2026年９月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2026年11月16日

不動産投資信託証券発行者名	ジャパンリアルエステイト投資法人	上場取引所	東
コード番号	8952	ＵＲＬ	https://www.j-re.co.jp
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）加藤　譲	
資産運用会社名	ジャパンリアルエステイ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）井上　和幸	
問合せ先責任者	（役職名）常務執行役員企画部長	（氏名）藤野　正昭	
	ＴＥＬ　03-3211-7951		
有価証券報告書提出予定日	2026年12月25日	分配金支払開始予定日	2026年12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９月期の運用、資産の状況（2026年４月１日～2026年９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９月期	43,756	3.1	21,647	5.1	19,528	3.2	19,210	3.3
2026年３月期	42,443	3.3	20,594	6.7	18,926	6.4	18,605	4.5

	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９月期	2,637	3.4	1.7	44.6
2026年３月期	2,615	3.4	1.7	44.6

（注）１．１口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除して算出しております。
（注）２．自己資本当期純利益率については、2026年９月期は新投資口の発行を行っていることから、自己資本について日数を考慮した平均値を使用し、2026年３月期は自己資本の期首と期末の平均値を使用しています。

(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９月期	2,561	18,653	－	－	97.1	3.3
2026年３月期	2,536	18,041	－	－	97.0	3.3

（注）１．配当性向は小数点第１位未満を四捨五入して表示しています。
（注）２．2026年９月期の配当性向については、新投資口の発行を行っていることから、次の算式により計算しております。配当性向＝分配金総額÷当期純利益×100
（注）３．2026年９月期の分配金総額は、当期純利益から圧縮積立金繰入額557百万円を控除した金額となっております。
（注）４．2026年３月期の分配金総額は、当期純利益から圧縮積立金繰入額563百万円を控除した金額となっております。

(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９月期	1,118,517	563,755	50.4	77,400
2026年３月期	1,122,234	543,570	48.4	76,405

（参考）自己資本　　2026年９月期　563,755百万円　　2026年３月期　543,570百万円

(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９月期	40,042	△21,378	△24,070	27,455
2026年３月期	34,200	△54,945	24,137	32,861

２．2027年３月期の運用状況の予想（2026年10月１日～2027年３月31日）及び2027年９月期の運用状況の予想（2027年４月１日～2027年９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
2027年３月期	42,440	△3.0	20,270	△6.4	18,050	△7.6	18,340	△4.5	2,593	－
2027年９月期	43,440	2.4	20,880	3.0	18,490	2.4	18,700	2.0	2,625	－

（参考）１口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想当期末投資口数）
（2027年３月期）　2,517円、（2027年９月期）　2,567円

※　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９月期	7,283,580口	2026年３月期	7,114,320口
②	期末自己投資口数	2026年９月期	0口	2026年３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、26ページ「１口当たり情報」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本書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、当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、６ページに記載の「2027年３月期（2026年10月１日～2027年３月31日）及び2027年９月期（2027年４月１日～2027年９月30日）運用状況の予想の前提」をご参照ください。

以 上

○目次

１．運用状況 …… 2
（１）運用状況 …… 2
① 当期の概況 …… 2
② 当期の運用実績 …… 2
③ 業績及び分配金 …… 3
（２）次期の見通し …… 4
① 運用全般に関する見通し …… 4
② 業績の見通し …… 5
２．財務諸表 …… 7
（１）貸借対照表 …… 7
（２）損益計算書 …… 9
（３）投資主資本等変動計算書 …… 10
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 11
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 12
（６）継続企業の前提に関する注記 …… 13
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記 …… 13
（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 …… 27
３．参考情報 …… 28
（１）当投資法人の資産の構成 …… 28
（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 …… 29
① 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表） …… 29
② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況 …… 33
（３）資本的支出の状況 …… 36
①資本的支出の予定 …… 36
②期中の資本的支出 …… 37

１．運用状況

（１）運用状況

①　当期の概況

当投資法人は、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、2001年５月11日に設立され、同年９月10日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場（銘柄コード8952）に上場いたしました。それ以来、当投資法人の運用資産は順調に拡大し、上場直後（2001年９月末）のオフィスビル20物件、取得価格の総額928億円から、2026年９月末には77物件、１兆1,981億円（注）となり、着実な成長を維持しています。

第50期となります当営業期間（2026年４月１日～2026年９月30日）の日本経済は、物価上昇の影響等を受けながらも、雇用・所得環境の改善を背景に設備投資や個人消費について持ち直しの動きが見られ、景気は緩やかな回復基調が続いています。一方で、日銀による政策金利の追加引き上げに伴う金利上昇や金融資本市場の変動に加え、地政学リスクの高まりもみられており、引き続き、今後の金利動向や海外の政策・経済動向及び資源価格を含む物価の動向を注視する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、業容拡大による拡張、立地改善を目的とした前向きな移転、館内増床等の賃借ニーズが引き続き旺盛であり、東京都心部の空室率は、非常に低い水準で推移しています。また、賃料水準についても、多くのエリアで上昇基調が一段と鮮明になっています。当投資法人においては、このような賃貸マーケット環境の中、ポートフォリオ全体の入居率の維持・向上及び収益の持続的な成長を目指し、戦略的なリーシング活動による新規テナントの誘致、及び物件の付加価値向上による既存テナントのさらなる満足度向上に努めています。

不動産売買市場におきましては、日銀による追加利上げ等を受けて金利上昇が進んでいるものの、国内外投資家の物件取得意欲は依然として高く、優良なオフィスビルを中心とした競合状態は激しく、期待利回りも低位で推移しているため、厳しい取得環境が継続しています。

当投資法人では、このような環境におきまして、投資主の皆様に対する分配の持続的成長を目指すという運用方針の下で積極的な運用を行い、当期の１口当たり分配金については前期を25円上回る2,561円となりました。

（注）取得価格の総額には、ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビルの譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部に係る取得価格が含まれております。以下同様です。

②　当期の運用実績

ａ　運用管理と物件の取得等

当期の賃貸オフィス市場は上記環境にあり、当投資法人では既存テナントの返室が一部あったものの、立地改善や業容拡大による拡張移転等の前向きな新規需要、並びに既存テナントの館内増床ニーズを捉え、順調にリーシングを進めることができました。その結果、当投資法人の当期末の入居率は98.8%と高い水準を維持することができました。

物件の取得においては、2026年４月２日付で、既存保有物件の追加取得としてコモレ四谷（東京都新宿区）の持分割合7.1%を15,540百万円で取得し、同物件における当投資法人の持分割合は13.5%から20.6%となりました。

物件の売却においては、2026年４月１日付で、赤坂パークビル（東京都港区）の３回目の譲渡として、信託受益権の準共有持分16.66%を13,444百万円で譲渡しました。また、2026年４月１日付で、ＪＲＥ天神クリスタルビル（福岡県福岡市）の信託受益権の準共有持分50%を3,315百万円で譲渡しました。さらに、2026年５月20日付で、大同生命新潟ビル（新潟県新潟市）を1,650百万円で譲渡しました。

上記の結果、当期末（2026年９月30日）において、当投資法人が保有する運用資産はオフィスビル77物件、取得価格の総額1,198,169百万円、総賃貸可能面積882,911㎡（約267,080坪）、テナント総数1,651となりました。（注）

なお、2026年10月１日付で、赤坂パークビル（東京都港区）の４回目の譲渡として、信託受益権の準共有持分16.66%を13,444百万円で譲渡しました。

（注）2018年１月18日付で建物を譲渡した渋谷クロスタワー（底地）は、上記物件数及び取得価格の総額には含み、総賃貸可能面積及びテナント総数には含みません。

ｂ　資金の調達

当投資法人は、総資産に占める有利子負債の比率を30～40%を目安に運用することを財務上の基本方針としており、併せて、借入コストや既存借入先とのリレーションを勘案した上で、満期の分散・デュレーションの長期化・安定借入先の多様化等により、健全かつ保守的な財務体質の維持を目指すこととしております。

物件の取得による新規借入や既存借入金のリファイナンスにあたっては、前記観点のほか新投資口発行による資金調達での返済可能性等も念頭に置き、戦略的かつ機動的な借入を実施しております。

当期におきましては、2026年３月19日及び2026年３月25日開催の役員会にて決議した新投資口の発行（一般募集161,200口、第三者割当8,060口）により、2026年４月１日に一般募集分として18,110百万円、同年４月24日に第三者割当分として905百万円の資金を調達しました。

一般募集による新投資口の発行により調達した資金については、コモレ四谷の追加取得資金及び新宿イーストサイドスクエアの追加取得に際し借り入れた短期借入金（15,000百万円）の返済の一部に充当しております。第三者割当による新投資口の発行により調達した資金については手元資金としました。

また、既存借入金の返済資金に充当するための借入を実施したほか、借入金の返済を手元資金にて行いました。

このような取り組みの結果、2026年９月30日現在の有利子負債残高は前期末比25,000百万円減の478,193百万円となり、内、長期借入金は435,500百万円（１年内返済予定の長期借入金24,000百万円を含みます。）、短期借入金は29,700百万円、投資法人債は12,993百万円（１年内償還予定の投資法人債10,000百万円を含みます。）となりました。総資産に占める有利子負債の比率は42.8%となっております。

なお、2026年９月30日現在の当投資法人の格付けの取得の状況は以下のとおりです。

■格付け

信用格付業者	格付内容
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付：ＡＡ－、格付見通し：安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け　：ＡＡ、格付けの方向性：安定的
Ｓ＆Ｐグローバル・レーティング・ジャパン株式会社	長期発行体格付け：Ａ－、短期発行体格付け：Ａ－１、アウトルック：安定的

③　業績及び分配金

上記のような運用の結果、当期の業績は、営業収益43,756百万円（前期比3.1%増）、営業利益21,647百万円（前期比5.1%増）となり、借入金等の支払利息等の経費を控除した経常利益は19,528百万円（前期比3.2%増）、当期純利益は19,210百万円（前期比3.3%増）となりました。

当期の分配金につきましては、当投資法人の規約第32条第１項第２号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100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、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」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数7,283,580口の整数倍である18,653,248,380円を利益分配金として分配することとしております。この結果、投資口１口当たりの分配金は2,561円となりました。

（２）次期の見通し

①　運用全般に関する見通し

今後の日本経済は、賃金の上昇やインバウンド需要の増加等を背景に、国内需要の改善が見込まれ、引き続き景気回復が期待されます。一方で、金利上昇及び物価上昇の継続が及ぼす影響については一層注視すると共に、米国の関税政策や地域紛争をめぐる国内外の政策動向や金融資本市場の変動及び地政学リスク等の影響に留意する必要があります。

賃貸オフィス市場におきましては、優良なオフィスビルを中心に旺盛な賃借ニーズが続いており、東京都心部における2026年竣工のオフィスビルでは高い入居内定率がみられるほか、2027年の新規供給も限定的となることから、引き続き好調な市場環境が見込まれます。働き方の在り方が変化しオフィスの選別が進む中で、戦略的な修繕・改修及びESG投資を推進することにより、収益の持続的成長の確保と資産価値の維持・向上を図ってまいります。

不動産売買市場におきましては、金利上昇をはじめとする社会情勢の変化に伴う今後の市況動向を注視しながら、ポートフォリオの入替をより戦略的に進めていくため、引き続きスポンサーとの連携を主軸として、積極的な案件発掘を継続してまいります。

ａ　物件の運営管理

上記のようなオフィスビル賃貸市況を踏まえ、継続して収益の維持・向上を図るべく、以下の方針で運営管理をしてまいります。

（イ）既存テナントとの信頼関係の強化

当投資法人では、複数の不動産管理会社に管理業務を委託しております。不動産管理会社各社はそれぞれの物件において長年に亘る日々の管理実績を積み重ね、既にテナントとの信頼関係を築いておりますが、さらにテナントニーズの先取りやきめ細やかなサービス対応に努め、この関係を一層強固なものにすることにより、テナントの満足度を高め、入居率の維持・向上や賃料の引き上げに努めてまいります。

（ロ）戦略的なリーシングの推進

賃貸オフィス市場の動向を踏まえ、不動産管理会社及び仲介会社各社と連携し、既存テナントの増床や新規テナントの誘致に取り組んでまいります。各物件の立地や特性に応じて、入居率と賃料成長のプライオリティを見極めながら、機動的なリーシングを推進してまいります。

（ハ）収益の持続的成長

テナントとの賃貸借契約に関しては、収益の持続的成長を図るべく、定期借家契約への移行や契約期間の適宜見直し等、柔軟な契約形態の採用を進めてまいります。

（ニ）運営管理コストの削減

運営管理コストについては、テナント満足度の維持・向上に努めながら、複数の不動産管理会社間に健全な競争原理を導入し、継続的に管理体制・コストの見直しを実施してまいります。

ｂ　物件の取得・売却

物件の取得につきましては、以下の方針で臨みます。

（イ）物件情報の早期入手を図るべく、既存の情報ルートをさらに強固なものにし、また、新規ルートの開拓に努めてまいります。

（ロ）物件取得にあたっては、経済的、物理的及び権利関係等の法的な調査・検討を入念に行い、物件の選別をしてまいります。特に構造については、新耐震基準に適合もしくはそれと同等以上とし、また、設備についても、エンジニアリングレポートを踏まえ現状を適切に把握し、更新の必要性も検証することにより、中長期的に競争力を維持できると想定される物件を対象とします。

（ハ）なお、物件の所在地域別保有割合は、当投資法人の取得の指針に則り、首都圏に所在する物件を70%以上、その他の地方都市を30%以下として運用することを目安とします。

このような方針で、競争力が高いと判断される物件を引き続き取得する一方で、一層のポートフォリオの質の向上を図るべく、資産の入替についても継続的に進めてまいります。

c　財務上の指針

当投資法人の財務上の指針は以下のとおりです。

（イ）総資産に対する借入金（投資法人債を含みます。）残高の割合を、原則として65%を超えない範囲で、より低い有利子負債比率を保つよう30%～40%を目安に保守的な運用を目指します。

（ロ）当投資法人の借入金と投資法人債を合わせた合計額は１兆円を上限とします。

（ハ）借入れを行う場合、借入先は、適格機関投資家（租税特別措置法第67条の15に規定する機関投資家に限ります。）に限るものとします。

（ニ）流動性を適正な水準に維持する目的で、コミットメントライン契約や当座貸越契約等、事前の借入枠設定または随時の借入れの予約契約を締結することがあります。

（ホ）金融取引にあたっては、低廉な資金調達コストを実現するよう、金利水準、借入期間などの借入諸条件に対する総合的な判断により最良執行を目指します。

②　業績の見通し

2027年３月期（2026年10月１日～2027年３月31日）の運用状況につきましては、営業収益42,440百万円、営業利益20,270百万円、経常利益18,050百万円、当期純利益18,340百万円、１口当たり分配金2,593円を見込んでおります。

また、2027年９月期（2027年４月１日～2027年９月30日）の運用状況につきましては、営業収益43,440百万円、営業利益20,880百万円、経常利益18,490百万円、当期純利益18,700百万円、１口当たり分配金2,625円を見込んでおります。

この見通しの前提条件につきましては、６ページに記載の「2027年３月期（2026年10月１日～2027年３月31日）及び2027年９月期（2027年４月１日～2027年９月30日）運用状況の予想の前提」をご覧ください。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ます。

2027年３月期（2026年10月１日～2027年３月31日）及び
2027年９月期（2027年４月１日～2027年９月30日）運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	・2027年３月期：2026年10月１日～2027年３月31日（182日間） ・2027年９月期：2027年４月１日～2027年９月30日（183日間）
保有物件	・2026年９月30日現在保有している77物件に、2026年10月１日付の赤坂パークビルの準共有持分16.66%の譲渡を反映し、2027年３月期では77物件を前提としております。 ・2027年９月期については、2027年４月１日付の赤坂パークビルの準共有持分16.66%の譲渡を反映した77物件を前提としております。 ・実際にはその他の物件の取得、売却により変動する可能性があります。
発行済投資口の総口数	・2026年９月期末の発行済投資口の総口数7,283,580口を前提としております。
有利子負債	・既存短期借入金50億円について、2026年10月26日付で手元資金にて期限前弁済をしております。また、既存長期借入金30億円について、2026年10月30日付で手元資金にて返済しております。この結果、2026年11月16日現在、有利子負債残高は470,193百万円となっております。 ・2027年３月期については、2026年11月16日現在、既存短期借入金110億円の弁済資金として、2026年11月18日付で110億円の短期借入を行う予定です。本借入実行後、残額130億円である長期借入金（返済期限2026年12月21日、2027年１月25日、2027年３月30日）及び残額160億円である短期借入金（返済期限2027年２月18日、2027年３月25日）について、全額借換えを行うことを前提としております。2027年３月30日に償還期限が到来する第10回投資法人債100億円については、一部を手元資金で償還のうえ、借入金等で調達した資金にて償還を行うことを前提としております。 ・2027年９月期については、2026年11月16日現在、残額80億円である長期借入金（返済期限2027年４月26日、2027年７月５日）について、全額借換えを行うことを前提としております。また、残額87億円である短期借入金（返済期限2027年６月29日、2027年９月２日）について、全額借換えを行うことを前提としております。なお、投資法人債については2027年９月期に償還期限が到来するものはありません。
営業収益	・既保有物件に係る賃貸事業収益については、2026年11月16日現在において確定している新たな契約の締結又は解約等に加え、昨今のオフィス賃貸市況を考慮した賃料水準及び入居率等の変動要素を勘案し算出しております。
営業費用	・保有する不動産等に係る固定資産税、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おりますが、計算期間の初日の属する年内の不動産等の新規取得にかかり、譲渡人との間で固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）が発生する場合は、当該精算金は当該不動産等の取得原価に算入するため、当該計算期間の費用には計上されません。なお、2026年に取得した物件（合計４物件）に係る2027年の固定資産税、都市計画税及び償却資産税の見込額は次の通りです。 神田橋パークビルヂング（追加取得）16百万円、 新宿イーストサイドスクエア（追加取得）69百万円、コモレ四谷（追加取得）58百万円、 サッポロアーチビル27百万円 ・公租公課については、2027年３月期3,920百万円、2027年９月期4,170百万円を想定しております。 ・減価償却費については、2027年３月期6,400百万円、2027年９月期6,510百万円を想定しております。 ・修繕費については、決算期による金額の差異が大きいこと及び定期的に発生する費用ではないこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。
営業外費用	・営業外費用（支払利息、投資法人債利息等）につきましては、2027年３月期2,230百万円、2027年９月期2,440百万円を想定しております。
分配金の額	・赤坂パークビルの分割譲渡にかかる譲渡益については、2027年３月期4,010百万円、2027年９月期4,100百万円を想定しております。 ・2027年３月期及び2027年９月期の分配金は、内部留保の一部（2027年３月期840百万円、2027年９月期630百万円）を取り崩して分配することを前提としております。 ・利益を超える金銭の分配は行わないことを前提としております。よって、当投資法人の規約に基づき、圧縮積立金を含む利益の金額を限度とし、かつ、配当可能利益の金額の90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としております。
その他	・法令、税制、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。 ・2027年９月期においては、新リース会計基準（企業会計基準第34号等）を適用することを前提としております。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としております。 ・法人税等については圧縮積立取崩等に係る法人税等調整額のほか、定期借地権付建物の借地権償却及び資産除去債務に係る法人税等を勘案して算出しております。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 (2026年３月31日)	当期 (2026年９月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	25,533,589	19,391,149
信託現金及び信託預金	7,327,693	8,064,175
営業未収入金	859,257	607,575
前払費用	250,649	466,882
未収消費税等	652,307	－
その他	269,157	318,221
流動資産合計	34,892,654	28,848,005
固定資産		
有形固定資産		
建物	250,864,526	257,109,465
減価償却累計額	△122,401,727	△125,657,355
建物（純額）	128,462,798	131,452,109
構築物	2,616,447	2,794,718
減価償却累計額	△1,192,498	△1,230,147
構築物（純額）	1,423,949	1,564,570
機械及び装置	3,497,237	3,506,076
減価償却累計額	△2,588,266	△2,585,364
機械及び装置（純額）	908,970	920,711
工具、器具及び備品	518,052	622,818
減価償却累計額	△370,411	△387,320
工具、器具及び備品（純額）	147,641	235,498
土地	450,380,804	461,963,263
建設仮勘定	404,155	76,634
信託建物	150,465,923	146,582,609
減価償却累計額	△56,458,610	△55,866,442
信託建物（純額）	94,007,313	90,716,166
信託構築物	1,484,357	1,375,594
減価償却累計額	△776,926	△744,194
信託構築物（純額）	707,431	631,400
信託機械及び装置	1,213,358	1,140,352
減価償却累計額	△750,388	△732,180
信託機械及び装置（純額）	462,970	408,171
信託工具、器具及び備品	235,932	210,456
減価償却累計額	△139,860	△128,324
信託工具、器具及び備品（純額）	96,072	82,131
信託土地	396,066,622	387,193,649
信託建設仮勘定	36,752	42,402
有形固定資産合計	1,073,105,482	1,075,286,712
無形固定資産		
借地権	8,638,884	8,623,054
地役権	826,648	826,648
その他	4,797	3,782
無形固定資産合計	9,470,330	9,453,485

（単位：千円）

	前期 (2026年３月31日)	当期 (2026年９月30日)
投資その他の資産		
投資有価証券	660,468	660,468
敷金及び保証金	1,580,934	1,581,200
長期前払費用	545,132	457,683
その他投資等	1,972,322	2,225,092
投資その他の資産合計	4,758,856	4,924,444
固定資産合計	1,087,334,669	1,089,664,642
繰延資産		
投資法人債発行費	6,727	4,390
繰延資産合計	6,727	4,390
資産合計	1,122,234,052	1,118,517,037
負債の部		
流動負債		
営業未払金	5,121,784	3,667,053
短期借入金	50,000,000	29,700,000
１年内償還予定の投資法人債	10,000,000	10,000,000
１年内返済予定の長期借入金	28,700,000	24,000,000
未払金	2,729,716	2,583,164
未払費用	662,579	684,417
未払法人税等	5,942	1,112
未払消費税等	－	1,472,812
前受金	3,116,606	2,966,791
その他	4,638	10,789
流動負債合計	100,341,268	75,086,142
固定負債		
投資法人債	2,993,175	2,993,175
長期借入金	411,500,000	411,500,000
預り敷金保証金	58,629,346	59,672,260
繰延税金負債	＊2 4,802,418	＊2 5,108,347
資産除去債務	397,548	401,553
固定負債合計	478,322,488	479,675,336
負債合計	578,663,757	554,761,479
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	516,736,574	535,752,935
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	＊2 8,190,161	＊2 8,753,991
任意積立金合計	8,190,161	8,753,991
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	18,643,558	19,248,631
剰余金合計	26,833,720	28,002,622
投資主資本合計	543,570,294	563,755,558
純資産合計	＊3 543,570,294	＊3 563,755,558
負債純資産合計	1,122,234,052	1,118,517,037

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2025年10月１日 至　2026年３月31日）	当期 （自　2026年４月１日 至　2026年９月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	＊１ 36,743,295	＊１ 37,890,558
その他賃貸事業収入	＊１ 73,833	＊１ 137,317
不動産等売却益	＊２ 5,626,833	＊２ 5,728,538
営業収益合計	42,443,962	43,756,414
営業費用		
賃貸事業費用	＊１ 19,317,966	＊１ 19,556,497
資産運用報酬	2,047,152	2,120,380
資産保管手数料	48,254	49,841
一般事務委託手数料	143,908	148,170
役員報酬	7,800	7,800
支払手数料	146,890	97,284
その他営業費用	137,293	129,021
営業費用合計	21,849,266	22,108,995
営業利益	20,594,696	21,647,418
営業外収益		
受取利息	34,769	50,526
受取配当金	－	13,358
未払分配金戻入	1,174	1,488
補助金収入	7,964	－
工事負担金受入額	7,430	－
その他	89	5,293
営業外収益合計	51,428	70,666
営業外費用		
支払利息	1,637,825	2,047,646
投資法人債利息	25,337	24,098
投資法人債発行費償却	2,986	2,337
投資口交付費	－	45,581
その他	53,643	70,139
営業外費用合計	1,719,793	2,189,803
経常利益	18,926,331	19,528,281
税引前当期純利益	18,926,331	19,528,281
法人税、住民税及び事業税	11,229	11,533
法人税等調整額	309,356	305,929
法人税等合計	320,585	317,463
当期純利益	18,605,745	19,210,818
前期繰越利益	37,812	37,812
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	18,643,558	19,248,631

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2025年10月１日　至　2026年３月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	516,736,574	8,248,601	8,248,601	17,843,430	26,092,031	542,828,606	542,828,606
当期変動額							
圧縮積立金の取崩		△58,440	△58,440	58,440	－	－	－
剰余金の配当				△17,864,057	△17,864,057	△17,864,057	△17,864,057
当期純利益				18,605,745	18,605,745	18,605,745	18,605,745
当期変動額合計	－	△58,440	△58,440	800,128	741,688	741,688	741,688
当期末残高	516,736,574	8,190,161	8,190,161	18,643,558	26,833,720	543,570,294	543,570,294

当期（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	516,736,574	8,190,161	8,190,161	18,643,558	26,833,720	543,570,294	543,570,294
当期変動額							
新投資口の発行	19,016,361					19,016,361	19,016,361
圧縮積立金の積立		563,830	563,830	△563,830	－	－	－
剰余金の配当				△18,041,915	△18,041,915	△18,041,915	△18,041,915
当期純利益				19,210,818	19,210,818	19,210,818	19,210,818
当期変動額合計	19,016,361	563,830	563,830	605,072	1,168,902	20,185,263	20,185,263
当期末残高	535,752,935	8,753,991	8,753,991	19,248,631	28,002,622	563,755,558	563,755,558

（４）金銭の分配に係る計算書

科目	前期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
	金額（円）	金額（円）
Ⅰ　当期未処分利益	18,643,558,671	19,248,631,163
Ⅱ　分配金の額	18,041,915,520	18,653,248,380
（投資口１口当たり分配金の額）	(2,536)	(2,561)
Ⅲ　任意積立金		
圧縮積立金繰入額	563,830,252	557,569,884
Ⅳ　次期繰越利益	37,812,899	37,812,899

分配金の額の算出方法	当投資法人の規約第32条第１項第２号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100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、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」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数 7,114,320口の整数倍である 18,041,915,520円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第１項第３号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	当投資法人の規約第32条第１項第２号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100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針のもと、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」の制度による圧縮積立を行い、かつ繰越利益を留保した上で、発行済投資口の総口数 7,283,580口の整数倍である 18,653,248,380円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当投資法人の規約第32条第１項第３号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2025年10月１日 至　2026年３月31日）	当期 （自　2026年４月１日 至　2026年９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	18,926,331	19,528,281
減価償却費	6,309,994	6,458,627
固定資産受贈益	－	△700
投資法人債発行費償却	2,986	2,337
投資口交付費	－	45,581
受取配当金	－	△13,358
受取利息	△34,769	△50,526
支払利息	1,663,162	2,071,745
営業未収入金の増減額（△は増加）	△138,611	251,685
未収消費税等の増減額（△は増加）	△652,307	652,307
貯蔵品の増減額（△は増加）	－	△1,053
前払費用の増減額（△は増加）	△4,320	△216,233
有形固定資産の売却による減少額	－	1,581,144
信託有形固定資産の売却による減少額	11,001,862	10,967,904
信託無形固定資産の売却による減少額	31	24
営業未払金の増減額（△は減少）	△172,591	△315,751
未払金の増減額（△は減少）	339,629	2,775
未払消費税等の増減額（△は減少）	△1,261,108	1,472,812
未払費用の増減額（△は減少）	131	2,288
前受金の増減額（△は減少）	200,769	△149,814
長期前払費用の増減額（△は増加）	△452,366	87,449
その他	△74,268	△330,657
小計	35,654,558	42,046,869
利息及び配当金の受取額	34,769	63,884
利息の支払額	△1,479,973	△2,052,196
法人税等の支払額	△9,015	△16,363
営業活動によるキャッシュ・フロー	34,200,338	40,042,193
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	△5,638,218	△21,169,863
信託有形固定資産の取得による支出	△51,522,114	△1,251,028
無形固定資産の取得による支出	△1,948	－
敷金及び保証金の差入による支出	－	△266
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,894,573	△1,745,367
預り敷金及び保証金の受入による収入	4,111,188	2,788,471
投資活動によるキャッシュ・フロー	△54,945,666	△21,378,053
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	56,000,000	35,700,000
短期借入金の返済による支出	△41,000,000	△56,000,000
長期借入れによる収入	61,000,000	8,000,000
長期借入金の返済による支出	△24,000,000	△12,700,000
投資法人債の償還による支出	△10,000,000	－
投資口の発行による収入	－	19,016,361
投資口交付費の支出	－	△45,581
分配金の支払額	△17,862,158	△18,040,877
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,137,841	△24,070,097
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	3,392,513	△5,405,957
現金及び現金同等物の期首残高	29,468,769	32,861,283
現金及び現金同等物の期末残高	＊1 32,861,283	＊1 27,455,325

（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．有価証券の評価基準及び評価方法	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
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含み、リース資産を除く） 定額法を採用しております。 （主な耐用年数） 建物　２～61年 構築物　２～75年 機械及び装置　２～18年 工具、器具及び備品　２～29年 （２）無形固定資産 借地権（事業用定期借地権）については、契約期間に基づく定額法を採用しております。 （３）リース資産 所有権移転外ファイナンス・リース取引に係るリース資産については、リース期間を耐用年数とし、残存価額を零とする定額法を採用しております。 （４）長期前払費用 定額法を採用しております。
３．繰延資産の処理方法	（１）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おります。 （２）投資口交付費 支払時に全額費用計上しております。 なお、2026年４月１日付け一般公募による新投資口の発行は、引受証券会社が発行価額で引受を行い、これを発行価額と異なる発行価格で一般投資家に販売する買取引受契約(「スプレッド方式」といいます。）によっております。 スプレッド方式では、発行価格（募集価格）と発行価額の差額571,937千円が事実上の引受手数料となりますので、当投資法人から引受証券会社への引受手数料の支払はありません。このため、投資口交付費に引受手数料は含まれておりません。
４．収益及び費用の計上基準	（１）収益に関する計上基準 当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）は以下のとおりであります。 ①　不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、当投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しております。 （２）固定資産税等の費用処理方法 保有する不動産等に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち、当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用に計上しております。 なお、不動産等の取得に伴い、譲渡人に支払った固定資産税等の精算金（いわゆる「固定資産税等相当額」）は賃貸事業費用として計上せず、当該不動産等の取得価額に算入しております。

５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 通貨スワップについては振当処理の要件を満たしているため振当処理を採用しております。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　通貨スワップ取引 ヘッジ対象　外貨建投資法人債、投資法人債利息 （３）ヘッジ方針 当投資法人は、リスク管理方針に基づき投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 通貨スワップは振当処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しております。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は以下のものを対象としております。 （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ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	該当事項はありません。

（８）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表関係）

１．コミットメントライン契約

当投資法人は、取引銀行とコミットメントライン契約を締結しております。

	前期 （2026年３月31日）	当期 （2026年９月30日）
コミットメントライン契約の総額	66,000,000千円	66,000,000千円
借入残高	－千円	－千円
差引	66,000,000千円	66,000,000千円

＊２．圧縮積立金等に関する事項

	前期 （2026年３月31日）	当期 （2026年９月30日）
圧縮積立金	8,190,161千円	8,753,991千円
上記にかかる繰延税金負債	4,803,375千円	5,109,317千円
合計	12,993,536千円	13,863,309千円

（注）税法上の要件を満たす場合には、積立金方式により圧縮記帳を行い、圧縮積立金の積立額に係る将来加算一時差異について繰延税金負債を負債の部に計上し、当該繰延税金負債を控除した金額を圧縮積立金として純資産の部に計上しております。

なお、当該繰延税金負債は損益計算書上の法人税等調整額を相手勘定として計上（又は取崩し）しております。

＊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

前期 （2026年３月31日）	当期 （2026年９月30日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書関係）

＊１．不動産賃貸事業損益の内訳（単位：千円）

	前期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日		当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日	
Ａ．不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料	31,146,401		32,302,185	
共益費	1,773,500		1,732,756	
駐車場収入	728,999		720,497	
その他賃貸収入	3,094,394	36,743,295	3,135,118	37,890,558
その他賃貸事業収入				
解約違約金	29,784		93,596	
その他雑収入	44,049	73,833	43,720	137,317
不動産賃貸事業収益合計		36,817,129		38,027,875
Ｂ．不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	4,157,545		4,282,124	
水道光熱費	2,748,341		3,011,384	
公租公課	3,906,597		3,980,592	
損害保険料	50,981		51,506	
修繕費	1,832,972		1,425,700	
減価償却費	6,309,528		6,458,161	
その他賃貸事業費用	311,999		347,026	
不動産賃貸事業費用合計		19,317,966		19,556,497
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）		17,499,162		18,471,378

＊２．不動産等売却益の内訳

前期（自　2025年10月１日　至　2026年３月31日）

（単位：千円）

赤坂パークビル（準共有持分16.66％）	
不動産等売却収入	13,444,620
不動産等売却原価	9,390,278
その他売却費用	108,151
不動産等売却益	3,946,189
ＪＲＥ天神クリスタルビル（準共有持分50％）	
不動産等売却収入	3,315,000
不動産等売却原価	1,611,615
その他売却費用	22,740
不動産等売却益	1,680,644

当期（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

（単位：千円）

赤坂パークビル（準共有持分16.66％）	
不動産等売却収入	13,444,620
不動産等売却原価	9,356,313
その他売却費用	95,844
不動産等売却益	3,992,462

ＪＲＥ天神クリスタルビル（準共有持分50％）

不動産等売却収入	3,315,000
不動産等売却原価	1,611,615
その他売却費用	24,154
不動産等売却益	1,679,229

大同生命新潟ビル

不動産等売却収入	1,650,000
不動産等売却原価	1,581,144
その他売却費用	12,009
不動産等売却益	56,846

（投資主資本等変動計算書関係）

	前期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30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	20,000,000口
発行済投資口の総口数	7,114,320口	7,283,580口

（キャッシュ・フロー計算書関係）

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

	前期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
現金及び預金	25,533,589千円	19,391,149千円
信託現金及び信託預金	7,327,693千円	8,064,175千円
預入期間が３ヶ月を超える定期預金	－千円	－千円
現金及び現金同等物	32,861,283千円	27,455,325千円

（金融商品関係）

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

当投資法人では、不動産等の取得にあたっては、銀行借入、投資法人債の発行、投資口の発行等による資金調達を行います。その際には資本を充実させ保守的な有利子負債比率を維持し、高格付けを維持することにより借入先金融機関・格付機関等からの信頼を構築・維持し、財務制限条項など財務の柔軟性をそこなうおそれのあるものを極力少なくすることで調達の自由度を確保して、低コスト・長期での安定的な調達力を維持することに留意しております。

デリバティブ取引については、金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的として行うことがありますが、投機的な取引は行いません。

余資運用に関しては、有価証券及び金銭債権を投資対象としておりますが、原則として預金として運用する方針としております。

（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

資産運用会社では、リスク管理体制の適切性・有効性について定期的に検証し、高度化を図っております。個別の金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理については下記のとおりです。

預金は、投資法人の余資を大口定期等の形態で運用するものであり、預入先金融機関の破綻などの信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定し、預入対象金融機関の信用格付に下限を設けることでリスクを管理・限定しております。

借入金・投資法人債の資金使途は、主に物件の取得あるいは既往の借入・投資法人債のリファイナンスです。借入金のうち、短期及び長期の変動金利借入は金利リスクに晒されていますが、当投資法人ではＬＴＶ（総資産有利子負債比率）を低位に保ち、長期固定金利による借入の比率を高位に保つことで金利上昇の影響を限定しております。変動金利による長期借入金に対しては、その変動リスクを回避するため、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し支払金利を実質固定化する場合があります。外貨建による投資法人債は為替リスクに晒されておりますが、デリバティブ取引（通貨スワップ取引）をヘッジ手段として利用することで、その変動リスクを回避しております。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」をご参照ください。

また、借入金及び投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、当投資法人では、増資による資本市場からの調達の能力の維持・強化に努めること、主要取引先銀行との間でコミットメントライン契約を締結していること（当期末現在利用残高なし）、さらに月次での資金管理計画を作成すること等により流動性リスクを限定・管理しております。

（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を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もありえます。また、後記「デリバティブ取引関係」における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

2026年３月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,927,071	△72,928
（２）１年内返済予定の長期借入金	28,700,000	28,557,022	△142,977
（３）投資法人債	2,993,175	2,940,408	△52,766
（４）長期借入金	411,500,000	393,842,186	△17,657,813
（５）預り敷金保証金	58,629,346	53,311,046	△5,318,299
（６）デリバティブ取引	－	－	－

2026年９月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内償還予定の投資法人債	10,000,000	9,933,761	△66,238
（２）１年内返済予定の長期借入金	24,000,000	23,866,884	△133,115
（３）投資法人債	2,993,175	2,937,936	△55,238
（４）長期借入金	411,500,000	386,966,962	△24,533,037
（５）預り敷金保証金	59,672,260	52,456,437	△7,215,822
（６）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年内償還予定の投資法人債並びに（３）投資法人債

これらの時価については、金融データ提供会社による公表参考値が入手可能な場合はそれによっており、公表参考値のないものは、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（ただし、通貨スワップの振当処理の対象とされた投資法人債（後記「デリバティブ取引関係 ２.ヘッジ会計が適用されているもの」をご参照ください。）は、当該通貨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。）。

（２）１年内返済予定の長期借入金並びに（４）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。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。

（５）預り敷金保証金

これらの時価については、返還するまでの預り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で算定する方法によっています。

（６）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引関係」をご参照ください。

（注２）投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026年３月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	10,000,000	2,993,175	－	－	－	－
長期借入金	28,700,000	23,500,000	54,800,000	63,000,000	44,000,000	226,200,000
合計	38,700,000	26,493,175	54,800,000	63,000,000	44,000,000	226,200,000

投資法人債、長期借入金及びその他の有利子負債の決算日（2026年９月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	10,000,000	2,993,175	－	－	－	－
長期借入金	24,000,000	45,800,000	52,000,000	52,500,000	54,000,000	207,200,000
合計	34,000,000	48,793,175	52,000,000	52,500,000	54,000,000	207,200,000

（デリバティブ取引関係）

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2026年３月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年９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（2026年３月31日）

ヘッジ会計の方法ごと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		
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※	―

当期（2026年９月30日）

ヘッジ会計の方法ごと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		
通貨スワップの振当処理	通貨スワップ取引 米ドル受取固定・日本円支払固定（元本交換あり）	投資法人債	2,993,175	2,993,175	※	―

※　通貨スワップの振当処理によるものは、ヘッジ対象とされている投資法人債と一体として処理されているため、その時価は、当該投資法人債の時価に含めて記載しています（前記「(金融商品関係) ２.金融商品の時価等に関する事項」（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（３）をご参照ください。）。

（税効果会計関係）

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別の内訳

	前期 (2026年３月31日)	当期 (2026年９月30日)
繰延税金資産		
法人事業税損金不算入額	956千円	969千円
借地権償却	170,126千円	175,735千円
資産除去債務	140,851千円	142,270千円
繰延税金資産小計	311,934千円	318,975千円
評価性引当額	△207,058千円	△214,086千円
繰延税金資産合計	104,876千円	104,889千円
繰延税金負債		
資産除去債務	103,919千円	103,919千円
圧縮積立金	4,803,375千円	5,109,317千円
繰延税金負債合計	4,907,294千円	5,213,236千円
繰延税金負債の純額	4,802,418千円	5,108,347千円

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異がある場合の主要な項目

	前期 (2026年３月31日)	当期 (2026年９月30日)
法定実効税率	34.59%	35.43%
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△32.97%	△33.84%
評価性引当額の増減	0.04%	0.04%
その他	△3.35%	0.00%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	△1.69%	1.63%

（資産除去債務関係）

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

（１）当該資産除去債務の概要

当投資法人は2011年２月１日付けで取得した「大崎フロントタワー」において、土地に係る事業用定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しております。

（２）当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、当該資産の取得から当該契約満了までの期間42年と見積り、割引率は2.015％を使用して資産除去債務の金額を算定しております。

（３）当該資産除去債務の総額の増減

	前期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
期首残高	393,583千円	397,548千円
有形固定資産の取得に伴う増加額	－千円	－千円
時の経過による調整額	3,965千円	4,005千円
期末残高	397,548千円	401,553千円

（賃貸等不動産関係）

当投資法人では、東京都その他の地域において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸オフィスビル等を有しております。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
貸借対照表計上額			
	期首残高	1,041,695,180	1,082,573,478
	期中増減額	40,878,298	2,164,850
	期末残高	1,082,573,478	1,084,738,329
期末時価		1,449,183,480	1,457,103,860

（注１）　貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額であります。

（注２）　当期増減額のうち、主な増加理由はコモレ四谷（15,821,897千円）の追加取得によるものであり、主な減少理由は赤坂パークビル（準共有持分16.66％）（9,356,313千円）、ＪＲＥ天神クリスタルビル（準共有持分50％）（1,611,615千円）及び大同生命新潟ビル（1,581,144千円）の譲渡及び減価償却費によるものです。

（注３）　期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しております。なお、前期について2026年２月13日付で譲渡契約を締結したＪＲＥ天神クリスタルビル（準共有持分50％）、前期及び当期について2025年４月１日付で譲渡契約を締結した赤坂パークビルに関しては譲渡価格としております。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、（損益計算書関係）に記載しております。

（収益認識関係）

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10月１日　至　2026年３月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益　※１	外部顧客への売上高
不動産等の売却	13,444,620	※２　5,626,833
水道光熱費収入	※３　2,141,985	2,141,985
その他	－	34,675,143
合計	15,586,605	42,443,962

※１　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入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　不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

※３　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した額を記載しております。

当期（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益　※１	外部顧客への売上高
不動産等の売却	15,094,620	※２　5,728,538
水道光熱費収入	※３　2,225,059	2,225,059
その他	－	35,802,816
合計	17,319,679	43,756,414

※１　企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び移管指針第10号「特別目的会社を活用した不動産の流動化に係る譲渡人の会計処理に関する実務指針」の対象となる不動産等売却収入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　不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第２項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しております。

※３　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した額を記載しております。

（セグメント情報等）

［セグメント情報］

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

［関連情報］

前期（自　2025年10月１日　至　2026年３月31日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

（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、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三菱地所株式会社	4,556,587	不動産賃貸事業

当期（自　2026年４月１日　至　2026年９月30日）

１．製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

２．地域ごとの情報

（１）売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しております。

（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、記載を省略しております。

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント
三菱地所株式会社	4,602,896	不動産賃貸事業

（１口当たり情報）

	前期 自　2025年10月１日 至　2026年３月31日	当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
１口当たり純資産額	76,405円	77,400円
１口当たり当期純利益	2,615円	2,637円

（注１）１口当たり当期純利益は、当期純利益を期間の日数による加重平均投資口数で除することにより算出しております。潜在投資口調整後１口当たり当期純利益については、潜在投資口が存在しないため記載しておりません。

（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10月１日 至　2026年３月31日	当期 自　2026年４月１日 至　2026年９月30日
当期純利益（千円）	18,605,745	19,210,818
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）	18,605,745	19,210,818
期中平均投資口数（口）	7,114,320	7,282,567

（重要な後発事象）

該当事項はありません。

［開示の省略］

リース取引、有価証券、退職給付、及び関連当事者との取引に関する注記事項については、決算短信における開示の必要性が大きくないと考えられるため開示を省略しております。

（９）発行済投資口の総口数の増減

当投資法人は、2026年４月に、公募増資（161,200口）及び第三者割当増資（8,060口）を行い、19,016百万円の資金を調達しました。なお、最近５年間の発行済投資口の総口数及び出資総額の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2023年４月７日	新投資口発行（公募）	35,200	1,420,410	18,224	515,466	(*１)
2023年５月１日	新投資口発行（第三者割当）	2,454	1,422,864	1,270	516,736	(*２)
2025年１月１日	投資口の分割	5,691,456	7,114,320	－	516,736	(*３)
2026年４月１日	新投資口発行（公募）	161,200	7,275,520	18,110	534,847	(*４)
2026年４月24日	新投資口発行（第三者割当）	8,060	7,283,580	905	535,752	(*５)

（*１）短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、１口当たり534,100円（引受価額517,750円）にて新投資口を発行しました。

（*２）短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、１口当たり517,750円にて新投資口を発行しました。

（*３）2024年12月31日を分割の基準日として、同日最終の投資主名簿に記載または記録された投資主の所有する投資口を、2025年１月１日を効力発生日として１口につき５口の割合をもって分割しました。

（*４）特定資産の取得資金及び短期の借入金の一部返済に充当することを目的として、１口当たり115,898円（引受価額112,350円）にて新投資口を発行しました。

（*５）新たな特定資産の取得資金又は借入金に対する返済に充当することを目的として、１口当たり112,350円にて新投資口を発行しました。

３．参考情報

（１）当投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	前期 (2026年３月31日現在)		当期 (2026年９月30日現在)	
		保有総額 (注) １. (百万円)	対総資産比率 (%)	保有総額 (注) １. (百万円)	対総資産比率 (%)
不動産	東京23区	460,490	41.0	476,239	42.6
	首都圏（東京23区除く）（注）２.	39,841	3.6	39,580	3.5
	地方都市	90,864	8.1	89,844	8.0
	計	591,195	52.7	605,664	54.1
信託不動産	東京23区	374,819	33.4	364,199	32.6
	首都圏（東京23区除く）（注）２.	14,984	1.3	15,198	1.4
	地方都市	101,573	9.1	99,675	8.9
	計	491,377	43.8	479,074	42.8
預金・その他資産		39,660	3.5	33,778	3.0
		(－)	(－)	(－)	(－)
資産総額計		1,122,234	100.0	1,118,517	100.0
		(1,082,573)	(96.5)	(1,084,738)	(97.0)

(注) １. 保有総額は、前期（2026年３月期）は2026年３月31日現在、当期（2026年９月期）は2026年９月30日現在における貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっています。

(注) ２. 首都圏とは東京都、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます（以下同様とします。）。

(注) ３. （ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
比率は小数点以下第２位を四捨五入しております。

（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

①　当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要（一覧表）

下記の表は、2026年９月30日現在における当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要を一覧表にまとめたものです。

地域区分		物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)２.	期末算定価格(百万円)(注)３.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)４.		地域別比率(注)２.
									(千円)	比率(注)２.	
首都圏	東京23区	北の丸スクエア	不動産	8 (注)５.	25,678 (注)５.	100.0% (注)５.	83,400	68,074	81,555,500	6.8%	77.4%
		ＪＲＥ神田小川町ビル	不動産	9	6,269	100.0%	9,600	8,481	9,520,000	0.8%	
		神田橋パーク ビルヂング	不動産	10	5,551	100.0%	8,290	6,516	4,810,000 2,150,000 合計6,960,000	0.6%	
		大手町フィナンシャル シティノースタワー	不動産/ 不動産信託 受益権	15	7,659	99.9%	29,600	19,988	15,462,900 6,380,000 合計21,842,900	1.8%	
		大手町パーク ビルディング	不動産信託 受益権	21	2,372	100.0%	11,700	9,823	10,175,000	0.8%	
		二番町ガーデン	不動産	1 (注)５.	9,316 (注)５.	100.0% (注)５.	17,600	12,053	14,700,000	1.2%	
		三菱ＵＦＪ信託 銀行本店ビル	不動産	11	11,904	100.0%	57,400	28,294	44,700,000	3.7%	
		ビュレックス麹町	不動産	1	4,495	100.0%	8,210	5,058	7,000,000	0.6%	
		CIRCLES平河町	不動産	11	979	100.0%	1,840	1,727	1,780,000	0.1%	
		山王グランドビル	不動産	56	19,757	98.2%	23,000	21,857	10,200,000 10,700,000 合計20,900,000	1.7%	
		有楽町電気 ビルヂング	不動産	13	4,697	100.0%	10,100	7,700	7,200,000	0.6%	
		フロントプレイス 日本橋	不動産	2	8,468	100.0%	25,600 (注)６.	16,895	17,560,000	1.5%	
		ＪＲＥ茅場町 二丁目ビル	不動産信託 受益権	10	4,419	100.0%	5,230	3,991	4,410,000	0.4%	
		ビュレックス京橋	不動産	1	4,279	100.0%	8,740	4,233	5,250,000	0.4%	
		ＪＲＥ銀座一丁目 イーストビル	不動産信託 受益権	8	4,513	100.0%	8,760	5,709	6,459,000	0.5%	
		銀座三和ビル	不動産	10	4,266	100.0%	27,000	17,268	16,830,000	1.4%	
		ＪＲＥ銀座三丁目ビル	不動産	9	4,255	100.0%	6,540	6,919	5,353,500 2,645,922 (注)７. 合計 7,999,422	0.7%	
		赤坂パークビル	不動産信託 受益権	38 (注)５.	22,468 (注)５.	97.7% (注)５.	39,100	27,902	60,800,000 △10,153,600 △10,129,280 △10,129,280 (注)８. 合計 30,387,840	2.5%	
		the ARGYLE aoyama	不動産信託 受益権	12	7,478	100.0%	26,400	23,525	23,900,000	2.0%	
		3rd MINAMI AOYAMA	不動産	14	7,781	100.0%	22,300	21,088	21,000,000	1.8%	
		ＪＲＥ青山 クリスタルビル	不動産	9	4,898	100.0%	10,600	6,840	7,680,000	0.6%	
		クローバー芝公園	不動産信託 受益権	9	2,550	100.0%	5,000 (注)６.	4,319	4,500,000	0.4%	
		汐留ビルディング	不動産信託 受益権	50	44,213	98.0%	122,000	97,848	21,250,000 54,600,000 10,100,000 10,450,000 10,530,000 合計106,930,000	8.9%	
		ＪＲＥ芝二丁目 大門ビル	不動産信託 受益権	28	9,503	100.0%	9,440	5,564	4,859,000	0.4%	
		ＪＲＥコスモ 金杉橋ビル	不動産信託 受益権	9	4,062	100.0%	3,830	2,366	2,808,000	0.2%	
		シーバンスＳ棟	不動産	16	7,979	100.0%	9,540	7,868	5,400,000 2,290,000 合計 7,690,000	0.6%	
		田町フロントビル	不動産	10	3,792	100.0%	8,070 (注)６.	5,746	6,210,000	0.5%	

地域区分		物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)２.	期末算定価格(百万円)(注)３.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)４.		地域別比率(注)２.
									(千円)	比率(注)２.	
首都圏	東京23区	新宿イーストサイドスクエア	不動産信託受益権	45	56,145	100.0%	110,000(注)６.	86,121	23,100,000 6,660,000 25,460,000 8,460,000 8,500,000 20,353,000 合計92,533,000	7.7%	
		新宿フロントタワー	不動産信託受益権	44	21,416	100.0%	38,200(注)６.	32,959	25,025,000 10,100,000 合計35,125,000	2.9%	
		コモレ四谷	不動産	18	16,735	99.9%	50,400	44,946	29,050,000 15,540,000 合計44,590,000	3.7%	
		ＪＲＥ西新宿テラス	不動産	12	6,036	100.0%	10,100	7,619	7,830,000	0.7%	
		東京オペラシティビル(注)９.	不動産	104	34,948	98.9%	35,700	28,762	9,350,000 22,426,831 合計31,776,831	2.7%	
		フロントプレイス南新宿	不動産	2	4,095	100.0%	10,300(注)６.	8,987	9,250,000	0.8%	
		リンクスクエア新宿	不動産	23	9,786	100.0%	27,900	21,371	6,670,000 △1,170,000 (注)10. 17,300,000 合計22,800,000	1.9%	
		ＪＲＥ代々木一丁目ビル	不動産	7	7,745	100.0%	14,200	6,797	8,700,000	0.7%	
		ＪＲＥ神宮前テラス	不動産	5	3,147	100.0%	7,870	4,660	4,885,000	0.4%	
		ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビル	不動産	6	5,558	100.0%	10,000	10,729	12,200,000 (注)11.	1.0%	
		渋谷クロスタワー(底地)	不動産	(注)12.	(注)12.	(注)12.	52,500	27,186	34,600,000 △8,076,000 (注)13. 合計26,524,000	2.2%	
		恵比寿ネオナート	不動産	4	8,659	100.0%	21,300	13,363	3,740,000 360,000 10,512,000 合計14,612,000	1.2%	
		ＴＩＸＴＯＷＥＲ ＵＥＮＯ	不動産	16	15,016	100.0%	26,700	16,620	22,000,000	1.8%	
		豊洲フォレシア	不動産信託受益権	32	20,778	100.0%	28,000	27,129	8,100,000 19,756,000 合計27,856,000	2.3%	
		豊洲フロント	不動産信託受益権	24	17,407	98.7%	25,200	24,473	25,500,000	2.1%	
		ＪＲＥ東五反田一丁目ビル	不動産	5	5,205	74.5%	8,250	4,251	5,500,000	0.5%	
		大崎フロントタワー(注)14.	不動産	1	16,856	100.0%	16,300(注)15.	7,707	12,300,000	1.0%	
		ＪＲＥ大森駅東口ビル	不動産信託受益権	25	7,706	100.0%	6,200	4,737	5,123,000	0.4%	
		ハーモニータワー	不動産	25	14,340	100.0%	15,500	9,088	8,500,000 520,000 2,100,000 合計11,120,000	0.9%	
		ＪＲＥ池袋二丁目ビル	不動産信託受益権	8	2,186	100.0%	2,090	1,518	1,728,000	0.1%	
		ＪＲＥ南池袋ビル	不動産	11	5,932	100.0%	6,260	3,739	4,500,000	0.4%	
	首都圏(東京23区を除く)	八王子ファーストスクエア	不動産	53	10,629	100.0%	5,840	4,761	3,300,000 2,379,112 255,000 合計 5,934,112	0.5%	5.6%
		ＪＲＥさいたま浦和ビル	不動産	20	4,510	100.0%	3,860	2,425	1,232,000 1,342,000 合計 2,574,000	0.2%	
		MMパークビル	不動産	31	38,398	99.5%	40,500	28,862	37,400,000	3.1%	
		クイーンズタワーＡ	不動産信託受益権	54	26,696	95.5%	27,800(注)６.	15,198	17,200,000	1.4%	
		武蔵小杉ＳＴＭビル	不動産	29	5,378	100.0%	4,740	3,531	4,000,000	0.3%	

地域区分	物件名称	特定資産の種類	テナント総数(注)１.	賃貸可能面積(㎡)	入居率(注)２.	期末算定価格(百万円)(注)３.	期末簿価(百万円)	取得価格(注)４.		地域別比率(注)２.
								(千円)	比率(注)２.	
地方都市	サッポロアーチビル	不動産信託受益権	7	5,266	73.2%	8,660 (注)６.	8,424	8,175,000	0.7%	17.0%
	８・３スクエア北ビル	不動産	13	12,265	100.0%	12,600	5,690	7,100,000	0.6%	
	The Link Sapporo	不動産信託受益権	19	11,818	90.0%	22,000 (注)15.	21,193	21,340,000	1.8%	
	定禅寺パークビル	不動産	20	2,518	98.0%	1,140	918	1,000,000	0.1%	
	ＪＲＥ東二番丁スクエア	不動産	22	20,526	100.0%	17,700 (注)15.	8,020	9,950,000	0.8%	
	ＪＲＥ仙台本町ホンマビル	不動産信託受益権	27	6,234	95.9%	3,220	2,875	2,924,000 250,000 合計 3,174,000	0.3%	
	ＡＥＲ	不動産	63	23,612	96.8%	20,800	17,178	18,640,000	1.6%	
	金沢パークビル	不動産	73	20,951	95.9%	8,170	5,260	2,880,000 1,700,000 合計 4,580,000	0.4%	
	ＪＲＥ金沢上堤町ビル	不動産	24	7,213	95.2%	2,980	2,095	2,780,000	0.2%	
	錦パークビル(注)16.	不動産	64 (注)５.	10,338 (注)５.	98.6% (注)５.	6,250	4,906	3,850,000 1,300,000 650,000 175,000 合計 5,975,000	0.5%	
	ＪＲＥ名古屋広小路プレイス	不動産信託受益権	39	13,200	100.0%	14,900 (注)６.	8,036	8,567,000	0.7%	
	名古屋広小路ビルヂング	不動産	44	21,372	100.0%	13,700	14,331	14,533,000	1.2%	
	ＪＲＥ四条烏丸センタービル	不動産	15	6,634	100.0%	8,730 (注)６.	3,283	4,400,000	0.4%	
	グランフロント大阪(北館)(注)17.	不動産信託受益権	5	8,449	97.7%	11,000 (注)15.	9,450	9,750,000	0.8%	
	グランフロント大阪(うめきた広場・南館)(注)17.	不動産信託受益権	2	5,187	99.4%	12,400 (注)15.	10,992	11,250,000	0.9%	
	ＪＲＥ梅田スクエアビル(注)18.	不動産信託受益権	38	10,375	98.2%	17,900	15,081	15,523,520	1.3%	
	ＪＲＥ堺筋本町ビル	不動産	27	11,520	100.0%	5,680	3,380	2,264,000 1,900,000 合計 4,164,000	0.3%	
	ＪＲＥ堺筋本町スクエア	不動産	8	11,913	100.0%	17,700 (注)15.	17,132	17,215,000	1.4%	
	ＪＲＥ御堂筋ダイワビル	不動産信託受益権	38	20,450	100.0%	17,200	12,826	6,934,000 7,380,000 合計14,314,000	1.2%	
	ＪＲＥ尼崎フロントビル	不動産信託受益権	39	15,498	100.0%	11,300	7,586	9,300,000	0.8%	
	リットシティビル	不動産	30	8,814	100.0%	5,660	2,816	4,650,000 △555,131 (注)19. 合計 4,094,868	0.3%	
	ＮＨＫ広島放送センタービル	不動産	13	9,877	100.0%	3,750	3,471	1,320,000 1,450,000 合計 2,770,000	0.2%	
	ＪＲＥ天神三丁目ビル	不動産	21	3,995	94.3%	2,460	1,358	1,550,000	0.1%	
	日之出天神ビルディング	不動産信託受益権	5	5,944	100.0%	5,370	3,207	3,657,000	0.3%	
		合計	1,651	882,911	98.8%	1,455,870	1,084,738	1,198,169,994		100.0%

（注）１．テナント総数の合計は、延テナント数とし、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、複数テナントとして算出しております。また、グランフロント大阪（北館）の一部及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）については、パススルー型マスターリース方式による一括賃借人の数をテナント数としております。なお、グランフロント大阪（北館）の一部固定型マスターリース又はダイレクトリース部分については、当該部分の一括賃借人又はエンドテナントを同物件のテナント総数に加算しております。
（注）２．入居率、取得価格の比率及び地域別比率は、小数点第２位を四捨五入して表示しております。
（注）３．期末算定価格は、原則として当投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価額（決算日を価格時点として、大和不動産鑑定株式会社が行った鑑定評価による）を記載しております。
（注）４．取得価格には、取得に伴う付帯費用は含まれておりません。
（注）５．北の丸スクエア、二番町ガーデン、赤坂パークビル及び錦パークビルのテナント総数、賃貸可能面積及び入居率には、住宅部分は含まれておりません。なお、北の丸スクエアの住宅部分は、賃貸可能面積11,694㎡、入居率94.1%、二番町ガーデンの住宅部分は、賃貸可能面積1,686㎡、入居率100.0%、赤坂パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積5,387㎡、入居率88.5%、錦パークビルの住宅部分は、賃貸可能面積954㎡、入居率54.8%となっております。
（注）６．一般財団法人日本不動産研究所による鑑定評価額を記載しております。
（注）７．2008年７月４日付けＪＲＥ銀座三丁目ビル隣接の土地・建物取得費用、同建物解体費用及び2010年５月24日付けで竣工し引渡しを受けた増築建物建築工事費用の合計金額（仲介手数料等取得諸経費他を除く。）を記載しております。
（注）８．2025年４月１日付けで不動産管理処分信託契約を締結し信託設定をした上で、2025年４月１日付けで当該信託受益権の準共有持分16.70%、2025年10月１日付けで準共有持分16.66%及び2026年４月１日付けで準共有持分16.66%を譲渡したことから、2011年11月15日付けにて当該不動産を取得した際の取得価格に16.70%、16.66%及び16.66%を乗じた金額を差し引いております。
（注）９．当投資法人は、2005年９月13日付け東京オペラシティビルの取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社（ビルの維持管理運営事業）の株式33株を取得価額総額2,797千円にて取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金874千円を承継しております。また、2010年３月24日付け追加取得に付随して、東京オペラシティビル株式会社の株式91株を取得価額総額7,539千円で、東京オペラシティ熱供給株式会社（熱供給事業）の株式4,931株を取得価額総額566,831千円で取得し、売主が東京オペラシティビル株式会社に対して有していた預託金2,360千円を承継しております。
上記株式に係る当期末付け評価額につきましては、東京オペラシティビル株式会社の株式計124株は10,336千円、東京オペラシティ熱供給株式会社の株式4,931株は566,831千円となっております。
（注）10．2013年８月23日付けで旧建物を譲渡したことから、2004年３月24日付けにて土地・旧建物を取得した際の旧建物取得価格（1,170百万円）を差し引いております。
（注）11．2003年10月９日付けの取得価格を記載しており、以降譲渡した敷地の一部及び消滅した敷地に関する地役権の一部（清算原価615百万円）が含まれております。
（注）12．渋谷クロスタワー（底地）は2018年1月18日付けで建物を譲渡したため、テナント総数、賃貸可能面積及び入居率は該当ありません。なお、継続して保有する土地5,153㎡は、建物譲渡先である三菱地所株式会社に賃貸しております。
（注）13．2018年１月18日付けで建物を譲渡したことから、2001年11月30日付けにて土地・建物を取得した際の建物取得価格を差し引いております。
（注）14．当投資法人は、大崎フロントタワーの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,040,000千円を承継しております。当該差入敷金の当期末付けの評価額も同額であります。
（注）15．株式会社中央不動産鑑定所による鑑定評価額を記載しております。
（注）16．当投資法人は、2006年10月２日付け錦パークビルの取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金9,000千円を承継しております。
（注）17．当投資法人は、2021年10月１日付けグランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の取得に付随して、株式会社ＫＭＯ（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）の株式1,666株を取得価額総額83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタル（施設「ナレッジキャピタル」に係る企画運営事業）に関する基金返還請求権を取得価額4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯ（地域活性化等に係る事業）に関する基金返還請求権を取得価額490千円にて取得しております。
上記株式及び基金返還請求権に係る当期末付け評価額につきましては、株式会社ＫＭＯの株式計1,666株は83,300千円、一般社団法人ナレッジキャピタルの基金返還請求権は4,900千円及び一般社団法人グランフロント大阪ＴＭＯの基金返還請求権は490千円となっております。また、上記取得にあたり、売主が土地賃貸人に対して有していた差入敷金1,696千円を承継しております。
（注）18．当投資法人が取得した信託受益権の信託財産には、前所有者が大阪市街地開発株式会社に対して有していた地下街接続に係る建設協力金（保証金）500,000千円の返還請求権が含まれています。
（注）19．2018年９月28日付けで店舗区画を譲渡したことから、2006年２月１日付けにて土地・建物を取得した際の店舗区画の取得価格を差し引いております。
（注）20．上記一覧表は、不動産等関連資産が共有または区分所有である場合には、当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の概要のみを記載し、他の共有者や区分所有者の保有に係る持分は除外したものであります。

② 当投資法人の保有に係る不動産等関連資産の損益状況

下記の表は、当期（2026年４月１日～2026年９月30日）の損益状況を不動産等関連資産毎に一覧表にまとめたものです。

なお、損益状況につきましては、前記の「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に則して表記しております。

（単位：百万円）

物件名称	損益状況(2026年４月１日～2026年９月30日)												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益②	ＮＯＩ ③(①+②)	資本的支出 ④(注)１.	ＮＣＦ ③−④
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費①	その他費用				
北の丸スクエア	1,765	646	140	85	103	1	59	256	0	1,118	1,375	273	1,102
ＪＲＥ神田小川町ビル	253	102	18	19	24	0	7	32	−	150	183	−	183
神田橋パークビルヂング	193	52	2	−	21	0	5	23	−	140	164	−	164
大手町フィナンシャルシティノースタワー	493	290	53	64	69	0	0	103	0	202	305	−	305
大手町パークビルディング	183	90	8	14	34	0	0	31	0	92	124	−	124
二番町ガーデン	523	243	63	31	56	0	20	70	−	280	351	257	93
三菱ＵＦＪ信託銀行本店ビル	997	405	60	66	172	0	4	97	3	591	688	9	679
ビュレックス麹町	162	57	−	−	16	0	5	35	−	104	140	−	140
CIRCLES平河町	38	19	2	1	3	0	0	11	−	19	30	−	30
山王グランドビル	784	434	111	59	132	1	64	65	−	349	415	299	115
有楽町電気ビルヂング	295	132	30	26	53	0	1	19	0	162	182	−	182
フロントプレイス日本橋	421	144	24	21	45	0	1	51	0	276	327	−	327
ＪＲＥ茅場町二丁目ビル	154	61	15	12	14	0	3	16	−	93	109	−	109
ビュレックス京橋	166	45	−	−	13	0	2	29	−	120	150	1	148
ＪＲＥ銀座一丁目イーストビル	201	77	18	11	12	0	4	29	−	124	153	0	153
銀座三和ビル	745	231	33	17	115	0	16	44	3	514	558	14	544
ＪＲＥ銀座三丁目ビル	181	96	16	12	20	0	8	38	−	84	123	4	118
赤坂パークビル(注)２.	1,116	633	129	146	150	1	16	189	0	482	671	15	656
the ARGYLE aoyama	493	232	43	38	59	0	3	86	0	260	347	−	347
3rd MINAMI AOYAMA	582	322	35	26	66	0	1	83	108	260	344	−	344
ＪＲＥ青山クリスタルビル	240	93	14	13	39	0	1	23	0	147	170	1	168
クローバー芝公園	113	40	11	7	8	0	1	12	−	73	85	0	85
汐留ビルディング	2,271	943	200	167	223	1	94	249	5	1,328	1,578	202	1,376
ＪＲＥ芝二丁目大門ビル	330	179	37	26	47	0	3	64	−	150	215	10	205
ＪＲＥコスモ金杉橋ビル	130	55	13	9	15	0	0	14	−	75	89	−	89
シーバンスＳ棟	338	193	49	46	31	0	13	50	0	145	195	15	180
田町フロントビル	175	68	12	10	15	0	1	27	0	107	135	−	135
新宿イーストサイドスクエア	2,279	975	182	168	149	2	60	408	2	1,304	1,712	165	1,546
新宿フロントタワー	909	447	91	66	99	1	10	178	1	461	640	6	633
コモレ四谷	1,051	434	107	24	59	0	2	233	5	617	850	7	843
ＪＲＥ西新宿テラス	262	113	21	17	23	0	3	46	−	148	194	16	178

物件名称	損益状況(2026年４月１日～2026年９月30日)												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益②	ＮＯＩ ③(①＋②)	資本的支出 ④(注)１.	ＮＣＦ ③－④
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費①	その他費用				
東京オペラシティビル(注)３.	1,538	1,431	(注)３.	(注)３.	(注)３.	(注)３.	(注)３.	(注)３.	(注)３.	106	(注)３.	1,113	(注)３.
フロントプレイス南新宿	202	93	18	14	32	0	1	27	0	109	136	－	136
リンクスクエア新宿	601	283	47	36	60	0	5	132	0	318	450	－	450
ＪＲＥ代々木一丁目ビル	356	140	27	22	30	0	0	59	－	216	275	－	275
ＪＲＥ神宮前テラス	186	66	10	10	26	0	5	13	－	119	133	0	132
ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビル	337	249	29	33	87	0	38	59	－	88	147	250	△103
渋谷クロスタワー(底地)	600	123	－	－	123	－	－	－	－	477	477	－	477
恵比寿ネオナート	489	243	55	26	44	2	0	114	－	246	361	190	170
ＴＩＸＴＯＷＥＲ ＵＥＮＯ	721	299	70	48	41	1	19	119	－	421	541	71	470
豊洲フォレシア	868	497	136	70	70	1	31	186	1	370	557	4	552
豊洲フロント	677	364	80	54	51	1	5	170	0	313	483	3	480
ＪＲＥ東五反田一丁目ビル	149	93	15	16	17	0	11	32	0	55	87	61	26
大崎フロントタワー	739	469	60	53	25	0	18	206	104	270	477	－	477
ＪＲＥ大森駅東口ビル	254	136	30	19	28	0	6	51	－	118	169	9	159
ハーモニータワー	515	271	146	－	61	1	12	50	－	243	294	－	294
ＪＲＥ池袋二丁目ビル	75	34	9	7	6	0	1	9	0	40	50	－	50
ＪＲＥ南池袋ビル	208	85	16	16	18	0	7	26	－	122	148	10	137
八王子ファーストスクエア	270	141	57	7	27	0	6	41	0	129	170	－	170
ＪＲＥさいたま浦和ビル	145	56	14	8	10	0	2	20	－	89	109	－	109
MMパークビル	1,344	658	143	197	95	1	36	182	1	685	868	13	855
クイーンズタワーＡ	1,072	772	212	103	133	2	27	287	6	299	587	487	99
武蔵小杉ＳＴＭビル	167	74	23	3	15	0	2	30	0	93	123	－	123
サッポロアーチビル	58	73	11	8	－	0	－	52	－	△14	38	－	38
８・３スクエア北ビル	413	165	35	52	27	0	4	45	－	247	293	314	△20
The Link Sapporo	392	235	30	24	30	0	2	146	－	157	303	13	290
定禅寺パークビル	62	40	8	6	8	0	2	14	－	21	35	－	35
ＪＲＥ東二番丁スクエア	663	284	78	62	52	0	24	66	－	379	445	218	227
ＪＲＥ仙台本町ホンマビル	152	84	19	14	21	0	5	24	－	67	91	32	58
ＡＥＲ	753	413	111	69	80	0	19	132	0	340	472	25	446
大同生命新潟ビル(注)４.	20	16	3	1	1	0	0	10	－	3	13	－	13
金沢パークビル	563	400	100	43	73	1	64	116	1	162	279	412	△133
ＪＲＥ金沢上堤町ビル	137	78	19	13	10	0	6	27	－	59	87	7	79
錦パークビル	313	196	57	26	29	0	4	70	6	117	188	76	111

物件名称	損益状況(2026年４月１日～2026年９月30日)												
	賃貸事業収益	賃貸事業費用								賃貸事業損益②	ＮＯＩ③(①＋②)	資本的支出④(注)１.	ＮＣＦ③－④
			管理業務費	水道光熱費	公租公課	損害保険料	修繕費	減価償却費①	その他費用				
ＪＲＥ名古屋広小路プレイス	449	245	45	50	47	0	37	64	－	203	268	269	△1
名古屋広小路ビルヂング	635	645	110	58	90	0	216	153	14	△9	143	453	△309
ＪＲＥ四条烏丸センタービル	259	93	33	16	13	0	7	23	0	166	189	－	189
グランフロント大阪（北館）(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	111	170	28	141
グランフロント大阪（うめきた広場・南館）(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	(注)５.	147	201	7	194
ＪＲＥ梅田スクエアビル	503	278	57	37	64	0	27	91	－	225	316	－	316
ＪＲＥ堺筋本町ビル	295	142	42	31	41	0	2	24	－	153	177	－	177
ＪＲＥ堺筋本町スクエア	392	213	29	32	26	0	1	122	－	179	301	－	301
ＪＲＥ御堂筋ダイワビル	591	308	67	49	95	0	12	82	0	282	365	2	362
ＪＲＥ尼崎フロントビル	465	219	70	37	27	0	10	71	0	246	318	－	318
リットシティビル	282	157	34	22	17	1	27	54	－	125	180	－	180
ＮＨＫ広島放送センタービル	278	237	52	29	24	0	12	86	31	40	127	104	23
ＪＲＥ天神三丁目ビル	95	50	14	6	9	0	4	14	0	44	59	73	△13
ＪＲＥ天神クリスタルビル(注)６.	0	0	0	0	－	－	0	－	－	0	0	－	0
日之出天神ビルディング	175	92	29	21	21	0	－	18	0	83	102	－	102
合計	38,027	19,556	4,282	3,011	3,980	51	1,425	6,458	347	18,471	24,929	5,562	19,367

(注) １．資本的支出は、期中に完了した資本的支出に該当する工事について、資産計上された金額を記載しております（建設仮勘定として資産計上された金額は含まれておりません。）。

(注) ２．赤坂パークビルは、2026年４月１日付けにて準共有持分16.66％を譲渡しております。

(注) ３．東京オペラシティビルの賃貸事業費用の内訳、ＮＯＩ及びＮＣＦにつきましては、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注) ４．大同生命新潟ビルは、2026年５月20日付けにて譲渡しております。

(注) ５．グランフロント大阪（北館）及びグランフロント大阪（うめきた広場・南館）の賃貸事業収益及び賃貸事業費用（内訳を含む）については、当該不動産の共同事業者の要望により、開示を差し控えております。

(注) ６．ＪＲＥ天神クリスタルビルは、2026年４月１日付けにて準共有持分50％を譲渡しております。

（３）資本的支出の状況

①資本的支出の予定

既存物件に関し、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、費用処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
ＪＲＥ東二番丁スクエア（宮城県仙台市）	空調設備工事	自　2026年９月 至　2027年４月	571	－	－
金沢パークビル（石川県金沢市）	電気設備工事	自　2025年３月 至　2026年12月	450	－	－
リットシティビル（岡山県岡山市）	空調設備工事	自　2026年８月 至　2026年10月	297	－	－
山王グランドビル（東京都千代田区）	建築工事	自　2026年９月 至　2027年３月	272	－	－
クイーンズタワーＡ（神奈川県横浜市）	昇降機設備工事	自　2025年９月 至　2027年１月	257	－	－
ビュレックス麹町（東京都千代田区）	空調設備工事	自　2027年２月 至　2027年５月	181	－	－
ＮＨＫ広島放送センタービル（広島県広島市）	電気設備工事	自　2025年６月 至　2027年１月	180	－	－
ＪＲＥ梅田スクエアビル（大阪府大阪市）	昇降機設備工事	自　2026年３月 至　2027年３月	175	－	－
ＪＲＥ梅田スクエアビル（大阪府大阪市）	昇降機設備工事	自　2026年３月 至　2027年７月	163	－	－
神田橋パークビルヂング（東京都千代田区）	昇降機設備工事	自　2026年10月 至　2027年４月	137	－	－
ＪＲＥ青山クリスタルビル（東京都港区）	昇降機設備工事	自　2027年７月 至　2027年９月	107	－	－
日之出天神ビルディング（福岡県福岡市）	空調設備工事	自　2027年４月 至　2027年９月	87	－	－
ＪＲＥ茅場町二丁目ビル（東京都中央区）	空調設備工事	自　2026年８月 至　2027年３月	76	－	－
ＪＲＥ茅場町二丁目ビル（東京都中央区）	空調設備工事	自　2026年４月 至　2026年10月	71	－	－

②期中の資本的支出

取得した不動産等において、当期に行った資本的支出は5,562百万円であり、当期費用に区分された修繕費1,425百万円と合わせ、合計6,988百万円の工事を実施しております。

当期の資本的支出の主要なものとして、東京オペラシティビルの建築工事を実施しました。

その他の不動産等における工事としては、経常的な更新工事に加え、昇降機設備工事等があります。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (百万円)
東京オペラシティビル (東京都新宿区)	建築工事	自　2026年１月 至　2026年６月	379
金沢パークビル (石川県金沢市)	昇降機設備工事	自　2024年８月 至　2026年９月	355
名古屋広小路ビルヂング (愛知県名古屋市)	電気設備工事	自　2024年７月 至　2026年８月	329
ＪＲＥ名古屋広小路プレイス (愛知県名古屋市)	空調設備工事	自　2025年11月 至　2026年９月	269
クイーンズタワーＡ (神奈川県横浜市)	昇降機設備工事	自　2025年９月 至　2026年８月	264
ＪＲＥ神宮前メディアスクエアビル (東京都渋谷区)	空調設備工事	自　2025年６月 至　2026年９月	250
８・３スクエア北ビル (北海道札幌市)	空調設備工事	自　2025年４月 至　2026年６月	243
恵比寿ネオナート (東京都渋谷区)	昇降機設備工事	自　2025年10月 至　2026年５月	190
ＪＲＥ東二番丁スクエア (宮城県仙台市)	空調設備工事	自　2026年１月 至　2026年９月	131
ＮＨＫ広島放送センタービル (広島県広島市)	建築工事	自　2025年12月 至　2026年５月	104
錦パークビル (愛知県名古屋市)	昇降機設備工事	自　2026年４月 至　2026年６月	64
ＪＲＥ東五反田一丁目ビル (東京都品川区)	電気設備工事	自　2026年５月 至　2026年９月	60
ＪＲＥ天神三丁目ビル (福岡県福岡市)	昇降機設備工事	自　2026年６月 至　2026年７月	56
その他の不動産等			2,862
合計			5,562