

2026年2月期 決算短信(REIT)

2026年4月22日

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

有価証券報告書提出予定日 2026年5月28日 分配金支払開始予定日 2026年5月25日
 決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有 (機関投資家及びアナリスト向け)

(百万円未満切捨て)

1. 2026年2月期の運用、資産の状況 (2025年9月1日～2026年2月28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2月期	11,584	△0.7	7,421	△0.3	6,547	△0.9	6,537	△0.9
2025年8月期	11,668	△1.3	7,445	△2.7	6,609	△3.8	6,598	△3.8

	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
2026年2月期	円 1,836	% 2.8	% 1.4	% 56.5
2025年8月期	円 1,853	% 2.8	% 1.4	% 56.6

(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
2026年2月期	円 1,837	百万円 6,539	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.8
2025年8月期	円 1,854	百万円 6,600	円 —	百万円 —	% 100.0	% 2.8

(注1)2026年2月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の取崩(3百万円)の実施によるものです。2025年8月期の1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異は、圧縮積立金の取崩(3百万円)の実施によるものです。

(注2)配当性向については小数点第1位未満を切り捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2026年2月期	百万円 471,002	百万円 234,483	% 49.8	円 65,866
2025年8月期	百万円 471,438	百万円 234,546	% 49.8	円 65,883

(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
2026年2月期	百万円 7,282	百万円 △691	百万円 △6,600	百万円 28,048
2025年8月期	百万円 8,133	百万円 △2,122	百万円 △10,365	百万円 28,058

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年8月期	11,780	1.7	7,466	0.6	6,464	△1.3	6,453	△1.3	1,814	—
2027年2月期	11,758	△0.2	7,503	0.5	6,397	△1.0	6,387	△1.0	1,795	—

(参考) 1口当たり予想当期純利益(2026年8月期)1,812円、(2027年2月期)1,794円

(注1) 2026年8月期の1口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(3百万円)を加算した金額を分配することを想定しています。

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

※ 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2月期	3,560,000口	2025年8月期	3,560,000口
② 期末自己投資口数	2026年2月期	0口	2025年8月期	0口

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

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	9
(1) 貸借対照表	9
(2) 損益計算書	11
(3) 投資主資本等変動計算書	12
(4) 金銭の分配に係る計算書	14
(5) キャッシュ・フロー計算書	15
(6) 継続企業の前提に関する注記	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
(8) 財務諸表に関する注記事項	17
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 本投資法人の資産の構成	32
(2) 投資不動産物件	32
(3) その他投資資産の主要なもの	74

1. 運用状況

(1) 運用状況

(a) 当期の概況

① 投資法人の主な推移

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

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

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

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

当期末現在の本投資法人の資産総額は471,002百万円となり、合計20物件の保有不動産を運用しています。

② 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、物価上昇の影響を受けつつも、企業収益が高水準を維持し、雇用・所得環境の改善を背景に、緩やかな景気回復が続きました。

不動産流通市場は、日本銀行による政策金利の継続的な引き上げ等、国内外の金融政策の先行きに不透明感はあるものの、国内外投資家の物件取得意欲は引き続き旺盛であり、底堅く推移しています。このような状況の中、投資対象となる優良物件の売却は限定的であり、競争の激しい物件取得環境が継続しています。

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

ホテルについては、中国政府による渡航自粛要請の影響により、2025年11月以降の中国からの訪日客数は減少したものの、訪日外客数全体としては高水準で推移し、2025年の年間では過去最多を更新する等、インバウンド需要が引き続き市場を牽引しました。

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

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

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

当期末現在における本投資法人の保有不動産は20物件、帳簿価額の総額は441,966百万円となり、当期末時点での保有不動産の稼働率は99.6%（99.2%（注））となりました。

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

③ サステナビリティ向上への取組み

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

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

「E：環境」に関しては、省エネ性能の高い設備の導入による省エネルギーと温室効果ガス排出削減、節水や廃棄物削減等による限りある資源の有効活用等、ポートフォリオにおける環境負荷低減に取り組んでいます。当期は「東京汐留ビルディング」「仙台MTビル」「大崎MTビル」「御堂筋MTRビル」「新横浜TECHビル」

「ヒルトン小田原リゾート&スパ」及び「イトーヨーカドー湘南台店」における照明器具のLED化や「ホテルオークラ神戸」及び「コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション」における空調機器の更新等、設備の省エネ化を進めました。また、環境認証・評価の取得にも取り組んでおり、当期は「シャングリ・ラ 東京」でDBJ Green Building認証（注2）を取得しました。当期末現在における環境認証・評価取得物件は合計19物件、ポートフォリオ（底地を除く）における環境認証・評価取得割合は物件数ベース、賃貸可能面積ベースともに100%（注3）となっています。

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

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

本投資法人は、2017年よりGRESBリアルエステイト評価（注4）に参加しており、2025年GRESBリアルエステイト評価において、ESG推進のための方針や組織体制、保有物件での環境パフォーマンス、テナントとの取組み等において優れた参加者に与えられる「グリーンスター」評価を9年連続で獲得しました。なお、総合スコアのグローバル順位により格付されるGRESBレーティングにおいては「4スター」となりました。

また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価において、環境配慮やサステナビリティの取組みに関する情報開示が優れていることが評価され、5段階のうち最上位の「A」評価を6年連続で取得しています。

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

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

（注2）「DBJ Green Building認証」とは、株式会社日本政策投資銀行（DBJ）が創設した認証制度であり、物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。

（注3）複数の用途を含む物件において特定の用途のみ認証を取得している場合においても、当該物件の全体の賃貸可能面積で環境認証・評価取得割合を計算しています。

（注4）「GRESBリアルエステイト評価」とは、欧州の年金基金グループが中心となって創設した不動産会社・運用機関のサステナビリティ配慮を測るベンチマークをいいます。

④ 資金調達概要

当期においては、期限の到来した既存借入金計22,500百万円の返済に充てるため、計22,500百万円の借入れを実施しました。このうち、1,500百万円については、グリーンファイナンス・フレームワークに基づくグリーンローンとして借入れを行っています。

この結果、当期末現在の有利子負債残高は220,500百万円、うち短期借入金は23,500百万円、長期借入金は183,000百万円（1年内返済予定の長期借入金37,500百万円を含みます。）、投資法人債は14,000百万円（1年内償還予定の投資法人債4,000百万円を含みます。）となっています。なお、期末総資産有利子負債比率は46.8%（前期末46.8%）となっています。

また、2026年2月28日現在、本投資法人は株式会社日本格付研究所（JCR）からAA（格付の見通し：安定的）の長期発行体格付を取得しています。

⑤ 業績及び分配概要

このような運用の結果、当期の業績は、営業収益11,584百万円、営業利益7,421百万円となり、そこから借入金にかかる支払利息等を控除した経常利益は6,547百万円、当期純利益は6,537百万円となりました。

また、分配金については、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7の「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」を活用して積み立てた圧縮積立金の取崩額3百万円を加算した金額に対して、投資口1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除く全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は1,837円となりました。

(b) 次期の見通し

① 概況

日本経済の今後については、政府の物価高対策等の経済対策や雇用・所得環境の改善等に支えられて緩やかな回復基調が続くことが見込まれますが、中東情勢の緊迫化、日中関係の悪化等の地政学的リスクが、企業収益や経済成長ペースの下押し要因となる可能性があります。こうしたリスク要因の今後の推移、海外経済・物価の変動、及び旅行客数の変化が国内経済へ与える影響については不確実性が高く、引き続き注視が必要です。

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

不動産賃貸市場のうち、オフィスビルについては、企業の堅調な需要に加え、東京都心部における大規模オフィスビルの供給が当面の間抑制傾向にあることも背景に空室率が低下し、立地利便性等の高いエリアや設備・仕様に優れた物件を中心に賃料水準の上昇が継続すると見込まれます。

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

商業施設については、物価上昇の影響を受けつつも、政府による物価高対策や雇用者所得の増加等に伴う個人消費の回復を背景に販売額は堅調に推移すると見込まれます。

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

② 保有不動産の運用戦略

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

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

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

1. 入居しているテナントや利用者の満足度向上に注力し、各保有不動産の特徴を見極めたうえで、予防保全・安全管理の徹底及びテナントや利用者とのカスタマーリレーションの充実等に留意し、本投資法人の保有不動産の高稼働率の維持に努めます。また、空室及び空室予定の発生の際は、市場分析を的確に行ったうえで、森トラストグループ、不動産仲介会社及びプロパティ・マネジメント会社と連携してリーシングに注力します。
2. 新規賃貸借契約の締結に際しては、将来の賃貸収益を確実なものにするため、中長期の定期建物賃貸借契約、その他賃料の固定化または契約期間の長期化に配慮した賃貸借契約を締結するよう努めます。但し、インフレ等の経済情勢に対応するため、契約期間が長期となる契約については、必要に応じて、契約期間中の賃料変動や賃料改定条項の導入を検討します。また、宿泊施設については、宿泊施設の収益向上の恩恵を本投資法人が享受するため、固定賃料に加えて売上実績等に連動した変動賃料を定める契約も取り入れます。なお、投資不動産の賃貸にかかる契約形態については、保有不動産を直接テナントに賃貸する形態のほか、テナントとの間に賃借人（マスターレシー）を介在させ、マスターレシーに対し賃貸する契約形態（マスターリース契約）がありますが、マスターリース契約については、対象不動産の規模、用途、入居テナント等の特性を吟味したうえで一定の効果が認められる場合には、積極的に検討します。
3. 保有不動産の経年劣化や築年数を考慮のうえ、老朽化した設備等に関しては更新を行い、さらに、市場競争力及びテナント・利用者満足度の維持向上を図るため、積極的な投資を行い、安定的な稼働率の維持に努めます。

③ 新規投資不動産の投資戦略

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

1. 投資不動産の属性を用途の観点から「オフィスビル」・「宿泊施設」・「その他」（当面の間、商業施設及び住宅）の3つに分類し、「オフィスビル」・「宿泊施設」を中核資産とし、「その他」への分散投資も行います。各用途への投資割合は、「オフィスビル」40～80%、「宿泊施設」20～55%、「その他」0～30%とします。
2. 投資不動産の投資地域は、ポートフォリオのキャッシュフローの変動リスクを軽減させるため、分散させます。投資不動産のうち、オフィスビルの投資地域は、商業・産業・人口の集積地である「東京都心部」を中心としますが、「都心周辺部・政令指定都市等」に立地する投資不動産への分散投資も行います。投資割合は「東京都心部」60%以上、「都心周辺部・政令指定都市等」を40%以下とし、投資にあたっては、交通利便性、当該地域における投資不動産の用途の適合性、競争力等を調査したうえで、投資判断を行うこととします。投資不動産のうち、宿泊施設の投資地域は、主として「全国主要都市」及び「著名な観光地エリア」とします。

④ 財務戦略等

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

⑤ 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

⑥ 運用状況の見通し

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

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

	2026年8月期	2027年2月期
営業収益	11,780百万円	11,758百万円
営業利益	7,466百万円	7,503百万円
経常利益	6,464百万円	6,397百万円
当期純利益	6,453百万円	6,387百万円
1口当たり分配金	1,814円	1,795円

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

(注2) 2026年8月期及び2027年2月期については内部留保の一部取崩を前提としています。

[2026年8月期(2026年3月1日～2026年8月31日)及び2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)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8月期(2026年3月1日～2026年8月31日)(184日) 2027年2月期(2026年9月1日～2027年2月28日)(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2026年2月28日現在保有している20物件を前提としています。 実際には、その他の物件の取得、譲渡により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 2026年2月28日現在の発行済投資口の総口数3,560,000口を前提としています。但し、期中に投資口の発行等を行うことにより変動する可能性があります。
有利子負債及びその借換え	<ul style="list-style-type: none"> 2026年2月28日現在の有利子負債残高220,500百万円を前提としています。 2026年8月期中に期限を迎える借入金27,000百万円の返済については借換えまたは手元資金による充当を前提としています。2027年2月期中に期限を迎える借入金34,000百万円の返済及び投資法人債4,000百万円の償還については借換えまたは投資法人債の発行による充当を前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、現時点で締結済みの賃貸借契約に加え、市場環境、物件の競争力等を勘案して算出しており、2026年8月期に11,780百万円、2027年2月期に11,758百万円を想定しています。 オフィス等の一部空室について今後のリーシングにおける埋戻しを前提としています。 賃貸事業収入のうち、ホテル物件において主として変動賃料を採用している4物件(シャングリ・ラ 東京、ヒルトン小田原リゾート&スパ、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション)の賃料については、以下の前提で算定しています。なお、変動賃料の算定にあたっては、主に前年同期の運営実績値をベースに、足許のホテル市況等の変動要素を考慮したうえで、各物件の賃貸借契約に定める計算方法に基づいて算定しています。 [シャングリ・ラ 東京] 2026年8月期変動賃料:1,310百万円、2027年2月期変動賃料:1,110百万円 毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料(以下「転貸テナント賃料」(注)といいます。)に97%を乗じた金額等 (注)「転貸テナント賃料」は、転借人のホテル営業における売上総額に一定歩合を乗じて算出した額とします。なお、歩合の開示については転借人の同意が得られていないため非開示とします。 (参考)年間最低保証賃料(毎年4月から翌年3月(注))：882.7百万円 (注)毎年1月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910百万円に満たない場合(転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払がない場合も含みます。)には、当該期間の転貸テナント賃料は910百万円であるものとして賃料計算(910百万円×97%=882.7百万円)を行い、4月分から翌年3月分までの賃料の合計額との差額(不足分)について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。 [ヒルトン小田原リゾート&スパ] 2026年8月期変動賃料:228百万円、2027年2月期変動賃料:233百万円 (両期とも本ホテルの賃借人から受け取る賃料以外のその他収入2百万円を含みます。) 毎年3月から8月までの月額賃料は、前年1月から12月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額(下限を0円) 毎年9月から翌年2月までの月額賃料は、前年7月から当年6月の12か月分の本ホテルの基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する金額(下限を0円) (注)「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。 基準利益＝本ホテルの賃借人が本ホテルの運営により得る利益 －同賃借人が本ホテルの運営に支出した費用(賃借人の保険料等) [コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション] 2026年8月期変動賃料:382百万円、2027年2月期変動賃料:452百万円 毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益(注)に90%を乗じた金額(下限を0円) (注)「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用(本ホテルに関する費用に限ります。)を控除した利益をいいます。なお、施設別調整営業利益の算出においては、原則、本ホテルにおける一般利用客の宿泊に関する売上及び各費用のみを対象とし、賃借人である森トラスト株式会社の「ラフォーレ倶楽部」の会員利用客の宿泊、料飲、駐車場、その他の売上及び費用は対象としません。

項目	前提条件
営業収益	<p>(参考) 年間最低保証賃料 (毎年10月から翌年9月 (注)) : 460百万円</p> <p>(注) 毎年10月から翌年9月の期間における賃料の合計額が、460百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は460百万円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額 (不足分) について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。</p> <p>[コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション]</p> <p>2026年8月期変動賃料:495百万円、2027年2月期変動賃料:512百万円</p> <p>毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月における本ホテルの施設別調整営業利益 (注) に90%を乗じた金額 (下限を0円)</p> <p>(注) 「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用 (本ホテルに関する費用に限ります。) を控除した利益をいいます。</p> <p>(参考) 年間最低保証賃料 (毎年10月から翌年9月 (注)) : 310百万円</p> <p>(注) 毎年10月から翌年9月の期間における賃料 (準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含む、本ホテル全体に係る賃料。以下本ホテルにおいて同じです。) の合計額が、310百万円に満たない場合には、当該期間の賃料は310百万円であるものとし、10月分から翌年9月分までの賃料の合計額との差額 (不足分) について、翌年9月分の賃料と合わせて翌年8月末日までに支払われます。この年間最低保証賃料との差額には、準共有者である森トラスト株式会社への帰属分を含み、本投資法人の収益として計上されるのは、その全体のうち、本ホテルにおける本投資法人の準共有持分である93.5%のみです。</p> <p>・営業収益については、賃借人による賃料の滞納または不払いがないこと、賃借人に対する賃料の支払猶予または減額等が発生しないことを前提としています。</p>
営業費用 (のれん償却費を除く)	<ul style="list-style-type: none"> ・保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しています。但し、不動産等の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った取得年度の固定資産税、都市計画税等相当額については、当該不動産等の取得原価に算入されるため当該計算期間の費用として計上されません。 ・修繕費については、2026年8月期223百万円、2027年2月期204百万円を想定しています。しかし、予想し難い要因による建物の毀損等により緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する費用でないこと等から、修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 ・公租公課については、2026年8月期1,274百万円、2027年2月期1,272百万円を想定しています。 ・管理業務費については、2026年8月期815百万円、2027年2月期798百万円を想定しています。 ・減価償却費については、2026年8月期990百万円、2027年2月期997百万円を想定しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用 (資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等) については、2026年8月期609百万円、2027年2月期611百万円を想定しています。
のれん償却費	<ul style="list-style-type: none"> ・のれんについては、企業結合に関する会計基準 (企業会計基準第21号、平成31年1月16日改正) に従い、20年間にわたって、定額法により規則的に償却する予定です。のれんに係る償却費は、2026年8月期15百万円、2027年2月期15百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・営業外費用 (借入金利息、投資法人債利息等) については、2026年8月期1,037百万円、2027年2月期1,140百万円を想定しています。
分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金 (1口当たり分配金) については、本投資法人の規約に定める金銭の分配方針を前提として算出しています。 ・2026年8月期の分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積み立てた内部留保のうち、3百万円を取り崩すことを前提としています。 ・2027年2月期の分配金の算定にあたっては、「特定資産を買換えた場合の課税の特例」の制度の適用により積み立てた内部留保のうち、3百万円を取り崩すことを前提としています。 ・運用資産の異動及びテナントの異動等に伴う賃貸収入の変動、予期せぬ修繕の発生、発行済投資口数の変動または資金調達等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・利益超過の分配 (1口当たり利益超過分配金) については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他の法令、税制、会計基準、上場規則、資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

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

(単位：千円)

	前 期 (2025年8月31日)	当 期 (2026年2月28日)
投資その他の資産		
差入保証金	10,000	10,000
繰延税金資産	884	844
長期前払費用	75,869	89,697
その他	2,815	2,815
投資その他の資産合計	89,568	103,356
固定資産合計	443,055,624	442,606,595
繰延資産		
投資法人債発行費	49,526	42,251
繰延資産合計	49,526	42,251
資産合計	471,438,853	471,002,822
負債の部		
流動負債		
営業未払金	874,991	518,721
短期借入金	17,000,000	23,500,000
1年内償還予定の投資法人債	-	4,000,000
1年内返済予定の長期借入金	32,500,000	37,500,000
未払金	246,698	155,496
未払費用	602,088	601,513
未払配当金	9,622	9,614
未払法人税等	6,309	5,991
未払消費税等	239,512	305,061
前受金	1,467,002	1,472,160
預り金	31,209	30,896
流動負債合計	52,977,435	68,099,455
固定負債		
投資法人債	14,000,000	10,000,000
長期借入金	157,000,000	145,500,000
預り敷金及び保証金	11,940,767	11,903,952
信託預り敷金及び保証金	973,837	1,015,518
固定負債合計	183,914,604	168,419,471
負債合計	236,892,040	236,518,926
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	153,990,040	153,990,040
剰余金		
出資剰余金	69,736,000	69,736,000
任意積立金		
圧縮積立金	4,222,254	4,219,162
任意積立金合計	4,222,254	4,219,162
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,598,518	6,538,693
剰余金合計	80,556,773	80,493,855
投資主資本合計	234,546,813	234,483,895
純資産合計	※3 234,546,813	※3 234,483,895
負債純資産合計	471,438,853	471,002,822

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前 期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当 期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 11,340,380	※1 11,247,205
その他貸貸事業収入	※1 328,389	※1 337,731
営業収益合計	11,668,769	11,584,936
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,615,957	※1 3,558,722
資産運用報酬	446,590	462,427
資産保管手数料	17,024	16,886
一般事務委託手数料	61,802	51,960
役員報酬	3,600	3,600
のれん償却額	15,731	15,731
その他営業費用	62,986	53,823
営業費用合計	4,223,692	4,163,152
営業利益	7,445,077	7,421,783
営業外収益		
受取利息	28,867	28,141
未払分配金戻入	784	798
受取保険金	20,241	-
営業外収益合計	49,893	28,940
営業外費用		
支払利息	812,473	830,501
投資法人債利息	47,593	46,519
投資法人債発行費償却	7,396	7,275
その他	18,379	18,818
営業外費用合計	885,842	903,115
経常利益	6,609,128	6,547,609
税引前当期純利益	6,609,128	6,547,609
法人税、住民税及び事業税	10,687	10,246
法人税等調整額	△78	40
法人税等合計	10,609	10,287
当期純利益	6,598,518	6,537,322
前期繰越利益	-	1,370
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	6,598,518	6,538,693

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金		任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金(純額)	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	3,727,926	3,727,926
当期変動額					
圧縮積立金の積立				494,327	494,327
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	494,327	494,327
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,222,254	4,222,254

	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	6,859,607	80,323,534	234,313,574	234,313,574
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△494,327	—	—	—
剰余金の配当	△6,365,280	△6,365,280	△6,365,280	△6,365,280
当期純利益	6,598,518	6,598,518	6,598,518	6,598,518
当期変動額合計	△261,089	233,238	233,238	233,238
当期末残高	6,598,518	80,556,773	234,546,813	234,546,813

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			
		出資剰余金		任意積立金	
		出資剰余金	出資剰余金（純額）	圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,222,254	4,222,254
当期変動額					
圧縮積立金の取崩				△3,092	△3,092
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	—	—	—	△3,092	△3,092
当期末残高	153,990,040	69,736,000	69,736,000	4,219,162	4,219,162

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
I. 当期末処分利益	6,598,518,693	6,538,693,270
II. 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	3,092,177	3,092,177
III. 分配金の額	6,600,240,000	6,539,720,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,854)	(1,837)
IV. 次期繰越利益	1,370,870	2,065,447
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数3,560,000口の整数倍数の最大値となる6,600,240,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第29条第1項に従い、当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金の取崩額を加算した金額を超えない額で発行済投資口の総口数3,560,000口の整数倍数の最大値となる6,539,720,000円を利益分配金として分配することとしました。</p> <p>なお、本投資法人の規約第29条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

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

(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

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2～81年 構築物 2～45年 機械及び装置 2～17年 車両運搬具 3年 工具、器具及び備品 2～18年 無形固定資産 定額法を採用しています。 なお、のれんについては、20年で均等償却しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 (1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 (2)水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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ています。</p>
<p>4. 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</p>	<p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある以下の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 (1)信託現金及び信託預金 (2)信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 (3)信託預り金 (4)信託預り敷金及び保証金</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)は以下のものを対象としています。 (1)手許現金及び信託現金 (2)随時引出し可能な預金及び信託預金 (3)容易に換金が可能であり、かつ価値の変動について僅少のリスクしか負わない、取得日から3か月以内に償還期限の到来する短期投資</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〕

項目	期別	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
1. 国庫補助金等により取得した有形固定資産の圧縮記帳額		信託建物 38,340千円	信託建物 38,340千円
2. 当座借越契約		機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円	機動的な資金調達手段を確保することを主たる目的として、取引銀行と特殊当座借越契約を締結しています。 契約極度額 20,000,000千円 当期末借入残高 — 差引額 20,000,000千円
3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		50,000千円	50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

(単位：千円)

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

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

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

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕

期別 項目	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に記載されている科目の金額との関係	(2025年8月31日現在) 現金及び預金 22,779,424千円 信託現金及び信託預金 5,279,462千円 現金及び現金同等物 28,058,887千円	(2026年2月28日現在) 現金及び預金 22,987,669千円 信託現金及び信託預金 5,061,235千円 現金及び現金同等物 28,048,905千円

〔リース取引に関する注記〕

期別 項目	前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
オペレーティング・リース取引	(貸主側) 未経過リース料 1年内 11,533,898千円 1年超 32,492,180千円 合計 44,026,078千円	(貸主側) 未経過リース料 1年内 11,044,978千円 1年超 28,020,968千円 合計 39,065,946千円

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年8月31日現在の貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。また、「現金及び預金」「信託現金及び信託預金」「短期借入金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額 (千円)	時価 (千円)	差額 (千円)
(1) 1年内償還予定の投資法人債	—	—	—
(2) 1年内返済予定の長期借入金	32,500,000	32,168,087	△331,912
(3) 投資法人債	14,000,000	13,032,151	△967,848
(4) 長期借入金	157,000,000	150,658,215	△6,341,784
(5) 預り敷金及び保証金	11,940,767	9,678,884	△2,261,882
(6) 信託預り敷金及び保証金	973,837	718,297	△255,539
負債合計	216,414,604	206,255,637	△10,158,967

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法に関する事項
負債

(1) 1年内償還予定の投資法人債 (3) 投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金 (4) 長期借入金

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

(5) 預り敷金及び保証金 (6) 信託預り敷金及び保証金

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日(2025年8月31日)後の返済予定額

	1年以内 (千円)	1年超 2年以内 (千円)	2年超 3年以内 (千円)	3年超 4年以内 (千円)	4年超 5年以内 (千円)	5年超 (千円)
1年内償還予定の投資法人債	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	32,500,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	4,000,000	2,000,000	4,000,000	—	4,000,000
長期借入金	—	42,000,000	55,500,000	32,500,000	20,500,000	6,500,000

借入金及び投資法人債の決算日(2026年2月28日)後の返済予定額

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

〔有価証券に関する注記〕

前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔デリバティブ取引に関する注記〕

前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。

〔持分法損益等に関する注記〕

前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
本投資法人には関連会社がないため、該当事項はありません。	本投資法人には関連会社がないため、該当事項はありません。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(単位：千円)

属性	会社等の名称	住所	資本金または出資金	事業の内容または職業	議決権等の所有(被所有)割合	関係内容		取引の内容	取引金額	科目	期末残高
						役員の兼任等	事業上の関係				
その他の関係会社の子会社	森トラスト株式会社	東京都港区	30,000,000	不動産開発、ホテル経営及び投資事業	なし	なし	不動産の賃貸	不動産の購入	1,560,000	—	—
								不動産の賃貸	5,881,641	営業未収入金	95,027
										前受金	415,803
										預り敷金及び保証金	4,135,260
		不動産の管理	313,253	営業未払金	94,793						
				未払金	3,459						
その他の関係会社の子会社	森トラスト・アセットマネジメント株式会社	東京都港区	400,000	投資運用業	なし	あり	資産運用業務の委託	資産運用報酬の支払	452,830	未払費用	288,954

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

(注2) 取引条件の決定方法等

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

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

(単位：千円)

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

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

(注2) 取引条件の決定方法等

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

(注3) 千円未満を切り捨てて表示しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

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

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

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

〔税効果会計に関する注記〕

(単位：千円)

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

〔退職給付に関する注記〕

前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
退職給付制度がないため、該当事項はありません。	退職給付制度がないため、該当事項はありません。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期 (2025年8月31日)	当期 (2026年2月28日)
該当事項はありません。	該当事項はありません。

〔収益認識に関する注記〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	—	—
水道光熱費収入	139,619	139,619
その他	—	11,529,149
合計	139,619	11,668,769

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

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

(単位：千円)

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

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

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

前期（自 2025年3月1日 至 2025年8月31日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	当期
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	50,456
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	57,464
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

当期（自 2025年9月1日 至 2026年2月28日）

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

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

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

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

〔セグメント情報等〕

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称または氏名	営業収益	関連するセグメント
森トラスト株式会社	5,881,641	不動産賃貸事業

当期(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 営業収益

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

〔賃貸等不動産に関する注記〕

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

(単位：千円)

用途		前期	当期
		(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
オフィスビル	貸借対照表計上額		
	期首残高	256,664,488	257,841,248
	期中増減額	1,176,760	△268,105
	期末残高	257,841,248	257,573,142
	期末時価	284,720,000	285,700,000
宿泊施設	貸借対照表計上額		
	期首残高	137,593,076	137,559,096
	期中増減額	△33,980	△143,869
	期末残高	137,559,096	137,415,226
	期末時価	153,604,500	190,039,500
その他	貸借対照表計上額		
	期首残高	47,062,831	47,013,439
	期中増減額	△49,391	△34,845
	期末残高	47,013,439	46,978,594
	期末時価	60,370,000	60,680,000
合計	貸借対照表計上額		
	期首残高	441,320,396	442,413,784
	期中増減額	1,093,388	△446,820
	期末残高	442,413,784	441,966,964
	期末時価	498,694,500	536,419,500

(注1) 該当する賃貸等不動産の概要は後記「3. 参考情報/(2)投資不動産物件」をご参照ください。

(注2) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注3) 前期増減額のうち主な増加理由は仙台MTビルの取得及び保有資産の改修工事であり、主な減少理由は減価償却費です。当期増減額のうち主な増加理由は保有資産の改修工事であり、減少理由は減価償却費です。

(注4) 期末の時価については、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額または調査評価額です。

また、賃貸等不動産に関する損益は次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		(自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	(自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
オフィスビル	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	6,633,935	6,670,146
	不動産賃貸事業費用	2,578,850	2,553,958
	不動産賃貸事業損益	4,055,085	4,116,187
宿泊施設	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	3,689,622	3,574,744
	不動産賃貸事業費用	810,626	802,368
	不動産賃貸事業損益	2,878,995	2,772,375
その他	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	1,345,211	1,340,045
	不動産賃貸事業費用	226,481	202,394
	不動産賃貸事業損益	1,118,730	1,137,650
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	11,668,769	11,584,936
	不動産賃貸事業費用	3,615,957	3,558,722
	不動産賃貸事業損益	8,052,812	8,026,213

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

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)		当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)	
1口当たり純資産額	65,883円	1口当たり純資産額	65,866円
1口当たり当期純利益	1,853円	1口当たり当期純利益	1,836円
<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>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。</p>		<p>なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しています。</p> <p>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。</p>	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は以下のとおりです。

	前期 (自 2025年3月1日 至 2025年8月31日)	当期 (自 2025年9月1日 至 2026年2月28日)
当期純利益(千円)	6,598,518	6,537,322
普通投資主に帰属しない金額(千円)	—	—
普通投資口に係る当期純利益(千円)	6,598,518	6,537,322
期中平均投資口数(口)	3,560,000	3,560,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期及び前期以前の増資等の概要は以下のとおりです。

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

(注1) 1口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途区分 (注1)	地域区分	前期 2025年8月31日現在		当期 2026年2月28日現在	
			保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)	保有総額 (注2)(百万円)	対総資産比率 (注3)(%)
不動産	オフィスビル	東京都心部(注4)	87,095	18.5	87,212	18.5
		都心周辺部・政令 指定都市等(注5)	6,411	1.4	6,359	1.4
		小計	93,506	19.8	93,571	19.9
	その他	—	—	12,514	2.7	
	不動産合計	—	106,041	22.5	106,086	22.5
信託不動産	オフィスビル	東京都心部(注4)	130,479	27.7	130,224	27.6
		都心周辺部・政令 指定都市等(注5)	33,855	7.2	33,777	7.2
		小計	164,334	34.9	164,001	34.8
	宿泊施設	全国主要都市 (注6)	130,459	27.7	130,335	27.7
		著名な観光地エリ ア(注7)	7,099	1.5	7,079	1.5
		小計	137,559	29.2	137,415	29.2
	その他	—	34,478	7.3	34,463	7.3
信託不動産合計	—	336,372	71.4	335,880	71.3	
預金・その他の資産	—	29,025	6.2	29,035	6.2	
資産総額	—	471,438	100.0	471,002	100.0	

	金額 (百万円)	対総資産比率 (注3)(%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (注3)(%)
負債総額	236,892	50.2	236,518	50.2
純資産総額	234,546	49.8	234,483	49.8

(注1)「用途区分」は、中核資産であるオフィスビル及び宿泊施設とその他の用途(商業施設、住宅)で区分しています。以下同じです。

(注2)「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっています。

(注3)「対総資産比率」は、小数点第2位を四捨五入し記載しています。

(注4)千代田区・中央区・港区・品川区・渋谷区・新宿区

(注5)首都圏(東京都(東京都心部を除く)・神奈川県・千葉県・埼玉県)及び政令指定都市等

(注6)東京23区及び政令指定都市

(注7)魅力的な文化や観光資源等を有し、既に観光集客力があるか、または将来、観光集客力が見込めるエリア

(2) 投資不動産物件

2026年2月28日現在、本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権にかかる信託不動産は計20物件あり、これらの不動産は、いずれも本投資法人、あるいは信託不動産については信託契約に基づく信託受託者によって賃貸されています。

① 不動産及び信託不動産の内容一覧

2026年2月28日現在において、本投資法人が保有する不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産の概要は以下のとおりです。(以下、不動産並びに不動産信託受益権及びその信託財産たる信託不動産を個別に、または総称して「不動産等資産」といいます。)

不動産等資産の概要

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

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

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

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

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

- (注5)上記20物件のうち、神谷町トラストタワー、ONビル、紀尾井町ビル、広尾MTRビル、仙台MTビル、御堂筋MTRビル、天神プライム、シャングリ・ラ 東京、ホテルオークラ神戸、ヒルトン小田原リゾート&スパ、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション、ホテルサンルートプラザ新宿、渋谷フラッグ及びフレソボ稲毛は信託不動産に、その他の5物件は不動産に分類されます。またフレソボ稲毛にかかる信託不動産は土地のみであり、建物は含まれていません。詳細は、後記「③不動産等資産の詳細な情報」をご参照ください。
- (注6)ONビルの土地面積は、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が共有持分を保有する土地3筆の合計面積(10,850.67㎡)であり、信託受託者が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。信託受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が大崎MTビルの敷地として保有しています。従って、当該3筆(合計面積10,850.67㎡)については、大崎MTビルの土地面積の一部及びONビルの土地面積として各々に記載しています。
- また、大崎MTビルの土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、1筆(面積121.28㎡)については本投資法人が5分の1の共有持分を保有し、3筆(合計面積10,850.67㎡)については、本投資法人が1,000,000分の159,861の共有持分を保有しています。また、大崎MTビルの建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。
- (注7)紀尾井町ビルの土地面積は、本件建物の敷地である土地全8筆の合計面積であり、他の所有者(分有)の持分を含んでいます。当該土地全8筆のうち、5筆(合計面積7,433.52㎡)は本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が単独で所有しています。また、紀尾井町ビルの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物の一棟の建物の延床面積を記載しています。なお、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が所有する専有部分の床面積は24,598.85㎡です。
- (注8)新横浜TECHビルは、A館及びB館の2棟の建物とその敷地により構成される不動産です。
- (注9)シャングリ・ラ 東京の土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。また、シャングリ・ラ 東京の建物は、区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は22,300.31㎡です。
- (注10)ヒルトン小田原リゾート&スパの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積を記載しています。また、ヒルトン小田原リゾート&スパの建物面積は、建物全体の延床面積の総合計を記載しており、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(100分の50)を乗じた面積は25,302.83㎡です。
- (注11)コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積であり、他の共有者の持分を含んでいます。また、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションの建物は共有建物であり、本投資法人の信託受益権の対象となる持分(100分の74)を乗じた面積は12,581.68㎡です。
- (注12)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの土地面積は、本件建物の敷地である土地面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。また、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの建物は、区分所有建物であり、建物面積は区分所有建物が存する一棟の建物の延床面積を記載しています。本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、その内、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積は5,144.95㎡です。
- (注13)東京汐留ビルディング、神谷町トラストタワー、紀尾井町ビルについては、主たる用途である「オフィスビル」、渋谷フラッグについては、主たる用途が商業施設のため「その他」に区分しています。また、宿泊施設におけるグレードは以下のとおりです。

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

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

不動産等資産の区分、価格及び投資比率

用途区分 (注1)	地域区分	名称	取得価格 (注2) (百万円)	帳簿価額 (百万円)	期末算定 価額 (注3) (百万円)	直接 還元法 還元 利回り	DCF法		期末算定価額 評価機関	投資比率 (注4)	
							割引率	最終還元 利回り			
オフィス ビル	東京 都心部	東京汐留ビルディング	82,539 (注5)	74,421	82,300	3.1%	3.0%	3.1%	株式会社 立地評価研究所	17.8%	
		神谷町トラストタワー	51,660 (注6)	50,769	56,900	2.4%	2.3%	2.5%	大和不動産鑑定 株式会社	11.1%	
		ONビル	39,900	38,531	35,500	3.3%	3.0%	3.4%	一般財団法人 日本不動産研究所	8.6%	
		紀尾井町ビル	34,300	32,640	39,000	3.0%	2.8%	3.2%	大和不動産鑑定 株式会社	7.4%	
		大崎MTビル	14,386 (注7)	12,790	16,800	3.2%	2.9%	3.3%	一般財団法人 日本不動産研究所	3.1%	
		広尾MTRビル	8,100	8,282	8,400	3.5%	3.3%	3.7%	大和不動産鑑定 株式会社	1.7%	
	小計		230,885	217,436	238,900	—				49.8%	
	都心周辺 部・政令 指定都市 等	仙台MTビル	17,360 (注8)	17,347	17,000	4.3%	4.1%	4.5%	大和不動産鑑定 株式会社	3.7%	
		御堂筋MTRビル	10,170	9,881	10,800	3.4%	3.2%	3.6%	大和不動産鑑定 株式会社	2.2%	
		天神プライム	7,050 (注9)	6,548	9,850	3.4%	3.2%	3.5%	一般財団法人 日本不動産研究所	1.5%	
		新横浜TECHビル	6,900	6,359	9,150	4.2%	4.0%	4.5%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	1.5%	
	小計		41,480	40,136	46,800	—				8.9%	
	小計		272,365	257,573	285,700	—				58.8%	
	宿泊施設	全国主要 都市	シャングリ・ラ 東京	49,200	48,817	60,600	3.1%	2.8%	3.2%	一般財団法人 日本不動産研究所	10.6%
			ホテルオークラ神戸	19,000	15,139	17,100	4.6%	4.4%	4.7%	株式会社 立地評価研究所	4.1%
コートヤード・バイ・マ リオット 新大阪ステ ーション			17,400	17,325	19,300	4.1%	3.8%	4.2%	一般財団法人 日本不動産研究所	3.8%	
コートヤード・バイ・マ リオット 東京ステ ーション(注10)			17,017	16,865	20,289	3.6%	3.3%	3.7%	一般財団法人 日本不動産研究所	3.7%	
ホテルサンルートプラザ 新宿(注11)			32,500	32,187	65,500	3.8%	3.5%	3.9%	一般財団法人 日本不動産研究所	7.0%	
小計		135,117	130,335	182,789	—				29.2%		
著名な観 光地エリ ア		ヒルトン小田原リゾート & スパ(注12)	7,100	7,079	7,250	4.6%	4.4%	4.7%	株式会社 立地評価研究所	1.5%	
小計		7,100	7,079	7,250	—				1.5%		
小計		142,217	137,415	190,039	—				30.7%		
その他	—	渋谷フラッグ	32,040	32,270	41,900	3.1%	2.9%	3.2%	一般財団法人 日本不動産研究所	6.9%	
		イトーヨーカドー 湘南台店	11,600	9,430	10,800	5.4%	5.1%	5.6%	一般財団法人 日本不動産研究所	2.5%	
		フレスポ稲毛	2,100 (注13)	2,193	3,060	7.6%	7.5%	7.8%	一般財団法人 日本不動産研究所	0.5%	
		パークレーンプラザ	3,200	3,084	4,920	3.3%	3.9%	3.0%	中央日土地 ソリューションズ 株式会社	0.7%	
小計		48,940	46,978	60,680	—				10.6%		
合計		463,522	441,966	536,419	—				100.0%		

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

- (注2)「取得価格」は、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。以下同じです。
- (注3)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び「投資法人の計算に関する規則」(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)に基づき、不動産鑑定士が収益還元法により求めた価額(2026年2月28日を価格時点とします。)を記載しています。
- (注4)「投資比率」とは不動産等資産の取得価格の合計に対する各資産の取得価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入し記載しています。
- (注5)東京汐留ビルディングの取得価格については、2021年7月1日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月1日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、当該物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円のうち、2026年2月28日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格を記載しています。
- (注6)神谷町トラストタワーの取得価格は、2021年7月1日(13,980百万円)、2021年10月1日(13,980百万円)及び2023年3月1日(23,700百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注7)大崎MTビルの取得価格は、2005年3月31日(7,870百万円)、2005年10月28日(5,656百万円)及び2015年1月30日(860百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注8)仙台MTビルの取得価格は、2023年2月28日(5,266百万円)、2023年8月31日(5,266百万円)、2024年2月29日(5,266百万円)及び2025年3月3日(1,560百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注9)天神プライムの取得価格は、2012年7月12日(6,940百万円)及び2021年12月1日(110百万円)の各取得価格の合計額を記載しています。
- (注10)コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションに係る取得価格及び期末算定価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する数値を記載しています。
- (注11)ホテルサンルートプラザ新宿に係る期末算定価額、直接還元法還元利回り、DCF法割引率及びDCF法最終還元利回りは、2025年12月10日付定期建物賃貸借契約に基づき、2027年9月1日以降、固定賃料と室料売上に応じた変動賃料を組み合わせた賃料形態が適用されることを前提として、期末算定価額評価機関により算定された数値を記載しています。
- (注12)ヒルトン小田原リゾート&スパに係る取得価格及び期末算定価額は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する数値を記載しています。
- (注13)プレスボ稲毛の取得価格については、2012年2月29日に信託土地の50%を譲渡したため、当該物件全体の取得価格である4,200百万円の50%に相当する価格を記載しています。

② 不動産等資産における賃貸借の状況一覧

(i) 不動産等資産における賃貸借の状況

2026年2月28日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の賃貸借の状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人が保有する不動産等資産のうち、各不動産等資産の総賃料収入が、2026年2月期(2025年9月1日から2026年2月28日までの6か月間)における全不動産等資産の総賃料収入の合計の10%以上を占める不動産等資産は、東京汐留ビルディングとなります。

不動産等資産の賃貸借の状況

用途区分	地域区分	名称	総賃料収入 (注1) (百万円)	対総賃料収入 比率(注2)	総賃貸可能 面積(注3) (㎡)	総賃貸面積 (注3) (㎡)	テナン ト 総数	
オフィスビル	東京都心部	東京汐留ビルディング(注4)	1,739	15.0%	71,806.84	71,806.84	1 (41)	
		神谷町トラストタワー(注5)	905	7.8%	13,479.44	13,479.44	1 (7)	
		ONビル	非開示(注6)	非開示(注6)	20,654.60	20,654.60	1	
		紀尾井町ビル(注7)	1,060	9.2%	24,748.47	24,440.08	42 (76)	
		大崎MTビル(注8)	338	2.9%	24,495.21	24,495.21	1 (21)	
		広尾MTRビル(注9)	170	1.5%	4,946.36	4,946.36	9	
	都心周辺 部・政令指 定都市等	仙台MTビル(注10)	754	6.5%	42,941.53	42,941.53	1 (41)	
		御堂筋MTRビル(注11)	319	2.8%	15,129.16	15,129.16	1 (30)	
		天神プライム(注9)	227	2.0%	5,909.40	5,691.33	14	
		新横浜TECHビル	362	3.1%	18,117.03	17,405.79	21	
	宿泊施設	全国主要都 市	シャングリ・ラ 東京	1,077	9.3%	22,755.55	22,755.55	1
			ホテルオークラ神戸	626	5.4%	72,246.86	72,246.86	1
コートヤード・バイ・マリオ ット 新大阪ステーション			505	4.4%	13,881.47	13,881.47	1	
コートヤード・バイ・マリオ ット 東京ステーション			502	4.3%	5,255.05	5,255.05	1	
ホテルサンルートプラザ新宿			653	5.6%	21,248.23	21,248.23	1	
著名な観光 地エリア		ヒルトン小田原リゾート&ス パ	209	1.8%	25,302.83	25,302.83	1	
その他	—	渋谷フラッグ(注9)	非開示(注6)	非開示(注6)	5,983.86	5,983.86	4	
		イトーヨーカドー湘南台店	375	3.2%	53,393.66	53,393.66	1	
		フレスポ稲毛	123	1.1%	39,556.71	39,556.71	1	
		パークレーンプラザ(注12)	100	0.9%	4,443.03	3,776.76	18	
合計(注13)			11,584	100.0%	506,295.29	504,391.32	122 (291)	

(注1)「総賃料収入」は、2026年2月期の不動産賃貸事業収益(家賃、共益費、その他賃貸事業収入等)を記載しています。

(注2)「対総賃料収入比率」は小数点第2位を四捨五入し記載しています。

- (注3)「総賃貸可能面積」には、不動産等資産の主たる用途として賃貸の用に供することが可能な部分の面積のほか、当該主たる用途以外の用途(事務所、店舗あるいは倉庫等)に供することが可能な部分の面積も含むものとし、これらの合計面積(共用部分等を賃貸している場合には当該面積を含みます。)を記載しています。また、「総賃貸面積」は、総賃貸可能面積に含まれ、かつ実際に賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。なお、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積を記載しています。神谷町トラストタワーについては、7階から9階部分の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(11,553.81㎡)に、14階部分の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(3,851.27㎡)に本投資法人の共有持分(2分の1)を乗じた面積を加えた面積を記載しています。大崎MTビルについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット新大阪ステーションについては、建物の総賃貸可能面積及び総賃貸面積(18,758.75㎡)に本投資法人の信託受益権の対象となる持分(100分の74)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、信託受益権の対象となる総賃貸可能面積及び総賃貸面積(5,620.38㎡)に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積を記載しています。ヒルトン小田原リゾート&スパについては、信託受益権の対象となる総賃貸可能面積及び総賃貸面積(50,605.67㎡)に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(100分の50)を乗じた面積を記載しています。
- (注4)東京汐留ビルディングは、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。当該物件のテナント総数の括弧内には、オフィス・店舗部分についてはサブリース契約、ホテル部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注5)神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、共同運用区画のテナント総数を記載しています。なお、共同運用とは、6階から30階までの25フロアを共同運用区画として、各区分所有者が森トラスト株式会社との間で、各区分所有者を賃貸人とし森トラスト株式会社を賃借人とする貸室賃貸借契約を締結し、賃借人が各フロアを共同運用区画として転貸する仕組みをいいます。賃借人は、当該共同運用区画全体から生じる収支を各区分所有者が有する専有面積による持分割合に応じて分配します。
- (注6)ONビル及び渋谷フラッグの「総賃料収入」及び「対総賃料収入比率」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。
- (注7)紀尾井町ビルは、オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件のテナント総数については、オフィス部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づくテナント総数を記載しています。また、当該物件のテナント総数の括弧内には、オフィス部分と住宅部分のサブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注8)大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注9)広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件のテナント総数については、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注10)仙台MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注11)御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件のテナント総数の括弧内には、サブリース契約に基づくテナント総数を記載しています。
- (注12)パークレーンプラザは、一のテナントと複数住戸の賃貸借契約を締結している場合、住戸数をテナント数として算定しています。
- (注13)合計のテナント総数の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づくテナント総数を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体のテナント総数を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注4)の記載に基づくテナント総数を記載しています。

不動産等資産の稼働率の推移

用途区分	地域区分	名称	最近5年の稼働率(注1)の推移(%)										
			2026年		2025年		2024年		2023年		2022年		2021年
			2月末	8月末	2月末	8月末	2月末	8月末	2月末	8月末	2月末	9月末	3月末
オフィスビル	東京都心部	東京汐留ビルディング(注2)	100.0 (98.6)	100.0 (98.2)	100.0 (99.6)	100.0 (99.6)	100.0 (99.2)	100.0 (95.8)	100.0 (70.8)	100.0 (66.5)	100.0 (61.3)	100.0 (53.5)	
		神谷町トラストタワー(注3)	100.0 (100.0)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (99.3)	100.0 (97.3)	
		ONビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		紀尾井町ビル(注4)	98.8 (96.7)	99.8 (99.1)	99.8 (99.3)	99.5 (98.9)	99.9 (98.2)	97.9 (97.4)	97.8 (95.6)	94.5 (92.6)	96.3 (95.6)	89.7 (89.7)	
		大崎MTビル(注5)	100.0 (95.8)	100.0 (95.8)	100.0 (94.8)	100.0 (84.0)	100.0 (82.3)	100.0 (85.2)	100.0 (88.3)	100.0 (95.6)	100.0 (95.2)	100.0 (85.8)	
		広尾MTRビル(注6)	100.0	95.5	95.5	97.2	96.4	92.4	92.4	100.0	87.5	87.5	
		小計(注7)	99.8 (98.4)	99.8 (98.4)	99.8 (98.9)	99.8 (97.7)	99.9 (97.1)	99.4 (95.9)	99.4 (85.9)	99.1 (84.8)	99.0 (82.8)	98.0 (75.1)	
	都心周辺部・政令指定都市等	仙台MTビル(注8)	100.0 (99.9)	100.0 (99.6)	100.0 (90.7)	100.0 (99.6)	100.0 (99.3)	100.0 (99.1)	100.0 (99.9)	-	-	-	
		御堂筋MTRビル(注9)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (97.2)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	100.0 (96.4)	100.0 (100.0)	100.0 (100.0)	
		天神プライム(注6)	96.3	93.6	100.0	100.0	89.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		新横浜TECHビル	96.1	97.1	97.1	94.6	100.0	89.1	78.0	71.7	59.9	100.0	
		小計(注7)	98.9 (98.5)	98.9 (98.3)	99.3 (95.2)	98.7 (97.7)	99.2 (98.6)	97.0 (95.8)	92.4 (90.5)	86.9 (83.9)	81.4 (78.7)	100.0 (100.0)	
		小計(注7)	99.5 (98.4)	99.5 (98.4)	99.7 (97.7)	99.5 (97.7)	99.6 (97.6)	98.7 (95.8)	97.6 (87.1)	96.6 (84.6)	95.4 (81.8)	98.4 (80.6)	
	宿泊施設	全国主要都市	シャングリ・ラ 東京	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-
ホテルオークラ神戸			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
コートヤード・バイ・マリOTT 新大阪ステーション			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	
コートヤード・バイ・マリOTT 東京ステーション			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	
ホテルサンルートプラザ 新宿			100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	
		小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
著名な観光地エリア		ヒルトン小田原リゾート&スパ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-	
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-	-	-		
	小計	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0		
その他	-	渋谷フラッグ(注6)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.2	
		イトーヨーカドー 湘南台店	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		フレスポ稲毛	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
		パークレーンプラザ	85.0	100.0	100.0	100.0	96.0	96.7	96.7	96.8	100.0	100.0	
	小計	99.4	100.0	100.0	83.7	71.8	98.1	96.3	94.6	94.7	99.7		
	合計(注7)	99.6 (99.2)	99.8 (99.3)	99.8 (99.1)	95.9 (94.8)	92.4 (90.8)	98.9 (97.9)	97.6 (93.1)	96.5 (91.6)	96.0 (90.5)	99.1 (91.9)		

(注1) 各不動産等資産の稼働率は総賃貸可能面積に占める総賃貸面積の割合を、各区分毎の稼働率の小計(または全不動産等資産の稼働率の合計)は総賃貸可能面積の小計(または合計)に占める総賃貸面積の小計(または合計)の割合を記載しています。また、小計及び合計の稼働率は、各期末時点において本投資法人が保有する不動産等資産に基づく稼働率を記載しています。なお、稼働率については小数点第2位を四捨五入し記載していますが、四捨五入した結果が100.0%となる場合においては、小数点第2位を切り捨てて99.9%と記載しています。

(注2) 東京汐留ビルディングは、2021年4月1日以降、オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を継続しています。そのため、当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス・店舗部分のサブリース契約に基づく稼働率及びホテル部分のマスターリース契約に基づく稼働率を用いて記載しています。

- (注3) 神谷町トラストタワーは、賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、共同運用区画全体の稼働率を記載しています。
- (注4) 紀尾井町ビルは、オフィス部分については本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、住宅部分についてはバス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。上記表中の当該物件の稼働率については、オフィス部分についてはサブリース契約、住宅部分についてはマスターリース契約に基づく稼働率を記載しています。また、当該物件の稼働率の括弧内には、オフィス部分と住宅部分のサブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注5) 大崎MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注6) 広尾MTRビル、天神プライム及び渋谷フラッグは、本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき土地及び建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しており、上記表中の当該物件の稼働率については、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注7) 小計及び合計の稼働率の括弧内には、紀尾井町ビル、大崎MTビル、仙台MTビル及び御堂筋MTRビルについてサブリース契約に基づく稼働率を、神谷町トラストタワーについては共同運用区画全体の稼働率を基に算出した場合の稼働率を記載しています。また、東京汐留ビルディングについては、(注2)の記載に従い算出される稼働率を用いています。
- (注8) 仙台MTビルは、賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。
- (注9) 御堂筋MTRビルは、バス・スルー型のマスターリース契約を採用しており、当該物件の稼働率の括弧内には、サブリース契約に基づく稼働率を記載しています。

(ii) 主要なテナントの状況

2026年2月28日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、一のテナントに対する賃貸面積(複数の不動産等資産に一のテナントが入居している場合は、その賃貸面積の合計)が全不動産等資産の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるテナント(以下「主要なテナント」といいます。)は、森トラスト株式会社、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社イトーヨーカ堂の3社になります。

主要なテナントの状況

賃貸対象	テナント名称 (業種)	入居物件	契約開始日 (注1) 契約満了日	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸面積 (ポートフォリオ全体) 合計対比(注3)		期末年間 契約賃料 (注4) (百万円)
建物	森トラスト株式会社 (不動産業)	東京汐留ビルディング(注5)	①2021年4月1日 2026年3月31日 (オフィス・店舗) ②2010年4月13日 2035年12月31日 (ホテル)	71,806.84	14.2%	38.6%	3,475
		神谷町トラストタワー	2021年7月1日 2030年3月31日	13,479.44	2.7%		1,743
		大崎MTビル	2025年4月1日 2028年3月31日	24,495.21	4.9%		674
		仙台MTビル	2023年2月28日 2028年2月29日	42,941.53	8.5%		1,342
		シャングリ・ラ 東京	2016年9月1日 2033年11月30日	22,755.55	4.5%		882 (注6)
		コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション	2016年9月16日 2040年11月1日	13,881.47	2.8%		460 (注6)
		コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション	2016年9月16日 2039年4月1日	5,255.05	1.0%		289 (注6)
	株式会社ホテルオークラ神戸 (サービス業)	ホテルオークラ神戸	2022年4月1日 2032年3月31日	72,246.86	14.3%	1,251	
	株式会社イトーヨーカ堂 (小売業)	イトーヨーカドー湘南台店	2002年11月21日 2042年11月20日	53,393.66	10.6%	750	
合計				320,255.61	63.5%	—	
総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計(注2)				504,391.32	—	—	

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

(注2) 「賃貸面積」は、主要なテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積を記載しています。「総賃貸面積(ポートフォリオ全体)合計」は、主要なテナントを含む全てのテナントとの間で、賃貸借契約が締結され賃貸が行われている面積の合計を記載しています。なお、東京汐留ビルディングについては、建物の総賃貸面積(191,394.06㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積を記載しています。神谷町トラストタワーについては、7階から9階部分の建物の総賃貸面積(11,553.81㎡)に、14階部分の建物の総賃貸面積(3,851.27㎡)に本投資法人の共有持分(2分の1)を乗じた面積を加えた面積を記載しています。大崎MTビルについては、建物の総賃貸面積(26,980.68㎡)に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションについては、建物の総賃貸面積(18,758.75㎡)に本投資法人の信託受益権の対象となる持分(100分の74)を乗じた面積を記載しています。コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、信託受益権の対象となる総賃貸面積(5,620.38㎡)に本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)を乗じた面積を記載しています。

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

(注4) 「期末年間契約賃料」とは、2026年2月28日現在、本投資法人が主要なテナントとの間で締結した賃貸借契約上の月額賃料の12か月分の合計を記載しています。但し、シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションについては、(注6)に基づく内容を記載しています。

(注5) オフィス・店舗部分について、2026年3月31日付で2026年4月1日から2031年3月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注6) シャングリ・ラ 東京、コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション及びコートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの賃料は変動賃料及び最低保証賃料により構成されますが、「期末年間契約賃料」欄には、最低保証賃料(年額)を、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションの「期末年間契約賃料」欄には、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。

(iii) 主要なテナントとの賃貸借契約の特記事項

2026年2月28日現在において、主要なテナントとの間で締結している賃貸借契約に関して特記すべき事項等(契約更改の方法、敷金・保証金、その他賃貸借契約に関して特記すべき事項等)は以下のとおりです。

(イ) 森トラスト株式会社

物件名称	東京汐留ビルディング
契約形態	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間(注1)	①2021年4月1日から2026年3月31日まで(オフィス・店舗) ②2010年4月13日から2035年12月31日まで(ホテル)
月額契約賃料 (注2)(注3)	① : 267,105,690円(オフィス・店舗) ②-1 : 22,510,680円(ホテル)(2010年4月13日から2026年3月31日まで) ②-2 : 26,262,460円(ホテル)(2026年4月1日から2035年12月31日まで)
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人と森トラスト株式会社(本表及び次表において、以下「テナント」といいます。)間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注1) 本件賃貸借(オフィス・店舗)について、2026年3月31日付で2026年4月1日から2031年3月31日までを契約期間とする定期建物賃貸借契約を締結しています。

(注2) 本件賃貸借(ホテル)については、賃料の改定は行わないこととし、借地借家法第32条を適用しない旨の合意がなされています。

(注3) 月額契約賃料は、本投資法人がその共有持分(1,000,000分の375,178)に基づいて収受しうる額を記載しています。また、月額契約賃料①は、転借人の入居状況や転貸借契約の賃料改定等により変動することがあります。月額契約賃料②-1は賃料とは別途、ホテル部分の維持管理費用をテナントが負担することを前提としています。2026年4月1日以降の月額契約賃料②-2は、本件建物共用部のうちホテルにかかる維持管理費用をテナントが負担せずに別途賃料人が負担するため、当該維持管理費用の見込分を賃料として加算しています。但し、(注1)のとおり2026年3月31日付でオフィス・店舗に関する賃貸借契約を再契約し、引き続きホテルにかかる維持管理費用(共用部の維持管理費用を含む)を賃料とは別途、テナントが負担するため、②-1の適用期間が2031年3月31日まで延長され、ホテルの月額契約賃料は22,510,680円となります。

物件名称	神谷町トラストタワー
契約形態	貸室賃貸借契約(共同運用)
契約期間	2021年7月1日から2030年3月31日まで
月額契約賃料(注)	145,290,314円
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の6か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件貸室は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社とテナントとの間の貸室賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、テナントの裁量において、本件貸室の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

物件名称	大崎MTビル
契約形態	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2025年4月1日から2028年3月31日まで
月額契約賃料(注)	56,219,912円
敷金・保証金等(注)	敷金 895,633,115円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人とテナント間のマスターリース契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本投資法人からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

物件名称	仙台MTビル
契約形態	貸室賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	2023年2月28日から2028年2月29日まで
月額契約賃料(注)	111,840,384円
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	本契約期間満了の6か月前までに更新拒絶の意思表示がない場合は契約期間満了の翌日から5年間更新されるものとし、その後も同様となります。
中途解約について	契約期間中、中途解約が出来ない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社とテナントとの間の貸室賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

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

(ロ)株式会社ホテルオークラ神戸

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

(ハ)株式会社イトーヨーカ堂

物件名称	イトーヨーカドー湘南台店
契約形態	建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借)
契約期間	2002年11月21日から2042年11月20日まで
月額契約賃料	62,500,000円
敷金・保証金等	敷金 683,460,000円
期間満了時の更新について	期間満了の場合の更新については、本投資法人と株式会社イトーヨーカ堂(本表において、以下「テナント」といいます。)間の協議によると規定しています。
中途解約について	2032年11月20日まで中途解約が出来ない契約となっています。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人とテナント間の建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、本件建物をショッピングセンターとして、他の専門店等の出店も得てバラエティーに富んだ売場を構成する必要があることから、テナントの関連会社あるいは専門店等に転貸することができます。本投資法人とテナントとの間の建物賃貸借契約が終了する場合は、テナントは当該転借人を退去させなければならない旨合意されています。

③ 不動産等資産の詳細な情報

2026年2月28日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産の詳細な情報は以下のとおりです。

1. 「不動産等資産の概要」欄の記載について
 - (1) 「地積・延床面積」「構造/階数」及び「建築時期」には、別段の断りがない限り、不動産登記簿に記載された事項を記載しています。
 - (2) 「構造」について、「SRC造」は鉄骨鉄筋コンクリート造、「RC造」は鉄筋コンクリート造、「S造」は鉄骨造を、それぞれ意味します。
 - (3) 区分所有建物、共有建物及び共有土地に関しては、区分所有建物の一棟の建物の延床面積(他の区分所有者が所有する面積を含みます。)、共有建物の延床面積(他の共有者の共有持分を含みます。)及び共有土地全体の面積(他の共有者の共有持分を含みます。)を記載しています。
 - (4) 「用途地域等」には、都市計画法第8条第1項第1号、第2号、第5号及び第9号に掲げる「用途地域」「特別用途地区」「防火地域又は準防火地域」及び「臨港地区」並びに都市再生特別措置法第2条第3項及び第5項に掲げる「都市再生緊急整備地域」及び「特定都市再生緊急整備地域」の区分を記載しています。
2. 「特定資産の概要」欄の記載について
 - (1) 「特定資産の種類」には、特定資産としての不動産等資産の種類を記載しています。
 - (2) 「取得価格」には、当該不動産等資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(不動産売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。
3. 「取得時の不動産鑑定書の概要」欄の記載について

「鑑定評価額」は、不動産等資産を取得検討する際に取得した不動産鑑定評価書に基づく評価額を記載しています。ただし、MTHが保有していた物件については、MTHとの合併時の受入価格である2023年2月期末時点での鑑定評価額を記載しています。
4. 「物件収支状況」欄の記載について
 - (1) 物件収支状況は本投資法人の2026年2月期(2025年9月1日から2026年2月28日までの6か月間)の金額を記載しています。なお、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。
 - (2) 「NOI」はネット・オペレーティング・インカムを意味し、各不動産等資産の不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用(減価償却費を除きます。)を控除した金額です。また「NCF」は、ネット・キャッシュ・フローを意味し、各不動産等資産のNOIから資本的支出を控除した金額を記載しています。
 - (3) 不動産賃貸事業損益は、不動産賃貸事業収益から不動産賃貸事業費用を控除した金額です。不動産賃貸事業費用には、不動産等資産の収支に直接的にかかわらない資産運用報酬、支払利息等を含んでいません。
 - (4) 公租公課の内訳で「固定資産税」には2026年2月期における固定資産税及び都市計画税の合計を記載しています。なお、不動産等資産の取得に伴い精算金として譲渡人に支払った固定資産税及び都市計画税相当額については、費用計上せず取得原価に算入しています。
 - (5) 区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
5. 「2025年度公租公課」欄の記載について
 - (1) 2025年度の固定資産税(償却資産にかかるものを除きます。)及び都市計画税の税額を記載しています。区分所有建物、共有建物及び共有土地の場合には、本投資法人の持分相当に対する金額を記載しています。
 - (2) 固定資産税及び都市計画税の納付義務は原則として毎年1月1日時点の所有者に課されます。従って2025年1月1日の翌日以降に取得した不動産等資産について、2026年2月期に納付義務はありませんが、参考情報として2025年度の固定資産税及び都市計画税の税額を記載しています。
6. 「特記事項」欄の記載について

原則として2026年2月28日現在の不動産の状況(不動産の構造、現況その他投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項(当該不動産等資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、区分所有建物、共有建物及び共有土地等において、他の共有者等との間に存する管理規約、協定書及び覚書等に記載された重要な事項、当該不動産等資産に関する行政法規における制限等を含みますが、これらに限られません。))を記載しています。なお、当該不動産等に担保の設定がなされている場合は、その旨を「特記事項」欄に記載します(2026年2月28日現在、担保の設定はなされていません。)
7. 鑑定評価業者、前所有者及び施工会社の名称について

原則として、評価、取得、もしくは施工を行った時点での名称を記載しています。

東京汐留ビルディング

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル・ホテル・商業施設	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		1,739,703
	建物	所有権	家賃		1,723,054
	地番	東京都港区東新橋一丁目12番1	共益費		—
	住居表示	東京都港区東新橋一丁目9番1号	土地賃貸収益		—
	地積	17,847.73㎡(他の共有者の共有持分を含みま す。)	其他賃貸事業収入		16,649
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (東京都心・臨海地域)	(2)不動産賃貸事業費用		698,351
	構造/階数	SRC・RC・S造陸屋根/地下4階付37階建	公租公課		367,983
	建築時期	2005年1月	固定資産税		367,983
	延床面積	191,394.06㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を 乗じた面積:71,806.84㎡	其他公租公課		—
	駐車場台数	437台	諸経費		257,685
	施工会社	株式会社竹中工務店	管理業務費		210,570
			水道光熱費		—
			損害保険料		4,507
			信託報酬		—
			其他費用		42,606
			減価償却費		72,682
			(3)NOI		1,114,034
			(4)不動産賃貸事業損益		1,041,351
			(5)資本的支出		179,364
			(6)NCF		934,670
2. 特定資産の概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
特定資産の種類	不動産	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)		
取得年月日	2010年4月13日	信託受益権の概要			
前所有者	森トラスト株式会社	信託設定日	—		
		信託受託者	—		
		信託期間満了日	—		
取得価格(注2)	82,539百万円				
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額		
鑑定評価額(注2)	83,664百万円		605,106		
価格時点	2010年3月31日		都市計画税額		
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所		129,665		
			合計		
			734,772		
6. 特記事項					
(1)敷地利用権について 本件土地の利用については、森トラスト株式会社、本件土地の他の共有者及び本件建物の他の共有者間の運営に関する確認書で、森トラスト株式会社及び本件建物の他の共有者が本件土地上に本件建物を所有することの合意がなされている旨が確認されています。本投資法人は、上記運営に関する確認書上の森トラスト株式会社の権利、義務及び契約上の地位を承継しています。					
(2)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が共有する土地の面積であり、他の共有者の共有持分にかかる部分を含んでいます。当該土地のうち、本投資法人の共有持分は1,000,000分の375,178です。					
(3)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、延床面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の375,178)を乗じた面積は71,806.84㎡です。					
(4)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					

(注1) オフィス・店舗部分については賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しており、ホテル部分については固定賃料でのマスターリース契約を採用しています。

(注2) 「取得価格」及び「鑑定評価額」については、2021年7月1日に共有持分1,000,000分の62,411及び2021年10月1日に共有持分1,000,000分の62,411を譲渡したため、本物件共有持分1,000,000分の500,000の取得価格である110,000百万円及び取得時の鑑定評価額である111,500百万円のうち、2026年2月28日現在、本投資法人が保有する共有持分1,000,000分の375,178に相当する価格及び価額を記載しています。

神谷町トラストタワー

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日	稼働日数 181日	
所有形態	土地	所有権及び地上権(敷地権の割合: 10,000,000,000分の1,167,700,159)		至 2026年2月28日		
土地	建物	区分所有権	(1)不動産賃貸事業収益		905,345	
	地番	東京都港区虎ノ門四丁目24番6他	家賃	881,538		
	住居表示	東京都港区虎ノ門四丁目1番1号	共益費	-		
	地積	16,131.84㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益	-		
建物	用途地域等	商業地域、防火地域、都市再生特別地域(虎ノ門四丁目地区)	その他賃貸事業収入	23,807		
	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下4階付37階建	(2)不動産賃貸事業費用	318,681		
	建築時期	2020年3月	公租公課	47,797		
	延床面積	196,037.12㎡	固定資産税	47,797		
	駐車場台数	349台	信託受託者の所有にかかる専有部分: 13,292.02㎡	その他公租公課	-	
				諸経費	114,648	
施工会社	清水建設株式会社	管理業務費	78,003			
			水道光熱費	34,393		
			損害保険料	572		
			信託報酬	1,250		
			その他費用	429		
			減価償却費	156,235		
			(3)NOI	742,899		
			(4)不動産賃貸事業損益	586,664		
			(5)資本的支出	-		
			(6)NCF	742,899		
2. 特定資産の概要			5. 2025年度公租公課(千円)			
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)		
取得年月日	①2021年7月1日 ②2021年10月1日 ③2023年3月1日		信託受益権の概要(注2)	①2021年7月1日 ②2023年3月1日		
前所有者	①森トラスト株式会社 ②森トラスト株式会社 ③森トラスト株式会社		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
取得価格	①13,980百万円 ②13,980百万円 ③23,700百万円		信託期間満了日	①2052年3月31日 ②2052年3月31日		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額			
鑑定評価額	①、②31,100百万円 ③24,100百万円		都市計画税額	77,131		
価格時点	①、②2021年2月28日 ③2022年10月31日		合計	16,528		
鑑定評価業者	①、②大和不動産鑑定株式会社 ③大和不動産鑑定株式会社		93,660			
6. 特記事項						
(1)土地賃借権について 本物件土地上に葺城稲荷神社が土地賃借権の設定を受けたうえで建物を所有しています。						
(2)地上権について 本物件土地には葺城稲荷神社から地上権の設定を受けて利用する土地が含まれます。						
(3)越境物について 本土と隣接土地との境界部分について、本物件の一部が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀等が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。						
(4)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。						

(注1)賃料収入が共同運用区画の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

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

ONビル

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権		至 2026年2月28日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
	地番	東京都品川区北品川五丁目746番1他2筆	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入		
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番12号	(2)不動産賃貸事業費用		
	地積	10,850.67㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費		
用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、防火地域、準防火地域				
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付21階建	(3)NOI		
	建築時期	1990年11月	(4)不動産賃貸事業損益		
	延床面積	32,812.27㎡	(5)資本的支出		
	駐車台数	79台	(6)NCF		
	施工会社	株式会社大林組			
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約(注2)		
取得年月日	2008年8月29日	信託受益権の概要			
前所有者	有限会社エスアイエイキング2号	信託設定日	2001年2月9日		
取得価格	39,900百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
3. 取得時の不動産鑑定概要			信託期間満了日	2031年3月末日	
鑑定評価額	41,000百万円	5. 2025年度公租公課(千円)			
価格時点	2008年8月1日	固定資産税額	96,491		
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所	都市計画税額	20,676		
6. 特記事項			合計	117,167	
<p>(1)本件土地の権利関係について 本件土地面積は全3筆の合計面積であり、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「本件受託者」といいます。)が1,000,000分の840,139の共有持分を保有しています。なお、当該3筆についての本件受託者保有分以外の共有持分は、本投資法人が保有しています。</p> <p>(2)敷地利用権について 本件信託建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件信託建物を含む2棟の建物(他方の建物は「大崎MTビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地所有者から、各土地についての使用借権または賃借権(存続期間は、本件信託建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本件受託者は、隣接する大崎MTビルの各共有者が大崎MTビルの各共有持分を所有するために、本件信託土地を使用させる義務を負っています。一方で、本件受託者が本件信託建物を所有するための敷地利用権は、①本件土地のうち本件受託者の保有する共有持分との関係では、当該共有持分となり、②本件土地のうち本投資法人の保有する共有持分及び③本件土地以外の大崎ビジネスガーデン対象土地との関係では、それぞれの土地に設定された使用借権または賃借権となります。</p> <p>(3)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。</p> <p>(4)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。</p> <p>(5)工作物について 本件土地に設置された工作物のうち一部の擁壁は、完了検査を受けておらず検査済証が交付されていません。本投資法人は、国土交通大臣等が指定する検査機関である日本ERI株式会社による建築基準法適合判定調査を実施し、調査の結果、当該工作物は建築基準法との適合性が確保されており、構造上の安全性について支障がないと考えられるとの報告を得ています。</p> <p>(注1)本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。</p> <p>(注2)本件信託不動産を一括賃借している株式会社神戸製鋼所から、賃貸借契約を2027年3月31日付で解約する旨の解約通知を受領しています。</p>					

紀尾井町ビル

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル・住宅	運用期間	自 2025年9月1日	稼働日数
所有形態	土地	所有権		至 2026年2月28日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		1,060,985
	地番	東京都千代田区紀尾井町3番3他	家賃	968,518	
	住居表示	東京都千代田区紀尾井町3番12号他	共益費	6,004	
	地積	9,291.93㎡(他の所有者の持分を含みます。)	土地賃貸収益	—	
	用途地域等	第二種住居地域、防火地域、 第一種文教地区	その他賃貸事業収入	86,463	
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下4階付26階建	(2)不動産賃貸事業費用		474,498
	建築時期	1989年11月	公租公課	91,289	
	延床面積	建物一棟：63,535.55㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分：24,598.85㎡	固定資産税	89,964	
	駐車場台数	207台	その他公租公課	1,325	
	施工会社	鹿島建設株式会社	諸経費	317,734	
			管理業務費	241,642	
			水道光熱費	61,217	
			損害保険料	1,995	
			信託報酬	800	
			その他費用	12,078	
			減価償却費	65,473	
			(3)NOI	651,961	
			(4)不動産賃貸事業損益	586,487	
			(5)資本的支出	28,890	
			(6)NCF	623,070	

2. 特定資産の概要			5. 2025年度公租公課(千円)	
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)	
取得年月日	2014年10月1日	信託受益権の概要		
前所有者	白馬キャピタル3特定目的会社	信託設定日	①2002年9月10日	
		(注2)	②2004年9月30日	
		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格	34,300百万円	信託期間満了日	①2034年9月末日	
			②2034年9月末日	

3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 2025年度公租公課(千円)	
鑑定評価額	36,200百万円	固定資産税額	145,401
価格時点	2014年9月1日	都市計画税額	31,157
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	合計	176,558

6. 特記事項

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

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

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

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

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

大崎MTビル

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途	オフィスビル		運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
	建物	所有権			
土地	地番	東京都品川区北品川五丁目689番2他16筆	家賃 337,835		
	住居表示	東京都品川区北品川五丁目9番11号	共益費 -		
	地積	13,852.74㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	土地賃貸収益 -		
	用途地域等	準工業地域、第一種低層住居専用地域、 防火地域、準防火地域	その他賃貸事業収入 383		
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付14階建	(2)不動産賃貸事業費用		
	建築時期	1994年7月 (2008年大規模修繕実施)	公租公課 41,893		
	延床面積	26,980.68㎡ 本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を 乗じた面積:24,495.21㎡	固定資産税 41,893		
	駐車場台数	65台	その他公租公課 -		
	施工会社	株式会社大林組	諸経費 3,928		
			管理業務費 -		
2. 特定資産の概要(注1)			(3)NOI		
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態		マスターリース契約(注2)
取得年月日	①2005年3月31日 ②2005年10月28日 ③2015年1月30日		信託受益権の概要		
前所有者	①森トラスト株式会社 ②三菱UFJ信託銀行株式会社 ③個人(非開示)		信託設定日		-
取得価格	①7,870百万円 ②5,656百万円 ③860百万円		信託受託者		-
3. 取得時の不動産鑑定士の概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	①7,870百万円 ②5,030百万円 ③860百万円		固定資産税額		68,691
価格時点	①2005年3月31日 ②2005年8月31日 ③2014年10月31日		都市計画税額		14,719
鑑定評価業者	①、②日本土地建物株式会社 ③一般財団法人日本不動産研究所		合計		83,411
6. 特記事項					
(1)本件土地の権利関係について 本件土地面積は、本投資法人が所有し、または共有する土地全17筆の合計面積であり、他の共有者の共有持分を含んでいます。当該土地全17筆のうち、①13筆(合計面積2,880.79㎡)は本投資法人が単独で所有しており、②1筆(面積121.28㎡、本投資法人の共有持分5分の1)及び③3筆(合計面積10,850.67㎡、本投資法人の共有持分1,000,000分の159,861)は他の共有者と共有しています。なお、③における本投資法人以外の共有持分1,000,000分の840,139は、「ONビル 6. 特記事項」のとおり本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者(以下本表において「ONビル受託者」といいます。)が所有しています。					
(2)本件建物の権利関係について 本件建物は、共有建物であり、建物面積に本投資法人の共有持分(1,000,000分の907,880)を乗じた面積は24,495.21㎡です。					
(3)敷地利用権について 本件建物は、複数の事業者が各別に所有していた複数筆の土地(全体を「大崎ビジネスガーデン」といいます。)上に、本件建物を含む2棟の建物(他方の建物は「ONビル」です。)を建設する共同開発事業の一環として建設されたものです。2棟の建物の各所有者(共有者を含みます。)は、大崎ビジネスガーデンを構成する各土地の所有者から、各土地について使用借権または賃借権(存続期間は、本件建物の竣工後40年とされています。)の設定を受け、各建物を所有しています。従って、本投資法人は、2棟の建物の他の所有者(共有者を含みます。)が各建物を所有するために、本件土地のうち本投資法人が保有する持分を使用させる義務を負っています。一方で、本投資法人が本件建物を所有するため有する敷地利用権は①本件土地のうち本投資法人の保有する持分との関係ではその所有権(共有持分を含みます。)となり、②大崎MTビルにかかる他の共有者またはONビル受託者が保有する大崎ビジネスガーデンの土地持分に対しては、上記使用借権または賃借権となります。					
(4)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。					
(5)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、本件不動産の塀が一部隣接土地に対し越境しており、また、当該隣接土地の樹木の枝葉等が本件土地に対し越境している可能性があります。					
(6)買取優先交渉権について 本投資法人は他の共有者との間で、本件不動産の全部または一部の買取に関し、相互に優先交渉権を付与する協定を承継しています。また、当該各共有者において、本件不動産の買取にかかる優先交渉権を行使しないことが確認された場合には、本投資法人は、森トラスト株式会社に対して、優先交渉権を付与します。					
(7)分離処分の禁止について 大崎ビジネスガーデンを構成する各所有者との間で、本件建物の共有持分と当該共有持分の同一の所有者が所有する土地を分離して譲渡することは禁止されています。					

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

(注2)賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

広尾MTRビル

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日	稼働日数
所有形態	土地	所有権		至 2026年2月28日	
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		170,065
	地番	東京都渋谷区恵比寿二丁目91番1他1筆	家賃		149,179
	住居表示	東京都渋谷区恵比寿二丁目36番13号	共益費		15,790
	地積	1,671.79㎡(私道負担部分17.93㎡を含みます。)	土地賃貸収益		—
	用途地域等	近隣商業地域、準工業地域、特別工業地区 防火地域、準防火地域	その他賃貸事業収入		5,095
建物	構造/階数	SRC造陸屋根/地下1階付7階建	(2)不動産賃貸事業費用		41,432
			公租公課		12,475
	建築時期	1992年11月	固定資産税		12,353
			その他公租公課		122
	延床面積	6,709.80㎡	諸経費		15,929
	駐車場台数	24台	管理業務費		8,432
			水道光熱費		2,448
施工会社	株式会社竹中工務店	損害保険料		342	
2. 特定資産の概要			信託報酬		400
特定資産の種類	不動産信託受益権	その他費用		4,305	
取得年月日	2018年1月19日	減価償却費		13,027	
前所有者	合同会社PRファースト	(3)NOI		141,660	
取得価格	8,100百万円	(4)不動産賃貸事業損益		128,632	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			(5)資本的支出		16,358
鑑定評価額	8,140百万円	(6)NCF		125,302	
価格時点	2017年11月30日	貸借契約形態		マスターリース契約(注)	
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	信託受益権の概要			
6. 特記事項			信託設定日		2006年12月22日
(1)越境物について			信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社
本件土地と隣接土地との境界部分について、本件建物の一部及び塀が隣接土地に越境しており、また、隣接土地の塀が本件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の覚書が締結されています。			信託期間満了日		2038年1月末日
(2)権利関係について			2025年度公租公課(千円)		
本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人を唯一の信託受益者とする信託受託者が全ての区分所有権を単独で所有しています。			固定資産税額		20,041
(注)本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。			都市計画税額		4,294
			合計		24,335

仙台MTビル

1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途	オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地 建物			(1)不動産賃貸事業収益 754,601
土地	地番	仙台市宮城野区榴岡四丁目2番1他3筆		家賃 669,587
	住居表示	仙台市宮城野区榴岡四丁目2番3号		共益費 -
	地積	5,020.33㎡		土地賃貸収益 -
	用途地域等	商業地域、準防火地域		その他賃貸事業収入 85,013
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下2階付18階建		(2)不動産賃貸事業費用 307,909
	建築時期	1999年3月		公租公課 56,047
	延床面積	42,941.53㎡		固定資産税 56,047
	駐車場台数	345台		その他公租公課 -
	施工会社	大成建設株式会社		諸経費 189,006
				管理業務費 82,472
2. 特定資産の概要		(3)NOI 509,546		
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)	
取得年月日	①2023年2月28日 ②2023年8月31日 ③2024年2月29日 ④2025年3月3日	信託受益権の概要		
前所有者	①森トラスト株式会社 ②森トラスト株式会社 ③森トラスト株式会社 ④森トラスト株式会社	信託設定日 (注2)	①2023年2月28日 ②2022年7月1日	
取得価格	①5,266百万円 ②5,266百万円 ③5,266百万円 ④1,560百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
3. 取得時の不動産鑑定概要		信託期間満了日	①2053年3月31日 ②2035年2月28日	
鑑定評価額	①5,266百万円 ②5,266百万円 ③5,266百万円 ④1,560百万円	5. 2025年度公租公課(千円)		
価格時点	①、②、③2022年6月30日 ④2024年12月31日	固定資産税額	100,142	
鑑定評価業者	①、②、③、④大和不動産鑑定株式会社	都市計画税額	21,459	
6. 特記事項		合計	121,602	
(1)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。				

(注1)賃料収入がサブリース契約の賃料に連動する仕組みのマスターリース契約を採用しています。

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

御堂筋MTRビル

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		319,821
	建物	所有権	家賃		296,570
土地	地番	大阪市中央区淡路町三丁目43番5	共益費		6,745
	住居表示	大阪市中央区淡路町三丁目6番3号	土地賃貸収益		—
	地積	1,560.98㎡	その他賃貸事業収入		16,506
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生緊急整備地域 (大阪駅周辺・中之島・御堂筋周辺地域)	(2)不動産賃貸事業費用		132,631
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付13階建	公租公課		51,204
	建築時期	1999年3月	固定資産税		51,204
	延床面積	15,129.16㎡	その他公租公課		—
	駐車場台数	54台	諸経費		55,412
	施工会社	大成・鹿島建設工事共同企業体	管理業務費		34,442
			水道光熱費		17,043
			損害保険料		810
			信託報酬		500
			その他費用		2,616
			減価償却費		26,014
			(3)NOI		213,204
			(4)不動産賃貸事業損益		187,189
			(5)資本的支出		20,989
			(6)NCF		192,215
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)		
取得年月日	2015年4月30日	信託受益権の概要			
前所有者	Rabbit Midosuji特定目的会社	信託設定日	2001年9月26日		
取得価格	10,170百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
		信託期間満了日	2031年9月末日		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
鑑定評価額	10,200百万円	固定資産税額	83,679		
価格時点	2015年1月31日	都市計画税額	17,931		
鑑定評価業者	大和不動産鑑定株式会社	合計	101,610		
6. 特記事項					
(1)船場建築線について 本件土地の北側道路は、「船場建築線」の指定を受けており、当該指定に基づき本物件は道路境界線から約2mセットバックしています。当該部分の面積は、建ぺい率・容積率の計算上敷地面積には算入されません。					

(注)パス・スルー型のマスターリース契約を採用しています。

天神プライム

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		227,548
	建物	所有権	家賃		169,271
土地	地番	福岡市中央区天神二丁目138番他6筆	共益費		26,695
	住居表示	福岡市中央区天神二丁目7番21号	土地賃貸収益		—
	地積	1,110.73㎡	その他賃貸事業収入		31,581
	用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域 (福岡都心地域)	(2)不動産賃貸事業費用		92,185
建物	構造/階数	S・RC造陸屋根/地下1階付12階建	公租公課		35,778
	建築時期	2008年3月(2008年10月増築)	固定資産税		35,778
	延床面積	7,722.04㎡	その他公租公課		—
	駐車場台数	21台(隔地駐車場18台を含みます。)	諸経費		41,455
	施工会社	株式会社大林組	管理業務費		21,333
			水道光熱費		13,469
			損害保険料		312
			信託報酬		750
			その他費用		5,590
			減価償却費		14,951
			(3)NOI		150,314
			(4)不動産賃貸事業損益		135,362
			(5)資本的支出		4,204
			(6)NCF		146,110
2. 特定資産の概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注1)		
取得年月日	①2012年7月12日 ②2021年12月1日	信託受益権の概要	信託設定日 (注2)		
前所有者	①カモミール・リアルティ合同会社 ②個人3名(非開示)	信託受託者	①2006年9月15日 ②2006年9月15日 ③2021年12月1日 三井住友信託銀行株式会社		
取得価格	①6,940百万円 ②110百万円	信託期間満了日	①2032年7月31日 ②2032年7月31日 ③2032年7月31日		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額	58,685	
鑑定評価額	①7,320百万円 ②115百万円	都市計画税額	12,575		
価格時点	①2012年6月1日 ②2021年9月30日	合計	71,261		
鑑定評価業者	①、②一般財団法人日本不動産研究所				
6. 特記事項					
(1)越境物について					
隣接建物の一部及び工作物等が本件土地に越境していますが、これらの越境物について、越境物に関する「合意書」が締結されており、当該越境物の内容及び状態につき確認され、将来における越境の解消方法等に関し合意しています。					
(注1)本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。					
(注2)本件信託不動産は三つの信託受益権からなっており、①、②及び③には、それぞれの信託設定日を記載しています。					

新横浜TECHビル

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		362,917
	建物	所有権	家賃		344,186
土地	地番	横浜市港北区新横浜三丁目9番1他1筆	共益費		—
	住居表示	A館：横浜市港北区新横浜三丁目9番18号 B館：横浜市港北区新横浜三丁目9番1号	土地賃貸収益		—
	地積	2,671.11㎡	その他賃貸事業収入		18,730
	用途地域等	商業地域、防火地域	(2)不動産賃貸事業費用		164,015
建物	構造/階数	A館：SRC造陸屋根/地下1階付9階建 B館：S・SRC造陸屋根/地下1階付16階建	公租公課		31,842
	建築時期	A館：1986年2月 B館：1988年2月	固定資産税		31,842
	延床面積	A館 11,636.35㎡ B館 13,550.87㎡ 合計 25,187.22㎡	その他公租公課		—
			諸経費		79,265
	駐車場台数	78台	管理業務費		47,536
			水道光熱費		26,663
施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社	損害保険料		1,198	
2. 特定資産の概要			信託報酬		—
特定資産の種類	不動産	貸借契約形態		テナントとの直接契約	—
取得年月日	2003年11月14日	信託受益権の概要			
前所有者	寺田倉庫株式会社 シティトラスト信託銀行株式会社	信託設定日		—	
取得価格	6,900百万円	信託受託者		—	
3. 取得時の不動産鑑定概要			信託期間満了日		—
鑑定評価額	6,980百万円	5. 2025年度公租公課(千円)			
価格時点	2003年9月30日	固定資産税額		51,149	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社	都市計画税額		10,960	
6. 特記事項			合計		62,110
特記すべき事項はありません。					

シャングリ・ラ 東京

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(ラグジュアリー)	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権(敷地権の割合:100,000分の10,464)	(1)不動産賃貸事業収益		1,077,981
	建物	区分所有権	家賃		1,077,981
土地	地番	東京都千代田区丸の内一丁目1番41他4筆	共益費		—
	住居表示	東京都千代田区丸の内一丁目8番3号	土地賃貸収益		—
	地積	12,026.77㎡(他の所有者の持分を含みます。)	その他賃貸事業収入		—
	用途地域等	商業地域、防火地域、 都市再生特別地区(丸の内1-1地区)	(2)不動産賃貸事業費用		208,825
建物	構造/階数	S・SRC・RC造陸屋根/地下4階付37階建	公租公課		138,414
	建築時期	2008年11月	固定資産税		138,414
	延床面積	180,335.11㎡	その他公租公課		—
	客室数	200室	諸経費		2,971
	駐車場台数	233台	管理業務費		—
	施工会社	戸田建設株式会社東京支店	水道光熱費		—
			損害保険料		1,965
			信託報酬		200
			その他費用		806
			減価償却費		67,439
			(3)NOI		936,595
			(4)不動産賃貸事業損益		869,156
			(5)資本的支出		9,862
			(6)NCF		926,733
2. 特定資産の概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約		
取得年月日(注)	2023年3月1日	信託受益権の概要			
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2016年9月1日		
取得価格	49,200百万円	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
		信託期間満了日	2046年8月末日		
3. 取得時の不動産鑑定概要			固定資産税額	227,540	
鑑定評価額	49,200百万円	都市計画税額	48,758		
価格時点	2023年2月28日	合計	276,298		
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所				
6. 特記事項					
(1) 権利関係について					
<p>本件土地面積は、本件建物の敷地である土地全5筆の合計面積であり、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の10,464です。また、本件建物は区分所有建物であり、建物面積は丸の内トラストタワー本館及びN館の建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部の床面積は22,300.31㎡です。</p>					
(2) 管理規約について					
<p>管理規約により、本投資法人は自己の所有する専有部分を、主としてホテル用途として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならず、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、管理規約において、森トラスト株式会社が管理者とされています。</p>					
(3) 承役地地役権について					
<p>本件土地の一部には、敷地外の土地を要役地として、通行並びに現存の配水管及びマンホール存置の便益に供するため、地役権が設定され登記されています。ただし、地役権設定契約上は、現存の配水管及びマンホール存置の便益に供することを目的とした地役権については存続期間が満了しています。</p>					
(4) 買取優先交渉権について					
<p>本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。</p>					
(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。					

賃貸借契約の概要	
物件名称	シャングリ・ラ 東京
賃借人	森トラスト株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約(一棟一括賃貸借) (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2016年9月1日から2033年11月30日まで
月額契約賃料(注)	変動賃料：毎月の変動賃料は、当該月の3か月前の月において、賃借人が転借人から受け取った賃料(転貸テナント賃料)に97%を乗じた額等とします。 年間最低保証賃料(毎年4月から翌年3月)： 882,700,000円 毎年1月から12月の期間において転貸テナント賃料の合計額が910,000,000円に満たない場合(転貸テナントの退去等により、転貸テナント賃料の支払いがない場合も含みます。)には、当該期間の転貸テナント賃料は910,000,000円であるものとして賃料計算(910,000,000円×97%=882,700,000円)を行い、4月分から翌年3月分までの賃料の合計額との差額(不足分)について、翌年3月分の賃料と合わせて翌年2月末日までに支払われます。
敷金・保証金等	敷金1,751,000,000円
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができません。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> ・本件建物は、本投資法人、信託受託者たる三井住友信託銀行株式会社及び森トラスト株式会社(本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 ・テナントは、信託受託者からの承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

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

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 (注1)	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月
賃料計上月 (注1)	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月
賃料(百万円) (注2)	200	182	161	144	154	234

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

(注2) 「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

ホテルオークラ神戸

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(アッパーアップスケール)	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		626,222
	建物	所有権	家賃		626,222
土地	地番	神戸市中央区波止場町48番1他1筆	共益費		—
	住居表示	神戸市中央区波止場町2番1号	土地賃貸収益		—
	地積	30,944.44㎡	その他賃貸事業収入		—
	用途地域等	準工業地域、準防火地域、臨港地区	(2)不動産賃貸事業費用		182,363
建物	構造/階数	SRC・S造陸屋根/地下2階付35階建 附属建物SRC造陸屋根/7階建 他6棟	公租公課		67,988
	建築時期	1989年3月 (1995年3月増築)	固定資産税		67,988
	延床面積	72,246.86㎡ (附属建物8,405.80㎡を含みます。)	その他公租公課		—
	客室数	468室	諸経費		22,628
	駐車場台数	429台	管理業務費		—
	施工会社	鹿島建設株式会社、大成建設株式会社 株式会社大林組、野村建設工業株式会社	水道光熱費		—
			損害保険料		8,585
			信託報酬		2,000
			その他費用		12,043
			減価償却費		91,745
			(3)NOI		535,605
			(4)不動産賃貸事業損益		443,859
			(5)資本的支出		136,545
			(6)NCF		399,060
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	2006年9月20日		信託受益権の概要		
前所有者	ラムダ・プロパティーズ・ジャパン・インク		信託設定日	2002年4月25日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2032年3月31日	
取得価格	19,000百万円		5. 2025年度公租公課(千円)		
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額	109,204	
鑑定評価額	18,600百万円		都市計画税額	23,401	
価格時点	2006年8月29日		合計	132,605	
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所				
6. 特記事項					
(1)買取優先交渉権について 本投資法人は、本件信託受益権または本件信託不動産の買取に関し、株式会社ホテルオークラ神戸及び株式会社ホテルオークラに対し、優先交渉権を付与しています。					
(2)越境物について 隣接土地の樹木の枝葉等が一部本件信託土地に越境しており、また、本件信託不動産の附属物(樹木の枝葉等を含みます。)が一部隣接土地に越境しています。					

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

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

ヒルトン小田原リゾート&スパ

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(アッパーアップスケール)	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権(信託受益権の準共有持分100分の50)	(1)不動産賃貸事業収益		209,304
	建物	所有権(信託受益権の準共有持分100分の50)	家賃		207,063
土地	地番	神奈川県小田原市根府川字ノグロ583番1他14筆	共益費		—
	住居表示	神奈川県小田原市根府川583番地1	土地賃貸収益		—
	地積	174,566.00㎡(他の準共有の持分を含みます。)	その他賃貸事業収入		2,240
	用途地域等	市街化調整区域	(2)不動産賃貸事業費用		118,824
建物	構造/階数	(本館棟)S・SRC造陸屋根/地下1階付12階建 (バーデ棟)RC造陸屋根/地下1階付3階建 (スポーツ棟)RC造空気膜屋根/地下1階付2階建 (チャペル)S造/平家建 他8棟	公租公課		39,845
	建築時期	(本館棟・バーデ棟・スポーツ棟) 1997年10月(2004年2月リブランドにより改装) (チャペル)2004年10月	固定資産税		39,845
	延床面積	50,605.67㎡ 本投資法人の準共有持分(100分の50)を乗じた面積: 25,302.83㎡	その他公租公課		—
	客室数	163室	諸経費		13,152
	駐車場台数	283台	管理業務費		—
	施工会社	(本館棟・バーデ棟・スポーツ棟) 大成・清水・鹿島・青木・不動・三菱建設共同企業体 (チャペル) 三井住友建設株式会社 東京建築支店	水道光熱費		—
			損害保険料		2,233
			信託報酬		150
			その他費用		10,769
			減価償却費		65,825
			(3)NOI		156,305
			(4)不動産賃貸事業損益		90,479
			(5)資本的支出		45,850
			(6)NCF		110,454
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約		
取得年月日(注1)	2023年3月1日	信託受益権の概要			
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2019年9月2日		
取得価格(注2)	7,100百万円	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		
		信託期間満了日	2049年12月末日		
3. 取得時の不動産鑑定概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
鑑定評価額(注2)	7,100百万円	固定資産税額	70,604		
価格時点	2023年2月28日	都市計画税額	—		
鑑定評価業者	株式会社立地評価研究所	合計	70,604		
6. 特記事項					
(1) 権利関係について 本件土地面積は、建物の敷地全体の面積を記載しています。また、建物面積は、各建物における建物全体の延床面積の総合計を記載しています。なお、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分は100分の50です。					
(2) 準共有者間協定について 本投資法人と森トラスト株式会社は、不動産信託受益権の準共有持分がそれぞれ100分の50であるため、本投資法人、森トラスト株式会社及び信託受託者の3社間において、2019年9月2日付で準共有者間協定を締結しています。同協定において、(ア)協定締結日から5年間(ただし、その後も、更新拒絶の意思表示のない限り分割禁止期間満了の日より起算して5年間更新されるものとされており、2024年9月2日より5年間更新されています。)不動産信託受益権の分割請求をしないこと、(イ)不動産信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、相互に優先交渉権を付与すること、(ウ)他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、準共有持分を担保に供してはならないこと等を定めています。					
(3) 承役地役権について 本件土地の一部には、隣接地を要役地として、通行を目的とする地役権が設定されています。					
(4) ヒルトンとの合意について MT&ヒルトンホテル株式会社とHilton Worldwide Manage Limited(以下「Hilton」といいます。)との間で2019年8月5日付でBranding and Management Agreement(以下「BAMA」といいます。)が締結されていることに関連して、本投資法人、森トラスト株式会社及びHiltonは、(ア)信託契約又はMT&ヒルトンホテル株式会社との定期建物賃貸借契約の解約又は変更等にあたりHiltonの事前の書面による承諾を取得する必要があること、(イ)本投資法人及び森トラスト株式会社が、BAMAに関連してHiltonとの間で合意した事項につき、Hiltonに対して連帯して責任を負うこと等について、合意しています。					

(注1) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

(注2) 本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する金額を記載しています。

賃貸借契約の概要	
物件名称	ヒルトン小田原リゾート&スパ
賃借人	MT&ヒルトンホテル株式会社
契約形態	定期建物賃貸借契約（一棟一括賃貸借） (借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約)
契約期間	2019年9月2日から2049年12月31日まで
月額契約賃料 (注1)(注2)(注3)	変動賃料：毎年3月から8月までの月額賃料は、前年1月から12月の12か月分の本物件の基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する額（下限を0円。）とします。また、毎年9月から翌年2月までの月額賃料は、前年7月から当年6月の12か月分の本物件の基準利益の合計に95%を乗じた額の12分の1に相当する額（下限を0円。）とします。
敷金・保証金等	なし
期間満了時の更新について	借地借家法第38条に規定する定期建物賃貸借契約であるため更新はありません。 但し、当事者間の合意により、本契約期間満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結することができます。
中途解約について	契約期間中、中途解約ができない契約となっています。ただし、契約期間開始日から5年経過後（2024年9月2日以降）は、賃借人は解約日の12か月前までに、賃貸人に書面により通知することにより解約することができます。
転貸借契約について	<ul style="list-style-type: none"> 本件建物は、本投資法人、信託受益権の準共有者である森トラスト株式会社、信託受託者たる三菱UFJ信託銀行株式会社及びMT&ヒルトンホテル株式会社(本表において、以下「テナント」といいます。)の間の定期建物賃貸借契約に基づき、テナントに一棟一括賃貸しています。 テナントは、信託受託者からの書面による承諾を得たうえで、本件建物の全部または一部を第三者に転貸することができます。

(注1) 「基準利益」とは、以下の計算式により求められる金額のことをいいます。

$$\text{基準利益} = \text{賃借人ホテル利益(注2)} - \text{賃借人費用(注3)}$$

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

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

保有資産の運営実績						
賃料算出基準期間 (注1)	2024年7月～2025年6月					
賃料計上月	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月
賃料(百万円) (注2)	34	34	34	34	34	34

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

(注2) 「賃料」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分100分の50に相当する金額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。

コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーション

1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(アップスケール)		稼働日数
所有形態	土地	所有権	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
	建物	所有権	稼働日数 181日	
土地	地番	大阪市淀川区宮原一丁目2番16他2筆	(1)不動産賃貸事業収益	
	住居表示	大阪市淀川区宮原一丁目2番70号	505,497	
	地積	2,199.34㎡(他の共有者の共有持分を含みます。)	家賃	
	用途地域等	商業地域、防火地域 都市再生緊急整備地域(新大阪駅周辺地域)	共益費	
建物	構造/階数	S造陸屋根/18階建	土地賃貸収益	
	建築時期	1997年3月(2015年11月リブランドにより改装)	その他賃貸事業収入	
	延床面積	17,002.28㎡ 本投資法人の共有持分(100分の74)を乗じた面積: 12,581.68㎡	(2)不動産賃貸事業費用	
	客室数	332室	93,982	
	駐車場台数	65台	公租公課	
	施工会社	株式会社竹中工務店大阪本店	固定資産税	
			その他公租公課	
2. 特定資産の概要		(3)NOI		
特定資産の種類	不動産信託受益権	480,641		
取得年月日(注)	2023年3月1日	(4)不動産賃貸事業損益		
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	411,514		
取得価格	17,400百万円	(5)資本的支出		
		47,047		
3. 取得時の不動産鑑定概要		(6)NCF		
鑑定評価額	17,400百万円	433,594		
価格時点	2023年2月28日			
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所			
5. 2025年度公租公課(千円)				
		固定資産税額		
		23,162		
		都市計画税額		
		4,963		
		合計		
		28,126		
6. 特記事項				
(1) 権利関係について				
本件土地面積は、他の共有者の持分を含んでいます。また、本件建物は共有建物であり、建物延床面積には他の共有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる持分は100分の74です。				
(2) 買取優先交渉権について				
本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。				
(3) フランチャイザーとの合意について				
本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。				
(4) 横断歩道橋について				
大阪市長、大阪府交通局長、日本生命保険相互会社、森トラスト株式会社及び阪急電鉄株式会社の間での施設維持管理及び所有に関する協定書に基づき、本建物と新大阪駅北口をつなぐ横断歩道橋が接続しています。				
(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。				

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

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

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

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 （注1）	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月
客室稼働率（%） （注2）（注3）	94.5	94.1	95.2	97.2	95.7	95.0
ADR（円） （注4）（注5）	24,508	23,395	23,054	24,753	27,723	26,171
RevPAR（円） （注6）	23,152	22,021	21,956	24,067	26,530	24,873
賃料計上月 （注1）	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月
賃料（百万円） （注7）	79	74	75	83	102	90

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

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

客室稼働率＝販売客室数÷販売可能客室数

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

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

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

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

（注7）「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーション

1. 不動産等資産の概要		4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(アップスケール)		
所有形態	土地	所有権(敷地権の割合:100,000分の5,205)内、信託受益権の準共有持分1,000分の935	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日
	建物	区分所有権内、信託受益権の準共有持分1,000分の935		稼働日数 181日
土地	地番	東京都中央区京橋二丁目1番2	(1)不動産賃貸事業収益	502,021
	住居表示	東京都中央区京橋二丁目1番3号	家賃	502,021
	地積	4,399.47㎡(他の所有者及び準共有者の持分を含みます。)	共益費	-
	用途地域等	商業地域、防火地域 特定都市再生緊急整備地域(東京都心・臨海地域)	土地賃貸収益	-
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下3階付21階建	その他賃貸事業収入	-
	建築時期	2014年2月	(2)不動産賃貸事業費用	68,102
	延床面積	51,242.93㎡ 信託受託者の所有にかかる専有部分:5,502.63㎡ (他の準共有者の持分を含みます。)	公租公課	22,991
	客室数	150室	固定資産税	22,991
	駐車場台数	124台	その他公租公課	-
	施工会社	戸田建設株式会社東京支店	諸経費	4,610
			管理業務費	-
		水道光熱費	-	
		損害保険料	472	
		信託報酬	238	
		その他費用	3,899	
		減価償却費	40,500	
		(3)NOI	474,419	
		(4)不動産賃貸事業損益	433,919	
		(5)資本的支出	3,355	
		(6)NCF	471,064	
2. 特定資産の概要				
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約	
取得年月日(注1)	2023年3月1日	信託受益権の概要		
前所有者	森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2016年9月16日	
		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
		信託期間満了日	2046年8月末日	
取得価格(注2)	17,017百万円			
3. 取得時の不動産鑑定概要		5. 2025年度公租公課(千円)		
鑑定評価額(注2)	17,017百万円	固定資産税額	37,334	
価格時点	2023年2月28日	都市計画税額	8,000	
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	45,335	
6. 特記事項				
(1) 権利関係について 本件土地面積は、他の区分所有者の持分を含んでいます。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる敷地権割合は100,000分の5,205であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を保有しています。また、本件建物は区分所有建物であり、建物面積には建物全体の延床面積を記載しています。なお、本投資法人の信託受益権の対象となる専有部分の床面積は5,502.63㎡であり、本投資法人は当該信託受益権の準共有持分1,000分の935を保有しています。				
(2) 管理規約について 管理規約により、本投資法人は、自己の所有する専有部分を、主として事務所、店舗、ホテル、駐車場又は倉庫として、若しくは区分所有者の共同の利益を増進し、良好な環境を維持、確保する目的のため、又はこれらを補完する目的の用途として使用しなければならず、修繕、模様替え又は建物に定着する物件の取付け若しくは取替えを行おうとするときは、管理者が定める軽微な修繕等を除き、管理規約に定める管理者に修繕等の内容を申請し、承認を受けなければなりません。なお、管理規約により、森トラスト株式会社が管理者とされています。				
(3) 買取優先交渉権について 本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。				
(4) フランチャイザーとの合意について 本投資法人、森トラスト株式会社及びフランチャイザーであるGlobal Hospitality Licensing S.a.r.lの間の合意により、本投資法人及び森トラスト株式会社は、本物件に係る不動産信託受益権の譲渡、本投資法人及び森トラスト株式会社の信託契約及びマスターリース契約上の地位の譲渡等について、フランチャイザーの事前の承諾を取得する必要があります。				
(5) 準共有者間協定について 2021年8月31日付で本投資法人から森トラスト株式会社へ信託受益権準共有持分1,000分の55を譲渡し、本投資法人、森トラスト株式会社及び信託受託者の3社間において、準共有者間協定を締結しています。同協定において、(ア)協定締結日から5年間(ただし、その後も、更新拒絶の意思表示のない限り分割禁止期間満了の日より起算して5年間更新されるものとされています。)不動産信託受益権の分割請求をしないこと、(イ)不動産信託受益権の全部又は一部の譲渡を企図する場合には、相互に優先交渉権を付与すること、(ウ)他の準共有者の事前の書面による承諾を得た場合を除き、準共有持分を担保に供してはならないこと等を定めています。なお、2022年8月31日付で本投資法人から森トラスト株式会社へ信託受益権準共有持分100分の1を譲渡していますが、同協定の内容に変更はありません。				

(注1) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。

(注2) 本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。

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

（注1）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)に相当する年間最低保証賃料は289,850,000円となります。

（注2）「施設別調整営業利益」とは、ホテル運営の売上からホテル運営の部門別営業費用、配賦不能営業費用、運営固定費及びホテル運営者の本社配賦営業費用（本ホテルに関する費用に限ります。）を控除した利益をいいます。

（注3）本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(1,000分の935)に相当する敷金は570,350,000円となります。

保有資産の運営実績						
賃料算出基準月 （注1）	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月	2025年11月
客室稼働率（%） （注2）	89.0	89.1	84.7	91.0	79.9	79.8
ADR（円） （注3）	38,013	36,209	32,497	42,732	53,120	53,710
RevPAR（円） （注4）	33,823	32,245	27,521	38,867	42,462	42,837
賃料計上月 （注1）	2025年9月	2025年10月	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月
賃料（百万円） （注5）（注6）	69	76	51	91	105	108

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

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

$$\text{客室稼働率} = \text{販売客室数} \div \text{販売可能客室数}$$

（注3）「ADR」（Average Daily Rate）とは、平均客室販売単価をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。

（注4）「RevPAR」（Revenue Per Available Room）とは、販売可能客室1室当たりの宿泊売上高をいい、一定期間の宿泊売上高合計（サービス料を含み、料飲売上、その他売上等は除きます。）を同期間の販売可能客室数合計で除して、小数第1位を四捨五入して記載しています。なお、RevPARは、ADRと客室稼働率の積にて計算される数値と同値となります。

（注5）「賃料」は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

（注6）本物件の「賃料」は、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分1,000分の935に相当する金額を記載しています。

ホテルサンルートプラザ新宿

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途(グレード)		ホテル(アッパーミッドスケール)	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
	建物	所有権	653,716		
土地	地番	東京都渋谷区代々木二丁目3番1他9筆	家賃		
	住居表示	東京都渋谷区代々木二丁目3番1号	共益費		
	地積	3,136.57㎡	土地賃貸収益		
	用途地域等	商業地域、防火地域	その他賃貸事業収入		
建物	構造/階数	RC・S造陸屋根/地下1階付14階建	(2)不動産賃貸事業費用		
	建築時期	2007年8月	公租公課		
	延床面積	20,451.25㎡	固定資産税		
	客室数	624室	その他公租公課		
	駐車場台数	65台	諸経費		
	施工会社	株式会社大林組 東京本社	管理業務費		
			水道光熱費		
			損害保険料		
			信託報酬		
			その他費用		
			減価償却費		
			(3)NOI		
			575,603		
			(4)不動産賃貸事業損益		
			523,444		
			(5)資本的支出		
			-		
			(6)NCF		
			575,603		
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産信託受益権	賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日(注)		2023年3月1日	信託受益権の概要		
前所有者		森トラスト・ホテルリート投資法人	信託設定日	2016年7月28日	
			信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2046年8月末日	
取得価格		32,500百万円	5. 2025年度公租公課(千円)		
鑑定評価額		32,500百万円	固定資産税額	125,865	
価格時点		2023年2月28日	都市計画税額	26,971	
鑑定評価業者		一般財団法人日本不動産研究所	合計	152,836	
6. 特記事項					
(1) 地上権について					
本件土地の一部に、都営大江戸線の鉄道敷設及び鉄道施設設置を目的とし東京都を地上権者とする区分地上権が設定(登記)されています。					
(2) 買取優先交渉権について					
本投資法人は、本件土地及び本件建物にかかる信託受益権の全部または一部の譲渡に関し、森トラスト株式会社に対し優先交渉権を付与しています。					
(注) MTHとの合併の効力発生日を記載しています。					

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

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

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

渋谷フラッグ

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)			
不動産の用途		商業施設・オフィスビル	運用期間	自 2025年9月1日	稼働日数 181日	
所有形態	土地	所有権		至 2026年2月28日		
土地	建物	所有権	(1)不動産賃貸事業収益			
	地番	東京都渋谷区宇田川町81番11他1筆	家賃 共益費 土地賃貸収益 その他賃貸事業収入			
	住居表示	東京都渋谷区宇田川町33番6号	(2)不動産賃貸事業費用			
	地積	1,026.44㎡	公租公課 固定資産税 その他公租公課 諸経費 管理業務費 水道光熱費 損害保険料 信託報酬 その他費用 減価償却費			
用途地域等	商業地域、防火地域、 特定都市再生緊急整備地域(渋谷駅周辺地域)				非開示 (注1)	
建物	構造/階数	S・SRC造陸屋根/地下2階付9階建	(3)NOI			
	建築時期	2009年8月	(4)不動産賃貸事業損益			
	延床面積	7,766.49㎡	(5)資本的支出			
	駐車場台数	49台	(6)NCF			
	施工会社	前田建設工業株式会社				
2. 特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産信託受益権	賃貸借契約形態	マスターリース契約(注2)			
取得年月日	2013年4月24日	信託受益権の概要				
前所有者	プライムリテール2 有限会社	信託設定日	2007年1月24日			
取得価格	32,040百万円	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社			
		信託期間満了日	2033年3月31日			
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2025年度公租公課(千円)			
鑑定評価額	33,000百万円	固定資産税額	78,753			
価格時点	2013年3月1日	都市計画税額	16,875			
鑑定評価業者	一般財団法人日本不動産研究所	合計	95,629			
6. 特記事項						
(1)越境物について 隣接建物の一部及び工作物等が本物件土地に越境していますが、隣接所有者との間で越境を確認する旨の確認書が締結されています。						

(注1) 本件信託不動産の「不動産賃貸事業収益」及び「不動産賃貸事業費用」については、テナントから開示することにつき同意を得られていないため、開示していません。

(注2) 本投資法人が信託受託者との間で締結したマスターリース契約に基づき本件信託土地及び本件信託建物を借り受けたうえで、本投資法人から各テナントに対してサブリースをする仕組みを採用しています。

イトーヨーカドー湘南台店

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)																																										
不動産の用途	商業施設		運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日																																								
所有形態	土地	所有権	<table border="1"> <tr> <td>(1)不動産賃貸事業収益</td> <td>375,022</td> </tr> <tr> <td>家賃</td> <td>375,000</td> </tr> <tr> <td>共益費</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>土地賃貸収益</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他賃貸事業収入</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>(2)不動産賃貸事業費用</td> <td>77,279</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>38,280</td> </tr> <tr> <td>固定資産税</td> <td>38,280</td> </tr> <tr> <td>その他公租公課</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>諸経費</td> <td>2,999</td> </tr> <tr> <td>管理業務費</td> <td>780</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>損害保険料</td> <td>1,379</td> </tr> <tr> <td>信託報酬</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>その他費用</td> <td>839</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>36,000</td> </tr> <tr> <td>(3)NOI</td> <td>333,743</td> </tr> <tr> <td>(4)不動産賃貸事業損益</td> <td>297,743</td> </tr> <tr> <td>(5)資本的支出</td> <td>6,544</td> </tr> <tr> <td>(6)NCF</td> <td>327,199</td> </tr> </table>			(1)不動産賃貸事業収益	375,022	家賃	375,000	共益費	—	土地賃貸収益	—	その他賃貸事業収入	22	(2)不動産賃貸事業費用	77,279	公租公課	38,280	固定資産税	38,280	その他公租公課	—	諸経費	2,999	管理業務費	780	水道光熱費	—	損害保険料	1,379	信託報酬	—	その他費用	839	減価償却費	36,000	(3)NOI	333,743	(4)不動産賃貸事業損益	297,743	(5)資本的支出	6,544	(6)NCF	327,199
(1)不動産賃貸事業収益	375,022																																												
家賃	375,000																																												
共益費	—																																												
土地賃貸収益	—																																												
その他賃貸事業収入	22																																												
(2)不動産賃貸事業費用	77,279																																												
公租公課	38,280																																												
固定資産税	38,280																																												
その他公租公課	—																																												
諸経費	2,999																																												
管理業務費	780																																												
水道光熱費	—																																												
損害保険料	1,379																																												
信託報酬	—																																												
その他費用	839																																												
減価償却費	36,000																																												
(3)NOI	333,743																																												
(4)不動産賃貸事業損益	297,743																																												
(5)資本的支出	6,544																																												
(6)NCF	327,199																																												
建物	建物	所有権																																											
土地	地番	神奈川県藤沢市石川六丁目2番1																																											
	住居表示	神奈川県藤沢市石川六丁目2番地の1																																											
	地積	35,209.93㎡																																											
	用途地域等	第一種住居地域、第二種住居地域、準防火地域																																											
建物	構造/階数	S造陸屋根/5階建 附属建物RC造陸屋根/地下1階付1階建																																											
	建築時期	2002年11月																																											
	延床面積	53,393.66㎡ (附属建物54.88㎡を含みます。)																																											
	駐車場台数	1,460台																																											
	施工会社	株式会社銭高組																																											
2. 特定資産の概要			5. 2025年度公租公課(千円)																																										
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	マスターリース契約(注)																																									
取得年月日	2003年3月28日		信託受益権の概要	— — —																																									
前所有者	森インベストメント・トラスト株式会社		信託設定日																																										
取得価格	11,600百万円		信託期間満了日																																										
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額	63,466																																									
鑑定評価額	11,600百万円		都市計画税額	11,333																																									
価格時点	2003年3月1日		合計	74,800																																									
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所																																												
6. 特記事項																																													
<p>(1) 架設送電線路について 本件土地の上空には、「架設送電線路に関する契約書」に基づき、東京電力株式会社の送電線路が架設されており、本件土地において、当該架設送電線路に支障を来たすような行為が禁止されています。</p> <p>(2) 藤沢市緑化協定について 本件建物の建設に際し、藤沢市との間で締結した「緑化協定書」に基づき、本件土地の一定面積を緑地として確保しています。</p> <p>(3) 本件建物と本件敷地の分離処分等の禁止について 株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中においては、本件建物と本件土地の分離または本件土地の分割処分が禁止されています。</p> <p>(4) 買取優先交渉権について 本投資法人は、株式会社イトーヨーカ堂との建物賃貸借契約期間中において、本件不動産の買取に関し、株式会社イトーヨーカ堂に対し優先交渉権を付与しています。</p>																																													

(注)固定賃料型のマスターリース契約を採用しています。

フレスポ稲毛

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途	商業施設用地		運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権	(1)不動産賃貸事業収益		
	建物	—	123,609		
土地	地番	千葉市稲毛区長沼原町731番17	家賃		
	住居表示	—	共益費		
	地積	39,556.71㎡	土地賃貸収益		
	用途地域等	工業地域	その他賃貸事業収入		
建物	構造/階数	—	(2)不動産賃貸事業費用		
	建築時期	—	8,019		
	延床面積	—	公租公課		
	駐車場台数	—	7,269		
	施工会社	—	固定資産税		
			7,269		
			その他公租公課		
			—		
			諸経費		
			750		
			管理業務費		
			—		
			水道光熱費		
			—		
			損害保険料		
			—		
			信託報酬		
			750		
			その他費用		
			—		
			減価償却費		
			—		
			(3)NOI		
			115,589		
			(4)不動産賃貸事業損益		
			115,589		
			(5)資本的支出		
			—		
			(6)NCF		
			115,589		
2. 特定資産の概要					
特定資産の種類	不動産信託受益権		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	2002年3月28日		信託受益権の概要		
前所有者	住友重機械工業株式会社		信託設定日	2002年3月28日	
取得価格(注)	2,100百万円		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
			信託期間満了日	2048年3月31日	
3. 取得時の不動産鑑定の概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
鑑定評価額(注)	2,500百万円		固定資産税額	11,973	
価格時点	2002年3月1日		都市計画税額	2,565	
鑑定評価業者	財団法人日本不動産研究所		合計	14,539	
6. 特記事項					
(1) 通行地役権の設定について					
<p>本件信託土地に関し、本件信託土地及び本件信託土地の東側隣接地を要役地、当該要役地に隣接する土地の一部を承役地とする「通行地役権設定契約書」が信託受託者と承役地所有者である住友重機械工業株式会社との間で締結されており、かかる地役権の登記がなされています。</p>					
(2) 土壌浄化対策工事について					
<p>前所有者が、2002年1月から同年3月にかけて実施した本件信託土地に関する概況調査及び詳細調査の結果、本件信託土地の一部において、フッ素の環境基準の超過及び鉛の含有参考値の超過が明らかとなりました。この調査結果に基づき、前所有者において2002年7月から同年8月にかけて、土地浄化対策工事が行われました。当該対策工事完了後、本投資法人において実施した環境評価調査において、当該対策工事は適正に行われていることを確認しています。</p>					
(3) 買取優先交渉権について					
<p>本件信託土地の譲渡に関しては、本件信託土地の賃借人である大和リース株式会社が優先交渉権を有しています。なお、特定資産たる不動産信託受益権の譲渡については、第三者のための優先交渉権の設定はなされていません。</p>					

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

パークレーンプラザ

1. 不動産等資産の概要			4. 物件収支状況(千円)		
不動産の用途		住宅	運用期間	自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	稼働日数 181日
所有形態	土地	所有権			(1)不動産賃貸事業収益
	建物	所有権			100,605
土地	地番	東京都渋谷区神宮前二丁目30番6	家賃		92,876
	住居表示	東京都渋谷区神宮前二丁目30番32号	共益費		6,927
	地積	1,702.95㎡	土地賃貸収益		—
	用途地域等	第二種中高層住居専用地域、第二種住居地域、防火地域、準防火地域	その他賃貸事業収入		801
建物	構造/階数	RC造陸屋根/地下1階付7階建	(2)不動産賃貸事業費用		32,707
	建築時期	1988年6月	公租公課		8,736
	延床面積	5,246.78㎡ (規約共用部分の物置2棟を含みます。)	固定資産税		8,736
	駐車場台数	21台	その他公租公課		—
	施工会社	株式会社竹中工務店	諸経費		16,195
			管理業務費		9,808
			水道光熱費		1,995
			損害保険料		238
			信託報酬		—
			その他費用		4,152
			減価償却費		7,776
			(3)NOI		75,674
			(4)不動産賃貸事業損益		67,898
			(5)資本的支出		16,993
			(6)NCF		58,680
2. 特定資産の概要			5. 2025年度公租公課(千円)		
特定資産の種類	不動産		賃貸借契約形態	テナントとの直接契約	
取得年月日	2004年12月24日		信託受益権の概要		
前所有者	日本紙パルプ商事株式会社		信託設定日	—	
			信託受託者	—	
			信託期間満了日	—	
取得価格	3,200百万円				
3. 取得時の不動産鑑定の概要			固定資産税額	14,233	
鑑定評価額	3,260百万円		都市計画税額	3,049	
価格時点	2004年12月24日		合計	17,283	
鑑定評価業者	日本土地建物株式会社				
6. 特記事項					
(1)境界確認について 本件土地と隣接土地との境界に一部未確定の部分が存在します。					
(2)越境物について 本件土地と隣接土地との境界部分について、当該隣接土地の塀、樹木の枝葉等が一部本件土地に対し越境しており、また、本件不動産の附属物が一部隣接土地に対し越境しています。					
(3)権利関係について 本件建物は区分所有建物ですが、本投資法人が全ての区分所有権を単独で所有しています。					

④ ポートフォリオ全体にかかる情報

(i) 建物地震リスク調査レポートについて

2026年2月28日現在において、本投資法人が保有する不動産等資産について、株式会社竹中工務店より以下の概要の建物地震リスク調査レポートを取得しています。

地震ポートフォリオ解析による予想最大損失率(PML)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注10)プレスボ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、建物地震リスク調査を実施していません。

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

(ii) 建物状況調査レポートにおける修繕費用について

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

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

建物状況調査レポートにおける修繕費用

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

(注1) 調査会社の名称は、原則として、建物状況調査レポート作成時点での名称を記載しています。

(注2) 建物状況調査レポートに記載された修繕費用(緊急修繕費用、短期修繕費用及び長期修繕費用等を含みます。)の年平均額(もしくは記載された修繕費用合計額をもとに算出した年平均額)を記載しています。また、記載金額は千円未満を切り捨てて表示しています。

(注3) 東京汐留ビルディングは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の375,178)に対する修繕費用を記載しています。

(注4) 神谷町トラストタワーは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注5) 紀尾井町ビルは、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注6) 大崎MTビルは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(1,000,000分の907,880)に対する修繕費用を記載しています。

(注7) シャングリ・ラ 東京は、区分所有建物であり、本投資法人の持分相当に対する修繕費用を記載しています。

(注8) ヒルトン小田原リゾート&スパは、共有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(100分の50)に対する修繕費用を記載しています。

(注9) コートヤード・バイ・マリオット 新大阪ステーションは、共有建物であり、本投資法人の持分相当(100分の74)に対する修繕費用を記載しています。

(注10) コートヤード・バイ・マリオット 東京ステーションは、区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分相当(1,000分の935)に対する修繕費用を記載しています。

(注11) フレスポ稲毛については、借地権付土地(底地)を信託財産とする信託受益権であり、本投資法人は建物等を保有していないため、建物状況調査を実施していません。

(iii) 不動産等資産における資本的支出について

(イ) 資本的支出の予定

現在計画または実施している改修工事等に伴い本投資法人が負担する資本的支出の主な予定は以下のとおりです。

なお、下記工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 (2026年2月期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	客用エレベーター更新工事	自 2024年6月 至 2027年3月	600	97	194
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	全館ペリメーター空調更新工事(後期)	自 2025年10月 至 2027年2月	164	—	—
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	全館ペリメーター空調更新工事(前期)	自 2025年10月 至 2026年5月	109	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(51期)	自 2027年3月 至 2027年8月	82	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(50期)	自 2026年9月 至 2027年2月	78	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(52期)	自 2027年9月 至 2028年2月	70	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	エレベーター12号機(非常用)更新工事	自 2026年4月 至 2028年7月	68	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	専用部照明LED化工事(49期)	自 2025年12月 至 2026年8月	66	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	エレベーター更新工事(3期目)	自 2026年1月 至 2027年10月	55	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	泡消火設備改修工事	自 2024年8月 至 2027年3月	41	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	エアバランス更新工事	自 2026年4月 至 2026年8月	40	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	ネットワーク環境整備工事	自 2025年6月 至 2026年3月	36	—	—
新横浜TECHビル (横浜市港北区)	専用部照明LED化工事	自 2025年9月 至 2026年4月	25	—	—
東京汐留ビルディング (東京都港区)	セキュリティシステム更新工事	自 2025年10月 至 2026年7月	23	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	201号室空調更新工事	自 2026年3月 至 2026年5月	22	—	—
コートヤード・バイ・ マリオット 新大阪ステーション (大阪市淀川区)	4号エレベーター更新工事	自 2025年3月 至 2026年3月	20	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	避難階段非常照明更新工事	自 2026年4月 至 2027年2月	18	—	—
パークレーンプラザ (東京都渋谷区)	101号室空調更新工事	自 2026年3月 至 2026年5月	17	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	冷房増強用パッケージエアコン室外機整備	自 2026年2月 至 2026年4月	16	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	事務所共用部廊下照明LED化工事	自 2026年5月 至 2026年8月	16	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	エレベーター更新工事(2期目)	自 2025年3月 至 2026年4月	16	—	—
大崎MTビル (東京都品川区)	エアバランス本体更新工事	自 2026年4月 至 2026年7月	15	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	セキュリティカメラ更新工事	自 2026年1月 至 2026年5月	15	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	非常用発電機制御盤部品交換工事	自 2023年12月 至 2026年5月	14	—	—
コートヤード・バイ・ マリオット 東京ステーション (東京都中央区)	電話交換機更新工事	自 2025年11月 至 2026年3月	13	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	ガスヒートポンプ更新工事	自 2026年4月 至 2026年8月	13	—	—
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	空調自動制御機器計画整備	自 2026年7月 至 2026年8月	12	—	—

名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(百万円)		
			総額	当期 (2026年2月期) 支払額	既支払総額 (当期含む)
シャングリ・ラ 東京 (東京都千代田区)	2025年度冷凍機オーバーホール	自 2026年3月 至 2026年6月	12	—	—
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	プールろ過機更新工事	自 2025年12月 至 2026年8月	12	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	可変風量制御装置交換工事	自 2025年10月 至 2026年4月	11	—	—
ホテルオークラ神戸 (神戸市中央区)	サービス用エレベーター8・ 9・10号機機能維持工事	自 2026年2月 至 2026年8月	11	—	—
御堂筋MTRビル (大阪市中央区)	機械式駐車場保全工事	自 2026年1月 至 2026年8月	10	—	—
天神プライム (福岡市中央区)	5階～11階専用部照明LED化工 事	自 2026年2月 至 2026年5月	10	—	—
天神プライム (福岡市中央区)	共用部照明LED化工事	自 2026年2月 至 2026年5月	10	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	受変電設備改修工事(7年目/ 7年計画)	自 2026年3月 至 2027年6月	10	—	—
仙台MTビル (仙台市宮城野区)	受変電設備改修工事(6年目/ 7年計画)	自 2025年4月 至 2026年4月	10	—	—

(ロ) 期中の資本的支出

本投資法人が当期中に行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。

名称 (所在)	目的	実施期間	工事金額 (百万円)
東京汐留ビルディング (東京都港区)	中央監視システム更新工事	自 2024年1月 至 2025年12月	146
コートヤード・バイ・ マリオット 新大阪ステーション (大阪市淀川区)	コージェネレーション設備更新工事	自 2025年9月 至 2026年2月	44
大崎MTビル (東京都品川区)	専用部照明LED化工事	自 2025年7月 至 2026年2月	30
紀尾井町ビル (東京都千代田区)	セキュリティシステム更新工事	自 2025年4月 至 2025年12月	28
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	高圧引込ケーブル更新工事	自 2025年7月 至 2026年1月	22
広尾MTRビル (東京都渋谷区)	機械式駐車場制御リニューアルケーブル交 換工事	自 2025年5月 至 2026年1月	14
ヒルトン小田原 リゾート&スパ (神奈川県小田原市)	外灯照明LED化工事	自 2025年7月 至 2025年12月	10
その他	—	—	271
合計			569

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭

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

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

計算期間	2024年2月期	2024年8月期	2025年2月期	2025年8月期	2026年2月期
当期首積立金残高(百万円)	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
当期積立額(百万円)	336	380	355	520	569
当期積立金取崩額(百万円)	336	380	355	520	569
次期繰越額(百万円)	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000

(3) その他投資資産の主要なもの

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

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