投資主メモ

決算期日	毎年2月末日・8月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	規約第15条に定める日
分配金支払確定基準日	毎年2月末日・8月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所（銘柄コード:3488）
公告方法	電子公告により、本投資法人ホームページ（https://centralreit.co.jp/）に掲載いたします。
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目3番3号　みずほ信託銀行株式会社
郵便物送付先・電話照会先	〒168-8507　東京都杉並区和泉二丁目8番4号 みずほ信託銀行株式会社　証券代行部　　電話0120-288-324（フリーダイヤル）

投資口に関する諸手続きについて

投資口に関する諸手続き（住所及び氏名の変更、分配金振込口座の指定等）に関するお問い合わせ、手続きに必要な書類のご請求等は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

分配金について

分配金は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことでお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面にお受け取り方法を指定し、みずほ信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。
また、今後の分配金に関して、銀行口座及び郵便貯金口座（通常貯金口座）への振込指定等のお手続きをご希望の方は、口座を開設されているお取引証券会社までご連絡ください。

『マイナンバー制度』のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、税務関係のお手続きで必要となります。

法令に定められたとおり、分配金等の支払調書には、投資主の皆様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
投資主の皆様は、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出ください。

支払調書　*配当金に関する支払調書

マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

証券口座にて投資口を管理されている投資主の皆様
お取引の証券会社までお問い合わせください。

証券会社とのお取引がない投資主の皆様
下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
みずほ信託銀行株式会社　証券代行部
フリーダイヤル　0120-288-324

ウェブサイトのご案内

本投資法人の概要や投資戦略、分配金情報等、最新の情報を掲載しております。

access　https://centralreit.co.jp/

3488　検索



CENTRAL REIT

セントラル・リート投資法人

第17期　自2026年3月1日 至2026年8月31日

決算・運用状況のご報告（資産運用報告）







証券コード：3488
東京都港区赤坂一丁目11番30号　https://centralreit.co.jp/

詳しくはウェブページでご覧いただけます。

投資主の皆様へ

平素はセントラル・リート投資法人に格別のご高配を賜り、厚くお礼を申し上げます。

本投資法人は、投資主の皆様のご支援のもと、この度、2026年8月期（第17期）の決算を無事迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様のご支援の賜物と、心より感謝申し上げます。

2026年8月期（第17期）の業績が、営業収益1,967百万円、経常利益897百万円、当期純利益896百万円となり、分配金は期初予想である1口当たり3,343円を68円上回る3,411円となりました。

ダブルスポンサー体制移行後の初回の成長アクションとして、2026年3月にスポンサーである名鉄都市開発が保有するエニシオ名駅（持分10%）、上前津KDビルを、中部圏の金融機関等からの資金調達に加え、名鉄都市開発による第三者割当増資の引き受けによって取得しております。

今後も、両スポンサーの強みを掛け合わせることで、資産規模1,000億円の早期達成、投資主価値の最大化を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては今後とも末永くご指導ご支援のほどよろしくお願い申し上げます。



セントラル・リート投資法人　執行役員　**牧田 英介**

2026年8月期（第17期）決算ハイライト

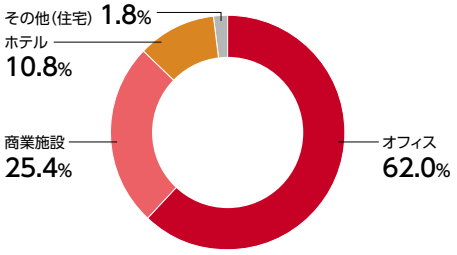
1口当たり分配金	2026年8月期確定分配金（第17期）	2027年2月期予想分配金（第18期）	2027年8月期予想分配金（第19期）
	3,411円	3,155円	2,857円

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
1,967百万円	1,075百万円	897百万円	896百万円

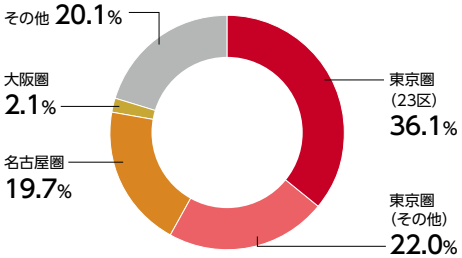
2026年8月期（第17期）ポートフォリオサマリー

物件数　20物件	資産規模（取得価格ベース）　505億円	鑑定評価額　653億円
含み益（含み益率）　141億円（+27.5%）	稼働率（ポートフォリオ全体）　99.6%	NOI利回り（取得価格ベース）　5.8%

用途別投資比率（取得価格ベース）



エリア別投資比率（取得価格ベース）



1 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第13期 自 2024年3月1日 至 2024年8月31日	第14期 自 2024年9月1日 至 2025年2月28日	第15期 自 2025年3月1日 至 2025年8月31日	第16期 自 2025年9月1日 至 2026年2月28日	第17期 自 2026年3月1日 至 2026年8月31日
営業収益	(百万円)	1,682	1,841	1,714	2,156	1,967
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,682	1,686	1,714	2,156	1,967
営業費用	(百万円)	747	798	788	1,220	891
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	589	605	616	1,058	716
営業利益	(百万円)	935	1,042	925	936	1,075
経常利益	(百万円)	831	931	806	809	897
当期純利益	(百万円)	830	930	805	808	896
総資産額	(百万円)	48,428	48,603	48,799	48,956	56,389
(対前期比)	(%)	0.4	0.4	0.4	0.3	15.2
純資産額	(百万円)	26,271	26,369	26,255	26,410	28,051
(対前期比)	(%)	0.0	0.4	△0.4	0.6	6.2
有利子負債額	(百万円)	19,715	19,901	19,901	19,901	25,201
出資総額（注3）	(百万円)	25,440	25,440	25,440	25,440	26,964
発行済投資口の総口数	(口)	249,650	249,650	249,650	249,650	262,790
1口当たり純資産額	(円)	105,232	105,624	105,169	105,788	106,746
分配金総額	(百万円)	830	930	805	808	896
うち利益分配金総額	(百万円)	830	930	805	808	896
うち利益超過分配金総額	(百万円)	–	–	–	–	–
1口当たり分配金	(円)	3,328	3,728	3,226	3,238	3,411
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,328	3,728	3,226	3,238	3,411
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	–	–	–	–	–
総資産経常利益率（注4）	(%)	1.7	1.9	1.7	1.7	1.7
(年換算値)	(%)	3.4	3.9	3.3	3.3	3.4
自己資本利益率（注4）	(%)	3.2	3.5	3.1	3.1	3.3
(年換算値)	(%)	6.3	7.1	6.1	6.2	6.5
自己資本比率（注4）	(%)	54.2	54.3	53.8	53.9	49.7
(対前期増減)		△0.2	0.1	△0.5	0.1	△4.2
配当性向（注4）	(%)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	18	18	18	18	20
減価償却費	(百万円)	174	185	190	193	212
資本的支出額	(百万円)	176	281	152	105	176
賃貸NOI（Net Operating Income）（注4）	(百万円)	1,267	1,266	1,288	1,291	1,463
FFO（Funds from Operation）（注4）	(百万円)	1,005	961	996	1,001	1,108
1口当たりFFO（注4）	(円)	4,026	3,851	3,989	4,013	4,218
期末総資産有利子負債比率（LTV）（注4）	(%)	40.7	40.9	40.8	40.7	44.7

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までの各6か月間です。
(注2) 特に記載のない限り、いずれの金額についても単位未満を切り捨て、また、いずれの比率についても小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷｛（期首総資産額＋期末総資産額）÷2｝×100
自己資本利益率	当期純利益÷｛（期首純資産額＋期末純資産額）÷2｝×100
自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100
賃貸NOI（Net Operating Income）	不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用＋減価償却費
FFO（Funds from Operation）	当期純利益＋減価償却費－不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO÷発行済投資口の総口数
期末総資産有利子負債比率（LTV）	有利子負債額÷期末総資産額×100

(2) 当期の資産の運用の経過

①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、株式会社ザイマックス不動産投資顧問を設立企画人として、2017年9月14日に設立され、2017年10月31日に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131号）。その後、本投資法人は、2018年2月14日を払込期日として公募による新投資口の発行を行い、2018年2月15日に株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）不動産投資信託証券市場（銘柄コード3488）に上場しました。その後、2018年3月20日に第三者割当による新投資口の発行を実施し、2022年3月1日には公募増資及び2022年3月28日には第三者割当を実施しました。

2025年10月1日には、名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）が株式会社ザイマックス不動産投資顧問の事業のうち本投資法人の資産運用業務を承継し、また、同日付で本投資法人は名古屋鉄道グループ（注1）の総合デベロッパーである名鉄都市開発株式会社及び不動産マネジメント（注2）のリーディングカンパニーである株式会社ザイマックスグループの2社をスポンサーとした総合型の上場不動産投資法人（J-REIT）となりました。今期には、2026年3月30日に取得した資産の取得資金及び取得に関する諸費用の一部に充当することを目的として、2026年3月27日に名鉄都市開発株式会社の第三者割当による新投資口の発行を実施いたしました。

これらにより、当期末日現在での発行済投資口の総口数は262,790口となっています。

本投資法人は、名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループ（注3）がこれまで培ってきた知見やノウハウを活用し、キャッシュフローの安定性に着目したポートフォリオ運営を行うことで不動産が持つ本来の価値を最大限に引き出し、投資主価値の最大化を目指しています。

(注1) 「名古屋鉄道グループ」とは、名古屋鉄道株式会社並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいい、名鉄都市開発株式会社も含みます。以下同じです。

(注2) 「不動産マネジメント」とは、プロパティマネジメント、ビルメンテナンス業務並びにプロパティマネジメント及びビルメンテナンス業務の複合受託業務（サブリースを受託する場合に当該業務を受託する場合を含みます。）等を総称していいます。以下同じです。

(注3) 「ザイマックスグループ」とは、株式会社ザイマックスグループ並びにその連結子会社及び持分法適用関連会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

②運用環境

当期における経済環境について、2026年4～6月期の実質GDP成長率は0.4％の増加（年率1.4％の増加）となりました。日本銀行の金融政策の展開に伴う金利情勢の変動や各種金融市場における価格動向などの不確実性を抱えつつも、国内経済においては実質賃金の改善傾向や高水準な企業収益に支えられ、個人消費や設備投資に一部足踏みがみられたものの、全体としてはプラスの基調を維持して堅調な推移となりました。金融市場については、日本銀行が公表している「貸出先別貸出金」によれば、2026年6月末時点での総貸出残高は675兆円、不動産向けの貸出残高は123.1兆円と増加傾向であり、非常に高い水準で推移しています。

このような環境下で、本投資法人が主として投資対象とするオフィス、商業施設及びホテルの各市場並びに不動産売買市場においては、以下の動きが見られます。

オフィスについては、株式会社ザイマックス総研が公表している「オフィスマーケットレポート 東京2026Q2」（注）によれば、2026年第2四半期の東京23区の空室率は12四半期連続で減少し、前四半期比0.01ポイント減少した1.36％、募集面積率は16四半期連続で減少し、前四半期比0.11ポイント減少した2.46％となっています。前期から引き続き、オフィス需要は底堅い状況が続いています。

商業施設については、経済産業省の商業動態統計によると、2026年第2四半期の小売業販売額は前年同四半期比2.8％の増加となりました。

ホテルについては、観光庁の宿泊旅行統計調査によると、2026年上半期（1～6月）の延べ宿泊者数は前年同期比4.7％の減少となりました。

不動産売買市場については、国内金利の上昇傾向が見られるものの、国内外投資家の強い投資需要を背景に、不動産価格は高値圏を維持するなど堅調に推移いたしました。日本銀行による金融政策の展開に伴う調達コストの変化や不動産価格への波及効果など、金利動向の影響については引き続き注視が必要となっています。

(注) 調査結果の詳細については、株式会社ザイマックス総研のホームページ（https://soken.xymax.co.jp/）をご参照ください。

③運用状況

当期末日現在において本投資法人が保有する物件は20物件となっています。取得価格の合計は50,591百万円、総賃貸可能面積は95,147.90㎡、総賃貸面積は94,751.91㎡となりました。当期末日現在における稼働率は99.6％となりました。また、当期末日現在において本投資法人は、優先出資証券1銘柄（出資金額6,850,000円）を保有しています。

④サステナビリティに関する取組み

本資産運用会社は、本投資法人のサステナビリティに関するリスクや機会を適切に管理した上で、不動産投資運用事業を通じた実践を図り、サステナビリティ戦略をより推進させていくため、2025年10月にサステナビリティ方針及び各種規程の整備を行いました。また、サステナビリティ最高責任者に本資産運用会社の代表取締役社長を置き、代表取締役社長自らサステナビリティの推進に向けた体制整備並びに各種ポリシー及び目標、各種施策の立案及び実行の統括を行います。

こうした方針の下、環境への取組みとして本投資法人は保有物件におけるグリーンビルディング認証（注1）の取得を推進しています。2026年3月にはBELS「5つ星（★★★★★）」を取得しているエニシオ名駅をポートフォリオに組入れ、2026年8月には上前津KDビルにおいてCASBEE不動産評価認証「Aランク」を新規取得しました。当期末日現在において、CASBEE不動産評価認証を計11物件、BELS評価を計4物件で取得しており、本投資法人の当期末日現在における全保有物件におけるグリーンビルディング認証については、計13物件（注2）、取得割合（注3）86.5％となっています。

また、本投資法人では保有物件において電力需給契約をCO2排出量が実質的にゼロとなる電力プラン等に切り替える等再生可能エネルギー100％電力の導入やトラッキング付非化石証書の購入を進めており、当期末日現在において保有するオフィス9物件で再生可能エネルギーを導入しています。

社会への取組みとしては、AED・災害救援ベンダーの設置や災害時避難マップ、ESGコンテンツを放映するデジタルサイネージの設置を推進し、テナント満足度の向上や地域社会の持続的な発展への貢献に努めています。また、本資産運用会社の従業員がその能力を最大限発揮できる働きやすい職場環境づくりのため、従業員への満足度調査の定期的な実施やフレックスタイム制の導入等に取り組んでいます。

ガバナンスへの取組みとしては、投資家の利益に重大な影響を及ぼす事項については必ず外部委員が参加する委員会を経る意思決定フローをとることで、投資主の利益保護を図っています。また、投資家と利害を一致させ、投資主価値の向上を実現するため、期中運用報酬について運用成果連動部分を設定し、スポンサーである名鉄都市開発株式会社及び株式会社ザイマックスグループは本投資法人の投資口を保有しています。

また、本資産運用会社は、「TCFD（気候関連財務情報開示タスクフォース）提言」の考えへの賛同を表明し、「GX フューチャー・コンソーシアム（注4）」に加入しています。TCFD提言において把握・開示が推奨されている気候変動関連リスク及び機会に関する「ガバナンス」「戦略」「リスク管理」「指標と目標」に基づき、定性的なシナリオ分析を行い、本投資法人のホームページでの開示を行っています。

その他ESG推進活動の結果、2026年GRESBリアルエステイト評価において、本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付されるGRESBレーティングで「4スター」を取得しました。また、ESG推進のための方針や組織体制等を評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG情報開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。

(注1) 「グリーンビルディング認証」とは、CASBEE不動産評価認証、BELS評価、DBJ Green Building認証、又はLEED認証のいずれかを指します。

(注2) ザイマックス東麻布ビル及びザイマックス札幌大通ビルは、CASBEE不動産評価認証及びBELS評価の両認証を取得しています。

(注3) 「取得割合」は、底地を除く保有物件を対象として、床面積（原則として延床面積を用いていますが、区分所有建物は本投資法人が保有する区分所有建物の専有部分の床面積を用いています。また、第三者と共有している建物は、当該建物の床面積に本投資法人の持分を乗じた値を用いています。）を合計して算出しています。

(注4) 「GX フューチャー・コンソーシアム」は、2026年4月1日に「TCFDコンソーシアム」から改組された団体であり、社会全体のGXの実装を力強く牽引し、脱炭素と経済成長の好循環を実現することを目的とするものです。

(注5) 本投資法人のサステナビリティの取組みの詳細については、本投資法人のホームページ（https://centralreit.co.jp/ja/esg/index.html）をご参照ください。

⑤資金調達の状況

（エクイティ・ファイナンス）

当期は、新規物件取得資金及び取得に関する諸費用の一部に充当するため、2026年3月27日に第三者割当による新投資口（13,140口/1,524百万円）の発行を実施しました。この結果、当期末日現在における発行済投資口の総口数は262,790口、出資総額は26,964百万円となっています。

（デット・ファイナンス）

当期は、新規物件取得資金及び取得に関する諸費用の一部に充当するため、2026年3月30日に5,300百万円の借入れを新規に実施しました。この結果、当期末日現在における有利子負債残高は25,201百万円、うち、借入金残高は24,201百万円、投資法人債残高は1,000百万円となっています。

なお、本投資法人が当期末日現在において取得している格付は以下のとおりです。

信用格付機関の名称	格付内容	備考
株式会社格付投資情報センター（R&I）	発行体格付　：　A－	格付の方向性　：　安定的

⑥業績の概要

当期の業績は、営業収益1,967百万円、営業利益1,075百万円、経常利益897百万円、当期純利益896百万円となりました。

当期の分配金については、本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、投資法人の税制の特例（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。）第67条の15）に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数262,790口の整数倍の最大値となる896,376,690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3,411円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降当期末日現在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（千円）（注1）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2017年９月14日	私募設立	3,000	3,000	300,000	300,000	(注2)
2018年２月14日	公募増資	209,905	212,905	21,224,544	21,524,544	(注3)
2018年３月20日	第三者割当増資	10,495	223,400	1,061,201	22,585,746	(注4)
2022年３月１日	公募増資	25,000	248,400	2,718,350	25,304,096	(注5)
2022年３月28日	第三者割当増資	1,250	249,650	135,917	25,440,013	(注6)
2026年３月27日	第三者割当増資	13,140	262,790	1,524,594	26,964,608	(注7)

(注1) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。
(注2) 1口当たり発行価額100,000円にて本投資法人が設立されました。
(注3) 1口当たり発行価額101,115円（発行価格105,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価額101,115円にて、SMBC日興証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注5) 1口当たり発行価額108,734円（発行価格113,024円）にて、新規物件の取得資金の一部等の調達を目的として公募により新投資口を発行しました。
(注6) 1口当たり発行価額108,734円にて、ＳＭＢＣ日興証券株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。
(注7) 1口当たり発行価額116,027円にて、新規物件の取得資金及び取得に関する諸費用の一部の調達を目的として、名鉄都市開発株式会社を割当先とする新投資口の発行を行いました。

【投資口の取引所価格の推移】

本投資法人の投資口が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期　別	第13期 自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	第14期 自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	第15期 自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	第16期 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	第17期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
最　高	123,700円	118,300円	121,600円	120,900円	113,900円
最　低	110,200円	108,700円	105,600円	114,100円	102,500円

(4) 分配金等の実績

当期の分配金は、本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数262,790口の整数倍の最大値となる896,376,690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3,411円となりました。

期　別		第13期 自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	第14期 自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	第15期 自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	第16期 自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	第17期 自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
当期未処分利益総額	(千円)	831,954	930,846	805,434	808,437	896,477
利益留保額	(千円)	120	151	63	71	100
金銭の分配金総額	(千円)	830,835	930,695	805,370	808,366	896,376
(1口当たり分配金)	(円)	(3,328)	(3,728)	(3,226)	(3,238)	(3,411)
うち利益分配金総額	(千円)	830,835	930,695	805,370	808,366	896,376
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,328)	(3,728)	(3,226)	(3,238)	(3,411)
うち出資払戻総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	－	－	－	－	－
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

(5) 今後の運用方針及び対処すべき課題

①外部成長戦略

不動産マネジメントの顧客基盤を通じた幅広い不動産売却ニーズの捕捉

本投資法人は、スポンサーである名鉄都市開発株式会社、本資産運用会社及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約、株式会社ザイマックスグループ、本資産運用会社（本資産運用会社は、株式会社ザイマックス不動産投資顧問の契約上の地位を承継しています。）及び本投資法人との間のスポンサー・サポート契約並びに株式会社マックスリアルティー及び本資産運用会社（本資産運用会社は、株式会社ザイマックス不動産投資顧問の契約上の地位を承継しています。）との間のパイプライン・サポート契約に基づき、名古屋鉄道グループの中部圏を中心とした独自の情報力を活用し、また、ザイマックスグループの顧客基盤から得られる不動産売却ニーズを捕捉し、本投資法人の物件取得機会に繋げることを目指します。

②内部成長戦略

名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ及びネットワークの活用

本投資法人は、各スポンサー・サポート契約に基づき、名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループから、各種不動産マネジメントに関する知見・ノウハウの提供を受けています。これにより、本投資法人は、名古屋鉄道グループ及びザイマックスグループの不動産マネジメントの知見・ノウハウ、データベース、管理システム等を活かした安定的かつ効率的な運用を行います。

③財務戦略

安定性及び健全性を重視した財務運営及びLTVコントロール

本投資法人は、中長期的に安定した収益の確保と運用資産の規模の着実な成長及び運用の安定性を考慮し、安定性及び健全性を重視し、かつ、資金調達の機動性を確保する財務戦略を実行していきます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	第13期 (2024年8月31日)	第14期 (2025年2月28日)	第15期 (2025年8月31日)	第16期 (2026年2月28日)	第17期 (2026年8月31日)
発行可能投資口総口数　(口)	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000	5,000,000
発行済投資口の総口数　(口)	249,650	249,650	249,650	249,650	262,790
出資総額（注）　(百万円)	25,440	25,440	25,440	25,440	26,964
投資主数　(名)	11,327	11,731	11,834	12,219	12,956

(注) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額の変動は考慮していません。

(2) 投資口に関する事項

当期末日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (注) (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	36,102	13.73
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	24,432	9.29
名鉄都市開発株式会社	13,140	5.00
株式会社ザイマックスグループ	12,500	4.75
野村信託銀行株式会社（投信口）	11,833	4.50
福田　大志	4,323	1.64
日本国土開発株式会社	3,000	1.14
株式会社新居浜鉄工所	3,000	1.14
大阪商工信用金庫	2,526	0.96
福岡　靖介	2,500	0.95
合　計	113,356	43.13

(注)　小数第3位以下を切り捨てて表示しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額（千円）
執行役員	武田　直	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社 代表取締役社長	－
監督役員	栗林　康幸	シティユーワ法律事務所 弁護士	1,200
	石渡　朋徳	東京共同会計事務所 公認会計士、不動産鑑定士 特定非営利活動法人日本不動産カウンセラー協会 監事 地主株式会社 社外取締役（監査等委員）	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	－	9,100

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は上記以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 執行役員及び監督役員については当期において支給した額、会計監査人については当期の監査に係る報酬として支払うべき額を記載しています。
(注3) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
(注4) 会計監査人への非監査業務に基づく報酬、会計監査人と同一のネットワークに属する者への当期の監査に係る報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、該当ございません。
(注5) 武田直は、2026年9月1日付で名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社の代表取締役社長を退任しています。
(注6) 本投資法人は、2026年8月31日付で、執行役員武田直より辞任する旨の申し出を受理しました。これに伴い補欠執行役員である牧田英介が2026年9月1日付で執行役員に就任することになりました。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法第105条第1項各号のいずれかに該当すると認められた場合にこれを行い、また、不再任については、監査の質及び監査報酬の額等諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	保険契約の内容の概要
執行役員及び監督役員	（填補の対象とされる保険事故の概要） 被保険者がその地位に基づき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 （保険料の負担割合） 本保険契約には投資主代表訴訟に係る保険特約が付されており、保険料については本投資法人の負担としています。 （職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置） 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

当期末日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理、機関運営事務）	みずほ信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計事務等）	令和アカウンティング・ホールディングス株式会社
一般事務受託者（納税事務）	税理士法人令和会計社
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	株式会社みずほ銀行

3 投資法人の運用資産の状況

(1) 投資法人の資産の構成

当期末日現在における本投資法人の資産の構成は、以下のとおりです。

資産の種類	用　途	地　域 (注1)	第16期 (2026年2月28日現在)		第17期 (2026年8月31日現在)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
不動産	商業施設	東京圏 (その他)	519	1.1	516	0.9
不動産合計			519	1.1	516	0.9
信託不動産	オフィス	東京圏 (東京23区)	17,790	36.3	17,771	31.5
		東京圏 (その他)	2,652	5.4	2,647	4.7
		名古屋圏	－	－	6,809	12.1
		その他	4,600	9.4	4,578	8.1
	商業施設	東京圏 (その他)	8,446	17.3	8,457	15.0
		名古屋圏	3,289	6.7	3,289	5.8
		大阪圏	1,061	2.2	1,059	1.9
	ホテル	その他	5,174	10.6	5,181	9.2
	その他	東京圏 (東京23区)	919	1.9	916	1.6
信託不動産合計			43,934	89.7	50,712	89.9
優先出資証券(注4)			43	0.1	50	0.1
預金・その他の資産(注5)			4,457	9.1	5,110	9.1
資産総額			48,956	100.0	56,389	100.0

(注1) 「東京圏（その他）」とは、「東京23区」を除く東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県をいいます。
「名古屋圏」とは、愛知県、岐阜県及び三重県をいいます。
「大阪圏」とは、大阪府、京都府、兵庫県、奈良県及び滋賀県をいいます。
(注2) 「保有総額」は、各期末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）によっており、百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、用途がホテルである信託不動産の保有総額には、ホテルに付随する動産の帳簿価額を含みます。また、用途がその他である信託不動産の保有総額には、建物に付随する動産の帳簿価額を含みます。
(注3) 「対総資産比率」については、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「優先出資証券」は特定目的会社枚方商業施設開発の優先出資証券です。
(注5) 「預金・その他の資産」は、信託建設仮勘定の金額を含みます。

(2) 主要な保有資産

当期末日現在における本投資法人の主要な保有資産（期末帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	稼働率 (%) (注3)	対総不動産賃貸事業収益比率 (%) (注4)	主たる用途
ザイマックス新宿御苑ビル	5,118	4,791.23	4,791.23	100.0	9.8	オフィス
ザイマックス札幌大通ビル	4,578	3,106.42	3,106.42	100.0	6.8	オフィス
ザイマックス岩本町ビル	4,323	4,152.40	4,152.40	100.0	7.6	オフィス
ホテルビスタ仙台	4,123	7,066.25	7,066.25	100.0	非開示 (注5)	ホテル
ミューザ川崎	3,925	3,703.87	3,703.87	100.0	9.5	商業施設
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	3,746	27,610.61	27,610.61	100.0	非開示 (注5)	商業施設
エニシオ名駅(注6)	3,438	1,273.23	1,273.23	100.0	2.8	オフィス
上前津ＫＤビル	3,370	7,872.82	7,872.82	100.0	7.0	オフィス
バロー勝川店（底地）(注7)	3,289	10,254.55	10,254.55	100.0	非開示 (注5)	商業施設
ザイマックス八王子ビル	2,647	5,562.35	5,301.27	95.3	7.0	オフィス
合　計	38,563	75,393.73	75,132.65	99.7	非開示 (注5)	

(注1) 「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
(注2) 「賃貸面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積の合計を記載しています。
(注3) 「稼働率」は、当期末日現在における各不動産等に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。
(注6) 「エニシオ名駅」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載しています。
(注7) 「バロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。

(3) 不動産等組入資産明細

当期末日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

用途	不動産等の名称	所在地	所有形態	賃貸可能面積 (㎡) (注1)	帳簿価額 (百万円)	期末算定価額 (百万円) (注2)
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	東京都港区	信託受益権	1,898.71	2,536	3,660
	ザイマックス岩本町ビル	東京都千代田区	信託受益権	4,152.40	4,323	5,890
	ザイマックス新宿御苑ビル	東京都新宿区	信託受益権	4,791.23	5,118	7,350
	ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	信託受益権	1,205.27	958	1,320
	ザイマックス東麻布ビル	東京都港区	信託受益権	2,015.51	1,583	2,010
	ザイマックス東上野ビル	東京都台東区	信託受益権	1,750.17	1,168	1,880
	ザイマックス八王子ビル	東京都八王子市	信託受益権	5,562.35	2,647	3,900
	ザイマックス札幌大通ビル	北海道札幌市	信託受益権	3,106.42	4,578	5,080
	ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	信託受益権	2,557.01	2,082	2,200
	エニシオ名駅(注3)	愛知県名古屋市	信託受益権	1,273.23	3,438	3,500
	上前津ＫＤビル	愛知県名古屋市	信託受益権及び建物に付随する動産	7,872.82	3,370	3,660
	小　計			36,185.12	31,807	40,450
商業施設	ミューザ川崎	神奈川県川崎市	信託受益権	3,703.87	3,925	5,670
	ライフ川崎御幸店	神奈川県川崎市	信託受益権	2,677.54	785	1,020
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	信託受益権	27,610.61	3,746	3,950
	ライフ福泉店	大阪府堺市	信託受益権	3,309.29	1,059	1,140
	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	神奈川県横浜市	不動産	861.60	516	641
	バロー勝川店（底地）(注4)	愛知県春日井市	信託受益権	10,254.55	3,289	3,720
	小　計			48,417.46	13,322	16,141
ホテル	ホテルビスタ仙台	宮城県仙台市	信託受益権及びホテルに付随する動産	7,066.25	4,123	6,480
	からくさホテル札幌(注5)	北海道札幌市	信託受益権	1,434.89	1,057	1,190
	小　計			8,501.14	5,181	7,670
その他	エルプレイス西葛西	東京都江戸川区	信託受益権及び建物に付随する動産	2,044.18	916	1,070
	小　計			2,044.18	916	1,070
合　計				95,147.90	51,228	65,331

(注1) 「賃貸可能面積」は、当期末日現在における各不動産等に関する賃貸借契約及び賃貸借契約に添付される建物図面等に基づく賃貸面積と、空室部分の建物図面等に基づく面積の合計を記載しています。
(注2) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による2026年8月31日を価格時点とする鑑定評価額を記載しています。
(注3) 「エニシオ名駅」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載しています。
(注4) 「バロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。
(注5) 「からくさホテル札幌」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

用途	不動産等の名称	第16期（2025年9月1日～2026年2月28日）				第17期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
		テナント数（期末時点）（注1）	稼働率（期末時点）（%）（注2）	賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）	テナント数（期末時点）（注1）	稼働率（期末時点）（%）（注2）	賃貸事業収益（期間中）（百万円）（注3）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注4）
オフィス	ザイマックス西新橋ビル	9	100.0	81	3.8	9	100.0	87	4.5
	ザイマックス岩本町ビル	14	100.0	147	6.8	14	100.0	149	7.6
	ザイマックス新宿御苑ビル	6	100.0	191	8.9	6	100.0	192	9.8
	ザイマックス神谷町ビル	6	100.0	35	1.7	6	100.0	42	2.1
	ザイマックス東麻布ビル	6	100.0	60	2.8	6	100.0	59	3.0
	ザイマックス東上野ビル	7	100.0	55	2.6	7	100.0	56	2.9
	ザイマックス八王子ビル	25	100.0	135	6.3	23	95.3	137	7.0
	ザイマックス札幌大通ビル	6	97.0	134	6.2	7	100.0	134	6.8
	ザイマックス木場公園ビル	7	100.0	58	2.7	7	94.7	59	3.0
	エニシオ名駅（注5）	－	－	－	－	28	100.0	55	2.8
	上前津ＫＤビル	－	－	－	－	31	100.0	138	7.0
	小　計	86	99.7	900	41.7	144	98.9	1,113	56.6
商業施設	ミューザ川崎	18	100.0	184	8.5	18	100.0	186	9.5
	ライフ川崎御幸店	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
	ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
	ライフ福泉店	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
	ザ・パークハウス戸塚フロント（1階・2階商業部分）	5	100.0	27	1.3	5	100.0	27	1.4
	バロー勝川店（底地）（注7）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
	小　計	27	100.0	985	45.7	27	100.0	574	29.2
ホテル	ホテルビスタ仙台	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
	からくさホテル札幌（注8）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
	小　計	2	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	2	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
その他	エルプレイス西葛西	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
	小　計	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）	1	100.0	非開示（注6）	非開示（注6）
合　計		116	99.9	2,156	100.0	174	99.6	1,967	100.0

(注1) 「テナント数」は、各期末日現在における各不動産等において締結されている各賃貸借契約上のテナント数を記載しています。当該物件につきパス・スルー型のマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
(注2) 「稼働率」は、各期末日現在における各不動産等に係る賃貸可能面積に対する賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 「賃貸事業収益」は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収益（その他賃貸事業収入を含みます。）の合計金額を、単位未満を切り捨てて記載しています。
(注4) 「対総不動産賃貸事業収益比率」の算出にあたっては、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 「エニシオ名駅」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載しています。
(注6) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。
(注7) 「バロー勝川店（底地）」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分50%に係る数値を記載しています。
(注8) 「からくさホテル札幌」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分20%に係る数値を記載しています。

(4) 有価証券組入資産明細

当期末日現在、本投資法人の保有する有価証券組入資産の概要は以下のとおりです。

銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（千円）		評価額（千円）		評価損益（千円）	備考
			単価	金額（注1）	単価	金額（注1）		
特定目的会社 枚方商業施設開発 優先出資証券	優先出資証券	137	－	50,139	－	50,139	－	(注2)

(注1) 当該優先出資証券はその他有価証券に区分していますので、時価をもって貸借対照表計上額としています。
(注2) 当該優先出資証券に係る運用対象資産は、本書の日付現在、大阪府枚方市の「（仮称）ひらかたIMプラザ」です。なお、「（仮称）ひらかたIMプラザ」について、本投資法人が取得の決定をしているものではなく、また、必ず取得できるという保証はありません。

(5) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

当期末日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区　分	デリバティブ取引の種類等	契約額等（千円）（注1）		時価（千円）（注2）
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	4,188,000	4,188,000	147,572

(注1) 金利スワップ取引の契約額等は想定元本に基づいて記載しています。
(注2) 当該取引契約の相手方が市場実勢金利等をもとに算出した価額で評価しています。

(6) その他資産の状況

当期末日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」及び前記「(4) 有価証券組入資産明細」に記載のもの以外に本投資法人が投資対象とする特定資産の組入はありません。

(7) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれる場合があります。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（千円）		
				総　額	当期支払額	既支出総額
ザイマックス神谷町ビル	東京都港区	昇降機更新工事	自2027年7月 至2027年7月	27,420	－	－
ザイマックス木場公園ビル	東京都江東区	昇降機更新工事	自2027年7月 至2027年7月	44,388	－	－

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期末日現在保有する資産に関して、当期に行った資本的支出に該当する工事は176,589千円であり、当期費用に区分された修繕費56,031千円と合わせて、合計232,620千円の工事を実施しています。なお、保有資産において当期に行った主要な資本的支出は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地	目　的	工事期間	工事金額（千円）
ヴィータ聖蹟桜ヶ丘	東京都多摩市	駐車場A（施設棟）に係る2026年度改修工事	自2026年6月 至2026年6月	45,117

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項　目	第16期 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	第17期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
資産運用報酬(注)	99,967	107,782
資産保管手数料	1,277	1,281
一般事務委託手数料	15,263	15,705
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	43,419	48,316
合　計	162,328	175,486

(注)　資産運用報酬には上記記載の金額のほか、第17期に不動産等の取得原価に算入した物件取得に係る運用報酬が33,650千円あります。

(2) 借入状況

当期末日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金	株式会社みずほ銀行	2026年3月30日	－	3,300	1.18798	2027年1月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	信金中央金庫	2026年3月30日	－	500	1.18798	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	小　計		－	3,800					
1年内返済予定の長期借入金	株式会社あおぞら銀行	2022年1月31日	600	600	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社肥後銀行	2022年1月31日	200	200	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社横浜銀行	2022年1月31日	800	800	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社南都銀行	2022年1月31日	300	300	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社関西みらい銀行	2022年1月31日	120	120	0.73375	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2022年3月2日	350	350	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2022年3月2日	300	300	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2022年3月2日	200	200	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2022年3月2日	100	100	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社南都銀行	2022年3月2日	200	200	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社関西みらい銀行	2022年3月2日	100	100	0.74750	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2024年1月31日	200	200	1.35880	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2024年1月31日	280	280	1.35880	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2024年1月31日	200	200	1.35880	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2024年1月31日	100	100	1.35880	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
1年内返済予定の長期借入金	株式会社みずほ銀行	2025年1月31日	100	100	1.25879	2027年1月29日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年1月31日	100	100	1.25879	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2025年1月31日	100	100	1.25879	2027年1月29日	期限一括	(注2)	
	小　計		4,350	4,350					
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	182	182	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	130	130	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2023年1月31日	310	310	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2023年1月31日	200	200	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2023年1月31日	200	200	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2023年1月31日	184	184	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2023年1月31日	475	475	1.18875	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	350	350	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2024年1月31日	340	340	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2024年1月31日	310	310	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2024年1月31日	200	200	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2024年1月31日	200	200	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2024年1月31日	180	180	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2024年1月31日	84	84	1.04000	2028年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2024年1月31日	232	232	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2024年1月31日	200	200	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2024年1月31日	200	200	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2024年1月31日	200	200	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2024年1月31日	100	100	1.23000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2025年1月31日	413	413	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2025年1月31日	200	200	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2025年1月31日	100	100	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社千葉銀行	2025年1月31日	487	487	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)	

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)(%)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	みずほ信託銀行株式会社	2025年1月31日	100	100	1.45080	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2026年1月31日	300	300	1.35880	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2026年1月31日	100	100	1.35880	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2026年1月31日	200	200	1.35880	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2026年1月31日	200	200	1.35880	2029年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2023年1月31日	300	300	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2023年1月31日	300	300	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2023年1月31日	230	230	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2023年1月31日	100	100	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2023年1月31日	200	200	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社関西みらい銀行	2023年1月31日	100	100	1.57625	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2025年1月31日	551	551	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2025年1月31日	530	530	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2025年1月31日	509	509	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2025年1月31日	100	100	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	2025年1月31日	570	570	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社広島銀行	2025年1月31日	200	200	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2025年1月31日	228	228	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2025年1月31日	100	100	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社肥後銀行	2025年1月31日	100	100	1.58070	2030年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2026年1月31日	800	800	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三井住友銀行	2026年1月31日	800	800	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年1月31日	360	360	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社西日本シティ銀行	2026年1月31日	200	200	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社福岡銀行	2026年1月31日	200	200	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社りそな銀行	2026年1月31日	130	130	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社SBI新生銀行	2026年1月31日	84	84	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2026年1月31日	200	200	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社南都銀行	2026年1月31日	100	100	1.55880	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社十六銀行	2026年3月30日	－	500	1.43798	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社大垣共立銀行	2026年3月30日	－	500	1.43798	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社百五銀行	2026年3月30日	－	500	1.43798	2031年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社みずほ銀行	2026年1月31日	482	482	1.75880	2033年1月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	2026年1月31日	300	300	1.75880	2033年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社三菱UFJ銀行	2026年1月31日	200	200	1.75880	2033年1月31日	期限一括	(注2)	
	株式会社あおぞら銀行	2026年1月31日	200	200	1.75880	2033年1月31日	期限一括	(注2)	
	小　計		14,551	16,051					
合　計			18,901	24,201					

(注1) 平均利率は、期中加重平均利率の小数第6位を四捨五入して記載しています。
(注2) 資金使途は、不動産等の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。

(3) 投資法人債の状況

当期末日現在における投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債（グリーンボンド）(注1)	2024年1月31日	1,000	1,000	1.00000	2029年1月31日	期限一括	(注2)	無担保無保証
合　計		1,000	1,000					

(注1) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。
(注2) 資金使途は、借入金の返済です。

(4) 短期投資法人債の状況

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権の状況

該当事項はありません。

6 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

資産の種類	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
信託受益権	エニシオ名駅(注2)	2026年3月30日	3,410	－	－	－	－
信託受益権	上前津ＫＤビル	2026年3月30日	3,320	－	－	－	－
合　計		－	6,730	－	－	－	－

(注1) 「取得価格」には、取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでいません。
(注2) 「エニシオ名駅」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載しています。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	物件名	取得日又は譲渡日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	鑑定評価機関	価格時点
取得	エニシオ名駅(注3)	2026年3月30日	3,410	3,500	一般財団法人日本不動産研究所	2026年2月1日
取得	上前津ＫＤビル	2026年3月30日	3,320	3,620	一般財団法人日本不動産研究所	2026年2月1日

(注1) 「取得価格又は譲渡価格」には、取得に要した諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでいません。
(注2) 特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引につきましては、上記不動産鑑定評価機関が「不動産鑑定評価基準　各論　第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」に基づき実施しており、本投資法人は当該鑑定評価の結果の通知を受けています。
(注3) 「エニシオ名駅」は、当期末日現在に本投資法人が保有する不動産信託受益権の準共有持分10%に係る数値を記載しています。

②その他

該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①売買取引状況

区分	売買金額等（注2）	
	買付額等(千円)	売付額等(千円)
総額	6,730,000	－
利害関係人等（注1）との取引状況の内訳		
名鉄都市開発株式会社	6,730,000（100.0%）	－（－%）
合　計	6,730,000（100.0%）	－（－%）

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条及び一般社団法人資産運用業協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第１項第27号に規定される本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいいます。
(注2) 売買金額等には売買契約書に記載された売買金額を記載しております。

②主な賃貸借状況

賃借人の名称	賃貸借の内容	賃料収入（千円）（注1）
株式会社ザイマックス	不動産の賃貸	非開示（注2）

(注1) 賃料収入は、賃借人との有効な賃貸借契約書に基づき支払われる金額を記載しています。
(注2) 賃借人からの開示の承諾が得られていないため、やむを得ない事情により非開示としています。
(注3) 利害関係人等との賃貸借取引がパス・スルー型のマスターリースである場合には、実質的、経済的な取引関係ではないことから、記載していません。

③支払手数料等の金額

区　分	支払手数料等総額（千円）(A)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合 (B/A)
		支払先	支払金額（千円）(B)	
外注委託費	131,419	株式会社ザイマックス	78,794	60.0%
		株式会社ザイマックス東海	19,710	15.0%
		株式会社ザイマックス北海道	8,419	6.4%
		株式会社ザイマックス関西	600	0.5%

④その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社ザイマックス　　86,399千円（修繕費等）

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社である名鉄・ザイマックスアセットマネジメント株式会社は、宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。

7 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「Ⅱ．貸借対照表」、「Ⅲ．損益計算書」、「Ⅳ．投資主資本等変動計算書」、「Ⅴ．注記表」及び「Ⅵ．金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に係る計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、キャッシュ・フロー計算書は「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8 その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更のうち主なものは以下のとおりです。

承認日	項目	概要
2026年3月17日	投資口募集取扱事務委託契約の締結	2026年3月17日付役員会において承認された第三者割当による新投資口の発行について、SMBC日興証券株式会社に投資口の募集に関する事務を委託しました。

(2) 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

(3) 海外不動産保有法人及びその有する不動産の状況等

該当事項はありません。

(4) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切り捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ．貸借対照表

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (2026年2月28日)	当　期 (2026年8月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,087,645	967,569
信託現金及び信託預金	2,812,399	3,423,778
営業未収入金	67,371	79,012
前払費用	67,810	68,071
未収還付法人税等	450	776
未収消費税等	－	82,921
その他	2,793	903
流動資産合計	4,038,469	4,623,032
固定資産		
有形固定資産		
建物	311,886	311,886
減価償却累計額	△33,104	△36,657
建物（純額）	278,781	275,228
構築物	1,814	2,222
減価償却累計額	△321	△363
構築物（純額）	1,492	1,859
機械及び装置	10,659	10,659
減価償却累計額	△1,890	△2,092
機械及び装置（純額）	8,769	8,566
工具、器具及び備品	110,135	112,965
減価償却累計額	△106,788	△107,475
工具、器具及び備品（純額）	3,347	5,490
土地	230,346	230,346
信託建物	12,189,668	13,599,217
減価償却累計額	△2,070,385	△2,273,278
信託建物（純額）	10,119,282	11,325,939
信託構築物	63,966	63,966
減価償却累計額	△16,181	△17,533
信託構築物（純額）	47,785	46,433
信託機械及び装置	4,203	12,950
減価償却累計額	△224	△418
信託機械及び装置（純額）	3,978	12,532
信託工具、器具及び備品	50,325	54,332
減価償却累計額	△39,739	△42,942
信託工具、器具及び備品（純額）	10,585	11,389
信託土地	33,750,329	39,310,705
信託建設仮勘定	5,045	3,731
有形固定資産合計	44,459,744	51,232,223
投資その他の資産		
投資有価証券	43,546	50,139
長期前払費用	87,656	70,937
繰延税金資産	13	13
差入敷金及び保証金	22,600	22,600
デリバティブ債権	125,171	147,572
その他	170,875	220,731
投資その他の資産合計	449,863	511,995
固定資産合計	44,909,608	51,744,218
繰延資産		
投資口交付費	－	15,345
投資法人債発行費	8,136	6,741
繰延資産合計	8,136	22,087
資産合計	48,956,214	56,389,338

(単位：千円)

	前　期（ご参考） (2026年2月28日)	当　期 (2026年8月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	138,208	169,873
短期借入金	－	3,800,000
1年内返済予定の長期借入金	4,350,000	4,350,000
未払金	124,820	149,739
未払法人税等	688	691
未払消費税等	36,408	－
前受金	281,774	335,494
その他	3,413	6,463
流動負債合計	4,935,314	8,812,263
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	14,551,000	16,051,000
預り敷金及び保証金	33,988	33,988
信託預り敷金及び保証金	2,025,743	2,440,291
固定負債合計	17,610,732	19,525,279
負債合計	22,546,046	28,337,542
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,440,013	26,964,608
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	808,437	896,477
剰余金合計	808,437	896,477
投資主資本合計	26,248,451	27,861,085
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	125,171	147,572
その他有価証券評価差額金	36,544	43,137
評価・換算差額等合計	161,715	190,709
純資産合計	※1 26,410,167	※1 28,051,795
負債純資産合計	48,956,214	56,389,338

Ⅲ．損益計算書

(単位：千円)

	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,602,387	※1	1,805,750
その他賃貸事業収入	※1	554,379	※1	161,883
営業収益合計		2,156,767		1,967,633
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,058,292	※1	716,379
資産運用報酬		99,967		107,782
資産保管手数料		1,277		1,281
一般事務委託手数料		15,263		15,705
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		43,419		48,316
営業費用合計		1,220,621		891,865
営業利益		936,146		1,075,767
営業外収益				
受取利息		4,237		6,407
受取保険金		－		1,575
未払分配金戻入		70		46
営業外収益合計		4,308		8,029
営業外費用				
支払利息		101,418		153,228
投資法人債利息		5,000		5,000
融資関連費用		23,142		23,802
投資口交付費償却		－		3,069
投資法人債発行費償却		1,394		1,394
有償減資払戻損		239		－
営業外費用合計		131,195		186,494
経常利益		809,259		897,302
税引前当期純利益		809,259		897,302
法人税、住民税及び事業税		887		896
法人税等調整額		△2		△0
法人税等合計		885		895
当期純利益		808,374		896,406
前期繰越利益		63		71
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		808,437		896,477

Ⅳ．投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　　至　2026年2月28日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	剰余金		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	25,440,013	805,434	805,434	26,245,448
当期変動額				
剰余金の配当		△805,370	△805,370	△805,370
当期純利益		808,374	808,374	808,374
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	3,003	3,003	3,003
当期末残高	※1 25,440,013	808,437	808,437	26,248,451

	評価・換算差額等			純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△26,280	36,320	10,039	26,255,487
当期変動額				
剰余金の配当				△805,370
当期純利益				808,374
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	151,452	223	151,676	151,676
当期変動額合計	151,452	223	151,676	154,679
当期末残高	125,171	36,544	161,715	26,410,167

当期（自　2026年3月1日　　至　2026年8月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			
	出資総額	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	25,440,013	808,437	808,437	26,248,451
当期変動額				
新投資口の発行	1,524,594			1,524,594
剰余金の配当		△808,366	△808,366	△808,366
当期純利益		896,406	896,406	896,406
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	1,524,594	88,039	88,039	1,612,634
当期末残高	※1 26,964,608	896,477	896,477	27,861,085

	評価・換算差額等			純資産合計
	繰延ヘッジ損益	その他有価証券評価差額金	評価・換算差額等合計	
当期首残高	125,171	36,544	161,715	26,410,167
当期変動額				
新投資口の発行				1,524,594
剰余金の配当				△808,366
当期純利益				896,406
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	22,400	6,593	28,993	28,993
当期変動額合計	22,400	6,593	28,993	1,641,628
当期末残高	147,572	43,137	190,709	28,051,795

[継続企業の前提に関する注記]

前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
該当事項はありません。	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]

項　目	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
1. 資産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以外のもの 決算日等の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出）を採用しています。	その他有価証券 市場価格のない株式等以外のもの 決算日等の市場価格等に基づく時価法（評価差額は全部資本直入法により処理し、売却原価は移動平均法により算出）を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～63年 構築物　6～51年 機械及び装置　6～29年 工具、器具及び備品　2～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。	(1) 有形固定資産(信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　3～63年 構築物　6～51年 機械及び装置　6～32年 工具、器具及び備品　2～15年 (2) 長期前払費用 定額法を採用しています。
3. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 ３年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
4. 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っています。	(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っています。

項　目	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
4. 収益及び費用の計上基準	②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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います。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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、本投資法人が負担し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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。	②　水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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います。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、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、本投資法人が負担し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。当期において、不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は32,329千円です。

項　目	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、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、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います。 (4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 金利スワップ取引については、繰延ヘッジ処理によっています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、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、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います。 (4) ヘッジ有効性の評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものにつきましては、有効性の評価を省略しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。	(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法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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 資産の取得に係る控除対象外消費税等は、各資産の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前　期（ご参考） （2026年2月28日）	当　期 （2026年8月31日）
※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日			当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日		
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益			A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入			賃貸事業収入		
賃料収入	1,448,562		賃料収入	1,628,789	
共益費収入	153,825	1,602,387	共益費収入	176,960	1,805,750
その他賃貸事業収入			その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	86,271		水道光熱費収入	106,773	
駐車場収入	34,865		駐車場収入	41,244	
その他賃貸収入	433,242	554,379	その他賃貸収入	13,865	161,883
不動産賃貸事業収益合計		2,156,767	不動産賃貸事業収益合計		1,967,633
B. 不動産賃貸事業費用			B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用			賃貸事業費用		
公租公課	159,938		公租公課	162,486	
外注委託費	111,327		外注委託費	131,419	
水道光熱費	79,577		水道光熱費	93,860	
修繕費	56,653		修繕費	56,031	
損害保険料	9,763		損害保険料	11,090	
減価償却費	193,503		減価償却費	212,125	
その他賃貸事業費用	447,527	1,058,292	その他賃貸事業費用	49,366	716,379
不動産賃貸事業費用合計		1,058,292	不動産賃貸事業費用合計		716,379
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,098,474	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）		1,251,253

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
※1. 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1. 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	5,000,000口	発行可能投資口総口数	5,000,000口
発行済投資口の総口数	249,650口	発行済投資口の総口数	262,790口

[税効果会計に関する注記]

前　期（ご参考） （2026年2月28日）		当　期 （2026年8月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
繰延税金資産		繰延税金資産	
未払事業税損金不算入額	13	未払事業税損金不算入額	13
繰延ヘッジ損益	－	繰延税金資産小計	13
繰延税金資産小計	13	評価性引当額	－
評価性引当額	－	繰延税金資産合計	13
繰延税金資産合計	13	繰延税金資産の純額	13
繰延税金資産の純額	13		
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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：%）	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ときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：%）
法定実効税率	31.46	法定実効税率	31.46
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.43	支払分配金の損金算入額	△31.43
その他	0.08	その他	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.11	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.10

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

［金融商品に関する注記］

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　　至　2026年2月28日）

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等にあたって、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。資金調達の機動性と財務安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

(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

借入金及び投資法人債は、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期限において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成する等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、変動金利比率と固定金利比率のバランスを取ることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。また、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。なお、ヘッジ会計の方法とヘッジ対象、契約額等については、「2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。

(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変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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2月28日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」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。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」及び「投資有価証券」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額（千円）	時　価（千円）	差　額（千円）
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,350,000	4,350,000	－
(2) 投資法人債	1,000,000	968,200	△31,800
(3) 長期借入金	14,551,000	14,425,436	△125,563
負債計	19,901,000	19,743,636	△157,363
デリバティブ取引	125,171	125,171	－

(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

負債

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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、その将来キャッシュ・フローを返済期限までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(2) 投資法人債

投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引

(1) ヘッジ会計が適用されていないもの

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

ヘッジ会計の方法ごとの当期末日現在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（※）	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	4,188,000	4,188,000	125,171	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(※)　契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(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	－	－	1,000,000	－	－	－
長期借入金	4,350,000	3,345,000	3,032,000	4,118,000	2,874,000	1,182,000
合　計	4,350,000	3,345,000	4,032,000	4,118,000	2,874,000	1,182,000

当期（自　2026年3月1日　　至　2026年8月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人は、資産の取得又は債務の返済等にあたって、投資口の発行、金融機関からの借入れ又は投資法人債の発行等による資金調達を行います。資金調達の機動性と財務安定性のバランスに配慮した資金調達を行います。

余資運用については、有価証券及び金銭債権を投資対象としていますが、安全性を考慮して、原則として預金にて運用を行います。

デリバティブ取引については、金利変動等のリスクを回避するために限定して利用することがありますが、投機的な取引は行いません。

(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

借入金及び投資法人債は、主に不動産等の取得及び債務の返済等を目的としたものであり、返済期限において代替資金が調達できない流動性リスクに晒されていますが、資金調達手段の多様化、返済期限や借入先の分散化、手許流動性の確保によって流動性リスクの軽減を図るとともに、月次で資金繰計画を作成する等の方法により流動性リスクを管理しています。また、借入金のうち変動金利によるものは、支払金利の上昇リスクに晒されていますが、総資産有利子負債比率を低位に保ち、変動金利比率と固定金利比率のバランスを取ることで、市場金利の上昇が本投資法人の運営に与える影響を限定的にしています。

デリバティブ取引は、借入金の一部に対して、支払金利の変動リスクをヘッジする目的で利用しています。また、ヘッジの有効性の評価方法については、ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。ただし、金利スワップの特例処理の要件を満たしているものについては、その判定をもって有効性の評価を省略しています。なお、ヘッジ会計の方法とヘッジ対象、契約額等については、「2. 金融商品の時価等に関する事項」をご参照ください。

(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変動要因を織り込んでいるため、異なる前提条件を採用することにより、当該価額が変動することがあります。また、「2. 金融商品の時価等に関する事項」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8月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「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。また、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」及び「投資有価証券」は重要性が乏しいため、注記を省略しています。

	貸借対照表計上額（千円）	時　価（千円）	差　額（千円）
(1) 1年内返済予定の長期借入金	4,350,000	4,350,000	－
(2) 投資法人債	1,000,000	962,900	△37,100
(3) 長期借入金	16,051,000	15,823,738	△227,261
負債計	21,401,000	21,136,638	△264,361
デリバティブ取引	147,572	147,572	－

(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

負債
(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 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、その将来キャッシュ・フローを返済期限までの期間及び信用リスクを加味した利率で割り引いた現在価値により算定しています。
(2) 投資法人債
投資法人債の時価については、金融データ提供会社による公表参考値によっています。

デリバティブ取引
(1) ヘッジ会計が適用されていないもの
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
ヘッジ会計の方法ごとの当期末日現在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（※）	うち1年超	時　価	当該時価の算定方法
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	4,188,000	4,188,000	147,572	取引先金融機関から提示された価格等によっています。

(※)　契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(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	－	－	1,000,000	－	－	－
長期借入金	4,350,000	3,345,000	3,032,000	4,118,000	4,374,000	1,182,000
合　計	4,350,000	3,345,000	4,032,000	4,118,000	4,374,000	1,182,000

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　　至　2026年2月28日）

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及びホテル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
44,542,620	△87,920	44,454,699	57,504,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出（105,583千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（193,503千円）によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点は、2026年2月28日です。
(注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する2026年2月期（第16期）における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

当期（自　2026年3月1日　　至　2026年8月31日）

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、オフィスビル、商業施設及びホテル等を所有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
44,454,699	6,773,792	51,228,492	65,331,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権２物件の取得（6,809,328千円）及び資本的支出（176,589千円）によるものであり、主な減少額は減価償却費（212,125千円）によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額を記載しています。なお、価格時点は、2026年8月31日です。
(注4) 貸借対照表計上額には、信託建設仮勘定の金額は含めていません。

なお、賃貸等不動産に関する2026年8月期（第17期）における損益は、前記［損益計算書に関する注記］に記載のとおりです。

［資産の運用の制限に関する注記］

前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注2）	科　目	期末残高（千円）（注2）
資産運用会社の利害関係人等	株式会社ザイマックス	総合不動産サービス業	－	建物管理委託報酬等	78,338	営業未払金	14,171

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
(注2) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

属　性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	議決権等の所有（被所有）割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）（注2）	科　目	期末残高（千円）（注2）
資産運用会社の利害関係人等	名鉄都市開発株式会社	不動産業	5.00	出資金の受入	1,524,594	出資総額	1,524,594
				不動産信託受益権の購入	6,730,000	－	－

(注1) 開示対象となる関連当事者との取引のうち、重要な取引を含む関連当事者との取引を開示しています。
(注2) 上記の金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

［1口当たり情報に関する注記］

前　期（ご参考）自　2025年９月１日 至　2026年２月28日		当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日	
1口当たり純資産額	105,788円	1口当たり純資産額	106,746円
1口当たり当期純利益	3,238円	1口当たり当期純利益	3,435円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数による加重平均投資口数で除することにより算定しています。なお、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（ご参考）自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
当期純利益（千円）	808,374	896,406
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）	808,374	896,406
期中平均投資口数（口）	249,650	260,933

［重要な後発事象に関する注記］

前　期（ご参考）自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
(1)資産の取得について 本投資法人は、以下の資産を取得しました。	該当事項はありません。

分類	オフィス	オフィス	合計
物件番号（注1）	OF-11	OF-12	－
物件名称	エニシオ名駅（準共有持分10%）	上前津KDビル	－
所在地	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	－
取得年月日	2026年3月30日	2026年3月30日	－
取得先	名鉄都市開発株式会社	名鉄都市開発株式会社	－
取得価格（百万円）（注2）	3,410	3,320	6,730
鑑定評価額（百万円）（注3）	3,500	3,620	7,120

(注1)「物件番号」は、オフィスについてはOF、商業施設についてはRT、ホテルについてはHT、その他についてはOTと分類し番号を付しています。
(注2)「取得価格」は、取得資産に係る各売買契約に記載された取得資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに媒介手数料等の諸費用を含みません。）を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3)「鑑定評価額」は、2026年2月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。なお、鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所に委託しています。

(2)新投資口の発行

本投資法人は、2026年3月17日開催の役員会において、2026年3月30日に取得した資産の取得資金の一部等に充当することを目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しました。第三者割当による新投資口発行については2026年3月27日に払込が完了しています。この結果、本書日付現在、出資総額は26,964,608,280円、発行済投資口の総口数は262,790口となっています。

（第三者割当による新投資口発行）

発行新投資口数	13,140口
発行価額	1口当たり116,027円
発行価額の総額	1,524,594,780円
払込期日	2026年3月27日
分配金起算日	2026年3月1日
割当先	名鉄都市開発株式会社

前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
(3)資金の借入れについて 本投資法人は、2026年3月30日に取得した資産の取得資金及び関連諸費用の支払資金の一部に充当するため、以下のとおり資金の借入れを行いました。	該当事項はありません。

区分 (注1)	短期	長期	合計
借入先	株式会社 みずほ銀行 信金中央金庫	株式会社 百五銀行 株式会社大垣 共立銀行 株式会社 十六銀行	－
借入 金額 (百万円)	3,800	1,500	5,300
利率	基準金利に0.15000％を加えた利率 (注3) (注4)	基準金利に0.40000％を加えた利率 (注3) (注4)	－
借入 実行日	2026年3月30日		－
借入 方法	上記借入先を貸付人とする金銭消費貸借契約に基づく借入れ		－
返済 期限 (注2)	2027年 1月31日	2031年 1月31日	－
返済 方法	期限一括返済		－
担保	無担保無保証		－

(注1) 「短期」とは、借入実行日から返済期限までが1年以下の借入れをいい、「長期」とは、借入実行日から返済期限までが1年超の借入れをいいます。

(注2) 返済期限は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注3) 基準金利は、各利息期間について、直前の利払期日（最初の利払期日の場合、借入実行日）の2営業日前の時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する全銀協1か月日本円TIBORとなります。但し、当該利息期間に対応するレートの表示がない場合には、契約書に定められた方法に基づき算定される基準金利となります。全銀協1か月日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/）でご確認ください。

(注4) 利払期日は、2026年3月31日を初回とし、以降毎月末日及び返済期限（同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日）です。

［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（ご参考）（自　2025年9月1日　　至　2026年2月28日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	86,271	86,271
その他	－	2,070,495
合計	86,271	2,156,767

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。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。

当期（自　2026年3月1日　　至　2026年8月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	106,773	106,773
その他	－	1,860,859
合計	106,773	1,967,633

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。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。

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

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　　至　2026年2月28日）

［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。

当期（自　2026年3月1日　　至　2026年8月31日）

［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．当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	27,219	22,273
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	22,273	34,332
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

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　　至　2026年2月28日）

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3月1日　　至　2026年8月31日）

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。

区　分	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
Ⅰ　当期未処分利益	808,437,849円	896,477,601円
Ⅱ　分配金の額	808,366,700円	896,376,690円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,238円)	(3,411円)
うち利益分配金	808,366,700円	896,376,690円
(うち1口当たり利益分配金)	(3,238円)	(3,411円)
Ⅲ　次期繰越利益	71,149円	100,911円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数249,650口の整数倍の最大値となる808,366,700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3,238円となりました。	本投資法人の規約第35条第１項に定める金銭の分配の方針に従い、分配金の額は利益金額を限度とし、租税特別措置法第67条の15に規定されている本投資法人の配当可能利益の金額の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数262,790口の整数倍の最大値となる896,376,690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3,411円となりました。

独立監査人の監査報告書

２０２６年１０月１９日

セントラル・リート投資法人
役　員　会　御中

ＥＹ新日本有限責任監査法人
東　京　事　務　所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　小野原　徳　郎

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　守　屋　貴　浩

＜計算書類等監査＞
監査意見
当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第１３０条の規定に基づき、セントラル・リート投資法人の２０２６年3月1日から２０２６年8月３１日までの第１７期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。
当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる(3)役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

(単位：千円)

	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	809,259	897,302
減価償却費	193,503	212,125
投資口交付費償却	－	3,069
投資法人債発行費償却	1,394	1,394
受取利息	△4,237	△6,407
未払配当金戻入	△70	△46
支払利息	101,418	153,228
有償減資払戻損	239	－
営業未収入金の増減額（△は増加）	67	△11,641
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△82,921
前払費用の増減額（△は増加）	△6,113	△261
営業未払金の増減額（△は減少）	△5,051	42,244
未払金の増減額（△は減少）	△6,397	24,919
未払消費税等の増減額（△は減少）	△17,260	△36,408
前受金の増減額（△は減少）	△7,191	53,720
長期前払費用の増減額（△は増加）	△15,578	16,718
その他	△65,775	△68,005
小計	978,206	1,199,029
利息の受取額	4,237	6,407
利息の支払額	△101,617	△153,572
法人税等の支払額	△978	△1,219
営業活動によるキャッシュ・フロー	879,848	1,050,645
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	－	△2,829
信託有形固定資産の取得による支出	△48,819	△6,972,280
投資有価証券の払戻による収入	10,800	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△160	△24,037
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	19,262	442,050
投資活動によるキャッシュ・フロー	△18,917	△6,557,097
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	－	3,800,000
長期借入れによる収入	4,856,000	1,500,000
長期借入金の返済による支出	△4,856,000	－
投資口の発行による収入	－	1,506,180
分配金の支払額	△805,384	△808,425
財務活動によるキャッシュ・フロー	△805,384	5,997,754
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	55,546	491,302
現金及び現金同等物の期首残高	3,844,498	3,900,044
現金及び現金同等物の期末残高	※1　3,900,044	※1　4,391,347

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

［重要な会計方針に係る事項に関する注記］（参考情報）

項　目	前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
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か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。	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か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。

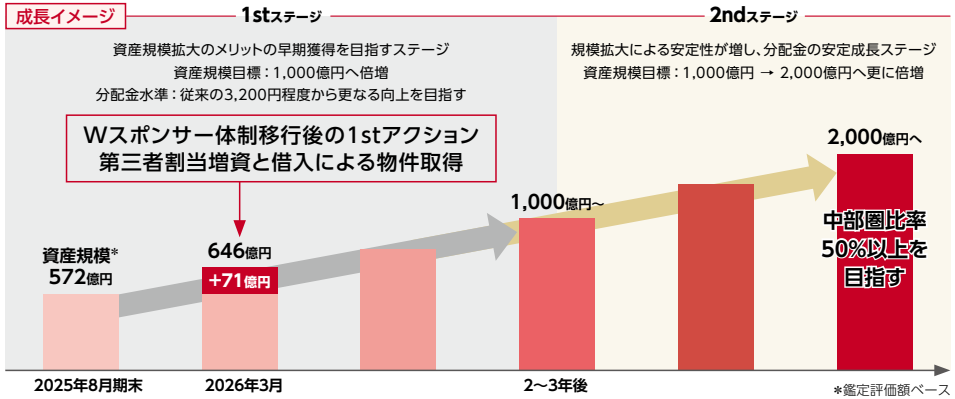
［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前　期（ご参考） 自　2025年９月１日 至　2026年２月28日	当　期 自　2026年３月１日 至　2026年８月31日
※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 （2026年2月28日現在） 現金及び預金　1,087,645千円 信託現金及び信託預金　2,812,399千円 現金及び現金同等物　3,900,044千円	※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 （2026年8月31日現在） 現金及び預金　967,569千円 信託現金及び信託預金　3,423,778千円 現金及び現金同等物　4,391,347千円

セントラル・リートの目指す姿

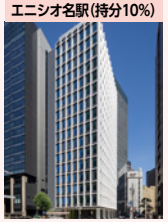


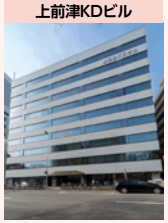
セントラル・リートの成長戦略



2026年3月取得概要

取得資産　取得価格：67.3億円


エニシオ名駅（持分10%）


上前津KDビル

物件名	エニシオ名駅[*1]	上前津KDビル	合計/平均
取得価格	34.1億円	33.2億円	67.3億円
鑑定評価額[*2]	35.0億円	36.2億円	71.2億円
鑑定NOI利回り[*2]	3.2%	5.8%	4.5%

新規借入　借入額：53.0億円

地域リートを指向した中部圏の金融機関等の招聘

計20億円／総借入額に対するシェア8.0%の借入を実行

十六銀行　大垣共立銀行　百五銀行　信金中央金庫

みずほ銀行から33億円の短期ブリッジによる借入

第三者割当増資　増資額：15.2億円

約15億円／出資比率5%の
セイムボート出資　名鉄都市開発

*1 エニシオ名駅は準共有持分10%の数値　*2 2026年3月取得時点