

2026年4月期 決算短信 (REIT)

2026年6月17日

不動産投資信託証券発行者名 NTT都市開発リート投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8956 URL https://nud-reit.co.jp
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 木村 一浩
 資産運用会社名 NTT都市開発投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 堀之内 泰壮
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役 上場リート本部 (氏名) 高橋 達哉
 財務部長
 TEL (03)6262-9400

有価証券報告書提出予定日 2026年7月30日 分配金支払開始予定日 2026年7月16日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2026年4月期の運用、資産の状況 (2025年11月1日~2026年4月30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4月期	12,975	△1.8	5,762	26.3	5,117	31.6	5,115	31.7
2025年10月期	13,217	△0.7	4,562	△12.3	3,886	△14.7	3,883	△14.8

	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
	円	%	%	%
2026年4月期	3,484	3.5	1.7	39.4
2025年10月期	2,645	2.6	1.3	29.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年4月期	3,140	4,610	—	—	90.1	3.1
2025年10月期	3,140	4,610	—	—	118.7	3.1

(注1) 2026年4月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額(505百万円)を減算した金額を分配することによるものです。

(注2) 2025年10月期における1口当たり分配金と1口当たり当期純利益の差異の主な要因は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額(726百万円)を加算した金額を分配したことによるものです。

(注3) 配当性向については小数第一位未満を切捨てにより表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年4月期	307,639	146,998	47.8	100,119
2025年10月期	307,478	146,492	47.6	99,774

(参考) 自己資本 2026年4月期146,998百万円 2025年10月期146,492百万円

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年4月期	8,644	△2,833	△4,609	28,105
2025年10月期	13,562	△1,443	△6,256	26,902

2. 2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期の運用状況の予想（2026年11月1日～2027年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年10月期	12,080	△6.9	5,171	△10.2	4,451	△13.0	4,448	△13.0	3,100	—
2027年4月期	11,938	△1.2	5,156	△0.3	4,287	△3.7	4,286	△3.6	3,100	—

（参考）1口当たり予想当期純利益（2026年10月期）3,029円 （2027年4月期）2,919円

（注）2026年10月期の「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額（1,889百万円）のうち102百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。また、2027年4月期の「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額（1,786百万円）のうち264百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。

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4月期 1,468,235口 2025年10月期 1,468,235口
- ② 期末自己投資口数 2026年4月期 0口 2025年10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、21ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

(3) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の端数について、金額は切捨て、比率は小数第二位を四捨五入により記載しています。

※ 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

1. 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。
2. 運用状況の予想に係る注意事項及び前提条件等については、6ページ記載の「2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

以上

目次

1. 運用状況	2
2. 財務諸表	8
(1) 貸借対照表	8
(2) 損益計算書	10
(3) 投資主資本等変動計算書	11
(4) 金銭の分配に係る計算書	12
(5) キャッシュ・フロー計算書	13
(6) 継続企業の前提に関する注記	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
(8) 財務諸表に関する注記事項	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減	23
3. 参考情報	24

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

ア. 投資法人の主な推移

NTT都市開発リート投資法人（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」（以下「投信法」といいます。）に基づき、2002年5月2日に設立され、2002年9月10日に東京証券取引所（現 株式会社東京証券取引所。以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード8956）しました。

その後、着実に資産規模を拡大し、保有物件に係る取得価格（注1）の総額は、第1期末（2003年4月30日）における49,021百万円（11物件）から、当期末（2026年4月30日）現在において295,266百万円（62物件、優先出資証券1銘柄を含みます。）まで増加しています。

本投資法人は、投資地域を東京経済圏（注2）中心とし、オフィス及びレジデンスを主たる用途とする不動産に分散投資することで中長期的に安定した収益の確保を図っており、2003年4月の第1期以降、前期の第46期まで46回の利益分配を行ってきました。

（注1）本書において「取得価格」とは、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を指します。

（注2）本書において「東京経済圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のみを指します。

イ. 投資環境と運用実績

（ア）当期における日本経済は、米国の通商政策による影響が残るものの、個人消費の持ち直し等により緩やかに回復しています。但し、中東情勢の影響には注視する必要があります。

（イ）本投資法人が投資対象としている東京経済圏におけるオフィスビルとレジデンスの投資・運用環境は以下のような状況です。

（賃貸市場）

オフィスビルの賃貸市場については、人材不足による労務費や建築コストの高騰による新規供給の遅れから需給バランスが逼迫し、オフィスの空室は限定的となっており、大型ビルを中心に賃料の上昇が顕著となっております。

一方、レジデンスについては、分譲マンションの価格高騰による好調な需給環境により、すべてのタイプで賃料の上昇傾向が続いています。特にファミリータイプではバリューアップ投資により競争力を高め、資産価値向上と収益性の改善が図られています。

（売買市場）

オフィスビルの売買市場については、空室率低下と賃料上昇を受けて、デベロッパーやリート等が積極的に物件取得、入替を行うとともに、今後の金利上昇、インフレを見越してキャッシュ・フローの上昇可能性を織り込んだ取得も散見されるなど、引き続き堅調な状況にあります。

一方、レジデンスについては、分譲マンションの価格高騰による賃貸マンションへの需要増により賃料上昇も進み、売買は一層活発化しています。また、築古物件ではバリューアップを前提とした取引や、コリビングや家具付きなどの賃料単価を高めやすい物件を取得する動きも見られます。

（ウ）当期において本投資法人は2026年2月25日にLa Douceur 都島高倉町（レジデンス、取得価格1,140百万円）を取得しました。

一方、2002年9月に取得したランディック第2新橋ビルの信託受益権の一部（オフィスビル、取得価格2,348百万円（注1））を売却したことにより不動産等売却益1,239百万円を実現しております。

この結果、2026年4月30日現在、本投資法人が保有する資産は、オフィスビル25物件、レジデンス36物件、優先出資証券1銘柄（注2）の計62物件であり、取得価格の総額は295,266百万円、用途別の投資比率はオフィスビル64.1%、レジデンス29.1%、その他（優先出資証券）6.8%となっています。

また、優先出資証券を除いた61物件の稼働率は、2026年4月30日現在でオフィスビルが前期末比0.8ポイント上昇の99.8%、レジデンスが前期末比0.3ポイント低下の96.6%で、全体では前期末比0.4ポイント上昇の98.6%となっています。

（注1）「取得価格」は、本物件全体の数値に、本投資法人が譲渡した信託受益権に係る準共有持分割合（33.33%）を乗じた数値を記載しています。

（注2）オフィスビル1棟全体及びその敷地から得られるキャッシュ・フローを裏付けとする優先出資証券です。

ウ. 資金調達の詳細等

(ア) 資金の借入等について

当期において本投資法人は、返済期日が到来した借入金13,100百万円の弁済及び借入金1,200百万円の期限前弁済に充当するため、14,300百万円の借入れを行いました。

この結果、2026年4月30日現在の有利子負債総額は147,250百万円（内訳は短期借入金8,000百万円、長期借入金132,050百万円（1年内返済予定の長期借入金を含みます。）及び投資法人債7,200百万円）となり、有利子負債総額中の長期有利子負債比率(注)は94.6%となりました。

(注) 長期有利子負債比率＝長期有利子負債総額÷有利子負債総額×100%

(イ) 本投資法人が取得している発行体格付及び債券の格付は下表のとおりです。

信用格付業者	格付内容	
	発行体格付 (格付の方向性又は見通し)	債券格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	AA (安定的)	AA (注)

(注) 第8回無担保投資法人債及び第10回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）に対する格付です。

エ. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の実績として営業収益12,975百万円、営業利益5,762百万円、経常利益5,117百万円、当期純利益5,115百万円を計上しました。

また、当期の分配金については、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するとともに不動産等の売却に伴い「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（同法第65条の7）を活用して圧縮積立金（505百万円）を計上することとし、当期末処分利益から当該圧縮積立金を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金の金額を3,140円としました。

② 次期の見通し

当面の日本経済は、雇用・所得環境の改善や、各種政策の効果が緩やかな回復を支えることが期待されるものの、中東情勢の影響、金融資本市場の変化、及び米国の通商政策をめぐる動向等にも注意する必要があります。

このような環境下、オフィスビルの賃貸市場については、引き続き底堅い需要と新規供給の遅れによるタイトな需給環境から今後も賃料の上昇基調が続き堅調に推移するとみられることから、ポートフォリオの競争力強化と戦略的リーシングにより賃料水準の向上に努めます。

一方、レジデンスについては、新規供給が抑制傾向であり、引き続き堅調な需要と賃料の上昇が継続すると見込まれることから、戦略的バリューアップにより競争力と収益性を高め、安定的な運用に努めてまいります。

不動産売買市場においては、オフィスビル、レジデンスともに投資家の取得意欲は一層高まっており、価格は高止まり感があるものの、暫くは活発な取引が続くものと想定されます。一方で、建築コスト高騰や金利上昇、中東等の地政学リスクなど、マーケットに影響を与える要因も存在し、引き続き投資用不動産市況と金融資本市場の動向に注視しつつ、物件取得を厳選するとともに適切な売却の機会を把握し、安定成長に資するポートフォリオの形成に努めてまいります。

運用状況の見通し

(ア) 2026年10月期(2026年5月1日～2026年10月31日)及び2027年4月期(2026年11月1日～2027年4月30日)の運用状況につきましては、以下のとおり見込んでいます。

各期見通しの前提条件については、6ページ記載の「2026年10月期(2026年5月1日～2026年10月31日)及び2027年4月期(2026年11月1日～2027年4月30日)運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

	2026年10月期 〔自 2026年5月1日 至 2026年10月31日〕	2027年4月期 〔自 2026年11月1日 至 2027年4月30日〕
営業収益	12,080百万円	11,938百万円
営業利益	5,171百万円	5,156百万円
経常利益	4,451百万円	4,287百万円
当期純利益	4,448百万円	4,286百万円
1口当たり分配金	3,100円	3,100円
1口当たり利益超過分配金	－円	－円

(注1) 上記の予想数値は本書の日付現在で一定の前提条件の下に算出したもので、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金はいずれも変動する可能性があります。

また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 2026年10月期の「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額(1,889百万円)のうち102百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。また、2027年4月期の「1口当たり分配金」は、圧縮積立金の予定残額(1,786百万円)のうち264百万円を取り崩して当期未処分利益に加算した金額を分配する前提としています。

(イ) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において決算日(2026年4月30日)後に生じた重要な事項は以下のとおりです。

A. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり取得契約を締結しました。

[ミラージュパレス難波クルヴァ]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格(注1)：1,050百万円

鑑定評価額：1,100百万円(価格時点：2026年5月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先(注2)：国内法人

取得契約締結日：2026年6月17日

引渡予定日：2026年7月31日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：大阪府大阪市浪速区芦原二丁目1番24号

用途：共同住宅

敷地面積(注3)：361.54㎡ 建物延床面積(注3)：1,548.40㎡

構造(注3)：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

建築時期(注3)：2024年10月

総賃貸可能面積：1,425.60㎡

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 当該国内法人から名称等の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3) 「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 本取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得に係る売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な義務の違反があった場合は、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。なお、2026年6月17日現在、本投資法人は売買代金以上の金銭を預金として確保していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

B. 自己投資口の取得について

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得(以下「本自己投資口取得」といいます。)に係る事項を決定するとともに、同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口の消却について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2026年10月中旬に消却することを予定しています。

[本自己投資口取得を行う理由]

本投資法人は、保有物件の賃料増額及び物件入替によるポートフォリオ・クオリティの向上、自己投資口取得による資本効率化等様々な施策を通じて投資主価値の最大化に取り組んでおります。その一環として、現状下では手元資金を活用した自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元に取り組むことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断して決定しました。

なお、本自己投資口取得に際しては、投資口価格と1口当たりNAVの水準を鑑みて、自己投資口の取得によって本投資法人の経営指標及び投資主価値の向上が実現できると考えられる投資口価格水準において、機動的に対応を行う予定です。

[取得に係る事項の内容]

取得し得る投資口の総数	22,000口(上限) 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。)に対する割合1.50%
投資口の取得価額の総額	2,000百万円(上限)
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2026年6月18日～2026年10月23日

2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び
2027年4月期（2026年11月1日～2027年4月30日）運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<p>【2026年10月期】 2026年5月1日～2026年10月31日（184日）</p> <p>【2027年4月期】 2026年11月1日～2027年4月30日（181日）</p>
運用資産	<p>【2026年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在保有している既存62物件（優先出資証券1銘柄を含みます。）をベースとして、2026年7月31日に予定しているレジデンス1物件の取得を前提としており、2026年10月末の保有物件は63物件を想定しています。 なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。 <p>【2027年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2026年10月期から保有物件数の異動がないことを前提としています。 なお、実際には運用資産の異動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	<p>【2026年10月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数（1,468,235口）から異動がないことを前提としています。 5ページに記載の「（イ）決算後に生じた重要な事実」の自己投資口の取得及び消却は考慮していません。 <p>【2027年4月期】</p> <ul style="list-style-type: none"> 2026年10月期から発行済投資口の総口数の異動がないことを前提としています。
有利子負債	<p>【2026年10月期】</p> <p>本書の日付現在の有利子負債残高147,250百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金2,000百万円及び長期借入金8,900百万円の返済期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 なお、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：147,250百万円） <p>【2027年4月期】</p> <p>2026年10月期末時点の有利子負債予定残高147,250百万円から、以下の変動を前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 短期借入金6,000百万円及び長期借入金9,000百万円の返済期限が到来しますが、その返済の原資については、借入金等で調達すること。 なお、新規の借入等については想定していません。（期末予定残高：147,250百万円）

項目	前提条件
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 前記の運用資産に係る前提のもと、各保有物件の競争力や今後の入・退去動向等を考慮した賃料水準予想及び稼働率予想等から算出しています。また、テナントによる賃料等の滞納又は不払いがないことを前提としています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 主要な営業費用である不動産賃貸事業費用のうち、外注委託費等については保有資産に係る過去の実績を基にして費用の変動要因を反映して算出しています。 固定資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間に納税すべき額を（但し、営業期間毎に分割納付回数の異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）前提に算出しています。 修繕費に関しては保有物件毎に策定した修繕計画をもとに必要と想定される金額を算出しています。 減価償却費については、保有物件に追加的な資本的支出等を勘案のうえ、定額法により算出しています。 以上の算出方法等により以下のとおり各費用を算出しました。 <ul style="list-style-type: none"> (1) 外注委託費については2026年10月期に1,390百万円、2027年4月期に1,410百万円を想定しています。 (2) 固定資産税等については2026年10月期に840百万円、2027年4月期に840百万円を想定しています。なお、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、前所有者との間で期間按分により精算を予定しており、当該精算金相当分は取得原価に算入しています。したがって、取得した資産については、取得年の翌年度の固定資産税及び都市計画税等から費用計上されます。 (3) 修繕費については2026年10月期に562百万円、2027年4月期に626百万円を想定しています。 (4) 保有物件に係る減価償却費については2026年10月期に1,676百万円、2027年4月期に1,670百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 前記の有利子負債に係る前提に基づき、主要な営業外費用である支払利息（アップフロントフィーを含みます。）及び投資法人債利息は2026年10月期に776百万円、2027年4月期に916百万円を想定しています。
1口当たり分配金の額	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数を除く当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 但し、2026年10月期においては、圧縮積立金の予定残額（1,889百万円）のうち102百万円を取り崩して当期末処分利益に加算した金額を分配する前提としています。また、2027年4月期においては、圧縮積立金の予定残額（1,786百万円）のうち264百万円を取り崩して当期末処分利益に加算した金額を分配する前提としています。 また、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生など種々の要因により、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"> 利益を超える金銭の分配については、現時点で行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な経済動向及び不動産市況等に現在想定される範囲を超えた不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	13,774,572	15,068,297
信託現金及び信託預金	13,128,364	13,036,704
営業未収入金	1,198,774	1,116,893
前払費用	167,932	295,427
未収還付法人税等	106,800	111,363
未収収益	—	17,383
その他	3,831	1,494
流動資産合計	28,380,276	29,647,564
固定資産		
有形固定資産		
建物	8,879,048	9,305,276
減価償却累計額	△1,028,456	△1,196,919
建物(純額)	7,850,592	8,108,356
構築物	55,586	55,586
減価償却累計額	△5,015	△6,102
構築物(純額)	50,571	49,484
機械及び装置	15,544	18,913
減価償却累計額	△3,316	△4,088
機械及び装置(純額)	12,228	14,825
工具、器具及び備品	32,141	36,128
減価償却累計額	△2,948	△4,606
工具、器具及び備品(純額)	29,193	31,522
土地	18,187,956	18,187,956
建設仮勘定	65,291	70,872
信託建物	※1 95,812,056	※1 96,444,062
減価償却累計額	△37,795,531	△38,685,289
信託建物(純額)	58,016,525	57,758,772
信託構築物	2,501,674	2,521,569
減価償却累計額	△1,491,935	△1,528,109
信託構築物(純額)	1,009,739	993,459
信託工具、器具及び備品	1,010,253	1,050,564
減価償却累計額	△786,782	△823,816
信託工具、器具及び備品(純額)	223,471	226,748
信託土地	157,255,449	156,116,566
信託建設仮勘定	17,960	18,543
有形固定資産合計	242,718,980	241,577,107
無形固定資産		
信託借地権	14,998,573	14,998,573
信託その他無形固定資産	307	282
その他	9,915	8,586
無形固定資産合計	15,008,796	15,007,442
投資その他の資産		
投資有価証券	20,035,175	20,035,175
繰延税金資産	3,057	5,744
差入敷金及び保証金	17,252	17,252
信託差入敷金及び保証金	854,893	854,893
長期前払費用	438,014	477,935
投資その他の資産合計	21,348,392	21,391,001
固定資産合計	279,076,170	277,975,551
繰延資産		
投資口交付費	5,721	2,860
投資法人債発行費	15,973	13,938
繰延資産合計	21,694	16,799
資産合計	307,478,141	307,639,916

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	3,463,813	3,167,458
短期借入金	8,000,000	8,000,000
1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	17,900,000
未払費用	200,665	191,867
未払分配金	12,445	11,224
未払法人税等	605	1,830
未払消費税等	183,254	52,910
未払事業所税	9,454	16,982
前受金	916,584	928,712
預り金	65,517	54,495
流動負債合計	30,052,340	30,325,481
固定負債		
長期借入金	114,850,000	114,150,000
投資法人債	7,200,000	7,200,000
預り敷金及び保証金	1,511,649	1,576,746
信託預り敷金及び保証金	7,363,616	7,382,254
長期未払金	7,630	7,050
固定負債合計	130,932,896	130,316,050
負債合計	160,985,236	160,641,532
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	142,154,069	142,154,069
出資総額控除額	※ ₃ △1,656,228	※ ₃ △1,656,228
出資総額(純額)	140,497,841	140,497,841
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	2,111,384	1,384,805
任意積立金合計	2,111,384	1,384,805
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,883,679	5,115,737
剰余金合計	5,995,063	6,500,543
投資主資本合計	146,492,904	146,998,384
純資産合計	※ ₄ 146,492,904	※ ₄ 146,998,384
負債純資産合計	307,478,141	307,639,916

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 10,163,024	※1 10,100,506
その他貸貸事業収入	※1 1,316,848	※1 1,106,031
不動産等売却益	※2 1,228,990	※2 1,239,299
受取配当金	508,886	529,826
営業収益合計	13,217,749	12,975,664
営業費用		
貸貸事業費用	※1 6,744,995	※1 6,416,161
不動産等売却損	※2 1,141,836	—
資産運用報酬	452,516	503,305
役員報酬	4,200	4,200
資産保管手数料	14,071	13,881
一般事務委託手数料	93,838	93,336
会計監査人報酬	11,950	12,175
その他営業費用	191,421	170,278
営業費用合計	8,654,829	7,213,338
営業利益	4,562,919	5,762,325
営業外収益		
受取利息	19,053	52,374
未払分配金戻入	1,634	2,204
還付加算金	70	41
その他	23	—
営業外収益合計	20,781	54,621
営業外費用		
支払利息	669,890	672,915
投資法人債利息	19,733	19,466
投資法人債発行費償却	2,034	2,034
投資口交付費償却	2,860	2,860
その他	2,297	2,644
営業外費用合計	696,816	699,921
経常利益	3,886,884	5,117,025
特別利益		
補助金収入	3,780	—
特別利益合計	3,780	—
特別損失		
固定資産圧縮損	3,780	—
特別損失合計	3,780	—
税引前当期純利益	3,886,884	5,117,025
法人税、住民税及び事業税	604	3,974
法人税等調整額	2,671	△2,687
法人税等合計	3,276	1,287
当期純利益	3,883,607	5,115,737
前期繰越利益	71	—
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,883,679	5,115,737

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計
圧縮積立金				任意積立金 合計			
当期首残高	142,154,069	△1,656,228	140,497,841	2,111,384	2,111,384	4,557,472	6,668,857
当期変動額							
剰余金の配当						△4,557,401	△4,557,401
当期純利益						3,883,607	3,883,607
当期変動額合計	-	-	-	-	-	△673,793	△673,793
当期末残高	142,154,069	△1,656,228	140,497,841	2,111,384	2,111,384	3,883,679	5,995,063

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	147,166,698	147,166,698
当期変動額		
剰余金の配当	△4,557,401	△4,557,401
当期純利益	3,883,607	3,883,607
当期変動額合計	△673,793	△673,793
当期末残高	146,492,904	146,492,904

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計
圧縮積立金				任意積立金 合計			
当期首残高	142,154,069	△1,656,228	140,497,841	2,111,384	2,111,384	3,883,679	5,995,063
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				△726,578	△726,578	726,578	-
剰余金の配当						△4,610,257	△4,610,257
当期純利益						5,115,737	5,115,737
当期変動額合計	-	-	-	△726,578	△726,578	1,232,058	505,479
当期末残高	142,154,069	△1,656,228	140,497,841	1,384,805	1,384,805	5,115,737	6,500,543

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本合計	
当期首残高	146,492,904	146,492,904
当期変動額		
圧縮積立金の取崩	-	-
剰余金の配当	△4,610,257	△4,610,257
当期純利益	5,115,737	5,115,737
当期変動額合計	505,479	505,479
当期末残高	146,998,384	146,998,384

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕	当期 〔自 2025年11月1日 至 2026年4月30日〕
I 当期末処分利益	3,883,679,317	5,115,737,690
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	726,578,583	—
III 分配金の額	4,610,257,900	4,610,257,900
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,140)	(3,140)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	—	505,000,000
V 次期繰越利益	—	479,790

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益に既存の圧縮積立金に係る取崩額を加算した、発行済投資口の総口数1,468,235口の整数倍の最大値となる4,610,257,900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、本投資法人規約第13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13条第1項に定める分配方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ、租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の90%に相当する金額を超えるものとしています。</p> <p>かかる方針により、当期末処分利益から「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」(同法第65条の7)による圧縮積立金繰入額を控除した残額のうち、発行済投資口の総口数1,468,235口の整数倍の最大値となる4,610,257,900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、本投資法人規約第13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5月1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,886,884	5,117,025
減価償却費	1,668,934	1,654,625
投資法人債発行費償却	2,034	2,034
投資口交付費償却	2,860	2,860
受取利息	△19,053	△52,374
未払分配金戻入	△1,634	△2,204
支払利息	689,624	692,382
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△239,859	37,877
営業未払金の増減額 (△は減少)	25,278	87,333
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△55,959	△130,343
前受金の増減額 (△は減少)	△72,475	12,128
預り金の増減額 (△は減少)	9,956	△11,022
信託有形固定資産除却損	11,253	4,558
信託有形固定資産の売却による減少額	8,263,054	2,084,271
信託無形固定資産の売却による減少額	6,035	—
その他	908	△189,762
小計	14,177,843	9,309,389
利息の受取額	19,053	34,991
利息の支払額	△628,538	△692,443
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△6,226	△7,312
営業活動によるキャッシュ・フロー	13,562,130	8,644,624
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	△60,349	△565,971
信託有形固定資産の取得による支出	△873,786	△2,388,158
信託無形固定資産の取得による支出	△247	—
無形固定資産の取得による支出	△136	△6,952
預り敷金及び保証金の受入による収入	14,011	198,293
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,986	△133,197
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	162,056	207,135
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△683,029	△144,435
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,443,468	△2,833,285
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,000,000	6,000,000
短期借入金の返済による支出	△3,700,000	△6,000,000
長期借入れによる収入	3,300,000	8,300,000
長期借入金の返済による支出	△3,300,000	△8,300,000
分配金の支払額	△4,556,536	△4,609,274
財務活動によるキャッシュ・フロー	△6,256,536	△4,609,274
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	5,862,126	1,202,065
現金及び現金同等物の期首残高	21,040,810	26,902,937
現金及び現金同等物の期末残高	26,902,937	28,105,002

(6) 継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

1. 資産の評価基準及び評価方法	<p>有価証券 その他有価証券 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法</p>								
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>(1)有形固定資産（信託財産を含む） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="660 488 983 600"> <tr> <td>建物</td> <td>3年～68年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>3年～58年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>11年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2年～15年</td> </tr> </table> <p>また、2007年4月1日以降に取得した有形固定資産については残存価額を廃止し、耐用年数経過時点において備忘価額の1円を残して全額償却する方法を採用しています。</p> <p>但し、2007年3月31日以前に取得した有形固定資産については、平成19年度税制改正前の法人税法に基づく減価償却の方法により取得価額の5%まで償却した営業期間の翌営業期間以後5年間で備忘価額の1円を残して均等償却する方法を採用しています。</p> <p>(2)長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	建物	3年～68年	構築物	3年～58年	機械及び装置	11年	工具、器具及び備品	2年～15年
建物	3年～68年								
構築物	3年～58年								
機械及び装置	11年								
工具、器具及び備品	2年～15年								
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1)投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2)投資法人債発行費 投資法人債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>								
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1)不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買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を認識しています。</p> <p>なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。</p> <p>(2)固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当期に納税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。</p> <p>但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた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。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。</p> <p>不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は前期は該当ありません。当期は4,196千円です。</p>								
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1)ヘッジ会計の方法 金利スワップについての特例処理の要件を満たしているため特例処理を採用しています。</p> <p>(2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>(3)ヘッジ方針 本投資法人は、投資法人規約に定める「資産運用の対象及び方針」並びにデリバティブ取引に係るリスク管理規程に基づき、変動金利建て負債の金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4)ヘッジ有効性の評価方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価を省略しています。</p>								
6. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>								

7. その他財務諸表作成のための基礎となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針</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。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。</p> <p>①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託その他無形固定資産 ⑤信託差入敷金及び保証金 ⑥信託預り敷金及び保証金</p> <p>(2) 消費税等の処理方法</p> <p>資産取得に係る控除対象外消費税は、個々の資産の取得原価に算入しています。</p>
----------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(8) 財務諸表に関する注記事項

〔貸借対照表に関する注記〕

※1 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

	前期 〔2025年10月31日〕	当期 〔2026年4月30日〕
信託建物	3,780千円	3,780千円

2 コミットメントライン契約

本投資法人は、取引金融機関の1社とコミットメントライン契約を締結しています。

	前期 〔2025年10月31日〕	当期 〔2026年4月30日〕
コミットメントライン契約の総額	5,000,000千円	5,000,000千円
借入実行残高	—千円	—千円
借入未実行残高	5,000,000千円	5,000,000千円

※3 自己投資口の消却の状況

	前期 〔2025年10月31日〕	当期 〔2026年4月30日〕
総消却口数	13,800口	13,800口
消却総額	1,656,228千円	1,656,228千円

(注) 当期中の自己投資口の消却はありません。

※4 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 〔2025年10月31日〕	当期 〔2026年4月30日〕
	50,000千円	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

	前期		当期	
	〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕		〔自 2025年11月1日 至 2026年4月30日〕	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	8,895,131千円		8,878,579千円	
共益費	1,267,893千円	10,163,024千円	1,221,927千円	10,100,506千円
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	716,152千円		502,176千円	
駐車場使用料	259,207千円		259,356千円	
施設使用料	145,525千円		116,758千円	
その他の付帯収益	63,398千円		57,259千円	
その他の雑収入	132,563千円	1,316,848千円	170,481千円	1,106,031千円
不動産賃貸事業収益合計		11,479,872千円		11,206,538千円
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
外注委託費	1,417,294千円		1,384,712千円	
水道光熱費	923,192千円		740,597千円	
公租公課	874,275千円		827,948千円	
損害保険料	18,726千円		21,745千円	
修繕費	1,108,512千円		1,011,352千円	
信託報酬	28,463千円		27,491千円	
減価償却費	1,667,745千円		1,653,117千円	
賃借料	520,206千円		521,775千円	
その他賃貸事業費用	186,577千円		227,419千円	
不動産賃貸事業費用合計		6,744,995千円		6,416,161千円
C. 不動産賃貸事業損益				
(A - B)		4,734,877千円		4,790,377千円

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

ランディック第2新橋ビル (準共有持分割合33.33%)

不動産等売却収入	3,333,000千円	
不動産等売却原価	2,094,368千円	
その他売却費用	9,640千円	
不動産等売却益		1,228,990千円

かながわサイエンスパークR&D棟

不動産等売却収入	5,214,000千円	
不動産等売却原価	6,207,059千円	
その他売却費用	148,777千円	
不動産等売却損		1,141,836千円

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

ランディック第2新橋ビル (準共有持分割合33.33%)

不動産等売却収入	3,333,000千円	
不動産等売却原価	2,084,271千円	
その他売却費用	9,429千円	
不動産等売却益		1,239,299千円

[金融商品に関する注記]

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

また、一時的な剰余資金や信託預り敷金及び保証金等は安全性、換金性等を考慮し、銀行預金で運用しています。

さらに、不動産投資の一環として、投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）を保有しています。

なお、デリバティブ取引については、負債から生じる金利変動リスクをヘッジする目的に限定して行うものとしています。

(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

短期借入金、長期借入金及び投資法人債については、主として不動産信託受益権の取得及び有利子負債の返済を目的とした資金調達です。借入金及び投資法人債は弁済期日において流動性リスクに晒されますが、総資産有利子負債比率を適正と考えられる範囲でコントロールして増資による資本市場からの資金調達力の維持・強化に努めること、月次の資金繰り予定表を作成するなどして手元流動性を常に把握して早期に資金調達計画を立案し、所要資金を準備すること等の方法により当該リスクを管理します。

また、変動金利建ての借入金は、金利の変動リスクに晒されますが、借入額全体に占める変動金利建て借入金残高の比率を金融環境に応じて調整し、さらに、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することにより当該リスクを管理します。

なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「(7)重要な会計方針に係る事項に関する注記 5. ヘッジ会計の方法」をご参照下さい。

投資有価証券（不動産から得られるキャッシュ・フローを裏付けとして発行された優先出資証券）については、不動産特有の投資リスクに加えて、当該証券の流動性リスクや発行体の信用リスク等に晒されますが、本投資法人の総資産に占める投資割合を一定の水準に制限するほか、発行体の財務状況を定期的に把握すること等の方法により当該リスクを管理します。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を用いた場合、当該価額が異なる場合があります。なお、後記「2. 金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

前期〔2025年10月31日〕

2025年10月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。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。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	17,200,000	17,165,985	△34,014
(2) 長期借入金	114,850,000	110,930,258	△3,919,741
(3) 投資法人債	7,200,000	6,898,520	△301,480
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(2)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 市場価格のない株式等

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

(注3) 借入金及び投資法人債の決算日〔2025年10月31日〕後の返済予定額

(単位：千円)

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	17,200,000	17,950,000	14,350,000	18,350,000	17,700,000	46,500,000
投資法人債	—	—	4,000,000	—	—	3,200,000
合計	17,200,000	17,950,000	18,350,000	18,350,000	17,700,000	49,700,000

当期〔2026年4月30日〕

2026年4月30日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、市場価格のない株式等は、次表には含めていません（注2）。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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	17,900,000	17,845,991	△54,008
(2) 長期借入金	114,150,000	107,424,264	△6,725,735
(3) 投資法人債	7,200,000	6,801,856	△398,144
(4) デリバティブ取引	—	—	—

（注1）金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(2)長期借入金

長期借入金のうち変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映するため、時価は帳簿価額と近似していると考えられることから、当該帳簿価額によっています。

但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

また、固定金利による長期借入金の時価については、元利金の合計額を残存期間に対応した新規借入を行った場合に想定される利率で割り引いて算定する方法によっています。

(3) 投資法人債

これらの時価については、市場価格に基づき算定する方法によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

（注2）市場価格のない株式等

投資有価証券

優先出資証券（貸借対照表計上額20,035,175千円）については、「金融商品の時価等の開示に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第19号 2020年3月31日）第5項に基づき、時価開示の対象としていません。

（注3）借入金及び投資法人債の決算日〔2026年4月30日〕後の返済予定額

（単位：千円）

区分	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	17,900,000	17,850,000	14,950,000	17,250,000	16,600,000	47,500,000
投資法人債	—	—	4,000,000	—	3,200,000	—
合計	17,900,000	17,850,000	18,950,000	17,250,000	19,800,000	47,500,000

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期〔2025年10月31日〕

該当事項はありません。

当期〔2026年4月30日〕

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期〔2025年10月31日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	34,580,000	25,600,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価を含めて記載しています。

当期〔2026年4月30日〕

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 受取変動・支払固定	長期借入金	30,780,000	16,600,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価を含めて記載しています。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

	前期 〔2025年10月31日〕	当期 〔2026年4月30日〕
繰延税金資産		
未払事業税等損金不算入額	3,057千円	5,744千円
繰延税金資産合計	3,057千円	5,744千円
繰延税金資産の純額	3,057千円	5,744千円

2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

	前期 〔2025年10月31日〕	当期 〔2026年4月30日〕
法定実効税率 (調整)	31.46%	31.46%
支払分配金の損金算入額	△37.27%	△28.34%
圧縮積立金取崩額	5.88%	—%
圧縮積立金繰入額	—%	△3.10%
その他	0.01%	0.01%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08%	0.03%

[収益認識に関する注記]

前期〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、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11月1日 至 2026年4月30日〕

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、注記表〔損益計算書に関する注記〕の「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却損益の内訳」をご参照ください。

なお、「※1 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、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。

[賃貸等不動産に関する注記]

本投資法人では、東京都区部を中心として賃貸用のオフィスビル及びレジデンスを保有しています。これら賃貸等不動産に係る貸借対照表計上額、期中増減額及び当期末時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

用途		前期	当期
		[自 2025年5月1日 至 2025年10月31日]	[自 2025年11月1日 至 2026年4月30日]
オフィスビル	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	195,237,700	186,994,134
	当期中増減額(注3)	△8,243,566	△2,279,222
	当期末残高	186,994,134	184,714,912
	当期末時価(注4)(注5)	227,619,000	227,310,000
レジデンス	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	70,702,885	70,642,543
	当期中増減額(注3)	△60,342	1,131,339
	当期末残高	70,642,543	71,773,883
	当期末時価(注4)	105,890,000	108,000,000
合計	貸借対照表計上額(注1)		
	当期首残高	265,940,585	257,636,677
	当期中増減額(注3)	△8,303,908	△1,147,882
	当期末残高	257,636,677	256,488,795
	当期末時価(注4)(注5)	333,509,000	335,310,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得価額(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。なお、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。

(注2) 該当する賃貸等不動産の概要については、後記「3. 参考情報(2) 投資資産②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等」をご覧ください。

(注3) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は保有物件に係る資本的支出等(1,456,004千円)によるものであり、主な減少額はかながわサイエンスパークR&D棟の譲渡、ランディック第2新橋ビルの一部譲渡(8,301,428千円)及び減価償却費(1,667,745千円)によるものです。当期の主な増加額はLa Douceur 都島高倉町の取得(1,238,756千円)及び保有物件に係る資本的支出等(1,355,308千円)によるものであり、主な減少額はランディック第2新橋ビルの一部譲渡(2,084,271千円)及び減価償却費(1,653,117千円)によるものです。

(注4) 当期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額を記載しています。

(注5) 前期の「当期末時価」のうちランディック第2新橋ビルについては、2026年4月28日付けで売却を予定していたため、当該売却に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡価格を記載しています。

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5月1日 至 2025年10月31日]	[自 2025年11月1日 至 2026年4月30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	8,480,225	8,126,046
	不動産賃貸事業費用	4,874,772	4,546,320
	不動産賃貸事業損益	3,605,453	3,579,725
レジデンス	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	2,999,646	3,080,492
	不動産賃貸事業費用	1,870,222	1,869,840
	不動産賃貸事業損益	1,129,423	1,210,652
合計	損益計算書における金額		
	不動産賃貸事業収益	11,479,872	11,206,538
	不動産賃貸事業費用	6,744,995	6,416,161
	不動産賃貸事業損益	4,734,877	4,790,377

(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、外注委託費、水道光熱費等)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。

[セグメント情報等に関する注記]

(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セグメントであるため、記載を省略しています。

(関連情報)

前期〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

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. 地域に関する情報

(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90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

当期〔自 2025年11月1日 至 2026年4月30日〕

1. 製品及びサービスに関する情報

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. 地域に関する情報

(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90%を超えるため、記載を省略しています。

3. 主要な顧客に関する情報

単一の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の10%未満であるため、記載を省略しています。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕	当期 〔自 2025年11月1日 至 2026年4月30日〕
1口当たり純資産額	99,774円	100,119円
1口当たり当期純利益	2,645円	3,484円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕	当期 〔自 2025年11月1日 至 2026年4月30日〕
当期純利益(千円)	3,883,607	5,115,737
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)	3,883,607	5,115,737
期中平均投資口数(口)	1,468,235	1,468,235

[重要な後発事象に関する注記]

1. 資産の取得について

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下のとおり取得契約を締結しました。

[ミラージュパレス難波クルヴァ]

(取得の概要)

取得資産：不動産を信託財産とする信託の受益権

取得価格(注1)：1,050百万円

鑑定評価額：1,100百万円(価格時点：2026年5月1日 鑑定評価機関：一般財団法人日本不動産研究所)

取得先(注2)：国内法人

取得契約締結日：2026年6月17日

引渡予定日：2026年7月31日

(取得資産の概要)

所在地(住居表示)：大阪府大阪市浪速区芦原二丁目1番24号

用途：共同住宅

敷地面積(注3)：361.54㎡ 建物延床面積(注3)：1,548.40㎡

構造(注3)：鉄筋コンクリート造陸屋根10階建

建築時期(注3)：2024年10月

総賃貸可能面積：1,425.60㎡

(注1) 取得価格は、当該不動産の取得に要した諸費用(公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 当該国内法人から名称等の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3) 「敷地面積」、「建物延床面積」、「構造」及び「建築時期」については、登記事項証明書に表示されている情報をもとに記載しており、「建物延床面積」は建物全体の延床面積を記載しています。

(注4) 本取得については、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等に該当します。本取得に係る売買契約において、売買契約の条項につき本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な義務の違反があった場合は、その相手方は売買契約を解除し、違約金として売買代金の10%相当額を請求することができるものとされています。なお、2026年6月17日現在、本投資法人は売買代金以上の金銭を預金として確保していることから、フォワード・コミットメント等を履行できない可能性は低いと考えています。

2. 自己投資口の取得について

本投資法人は、2026年6月17日開催の役員会において、投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下のとおり自己投資口の取得(以下「本自己投資口取得」といいます。)に係る事項を決定するとともに、同法第80条第2項及び第4項の規定に基づき、取得した全ての自己投資口の消却について決定しました。なお、取得した全ての投資口については、2026年10月期中に消却することを予定しています。

[本自己投資口取得を行う理由]

本投資法人は、保有物件の賃料増額及び物件入替によるポートフォリオ・クオリティの向上、自己投資口取得による資本効率化等様々な施策を通じて投資主価値の最大化に取り組んでおります。その一環として、現状下では手元資金を活用した自己投資口の取得及び消却により資本効率の向上と投資主還元に取り組むことが、中長期的な投資主価値の向上につながると判断して決定しました。

なお、本自己投資口取得に際しては、投資口価格と1口当たりNAVの水準に鑑みて、自己投資口の取得によって本投資法人の経営指標及び投資主価値の向上が実現できると考えられる投資口価格水準において、機動的に対応を行う予定です。

[取得に係る事項の内容]

取得し得る投資口の総数	22,000口(上限) 発行済投資口の総口数(自己投資口を除きます。)に対する割合1.50%
投資口の取得価額の総額	2,000百万円(上限)
取得方法	証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付
取得期間	2026年6月18日～2026年10月23日

[開示の省略]

投資主資本等変動計算書、キャッシュ・フロー計算書、リース取引、有価証券、退職給付、持分法損益等、関連当事者との取引及び資産除去債務に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きいと考えられるため、開示を省略しています。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

当期(2026年4月期)において発行済投資口の総口数及び出資総額の増減はありません。

なお、当期末(2026年4月30日)までの最近5年間における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(純額)(注1) (百万円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年11月1日	公募増資	80,600	1,397,595	11,701	132,051	(注2)
2021年11月29日	第三者割当増資	4,040	1,401,635	586	132,637	(注3)
2023年11月1日	公募増資	76,600	1,478,235	9,066	141,704	(注4)
2023年11月28日	第三者割当増資	3,800	1,482,035	449	142,154	(注5)
2025年4月30日	消却	△13,800	1,468,235	△1,656	140,497	(注6)

(注1) 出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり発行価格150,023円(発行価額145,176円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注3) 2021年11月1日に行った公募増資に伴い、1口当たり発行価額145,176円にて、SMB C日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注4) 1口当たり発行価格122,313円(発行価額118,361円)にて、物件の取得資金の一部に充当することを目的として公募により新投資口を発行しました。

(注5) 2023年11月1日に行った公募増資に伴い、1口当たり発行価額118,361円にて、SMB C日興証券株式会社に対して新投資口の割当てを行いました。

(注6) 2024年12月17日から2025年4月10日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付により、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(13,800口)については、2024年12月16日に開催された本投資法人の役員会決議に基づき、その全てを2025年4月30日に消却しました。

3. 参考情報

(1) 本投資法人の資産の構成

資産の種類	用途等による区分	地域等による区分	前期 〔2025年10月31日現在〕		当期 〔2026年4月30日現在〕	
			保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)	保有総額 (百万円) (注1)	対総資産 比率 (%)
不動産	オフィスビル	都心5区	23,188	7.5	23,439	7.6
		東京23区 (都心5区を除く)	—	—	—	—
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	23,188	7.5	23,439	7.6
	レジデンス	都心5区	—	—	—	—
		東京23区 (都心5区を除く)	2,943	1.0	2,955	1.0
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	—	—	—	—
		小計	2,943	1.0	2,955	1.0
不動産 合計		26,132	8.5	26,394	8.6	
信託不動産	オフィスビル	都心5区	87,770	28.5	85,606	27.8
		東京23区 (都心5区を除く)	46,801	15.2	46,568	15.1
		東京周辺都市	3,118	1.0	3,084	1.0
		地方主要都市	26,114	8.5	26,015	8.5
		小計	163,805	53.3	161,275	52.4
	レジデンス	都心5区	52,235	17.0	52,098	16.9
		東京23区 (都心5区を除く)	13,558	4.4	13,598	4.4
		東京周辺都市	—	—	—	—
		地方主要都市	1,905	0.6	3,121	1.0
		小計	67,698	22.0	68,818	22.4
信託不動産 合計		231,504	75.3	230,094	74.8	
不動産・信託不動産 合計		257,636	83.8	256,488	83.4	
優先出資証券	—	20,035	6.5	20,035	6.5	
預金等のその他資産	—	29,806	9.7	31,115	10.1	
資産合計 (注2)		—	307,478	100.0	307,639	100.0

(注1) 上表中の「保有総額」は、「不動産」及び「信託不動産」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）から減価償却累計額を控除した金額を、「優先出資証券」については取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。なお、不動産等を主な信託財産とする信託受益権には信託財産内の預金は含まれていません。

(注2) 上表中の「資産合計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。

	前期 〔2025年10月31日現在〕		当期 〔2026年4月30日現在〕	
	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額	160,985	52.4	160,641	52.2
純資産総額	146,492	47.6	146,998	47.8
資産総額	307,478	100.0	307,639	100.0

(2) 投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

本投資法人が当期末（2026年4月30日）現在において保有する投資有価証券の概要は以下のとおりです。

特定資産 の種類	銘柄名	数量 (口)	取得価格 (注1)	貸借対照表計上額 (注2)		評価額 (注3)		対総資産 比率 (%) (注4)	種類別 投資比率 (%) (注5)
			金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)	単価 (円)	金額 (百万円)		
優先出資 証券	ユーディーエックス 特定目的会社優先出 資証券	53,580 (注6)	19,940	—	20,035	—	20,035	6.5	100.0

(注1) 「取得価格」は、当該優先出資証券の取得に要した諸費用（売買媒介手数料、公租公課等）を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」については、取得価額（取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注3) 「評価額」については市場価格のない株式等であるため、取得原価（取得価額に同じです。取得に伴う付帯費用を含みます。）を記載しています。

(注4) 「対総資産比率」とは、本投資法人の2026年4月30日現在の資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注5) 「種類別投資比率」とは、本投資法人の2026年4月30日現在における優先出資証券の貸借対照表計上額の総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいいます。

(注6) 本投資法人は「秋葉原UDX」（東京都千代田区所在のオフィスビル1棟全体及びその敷地）から得られるキャッシュ・フローを裏付けとしてユーディーエックス特定目的会社が発行する優先出資証券の総口数282,000口のうち53,580口（優先出資持分19.0%）を保有しています。

(注7) 本投資法人が保有する投資有価証券のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものはありません。

②投資不動産物件及び不動産を信託する信託の受益権等

ア. 投資資産の概要及び価格と投資比率

次の表は、当期末(2026年4月30日)現在における本投資法人の運用資産の概要を一覧表にまとめたものです。個別の保有不動産に関する損益状況(優先出資証券を除きます。)については、後記「イ. 投資資産の損益の状況」をご参照ください。

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
オフィスビル	都心5区	A01	ランディック新橋ビル	6,341	5,693	2.1	7,990	100.0	
		A03	プレミアム道玄坂ビル	1,727	1,437	0.6	3,770	100.0	
		A04	KN渋谷3	5,348	4,799	1.8	12,100	100.0	
		A05	高田馬場センタービル	5,118	4,150	1.7	7,440	100.0	
		A10	アーバンネット三田ビル	10,300	10,188	3.5	11,400	100.0	
		A11	アーバンネット麻布ビル	5,000	4,943	1.7	5,390	100.0	
		A15	グランパーク(注5)	26,340	26,137	8.9	29,700	98.8	
		A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注6)	4,680	4,606	1.6	5,772	100.0	
		A18	品川シーズンテラス(注7)	18,687	18,066	6.3	18,100	100.0	
		A19	東京オペラシティビル(注8)	22,000	23,439	7.5	22,300	99.9	
		A20	アーバンネット内幸町ビル(注9)	5,640	5,581	1.9	6,108	100.0	
	東京23区 (都心5区を除く)	B02	プレミアム東陽町ビル	4,310	3,358	1.5	3,040	100.0	
		B03	上野THビル	4,380	4,413	1.5	3,630	100.0	
		B04	五反田NTビル(注10)	4,100	3,965	1.4	3,440	100.0	
		B05	上野トーセイビル	5,900	4,883	2.0	8,070	100.0	
		B06	アーバンネット池袋ビル	13,600	13,646	4.6	23,300	100.0	
		B07	アーバンネット大森ビル	4,800	4,218	1.6	6,800	100.0	
		B09	アーバンネット五反田NNビル	5,250	5,612	1.8	6,670	100.0	
		B10	アーバンネット中野ビル	6,400	6,471	2.2	6,960	100.0	
	東京周辺 都市	C01	プレミアム横浜西口ビル	3,558	3,084	1.2	5,040	100.0	
	地方主要 都市	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注11)	1,628	1,487	0.6	1,792	97.5	
		G04	アーバンネット静岡ビル(注12)	1,119	1,045	0.4	1,228	100.0	
		G05	アーバンエース肥後橋ビル	4,600	5,016	1.6	6,360	100.0	
		G06	アーバンネット四条烏丸ビル	9,700	9,738	3.3	11,100	99.7	
		G07	アーバンネット伏見ビル	8,750	8,727	3.0	9,810	100.0	
	オフィスビル小計				189,276	184,714	64.1	227,310	99.8

用途	地域	物件番号	物件名称	取得価格 (百万円) (注1)	貸借対照表 計上額 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注3)	期末算定 価額 (百万円) (注4)	期末 稼働率 (%)	
レジデンス	都心5区	D01	パークアクシス四谷ステージ	5,208	3,985	1.8	7,240	99.2	
		D02	パークアクシス明治神宮前	2,604	2,385	0.9	2,670	97.9	
		D04	キャビンアリーナ赤坂	1,330	1,109	0.5	1,670	87.5	
		D05	キャビンアリーナ南青山	1,070	844	0.4	1,380	100.0	
		D08	六本木グリーンテラス	4,678	3,830	1.6	7,230	96.7	
		D09	プレミアムステージ芝公園Ⅱ	2,181	1,675	0.7	2,240	94.2	
		D11	ラング・タワー京橋	927	736	0.3	1,470	98.3	
		D12	プレミアムステージ三田慶大前	1,580	1,337	0.5	2,290	96.8	
		D13	プレミアムロッソ	1,662	1,380	0.6	2,290	100.0	
		D14	プレミアムブラン代々木公園	2,330	1,837	0.8	3,360	95.1	
		D15	プレミアムステージ内神田	1,723	1,370	0.6	2,360	100.0	
		D16	プレミアムステージ市ヶ谷河田町	1,460	1,211	0.5	2,210	98.2	
		D17	Wallk赤坂	2,043	1,591	0.7	2,050	94.0	
		D18	プレミアムステージ芝公園	1,585	1,413	0.5	1,930	95.3	
		D19	MEW	1,556	1,209	0.5	1,620	96.3	
		D20	芝浦アイランド エアタワー (注13)	7,590	4,675	2.6	8,210	96.3	
		D21	ストーリー赤坂	3,930	3,797	1.3	4,680	95.3	
		D22	ルネ新宿御苑タワー	6,500	5,736	2.2	5,870	95.7	
		D23	芝浦アイランド ブルームタワー (注14)	5,500	3,824	1.9	7,170	97.8	
		D24	クエストコート原宿	4,500	4,237	1.5	6,880	95.2	
		D25	アーバンコート市ヶ谷	1,385	1,444	0.5	2,700	94.8	
		D26	プレミアムステージ麻布十番	1,420	1,417	0.5	1,800	94.4	
		D27	プレミアムステージ笹塚	1,080	1,045	0.4	1,350	94.8	
		東京23区 (都心5区を除く)	E01	プレミアムステージ大崎	1,072	795	0.4	1,270	98.4
			E02	プレミアガーデン本郷	975	1,034	0.3	1,540	93.1
			E03	プレミアグランデ馬込	1,560	1,221	0.5	1,460	97.0
			E04	プレミアノッツェ祐天寺	1,525	1,273	0.5	1,980	93.1
E05	プレミアムステージ湯島		1,803	1,365	0.6	2,240	93.1		
E06	プレミアムステージ駒込		1,830	1,337	0.6	2,400	95.0		
E07	プレミアムステージ大塚		1,310	1,057	0.4	1,710	98.6		
E08	プレミアムステージ本所吾妻橋		2,640	2,098	0.9	3,780	97.5		
E09	プレミアムステージ両国		1,496	1,105	0.5	2,080	100.0		
E10	ガーデン板橋氷川町(注15)		2,820	2,955	1.0	3,120	99.7		
E11	ウエリスアイビー旗の台		2,235	2,309	0.8	2,600	100.0		
地方主要 都市	H01	ウエリスアイビー門戸厄神	1,800	1,886	0.6	1,930	88.6		
	H02	La Douceur 都島高倉町	1,140	1,235	0.4	1,220	100.0		
レジデンス小計				86,049	71,773	29.1	108,000	96.6	
オフィス・レジデンス小計				275,326	256,488	93.2	335,310	98.6	
その他	—	Z01	ユーディーエックス特定目的会社 優先出資証券(注16)	19,940	20,035	6.8	20,035	—	
合計				295,266	276,523	100.0	355,345	98.6	

(注1) 「取得価格」は、当該資産の取得に要した諸費用(売買媒介手数料、公租公課等)を含まない税抜売買価格を記載しています。

(注2) 「貸借対照表計上額」は、取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)から、減価償却累計額を控除した金額です。また、建設仮勘定及び信託建設仮勘定は含んでいません。なお、優先出資証券の「貸借対照表計上額」については取得価格(取得に伴う付帯費用を含みます。)を記載しています。

(注3) 「投資比率」とは、本投資法人の取得価格の総額に対する当該資産の取得価格の比率をいいます。

(注4) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額(決算日を価格時点とする青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社又は一般財団法人日本

不動産研究所作成の報告書によります。)を記載しています。

なお、各評価機関による評価対象物件(物件番号で表示しています。)は以下のとおりです。

青山リアルティ・アドバイザーズ株式会社：A10、A15、A18、B02～B05、B09、G05、D12、D14、D16、D18～D19、D25、E04～E06、E10、H02

一般財団法人日本不動産研究所：A01、A03～A05、A11、A17、A19～A20、B06～B07、B10、C01、G03～G04、G06～G07、D01～D02、D04～D05、D08～D09、D11、D13、D15、D17、D20～D24、D26～D27、E01～E03、E07～E09、E11、H01

また、ユーディーエックス特定目的会社優先出資証券の「期末算定価額」は取得価額を記載しています。

- (注5) グランパークの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(34.2%)を掛け合わせた実質的な持分割合(29.580093%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) 品川シーゾントラスの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
また、合意により2022年3月3日付けで信託借地権の一部を譲渡しているため、「取得価格」については、取得時点における同物件に係る取得価格から当該譲渡した信託借地権に相当する取得価格を控除した金額を記載しています。
- (注8) 東京オペラシティビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) アーバンネット内幸町ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る専有部分全体の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
- (注10) 五反田NTビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) アーバンネット静岡追手町ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) アーバンネット静岡ビルの「稼働率」の算出においては、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) 芝浦アイランド エアタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) 芝浦アイランド ブルームタワーの「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注15) ガーデン板橋氷川町の「稼働率」の算出においては、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合10,000分の4,812)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注16) 当該優先出資証券の概要については前記「①投資有価証券の主要銘柄」をご参照ください。
- (注17) 本投資法人の運用資産のうち、本投資法人の負担する債務の担保として提供されているものではありません。
- (注18) 本投資法人の運用資産(優先出資証券を除きます。)は、全て賃貸用資産です。

イ. 投資資産の損益の状況

個別の保有不動産に関する損益状況は以下のとおりです。

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
A01	ランディック新橋ビル	208	189	19	87	17	8	29	2	25	4	120	146	5.1	
A02	ランディック第2新橋ビル(注7)	31	27	3	24	3	3	6	0	10	0	6	16	1.6	
A03	プレミア道玄坂ビル	98	87	11	30	7	3	6	0	12	0	67	80	11.1	
A04	KN渋谷3	296	254	42	105	20	28	17	7	29	1	191	220	9.2	
A05	高田馬場センタービル	258	221	36	112	25	14	22	1	47	2	145	193	9.3	
A10	アーバンネット三田ビル	327	305	21	158	31	19	44	5	51	5	168	220	4.3	
A11	アーバンネット麻布ビル	(注8)										72	105	4.3	
A15	グランパーク	1,065	948	116	605	135	145	99	105	107	11	459	566	4.3	
A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	(注9)										71	81	3.5	
A18	品川シーズンテラス	(注9)										231	313	3.5	
A19	東京オペラシティビル	(注9)										257	415	3.5	
A20	アーバンネット内幸町ビル	(注9)										70	83	3.0	
B02	プレミア東陽町ビル	98	85	12	45	10	9	8	0	15	1	52	68	4.1	
B03	上野THビル	132	116	15	68	14	9	9	0	16	18	63	80	3.6	
B04	五反田NTビル	107	94	12	51	10	7	10	7	14	1	55	70	3.5	
B05	上野トーセイビル	216	192	23	67	13	12	14	0	22	4	148	171	7.0	
B06	アーバンネット池袋ビル	763	656	106	369	71	68	37	14	170	5	393	564	8.3	
B07	アーバンネット大森ビル	250	238	11	121	29	14	19	1	51	4	128	180	8.6	
B09	アーバンネット五反田NNビル	208	192	15	106	18	15	21	10	37	1	101	139	5.0	
B10	アーバンネット中野ビル	(注8)										154	173	5.4	
C01	プレミア横浜西口ビル	159	137	22	76	14	9	13	0	36	1	83	120	7.8	
G03	アーバンネット静岡追手町ビル	107	93	14	52	16	6	5	3	19	1	55	74	10.0	
G04	アーバンネット静岡ビル	75	68	6	35	12	4	5	1	10	0	40	50	9.7	
G05	アーバンエース肥後橋ビル	245	217	27	137	36	20	23	2	50	2	108	159	6.3	

(単位：百万円)

物件名称		当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
G06	アーバンネット 四条烏丸ビル	458	399	59	276	83	32	69	8	25	57	181	207	4.3	
G07	アーバンネット 伏見ビル	317	283	33	169	36	25	29	54	20	2	147	168	3.9	
オフィスビル 計		8,126	7,293	832	4,546	999	692	685	457	1,093	618	3,579	4,673	5.1	
D01	パークアクセス 四谷ステージ	173	159	13	68	23	1	8	6	25	3	105	130	6.6	
D02	パークアクセス 明 治神宮前	62	56	6	19	6	1	3	1	6	0	42	49	4.1	
D04	キャビンアリーナ 赤坂	40	37	3	44	5	0	2	30	5	0	△4	1	0.3	
D05	キャビンアリーナ 南青山	38	35	3	35	5	0	2	20	7	0	2	9	2.3	
D08	六本木グリーンテ ラス	173	169	3	101	16	1	8	45	26	1	71	97	5.1	
D09	プレミアステージ 芝公園Ⅱ	61	58	3	55	5	0	3	35	9	1	6	15	1.9	
D11	ラング・タワー 京橋	69	36	33	48	4	0	1	2	6	31	21	27	7.5	
D12	プレミアステージ 三田慶大前	53	51	1	15	4	0	2	2	5	0	37	43	6.5	
D13	プレミアロッソ	62	56	6	23	5	1	3	2	10	0	39	49	7.2	
D14	プレミアブラン 代々木公園	75	71	4	31	7	0	3	3	15	1	44	59	6.5	
D15	プレミアステージ 内神田	63	59	4	19	5	1	2	0	9	0	43	52	7.7	
D16	プレミアステージ 市ヶ谷河田町	48	46	1	68	6	0	1	51	7	0	△19	△11	△1.9	
D17	Walk 赤坂	53	47	5	32	6	0	3	8	11	1	21	33	4.2	
D18	プレミアステージ 芝公園	46	43	3	24	7	0	2	4	8	1	22	30	4.3	
D19	MEW	38	32	5	126	8	0	2	103	9	0	△87	△77	△12.9	
D20	芝浦アイランド エアタワー	395	354	40	299	64	11	16	60	80	65	95	176	7.6	
D21	ストーリー赤坂	102	95	7	50	11	2	7	5	20	3	51	72	3.8	
D22	ルネ新宿御苑タワ ー	198	176	22	143	35	5	11	37	51	1	55	107	3.7	
D23	芝浦アイランド ブルームタワー	312	290	22	203	48	3	13	42	58	36	109	168	8.8	
D24	クエストコート 原宿	162	149	13	56	16	3	7	4	22	1	105	128	6.1	
D25	アーバンコート 市ヶ谷	68	65	3	28	8	0	3	3	12	0	40	52	7.3	
D26	プレミアステージ 麻布十番	48	36	12	22	4	0	1	9	4	1	26	31	4.5	
D27	プレミアステージ 笹塚	33	31	2	12	2	0	1	2	5	0	20	25	4.9	
E01	プレミアステージ 大崎	39	35	4	16	4	0	1	3	5	0	22	28	7.3	
E02	プレミアガーデン 本郷	34	32	2	47	5	0	2	32	4	1	△13	△8	△1.6	

(単位：百万円)

物件名称		当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)													
		賃貸事業収益			賃貸事業費用								賃貸事業 損益 ② (注5)	NOI ③ (①+②)	NOI 利回り (%) (注6)
		賃料・ 共益費	その他 収益		外注 委託費 (注1)	水道 光熱費	公租 公課 (注2)	修繕費 (注3)	減価 償却費 ①	その他 支出 (注4)					
E03	プレミアグランデ 馬込	46	43	3	18	3	0	2	2	8	1	28	36	6.0	
E04	プレミアノッツェ 祐天寺	42	39	3	22	5	0	2	4	8	1	20	28	4.5	
E05	プレミアステージ 湯島	55	52	2	25	5	0	2	2	12	1	30	43	6.3	
E06	プレミアステージ 駒込	57	53	4	25	6	0	2	3	11	1	32	43	6.6	
E07	プレミアステージ 大塚	45	42	2	17	4	0	1	2	7	1	27	34	6.5	
E08	プレミアステージ 本所吾妻橋	89	83	5	33	7	0	4	4	15	1	55	71	6.8	
E09	プレミアステージ 両国	52	48	4	20	5	0	2	2	9	0	31	41	7.5	
E10	ガーデン板橋氷川 町	86	79	6	35	8	0	5	6	13	0	51	65	4.4	
E11	ウエリスアイビー 旗の台	59	58	1	21	1	—	0	0	17	2	38	55	4.8	
H01	ウエリスアイビー 門戸厄神	75	66	8	48	14	3	0	3	19	7	27	46	4.9	
H02	La Douceur 都島高倉町(注10)	11	10	0	6	1	0	0	0	4	0	4	8	4.1	
レジデンス 計		3,080	2,806	273	1,869	385	47	142	554	559	179	1,210	1,770	4.9	
合計		11,206	10,100	1,106	6,416	1,384	740	827	1,011	1,653	798	4,790	6,443	5.0	

(注1) 「建物管理委託報酬(プロパティ・マネジメント業務報酬)」、「建物管理委託費」は「外注委託費」に含まれています。

(注2) 固定資産税、都市計画税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間において納税した額を不動産賃貸事業費用として費用処理しています。但し、保有する不動産のうち、各営業期間毎に分割納付回数異なる物件に係る固定資産税、都市計画税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産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、都市計画税等については、費用計上せず当該不動産の取得原価に算入していません。

(注3) 「修繕費」は、年度による差異が大きいこと及び定期的に発生する金額ではないことなどから、対象期間における修繕費が、保有不動産を長期にわたり継続して保有する場合の修繕費の金額と大きく異なる可能性があります。

(注4) 「保険料」「信託報酬」は「その他支出」に含まれています。

(注5) 「賃貸事業損益」は、各保有不動産の「賃貸事業収益」から各保有不動産に直接かかる「賃貸事業費用」を控除した、その差額を指しています。資産運用報酬、支払利息等については賃貸事業費用に含まれていません。

(注6) 「NOI利回り」については以下の算式により算出しています。

①個別物件について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各物件に係る当期のNOI} \times 2$$

(但し、期中売買物件については当期のNOI×365/期中保有日数)

$$** \text{投資価額} = \text{各物件に係る当期末帳簿価額}$$

(但し、売却物件については当期末帳簿価額に代えて売却時帳簿価額で算出)

②「オフィスビル 計」、「レジデンス 計」及び「合計」について

$$\text{NOI利回り} = [\text{年換算NOI} (*) \div \text{投資価額} (**)] \times 100$$

$$* \text{年換算NOI} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期のNOI合計額} \times 2$$

$$** \text{投資価額} = \text{各カテゴリ毎の当期中保有物件に係る当期末帳簿価額合計額}$$

(注7) ランディック第2新橋ビルについては、前々期中の2025年2月28日付けで同物件に係る土地及び建物を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分(33.34%)を、前期中の2025年10月30日付けで不動産信託受益権の準共有持分(33.33%)を、当期中の2026年4月28日付けで不動産信託受益権の準共有持分(33.33%)をそれぞれ売却しており、当期の営業日数は178日となります。

(注8) ひとつの主要テナント又は借地権者との賃貸借契約による賃料収入が当物件の契約賃料合計の80%以上を占めており、かかる主要テナント又は借地権者から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないこと、その他やむを得ない事由から記載していません。

(注9) 共有者又は準共有者等から賃料収入を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。

(注10) La Douceur 都島高倉町については、当期中の2026年2月25日付けで取得(取得価格 1,140百万円)しており、当期の営業日数は65日となります。

(3) 保有不動産の資本的支出

①資本的支出の予定

本投資法人の保有不動産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち、主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には会計上費用に計上される部分も含まれている可能性があります。

不動産等の名称	所在地	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
				総額	当期支払額	既払総額
東京オペラシティビル	東京都新宿区	コンサートホール改修工事	自 2026年1月 至 2026年6月	308,975	—	—
東京オペラシティビル	東京都新宿区	コンサートホール改修工事	自 2026年1月 至 2026年6月	67,205	—	—
ルネ新宿御苑タワー	東京都新宿区	消防設備改修工事	自 2025年11月 至 2026年5月	60,692	—	—
東京オペラシティビル	東京都新宿区	空調設備改修工事	自 2026年1月 至 2026年6月	58,366	—	—
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	衛生設備等改修工事	自 2026年2月 至 2026年9月	53,850	—	—
アーバンエース肥後橋	大阪府大阪市西区	空調設備改修工事	自 2026年5月 至 2026年10月	48,560	—	—
アーバンネット静岡追手町ビル	静岡県静岡市葵区	昇降機設備改修工事	自 2026年2月 至 2026年10月	46,511	—	—
東京オペラシティビル	東京都新宿区	食堂リニューアル工事	自 2025年11月 至 2026年7月	25,064	—	—
東京オペラシティビル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2025年11月 至 2026年7月	23,537	—	—
東京オペラシティビル	東京都新宿区	食堂リニューアル工事	自 2025年11月 至 2026年7月	20,851	—	—
アーバンネット中野ビル	東京都中野区	衛生設備等改修工事	自 2026年6月 至 2026年10月	20,750	—	—

②期中の資本的支出

本投資法人の保有不動産において、当期中に行った資本的支出に該当する主要な工事の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,355,308千円であり、当期費用に区分された修繕費1,011,352千円と合わせ、2,366,661千円の工事等を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目的	期間	支払金額(千円)
東京オペラシティビル	東京都新宿区	空調設備改修工事	自 2026年1月 至 2026年3月	113,545
グランパーク	東京都港区	空調設備改修工事	自 2024年3月 至 2025年12月	77,292
プレミアムガーデン本郷	東京都文京区	外壁等修繕工事	自 2025年7月 至 2025年12月	77,079
アーバンネット五反田NNビル	東京都品川区	衛生設備等改修工事	自 2025年12月 至 2026年4月	53,158
高田馬場センタービル	東京都新宿区	給排水衛生設備改修工事	自 2025年7月 至 2026年4月	52,989
東京オペラシティビル	東京都新宿区	貸会議室改修工事	自 2024年9月 至 2026年4月	50,603
東京オペラシティビル	東京都新宿区	昇降機設備改修工事	自 2025年2月 至 2026年3月	40,138
東京オペラシティビル	東京都新宿区	消火設備改修工事	自 2025年6月 至 2026年3月	36,136
東京オペラシティビル	東京都新宿区	衛生設備改修工事	自 2024年7月 至 2026年3月	27,227
東京オペラシティビル	東京都新宿区	衛生設備改修工事	自 2024年7月 至 2025年11月	26,983
ガーデン板橋氷川町	東京都板橋区	電気設備改修工事	自 2026年3月 至 2026年4月	23,522
アーバンネット池袋ビル	東京都豊島区	機械式駐車場改修工事	自 2025年6月 至 2026年4月	22,295
プレミアムステージ芝公園	東京都港区	外壁等修繕工事	自 2026年1月 至 2026年3月	21,352
その他の工事等				732,983
合計				1,355,308

③長期修繕計画のために積立てた金銭

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、減価償却費等の余剰キャッシュ・フローの中から大規模修繕等の支払に充当することを目的とした修繕積立金を以下のとおり積み立てています。

(単位：千円)

項目	営業期間	前期 〔自 2025年5月1日 至 2025年10月31日〕	当期 〔自 2025年11月1日 至 2026年4月30日〕
当期首積立金残高		646,784	602,540
当期積立額		23,822	14,323
当期積立金取崩額		68,066	9,499
次期繰越額		602,540	607,364

(4) 地震リスク調査報告書の概要

本投資法人の保有不動産については、株式会社竹中工務店により地震リスク調査報告書を取得しています。但し、本地震リスク調査報告書は、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

次の表は、当期末（2026年4月30日現在）における本投資法人の資産運用に係るPML値を一覧表にまとめたものです。

本書においてPML値の定義については以下のとおりです。

すなわち、個別物件のPML値（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、地震による予想最大損失率を意味しており、統一された厳密な定義はありませんが、ここでは、対象建物が所在する地域で予想される最大規模の地震（PME＝Probable Maximum Earthquake：再現期間475年＝50年間で10%の確率で起こり得る大きさの地震）が発生した場合に、被災後の建物を被災以前の状態に復旧するための工事費が、総建替工事費（＝再調達価格）に占める割合として示されています。なお、当該指標では隣接する建物の倒壊による影響や、火災や水害等による損害は考慮していません。

ポートフォリオのPML評価では、複数の建物における被害の相関性を考慮して、ある震源位置で再現期間475年の地震が発生した場合に、ポートフォリオを構成する建物に同時に発生する被害額の総和から全体での損失率（被害総額／全建物の再調達価格）を求め、その最大値をポートフォリオのPML値としています。

用途	物件名称		PML値 (%)
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	10.6
	A03	プレミアム道玄坂ビル	5.5
	A04	KN渋谷3	10.6
	A05	高田馬場センタービル	2.0
	A10	アーバンネット三田ビル	7.2
	A11	アーバンネット麻布ビル	10.5
	A15	グランパーク	12.0
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ	8.6
	A18	品川シーズンテラス	4.7
	A19	東京オペラシティビル	9.0
	A20	アーバンネット内幸町ビル	8.5
	B02	プレミアム東陽町ビル	16.2
	B03	上野THビル	12.8
	B04	五反田NTビル	14.3
	B05	上野トーセイビル	10.7
	B06	アーバンネット池袋ビル	13.0
	B07	アーバンネット大森ビル	6.8
	B09	アーバンネット五反田NNビル	9.7
	B10	アーバンネット中野ビル	10.1
	C01	プレミアム横浜西口ビル	10.2
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル	9.0
	G04	アーバンネット静岡ビル	9.0
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	6.3
	G06	アーバンネット四条鳥丸ビル	2.5
	G07	アーバンネット伏見ビル	12.9

用途	物件名称		PML値 (%)
レジデンス	D01	パークアクセス四谷ステージ	7.4
	D02	パークアクセス明治神宮前	9.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	10.1
	D05	キャビンアリーナ南青山	11.2
	D08	六本木グリーンテラス	10.3
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	11.5
	D11	ラング・タワー京橋	12.5
	D12	プレミアステージ三田慶大前	14.3
	D13	プレミアロッソ	14.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	13.1
	D15	プレミアステージ内神田	13.8
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	13.1
	D17	Walk赤坂	13.9
	D18	プレミアステージ芝公園	16.1
	D19	MEW	13.9
	D20	芝浦アイランド エアタワー	11.2
	D21	ストーリー赤坂	11.7
	D22	ルネ新宿御苑タワー	7.2
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー	10.0
	D24	クエストコート原宿	12.7
	D25	アーバンコート市ヶ谷	12.0
	D26	プレミアステージ麻布十番	14.6
	D27	プレミアステージ笹塚	10.5
	E01	プレミアステージ大崎	12.1
	E02	プレミアガーデン本郷	12.1
	E03	プレミアグランデ馬込	15.7
	E04	プレミアノツェ祐天寺	13.6
	E05	プレミアステージ湯島	17.2
	E06	プレミアステージ駒込	18.0
	E07	プレミアステージ大塚(注)	22.5
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	14.7
	E09	プレミアステージ両国	12.8
E10	ガーデン板橋氷川町	7.5	
E11	ウエリスアイビー旗の台	12.6	
H01	ウエリスアイビー門戸厄神	5.4	
H02	La Douceur 都島高倉町	7.3	
ポートフォリオ全体			8.7

(注) 本資産運用会社の社内規程である資産運用ガイドラインにおいて地震PML値が20%以上の物件については耐震補強工事等が条件となっているため、プレミアステージ大塚については、コスト等を勘案し、再調達価格の2.5%（PML値が20%を超過する部分）に相当する金額を支払限度額とした地震保険を付保しています。

(5) 稼働率の推移(注1)

当期の稼働率推移は以下のとおりです。

用途	番号	物件名	当期(2025年11月1日~2026年4月30日)					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
オフィスビル	A01	ランディック新橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A02	ランディック第2新橋ビル(注2)	38.4	38.4	38.4	38.4	38.4	—
	A03	プレミアム道玄坂ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A04	KN渋谷3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A05	高田馬場センタービル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A10	アーバンネット三田ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A11	アーバンネット麻布ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A15	グランパーク(注3)	98.9	99.1	99.1	99.0	98.9	98.8
	A17	大手町フィナンシャルシティ グランキューブ(注4)	99.9	99.9	99.9	100.0	100.0	100.0
	A18	品川シーズンテラス(注5)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	A19	東京オペラシティビル(注6)	100.0	100.0	100.0	99.9	99.9	99.9
	A20	アーバンネット内幸町ビル(注7)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B02	プレミアム東陽町ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B03	上野THビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B04	五反田NTビル(注8)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B05	上野トーセイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B06	アーバンネット池袋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B07	アーバンネット大森ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B09	アーバンネット五反田NNビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	B10	アーバンネット中野ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C01	プレミアム横浜西口ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G03	アーバンネット静岡追手町ビル(注9)	98.2	98.2	100.0	97.5	97.5	97.5
	G04	アーバンネット静岡ビル(注10)	97.5	97.5	97.5	97.5	97.5	100.0
	G05	アーバンエース肥後橋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G06	アーバンネット四条烏丸ビル	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7	99.7
	G07	アーバンネット伏見ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
			オフィスビル計	99.1	99.1	99.1	99.0	99.0

用途	番号	物件名	当期(2025年11月1日～2026年4月30日)					
			11月 末日	12月 末日	1月 末日	2月 末日	3月 末日	4月 末日
レジ デ ン ス	D01	パークアクシス四谷ステージ	95.2	97.6	97.2	97.2	97.2	99.2
	D02	パークアクシス明治神宮前	96.7	96.7	96.7	100.0	92.1	97.9
	D04	キャビンアリーナ赤坂	92.2	86.9	89.5	89.5	92.1	87.5
	D05	キャビンアリーナ南青山	92.2	94.8	92.7	97.9	100.0	100.0
	D08	六本木グリーンテラス	100.0	100.0	97.6	97.6	94.3	96.7
	D09	プレミアステージ芝公園Ⅱ	100.0	97.6	98.8	100.0	99.0	94.2
	D11	ラング・タワー京橋	96.5	98.3	98.4	98.3	98.2	98.3
	D12	プレミアステージ三田慶大前	96.8	96.8	98.4	98.4	96.8	96.8
	D13	プレミアロッソ	98.7	97.6	97.6	97.6	100.0	100.0
	D14	プレミアブラン代々木公園	96.7	98.4	96.7	98.3	95.5	95.1
	D15	プレミアステージ内神田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	D16	プレミアステージ市ヶ谷河田町	94.9	91.5	93.1	93.5	95.5	98.2
	D17	Walk赤坂	86.0	86.0	86.0	89.4	89.4	94.0
	D18	プレミアステージ芝公園	93.4	91.3	93.4	95.6	93.3	95.3
	D19	MEW	94.0	94.0	94.0	89.2	89.2	96.3
	D20	芝浦アイランド エアタワー(注11)	96.7	97.3	98.0	97.8	96.7	96.3
	D21	ストーリー赤坂	93.6	93.3	93.3	95.3	95.3	95.3
	D22	ルネ新宿御苑タワー	96.1	97.0	96.4	96.4	96.5	95.7
	D23	芝浦アイランド ブルームタワー(注12)	97.3	97.2	97.3	97.2	97.9	97.8
	D24	クエストコート原宿	95.1	95.1	95.1	95.1	95.2	95.2
	D25	アーバンコート市ヶ谷	100.0	97.6	97.6	100.0	97.4	94.8
	D26	プレミアステージ麻布十番	97.2	100.0	100.0	100.0	94.4	94.4
	D27	プレミアステージ笹塚	94.6	100.0	98.2	98.2	100.0	94.8
	E01	プレミアステージ大崎	98.4	95.3	95.3	96.9	98.4	98.4
	E02	プレミアガーデン本郷	85.7	85.7	85.7	85.7	85.7	93.1
	E03	プレミアグランデ馬込	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0
	E04	プレミアノッツェ祐天寺	93.1	87.5	87.5	84.1	80.7	93.1
	E05	プレミアステージ湯島	100.0	100.0	97.1	96.4	96.4	93.1
	E06	プレミアステージ駒込	100.0	98.3	100.0	100.0	97.4	95.0
	E07	プレミアステージ大塚	96.9	96.8	96.8	97.1	97.1	98.6
	E08	プレミアステージ本所吾妻橋	98.2	97.5	97.5	94.5	98.2	97.5
	E09	プレミアステージ両国	98.9	96.6	98.9	100.0	96.7	100.0
	E10	ガーデン板橋氷川町(注13)	99.7	98.5	98.8	99.1	100.0	99.7
E11	ウエリスアイビー旗の台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
H01	ウエリスアイビー門戸厄神	98.1	96.2	93.1	86.1	79.9	88.6	
H02	La Douceur 都島高倉町(注14)	—	—	—	98.6	97.1	100.0	
レジデンス計			96.8	96.6	96.5	96.6	95.9	96.6
オフィスビル・レジデンス合計			98.2	98.2	98.2	98.1	97.9	98.6

(注1) 本表の稼働率は、[総賃貸面積÷総賃貸可能面積×100]の式により算出しています。本投資法人による取得以前の物件の稼働率情報については、正確な数値の把握が困難であることから開示していません。

(注2) ランディック第2新橋ビルについては、前々期中の2025年2月28日付で信託受益権の準共有持分(33.34%)を、前期中の2025年10月30日付で信託受益権の準共有持分(33.33%)を譲渡しています。そのため、同物件の2026年3月末日までの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権に係る準共有持分(33.33%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。また、同物件は当期中の2026年4月28日付で信託受益権の準共有持分(33.33%)を譲渡しています。

(注3) グランパークの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(86.4915%)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(34.2%)を掛け合わせた実質的な持分割合(29.580093%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

(注4) 大手町フィナンシャルシティ グランキューブの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る共有持分割合(100,000,000分の22,993,550)に対して当該信託受益権に係る準共有持分割合(1,000分の52)を掛け合わせた実質的な持分割合(1.1956646%)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。

- (注5) 品川シーズンテラスの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(75.0%)に相当する総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注6) 東京オペラシティビルの稼働率については、本投資法人が保有する建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注7) アーバンネット内幸町ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の信託財産である本物件の建物に係る専有部分全体の総賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を記載しています。
- (注8) 五反田NTビルの稼働率については、本投資法人の建物に係る区分所有権の共有持分(持分割合100分の45)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注9) アーバンネット静岡追手町ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注10) アーバンネット静岡ビルの稼働率については、本投資法人が保有する信託受益権の準共有持分(持分割合100分の40)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注11) 芝浦アイランド エアタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の23)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注12) 芝浦アイランド ブルームタワーの稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合100分の16)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注13) ガーデン板橋氷川町の稼働率については、本投資法人の建物に係る所有権の共有持分(持分割合10,000分の4,812)に係る総賃貸可能面積及び総賃貸面積に基づいた数値を記載しています。
- (注14) La Douceur 都島高倉町については、当期中の2026年2月25日付けで取得しています。

(6) 主要な不動産の物件に関する情報

本投資法人の保有する不動産等の資産において、当期の不動産賃貸事業収益の合計額の1割以上(総不動産賃貸事業収益の合計の10%以上)を占める物件の概要は以下のとおりです。

(2026年4月30日現在)

物件番号	物件名称	テナント総数 (注1)	賃料合計 (月額) (注2)	総賃貸面積 (注3)	総賃貸可能面積 (注3)
A19	東京オペラシティビル	104	非開示	26,473.28㎡	26,494.46㎡

- (注1) 本投資法人は、建物4階から6階の展示場部分についてNTT都市開発株式会社との間でバス・スルー型のマスターリース契約を締結しています。テナント総数は、当該展示場部分については、エンドテナント(転借人)の数をテナントの数に算入して記載しています。
- (注2) 共有者等から賃料合計(月額)を開示することにつき同意を得られていないことから記載していません。
- (注3) 本物件の「総賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、本物件全体の総賃貸面積及び総賃貸可能面積に、本投資法人が保有する建物に係る区分所有権毎の持分比率を乗じて得た面積を合計した面積を記載しています。

(7) 主要テナントに関する情報

2026年4月30日現在において、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントはありません。

(参考) 総賃貸面積における上位10位までのテナント

(2026年4月30日現在)

テナントの名称	物件名称	賃貸面積 (㎡) (注1)	面積比率 (%) (注2)
株式会社ドコモCS	アーバンネット池袋ビル アーバンネット五反田NNビル	11,227.94	3.7
株式会社NTTファシリティーズ	アーバンエース肥後橋ビル グランパーク	9,798.24	3.2
株式会社エヌ・ティ・ティ・ビジネスアソシエ東日本	アーバンネット大森ビル	7,488.86	2.5
株式会社東京リーガルマインド	アーバンネット中野ビル	7,139.84	2.4
NTTファイナンス株式会社	アーバンネット池袋ビル 品川シーズンテラス	6,679.60	2.2
NTTドコモビジネス株式会社	グランパーク	6,423.83	2.1
株式会社ミライト・ワン	アーバンネット五反田NNビル プレミアム東陽町ビル	5,325.69	1.8
NTT東日本株式会社	東京オペラシティビル	5,159.93	1.7
株式会社NTT EXCパートナー	アーバンネット麻布ビル	4,801.06	1.6
株式会社NTTデータ	アーバンネット三田ビル 東京オペラシティビル	4,745.78	1.6
合 計		68,790.77	22.8

(注1) 本表の賃貸面積には、事務所等として賃貸借を行っている面積のみを記載しており、倉庫や駐車場等として賃貸している面積及び当該テナントに対する上記以外のレジデンスの賃貸面積は含めていません。

(注2) 本表において「面積比率」とは、本投資法人の運用資産（優先出資証券を除きます。）の総賃貸面積の合計に対する当該テナントへの賃貸面積の割合を指します。

(注3) 本表では、信託受託者を賃貸人とし、PM会社を賃借人とするマスターリース契約を締結しているレジデンスについて、当該PM会社及びPM会社からの転借人に係る記載は除外しています。この場合のマスターリース契約とは、マスターリース会社（第三者に転賃することを目的とした建物全体の賃貸借契約を信託受託者との間で締結している賃借人）である当該PM会社が信託受託者から一括賃借した上で第三者に転賃借を行い、信託受託者が転借人の支払う賃料と同額の賃料を受領する、いわゆる「パス・スルー方式」の賃貸借契約を意味します。この場合、当該PM会社は賃料収入に関して保証等を行うものではありません。

以 上