	－
	地積	39,556.71㎡
	用途地域等	工業地域
建物	構造/階数	－
	建築時期	－
	延床面積	－
	駐車場台数	－
	施工会社	－

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		123,609
家賃		－
共益費		－
土地賃貸収益		123,609
その他賃貸事業収入		－
(２)不動産賃貸事業費用		8,019
公租公課		7,269
固定資産税		7,269
その他公租公課		－
諸経費		750
管理業務費		－
水道光熱費		－
損害保険料		－
信託報酬		750
その他費用		－
減価償却費		－
(３)NOI		115,589
(４)不動産賃貸事業損益		115,589
(５)資本的支出		－
(６)NCF		115,589

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2002年３月28日	信託受益権の概要	
前所有者	住友重機械工業株式会社	信託設定日	2002年３月28日
		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
取得価格(注)	2,100百万円	信託期間満了日	2048年３月31日

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額(注)	2,500百万円
価格時点	2002年３月１日
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	11,973
都市計画税額	2,565
合計	14,539

６．特記事項

(１)通行地役権の設定について

本件信託土地に関し、本件信託土地及び本件信託土地の東側隣接地を要役地、当該要役地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約書」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。

(２)土壌浄化対策工事について

前所有者が、2002年１月から同年３月にかけて実施した本件信託土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件信託土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において2002年７月から同年８月にかけ、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。

(３)買取優先交渉権について

本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。

(注)「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2012年２月29日に本件信託土地の50%を譲渡したため、本件信託不動産全体の取得価格である4,200百万円及び取得時の鑑定評価額である5,000百万円の50%に相当する価格及び価額を記載しています。

パークレーンプラザ

１．不動産等資産の概要		
不動産の用途		住宅
所有形態	土地	所有権
	建物	所有権
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番６
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号
	地積	1,702.95㎡
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下１階付７階建
	建築時期	1988年６月
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置２棟を含みます。)
	駐車場台数	21台
	施工会社	株式会社竹中工務店

４．物件収支状況(千円)		
運用期間	自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	稼働日数 184日
(１)不動産賃貸事業収益		116,375
家賃		112,552
共益費		2,405
土地賃貸収益		－
その他賃貸事業収入		1,418
(２)不動産賃貸事業費用		59,376
公租公課		8,901
固定資産税		8,901
その他公租公課		－
諸経費		41,559
管理業務費		27,286
水道光熱費		1,462
損害保険料		298
信託報酬		－
その他費用		12,510
減価償却費		8,915
(３)NOI		65,914
(４)不動産賃貸事業損益		56,998
(５)資本的支出		57,254
(６)NCF		8,660

２．特定資産の概要			
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約
取得年月日	2004年12月24日	信託受益権の概要	
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社	信託設定日	－
		信託受託者	－
取得価格	3,200百万円	信託期間満了日	－

３．取得時の不動産鑑定の概要	
鑑定評価額	3,260百万円
価格時点	2004年12月24日
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社

５．2026年度公租公課(千円)	
固定資産税額	14,433
都市計画税額	3,092
合計	17,526

６．特記事項

(１)境界確認について
本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。

(２)越境物について
本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の帰属物が一部隣接土地に対し越境しています。

(３)権利関係について
本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。

④ ポートフォリオ全体にかかる情報

（ｉ）建物地震リスク調査レポートについて

2026年８月31日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

名称	PML(注１)	再調達価格(千円)	レポート日付
東京汐留ビルディング(注２)	6.0%	20,679,023	2010年３月23日
神谷町トラストタワー(注３)	6.5%	7,544,202	2021年２月19日 2022年11月14日
ONビル	8.0%	10,455,300	2008年８月21日
紀尾井町ビル(注４)	11.3%	17,551,275	2014年９月19日
大崎MTビル(注５)	11.5%	6,416,895	2005年３月７日
広尾MTRビル	7.3%	1,869,400	2017年12月１日
仙台MTビル	4.9%	11,309,000	2022年７月20日
御堂筋MTRビル	2.1%	4,552,800	2015年２月９日
天神プライム	6.4%	1,581,600	2012年６月14日
新横浜TECHビル	8.7%	6,527,000	2003年９月24日
シャングリ・ラ 東京(注６)	9.0%	9,144,500	2023年９月28日
ホテルオークラ神戸	17.8%	16,882,445	2006年８月29日
ヒルトン小田原リゾート＆スパ(注７)	12.6%	8,701,000	2023年９月28日
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(注８)	4.4%	4,048,800	2023年９月28日
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(注９)	7.1%	2,603,900	2023年９月28日
ホテルサンルートプラザ新宿	5.1%	5,925,100	2023年９月28日
渋谷フラッグ	11.9%	1,483,600	2013年３月11日
イトーヨーカドー湘南台店	14.0%	6,956,000	2003年11月14日
フレスポ稲毛(注10)	－	－	－
パークレーンプラザ	14.9%	1,258,000	2004年11月18日
ポートフォリオPML(注11)	4.9%	145,489,840	2025年９月４日

(注１)「PML(Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率をいいます。PMLには個々の建築物に関するものと、ポートフォリオに関するものがあります。PMLについての統一的な定義はありませんが、本書においては、PMLとは50年間に10%の超過確率(＝再現期間475年)で発生する大きさの地震が１回発生した場合に、その建物に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率(被災前の状態に復旧する補修工事費の、総建替工事費(再調達価格)に対する割合)をいいます。また、ポートフォリオに関するPMLとは、複数の建築物をまとめて１つの建築物群としたとき、被害の相関性を考慮して、建築物群の中の１ないし複数の建築物に影響を与えるような50年間に10%の超過確率(＝再現期間475年)で発生する地震(シナリオ地震)を想定し、それらの地震が１回発生した場合の、建築物群全体に生ずる損失コストの90%信頼値としての予想最大損失率の最大値(個々の地震によって生じた建築物群の補修工事費合計の、建築物群の総建替工事費(再調達価格)合計に対する割合の最大値)をいいます。PMLについては、その算定において考慮される地震危険度は一定のものではなく、地震学等の知見の進歩によって地震のモデル等が変更された場合、その値が変化することがあります。なお、ホテルオークラ神戸については、かかるPML値が本投資法人における投資基準(単体PML値15%未満)を超過しているため、地震保険を付保しています。

(注２)東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の375,178)に対する再調達価格を記載しています。

(注３)神谷町トラストタワーは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注４)紀尾井町ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注５)大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の907,880)に対する再調達価格を記載しています。

(注６)シャングリ・ラ 東京は、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する再調達価格を記載しています。

(注７)ヒルトン小田原リゾート＆スパは、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(100分の50)に対する再調達価格を記載しています。

(注８)コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションは、共有建物であり、本投資法人の持分相当（100分の74）に対する再調達価格を記載しています。

(注９)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションは、区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(1,000分の935)に対する再調達価格を記載しています。

(注10)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、建物地震リスク調査を実施していません。

(注11)本投資法人のポートフォリオPML値は、複数の想定シナリオ地震のうち、東京都港区付近を震源として発生する地震を想定して算定されています。

（ⅱ）建物状況調査レポートにおける修繕費用について

本投資法人は保有する不動産等資産について、調査会社により作成された建物状況調査レポートを取得しています。当該レポートにおいては、調査後12年間に必要と考えられる修繕及び更新工事、それらに要する修繕費用(概算)が報告されています。下記「建物状況調査レポートにおける修繕費用」には、その調査会社及び当該レポートに基づく修繕費用の年平均額を記載しています。但し、当該レポートについては、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

また、修繕費用は不動産等資産の維持保全に必要な費用ですが、その一部についてはテナントとの契約においてテナント負担となっているものもあり、本投資法人が全てを負担するものではありません。

建物状況調査レポートにおける修繕費用

名称	レポート日付	調査会社(注１)	修繕費用の年平均額(千円)(注２)
東京汐留ビルディング(注３)	2023年３月	東京海上ディーアール株式会社	140,829
神谷町トラストタワー(注４)	2021年３月18日 2022年11月14日	株式会社東京建築検査機構	3,409
ONビル	2019年１月31日	株式会社安井建築設計事務所	161,833
紀尾井町ビル(注５)	2020年３月24日	株式会社東京建築検査機構	132,213
大崎MTビル(注６)	2024年８月27日	株式会社東京建築検査機構	115,306
広尾MTRビル	2017年12月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	25,810
仙台MTビル	2025年２月18日	株式会社東京建築検査機構	157,026
御堂筋MTRビル	2021年３月31日	株式会社東京建築検査機構	36,883
天神プライム	2018年３月22日	株式会社安井建築設計事務所	12,304
新横浜TECHビル	2025年２月17日	株式会社東京建築検査機構	103,163
シャングリ・ラ 東京(注７)	2022年12月	東京海上ディーアール株式会社	20,623
ホテルオークラ神戸	2025年２月17日	株式会社東京建築検査機構	318,297
ヒルトン小田原リゾート＆スパ(注８)	2019年７月26日	株式会社東京建築検査機構	59,445
コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション(注９)	2021年８月	東京海上ディーアール株式会社	55,352
コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション(注10)	2021年11月	東京海上ディーアール株式会社	10,200
ホテルサンルートプラザ新宿	2021年８月	東京海上ディーアール株式会社	16,201
渋谷フラッグ	2019年１月31日	株式会社安井建築設計事務所	11,291
イトーヨーカドー湘南台店	2024年８月27日	株式会社東京建築検査機構	92,321
フレスポ稲毛(注11)	－	－	－
パークレーンプラザ	2025年２月17日	株式会社東京建築検査機構	16,307

(注１)調査会社の名称は、原則として、建物状況調査レポート作成時点での名称を記載しています。
(注２)建物状況調査レポートに記載された修繕費用(緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用等を含みます。)の年平均額(もしくは記載された修繕費用合計額をもとに算出した年平均額)を記載しています。また、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
(注３)東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の375,178)に対する修繕費用を記載しています。
(注４)神谷町トラストタワーは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。
(注５)紀尾井町ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。
(注６)大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の907,880)に対する修繕費用を記載しています。
(注７)シャングリ・ラ 東京は、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。
(注８)ヒルトン小田原リゾート＆スパは、共有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(100分の50)に対する修繕費用を記載しています。
(注９)コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションは、共有建物であり、本投資法人の持分相当（100分の74）に対する修繕費用を記載しています。
(注10)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションは、区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(1,000分の935)に対する修繕費用を記載しています。
(注11)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、建物状況調査を実施していません。

（ⅲ）不動産等資産における資本的支出について

（イ）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 (2026年８月期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用エレベーター更新工事	自　2024年６月 至　2027年３月	600	194	388
ONビル (東京都品川区)	OAフロア工事	自　2026年６月 至　2027年３月	337	—	—
ONビル (東京都品川区)	補助空調設置工事	自　2026年10月 至　2027年６月	246	—	—
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	全館ペリメーター空調更新工事(後期)	自　2025年10月 至　2027年３月	164	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	中央監視装置更新工事	自　2026年６月 至　2027年８月	115	46	46
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	専用部照明LED化工事(52期)	自　2027年８月 至　2027年12月	86	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(51期)	自　2027年３月 至　2027年８月	82	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(50期)	自　2026年９月 至　2027年２月	79	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	専用部照明LED化工事(51期)	自　2027年２月 至　2027年６月	73	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	エレベーター12号機(非常用)更新工事	自　2026年４月 至　2028年３月	68	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(52期)	自　2027年９月 至　2028年２月	67	—	—
ヒルトン小田原リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	エレベーター更新工事(３期目)	自　2026年１月 至　2027年10月	55	—	—
ONビル (東京都品川区)	受水槽更新工事	自　2026年11月 至　2027年２月	50	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	泡消火設備改修工事(B２F)	自　2026年５月 至　2027年３月	46	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	エアバランス更新工事	自　2026年10月 至　2027年２月	42	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	専用部照明LED化工事(50期)	自　2026年６月 至　2027年２月	37	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	非常用発電機整備	自　2026年５月 至　2027年８月	26	—	—
コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーション (大阪市淀川区)	低層階の二重サッシ導入	自　2026年10月 至　2027年２月	25	—	—
ヒルトン小田原リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	電話交換機更新工事	自　2026年７月 至　2027年２月	24	—	—
東京汐留ビルディング (東京都港区)	空調熱源冷凍機整備	自　2026年７月 至　2027年２月	23	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	中央監視装置整備(クラウドTS)	自　2026年６月 至　2027年３月	19	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	避難階段非常照明更新工事	自　2026年４月 至　2027年２月	18	—	—
東京汐留ビルディング (東京都港区)	共用部照明LED化工事	自　2026年８月 至　2027年１月	17	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	住宅インターホンシステム更新工事	自　2026年６月 至　2027年２月	17	—	—

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 (2026年８月期) 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)	ガスヒートポンプ更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	14	―	―
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	特高受電断路器更新工事	自　2026年６月 至　2027年３月	13	―	―
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	駐車場天吊サイン照明LED化工事	自　2026年10月 至　2027年２月	13	―	―
ヒルトン小田原 リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	プールろ過機更新工事	自　2025年12月 至　2026年10月	12	―	―
ONビル (東京都品川区)	トイレ電気温水器設置工事	自　2026年10月 至　2027年３月	12	―	―
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	地下駐車場天井ボード貼替工事(B２F)	自　2026年５月 至　2027年３月	11	―	―
イトーヨーカドー 湘南台店 (神奈川県藤沢市)	車路管制更新工事	自　2026年10月 至　2027年２月	10	―	―
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	受変電設備改修工事(７年目/７年計画)	自　2026年３月 至　2027年６月	10	―	―

(ロ)期中の資本的支出

本投資法人が当期中に行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	全館ペリメーター空調更新工事(前期)	自　2025年10月 至　2026年５月	104
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(49期)	自　2025年12月 至　2026年８月	66
ヒルトン小田原 リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	ネットワーク環境整備工事	自　2025年６月 至　2026年３月	34
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	専用部照明LED化工事	自　2025年９月 至　2026年４月	25
東京汐留ビルディング (東京都港区)	セキュリティシステム更新工事	自　2025年10月 至　2026年７月	23
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	201号室空調更新工事	自　2026年３月 至　2026年５月	20
コートヤード・バイ・ マリオット 新大阪ステーション (大阪市淀川区)	４号エレベーター更新工事	自　2025年３月 至　2026年３月	19
大崎MTビル (東京都品川区)	冷房増強用パッケージエアコン室外機整備	自　2026年２月 至　2026年４月	16
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	101号室空調更新工事	自　2026年３月 至　2026年５月	16
大崎MTビル (東京都品川区)	エアバランス本体更新工事	自　2026年４月 至　2026年７月	15
ヒルトン小田原 リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	セキュリティカメラ更新工事	自　2026年１月 至　2026年５月	15
ヒルトン小田原 リゾート＆スパ (神奈川県小田原市)	エレベーター更新工事(２期目)	自　2025年３月 至　2026年４月	15
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	非常用発電機制御盤部品交換工事	自　2023年12月 至　2026年４月	14
コートヤード・バイ・ マリオット 東京ステーション (東京都中央区)	電話交換機更新工事	自　2025年11月 至　2026年３月	13
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	可変風量制御装置交換工事	自　2025年10月 至　2026年４月	11
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	サービス用エレベーター８・９・10号機機能維持工事	自　2026年２月 至　2026年８月	11
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	機械式駐車場保全工事	自　2026年１月 至　2026年８月	10
天神プライム (福岡市中央区)	５階～11階専用部照明LED化工事	自　2026年２月 至　2026年５月	10
シャングリ・ラ 東京 (東京都千代田区)	2025年度冷凍機オーバーホール	自　2026年３月 至　2026年６月	10
天神プライム (福岡市中央区)	共用部照明LED化工事	自　2026年２月 至　2026年５月	10
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	受変電設備改修工事(６年目/７年計画)	自　2025年４月 至　2026年４月	10
その他	―	―	343
合計			821

(ハ)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。

計算期間	2024年８月期	2025年２月期	2025年８月期	2026年２月期	2026年８月期
当期首積立金残高(百万円)	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額(百万円)	380	355	520	569	821
当期積立金取崩額(百万円)	380	355	520	569	821
次期繰越額(百万円)	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

(３) その他投資資産の主要なもの

資産の種類	数量	取得価額(千円)		評価額(千円)	
		単価	金額	単価	金額
金銭債権(注)	１件	2,365	2,365	2,365	2,365
合計	－	－	2,365	－	2,365

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