

2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月16日

不動産投資信託証券発行者名 東海道リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 2989 U R L <https://www.tokaido-reit.co.jp/>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 貴将

資産運用会社名 東海道リート・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) 加藤 貴将
 問合せ先責任者 (役職名) 財務企画部長 (氏名) 久保田 洋一
 TEL 03-6281-6882

有価証券報告書提出予定日 2026年4月28日 分配金支払開始予定日 2026年4月24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. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日~2026年1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1月期	2,316	0.4	1,302	△4.9	1,054	△1.6	1,053	△1.6
2025年7月期	2,306	14.7	1,368	25.2	1,071	15.3	1,070	15.3

	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1月期	3,325	3.2	1.6	45.5
2025年7月期	3,384	3.4	1.7	46.5

(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1月期	3,326	1,053	—	—	100.0	3.2
2025年7月期	3,380	1,071	—	—	100.0	3.2

(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1月期	67,921	33,184	48.9	104,721
2025年7月期	67,897	33,201	48.9	104,775

(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1月期	1,948	△1,838	△1,070	3,296
2025年7月期	1,942	△7,531	6,486	4,257

2. 2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1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	1口当たり分配金 (利益超過分配金 を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年7月期	2,683	15.9	1,529	17.5	1,164	10.4	1,163	10.4	3,014	216	3,230
2027年1月期	2,810	4.7	1,624	6.2	1,266	8.8	1,265	8.8	3,280	—	3,280

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）
（2026年7月期）3,014円 （2027年1月期）3,280円

（注）2026年7月期及び2027年1月期の1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は、予想期末発行済投資口の総口数385,921口により算出しています。

※ 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1月期	316,883口	2025年7月期	316,883口
----------	----------	----------	----------

② 期末自己投資口数

2026年1月期	0口	2025年7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、20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、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となる仮定及び運用状況の予想のご利用にあたっての注意事項等については、6ページ「2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご覧ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
(2) 投資リスク	7
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	16
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24
(1) 運用資産等の価格に関する情報	24
(2) 資本的支出の状況	31

1. 運用状況

(1) 運用状況

(当期の概況)

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、東海道リート・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、2021年2月1日出資総額200百万円（2,000口）で設立され、2021年2月24日に投信法第187条に基づく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152号）。

なお、本投資法人は、2021年3月29日を払込期日とした私募による新投資口（11,940口）の発行及び2021年6月21日を払込期日とする公募による新投資口（162,860口）の発行を実施し、2021年6月22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しました（銘柄コード2989）。

2023年7月期においては、2023年2月1日を払込期日として公募により新投資口（65,700口）の発行を実施しました。

また、2024年7月期においては、2024年2月1日を払込期日として公募により新投資口（35,900口）の発行を実施しました。

さらに、2025年7月期においては、2025年2月3日を払込期日として公募により新投資口（38,483口）の発行を実施しました。

これらの結果、当期末(2026年1月31日)現在における発行済投資口の総口数は、316,883口となっています。

本投資法人は、日本のGDPのうち60%以上（2020年時点）を生み出す、日本の東西の中心地をつなぐ大動脈である東海道近辺の東海道地域等（東海道地域(注1)及び東海道周辺地域(注2)をいいます。以下同じです。）に着目し、その強い経済を背景とした当該地域の不動産資産に投資する不動産投資法人です。本投資法人は、日本を代表する産業集積が県を跨いで広がる地域、すなわち静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。）(注3)への重点投資を基軸としながら、世界有数の経済規模（GDP）を誇る日本の東西中心地をつなぐ東海道地域への投資を中心に、東海道周辺地域にも投資をしていくことで、更なる地域経済の活性化や産業の発展に貢献しつつ、投資主価値の向上を図ります。また、本投資法人のスポンサーは、特に東海道地域のうち静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の各社から構成されており、本投資法人は、東海道地域等に関する、スポンサー各社の不動産その他の得意分野における知見・ノウハウを活用していくことで、投資主価値の最大化を図ります。

(注1) 東海道地域とは、静岡県、愛知県、三重県、東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。

(注2) 東海道周辺地域とは、東海道地域に隣接する千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

(注3) 本投資法人のメインスポンサーであるヨシコン株式会社（以下「ヨシコン」ということがあります。）が静岡県を拠点としており、本投資法人としては投資に際しても特に静岡県に重点を置いていることから、静岡県、愛知県及び三重県の総称として「静岡を核とする産業地域」という名称を使用しています。

② 運用環境

当期における日本経済は、供給制限の解消や賃上げに伴う所得環境の改善を背景に、個人消費や設備投資を中心に緩やかな回復基調が続きました。物価面では、原材料コストの転嫁やサービス価格の上昇を背景に、安定的な物価上昇が定着しつつあります。金融政策については、日本銀行による段階的な追加利上げの実施を経て、長らく続いた低金利環境からの転換が鮮明となりました。一方で、米国をはじめとする主要国の景気後退懸念や地政学リスクに伴う為替相場の急変動など、依然として先行き不透明な状況が続いています。

このような状況のもと、東証REIT指数については、前期末（2025年7月末）の1,859.19ポイントから当期末（2026年1月末）には1,978.31ポイントとなり前期末比約6.4%上昇しました。

このような経済環境下においては、収益不動産の賃料や稼働率に影響があるアセットと影響が少ないアセットの二極化が継続していくものと考えられ、本投資法人では、交通インフラが発達し産業が集積している東海道地域等の立地を活かした産業インフラアセット（物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使用とする底地をいいます。以下同じです。）や、東海道地域等に基盤を置く企業や人々の生活を支える生活インフラアセット（住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使用とする底地及びその他のアセットをいいます。以下同じです。）の中でも、キャッシュ・フローが安定していると判断できるアセットに対して投資し、適切な運用管理とリーシング施策を行い、中長期的にわたる安定的な収益の確保に努めています。

③ 運用状況

本投資法人は、2025年9月に運用資産1物件（Uni E' meal 三重大学前）及び匿名組合出資持分1銘柄（出資額合計500百万円）を取得し、また、2025年8月に運用資産1物件の一部（丸の内エンブルコートの共有持分49%）を譲渡しました。当期末現在において、運用資産29物件（取得価格（注）合計61,286百万円）を保有しており、匿名組合出資持分を含む資産規模は61,786百万円となっています。

なお、当期末日現在における運用資産29物件の総賃貸可能面積は390,191.67㎡、総賃貸面積は387,372.17㎡、稼働率は99.3%でした。

（注）「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は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は含みません。）を記載しています。

④ 資金調達状況

（エクイティ・ファイナンス）

該当事項はありません。

（デット・ファイナンス）

当期においては、2026年1月30日に返済期限が到来した借入金（200百万円）の返済資金に充当するため、2026年1月30日に同額の借入れを実行しました。

この結果、当期末（2026年1月31日）時点における借入金残高は32,691百万円となり、総資産のうち借入金が占める割合（以下「LTV」といいます。）は48.1%となりました。

なお、当期末（2026年1月31日）時点における本投資法人の格付の状況は、以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付	見通し
株式会社日本格付研究所（JCR）	長期発行体格付	A-	安定的

⑤ 業績の概要

上記の運用の結果、当期の業績は、営業収益2,316百万円、営業利益1,302百万円、経常利益1,054百万円、当期純利益1,053百万円となりました。分配金については、本投資法人の定める分配方針（規約第25条）に従い、投資法人に係る課税の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）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います。当期については、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である1,053,952,858円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3,326円となりました。

(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

本投資法人のスポンサーは、日本を代表する産業集積を誇る静岡を核とする産業地域を支えてきた産業系、物流系、インフラ系、金融・不動産系の計9社から構成されており、2025年12月25日付で締結済みの本投資法人及び本資産運用会社並びにトヨタホーム株式会社との間のスポンサーサポート契約が発効することにより、計10社から構成されることになる予定です（注1）。それぞれの異なる強みを活かして、本投資法人の成長をバックアップしていく体制となっています。

本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、優先的物件情報の提供、優先的売買交渉権の付与、ウェアハウジング機能（注2）の提供により、本投資法人の外部成長を最大限サポートします。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー（①産業系スポンサー：木内建設株式会社、日本国土開発株式会社、②物流系スポンサー：鈴与株式会社、清和海運株式会社、③インフラ系スポンサー：静岡ガス株式会社、④金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社）からも第三者保有物件の売却情報の提供を受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポート及び本資産運用会社独自の取得ルートを活用しつつ、資産規模拡大を目指します。

（注1）当該スポンサーサポート契約は、本投資法人によるSHIGA Biwako Residenceの取得が効力発生の停止条件とされています。

（注2）ヨシコンは、ウェアハウジング機能の提供のほか、第三者が保有又は運用する不動産等に関する売買契約に基づく買主の地位を本投資法人に有償又は無償で譲渡することにより、将来における本投資法人の物件取得の実現に貢献するものとされています。

(B) 内部成長戦略

本投資法人のスポンサーの中でも、産業系スポンサーであるヨシコンは、本投資法人のメインスポンサーとして、本投資法人及び本資産運用会社に対して、プロパティ・マネジメント業務等の提供やリーシングサポートの提供などを始めとする内部成長に係るサポートを提供しています。また、本投資法人及び本資産運用会社は、メインスポンサーであるヨシコン以外のスポンサー（①産業系スポンサー：木内建設株式会社、②インフラ系スポンサー：中部電力ミライズ株式会社、静岡ガス株式会社、③金融・不動産系スポンサー：静岡不動産株式会社、トヨタホーム株式会社）からも内部成長に係る各種サポートを受けることができます。

本投資法人は、これらのスポンサーサポートを活用しつつ、今後も本資産運用会社としての適切な資産のマネジメントを通じて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。

(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図り、外部成長を伴う新投資口発行を実施することで継続的な成長を企図します。かかる観点から、新投資口の発行は、同時に取得する運用資産の収益性、取得時期、LTV水準、有利子負債の返済計画等を総合的に勘案し、投資口価格及び新投資口の発行による持分割合の低下に配慮し、金融環境、不動産市況を踏まえて決定します。

また、本投資法人は、金利環境に応じて、借入れの変動・固定割合を調整して借入れを行うものとします。そして、借入れについては、リファイナンスリスク低減のため返済期日の分散化、借入期間の長期化・借入金利の低下と固定化を目指します。

② 決算後に生じた重要な事実

(A) 新投資口の発行

本投資法人は2026年1月13日及び2026年1月20日開催の投資法人役員会の決議を経て、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2026年2月2日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は39,494百万円、発行済投資口の総口数は385,921口となりました。

公募による新投資口発行

(1) 発行新投資口数	69,038口
(2) 発行価格	1口当たり110,749円
(3) 発行価格の総額	7,645,889,462円
(4) 発行価額	1口当たり106,659円
(5) 発行価額の総額	7,363,524,042円
(6) 払込期日	2026年2月2日

(B) 資産の取得

本投資法人は、2026年2月3日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
RE-19	名古屋七条エンブルコート	愛知県名古屋市	866	1,050
RE-20	知立牛田エンブルコート	愛知県知立市	1,058	1,070
RT-2	エンブルタウン豊橋富士見台	愛知県豊橋市	1,500	1,560
HO-1	KOKO HOTEL 静岡	静岡県静岡市	2,080	2,090
合計			5,504	5,770

(注1)「取得価格」は、上記資産に係る各売買契約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は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「鑑定評価額」は、2025年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記4物件の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所に委託しています。

また、本投資法人は、2026年4月1日付で以下の国内不動産信託受益権の取得を予定しています。

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
RE-21	SHIGA Biwako Residence	滋賀県蒲生郡竜王町	7,450	8,300

(注1)「取得予定価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された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は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「鑑定評価額」は、2025年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(B) 資産の取得」に記載の「SHIGA Biwako Residence」の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れ（総額6,565百万円）の実行を2026年4月1日に予定しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	借入日	返済期限 (注2)	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社 静岡銀行をリードアレンジャーと する協調融資団（注3）	2,000	基準金利 +0.40 (注4)	2026年 4月1日	2028年 3月31日	期 限 一 括 弁 済	無 担 保 ・ 無 保 証
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社 静岡銀行をリードアレンジャーと する協調融資団（注5）	1,000	基準金利 +0.45 (注4)	2026年 4月1日	2028年 6月23日		
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社 静岡銀行をリードアレンジャーと する協調融資団（注6）	3,565	基準金利 +0.50 (注4)	2026年 4月1日	2029年 3月31日		

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、直前の営業日とします。

(注3) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社千葉銀行により構成されています。

(注4) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORとなります。また、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、直前の利払日（初回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。なお、全銀協日本円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/rate/>）でご確認いただけます。

(注5) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社関西みらい銀行により構成されています。

(注6) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三十三銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社商工組合中央金庫により構成されています。

③ 運用状況の見通し

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）における本投資法人の運用状況につきましては、下記のとおり見込んでいます。

	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)
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円	円
2026年7月期	2,683	1,529	1,164	1,163	3,014	216	3,230
2027年1月期	2,810	1,624	1,266	1,265	3,280	—	3,280

なお、この見通しの前提条件につきましては、下記記載の「2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

(注) 上記予想数値は一定の条件のもとに算出した現時点のものであり、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、1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1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7月期（第10期）（2026年2月1日～2026年7月31日）（181日） ・2027年1月期（第11期）（2026年8月1日～2027年1月31日）（184日） 																											
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が2026年1月31日時点で保有している29物件の不動産及び不動産信託受益権から前記「次期の見通し②決算後に生じた重要な事実（B）資産の取得」に記載の「名古屋七条エンブルコート」他計4物件の取得（2026年2月3日）による異動があり、これに加え、前記「次期の見通し②決算後に生じた重要な事実（B）資産の取得」に記載の「SHIGA Biwako Residence」を取得（2026年4月1日）し、これらの不動産及び不動産信託受益権を2027年1月期末まで保有し続けること及び新規物件の取得が行われないことを前提としています。 ・上記以外に匿名組合出資持分を1銘柄保有しています。2027年1月期末までに、当該匿名組合出資持分の償還がないことを前提としています。 ・実際には新規物件取得又は保有資産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入については、締結済みの賃貸借契約、テナントの動向、市場動向等を勘案して算出しています。 ・受取配当金については、上記「運用資産」に記載の匿名組合出資持分に係る分配金として、2026年7月期に4百万円、2027年1月期に12百万円を想定しています。 ・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	<p>・営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。</p> <p style="text-align: right;">(単位:百万円)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2026年 7月期</th> <th style="text-align: center;">2027年 1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用合計</td> <td style="text-align: right;">891</td> <td style="text-align: right;">955</td> </tr> <tr> <td> 管理委託費</td> <td style="text-align: right;">170</td> <td style="text-align: right;">201</td> </tr> <tr> <td> 水道光熱費</td> <td style="text-align: right;">76</td> <td style="text-align: right;">78</td> </tr> <tr> <td> 修繕費</td> <td style="text-align: right;">32</td> <td style="text-align: right;">33</td> </tr> <tr> <td> 公租公課</td> <td style="text-align: right;">193</td> <td style="text-align: right;">193</td> </tr> <tr> <td> 減価償却費</td> <td style="text-align: right;">324</td> <td style="text-align: right;">357</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外合計</td> <td style="text-align: right;">261</td> <td style="text-align: right;">230</td> </tr> <tr> <td> 資産運用報酬</td> <td style="text-align: right;">162</td> <td style="text-align: right;">125</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・主たる営業費用である保有資産の賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、取得後の実績に基づき、想定される費用の変動要素を考慮して算出しています。 ・減価償却費については、定額法により算出しています。 ・一般的に、不動産等の売買に当たっては、固定資産税及び都市計画税等は現所有者と期間按分による計算を行った上で物件取得時に精算されます。本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、売買時に当該精算処理を行う物件については、物件の取得日が属する営業期間には費用計上されません。そのため、2025年9月1日付で取得した「Uni E' meal 三重大学前」については2026年7月期から、前記「次期の見通し②決算後に生じた重要な事実（B）資産の取得」に記載の「名古屋七条エンブルコート」他計4物件及び「SHIGA Biwako Residence」に係る固定資産税及び都市計画税等については、2027年7月期から費用計上されます。「Uni E' meal 三重大学前」に係る固定資産税及び都市計画税等は、2026年7月期以降、每期3百万円、「名古屋七条エンブルコート」他計4物件及び「SHIGA Biwako Residence」に係る固定資産税及び都市計画税等は、2027年7月期以降、每期36百万円を見込んでいます。なお、「名古屋七条エンブルコート」他計4物件及び「SHIGA Biwako Residence」について取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は66百万円を想定しています。 ・建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画に基づく見積額を記載しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 		2026年 7月期	2027年 1月期	賃貸事業費用合計	891	955	管理委託費	170	201	水道光熱費	76	78	修繕費	32	33	公租公課	193	193	減価償却費	324	357	賃貸事業費用以外合計	261	230	資産運用報酬	162	125
	2026年 7月期	2027年 1月期																										
賃貸事業費用合計	891	955																										
管理委託費	170	201																										
水道光熱費	76	78																										
修繕費	32	33																										
公租公課	193	193																										
減価償却費	324	357																										
賃貸事業費用以外合計	261	230																										
資産運用報酬	162	125																										
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・2026年7月期は365百万円、2027年1月期は357百万円を想定しています。 ・うち、支払利息及びその他融資関連費用として2026年7月期は351百万円、2027年1月期は344百万円を見込んでいます。 ・新投資口の発行に係る費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年（6期）で償却することを前提としています。2026年7月期、2027年1月期にそれぞれ13百万円を見込んでいます。 																											

項目	前提条件
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 有利子負債総額は、2026年7月期末に39,256百万円及び2027年1月期末に39,256百万円を前提としています。 LTVについては、2026年7月期末に47.9%、2027年1月期末に47.8%を見込んでいます。LTVの算出に当たっては、次の算式を使用し、小数第2位を四捨五入しています。 LTV=有利子負債総額÷総資産額×100
投資口	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数385,921口を前提としています。 上記の他に2027年1月期末まで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）及び1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）は、2026年7月期及び2027年1月期の予想期末発行済投資口数385,921口により算出しています。
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、利益の分配を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貸事業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。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、経済環境、不動産市場、賃貸市場、不動産投資信託証券市場等の動向若しくは本投資法人による資産取得及び資金調達に及ぼす影響等を勘案し、本投資法人が適切と判断した場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合は、一般社団法人投資信託協会（以下「投信協会」といいます。）の規則に定められる金額を限度として、本投資法人が決定した金額を、利益を超えた金銭として分配することができるものとしています。 1口当たり利益超過分配金は、2026年7月期は216円、2027年1月期は0円を想定しています。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の定める上場規則、投信協会の定める規則等において、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

最近の有価証券届出書（2026年1月13日提出。その後の訂正を含みます。）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7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,805,022	878,403
信託現金及び信託預金	2,452,759	2,418,517
営業未収入金	70,279	66,296
前払費用	84,038	110,639
その他	72	568
流動資産合計	4,412,173	3,474,425
固定資産		
有形固定資産		
建物	1,841,847	1,519,067
減価償却累計額	△122,255	△100,708
建物（純額）	1,719,592	1,418,359
構築物	67,507	65,467
減価償却累計額	△3,173	△3,581
構築物（純額）	64,334	61,886
工具、器具及び備品	7,682	7,140
減価償却累計額	△1,280	△1,274
工具、器具及び備品（純額）	6,401	5,866
土地	4,763,071	4,517,206
建設仮勘定	206	206
信託建物	16,464,744	17,248,820
減価償却累計額	△1,154,802	△1,368,794
信託建物（純額）	15,309,941	15,880,026
信託構築物	388,186	405,008
減価償却累計額	△41,865	△49,666
信託構築物（純額）	346,321	355,342
信託工具、器具及び備品	80,497	84,964
減価償却累計額	△26,150	△33,095
信託工具、器具及び備品（純額）	54,346	51,868
信託土地	38,722,703	39,186,272
有形固定資産合計	60,986,918	61,477,034
無形固定資産		
信託借地権	2,076,544	2,076,544
無形固定資産合計	2,076,544	2,076,544
投資その他の資産		
投資有価証券	—	503,750
長期前払費用	53,261	32,908
差入敷金及び保証金	330,035	330,035
繰延税金資産	10	12
投資その他の資産合計	383,306	866,706
固定資産合計	63,446,769	64,420,285
繰延資産		
投資口交付費	38,248	26,530
繰延資産合計	38,248	26,530
資産合計	67,897,192	67,921,241

（単位：千円）

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	205,155	228,412
短期借入金	200,000	—
1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	11,700,000
未払金	149,069	197,969
未払法人税等	670	681
未払消費税等	70,456	36,426
未払費用	11,433	14,351
前受金	303,500	300,962
預り金	6,496	1,474
流動負債合計	6,546,783	12,480,279
固定負債		
長期借入金	26,891,000	20,991,000
預り敷金及び保証金	202,949	196,768
信託預り敷金及び保証金	1,054,857	1,068,749
固定負債合計	28,148,807	22,256,517
負債合計	34,695,590	34,736,796
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	32,130,482	32,130,482
剰余金		
当期末処分利益	1,071,119	1,053,962
剰余金合計	1,071,119	1,053,962
投資主資本合計	33,201,601	33,184,444
純資産合計	※1 33,201,601	※1 33,184,444
負債純資産合計	67,897,192	67,921,241

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2025年2月1日 至 2025年7月31日	自	2025年8月1日 至 2026年1月31日
営業収益				
賃貸事業収入		※1 2,236,312		※1 2,247,000
その他賃貸事業収入		※1 48,255		※1 48,038
不動産等売却益		※2 21,529		※2 21,274
営業収益合計		2,306,097		2,316,313
営業費用				
賃貸事業費用		※1 736,127		※1 763,150
資産運用報酬		117,209		150,650
資産保管手数料		2,754		2,827
一般事務委託手数料		18,870		21,570
役員報酬		2,400		2,400
会計監査人報酬		8,640		10,110
その他営業費用		51,325		63,244
営業費用合計		937,327		1,013,953
営業利益		1,368,770		1,302,360
営業外収益				
受取利息		1,492		3,352
未払分配金除斥益		504		118
還付加算金		10		—
営業外収益合計		2,006		3,471
営業外費用				
支払利息		199,635		209,731
融資関連費用		87,641		29,613
投資口交付費償却		11,718		11,718
営業外費用合計		298,994		251,063
経常利益		1,071,782		1,054,768
税引前当期純利益		1,071,782		1,054,768
法人税、住民税及び事業税		826		862
法人税等調整額		3		△1
法人税等合計		830		861
当期純利益		1,070,952		1,053,907
前期繰越利益		167		54
当期末処分利益		1,071,119		1,053,962

(3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	28,424,415	928,631	928,631	29,353,046	29,353,046
当期変動額					
新投資口の発行	3,706,066	—	—	3,706,066	3,706,066
剰余金の配当	—	△928,464	△928,464	△928,464	△928,464
当期純利益	—	1,070,952	1,070,952	1,070,952	1,070,952
当期変動額合計	3,706,066	142,488	142,488	3,848,554	3,848,554
当期末残高	※1 32,130,482	1,071,119	1,071,119	33,201,601	33,201,601

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益	剰余金合計		
当期首残高	32,130,482	1,071,119	1,071,119	33,201,601	33,201,601
当期変動額					
剰余金の配当	—	△1,071,064	△1,071,064	△1,071,064	△1,071,064
当期純利益	—	1,053,907	1,053,907	1,053,907	1,053,907
当期変動額合計	—	△17,157	△17,157	△17,157	△17,157
当期末残高	※1 32,130,482	1,053,962	1,053,962	33,184,444	33,184,444

（4）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
I 当期末処分利益	1,071,119,332	1,053,962,260
II 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	1,071,064,540 (3,380)	1,053,952,858 (3,326)
III 次期繰越利益	54,792	9,402

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従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されてい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るものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数316,883口の整数倍の最大値となる1,071,064,540円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第25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。</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従い、分配金の額は利益の金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されてい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るものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数316,883口の整数倍の最大値となる1,053,952,858円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第25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。</p>
------------	--	--

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期		当期	
	自	2025年2月1日 至 2025年7月31日	自	2025年8月1日 至 2026年1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		1,071,782		1,054,768
減価償却費		241,216		247,301
投資口交付費償却		11,718		11,718
受取利息		△1,492		△3,352
未払分配金除斥益		△504		△118
支払利息		199,635		209,731
営業未収入金の増減額（△は増加）		△3,487		3,983
前払費用の増減額（△は増加）		3,326		△26,600
長期前払費用の増減額（△は増加）		△6,243		20,352
有形固定資産の売却による減少額		580,188		556,699
営業未払金の増減額（△は減少）		△46,576		72,071
未払金の増減額（△は減少）		△6,066		48,676
未払消費税等の増減額（△は減少）		69,728		△34,030
前受金の増減額（△は減少）		27,481		△2,538
預り金の増減額（△は減少）		1,973		△5,021
その他		△198		△749
小計		2,142,481		2,152,891
利息の受取額		1,492		3,352
利息の支払額		△200,497		△206,812
法人税等の支払額		△857		△598
営業活動によるキャッシュ・フロー		1,942,619		1,948,833
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		△649,520		△10,537
信託有形固定資産の取得による支出		△6,985,012		△1,332,394
投資有価証券の取得による支出		—		△503,750
預り敷金及び保証金の返還による支出		△5,879		△6,181
預り敷金及び保証金の受入による収入		31,971		—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△9,506		△6,187
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		86,517		20,078
投資活動によるキャッシュ・フロー		△7,531,429		△1,838,972
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入金の返済による支出		△1,650,000		△200,000
長期借入れによる収入		7,991,000		200,000
長期借入金の返済による支出		△2,600,000		—
投資口の発行による収入		3,706,066		—
投資口交付費の支出		△32,957		—
分配金の支払額		△928,068		△1,070,722
財務活動によるキャッシュ・フロー		6,486,040		△1,070,722
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		897,230		△960,861
現金及び現金同等物の期首残高		3,360,551		4,257,782
現金及び現金同等物の期末残高		※1 4,257,782		※1 3,296,921

（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. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法 なお、匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。 なお、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 8～65年 構築物 9～65年 工具、器具及び備品 3～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 収益に関する計上基準 本投資法人と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、水道等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産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、本投資法人が負担すべき取得日を含む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25,463千円、当期は1,886千円です。</p>

<p>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</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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。</p>
<p>6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<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、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託借地権 ③信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 控除対象外消費税等の処理方法 固定資産等に係る控除対象外消費税等は個々の資産の取得原価に算入しています。</p>

(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. 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

前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
50,000千円	50,000千円

[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		当期	
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日		自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	1,755,520		1,771,854	
地代収入	315,292		312,561	
共益費収入	73,962		70,789	
付帯施設収入	91,537	2,236,312	91,795	2,247,000
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	42,683		44,798	
その他賃貸収入	5,572	48,255	3,239	48,038
不動産賃貸事業収益合計		2,284,568		2,295,038
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	99,785		105,083	
プロパティ・マネジメント報酬	48,038		39,572	
水道光熱費	69,275		70,268	
支払地代	30,566		30,600	
租税公課	178,691		175,096	
修繕費	25,134		49,956	
損害保険料	14,888		17,074	
信託報酬	8,156		8,434	
減価償却費	241,216		247,301	
その他賃貸事業費用	20,373	736,127	19,763	763,150
不動産賃貸事業費用合計		736,127		763,150
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		1,548,440		1,531,887

※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

丸の内エンブルコート（共有持分51%）		
不動産等売却収入		627,300
不動産等売却原価	580,188	
その他売却費用	25,582	
不動産等売却益		21,529

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

丸の内エンブルコート（共有持分49%）		
不動産等売却収入		602,700
不動産等売却原価	556,699	
その他売却費用	24,725	
不動産等売却益		21,274

[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	当期
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1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	316,883口	316,883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

	前期	当期
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
現金及び預金	1,805,022千円	878,403千円
信託現金及び信託預金	2,452,759千円	2,418,517千円
現金及び現金同等物	4,257,782千円	3,296,921千円

[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、資産の取得、修繕又は有利子負債の返済等に充当する資金を、主として金融機関からの借入れ、又は新投資口の発行により調達しています。

有利子負債の調達においては、金利の動向、資金調達コスト、支払金利の形態（変動又は固定金利）、借入期間、借入れの返済期日等を考慮し行います。

借入れを実施する場合、借入先は金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（ただし、租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとし、無担保・無保証を原則としますが、調達環境や経済条件等を考慮し本投資法人の資産を担保として提供することがあります。また、資産の取得又は敷金及び保証金の返還等に係る本投資法人の運用に係る必要資金の機動的な調達を目的として、極度借入枠設定契約、コミットメントライン契約等の事前の借入枠の設定又は随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

加えて、長期的かつ安定的な成長を目指し、金融環境、本投資法人の資本構成や既存投資主への影響等を総合的に考慮し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を行います。

また、一時的な余剰資金の効率的な運用に資するため、各種の預金等で運用することがあります。

本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的としてデリバティブ取引を行うことがあります。なお、当期においてデリバティブ取引は行っていません。

(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

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

借入金については、資産の取得、修繕費の支払・資本的支出、分配金の支払い、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（敷金及び保証金の返還並びに借入金の債務の返済を含みます。）等を使途とした資金調達です。借入金は弁済期日における流動性リスクに晒されていますが、本投資法人のLTVについて金利水準及びその今後の見通し、金融環境、本投資法人の運用の効率性・安定性等を勘案して決定すること、返済期限を分散化させること、流動性の高い現預金を一定程度保有することで流動性リスクを限定・管理しています。

また、変動金利の借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、金利の動向に注視し必要に応じて固定金利への借り換え及びデリバティブ取引によるヘッジを検討する体制としています。

テナントから預かった敷金及び保証金は、テナントの預り金であり、契約満了前の退去による流動性リスクに晒されています。当該リスクに関しては、不動産信託受益権の場合は信託勘定内、不動産、不動産の賃借権及び地上権の場合は銀行普通預金口座又は銀行定期預金に一部を積み立てること、テナントの入退去予定を適切に把握することやヒストリカルデータの蓄積により資金需要を予想することで安全性を確保することとしています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年7月31日現在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。

なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」及び「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、記載を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	5,600,000	5,564,850	△35,149
(2) 長期借入金	26,891,000	26,916,752	25,752
負債合計	32,491,000	32,481,602	△9,397

2026年1月31日現在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。

なお、「現金及び預金」及び「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、記載を省略しています。また、「預り敷金及び保証金」及び「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいため、記載を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価(注1) (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内返済予定の長期借入金	11,700,000	11,677,123	△22,876
(2) 長期借入金	20,991,000	20,991,171	171
負債合計	32,691,000	32,668,295	△22,704

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(2) 長期借入金

これらの時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。なお、変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 匿名組合出資持分

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

なお、本項の取扱いを適用した組合等への出資の貸借対照表計上額は当期503,750千円です。

[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2月1日 至 2025年7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
トヨタ自動車株式会社	349,791	不動産賃貸事業

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1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
トヨタ自動車株式会社	350,161	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、賃貸収益を得ることを目的として、「東海道地域」に産業インフラセット及び生活インフラセットを所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

	前期	当期
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	56,262,940	63,063,256
期中増減額	6,800,315	490,115
期末残高	63,063,256	63,553,372
期末時価	66,856,700	67,409,000

(注1) 「東海道地域」とは、静岡を核とする産業地域並びに東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。

(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。また、建設仮勘定は含めていません。

(注3) 期中増減額のうち、前期の主な増加額は、みよしインダストリアルセンター（底地）他計6物件（7,403,979千円）の取得及びミッドビルディング四日市のトイレ・給湯室改修工事（47,366千円）によるものであり、主な減少額は丸の内エンブルコートの共有持分（51%）の譲渡（580,188千円）及び減価償却費（241,216千円）によるものです。また、当期の主な増加額は、Uni E' meal 三重大学前（1,059,829千円）の取得及びミッドビルディング四日市のトイレ・給湯室改修工事（29,967千円）によるものであり、主な減少額は丸の内エンブルコートの共有持分（49%）の譲渡（556,699千円）及び減価償却費（247,301千円）によるものです。

(注4) 期末時価は、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、価格時点は2025年7月31日又は2026年1月31日です。ただし、前期の期末時価のうち、2025年6月30日付で売買契約を締結した丸の内エンブルコートの共有持分（49%）に関しては譲渡価格としています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、「損益計算書に関する注記」に記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期	当期
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
1口当たり純資産額	104,775円	104,721円
1口当たり当期純利益	3,384円	3,325円

(注1) 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定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期	当期
	自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
当期純利益（千円）	1,070,952	1,053,907
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）	1,070,952	1,053,907
期中平均投資口数（口）	316,457	316,883

[重要な後発事象に関する注記]

(A) 新投資口の発行

本投資法人は2026年1月13日及び2026年1月20日開催の投資法人役員会の決議を経て、以下の条件にて新投資口の発行を行い、2026年2月2日に払込が完了しました。この結果、本投資法人の出資総額は39,494百万円、発行済投資口の総口数は385,921口となりました。

公募による新投資口発行

(1) 発行新投資口数	69,038口
(2) 発行価格	1口当たり110,749円
(3) 発行価格の総額	7,645,889,462円
(4) 発行価額	1口当たり106,659円
(5) 発行価額の総額	7,363,524,042円
(6) 払込期日	2026年2月2日

(B) 資産の取得

本投資法人は、2026年2月3日付で以下の国内不動産信託受益権を取得しました。

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
RE-19	名古屋七条エンブルコート	愛知県名古屋市	866	1,050
RE-20	知立牛田エンブルコート	愛知県知立市	1,058	1,070
RT-2	エンブルタウン豊橋富士見台	愛知県豊橋市	1,500	1,560
HO-1	KOKO HOTEL 静岡	静岡県静岡市	2,080	2,090
合計			5,504	5,770

(注1)「取得価格」は、上記資産に係る各売買契約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は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「鑑定評価額」は、2025年11月30日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記4物件の鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所に委託しています。

また、本投資法人は、2026年4月1日付で以下の国内不動産信託受益権の取得を予定しています。

物件番号	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)
RE-21	SHIGA Biwako Residence	滋賀県蒲生郡竜王町	7,450	8,300

(注1)「取得予定価格」は、上記資産に係る売買契約に記載された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は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「鑑定評価額」は、2025年11月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、上記物件の鑑定評価については、JLL森井鑑定株式会社に委託しています。

(C) 資金の借入れ

本投資法人は、前記「(B) 資産の取得」に記載の「SHIGA Biwako Residence」の取得資金及びその付随費用の一部に充当するため、以下の資金の借入れ（総額6,565百万円）の実行を2026年4月1日に予定しています。

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (%)	借入日	返済期限 (注2)	返済 方法	摘要
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社 静岡銀行をリードアレンジャーと する協調融資団（注3）	2,000	基準金利 +0.40 (注4)	2026年 4月1日	2028年 3月31日	期 限 一 括 弁 済	無 担 保 ・ 無 保 証
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社 静岡銀行をリードアレンジャーと する協調融資団（注5）	1,000	基準金利 +0.45 (注4)	2026年 4月1日	2028年 6月23日		
長期 借入金	株式会社みずほ銀行及び株式会社 静岡銀行をリードアレンジャーと する協調融資団（注6）	3,565	基準金利 +0.50 (注4)	2026年 4月1日	2029年 3月31日		

(注1) 「長期借入金」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 当該日が営業日以外の日に該当する場合には、翌営業日とし、かかる営業日が翌月となる場合には、直前の営業日とします。

(注3) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行及び株式会社千葉銀行により構成されています。

(注4) 基準金利は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORとなります。また、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、直前の利払日（初回の利息計算期間については借入実行日）の2営業日前に決定します。なお、全銀協日本円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/rate/>）でご確認いただけます。

(注5) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社あおぞら銀行及び株式会社関西みらい銀行により構成されています。

(注6) 協調融資団は、株式会社みずほ銀行、株式会社静岡銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社SBI新生銀行、株式会社三菱UFJ銀行、株式会社三十三銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社商工組合中央金庫により構成されています。

[開示の省略]

リース取引、有価証券、デリバティブ取引、税効果会計、持分法損益、退職給付、資産除去債務、収益認識及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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	出資総額（千円）		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年2月1日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
2021年3月29日	私募増資	1,194,000	1,394,000	11,940	13,940	(注2)
2021年6月21日	公募増資	15,634,560	17,028,560	162,860	176,800	(注3)
2023年2月1日	公募増資	7,197,960	24,226,520	65,700	242,500	(注4)
2024年2月1日	公募増資	4,197,894	28,424,415	35,900	278,400	(注5)
2025年2月3日	公募増資	3,706,066	32,130,482	38,483	316,883	(注6)

(注1) 本投資法人は、2021年2月1日に設立されました。設立時における投資口（1口当たり発行価格100,000円）の引受けの申込人は、ヨシコンです。

(注2) 本投資法人は、2021年3月29日に、ヨシコンに対し私募増資（1口当たり発行価格100,000円）を実施しました。

(注3) 本投資法人は、1口当たり発行価格100,000円（発行価額96,000円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

(注4) 本投資法人は、1口当たり発行価格113,880円（発行価額109,558円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

(注5) 本投資法人は、1口当たり発行価格121,546円（発行価額116,933円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

(注6) 本投資法人は、1口当たり発行価格100,103円（発行価額96,304円）にて、公募により新投資口の発行を行いました。

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 (注1)	地域 (注2)	前期 2025年7月31日現在		当期 2026年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)	保有総額 (百万円) (注3)	対総資産比率 (%) (注4)
不動産	産業インフラアセット	東海道地域	5,240	7.7	5,240	7.7
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	1,313	1.9	763	1.1
		東海道周辺地域	—	—	—	—
不動産合計			6,553	9.7	6,003	8.8
信託不動産	産業インフラアセット	東海道地域	23,071	34.0	23,151	34.1
		東海道周辺地域	—	—	—	—
	生活インフラアセット	東海道地域	33,438	49.2	34,398	50.6
		東海道周辺地域	—	—	—	—
信託不動産合計			56,509	83.2	57,550	84.7
投資有価証券(注5)			—	—	503	0.7
預金等のその他資産			4,833	7.1	3,864	5.7
資産総額計			67,897	100.0	67,921	100.0

(注1) 「産業インフラアセット」とは、物流施設及び産業・ビジネスの基盤として企業が活用する施設並びにこれらを使用とする底地をいい、「生活インフラアセット」とは、住居及びその底地並びに生活圏配送・販売を使用とする底地及びその他のアセットをいいます。

(注2) 「東海道地域」とは、静岡を核とする産業地域（静岡県、愛知県及び三重県をいいます。以下同じです。）並びに東京都、神奈川県、岐阜県、滋賀県、京都府及び大阪府をいいます。

「東海道周辺地域」とは、千葉県、埼玉県、山梨県、長野県、兵庫県、奈良県及び和歌山県をいいます。

(注3) 「保有総額」は、各期末日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、建設仮勘定は不動産合計に含めていません。

(注4) 「対総資産比率」については、総資産に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 投資有価証券は、合同会社ビタゴラスを営業者とする匿名組合出資持分です。

	前期 2025年7月31日現在		当期 2026年1月31日現在	
	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	金額 (百万円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
負債総額	34,695	51.1	34,736	51.1
純資産総額	33,201	48.9	33,184	48.9
資産総額	67,897	100.0	67,921	100.0

(注1) 「負債総額」、「純資産総額」及び「資産総額」の各金額は、各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2) 「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。

② 投資資産

2026年1月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権。以下総称して「保有資産」ということがあります。）及び投資有価証券は、次のとおりです。

(ア) 保有資産の概要

本投資法人の保有資産に係る物件名称、所在地、取得価格（価格、投資比率）、貸借対照表計上額、鑑定評価額及び取得年月日は以下のとおりです。

(2026年1月31日現在)

大分類	小分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格(注2)		貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日	
					価格 (百万円)	投資 比率 (%)				
産業 インフラ アセット	物流アセット	L0-1	いなべ ロジスティクスセンター	三重県 いなべ市	6,230	10.2	6,343	7,880	2021年 6月23日	
		L0-2	松阪 ロジスティクスセンター	三重県 松阪市	692	1.1	696	755	2022年 11月1日	
		L0-3	セントレア ロジスティクスセンター	愛知県 常滑市	10,470	17.1	10,909	11,800	2023年 2月2日	
	産業・ ビジネスアセット	OF-1	ミッドビルディング 四日市	三重県 四日市市	1,620	2.6	1,710	1,860	2021年 6月23日	
		OF-2	葵タワー	静岡県 静岡市	2,300	3.8	2,313	2,420	2021年 6月23日	
		OF-3	AIG京都ビル	京都府 京都市	1,510	2.5	1,608	1,550	2024年 12月19日	
	底地アセット (産業インフラ型)	IL-1	静岡マシヤード (底地)	静岡県 静岡市	600	1.0	612	729	2022年 1月31日	
		IL-2	各務原インダストリアル センター(底地)	岐阜県 各務原市	1,688	2.8	1,818	1,790	2024年 2月2日	
		IL-3	みよしインダストリアル センター(底地)	愛知県 みよし市	580	0.9	620	621	2025年 2月4日	
		IL-4	開成町インダストリアル センター(底地)	神奈川県 足柄上郡 開成町	1,595	2.6	1,756	1,740	2025年 2月4日	
	小計					27,285	44.5	28,391	31,145	
	生活 インフラ アセット	住居系アセット	RE-1	ロイヤルパークス千種	愛知県 名古屋市	4,400	7.2	4,451	4,780	2021年 6月23日
			RE-3	エンブルエール 草薙駅前	静岡県 静岡市	2,000	3.3	1,986	2,200	2021年 6月23日
RE-4			エンブルエール 草薙	静岡県 静岡市	750	1.2	750	1,010	2021年 6月23日	
RE-5			ソシオ安城東栄町B棟	愛知県 安城市	683	1.1	763	774	2024年 2月2日	
RE-6			プレミアムキャッスル 小牧中央	愛知県 小牧市	500	0.8	542	519	2024年 2月2日	
RE-7			プレミアムキャッスル 豊山	愛知県 西春日井郡 豊山町	510	0.8	546	553	2024年 2月2日	
RE-8			ソシオ刈谷今岡町	愛知県 刈谷市	1,134	1.9	1,194	1,180	2024年 2月2日	
RE-9			プレミアムキャッスル 三河安城	愛知県 安城市	510	0.8	545	525	2024年 2月2日	
RE-10			プレミアムキャッスル 鳴海	愛知県 名古屋市	655	1.1	698	713	2024年 2月2日	
RE-11			プレミアムキャッスル 有松	愛知県 名古屋市	565	0.9	611	586	2024年 2月2日	

大分類	小分類	物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格(注2)		貸借対照表 計上額 (百万円) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	取得年月日
					価格 (百万円)	投資 比率 (%)			
生活 イン フラ アセ ット	住居系アセット	RE-12	プレミアムキャッスル 鶴舞	愛知県 名古屋市	1,020	1.7	1,083	1,140	2024年 2月2日
		RE-13	プレミアムキャッスル 瑠璃光イースト・ ウエスト	愛知県 名古屋市	544	0.9	580	624	2024年 2月2日
		RE-14	ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟	愛知県 刈谷市	2,080	3.4	2,166	2,100	2025年 2月4日
		RE-15	エンブルエール 常滑新開町	愛知県 常滑市	1,070	1.7	1,179	1,090	2025年 2月4日
		RE-16	四日市エンブルコート	三重県 四日市市	670	1.1	709	679	2025年 2月4日
		RE-17	古出来エンブルコート	愛知県 名古屋市	900	1.5	944	911	2025年 2月4日
		RE-18	Uni E' meal 三重大学前	三重県 津市	960	1.6	1,052	980	2025年 9月1日
	底地アセット (生活圏配送・ 販売型)	RL-1	浜松プラザ(底地) (注5)	静岡県 浜松市	11,950	19.5	12,266	12,500	2021年 6月23日
	その他アセット (生活圏配送・ 販売型)	RT-1	清水町 配送・販売センター	静岡県 駿東郡 清水町	3,100	5.1	3,087	3,400	2023年 6月1日
	小計					34,001	55.5	35,162	36,264
合計					61,286	100.0	63,553	67,409	

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人の保有資産について、その属する「投資対象」の分類に応じ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、L0は物流アセット、0Fは産業・ビジネスアセット、ILは底地アセット（産業インフラ型）、REは住居系アセット、RLは底地アセット（生活圏配送・販売型）、RTはその他アセット（生活圏配送・販売型）を表します。なお、複数の用途を有する複合施設の場合、満室稼働想定時の賃料収入割合が最も高い施設に帰属させて投資対象を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「取得価格」は、保有資産に係る各売買契約に記載された各不動産又は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は含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、「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3) 「貸借対照表計上額」の欄には、貸借対照表計上の帳簿価額（減価償却後の帳簿価額）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、建設仮勘定は含めていません。
- (注4) 「鑑定評価額」は、2026年1月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、各保有資産の鑑定評価については、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所に委託しています。以下同じです。
- (注5) 本投資法人は、浜松プラザ（底地）について、底地のほか一部の建物も取得していますが、資産の大部分が底地となることから、本資産を底地アセットに分類しています。

(イ) 投資有価証券の銘柄

(2026年1月31日現在)

資産の種類	銘柄名	数量 (口)	帳簿価額 (百万円) (注1)	評価額 (百万円) (注1)(注2)	対総資産比率 (%) (注3)	評価損益 (百万円)	備考
匿名組合 出資持分	合同会社ピタゴラスを 営業者とする匿名組合 出資持分	—	503	503	0.7	—	(注4)
合計		—	503	503	0.7	—	

- (注1) 「帳簿価額」及び「評価額」は百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「評価額」については、「時価の算定に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第31号 2021年6月17日）第24-16項の取扱いを適用し、貸借対照表計上額を記載しています。
- (注3) 「対総資産比率」については、総資産に対する投資有価証券の保有総額の比率を表しており、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。
- (注4) 運用資産は、「(仮称) 島田プラザ（底地）」の不動産信託受益権です。

(ウ) ポートフォリオ一覧

本投資法人の保有資産に係る物件名称、年間賃料収入、賃貸可能面積、賃貸面積及び稼働率は以下のとおりです。

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	年間賃料収入 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	
産業 インフラ アセット	物流アセット	L0-1	いなべ ロジスティクスセンター	三重県 いなべ市	非開示 (注5)	105,914.86	105,914.86	100.0	
		L0-2	松阪 ロジスティクスセンター	三重県 松阪市	非開示 (注5)	3,014.40	3,014.40	100.0	
		L0-3	セントレア ロジスティクスセンター	愛知県 常滑市	764	62,291.73	64,468.95	96.6	
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビルディング 四日市	三重県 四日市市	129	3,707.08	3,856.44	96.1	
		OF-2	葵タワー	静岡県 静岡市	176	2,858.50	2,858.50	100.0	
		OF-3	AIG京都ビル	京都府 京都市	90	2,661.76	2,661.76	100.0	
	底地アセット (産業インフラ型)	IL-1	静岡マシンヤード (底地)	静岡県 静岡市	非開示 (注5)	6,219.80	6,219.80	100.0	
		IL-2	各務原インダストリアル センター (底地)	岐阜県 各務原市	非開示 (注5)	30,728.00	30,728.00	100.0	
		IL-3	みよしインダストリアル センター (底地)	愛知県 みよし市	非開示 (注5)	6,459.32	6,459.32	100.0	
		IL-4	開成町インダストリアル センター (底地)	神奈川県 足柄上郡 開成町	非開示 (注5)	21,732.53	21,732.53	100.0	
	生活 インフラ アセット	住居系アセット	RE-1	ロイヤルパークス千種	愛知県 名古屋市	376	12,294.53	12,443.80	98.8
			RE-3	エンブルエール草薙駅前	静岡県 静岡市	150	6,295.26	6,357.81	99.0
RE-4			エンブルエール草薙	静岡県 静岡市	67	2,908.12	2,908.12	100.0	
RE-5			ソシオ安城東栄町B棟	愛知県 安城市	50	1,844.97	1,844.97	100.0	
RE-6			プレミアムキャッスル 小牧中央	愛知県 小牧市	33	1,299.24	1,328.40	97.8	
RE-7			プレミアムキャッスル 豊山	愛知県 西春日井郡 豊山町	36	1,667.92	1,726.24	96.6	
RE-8			ソシオ刈谷今岡町	愛知県 刈谷市	67	2,073.46	2,073.46	100.0	
RE-9			プレミアムキャッスル 三河安城	愛知県 安城市	33	1,278.77	1,278.77	100.0	
RE-10			プレミアムキャッスル 鳴海	愛知県 名古屋市	43	1,593.16	1,593.16	100.0	
RE-11			プレミアムキャッスル 有松	愛知県 名古屋市	36	1,404.84	1,445.30	97.2	
RE-12			プレミアムキャッスル 鶴舞	愛知県 名古屋市	59	2,078.75	2,190.96	94.9	

大分類	小分類	物件番号	物件名称	所在地	年間賃料収入 (百万円) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	賃貸可能面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)
生活インフラアセット	住居系アセット	RE-13	プレミアムキャッスル 瑠璃光イースト・ ウエスト	愛知県 名古屋市	35	1,588.50	1,588.50	100.0
		RE-14	ソシオ刈谷東新町 A棟・B棟	愛知県 刈谷市	122	4,864.69	4,864.69	100.0
		RE-15	エンブルエール 常滑新開町	愛知県 常滑市	66	3,496.18	3,496.18	100.0
		RE-16	四日市エンブルコート	三重県 四日市市	48	2,314.08	2,314.08	100.0
		RE-17	古出来エンブルコート	愛知県 名古屋市	50	1,940.49	1,981.44	97.9
		RE-18	Uni E' meal 三重大学前	三重県 津市	非開示 (注5)	3,524.70	3,524.70	100.0
	底地アセット (生活圏配送・ 販売型)	RL-1	浜松プラザ (底地)	静岡県 浜松市	632	80,421.45	80,421.45	100.0
	その他アセット (生活圏配送・ 販売型)	RT-1	清水町 配送・販売センター	静岡県 駿東郡 清水町	非開示 (注5)	8,895.08	8,895.08	100.0
合計/平均					4,308	387,372.17	390,191.67	99.3

(注1)「年間賃料収入」は、2026年1月31日現在の各保有資産に係る賃借人との間で締結されている賃貸借契約（ただし、建物に係る賃貸借契約においては、駐車場、倉庫等を除きます。）に規定されている月額固定賃料（共益費を含みます。）を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、各保有資産につきパス・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、エンドテナントとの間で締結されている2026年1月31日現在において有効な賃貸借契約に規定されている年間賃料又は月額賃料を12倍した金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、賃料固定型マスターリース契約が締結されている場合には、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されている賃貸借契約等に表示された月額賃料（共益費は含みますが、駐車場やトランクルーム等の付属施設の使用料は除きます。）の合計額を記載しています。なお、消費税及び地方消費税は除き、かつ、2026年1月31日時点のフリーレント及びプレントホリデー（特定の月の賃料の支払を免除することをいいます。）は考慮しないものとします。

(注2)「賃貸面積」は、2026年1月31日現在の各保有資産に係る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。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。なお、本投資法人又は信託受託者とマスターリース会社の間で、葵タワーについては賃料固定型マスターリース契約、ミッドビルディング四日市、ロイヤルパークス千種、エンブルエール草薙駅前、エンブルエール草薙、ソシオ安城東栄町B棟、プレミアムキャッスル小牧中央、プレミアムキャッスル豊山、ソシオ刈谷今岡町、プレミアムキャッスル三河安城、プレミアムキャッスル鳴海、プレミアムキャッスル有松、プレミアムキャッスル鶴舞、プレミアムキャッスル瑠璃光イースト・ウエスト、ソシオ刈谷東新町A棟・B棟、エンブルエール常滑新開町、四日市エンブルコート、古出来エンブルコート、Uni E' meal 三重大学前及び清水町配送・販売センターについてはパス・スルー型マスターリース契約が締結されており、セントレアロジスティクスセンターについては、信託受託者と本投資法人の間でパス・スルー型マスターリース契約が締結されています。また、いなバロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸面積を含みません。

(注3)「賃貸可能面積」は、2026年1月31日現在の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。なお、いなバロジスティクスセンターについては、太陽光発電設備の設置を目的とした本物件の屋根部分等の賃貸に係る賃貸可能面積を含みません。

(注4)「稼働率」は、2026年1月31日現在における、各保有資産の賃貸面積を賃貸可能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5) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。

③ 不動産鑑定評価書の概要

本投資法人は、日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所から、2026年1月31日を価格時点として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。

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日本ヴァリュアーズ株式会社、株式会社谷澤総合鑑定所、大和不動産鑑定株式会社、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究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。

大分類	小分類	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)	
産業 インフラ アセット	物流 アセット	L0-1	いなペロジス ティクス センター	日本ヴァ リュアーズ 株式会社	7,880	6,710	5.4	8,270	5.2	5.6	387	6.2
		L0-2	松阪ロジス ティクス センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	755	782	4.3	743	4.2	4.5	34	4.9
		L0-3	セントレアロ ジスティクス センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	11,800	11,600	4.5	11,900	4.6	4.7	538	5.1
		小計				20,435	19,092	—	20,913	—	—	960
	産業・ ビジネス アセット	OF-1	ミッドビル ディング 四日市	大和不動産 鑑定株式会社	1,860	1,890	5.1	1,840	4.9	5.3	105	6.5
		OF-2	葵タワー	株式会社谷澤 総合鑑定所	2,420	2,410	4.8	2,420	4.9	5.0	119	5.2
		OF-3	AIG京都ビル	大和不動産 鑑定株式会社	1,550	1,560	4.0	1,540	3.8	4.2	71	4.7
		小計				5,830	5,860	—	5,800	—	—	296
	底地 アセット (産業イン フラ型)	IL-1	静岡マシン ヤード (底地)	大和不動産 鑑定株式会社	729	729	5.3 (注3)	729	5.3	—	36	6.0
		IL-2	各務原インダ ストリアル センター (底地)	株式会社谷澤 総合鑑定所	1,790	1,820	4.2	1,770	4.3	4.4	76	4.5
		IL-3	みよしインダ ストリアル センター (底地)	大和不動産 鑑定株式会社	621	621	6.0 (注3)	621	6.0	—	36	6.3
		IL-4	開成町インダ ストリアル センター (底地)	JLL森井鑑定 株式会社	1,740	—	—	1,740	5.0	—	87	5.5
		小計				4,880	3,170	—	4,860	—	—	236

大分類	小分類	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)	
生活 イン フラ アセ ット	住居系 アセット	RE-1	ロイヤル パークス千種	株式会社谷澤 総合鑑定所	4,780	4,860	4.0 (注4)	4,740	4.0	4.2 (注5)	245	5.6
		RE-3	エンブル エール草薙 駅前	大和不動産 鑑定株式会社	2,200	2,220	5.0	2,190	4.8	5.2	117	5.9
		RE-4	エンブル エール草薙	JLL森井鑑定 株式会社	1,010	1,020	4.8	991	4.6	5.0	49	6.7
		RE-5	ソシオ安城東 栄町B棟	日本ヴァ リュアーズ 株式会社	774	777	4.9	770	4.4	5.1	41	6.1
		RE-6	プレミアム キャッスル 小牧中央	株式会社谷澤 総合鑑定所	519	521	4.7	518	4.8	4.9	26	5.2
		RE-7	プレミアム キャッスル 豊山	日本ヴァ リュアーズ 株式会社	553	556	4.5	550	4.3	4.7	27	5.3
		RE-8	ソシオ 刈谷今岡町	株式会社立地 評価研究所	1,180	1,190	4.6	1,170	4.4	4.8	57	5.1
		RE-9	プレミアム キャッスル 三河安城	日本ヴァ リュアーズ 株式会社	525	525	4.7	524	4.4	4.9	26	5.1
		RE-10	プレミアム キャッスル 鳴海	日本ヴァ リュアーズ 株式会社	713	717	4.5	708	4.3	4.7	33	5.0
		RE-11	プレミアム キャッスル 有松	株式会社谷澤 総合鑑定所	586	589	4.6	584	4.7	4.8	28	5.0
		RE-12	プレミアム キャッスル 鶴舞	日本ヴァ リュアーズ 株式会社	1,140	1,150	3.9	1,120	3.7	4.1	46	4.6
		RE-13	プレミアム キャッスル 瑠璃光 イースト・ ウエスト	株式会社谷澤 総合鑑定所	624	627	4.1	623	4.2	4.3	27	5.0
		RE-14	ソシオ 刈谷東新町 A棟・B棟	株式会社立地 評価研究所	2,100	2,130	4.6	209	4.4	4.8	104	5.0
		RE-15	エンブル エール常滑 新開町	株式会社立地 評価研究所	1,090	1,100	4.6	1,080	4.4	4.8	53	5.0
		RE-16	四日市エンブ ルコート	株式会社立地 評価研究所	679	685	4.6	677	4.4	4.8	36	5.4
		RE-17	古出来エンブ ルコート	株式会社立地 評価研究所	911	924	4.0	906	3.8	4.2	39	4.4
		RE-18	Uni E' meal 三重大学前	JLL森井鑑定 株式会社	980	996	4.9	963	4.7	5.1	50	5.3
		小計					20,364	20,587	—	18,323	—	—

大分類	小分類	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)
生活 イン フラ アセ ット	底地 アセット (生活圏 配送・ 販売型)	RL-1	浜松プラザ (底地)	大和不動産 鑑定株式会社	12,500	12,700	4.7	12,400	4.5	4.9	595	5.0
		小計			12,500	12,700	—	12,400	—	—	595	—
	その他 アセット (生活圏 配送・ 販売型)	RT-1	清水町 配送・販売 センター	株式会社谷澤 総合鑑定所	3,400	3,450	5.6	3,380	(初年度 ～2年度 まで) 5.6 (3年度 以降) 5.7	5.8	193	6.3
		小計			3,400	3,450	—	3,380	—	—	193	—
合計/平均					67,409	64,859	—	65,676	—	—	3,294	5.4

(注1)「NOI」とは、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てい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、小計欄又は合計欄の数値は、NOIの小計又は合計を取得価格の小計又は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)直接還元法 (インウッド式) で採用する割引率を記載しています。

(注4)直接還元法 (修正インウッド式) で採用する割引率を記載しています。

(注5)保有期間満了後の売却価格査定時の割引率を記載しています。

(2) 資本的支出の状況

① 資本的支出の予定

保有資産に関し、現在計画されている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、下表の工事予定金額には、会計上、費用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 (百万円)		
				総額	当期支払額	既支払総額
ミッドビルディング四日市	三重県 四日市市	外壁改修工事	自 2026年8月 至 2027年1月	57	—	—
AIG京都ビル	京都府 京都市	全館照明LED化工事 (第1期)	自 2026年8月 至 2027年1月	26	—	—

② 期中の資本的支出

保有資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は230百万円であり、費用に区分された修繕費49百万円と合わせ、280百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	工事金額 (百万円)
ミッドビルディング四日市	三重県四日市市	トイレ・給湯室改修工事 (第Ⅲ期 1・2階)	自 2025年8月 至 2025年10月	29
その他の資本的支出				200
合計				230

③ 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。