

2025年12月期 決算短信（R E I T）

2026年2月19日

不動産投資信託証券発行者名 コード番号 代表表 資産運用会社名 代表表 問合せ先責任者	マリモ地方創生リート投資法人 3470 (役職名) 執行役員	上場取引所 U R L https://www.marimo-reit.co.jp/ (氏名) 北方 隆士

有価証券報告書提出予定日 2026年3月26日 分配金支払開始予定日 2026年3月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2025年12月期の運用、資産の状況 (2025年7月1日～2025年12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	%
2025年12月期	2,514	△20.4	1,150	△6.2	834	△9.3	833	△9.3
2025年 6月期	3,157	22.4	1,226	△1.2	919	△5.9	919	△5.9

	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 2,960	% 2.8	% 1.2	% 33.2
2025年12月期	3,266	3.0	1.3	29.1
2025年 6月期				

(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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)	分配金総額 (利益超過分配金 を含む)	配当性向	純資産 配当率
	円 2,961	百万円 833	円 245	百万円 68	円 3,206	百万円 902	% 100.0	% 2.8
2025年12月期	3,197	899	500	140	3,697	1,040	97.9	3.0
2025年 6月期								

(注1) 2025年6月期の利益超過分配金総額の内訳は、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は140百万円（1口当たり500円）となります。

なお、2025年6月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）については、当期未処分利益の金額から一時差異等調整引当額戻入額19百万円を控除した額を分配しています。

2025年12月期の利益超過分配金総額の内訳は、税法上の出資等減少分配からの分配金総額は68百万円（1口当たり245円）となります。

(注2) 利益超過分配（出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合は2025年6月期については0.005、2025年12月期については0.003で
す。

(注3) 配当性向は次の算式により算出した値について、小数第2位を四捨五入しています。

配当性向=分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(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 68,093	百万円 30,008	% 44.1	円 106,605
2025年12月期	68,788	30,216	43.9	107,341
2025年 6月期				

(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 873	百万円 △2,098	百万円 △1,040	百万円 3,204
2025年12月期	4,039	△139	△1,017	5,469
2025年 6月期				

2. 2026年6月期の運用状況の予想（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期の運用状況の予想（2026年7月1日～2026年12月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
2026年 6月期	百万円 2,584	% 2.8	百万円 1,122	% △2.4	百万円 760	% △8.9	百万円 759	% △8.9	円 2,697	円 492	円 3,189
2026年12月期	百万円 2,563	% △0.8	百万円 1,128	% 0.5	百万円 737	% △3.0	百万円 736	% △3.0	円 2,617	円 494	円 3,111

(参考) 1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末投資口数）

(2026年6月期) 2,697円 (2026年12月期) 2,617円

(注) 「対前期増減率」については、「2026年6月期」は2025年12月期にかかる実数値との比較、「2026年12月期」は2026年6月期にかかる予想値との比較となります。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数(自己投資口を含む)	2025年12月期	281,494口	2025年6月期	281,494口
② 期末自己投資口数	2025年12月期	一口	2025年6月期	一口

(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、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 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、マリモ地方創生リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）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。

なお、上記予想数値に関する前提条件の詳細は、7ページ記載の「2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	8
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	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減	32
3. 参考情報	34
(1) 運用資産等の価格に関する情報	34
(2) 資本的支出の状況	55

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な経緯

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改定を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、マリモ・アセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）を設立企画人として、2016年2月5日に出資金200百万円（2,000口）（注）で設立され、2016年3月16日に関東財務局への登録が完了しました（登録番号：関東財務局長第113号）。さらに、2016年7月28日を払込期日とした公募による新投資口の発行（88,500口）を行い、2016年7月29日に株式会社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：3470）しました。当期末における発行済投資口の総口数は281,494口となっています。

（注）金額については、百万円未満の数値がある場合には、百万円未満を切り捨てて記載しています。特段の記載がない限り、以下同じです。

② 投資環境

当期（2025年12月期）における日本の経済状況について、2025年7月～9月期の実質GDP成長率（季節調整済 2次速報）は前期比年率換算-2.3%になりました。先行きについては、雇用・所得環境の改善や、各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待される一方、米国の通商政策の影響による下振れリスクに留意する必要があり、これに加えて物価上昇の継続が個人消費に及ぼす影響なども、我が国の景気を下押しするリスクとなつております。金融資本市場の変動等の影響に引き続き注意する必要があると認識しています。

（金融市场）

日本の国内でも2025年12月に政策金利の誘導水準を0.75%程度に引き上げることが決定され、今後の金融環境についても引き続き注視が必要であると認識しています。

全銀協日本円TIBORの3か月物については、当期（2025年12月期）全体では7月1日時点0.77273%から12月30日時点1.07273%と上昇傾向を維持したまま推移しました。

（J-REIT市場規模）

一般社団法人不動産証券化協会「ARES マンスリー レポート（2025年12月）」によれば、2025年11月末のJ-REITの資産規模（運用資産額）は、23兆9,419億円と前年同月と比べて4,307億円（対前年同月比1.8%）増加し、保有物件数は4,889物件と前年同月と比べて24物件（対前年同月比0.5%）増加しました。要因としては、引き続き緩和的な資金供給環境が維持される中で国内外の投資家の投資意欲は健在であり、J-REIT市場を牽引したものと考えられます。今後、世界的な金融引締め等が続くなかで、投資家の動向も含め引き続き留意する必要があると思われます。

（レジデンス賃貸市場）

東京圏（注）を含む全国の1993年から2023年までの借家種類別に見た世帯数の推移（総務省統計局「住宅・土地統計調査」）によれば、民営借家の世帯数が増加しており、賃貸住宅の需要は安定的であるとともに、今後も全国の賃貸住宅の需要が増加していく可能性があるものと思われます。

（注）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

（商業施設市場）

経済産業省「商業動態統計」によれば、2025年7月から9月までの対前年同期比の販売額の伸び率は、スーパー・マーケットについては、全国平均で4.2%、エリア別では北海道エリア-0.6%、東北エリア1.9%、関東エリア6.9%、中部エリア3.5%、近畿エリア0.6%、中国エリア3.9%、四国エリア3.8%、九州エリア3.0%と、全国的に増加傾向となっています。ドラッグストアについては、全国平均で4.6%、エリア別では北海道エリア2.3%、東北エリア5.5%、関東エリア3.8%、中部エリア4.1%、近畿エリア7.5%、中国エリア2.0%、四国エリア6.3%、九州エリア5.1%、沖縄エリア23.1%と、全国的に増加傾向となっています。

スーパー・マーケット、ドラッグストア共に、食料品・日用雑貨などの生活必需品の値上がりが影響したものと認識しています。

日常生活における必需品を販売するスーパー・マーケット、ドラッグストアの販売額は、長期的には安定的に推移するものと思われます。

(ホテル市場)

日本政府観光局「訪日外客数（2025年11月推計値）」によれば、2025年1月～11月の訪日外国人旅行者数は、3,906万人（対前年同期比17.0%）（推計値含む）と、引き続き前年に比べて増加しました。その結果、国土交通省観光庁「宿泊旅行統計調査（2025年10月・第2次速報、2025年11月・第1次速報）」によれば、2025年10月の日本人延べ宿泊者数は、4,213万人泊（対前年同月比-3.6%）、外国人延べ宿泊者数は、1,648万人泊（対前年同月比3.7%）と外国人宿泊需要が引き続き寄与しました。宿泊施設タイプ別客室稼働率では、ビジネスホテル81.5%（対前年同月差2.0%）、シティホテル80.5%（対前年同月差3.3%）、リゾートホテル61.5%（対前年同月差2.3%）と稼働率は増加しています。

日本人延べ宿泊者数は物価高による実質所得の低下やホテル代の高騰により横ばいが続くものの、外国人延べ宿泊者数は為替レートが依然として円安の水準にあることが追い風となって、引き続き高水準を維持するものと認識しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の「MARKET VIEW Japan Office, Q3 2025」によれば、2025年第3四半期の主要な地方都市の空室率は、大阪市1.7%（対前年同期比-0.4pts）、名古屋市2.6%（対前年同期比-0.8pts）、札幌市3.3%（対前年同期比+0.2pts）、仙台市4.0%（対前年同期比±0.0pts）、金沢市14.3%（対前年同期比+1.5pts）、京都市2.8%（対前年同期比+0.8pts）、神戸市1.6%（対前年同期比-0.4pts）、広島市4.7%（対前年同期比-0.1pts）、高松市7.2%（対前年同期比-0.5pts）、福岡市4.0%（対前年同期比-0.6pts）でした。地方都市でも既存ビルでの空室消化が順調に進み、引き続きテナント需要は底堅いと認識しています。

主要な地方都市の想定成約賃料は、大阪市15,300円/坪（対前年同期比+1.7%）、名古屋市14,850円/坪（対前年同期比+0.7%）、札幌市16,120円/坪（対前年同期比+0.1%）、仙台市11,820円/坪（対前年同期比+1.3%）、金沢市10,810円/坪（対前年同期比-0.1%）、京都市15,510円/坪（対前年同期比+0.5%）、神戸市12,480円/坪（対前年同期比+0.6%）、広島市12,080円/坪（対前年同期比+0.6%）、高松市9,960円/坪（対前年同期比+1.0%）、福岡市16,490円/坪（対前年同期比+0.6%）でした。地方都市でも賃料水準は上昇傾向が続いているものの、稼働率等については引き続き留意する必要があると認識しています。

(物流施設市場)

物流事業における事業環境として、通信販売・ECといったライフスタイルの変化が定着しつつあり、これに起因する物流不動産に対する需要は強く、当該需要は引き続き増加することが見込まれます。こうした市場環境を背景に、大規模な物流不動産のみならず多様な施設機能や規模を有する物流不動産への需要は引き続き見込まれるものと認識しています。

③ 運用実績

当期においては、本資産運用会社と株式会社マリモ（以下「マリモ」ということがあります。）をはじめとするプロパティマネジメント会社各社との一体的なプロパティマネジメント業務の推進を通じて、各地域の特色を踏まえたリーシング活動や個別物件の特性・稼働状況を踏まえたテナント募集条件の設定などを実践し、運用物件の安定した稼働及び、ダウンタイムの短縮に努めました。この結果、稼働率の向上、契約賃料の増加を見込んでいます。その結果、当期末における本投資法人の保有資産（60物件、取得価格（注）の合計61,656百万円）の稼働率は99.2%、期中平均稼働率は99.3%となっています。

また、サステナビリティに関する取組みとして、環境（Environment）・社会（Social）・ガバナンス（Governance）に配慮した取組みを行うことが中長期的な顧客の利益の向上に資するものであるという認識のもと、本投資法人は、2025年10月にGRESBリアルエสเตイト評価において、GRESB レーティングで「1スター」を取得しました。

（注）「取得価格」は取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金であり、消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。

④ 資金調達の状況

当期においては2025年8月1日に返済期限を迎える2022年8月1日付にて借り入れた長期借入金（トランシェ9）2,015百万円の返済資金に充当するため、2025年8月1日付で長期借入金（トランシェ17グリーンローン）2,015百万円の借入れを行いました。この結果、当期末（2025年12月末）時点における借入金残高は、33,340百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は、49.0%となりました。

⑤ 業績及び分配の概要

上記の結果、当期の業績は、営業収益2,514百万円、営業利益1,150百万円、経常利益834百万円となり、当期純利益は833百万円となりました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に従い、投資法人の税制の特例（租税特別措置法第67条の15）を適用し、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配する

こととし、この結果、投資口1口当たりの分配金は2,961円となりました。

これに加え、本投資法人は、キャッシュマネジメントの一環として、当期については、利益を超える金銭の分配（以下「利益超過分配」といいます。）を行うこととします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の16にほぼ相当する額である68百万円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は245円となりました。

また、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合）は71.6%となります。

(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。以下同じです。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施するものとしています。

第19期末（2025年12月期）における不動産等の鑑定評価額の合計は71,587百万円であり、不動産等の帳簿価額合計（60,465百万円）及び第20期に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額（226百万円）の合計を上回ります。

(注2) 不動産等の帳簿価額合計の内訳は有形固定資産の計上額60,465百万円です。

(注3) 本投資法人が当期末現在保有する60物件について、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額（いずれも更新費（資本的支出）に該当するもの）を合計した額の6か月平均額は、92百万円であり、また、本投資法人が現在想定している修繕予定額（資本的支出に該当するもの）は2026年6月期において226百万円、2026年12月期において221百万円に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための将来の資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びにポートフォリオ収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じることを見込んだ上で、キャッシュマネジメントの一環としての上記利益超過分配について、健全な財務安定性が維持される範囲であると判断し、実施することとした。

(次期の見通し)

① 運用全般に関する見通し

(A) 外部成長戦略

国内に幅広く事業展開しているマリモと緊密な連携を取ることにより、全国各地から集まる多種多様な不動産情報を共有し、地方での長年の経験に基づいた深い知見による資産価値の分析や流動性・代替性の確保を検証しながら、コアアセットである「レジデンス」及び「商業施設」を基盤としつつも、「ホテル」アセットなど内部成長余力の高い不動産への取得機会を増加させ、今後の外部成長につながる活動を行い、地方を中心とした安定的かつ収益性の高い総合型ポートフォリオを構築する方針です。

また、スponsサーバイプライン・サポート契約に基づき、マリモが開発する賃貸マンションシリーズ「アルティザ（Artiza）」、同社が保有・購入する収益不動産及び同社の市街地再開発（注）事業等により開発される商業施設やホテルを含む物件の取得に係る優先的売買交渉権の付与を受けながら資産規模の拡大を図るとともに、マリモ、サポート会社9社（株式会社三十三銀行、株式会社青森みちのく銀行、株式会社東京スター銀行、株式会社中国銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社広島銀行、株式会社足利銀行、株式会社リビタ及びアルファコート株式会社）の豊富な物件ネットワーク、物件情報取得力等並びに本資産運用会社の役職員が不動産業界において培ってきたネットワークに基づき入手する物件情報、保有物件のテナントとの良好な関係の維持に基づき入手する物件情報を、本投資法人の着実な外部成長に最大限に活用していく方針です。

さらに、市場状況を勘案し、ポートフォリオ構築上、中長期的に適切であると判断した場合は、物件の売却又は入替えを検討します。

（注）市街地再開発とは、市街地内の土地の合理化と健全な高度利用、都市の機能更新を図る再開発をいいます。

(B) 内部成長戦略

本投資法人は、中長期的に安定した賃貸収益の確保を目標とし、マリモより、プロパティマネジメント業務等の提供、リーシングサポートの提供、保有する資産の再生サポートの提供、賃料固定型マスターリース契約の提供など内部成長に係る各種サポートを、またアルファコート株式会社より、物件情報の提供、リーシングサポートの提供等に係る各種サポートを受け、適切な資産のマネジメントを通じて、中長期的な収益の安定性と収益力の向上を目指し、投資主価値の最大化を目指します。

今後も当期同様、保有資産の運営状況や周辺の競合物件の動向等不動産市況を踏まえ、戦略的なバリューアップ工事の実施による資産価値及び競争力の維持、稼働率の向上、テナント入替時の賃料の引上げ、駐車場収入等の付帯収入の増加等、賃貸事業収入の向上を図ります。

また賃貸事業収入の向上に資する施策とともに、原状回復工事を含む修繕工事費の圧縮、共用部照明器具のLED化による環境への配慮及び募集費用等の各種費用の削減に取り組み、賃貸収益の向上を図ります。

(C) 財務戦略

本投資法人は、中長期的に安定した資産運用基盤の構築、資産運用の効率化と財務体質の健全化を実現するための資金調達を行って参ります。

資金の借入れについては、借入金返済期日の分散化、借入期間の長期化と借入金利の低下及び借入金利の固定化を念頭に置き、都市銀行、信託銀行及び各地域の特性を十分に理解した地域金融機関を含めた複数の金融機関によるバンクフォーメーションを維持するよう努めて参ります。

直近の金利上昇を踏まえて、金利コストの急激な増加とのバランスを考慮し、一部変動金利を引き続き選択しながらも一定程度の金利固定化を意識し、健全な財務運営を継続させていく方針です。

新投資口の発行については、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、物件取得の資金需要、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、金融環境を踏まえて決定します。

② 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

(A) 資金の借入れ

本投資法人は、2026年1月23日付で、同日に返済期限を迎える長期借入金（トランシェ11）2,440百万円の返済資金に充当するため、長期借入金2,440百万円の借入れを行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注2）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
トランシェ 18	株式会社三井住友銀行をアレンジャーとする協調融資団（注1）	2,440	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR)（注3）+0.650% (変動金利)	2026年1月23日	2030年2月1日 (注4)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

- (注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社広島銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社みずほ銀行及び株式会社三十三銀行より組成されています。
- (注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注3) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協1か月日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注4) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

本投資法人は、2026年2月9日付で下記「(B) 資産の取得」記載の物件の取得資金及び付帯費用の一部に充当するため、以下のとおり、個別アンコミットメントライン貸付契約（個別アンコミットメントライン1）による借入を行いました。詳細は、以下のとおりです。

	借入先	借入額 (百万円)	利率（注1）	借入日	元本 弁済日	返済方法	摘要
個別アンコミットメントライン貸付契約 (個別アンコミットメントライン1)	株式会社三井住友銀行	300	基準金利 (全銀協1か月日本円TIBOR)（注2）+0.220% (変動金利)	2026年2月9日	2027年2月9日 (注3)	期限一括 返済	無担保・ 無保証

- (注1) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれません。
- (注2) 各利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日（ただし、第1回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前の時点における全銀協1か月日本円TIBORとなります。全銀協の日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（<https://www.jbatibor.or.jp/>）でご確認いただけます。なお、全銀協1か月日本円TIBORが0%を下回る場合には、基準金利は0%とします。
- (注3) 同日が営業日でない場合には翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(B) 資産の取得

本投資法人は、2026年2月9日に下記1物件（取得価格1,080百万円）を取得しました。

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	取得年月日
HCp-01	ツクイ・サンフォレスト水戸	茨城県水戸市	株式会社マリモ	1,080	1,200	2026年2月9日

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設、HCはヘルスケア施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は、取得資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 「鑑定評価額」は、日本ヴァリュアーズ株式会社に委託しており、2025年12月1日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額を記載しています。

2026年6月期（2026年1月1日～2026年6月30日）及び2026年12月期（2026年7月1日～2026年12月31日）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> ● 2026年 6月期（第20期）（2026年1月1日～2026年 6月30日）（181日） ● 2026年12月期（第21期）（2026年7月1日～2026年12月31日）（184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 本投資法人が期末時点で保有している不動産信託受益権60物件（以下「保有資産」といいます。）並びに本投資法人が2026年2月9日付で取得した不動産信託受益権1件（以下「取得済資産」といいます。）2026年12月末まで保有し続けることを前提としています。取得済資産の詳細については、2026年1月29日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。 ● 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得又は保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ● 保有資産の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約書記載の賃料等及び過去の実績値等を基準として算出しています。取得予定資産の賃貸事業収益については、現受益者等より提供を受けた賃貸借契約の内容、過去のテナント及び市場の動向等並びに取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、取得後のテナントの入退去及び賃料水準の予測に基づく想定稼働率や賃料の変動予測等を勘案して算出しています。 ● テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ● 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2026年6月期に1,471百万円、2026年12月期に1,475百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税等については前受益者等と期間按分による計算を行い取得時に精算していますが、当該精算金相当分については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入されるため、2026年2月9日付で取得した不動産信託受益権1件については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等が2027年6月期から費用計上されることになります。 ● なお、費用計上する固定資産税及び都市計画税等の総額は、2026年6月期に209百万円、2026年12月期に209百万円を見込んでいます。 ● 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2026年6月期に79百万円、2026年12月期に65百万円をそれぞれ見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、各計算期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ● 減価償却費については、付随費用等、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2026年6月期に462百万円、2026年12月期に463百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ● 支払利息及びその他融資関連費用として、2026年6月期に358百万円、2026年12月期に386百万円をそれぞれ見込んでいます。 ● 投資口交付費償却額として2026年6月期に7百万円、2026年12月期に7百万円をそれぞれ見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ● 有利子負債総額は、2026年6月期末に33,640百万円、2026年12月期末に33,640百万円をそれぞれ見込んでいます。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在の発行済投資口の総口数281,494口を前提としています。 ● 2026年6月期末までに新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い分配することを前提として算出しています。 ● 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。

項目	前提条件
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ● 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。 ● 本日現在、本投資法人は、外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する具体的なおそれは生じていないものと判断しています。 ● 2026年6月期及び2026年12月期に関しては、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等が生じた場合にそれに対応するための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や借入金に係るリファイナンスの可能性の見込等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等に優先的に資金充当を行うべき状況にはないものと考えており、本日現在、2026年6月期及び2026年12月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、2026年6月期の利益超過分配金として138百万円、2026年12月期の利益超過分配金として139百万円を見込んでいます(注1)。 <p>(注1) 利益超過分配は、計算期間の期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等について計算期間の期末を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額をいいます。）の合計が、当該計算期間の不動産等の帳簿価格合計と当該計算期間の次期の資本的支出予定額（資本的支出のための積立金の総額をいいます。）の合計を上回る場合に限り、修繕費や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、実施されるものとします。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想にかかわらず、第20期（2026年6月期）及び第21期（2026年12月期）においても利益超過分配を実施しません。</p> <p>また、本投資法人は、本日現在、2026年6月期及び2026年12月期に関しては、各計算期間について、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の諸規則に定める額を上限として、当該計算期間の減価償却費の30%に相当する金額を限度として、ペイアウトレシオ（注2）が75%を上回らない範囲において、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金額として、分配する方針としていますので、これらの限度に抵触する場合には利益超過分配を行わないが利益超過分配金額が減少する可能性があります。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合には、2026年6月期及び2026年12月期においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施するとの本日現在における方針が変更され、2026年6月期及び2026年12月期においても利益超過分配が実施されない場合や利益超過分配金額が減少する場合もあります。例えば、かかる計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間における上記のような利益超過分配金額に関する限度が見直される可能性があります。</p> <p>(注2) 「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配を含む分配金総額の割合をいいます。</p>
その他	<ul style="list-style-type: none"> ● 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ● 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書（2025年9月26日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略します。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年 6月30日)	当期 (2025年12月31日)
資産の部		
流动資産		
現金及び預金	4,077,686	1,832,293
信託現金及び信託預金	5,412,339	5,310,378
営業未収入金	26,622	17,899
前払費用	173,345	170,381
未収還付法人税等	488	166
未収消費税等	—	88,733
流动資産合計	9,690,482	7,419,852
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	26,900,202	27,845,231
減価償却累計額	△4,189,330	△4,595,175
信託建物（純額）	※1 22,710,871	※1 23,250,055
信託構築物	456,378	488,867
減価償却累計額	△94,775	△104,075
信託構築物（純額）	※1 361,603	※1 384,791
信託機械及び装置	123,822	123,822
減価償却累計額	△51,580	△54,601
信託機械及び装置（純額）	72,242	69,221
信託工具、器具及び備品	104,528	110,980
減価償却累計額	△49,331	△56,746
信託工具、器具及び備品（純額）	55,197	54,234
信託土地	※1 35,611,396	※1 36,704,674
信託建設仮勘定	694	2,948
有形固定資産合計	58,812,006	60,465,926
投資その他の資産		
長期前払費用	224,172	171,295
繰延税金資産	—	13
差入保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	10,170	170
投資その他の資産合計	244,342	181,479
固定資産合計	59,056,349	60,647,405
繰延資産		
投資口交付費	41,502	26,526
繰延資産合計	41,502	26,526
資産合計	68,788,334	68,093,784

(単位：千円)

	前期 (2025年 6月 30日)	当期 (2025年12月 31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	222,093	124,088
1年内返済予定の長期借入金	4,455,000	6,240,000
未払費用	469,847	357,001
未払法人税等	605	—
未払消費税等	202,058	—
前受金	339,365	347,951
1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	※1 247,420	※1 247,420
その他	6,742	6,816
流動負債合計	5,943,132	7,323,278
固定負債		
長期借入金	28,885,000	27,100,000
信託預り敷金及び保証金	※1 3,744,135	※1 3,661,598
その他	24	54
固定負債合計	32,629,159	30,761,652
負債合計	38,572,291	38,084,931
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	30,332,690	30,332,690
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※3 △19,425	※3 —
その他の出資総額控除額	△1,016,669	△1,157,416
出資総額控除額合計	△1,036,094	△1,157,416
出資総額（純額）	29,296,595	29,175,273
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	919,447	833,579
剰余金合計	919,447	833,579
投資主資本合計	30,216,042	30,008,853
純資産合計	※4 30,216,042	※4 30,008,853
負債純資産合計	68,788,334	68,093,784

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,405,463	※1 2,398,108
その他賃貸事業収入	※1 138,800	※1 116,179
不動産等売却益	※2 612,924	—
営業収益合計	<u>3,157,188</u>	<u>2,514,288</u>
営業費用		
賃貸事業費用	※1,※4 1,095,906	※1,※4 1,021,365
不動産等売却損	※3 464,175	—
資産運用報酬	245,038	235,250
資産保管手数料	3,417	3,410
一般事務委託手数料	26,697	27,558
役員報酬	3,000	3,000
公租公課	30,683	12,838
その他営業費用	61,534	60,151
営業費用合計	<u>1,930,454</u>	<u>1,363,574</u>
営業利益	<u>1,226,733</u>	<u>1,150,713</u>
営業外収益		
受取利息	3,190	6,913
未払分配金戻入	396	213
その他	296	—
営業外収益合計	<u>3,883</u>	<u>7,127</u>
営業外費用		
支払利息	216,193	228,347
融資関連費用	79,467	80,146
投資口交付費償却	14,975	14,975
営業外費用合計	<u>310,637</u>	<u>323,469</u>
経常利益	<u>919,979</u>	<u>834,371</u>
税引前当期純利益	919,979	834,371
法人税、住民税及び事業税	605	891
法人税等調整額	14	△13
法人税等合計	619	877
当期純利益	919,359	833,493
前期繰越利益	<u>87</u>	<u>85</u>
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	919,447	833,579

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	30,332,690	△18,017	△976,697	△994,715	29,337,975
当期変動額					
剰余金の配当					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△1,407		△1,407	△1,407
その他の利益超過分配			△39,972	△39,972	△39,972
当期純利益					
当期変動額合計	—	△1,407	△39,972	△41,379	△41,379
当期末残高	※1 30,332,690	△19,425	△1,016,669	△1,036,094	29,296,595

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計	
	剰余金		投資主資本合計		
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計			
当期首残高	976,871	976,871	30,314,846	30,314,846	
当期変動額					
剰余金の配当	△976,784	△976,784	△976,784	△976,784	
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△1,407	△1,407	
その他の利益超過分配			△39,972	△39,972	
当期純利益	919,359	919,359	919,359	919,359	
当期変動額合計	△57,424	△57,424	△98,803	△98,803	
当期末残高	919,447	919,447	30,216,042	30,216,042	

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額 (純額)
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	30,332,690	△19,425	△1,016,669	△1,036,094	29,296,595
当期変動額					
剩余金の配当					
一時差異等調整引当額の戻入		19,425		19,425	19,425
その他の利益超過分配			△140,747	△140,747	△140,747
当期純利益					
当期変動額合計	—	19,425	△140,747	△121,321	△121,321
当期末残高	※1 30,332,690	—	△1,157,416	△1,157,416	29,175,273

(単位：千円)

	投資主資本			純資産合計	
	剩余金		投資主資本合計		
	当期末処分利益 又は当期末処理損失 (△)	剩余金合計			
当期首残高	919,447	919,447	30,216,042	30,216,042	
当期変動額					
剩余金の配当	△899,936	△899,936	△899,936	△899,936	
一時差異等調整引当額の戻入	△19,425	△19,425	—	—	
その他の利益超過分配			△140,747	△140,747	
当期純利益	833,493	833,493	833,493	833,493	
当期変動額合計	△85,868	△85,868	△207,189	△207,189	
当期末残高	833,579	833,579	30,008,853	30,008,853	

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
I 当期末処分利益	919,447,107円	833,579,070円
II 利益超過分配金加算額	140,747,000円	68,966,030円
うちその他の出資総額控除額	140,747,000円	68,966,030円
III 出資総額組入額	19,425,089円	一円
うち一時差異等調整引当額戻入額	19,425,089円	一円
IV 分配金の額	1,040,683,318円	902,469,764円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,697円)	(3,206円)
うち利益分配金	899,936,318円	833,503,734円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,197円)	(2,961円)
うちその他の利益超過分配金	140,747,000円	68,966,030円
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(500円)	(245円)
V 次期繰越利益	85,700円	75,336円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益から一時差異等調整引当額（投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。）の戻入れ額を控除した額の全額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる899,936,318円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行うことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の30にほぼ相当する額である140,747,000円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は500円となりました。</p>	<p>本投資法人の規約第25条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金額は、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとします。</p> <p>かかる方針をふまえ、当期末処分利益を超えない額で、かつ期末発行済投資口の総口数の整数倍の最大値となる833,503,734円を利益分配金として分配することとします。</p> <p>なお、本投資法人は、規約第25条第2項に定める金銭の分配の方針に基づき、キャッシュマネジメントの一環として当期につきましては、利益超過分配を行なうことといたします。これに基づき利益超過分配金として当期の減価償却費の100分の16にほぼ相当する額である68,966,030円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は245円となりました。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12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	919,979	834,371
減価償却費	469,946	426,564
投資口交付費償却	14,975	14,975
受取利息	△3,190	△6,913
支払利息	216,193	228,347
固定資産除却損	7,237	246
営業未収入金の増減額（△は増加）	△8,323	8,723
未収消費税等の増減額（△は増加）	384,012	△88,733
未払消費税等の増減額（△は減少）	202,058	△202,058
前払費用の増減額（△は増加）	4,529	2,963
営業未払金の増減額（△は減少）	73,592	△70,738
未払費用の増減額（△は減少）	134,528	△110,603
前受金の増減額（△は減少）	△6,416	8,585
信託有形固定資産の売却による減少額	1,797,376	—
長期前払費用の増減額（△は増加）	47,723	52,877
その他	△10,624	196
小計	<u>4,243,600</u>	<u>1,098,804</u>
利息の受取額	3,190	6,913
利息の支払額	△205,461	△230,590
法人税等の支払額	△1,331	△1,174
営業活動によるキャッシュ・フロー	<u>4,039,996</u>	<u>873,953</u>
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△142,930	△2,107,996
信託差入敷金及び保証金の回収による収入	3,500	10,000
使途制限付預金の預入による支出	△12	△22
投資活動によるキャッシュ・フロー	<u>△139,442</u>	<u>△2,098,019</u>
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,420,000	2,015,000
長期借入金の返済による支出	△2,420,000	△2,015,000
分配金の支払額	△1,017,463	△1,040,775
財務活動によるキャッシュ・フロー	<u>△1,017,463</u>	<u>△1,040,775</u>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	2,883,089	△2,264,841
現金及び現金同等物の期首残高	2,586,363	5,469,453
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,469,453	※1 3,204,612

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産 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。</p> <table> <tbody> <tr><td>信託建物</td><td>2年～68年</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>4年～58年</td></tr> <tr><td>信託機械及び装置</td><td>10年～29年</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>5年～15年</td></tr> </tbody> </table> <p>(2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	2年～68年	信託構築物	4年～58年	信託機械及び装置	10年～29年	信託工具、器具及び備品	5年～15年
信託建物	2年～68年								
信託構築物	4年～58年								
信託機械及び装置	10年～29年								
信託工具、器具及び備品	5年～15年								
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で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	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。</p> <p>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收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ます。</p> <p>(2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）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。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は、前期は該当がありません。当期は3,253千円になります。</p>								
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、隨時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。								

5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 信託現金及び信託預金 ② 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③ 信託差入敷金及び保証金 ④ 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金 ⑤ 信託預り敷金及び保証金 <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。</p>
-------------------------	--

[追加情報]

[一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記]

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

1. 戻入れの発生事由、発生した資産等及び戻入額

MR Rおおむたの信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額並びに資産除去債務関連費用の計上について、当該物件の売却に伴い税会不一致が解消され、金銭の分配に係る計算書において当該解消金額に対応する一時差異等調整引当額を19,425千円戻し入れています。

2. 戻入れの具体的な方法

信託借地権に係る借地権償却額及び減価償却限度超過額の一時差異等調整引当額は、借地権の返還及び売却それに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れました。

また、資産除去債務関連費用の一時差異等調整引当額は、建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れました。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

(8) 財務諸表に関する注記事項

[貸借対照表に関する注記]

※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務

担保に供している資産は、以下のとおりです。

	前期 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)	(単位:千円)
信託建物	704,494	694,743	
信託構築物	36,036	35,200	
信託土地	2,387,920	2,387,920	
合計	3,128,452	3,117,864	

担保を付している債務は、以下のとおりです。

	前期 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)	(単位:千円)
信託預り敷金及び保証金	519,256	509,164	
合計	519,256	509,164	

2. 偶発債務

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

本投資法人の運用資産である「ヤマダデンキテックランド三原店」に関し、エンドテナントである株式会社ヤマダホールディングスより、本物件のマスター レッサーである株式会社マリモに対して、2022年8月以降の賃料につき現行賃料比およそ30%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を、2023年10月16日付で、東京地方裁判所において受けました。

本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えております、今後の裁判手続において、本訴訟を提起されているマスター レッサーを通じて、その旨を主張していく方針です。

本訴訟の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性がありますが、現時点での影響額を予測することはできません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

本投資法人の運用資産である「ヤマダデンキテックランド三原店」に関し、エンドテナントである株式会社ヤマダホールディングスより、本物件のマスター レッサーである株式会社マリモに対して、2022年8月以降の賃料につき現行賃料比およそ30%の賃料減額請求を主な請求内容とする賃料減額訴訟（以下「本訴訟」といいます。）の提起を、2023年10月16日付で、東京地方裁判所において受けました。

本投資法人としては、本訴訟における賃料減額請求は合理的な理由を欠くものと考えております、今後の裁判手続において、本訴訟を提起されているマスター レッサーを通じて、その旨を主張していく方針です。

本訴訟の結果によっては、本投資法人の業績に影響を及ぼす可能性がありますが、現時点での影響額を予測することはできません。

※3. 一時差異等調整引当額

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)							
発生した資産等	発生した事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期戻 入れ額	当期末 残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	9,453	8,632	820	—	9,453	—
信託借地権	借地権の償却	1,990	1,873	117	—	1,990	—
信託建物	資産除去債務の償却	7,981	7,511	469	—	7,981	—
合計		19,425	18,017	1,407	—	19,425	—

(注) 当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行います。

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生） 32,646千円

信託借地権（借地権の償却） 4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却） 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。
信託借地権	借地権の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れる予定です。
信託建物	資産除去債務の償却	

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	発生した事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期戻 入れ額	当期末 残高	戻入れの事由
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	—	9,453	—	9,453	—	借地権及び建 物の売却
信託借地権	借地権の償却	—	1,990	—	1,990	—	借地権及び建 物の売却
信託建物	資産除去債務の償却	—	7,981	—	7,981	—	借地権及び建 物の売却
合計		—	19,425	—	19,425	—	—

(注) 当初発生額については、当期末までに発生した引当額の累計を記載しています。なお、各資産から生じる一時差異等の金額は以下のとおりであり、当該金額を基礎として引当額の計上及び戻入れを行いました。

信託建物、信託構築物（償却超過額の発生） 32,646千円

信託借地権（借地権の償却） 4,707千円

信託建物（資産除去債務の償却） 18,900千円

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	発生した事由	戻入れの具体的な方法
信託建物、 信託構築物	償却超過額の発生	借地権の返還、売却及びそれに伴う建物の撤去並びに建物の売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れています。
信託借地権	借地権の償却	
信託建物	資産除去債務の償却	建物の撤去及び売却等に際し、損金を算入した時点において対応すべき金額を戻し入れています。

※4. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

前期 (2025年6月30日)	当期 (2025年12月31日)
50,000	50,000

[損益計算書に関する注記]

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	2,117,544	2,111,251
共益費収入	87,295	88,718
駐車場収入	80,068	77,945
その他賃貸収入	120,554	120,192
計	2,405,463	2,398,108
その他賃貸事業収入		
その他収入	138,800	116,179
不動産賃貸事業収益合計	2,544,264	2,514,288
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	188,531	164,020
水道光熱費	110,536	118,364
公租公課	209,282	202,801
損害保険料	18,521	17,976
修繕費	53,251	52,238
減価償却費	469,946	426,564
固定資産除却損	7,237	246
その他賃貸事業費用	38,598	39,153
不動産賃貸事業費用合計	1,095,906	1,021,365
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	1,448,357	1,492,922

※2. 不動産等売却益の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
アルティザ川崎EAST		
不動産等売却収入	1,360,000	該当事項はありません。
不動産等売却原価	732,280	
その他売却費用	14,795	
不動産等売却益	612,924	

※3. 不動産等売却損の内訳

(単位:千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
MR R おおむた		
不動産等売却収入	713,204	該当事項はありません。
不動産等売却原価	1,065,095	
その他売却費用	112,284	
不動産等売却損	464,175	

※4. 減価償却実施額は次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
賃貸事業費用		
有形固定資産	469,841	426,564
無形固定資産	105	—

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	281,494口	281,494口

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位:千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月31日
現金及び預金	4,077,686	1,832,293
信託現金及び信託預金	5,412,339	5,310,378
使途制限付預金(注1)	△29,016	△29,039
使途制限付信託預金(注2)	△3,991,556	△3,909,019
現金及び現金同等物	5,469,453	3,204,612

(注1) 物件の維持修繕に係る支出のために留保されている預金です。

(注2) テナントから預かっている敷金及び保証金の返還に係る支出のために留保されている預金です。

[リース取引に関する注記]

1. オペレーティング・リース取引 (貸主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2025年 6月30日	当期 2025年12月31日
1年以内	2,437,096	2,485,659
1年超	3,739,540	3,540,693
合計	6,176,636	6,026,352

2. オペレーティング・リース取引 (借主側)

未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2025年 6月30日	当期 2025年12月31日
1年以内	10,227	2,520
1年超	163,252	24,600
合計	173,479	27,120

[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

本投資法人では、資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を借り入れ及び投資口の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、中長期的に安定した資産運用基盤を構築するため、返済期日の分散化、借入期間の長期化、借り入れ金利の低下を目指し、財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借り入れは、主として資産の取得を目的としたものであり、流動性リスクや金利変動リスクに晒されます。また、調達先の分散及び返済期日の分散を図るとともに、余剰資金の活用や投資口の発行等による資本市場からの資金調達等を検討することにより当該リスクを管理しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年6月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(4,455,000)	(4,455,000)	(一)
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	(247,420)	(216,312)	(△31,108)
(3) 長期借入金	(28,885,000)	(28,838,056)	(△46,943)
(4) 信託預り敷金及び保証金	(3,744,135)	(2,808,492)	(△935,642)

2025年12月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	(6,240,000)	(6,202,209)	(△37,790)
(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金	(247,420)	(216,688)	(△30,732)
(3) 長期借入金	(27,100,000)	(27,100,000)	(一)
(4) 信託預り敷金及び保証金	(3,661,598)	(2,680,665)	(△980,933)

(注1) 負債に計上されているものについては、()で示しています。

(注2) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映し、時価は帳簿価額にほぼ等しいと考えられるため、当該帳簿価額によっています。また、固定金利によるものは、元利金の合計額を、同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返還予定の信託預り敷金及び保証金、(4) 信託預り敷金及び保証金

これらの時価については、その将来キャッシュ・フローを、返還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て算定する方法によっています。

(注3) 「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」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。

(注4) 借入金の決算日（2025年6月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	4,455,000	7,420,000	10,080,000	6,370,000	5,015,000	—

借入金の決算日（2025年12月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	6,240,000	9,930,000	7,720,000	9,450,000	—	—

[有価証券に関する注記]

前期（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2025年12月31日）

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（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2025年12月31日）

該当事項はありません。

[退職給付に関する注記]

前期（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2025年12月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位:千円)

	前期 2025年 6月30日	当期 2025年12月31日
繰延税金資産		
未払事業税	—	13
繰延税金資産合計	—	13
繰延税金資産の純額	—	13

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間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

(単位:%)

	前期 2025年 6月30日	当期 2025年12月31日
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△30.77	△31.43
均等割額	0.07	0.07
その他	△0.69	0.01
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.11

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）が2025年3月31日に国会で成立したことに伴い、2026年7月1日以後開始する計算期間より、「防衛特別法人税」の課税が行われることになりました。

これに伴い、2026年7月1日以後開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異に係る繰延税金資産及び繰延税金負債については、法定実効税率を31.46%から32.34%に変更し計算しております。

なお、この変更による当計算期間の財務諸表に与える影響はありません。

[持分法損益関係に関する注記]

前期（2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（2025年12月31日）

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1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行 役員兼マリモ・ アセットマネジ メント株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長	資産運用会社へ の資産運用報酬 等の支払	265,770	未払金	284,502	

(注1) 上記の金額のうち、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) 資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・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であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬等には、物件売却に係る報酬分（20,732千円）が含まれています。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の 内容又は職業	投資口の 所有割合	関係内容		取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
						役員の 兼任等	事業上 の関係				
役員	北方隆士	—	—	本投資法人執行 役員兼マリモ・ アセットマネジ メント株式会社 代表取締役社長	—	本投資法人 執行役員兼 マリモ・アセット マネジメント 株式会社 代表取締役社長	資産運用会社へ の資産運用報酬 等の支払	253,473	未払金	260,601	

(注1) 上記の金額のうち、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) 資産運用報酬等の額は、北方隆士が第三者（マリモ・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であり、報酬額は、本投資法人の規約に定められた条件によっています。

(注3) 資産運用報酬等には、物件取得に係る報酬分（18,223千円）が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

1. 資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「MR R おおむた」の一部の建物に係る撤去費用について、賃貸借契約上の義務に関して資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を借地権の残存期間により19年と見積もり、割引率は0.214%を使用して資産除去債務を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

期首残高	18,477
時の経過による調整額	16
有形固定資産の譲渡に伴う減少額	△18,493
期末残高	—

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

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1月1日 至 2025年6月30日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	2,073,204	148,748
水道光熱費収入	83,757	83,757
その他	—	2,460,507
合計	2,156,961	2,693,012

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸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」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入です。

(注2) 不動産等の売却については、「投資法人の計算に関する規則」（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。なお、本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しておりますが、上表には不動産等売却損の額を含めて記載しております。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12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
水道光熱費収入	90,744	90,744
その他	—	2,423,543
合計	90,744	2,514,288

(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」には含めていません。

2. 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1月1日 至 2025年6月30日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2025年1月1日 至 2025年6月30日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

单一の製品・サービスの区分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)

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
葵会グループ	642,717	不動産賃貸事業

(注) 「顧客の名称又は氏名」「営業収益」のそれぞれの内訳は以下の通りです。

・医療法人社団葵会 賃貸事業収入 29,793千円

・バイオシステム株式会社 不動産等売却益 612,924千円

当期（自 2025年7月1日 至 2025年12月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

单一の製品・サービスの区分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

单一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月 31日
貸借対照表計上額		
期首残高	60,986,389	58,811,311
期中増減額	△2,175,077	1,651,666
期末残高	58,811,311	60,462,978
期末時価	69,545,000	71,587,000

(注1) 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2) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（合計117,961千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却（合計1,815,870千円）及び減価償却（合計469,946千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（合計1,772,626千円）によるものであり、主な減少額は減価償却（合計426,564千円）によるものです。

(注3) 期末の時価は、譲渡契約締結済みの場合は譲渡価額、その他の不動産等については社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月 31日
1口当たり純資産額	107,341円	106,605円
1口当たり当期純利益	3,266円	2,960円

(注1) 前期の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(281,494口)で除することにより算定しています。また、当期の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(281,494口)で除することにより算定しています。

(注2) 1口当たり純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年 1月 1日 至 2025年 6月 30日	当期 自 2025年 7月 1日 至 2025年12月 31日
当期純利益（千円）	919,359	833,493
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）	919,359	833,493
期中平均投資口数（口）	281,494	281,494

[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

当期末（2025年12月31日）までの最近5年間における出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (百万円)		出資総額(純額) (百万円) (注1)		備考
		増減	残高	増減	残高	増減	残高	
2021年 3月18日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△62	14,352	(注2)
2021年 9月14日	利益を超える金銭の分配	—	152,680	—	14,869	△65	14,287	(注3)
2022年 1月18日	公募増資	38,158	190,838	4,685	19,555	4,685	18,972	(注4)
2022年 2月15日	第三者割当	1,388	192,226	170	19,725	170	19,142	(注5)
2022年 3月16日	利益を超える金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△48	19,093	(注6)
2022年 9月16日	利益を超える金銭の分配	—	192,226	—	19,725	△41	19,052	(注7)
2023年 1月18日	公募増資	42,856	235,082	5,227	24,952	5,227	24,279	(注8)
2023年 2月14日	第三者割当	2,143	237,225	261	25,214	261	24,541	(注9)
2023年 3月16日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△42	24,498	(注10)
2023年 9月14日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△81	24,416	(注11)
2024年 3月15日	利益を超える金銭の分配	—	237,225	—	25,214	△106	24,310	(注12)
2024年 9月2日	公募増資	42,226	279,451	4,882	30,096	4,882	29,192	(注13)
2024年 9月17日	利益を超える金銭の分配	—	279,451	—	30,096	△90	29,101	(注14)
2024年 9月24日	第三者割当	2,043	281,494	236	30,332	236	29,337	(注15)
2025年 3月17日	利益を超える金銭の分配	—	281,494	—	30,332	△41	29,296	(注16)
2025年 8月19日	一時差異等調整引当額戻入	—	281,494	—	30,332	19	29,316	(注17)
2025年 9月16日	利益を超える金銭の分配	—	281,494	—	30,332	△140	29,175	(注18)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 2021年2月18日開催の本投資法人役員会において第9期（2020年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり410円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月18日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注3) 2021年8月18日開催の本投資法人役員会において第10期（2021年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり426円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,068千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

(注4) 1口当たり発行価格127,627円（発行価額122,783円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。

(注5) 1口当たり発行価額122,783円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴うSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。

(注6) 2022年2月18日開催の本投資法人役員会において第11期（2021年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり320円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,221千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。

- (注7) 2022年8月18日開催の本投資法人役員会において第12期（2022年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり216円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注8) 1口当たり発行価格126,652円（発行価額121,975円）にて新たな特定資産の取得資金の一部及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。
- (注9) 1口当たり発行価額121,975円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴うSMB日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。
- (注10) 2023年2月17日開催の本投資法人役員会において第13期（2022年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり222円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月16日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,153千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注11) 2023年8月17日開催の本投資法人役員会において第14期（2023年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月14日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注12) 2024年2月19日開催の本投資法人役員会において第15期（2023年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり449円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月15日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注13) 1口当たり発行価格119,925円（発行価額115,620円）にて新たな特定資産の取得資金及びその取得に関連する諸費用の一部への充当を目的として公募により投資口の発行を行いました。
- (注14) 2024年8月19日開催の本投資法人役員会において第16期（2024年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり383円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月17日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,186千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注15) 1口当たり発行価額115,620円にて、将来の特定資産の購入又は借入金の返済への充当を目的として公募に伴うSMB日興証券株式会社を割当先とする第三者割当により投資口の発行を行いました。
- (注16) 2025年2月18日開催の本投資法人役員会において第17期（2024年12月期）に係る金銭の分配として、1口当たり147円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年3月17日よりその支払を開始しました。なお、出資総額（純額）の増減については、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配1,407千円の実施に伴う出資総額の変動を含みます。
- (注17) 2025年8月19日開催の本投資法人役員会において一時差異等調整引当額の戻入を決議し、出資総額への組入れを行っています。
- (注18) 2025年8月19日開催の本投資法人役員会において第18期（2025年6月期）に係る金銭の分配として、1口当たり500円の利益を超える金銭の分配を行うことを決議し、同年9月16日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 運用資産等の価格に関する情報

①投資状況

資産の種類	用途	地域 (注1)	当期 2025年12月31日現在		
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	
信託不動産	レジデンス	地方都市	16,826	24.7	
		その他地域	1,910	2.8	
		東京圏	1,698	2.5	
	商業施設	地方都市	10,386	15.3	
		その他地域	14,108	20.7	
		東京圏	1,765	2.6	
	ホテル	地方都市	3,852	5.7	
		その他地域	1,669	2.5	
		東京圏	—	—	
	オフィス	地方都市	4,552	6.7	
		その他地域	—	—	
		東京圏	—	—	
	物流施設	地方都市	1,289	1.9	
		その他地域	2,403	3.5	
		東京圏	—	—	
信託不動産合計			60,462	88.8	
預金・その他の資産(注4)			7,630	11.2	
資産総額			68,093	100.0	

(注1) 「地方都市」とは、東京圏を除いた原則として人口20万人以上の都市をいい、「その他地域」とは、地方都市及び東京圏を除いた全国の地域をいい、「東京圏」とは、東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。以下同じです。

(注2) 「保有総額」は当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「対総資産比率」は小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

	当期 2025年12月31日現在	
	金額 (百万円) (注)	対総資産比率 (%)
負債総額	38,084	55.9
純資産総額	30,008	44.1
資産総額	68,093	100.0

(注) 負債総額、純資産総額及び資産総額の各金額は、当期末日現在における貸借対照表計上額によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。

②投資資産

(A) 不動産等組入資産明細

2025年12月31日現在における本投資法人の保有資産の概要は、以下のとおりです。

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	信託受益権	2,529	4,010	2,730	4.4
	Rp-02	アルティザ上前津	信託受益権	335	534	400	0.6
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	信託受益権	895	1,390	1,060	1.7
	Rp-05	アルティザ東別院	信託受益権	554	701	640	1.0
	Rp-06	アルティザ上前津II	信託受益権	649	830	720	1.2
	Rp-08	アルティザ東島田	信託受益権	620	658	700	1.1
	Rp-09	アルティザ鶴舞	信託受益権	407	485	430	0.7
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	信託受益権	1,126	1,280	1,180	1.9
	Rp-11	アルティザ松本	信託受益権	652	654	640	1.0
	Rp-12	アルティザ浅間町	信託受益権	496	554	495	0.8
	Rp-13	アルティザ北通町	信託受益権	790	863	780	1.3
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	信託受益権	993	1,210	982	1.6
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	信託受益権	618	711	609	1.0
	Rp-16	アルティザ小倉	信託受益権	1,862	1,920	1,849	3.0
	Rp-17	アルティザ倉敷	信託受益権	617	600	590	1.0
	Rp-18	アルティザ熊本新町	信託受益権	534	526	520	0.8
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	信託受益権	1,120	1,170	1,100	1.8
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	信託受益権	738	794	707	1.1
	Rp-21	グランエターナ北大前II	信託受益権	588	580	570	0.9
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	信託受益権	868	893	840	1.4
	Rp-23	ドーミー弘前	信託受益権	790	795	741	1.2
	Rp-24	アルティザ長崎水辺の森	信託受益権	945	917	870	1.4
	Rt-01	アルティザ池尻	信託受益権	579	753	610	1.0
	Rt-04	アルティザ相武台	信託受益権	1,119	1,330	1,130	1.8
小計				20,436	24,158	20,893	33.9

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
商業施設	Cp-02	垂水駅前ゴールドビル	信託受益権	419	547	500	0.8
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	信託受益権	183	401	250	0.4
	Cp-04	ヤマダデンキテックランド三原店	信託受益権	1,668	2,910	2,000	3.2
	Cp-05	ヤマダデンキテックランド時津店（注5）	信託受益権	1,023	1,310	1,116	1.8
	Cp-07	MR Rくまもと	信託受益権	2,013	2,330	2,120	3.4
	Cp-08	MR Rさせぼ	信託受益権	933	1,330	990	1.6
	Cp-09	MR Rいとしま	信託受益権	927	911	900	1.5
	Cp-10	MR Rあきた（注6）	信託受益権	860	910	840	1.4
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店（底地）	信託受益権	1,170	1,290	1,150	1.9
	Cp-12	MR RあきたⅡ	信託受益権	971	1,030	970	1.6
	Cp-13	光明池アクト	信託受益権	2,095	2,210	2,040	3.3
	Cp-14	コーポさっぽろ恵み野店	信託受益権	907	1,010	870	1.4
	Cp-15	MR R千歳	信託受益権	486	502	471	0.8
	Cp-16	MR R岩見沢	信託受益権	569	625	572	0.9
	Cp-17	MR R函館	信託受益権	391	429	390	0.6
	Cp-18	MR R江別	信託受益権	669	685	649	1.1
	Cp-19	Mr Max 伊勢崎店	信託受益権	1,537	1,970	1,461	2.4
	Cp-20	ミラキタシティ花北	信託受益権	555	699	570	0.9
	Cp-21	MR R麻生クリニックビル	信託受益権	422	453	415	0.7
	Cp-22	リソラ大府クリニックモール	信託受益権	625	625	618	1.0
	Cp-23	MR R江別Ⅱ（注7）	信託受益権	531	582	510	0.8
	Cp-24	フジグラン宇部	信託受益権	5,527	6,110	5,528	9.0
ホテル	Ct-01	MR Rいちはら（底地）	信託受益権	717	1,300	700	1.1
	Ct-02	ケーズデンキ北本店（底地）	信託受益権	1,047	1,120	1,030	1.7
	小計			26,259	31,289	26,660	43.2
	Hp-01	ルートイン一宮駅前	信託受益権	575	795	740	1.2
	Hp-02	KOKO HOTEL 飛驒高山	信託受益権	1,669	1,980	1,750	2.8
	Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	信託受益権	1,702	1,750	1,650	2.7
	Hp-04	天然温泉ホテルリブマックス PREMIUM 長野駅前	信託受益権	1,575	1,680	1,600	2.6
	小計			5,522	6,205	5,740	9.3

分類	物件番号 (注1)	物件名称	所有形態	期末帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
オフィス	Op-01	MR R デルタビル	信託受益権	990	1,290	1,200	1.9
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	信託受益権	738	1,390	800	1.3
	Op-03	MR R 宇都宮	信託受益権	1,810	1,910	1,750	2.8
	Op-04	池下E Sビル	信託受益権	1,013	1,120	1,000	1.6
	小計			4,552	5,710	4,750	7.7
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	信託受益権	1,202	1,220	1,170	1.9
	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	信託受益権	1,289	1,580	1,283	2.1
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	信託受益権	384	523	373	0.6
	Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流センター	信託受益権	815	902	785	1.3
	小計			3,692	4,225	3,611	5.9
合計				60,462	71,587	61,656	100.0

(注1)「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、「投資対象」及び「地域別投資比率」の分類を組み合わせて物件ごとに番号を付したものであり、「投資対象」については、Rはレジデンス、Cは商業施設、Hはホテル、Oはオフィス、Lは物流施設を表し、pは地方、tは東京圏を表します。なお、1棟の建物に複数の用途が存する場合、各用途における面積の比率が最も高いものを当該建物の用途として投資対象を記載しています。以下同じです。

(注2)「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに投信協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所の各不動産鑑定士が作成した2025年12月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書の鑑定評価額を記載しています。

(注3)「取得価格」は、保有資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された各不動産信託受益権の売買代金（消費税及び地方消費税並びに売買手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4)「投資比率」は、取得価格の合計に占める各保有資産の取得価格の割合を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5)底地部分の追加取得（取得年月日：2025年12月26日、取得価格：166百万円）を行っています。なお、本投資法人は、当該底地を不動産として取得し、同日付で追加信託しています。

(注6)敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(注7)敷地内に2棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの1棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。

(B) テナントとの契約状況等

2025年12月31日現在における保有資産に係るテナントとの契約状況等は、以下のとおりです。

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	建物面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レジデンス	Rp-01	アルティザ 仙台花京院	宮城県 仙台市 宮城野区	2,213.78	11,345.53	2009年 1月26日	127	9,478.69	9,810.37	199	96.6
	Rp-02	アルティザ 上前津	愛知県 名古屋市 中区	238.96	1,156.48	2014年 3月6日	17	1,071.56	1,096.48	43	97.7
	Rp-03	アルティザ 博多プレミア	福岡県 福岡市 博多区	982.70	3,961.45	2006年 2月22日	51	3,674.28	3,804.39	113	96.6
	Rp-05	アルティザ 東別院	愛知県 名古屋市 中区	253.68	1,514.38	2016年 2月22日	22	1,287.00	1,336.50	52	96.3
	Rp-06	アルティザ 上前津Ⅱ	愛知県 名古屋市 中区	354.25	1,652.42	2016年 2月8日	23	1,502.93	1,557.90	48	96.5
	Rp-08	アルティザ 東島田	岡山県 岡山市	572.80	2,029.25	2016年 12月16日	24	1,774.80	1,809.60	51	98.1
	Rp-09	アルティザ 鶴舞	愛知県 名古屋市 中区	213.21	968.51	2019年 2月6日	13	841.50	841.50	30	100.0
	Rp-10	アルティザ 淡路駅東	大阪府 大阪市 東淀川区	856.49	2,294.66	2019年 10月4日	38	2,180.10	2,180.10	91	100.0
	Rp-11	アルティザ 松本	長野県 松本市	1,528.65	3,112.04	1998年 3月2日	29	2,809.80	3,012.53	53	93.3
	Rp-12	アルティザ 浅間町	愛知県 名古屋市 西区	284.64	1,161.45	2020年 2月10日	17	1,052.22	1,079.20	39	97.5
	Rp-13	アルティザ 北通町	群馬県 高崎市	496.20	2,535.52	2020年 6月16日	29	1,843.37	1,915.65	52	96.2
	Rp-14	スターシップ神戸学園 都市	兵庫県 神戸市 垂水区	3,444.52 (注9)	①1,381.35 ②1,152.00 (注10)	①2022年 2月17日 ②2022年 2月17日 (注10)	非開示 (注11)	2,801.77	2,801.77	1	100.0
	Rp-15	アルティザ 水戸泉町	茨城県 水戸市	964.09	1,896.92	2019年 3月12日	23	1,843.68	1,843.68	47	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	建物面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
レジデンス	Rp-16	アルティザ 小倉	福岡県 北九州市 小倉北区	1,671.92	5,730.84	2015年 6月6日	61	5,039.19	5,307.82	132	94.9
	Rp-17	アルティザ 倉敷	岡山県 倉敷市	883.14	2,404.42	2007年 11月15日	22	2,188.16	2,275.84	46	96.1
	Rp-18	アルティザ 熊本新町	熊本県 熊本市 中央区	404.98	1,666.62	2021年 8月18日	18	1,398.43	1,598.52	42	87.5
	Rp-19	スターシップ 石橋阪大前	大阪府 池田市	1,049.78	1,838.20	2022年 1月20日	非開示 (注11)	1,838.24	1,838.24	1	100.0
	Rp-20	アルティザ 水戸白梅	茨城県 水戸市	706.87	2,167.50	2022年 2月15日	28	1,994.29	2,095.00	60	95.2
	Rp-21	グランエターナ北大前 II	北海道 札幌市	400.80	2,021.39	2007年 3月16日	非開示 (注11)	2,036.19	2,036.19	1	100.0
	Rp-22	アルファスクエア南4 条東	北海道 札幌市	524.97	2,822.06	2008年 9月21日	28	2,180.78	2,276.83	41	95.8
	Rp-23	ドーミー弘前	青森県 弘前市	1,475.16	2,904.09	2023年 2月1日	非開示 (注11)	2,904.09	2,904.09	1	100.0
	Rp-24	アルティザ 長崎水辺の森	長崎県 長崎市	495.12	1,804.26	2019年 2月15日	非開示 (注11)	2,081.04	2,081.04	1	100.0
	Rt-01	アルティザ 池尻	東京都 世田谷区	273.63	781.69	2014年 3月16日	18	615.56	641.16	18	96.0
商業施設	Rt-04	アルティザ 相武台	神奈川県 座間市	3,244.25	6,148.56	1993年 2月14日	54	5,563.88	5,703.73	81	97.5
	Cp-02	垂水駅前ゴルドビル	兵庫県 神戸市 垂水区	329.15	771.93	2008年 6月26日	20	678.57	678.57	7	100.0
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	宮崎県 宮崎市	3,821.51 (注12)	1,681.49	2009年 4月20日	15	1,729.30	1,729.30	1	100.0
	Cp-04	ヤマダデンキテックランド三原店	広島県 三原市	11,876.87	7,361.00	2008年 9月5日	非開示 (注11)	11,579.19 (注13)	11,579.19 (注13)	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	建物面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
商業施設	Cp-05	ヤマダデンキテックランド時津店	長崎県 西彼杵郡 時津町	①7,679.69 ②1,859.00 (注14)	5,998.15	1981年 5月5日	非開示 (注11)	5,998.15 (注13)	5,998.15 (注13)	1	100.0
	Cp-07	MR R くまもと	熊本県 熊本市 中央区	6,249.39	①11,993.41 ② 6,089.71 (注10)	①2008年 10月16日 ②1986年 1月15日 (注10)	125	11,012.11	11,157.71	56	98.7
	Cp-08	MR R させぼ	長崎県 佐世保市	5,611.24	5,089.63	2008年 4月1日	56	5,070.01	5,070.01	5	100.0
	Cp-09	MR R いとしま	福岡県 糸島市	5,529.25	3,002.70	2008年 7月2日	39	2,842.78	2,842.78	3	100.0
	Cp-10	MR R あきた	秋田県 秋田市	9,281.47 (注15)	830.28 (注15)	1994年 4月8日	32	8,416.10 (注15)	8,416.10 (注15)	4	100.0
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	長崎県 西彼杵郡 時津町	13,719.74	—	—	非開示 (注11)	13,719.74	13,719.74	1	100.0
	Cp-12	MR R あきたⅡ	秋田県 秋田市	14,902.48	①4,304.81 ②1,314.39 (注10)	①2004年 3月23日 ②1985年 4月2日 (注10)	43	5,587.25	5,587.25	3	100.0
	Cp-13	光明池クト	大阪府 堺市南区	2,081.39	12,013.67	1988年 4月15日	132	6,054.03	6,379.29	31	94.9
	Cp-14	コーポさつ ぼろ恵み野店	北海道 恵庭市	8,354.24	3,927.97	2010年 3月16日	非開示 (注11)	3,933.31	3,933.31	1	100.0
	Cp-15	MR R 千歳	北海道 千歳市	3,855.48	1,521.93	2019年 8月2日	非開示 (注11)	1,521.93	1,521.93	2	100.0
	Cp-16	MR R 岩見沢	北海道 岩見沢市	5,003.74	①1,484.53 ② 681.48 (注10)	①2018年 10月29日 ②2019年 9月24日 (注10)	19	2,165.67	2,165.67	4	100.0
	Cp-17	MR R 函館	北海道 函館市	5,655.32	1,484.31	2018年 9月20日	非開示 (注11)	1,485.84	1,485.84	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	建物面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
商業施設	Cp-18	MR R 江別	北海道 江別市	6,779.89	①1,483.43 ② 837.00 (注10)	①2018年 6月6日 ②2018年 7月23日 (注10)	20	2,320.43	2,320.43	2	100.0
	Cp-19	M r M a x 伊勢崎店	群馬県 伊勢崎市	35,832.49	①11,083.31 ② 4,735.04 ③ 999.60 ④ 1,996.87 (注16)	1997年 12月3日	非開示 (注11)	16,329.51	16,329.51	1	100.0
	Cp-20	ミラキタシ ティ花北	兵庫県 姫路市	4,353.46	1,363.97	2019年 1月15日	26	1,441.77	1,441.77	9	100.0
	Cp-21	MR R 麻生クリニ ックビル	北海道 札幌市 北区	400.00	1,239.30	2001年 2月9日	17	1,106.44	1,106.44	5	100.0
	Cp-22	リソラ大府 クリニック モール	愛知県 大府市	1,852.99	①1,230.07 ② 164.85 (注10)	①2009年 9月24日 ②2009年 9月25日 (注10)	21	1,114.51	1,114.51	7	100.0
	Cp-23	MR R 江別Ⅱ	北海道 江別市	5,324.49	1,291.49 (注17)	2020年 10月23日 (注17)	16	3,905.48	3,905.48	3	100.0
	Cp-24	フジグラン 宇部	山口県 宇部市	38,469.44	49,243.53	1999年 3月4日	非開示 (注11)	51,169.86	51,169.86	1	100.0
	Ct-01	MR R いちはら (底地)	千葉県 市原市	18,326.77	—	—	21	18,326.76	18,326.76	5	100.0
	Ct-02	ケーズ デンキ 北本店 (底地)	埼玉県 北本市	11,452.94	—	—	非開示 (注11)	11,451.00	11,451.00	1	100.0
ホテル	Hp-01	ルートイン 一宮駅前	愛知県 一宮市	817.67	3,988.87	2008年 5月30日	非開示 (注11)	3,860.81	3,860.81	1	100.0
	Hp-02	KOKO HOTEL 飛驒高山	岐阜県 高山市	1,021.09	3,188.55	2020年 12月25日	非開示 (注11)	3,385.68	3,385.68	1	100.0
	Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	静岡県 浜松市 中央区	418.92	2,323.26	2021年 6月18日	非開示 (注11)	2,355.21	2,355.21	1	100.0
	Hp-04	天然温泉 ホテルリブ マックス PREMIUM 長 野駅前	長野県 長野市	693.09	2,918.15	2020年 7月27日	非開示 (注11)	2,918.15	2,918.15	1	100.0

分類	物件番号	物件名称	所在地	土地面積 (m ²) (注1)	建物面積 (m ²) (注2)	建築時期 (注3)	総賃料 収入 (百万円) (注4)	賃貸面積 (m ²) (注5)	賃貸可能 面積 (m ²) (注6)	テナント数 (注7)	稼働率 (%) (注8)
オフイス	Op-01	M R R デルタビル	広島県 広島市	1,007.03	4,387.69	2002年 11月1日	57	3,053.57	3,053.57	14	100.0
	Op-02	プレスト 博多祇園ビル	福岡県 福岡市 博多区	622.43	2,239.53	2008年 8月17日	47	1,931.47	1,931.47	12	100.0
	Op-03	M R R 宇都宮	栃木県 宇都宮市	①1,132.14 ② 773.00 (注18)	7,197.22	2001年 2月2日	89	5,073.19	5,106.48	81	99.3
	Op-04	池下E Sビル	愛知県 名古屋市 千種区	8,641.41	2,373.13	1997年 10月24日	52	2,066.02	2,066.02	5	100.0
物流施設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	長野県 駒ヶ根市	24,386.47	9,968.95	2007年 6月29日	非開示 (注11)	10,047.69	10,047.69	1	100.0
	Lp-02	太田清原 ロジスティクスセンター	群馬県 太田市	4,950.01	9,048.39	2004年 5月7日 (注19)	非開示 (注11)	9,048.48	9,048.48	1	100.0
	Lp-03	千代田町 ロジスティクスセンター	群馬県 邑楽郡 千代田町	6,236.13	4,584.54	1999年 1月13日	非開示 (注11)	4,605.38	4,605.38	1	100.0
	Lp-04	下妻冷凍冷 蔵物流セン ター	茨城県 下妻市	6,156.26	① 2,179.72 ② 204.95 (注10)	①2011年 4月7日 ②2025年 1月23日 (注10)	非開示 (注11)	2,384.67	2,384.67	1	100.0
合計／平均				308,992.67	266,274.39		2,514	299,691.61	302,042.34	1,518	99.2

(注1) 「土地面積」は、登記簿に基づいて土地の面積（借地がある場合には借地面積を含みます。）の合計を記載しています。

(注2) 「建物面積」は、登記簿に基づいて建物の床面積（附属建物も含みます。）の合計を記載しています。

(注3) 「建築時期」は、主たる建物の登記簿上の新築年月日を記載しています。

(注4) 「総賃料収入」は、各保有資産の当期における不動産賃貸事業収益に加え、その他賃貸事業収益も含み、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、消費税等は除いています。

(注5) 「賃貸面積」は、2025年12月31日現在の賃貸することが可能な面積のうち本投資法人の保有持分に相当する面積で、本投資法人とテナントの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結済みの場合にはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているものを記載しています。締結済みのマスターリース契約においてバス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存する場合には、バス・スルー型の区画についてはエンドテナントとの間で締結済みの賃貸借契約書又は当該物件の図面に表示されているもの、賃料固定型の区画については当該マスターリース契約に表示されているものを記載しています。以下同じです。

(注6) 「賃貸可能面積」は、2025年12月31日現在、各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積を記載しています。

(注7) 「テナント数」は、2025年12月31日現在の各保有資産に係る賃借人の数を記載しています。建物に係る賃貸借契約においては、住居・店舗・事務所等を用途とする賃貸借契約の賃借人について、同一の賃借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、マスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数を記載しています。同一の転借人が複数の区画を賃借している場合には、区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。バス・スルー型の区画と賃料固定型の区画が併存するマスターリース契約が締結されている場合には、バス・スルー型の区画についてはマスターリース会社と賃貸借契約を締結済みの転借人の数、賃料固定型の区画については当該マスターリース会社を区画ごとに1件として計算した数字を記載しています。また、「テナント数」の合計は、各物件のテナント数を単純合算した数値を記載しています。

(注8) 「稼働率」は、2025年12月31日現在における、各保有資産に係る賃貸面積の合計を各保有資産に係る建物の（ただし、底地物件については、その土地の）本投資法人が賃貸可能と考える面積で除して得られた数値の小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注9) 土地面積には、株式会社マリモより2023年10月27日に無償で取得した土地の面積（59.00m²）を含んでいます。

(注10) 敷地内に2棟建物が存在するため建物面積及び建築時期をそれぞれ記載しています。

- (注11) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。
- (注12) 土地については、建物のための敷地権が設定されており、本投資法人が取得した建物持分割合に相当する敷地面積は約598m²（約15.6%）です。
- (注13) 「ヤマダデンキテックランド三原店」及び「ヤマダデンキテックランド時津店」の賃貸可能面積及び賃貸面積には、1階自動車車庫（建物下のピロティ式駐車場部分）及び倉庫棟の面積を含みます。
- (注14) ①は店舗が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する店舗用駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注15) 敷地内に4棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの3棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟（以下「取得建物」といいます。）の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積（780.03m²）は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。
- (注16) ④の駐車場棟については未登記であることから、「延床面積」は建築基準法の規定に基づく確認済証の内容に基づき記載しています。
- (注17) 敷地内に2棟建物が存在しますが、本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物は1棟のみです。残りの1棟は、信託受託者から土地を賃借している者が所有しています。建物面積は本投資法人が保有している不動産信託受益権の信託財産に含まれている建物1棟（以下「取得建物」といいます。）の面積を記載しており、信託財産に含まれている賃借権の対象である土地の面積（2,613.22m²）は含まれていません。また、信託受託者は土地及び取得建物を所有し賃貸しているため、賃貸面積及び賃貸可能面積については、取得建物及び取得建物の敷地以外の土地に係る面積をそれぞれ記載しています。
- (注18) ①は建物が所在する敷地面積に関する事項を、②は隔地に所在する駐車場面積に関する事項をそれぞれ記載しています。
- (注19) 登記簿上の附属建物である倉庫について記載しています。

(C) 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所から、2025年12月31日を価格時点として各保有資産に係る不動産鑑定評価書を取得しています。その概要は、以下のとおりです。

なお、不動産鑑定評価書は、一定時点における評価者たる鑑定機関の判断と意見であり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、日本ヴァリュアーズ株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	収益価格						鑑定NOI利回り(%) (注2)
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(百万円) (注1)	
レジデンス	Rp-01	アルティザ仙台花京院	大和不動産鑑定株式会社	4,010	4,040	4.7	3,990	4.5	4.9	202	7.4
	Rp-02	アルティザ上前津	大和不動産鑑定株式会社	534	539	4.6	532	4.4	4.8	26	6.7
	Rp-03	アルティザ博多プレミア	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,390	1,400	4.4	1,370	4.2	4.6	70	6.7
	Rp-05	アルティザ東別院	日本ヴァリュアーズ株式会社	701	710	4.1	692	3.9	4.3	30	4.8
	Rp-06	アルティザ上前津Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	830	840	4.2	819	4.0	4.4	36	5.1
	Rp-08	アルティザ東島田	株式会社谷澤総合鑑定所	658	665	4.8	655	4.9	5.0	33	4.8
	Rp-09	アルティザ鶴舞	株式会社谷澤総合鑑定所	485	491	3.8	483	3.9	4.0	19	4.6
	Rp-10	アルティザ淡路駅東	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,280	1,290	4.2	1,260	4.0	4.4	56	4.8
	Rp-11	アルティザ松本	日本ヴァリュアーズ株式会社	654	657	5.7	650	5.5	5.9	42	6.6
	Rp-12	アルティザ浅間町	日本ヴァリュアーズ株式会社	554	560	4.3	548	4.1	4.5	24	5.0
	Rp-13	アルティザ北通町	日本ヴァリュアーズ株式会社	863	870	5.0	855	4.8	5.2	44	5.7
	Rp-14	スターシップ神戸学園都市	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,210	1,220	4.6	1,200	4.4	4.8	56	5.8
	Rp-15	アルティザ水戸泉町	株式会社谷澤総合鑑定所	711	717	4.7	708	4.8	4.9	34	5.6
	Rp-16	アルティザ小倉	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,920	1,930	4.7	1,900	4.5	4.9	94	5.1
	Rp-17	アルティザ倉敷	日本ヴァリュアーズ株式会社	600	606	4.9	594	4.7	5.1	33	5.6
	Rp-18	アルティザ熊本新町	大和不動産鑑定株式会社	526	532	4.8	523	4.6	5.0	26	5.2
	Rp-19	スターシップ石橋阪大前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,170	1,180	4.4	1,160	4.2	4.6	52	4.8
	Rp-20	アルティザ水戸白梅	日本ヴァリュアーズ株式会社	794	798	5.0	789	4.8	5.2	40	5.7

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	収益価格						鑑定NOI利回り(%) (注2)
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(百万円)(注1)	
レジデンス	Rp-21	グランエターナ北大前II	日本ヴァリューアーズ株式会社	580	579	4.3	580	4.1	4.5	28	5.0
	Rp-22	アルファスクエア南4条東	日本ヴァリューアーズ株式会社	893	902	4.3	884	4.1	4.5	42	5.1
	Rp-23	ドーミー弘前	日本ヴァリューアーズ株式会社	795	795	5.5	794	5.3	5.7	45	6.1
	Rp-24	アルティザ長崎水辺の森	日本ヴァリューアーズ株式会社	917	926	4.6	907	4.4	4.8	46	5.3
	Rt-01	アルティザ池尻	大和不動産鑑定株式会社	753	768	3.7	747	3.5	3.9	29	4.8
	Rt-04	アルティザ相武台	大和不動産鑑定株式会社	1,330	1,340	4.9	1,330	4.7	5.1	71	6.3
小計				24,158	24,355	—	23,970	—	—	1,189	—
商業施設	Cp-02	垂水駅前ゴルドビル	日本ヴァリューアーズ株式会社	547	551	5.7	542	5.5	5.9	33	6.6
	Cp-03	F o o d a l y 青葉店	日本ヴァリューアーズ株式会社	401	402	6.1	399	5.9	6.3	24	9.9
	Cp-04	ヤマダデンキテックランド三原店	日本ヴァリューアーズ株式会社	2,910	2,920	6.1	2,890	5.9	6.3	180	9.0
	Cp-05	ヤマダデンキテックランド時津店	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,310	1,320	6.0	1,300	5.8	6.2	83	7.5
	Cp-07	MR Rくまもと	日本ヴァリューアーズ株式会社	2,330	2,330	5.7	2,340	5.5	5.9	144	6.8
	Cp-08	MR Rさせぼ	株式会社谷澤総合鑑定所	1,330	1,350	5.4	1,320	5.5	5.6	76	7.7
	Cp-09	MR Rいてしま	日本ヴァリューアーズ株式会社	911	927	5.0	894	4.8	5.2	48	5.4
	Cp-10	MR Rあきた	日本ヴァリューアーズ株式会社	910	911	6.3	907	5.7	6.7	57	6.9
	Cp-11	スーパーセンタートライアル時津店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,290	1,310	4.8 (注3)	1,290	4.7	4.8	59	5.2
	Cp-12	MR RあきたII	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,030	1,030	6.6	1,030	6.4	6.8	70	7.3
	Cp-13	光明池アクト	日本ヴァリューアーズ株式会社	2,210	2,200	4.6	2,220	4.4	4.8	118	5.8
	Cp-14	コープさっぽろ恵み野店	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,010	1,010	5.0	1,010	4.8	5.2	52	6.0
	Cp-15	MR R千歳	日本ヴァリューアーズ株式会社	502	504	5.0	499	4.8	5.2	25	5.5

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	収益価格						鑑定NOI利回り(%) (注2)
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)	NOI(百万円) (注1)	
商業施設	Cp-16	MR R岩見沢	日本ヴァリュアーズ株式会社	625	628	5.1	622	4.9	5.3	32	5.7
	Cp-17	MR R函館	日本ヴァリュアーズ株式会社	429	431	4.9	427	4.7	5.1	21	5.5
	Cp-18	MR R江別	日本ヴァリュアーズ株式会社	685	688	5.0	681	4.8	5.2	35	5.4
	Cp-19	Mr Max伊勢崎店	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,970	1,940	5.3	1,990	5.1	5.5	107	7.4
	Cp-20	ミラキタシティ花北	日本ヴァリュアーズ株式会社	699	705	5.9	692	5.7	6.1	41	7.4
	Cp-21	MR R麻生ク リニックビル	日本ヴァリュアーズ株式会社	453	455	4.8	451	4.5	4.9	23	5.7
	Cp-22	リソラ大府ク リニックモール	日本ヴァリュアーズ株式会社	625	630	4.6	619	4.4	4.8	30	4.9
	Cp-23	MR R江別Ⅱ	日本ヴァリュアーズ株式会社	582	585	4.6	579	10年目まで 4.4 11年目以降 4.8	4.5	26	5.3
ホテル	Cp-24	フジグラン宇部	日本ヴァリュアーズ株式会社	6,110	6,090	5.4	6,130	5.2	5.6	367	6.6
	Ct-01	MR Rいちら (底地)	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,300	1,310	—	1,280	10年目まで 4.1 11年目以降 4.8	—	37	5.3
	Ct-02	ケーズデンキ 北本店(底地)	株式会社谷澤総合鑑定所	1,120	1,130	4.5	1,120	4.4	4.5	50	4.9
	小計			31,289	31,357	—	31,232	—	—	1,751	—
オフィス	Hp-01	ルートイン一 宮駅前	大和不動産鑑定 株式会社	795	845	5.1	774	4.4	5.4	50	6.9
	Hp-02	KOKO HOTEL 飛驒高山	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,980	1,990	5.5	1,970	5.3	5.7	110	6.3
	Hp-03	ホテル SUI 浜松 by ABEST	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,750	1,760	4.7	1,740	4.5	4.9	83	5.1
	Hp-04	天然温泉ホテ ルリブマックス PREMIUM 長野駅前	日本ヴァリュアーズ株式会社	1,680	1,690	5.1	1,670	4.9	5.3	87	5.5
	小計			6,205	6,285	—	6,154	—	—	332	—

分類	物件番号	物件名称	鑑定評価機関	鑑定評価額(百万円)	収益価格					鑑定NOI利回り(%) (注2)	
					直接還元法による価格(百万円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(百万円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)		
オ フ ィ ス	Op-01	MR R デルタビル	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,290	1,310	4.9	1,270	4.7	5.1	76	6.4
	Op-02	プレスト博多祇園ビル	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,390	1,410	4.2	1,370	4.0	4.4	64	8.1
	Op-03	MR R 宇都宮	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,910	1,920	4.9	1,890	4.7	5.1	108	6.2
	Op-04	池下E Sビル	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,120	1,120	4.6	1,110	4.4	4.8	59	5.9
	小計			5,710	5,760	—	5,640	—	—	309	—
物 流 施 設	Lp-01	日本通運 駒ヶ根物流センター	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,220	1,220	5.4	1,210	5.2	5.6	72	6.2
	Lp-02	太田清原ロジスティクスセンター	日本ヴァリューアーズ株式会社	1,580	1,590	4.3	1,560	4.1	4.5	69	5.4
	Lp-03	千代田町ロジスティクスセンター	日本ヴァリューアーズ株式会社	523	524	4.3	521	4.1	4.5	26	7.1
	Lp-04	下妻冷凍冷蔵物流センター	日本ヴァリューアーズ株式会社	902	912	4.6	892	4.4	4.8	47	6.0
	小計			4,225	4,246	—	4,183	—	—	215	—
合計				71,587	72,003	—	71,179	—	—	3,798	6.2

(注1) 「NOI」とは、不動産鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益をいいます。NOIから敷金等の運用益や資本的支出を控除したNCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記NOIは直接還元法によるNOIです。なお、「NOI」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各保有資産のNOIを足し合わせてもポートフォリオ合計と一致しない場合があります。

(注2) 「鑑定NOI利回り」は、NOIを取得価格で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。ただし、合計欄の数値は、NOIの合計を取得価格の合計で除して本資産運用会社が算出した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。かかる数値は、いずれも本資産運用会社が算出したものであり、不動産鑑定評価書に記載されている数値ではありません。

(注3) 現行賃貸借契約内容、不動産投資市場の動向、純収益の変動可能性等を総合的に勘案して算出した割引率を記載しています。

③ 主要な不動産に関する情報

2025年12月31日現在における各保有資産のうち、主要な不動産（当該物件の不動産賃貸事業収益が本投資法人の保有資産全体の不動産賃貸事業収益合計の10%以上を占める不動産をいいます。）に該当となる不動産はありません。

④ 主要なテナントに関する情報

2025年12月31日現在における保有資産のうち、賃貸面積がポートフォリオ全体の総賃貸面積の10%以上を占める各テナント（パス・スルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナント）に対する賃貸状況は、以下のとおりです。

テナント 名称	業種 (注1)	物件名称	契約期間 満了日	年間賃料 (百万円)	賃料比率 (%)	賃貸面積 (m ²)	面積 比率 (%) (注2)	契約 更改の方 法	敷金・ 保証金
株式会社 フジ	小売業	フジグラン 宇部	2031年 9月27日	非開示 (注3)	非開示 (注3)	51,169.86	17.1	更新がな く、本賃貸 借期間満了 により終了 しますが、 当事者間の 協議により 再契約を行 うことがで きます。	非開示 (注3)

(注1) 「業種」は、日本標準産業分類の区分に従ったテナントの業種を記載しています。

(注2) 「面積比率」は、主要なテナントの賃貸面積のポートフォリオ全体の総賃貸面積に対する比率であり、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) テナントの承諾が得られていないため、非開示としています。

⑤ 個別不動産の収益状況

(単位：千円)

物件番号	Rp-01	Rp-02	Rp-03	Rp-05	Rp-06
物件名称	アルティザ仙台 花京院	アルティザ上前 津	アルティザ博多 プレミア	アルティザ東別 院	アルティザ上前 津II
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	127,573	17,453	51,335	22,418	23,913
賃貸事業収入	122,987	17,314	50,130	22,169	23,865
その他賃貸事業収入	4,586	139	1,204	249	48
②賃貸事業費用合計	26,753	3,627	10,275	5,364	4,522
管理委託費	10,251	1,219	3,263	1,611	1,546
公租公課	7,824	1,356	3,298	1,609	1,733
水道光熱費	1,262	143	522	194	165
修繕費	5,757	449	2,240	702	316
損害保険料	906	120	333	152	153
信託報酬	220	225	220	225	225
その他賃貸事業費用	530	111	397	869	381
③NOI (=①-②)	100,820	13,826	41,060	17,054	19,391
④減価償却費	34,067	4,454	16,074	6,653	6,361
⑤賃貸事業利益	66,753	9,371	24,985	10,400	13,030
⑥資本的支出	11,742	101	270	—	122
⑦NCF (=③-⑥)	89,078	13,725	40,790	17,054	19,269

(単位：千円)

物件番号	Rp-08	Rp-09	Rp-10	Rp-11	Rp-12
物件名称	アルティザ東島 田	アルティザ鶴舞	アルティザ淡路 駅東	アルティザ松本	アルティザ浅間 町
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	24,034	13,890	38,958	29,494	17,273
賃貸事業収入	23,650	13,420	38,312	28,383	16,951
その他賃貸事業収入	383	470	646	1,111	322
②賃貸事業費用合計	5,317	3,455	8,661	6,667	3,773
管理委託費	2,358	1,214	2,978	2,386	1,245
公租公課	1,760	1,211	3,397	2,052	1,614
水道光熱費	192	125	331	334	144
修繕費	246	440	1,272	689	179
損害保険料	153	95	224	280	130
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	379	144	232	699	233
③NOI (=①-②)	18,716	10,435	30,297	22,826	13,500
④減価償却費	7,632	3,425	7,761	6,592	3,736
⑤賃貸事業利益	11,084	7,010	22,535	16,234	9,763
⑥資本的支出	—	—	—	664	—
⑦NCF (=③-⑥)	18,716	10,435	30,297	22,161	13,500

(単位：千円)

物件番号	Rp-13	Rp-14	Rp-15	Rp-16	Rp-17
物件名称	アルティザ北通町	スターシップ神戸学園都市	アルティザ水戸泉町	アルティザ小倉	アルティザ倉敷
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	29,972	非開示（注）	23,733	61,768	22,197
賃貸事業収入	28,429	非開示（注）	22,689	60,496	21,143
その他賃貸事業収入	1,543	非開示（注）	1,043	1,271	1,054
②賃貸事業費用合計	6,091	非開示（注）	7,963	13,005	6,872
管理委託費	2,943	非開示（注）	3,095	4,235	1,784
公租公課	1,592	2,914	1,954	5,743	1,753
水道光熱費	293	非開示（注）	227	573	730
修繕費	728	—	2,079	1,045	1,906
損害保険料	173	253	160	511	211
信託報酬	225	225	225	225	225
その他賃貸事業費用	135	1	221	672	261
③NOI (=①-②)	23,881	非開示（注）	15,769	48,762	15,325
④減価償却費	6,675	7,266	4,835	12,941	4,946
⑤賃貸事業利益	17,205	非開示（注）	10,934	35,821	10,378
⑥資本的支出	—	—	—	—	1,650
⑦NCF (=③-⑥)	23,881	非開示（注）	15,769	48,762	13,674

(単位：千円)

物件番号	Rp-18	Rp-19	Rp-20	Rp-21	Rp-22
物件名称	アルティザ熊本新町	スターシップ石橋阪大前	アルティザ水戸白梅	グランエターナ北大前II	アルファスクエア南4条東
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	18,655	非開示（注）	28,073	非開示（注）	28,885
賃貸事業収入	18,075	非開示（注）	26,843	非開示（注）	28,384
その他賃貸事業収入	579	非開示（注）	1,229	非開示（注）	501
②賃貸事業費用合計	5,133	非開示（注）	7,019	非開示（注）	11,046
管理委託費	2,034	非開示（注）	3,422	非開示（注）	3,291
公租公課	2,008	2,104	2,371	2,022	2,604
水道光熱費	168	非開示（注）	297	非開示（注）	796
修繕費	307	103	244	598	1,767
損害保険料	161	169	177	167	256
信託報酬	250	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	203	1	256	—	2,079
③NOI (=①-②)	13,522	非開示（注）	21,053	非開示（注）	17,839
④減価償却費	4,869	6,338	6,630	4,311	6,678
⑤賃貸事業利益	8,652	非開示（注）	14,423	非開示（注）	11,161
⑥資本的支出	—	—	—	1,793	8,573
⑦NCF (=③-⑥)	13,522	非開示（注）	21,053	非開示（注）	9,266

(単位：千円)

物件番号	Rp-23	Rp-24	Rt-01	Rt-04	Cp-02
物件名称	ドーミー弘前	アルティザ長崎 水辺の森	アルティザ池尻	アルティザ相武 台	垂水駅前ゴール ドビル
運用日数	184日間	127日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示(注)	非開示(注)	18,213	54,410	20,887
賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	17,616	52,193	19,435
その他賃貸事業収入	非開示(注)	非開示(注)	597	2,217	1,452
②賃貸事業費用合計	非開示(注)	非開示(注)	3,996	16,568	3,513
管理委託費	非開示(注)	非開示(注)	1,951	5,096	1,176
公租公課	2,642	非開示(注)	920	3,724	693
水道光熱費	非開示(注)	非開示(注)	415	492	1,341
修繕費	—	非開示(注)	349	5,835	—
損害保険料	265	非開示(注)	70	571	47
信託報酬	375	非開示(注)	225	225	220
その他賃貸事業費用	—	非開示(注)	64	622	34
③NOI (=①-②)	非開示(注)	18,198	14,217	37,842	17,373
④減価償却費	8,105	5,169	2,558	7,543	4,799
⑤賃貸事業利益	非開示(注)	13,028	11,659	30,298	12,573
⑥資本的支出	—	—	718	5,502	—
⑦NCF (=③-⑥)	非開示(注)	18,198	13,498	32,339	17,373

(単位：千円)

物件番号	Cp-03	Cp-04	Cp-05	Cp-07	Cp-08
物件名称	F o o d a l y 青葉店	ヤマダデンキ テックランド 三原店	ヤマダデンキ テックランド 時津店	M R R くまもと	M R R させぼ
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	15,489	非開示(注)	非開示(注)	125,125	56,738
賃貸事業収入	13,800	非開示(注)	非開示(注)	106,128	49,554
その他賃貸事業収入	1,689	非開示(注)	非開示(注)	18,996	7,183
②賃貸事業費用合計	3,308	非開示(注)	非開示(注)	59,354	18,050
管理委託費	138	非開示(注)	非開示(注)	18,322	5,389
公租公課	1,102	8,217	2,844	11,135	4,284
水道光熱費	—	非開示(注)	非開示(注)	19,882	7,818
修繕費	—	—	403	8,331	—
損害保険料	143	594	408	1,021	333
信託報酬	220	1,268	225	250	225
その他賃貸事業費用	1,704	18	3,729	410	—
③NOI (=①-②)	12,180	非開示(注)	非開示(注)	65,771	38,687
④減価償却費	3,644	18,695	6,353	24,033	7,107
⑤賃貸事業利益	8,536	非開示(注)	非開示(注)	41,737	31,579
⑥資本的支出	—	—	1,480	10,318	2,100
⑦NCF (=③-⑥)	12,180	非開示(注)	非開示(注)	55,453	36,587

(単位：千円)

物件番号	Cp-09	Cp-10	Cp-11	Cp-12	Cp-13
物件名称	MR R いとしま	MR R あきた	スーパー・センタートライアル時津店（底地）	MR R あきたⅡ	光明池アクト
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	39,864	32,106	非開示（注）	43,078	132,160
賃貸事業収入	30,601	32,106	非開示（注）	43,078	105,479
その他賃貸事業収入	9,263	—	非開示（注）	—	26,680
②賃貸事業費用合計	16,413	3,512	非開示（注）	6,402	72,010
管理委託費	3,028	321	非開示（注）	1,531	22,688
公租公課	2,390	1,528	3,073	4,268	8,188
水道光熱費	9,723	—	非開示（注）	—	34,115
修繕費	860	191	—	54	4,620
損害保険料	133	47	—	323	995
信託報酬	250	225	225	225	250
その他賃貸事業費用	28	1,200	—	—	1,152
③NOI（=①-②）	23,450	28,593	非開示（注）	36,675	60,149
④減価償却費	4,578	1,353	—	7,891	14,220
⑤賃貸事業利益	18,872	27,240	非開示（注）	28,784	45,928
⑥資本的支出	24,840	—	—	560	26,505
⑦NCF（=③-⑥）	△1,389	28,593	非開示（注）	36,115	33,644

(単位：千円)

物件番号	Cp-14	Cp-15	Cp-16	Cp-17	Cp-18
物件名称	コープさっぽろ 恵み野店	MR R 千歳	MR R 岩見沢	MR R 函館	MR R 江別
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	19,650	非開示（注）	20,850
賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	19,650	非開示（注）	20,850
その他賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	—	非開示（注）	—
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	非開示（注）	3,136	非開示（注）	3,130
管理委託費	非開示（注）	非開示（注）	589	非開示（注）	208
公租公課	4,909	1,932	2,197	1,812	2,570
水道光熱費	非開示（注）	非開示（注）	—	非開示（注）	—
修繕費	3,272	—	5	895	—
損害保険料	179	65	95	65	102
信託報酬	250	250	250	250	250
その他賃貸事業費用	0	—	—	—	—
③NOI（=①-②）	非開示（注）	非開示（注）	16,513	非開示（注）	17,719
④減価償却費	2,271	1,695	3,262	1,481	2,295
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	非開示（注）	13,250	非開示（注）	15,423
⑥資本的支出	—	—	—	—	—
⑦NCF（=③-⑥）	非開示（注）	非開示（注）	16,513	非開示（注）	17,719

(単位：千円)

物件番号	Cp-19	Cp-20	Cp-21	Cp-22	Cp-23
物件名称	M r M a x 伊勢 崎店	ミラキタシティ 花北	M R R 麻生クリ ニックビル	リソラ大府クリ ニックモール	M R R 江別 II
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示(注)	26,765	17,887	21,350	16,114
賃貸事業収入	非開示(注)	25,915	16,080	19,287	16,114
その他賃貸事業収入	非開示(注)	849	1,807	2,062	—
②賃貸事業費用合計	非開示(注)	4,989	6,479	7,786	2,630
管理委託費	非開示(注)	777	1,345	2,165	161
公租公課	12,346	1,084	1,687	1,615	2,036
水道光熱費	非開示(注)	—	2,224	2,898	—
修繕費	—	—	18	186	—
損害保険料	998	122	105	132	58
信託報酬	250	250	375	375	375
その他賃貸事業費用	—	2,754	722	413	—
③NOI (=①-②)	非開示(注)	21,776	11,408	13,563	13,483
④減価償却費	6,413	3,672	1,452	1,854	1,564
⑤賃貸事業利益	非開示(注)	18,103	9,955	11,709	11,919
⑥資本的支出	11,350	—	—	850	—
⑦NCF (=③-⑥)	非開示(注)	21,776	11,408	12,713	13,483

(単位：千円)

物件番号	Cp-24	Ct-01	Ct-02	Hp-01	Hp-02
物件名称	フジグラン宇部	M R R いちはら (底地)	ケーズデンキ北 本店 (底地)	ルートイン一宮 駅前	KOKO HOTEL 飛騨高山
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示(注)	21,864	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
賃貸事業収入	非開示(注)	21,864	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
その他賃貸事業収入	非開示(注)	—	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
②賃貸事業費用合計	非開示(注)	4,057	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
管理委託費	非開示(注)	124	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
公租公課	17,839	3,672	1,395	3,760	5,025
水道光熱費	非開示(注)	—	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
修繕費	54	—	—	—	—
損害保険料	2,350	—	—	316	304
信託報酬	250	225	225	225	250
その他賃貸事業費用	0	35	—	—	—
③NOI (=①-②)	非開示(注)	17,807	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
④減価償却費	30,523	—	—	11,329	16,968
⑤賃貸事業利益	非開示(注)	17,807	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)
⑥資本的支出	—	—	—	—	902
⑦NCF (=③-⑥)	非開示(注)	17,807	非開示(注)	非開示(注)	非開示(注)

(単位：千円)

物件番号	Hp-03	Hp-04	0p-01	0p-02	0p-03
物件名称	ホテル SUI 浜松 by ABEST	天然温泉ホテル リブマックス PREMIUM 長野駅前	M R R デルタビル	プレスト博多祇園ビル	M R R 宇都宮
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	非開示（注）	非開示（注）	57,060	47,223	89,410
賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	52,199	43,678	81,082
その他賃貸事業収入	非開示（注）	非開示（注）	4,860	3,544	8,327
②賃貸事業費用合計	非開示（注）	非開示（注）	17,260	11,451	27,561
管理委託費	非開示（注）	非開示（注）	3,789	3,031	10,768
公租公課	4,095	4,418	5,388	3,072	6,258
水道光熱費	非開示（注）	非開示（注）	6,475	4,726	6,568
修繕費	405	—	626	17	1,638
損害保険料	225	291	427	200	752
信託報酬	400	375	220	220	225
その他賃貸事業費用	3	—	333	184	1,349
③NOI (=①-②)	非開示（注）	非開示（注）	39,799	35,771	61,848
④減価償却費	14,993	14,770	13,585	8,027	13,111
⑤賃貸事業利益	非開示（注）	非開示（注）	26,214	27,744	48,737
⑥資本的支出	—	—	3,890	—	7,506
⑦NCF (=③-⑥)	非開示（注）	非開示（注）	35,909	35,771	54,342

(単位：千円)

物件番号	0p-04	Lp-01	Lp-02	Lp-03	Lp-04
物件名称	池下E Sビル	日本通運 駒ヶ根物流センター	太田清原ロジスティクスセンター	千代田町ロジスティクスセンター	下妻冷凍冷蔵物流センター
運用日数	184日間	184日間	184日間	184日間	184日間
①賃貸事業収益合計	52,603	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	44,217	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
その他賃貸事業収入	8,386	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
②賃貸事業費用合計	18,825	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
管理委託費	3,707	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
公租公課	3,570	3,186	1,806	1,180	非開示（注）
水道光熱費	10,618	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
修繕費	127	2,955	—	20	非開示（注）
損害保険料	401	496	322	192	非開示（注）
信託報酬	225	250	250	250	非開示（注）
その他賃貸事業費用	174	—	—	—	非開示（注）
③NOI (=①-②)	33,778	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	25,318
④減価償却費	3,481	6,337	6,027	1,783	6,493
⑤賃貸事業利益	30,297	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	18,825
⑥資本的支出	210	—	4,930	1,700	—
⑦NCF (=③-⑥)	33,568	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	25,318

(注) テナントの承諾が得られていないため非開示としています。

(2) 資本的支出の状況

①資本的支出の予定

本投資法人が2025年12月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第20期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総額	当期支払額	既支出総額
グランエターナ北大前II	北海道札幌市	スプリンクラーポンプ交換	自 2026年1月 至 2026年6月	12,000	—	—
F o o d a l y 青葉店	宮崎県宮崎市	照明LED化	自 2026年1月 至 2026年6月	21,100	—	—
リソラ大府クリニックモール	愛知県大府市	照明LED化	自 2026年1月 至 2026年6月	6,500	—	—
千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡千代田町	空調機更新	自 2026年1月 至 2026年6月	12,000	—	—
千代田町ロジスティクスセンター	群馬県邑楽郡千代田町	エレベーター制御盤更新	自 2026年1月 至 2026年6月	4,740	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人が2025年12月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は128,281千円であり、当期費用に区分された修繕費52,238千円と合わせ、合計180,519千円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額（千円）
M R R いとしま	福岡県糸島市	外壁改修	自 2025年7月 至 2025年12月	23,700
その他資本的支出				104,581
合計				128,281