2026年９月期　決算短信(REIT)

2026年11月19日

不動産投資信託証券発行者名	グローバル・ワン不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	8958	URL	https://www.go-reit.co.jp/
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）内田　昭雄	
資産運用会社名	グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）山内　和紀	
問合せ先責任者	（役職名）投信業務部長	（氏名）山口　耕平	
	（ＴＥＬ）03-4346-0658		

有価証券報告書提出予定日　2026年12月23日　　分配金支払開始予定日　2026年12月15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	8,053	6.8	4,544	△1.1	3,704	△6.8	3,703	△6.8
2026年３月期	7,544	△6.7	4,595	△9.2	3,976	△13.8	3,975	△13.8

	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９月期	3,397	3.5	1.5	46.0
2026年３月期	4,088	4.0	1.8	52.7

（注）１口当たり当期純利益については、当期純利益を日数加重平均投資口数（2026年３月期：972,337口、2026年９月期：1,090,053口）で除することにより、算出しています。

（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	3,200	3,502	―	―	94.6	3.1
2026年３月期	3,681	3,579	―	―	90.0	3.6

（注１）配当性向については、次の算式で計算しています。配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

（注２）2026年３月期の１口当たり分配金は、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額13百万円を加算した金額から圧縮積立金繰入額410百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

（注３）2026年９月期の１口当たり分配金は、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額200百万円を控除した金額を発行済投資口の総口数で除して計算しています。

（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９月期	248,041	113,953	45.9	104,111
2026年３月期	237,885	99,935	42.0	102,778

（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	8,299	△13,625	5,379	19,325
2026年３月期	11,227	△46,927	34,549	19,271

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	8,001	△0.6	4,520	△0.5	3,498	△5.6	3,497	△5.6	3,200	－
2027年９月期	8,189	2.3	4,577	1.3	3,418	△2.3	3,417	△2.3	3,200	－

（参考） １口当たり予想当期純利益（2027年３月期） 3,195円、（2027年９月期） 3,122円
なお、予想期末投資口数については、本書の日付現在発行済みの1,094,537口とし、2027年９月期末まで投資口の追加発行及び自己投資口の取得・消却がないことを前提としています。

（注）2027年３月期の１口当たり分配金は、圧縮積立金取崩額4百万円を加算して分配することを前提としています。2027年９月期の１口当たり分配金は、圧縮積立金取崩額84百万円を加算して分配することを前提としています。

※ 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

会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示に関する注記

（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	1,094,537 口	2026年３月期	972,337 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、31ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

（将来に関する記述等についてのご注意）

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来性に関する記述は、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、本予想数値は12ページ「2027年３月期（第47期）及び2027年９月期（第48期）の運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。本予想は分配金の額を保証するものではありません。

添付されている財務諸表は、日本の会計基準によって作成されたものです。

○目次

１．運用状況 …… 4
（１）運用状況 …… 4
（２）投資リスク …… 14
２．財務諸表 …… 15
（１）貸借対照表 …… 15
（２）損益計算書 …… 17
（３）投資主資本等変動計算書 …… 18
（４）金銭の分配に係る計算書 …… 20
（５）キャッシュ・フロー計算書 …… 21
（６）注記表 …… 22
（７）発行済投資口の総口数の増減 …… 34
３．参考情報 …… 36
（１）運用資産の価格等に関する情報 …… 36
（２）資本的支出の状況 …… 39
（３）テナント等の概要 …… 44

１．運用状況

（１）運用状況

①　当期の概況

Ａ．投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下、「投信法」といいます。）に基づき、グローバル・アライアンス・リアルティ株式会社を設立企画人として、2003年４月16日に出資総額200百万円（400口）で設立され、2003年５月28日関東財務局への登録が完了しました（登録番号　関東財務局長　第20号）。

2003年９月25日に公募による投資口の追加発行（48,000口）を行い、23,623百万円の資金を調達して、同日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。）の不動産投資信託証券市場に上場し（銘柄コード：8958）、この度、2026年９月期（第46期）の決算を終了しました。

Ｂ．投資環境と運用の実績

＜投資環境＞

当期の日本経済は、緩やかに回復しているものの、原油等のエネルギー資源価格を左右する中東情勢や日本国内における自然災害の影響に加え、金融資本市場の変動等についても注視する必要があります。

東京のオフィスの賃貸マーケットは、2020年に底打ちして以降、テナント需要は現在も力強く増加しています。好立地・高グレードビルへの移転や拡張移転・館内増床等の面積拡張需要が供給量を大きく上回っており、シービーアールイー株式会社の2026年第２四半期マーケットビューによると東京23区全体の空室率は1.4%まで低下するなど、需給は逼迫の度合いを増しています。また、賃料の上昇は一段と強まっており、東京周辺部や地方都市においても、堅調な需要を背景に、同様の傾向が見られます。

オフィスビルの売買マーケットは、各国金融政策による金利上昇の影響はあるものの、国内外の投資家の取得意欲は引き続き旺盛であり、特に潤沢な待機資金と堅調なオフィスビル賃貸市況を下支えとした海外機関投資家の需要が堅調に推移しています。Ａクラスビルの物件情報が限られる中、取得競争は激しく、物件価格は高止まりしており、十分な利回りを確保できる物件の投資機会を得るには、依然として厳しい環境です。

＜運用の実績＞

（イ）資産の取得・譲渡

2026年４月24日に横浜プラザビルの一部（信託受益権の準共有持分15%、譲渡価格3,640.50百万円）を譲渡し、2026年４月23日にICON PLACE SHIBAKOEN（取得価格9,200百万円）、2026年４月24日に明治安田生命大阪梅田ビルの一部（信託受益権（準共有持分70%）の15%相当、取得価格3,619.35百万円）をそれぞれ取得しました。概要は以下のとおりです。

＜譲渡の概要＞

物件名称	横浜プラザビル
所在地（登記上の建物の表示）	神奈川県横浜市神奈川区金港町２番地６
土地面積（注１）	2,720.30㎡
延床面積（注１）	19,968.20㎡
譲渡資産	不動産信託受益権 第１回　25%　第２回　15%　第３回　15% 第４回　15%　第５回　15%　第６回　15%
契約締結日	2025年２月28日
譲渡日	第１回　2025年４月25日　第２回　2025年10月24日 第３回　2026年４月24日　第４回　2026年10月23日 第５回　2027年４月23日（予定）　第６回　2027年10月25日（予定）
譲渡価格（注２）	合計24,270百万円 第１回　6,067.50百万円　第２回　3,640.50百万円 第３回　3,640.50百万円　第４回　3,640.50百万円 第５回　3,640.50百万円（予定）　第６回　3,640.50百万円（予定）
損益に及ぼす重要な影響	2025年９月期に営業収益として不動産等売却益2,036百万円を計上しました。 2026年３月期に営業収益として不動産等売却益1,237百万円を計上しました。 2026年９月期に営業収益として不動産等売却益1,247百万円を計上しました。 2027年３月期に営業収益として不動産等売却益1,258百万円を計上する予定です。 2027年９月期に営業収益として不動産等売却益1,266百万円を計上する予定です。
譲渡先	明治安田生命保険相互会社

（注１）「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された価格を記載しています。

＜取得の概要①＞

物件名称	明治安田生命大阪梅田ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分70%） 第１回　25%　第２回　15%　第３回　15% 第４回　15%　第５回　15%　第６回　15%	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区梅田三丁目３番20号	
土地（注１）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	面積	5,999.33㎡（全体敷地面積）
建物（注１）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	52,982.94㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	2000年６月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付31階建
契約締結日	2025年２月28日	
取得日	第１回　2025年４月25日　第２回　2025年10月24日 第３回　2026年４月24日　第４回　2026年10月23日 第５回　2027年４月23日（予定）　第６回　2027年10月25日（予定）	
取得価格（注２）	合計24,129百万円 第１回　6,032.25百万円　第２回　3,619.35百万円 第３回　3,619.35百万円　第４回　3,619.35百万円 第５回　3,619.35百万円（予定）　第６回　3,619.35百万円（予定）	
取得先	明治安田生命保険相互会社	

（注１）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された価格を記載しています。

＜取得の概要②＞

物件名称	ICON PLACE SHIBAKOEN	
特定資産の種類	不動産信託受益権	
所在地（住居表示）	東京都港区芝三丁目２番18号	
土地（注１）	所有形態	所有権（信託受益権）
	面積	1,895.59㎡（全体敷地面積）
建物（注１）	所有形態	所有権（信託受益権）
	用途	事務所・住宅・駐車場
	延床面積	11,661.69㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	1990年８月
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付12階建
契約締結日	2026年３月25日	
取得日	2026年４月23日	
取得価格（注２）	9,200百万円	
取得先	芙蓉総合リース株式会社	

（注１）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された価格を記載しています。

（ロ）本投資法人の保有する資産の運用管理

本投資法人の保有資産は、2026年９月30日現在において、オフィス17物件、取得価格の総額232,273百万円、総賃貸可能面積164,165.44㎡となっています。当期末時点のポートフォリオ全体の稼働率は、98.8％です。

C．資金調達の概要

本投資法人は、資金の調達を目的として、投資口の発行のほか、借入れ及び投資法人債の発行を行うことがあります。有利子負債は、資産の長期運用及び将来の金利上昇リスク軽減の観点から、長期固定金利での調達を基本としています。

当期においては、ICON PLACE SHIBAKOENの取得資金の全部及びGRAND CENTRAL CHIBAの取得資金として2026年３月30日に実行した借入金の返済資金の一部に充当するため、公募による新投資口（116,380口）については2026年４月７日、公募に伴う第三者割当による新投資口（5,820口）については2026年４月22日をそれぞれ払込期日として新投資口の発行を行い、当該借入金の一部である3,900百万円について、2026年４月30日に期限前弁済を行いました。

また、2026年９月25日に償還期限が到来した第14回無担保投資法人債（2,000百万円）の償還資金を手元資金にて充当しました。

なお、2026年９月30日に返済期限が到来した既存の借入金6,100百万円の返済資金に充当するため、同日付で6,100百万円の借入れを行いました。

また、2025年11月７日に取得した福岡Ｋスクエアの取得資金に充当するため、2026年９月30日付で1,000百万円の借入れを行いました。

2026年９月30日現在の出資総額（純額）は108,041百万円、発行済投資口の総口数は1,094,537口、借入金残高は108,000百万円、投資法人債発行残高は13,700百万円です。

なお、2026年９月30日現在の格付の状況は以下のとおりです。

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 格付けの見通し	：　AA－ ：　安定的
	債券格付	：　AA－

D．業績及び分配の概要

上記運用の結果、当期の実績として営業収益8,053百万円、営業利益4,544百万円、経常利益3,704百万円、当期純利益3,703百万円を計上しました。

分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下、「租税特別措置法」といいます。）第67条の15）の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図するとともに、当期未処分利益から圧縮積立金繰入額（横浜プラザビルの売却益の一部200百万円）を控除した3,502百万円を利益分配金として分配することとしました。この結果、投資口１口当たりの分配金は3,200円となりました。

② 次期の見通し

A．基本方針

本投資法人は、本投資法人の規約（以下、「本規約」といいます。）第２条、第20条及び本規約別添「資産運用の対象及び方針」に基づき、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第105条第１号へに定めるもののうち、不動産、不動産の賃借権、地上権及びこれらの資産のみを信託する信託の受益権をいいます。）に対する投資として運用することを目的とし、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産（以下、「運用資産」といいます。）の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行います。

本投資法人及び資産運用会社たるグローバル・アライアンス・リアルティ株式会社（以下、「資産運用会社」といいます。）では、不動産投資・運用面のみならず財務運営面においても「投資主価値の最大化」を最終目的とし、資産運用を行います。

B．ポートフォリオ戦略

本投資法人は、中長期的な観点から、本投資法人の保有する資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、堅実な財務運営を組み合わせて、「投資主価値の最大化」を目的とした運用を行います。具体的には以下に示す点を重視したポートフォリオ戦略を追求します。

（イ）競争力の高い優良不動産への重点投資

本投資法人は、中長期的な競争力を持つ不動産への投資が重要であると認識しています。そのため、利便性・築年数・規模の各要素を考慮しますが、これらに固執せず、エリア・立地・建物の特性を勘案し、物件固有の競争力を重視した投資を行います。

（ロ）運用資産のクオリティと成長スピードをバランス良く両立させた継続的な資産規模の拡大

本投資法人は、運用資産のクオリティと成長スピードをバランスよく両立させながら、原則として中長期保有を前提に、持続的な成長と収益安定化のために継続的に不動産を取得し、資産規模の拡大を図ります。ただし、不動産の取得後において、不動産市況、当該不動産やポートフォリオの状況等を踏まえた総合的な検討を行い、「投資主価値の最大化」に資すると判断した場合は、当該不動産を売却することもあります。

（ハ）高稼働率の維持と賃料収入の維持・向上を目指すとともに、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化

本投資法人は、テナントとの信頼関係の維持・強化に努め、テナント満足度向上のためのサービス強化を推進していくことにより、高水準の稼働率維持及び賃料収入の維持・向上を目指します。また、テナントニーズに的確に応えながら、管理品質の水準と管理コストのバランスを最適化します。

C．決算後に生じた重要な事実

（イ）資産の取得・譲渡

2026年10月23日に横浜プラザビルの一部（信託受益権の準共有持分15%、譲渡価格3,640.50百万円）を譲渡し、明治安田生命大阪梅田ビルの一部（信託受益権（準共有持分70%）の15%相当、取得価格3,619.35百万円）を取得しました。概要は以下のとおりです。

＜譲渡の概要＞

物件名称	横浜プラザビル
所在地（登記上の建物の表示）	神奈川県横浜市神奈川区金港町２番地６
土地面積（注１）	2,720.30㎡
延床面積（注１）	19,968.20㎡
譲渡資産	不動産信託受益権 第１回　25%　第２回　15%　第３回　15% 第４回　15%　第５回　15%　第６回　15%
契約締結日	2025年２月28日
譲渡日	第１回　2025年４月25日　第２回　2025年10月24日 第３回　2026年４月24日　第４回　2026年10月23日 第５回　2027年４月23日（予定）　第６回　2027年10月25日（予定）
譲渡価格（注２）	合計24,270百万円 第１回　6,067.50百万円　第２回　3,640.50百万円 第３回　3,640.50百万円　第４回　3,640.50百万円 第５回　3,640.50百万円（予定）　第６回　3,640.50百万円（予定）
損益に及ぼす重要な影響	2025年９月期に営業収益として不動産等売却益2,036百万円を計上しました。 2026年３月期に営業収益として不動産等売却益1,237百万円を計上しました。 2026年９月期に営業収益として不動産等売却益1,247百万円を計上しました。 2027年３月期に営業収益として不動産等売却益1,258百万円を計上する予定です。 2027年９月期に営業収益として不動産等売却益1,266百万円を計上する予定です。
譲渡先	明治安田生命保険相互会社

（注１）「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された価格を記載しています。

＜取得の概要＞

物件名称	明治安田生命大阪梅田ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分70%） 第１回　25%　　第２回　15%　　第３回　15% 第４回　15%　　第５回　15%　　第６回　15%	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区梅田三丁目３番20号	
土地（注１）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	面積	5,999.33㎡（全体敷地面積）
建物（注１）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	52,982.94㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	2000年６月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付31階建
契約締結日	2025年２月28日	
取得日	第１回　2025年４月25日　　第２回　2025年10月24日 第３回　2026年４月24日　　第４回　2026年10月23日 第５回　2027年４月23日（予定）　第６回　2027年10月25日（予定）	
取得価格（注２）	合計24,129百万円 第１回　6,032.25百万円　　第２回　3,619.35百万円 第３回　3,619.35百万円　　第４回　3,619.35百万円 第５回　3,619.35百万円（予定）　第６回　3,619.35百万円（予定）	
取得先	明治安田生命保険相互会社	

（注１）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された価格を記載しています。

D．運用状況の見通し

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）につきましては、以下のとおり見込んでいます。運用状況の見通しの前提条件につきましては、次ページに記載の「2027年３月期（第47期）及び2027年９月期（第48期）の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

なお、主な増減益要因として以下を見込んでいます。

2027年３月期（第47期：2026年10月１日～2027年３月31日）

＜増益要因＞

・横浜プラザビル一部譲渡による不動産等売却益（11百万円）
・ICON PLACE SHIBAKOENの取得の通期寄与による不動産賃貸事業損益（74百万円）
・明治安田生命大阪梅田ビル一部取得による不動産賃貸事業損益（65百万円）
・投資口交付費の剥落（34百万円）

＜減益要因＞

・横浜プラザビル一部譲渡による不動産賃貸事業損益（45百万円）

2027年９月期（第48期：2027年４月１日～2027年９月30日）

＜増益要因＞

・横浜プラザビル一部譲渡による不動産等売却益（7百万円）
・明治安田生命大阪梅田ビル一部取得による不動産賃貸事業損益（24百万円）

＜減益要因＞

・横浜プラザビル一部譲渡による不動産賃貸事業損益（51百万円）

（注）横浜プラザビル一部譲渡による2027年３月期（第47期）及び2027年９月期（第48期）の不動産等売却益はそれぞれ1,258百万円及び1,266百万円を見込んでいます。上記増減益要因については、前期に計上し又は計上を見込んでいるそれぞれの不動産等売却益からの増加額もしくは減少額を記載しています。また、物件の譲渡による不動産賃貸事業損益の減益要因の金額は、当該譲渡を行った期においては当該期における影響額を、翌期については通期分の影響額と前期の影響額との差額をそれぞれ記載しています。

2027年３月期（第47期：2026年10月１日～2027年３月31日）

営業収益	8,001百万円
営業利益	4,520百万円
経常利益	3,498百万円
当期純利益	3,497百万円
１口当たり分配金	3,200円
１口当たり利益超過分配金	－円

2027年９月期（第48期：2027年４月１日～2027年９月30日）

営業収益	8,189百万円
営業利益	4,577百万円
経常利益	3,418百万円
当期純利益	3,417百万円
１口当たり分配金	3,200円
１口当たり利益超過分配金	－円

（注）上記予想数値は次ページに記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、１口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

2027年３月期（第47期）及び2027年９月期（第48期）の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第47期：2026年10月１日～2027年３月31日（182日） 第48期：2027年４月１日～2027年９月30日（183日）
運用資産	・運用状況の予想にあたっては、2026年９月30日現在の保有物件17物件に以下の物件の異動を加え、これらを除き2027年９月期末（2027年９月30日）までの間、その他の異動（追加物件の取得、既存物件の売却）がないことを前提として計算しています。 明治安田生命大阪梅田ビル（信託受益権の準共有持分70%の15%相当：2026年10月23日、信託受益権の準共有持分70%の15%相当：2027年４月23日）の取得 横浜プラザビル（信託受益権の準共有持分15%：2026年10月23日、信託受益権の準共有持分15%：2027年４月23日）の譲渡 ・運用資産の異動により変動する可能性があります。
投資口数	・2026年９月30日現在の発行済投資口の総口数1,094,537口を前提としています。 ・１口当たり分配金につきましても上記投資口の総口数1,094,537口を前提として算出しています。
営業収益	・賃貸事業収入については、テナント動向、近隣競合物件の存在、市場動向等を勘案し、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提として、算出しています。 ・2026年10月23日と2027年４月23日の明治安田生命大阪梅田ビルの持分の一部取得と、2026年10月23日と2027年４月23日の横浜プラザビルの持分の一部譲渡で、賃貸事業収入が差引で増加することを見込んでいます。 ・営業収益のうち、横浜プラザビル譲渡による不動産等売却益として2027年３月期は1,258百万円、2027年９月期は1,266百万円をそれぞれ見込んでいます。
営業費用	・減価償却費以外の賃貸事業費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映して算出しています。 ・明治安田生命大阪梅田ビルに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2027年３月期及び2027年９月期の営業費用にはなりません。ただし、2028年３月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2026年度税額：年間約189百万円、６ヶ月換算約94百万円）は、2028年３月期以降、賦課期日時点の保有割合に応じて営業費用となります。 ・ICON PLACE SHIBAKOENに係る売主との固定資産税及び都市計画税の精算分は取得原価に算入されるため、2027年３月期の営業費用にはなりません。ただし、2027年９月期以降に納付する当該物件に係る固定資産税及び都市計画税（償却資産税を除く2026年度税額：年間約55百万円、６ヶ月換算約27百万円）は、2027年９月期以降営業費用となります。 ・賃貸事業に係る外部委託費は2027年３月期705百万円、2027年９月期699百万円、公租公課は2027年３月期492百万円、2027年９月期611百万円と想定しています。 ・修繕費は2027年３月期188百万円、2027年９月期174百万円を想定していますが、様々な要因により緊急修繕を行い、これに伴い、修繕費が想定金額を上回る可能性があります。 ・減価償却費は定額法により算出します。減価償却費は、対象資産の保有期間に応じて費用計上することとし、2027年３月期868百万円、2027年９月期875百万円と想定しています。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管・一般事務委託手数料等）は、2027年３月期746百万円、2027年９月期739百万円を想定しています。
営業外費用	・営業外費用については、支払利息等合計で2027年３月期1,122百万円、2027年９月期1,243百万円を想定しています。

借入金及び投資法人債	・2026年９月30日現在、総額108,000百万円の借入れがあり、2027年３月期及び2027年９月期に返済期限が到来する借入金については、全額借換えを行うことを前提としています。 ・2026年12月に、金融商品取引法第２条第３項第１号に規定する適格機関投資家から2,000百万円の借入れを行うことを前提としています。 ・借入金利の変動により、１口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・2026年９月30日現在、総額13,700百万円の投資法人債発行残高があり、2026年10月16日に償還期限が到来した投資法人債4,000百万円については、全額投資法人債の発行で調達した資金で償還しました。以降、2027年９月期末（2027年９月30日）までに償還期限が到来する投資法人債については、全額投資法人債の発行で調達した資金で償還することを前提としています。 ・2027年４月に、2,000百万円の投資法人債の発行を行うことを前提としています。
１口当たり分配金	・分配金（１口当たり分配金）は、本規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により１口当たり分配金は変動する可能性があります。 ・2027年３月期の決算で圧縮積立金4百万円を、2027年９月期の決算で圧縮積立金84百万円を取り崩して分配することを前提としています。
１口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（１口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	・法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人資産運用業協会の規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（２）投資リスク

最近の有価証券報告書（2026年６月23日提出）における「投資リスク」から重要な変更がないため開示を省略しています。

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	16,642,051	16,280,247
信託現金及び信託預金	10,592,059	11,201,929
営業未収入金	107,795	147,729
前払費用	337,658	380,907
未収還付法人税等	6,941	8,820
未収消費税等	842,803	－
預け金	20	7,565
未収収益	9,544	28,966
流動資産合計	28,538,874	28,056,166
固定資産		
有形固定資産		
建物	4,233,996	4,452,032
減価償却累計額	△732,593	△805,264
建物（純額）	3,501,403	3,646,768
構築物	4,626	4,626
減価償却累計額	△2,387	△2,491
構築物（純額）	2,238	2,134
機械及び装置	15,913	15,913
減価償却累計額	△3,610	△4,151
機械及び装置（純額）	12,303	11,762
工具、器具及び備品	11,174	12,600
減価償却累計額	△3,588	△4,451
工具、器具及び備品（純額）	7,586	8,149
土地	13,110,927	13,110,927
建設仮勘定	579	－
信託建物	58,788,291	59,198,840
減価償却累計額	△16,501,007	△16,841,384
信託建物（純額）	42,287,283	42,357,456
信託構築物	438,768	437,732
減価償却累計額	△201,111	△210,058
信託構築物（純額）	237,657	227,674
信託機械及び装置	608,757	631,769
減価償却累計額	△379,923	△392,857
信託機械及び装置（純額）	228,834	238,911
信託工具、器具及び備品	151,410	152,079
減価償却累計額	△110,096	△115,143
信託工具、器具及び備品（純額）	41,314	36,936
信託土地	149,394,330	159,838,130
信託建設仮勘定	28,000	35,344
有形固定資産合計	208,852,460	219,514,196
無形固定資産		
その他	24	20
無形固定資産合計	24	20

（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		
長期前払費用	430,992	409,048
長期前払消費税等	23,094	29,864
繰延税金資産	5	13
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	464,092	448,926
固定資産合計	209,316,577	219,963,143
繰延資産		
投資法人債発行費	30,380	22,110
繰延資産合計	30,380	22,110
資産合計	237,885,833	248,041,421
負債の部		
流動負債		
営業未払金	598,778	405,582
短期借入金	17,500,000	13,600,000
1年内償還予定の投資法人債	6,000,000	9,000,000
1年内返済予定の長期借入金	12,300,000	11,000,000
未払金	103,375	1,548
未払費用	245,333	228,597
未払消費税等	－	391,718
前受金	701,426	891,492
預り金	30,463	3,196
未払分配金	8,617	8,878
流動負債合計	37,487,995	35,531,014
固定負債		
投資法人債	9,700,000	4,700,000
長期借入金	81,100,000	83,400,000
預り敷金及び保証金	735,745	731,841
信託預り敷金及び保証金	8,926,740	9,725,112
固定負債合計	100,462,485	98,556,953
負債合計	137,950,481	134,087,967
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,516,247	116,410,143
出資総額控除額	△8,368,806	△8,368,806
出資総額（純額）	94,147,441	108,041,336
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,811,931	2,208,738
任意積立金合計	1,811,931	2,208,738
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,975,979	3,703,378
剰余金合計	5,787,910	5,912,116
投資主資本合計	99,935,351	113,953,453
純資産合計	※1 99,935,351	※1 113,953,453
負債純資産合計	237,885,833	248,041,421

（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　5,525,809	※1　6,636,432
その他賃貸事業収入	※1　13,452	※1　170,391
不動産等売却益	※2　2,004,986	※2　1,247,021
営業収益合計	7,544,249	8,053,845
営業費用		
賃貸事業費用	※1　2,268,046	※1　2,779,630
資産運用報酬	505,987	551,789
役員報酬	7,902	7,902
資産保管手数料	24,302	28,086
一般事務委託手数料	59,345	65,395
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	71,485	64,537
営業費用合計	2,948,869	3,509,142
営業利益	4,595,379	4,544,703
営業外収益		
受取利息	58,531	82,835
未払分配金除斥益	674	818
その他	394	2,808
営業外収益合計	59,600	86,462
営業外費用		
支払利息	531,162	723,982
投資法人債利息	39,413	39,207
投資法人債発行費償却	8,301	8,301
投資口交付費	2,200	34,189
融資関連費用	96,746	114,083
その他	857	7,140
営業外費用合計	678,681	926,905
経常利益	3,976,298	3,704,260
税引前当期純利益	3,976,298	3,704,260
法人税、住民税及び事業税	709	890
法人税等調整額	△5	△8
法人税等合計	704	881
当期純利益	3,975,593	3,703,378
前期繰越利益	386	－
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	3,975,979	3,703,378

（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				
	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	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	102,516,247	△8,368,806	94,147,441	1,351,088	1,351,088
当期変動額					
圧縮積立金の積立				474,230	474,230
圧縮積立金の取崩				△13,388	△13,388
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	－	－	460,842	460,842
当期末残高	102,516,247	△8,368,806	94,147,441	1,811,931	1,811,931

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	4,614,079	5,965,168	100,112,609	100,112,609
当期変動額				
圧縮積立金の積立	△474,230	－	－	－
圧縮積立金の取崩	13,388	－	－	－
剰余金の配当	△4,152,851	△4,152,851	△4,152,851	△4,152,851
当期純利益	3,975,593	3,975,593	3,975,593	3,975,593
当期変動額合計	△638,100	△177,257	△177,257	△177,257
当期末残高	3,975,979	5,787,910	99,935,351	99,935,351

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				
	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	
				圧縮積立金	任意積立金合計
当期首残高	102,516,247	△8,368,806	94,147,441	1,811,931	1,811,931
当期変動額					
新投資口の発行	13,893,895		13,893,895		
圧縮積立金の積立				410,195	410,195
圧縮積立金の取崩				△13,388	△13,388
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	13,893,895	－	13,893,895	396,806	396,806
当期末残高	116,410,143	△8,368,806	108,041,336	2,208,738	2,208,738

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	3,975,979	5,787,910	99,935,351	99,935,351
当期変動額				
新投資口の発行		－	13,893,895	13,893,895
圧縮積立金の積立	△410,195	－	－	－
圧縮積立金の取崩	13,388	－	－	－
剰余金の配当	△3,579,172	△3,579,172	△3,579,172	△3,579,172
当期純利益	3,703,378	3,703,378	3,703,378	3,703,378
当期変動額合計	△272,601	124,205	14,018,101	14,018,101
当期末残高	3,703,378	5,912,116	113,953,453	113,953,453

（４）金銭の分配に係る計算書

		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）
Ⅰ	当期未処分利益	3,975,979,493円	3,703,378,410円
Ⅱ	任意積立金		
	圧縮積立金取崩額	13,388,082円	－円
	圧縮積立金繰入額	410,195,078円	200,860,010円
Ⅲ	分配金の額	3,579,172,497円	3,502,518,400円
	（投資口１口当たりの分配金の額）	（3,681円）	（3,200円）
Ⅳ	次期繰越利益	－円	－円

分配金の額の算出方法	本規約第26条第１項の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。かかる方針により、当期未処分利益に圧縮積立金取崩額を加算し、圧縮積立金繰入額を控除した金額を超えない額で発行済投資口の総口数972,337口の整数倍の最大値となる3,579,172,497円を利益分配金として分配することとしました。なお、本規約第26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。	本規約第26条第１項の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。かかる方針により、当期未処分利益から租税特別措置法第65条の７で定める圧縮積立金繰入額を控除し、その残額のうち発行済投資口の総口数1,094,537口の整数倍の最大値となる3,502,518,400円を利益分配金として分配することとしました。なお、本規約第26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	3,976,298	3,704,260
減価償却費	774,962	878,947
固定資産除却損	7,170	－
投資法人債発行費償却	8,301	8,301
投資口交付費	2,200	34,189
受取利息	△58,531	△82,835
支払利息	570,576	763,190
営業未収入金の増減額（△は増加）	16,693	△39,934
預け金の増減額（△は増加）	－	△7,545
未収消費税等の増減額（△は増加）	△672,499	842,803
営業未払金の増減額（△は減少）	△56,339	121,951
未払費用の増減額（△は減少）	△37,140	△15,583
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	391,718
前受金の増減額（△は減少）	47,986	190,065
預り金の増減額（△は減少）	30,374	△27,266
前払費用の増減額（△は増加）	87,180	△43,248
長期前払費用の増減額（△は増加）	△150,565	21,944
長期前払消費税等の増減額（△は増加）	△7,813	△6,769
信託有形固定資産の売却による減少額	7,121,190	2,374,194
その他	89,137	△105,117
小計	11,749,182	9,003,266
利息の受取額	50,017	63,412
利息の支払額	△569,408	△764,343
法人税等の支払額又は還付額（△は支払）	△2,787	△2,769
営業活動によるキャッシュ・フロー	11,227,003	8,299,566
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	△61,553	△214,775
信託有形固定資産の取得による支出	△46,867,268	△14,010,573
預り敷金及び保証金の受入による収入（信託含む）	1,792,731	1,055,004
預り敷金及び保証金の返還による支出（信託含む）	△564,941	△259,668
預り敷金及び保証金対応預金の払戻による収入（信託含む）	566,232	859,668
預り敷金及び保証金対応預金の預入による支出（信託含む）	△1,792,731	△1,055,004
投資活動によるキャッシュ・フロー	△46,927,530	△13,625,349
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	17,500,000	－
短期借入金の返済による支出	－	△3,900,000
長期借入れによる収入	26,150,000	8,300,000
長期借入金の返済による支出	△4,950,000	△7,300,000
投資法人債の発行による収入	－	△32
投資法人債の償還による支出	－	△2,000,000
投資口の発行による収入	－	13,857,506
分配金の支払額	△4,150,897	△3,578,093
財務活動によるキャッシュ・フロー	34,549,102	5,379,380
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△1,151,424	53,597
現金及び現金同等物の期首残高	20,423,049	19,271,625
現金及び現金同等物の期末残高	※1　19,271,625	※1　19,325,222

（６）注記表

(継続企業の前提に関する注記)

該当事項はありません。

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

１．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物・信託建物　２年～73年 構築物・信託構築物　２年～58年 機械及び装置・ 信託機械及び装置　２年～17年 工具、器具及び備品・ 信託工具、器具及び備品　２年～15年 （２）無形固定資産 定額法を採用しています。 （３）長期前払費用 定額法を採用しています。
２．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います。 （２）投資口交付費 支出時に全額費用として処理しています。
３．収益及び費用の計上基準	（１）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行います。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行います。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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ます。 （２）固定資産税等の処理方法 保有する不動産及び信託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、賦課決定された税額のうち当期に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、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。 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65,263千円、当期は44,001千円です。

４．ヘッジ会計の方法	（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。 （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 （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」並びに金利変動リスクのヘッジに関する規程に基づき、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。 （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。
５．キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、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。
６．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（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 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権につきましては、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託預り敷金及び保証金 （２）控除対象外消費税等の処理方法 固定資産に係る控除対象外消費税等は長期前払消費税等に計上し、５年間で均等額を償却しています。

（貸借対照表に関する注記）

※１．投信法第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

（損益計算書に関する注記）

※１．不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 （自 2025年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）	4,779,175	5,681,376
（共益費）	234,637	310,990
（水道光熱費収入）	360,716	447,558
（駐車場収入）	123,990	158,114
（付帯収入）	27,289	38,393
計	5,525,809	6,636,432
その他賃貸事業収入		
（テナント退去に伴う収入）	3,182	14,346
（その他雑収入）	10,270	156,045
計	13,452	170,391
不動産賃貸事業収益合計	5,539,262	6,806,824
Ｂ．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
（外部委託費）	569,792	739,891
（水道光熱費）	362,982	450,499
（公租公課）	429,193	500,394
（保険料）	12,561	15,505
（修繕費）	102,215	184,961
（減価償却費）	774,962	878,947
（固定資産除却損）	7,170	－
（その他賃貸事業費用）	9,168	9,431
不動産賃貸事業費用合計	2,268,046	2,779,630
Ｃ．不動産賃貸事業損益（Ａ－Ｂ）	3,271,215	4,027,193

※２．不動産等売却損益の内訳

（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）
	アルカセントラル （準共有持分30%）	横浜プラザビル （準共有持分15%）
不動産等売却収入	5,560,794	3,640,500
不動産等売却原価	4,737,678	2,374,194
その他売却費用	55,895	19,284
不動産等売却益	767,221	1,247,021
	横浜プラザビル （準共有持分15%）	－
不動産等売却収入	3,640,500	－
不動産等売却原価	2,383,512	－
その他売却費用	19,222	－
不動産等売却益	1,237,764	－

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

１．発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 （自 2025年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	16,000,000口	16,000,000口
発行済投資口の総口数	972,337口	1,094,537口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 （自 2025年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	16,642,051	16,280,247
信託現金及び信託預金	10,592,059	11,201,929
預り敷金及び保証金対応預金（信託含む）（注）	△7,962,485	△8,156,953
現金及び現金同等物	19,271,625	19,325,222

（注）テナントから預かっている敷金及び保証金であり、テナント退去時にテナントに返還するため預金又は信託預金に積み立てています。

（収益認識に関する注記）

１.顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年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（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	9,201,294	2,004,986（注２）
水道光熱費収入	360,716	360,716
その他	―	5,178,545
合計	9,562,011	7,544,249

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（注１）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	3,640,500	1,247,021（注２）
水道光熱費収入	447,558	447,558
その他	―	6,359,265
合計	4,088,058	8,053,845

（注１）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等及び日本公認会計士協会会計制度委員会報告第15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の譲渡は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注２）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却損益（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）として計上します。本投資法人においては、不動産等売却益を営業収益に、不動産等売却損を営業費用に計上しているため、上表には不動産等売却益の額のみを記載しています。

２.顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）に記載のとおりです。

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

前期（自 2025年10月１日　至 2026年３月31日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	102,123
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	93,806
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

（２）残存履行義務に配分した取引価格

2025年２月28日に売買契約を締結した不動産は６期に分割して引渡しを行う予定です。当該不動産の売却価格24,270,000千円のうち、第１回目の6,067,500千円については2025年４月25日に、第２回目の3,640,500千円については2025年10月24日に当該不動産等の引渡しが完了しており、それぞれ2025年９月期及び2026年３月期に収益を認識しました。2026年３月31日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は14,562,000千円であり、第３回目の3,640,500千円については2026年４月24日に当該不動産等の引渡しが完了しており、第４回目の3,640,500千円については2026年10月23日に、第５回目の3,640,500千円については2027年４月23日に、第６回目の3,640,500千円については2027年10月25日に当該不動産等の引渡しを行う予定です。それに伴う収益を、第３回目は2026年９月期（第46期）に、第４回目は2027年３月期（第47期）に、第５回目は2027年９月期（第48期）に、第６回目は2028年３月期（第49期）に認識することを見込んでいます。

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

当期（自 2026年４月１日　至 2026年９月30日）

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

顧客との契約から生じた債権（期首残高）	93,806
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	116,860
契約資産（期首残高）	－
契約資産（期末残高）	－
契約負債（期首残高）	－
契約負債（期末残高）	－

（２）残存履行義務に配分した取引価格

2025年２月28日に売買契約を締結した不動産は６期に分割して引渡しを行う予定です。当該不動産の売却価格24,270,000千円のうち、第１回目の6,067,500千円については2025年４月25日に、第２回目の3,640,500千円については2025年10月24日に、第３回目の3,640,500千円については2026年４月24日に当該不動産等の引渡しが完了しており、それぞれ2025年９月期、2026年３月期及び2026年９月期に収益を認識しました。2026年９月30日現在、不動産等の売却に係る残存履行義務に配分した取引価格は10,921,500千円であり、第４回目の3,640,500千円については2026年10月23日に当該不動産等の引渡しが完了しており、第５回目の3,640,500千円については2027年４月23日に、第６回目の3,640,500千円については2027年10月25日に当該不動産等の引渡しを行う予定です。それに伴う収益を、第４回目は2027年３月期（第47期）に、第５回目は2027年９月期（第48期）に、第６回目は2028年３月期（第49期）に認識することを見込んでいます。

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

（セグメント情報等に関する注記）

（セグメント情報）

前期（自 2025年10月１日　至 2026年３月31日）及び当期（自 2026年４月１日　至 2026年９月30日）において、本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

（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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
明治安田生命保険相互会社	1,310,244	不動産賃貸事業
京成電鉄株式会社	767,221	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、記載を省略しています。

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、記載を省略しています。

（２）有形固定資産

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

３．主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益	関連するセグメント名
明治安田生命保険相互会社	1,306,299	不動産賃貸事業

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸用のオフィス（土地を含む。）を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

	前期 （自 2025年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	169,572,140	208,851,880
期中増減額	39,279,739	10,662,315
期末残高	208,851,880	219,514,196
期末時価	253,007,000	269,876,500

（注１）「貸借対照表計上額」は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）前期の期中増減額のうち、主な増加額は明治安田生命大阪梅田ビル、福岡Ｋスクエア、ルーシッドスクエア新大阪及びGRAND CENTRAL CHIBAの取得によるものであり、主な減少額はアルカセントラル及び横浜プラザビルの売却によるものです。当期の期中増減額のうち、主な増加額は明治安田生命大阪梅田ビル及びICON PLACE SHIBAKOENの取得によるものであり、主な減少額は横浜プラザビルの売却によるものです。

（注３）「期末時価」は、本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額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。なお、期末時価のうち、横浜プラザビルについては、前期は2025年２月28日付の売買契約における第３回から第６回の譲渡価格の、当期は2025年２月28日付の売買契約における第４回から第６回の譲渡価格の合計としています。

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

（１口当たり情報に関する注記）

	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	102,778円	104,111円
１口当たり当期純利益	4,088円	3,397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）	3,975,593	3,703,378
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）	3,975,593	3,703,378
期中平均投資口数（口）	972,337	1,090,053

（重要な後発事象に関する注記）

資産の取得・譲渡

2026年10月23日に横浜プラザビルの一部（信託受益権の準共有持分15%、譲渡価格3,640.50百万円）を譲渡し、明治安田生命大阪梅田ビルの一部（信託受益権（準共有持分70%）の15%相当、取得価格3,619.35百万円）を取得しました。概要は以下のとおりです。

＜譲渡の概要＞

物件名称	横浜プラザビル
所在地（登記上の建物の表示）	神奈川県横浜市神奈川区金港町２番地６
土地面積（注１）	2,720.30㎡
延床面積（注１）	19,968.20㎡
譲渡資産	不動産信託受益権 第１回　25%　第２回　15%　第３回　15% 第４回　15%　第５回　15%　第６回　15%
契約締結日	2025年２月28日
譲渡日	第１回　2025年４月25日　第２回　2025年10月24日 第３回　2026年４月24日　第４回　2026年10月23日 第５回　2027年４月23日（予定）　第６回　2027年10月25日（予定）
譲渡価格（注２）	合計24,270百万円 第１回　6,067.50百万円　第２回　3,640.50百万円 第３回　3,640.50百万円　第４回　3,640.50百万円 第５回　3,640.50百万円（予定）　第６回　3,640.50百万円（予定）
損益に及ぼす重要な影響	2025年９月期に営業収益として不動産等売却益2,036百万円を計上しました。 2026年３月期に営業収益として不動産等売却益1,237百万円を計上しました。 2026年９月期に営業収益として不動産等売却益1,247百万円を計上しました。 2027年３月期に営業収益として不動産等売却益1,258百万円を計上する予定です。 2027年９月期に営業収益として不動産等売却益1,266百万円を計上する予定です。
譲渡先	明治安田生命保険相互会社

（注１）「土地面積」及び「延床面積」は、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）譲渡価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された価格を記載しています。

＜取得の概要＞

物件名称	明治安田生命大阪梅田ビル	
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分70%） 第１回　25%　　第２回　15%　　第３回　15% 第４回　15%　　第５回　15%　　第６回　15%	
所在地（住居表示）	大阪府大阪市北区梅田三丁目３番20号	
土地（注１）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	面積	5,999.33㎡（全体敷地面積）
建物（注１）	所有形態	所有権（準共有持分70%）
	用途	事務所・駐車場
	延床面積	52,982.94㎡（一棟全体の延床面積）
	建築時期	2000年６月
	構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下２階付31階建
契約締結日	2025年２月28日	
取得日	第１回　2025年４月25日　　第２回　2025年10月24日 第３回　2026年４月24日　　第４回　2026年10月23日 第５回　2027年４月23日（予定）　第６回　2027年10月25日（予定）	
取得価格（注２）	合計24,129百万円 第１回　6,032.25百万円　　第２回　3,619.35百万円 第３回　3,619.35百万円　　第４回　3,619.35百万円 第５回　3,619.35百万円（予定）　第６回　3,619.35百万円（予定）	
取得先	明治安田生命保険相互会社	

（注１）「面積」、「用途」、「延床面積」、「建築時期」及び「構造」については、特に記載があるものを除き、登記簿上に表示されているものを記載しています。

（注２）取得価格は、諸経費、固定資産税及び都市計画税の精算金、消費税及び地方消費税を含まない売買契約書に記載された価格を記載しています。

（開示の省略）

リース取引、金融商品、有価証券、デリバティブ取引、退職給付、資産除去債務、税効果会計、持分法損益等、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ます。

（７）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人の当期末日まで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（純額）（百万円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2003年４月16日	私募設立	400	400	200	200	（注１）
2003年９月25日	公募増資	48,000	48,400	23,623	23,823	（注２）
2004年10月27日	公募増資	28,000	76,400	21,898	45,721	（注３）
2007年４月20日	公募増資	20,500	96,900	29,304	75,026	（注４）
2014年４月１日	投資口分割	96,900	193,800	－	75,026	（注５）
2017年４月19日	公募増資	28,600	222,400	10,372	85,398	（注６）
2017年５月16日	第三者割当増資	1,500	223,900	544	85,942	（注７）
2018年３月16日	消却	△2,479	221,421	△999	84,942	（注８）
2018年４月１日	投資口分割	664,263	885,684	－	84,942	（注９）
2019年４月16日	公募増資	72,500	958,184	8,523	93,466	（注10）
2019年５月14日	第三者割当増資	3,700	961,884	434	93,901	（注11）
2022年３月22日	消却	△12,888	948,996	△1,499	92,401	（注12）
2022年12月５日	公募増資	70,330	1,019,326	7,254	99,655	（注13）
2022年12月22日	第三者割当増資	3,500	1,022,826	361	100,016	（注14）
2024年９月30日	消却	△19,689	1,003,137	△1,999	98,016	（注15）
2025年３月28日	消却	△4,522	998,615	△512	97,503	（注16）
2025年９月30日	消却	△26,278	972,337	△3,356	94,147	（注17）
2026年４月７日	公募増資	116,380	1,088,717	13,232	107,379	（注18）
2026年４月22日	第三者割当増資	5,820	1,094,537	661	108,041	（注19）

（注１）１口当たり発行価格500,000円にて本投資法人が設立されました。

（注２）１口当たり発行価格510,000円（発行価額492,150円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行し、資産の運用を開始しました。

（注３）１口当たり発行価格810,460円（発行価額782,094円）にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注４）１口当たり発行価格1,479,800円（発行価額1,429,487円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注５）2014年３月31日を基準日、2014年４月１日を効力発生日として、投資口１口につき２口の割合による投資口の分割を行いました。

（注６）１口当たり発行価格375,375円（発行価額362,670円）にて、新たな特定資産の取得に伴う借入金の返済資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注７）2017年４月19日に行われた公募増資に伴い、１口当たり発行価額362,670円にて、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

（注８）2017年11月16日から2018年２月27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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（2,479口）については、2018年３月２日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2018年３月16日に消却しました。

（注９）2018年３月31日を基準日、2018年４月１日を効力発生日として、投資口１口につき４口の割合による投資口の分割を行いました。

（注10）１口当たり発行価格121,680円（発行価額117,561円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注11）2019年４月16日に行われた公募増資に伴い、１口当たり発行価額117,561円にて、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

（注12）2021年11月17日から2022年２月28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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（12,888口）については、2022年３月８日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2022年３月22日に消却しました。

（注13）１口当たり発行価格106,762円（発行価額103,148円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注14）2022年12月５日に行われた公募増資に伴い、１口当たり発行価額103,148円にて、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

（注15）2024年６月26日から2024年８月30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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（19,689口）については、2024年９月25日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2024年９月30日に消却しました。

（注16）2025年３月３日から2025年３月19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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（4,522口）については、2025年２月28日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年３月28日に消却しました。

（注17）2025年４月１日から2025年９月12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けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（26,278口）については、2025年９月25日に開催された本投資法人の役員会における決議に基づき、その全てを2025年９月30日に消却しました。

（注18）１口当たり発行価格117,682円（発行価額113,698円）にて、新たな特定資産の取得資金等に充当することを目的として、公募による新投資口を発行しました。

（注19）2026年４月７日に行われた公募増資に伴い、１口当たり発行価額113,698円にて、三菱ＵＦＪモルガン・スタンレー証券株式会社に対して第三者割当による新投資口を発行しました。

３．参考情報

（１）運用資産等の価格に関する情報

①　投資状況

（2026年９月30日現在）

資産の種類	内容等による区分	用途等による区分	地域等による区分	貸借対照表計上額（百万円）（注１）	資産合計に対する投資比率（%）（注２）
不動産	－	オフィス	その他３大都市圏	16,779	6.8
信託不動産（注３）	不動産を信託する信託の受益権	オフィス	東京都心５区（注４）	60,469	24.4
			その他東京23区	26,643	10.7
			東京周辺都市部	42,470	17.1
			その他３大都市圏	41,738	16.8
			３大都市圏以外の政令指定都市	31,411	12.7
その他の資産	預金等その他の資産		－	28,527	11.5
資産合計（注５）			－	248,041 (219,514)	100.0 (88.5)

	貸借対照表計上額（百万円）	資産総額に対する比率（%）（注６）
負債総額	134,087	54.1
純資産総額	113,953	45.9
資産総額	248,041	100.0

（注１）不動産及び不動産を信託する信託の受益権に係る「貸借対照表計上額」は減価償却後の金額であり、また、信託財産内の預金は含まれていません。

（注２）「資産合計に対する投資比率」は、貸借対照表計上額に関する比率であり、小数点第２位を四捨五入しています。

（注３）上記信託不動産は、全て信託受益権として保有しています。

（注４）「東京都心５区」は、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

（注５）「資産合計」における括弧内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産等の保有に相当する部分を記載しています。当期の不動産及び信託不動産の金額には、建設仮勘定の金額は含まれていません。

（注６）「資産総額に対する比率」は、小数点第２位を四捨五入しています。

② 投資資産

A．投資有価証券の主要銘柄

該当事項はありません。

B．投資不動産物件

投資不動産物件は、下記「C．その他投資資産の主要なもの」に一括表記しています。

C．その他投資資産の主要なもの

（イ）投資資産である不動産及び不動産信託受益権に係る信託不動産の概要及び価額と投資比率

下記の表は、2026年９月30日現在における本投資法人が保有する不動産及び不動産信託受益権に係る信託の信託財産である不動産（以下、「本件不動産」といいます。）の概要を一覧表にまとめたものです。本件不動産は、いずれもテナントに対する賃貸用であり、主たる用途がオフィスである建物及びその敷地です。

地域区分	物件番号	物件名称	資産の種類	取得価格（百万円）（注１）	投資比率（%）（注２）	地域区分毎の投資比率（%）（注２）	貸借対照表計上額（百万円）	期末算定価額（百万円）（注３）
東京都心５区	1	平河町森タワー	信託不動産	18,200	7.8	27.5	16,517	23,700
	2	楽天クリムゾンハウス青山	信託不動産	28,000	12.1		27,046	30,400
	3	アークヒルズ仙石山森タワー	信託不動産	8,423	3.6		7,575	11,500
	4	ICON PLACE SHIBAKOEN	信託不動産	9,200	4.0		9,330	14,100
その他東京23区	5	グローバル・ワン上野	信託不動産	9,900	4.3	13.3	6,360	11,800
	6	豊洲プライムスクエア	信託不動産	21,000	9.0		20,282	26,500
東京周辺都市部	7	横浜プラザビル	信託不動産	8,077	3.5	20.8	7,094	10,620
	8	明治安田生命さいたま新都心ビル	信託不動産	22,700	9.8		17,293	26,100
	9	GRAND CENTRAL CHIBA	信託不動産	17,500	7.5		18,081	17,500
その他３大都市圏	10	グローバル・ワン名古屋伏見	信託不動産	17,300	7.4	24.7	18,554	18,400
	11	土佐堀ダイビル	不動産	4,461	1.9		3,899	4,960
	12	ルーシッドスクエア新大阪	信託不動産	9,720	4.2		9,774	9,870
	13	新ダイビル	不動産	3,455	1.5		2,997	3,970
	14	明治安田生命大阪梅田ビル	信託不動産	13,270	5.7		13,409	15,700
	15	明治安田生命大阪御堂筋ビル	不動産	9,200	4.0		9,882	12,000
３大都市圏以外の政令指定都市	16	福岡Ｋスクエア	信託不動産	14,865	6.4	13.7	14,862	15,355
	17	THE PEAK SAPPORO	信託不動産	17,000	7.3		16,549	17,100
計			－	232,273	100.0	100.0	219,514	269,575

（注１）「取得価格」は、当該不動産等の取得に要した諸費用（売買手数料、公租公課等）を含まない金額（売買契約書等に記載された売買価格）を百万円未満を切捨てて記載しています。分割で取得及び譲渡をしている物件は期末時点の持分相当の金額を記載しています。取得及び譲渡の詳細については、2025年２月28日公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ（明治安田生命大阪梅田ビルの取得、横浜プラザビルの譲渡）」をご覧ください。

（注２）「投資比率」及び「地域区分毎の投資比率」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、小数点第２位を四捨五入しています。

（注３）「期末算定価額」は、本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額（決算日を価格時点とする一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社谷澤総合鑑定所又はJLL森井鑑定株式会社作成の「不動産鑑定評価書」によります。）を記載しています。各物件の期末算定価額を算出した不動産鑑定機関は、以下のとおりです。

一般財団法人日本不動産研究所	：横浜プラザビル
大和不動産鑑定株式会社	：平河町森タワー、アークヒルズ 仙石山森タワー
株式会社中央不動産鑑定所	：楽天クリムゾンハウス青山、明治安田生命さいたま新都心ビル、GRAND CENTRAL CHIBA、ルーシッドスクエア新大阪、明治安田生命大阪梅田ビル、福岡Ｋスクエア、THE PEAK SAPPORO
株式会社谷澤総合鑑定所	：豊洲プライムスクエア、明治安田生命大阪御堂筋ビル
JLL森井鑑定株式会社	：ICON PLACE SHIBAKOEN、グローバル・ワン上野、グローバル・ワン名古屋伏見、土佐堀ダイビル、新ダイビル

（注４）2026年９月30日現在、上記資産に関して担保設定はなされていません。

（２）資本的支出の状況

①　資本的支出の予定

本件不動産に関し、2026年９月30日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、会計上の費用に区分される結果となるものが発生する場合があります。

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支払総額
平河町森タワー（東京都千代田区）	中央監視システム機器更新工事	2026年11月	28,017	－	－
	ターボ冷凍機部品更新工事	2026年11月	14,358	－	－
	エレベーターカゴ内空調更新工事	2026年11月	13,812	－	－
ICON PLACE SHIBAKOEN（東京都港区）	住宅専用部リノベーション工事①	2026年10月	11,790	－	－
	住宅専用部リノベーション工事②	2027年１月	11,460	－	－
	泡消火一斉開放弁更新工事	2027年９月	12,000	－	－
グローバル・ワン上野（東京都台東区）	専用部照明ＬＥＤ化工事（２期）	2027年８月	22,500	－	－
明治安田生命さいたま新都心ビル（埼玉県さいたま市中央区）	店舗系統排水管更新工事	2026年12月	13,850	－	－
	店舗区画貸付整備工事	2026年12月	25,000	－	－
	基準階専用部照明ＬＥＤ化工事（２期）	2027年２月	10,850	－	－
	機械式駐車場部品更新工事	2027年８月	13,771	－	－
	基準階専用部照明ＬＥＤ化工事（３期）	2027年８月	11,450	－	－
グローバル・ワン名古屋伏見（愛知県名古屋市中区）	エレベーター更新工事①	2026年12月	74,900	－	－
	専用部照明ＬＥＤ化工事	2027年１月	28,000	－	－
	高架水槽更新工事①	2027年３月	56,000	－	－
	エレベーター更新工事②	2027年３月	74,900	－	－
	高架水槽更新工事②	2027年５月	62,000	－	－
	エレベーター更新工事③	2027年６月	81,000	－	－
	エレベーター更新工事④	2027年９月	73,900	－	－
土佐堀ダイビル（大阪府大阪市西区）	防災盤更新工事	2027年２月	11,300	－	－

ルーシッドスクエア新大阪 （大阪府大阪市東淀川区）	専用部照明ＬＥＤ化工事（１期）	2027年２月	11,840	－	－
	自動火災報知設備更新工事	2027年５月	19,910	－	－
	エレベーター更新工事①	2027年６月	34,600	－	－
	高圧機器更新工事（１期）	2027年６月	16,000	－	－
	空調機更新工事（１期）	2027年６月	200,000	－	－
明治安田生命大阪梅田ビル （大阪府大阪市北区）	機械式駐車場部品更新工事	2026年10月	18,277	－	－
	リノベーション工事（１期）	2027年２月	794,724	－	－
	空調機部品更新工事①	2027年２月	46,550	－	－
	リノベーション工事（２期）	2027年６月	932,276	－	－
	空調更新工事	2027年６月	45,577	－	－
	基準階大便器更新工事	2027年６月	34,986	－	－
	貸会議室事務所化工事	2027年７月	24,395	－	－
明治安田生命大阪御堂筋ビル （大阪府大阪市中央区）	空調機部品更新工事	2027年９月	26,000	－	－

② 当期中に行った資本的支出

投資した不動産等において、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は939,483千円であり、当期費用に区分された修繕費184,961千円と合わせ、合計1,124,444千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	実施期間	支出金額 (千円)
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	住宅棟外壁改修工事	自 2026年4月 至 2026年8月	46,143
グローバル・ワン上野 (東京都台東区)	専有部照明ＬＥＤ化工事（１期）	自 2026年8月 至 2026年8月	22,500
豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	専有部照明ＬＥＤ化工事	自 2026年6月 至 2026年7月	15,137
明治安田生命さいたま新都心ビル (埼玉県さいたま市中央区)	空調機部品更新工事（４期）	自 2026年5月 至 2026年8月	11,757
	機械駐車設備部品更新工事	自 2026年6月 至 2026年8月	24,864
グローバル・ワン名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区)	空調熱源更新工事（２期）	自 2026年4月 至 2026年4月	526,000
明治安田生命大阪御堂筋ビル (大阪府大阪市中央区)	空調熱源更新工事（２期）	自 2026年4月 至 2026年7月	199,702
その他の資本的支出			93,378
合計			939,483

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

該当事項はありません。

④ エンジニアリングレポート及び地震リスク調査報告書の概要

本投資法人が当期末現在において保有する物件に係るエンジニアリングレポート及び地震リスク調査報告書の概要は、以下のとおりです。

物件名称	エンジニアリングレポート（注１）			地震リスク調査報告書（注２）
	委託調査会社	報告書日付	長期修繕の費用見積合計(12年)	ＰＭＬ値（注３）
平河町森タワー	株式会社イー・アール・エス	2026年１月	806,360千円	2.9%
楽天クリムゾンハウス青山	東京海上ディーアール株式会社	2025年６月	490,768千円（注６）	2.8%
アークヒルズ 仙石山森タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	130,372千円	0.3%
ICON PLACE SHIBAKOEN	株式会社JCIAインサイト	2026年３月	294,995千円	10.8%
グローバル・ワン上野	日本建築検査協会株式会社（注５）	2023年８月	131,542千円	1.8%
豊洲プライムスクエア	株式会社東京建築検査機構（注４）	2024年２月	344,075千円（注７）	7.0%
横浜プラザビル	東京海上ディーアール株式会社	2024年７月	192,807千円（注８）	－
明治安田生命さいたま新都心ビル	株式会社竹中工務店	2022年３月	2,340,045千円（注９）	2.8%
GRAND CENTRAL CHIBA	株式会社JCIAインサイト	2026年２月	151,590千円	9.2%
グローバル・ワン名古屋伏見	株式会社東京建築検査機構（注４）	2022年10月	760,170千円	9.9%
土佐堀ダイビル	日本建築検査協会株式会社（注５）	2023年11月	217,433千円(注10)	1.9%
ルーシッドスクエア新大阪	株式会社ＥＲＩソリューション	2025年11月	386,660千円	7.2%
新ダイビル	日本建築検査協会株式会社（注５）	2023年11月	82,022千円(注11)	0.8%
明治安田生命大阪梅田ビル	東京海上ディーアール株式会社	2025年２月	1,303,909千円(注12)	0.5%
明治安田生命大阪御堂筋ビル	株式会社東京建築検査機構（注４）	2022年２月	311,130千円（注９）	0.5%
福岡Ｋスクエア	日本建築検査協会株式会社（注５）	2025年９月	127,283千円(注13)	0.2%
THE PEAK SAPPORO	日本建築検査協会株式会社（注５）	2022年９月	25,286千円	0.3%
ポートフォリオ全体（注14）			－	－

（注１）個別の投資対象不動産毎に、当該敷地及び周辺の状況、建物の構造・内外装・各種設備の状況、修繕費用等の算出、再調達価格の算出、建物の有害物質含有・土壌環境等の調査、遵法性等に関する調査を調査会社に委託し報告を受けています。ただし、報告内容については、委託調査会社の意見に過ぎず内容の正確性については保証されていません。

（注２）当期末現在保有している個別の投資対象不動産毎に、株式会社イー・アール・エスにより地震リスク評価報告書が作成されています。ただし、本地震リスク評価報告書については、その内容を保証するものではなく、意見に過ぎません。

（注３）個別物件のＰＭＬ（Probable Maximum Loss：予想最大損失率）とは、建物に最大級の被害を与える地震として再現期間475年の地震を設定し、その地震動の強さから評価した各建物の地震被害による損失率（損失額／建物の再調達価格）と定義されます。ただし、ＰＭＬ値には、機器、家具、在庫品、水又は火災による被害、被災者に対する補償、休業による損失等は考慮されていません。

ポートフォリオのＰＭＬ評価では、複数の建物における地震による相関性を考慮して、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損失額の総和から全体での損失率（損失総額／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。

なお、本投資法人が投資する不動産及び信託不動産については、本地震リスク分析報告書の結果を踏まえ、地震保険は付保しない方針です。

（注４）株式会社東京建築検査機構は、2025年４月１日付でエンジニアリングレポート作成等業務を株式会社ＥＲＩソリューションへ業務移管しています。

（注５）日本建築検査協会株式会社は、2025年11月１日付で建物診断部に関する権利義務を株式会社ＪＣＩＡインサイトへ承継させています。
（注６）準共有持分80%に相当する金額を記載しています。
（注７）準共有持分50%に相当する金額を記載しています。
（注８）準共有持分45%に相当する金額を記載しています。
（注９）共有持分50%に相当する金額を記載しています。
（注10）共有持分20%に相当する金額を記載しています。
（注11）共有持分５%に相当する金額を記載しています。
（注12）準共有持分38.5%に相当する金額を記載しています。
（注13）準共有持分83%に相当する金額を記載しています。
（注14）上記の17物件から、譲渡を決定している横浜プラザビルを除いた16物件のポートフォリオＰＭＬ値は1.9%です。

（３）テナント等の概要

① 個別不動産に関する賃貸状況の概要

（2026年９月30日現在）

物件名称	総賃貸可能面積（㎡）	総賃貸面積（㎡）	テナント総数	不動産賃貸事業収益（百万円）	対総不動産賃貸事業収益比率（％）（注１）
平河町森タワー	9,814.43	9,807.93	（注２） 15	509	7.5
楽天クリムゾンハウス青山	11,210.11	11,210.11	3	725	10.7
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,740.46	（注３） 13	251	3.7
ICON PLACE SHIBAKOEN	7,253.87	7,048.24	18	242	3.6
グローバル・ワン上野	8,503.82	8,503.82	6	337	5.0
豊洲プライムスクエア	16,140.81	15,783.12	25	667	9.8
横浜プラザビル	6,282.33	6,282.33	20	258	3.8
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,715.52	21,461.47	44	1,031	15.2
GRAND CENTRAL CHIBA	10,412.41	10,179.69	26	391	5.8
グローバル・ワン名古屋伏見	15,041.74	15,041.74	1	409	6.0
土佐堀ダイビル	5,145.27	5,145.27	19	152	2.2
ルーシッドスクエア新大阪	7,113.65	7,113.65	21	228	3.4
新ダイビル	2,108.56	2,108.56	38	91	1.3
明治安田生命大阪梅田ビル	10,833.92	10,186.54	43	390	5.7
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,890.28	8,887.93	16	372	5.5
福岡Ｋスクエア	9,313.83	9,313.83	21	365	5.4
THE PEAK SAPPORO	10,440.10	10,440.10	（注４） 9	381	5.6
合計	164,165.44	162,254.78	（注５） 325	6,806	100.0

（注１）「対総不動産賃貸事業収益比率」は、小数点第２位を四捨五入しています。

（注２）信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

（注３）信託受託者と森ビル株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、共同運用区画のエンドテナント総数を記載しています。

（注４）信託受託者と三菱地所プロパティマネジメント株式会社との間の建物賃貸借契約はパススルー型のため、エンドテナント総数を記載しています。

（注５）「テナント総数」の合計は、同一テナントが複数の物件に入居している場合には、１テナントとして算出しています。以下、同様です。

② 稼働率推移

2026年９月末までの直近５年間の各期末日現在の稼働率等の推移は以下のとおりです。

	2022年３月末	2022年９月末	2023年３月末	2023年９月末	2024年３月末	2024年９月末
物件数	11	11	12	13	15	15
テナント総数	194	191	202	207	250	251
総賃貸可能面積（㎡）	131,843.76	131,843.76	140,553.41	153,228.11	156,310.72	155,310.11
稼働率（％）	98.0	96.7	96.3	96.6	97.2	96.2

	2025年３月末	2025年９月末	2026年３月末	2026年９月末
物件数	13	14	16	17
テナント総数	213	257	304	325
総賃貸可能面積（㎡）	136,349.65	133,185.24	156,236.87	164,165.44
稼働率（％）	98.9	98.3	98.3	98.8

当期における各物件の稼働率の推移は以下のとおりです。

物件名称	2026年 ４月末 (%)	2026年 ５月末 (%)	2026年 ６月末 (%)	2026年 ７月末 (%)	2026年 ８月末 (%)	2026年 ９月末 (%)
平河町森タワー	95.5	95.5	95.5	99.9	99.9	99.9
楽天クリムゾンハウス青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アークヒルズ 仙石山森タワー	94.8	94.8	94.8	94.8	94.8	94.8
ICON PLACE SHIBAKOEN	97.2	97.9	97.9	97.2	97.2	97.2
グローバル・ワン上野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
豊洲プライムスクエア	94.8	94.8	100.0	100.0	97.8	97.8
横浜プラザビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命さいたま新都心ビル	99.5	99.5	99.5	98.8	98.8	98.8
GRAND CENTRAL CHIBA	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8	97.8
グローバル・ワン名古屋伏見	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
土佐堀ダイビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ルーシッドスクエア新大阪	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
新ダイビル	96.1	96.1	96.1	99.5	100.0	100.0
明治安田生命大阪梅田ビル	92.3	92.3	92.3	92.5	91.7	94.0
明治安田生命大阪御堂筋ビル	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
福岡Ｋスクエア	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
THE PEAK SAPPORO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	98.2	98.2	98.7	98.9	98.7	98.8