

2025年9月期 決算短信(REIT)

2025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) 山崎 弦
 (TEL) 03-4346-0658

有価証券報告書提出予定日 2025年12月23日 分配金支払開始予定日 2025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. 2025年9月期の運用、資産の状況 (2025年4月1日~2025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	%
2025年9月期	8,088	8.2	5,059	20.4	4,614	21.0	4,613	21.0
2025年3月期	7,477	15.3	4,202	29.6	3,813	35.4	3,812	35.4

	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	%	%	%
2025年9月期	4,704	4.5	2.3	57.0
2025年3月期	3,802	3.7	1.9	51.0

(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(2025年3月期:1,002,606口、2025年9月期:980,701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	%	%
2025年9月期	4,271	4,152	-	-	90.0	4.2
2025年3月期	3,835	3,829	-	-	100.5	3.8

(注1) 配当性向については、次の算式で計算しています。

$$\text{配当性向} = \frac{\text{分配金総額 (利益超過分配金は含まない)}}{\text{当期純利益}} \times 100$$

(注2) 2025年3月期の1口当たり分配金は、当期末処分利益に圧縮積立金取崩額17百万円を加算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) 2025年9月期の1口当たり分配金は、当期末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474百万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
2025年9月期	197,805	100,112	50.6	102,960
2025年3月期	204,347	102,685	50.3	102,827

(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
2025年9月期	13,832	△7,044	△9,989	20,423
2025年3月期	24,084	△558	△5,249	23,623

2. 2026年3月期の運用状況の予想（2025年10月1日～2026年3月31日）及び2026年9月期の運用状況の予想（2026年4月1日～2026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
2026年3月期	7,388	△8.6	4,455	△11.9	3,832	△16.9	3,831	△16.9	3,550	-
2026年9月期	6,894	△6.7	3,867	△13.2	3,159	△17.6	3,158	△17.6	3,200	-

（参考） 1口当たり予想当期純利益（2026年3月期） 3,940円、（2026年9月期） 3,248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972,337口とし、2026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）2026年3月期の1口当たり分配金は、当期純利益から積み立てを見込んでいる圧縮積立金393百万円を控除した金額に、圧縮積立金取崩額13百万円を加算して分配することを前提としています。2026年9月期の1口当たり分配金は、当期純利益から積み立てを見込んでいる圧縮積立金47百万円を控除した残額を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）
- ② 期末自己投資口数

2025年9月期	972,337口	2025年3月期	998,615口
2025年9月期	0口	2025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11ページ「2026年3月期（第45期）及び2026年9月期（第46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	2
(1) 運用状況	2
(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	36
3. 参考情報	38
(1) 運用資産の価格等に関する情報	38
(2) 資本的支出の状況	41
(3) テナント等の概要	45

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、2025年9月期（第44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、米国の通商政策による影響が自動車産業を中心にみられるものの、緩やかに回復しています。

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により空室は減少し、賃料の上昇基調が継続しています。また、東京周辺部や地方都市においても、堅調な需要を背景に、賃料上昇の傾向が見られます。

オフィスビルの売買マーケットは、国内金利が上昇する状況下においても、国内外の投資家の取得意欲は引き続き旺盛であり、Aクラスビルの物件情報は引き続き限定的であることから、物件価格は総じて高止まりの状況が継続しています。

<運用の実績>

(イ) 資産の取得・譲渡

2025年4月11日にアルカセントラルの一部（信託受益権の準共有持分30%、譲渡価格5,550百万円）、2025年4月25日に横浜プラザビルの一部（信託受益権の準共有持分25%、譲渡価格6,067.50百万円）をそれぞれ譲渡し、2025年4月25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25%相当、取得価格6,032.25百万円）を取得しました。概要は以下のとおりです。

<譲渡の概要①>

物件名称	アルカセントラル
所在地（住居表示）	東京都墨田区錦糸一丁目2番1号
土地面積（注1）	敷地面積18,100.41㎡（第3街区全体）
延床面積（注1）	4棟全体の延床面積（注3）163,834.24㎡ アルカセントラルの延床面積49,753.92㎡（竣工図） うち譲渡対象専有面積（注4）15,595.38㎡
譲渡資産	不動産信託受益権 第1回 40% 第2回 30% 第3回 30%
契約締結日	2024年9月27日
譲渡日	第1回 2024年10月11日 第2回 2025年4月11日 第3回 2025年10月10日
譲渡価格（注2）	合計18,500百万円 第1回 7,400百万円 第2回 5,550百万円 第3回 5,550百万円
損益に及ぼす重要な影響	2025年3月期に営業収益として不動産等売却益925百万円を計上しました。 2025年9月期に営業収益として不動産等売却益717百万円を計上しました。 2026年3月期に営業収益として不動産等売却益736百万円を計上する予定です。
譲渡先	京成電鉄株式会社

（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。

（注3）登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。

（注4）譲渡対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約20.4%、アルカセントラル棟共有持分の約57.8%に相当します。

<譲渡の概要②>

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（予定） 第4回 2026年10月23日（予定） 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（予定） 第4回 3,640.50百万円（予定） 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1,236百万円を計上する予定です。 2026年9月期に営業収益として不動産等売却益1,248百万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（予定）	第4回 2026年10月23日（予定）
	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（予定）	第4回 3,619.35百万円（予定）
	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。

（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、2025年9月30日現在において、オフィス14物件、取得価格の総額183,751百万円、総賃貸可能面積133,185.24㎡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、98.3%です。

C. 資金調達の詳細

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、2025年9月30日に返済期限が到来した既存の借入金6,000百万円の返済資金に充当するため、同日付で6,000百万円の借入れを行いました。

また、物件売却により得た資金で、2023年3月31日に借入れを行った2,600百万円と2023年4月28日に借入れを行った200百万円について、2025年4月30日に期日前弁済を行いました。

なお、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況及びマーケット環境等を総合的に勘案し、資本効率の向上と投資主還元を目的として、2025年3月3日から2025年9月12日までを取得期間として、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うことを決議し、自己投資口の取得を実施しました（取得した投資口の総数：30,800口、取得価額の総額：3,869百万円）。また、9月30日付で本投資法人が保有する全ての自己投資口（26,278口）をそれぞれ消却しました。2025年9月30日現在の出資総額（純額）は94,147百万円、発行済投資口の総口数は972,337口、借入金残高は72,200百万円、投資法人債発行残高は15,700百万円です。

なお、2025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 : AA-
	格付けの見通し : 安定的
	債券格付 : AA-

D. 業績及び分配の詳細

上記運用の結果、当期の実績として営業収益8,088百万円、営業利益5,059百万円、経常利益4,614百万円、当期純利益4,613百万円を計上しました。

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、当期末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（アルカセントラルと横浜プラザビルの売却益の一部474百万円）を控除した4,152百万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4,271円となりました。また、当期において実施した自己投資口の取得・消却により投資口1口当たりの分配金は108円増加しました。

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、**「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

資産の取得・譲渡

2025年10月10日にアルカセントラルの一部（信託受益権の準共有持分30%、譲渡価格5,550百万円）、2025年10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）をそれぞれ譲渡し、2025年10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）、2025年11月7日に福岡Kスクエア（信託受益権の準共有持分83%、取得価格14,865.3百万円）を取得しました。概要は以下のとおりです。

<譲渡の概要①>

物件名称	アルカセントラル
所在地（住居表示）	東京都墨田区錦糸一丁目2番1号
土地面積（注1）	敷地面積18,100.41㎡（第3街区全体）
延床面積（注1）	4棟全体の延床面積（注3）163,834.24㎡ アルカセントラルの延床面積49,753.92㎡（竣工図） うち譲渡対象専有面積（注4）15,595.38㎡
譲渡資産	不動産信託受益権 第1回 40% 第2回 30% 第3回 30%
契約締結日	2024年9月27日
譲渡日	第1回 2024年10月11日 第2回 2025年4月11日 第3回 2025年10月10日
譲渡価格（注2）	合計18,500百万円 第1回 7,400百万円 第2回 5,550百万円 第3回 5,550百万円
損益に及ぼす重要な影響	2025年3月期に営業収益として不動産等売却益925百万円を計上しました。 2025年9月期に営業収益として不動産等売却益717百万円を計上しました。 2026年3月期に営業収益として不動産等売却益736百万円を計上する予定です。
譲渡先	京成電鉄株式会社

（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。

（注3）登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。

（注4）譲渡対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約20.4%、アルカセントラル棟共有持分の約57.8%に相当します。

<譲渡の概要②>

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（予定） 第4回 2026年10月23日（予定） 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（予定） 第4回 3,640.50百万円（予定） 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1,236百万円を計上する予定です。 2026年9月期に営業収益として不動産等売却益1,248百万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（予定）	第4回 2026年10月23日（予定）
	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（予定）	第4回 3,619.35百万円（予定）		
	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	福岡Kスクエア		
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分83%）		
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区中洲中島町1番3号		
土地（注1）	所有形態	所有権（準共有持分83%）	
	面積	2,064.27㎡（全体敷地面積）	
建物（注1）	所有形態	所有権（準共有持分83%）	
	用途	事務所・駐車場	
	延床面積	15,647.62㎡（一棟全体の延床面積）	
	建築時期	2023年6月	
	構造	鉄骨造陸屋根14階建	
契約締結日	2025年10月30日		
取得日	2025年11月7日		
取得価格（注2）	14,865.3百万円		
取得先	合同会社N2		

（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

2026年3月期（2025年10月1日～2026年3月31日）及び2026年9月期（2026年4月1日～2026年9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。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「2026年3月期（第45期）及び2026年9月期（第46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。

2026年3月期（第45期：2025年10月1日～2026年3月31日）

<増益要因>

- ・アルカセントラル一部譲渡による不動産等売却益（19百万円）
- ・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（78百万円）
- ・福岡Kスクエアの取得による不動産賃貸事業損益（151百万円）

<減益要因>

- ・アルカセントラル一部譲渡による不動産賃貸事業損益（68百万円）
- ・横浜プラザビル一部譲渡による不動産等売却益（799百万円）

2026年9月期（第46期：2026年4月1日～2026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（12百万円）
- ・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（28百万円）
- ・福岡Kスクエアの取得による不動産賃貸事業損益（96百万円）

<減益要因>

- ・アルカセントラル一部譲渡による不動産等売却益（736百万円）

(注) アルカセントラル一部譲渡による2026年3月期（第45期）の不動産等売却益は736百万円、横浜プラザビル一部譲渡による2026年3月期（第45期）及び2026年9月期（第46期）の不動産等売却益はそれぞれ1,236百万円及び1,248百万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。

2026年3月期（第45期：2025年10月1日～2026年3月31日）

営業収益	7,388百万円
営業利益	4,455百万円
経常利益	3,832百万円
当期純利益	3,831百万円
1口当たり分配金	3,550円
1口当たり利益超過分配金	－円

2026年9月期（第46期：2026年4月1日～2026年9月30日）

営業収益	6,894百万円
営業利益	3,867百万円
経常利益	3,159百万円
当期純利益	3,158百万円
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。

2026年3月期（第45期）及び2026年9月期（第46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45期：2025年10月1日～2026年3月31日（182日） 第46期：2026年4月1日～2026年9月30日（183日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 運用状況の予想にあたっては、2025年9月30日現在の保有物件14物件に以下の物件の異動を加え、これらを除き2026年9月期末（2026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：2025年10月24日、信託受益権の準共有持分70%の15%相当：2026年4月24日）及び福岡Kスクエア（信託受益権の準共有持分83%：2025年11月7日）の取得。 アルカセントラル（信託受益権の準共有持分30%：2025年10月10日）及び横浜プラザビル（信託受益権の準共有持分15%：2025年10月24日、信託受益権の準共有持分15%：2026年4月24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	<ul style="list-style-type: none"> 2025年9月30日現在の発行済投資口の総口数972,337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972,337口を前提として算出しています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、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。 2025年10月24日と2026年4月24日に明治安田生命大阪梅田ビルの持分を一部取得し、2025年11月7日に福岡Kスクエアを取得し、2025年10月10日にアルカセントラルの持分を譲渡し、2025年10月24日と2026年4月24日に横浜プラザビルの持分を一部譲渡することで、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、アルカセントラル譲渡による不動産等売却益として2026年3月期は736百万円、横浜プラザビル譲渡による不動産等売却益として2026年3月期は1,236百万円、2026年9月期は1,248百万円を見込んでいます。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 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、2026年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2026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2025年度税額：年間約182百万円、6ヶ月換算約91百万円）は、2026年9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。福岡Kスクエア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、2026年3月期の営業費用にはなりません。ただし、2026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2025年度税額：年間約47百万円、6ヶ月換算約23百万円）は、2026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2026年3月期538百万円、2026年9月期540百万円、公租公課は2026年3月期429百万円、2026年9月期511百万円と想定しています。 修繕費は2026年3月期126百万円、2026年9月期99百万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、2026年3月期754百万円、2026年9月期785百万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、2026年3月期671百万円、2026年9月期655百万円を想定しています。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業外費用については、支払利息等合計で2026年3月期525百万円、2026年9月期603百万円を想定しています。

借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 2025年9月30日現在、総額72,200百万円の借入れがあり、2026年3月期及び2026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。 2025年11月に、株式会社三菱UFJ銀行をはじめとする金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家から総額11,500百万円の借入れを行っています。 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。 2025年9月30日現在、総額15,700百万円の投資法人債発行残高があり、2026年9月期末（2026年9月30日）までに償還期限が到来する投資法人債2,000百万円については、全額投資法人債の発行で調達した資金で償還することを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 当期純利益に加えて、圧縮積立金（2026年3月期：13百万円）を取り崩して分配することを前提としています。 2026年3月期及び2026年9月期の決算で「特定の資産の買換えの場合の課税の特例」（租税特別措置法第65条の7）に基づき、横浜プラザビルの6期分割譲渡の2回目決済（15%）及び3回目決済（15%）、アルカセントラルの3期分割譲渡の3回目決済（30%）による売却益の一部について、租税特別措置法第67条の15に定める導管性の要件に抵触しない範囲かつ任意に取崩し可能な範囲で圧縮積立金として393百万円と47百万円を積み立てることを見込んでいます。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託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（2025年6月24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 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	20,228,006	17,811,959
信託現金及び信託預金	10,307,162	9,350,339
営業未収入金	118,871	125,780
前払費用	409,391	424,839
未収還付法人税等	110	4,864
未収消費税等	—	170,304
預け金	486,319	20
未収入金	32,592	—
未収収益	863	1,030
流動資産合計	31,583,317	27,889,137
固定資産		
有形固定資産		
建物	3,903,433	4,192,908
減価償却累計額	△601,315	△664,249
建物（純額）	3,302,117	3,528,659
構築物	4,626	4,626
減価償却累計額	△2,178	△2,283
構築物（純額）	2,447	2,343
機械及び装置	9,335	11,395
減価償却累計額	△2,821	△3,196
機械及び装置（純額）	6,514	8,198
工具、器具及び備品	10,371	10,371
減価償却累計額	△2,155	△2,847
工具、器具及び備品（純額）	8,216	7,524
土地	13,110,927	13,110,927
建設仮勘定	6,032	—
信託建物	55,001,751	52,222,871
減価償却累計額	△17,362,034	△16,815,979
信託建物（純額）	37,639,716	35,406,892
信託構築物	670,120	492,735
減価償却累計額	△297,053	△250,529
信託構築物（純額）	373,066	242,205
信託機械及び装置	490,442	508,309
減価償却累計額	△376,965	△381,908
信託機械及び装置（純額）	113,476	126,401
信託工具、器具及び備品	150,127	145,280
減価償却累計額	△111,189	△110,965
信託工具、器具及び備品（純額）	38,937	34,314
信託土地	117,778,990	117,087,870
信託建設仮勘定	2,564	16,910
有形固定資産合計	172,383,010	169,572,248
無形固定資産		
その他	33	29
無形固定資産合計	33	29

(単位：千円)

	前期 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
投資その他の資産		
長期前払費用	309,004	280,427
長期前払消費税等	15,188	15,280
繰延税金資産	143	—
差入保証金	10,000	10,000
投資その他の資産合計	334,337	305,708
固定資産合計	172,717,381	169,877,986
繰延資産		
投資法人債発行費	46,984	38,682
繰延資産合計	46,984	38,682
資産合計	204,347,683	197,805,806
負債の部		
流動負債		
営業未払金	769,804	410,879
1年内償還予定の投資法人債	—	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	11,150,000	12,250,000
未払金	71,794	892
未払費用	235,138	281,306
未払消費税等	656,861	—
前受金	597,641	653,440
預り金	17	88
未払分配金	5,953	7,339
流動負債合計	13,487,211	15,603,947
固定負債		
投資法人債	15,700,000	13,700,000
長期借入金	63,850,000	59,950,000
預り敷金及び保証金	807,953	787,459
信託預り敷金及び保証金	7,817,381	7,651,789
固定負債合計	88,175,334	82,089,248
負債合計	101,662,546	97,693,196
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	102,516,247	102,516,247
出資総額控除額	※1 △5,012,565	※1 △8,368,806
出資総額(純額)	97,503,682	94,147,441
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,368,939	1,351,088
任意積立金合計	1,368,939	1,351,088
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,812,515	4,614,079
剰余金合計	5,181,455	5,965,168
投資主資本合計	102,685,137	100,112,609
純資産合計	※2 102,685,137	※2 100,112,609
負債純資産合計	204,347,683	197,805,806

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,771,124	※1 5,302,861
その他賃貸事業収入	※1 5,480	※1 31,637
不動産等売却益	※2 1,701,355	※2 2,753,730
営業収益合計	7,477,961	8,088,229
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,575,296	※1 2,305,656
資産運用報酬	509,356	549,371
役員報酬	7,902	7,902
資産保管手数料	25,014	25,059
一般事務委託手数料	59,048	59,614
会計監査人報酬	11,800	11,800
その他営業費用	86,550	69,792
営業費用合計	3,274,968	3,029,196
営業利益	4,202,992	5,059,032
営業外収益		
受取利息	10,316	35,816
管理組合運用益	29,007	—
未払分配金除斥益	610	520
その他	15	289
営業外収益合計	39,949	36,626
営業外費用		
支払利息	300,431	334,839
投資法人債利息	39,413	39,276
投資法人債発行費償却	8,301	8,301
融資関連費用	79,696	93,017
その他	1,385	6,072
営業外費用合計	429,228	481,507
経常利益	3,813,713	4,614,151
税引前当期純利益	3,813,713	4,614,151
法人税、住民税及び事業税	1,328	605
法人税等調整額	△130	143
法人税等合計	1,197	748
当期純利益	3,812,515	4,613,402
前期繰越利益	—	677
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,812,515	4,614,079

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2024年10月1日 至 2025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	△4,499,710	98,016,537	1,088,528	1,088,528
当期変動額					
圧縮積立金の積立				280,410	280,410
剰余金の配当					
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△512,854	△512,854		
当期変動額合計	—	△512,854	△512,854	280,410	280,410
当期末残高	102,516,247	△5,012,565	97,503,682	1,368,939	1,368,939

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計			
当期首残高	2,816,340	3,904,869	—	101,921,406	101,921,406
当期変動額					
圧縮積立金の積立	△280,410	—		—	—
剰余金の配当	△2,535,930	△2,535,930		△2,535,930	△2,535,930
当期純利益	3,812,515	3,812,515		3,812,515	3,812,515
自己投資口の取得			△512,854	△512,854	△512,854
自己投資口の消却			512,854	—	—
当期変動額合計	996,174	1,276,585	—	763,730	763,730
当期末残高	3,812,515	5,181,455	—	102,685,137	102,685,137

当期（自 2025年4月1日 至 2025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	△5,012,565	97,503,682	1,368,939	1,368,939
当期変動額					
圧縮積立金の取崩				△17,850	△17,850
剰余金の配当					
当期純利益					
自己投資口の取得					
自己投資口の消却		△3,356,241	△3,356,241		
当期変動額合計	－	△3,356,241	△3,356,241	△17,850	△17,850
当期末残高	102,516,247	△8,368,806	94,147,441	1,351,088	1,351,088

	投資主資本				純資産合計
	剰余金		自己投資口	投資主資本合計	
	当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計			
当期首残高	3,812,515	5,181,455	－	102,685,137	102,685,137
当期変動額					
圧縮積立金の取崩	17,850	－		－	－
剰余金の配当	△3,829,688	△3,829,688		△3,829,688	△3,829,688
当期純利益	4,613,402	4,613,402		4,613,402	4,613,402
自己投資口の取得			△3,356,241	△3,356,241	△3,356,241
自己投資口の消却			3,356,241	－	－
当期変動額合計	801,564	783,713	－	△2,572,527	△2,572,527
当期末残高	4,614,079	5,965,168	－	100,112,609	100,112,609

(4) 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
I 当期未処分利益	3,812,515,465円	4,614,079,964円
II 任意積立金		
圧縮積立金取崩額	17,850,776円	13,388,082円
圧縮積立金繰入額	－円	474,230,638円
III 分配金の額	3,829,688,525円	4,152,851,327円
(投資口1口当たりの分配金の額)	(3,835円)	(4,271円)
IV 次期繰越利益	677,716円	386,081円

分配金の額の算出方法	<p>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た金額を超えない額で発行済投資口の総口数998,615口の整数倍の最大値となる3,829,688,525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。</p>	<p>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4,152,851,327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。</p>
------------	--	---

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025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	3,813,713	4,614,151
減価償却費	860,339	756,612
固定資産除却損	6,483	350
投資法人債発行費償却	8,301	8,301
受取利息	△10,316	△35,816
管理組合運用益	△29,007	—
支払利息	339,845	374,116
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△15,284	11,816
預け金の増減額 (△は増加)	△486,274	486,299
未収消費税等の増減額 (△は増加)	—	△170,304
営業未払金の増減額 (△は減少)	85,551	△40,832
未払費用の増減額 (△は減少)	58,295	46,236
未払消費税等の増減額 (△は減少)	542,711	△656,861
前受金の増減額 (△は減少)	△182,953	55,799
預り金の増減額 (△は減少)	△19,113	71
前払費用の増減額 (△は増加)	161,937	△15,447
長期前払費用の増減額 (△は増加)	14,899	28,577
長期前払消費税等の増減額 (△は増加)	△1,464	△92
信託有形固定資産の売却による減少額	19,185,367	8,759,441
信託無形固定資産の売却による減少額	4	—
その他	83,854	△46,112
小計	24,416,892	14,176,306
利息の受取額	9,453	35,649
利息の支払額	△339,776	△374,184
法人税等の支払額又は還付額 (△は支払)	△2,104	△5,358
営業活動によるキャッシュ・フロー	24,084,464	13,832,412
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	△16,604	△307,602
信託有形固定資産の取得による支出	△341,985	△6,736,403
預り敷金及び保証金の受入による収入 (信託含む)	353,811	513,305
預り敷金及び保証金の返還による支出 (信託含む)	△1,127,577	△683,257
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)	1,127,577	683,257
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)	△553,811	△513,305
投資活動によるキャッシュ・フロー	△558,589	△7,044,005
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,500,000	6,000,000
長期借入金の返済による支出	△8,700,000	△8,800,000
自己投資口の取得による支出	△513,623	△3,361,275
分配金の支払額	△2,535,517	△3,827,782
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,249,141	△9,989,058
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	18,276,732	△3,200,651
現金及び現金同等物の期首残高	5,346,968	23,623,701
現金及び現金同等物の期末残高	※1 23,623,701	※1 20,423,049

(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)

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(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 6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</p> <p>(2) 無形固定資産 定額法を採用しています。</p> <p>(3) 長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(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。</p> <p>(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、前期は該当ありません。当期は31,144千円です。</p>
<p>4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3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>

<p>5. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方針 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>(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。</p>
--------------------------------	---

(貸借対照表に関する注記)

※1. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年3月31日)	当期 (2025年9月30日)
総消却口数	4,522口	26,278口
消却総額	512,854千円	3,356,241千円

※2. 投信法第67条第4項に定める最低純資産額

	前期 (2025年3月31日)	当期 (2025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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
(賃料)	4,813,704	4,510,763
(共益費)	422,621	267,047
(水道光熱費収入)	380,682	383,124
(駐車場収入)	126,501	117,672
(付帯収入)	27,614	24,253
計	5,771,124	5,302,861
その他賃貸事業収入		
(その他雑収入)	5,480	31,637
計	5,480	31,637
不動産賃貸事業収益合計	5,776,605	5,334,499
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
(外部委託費)	588,975	563,803
(水道光熱費)	430,990	375,406
(公租公課)	512,341	457,296
(保険料)	13,963	11,910
(修繕費)	154,047	133,181
(減価償却費)	860,339	756,612
(固定資産除却損)	6,483	350
(その他賃貸事業費用)	8,153	7,094
不動産賃貸事業費用合計	2,575,296	2,305,656
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)	3,201,308	3,028,842

※2. 不動産等売却損益の内訳

(単位：千円)

	前期 (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
	アルカセントラル (準共有持分40%)	アルカセントラル (準共有持分30%)
不動産等売却収入	7,400,000	5,550,000
不動産等売却原価	6,312,094	4,763,375
その他売却費用	162,516	69,071
不動産等売却益	925,389	717,552
	大手町ファーストスクエア (準共有持分5%)	横浜プラザビル (準共有持分25%)
不動産等売却収入	1,350,000	6,067,500
不動産等売却原価	1,160,950	3,996,065
その他売却費用	8,803	35,256
不動産等売却益	180,245	2,036,178
	品川シーサイドウエストタワー	—
不動産等売却収入	12,440,000	—
不動産等売却原価	11,778,152	—
その他売却費用	66,126	—
不動産等売却益	595,720	—

(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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025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	998,615口	972,337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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
現金及び預金	20,228,006	17,811,959
信託現金及び信託預金	10,307,162	9,350,339
預り敷金及び保証金対応預金 (信託含む) (注)	△ 6,911,468	△ 6,739,248
現金及び現金同等物	23,623,701	20,423,049

(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 2024年10月1日 至 2025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	8,750,000	1,105,635 (注2)
水道光熱費収入	380,682	380,682
その他	12,440,000	5,991,643
合計	21,570,682	7,477,961

当期 (自 2025年4月1日 至 2025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	11,617,500	2,753,730 (注2)
水道光熱費収入	383,124	383,124
その他	—	4,951,374
合計	12,000,624	8,088,229

(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 2024年10月1日 至 2025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）	116,252
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	100,042
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

2024年9月27日に売買契約を締結した不動産は3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18,500,000千円のうち、第1回目の7,400,000千円については2024年10月11日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2025年3月期に収益を認識しました。2025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11,100,000千円であり、第2回目の5,550,000千円については2025年4月11日に当該不動産等の引渡しが完了しており、第3回目の5,550,000千円については2025年10月10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2回目は2025年9月期（第44期）に、第3回目は2026年3月期（第45期）に認識することを見込んでいます。

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。2025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24,270,000千円であり、第1回目の6,067,500千円については2025年4月25日に当該不動産等の引渡しが完了しており、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、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1回目は2025年9月期（第44期）に、第2回目は2026年3月期（第45期）に、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 2025年4月1日 至 2025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）	100,042
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	102,123
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

2024年9月27日に売買契約を締結した不動産は3期に分割して引渡しを行いました。当該不動産の売却価格18,500,000千円のうち、第1回目の7,400,000千円及び第2回目の5,550,000千円については2024年10月11日及び2025年4月11日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2025年3月期及び2025年9月期に収益を認識しました。2025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5,550,000千円であり、第3回目の5,550,000千円については2025年10月10日に当該不動産等の引渡しが完了しております。それに伴う収益を、2026年3月期（第45期）に認識することを見込んでいます。

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日に当該不動産等の引渡しが完了しており、2025年9月期に収益を認識しました。2025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18,202,500千円であり、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、第3回目の3,640,500千円については2026年4月24日に、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2回目は2026年3月期（第45期）に、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。

(セグメント情報等に関する注記)

(セグメント情報)

前期(自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)及び当期(自 2025年4月1日 至 2025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 2024年10月1日 至 2025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
京成電鉄株式会社	925,389	不動産賃貸事業

当期(自 2025年4月1日 至 2025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	2,065,293	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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
貸借対照表計上額		
期首残高	191,827,308	172,375,111
期中増減額	△19,452,197	△2,802,970
期末残高	172,375,111	169,572,140
期末時価	217,185,000	213,262,500

(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) 前期の期中減少額の主な要因は、大手町ファーストスクエア、アルカセントラル及び品川シーサイドウエストタワー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。

(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投資信託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、アルカセントラルについては、前期は2024年9月27日付の売買契約における第2回及び第3回の譲渡価格の合計、当期は2024年9月27日付の売買契約における第3回の譲渡価格としています。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1回から第6回の譲渡価格の合計、当期は2025年2月28日付の売買契約における第2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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
1口当たり純資産額	102,827円	102,960円
1口当たり当期純利益	3,802円	4,704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 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	当期 (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
当期純利益 (千円)	3,812,515	4,613,402
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)	3,812,515	4,613,402
期中平均投資口数 (口)	1,002,606	980,701

(重要な後発事象に関する注記)

資産の取得・譲渡

2025年10月10日にアルカセントラルの一部（信託受益権の準共有持分30%、譲渡価格5,550百万円）、2025年10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）をそれぞれ譲渡し、2025年10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）、2025年11月7日に福岡Kスクエア（信託受益権の準共有持分83%、取得価格14,865.3百万円）を取得しました。概要は以下のとおりです。

<譲渡の概要①>

物件名称	アルカセントラル
所在地（住居表示）	東京都墨田区錦糸一丁目2番1号
土地面積（注1）	敷地面積18,100.41㎡（第3街区全体）
延床面積（注1）	4棟全体の延床面積（注3）163,834.24㎡ アルカセントラルの延床面積49,753.92㎡（竣工図） うち譲渡対象専有面積（注4）15,595.38㎡
譲渡資産	不動産信託受益権 第1回 40% 第2回 30% 第3回 30%
契約締結日	2024年9月27日
譲渡日	第1回 2024年10月11日 第2回 2025年4月11日 第3回 2025年10月10日
譲渡価格（注2）	合計18,500百万円 第1回 7,400百万円 第2回 5,550百万円 第3回 5,550百万円
損益に及ぼす重要な影響	2025年3月期に営業収益として不動産等売却益925百万円を計上しました。 2025年9月期に営業収益として不動産等売却益717百万円を計上しました。 2026年3月期に営業収益として不動産等売却益736百万円を計上する予定です。
譲渡先	京成電鉄株式会社

（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。

（注3）登記上の一棟の建物に、アルカセントラルの他、東武ホテル、トリフォニーホール、アルカウエストの各棟が含まれます。

（注4）譲渡対象部分は、管理組合の管理規約に基づく第3街区全体共有持分の約20.4%、アルカセントラル棟共有持分の約57.8%に相当します。

<譲渡の概要②>

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（予定） 第4回 2026年10月23日（予定） 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（予定） 第4回 3,640.50百万円（予定） 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1,236百万円を計上する予定です。 2026年9月期に営業収益として不動産等売却益1,248百万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（予定）	第4回 2026年10月23日（予定）
	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（予定）	第4回 3,619.35百万円（予定）
	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	福岡Kスクエア		
特定資産の種類	不動産信託受益権（準共有持分83%）		
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区中洲中島町1番3号		
土地（注1）	所有形態	所有権（準共有持分83%）	
	面積	2,064.27㎡（全体敷地面積）	
建物（注1）	所有形態	所有権（準共有持分83%）	
	用途	事務所・駐車場	
	延床面積	15,647.62㎡（一棟全体の延床面積）	
	建築時期	2023年6月	
	構造	鉄骨造陸屋根14階建	
契約締結日	2025年10月30日		
取得日	2025年11月7日		
取得価格（注2）	14,865.3百万円		
取得先	合同会社N2		

（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)

(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。

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

(2025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	16,657	8.4
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)	51,342	26.0
			その他東京都内23区	31,492	15.9
			東京周辺都市部	29,411	14.9
			その他3大都市圏	23,976	12.1
			3大都市圏以外の政令指定都市	16,692	8.4
その他の資産	預金等その他の資産	—	—	28,233	14.3
資産合計(注5)			—	197,805 (169,572)	100.0 (85.7)

	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	97,693	49.4
純資産総額	100,112	50.6
資産総額	197,805	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、2025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	9.9	29.7	16,567	24,900
	2	楽天クリムゾンハウス 青山	信託 不動産	28,000	15.2		27,140	30,300
	3	アークヒルズ 仙石山森タワー	信託 不動産	8,423	4.6		7,633	11,300
その他 東京都内 23区	4	グローバル・ワン上野	信託 不動産	9,900	5.4	19.3	6,388	11,700
	5	アルカセントラル	信託 不動産	4,617	2.5		4,744	5,410
	6	豊洲プライムスクエア	信託 不動産	21,000	11.4		20,358	24,600
東京 周辺 都市部	7	横浜プラザビル	信託 不動産	13,462	7.3	19.7	11,928	17,550
	8	明治安田生命 さいたま新都心ビル	信託 不動産	22,700	12.4		17,482	24,200
その他 3大 都市圏	9	グローバル・ワン 名古屋伏見	信託 不動産	17,300	9.4	22.0	17,883	18,300
	10	土佐堀ダイビル	不動産	4,461	2.4		3,880	4,680
	11	新ダイビル	不動産	3,455	1.9		2,996	3,840
	12	明治安田生命 大阪梅田ビル	信託 不動産	6,032	3.3		6,093	7,090
	13	明治安田生命 大阪御堂筋ビル	不動産	9,200	5.0		9,781	11,500
3大 都市圏 以外の 政令指定 都市	14	THE PEAK SAPPORO	信託 不動産	17,000	9.3	9.3	16,692	17,100
計			—	183,751	100.0	100.0	169,572	212,470

(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、2024年9月27日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アルカセントラル）」と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。なお、アルカセントラルについては、売買契約書に記載された売買価格合計16,400百万円から、売主から承継した管理組合の修繕積立金合計1,008百万円を控除した金額を当初取得価格としています。

(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投資信託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、アルカセントラル

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、明治安田生命大阪梅田ビル、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：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) 2025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、2025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と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)	ビル全体セキュリティー更新工事	2026年3月	37,376	—	—
楽天クリムゾンハウス青山 (東京都港区)	住宅棟共用部空調更新工事	2026年6月	55,200	—	—
グローバル・ワン上野 (東京都台東区)	事務所専有部照明LED化工事(1期)	2026年9月	53,900	—	—
豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	事務所階専有部LED化工事①	2026年3月	12,780	—	—
	事務所階専有部LED化工事②	2026年8月	15,465	—	—
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)	無停電電源装置更新工事	2025年12月	17,500	—	—
	機械駐車設備部品更新工事	2026年2月	15,690	—	—
	基準階専用部照明LED化工事(6期)	2026年2月	38,200	—	—
	高層用ゴンドラ部品更新工事	2026年2月	10,200	—	—
	機械駐車設備部品更新工事	2026年8月	25,450	—	—
	共用部照明LED化工事(1期)	2026年8月	20,500	—	—
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)	2026年3月	243,000	—	—
	外壁防水更新工事(1期)	2026年3月	15,600	—	—
	空調熱源更新工事(3期)	2026年4月	526,000	—	—
明治安田生命大阪梅田ビル (大阪府大阪市北区)	蒸気配管更新工事	2025年10月	15,820	—	—
	機械駐車設備部品更新工事	2026年6月	14,777	—	—
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)	2026年7月	221,355	—	—

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593,926千円であり、当期費用に区分された修繕費133,181千円と合わせ、合計727,108千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)
グローバル・ワン上野 (東京都台東区)	事務所共用部照明LED化工事(2期)	自 2025年4月 至 2025年8月	19,785
豊洲プライムスクエア (東京都江東区)	事務所階専有部LED化工事	自 2025年7月 至 2025年9月	11,194
	10階入居工事(テナント受入工事)	自 2025年7月 至 2025年9月	15,507
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)	基準階専用部照明LED化工事(5期,6期)	自 2025年4月 至 2025年9月	40,580
	機械駐車設備部品更新工事	自 2025年4月 至 2025年9月	10,636
グローバル・ワン名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区)	外壁防水更新工事(1期)	自 2025年4月 至 2025年5月	22,478
	空調熱源更新工事(2期)	自 2025年4月 至 2025年4月	110,000
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	自 2025年4月 至 2025年7月	254,304
その他の資本的支出			109,437
合計			593,926

③ 長期修繕計画のために積み立てた金銭

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、期中のキャッシュ・フローの中から、中長期的な将来の大規模修繕等の資金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。

	第40期(千円) (自 2023年4月1日 至 2023年9月30日)	第41期(千円) (自 2023年10月1日 至 2024年3月31日)	第42期(千円) (自 2024年4月1日 至 2024年9月30日)	第43期(千円) (自 2024年10月1日 至 2025年3月31日)	第44期(千円) (自 2025年4月1日 至 2025年9月30日)
当期首積立金残高	2,770,825	3,047,511	—	—	—
当期積立額	276,686	283,616	—	—	—
当期積立金取崩額	—	3,331,127	—	—	—
次期繰越額	3,047,511	—	—	—	—

(注) 第41期の積立金の取り崩しは、長期修繕計画に連動した積立を廃止したことによるものです。なお、第42期以降は、将来における一時的な多額の資本的支出に備えるため、償却資産に対する所定の割合を目安に算出した金額を必要準備額としてリザーブすることとしました。

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	2020年12月	374,352千円	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5）	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%
グローバル・ワン上野	日本建築検査協会株式会社	2023年8月	131,542千円	1.8%
アルカセントラル	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	295,485千円（注6）	—
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	321,345千円（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%
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	2023年11月	217,433千円（注10）	1.9%
新ダイビル	日本建築検査協会株式会社	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	592,686千円（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%
THE PEAK SAPPORO	日本建築検査協会株式会社	2022年9月	25,286千円	0.3%
ポートフォリオ全体（注13）			—	—

（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E R I ソリューションへ業務移管しています。

（注5）準共有持分80%に相当する金額を記載しています。

（注6）準共有持分30%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75%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17.5%に相当する金額を記載しています。

(注13) 上記の14物件から、譲渡を決定しているアルカセントラルと横浜プラザビルを除いた12物件のポートフォリオPML値は1.6%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

(2025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	9,369.24	(注2) 14	474	8.9
楽天クリムゾンハウス青山	11,210.11	11,210.11	3	727	13.6
アークヒルズ 仙石山森タワー	3,944.81	3,616.96	(注3) 12	223	4.2
グローバル・ワン上野	8,503.82	8,503.82	6	310	5.8
アルカセントラル	4,723.92	4,556.52	25	183	3.4
豊洲プライムスクエア	16,140.83	15,395.79	22	568	10.7
横浜プラザビル	10,470.56	10,470.56	21	369	6.9
明治安田生命さいたま新都心ビル	21,715.52	21,483.47	42	1,023	19.2
グローバル・ワン名古屋伏見	15,041.74	15,041.74	1	325	6.1
土佐堀ダイビル	5,144.19	5,084.93	16	143	2.7
新ダイビル	2,108.56	2,108.56	35	92	1.7
明治安田生命大阪梅田ビル	5,049.57	4,796.06	44	157	2.9
明治安田生命大阪御堂筋ビル	8,877.09	8,874.74	16	359	6.7
THE PEAK SAPPORO	10,440.10	10,440.10	(注4) 9	374	7.0
合計	133,185.24	130,952.59	(注5) 257	5,334	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

2025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。

	2021年 3月末	2021年 9月末	2022年 3月末	2022年 9月末	2023年 3月末	2023年 9月末
物件数	11	11	11	11	12	13
テナント総数	199	191	194	191	202	207
総賃貸可能面積 (㎡)	132,174.52	131,843.76	131,843.76	131,843.76	140,553.41	153,228.11
稼働率 (%)	97.5	96.3	98.0	96.7	96.3	96.6

	2024年 3月末	2024年 9月末	2025年 3月末	2025年 9月末
物件数	15	15	13	14
テナント総数	250	251	213	257
総賃貸可能面積 (㎡)	156,310.72	155,310.11	136,349.65	133,185.24
稼働率 (%)	97.2	96.2	98.9	98.3

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	2025年 4月末 (%)	2025年 5月末 (%)	2025年 6月末 (%)	2025年 7月末 (%)	2025年 8月末 (%)	2025年 9月末 (%)
平河町森タワー	88.6	88.6	88.6	88.6	88.6	95.5
楽天クリムゾンハウス青山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アーキヒルズ 仙石山森タワー	91.8	91.8	93.3	91.7	91.7	91.7
グローバル・ワン上野	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
アルカセントラル	100.0	100.0	96.5	96.5	96.5	96.5
豊洲プライムスクエア	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4	95.4
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	99.6	99.6	99.6	99.6	98.9	98.9
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	98.0	98.0	98.0	98.8	98.8	98.8
新ダイビル	99.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
明治安田生命大阪梅田ビル	94.9	94.1	94.1	94.9	95.0	95.0
明治安田生命大阪御堂筋ビル	98.6	98.6	98.6	100.0	100.0	100.0
THE PEAK SAPPORO	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
合計	97.9	97.9	97.8	97.9	97.8	98.3