



KOKO HOTEL

Special Interview

エリア統括マネージャーとして
築地・銀座の計り知れない
ポテンシャルを
実際の宿泊につなげ
SARの収益に寄与して参ります

ボラリス・ホールディングス株式会社
運営本部 東日本第5エリア統括マネージャー
戸野 政樹



第21期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2026年2月1日～2026年7月31日

スターアジア不動産投資法人
(銘柄コード：3468)



Investment Philosophy

基本理念

本投資法人は、「投資家利益第一主義」を理念として日本の不動産マーケットにおいて実績を積み重ねてきた、独立系の不動産投資グループであるスターアジアグループに属するスターアジア投資顧問株式会社にその資産運用を委託し、「投資主利益第一主義」の理念に沿った運用を行います。

本投資法人は、収益の安定性と成長性に主眼を置き、独自のマーケット分析に基づいた柔軟かつ機動的なポートフォリオ運営を行うこと、加えて、投資主に対して必要な情報を適時かつ適切に開示する透明度の高い運用を実施することにより、投資主利益の最大化を目指します。

FOR INVESTORS

GROWTH

TOKYO AREA

STABILITY

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	V. 注記表	41
ESGの取組み	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	52
財務の状況／投資主の状況	5	VII. 監査報告書	53
ポートフォリオ一覧	6	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	55
I. 資産運用報告	8	ポートフォリオの概要	57
II. 貸借対照表	36	投資主インフォメーション	59
III. 損益計算書	38	特集 Special Interview	60
IV. 投資主資本等変動計算書	39		

本投資法人の特徴

1. 総合型REIT	2. 着実な成長	3. 投資主利益第一主義追求のための施策
東京圏 ^(注) を中心とした アセットタイプ(用途) 分散型のポートフォリオを構築	スターアジアグループの運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験とノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求	「既成概念にとらわれない」マネジメントの継続的実行

(注) 東京圏：東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。以下同じです。

投資方針

 東京圏への優先、 重点集中投資 東京圏比率70%±10%	 アセットタイプ(用途)の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み	 ミドルサイズアセットを中心とした投資
---	---	---

第21期(2026年7月期) 決算ハイライト

営業収益	9,659 百万円	営業利益	5,737 百万円
経常利益	4,579 百万円	当期純利益	4,578 百万円

●1口当たり分配金の実績及び予想

第18期実績	1,701 円	第19期実績	1,803 円	第20期実績	1,769 円
第21期実績	1,737 円	第22期予想	1,755 円	第23期予想	1,660 円

※ 本資産運用報告中の記載金額については、表示単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して、表示しております。

投資主の皆様へ

ご挨拶



スターアジア不動産投資法人
執行役員
加藤 篤志

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素よりスターアジア不動産投資法人並びにその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は本資産運用会社とともに、2016年4月の上場以来、投資主利益の最大化に向けた様々な施策の検討、実行を継続しています。

当期(2026年7月期)においては、特に内部成長(既存ポートフォリオにおける分配金原資となる利益の成長)に注力しました。本投資法人は、ホテル、オフィス、住宅を分配金の増額に寄与するアセットタイプとして重視しており、これらの物件における賃料増額へ注力しています。ホテルにおいては、全21物件の内16物件の賃借人兼ホテルオペレーターであり、スターアジアグループに属するポラリス^(注1)と協働した様々なホテルの収益増に資する施策の実行等により、ホテルポートフォリオ全体として当初予想比+2.5%の収益増となりました。オフィス及び住宅に

おいては、プロパティ・マネジャーと協力して、新規テナント誘致時及び賃貸借契約更新時の賃料増額を継続的に実現しています。オフィスにおいては、新規契約時+20.5%、契約更新時を含む既存テナントとの交渉により+4.6%の賃料増額を、住宅においては、新規契約時+12.5%、契約更新時を含む既存テナントとの交渉により+10.0%の賃料増額を、それぞれ達成しています。

今後も、こうした賃料増額(内部成長)への取組みの継続により、ファイナンスコストの増加をカバーし、かつ一口当たり分配金の増額を実現することにより、投資主利益の最大化を追求します。

また、外部成長施策として、本投資法人による取得の蓋然性が高いパイプライン物件の積み上げに注力しています。2026年7月末現在、ブリッジスキーム(本投資法人の取得を前提として保有されている状況)で保有されている物件、及び本投資法人が優先交渉権を保有している物件は8物件(鑑定評価の総額444億円)ですが、今後の外部成長機会に備え、

こうした本投資法人のパイプライン物件の獲得に傾注してまいります。パイプライン物件の積み上げにより、それらの取得による資産規模の拡大のみならず、資産入替の対象とすることも可能となり、採り得る施策の幅を広げることにつながると考えています。

外部成長に関連して、当期末後の2026年9月には、上記2026年7月末時点でブリッジスキームにより確保されていたパイプライン物件のうち「KOKO HOTEL 大阪新世界」を活用し、資産入替の実行を決定しました。この資産入替は、ポートフォリオの強化として、収益力の向上、築年数の若返り、収益機会の多様化を実現するものであり、投資主利益の最大化に資すると考えています。

KOKO HOTEL 大阪新世界



具体的には、固定賃料であり、築後25年が経過している、大阪所在のホテル「ワシントンR&Bホテル梅田東」を譲渡し、ポラリスが賃借人兼オペレーターの収益運動型の賃料体系を採り、築後9年の「KOKO HOTEL 大阪新世界」の取得及び収益機会の多様化をもたらす匿名組合出資持分2案件(裏付け不動産:①旧閑院宮強羅別邸及び付属する宿泊施設、②住宅17物件)への投資を実行するものです。また、「ワシントンR&Bホテル梅田東」は取得後10年超が経過しており、譲渡に伴う売却益の一部を買換特例圧縮積立金として内部留保(想定額5.5億円程度)することができることも重要なポイントと言えます。加えて、箱根町強羅にある、由緒ある閑院宮載仁親王

の別邸跡に立地し、「ルレ・エ・シャトー」(独立系高級ホテル・レストランの国際会員組織)加盟の日本有数の高級旅館を裏付け不動産とする匿名組合出資持分への投資、今後の賃料の上昇が期待でき、また物件取得機会の確保にも繋がる東京圏中心の住宅17物件を裏付け不動産とする匿名組合出資持分への投資により収益機会の多様化を実現しています。こうした資産入替は、投資主利益の最大化に資する施策として今後も適時の実行を検討します。

本投資法人は、2025年9月に策定した、2030年を目標年とする中期計画において掲げた1口当たり分配金目標「1,913円以上(年率成長率3%以上)」、資産規模目標「5,000億円」の達成に向けた様々な施策を検討しています。1口当たり分配金の増額においては、アセットタイプ毎に賃料増額目標を定め、収益増に取り組むなど、目標達成に向けて注力します。また、外部成長においては、スターアジアグループ及び2026年2月にスポンサーとして加わった、みずほリース^(注2)の完全子会社であるエムエル・エステートのサポートも得て、パイプラインを積み上げ、資産入替など、収益増に資する施策に活用したいと考えています。

さて、第21期(2026年7月期)においても、投資主利益の最大化を追求する運用を展開し、保有物件の収益増、経費削減に努めた結果、営業収益9,659百万円、営業利益5,737百万円、経常利益4,579百万円、当期純利益4,578百万円を計上し、1口当たり分配金は1,737円となりました。

ここに第21期の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(注1) ポラリスとは、スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社(証券コード:3010)及びその傘下にある企業をいいます。

(注2) みずほリースとは、みずほリース株式会社(証券コード:8425)をいい、エムエル・エステートとは同社の完全子会社であるエムエル・エステート株式会社をいいます。

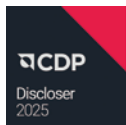
ESGの取組み

E Environment 環境に係る取組み

● 外部評価等

複数の外部評価を獲得

〈CDP評価〉



2025年初参加B

〈GRESBリアルエスティート評価〉



GRESB
REAL ESTATE
★☆☆☆ 2025
グリーンスター
2スター



GRESB
Public Disclosure 2025
開示評価
Aレベル

● 環境認証取得状況

環境認証取得割合は面積ベースで52%

		物件数	延床面積割合
BELS評価 	★★★★★	3	2.3%
	★★★★	3	3.1%
	★★★	3	1.3%
	★★	2	0.7%
	小計	11	7.4%
CASBEE不動産 	Sランク	6	17.0%
	Aランク	11	22.6%
	B+ランク	2	5.0%
	小計	19	44.6%
	合計	30	52.0%

S Society 社会に係る取組み

● 保有物件における取組み

■ KOKO HOTELを運営するボラリスの取組み事例

資源循環プラットフォームとして、衣料品雑貨品回収サービス「R-Loop」を導入。



生ごみを分解し堆肥を作るコンポストを導入。コンポストで育てた野菜を朝食に取り入れる試みをスタート。



一部ホテルにて自転車の貸出を実施。エコな街並み散策に利用。



G Governance ガバナンスに係る取組み

■ 投資主利益の最大化

- ✓ スポンサー・グループによる投資口の保有(セიმポート出資)により、投資主利益とスポンサー・グループの利益の合致を図る
- ✓ 本投資法人の資産運用会社及びスターアジアグループ会社において投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
- ✓ 高い透明性をもった意思決定プロセスでガバナンスを強化

財務の状況

● 有利子負債の状況^(注1)

	第20期末 2026年1月	第21期末 2026年7月
総資産LTV(簿価) ^(注2)	47.3%	47.4%
総資産LTV(鑑定) ^(注3)	39.1%	38.3%
有利子負債残高	138,880百万円	138,880百万円
長期比率	100.0%	100.0%
平均残存期間	2.9年	2.7年
平均借入期間	5.5年	5.5年
平均調達金利 ^(注4)	1.38%	1.63%
固定金利比率 ^(注4)	49.4%	42.8%

(注1) 投資法人債を含めた状況を記載しています。
(注2) 有利子負債残高÷総資産
(注3) 有利子負債残高÷(総資産+鑑定評価額-不動産等帳簿価額)
(注4) 金利スワップによる金利の固定化を勘案しています。

● 格付の状況

2026年7月31日時点

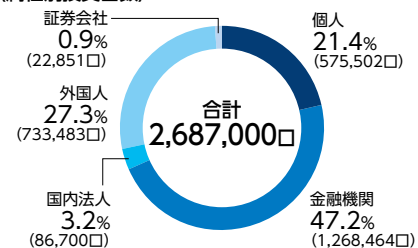
信用格付会社	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A+ (見通し: 安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 A (見通し: 安定的)

投資主の状況

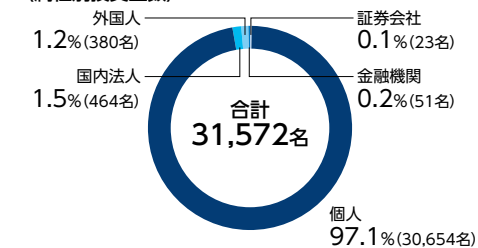
● 投資主分布

2026年7月31日時点

〈属性別投資口数〉



〈属性別投資主数〉



● 不動産等							
物件番号	アセット タイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り(%) (注3)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	1.1	3,320	4.5
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	2.2	7,180	5.0
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	0.6	2,820	7.1
OFC-06	オフィス	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	0.8	3,540	6.0
OFC-08	オフィス	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	2.3	9,750	5.3
OFC-09	オフィス	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	0.8	3,680	7.5
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	0.5	1,660	4.7
OFC-11	オフィス	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	0.9	3,180	4.7
OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	2.8	7,410	5.2
OFC-13	オフィス	アーバンセンター渋谷サウス	東京都渋谷区	1,020	0.4	1,720	5.4
OFC-14	オフィス	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	4.1	12,400	3.7
OFC-15	オフィス	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	2.0	5,510	3.8
OFC-16	オフィス	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	1.7	4,630	3.7
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	1.5	3,900	3.9
OFC-18	オフィス	麻布アレックスビル	東京都港区	2,780	1.0	3,040	3.9
OFC-19	オフィス	飛柴九段ビル	東京都千代田区	2,400	0.9	2,510	3.8
OFC-20	オフィス	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	0.8	2,890	5.5
OFC-21	オフィス	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	0.6	1,490	3.8
OFC-22	オフィス	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	0.7	2,310	5.8
OFC-23	オフィス	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	1.1	3,310	4.3
OFC-24	オフィス	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	0.8	2,210	5.6
RTL-02	商業施設	シュロモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	2.4	6,690	5.8
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	1.2	3,590	7.6
RTL-05	商業施設	パグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	1.1	3,470	4.1
RTL-06	商業施設	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	9,721	3.6	10,700	4.1
RTL-07	商業施設	アーバンフォルム狹	埼玉県川口市	1,100	0.4	1,240	4.8
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	0.8	3,210	4.9
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	2.3	10,900	5.1
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.4	1,280	4.9
RSC-08	住宅	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	0.6	1,790	5.7
RSC-10	住宅	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	0.7	2,250	5.0
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	0.5	1,650	4.8
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	0.8	2,620	5.6
RSC-15	住宅	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	0.6	2,150	3.9
RSC-16	住宅	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	1.3	5,640	7.1
RSC-17	住宅	アーバンパークミツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	1.2	4,070	6.0
RSC-18	住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	0.4	1,490	5.1
RSC-19	住宅	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	0.7	2,170	4.8
RSC-20	住宅	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	0.4	1,280	5.1
RSC-21	住宅	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	0.4	1,330	5.2
RSC-22	住宅	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	0.3	966	4.7
RSC-23	住宅	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	0.2	939	5.4
RSC-24	住宅	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	0.5	1,840	5.2
RSC-25	住宅	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	0.4	1,280	4.6
LGC-01	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	2.6	7,890	5.1
LGC-02	物流施設	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	1.3	4,520	5.5
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	2.9	9,310	5.2
LGC-04	物流施設	原本ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	1.7	5,300	4.1
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	0.5	1,680	6.1
LGC-07	物流施設	船橋西浦口ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.3	902	7.1
LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	1.0	3,410	5.9
LGC-09	物流施設	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	0.7	2,170	7.0
HTL-01	ホテル	ワシントンR&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	0.8	2,480	5.8
HTL-03	ホテル	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	1.4	4,040	5.1
HTL-04	ホテル	KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市	3,248	1.2	3,220	5.0
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	0.7	4,520	10.0
HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	0.9	2,410	3.9
HTL-07	ホテル	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	1.2	3,160	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市	2,000	0.7	1,900	4.4
HTL-09	ホテル	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	3,600	1.3	4,660	5.3
HTL-10	ホテル	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	6.5	27,300	5.4

物件番号	アセット タイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り(%) (注3)
HTL-11	ホテル	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	2.5	9,660	6.6
HTL-12	ホテル	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	1.8	7,360	6.3
HTL-13	ホテル	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	1.5	5,080	5.9
HTL-14	ホテル	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	1.4	3,290	4.7
HTL-15	ホテル	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	1.5	5,700	6.0
HTL-16	ホテル	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	1.4	6,440	9.5
HTL-17	ホテル	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	6.3	23,200	5.1
HTL-18	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	4,300	1.6	5,660	5.3
HTL-19	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	2.2	7,810	5.3
HTL-20	ホテル	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	7,500	2.8	8,420	4.9
HTL-21	ホテル	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市中区	3,950	1.5	5,260	6.2
HTL-22	ホテル	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	1.1	3,670	6.7
小計				271,882	100.0	341,427	5.3

● 有価証券等							
資産番号	銘柄名	裏付資産		取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注4)	資産の種類	利率等
		資産名称	所在地				
MEZ-10	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ10	ASTILE市谷柳町、ASTILE幡ヶ谷、CREAL Premier湯島	東京都新宿区、 渋谷区、文京区	414	0.2	社債	基準金利 +5.0%
MEZ-12	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ12	MONday Apart 上野新御徒町、 GRAND MONday 浅草 ^{※5} 、GRAND MONday 銀座	東京都台東区、 中央区	952	0.3	社債	基準金利 +5.0%
		MONday Apart Premium 大阪難波WEST	大阪府大阪市				
小計				1,366	0.5		

● 新規取得資産(不動産等)						
物件番号	アセット タイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り(%) (注3)
HTL-23	ホテル	KOKO HOTEL 大阪新世界	大阪府大阪市	3,926	5,100	5.8
合計				3,926	5,100	5.8

● 新規取得資産(有価証券等)					
資産番号	銘柄名	裏付資産		取得価格 (百万円)	資産の種類
		資産名称	所在地		
TK-04	合同会社あかつき 匿名組合出資	旧開院宮強羅別邸及び 付属する宿泊施設	神奈川県足柄下郡	1,679	匿名組合出資
TK-05	合同会社Oak 匿名組合出資	住宅17物件	東京都北区85.2%	1,000	匿名組合出資
合計				2,679	

(注1) 不動産等の取得価格の比率です。
(注2) 鑑定評価額は、「不動産等」については2026年7月31日を、「新規取得資産(不動産等)」については2026年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書における評価額を記載しています。
(注3) 鑑定NOI利回りは、「不動産等」については2026年7月31日を、「新規取得資産(不動産等)」については2026年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4) 不動産等と有価証券等の取得価格の合計額に対する比率です。
(注5) 2026年4月1日付で名称変更しました(旧物件名称:MONday Apart Premium 浅草)。

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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2024年 2月1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月1日 至 2026年 1月31日	自 2026年 2月1日 至 2026年 7月31日
営業収益	(百万円)	8,113	9,690	9,988	10,269	9,659
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	8,048	9,284	9,474	9,915	9,441
営業費用	(百万円)	3,774	4,217	4,230	4,480	3,921
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	3,055	3,370	3,408	3,567	3,072
営業利益	(百万円)	4,338	5,472	5,758	5,788	5,737
経常利益	(百万円)	3,669	4,522	4,834	4,754	4,579
当期純利益	(百万円)	3,668	4,522	4,834	4,753	4,578
総資産額	(百万円)	258,678	293,813	293,925	293,847	292,802
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(13.6)	(0.0)	(△0.0)	(△0.4)
純資産額	(百万円)	127,473	144,691	144,842	144,909	144,574
(対前期比)	(%)	(0.3)	(13.5)	(0.1)	(0.0)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	121,840	139,680	138,880	138,880	138,880
出資総額	(百万円)	89,316	105,443	105,443	105,443	105,443
発行済投資口の総口数	(口)	2,372,000	2,687,000	2,687,000	2,687,000	2,687,000
1口当たり純資産額	(円)	53,740	53,848	53,904	53,929	53,805
分配金総額	(百万円)	3,785	4,570	4,844	4,753	4,667
1口当たり分配金	(円)	1,596	1,701	1,803	1,769	1,737
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,596	1,701	1,803	1,769	1,737
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	－	－	－	－	－
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.4	1.6	1.6	1.6	1.6
(年換算値)	(%)	(2.8)	(3.2)	(3.3)	(3.2)	(3.1)
自己資本利益率(注3)	(%)	2.9	3.3	3.3	3.3	3.2
(年換算値)	(%)	(5.8)	(6.6)	(6.7)	(6.5)	(6.4)
期末自己資本比率(注3)	(%)	49.3	49.2	49.3	49.3	49.4
(対前期増減)		(0.2)	(△0.0)	(0.0)	(0.0)	(0.1)
配当性向(注3)	(%)	103.2	101.1	100.2	100.0	101.9
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	71	74	73	73	73
減価償却費	(百万円)	1,034	1,142	1,163	1,194	1,151
資本的支出額	(百万円)	774	830	959	752	741
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	(百万円)	6,026	7,057	7,229	7,542	7,521
FFO(Funds from Operation)(注3)	(百万円)	4,703	5,342	5,555	5,674	5,729
1口当たりFFO(注3)	(円)	1,982	1,988	2,067	2,112	2,132
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.1	47.5	47.3	47.3	47.4

(注1) スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間です。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 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
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第18期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 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

(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、その資産運用を委託するスターアジア投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)とともに、2016年4月の上場以来、投資主利益の最大化を追求する様々な施策を実行し、資産規模の拡大による安定性の確保、内部成長の実現による1口当たり分配金の増額に努めてきました。

当期(2026年7月期)においては、特に内部成長(保有する不動産ポートフォリオにおける分配金原資となる利益の成長)に注力しました。本投資法人は、ホテル、オフィス、住宅を分配金の増額に寄与するアセットタイプとして重視しており、これらの物件における賃料増額へ注力しています。ホテルにおいては、全21物件のうち16物件の賃借人兼ホテルオペレーターであり、スターアジアグループに属するボラリス^(注1)と協働した様々なホテルの収益増に資する施策の実行等により、ホテルポートフォリオ全体からの賃料収入は当初予想比+2.5%と収益増となりました。オフィス及び住宅においては、常に周辺相場賃料の情報収集を行い、賃料上昇トレンドを的確に捉え、周辺相場の上限を狙った新規テナント誘致に加え、プロパティ・マネジャーと協働して既存テナントとの賃料増額交渉に注力しました。この結果、新規契約時(直前の入居テナントにおける賃料対比)オフィス：+20.5%、住宅：+12.5%、契約更新時を含む既存テナントとの交渉により、オフィス：+4.6%、住宅：+10.0%(賃料据置を含む全更新テナントの平均)を達成しました。今後も賃料増額(内部成長)への取組を継続することにより、ファイナンスコストの増加を相殺し、これに加えて一口当たり分配金の増額を追求します。

また、外部成長施策として、本投資法人が取得できる蓋然性が高いパイプライン物件の積み上げに注力しています。2026年7月末現在、ブリッジスキーム^(注2)で保有されている物件、及び本投資法人が優先交渉権を保有している物件は8物件(鑑定評価の総額444億円)ですが、今後の外部成長機会に備え、こうした本投資法人のパイプライン物件の獲得に傾注していきます。パイプライン物件の積み上げにより、それらの取得による資産規模の拡大のみならず、資産入替の対象とすることも可能となり、採り得る施策の幅を広げることに繋がると考えています。なお、当期末後の2026年9月に、上記ブリッジスキームで保有されている物件のうち、「KOKO HOTEL 大阪新世界」を取得予定資産とする第13回資産入替を決定しています。詳細は、後記「②当期末後に決定した重要施策」をご参照ください。

当期である2026年2月から2026年7月の期間の我が国経済は、堅調な企業収益や高水準の賃上げ、AI関連需要の拡大を背景に緩やかな回復が続けたと本投資法人は考えています。一方で、中東情勢を受けた原油価格上昇や物価高が家計の負担となり、個人消費には弱さも見られました。しかしながら、雇用環境は良好で、実質賃金は改善傾向を示しており、景気は緩やかな成長基調を継続するものと考えています。

こうした環境下において、本投資法人の保有不動産ポートフォリオにおける当期のアセットタイプごとの運用状況は、①オフィス：稼働率は期中平均97.8%と高稼働であり、新規契約時及び契約更新時の賃料増額は継続、②商業施設：高稼働を維持し(期中平均稼働率99.9%)、安定的な収益を獲得、③住宅：期中平均稼働率は96.9%と安定しており、新規入居時及び契約更新時の賃料増額を実現、④物流施設：期中の収益は安定的に推移、定期建物賃貸借契約の期間満了を迎える1テナントとの間で賃料増額交渉を実行、次期以降の内部成長に貢献、⑤ホテル：主としてボラリス運営ホテル^(注3)(当期末現在16物件、取得価格の合計960億円、ホテルポートフォリオに占める比率87.8%^(注4))からの当初予想を超える変動賃料により収益増、と概括できます。

当期においては、前述のとおり、内部成長への取組強化を掲げ、その成果が十分に確認できたと本投資法人は考えています。特にホテル、オフィス、住宅において収益増及び経費削減に取り組んだ結果、不動産ポートフォリオ全体の総収入を1.5%増額させ、総費用を0.6%削減し、結果としてNOI(賃貸事業純収益)の2.0%増額

を実現しました。費用削減においては、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「日本管財グループ」といいます。)(の協力を得て、人件費及び資材の高騰による工事費の増加傾向の中、発注方法の見直しやVE(ヴァリューエンジニアリング)等)によりコストの最適化に注力し、適切な修繕及び資本的支出を実行したことも、NOIの増額に貢献しています。

(注1) スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社(証券コード：3010)を単独で、または文脈によりその傘下にある企業を含めて「ポラリス」といいます。以下同じです。

(注2)ブリッジスキームとは、本投資法人が取得することを前提として、国内の事業会社等が一時的に当該物件を保有することをいいます。

(注3) ポラリス運営ホテルとは、ポラリスが賃借人兼オペレーターであるホテルをいいます。

(注4) ポラリス運営ホテルのホテルポートフォリオに占める比率は、本投資法人が2026年7月末現在保有するホテルポートフォリオに対するポラリス運営ホテルの比率(取得価格ベース)であり、有価証券を除いて算出しています。

② 当期末後に決定した重要施策

当期末後の2026年9月14日に、投資主利益の最大化に資する重要施策として位置付けている資産入替の実施を決定しました。当該資産入替は第13回目となるものであり、ポートフォリオの強化として、収益力の向上、築年数の若返り、収益機会の多様化を実現するものであり、投資主利益の最大化に資すると考えています。

具体的には、固定賃料であり、築後25.7年が経過している、大阪所在の「ワシントンR&Bホテル梅田東」を譲渡し、ポラリスが賃借人兼オペレーターの、収益連動型の賃料体系を採り、築後9.3年の「KOKO HOTEL 大阪新世界」の取得、及び収益機会の多様化をもたらす匿名組合出資持分2案件(裏付け不動産：①旧閑院宮強羅別邸及び付属する宿泊施設、②住宅17物件)への投資を実行するものです。「ワシントンR&Bホテル梅田東」の売却においては、実現予定の売却益の一部を投資主の皆様に分配予定であり、それ以外の売却益は買換特別圧縮積立金として内部留保することを予定しています。「ワシントンR&Bホテル梅田東」は取得後10年超が経過していることから当該制度の活用が可能となったものです。更に、箱根町強羅にある、由緒ある閑院宮載仁親王の別邸跡に立地し、「ルレ・エ・シャトー」(独立系高級ホテル・レストランの国際会員組織)加盟の日本有数の高級旅館を保有する合同会社への匿名組合出資持分への投資、今後の賃料の上昇が期待でき、また物件取得機会の確保にも繋がる、東京圏中心の住宅17物件を保有する合同会社への匿名組合出資持分への投資により収益機会の多様化を実現しています。こうした資産入替は、投資主利益の最大化に資する重要な施策として今後も適時の実行を検討します。当面は、現在の外部環境並びに本投資法人のポートフォリオ及びパイプラインの状況を的確に把握し、資産入替を中心施策として推進していくことを企図しています。

本投資法人は、本資産運用会社とともに、2025年9月に新たに策定した、2030年を目標年とする中期計画において掲げた1口当たり分配金目標「1,913円以上(年率成長率3%以上)」、資産規模目標「5,000億円」の達成に向けた様々な施策を検討しています。1口当たり分配金の増額においては、アセットタイプ毎に賃料増額目標を定め、収益増に取り組むなど、様々な施策を検討、実行することにより、目標達成に向けて注力します。また、外部成長においては、スターアジアグループ及び2026年2月にスポンサーとして加わった、みずほリースの完全子会社であるエムエル・エステートのサポートも得て、パイプラインを積み上げ、資産入替など収益増に資する施策に活用したいと考えています。

③ ESGに関連する施策への取組み状況

当期においても、ESGに関連する施策への取組みを継続、強化しています。2021年3月に策定したE(環境)に係る目標(①GHG(温室効果ガス)の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理(使用量の上昇抑制)、④廃棄物管理(排出量の抑制))に対して、保有物件に関係するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を得て、その達成に向けた努力を継続しています。これらの目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。なお、E(環境)に係る取組みとして、当期においては、物件ごとの状況を勘案して、総額約420百万円の照明LED化工事、空調設備及び搬送動力等の高効率化・省エネ改修工事、水資源保全、緑化保全を実施しています。

また、本投資法人は、ESGに関連する施策への取組みの一環として、2025年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、「2 Star」及び「Green Star」を獲得し、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しています。加えて、国際的な環境調査・情報開示を行う非営利団体であるCDPが主催するCDP評価に初めて参加し、2025年の評価において気候変動「B」スコア、水セキュリティ「B」スコアを取得しています。しかしながら、これらのアセスメントへの参加は、ESGに関連する施策の実施状況に係る一つの指標であり、高い評価を受けること自体が目標ではなく、評価を向上させることを通じて、より良い環境(E)の、より良い社会(S)の、より良いガバナ

ンス(G)の実現を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

今後も、本資産運用会社におけるサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、ESGに関連する施策に取り組んでいきます。

④ 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における我が国経済の状況は、実質GDP成長率が、2026年第1四半期(1月-3月)は対前期比+0.5%(2次速報値)、第2四半期(4月-6月)は対前期比+0.4%(2次速報値)となり、緩やかに拡大が継続したと考えられます。また、2026年6月には、日本銀行は賃金上昇とインフレ率が2.0%程度を上回る状態の継続から、政策金利を1.00%へ引き上げました。これに伴い、市中金利も上昇が見られましたが、日本経済はこれを吸収し、足元でも引き続き拡大を継続していると考えています。

2026年上半年期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、51,832ポイント(2026年1月5日終値)で始まり、70,062ポイント(2026年6月30日終値)で終わっています。この期間中は、主としてAI及び半導体ブームが原動力となり、また円安と企業業績への期待から、6月には史上初の終値ベースで70,000ポイント台に到達し、6月下旬には史上最高値となる72,366ポイントを付けています。足元では、利益確定売りや市場の過熱感から調整される局面もあり、また、顕在化した中東情勢リスクが継続しており方向感が見出しづらく、ボラティリティの高い展開となっています。企業業績は堅調を維持し、賃金の上昇が継続される見通しであることから、我が国経済は拡大するとの予測がコンセンサスとなっているものの、地政学リスクの拡大、日本銀行による政策金利の動向、海外の経済情勢、特に米国の経済・通商政策及び主要各国の中央銀行の政策には留意が必要です。

2026年上半年期の東証リート指数は、2026年初頭は2,000ポイントを維持していたものの、好調な株式マーケットへの資金流入に押される形で下落基調となり、2,016ポイント(2026年1月5日終値)で始まり、1,805ポイント(2026年6月30日終値)で終わっています。この期間は、日本銀行による利上げ観測が強まり、実際に6月下旬には政策金利が引き上げられ、これに呼応するように市中の長期金利が上昇し、資金調達コストの上昇が嫌気されたものと思われます。2026年6月初旬には1,800ポイントを下回るような展開が見られましたが、徐々に値を切上げ、7月には1,900ポイントを窺うような局面もありましたが、足元では1,800ポイント程度で推移しています。

本投資法人としては、国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、それらが保有ポートフォリオに与える影響を把握し、必要に対応策を検討する必要があると考えています。

不動産売買マーケットに関しては、グローバルに比較した場合、政策金利が引き上げられたとはいえ、我が国においては相対的に低利での借入れが可能であり、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続していることから、相対的に高い利回りが期待できる日本の不動産に対するマーケット参加者は多く、競合環境はタイトな状況が継続しています。本投資法人が投資対象としている中規模オフィスと住宅については、建築費の高騰から新たな供給は絞られており、かつ賃料の上昇が想定されることから、需要が高い状況が継続しています。また、インバウンドの増加傾向は鈍化が見られるものの、堅調な宿泊需要に支えられ、かつインフレ対応資産と考えられているホテルへの投資意欲は高い状況が継続しています。

不動産の賃貸市場においては、常態化したインフレがテナントのマインドセットを変えており、賃料増額が受け入れられやすい環境となっていると考えられます。本投資法人の保有するオフィス及び住宅においては、建築費の高騰から新規の供給は絞られていることから賃貸の需給はタイトであり、安定的な稼働率が維持され、かつオフィス及び住宅ともに賃料の上昇傾向は顕著です。

アセットタイプごとの賃貸市場動向については、以下に詳述します。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。)(の「ジャパンオフィスマーケットビュー(2026年第2四半期)」によると、東京のオールグレード空室率は、対前期比0.1%低下の1.4%となりました。今期も幅広い業種で、グレードアップ及び拡張を目的とした移転、館内増床等を背景に、本投資法人の保有するオフィスを含め、市場全体として空室消化が順調に進みました。受け皿となる空室が一段と限られてきたことで、既存ビルの解約区画や今後の新規供給案件への引き合いも強まっています。タイトな需給環境を背景に賃料水準も全てのグレードで上昇しました。需給の逼迫や物価上昇等を背景とした貸主の賃料引き上げマインドは依然として強く、物件の選択肢が限られる中、テナントの賃料上昇に対する許容度も高まっています。逼迫した需給の中、特にグレードAの賃料水準は向こう1年間で12.9%の上昇が見込まれています。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会の「全国百貨店売上高概況(2026年6月)」によると、売上高は2.3%増となったものの、天候等の影響もあり入店客数は6.7%減(対前年同月比)となりました。円安基調等を背景としたインバウンド売上が大きく回復して全体を牽引しており、ラグジュアリーブランドを中心に時計・宝飾品等の高額品の売上が引き続き堅調に推移しています。また、CBREの「ジャパンリテールマーケットビュー(2026年第2四半期)」によると、東京エリアをはじめとした主要都市のプライムエリアでは空室の枯渇状態が続いており、募集区画の選択肢が極めて限定的な状況となっています。出店ニーズは、アウトドアスポーツ・ヘルス&ビューティー、多様化する海外・国内ブランド等幅広いリテラーで旺盛です。今後も品薄感と強い需要を背景に、ハイストリートの平均賃料の上昇傾向が続くと見込まれています。

（住宅賃貸市場）

国土交通省の「建築着工統計調査報告（令和7年度計）」によると、新設住宅着工戸数は、持家が前年度比12.6%減、貸家が同13.5%減、分譲住宅が同12.6%減と、全ての利用関係別で大きく減少しました。総戸数全体でも前年度比12.9%減となり、昨年度の増加から再び減少へ転じています。建築資材の高騰や人件費上昇等により、新築住宅の注文減少、建設会社の利益率低下及び工事遅延等の影響が引き続き顕著に見られます。一方、総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告（2025年結果）」によると、東京圏の転入超過数は123,534人（前年比12,309人減）と拡大傾向が一巡したものの、依然として堅調な人口流入が続いています。これに加え、分譲マンション価格の高騰等により持家の購入を見送る層が増加していることから、人口集積のある大都市圏においては賃貸需要が強く、本投資法人の保有する住宅を含め、市場全体として賃料の上昇傾向が顕著となっています。住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREの「ジャパンロジスティクスマーケットビュー(2026年第2四半期)」によると、首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は、対前期比1.4%低下の7.8%となりました。新規供給物件の竣工時稼働率が5割を超え、既存物件でもEC及び食品関係の大型の成約が複数見られました。新規需要が過去5年平均を大幅に上回る等空室消化が大きく進んでいます。首都圏全体の実質賃料は、対前期比1.5%上昇しており、東京ベイエリア・外環道エリア・国道16号エリア・圏央道エリアの全てのエリアにおいて上昇しました。特に、東京ベイエリアで対前期比+5.3%、外環道エリアで対前期比+2.6%と顕著な上昇が見られています。国道16号エリア・圏央道エリアでも空室消化が進むとともに賃料上昇の波が広がっており、本投資法人の保有する物流施設においても賃料上昇が見られ、市場全体で賃料上昇が加速する傾向を見せています。

（ホテル賃貸市場）

観光庁の「宿泊旅行統計調査(2025年年間値(確定値))」によると、2025年の延宿泊者数は、6億6,111万人(前年比0.3%増)の水準(日本人延宿泊者数は前年比2.7%減、外国人延宿泊者数は前年比9.4%増)となりました。また、日本政府観光局の「訪日外客数(2026年6月推計値)」によると、訪日外客数は3,148,600人で、前年同月比6.8%減となりましたが、台湾、韓国、米国、インド等15市場で6月として過去最高を記録しました。引き続き、訪日需要の底堅さが確認できました。清掃員等の人手不足やリネン・人件費等の営業費用の増大等の課題も発生していますが、稼働率及び客室単価は安定的に推移し、アパートメントタイプ及びラグジュアリータイプ等様々な需要に対応できるホテルの供給も拡大しており、ホテルセクターにおける消費額の拡大が期待されます。

運用実績：

上記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、収益力の向上、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産(不動産等73物件)の平均稼働率は98.9%と引き続き高水準となっています。

⑤ 資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びこれに伴う投資口の取引価格の状況等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)の想定水準、J-REITマーケットの状況等を総合的に勘案して決定します。

（デット・ファイナンス）

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、リファイナンスリスクを低減するために、返済期限及び借入先の分散を意識し、更に、1口当たり分配金の維持向上のため、適時適切に資金調達コストをコントロールする財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借換えを行いました。

2026年4月30日に返済期限の到来した借入金9,060百万円のリファイナンスにあたり、同日付で9,060百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日(2026年7月31日)現在の有利子負債残高は、138,880百万円(借入金残高136,880百万円、投資法人債発行残高2,000百万円)となり、LTVは47.4%となりました。

なお、当期末後の2026年8月19日に返済期限の到来した借入金3,750百万円のリファイナンスにあたり、同日付で3,750百万円の借入れを、2026年8月31日に返済期限の到来した借入金4,350百万円のリファイナンスにあたり、同日付で4,350百万円の借入れを行いました。

この結果、本書の日付現在の有利子負債残高は、138,880百万円(借入金残高136,880百万円、投資法人債発行残高2,000百万円)となっています。

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

信用格付業者	格付内容	格付の方向性
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付 A+	安定的
株式会社格付投資情報センター	発行体格付 A	安定的

⑥ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益9,659百万円、営業利益5,737百万円、経常利益4,579百万円、当期純利益4,578百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)(第67条の15第1項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こととしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。))については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる4,667,319,000円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

2026年7月31日現在までの最近5年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、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)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2021年 8 月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	(注1)
2022年 8 月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	(注2)
2023年 8 月21日	公募増資	450,311	2,372,000	23,192,817	89,316,185	(注3)
2024年 8 月28日	公募増資	315,000	2,687,000	16,127,370	105,443,555	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格57,330円 (引受価額55,389円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価格54,795円 (引受価額52,968円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格53,235円 (引受価額51,504円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価格52,942円 (引受価額51,198円) にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券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17期	第18期	第19期	第20期	第21期
	自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
最高	62,900円	57,200円	59,500円	63,800円	61,400円
最低	54,100円	49,250円	51,100円	58,700円	53,100円

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項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こととしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含まません。）については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる4,667,319,000円を分配することとしました。

		第17期	第18期	第19期	第20期	第21期
		自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日	自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月31日	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
当期純利益総額	(千円)	3,668,967	4,522,242	4,834,087	4,753,648	4,578,799
当期末処分利益総額	(千円)	4,052,316	4,877,759	5,230,172	5,228,072	5,142,481
利益留保額	(千円)	355,517	396,084	474,423	563,681	564,074
金銭の分配金総額	(千円)	3,785,712	4,570,587	4,844,661	4,753,303	4,667,319
(1口当たり分配金)	(円)	(1,596)	(1,701)	(1,803)	(1,769)	(1,737)
うち利益分配金総額	(千円)	3,785,712	4,570,587	4,844,661	4,753,303	4,667,319
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,596)	(1,701)	(1,803)	(1,769)	(1,737)
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)	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)

(注) 利益留保額には、一時差異等調整積立金繰入額及び次期繰越利益の合計を記載しています。

(5) 今後の運用方針

① 次期の見通し

今後の我が国経済は、緩やかな拡大が継続することが予想されています。堅調な企業業績が継続し、賃上げ及びインフレも定着することが想定されます。これに伴い、日本銀行による政策金利の引き上げは既定路線であると考えられています。また、今後の世界情勢、特に顕在化した中東リスク及びこれらによる世界経済、日本経済への影響には留意が必要です。

本投資法人としては、顕在化した地政学リスクの波及、主要国の経済政策及び経済情勢、更には日本銀行の政策スタンス等が、我が国の不動産マーケットへ与える影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。足元では、ファイナンスコストの上昇を想定し、これをオフセットし、更に1口当たり分配金の増額に資するような施策を検討し実行し始めています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を基本理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル、学生専用レジデンス及びそれらの底地を投資対象アセットタイプとする総合型リートです。各アセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、時宜にかなった厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできる最適なポートフォリオの構築を追求します。

2025年9月に策定した新中期計画(資産規模目標：2030年までに5,000億円)の達成に向けて、スターアジアグループ及び新たにスポンサーとなったエムエル・エステートによるスポンサーサポートを最大限に活用し、かつ本資産運用会社独自のネットワークによる案件発掘にも注力し、資産規模の拡大に向けたパイプラインの拡充に取り組みます。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化のため、保有資産の特性に合わせて、収益の最大化、費用の最適化を目指す運用を展開します。

具体的には、2025年9月に策定した新中期計画(1口当たり分配金目標：2030年までに1,913円以上(年率成長率3%以上))の達成に向けて、各運用資産の特性に応じた最適なプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PM会社及びBM会社と協働することにより、賃料上昇トレンドを捉えた収益の最大化、支出の最適化を目指します。なお、選定されたPM会社及びBM会社は、PDCAシステム(Plan・Do・Check・Actionシステム)に基づき適切にモニタリングされ、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制が構築されています。また修繕費及び資本的支出に関しては、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財グループの物件管理運営に係る知見を活用し、工事費の最適化及びテナント満足度の向上を図り、内部成長の実現に注力します。

各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

(オフィス・住宅)

各物件の収益性の維持、向上のため各運用資産の特性に応じて適切なテナント仲介会社等を選定し、迅速に多数のテナント候補を確保し、賃貸条件を比較した上で最良と考えられるテナントを選定します。また、賃貸借契約の更新に際して、周辺相場賃料と契約賃料の間に乖離があるテナントの場合には、賃料増額に向けて注力します。更に、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、専有部及び共用部の改修等のリノベーション工事等も積極的に実施し、テナントへの訴求性を高めます。

(物流施設・ホテル)

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している物件が多いことから、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントからの要望等を適時に把握し、これらの要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させ、賃料収入の維持、向上を図ります。特にホテルにおいては、ポラリスとの連携をより密にし、収益増に貢献すると考えられる施策を検討し実行します。

(商業施設)

シングルテナントの物件においては、テナントとの頻度の高いコミュニケーションにより、テナント満足度の向上を図り、賃料収入の維持を図ります。また、複数のテナントが入居する商業施設においては、テナントミックスの再考や、契約更新又は再契約時の状況により、テナント入替も含めた収益向上策を実行することにより、賃料収入の最大化を図ります。

(ハ) 財務戦略

本投資法人は中長期的な分配金の維持・向上、資産規模の拡大及びそれらによる投資主利益の最大化に資することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を実行することを基本方針としています。

(エクイティ・ファイナンス)

資産の取得、債務の返済及び本投資法人の運営に係る費用（修繕費、資本的支出等）への充当を目的として、新投資口の発行を行うことを検討します。新投資口の発行は、既存投資主の権利の希薄化及びこれに伴う投資口の取引価格への影響等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、LTVの想定水準、J-REITマーケットの状況等を総合的に勘案して決定します。

(デット・ファイナンス)

デット調達においては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。実際のデット調達においては、必要資金額に鑑み、利率（固定／変動の別）、返済期限、調達方法（借入金・投資法人債）等を検討し、1口当たり分配金への影響を測った上で決定します。また、機動的なデット調達のため、コミットメントラインの設定を検討します。

(LTV)

LTVの水準は、デット調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。

(当面のデット・ファイナンスに係る施策)

当面は、支払金利抑制の観点から、長期／変動でのデット調達を原則としつつ、金利上昇への対応として、資産サイドの状況を勘案した上で、金融マーケットの状況を注視し、固定化も検討します。また、LTVの水準は、当期末の水準程度を維持するよう努めます。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（2026年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

以下のとおり、ワシントンR&Bホテル梅田東の譲渡を決定しています。

<ワシントンR&Bホテル梅田東>

譲渡予定資産：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日：2026年9月14日
 譲渡予定日：2027年1月29日
 所在地（住居表示）：大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15
 譲渡予定先：非開示
 譲渡予定価格：3,010,000千円
 損益に及ぼす影響：営業収益として不動産等売却益を2027年1月期に約828百万円計上する予定です。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第17期 (2024年7月31日)	第18期 (2025年1月31日)	第19期 (2025年7月31日)	第20期 (2026年1月31日)	第21期 (2026年7月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	2,372,000	2,687,000	2,687,000	2,687,000	2,687,000
出資総額 (百万円)	89,316	105,443	105,443	105,443	105,443
投資主数 (人)	30,350	32,782	33,026	31,971	31,572

(2) 投資口に関する事項

2026年7月31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 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	514,934	19.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	454,118	16.9
THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SPECIAL ACCOUNT NO. 1	187,369	7.0
野村信託銀行株式会社（投信口）	149,115	5.5
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	66,016	2.5
JP MORGAN CHASE BANK 385781	36,707	1.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	36,472	1.4
OASIS JAPAN STRATEGIC FUND Y LTD.	30,000	1.1
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	26,638	1.0
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	25,382	0.9
合 計	1,526,751	56.8

(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位を四捨五入して記載しています。

(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 (注1) (注2)	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	－
監督役員 (注1) (注3)	諫山 弘高	諫山公認会計士事務所 所長 株式会社アクリート 取締役 (監査等委員)	1,500
	菊地 康太	八雲法律事務所 パートナー弁護士 シンクサイト株式会社 社外監査役 ENIC Immunology株式会社 社外監査役 株式会社サントラスト 社外監査役 株式会社STAYGOLD 社外取締役	1,500
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注4)	－	14,470

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で895口所有しています。監督役員は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。
 (注2) 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3) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていづれも本投資法人との利害関係はありません。
 (注4) 会計監査人の報酬には、当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬 (1,570千円) が含まれています。なお、会計監査人と同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は6,300千円です。

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。）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
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。 (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

2026年7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	名 称
資産運用会社	スターアジア投資顧問株式会社
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（機関運営）	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者（会計）	三井住友信託銀行株式会社
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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	主たる用途	地域等 (注1)	第20期 2026年1月31日現在		第21期 2026年7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)
信託不動産	オフィス	東京圏	57,064	19.4	57,069	19.5
		主要都市圏	10,692	3.6	10,688	3.7
		その他地域	8,209	2.8	8,257	2.8
	商業施設	東京圏	4,100	1.4	4,100	1.4
		主要都市圏	9,732	3.3	9,715	3.3
		その他地域	9,513	3.2	9,477	3.2
	住宅	東京圏	30,975	10.5	30,961	10.6
		主要都市圏	3,753	1.3	3,744	1.3
	物流施設	東京圏	29,020	9.9	28,908	9.9
	ホテル	東京圏	57,693	19.6	57,548	19.7
		主要都市圏	29,740	10.1	29,736	10.2
		その他地域	21,311	7.3	21,190	7.2
小 計			271,809	92.5	271,399	92.7
優先出資証券			1,588	0.5	－	－
メザニンローン債権			2,236	0.8	1,366	0.5
預金・その他の資産			18,213	6.2	20,036	6.8
資産総額			293,847	100.0	292,802	100.0

(注1) 東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。主要都市圏とは、大阪圏、福岡圏及び名古屋圏から構成され、大阪圏とは大阪府大阪市、福岡圏とは福岡県福岡市、名古屋圏とは愛知県名古屋を指しますが、住宅、物流施設及びホテルについては、それぞれの近隣地域を含みます。以下同じです。

(注2) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 対総資産比率は、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

2026年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる 用途
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	17,874	7,299.11	7,299.11	100.0	7.4	ホテル
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	16,955	6,086.48	6,086.48	100.0	5.2	ホテル
OFC-14	アーバンセンター新宿	11,377	5,616.80	5,616.80	100.0	2.8	オフィス
RTL-06	あべのnini(商業施設)	9,715	3,578.81	3,578.81	100.0	2.4	商業施設
OFC-12	東神戸センタービル	8,257	16,960.51	16,830.68	99.2	3.5	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,813	38,086.56	36,449.73	95.7	2.9	物流施設
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	7,584	8,881.68	8,881.68	100.0	2.2	ホテル
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	6,604	5,886.67	5,886.67	100.0	3.2	ホテル
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,387	30,761.94	30,761.94	100.0	3.3	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,333	5,977.18	5,649.56	94.5	2.3	住宅
合 計		98,904	129,135.74	127,041.46	98.4	35.3	

(注1) 物件番号は、本投資法人の各運用資産について、オフィス（OFC）、商業施設（RTL）、住宅（RSC）、物流施設（LGC）及びホテル（HTL）に分類し、分類ごとに順に付した番号を記載しています。以下同じです。

(注2) 賃貸可能面積は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。以下同じです。

(注3) 賃貸面積は、各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。）の対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約（以下「賃料保証型マスターリース契約」といいます。）の対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

(注4) 稼働率は、各運用資産に係る賃貸可能面積に対して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。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 対総不動産賃貸事業収益比率は、各運用資産の不動産賃貸事業収入を全資産に係る合計額で除した比率を示しています。

(3) 不動産等組入資産明細

2026年7月31日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区 南麻布4-11-30	信託受益権	3,263.08	3,320	2,942
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区 本町橋1-5	信託受益権	10,489.58	7,180	5,514
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区 代々木4-31-6	信託受益権	3,558.04	2,820	1,789
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	東京都渋谷区 渋谷3-3-2	信託受益権	1,612.88	3,540	2,099
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,670.51	9,750	6,326
OFC-09	博多駅 イーストプレイス	福岡県福岡市博多区 博多駅東3-1-26	信託受益権	4,584.24	3,680	2,426
OFC-10	日本橋浜町 パークビル	東京都中央区 日本橋浜町2-35-4	信託受益権	1,915.04	1,660	1,438
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	東京都渋谷区 東2-29-8	信託受益権	1,892.18	3,180	2,606
OFC-12	東神戸 センタービル	兵庫県神戸市東灘区 本山南町8-6-26	信託受益権	16,960.51	7,410	8,257
OFC-13	アーバンセンター 渋谷サウス	東京都渋谷区 東2-27-9	信託受益権	781.33	1,720	1,025
OFC-14	アーバンセンター 新宿	東京都新宿区 新宿2-5-10	信託受益権	5,616.80	12,400	11,377
OFC-15	アーバンセンター 神田須田町	東京都千代田区 神田須田町2-7-2	信託受益権	3,401.82	5,510	5,418
OFC-16	アーバンセンター 神田司町	東京都千代田区 神田司町2-6	信託受益権	3,254.44	4,630	4,714
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区 西早稲田2-20-15	信託受益権	3,691.49	3,900	4,063
OFC-18	麻布アメックス ビル	東京都港区 麻布台3-5-7	信託受益権	2,240.03	3,040	2,809
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区 九段南3-8-11	信託受益権	2,298.86	2,510	2,370
OFC-20	アーバンセンター 新横浜	神奈川県横浜市港北区 新横浜2-2-8	信託受益権	4,057.89	2,890	2,508
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区 東神田2-10-9	信託受益権	941.69	1,490	1,482
OFC-22	アーバンセンター 立川	東京都立川市 曙町1-22-17	信託受益権	3,389.84	2,310	1,897
OFC-23	アーバンセンター 博多	福岡県福岡市博多区 博多駅南3-1-10	信託受益権	2,639.18	3,310	2,747
OFC-24	アーバンセンター 藤沢	神奈川県藤沢市 藤沢1031	信託受益権	3,422.06	2,210	2,199
RTL-02	シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市 大字原田811番ほか	信託受益権	30,761.94	6,690	6,387
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市 水口町水口6084-1	信託受益権	23,814.87	3,590	3,090
RTL-05	パグース池袋西口	東京都豊島区 西池袋1-33-2	信託受益権	1,497.45	3,470	2,999
RTL-06	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋1-5-10	信託受益権	3,578.81	10,700	9,715
RTL-07	アーバンフォルム 藤	埼玉県川口市 芝新町4-8	信託受益権	1,158.14	1,240	1,100

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
RSC-01	アーバンパーク 麻布十番	東京都港区 麻布十番2-12-12	信託受益権	1,986.76	3,210	2,056
RSC-02	アーバンパーク 代官山	東京都渋谷区 猿楽町9-8	信託受益権	5,977.18	10,900	6,333
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市 柏3-10-13	信託受益権	2,954.77	1,280	1,177
RSC-08	アーバンパーク 緑地公園	大阪府吹田市 千里山西4-37-7	信託受益権	5,508.94	1,790	1,601
RSC-10	アーバンパーク 市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区 市ヶ尾町1170-1	信託受益権	4,322.62	2,250	2,008
RSC-11	アーバンパーク 行徳	千葉県市川市 南行徳1-19-5	信託受益権	2,976.36	1,650	1,496
RSC-13	アーバンパーク 関目	大阪府大阪市城東区 関目6-6-24	信託受益権	7,693.13	2,620	2,143
RSC-15	アーバンパーク 代々木	東京都渋谷区 代々木1-2-9	信託受益権	1,286.50	2,150	1,687
RSC-16	アーバンパーク 常盤台公園	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区常盤台40-1	信託受益権	14,058.00	5,640	3,585
RSC-17	アーバンパーク 三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区 下末吉6-10-5	信託受益権	10,362.00	4,070	3,257
RSC-18	アーバンパーク 西国	東京都墨田区 亀沢3-12-5	信託受益権	2,304.53	1,490	1,146
RSC-19	アーバンパーク 溝の口	神奈川県川崎市高津区 二子6-13-1	信託受益権	4,166.38	2,170	2,092
RSC-20	アーバンパーク 宮前平	神奈川県川崎市宮前区 小台2-20-13	信託受益権	1,957.97	1,280	1,065
RSC-21	アーバンパーク 鶴見	神奈川県横浜市鶴見区 向井町4-90-1	信託受益権	3,145.41	1,330	1,143
RSC-22	アーバンパーク 三鷹	東京都三鷹市上連雀 6-12-18	信託受益権	1,179.94	966	762
RSC-23	アーバンパーク 蒲田南Ⅰ	東京都大田区東六郷 1-11-5	信託受益権	971.00	939	661
RSC-24	アーバンパーク 蒲田南Ⅱ	東京都大田区東六郷 1-11-6	信託受益権	1,962.97	1,840	1,419
RSC-25	アーバンパーク 梅島	東京都足立区梅田 3-16-11	信託受益権	1,434.75	1,280	1,068
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区 大字長宮字水保上719-1	信託受益権	30,190.81	7,890	6,080
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区出田町1-1	信託受益権	18,142.08	4,520	3,620
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市 日の出2-20-3	信託受益権	38,086.56	9,310	7,813
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市 原木2526番42ほか	信託受益権	12,471.50	5,300	4,475
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市 下富735-1	信託受益権	5,994.75	1,680	1,370
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市 西浦2-1-3	信託受益権	6,316.32	902	828
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡松伏町 大字大川戸字宿通2410番3	信託受益権	19,833.47	3,410	2,785
LGC-09	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	千葉県船橋市 鈴身町606番11ほか	信託受益権	8,902.08	2,170	1,935

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
HTL-01	ワシントンR&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区 曽根崎1-6-15	信託受益権	3,940.93	2,480	2,111
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区 西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	4,040	3,919
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市 鶴見区鶴見中央4-29-1	信託受益権	4,686.09	3,220	3,179
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区 春吉3-23-32	信託受益権	2,281.49	4,520	1,854
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区 外神田4-4-6	信託受益権	1,089.06	2,410	2,448
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランド	東京都江戸川区 西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,160	3,035
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市浪速区 日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.38	1,900	1,887
HTL-09	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋1-5-10	信託受益権	5,553.84	4,660	3,597
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区銀座 1-9-5	信託受益権	7,299.11	27,300	17,874
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区 北1条西3-3-10	信託受益権	5,886.67	9,660	6,604
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区 今泉1-22-14	信託受益権	4,404.91	7,360	5,080
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区 京橋町10-3	信託受益権	5,370.75	5,080	3,940
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市 東千石町4-24	信託受益権	4,622.48	3,290	3,638
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市中央区 南1条西6-8-1	信託受益権	3,854.01	5,700	4,114
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区 春吉3-13-19	信託受益権	7,322.03	6,440	3,627
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区 築地6-8-8	信託受益権	6,086.48	23,200	16,955
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区 西浅草3-24-2	信託受益権	1,608.74	5,660	4,267
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区 寿2-8-12	信託受益権	2,226.57	7,810	5,869
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区 南船場3-3-17	信託受益権	8,881.68	8,420	7,584
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市中区 錦3-15-21	信託受益権	5,500.94	5,260	3,991
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市青葉区 中央3-8-27	信託受益権	3,577.86	3,670	2,892
合 計				457,983.57	341,427	271,399

(注1) 所在地は、各運用資産の住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注2) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社台湾総合鑑定所に委託しており、期末算定価額には、2026年7月31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。

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。

物件 番号	不動産等の名称	第20期 (2025年8月1日～2026年1月31日)				第21期 (2026年2月1日～2026年7月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	6	100.0	102	1.0	6	100.0	103	1.1
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	251	2.5	6 (注3)	100.0	256	2.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	9	85.5	123	1.2	10	95.3	112	1.2
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	5	100.0	76	0.8	5	100.0	77	0.8
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	18	96.9	225	2.3	18	100.0	228	2.4
OFC-09	博多駅イーストプレイス	26	96.4	112	1.1	27	92.2	116	1.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	46	0.5	4	100.0	55	0.6
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-12	東神戸センタービル	55	96.9	325	3.3	56	99.2	329	3.5
OFC-13	アーバンセンター 渋谷サウス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-14	アーバンセンター新宿	20	100.0	257	2.6	19	100.0	266	2.8
OFC-15	アーバンセンター-神田須田町	9	100.0	148	1.5	8	89.3	136	1.4
OFC-16	アーバンセンター-神田司町	8	100.0	118	1.2	8	100.0	120	1.3
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	113	1.1	8	100.0	112	1.2
OFC-18	麻布アメレックスビル	7	100.0	78	0.8	7	100.0	79	0.8
OFC-19	飛栄九段ビル	10	100.0	72	0.7	10	100.0	73	0.8
OFC-20	アーバンセンター新横浜	15	90.1	85	0.9	16	100.0	87	0.9
OFC-21	ポータル秋葉原	8	100.0	38	0.4	8	86.6	36	0.4
OFC-22	アーバンセンター立川	5	100.0	77	0.8	5	100.0	77	0.8
OFC-23	アーバンセンター博多	8	100.0	86	0.9	8	100.0	86	0.9
OFC-24	アーバンセンター藤沢	7	100.0	79	0.8	6	94.9	80	0.9
RTL-01	ラパーク岸和田(注6)	—	—	462	4.7	—	—	0	0.0
RTL-02	シュロアモール筑紫野	24	99.6	303	3.1	25	100.0	312	3.3
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-05	パグース池袋西口	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-06	あべのnini(商業施設)	6	100.0	227	2.3	6	100.0	227	2.4
RTL-07	アーバンフォルム藤	5	100.0	34	0.3	5	100.0	34	0.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	41	93.3	63	0.6	42	95.8	64	0.7
RSC-02	アーバンパーク代官山	65	93.0	209	2.1	65	94.5	216	2.3
RSC-07	アーバンパーク柏	39	100.0	40	0.4	35	90.5	41	0.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	56	95.7	62	0.6	56	94.0	62	0.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	56	92.8	54	0.6	59	98.5	62	0.7
RSC-11	アーバンパーク行徳	40	96.1	46	0.5	40	96.1	47	0.5
RSC-12	白井ロジウム(注6)	—	—	134	1.4	—	—	0	0.0
RSC-13	アーバンパーク関目	127	99.3	91	0.9	126	98.7	91	1.0
RSC-15	アーバンパーク代々木	24	87.2	39	0.4	23	89.2	40	0.4
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	132	98.1	156	1.6	130	98.1	176	1.9
RSC-17	アーバンパークミズ池公園	131	96.8	134	1.4	132	99.4	143	1.5

物件 番号	不動産等の名称	第20期 (2025年8月1日～2026年1月31日)				第21期 (2026年2月1日～2026年7月31日)			
		テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
RSC-18	アーバンパーク両国	30	97.1	40	0.4	31	100.0	42	0.5
RSC-19	アーバンパーク溝の口	76	100.0	67	0.7	73	95.6	70	0.8
RSC-20	アーバンパーク宮前平	46	97.4	35	0.4	44	94.4	35	0.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RSC-22	アーバンパーク三鷹	13	92.7	20	0.2	13	91.7	21	0.2
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	33	91.6	22	0.2	33	93.1	23	0.3
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	12	94.5	50	0.5	14	97.9	46	0.5
RSC-25	アーバンパーク梅島	20	88.7	28	0.3	26	98.2	33	0.4
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	219	2.2	3	100.0	218	2.3
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-03	船橋ロジスティクス	6	95.7	278	2.8	6	95.7	275	2.9
LGC-04	原木ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-05	所沢ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-08	松伏ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-09	船橋ハイテックパーク工場Ⅰ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-01	ワシントンR&B ホテル梅田東	1	100.0	67	0.7	1	100.0	67	0.7
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	1	100.0	159	1.6	1	100.0	172	1.8
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	1	100.0	87	0.9	1	100.0	145	1.5
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-06	グランジット秋葉原	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	1	100.0	70	0.7	1	100.0	72	0.8
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	1	100.0	87	0.9	1	100.0	35	0.4
HTL-09	あべのnini(ホテル)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	1	100.0	670	6.8	1	100.0	702	7.4
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	1	100.0	302	3.0	1	100.0	305	3.2
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	1	100.0	209	2.1	1	100.0	209	2.2
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	1	100.0	157	1.6	1	100.0	156	1.7
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	1	100.0	79	0.8	1	100.0	65	0.7
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	1	100.0	171	1.7	1	100.0	166	1.8
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	1	100.0	294	3.0	1	100.0	294	3.1
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	1	100.0	473	4.8	1	100.0	493	5.2
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	1	100.0	115	1.2	1	100.0	122	1.3
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	1	100.0	167	1.7	1	100.0	178	1.9
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	1	100.0	308	3.1	1	100.0	205	2.2
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	1	100.0	99	1.0	1	100.0	143	1.5
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	1	100.0	79	0.8	1	100.0	119	1.3
合 計		1,251	98.6	9,915	100.0	1,254	98.9	9,441	100.0

(注1) テナント総数は、各期末日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数（駐車場は含まれません。）を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。

なお、当該運用資産につきパススルー型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、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

(注2) 稼働率は、各期末日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して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。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。

(注4) エンドテナント等からの承諾が得られていないため、開示していません。

(注5) ATM設置に係るテナント数は含みません。

(注6) 2026年1月16日付で議決済です。

(注7) 表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、各期末日現在において有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

2026年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

資産 番号	銘柄名	資産の 種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価価額(百万円)		評価損益 (百万円)	備考
				単価 (円)	金額	単価 (円)	金額		
MEZ-10	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ10	社債	－	－	414	－	414	－	(注1) (注3)
MEZ-12	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ12	社債	－	－	952	－	952	－	(注2) (注3)
合 計			－	－	1,366	－	1,366	－	－

(注1) 裏付け不動産は、「ASTILE 市谷柳町」、「ASTILE 幡ヶ谷」及び「CREAL premier 湯島」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注2) 裏付け不動産は、「MONday Apart 上野新御徒町」、「GRAND MONday 浅草」、「MONday Apart Premium 大阪難波 WEST」及び「GRAND MONday 銀座」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は取得価額にほぼ等しいことから、評価額には取得価額を記載しています。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2026年7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 (千円) (注1)		時価(千円) (注2)(注3)
			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)	48,755,000	37,540,000	854,208

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特別処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。

(注3) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(8) その他資産の状況

2026年7月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」乃至「(6) 有価証券組入資産明細」に記載しているものの以外に、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。

(9) 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2026年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第22期の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ています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期支払額	既支出総額
高田馬場アクセス (東京都新宿区)	共用部リニューアル工事	自 2026年 8 月 至 2027年 1 月	91,100	—	—
KOKO HOTEL 銀座一丁目 (東京都中央区)	空調設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	57,620	—	—
本町橋タワー (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年11月 至 2027年 1 月	57,015	—	—
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	外壁改修工事	自 2026年10月 至 2027年 1 月	44,700	—	—
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	屋上防水更新工事	自 2026年 8 月 至 2027年 1 月	38,000	—	—
KOKO HOTEL 福岡天神 (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2026年 8 月 至 2026年10月	38,000	—	—
高田馬場アクセス (東京都新宿区)	専有部リニューアル工事	自 2026年12月 至 2026年12月	29,500	—	—
南麻布渋谷ビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	27,200	—	—
麻布アメレックスビル (東京都港区)	空調設備更新工事	自 2026年10月 至 2026年11月	24,600	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	機械式駐車場主要部品交換工事	自 2026年10月 至 2027年 1 月	20,000	—	—
アーバンパーク溝の口 (神奈川県川崎市)	外壁改修工事	自 2026年 8 月 至 2027年 1 月	20,000	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は741,297千円であり、当期費用に区分された修繕費322,848千円と合わせ、合計1,064,145千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
高田馬場アクセス (東京都新宿区)	トイレ・給湯室リニューアル、給排水管更新工事	自 2026年 3 月 至 2026年 7 月	78,175
KOKO HOTEL 福岡天神 (福岡県福岡市)	全館空調屋上室外機更新	自 2026年 5 月 至 2026年 7 月	59,215
アーバンパーク市ヶ尾 (神奈川県横浜市)	大規模修繕工事	自 2025年10月 至 2026年 3 月	57,484
本町橋タワー (大阪府大阪市)	9・10・13階空調機器改修工事(専有部)	自 2026年 3 月 至 2026年 6 月	46,704
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	機械駐車改修工事(横行軸部品)	自 2026年 7 月 至 2026年 7 月	39,376
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	真空遮断器28台更新工事(サブ変電室)	自 2026年 4 月 至 2026年 7 月	30,090
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	外壁改修工事(北面・西面)	自 2026年 2 月 至 2026年 4 月	27,649
アーバンセンター新横浜 (神奈川県横浜市)	エントランス改修工事	自 2026年 6 月 至 2026年 7 月	21,779
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	W棟2階直流電源装置更新工事	自 2026年 5 月 至 2026年 7 月	21,617
アーバンセンター神田須田町 (東京都千代田区)	給排水管更新工事	自 2026年 1 月 至 2026年 3 月	20,029
その他	—	—	339,174
合 計			741,297

(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20期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	第21期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
資産運用報酬 (注)	685,777	671,656
資産保管及び一般事務委託手数料	63,049	57,350
役員報酬	2,700	3,000
その他費用	161,657	117,320
合 計	913,184	849,326

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、第20期に不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬34,125千円及び不動産等の譲渡報酬82,866千円が発生しています。

(2) 借入状況

2026年7月31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
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2021年 4月20日	1,680	—	0.7025% (注3)	2026年 4月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,530	—					
	株式会社横浜銀行		1,000	—					
	株式会社SBI新生銀行		600	—					
	株式会社あおぞら銀行		600	—					
	三井住友信託銀行株式会社	550	—	0.9455% (注3)	2028年 4月28日				
	株式会社三井住友銀行	750	750						
	株式会社みずほ銀行	750	750						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社紀陽銀行	500	500						
	富国生命保険相互会社	500	500	0.6780% (注3)	2026年 8月19日				
	株式会社三井住友銀行	750	750						
	株式会社みずほ銀行	750	750						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社横浜銀行	500	500	0.8894% (注3)	2028年 8月21日				
	株式会社みなと銀行	750	750						
	株式会社三井住友銀行	750	750						
	株式会社みずほ銀行	750	750						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	500	500	0.6955% (注3)	2026年 8月31日				
	株式会社みなと銀行	500	500						
	株式会社三井住友銀行	800	800						
	株式会社みずほ銀行	500	500						
	株式会社SBI新生銀行	1,500	1,500						
	株式会社あおぞら銀行	2021年 8月31日	500	500	0.9106% (注3)	2028年 8月31日			
	株式会社三十三銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		932	932					
	株式会社みずほ銀行		857	857					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社	2021年 10月20日	525	525	0.7505% (注3)	2026年 10月20日			
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		100	100					
みずほ信託銀行株式会社	100		100						
株式会社三井住友銀行	500		500						
株式会社みずほ銀行	2022年 3月22日	450	450	0.8276%	2027年 5月31日				
株式会社SBI新生銀行		600	600						
三井住友信託銀行株式会社		700	700						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社りそな銀行		500	500						
株式会社福岡銀行	2022年 4月20日	250	250	0.9067%	2027年 5月31日				
株式会社三井住友銀行		900	900						
株式会社みずほ銀行		550	550						
株式会社SBI新生銀行		400	400						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社あおぞら銀行		400	400						
株式会社りそな銀行		400	400						

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 (注2)	株式会社三井住友銀行	2022年 5月31日	450	450	0.8738%	2027年 5月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社SBI新生銀行		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社紀陽銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月18日	1,400	1,400	0.8722% (注3)	2027年 8月31日		(注5)	
	株式会社みずほ銀行		1,400	1,400					
	株式会社SBI新生銀行		800	800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社熊本銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社千葉銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	1,380	—	0.6999% (注3)	2026年 4月30日			
	株式会社SBI新生銀行		1,380	—					
	株式会社りそな銀行		340	—					
	株式会社三井住友銀行	2022年 8月31日	1,120	1,120	0.8999% (注3)	2027年 8月31日			
	株式会社SBI新生銀行		1,120	1,120					
	株式会社りそな銀行		260	260					
	株式会社三井住友銀行	2023年 2月20日	2,020	2,020	1.1110% (注3)	2028年 4月28日			
	株式会社みずほ銀行		640	640					
	株式会社SBI新生銀行		1,700	1,700					
	三井住友信託銀行株式会社		560	560					
	株式会社あおぞら銀行		900	900					
	株式会社りそな銀行		620	620					
	株式会社福岡銀行		350	350					
	株式会社三井住友銀行		900	900					
	株式会社みずほ銀行	2023年 2月20日	280	280	1.2779% (注3)	2029年 2月28日			
	株式会社SBI新生銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		240	240					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		280	280					
	株式会社福岡銀行		150	150					
	株式会社三井住友銀行		650	650					
	株式会社みずほ銀行		2023年 9月1日	650				650	
	株式会社SBI新生銀行	1,300		1,300					
	三井住友信託銀行株式会社	1,800		1,800					
	株式会社あおぞら銀行	800		800					
	株式会社りそな銀行	800		800					
	株式会社福岡銀行	430		430					
	株式会社千葉銀行	1,000		1,000					
株式会社十八親和銀行	400	400							
朝日信用金庫	1,000	1,000							
株式会社武蔵野銀行	400	400							
株式会社山形銀行	500	500							
株式会社三井住友銀行	2023年 9月1日	1,300		1,300	2.0351%	2030年 8月30日			
株式会社みずほ銀行		1,300	1,300						
株式会社SBI新生銀行		1,700	1,700						
三井住友信託銀行株式会社		1,600	1,600						
株式会社あおぞら銀行		1,200	1,200						
株式会社りそな銀行		1,200	1,200						
株式会社福岡銀行		570	570						
株式会社紀陽銀行		500	500						
株式会社三十三銀行		500	500						
株式会社十八親和銀行		600	600						
朝日信用金庫		1,000	1,000						
株式会社武蔵野銀行		600	600						

区分	借入先	借入日	当期末 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 (注2)	株式会社三井住友銀行	2023年 9月20日	850	850	1.8351%	2028年 9月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		750	750						
	三井住友信託銀行株式会社		700	700						
	株式会社SBI新生銀行		600	600						
	株式会社あおぞら銀行		500	500						
	株式会社りそな銀行		500	500						
	株式会社西日本シティ銀行		500	500						
	株式会社福岡銀行		240	240						
	みずほ信託銀行株式会社		200	200						
	株式会社三井住友銀行	2023年 12月1日	1,600	1,600	1.6851%	2027年 5月31日				(注4)
	株式会社みずほ銀行	2024年 2月29日	1,600	1,600	1.7851%	2029年 2月28日				
	株式会社福岡銀行	2024年 2月29日	500	500	1.7851%	2029年 2月28日				
	株式会社三井住友銀行	2024年 4月22日	2,200	2,200	1.7835% (注3)	2030年 4月30日				
	株式会社みずほ銀行		2,050	2,050						
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250						
	株式会社SBI新生銀行		700	700						
	株式会社あおぞら銀行		700	700						
	株式会社りそな銀行		700	700						
	みずほ信託銀行株式会社		400	400						
	株式会社三井住友銀行	2024年 8月30日	1,750	1,750	1.8351%	2029年 8月30日		(注5)		
	株式会社みずほ銀行		1,340	1,340						
	株式会社SBI新生銀行		900	900						
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000						
	株式会社りそな銀行		750	750						
	株式会社紀陽銀行		500	500						
	株式会社三十三銀行		300	300						
	株式会社十八親和銀行		200	200						
	株式会社山形銀行		500	500						
	株式会社北陸銀行		300	300						
	株式会社関西みらい銀行		500	500						
	株式会社群馬銀行		500	500						
	スルガ銀行株式会社		300	300						
	株式会社三井住友銀行	2024年 8月30日	1,215	1,215	1.9851%	2031年 2月28日		(注5)		
株式会社みずほ銀行	935		935							
株式会社SBI新生銀行	1,100		1,100							
三井住友信託銀行株式会社	1,200		1,200							
株式会社りそな銀行	750		750							
株式会社福岡銀行	300		300							
株式会社三十三銀行	300		300							
株式会社大垣共立銀行	1,000		1,000							
株式会社関西みらい銀行	500		500							
株式会社群馬銀行	500		500							
スルガ銀行株式会社	400		400							
株式会社三井住友銀行	2024年 10月21日	932	932	1.8351%	2029年 10月19日	(注4)				
株式会社みずほ銀行		857	857							
株式会社りそな銀行		600	600							
三井住友信託銀行株式会社		525	525							
株式会社あおぞら銀行		300	300							
株式会社SBI新生銀行		300	300							
株式会社福岡銀行		170	170							
みずほ信託銀行株式会社		100	100							

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
(注2)長期借入金	株式会社三井住友銀行	2025年 4月21日	1,950	1,950	1.8351%	2030年 4月30日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2025年 8月29日	2,150	2,150	1.8351%	2030年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行	2025年 8月29日	900	900	1.8851%	2031年 2月28日			
	株式会社あおぞら銀行	2025年 8月29日	600	600	1.9351%	2031年 8月29日			
	株式会社三井住友銀行	2025年 10月31日	1,350	1,350	1.9101%	2031年 10月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		850	850					
	株式会社あおぞら銀行	2025年 10月31日	400	400	1.8601%	2031年 4月30日			
	株式会社三井住友銀行	2026年 4月30日	—	1,680	1.6506%	2029年 10月31日			
	株式会社みずほ銀行		—	1,530					
	株式会社SBI新生銀行		—	600					
三井住友信託銀行株式会社	—		550						
株式会社あおぞら銀行	—		600						
株式会社横浜銀行	—		1,000						
株式会社三井住友銀行	2026年 4月30日	—	1,380	1.7006%	2030年 4月30日				
株式会社SBI新生銀行		—	1,380						
株式会社りそな銀行		—	340						
	小 計		136,880	136,880					
	合 計		136,880	136,880					

(注1) 変動金利の平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しています。
 (注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
 (注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
 (注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。
 (注5) 資金使途は、「グリーン適格資産」である不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

(3) 投資法人債

2026年7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1回無担保投資法人債	2021年 9月24日	1,000	1,000	0.700	2028年 9月21日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2024年 11月21日	1,000	1,000	1.395	2029年 11月21日	期限一括		
合計		2,000	2,000					

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。

(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。

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

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

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取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A)(千円)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
その他費用	281,993	ポラリス・ホールディング ス株式会社	784 (注)	0.3

(注) 支出したホテルの開業準備費のうち、当期における費用計上額を記載しています。

(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スターアジア投資顧問株式会社は、宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び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。

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関する計算書の前期情報をご参考であり、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。

(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. 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。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 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。

11. 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

該当事項はありません。

(2) 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1月31日)	当 期 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,303,471	7,551,735
信託現金及び信託預金	10,142,748	9,767,810
営業未収入金	597,523	669,168
前払費用	268,944	236,181
未収消費税等	—	273,549
その他	304,888	95,006
流動資産合計	16,617,575	18,593,451
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△114	△114
工具、器具及び備品 (純額)	0	0
信託建物	78,785,007	79,437,017
減価償却累計額	△11,166,994	△12,260,361
信託建物 (純額)	67,618,013	67,176,656
信託構築物	44,160	45,608
減価償却累計額	△15,275	△17,108
信託構築物 (純額)	28,884	28,500
信託機械及び装置	518,172	587,108
減価償却累計額	△135,728	△162,358
信託機械及び装置 (純額)	382,443	424,750
信託工具、器具及び備品	267,530	285,040
減価償却累計額	△108,052	△127,876
信託工具、器具及び備品 (純額)	159,478	157,164
信託土地	196,655,388	196,655,388
信託建設仮勘定	3,175	3,175
有形固定資産合計	264,847,383	264,445,635
無形固定資産		
信託借地権	6,965,091	6,956,658
無形固定資産合計	6,965,091	6,956,658
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	1,588,015	—
投資有価証券	2,236,500	1,366,500
長期前払費用	365,664	310,611
差入敷金及び保証金	10,239	10,239
信託差入敷金及び保証金	263,988	263,988
その他	905,925	826,584
投資その他の資産合計	5,370,332	2,777,923
固定資産合計	277,182,808	274,180,217
繰延資産		
投資法人債発行費	14,809	12,567
投資口交付費	32,260	16,040
繰延資産合計	47,070	28,607
資産合計	293,847,454	292,802,276

(単位：千円)		
	前期 (ご参考) (2026年1月31日)	当 期 (2026年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,182,257	821,442
1年内返済予定の長期借入金	20,275,000	23,165,000
未払金	911,094	820,183
未払費用	222,372	252,167
未払法人税等	605	605
未払消費税等	618,586	172,696
前受金	976,855	1,115,598
その他	131,479	32,072
流動負債合計	24,318,250	26,379,766
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	116,605,000	113,715,000
預り敷金及び保証金	2,748	249
信託預り敷金及び保証金	5,909,055	6,028,884
資産除去債務	102,823	103,799
固定負債合計	124,619,626	121,847,933
負債合計	148,937,876	148,227,699
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	105,443,555	105,443,555
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,091,025	※2 8,002,112
任意積立金合計	8,091,025	8,002,112
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,228,072	5,142,481
剰余金合計	38,451,315	38,276,812
投資主資本合計	143,894,871	143,720,368
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,014,706	854,208
評価・換算差額等合計	1,014,706	854,208
純資産合計	※1 144,909,577	※1 144,574,576
負債純資産合計	293,847,454	292,802,276

Ⅲ. 損 益 計 算 書

(単位：千円)				
	前 期 (ご参考)		当 期	
	自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日		自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	9,464,898	※1	9,110,246
その他賃貸事業収入	※1	450,830	※1	331,723
不動産等売却益	※2	272,839		—
その他の収入		80,833		217,279
営業収益合計		10,269,402		9,659,249
営業費用				
賃貸事業費用	※1	3,567,476	※1	3,072,095
資産運用報酬		685,777		671,656
資産保管及び一般事務委託手数料		63,049		57,350
役員報酬		2,700		3,000
その他営業費用		161,657		117,320
営業費用合計		4,480,661		3,921,422
営業利益		5,788,740		5,737,826
営業外収益				
受取利息		12,300		14,869
未払分配金戻入		647		702
還付加算金		3		5
その他		—		8
営業外収益合計		12,952		15,585
営業外費用				
支払利息		865,210		1,005,388
投資法人債利息		10,475		10,475
融資関連費用		153,291		139,681
投資法人債発行費償却		2,242		2,242
投資口交付費償却		16,220		16,220
営業外費用合計		1,047,439		1,174,007
経常利益		4,754,253		4,579,404
税引前当期純利益		4,754,253		4,579,404
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		4,753,648		4,578,799
前期繰越利益		474,423		563,681
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		5,228,072		5,142,481

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額	剰余金					
		出資剰余 金	任意積立金 一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計	当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	105,443,555	25,132,218	8,179,937	8,179,937	5,230,172	38,542,328	143,985,884
当期変動額							
剰余金の配当					△4,844,661	△4,844,661	△4,844,661
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					4,753,648	4,753,648	4,753,648
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	－	－	△88,912	△88,912	△2,100	△91,012	△91,012
当期末残高	※1 105,443,555	25,132,218	8,091,025	8,091,025	5,228,072	38,451,315	143,894,871

(単位：千円)

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	856,128	856,128	144,842,012
当期変動額			
剰余金の配当			△4,844,661
一時差異等調整 積立金の取崩			—
当期純利益			4,753,648
投資主資本以外 の項目の当期変 動額 (純額)	158,577	158,577	158,577
当期変動額合計	158,577	158,577	67,565
当期末残高	1,014,706	1,014,706	144,909,577

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7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	
		出資剰余 金	任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)		剰余金合計
			一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	105,443,555	25,132,218	8,091,025	8,091,025	5,228,072	38,451,315	143,894,871
当期変動額							
剰余金の配当					△4,753,303	△4,753,303	△4,753,303
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					4,578,799	4,578,799	4,578,799
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	－	－	△88,912	△88,912	△85,591	△174,503	△174,503
当期末残高	※1 105,443,555	25,132,218	8,002,112	8,002,112	5,142,481	38,276,812	143,720,368

（単位：千円）

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ 損益	評価・換算 差額等合計	
当期首残高	1,014,706	1,014,706	144,909,577
当期変動額			
剰余金の配当			△4,753,303
一時差異等調整 積立金の取崩			－
当期純利益			4,578,799
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	△160,497	△160,497	△160,497
当期変動額合計	△160,497	△160,497	△335,001
当期末残高	854,208	854,208	144,574,576

V. 注 記 表

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 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 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
1. 有価証券の評価基準 及び評価方法	その他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法を採用しています。 その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により 処理）を採用しています。	その他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法を採用しています。 その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により 処理）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 2～70年 構築物 7～30年 機械及び装置 7～17年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、定期借 地権については、残存期間に基づく定額法 によっています。	(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 2～70年 構築物 7～30年 機械及び装置 7～17年 工具、器具及び備品 2～15年 (2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、定期借 地権については、残存期間に基づく定額法 によっています。
3. 繰延資産の処理方法	(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 償還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 償還期間にわたり定額法により償却して います。

項目	前期 (ご参考) 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 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(以下「固定資産税等」といいます。))については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用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9,218千円です。 (2) 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 不動産等の売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、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。	(1) 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(以下「固定資産税等」といいます。))については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用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) 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 不動産等の売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、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。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引につい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、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、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) ヘッジの有効性評価の方法 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、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引につい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、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、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) ヘッジの有効性評価の方法 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、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。

項目	前期 (ご参考) 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
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後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信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2) 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後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信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2) 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1月31日)	当 期 (2026年7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 ※2 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円) <table border="1"> <tr> <th></th><th>負ののれん発生益 (注)</th></tr> <tr> <td>当初発生額</td><td>8,891,236</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>8,179,937</td></tr> <tr> <td>当期積立額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>当期取崩額</td><td>88,912</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>8,091,025</td></tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </table> (注) 過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,179,937	当期積立額	—	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,091,025	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	※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 ※2 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円) <table border="1"> <tr> <th></th><th>負ののれん発生益 (注)</th></tr> <tr> <td>当初発生額</td><td>8,891,236</td></tr> <tr> <td>当期首残高</td><td>8,091,025</td></tr> <tr> <td>当期積立額</td><td>—</td></tr> <tr> <td>当期取崩額</td><td>88,912</td></tr> <tr> <td>当期末残高</td><td>8,002,112</td></tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </table> (注) 過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,091,025	当期積立額	—	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,002,112	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,179,937																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,091,025																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,091,025																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,002,112																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日		当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 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	8,666,747	賃料収入	8,414,748
共益費収入	548,654	共益費収入	471,107
駐車場収入	210,318	駐車場収入	196,023
施設使用料	32,814	施設使用料	22,537
その他賃貸収入	6,363	その他賃貸収入	5,830
計	9,464,898	計	9,110,246
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	365,651	水道光熱費収入	269,154
その他収入	85,178	その他収入	62,568
計	450,830	計	331,723
不動産賃貸事業収益合計	9,915,728	不動産賃貸事業収益合計	9,441,970
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	
管理業務費	463,089	管理業務費	374,432
水道光熱費	406,485	水道光熱費	278,542
公租公課	649,369	公租公課	612,785
修繕費	480,385	修繕費	322,848
信託報酬	36,981	信託報酬	30,652
損害保険料	22,583	損害保険料	19,712
減価償却費	1,194,148	減価償却費	1,151,128
その他費用	314,433	その他費用	281,993
不動産賃貸事業費用合計	3,567,476	不動産賃貸事業費用合計	3,072,095
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	6,348,251	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	6,369,874
※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)		—	
ラパーク岸和田			
不動産等売却収入	5,700,000		
不動産等売却原価	5,537,259		
その他売却費用	143,965		
不動産等売却益	18,775		
白井ロジュマン			
不動産等売却収入	2,586,691		
不動産等売却原価	2,266,637		
その他売却費用	65,989		
不動産等売却益	254,064		

[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 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日		当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 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	10,000,000□	発行可能投資口総口数	10,000,000□
発行済投資口の総口数	2,687,000□	発行済投資口の総口数	2,687,000□

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2026年1月31日)		当 期 (2026年7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)	
合併時受入評価差額	565,089	合併時受入評価差額	549,344
借地権償却額	12,824	借地権償却額	15,477
有価証券付随費用	10,613	有価証券付随費用	7,256
資産除去債務	32,348	資産除去債務	32,655
繰延税金資産小計	620,875	繰延税金資産小計	604,734
評価性引当額	△620,875	評価性引当額	△604,734
繰延税金資産合計	—	繰延税金資産合計	—
繰延税金資産の純額	—	繰延税金資産の純額	—
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	△26.13	支払分配金の損金算入額	△31.20
評価性引当額の増減	△5.34	評価性引当額の増減	△0.26
その他	0.02	その他	0.01
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

[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 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 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8月1日 至 2026年1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

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、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、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。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、ヘッジの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」に記載されている「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

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年1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」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	20,275,000	20,275,000	－
(2) 投資法人債	2,000,000	1,935,300	△64,700
(3) 長期借入金	116,605,000	116,139,465	△465,534
負債計	138,880,000	138,349,765	△530,234
(4) デリバティブ取引 (※)	1,014,706	1,014,706	－

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。

(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、(3) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り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については金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(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。

(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 (※1)		時価 (※2)
			うち1年超		
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	49,815,000	29,540,000	1,014,706
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	8,000,000	8,000,000	(※3)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(※3) 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) 投資法人債、借入金の決算日（2026年1月31日）後の償還、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	1,000,000	－	－
長期借入金	20,275,000	21,650,000	21,680,000	25,855,000	34,120,000	13,300,000
合計	20,275,000	21,650,000	22,680,000	26,855,000	34,120,000	13,300,000

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7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

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、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、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。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、ヘッジの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」に記載されている「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

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2026年7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」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	23,165,000	23,052,058	△112,941
(2) 投資法人債	2,000,000	1,934,000	△66,000
(3) 長期借入金	113,715,000	113,339,239	△375,760
負債計	138,880,000	138,325,297	△554,702
(4) デリバティブ取引 (※)	854,208	854,208	－

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、△で示しています。

(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、(3) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り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については金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(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。

(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 (※1)		時価 (※2)
			うち1年超		
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	40,755,000	29,540,000	854,208
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	8,000,000	8,000,000	(※3)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(※3) 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) 投資法人債、借入金の決算日（2026年7月31日）後の償還、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	1,000,000	－	－
長期借入金	23,165,000	19,490,000	25,120,000	36,985,000	28,320,000	3,800,000
合計	23,165,000	19,490,000	26,120,000	37,985,000	28,320,000	3,800,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1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、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(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	
273,171,157	△1,361,857	271,809,299	333,445,000

(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) 当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（6,882,694千円）、資本的支出（752,507千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却（7,803,897千円）、減価償却（1,194,148千円）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等を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2026年1月期（第20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2月1日 至 2026年7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、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（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	
271,809,299	△410,181	271,399,118	341,957,000

(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) 当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出（741,297千円）であり、主な減少額は減価償却（1,151,128千円）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等を記載しています。ただし、ワシントンR&Bホテル梅田東については2026年9月14日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（3,010,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2026年7月期（第21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。

〔資産除去債務に関する注記〕

前期（ご参考） （2026年1月31日）	当 期 （2026年7月31日）
(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「ベストウェスタンプラス福岡天神南」の土地に係る転定期借地権契約を締結しており、転賃借期間終了に伴う原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。	(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「ベストウェスタンプラス福岡天神南」の土地に係る転定期借地権契約を締結しており、転賃借期間終了に伴う原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。
(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、転定期借地権契約満了までの期間より55年と見積り、割引率は1.925%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、転定期借地権契約満了までの期間より55年と見積り、割引率は1.925%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
(3) 当該資産除去債務の総額の増減 （単位：千円） 期首残高 101,839 有形固定資産の取得に伴う増加額 — 時の経過による調整額 983 期末残高 <u>102,823</u>	(3) 当該資産除去債務の総額の増減 （単位：千円） 期首残高 102,823 有形固定資産の取得に伴う増加額 — 時の経過による調整額 976 期末残高 <u>103,799</u>

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	1,850,000	長期借入金	14,975,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,575,000
利害関係人等	株式会社 ココホテルズ	ホテル 運営	—	賃貸事業収入	2,011,670	—	—

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 株式会社ココホテルズは、2026年1月1日付でポラリス・ホールディングス株式会社に吸収合併されています。このため取引金額については、関連当事者であった期間の取引金額を記載しています。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	550,000	長期借入金	14,325,000
						1年内返済予定 の長期借入金	2,225,000
利害関係人等	ポラリス・ホー ルディングス株 式会社	ホテル 運営	—	賃貸事業収入	3,515,287	営業未収入金	583,217

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件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 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
1口当たり純資産額 53,929円	1口当たり純資産額 53,805円
1口当たり当期純利益 1,769円	1口当たり当期純利益 1,704円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 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 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
当期純利益（千円） 4,753,648	当期純利益（千円） 4,578,799
普通投資主に帰属しない金額（千円） —	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） 4,753,648	普通投資口に係る当期純利益（千円） 4,578,799
期中平均投資口数（口） 2,687,000	期中平均投資口数（口） 2,687,000

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

資産の譲渡

以下のとおり、ワシントンR&Bホテル梅田東の譲渡を決定しています。

<ワシントンR&Bホテル梅田東>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権

売買契約の締結日 : 2026年9月14日

譲渡予定日 : 2027年1月29日

所在地（住居表示）: 大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15

譲渡予定先 : 非開示

譲渡予定価格 : 3,010,000千円

損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2027年1月期に約828百万円計上する予定です。

[収益認識に関する注記]
 前期（ご参考）（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	8,286,691	（注2） 272,839
水道光熱費収入	365,651	365,651
その他	—	9,630,910
合 計	8,652,343	10,269,402

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却益として計上されているため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 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 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	81,581
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	53,564
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

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。また、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2月1日 至 2026年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（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
不動産等売却収入	—	—
水道光熱費収入	269,154	269,154
その他	—	9,390,094
合 計	269,154	9,659,249

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額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

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）

	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	53,564
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	61,730
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

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。また、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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
I 当期末処分利益	5,228,072,442	5,142,481,350
Ⅱ 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額 ※1	88,912,365	88,912,365
Ⅲ 分配金の額	4,753,303,000	4,667,319,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,769)	(1,737)
うち利益分配金	4,753,303,000	4,667,319,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,769)	(1,737)
Ⅳ 次期繰越利益	563,681,807	564,074,715

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項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こととしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益から89,257,877円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,753,303,000円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項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こととしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる4,667,319,000円を分配することとしました。
------------	---	--

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。	※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年9月14日

スターアジア不動産投資法人
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 公認会計士 鈴木 理
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 井上 裕人
業務執行社員

<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、スターアジア不動産投資法人の2026年2月1日から2026年7月31日までの第21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を検討すること、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。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 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	4,754,253	4,579,404
減価償却費	1,194,148	1,151,128
投資法人債発行費償却	2,242	2,242
投資口交付費償却	16,220	16,220
受取利息	△12,300	△14,869
支払利息	875,685	1,015,863
営業未収入金の増減額 (△は増加)	28,290	△71,645
未収消費税等の増減額 (△は増加)	－	△273,549
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△7,558	△445,890
前払費用の増減額 (△は増加)	△2,508	32,762
長期前払費用の増減額 (△は増加)	42,197	55,052
営業未払金の増減額 (△は減少)	265,108	△310,886
未払金の増減額 (△は減少)	125,176	△84,893
前受金の増減額 (△は減少)	△164,764	138,742
信託有形固定資産の売却による減少額	7,803,897	－
その他	△52,137	47,431
小計	14,867,951	5,837,114
利息の受取額	12,300	14,869
利息の支払額	△846,759	△1,002,875
法人税等の支払額	△1,641	△2,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,031,852	4,846,870
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△7,012,997	△797,242
信託無形固定資産の取得による支出	△746,933	－
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△2,499
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△529,365	△114,332
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	167,543	234,162
その他の関係会社有価証券の償還による収入	－	1,588,015
投資有価証券の取得による支出	△952,500	－
投資有価証券の払戻による収入	－	870,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△9,074,252	1,778,104
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	6,800,000	－
短期借入金返済による支出	△6,800,000	－
長期借入れによる収入	11,850,000	9,060,000
長期借入金返済による支出	△11,850,000	△9,060,000
分配金の支払額	△4,843,562	△4,751,648
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,843,562	△4,751,648
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	114,037	1,873,326
現金及び現金同等物の期首残高	15,332,181	15,446,219
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,446,219	※1 17,319,546

(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。

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

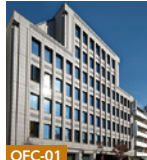
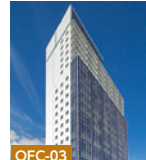
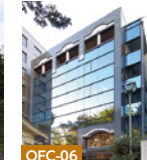
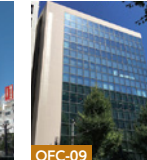
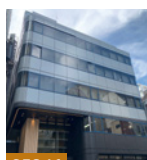
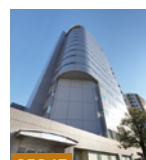
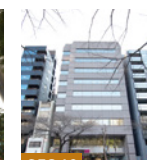
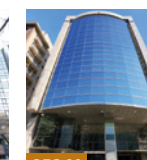
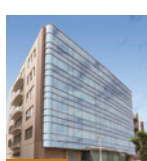
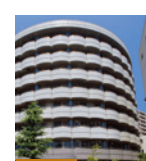
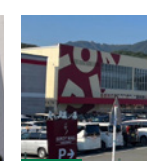
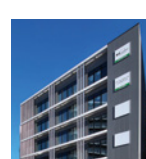
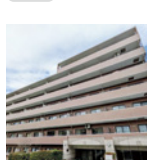
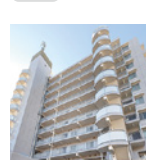
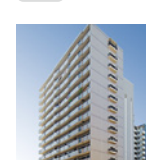
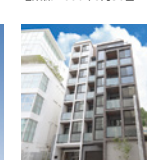
[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

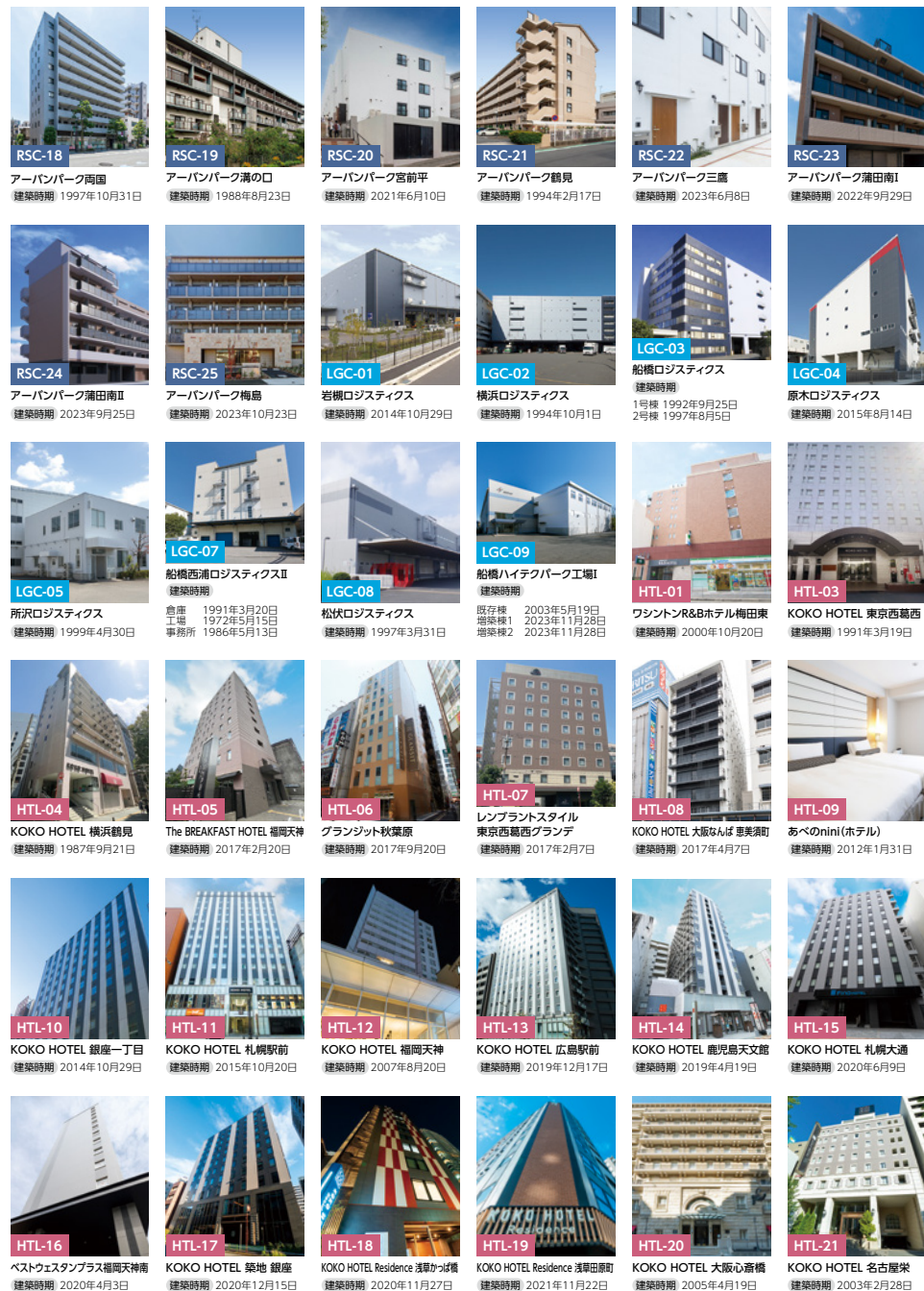
項目	前期 (ご参考) 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並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。

[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 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当 期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 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 (単位：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 (単位：千円)
現金及び預金 5,303,471	現金及び預金 7,551,735
信託現金及び信託預金 10,142,748	信託現金及び信託預金 9,767,810
現金及び現金同等物 15,446,219	現金及び現金同等物 17,319,546

ポートフォリオの概要 (2026年7月31日時点)

 OFC-01 南麻布洗谷ビル 建築時期 1993年6月15日	 OFC-03 本町橋タワー 建築時期 2010年2月8日	 OFC-04 西新宿松屋ビル 建築時期 1987年5月28日	 OFC-06 アーバンセンター洗谷イースト 建築時期 1993年7月31日	 OFC-08 アーバンセンター横浜ウエスト 建築時期 1994年11月25日	 OFC-09 博多駅イーストプレイス 建築時期 1986年2月24日
 OFC-10 日本橋浜町パークビル 建築時期 1992年7月13日	 OFC-11 アミューズメントメディア学院本館 建築時期 1994年11月2日	 OFC-12 東神戸センタービル 建築時期 1992年1月6日	 OFC-13 アーバンセンター洗谷サウス 建築時期 1999年1月25日	 OFC-14 アーバンセンター新宿 建築時期 1989年3月31日	 OFC-15 アーバンセンター神田須田町 建築時期 1991年10月28日
 OFC-16 アーバンセンター神田町 建築時期 1988年1月20日	 OFC-17 高田馬場アクセス 建築時期 1994年1月14日	 OFC-18 麻布アレックスビル 建築時期 1988年6月30日	 OFC-19 飛栄九段ビル 建築時期 1991年9月17日	 OFC-20 アーバンセンター新横浜 建築時期 1992年3月17日	 OFC-21 ボータル秋葉原 建築時期 2002年5月31日
 OFC-22 アーバンセンター立川 建築時期 1990年5月30日	 OFC-23 アーバンセンター博多 建築時期 2020年8月27日	 OFC-24 アーバンセンター藤沢 建築時期 1991年4月9日	 RTL-02 シュロアモール筑紫野 建築時期 2007年6月22日 他	 RTL-03 西友水口店 建築時期 1999年5月31日	 RTL-05 バグース池袋西口 建築時期 1992年11月20日
 RTL-06 あべのnini (商業施設) 建築時期 2012年1月31日	 RTL-07 アーバンフォルム堺 建築時期 2023年12月1日	 RSC-01 アーバンパーク麻布十番 建築時期 1999年11月29日	 RSC-02 アーバンパーク代官山 既存棟 1982年11月15日 増築棟 2006年5月30日	 RSC-07 アーバンパーク柏 建築時期 1997年8月28日	 RSC-08 アーバンパーク緑地公園 建築時期 1989年3月10日
 RSC-10 アーバンパーク市ヶ尾 建築時期 1998年7月10日	 RSC-11 アーバンパーク行徳 建築時期 1995年3月24日	 RSC-13 アーバンパーク関目 建築時期 1989年8月18日	 RSC-15 アーバンパーク代々木 建築時期 2017年9月4日	 RSC-16 アーバンパーク常盤台公園 建築時期 1994年2月17日	 RSC-17 アーバンパーク三ツ池公園 建築時期 1992年3月24日



●新規取得物件



本投資法人は、ウェブサイトで、迅速かつ正確な情報開示を行っております。また、IRメール配信も行っていますので、ぜひご登録ください。

URL <https://starasia-reit.com/>



投資主インフォメーション

投資主メモ

決算期	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7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いたします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場（銘柄コード：3468）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	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
同事務取扱場所 郵送物送付先及び お問い合わせ先	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 （郵送物送付先）〒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 受付時間 9:00～17:00 土日祝日を除く （インターネットURL） https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

○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により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」裏面に受取方法を指定し三井住友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申し出ください。

○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、お取引の証券会社にお申し出ください。

○投資口に関する「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、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

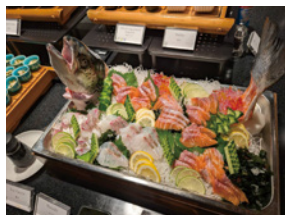
（主な支払調書）分配金に関する支払調書

●マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先

投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

資産運用会社の概要

商号	スターアジア投資顧問株式会社	資本金	100百万円
代表者	代表取締役社長 加藤 篤志	株主	Star Asia Asset Management, LLC
所在地	〒105-6218 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階	登録免許等	金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第2874号 宅地建物取引業の免許： 東京都知事（3）第98168号 宅地建物取引業法上の取引—任代理等の認可： 国土交通大臣認可第95号
設立	2015年6月		



「食」の魅力を持つ立地を生かし、宿泊と飲食の双方



となっており、高単価で販売できています。正直、想像を超える人気に衝撃を受け、私をはじめホテルスタッフも感化され美意識が高まりました(笑)。

最後に、KOKO HOTEL 築地銀座は、飲食を外部委託から内部運営に変更しました。2024年に株式交換により子会社化のうえ統合した「ホテルウィングインターナショナル」の運営会社である株式会社ミナシア(以下「ミナシア」)は、かねてより食への拘りには定評があります。飲食の内部運営化により、ミナシアとのシナジー効果を発揮し、築地という「食」の魅力を持つ立地を生かし、宿泊と飲食の双方

からKOKO HOTEL 築地銀座の商品力を高め、ホテル業績にも貢献しています。さらに、日本を代表する観光地である築地に所在することから、修学旅行等の団体客やインバウンドも取り込んでいます。

Q 築地・銀座という強い立地を、KOKO HOTEL 築地銀座はどう収益につなげているのでしょうか。

A 築地・銀座という立地は大きな強みですが、その魅力を実際の宿泊につなげていくことが私たちの役割だと考えています。国内外のお客様のニーズや予約動向をきめ細かく捉え、需要に応じた日々の客室単価の設定や販売チャネルの工夫を行うことで、収益の最大化を図っています。

また、本エリアでは「築地地区まちづくり事業」が進行中です。「舟運、空飛ぶクルマやヘリポートなど陸・海・空の多様なモビリティをつなぐ広域交通結節点」が形成される予定であり、また、将来的には、KOKO HOTEL 築地銀座に至近に新駅が出来る予定です。築地・銀座の計り知れないポテンシャルに、今からワクワクしております。

「地域文化との共創」や「新たな発見を届ける体験価値」も意識し、単に泊まる場所ではなく、築地・銀座を楽しむ拠点として選んでいただけるホテルを目指しています。まさに、エリア統括マネージャーの腕の見せ所であり、乞うご期待！といったところです。

Q 最後に本投資法人の投資主の皆様へメッセージをお願いします。

A KOKO HOTELでは、各エリアにおいて、ホテルを拠点に、その街ならではの魅力を楽しんでいただくことを大切にしています。現在、スターアジア不動産投資法人に組み入れているホテルは宿泊特化型や多人数型になりますが、ポラリスとしては高付加価値型ホテルも手掛けています。さらに、2030年までには150棟20,000室の運営数を目標としています。

こうしたポラリスの成長が、ひいてはスターアジア不動産投資法人の収益にも寄与し、投資主の皆様への還元につながるものと考えています。どうぞご期待ください。

(注1)平均客室販売単価
(注2)販売可能客室当たり宿泊部門売上

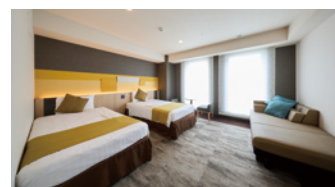


Q 戸野エリア統括マネージャーはKOKO HOTELを運営するポラリスホールディングス株式会社(以下「ポラリス」)の「エリア統括マネージャー」として、スターアジア不動産投資法人保有物件の中では「KOKO HOTEL 横浜鶴見」「KOKO HOTEL 銀座一丁目」及び「KOKO HOTEL 築地銀座」をご担当いただいております。まず、「エリア統括マネージャー」とはどのような役割をされるポジションでしょうか？

A ポラリスは、2026年7月時点126棟17,869室のホテルを運営(今後運営を予定している契約済のホテルを含む)しています。同一エリア内で複数のホテルを運営し、チェーンメリットを発揮することで、運営の効率化や集客の最大化を実現し、ひいてはエリアでのマーケットリーダーの位置を獲得することを目指し、「エリア統括マネージャー」というポジションを置いています。

私は、銀座、築地、横浜の「エリア統括マネージャー」として、そのエリアの観光資源やイベント、交通インフラ、人口動態、今後の新規ホテル供給情報等、マクロからミクロまで熟知していると自負しています。担当エリアを取り巻くすべての事象の日々の変化を敏感に察知して、各ホテルの支配人と連携し、チェーンメリットを生かしたセールスマーケティング活動を実施することで、エリア内での勝ち方を決めています。

このように、ポラリスでは各エリアに「エリア統括マネージャー」がいて、エリアの特性をホテル運営に取り込み、利益の最大化を目指しています。



次にKOKO HOTEL 銀座一丁目は、宿泊客のトレンドを捉えて改装したコンセプトルームである「ヤーマンルーム」が、引き続き人気

です。

Q 担当エリア内に所在するそれぞれのホテルの足許の状況についてお聞かせください。

A まず、KOKO HOTEL 横浜鶴見については、2025年8月より、ポラリスがオペレーターを受託後、KOKO HOTELにリブランドし、ポラリスの販売力を発揮することにより、ホテル売上は増加しました。さらに、第21期(2026年2月から7月)においては、京浜工業地帯臨海部業務関連需要の取り込み等により、ADR^(注1)及びRevPAR^(注2)は予算比でプラスとなりました。今後は、2027年3月より開催される国際園芸博覧会・通称「2027横浜花博」の需要を取り込みたいと考えています。