Mitsui Fudosan
Accommodations
Fund

第41期
決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

自　2026年３月１日
至　2026年８月31日

三井不動産アコモデーションファンド投資法人

証券コード：3226

ミックス
紙｜責任ある森林管理を支えています
FSC® C013080
VEGETABLE OIL INK

東京都中央区日本橋一丁目4番１号
https://www.naf-r.jp

ウェブサイトのご案内

■トップページ

https://www.naf-r.jp

本投資法人は、ウェブサイトを活用し、投資家の皆様への速やかな情報開示に努めています。
本投資法人の概要や投資方針をはじめとして、分配金情報・ポートフォリオデータ・決算資料等の最新情報を掲載しています。
今後も継続してより充実した情報開示を行ってまいりますので、ぜひご覧ください。



分配金情報
確定分配金、予想分配金に関する情報をご覧いただけます。

https://www.naf-r.jp/ir/7-4.html

ポートフォリオデータ
保有物件の概要、稼働率等の物件情報をご覧いただけます。

最新情報
プレスリリースや更新情報をご覧いただけます。

最新決算資料
最新の決算情報をご覧いただけます。

https://www.naf-r.jp/ir/7-2.html

■ESG特設サイト



https://www.naf-r.jp/esg/index.html

確定分配金

第41期(2026年8月期)投資口1口当たり

2,445円

予想分配金

第42期(2027年2月期)投資口1口当たり

2,453円

第43期(2027年8月期)投資口1口当たり

2,479円

※予想数値は、一定の前提条件のもとに算出した2026年10月20日時点でのものです。テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額等を保証するものではありません。なお、予想数値は、2026年10月20日付「2026年8月期 決算短信(REIT)」により公表した内容に基づき記載しています。（決算短信は本投資法人のウェブサイト(https://www.naf-r.jp)等でもご覧いただけます。）

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 決算年月	単位	第37期 2024年8月	第38期 2025年2月	第39期 2025年8月	第40期 2026年2月	第41期 2026年8月
営業収益	百万円	12,703	12,828	13,195	13,727	14,592
（うち不動産賃貸事業収益）	百万円	(12,703)	(12,828)	(13,195)	(13,314)	(13,703)
営業費用	百万円	6,712	6,626	6,854	6,833	7,067
（うち不動産賃貸事業費用）	百万円	(5,282)	(5,174)	(5,359)	(5,237)	(5,375)
営業利益	百万円	5,991	6,202	6,341	6,893	7,524
経常利益	百万円	5,571	5,794	5,852	6,353	6,836
当期純利益	百万円	5,570	5,793	5,850	6,353	6,835
総資産額	百万円	325,693	326,912	328,688	330,623	335,120
（対前期比）	%	(△0.4)	(+0.4)	(+0.5)	(+0.6)	(+1.4)
純資産額	百万円	152,084	152,307	152,365	152,868	153,649
（対前期比）	%	(△0.1)	(+0.1)	(+0.0)	(+0.3)	(+0.5)
出資総額	百万円	145,449	145,449	145,449	145,449	145,449
発行済投資口の総口数	口	503,472	503,472	2,517,360	2,517,360	2,517,360
1口当たり純資産額 (注1)	円	302,072	60,502	60,525	60,725	61,035
分配総額	百万円	5,570	5,792	5,850	6,054	6,154
1口当たり当期純利益 (注1) (注2)	円	11,063	2,301	2,324	2,523	2,715
1口当たり分配金額	円	11,064	11,506	2,324	2,405	2,445
（うち1口当たり利益分配金）	円	(11,064)	(11,506)	(2,324)	(2,405)	(2,445)
（うち1口当たり利益超過分配金）	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
自己資本利益率 (注3)	%	3.7	3.8	3.8	4.2	4.5
期末自己資本比率 (注4)	%	46.7	46.6	46.4	46.2	45.8
（対前期比増減）		(+0.1)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.1)	(△0.4)
【その他参考情報】						
投資物件数	件	136	138	140	141	143
総賃貸可能面積	㎡	542,534.49	547,528.74	552,464.46	552,309.97	560,340.84
期末稼働率	%	96.8	98.0	97.1	98.0	96.9

(注1) 2025年2月28日を基準日とし、2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。
「1口当たり純資産額」及び「1口当たり当期純利益」は、第38期期首に当該投資口の分割が行われたと仮定して算定しています。
(注2) 「1口当たり当期純利益」は、「当期純利益」を期中平均投資口数で除することにより算定しています。算定上の基礎となる各期における期中平均投資口数は次のとおりです。
第37期503,472口、第38期2,517,360口、第39期2,517,360口、第40期2,517,360口、第41期2,517,360口
(注3) 「自己資本利益率」は、以下の式を用い算出しています。
「自己資本利益率」（純資産当期純利益率）＝当期純利益÷［（期首純資産額＋期末純資産額）÷2］×100
(注4) 「期末自己資本比率」は、以下の式を用い算出しています。
「期末自己資本比率」＝期末純資産額÷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、主として居住及び宿泊の用に供され、又は供されることが可能な不動産と定義する「アコモデーション資産」を投資対象とするJ-REITであり、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）に基づき、2005年10月12日に設立され、2006年8月4日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード3226）しました。

本投資法人は上場時から継続的に物件を取得し、当期末現在の運用資産は、143物件・取得総額3,556億円（上場時：27物件・取得総額1,013億円）となっています。

(2) 投資環境と運用実績

①投資環境

当期における日本経済は、中東情勢の緊迫化に伴う原油・資源価格の上昇、米国の通商政策を巡る不確実性、為替相場の変動等の影響を受け、先行きに対する不透明感が継続しました。もっとも、グローバルなＡＩ関連需要の増加に加え、政府による各種施策や緩和的な金融環境等により、企業収益や雇用・所得環境には一定の底堅さがみられ、景気は総じて緩やかな持ち直しの動きを維持しました。

賃貸住宅市場は、東京23区を中心とする都心部への人口流入、住宅取得価格の上昇を背景とした賃貸需要の継続、単身・共働き世帯の利便性を重視する住まい方の定着等に対して、建築費上昇等による住宅着工数の減少傾向が続いており、需給環境は堅調に推移しました。

不動産売買市場では、日本銀行による政策金利の引き上げが続く中で諸外国と比較すれば金利環境は依然として相対的に低く、安定稼働が見込まれる賃貸住宅については、引き続き活発な投資需要が認められました。

②資産の取得及び売却

当期は、2026年3月にキャンパステラス九大学研都市、4月にパークアクシス押上レジデンス、パークアクシス西馬込、6月にパークキューブ八王子の計4物件（取得価格の合計80億円）を取得し、2026年4月にパークアクシス月島（2006年4月取得・取得価格9億円）、ドーミー西荻窪（2016年3月取得・取得価格11億円）の計2物件を売却（売却価格の合計28億円）しました。

③本投資法人の保有する資産の管理運営

こうした環境において、本投資法人のポートフォリオにおける「賃貸住宅」では、プロパティ・マネジメント会社である三井不動産レジデンシャルリース株式会社と本投資法人の資産運用会社である株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメントが適切に協働して管理運営に努めた結果、賃貸住宅の稼働率は当期末時点で96.6％となり、テナント入替え時における入替え前後の賃料変動率は15.2％と、過去最高の変動率（15.6％）となった前期に続き、当期も高水準の変動率となりました。賃貸住宅の需給バランスが引き締まる傾向が続いているところ、建物管理仕様及び管理運営コストの妥当性の検証を適宜行うとともに、プロパティ・マネジメント会社へ一括して発注するメリットの活用等によるコスト管理に努めています。

一方「ホスピタリティ施設」(注)においては、安定的な賃料収入を目指すため専門のオペレータ又は事業法人との間で固定賃料を中心とした長期契約を締結しており、いずれの物件も概ね安定して稼働しています。また、資産運用会社が管理運営状況を定期的にモニタリングしており、必要に応じオペレータ又は事業法人と協議調整を図っています。

ポートフォリオの競争力の維持・向上については、築年数の経過に応じた適切な更新工事やバリューアップ工事等を計画的に実施しています。当期においては、芝浦アイランドエアタワー、パークキューブ板橋本町等の大規模修繕工事を行ったほか、専有部リノベーション工事では従来から行っている大川端賃貸棟に加え、昨年取得したパークキューブ亀有、パークキューブ小岩といった築年数が経過した物件でも、大川端賃貸棟での取り組みで培ったノウハウを活用して専有部のリノベーションを行い、いずれも賃料を大幅に上昇させました。また、継続的なコスト管理への取り組みに加え、共用部照明のＬＥＤ化工事等、環境面に配慮した省エネ設備等の導入も順次実施しています。

本投資法人は、資産運用会社と共にかねてサステナビリティに配慮した運用を実践しています。本投資法人にとって特に重要性の高いサステナビリティ上の課題に対するアクションプランの検討、指標と目標の設定に基づいた取り組みを積極的に推進するとともに、様々なステークホルダーとの相互コミュニケーションを深め、協働しながら継続的な改善に向けた取り組みを推進してまいりたいと考えています。

(注) 「ホスピタリティ施設」とは、「アコモデーション資産」のうち「賃貸住宅」を除く、寮・社宅、サービスアパートメント、シニア住宅及び宿泊施設の4つのカテゴリーを総称したものです。

(3) 資金調達の概要

本投資法人は、中長期的に安定した分配金の確保等に配慮した保守的な運用を行うことを基本方針としており、当期も引き続き市場動向及び金利水準に留意しながら既存借入金のリファイナンスを行うことで、調達先の分散・返済期限の分散・長期借入金による調達を進めました。なお、昨今の急ピッチな金利上昇をふまえ、当期の借入においては一旦、長期変動金利を中心に借入れを行っています。

その結果、期末における総有利子負債は1,732億円（前期比35億円増加）、長期負債比率は98.8％、長期固定負債比率は81.1％、総資産有利子負債比率（ＬＴＶ）は51.7％、長期有利子負債の平均残存年数は4.2年、借入先金融機関数は32社、期末時点の加重平均レートは0.87％となりました。

また、機動的かつ安定的な資金調達手段を確保するため、当期末現在、借入極度額総額150億円のコミットメントラインを設定しています。

投資法人債による資金調達については、2025年7月11日に公募投資法人債の発行枠の設定に関する発行登録書を提出しており、当期末における発行可能額は1,000億円となっています。

発行予定額	1,000億円以内
発行予定期間	2025年7月25日から2027年7月24日まで
資金使途	特定資産（投信法第2条第1項に定められています。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等

当期末において本投資法人が取得している発行体格付け（発行体の将来の信用力に関する信用格付業者の意見）は以下のとおりです。

信用格付業者	格付対象	格付け
株式会社格付投資情報センター	発行体格付け	ＡＡ－（格付けの方向性：安定的）

(4) 業績及び分配の概要

上記内容による運用の結果、当期は、営業収益14,592百万円、営業利益7,524百万円、経常利益6,836百万円となり、当期純利益は6,835百万円となりました。なお、パークアクシス月島の譲渡益の一部については、圧縮積立金として内部留保することとしました。また、本投資法人の定める分配方針（規約第34条）に従い、当期未処分利益に圧縮特別勘定積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金を2,445円としました。

3. 増資等の状況

(1) 増資等の状況

最近5年間における増資等の概要は、以下のとおりです。

払込年月日	摘　要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（百万円）		備　考
		増　減	残　高	増　減	残　高	
2025年3月1日	投資口の分割	2,013,888	2,517,360	－	145,449	（注）

(注) 2025年3月1日を効力発生日として、投資口1口につき5口の割合による投資口の分割を行いました。

(2) 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・期初・期末価格（全て終値）は以下のとおりです。

期 決算年月	第37期 2024年8月	第38期 2025年2月	第39期 2025年8月	第40期 2026年2月	第41期 2026年8月
最　高	677,000円	（注1）665,000円 （注2）115,700円	124,700円	143,300円	138,500円
最　低	566,000円	（注1）563,000円 （注2）115,200円	108,300円	123,500円	117,900円
期　初	566,000円	665,000円	113,300円	123,500円	138,200円
期　末	659,000円	115,200円	123,400円	137,900円	118,800円

(注1) 2025年3月1日を効力発生日とする投資口の分割による権利落前までの期間（2025年2月26日まで）における最高・最低価格（終値）を記載しています。

(注2) 2025年3月1日を効力発生日とする投資口の分割による権利落後の期間（2025年2月27日から2025年2月28日まで）における最高・最低価格（終値）を記載しています。

4. 分配金等の実績

当期の分配金は、1口当たり2,445円となりました。当期は、財務体質の強化を目的として圧縮積立金を計上することとし、当期未処分利益に圧縮特別勘定積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額を分配することとしています。

期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
計算期間	自 2024年３月１日 至 2024年８月31日	自 2024年９月１日 至 2025年２月28日	自 2025年３月１日 至 2025年８月31日	自 2025年９月１日 至 2026年２月28日	自 2026年３月１日 至 2026年８月31日
当期未処分利益総額	5,570,459千円	5,793,145千円	5,851,195千円	6,353,895千円	6,836,052千円
利益留保額	45千円	197千円	850千円	299,644千円	681,107千円
金銭の分配金総額 （1口当たり分配金）	5,570,414千円 （11,064円）	5,792,948千円 （11,506円）	5,850,344千円 （2,324円）	6,054,250千円 （2,405円）	6,154,945千円 （2,445円）
うち利益分配金総額 （1口当たり利益分配金）	5,570,414千円 （11,064円）	5,792,948千円 （11,506円）	5,850,344千円 （2,324円）	6,054,250千円 （2,405円）	6,154,945千円 （2,445円）
うち出資払戻総額 （1口当たり出資払戻額）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－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（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）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）
出資払戻総額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金総額（1口当たり出資払戻額のうち税務上の出資等減少分配からの分配金）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）	－千円 （－円）

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善や企業収益の底堅さを背景に、緩やかな持ち直しの動きが続くことが期待されます。一方で、中東情勢等に伴う原油・資源価格の上振れ、グローバルなＡＩ関連需要の動向、円安を通じた輸入物価の上昇、米国の通商政策や主要国の金融政策の変化、地政学的リスクの高まり等により、景気の下振れリスクは引き続き残るものと考えられます。また、日本銀行の追加利上げ観測が意識される中、金利上昇が個人消費、企業活動及び不動産投資市場に及ぼす影響については、慎重に見極めていく必要があります。

本投資法人がポートフォリオの9割弱を投資している東京都心部のほか、地方中核政令指定都市圏(注)の中心部においても、本投資法人が投資対象とするような優良な賃貸住宅の供給量は建築コストの上昇等を背景に伸び悩む傾向にあります。一方、2025年の東京23区の人口動向は約4万4千人の転入超過となりました。このように、賃貸住宅の供給が限られる中で、東京圏等の中心部への人口流入が進む動きが見られることから、テナントの都心居住のニーズは底堅く推移すると思われます。

不動産売買市場については、優良な賃貸住宅の安定的な投資対象資産としての位置づけは変わらず、引き続き厳しい取得環境が続くものと思われますが、日本を含む主要国の今後の金融政策の動向や国内外の政治経済の動きに応じて生じ得る、投資家の反応を慎重に見極める必要があります。

(注)「地方中核政令指定都市圏」とは、札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市、京都市、神戸市、広島市及び福岡市の各都市圏をいいます。

(1) 新規物件取得（外部成長）

本投資法人は、三井不動産グループとのパイプラインの活用、及び資産運用会社独自の情報ルートの強化により、今後の需要動向の変化にも対応できるような競争力のある物件を着実に取得するほか、戦略的な資産入替えも行うことで安定性と成長性に富んだ質の高いポートフォリオの構築を目指します。

「賃貸住宅」の安定的な取得を物件取得戦略の中心とするとともに、「ホスピタリティ施設」については、長期的に収益が安定し競争力のある物件の取得を行っていきます。なお、「ホスピタリティ施設」のポートフォリオに占める割合は10%（取得価格ベース）を当面の上限とし、取得物件を厳選した運用を行っていきます。

不動産売買市場においては引き続き厳しい取得環境が続くものと思われるところ、「賃貸住宅」「ホスピタリティ施設」ともに物件の収益力、競争力を見極め、将来的な賃料成長が期待できる物件の取得を目指します。

(2) 賃貸管理・運営（内部成長）

本投資法人は、三井不動産グループのバリューチェーンと専門性の高いノウハウを活かした最適な管理・運営により、市場における今後の需給環境やテナントのニーズの変化に柔軟に対応した機動的なリーシングを行い、高水準の稼働率の維持、テナント入替え時や更新時の賃料上昇の追求とコストマネジメント等を図ることに加え、築年数の経過に応じた適切な更新工事を計画的に実施するほか、必要に応じて大川端賃貸棟を中心とした保有物件専有部の改修工事を行うことなどを通じて、資産価値を長期的に維持しながら収益力を向上させ各種コストの上昇を吸収して確実な内部成長を目指します。

(3) 財務戦略

今後の金利上昇リスク、リファイナンスリスクへの対応を考慮し、借入においてはコストに留意しつつ、長期固定金利による調達と返済期限の分散を重視した運営を行います。なお、昨今の金利上昇が急ピッチであることから、一旦、変動金利で調達する等、金利情勢をふまえた柔軟な対応をしてまいります。また、ＬＴＶの上限については、資産運用ガイドラインにおいて60%を目途と定めていますが、外部成長過程における当面の上限水準として55%を目安としています。

物件取得等の資金需要及び財務状況に応じて、市場動向並びに分配金水準等に留意しながら、募集投資口の発行を検討します。なお、投資法人債の発行については、発行登録が行われた発行可能額の範囲内で市場動向に応じて適宜検討を行います。

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

以下の資産を2026年9月1日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

パークキューブ大森山王

取得価格	：	3,130百万円
鑑定評価額	：	3,230百万円（価格時点 2026年8月1日）
特定資産の種類	：	不動産
所在地（住居表示）	：	東京都大田区山王一丁目33番12号
竣工年月日	：	2025年1月31日
構造／階数	：	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
賃貸可能戸数	：	63戸
賃貸可能面積	：	1,902.66㎡
取得先	：	株式会社茶屋町不動産

以下の資産を2026年10月1日に取得しました。なお、以下の取得価格は、取得諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

パークキューブ中野North

取得価格	：	1,610百万円
鑑定評価額	：	1,640百万円（価格時点 2026年8月31日）
特定資産の種類	：	不動産
所在地（住居表示）	：	東京都中野区新井一丁目38番4号
竣工年月日	：	2023年3月9日
構造／階数	：	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
賃貸可能戸数	：	32戸
賃貸可能面積	：	833.36㎡
取得先	：	取得先の同意が得られないため非開示

投資法人の概況

1. 出資の状況

期 決算日	第37期 2024年8月31日現在	第38期 2025年2月28日現在	第39期 2025年8月31日現在	第40期 2026年2月28日現在	第41期 2026年8月31日現在
発行可能投資口総口数	4,000,000口	4,000,000口	20,000,000口	20,000,000口	20,000,000口
発行済投資口の総口数	503,472口	503,472口	2,517,360口	2,517,360口	2,517,360口
出資総額	145,449百万円	145,449百万円	145,449百万円	145,449百万円	145,449百万円
投資主数	5,032人	5,362人	6,131人	6,140人	6,505人

2. 投資口に関する事項

2026年8月31日現在における投資主のうち、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 （%）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	703,160	27.93
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	415,839	16.51
野村信託銀行株式会社（投信口）	124,898	4.96
三井不動産レジデンシャル株式会社	98,000	3.89
ステート ストリート バンク アンド トラスト カンパニー 505001	70,148	2.78
株式会社中国銀行	46,380	1.84
ビーエヌワイエム アズ エージーテイ クライアンツ 10 パーセント	45,150	1.79
ジェーピー モルガン チェース バンク 385781	34,430	1.36
メットライフ生命保険株式会社 一般	34,017	1.35
東京センチュリー株式会社	30,444	1.20
合　計	1,602,466	63.65

(注) 「発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合」は、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

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	役員等の氏名 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	井上　徹	株式会社CoLife　社外取締役	3,000
監督役員	江藤　美香	株式会社江藤不動産鑑定事務所　不動産鑑定士	5,400
	榎本　英紀	榎本・藤本・安藤総合法律事務所　弁護士	
	岩谷　誠治	岩谷誠治公認会計士事務所　公認会計士	
会計監査人	有限責任 あずさ監査法人	－	（注2）14,565

(注1) 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、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 有限責任あずさ監査法人への支払報酬総額には、公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬（165千円）が含まれています。また、同監査法人と同一のネットワークに属する者への支払報酬額はありません。

(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、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、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	契約内容の概要
本投資法人の全ての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） 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して、被保険者に対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） 全額を本投資法人が負担しています。 （役員等の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） 被保険者の犯罪行為又は法令に違反することを被保険者が認識しながら行った行為等に係る被保険者が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

2026年8月31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	氏名又は名称
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（投資主名簿等管理人）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（特別口座管理機関）	三井住友信託銀行株式会社
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（機関の運営）	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント
一般事務受託者（納税事務等）	PwC税理士法人
一般事務受託者（投資法人債に関する事務）	三井住友信託銀行株式会社、株式会社三井住友銀行、農林中央金庫

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第40期（2026年2月28日現在）		第41期（2026年8月31日現在）	
		保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）	保有総額（百万円）（注1）	対総資産比率（%）
不動産（注2）（注3）	東京23区	（注7）193,686	58.6	（注7）196,805	58.7
	その他東京圏	12,991	3.9	14,654	4.4
	地方主要都市	31,140	9.4	34,489	10.3
	計	237,818	71.9	245,949	73.4
信託不動産（注2）（注4）	東京23区	（注7）75,313	22.8	（注7）73,467	21.9
	その他東京圏	1,840	0.6	1,827	0.5
	地方主要都市	－	－	－	－
	計	77,154	23.3	75,295	22.5
小　計		314,973	95.3	321,244	95.9
預金・その他資産（注5）		15,649（－）	4.7（－）	13,875（－）	4.1（－）
資産総額計（注5）（注6）		330,623（314,973）	100.0（95.3）	335,120（321,244）	100.0（95.9）

(注1) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額（不動産及び信託不動産については、償却後の帳簿価額）を記載しています。
(注2) 「不動産」及び「信託不動産」の金額は、建設仮勘定及び信託建設仮勘定の金額を含んでいません。
パークキューブ上野は、信託期間の満了に伴い第41期中の2026年3月31日付にて信託契約を終了しています。このため、当該物件の「保有総額」については、第40期は「信託不動産」に含まれており、第41期は「不動産」に含まれています。
(注3) 建物等と併せて保有している借地権は、建物等と合算して不動産の欄に記載しています。
(注4) 「信託不動産」は、主として不動産を信託する信託の受益権に係る不動産をいいます。
(注5) （ ）内の数値は、対象資産中に占める実質的に不動産の保有に相当する部分を記載しています。
(注6) 「資産総額計」は、貸借対照表における資産合計を記載しています。
(注7) 大川端賃貸棟については、不動産（第40期1,825百万円、第41期1,791百万円）及び信託不動産（第40期30,002百万円、第41期29,915百万円）を保有しているため、それぞれ区分して記載しています。

2. 主要な保有資産

2026年8月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（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）（注2）	賃貸可能面積（㎡）	賃貸面積（㎡）	稼働率（%）	対総賃貸収入比率（%）	主たる用途
大川端賃貸棟	31,706	43,812.41	41,348.74	94.4	9.3	共同住宅
パークアクシス豊洲	11,189	25,537.94	24,490.05	95.9	5.0	共同住宅
パークキューブ目黒タワー	8,478	12,367.62	11,500.77	93.0	2.9	共同住宅
パークアクシス御茶ノ水ステージ	8,347	12,025.25	11,510.11	95.7	2.6	共同住宅
パークキューブ愛宕山タワー	8,279	8,389.91	7,904.71	94.2	2.1	共同住宅
芝浦アイランドエアタワー（注3）	6,505	17,646.33	16,928.64	95.9	3.9	共同住宅
パークアクシス日本橋ステージ	6,443	10,025.40	9,793.18	97.7	2.0	共同住宅
パークアクシス東陽町・親水公園	6,332	7,254.57	7,148.30	98.5	1.4	共同住宅
パークアクシス辰巳ステージ	6,153	16,474.06	15,933.51	96.7	2.7	共同住宅
パークキューブ大井町レジデンス	5,785	4,271.17	4,099.77	96.0	1.2	共同住宅
合　計	99,221	157,804.66	150,657.78	95.5	33.0	

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該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する会計方針を採用しています。
(注2) 「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注3) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」及び「賃貸面積」は、同物件の全体の賃貸可能面積及び賃貸面積に本投資法人持分比率31%を乗じて算出しています。

3. 不動産等組入資産明細

2026年8月31日現在、本投資法人が保有する不動産等組入資産の明細は以下のとおりです。

不動産等の名称	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（注2）（㎡）	期末算定価額（注3）（百万円）	帳簿価額（注4）（百万円）
大川端賃貸棟	東京都中央区佃一丁目11番6号他	不動産／信託受益権	43,812.41	35,400	31,706
パークアクシス学芸大学	東京都世田谷区野沢三丁目5番16号	信託受益権	2,437.66	2,580	1,456
パークアクシス渋谷神南	東京都渋谷区宇田川町6番20号	不動産	2,766.62	4,210	2,895
パークアクシス青山骨董通り	東京都港区南青山六丁目8番8号	不動産	1,537.24	2,260	1,556
パークアクシス神楽坂ステージ	東京都新宿区水道町1番19号	不動産	1,891.05	2,170	1,220
パークアクシス白金台	東京都港区白金台三丁目16番2号	不動産	4,704.44	7,680	4,611
パークアクシス文京ステージ	東京都文京区水道二丁目4番12号	不動産	6,078.93	7,300	3,907
パークアクシス大塚	東京都豊島区北大塚二丁目3番11号	不動産	2,606.37	2,790	1,426
パークアクシス南麻布	東京都港区南麻布一丁目5番11号	信託受益権	3,938.14	5,580	3,598
パークアクシス日本橋ステージ	東京都中央区日本橋蛎殻町一丁目37番12号	信託受益権	10,025.40	12,300	6,443
パークアクシス浜松町	東京都港区芝一丁目6番4号	信託受益権	2,426.45	2,980	1,830
パークアクシス本郷の杜	東京都文京区本郷七丁目2番11号	不動産	3,317.94	4,780	2,487
パークアクシス溜池山王	東京都港区赤坂二丁目12番30号	不動産	2,710.69	4,200	2,478
パークアクシス六本木檜町公園	東京都港区赤坂六丁目19番41号	不動産	2,054.46	3,030	1,982
パークアクシス御茶ノ水ステージ	東京都文京区湯島三丁目2番14号	不動産	12,025.25	15,700	8,347
パークアクシス御徒町	東京都台東区台東二丁目20番3号	不動産	1,621.73	1,720	881
パークキューブ本郷	東京都文京区本郷一丁目32番14号	不動産	2,160.12	2,950	1,630
パークキューブ神田	東京都千代田区神田須田町二丁目2番1（地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,194.59	3,950	2,296
パークキューブ市ヶ谷	東京都新宿区市谷本村町2番7号	信託受益権	2,288.46	2,960	1,806
パークキューブ浅草田原町	東京都台東区寿三丁目19番7号	信託受益権	4,012.68	4,220	2,147
パークキューブ上野	東京都台東区東上野二丁目6番2号	不動産(注7)	3,041.61	3,230	2,081
パークアクシス目黒本町	東京都目黒区目黒本町二丁目14番21号	不動産	1,884.77	2,240	1,621
パークアクシス新板橋	東京都板橋区板橋四丁目1番1号、2号	不動産	4,395.99	4,070	2,845
パークアクシス秋葉原	東京都千代田区神田佐久間町三丁目16番1（地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,346.07	1,800	1,048
パークアクシス東陽町	東京都江東区塩浜二丁目29番10号	不動産	5,412.40	5,300	3,237
パークアクシス滝野川	東京都北区滝野川三丁目48番11号	不動産	2,924.75	2,960	1,533
パークアクシス浅草橋	東京都台東区柳橋二丁目6番2号	不動産	3,400.78	4,560	2,273
パークアクシス日本橋浜町	東京都中央区日本橋浜町一丁目9番4号	不動産	6,999.83	8,200	4,630
パークキューブ代々木富ヶ谷	東京都渋谷区富ヶ谷二丁目14番13号	不動産	1,929.10	2,800	1,707
パークアクシス門前仲町	東京都江東区門前仲町二丁目7番10号	不動産	1,886.39	2,380	1,425
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区大和町18番6号	不動産	5,317.07	5,180	3,696
パークキューブ学芸大学	東京都目黒区五本木三丁目13番23号	不動産	957.88	1,100	852
パークキューブ大井町	東京都品川区大井一丁目26番2号	不動産	1,511.12	2,060	1,222
パークアクシス西ヶ原	東京都北区西ヶ原二丁目45番10号	不動産	1,435.83	1,300	713
パークアクシス錦糸町	東京都墨田区太平一丁目6番9号	不動産	2,288.13	2,670	1,225
パークアクシス辰巳ステージ	東京都江東区辰巳二丁目1番56号	不動産	16,474.06	14,600	6,153
パークアクシス亀戸	東京都江東区亀戸一丁目8番6号	不動産	3,986.78	3,860	1,942
パークアクシス方南町	東京都中野区南台五丁目25番6号	不動産	1,231.08	1,220	630
パークアクシス板橋	東京都北区滝野川七丁目24番1号	不動産	2,567.96	2,560	1,162
パークアクシス押上	東京都墨田区押上一丁目18番8号	不動産	2,121.29	2,100	968
パークアクシス高田馬場	東京都豊島区高田三丁目28番6号	不動産	1,463.25	1,990	1,111
パークアクシス豊洲	東京都江東区豊洲一丁目2番39号	不動産	25,537.94	27,500	11,189
パークアクシス八丁堀	東京都中央区新川二丁目12番6号	不動産	2,416.29	3,200	1,483
パークアクシス板橋本町	東京都板橋区宮本町12番11号	不動産	2,048.31	1,630	750
パークアクシス住吉	東京都墨田区江東橋五丁目5番7号	不動産	1,785.72	1,670	779
パークキューブ四谷三丁目	東京都新宿区荒木町22番地2他（地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,599.82	4,830	2,350

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
パークキューブ八丁堀	東京都中央区八丁堀四丁目8番7号	不動産	5,191.86	7,380	3,848
パークアクシス蒲田壱番館	東京都大田区蒲田本町二丁目11番6号	不動産	1,721.28	1,710	908
パークアクシス台東根岸	東京都台東区根岸五丁目2番1号	不動産	1,283.13	1,270	571
パークアクシス駒込	東京都豊島区駒込三丁目23番13号	不動産	1,979.51	2,500	1,164
パークアクシス板橋本町弐番館	東京都板橋区清水町74番1号	不動産	3,661.58	3,090	1,410
芝浦アイランドエアタワー（注5）	東京都港区芝浦四丁目22番1号、2号	信託受益権	17,646.33	12,000	6,505
パークキューブ東品川	東京都品川区東品川三丁目11番5号	信託受益権	10,636.67	9,490	5,175
パークキューブ笹塚	東京都渋谷区笹塚二丁目4番3号	不動産	2,416.00	3,240	1,972
パークアクシス東十条	東京都北区東十条二丁目5番9号	不動産	2,893.54	2,780	1,564
パークキューブ平和台	東京都練馬区平和台三丁目23番24号	不動産	2,656.00	1,970	1,116
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区下目黒二丁目2番2号	不動産	12,367.62	17,600	8,478
パークキューブ日本橋水天宮	東京都中央区日本橋箱崎町33番4号	信託受益権	4,235.33	4,800	2,578
パークキューブ銀座イースト	東京都中央区湊三丁目1番3号	信託受益権	3,358.63	3,610	2,140
パークキューブ茅場町	東京都中央区日本橋茅場町三丁目1番8号	不動産	1,695.06	1,920	1,083
パークキューブ本所吾妻橋	東京都墨田区本所四丁目19番4号	不動産	2,241.63	2,320	1,215
パークアクシス清澄白河	東京都江東区扇橋一丁目18番4号	不動産	1,159.84	1,110	634
パークアクシス浅草橋二丁目	東京都台東区浅草橋二丁目27番8号	不動産	1,569.00	1,790	958
パークアクシス西巣鴨	東京都北区滝野川七丁目46番2号	不動産	2,326.32	2,480	1,243
パークアクシス上野	東京都台東区北上野二丁目7番9号	不動産	1,992.29	2,370	1,173
パークアクシス秋葉原East	東京都台東区浅草橋五丁目5番9号	不動産	1,890.20	2,110	1,164
パークアクシス茅場町	東京都中央区新川一丁目26番6号	不動産	2,355.07	2,940	1,512
パークアクシス錦糸町・親水公園	東京都墨田区亀沢四丁目22番8号	不動産	2,085.62	2,160	1,162
パークキューブ春日安藤坂	東京都文京区春日二丁目2番6号	信託受益権	3,581.09	4,250	2,486
パークキューブ亀戸	東京都江東区亀戸二丁目36番9号	信託受益権	4,442.09	4,440	2,736
パークアクシス新御徒町East	東京都台東区三筋二丁目21番10号	不動産	1,847.01	2,160	1,163
パークアクシス日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目6番8号	不動産	1,808.12	2,680	1,320
パークキューブ西ヶ原ステージ	東京都北区西ヶ原四丁目51番35号他	不動産	19,693.35	5,870	3,243
パークキューブ愛宕山タワー	東京都港区西新橋三丁目17番7号	不動産	8,389.91	12,400	8,279
パークアクシス芝浦	東京都港区芝浦二丁目8番11号	不動産	1,273.60	1,580	964
パークアクシス浅草・蔵前	東京都台東区寿三丁目13番6号	不動産	1,456.35	1,660	1,002
パークアクシス蒲田ステーションゲート	東京都大田区西蒲田八丁目23番1号	不動産	4,582.72	6,030	3,871
パークアクシス錦糸町レジデンス	東京都墨田区江東橋一丁目2番6号	不動産	1,793.33	1,790	1,141
パークアクシス押上・隅田公園	東京都墨田区向島一丁目11番3号	不動産	1,610.49	1,600	950
パークアクシス馬込レジデンス	東京都大田区南馬込一丁目5番16号	不動産	1,621.94	1,850	1,369
パークアクシス東上野	東京都台東区東上野六丁目27番3号	不動産	1,460.10	1,750	1,171
パークアクシス東高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目50番1号	不動産	2,679.96	3,030	2,138
パークキューブ新板橋	東京都板橋区板橋一丁目44番10号	不動産	1,930.12	2,270	1,626
パークキューブ西新宿	東京都新宿区北新宿一丁目2番6号	不動産	1,809.56	2,910	2,353
パークアクシス押上テラス	東京都墨田区向島三丁目39番12号	不動産	2,498.08	3,310	2,529
パークアクシス池上	東京都大田区池上七丁目17番8号	不動産	1,391.34	1,550	1,221
パークアクシス赤塚（注6）	東京都板橋区赤塚二丁目2番18号	不動産	2,403.67	2,810	2,374
パークキューブ大井町レジデンス	東京都品川区大井一丁目22番16号	不動産	4,271.17	7,940	5,785
パークアクシス東陽町・親水公園	東京都江東区南砂二丁目34番4号	不動産	7,254.57	8,060	6,332
パークアクシス菊川ステーションゲート	東京都墨田区菊川三丁目1番3号	不動産	3,411.32	4,310	3,161
パークアクシス木場キャナル ウエスト	東京都江東区塩浜二丁目4番35号	不動産	4,430.50	6,050	4,638
パークアクシス木場キャナル イースト	東京都江東区塩浜二丁目4番33号	不動産	1,830.46	2,370	1,822
パークアクシス菊川	東京都墨田区菊川三丁目14番24号	不動産	2,595.60	3,230	2,400
パークキューブ亀有	東京都葛飾区亀有二丁目48番6号	不動産	1,707.92	1,010	1,059
パークキューブ小岩	東京都江戸川区西小岩一丁目3番11号	不動産	2,243.84	1,520	1,556

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
パークキューブ錦糸町	東京都墨田区石原四丁目14番10号	不動産	1,036.79	1,350	1,407
パークキューブ上野桜木	東京都台東区上野桜木一丁目15番5号	不動産	1,097.93	1,480	1,399
パークアクシス押上レジデンス	東京都墨田区向島三丁目11番14号	不動産	1,761.83	1,870	1,824
パークアクシス西馬込	東京都大田区仲池上二丁目14番5号	不動産	1,567.28	1,520	1,494
東京23区小計			410,419.40	439,060	265,757
パークキューブ京王八王子Ⅱ	東京都八王子市明神町二丁目21番8号	不動産	3,082.32	1,650	905
パークアクシス西船橋	千葉県船橋市西船三丁目4番6号	不動産	2,074.35	1,320	747
パークアクシス横浜井土ヶ谷	神奈川県横浜市南区井土ヶ谷中町129番地5 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,706.59	2,090	1,093
パークアクシス千葉新町	千葉県千葉市中央区新町1番地14他 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	3,318.15	2,440	1,260
パークアクシス千葉	千葉県千葉市中央区弁天一丁目7番8号	不動産	2,270.32	1,330	703
パークキューブ北松戸	千葉県松戸市上本郷字三斗蒔904番地3他 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,358.66	1,690	924
パークキューブ武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区新丸子東二丁目890番地6他 （地番・住居表示未実施地区）	信託受益権	3,057.36	3,500	1,827
パークアクシス横浜反町公園	神奈川県横浜市神奈川区反町一丁目11番4 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,682.46	1,730	927
パークアクシス横浜山下町	神奈川県横浜市中区山下町210番3 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,325.92	2,480	1,320
パークアクシス大船	神奈川県横浜市栄区笠間一丁目9番29号	不動産	4,752.68	2,850	2,103
パークキューブ八王子	東京都八王子市南新町22番21 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	1,946.16	1,750	1,756
その他東京圏小計			29,574.97	22,830	13,571
パークアクシス名駅南	愛知県名古屋市中村区名駅南二丁目7番67号	不動産	5,565.13	2,610	1,994
パークアクシス丸の内	愛知県名古屋市中区丸の内二丁目19番3号	不動産	3,821.75	1,860	1,541
パークアクシス六本松	福岡県福岡市中央区六本松二丁目13番2号	不動産	3,473.67	1,670	1,148
パークアクシス博多駅南	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目5番27号	不動産	4,668.29	2,060	1,406
パークアクシス中呉服町	福岡県福岡市博多区中呉服町2番11号	不動産	2,707.88	1,180	546
パークアクシス白壁	愛知県名古屋市東区白壁二丁目14番27号	不動産	4,735.89	2,030	1,203
パークアクシス仙台	宮城県仙台市若林区新寺一丁目8番2号	不動産	8,843.17	3,670	1,712
パークアクシス博多美野島	福岡県福岡市博多区美野島二丁目2番6号	不動産	3,461.85	1,280	647
パークアクシス札幌植物園前	北海道札幌市中央区北五条西十一丁目11番地1 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	7,845.01	2,400	1,216
パークアクシス新さっぽろ	北海道札幌市厚別区厚別中央二条五丁目3番5号	不動産	3,729.05	1,160	536
パークアクシスうつぼ公園	大阪府大阪市西区靭本町三丁目1番7号	不動産	4,952.45	3,100	1,869
パークキューブ北浜	大阪府大阪市中央区東高麗橋2番35号	不動産	4,683.33	2,440	1,705
パークアクシス金山WEST	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番3号	不動産	4,795.13	2,070	1,916
地方主要都市小計			63,282.60	27,530	17,447
賃貸住宅合計			503,276.97	489,420	296,775
ドーミー京都二条	京都府京都市中京区聚楽廻南町25番地4 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	3,492.88	1,440	734
駿台堀川寮	京都府京都市上京区東堀川通椹木町上る五町目205番地1他 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,793.71	1,360	766
立教大学国際交流寮RUID志木	埼玉県志木市本町五丁目18番25号	不動産	3,061.89	2,070	1,249
ドーミー中板橋	東京都板橋区仲町34番7号	不動産	2,439.17	1,530	922
フィロソフィア西台	東京都板橋区高島平九丁目33番1号	不動産	2,969.25	1,790	1,014
ドーミー武蔵小杉	神奈川県川崎市中原区上丸子山王町一丁目1406番地2 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	3,017.34	1,670	946
アルティス仙台花京院	宮城県仙台市青葉区花京院二丁目1番6号	不動産	2,234.24	743	432
アルティス仙台木町通	宮城県仙台市青葉区木町通一丁目4番45号	不動産	4,864.04	1,670	1,065
メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	東京都世田谷区太子堂二丁目37番2号	不動産	－	950	770

不動産等の名称	所在地 （住居表示）	所有形態	賃貸可能 面積（注2） （㎡）	期末算定 価額（注3） （百万円）	帳簿価額 （注4） （百万円）
グランダ金沢八景	神奈川県横浜市金沢区六浦三丁目9番1号	不動産	1,826.29	900	714
ドーミー上杉	宮城県仙台市青葉区上杉六丁目2番53号	不動産	3,151.56	1,140	1,239
ドーミー小田原	宮城県仙台市宮城野区小田原一丁目3番3号	不動産	2,452.14	606	588
チサンホテル広島	広島県広島市中区幟町14番7号	不動産	4,275.59	1,820	2,110
キャンパステラス早稲田	東京都文京区関口一丁目39番13号	不動産	1,747.51	1,940	1,807
スマイルホテル西明石	兵庫県明石市和坂12番5他 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,045.00	988	1,034
スマイルホテル沖縄那覇	沖縄県那覇市前島三丁目24番1号	不動産	2,772.69	1,230	1,225
スマイルホテル松山	愛媛県松山市勝山町一丁目18番1 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	2,186.25	1,040	1,075
くれたけイン旭川	北海道旭川市四条通九丁目1704番18他 （地番・住居表示未実施地区）	不動産	3,286.33	878	702
STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	大阪府大阪市中央区南船場一丁目14番2号	不動産	2,691.88	2,880	2,628
キャンパステラス九大学研都市	福岡県福岡市西区北原二丁目4番40号	不動産	5,756.11	3,280	3,440
ホスピタリティ施設合計			57,063.87	29,925	24,468
総　合　計			560,340.84	519,345	321,244

(注1) 不動産等を信託財産とする信託受益権については、当該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する会計方針を採用しています。
(注2) 「賃貸可能面積」は、各運用資産について賃貸が可能な建物（店舗等がある場合は店舗等を含みます。）の面積の合計を記載しています。
(注3) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人資産運用業協会の定める規則に基づき、不動産鑑定士による鑑定評価に基づく評価額（決算日を価格時点とするJLL森井鑑定株式会社、大和不動産鑑定株式会社、株式会社中央不動産鑑定所、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所作成の不動産鑑定評価書による）を記載しています。
(注4) 「帳簿価額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した当期末時点の価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注5) 芝浦アイランドエアタワーの「賃貸可能面積」は、同物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率31％を乗じて算出しています。また、「期末算定価額」は、本投資法人持分比率31％に相当する金額を記載しています。
(注6) パークアクシス赤塚の「賃貸可能面積」は、同物件の全体の賃貸可能面積に本投資法人持分比率55％を乗じて算出しています。また、「期末算定価額」は、本投資法人持分比率55％に相当する金額を記載しています。
(注7) パークキューブ上野は、信託期間の満了に伴い2026年3月31日付にて信託契約を終了しています。

本投資法人が保有する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

不動産等の名称	前期（2025年9月1日～2026年2月28日）				当期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
	テナント 総数 期末時点 （注1） （件）	稼働率 期末時点 （注2） （注3） （%）	賃貸事業 収入 期間中 （注4） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （注3） （%）	テナント 総数 期末時点 （注1） （件）	稼働率 期末時点 （注2） （注3） （%）	賃貸事業 収入 期間中 （注4） （百万円）	対総賃貸 事業収入 比率 （注3） （%）
大川端賃貸棟	2	96.7	1,249	9.4	2	94.4	1,274	9.3
パークアクシス学芸大学	1	98.3	60	0.5	1	95.5	61	0.4
パークアクシス渋谷神南	1	98.6	91	0.7	1	94.1	94	0.7
パークアクシス青山骨董通り	1	96.7	51	0.4	1	98.3	53	0.4
パークアクシス神楽坂ステージ	1	100.0	51	0.4	1	95.8	49	0.4
パークアクシス白金台	1	95.9	160	1.2	1	98.0	163	1.2
パークアクシス文京ステージ	1	99.5	159	1.2	1	97.7	165	1.2
パークアクシス月島（注6）	1	100.0	37	0.3	－	－	7	0.1
パークアクシス大塚	1	91.7	58	0.4	1	97.7	64	0.5
パークアクシス南麻布	1	98.2	118	0.9	1	94.3	119	0.9
パークアクシス日本橋ステージ	1	99.3	263	2.0	1	97.7	271	2.0
パークアクシス浜松町	1	100.0	68	0.5	1	96.6	71	0.5
パークアクシス本郷の杜	1	96.9	106	0.8	1	99.2	105	0.8
パークアクシス溜池山王	1	100.0	93	0.7	1	92.8	91	0.7
パークアクシス六本木檜町公園	1	92.8	68	0.5	1	96.3	68	0.5
パークアクシス御茶ノ水ステージ	1	98.7	352	2.7	1	95.7	362	2.6
パークアクシス御徒町	1	98.1	40	0.3	1	100.0	43	0.3
パークキューブ本郷	1	100.0	67	0.5	1	98.3	67	0.5
パークキューブ神田	1	100.0	89	0.7	1	100.0	91	0.7
パークキューブ市ヶ谷	1	100.0	68	0.5	1	98.7	68	0.5
パークキューブ浅草田原町	1	98.8	101	0.8	1	98.6	101	0.7
パークキューブ上野	1	100.0	78	0.6	1	92.4	79	0.6
パークアクシス目黒本町	1	100.0	51	0.4	1	93.0	50	0.4
パークアクシス新板橋	1	100.0	100	0.8	1	98.2	107	0.8
パークアクシス秋葉原	1	91.6	37	0.3	1	98.2	39	0.3
パークアクシス東陽町	1	97.9	131	1.0	1	97.1	134	1.0
パークアクシス滝野川	1	96.5	67	0.5	1	96.4	68	0.5
パークアクシス浅草橋	1	98.6	104	0.8	1	99.3	106	0.8
パークアクシス日本橋浜町	1	98.5	183	1.4	1	99.3	188	1.4
パークキューブ代々木富ヶ谷	1	94.9	61	0.5	1	97.2	57	0.4
パークアクシス門前仲町	1	100.0	54	0.4	1	95.9	55	0.4
パークキューブ板橋本町	1	98.5	121	0.9	1	96.6	123	0.9
パークキューブ学芸大学	1	100.0	25	0.2	1	96.1	27	0.2
パークキューブ大井町	1	95.5	47	0.4	1	96.9	50	0.4
パークアクシス西ヶ原	1	100.0	34	0.3	1	98.2	35	0.3
パークアクシス錦糸町	1	100.0	62	0.5	1	92.9	62	0.5
パークアクシス辰巳ステージ	1	97.0	349	2.6	1	96.7	366	2.7
パークアクシス亀戸	1	99.2	98	0.7	1	97.1	100	0.7
パークアクシス方南町	1	100.0	30	0.2	1	96.5	30	0.2
パークアクシス板橋	1	98.7	62	0.5	1	92.5	62	0.5
パークアクシス押上	1	100.0	52	0.4	1	100.0	53	0.4
パークアクシス高田馬場	1	100.0	44	0.3	1	97.6	43	0.3
パークアクシス豊洲	1	96.5	667	5.0	1	95.9	691	5.0
パークアクシス八丁堀	1	100.0	70	0.5	1	89.3	72	0.5
パークアクシス板橋本町	1	98.7	43	0.3	1	96.4	44	0.3
パークアクシス住吉	1	98.6	44	0.3	1	98.6	46	0.3
パークキューブ四谷三丁目	1	100.0	107	0.8	1	96.8	109	0.8
パークキューブ八丁堀	1	97.6	166	1.2	1	95.0	166	1.2
パークアクシス蒲田壱番館	1	98.6	41	0.3	1	95.7	44	0.3
パークアクシス台東根岸	1	98.0	32	0.2	1	96.1	32	0.2
パークアクシス駒込	1	96.1	56	0.4	1	96.1	55	0.4
パークアクシス板橋本町弐番館	1	95.6	80	0.6	1	95.5	84	0.6
芝浦アイランドエアタワー	3	97.8	528	4.0	3	95.9	536	3.9
パークキューブ東品川	1	99.1	242	1.8	1	99.2	248	1.8
パークキューブ笹塚	1	100.0	76	0.6	1	98.7	77	0.6
パークアクシス東十条	1	96.4	64	0.5	1	96.7	68	0.5
パークキューブ平和台	1	97.0	51	0.4	1	100.0	52	0.4
パークキューブ目黒タワー	1	99.6	386	2.9	1	93.0	391	2.9
パークキューブ日本橋水天宮	1	96.9	109	0.8	1	95.8	113	0.8
パークキューブ銀座イースト	1	96.1	84	0.6	1	96.1	85	0.6
パークキューブ茅場町	1	100.0	43	0.3	1	96.6	43	0.3
パークキューブ本所吾妻橋	1	100.0	53	0.4	1	97.6	56	0.4
パークアクシス清澄白河	1	100.0	28	0.2	1	97.3	27	0.2
パークアクシス浅草橋二丁目	1	98.0	43	0.3	1	100.0	46	0.3

不動産等の名称	前期（2025年9月1日～2026年2月28日）				当期（2026年3月1日～2026年8月31日）			
	テナント総数 期末時点（注1）（件）	稼働率 期末時点（注2）（注3）（%）	賃貸事業収入 期間中（注4）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注3）（%）	テナント総数 期末時点（注1）（件）	稼働率 期末時点（注2）（注3）（%）	賃貸事業収入 期間中（注4）（百万円）	対総賃貸事業収入比率（注3）（%）
パークアクシス西巣鴨	1	95.1	57	0.4	1	96.5	59	0.4
パークアクシス上野	1	100.0	56	0.4	1	98.7	57	0.4
パークアクシス秋葉原East	1	100.0	51	0.4	1	96.5	54	0.4
パークアクシス茅場町	1	100.0	67	0.5	1	100.0	70	0.5
パークアクシス錦糸町・親水公園	1	100.0	54	0.4	1	100.0	55	0.4
パークキューブ春日安藤坂	1	96.5	99	0.7	1	96.5	101	0.7
パークキューブ亀戸	1	95.5	105	0.8	1	99.4	111	0.8
パークアクシス新御徒町East	1	100.0	48	0.4	1	87.0	50	0.4
パークアクシス日本橋本町	1	96.1	56	0.4	1	96.1	57	0.4
パークキューブ西ヶ原ステージ	1	97.9	470	3.5	1	98.0	476	3.5
パークキューブ愛宕山タワー	1	96.2	285	2.1	1	94.2	282	2.1
パークアクシス芝浦	1	100.0	40	0.3	1	98.0	41	0.3
パークアクシス浅草・蔵前	1	100.0	40	0.3	1	92.2	40	0.3
パークアクシス蒲田ステーションゲート	1	98.0	133	1.0	1	100.0	140	1.0
パークアクシス錦糸町レジデンス	1	97.1	44	0.3	1	100.0	46	0.3
パークアクシス押上・隅田公園	1	100.0	40	0.3	1	96.7	43	0.3
パークアクシス馬込レジデンス	1	98.4	41	0.3	1	96.8	41	0.3
パークアクシス東上野	1	100.0	41	0.3	1	96.3	40	0.3
パークアクシス東高円寺	1	98.4	70	0.5	1	97.8	72	0.5
パークキューブ新板橋	1	97.3	52	0.4	1	98.6	55	0.4
パークキューブ西新宿	1	96.9	67	0.5	1	95.5	68	0.5
パークアクシス押上テラス	1	97.3	72	0.5	1	93.6	73	0.5
パークアクシス池上	1	98.2	38	0.3	1	100.0	39	0.3
パークアクシス赤塚	1	98.1	73	0.5	1	98.2	70	0.5
パークキューブ大井町レジデンス	1	98.8	156	1.2	1	96.0	162	1.2
パークアクシス東陽町・親水公園	1	100.0	185	1.4	1	98.5	188	1.4
パークアクシス菊川ステーションゲート	1	98.5	96	0.7	1	98.5	99	0.7
パークアクシス木場キャナル ウエスト	1	99.3	124	0.9	1	96.1	129	0.9
パークアクシス木場キャナル イースト	1	100.0	50	0.4	1	98.4	55	0.4
パークアクシス菊川	1	100.0	71	0.5	1	96.5	74	0.5
パークキューブ亀有	1	91.8	21	0.2	1	95.8	22	0.2
パークキューブ小岩	1	92.5	34	0.3	1	90.1	40	0.3
パークキューブ錦糸町	1	95.1	10	0.1	1	100.0	30	0.2
パークキューブ上野桜木	1	95.0	10	0.1	1	92.7	29	0.2
パークアクシス押上レジデンス	–	–	–	–	1	97.6	37	0.3
パークアクシス西馬込	–	–	–	–	1	100.0	33	0.2
パークキューブ京王八王子Ⅱ	1	100.0	49	0.4	1	91.9	49	0.4
パークアクシス西船橋	1	100.0	38	0.3	1	100.0	41	0.3
パークアクシス横浜井土ヶ谷	1	99.1	54	0.4	1	97.3	60	0.4
パークアクシス千葉新町	1	88.4	70	0.5	1	91.3	67	0.5
パークアクシス千葉	1	98.9	43	0.3	1	96.6	44	0.3
パークキューブ北松戸	1	99.2	52	0.4	1	97.5	54	0.4
パークキューブ武蔵小杉	1	97.0	87	0.7	1	95.6	93	0.7
パークアクシス横浜反町公園	1	98.6	45	0.3	1	98.6	47	0.3
パークアクシス横浜山下町	1	100.0	60	0.5	1	100.0	60	0.4
パークアクシス大船	1	95.9	91	0.7	1	95.9	94	0.7
パークキューブ八王子	–	–	–	–	1	94.3	21	0.2
パークアクシス名駅南	1	97.4	81	0.6	1	96.6	81	0.6
パークアクシス丸の内	1	96.1	55	0.4	1	94.1	56	0.4
パークアクシス六本松	1	100.0	50	0.4	1	98.9	51	0.4
パークアクシス博多駅南	1	98.8	66	0.5	1	99.0	68	0.5
パークアクシス中呉服町	1	99.1	39	0.3	1	98.2	40	0.3
パークアクシス白壁	1	94.6	61	0.5	1	97.8	63	0.5
パークアクシス仙台	1	96.1	120	0.9	1	97.9	128	0.9
パークアクシス博多美野島	1	98.9	46	0.3	1	97.0	46	0.3
パークアクシス高宮東（注7）	–	–	32	0.2	–	–	–	–
パークアクシス札幌植物園前	1	95.9	84	0.6	1	95.9	84	0.6
パークアクシス新さっぽろ	1	99.1	42	0.3	1	98.8	43	0.3
パークアクシスうつぼ公園	1	91.9	93	0.7	1	98.0	99	0.7
パークキューブ北浜	1	98.4	70	0.5	1	100.0	70	0.5
パークアクシス金山WEST	1	98.7	60	0.5	1	100.0	61	0.4
賃貸住宅合計	4	97.8	12,558	94.3	4	96.6	12,924	94.3
ドーミー京都二条	1	100.0	39	0.3	1	100.0	39	0.3
駿台堀川寮	1	100.0	37	0.3	1	100.0	37	0.3
立教大学国際交流寮RUID志木	1	100.0	55	0.4	1	100.0	55	0.4
ドーミー中板橋	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
フィロソフィア西台	1	100.0	45	0.3	1	100.0	45	0.3
ドーミー武蔵小杉	1	100.0	43	0.3	1	100.0	43	0.3
アルティス仙台花京院	1	100.0	22	0.2	1	100.0	22	0.2
アルティス仙台木町通	1	100.0	52	0.4	1	100.0	52	0.4
メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）	1	–	18	0.1	1	–	18	0.1
ドーミー西荻窪（注6）	1	100.0	30	0.2	–	–	5	0.0
グランダ金沢八景	1	100.0	（注5）	（注5）	1	100.0	（注5）	（注5）
ドーミー上杉	1	100.0	38	0.3	1	100.0	38	0.3
ドーミー小田原	1	100.0	20	0.2	1	100.0	20	0.1
チサンホテル広島	1	100.0	61	0.5	1	100.0	61	0.4
キャンパステラス早稲田	1	100.0	41	0.3	1	100.0	41	0.3
スマイルホテル西明石	1	100.0	32	0.2	1	100.0	32	0.2
スマイルホテル沖縄那覇	1	100.0	33	0.3	1	100.0	33	0.2
スマイルホテル松山	1	100.0	31	0.2	1	100.0	31	0.2
くれたけイン旭川	1	100.0	25	0.2	1	100.0	27	0.2
STAYAT OSAKA SHINSAIBASHI east	1	100.0	67	0.5	1	100.0	32	0.2
キャンパステラス九大学研都市	–	–	–	–	1	100.0	81	0.6
ホスピタリティ施設合計	7	100.0	756	5.7	7	100.0	778	5.7
総　合　計	11	98.0	13,314	100.0	11	96.9	13,703	100.0

(注1) 「テナント総数期末時点」は、1テナントが複数の貸室を賃借する場合、それが同一物件であるときも複数の物件にわたるときも、全て1テナントとして記載しています。また、賃借人が転借人に転貸借（サブリース）等を行っている場合、転借人の数にかかわらず、テナント数は、当該賃借人をもって1テナントとして記載しています。また、メディカルホームグランダ三軒茶屋（底地）については、賃借人との間で借地借家法第24条に基づく建物譲渡特約付借地権設定契約を締結しており、かかる賃借人の数をもって1として記載しています。

(注2) 「賃貸住宅」の稼働率は、マスターリース会社又は信託銀行とテナントとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。なお、芝浦アイランドエアタワー（本投資法人持分比率31%）及びパークアクシス赤塚（同55%）については、各物件全体に係る面積に本投資法人持分比率を乗じて算出しています。
また、「ホスピタリティ施設」の稼働率は、本投資法人とオペレータとの間で賃貸借契約が締結されている面積に基づき算出しています。

(注3) 「稼働率期末時点」及び「対総賃貸事業収入比率」は、小数第2位を四捨五入しています。

(注4) 「賃貸事業収入期間中」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。

(注5) グランダ金沢八景については、賃借人から同意を得られていないため、やむを得ない事情により開示できない場合として記載していません。

(注6) パークアクシス月島及びドーミー西荻窪は2026年4月9日付で売却済です。

(注7) パークアクシス高宮東は2026年2月20日付で売却済です。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2026年8月31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	種類	契約額等（百万円）（注1）		時価（百万円）（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	2,000	2,000	－

(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) 金融商品に関する会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載を省略しています。

5. その他資産の状況

不動産等を主な信託財産とする信託受益権は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2026年8月31日現在同表の記載以外に本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

6. 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。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

2026年8月31日現在保有する不動産等に関し、現在計画又は実施中の資本的支出のうち主なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上の費用として経理処理される部分を含んでいます。

不動産等の名称	所在地	目　的	予定期間	工事予定金額（百万円）		
				総額	当期支払額	既払総額
大川端賃貸棟 （リバーポイントタワー）	東京都中央区	大規模修繕工事	自 2025年10月 至 2026年11月	400	200	－
大川端賃貸棟 （パークサイドウィングス）	東京都中央区	大規模修繕工事	自 2027年 4 月 至 2028年 6 月	350	－	－
パークアクシス 御茶ノ水ステージ	東京都文京区	大規模修繕工事	自 2026年 7 月 至 2027年 2 月	208	－	－
パークアクシス浅草橋	東京都台東区	大規模修繕工事	自 2027年 4 月 至 2027年 8 月	140	－	－
パークキューブ亀戸	東京都江東区	大規模修繕工事	自 2026年10月 至 2027年 5 月	124	－	－
パークアクシス東陽町	東京都江東区	大規模修繕工事	自 2026年11月 至 2027年 6 月	119	－	－
パークキューブ 浅草田原町	東京都台東区	大規模修繕工事	自 2026年11月 至 2027年 4 月	100	－	－
くれたけイン旭川	北海道旭川市	大規模修繕工事	自 2027年 4 月 至 2027年 8 月	100	－	－
パークキューブ大井町	東京都品川区	大規模修繕工事	自 2027年 4 月 至 2027年 8 月	90	－	－
パークアクシス 博多美野島	福岡県福岡市 博多区	大規模修繕工事	自 2026年 8 月 至 2027年 1 月	82	－	－
スマイルホテル西明石	兵庫県明石市	給湯管更新工事	自 2027年 8 月 至 2027年10月	80	－	－
大川端賃貸棟他	東京都中央区他	専有部 リノベーション工事	自 2026年 9 月 至 2027年 2 月	80	－	－

2. 期中の資本的支出

保有不動産等に関し、当期中に本投資法人が行った資本的支出に該当する主な工事は以下のとおりです。当期の資本的支出は1,321百万円であり、当期費用に区分された修繕費660百万円と合わせ1,982百万円の工事を実施しています。

不動産等の名称	所在地	目　的	実施期間	支払金額（百万円）
芝浦アイランドエアタワー	東京都港区	大規模修繕工事	自 2024年 5 月 至 2026年 6 月	345
パークキューブ板橋本町	東京都板橋区	大規模修繕工事	自 2025年10月 至 2026年 4 月	150
パークキューブ上野	東京都台東区	大規模修繕工事	自 2026年 4 月 至 2026年 8 月	75
パークキューブ目黒タワー	東京都目黒区	外壁防水工事	自 2026年 2 月 至 2026年 8 月	69
大川端賃貸棟 （リバーポイントタワー他）	東京都中央区	専有部リノベーション工事5件	自 2026年 3 月 至 2026年 8 月	61
その他の資本的支出			自 2026年 3 月 至 2026年 8 月	619
合　計				1,321

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。

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40期	第41期
（a）資産運用報酬	1,103,588	1,183,678
（b）資産保管報酬	15,531	15,878
（c）一般事務委託報酬	33,052	33,077
（d）役員報酬	8,400	8,400
（e）会計監査人報酬	14,400	14,400
（f）その他の費用	421,302	436,390
合　計	1,596,274	1,691,824

(注) 資産運用報酬は、上記金額の他、第40期に不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が26,140千円あり、第41期には不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が64,250千円、物件売却に係る運用報酬が14,150千円あります。

2. 借入状況

2026年8月31日現在における金融機関毎の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)	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期借入金（注1）	三井住友信託銀行株式会社	2026.8.31	2,000	2,000	1.22127%(注4)	2026.11.30	期限一括	（注2）	無担保・無保証・同順位（注3）
	小　計		2,000	2,000					
長期借入金	株式会社三井住友銀行	2016.7.29	1,500	1,500	1.31127%(注4)	2029.7.31	期限一括	（注2）	無担保・無保証・同順位（注3）
		2021.11.30	2,000	2,000	0.30000%	2027.11.30			
		2022.8.15	2,000	－	0.33000%	2026.7.31			
		2022.9.30	2,000	2,000	0.46200%	2026.9.30			
		2023.5.31	2,000	2,000	0.45200%	2027.5.31			
		2024.2.29	4,500	4,500	0.67500%	2028.2.29			
		2025.3.3	500	500	1.54600%	2035.2.28			
		2025.5.28	3,000	3,000	1.06900%	2029.5.28			
		2026.2.27	1,000	1,000	1.73200%(注5)	2036.2.29			
		2026.7.31	－	1,000	1.42627%(注4)	2036.7.31			
	三井住友信託銀行株式会社	2017.8.14	1,000	1,000	1.26627%(注4)	2027.8.31			
		2023.8.31	1,500	1,500	1.55700%(注5)	2028.8.31			
		2024.10.1	1,000	1,000	0.73500%	2029.9.28			
		2025.9.30	2,000	2,000	1.39200%	2030.9.30			
	日本生命保険相互会社	2021.6.28	2,000	－	0.25000%	2026.6.30			
		2021.9.30	1,000	1,000	0.50000%	2031.4.30			
		2021.11.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.11.28			
		2022.5.31	2,000	2,000	0.65000%	2032.5.31			
		2022.11.30	2,000	2,000	0.80000%	2032.11.30			
		2024.5.31	1,000	1,000	0.96800%	2029.10.31			
	株式会社日本政策投資銀行	2016.6.30	2,000	2,000	0.18248%	2027.12.30			
		2017.10.18	4,000	4,000	0.54779%	2029.4.18			
		2019.4.19	3,000	3,000	0.64293%	2030.10.21			
		2023.4.11	3,000	3,000	0.93000%	2029.10.31			
		2024.2.6	2,500	2,500	0.64000%	2028.2.29			
		2024.8.6	1,000	1,000	0.84400%	2028.8.31			
		2025.4.1	1,500	1,500	1.64700%	2033.3.31			
	株式会社八十二長野銀行	2019.5.31	1,500	－	0.29000%	2026.5.29			
		2021.4.9	1,000	1,000	0.48000%	2031.3.31			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.30			
		2024.9.17	1,000	1,000	1.24300%	2034.8.31			
		2026.5.29	－	1,500	1.58700%(注5)	2033.5.31			
長期借入金	株式会社みずほ銀行	2018.9.28	2,000	2,000	0.42456%	2027.3.31	期限一括	（注2）	無担保・無保証・同順位（注3）
		2020.8.31	1,000	1,000	0.48000%	2030.8.30			
		2021.2.26	1,000	1,000	0.48000%	2031.2.28			
		2021.11.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.11.28			
		2026.3.2	－	1,000	1.66200%(注5)	2036.2.29			
		2026.6.5	－	2,500	1.42627%(注4)	2036.5.30			
	株式会社中国銀行	2016.5.31	2,000	－	0.21880%	2026.5.29			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.36000%	2028.6.28			
		2023.7.31	2,000	2,000	0.68800%	2031.7.31			
		2024.11.29	1,000	1,000	1.07300%	2030.11.29			
	株式会社SBI新生銀行	2021.5.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.5.30			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.30			
		2023.1.19	1,000	1,000	1.18600%	2033.1.31			
		2024.5.28	1,000	1,000	1.73200%(注5)	2034.5.31			
		2024.5.31	2,000	2,000	1.73200%(注5)	2034.5.31			
		2025.8.29	1,000	1,000	1.80600%	2035.8.31			
		2026.1.13	1,000	1,000	2.27500%	2036.1.31			
	信金中央金庫	2017.1.31	2,000	2,000	0.38880%	2027.1.29			
		2019.1.31	2,000	2,000	0.26930%	2028.1.31			
		2019.6.28	3,000	3,000	0.38178%	2028.12.29			
		2025.1.31	2,000	2,000	1.63591%(注6)	2034.1.31			
		2025.7.31	2,000	2,000	1.91690%(注8)	2034.7.31			
	株式会社福岡銀行	2017.2.20	2,000	2,000	0.43500%	2027.2.26			
		2018.4.27	2,000	－	0.33500%	2026.4.30			
		2020.1.8	1,000	1,000	0.65000%	2032.1.8			
		2020.4.28	1,000	1,000	0.45000%	2029.10.31			
		2020.4.28	1,500	1,500	0.68000%	2032.4.30			
		2026.3.2	－	1,000	1.66200%(注5)	2036.2.29			
		2026.4.30	－	2,000	1.56200%(注5)	2032.4.30			
	株式会社三菱UFJ銀行	2017.4.25	3,000	3,000	0.54500%	2029.4.27			
		2020.3.16	2,000	2,000	0.48000%	2030.3.15			
		2020.9.15	1,000	1,000	0.32000%	2027.9.30			
		2020.9.15	1,000	1,000	0.48000%	2030.9.13			
		2021.8.23	1,000	1,000	0.47000%	2030.8.30			
		2022.9.7	3,000	3,000	0.38000%	2026.9.30			
		2022.10.3	3,000	3,000	0.44500%	2026.9.30			
		2026.2.27	3,000	－	1.08545%(注7)	2027.3.31			
		2026.4.30	－	3,000	1.66200%(注5)	2036.3.31			
	農林中央金庫	2019.10.31	2,000	2,000	0.37000%	2028.4.28			
		2020.7.1	2,000	2,000	0.32000%	2027.7.1			
		2020.11.30	3,000	3,000	0.36000%	2028.11.30			
	みずほ信託銀行株式会社	2018.3.29	1,500	1,500	0.38380%	2028.3.29			
		2019.8.30	1,000	1,000	0.42000%	2029.2.28			
		2021.6.14	1,000	1,000	0.38000%	2028.11.30			
		2022.8.23	2,000	2,000	1.61200%(注5)	2032.7.30			
	株式会社山口銀行	2017.4.27	1,000	1,000	0.55500%	2029.4.27			
		2021.6.28	1,000	1,000	0.71000%	2033.6.28			
		2023.6.14	1,000	1,000	0.98800%	2033.6.28			
		2023.7.19	1,000	1,000	1.11000%	2033.6.28			
		2024.5.31	1,000	1,000	1.61300%	2035.5.31			
	株式会社第四北越銀行	2021.6.28	1,000	1,000	0.36000%	2028.6.30			
		2021.6.30	1,000	1,000	0.30000%	2027.6.30			
		2022.4.4	2,000	2,000	0.32500%	2028.3.31			
	大樹生命保険株式会社	2021.6.28	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.27			
		2024.3.28	1,000	1,000	1.24000%	2034.3.31			
	株式会社足利銀行	2021.6.28	1,000	1,000	0.36000%	2028.6.28			
		2025.12.30	1,000	1,000	1.62200%(注5)	2032.12.20			
	大同生命保険株式会社	2021.6.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.6.30			
	株式会社伊予銀行	2022.3.31	1,000	1,000	1.61200%(注5)	2032.3.31			

区分 / 借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 株式会社山梨中央銀行	2018.6.29	1,000	－	0.31630%	2026.6.30	期限一括	（注2）	無担保・無保証・同順位（注3）
	2019.12.16	1,000	1,000	0.45000%	2029.12.17			
	2019.12.16	1,000	1,000	0.65000%	2031.12.16			
	2026.6.30	－	1,000	1.58700%(注5)	2033.6.30			
株式会社七十七銀行	2018.6.29	1,000	1,000	0.40500%	2028.6.30			
	2020.3.30	1,000	1,000	0.48000%	2030.3.29			
	2021.2.26	1,000	1,000	0.48000%	2031.2.28			
	2021.11.30	1,000	1,000	0.53000%	2031.11.28			
株式会社千葉銀行	2025.9.3	700	700	1.57191%(注6)	2032.9.30			
住友生命保険相互会社	2018.9.3	1,000	1,000	0.66000%	2030.9.3			
	2019.4.26	1,000	1,000	0.68000%	2032.4.30			
	2020.7.1	1,000	1,000	0.48000%	2030.7.1			
	2021.6.28	1,000	1,000	0.71000%	2033.6.30			
三井住友海上火災保険株式会社	2019.10.31	1,000	1,000	0.29000%	2026.10.30			
	2020.8.31	1,000	1,000	0.32000%	2027.8.31			
株式会社百五銀行	2021.2.26	1,000	1,000	0.48000%	2031.2.28			
	2025.12.18	1,000	1,000	1.61500%(注5)	2032.12.17			
株式会社もみじ銀行	2022.5.20	1,000	1,000	0.59000%	2032.4.30			
株式会社関西みらい銀行	2025.1.8	1,000	1,000	1.41600%	2035.1.31			
株式会社埼玉りそな銀行	2025.2.3	1,000	1,000	1.43700%	2035.1.31			
	2025.3.3	2,000	2,000	1.54600%	2035.2.28			
	2025.12.18	1,500	1,500	2.12800%	2035.12.18			
株式会社常陽銀行	2025.3.28	1,000	1,000	1.58700%	2033.3.31			
株式会社京葉銀行	2025.7.16	1,000	1,000	1.46100%	2033.7.29			
	2026.3.2	－	1,000	2.01100%	2033.3.31			
株式会社西日本シティ銀行	2025.12.30	1,000	1,000	1.90200%	2032.12.20			
	2026.3.2	－	1,000	1.79300%	2031.2.28			
株式会社きらぼし銀行	2026.5.29	－	2,000	1.53700%(注5)	2031.5.30			
小計		161,700	165,200					
合計		163,700	167,200					

(注1) 短期借入金については、借入金融機関毎の平均利率（同一借入先より複数の借入れがある場合は、借入残高により加重平均）の小数第6位を四捨五入して表示しています。また、同一借入先より複数の借入れがある場合、借入日及び返済期限は①借入日が異なる場合は、より古い借入日の日付　②返済期限が異なる場合は、最も早く返済期限が到来する借入金に関する日付を記載しています。
(注2) 資金使途は、いずれも不動産又は不動産信託受益権の購入資金、借入金の借換資金及び運転資金等です。
(注3) 上記借入金については、本投資法人と各個別金融機関の間の「融資合意書」において、全ての金融機関からの借入金相互間で同順位である旨の特約が付されています。
(注4) 当該借入の利率は2026年8月31日から2026年9月29日まで適用されるものです。
(注5) 当該借入の利率は2026年6月30日から2026年9月29日まで適用されるものです。
(注6) 当該借入の利率は2026年3月31日から2026年9月29日まで適用されるものです。
(注7) 当該借入の利率は2026年3月31日から2026年4月29日まで適用されたものです。
(注8) 本借入れの利率は変動金利ですが、金利変動リスクを回避する目的で実施した金利スワップ契約に基づき支払う固定金利の利率を記載しています。
(注9) 上記借入のうち、以下の借入はシンジケートローンに基づき実行された融資です。
① 2025年3月3日に実行した株式会社三井住友銀行からの長期借入金500百万円
② 2025年3月3日に実行した株式会社埼玉りそな銀行からの長期借入金2,000百万円

3. 投資法人債

2026年8月31日現在における発行済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4回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2020.7.16	2,000	2,000	0.520%	2030.7.16	期限一括	（注1）	（注2）
第5回無担保投資法人債（グリーンボンド）	2021.9.30	1,000	1,000	0.320%	2029.9.28	期限一括		
第6回無担保投資法人債	2021.9.30	2,000	2,000	0.390%	2031.9.30	期限一括		
第7回無担保投資法人債	2021.9.30	1,000	1,000	0.680%	2036.9.30	期限一括		
合計		6,000	6,000					

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

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

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

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）
キャンパステラス九大学研都市	2026.3.2	3,200	－	－	－	－
パークアクシス押上レジデンス	2026.4.9	1,770	－	－	－	－
パークアクシス西馬込	2026.4.9	1,440	－	－	－	－
パークキューブ八王子	2026.6.5	1,620	－	－	－	－
パークアクシス月島	－	－	2026.4.9	1,670	790	870
ドーミー西荻窪	－	－	2026.4.9	1,160	1,134	18
合　計		8,030		2,830	1,924	888

(注) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

2. その他の資産の売買状況等

上記不動産等及び資産対応証券等以外の主なその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であるため、売買はありません。

3. 特定資産の価格等の調査

取得又は譲渡	物件名称	取引年月日	内　容	取得価格又は譲渡価格（百万円）	鑑定評価額（百万円）	価格時点	鑑定会社
取得	キャンパステラス九大学研都市	2026.3.2	土地 建物（附属設備を含む）	3,200	3,290	2025.11.1	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス押上レジデンス	2026.4.9	土地（借地権） 建物（附属設備を含む）	1,770	1,870	2025.11.1	JLL森井鑑定株式会社
	パークアクシス西馬込	2026.4.9	土地（借地権） 建物（附属設備を含む）	1,440	1,520	2025.11.1	JLL森井鑑定株式会社
	パークキューブ八王子	2026.6.5	土地 建物（附属設備を含む）	1,620	1,750	2026.5.1	一般財団法人 日本不動産研究所
譲渡	パークアクシス月島	2026.4.9	土地 建物（附属設備を含む）	1,670	1,530	2025.8.31	JLL森井鑑定株式会社
	ドーミー西荻窪	2026.4.9	土地 建物（附属設備を含む）	1,160	1,280	2025.8.31	株式会社谷澤総合鑑定所

(注1) 投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、JLL森井鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所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2) 取得価格又は譲渡価格は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

4. 利害関係人等との取引状況等

(1) 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	8,030,000	2,830,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
三井不動産レジデンシャル株式会社	3,210,000（40.0%）	2,830,000（100.0%）
合　計	3,210,000（40.0%）	2,830,000（100.0%）

(2) 支払手数料等の金額

区　分	支払手数料総額 (A) (千円)	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 (B) (千円)	
プロパティ・マネジメント業務委託費	856,742	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	856,742	100.0
建物管理委託費等	514,270	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	506,329	98.5
		三井不動産リアルティ株式会社	5,595	1.1
オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	三井不動産投資顧問株式会社	4,557	100.0
テナント募集関係費	172,437	レジデントファースト株式会社	13,304	7.7
		三井不動産リアルティ株式会社	1,031	0.6
		三井不動産リアルティ東北株式会社	1,015	0.6
		三井不動産リアルティ札幌株式会社	156	0.1

(3) その他利害関係人等への主な支払金額

株式会社アコモデーションファースト　26,738千円（修繕費等の合計額）
三井不動産ファシリティーズ株式会社　9,536千円（修繕費等の合計額）
三井不動産リアルティ株式会社　3,015千円（修繕費等の合計額）

(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条に規定される利害関係人等その他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号に規定される利害関係人等をいいます。当期に取引実績又は支払手数料の支払実績のある利害関係人等について記載しています。
(注2) 「売買金額等」は、取得又は譲渡に要した諸経費、固定資産税、都市計画税を含んでいません。

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

資産運用会社（株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「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」をご参照ください。

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関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

また、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おりません。

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。

4. 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。

5. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

6. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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・変更等のうち主な概要は以下のとおりです。

承認日	項　目	概　要
2026年7月22日	投資法人債の発行に係る包括決議及びそれに伴う一般事務の委託	発行総額を500億円以内とし、発行時期を2026年7月25日から2027年7月24日までの間とする投資法人債発行にかかる包括決議を行い、投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務、並びに発行代理人、財務代理人及び支払代理人等の一般事務の委託につき、候補会社を承認し、その他の必要な事項の決定を執行役員に一任しました。

2. その他

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

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	10,126,693	8,559,146
信託現金及び信託預金	2,014,903	1,955,660
営業未収入金	19,686	5,568
PM会社営業未収入金	1,670,548	1,652,208
前払費用	119,943	88,989
その他	29,478	24,125
流動資産合計	13,981,253	12,285,699
固定資産		
有形固定資産		
建物	111,467,941	115,370,011
減価償却累計額	△42,729,290	△44,079,588
建物（純額）	68,738,651	71,290,423
構築物	1,826,484	1,889,359
減価償却累計額	△1,318,025	△1,341,035
構築物（純額）	508,459	548,323
機械及び装置	2,754,162	2,851,391
減価償却累計額	△2,132,519	△2,190,433
機械及び装置（純額）	621,643	660,957
工具、器具及び備品	1,908,231	2,008,095
減価償却累計額	△1,435,780	△1,512,355
工具、器具及び備品（純額）	472,451	495,740
土地	166,822,141	169,788,733
建設仮勘定	1,573	4,315
信託建物	38,127,345	37,942,115
減価償却累計額	△16,125,872	△16,179,764
信託建物（純額）	22,001,472	21,762,351
信託構築物	1,136,671	1,135,592
減価償却累計額	△654,633	△664,593
信託構築物（純額）	482,037	470,998
信託機械及び装置	771,213	753,439
減価償却累計額	△580,417	△580,670
信託機械及び装置（純額）	190,796	172,769
信託工具、器具及び備品	650,314	635,806
減価償却累計額	△509,783	△504,179
信託工具、器具及び備品（純額）	140,531	131,627
信託土地	54,339,730	52,757,494
信託建設仮勘定	316,045	234,330
有形固定資産合計	314,635,534	318,318,067
無形固定資産		
借地権	655,584	3,165,527
その他	29	13
無形固定資産合計	655,613	3,165,541
投資その他の資産		
長期前払費用	28,959	26,274
差入敷金及び保証金	585,466	585,466
信託差入敷金及び保証金	488,024	488,024
その他	221,837	227,548
投資その他の資産合計	1,324,286	1,327,313
固定資産合計	316,615,435	322,810,923
繰延資産		
投資法人債発行費	26,670	24,206
繰延資産合計	26,670	24,206
資産合計	330,623,359	335,120,828

（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	1,808,674	1,902,408
短期借入金	2,000,000	2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	23,500,000	22,000,000
未払費用	266,467	319,110
未払法人税等	652	612
未払消費税等	47,023	42,819
前受金	2,182,201	2,193,606
その他	6,969	7,918
流動負債合計	29,811,988	28,466,475
固定負債		
投資法人債	6,000,000	6,000,000
長期借入金	138,200,000	143,200,000
預り敷金及び保証金	3,017,426	3,095,451
信託預り敷金及び保証金	725,541	709,341
固定負債合計	147,942,968	153,004,793
負債合計	177,754,957	181,471,268
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	145,449,910	145,449,910
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	1,064,596	1,064,596
圧縮特別勘定積立金	－	299,000
任意積立金合計	1,064,596	1,363,596
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	6,353,895	6,836,052
剰余金合計	7,418,491	8,199,648
投資主資本合計	152,868,401	153,649,559
純資産合計　※2	152,868,401	153,649,559
負債純資産合計	330,623,359	335,120,828

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	12,757,309	13,004,708
その他賃貸事業収入	※1	557,613	698,834
不動産等売却益	※2	412,340	888,963
営業収益合計		13,727,263	14,592,506
営業費用			
賃貸事業費用	※1	5,237,512	5,375,881
資産運用報酬		1,103,588	1,183,678
役員報酬		8,400	8,400
会計監査人報酬		14,400	14,400
資産保管手数料		15,531	15,878
一般事務委託手数料		33,052	33,077
その他営業費用		421,302	436,390
営業費用合計		6,833,786	7,067,705
営業利益		6,893,476	7,524,800
営業外収益			
受取利息		16,409	22,969
受取保険金		10,740	12,647
未払分配金戻入		833	378
その他		75	185
営業外収益合計		28,058	36,179
営業外費用			
支払利息		539,283	696,703
投資法人債利息		13,984	14,215
投資法人債発行費償却		2,424	2,464
その他		12,012	11,552
営業外費用合計		567,704	724,935
経常利益		6,353,831	6,836,044
税引前当期純利益		6,353,831	6,836,044
法人税、住民税及び事業税		766	629
法人税等調整額		20	6
法人税等合計		787	635
当期純利益		6,353,044	6,835,408
前期繰越利益		850	644
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		6,353,895	6,836,052

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						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	145,449,910	1,064,596	1,064,596	5,851,195	6,915,791	152,365,702	152,365,702
当期変動額							
剰余金の配当				△5,850,344	△5,850,344	△5,850,344	△5,850,344
当期純利益				6,353,044	6,353,044	6,353,044	6,353,044
当期変動額合計	－	－	－	502,699	502,699	502,699	502,699
当期末残高	145,449,910	1,064,596	1,064,596	6,353,895	7,418,491	152,868,401	152,868,401

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）　（単位：千円）

	出資総額	投資主資本						純資産合計
		剰余金					投資主資本合計	
		任意積立金			当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	圧縮特別勘定積立金	任意積立金合計				
当期首残高	145,449,910	1,064,596	－	1,064,596	6,353,895	7,418,491	152,868,401	152,868,401
当期変動額								
圧縮特別勘定積立金の積立			299,000	299,000	△299,000	－	－	－
剰余金の配当					△6,054,250	△6,054,250	△6,054,250	△6,054,250
当期純利益					6,835,408	6,835,408	6,835,408	6,835,408
当期変動額合計	－	－	299,000	299,000	482,157	781,157	781,157	781,157
当期末残高	145,449,910	1,064,596	299,000	1,363,596	6,836,052	8,199,648	153,649,559	153,649,559

注記表

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

項目＼期別	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. 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　2～63年 構築物　2～60年 機械及び装置　2～45年 工具、器具及び備品　2～15年 ②無形固定資産 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。） 同左 ②無形固定資産 同左
2. 繰延資産の処理方法	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。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	(1) 収益に関する計上基準 本投資法人における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。 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売買契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益を認識しています。なお、損益計算書上は、不動産等の売却代金である「不動産等売却収入」から売却した不動産等の帳簿価額である「不動産等売却原価」及び売却に直接要した諸費用である「その他売却費用」を控除した金額を「不動産等売却益」又は「不動産等売却損」として表示しています。 (2) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については賦課決定された税額のうち当該決算期間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、不動産又は不動産等を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として支払った初年度の固定資産税相当額については、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相当額は190千円です。	(1) 収益に関する計上基準 同左 <

（会計上の見積りに関する注記）

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）
固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 有形固定資産　314,635,534千円 無形固定資産　　655,613千円 (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 本投資法人は、固定資産の減損に係る会計基準に従い、収益性の低下により投資額の回収が見込めなくなった場合、固定資産の帳簿価額を回収可能価額まで減額する会計処理を適用しています。 会計処理の適用にあたっては、本投資法人が保有する各物件を一つの資産グループとし、継続的な営業赤字、市場価格の著しい下落、経営環境の著しい悪化等によって減損の兆候があると認められる場合に減損損失の認識の要否を判定します。 減損損失を認識するかどうかの検討には将来キャッシュ・フローの見積金額を用い、減損損失の認識が必要と判断された場合には、帳簿価額を回収可能価額まで減額し、当該減少額を減損損失として計上します。 将来キャッシュ・フローの算定にあたっては、その前提となる賃料、稼働率、賃貸事業費用等について、市場の動向、類似不動産の取引事例等を総合的に勘案の上決定します。 各物件の業績や市場価格は、不動産賃貸市場や不動産売買市場の動向の影響を受ける可能性があります。そのため、見積りの前提に変更が生じた場合には、翌期の本投資法人の財産の状態及び損益の状況に影響を与える可能性があります。	固定資産の減損 (1) 計算書類に計上した金額 有形固定資産　318,318,067千円 無形固定資産　　3,165,541千円 (2) 識別した項目に係る会計上の見積りの内容に関する情報 同左

（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 本投資法人は、取引銀行の3行とコミットメントライン契約を締結しています。 コミットメントライン契約の総額　15,000,000千円 借入残高　－ 差引　15,000,000千円	同左
※2　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	※2　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　同左

（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	
（賃料等）	12,214,883	（賃料等）	12,449,101
（施設使用料）	542,425	（施設使用料）	555,607
計	12,757,309	計	13,004,708
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
（賃貸一時金収入）	429,683	（賃貸一時金収入）	530,599
（水道光熱費収入）	31,348	（水道光熱費収入）	27,053
（その他雑収益）	96,581	（その他雑収益）	141,180
計	557,613	計	698,834
不動産賃貸事業収益合計	13,314,922	不動産賃貸事業収益合計	13,703,542
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	
（物件管理委託費）	1,384,454	（物件管理委託費）	1,420,230
（修繕費）	586,890	（修繕費）	660,981
（公租公課）	688,813	（公租公課）	700,124
（信託報酬）	10,879	（信託報酬）	9,339
（水道光熱費）	157,338	（水道光熱費）	145,184
（保険料）	33,374	（保険料）	34,245
（減価償却費）	1,874,818	（減価償却費）	1,862,083
（テナント募集関係費）	159,725	（テナント募集関係費）	172,437
（その他賃貸事業費用）	341,217	（その他賃貸事業費用）	371,255
不動産賃貸事業費用合計	5,237,512	不動産賃貸事業費用合計	5,375,881
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	8,077,410	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	8,327,661

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）	
※2　不動産等売却益の内訳	（単位：千円）	※2　不動産等売却益の内訳	（単位：千円）
パークアクシス高宮東		パークアクシス月島	
不動産等売却収入	790,000	不動産等売却収入	1,670,000
不動産等売却原価	352,150	不動産等売却原価	790,186
その他売却費用	25,509	その他売却費用	9,394
不動産等売却益	412,340	不動産等売却益	870,419
		ドーミー西荻窪	
		不動産等売却収入	1,160,000
		不動産等売却原価	1,134,614
		その他売却費用	6,842
		不動産等売却益	18,543

（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）	
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及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	20,000,000口	発行可能投資口総口数	20,000,000口
発行済投資口の総口数	2,517,360口	発行済投資口の総口数	2,517,360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	7	未払事業税損金不算入額	1
繰延税金資産合計	7	繰延税金資産合計	1
（繰延税金資産の純額）	7	（繰延税金資産の純額）	1
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		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	
法定実効税率	31.46%	法定実効税率	31.46%
（調整）		（調整）	
支払配当の損金算入額	△29.98%	支払配当の損金算入額	△28.33%
その他	△1.47%	その他	△3.12%
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01%

（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、資産の取得等の資金の手当てを目的として、金融機関からの借入、投資法人債の発行又は募集投資口の追加発行等による資金調達を行います。

デリバティブ取引は、負債から生じる金利変動リスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。なお、資金計画に関してはその効率化に努め、極力余資が生じないように運用する方針です。

(2)　金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、主として資産の取得、有利子負債の返済を目的とした資金調達です。これらの資金調達に係る流動性リスクや金利変動リスクについては、調達先の分散及び返済期限の分散を図ること、固定金利での調達を中心に行うこと等により管理を行っています。加えて、一部の変動金利による借入金については、支払金利の変動リスクを回避し支払利息の固定化を図るために、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジ有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記　5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3)　金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては一定の前提条件等を採用しているため、異なる前提条件等を採用することにより、当該価額が変動することもあります。

なお、後記「2.金融商品の時価等に関する事項」に記載のデリバティブ取引に関する契約額等については、その金額自体がデリバティブ取引に係る市場リスクを示すものではありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。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り、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、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	23,500,000	23,409,168	△90,831
(2)　投資法人債	6,000,000	5,546,852	△453,147
(3)　長期借入金	138,200,000	133,612,110	△4,587,889
(4)　デリバティブ取引	－	－	－

(注1)　金融商品の時価の算定方法

（1）1年内返済予定の長期借入金、（2）投資法人債、（3）長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の資金調達を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（4）②をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（4）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決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

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（千円）	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	2,000,000	(注)	－

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

(注2)　借入金及び投資法人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
投資法人債	－	－	－
長期借入金	23,500,000	26,000,000	20,000,000
合　計	23,500,000	26,000,000	20,000,000

	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	2,000,000	3,000,000
長期借入金	19,500,000	17,000,000	55,700,000
合　計	20,500,000	19,000,000	58,700,000

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

同上

2. 金融商品の時価等に関する事項

当期末における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額は、以下のとおりです。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り、「預り敷金及び保証金」、「信託預り敷金及び保証金」は重要性が乏しいことから、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	22,000,000	21,914,092	△85,907
(2)　投資法人債	6,000,000	5,446,683	△553,316
(3)　長期借入金	143,200,000	137,184,079	△6,015,920
(4)　デリバティブ取引	－	－	－

(注1)　金融商品の時価の算定方法

（1）1年内返済予定の長期借入金、（2）投資法人債、（3）長期借入金

これらの時価は、固定金利によるものは、元利金の合計額を新規に同様の資金調達を行った場合に想定される利率で割引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは、短期間で市場金利を反映しており、時価は帳簿価額と近似していると考えられるため、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップ取引の特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（下記（4）②をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を、同様の借入れを行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

（4）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決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

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（千円）	うち1年超	時価	当該時価の算定方法
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	2,000,000	2,000,000	(注)	－

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

(注2)　借入金及び投資法人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
投資法人債	－	－	－
長期借入金	22,000,000	26,000,000	20,500,000
合　計	22,000,000	26,000,000	20,500,000

	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	3,000,000	－	3,000,000
長期借入金	13,000,000	23,000,000	60,700,000
合　計	16,000,000	23,000,000	63,700,000

（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）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
313,203,967	1,769,532	314,973,499	507,599,000

(注1) 「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注2) 「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（2,829,320千円）によるものであり、主な減少はパークアクシス高宮東の売却（352,150千円）及び減価償却によるものです。
(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、賃貸等不動産に関する当期の損益は、（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）

本投資法人は、東京都その他の地域において、賃貸住宅（土地を含みます。）を有しています。これら賃貸等不動産に関する貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

貸借対照表計上額（千円）			当期末の時価（千円）
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
314,973,499	6,271,449	321,244,949	519,345,000

(注1) 「貸借対照表計上額」は、取得価格（取得諸経費等を含みます。）から減価償却累計額を控除した価額で、建設仮勘定を含まない価額を記載しています。
(注2) 「当期増減額」に関し、主な増加は物件の取得（8,571,697千円）によるものであり、主な減少はパークアクシス月島及びドーミー西荻窪の売却（1,924,800千円）及び減価償却によるものです。
(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、賃貸等不動産に関する当期の損益は、（損益計算書に関する注記）に記載のとおりです。

（収益認識に関する注記）

前期（ご参考）（自　2025年9月1日　至　2026年2月28日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

顧客との契約から生じる収益を分解した情報は、（損益計算書に関する注記）の「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」及び「※2. 不動産等売却益の内訳」をご参照ください。なお、「※1. 不動産賃貸事業損益の内訳」には、企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」に基づく収益が含まれています。また、主な顧客との契約から生じる収益は「不動産等売却収入」及び「水道光熱費収入」です。

（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）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	750	－	－
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	846,847	－	－
				建物管理委託費等	485,055	営業未払金	4,135
				賃貸収入等（注1）	12,525,005	PM会社営業未収入金	1,667,189
						営業未払金	1,809
						前受金	2,079,715
						預り敷金及び保証金	2,451,534
						信託預り敷金及び保証金	725,541
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	－	建物管理委託費等	5,579	営業未払金	1,098
				テナント募集関係費	291	－	－
				賃貸収入等（注1）	13,862	営業未収入金	1,235
						前受金	1,317
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	－	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,506
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	8,796	営業未払金	711
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	972	営業未払金	245
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	31,559	営業未払金	2,483
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	8,158	営業未払金	807
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	信託報酬	9,257	－	－
				支払利息	34,396	未払費用	17,832
				資金の借入	6,000,000	短期借入金	2,000,000
				資金の返済	6,000,000	長期借入金	5,500,000
				一般事務委託報酬等	11,042	営業未払金	587
						未払費用	2,355

(注1) 「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、大川端賃貸棟の駐車場区画の一部については、三井不動産リアルティ株式会社と賃貸借契約を締結しており、芝浦アイランドエアタワーの店舗区画の一部については、信託銀行が貸主となって賃借人と賃貸借契約を締結しています。それ以外の「賃貸住宅」については、三井不動産レジデンシャルリース株式会社にマスターリースし、三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人にこれを転貸しています。
(注2) 上記金額のうち、期末残高は消費税等を含んでいます。
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

当期（自　2026年3月1日　至　2026年8月31日）

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
資産運用会社	株式会社三井不動産アコモデーションファンドマネジメント	投資運用業	－	機関運営報酬	750	－	－
利害関係人等	三井不動産レジデンシャル株式会社	不動産業	3.89%	不動産等の取得	3,210,000	－	－
				不動産等の譲渡	2,830,000	－	－
利害関係人等	三井不動産レジデンシャルリース株式会社	不動産賃貸業	－	プロパティ・マネジメント業務委託費	856,742	－	－
				建物管理委託費等	506,329	営業未払金	4,242
				賃貸収入等（注1）	12,891,668	PM会社営業未収入金	1,648,733
						営業未払金	9,197
						前受金	2,095,453
						預り敷金及び保証金	2,493,564
						信託預り敷金及び保証金	709,341
利害関係人等	三井不動産リアルティ株式会社	不動産仲介業	－	建物管理委託費等	5,595	営業未払金	1,111
				テナント募集関係費	1,031	－	－
				修繕費等	3,015	－	－
				賃貸収入等（注1）	13,922	営業未収入金	1,235
						前受金	1,317
利害関係人等	三井不動産投資顧問株式会社	投資運用業	－	オペレーション・マネジメント業務委託費	4,557	営業未払金	2,506
利害関係人等	レジデントファースト株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	13,304	営業未払金	852
利害関係人等	三井不動産リアルティ東北株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	1,015	－	－
利害関係人等	三井不動産リアルティ札幌株式会社	不動産仲介業	－	テナント募集関係費	156	－	－
利害関係人等	株式会社アコモデーションファースト	不動産管理業	－	修繕費等	26,738	営業未払金	3,010
利害関係人等	三井不動産ファシリティーズ株式会社	不動産管理業	－	修繕費等	9,536	営業未払金	215
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	信託報酬	8,993	－	－
				支払利息	44,762	未払費用	18,980
				資金の借入	4,000,000	短期借入金	2,000,000
				資金の返済	4,000,000	1年内返済予定の長期借入金	1,000,000
						長期借入金	4,500,000
				一般事務委託報酬等	10,839	営業未払金	588
						未払費用	2,394

(注1) 「賃貸収入等」は、賃貸事業収入に加え、その他賃貸事業収入も含んでいます。また、大川端賃貸棟の駐車場区画の一部については、三井不動産リアルティ株式会社と賃貸借契約を締結しており、芝浦アイランドエアタワーの店舗区画の一部については、信託銀行が貸主となって賃借人と賃貸借契約を締結しています。それ以外の「賃貸住宅」については、三井不動産レジデンシャルリース株式会社にマスターリースし、三井不動産レジデンシャルリース株式会社は転借人にこれを転貸しています。
(注2) 上記金額のうち、期末残高は消費税等を含んでいます。
(注3) 取引条件については、市場の実勢に基づき、価格交渉の上決定しています。

（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　60,725円 1口当たり当期純利益　2,523円	1口当たり純資産額　61,035円 1口当たり当期純利益　2,715円
なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除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。	なお、1口当たり当期純利益は、当期純利益を期中平均投資口数で除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) 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）	6,353,044	6,835,408
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）	6,353,044	6,835,408
期中平均投資口数（口）	2,517,360	2,517,360

（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）
該当事項はありません。	該当事項はありません。

金銭の分配に係る計算書

（単位：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）
Ⅰ　当期未処分利益	6,353,895,003	6,836,052,839
Ⅱ　任意積立金取崩額		
圧縮特別勘定積立金取崩額	－	299,000,000
Ⅲ　分配金の額	6,054,250,800	6,154,945,200
（投資口1口当たり分配金の額）	（2,405）	（2,445）
Ⅳ　任意積立金		
圧縮特別勘定積立金積立額	299,000,000	－
圧縮積立金繰入額	－	980,000,000
Ⅴ　次期繰越利益	644,203	107,639

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益から圧縮特別勘定積立金積立額を控除した残額の概ね全額である6,054,250,800円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第34条第1項に定める「当期未処分利益（分配可能金額）を上限とし、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配する」旨の方針に従い、当期未処分利益に圧縮特別勘定積立金取崩額を加算した金額から圧縮積立金繰入額を控除した残額の概ね全額である6,154,945,200円を利益分配金として分配することとしました。 なお、規約第34条第2項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年10月19日

三井不動産アコモデーションファンド投資法人
　役員会　御中

有限責任 あずさ監査法人

東京事務所

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　轡田 留美子

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　長井 あすか

＜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、三井不動産アコモデーションファンド投資法人の2026年３月１日から2026年８月31日までの第41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

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

		前　期 （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		6,353,831	6,836,044
減価償却費		1,874,846	1,862,098
投資法人債発行費償却		2,424	2,464
受取利息		△16,409	△22,969
未払分配金戻入		△833	△378
支払利息		553,267	710,918
営業未収入金の増減額（△は増加）		△4,776	14,118
PM会社営業未収入金の増減額（△は増加）		△80,889	18,340
未払消費税等の増減額（△は減少）		11,700	△4,204
営業未払金の増減額（△は減少）		93,956	93,734
前受金の増減額（△は減少）		87,963	11,404
前払費用の増減額（△は増加）		△2,851	30,953
長期前払費用の増減額（△は増加）		31,361	2,684
有形固定資産の売却による減少額		352,150	1,924,800
その他		△48,158	6,392
小計		9,207,584	11,486,403
利息の受取額		16,409	22,969
利息の支払額		△515,599	△658,397
法人税等の支払額		△1,407	△2,006
営業活動によるキャッシュ・フロー		8,706,986	10,848,969
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		△3,631,704	△6,991,149
信託有形固定資産の取得による支出		△377,331	△478,266
無形固定資産の取得による支出		－	△2,509,943
預り敷金及び保証金の返還による支出		△193,762	△255,274
預り敷金及び保証金の受入による収入		213,495	317,266
信託預り敷金及び保証金の返還による支出		△42,145	△43,535
信託預り敷金及び保証金の受入による収入		47,199	44,569
その他		△3,258	△5,718
投資活動によるキャッシュ・フロー		△3,987,507	△9,922,052
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		4,000,000	4,000,000
短期借入金の返済による支出		△4,000,000	△4,000,000
長期借入れによる収入		12,200,000	17,000,000
長期借入金の返済による支出		△11,000,000	△13,500,000
分配金の支払額		△5,849,687	△6,053,706
財務活動によるキャッシュ・フロー		△4,649,687	△2,553,706
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）		69,791	△1,626,789
現金及び現金同等物の期首残高		12,071,805	12,141,596
現金及び現金同等物の期末残高	※1	12,141,596	10,514,807

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）（参考情報）

期別 / 項目	前　期 （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。	同左

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）（参考情報）

前　期 （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		※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）		（2026年8月31日）
現金及び預金	10,126,693千円	現金及び預金	8,559,146千円
信託現金及び信託預金	2,014,903千円	信託現金及び信託預金	1,955,660千円
現金及び現金同等物	12,141,596千円	現金及び現金同等物	10,514,807千円

投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期	毎年2月末日及び8月31日
投資主総会	2年に1回以上開催
同基準日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	2月末日、8月31日（分配金は支払確定基準日より3カ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：3226）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人 事務取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 （郵便物送付先）　〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 （電話照会先）　0120-782-031（フリーダイヤル） 土・日・祝祭日を除く9:00~17:00 （ウェブサイト）　https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

- **住所等の変更手続きについて**
  住所、氏名、届出印等の変更は、お取引証券会社にお申し出ください。
- **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」に受取方法を指定し、三井住友信託銀行証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口（コンサルティングオフィス・コンサルプラザ・i-Stationを除く）にてお受取りください。また、今後の「分配金」に関して、銀行口座もしくはゆうちょ銀行の通常貯金口座への振込先指定等の手続きをご希望の方は、お取引証券会社等へご連絡ください。
  なお、「分配金」は、本投資法人規約の規定により、その支払開始から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。
- **その他**
  特別口座で管理されている投資口に関する住所変更、分配金振込指定に必要な各用紙のご請求は、特別口座管理機関である三井住友信託銀行証券代行部のウェブサイトで24時間受付しています。
  •ウェブサイトからのご請求：https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/