

2026年1月期 決算短信 (REIT)

2026年3月18日

不動産投資信託証券発行者名 スターアジア不動産投資法人 上場取引所 東
 コード番号 3468 U R L <https://starasia-reit.com>
 代表者 (役職名) 執行役員 (氏名) 加藤 篤志
 資産運用会社名 スターアジア投資顧問株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役社長 (氏名) 加藤 篤志
 問合せ先責任者 (役職名) 取締役兼財務管理部長 (氏名) 菅野 顕子
 TEL 03-5425-1340

有価証券報告書提出予定日 2026年4月27日 分配金支払開始予定日 2026年4月17日

決算補足説明資料作成の有無 : 有
 決算説明会開催の有無 : 有

(百万円未満切捨て)

1. 2026年1月期の運用、資産の状況 (2025年8月1日~2026年1月31日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2026年1月期	10,269	2.8	5,788	0.5	4,754	△1.7	4,753	△1.7
2025年7月期	9,988	3.1	5,758	5.2	4,834	6.9	4,834	6.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年1月期	1,769	3.3	1.6	46.3
2025年7月期	1,799	3.3	1.6	48.4

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年1月期	1,769	4,753	-	-	100.0	3.3
2025年7月期	1,803	4,844	-	-	100.2	3.3

(注) 分配金総額は、一時差異等調整積立金の取崩し等を行っているため、当期純利益とは異なります。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年1月期	293,847	144,909	49.3	53,929
2025年7月期	293,925	144,842	49.3	53,904

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年1月期	14,031	△9,074	△4,843	15,446
2025年7月期	8,046	△1,010	△5,369	15,332

2. 2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）及び2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）の運用状況の予想
（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年7月期	9,476	△7.7	5,548	△4.1	4,345	△8.6	4,345	△8.6	1,650	-
2027年1月期	9,615	1.5	5,687	2.5	4,373	0.6	4,373	0.6	1,660	-

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）

2026年7月期：予想期末発行済投資口の総口数 2,687,000口 1口当たり予想当期純利益 1,617円

2027年1月期：予想期末発行済投資口の総口数 2,687,000口 1口当たり予想当期純利益 1,627円

（注）1口当たり分配金は、上記の予想期末発行済投資口の総口数により算出しています。

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

- ① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更 : 無
- ② ①以外の会計方針の変更 : 無
- ③ 会計上の見積りの変更 : 無
- ④ 修正再表示 : 無

(2) 発行済投資口の総口数

- ① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）
- ② 期末自己投資口数

2026年1月期	2,687,000口	2025年7月期	2,687,000口
2026年1月期	0口	2025年7月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、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。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は9-10ページ「2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以上

目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
2. 財務諸表	11
(1) 貸借対照表	11
(2) 損益計算書	13
(3) 投資主資本等変動計算書	14
(4) 金銭の分配に係る計算書	16
(5) キャッシュ・フロー計算書	17
(6) 継続企業の前提に関する注記	18
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	18
(8) 財務諸表に関する注記	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	31
(1) 投資状況	31
(2) 投資資産	32

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 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1月期)においては、目標年を2030年とする新たな中期計画を策定し、1口当たり分配金の成長目標を1,913円以上(年率成長率3%以上)、資産規模の成長目標を5,000億円と設定しました。これは、従前の中期計画における目標である、1口当たり分配金1,600円以上、資産規模目標3,000億円に対して、前期(2025年7月期)末における本投資法人の運用する資産ポートフォリオにおいては、継続的に1口当たり1,600円以上の分配金を実現できると判断されたこと、また、資産規模は2,756億円であり、パイプラインの状況から3,000億円の目標達成の蓋然性が高いことから、新たな中期計画を策定したものです。

さて、当期において実施した特筆すべき施策として、資産入替の実行が挙げられます。資産の取得として、ポラリス^(注1)が賃借してオペレーションを担っており、平均鑑定NOI利回り6.4%と収益性の高いホテル2物件(「KOKO HOTEL 名古屋栄」及び「KOKO HOTEL 仙台駅前 West」)の取得と、金利上昇に対応する資産として、不動産ポートフォリオの減価償却後NOI利回りを超える収益を獲得できると想定されるメザニンローン債権1案件(「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12」(裏付け不動産:ホテル4物件))への投資です。ホテル2物件は、2025年9月に取得しましたが、取得時の予想を大幅に超えるパフォーマンスを示し内部成長へ貢献しました。また、メザニンローン債権への投資は予定どおりの収益(基準金利+5%)を獲得しています。資産入替における資産の売却の対象は2物件であり、2020年8月の合併により組入れた郊外型商業施設「ラパーク岸和田」と区分所有の住宅「白井ロジュマン」です。「ラパーク岸和田」は、競争力の維持のため大規模な修繕工事及び資本的支出が必要なタイミングが到来し、対応策の具体的な検討を行っていましたが、これらを含めた今後のライフサイクルコストの増加に対して収益力の向上が限定的であると判断し売却を決定した物件です。なお、「ラパーク岸和田」は、マクロ的には人口減少が継続している中で、中長期的には資産価値の維持向上に懸念を有する郊外型商業施設として、組入れた当初より売却の方針を掲げていたものでもあります。「白井ロジュマン」は、区分所有であること、また築年数の経過とともに今後の修繕費の増加も想定されており、成長余力に乏しいと判断したことから売却先を探索したものです。これら2物件は鑑定評価額を上回る価格での売却であり、当期において売却益を実現しました。この資産入替は、インフレ環境への対応力が最も高いアセットタイプとして本投資法人が認識しているホテルの組入れ比率を拡大することを目的としており、結果として、当期末のアセットアロケーション(ポートフォリオにおけるアセットタイプごとの構成比、投資有価証券は除きます。)は、ホテルが前期末の37.6%から40.2%へと拡大し、ポートフォリオとしてインフレ環境への対応力を強化できたと考えています。

上記に加え、前期末の2025年7月には、ホテル2物件(現名称:「KOKO HOTEL 東京西葛西」及び「KOKO HOTEL 横浜鶴見」)において、前テナントとの間の定期建物賃貸借契約の期間満了に伴い、現賃借人であるポラリスへのオペレーターの交代を実行しました。交代と同時に賃料体系の変更も行っており、当該2ホテルからの収益増につながっています。

当期である2025年8月から2026年1月の期間の我が国経済は、物価高と金利上昇の狭間での足踏みと総括できるのではないかと本投資法人は考えています。それまでの円安・株高の流れが変化し、実質賃金の伸び悩みや外部環境の不透明感から、景気回復の勢いは極めて緩やかなものに留まりました。一方で、企業業績は好調を維持しており、また2025年末にかけての円安の一服と政府の経済刺激策への期待から、2026年1月には日経平均株価の最高値更新を記録しました。

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97.2%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99.1%)、安定的な収益を獲得、③住宅:期中平均稼働率は96.7%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:所沢ロジスティクスにおける新規テナントとの賃貸借開始(従前対比で賃料増額を実現)、他の物流施設からの収益は安定的に推移、⑤ホテル:主としてポラリス運営ホテル^(注2)(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3))からの当初予想を超える変動賃料により収益増へ貢献、と概括できます。

当期における内部成長に関しては、中国政府による我が国への渡航制限等の負のインパクトを吸収し、他の国々や地域からの訪日外客数の増加等に伴い拡大する宿泊需要を取り込んだホテルの運営状況が当初想定を超え、ポラリス運営ホテルからの変動賃料が貢献しました。これに加えて、オフィス及び住宅においては、タイ

トな賃貸需給を背景として、本資産運用会社による積極的な賃料増額への取組み(新規契約時及び契約更新時)が寄与していると考えています。また、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資産価値の維持向上に取り組みました。

(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) 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3) 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、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。

(ロ) 当期末後に決定した重要施策

当期末後の2026年2月26日に、みずほリース株式会社(以下「みずほリース」といいます。)の完全子会社であるエムエル・エステート株式会社(以下「エムエル・エステート」といいます。)をスポンサーとする、新たな「スポンサー・サポート契約」を締結しました。これは、スターアジアグループに属するStar Asia Group LLCとみずほリース及びエムエル・エステートとの間で「AMENDED AND RESTATED LIMITED LIABILITY COMPANY AGREEMENT」(以下「本資本業務提携契約」といいます。)が同日付で締結されたことを受けての施策であり、本投資法人及び本資産運用会社としても、これまで、本投資法人の取得候補物件に対するブリッジスキーム^(注)の提供をはじめとする協業を通じて信頼関係を構築してきましたエムエル・エステートをスポンサーとし、一層密に協働することが、本投資法人の投資主の皆様のご利益の最大化に資すると判断しています。当該スポンサー・サポート契約においては、エムエル・エステートが、本投資法人の資産運用活動及び本資産運用会社の運営活動を支援し、これにより本投資法人が成長することを通じて相互のビジネスを拡大発展させることを目的とすると謳われており、①エムエル・エステートの保有物件の売却情報の提供、②資産取得業務の支援、③ウェアハウジング機能の提供、④融資に関する協力、⑤その他の支援(人的サポート・ノウハウの提供等)等が、エムエル・エステートにより提供されるサポート内容となっています。このスポンサー・サポート契約の締結により、エムエル・エステートとの連携が一層強化され、今後の本投資法人の成長に資するものと考えられます。なお、本資本業務提携契約の締結により、みずほリース及びスターアジアグループとして、これまでの両社の協業関係を更に強化することに加え、戦略的パートナーとして安定的な資本関係を構築することが、両社の事業拡大及び企業価値向上につながるものと考えています。

(注) 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、国内の事業会社が一時的に当該物件を保有することをいいます。

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。外部成長においては、スターアジアグループの運用資産や案件ソーシング力を活用するとともに、新た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、取得可能資産を積み上げたいと考えています。また、内部成長、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。

(ハ) 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、保有物件に係るプロパティ・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、緑化保全を総額約300百万円で実施しています。

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。

(二) 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、2025年第3四半期(7月-9月)は対前期比 -0.6%(2次速報値)、第4四半期(10月-12月)は対前期比 +0.3%(2次速報値)となり、やや停滞感が出ていたと考えられます。一方で、インフレの進行に伴い、名目GDPは第3四半期に若干のマイナスとなりましたが、第4四半期にかけて拡大しています。インフレ率の上昇はピークアウトしているように見えるものの、今後も物価上昇は継続するものと本投資法人は考えています。

2025年下半年の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、39,986ポイント(2025年7月1日終値)で始まり、50,339ポイント(2025年12月30日終値)で終わっています。この期間中には、常態化したインフレを受けて好調な企業業績及び政府による積極財政への期待から、史上初の50,000ポイントを超え、11月初旬には史上最高値である52,636ポイントを付けました。しかしながら、11月後半から12月にかけては、米国の政治リスクや中東情勢の緊迫感の高まりから、若干の調整局面へ入りました。2026年に入り、衆議院議員選挙を経て安定化した政権による経済政策への取組期待が一層高まり、更に史上最高値を更新し2026年2月には59,332ポイントを付けています。しかしながら、足元では顕在化した中東情勢リスク及びこのリスクが世界経済へ与えるインパクトの不透明感により株式マーケットは弱含んで推移しています。2026年3月上旬においては、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等から、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。

2025年下半年の東証リート指数は、株式マーケットと同様に上昇しており、1,778ポイント(2025年7月1日終値)で始まり、2,013ポイント(2025年12月30日終値)で終わっています。この期間中、若干の揺らぎはあるものの上昇トレンドを維持し、2026年1月中旬には、2,078ポイントを付けるところまで上昇しました。しかしながら、金利の先高観や上記の顕在化した中東情勢リスク等により、足元では調整局面に入り、2,000ポイントを割り込んで推移しています。

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、必要な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、需要が高い状況が継続しています。また、為替レートは、やや円安方向に振れて、足元では安定しており、加えて各国のインフレによる日本の物価の相対的な割安感も追い風となって、訪日外客数は2025年には4,000万人を超え、過去最高を記録しており、堅調な宿泊需要から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ファミリータイプの住宅においては、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(2025年第4四半期)」によると、東京のオールグレード空室率は、対前期比0.5%低下の1.6%で、特にグレードAの空室率は0.7%と約5年ぶりに1%を下回りました。新規供給は過去平均の約3割程度の1.4万坪でしたが、これを大きく上回る5.5万坪の新規需要がありました。業容拡大及び入社回帰を背景とした拡張、分室開設及びアップグレード移転等が幅広い業種で見られ、都心部の他、周辺的大型ビルでまとまった空室が消化されました。2026年のグレードAの新規供給案件の内定率は7割超と推定されていますが、二次空室の発生も限定的とみられ、空室率はグレードを問わず逼迫した水準が続き、タイトな需給状況を背景に賃料水準の上昇、特にグレードAの賃料水準は向こう1年間で12.2%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1月)」によると、売上高は2.3%増及び入店客数は1.6%増(対前年同月比)となりました。インバウンド売上の減少が継続していますが、国内顧客売上が好調に推移しています。ラグジュアリーブランド、時計及び宝飾品等が売上を牽引し、外商顧客向けの催事やイベントも集客に寄与しました。また、CBREの「ジャパンリテールマーケットビュー(2025年第4四半期)」によると、中国からの訪日客の減少による出店戦略に対する影響は限定的であるとみられ、国内及び他の国からの訪日客の消費で下支えされているケースが多く、売上は維持されており、リーシングが進む中で、募集区画の選択肢が限られる状況が続くことから、アパレル・物販・飲食等のリテラーの旺盛な出店意欲が賃料水準を押し上げる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年計)」によると、新設住宅着工は、持家が4年連続の減少で前年比7.7%減、貸家は3年連続の減少で前年比5.0%減、分譲住宅も3年連続の減少で前年比7.6%減、といずれも前年比で減少したことにより、全体で3年連続の減少で前年比6.6%減となっています。建築資材の高騰等により、新築住宅の注文の減少、建設会社の利益率の低下及び工事の遅延等の影響が見られます。また、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が123,534人と、前年に比べ12,309人減少していますが、分譲マンション価格の高騰により、人口集積のある大都市圏においては賃貸需要が強く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(2025年第4四半期)」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0.6%低下の9.8%となりました。テナントの動きが活発化し、空室消化が進んでいます。空室率が低下した東京ベイエリア(空室率4.0%)・外環道エリア(空室率4.4%)では、賃料が上昇(対前期比+0.5~0.6%)しています。国道16号エリア(空室率9.6%)・圏央道エリア(空室率15.0%)でも空室消化が進んでいますが、賃料水準は概ね横ばいで推移しています。2026年の新規供給は、過去10年の平均53.6万坪を下回る52.4万坪ですが、積み上がった空室在庫の影響により空室率は緩やかな低下にとどまる見込み、と予想されています。

(ホテル賃貸市場)

観光庁の「宿泊旅行統計調査(2025年年間値(速報値))」によると、2025年の延宿泊者数は、6億5,348万人(前年比0.8%減)の水準(日本人延宿泊者数は前年比3.8%減、外国人延宿泊者数は前年比8.2%増)となりました。また、日本政府観光局の「訪日外客数(2026年1月推計値)」によると、訪日外客数は3,597,500人で、前年同月比4.9%減、4年ぶりに前年同月を下回る結果となりました。中国政府が日本への渡航自粛を喚起し、中国からの訪日客数が大幅に減少しましたが、韓国からの訪日客数の増加及びスノーシーズンでの訪日外客数の増加が見られ、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98.6%と引き続き高水準となっています。

(ホ) 資金調達概要

(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新規借入れ及び借換えを行いました。

2025年8月29日に返済期限の到来した借入金8,250百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,250百万円の借入れを行いました。

2025年9月30日に2物件に係る不動産信託受益権（取得価格6,825百万円）の取得資金に充当するため、6,800百万円の借入れを行いました。

2025年10月31日に返済期限の到来した借入金3,600百万円のリファイナンスにあたり、同日付で3,600百万円の借入れを行いました。

2026年1月30日に返済期限の到来した上記2025年9月30日付の借入金6,800百万円の返済を行いました。

この結果、当期末日（2026年1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47.3%となりました。

（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

（ヘ）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10,269百万円、営業利益5,788百万円、経常利益4,754百万円、当期純利益4,753百万円を計上しました。

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。

②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。特に観光業界においては、円安や相対的に低いインフレ率等からインバウンドの増勢は継続し、国内の旅行需要は更に増加することが予想され、他業種と比較して良好な状況が今後も継続するものと考えられます。

一方で、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だと考えます。加えて、政策金利の引き上げは既定路線であると考えられ、日本銀行による政策金利の引き上げのタイミングを見越した準備をする必要があると考えています。

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。

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した運用を展開します。

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、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し、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築することにより、常に各運用資産の収益の最大化、支出の最適化を目指します。特に、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。また、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て収益向上策を検討することにより、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ます。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。

(二) 運用状況の見通し

2026年7月期及び2027年1月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2026年7月期	9,476	5,548	4,345	4,345	1,650	-
2027年1月期	9,615	5,687	4,373	4,373	1,660	-

この見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、この見通しの前提条件については、9-10ページ「2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2026年7月期及び2027年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																							
計算期間	2026年7月期（第21期）：2026年2月1日～2026年7月31日（181日） 2027年1月期（第22期）：2026年8月1日～2027年1月31日（184日）																							
運用資産	運用資産については、以下を前提としています。 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期末</th> <th>2027年1月期末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産等</td> <td>73物件</td> <td>73物件</td> </tr> <tr> <td>メザニンローン債権</td> <td>3案件</td> <td>3案件</td> </tr> </tbody> </table> <p>本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（73物件の不動産信託受益権、3案件のメザニンローン債権及び1案件の優先出資証券（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、優先出資証券に係るものを以下「現保有資産（優先出資）」といいます。）のうち、現保有資産（優先出資）については、2026年7月期中に償還されることを前提としています。</p> <p>上記を除き、2027年1月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。</p> <p>実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。</p>				2026年7月期末	2027年1月期末	不動産等	73物件	73物件	メザニンローン債権	3案件	3案件												
	2026年7月期末	2027年1月期末																						
不動産等	73物件	73物件																						
メザニンローン債権	3案件	3案件																						
営業収益	営業収益については、以下のとおり見込んでいます。 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期</th> <th>2027年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>9,476百万円</td> <td>9,615百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち賃貸事業収益）※1</td> <td>(9,302百万円)</td> <td>(9,538百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち不動産等売却益）</td> <td>(-)</td> <td>(-)</td> </tr> <tr> <td>（うちメザニン関連）※2</td> <td>(74百万円)</td> <td>(76百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち優先出資証券償還益）※3</td> <td>(100百万円)</td> <td>(-百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 現保有資産（不動産）については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>※2 本書の日付現在効力を有する要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに見込まれる利息又は配当収入を算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。</p> <p>※3 2026年7月期中に償還が見込まれている現保有資産（優先出資）の償還益です。</p>				2026年7月期	2027年1月期	営業収益	9,476百万円	9,615百万円	（うち賃貸事業収益）※1	(9,302百万円)	(9,538百万円)	（うち不動産等売却益）	(-)	(-)	（うちメザニン関連）※2	(74百万円)	(76百万円)	（うち優先出資証券償還益）※3	(100百万円)	(-百万円)			
	2026年7月期	2027年1月期																						
営業収益	9,476百万円	9,615百万円																						
（うち賃貸事業収益）※1	(9,302百万円)	(9,538百万円)																						
（うち不動産等売却益）	(-)	(-)																						
（うちメザニン関連）※2	(74百万円)	(76百万円)																						
（うち優先出資証券償還益）※3	(100百万円)	(-百万円)																						
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用については、以下のとおり見込んでいます。 <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期</th> <th>2027年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td>3,084百万円</td> <td>3,084百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち公租公課）</td> <td>(605百万円)</td> <td>(600百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）※1</td> <td>(312百万円)</td> <td>(289百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち減価償却費）※2</td> <td>(1,152百万円)</td> <td>(1,173百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 スターアジア投資顧問株式会社が策定する修繕計画を基に見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <p>※2 付随費用等を含めて定額法により算出した金額を見込んでいます。</p> <p>賃貸事業費用以外の営業費用については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年7月期</th> <th>2027年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業費用 （賃貸事業費用は除く）</td> <td>843百万円</td> <td>843百万円</td> </tr> </tbody> </table>				2026年7月期	2027年1月期	賃貸事業費用	3,084百万円	3,084百万円	（うち公租公課）	(605百万円)	(600百万円)	（うち修繕費）※1	(312百万円)	(289百万円)	（うち減価償却費）※2	(1,152百万円)	(1,173百万円)		2026年7月期	2027年1月期	営業費用 （賃貸事業費用は除く）	843百万円	843百万円
	2026年7月期	2027年1月期																						
賃貸事業費用	3,084百万円	3,084百万円																						
（うち公租公課）	(605百万円)	(600百万円)																						
（うち修繕費）※1	(312百万円)	(289百万円)																						
（うち減価償却費）※2	(1,152百万円)	(1,173百万円)																						
	2026年7月期	2027年1月期																						
営業費用 （賃貸事業費用は除く）	843百万円	843百万円																						

項目	前提条件		
NOI	ポートフォリオ全体のNOIについては、以下のとおり見込んでいます。		
		2026年7月期	2027年1月期
	NOI ※	7,370百万円	7,627百万円
※NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）}$			
営業外費用	営業外費用については、以下のとおり見込んでいます。		
		2026年7月期	2027年1月期
	営業外費用	1,203百万円	1,313百万円
	（うち支払利息）	(1,030百万円)	(1,140百万円)
	（うち投資法人債利息）	(10百万円)	(10百万円)
	（うち融資関連費用）	(143百万円)	(151百万円)
	（うち投資法人債発行費償却）	(2百万円)	(2百万円)
	（うち投資口交付費償却）	(16百万円)	(8百万円)
借入金及び投資法人債	有利子負債については、以下を前提としています。		
		2026年7月期末	2027年1月期末
	借入金	136,880百万円	136,880百万円
	投資法人債	2,000百万円	2,000百万円
本書の日付現在、136,880百万円の借入残高及び2,000百万円の投資法人債発行残高があります。 2026年7月期及び2027年1月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定です。			
投資口	発行済投資口の総口数については、以下を前提としています。		
		2026年7月期末	2027年1月期末
	発行済投資口の総口数	2,687,000口	2,687,000口
本書の日付現在の発行済投資口の総口数2,687,000口を前提としています。			
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。		
	一時差異等調整積立金については、当初積立額の1%以上を每期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税金不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。		
	各期の分配金については、以下のとおり想定しています。		
		2026年7月期	2027年1月期
	当期純利益	4,345百万円	4,373百万円
	分配金総額	4,433百万円	4,460百万円
	1口当たり分配金	1,650円	1,660円
2026年7月期の分配金については、予想当期純利益4,345百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,433百万円（1口当たり1,650円）を分配することを前提としています。 2027年1月期の分配金については、予想当期純利益4,373百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,460百万円（1口当たり1,660円）を分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。			
1口当たり利益超過分配金	現時点において行う予定はありません。		
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。		

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,419,486	5,303,471
信託現金及び信託預金	9,912,695	10,142,748
営業未収入金	625,813	597,523
前払費用	266,436	268,944
その他	121,288	304,888
流動資産合計	16,345,720	16,617,575
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	81,223,915	78,785,007
減価償却累計額	△10,564,041	△11,166,994
信託建物 (純額)	70,659,873	67,618,013
信託構築物	47,797	44,160
減価償却累計額	△14,108	△15,275
信託構築物 (純額)	33,688	28,884
信託機械及び装置	451,476	518,172
減価償却累計額	△111,533	△135,728
信託機械及び装置 (純額)	339,942	382,443
信託工具、器具及び備品	264,733	267,530
減価償却累計額	△93,837	△108,052
信託工具、器具及び備品 (純額)	170,896	159,478
信託土地	195,740,164	196,655,388
信託建設仮勘定	3,175	3,175
有形固定資産合計	266,947,741	264,847,383
無形固定資産		
信託借地権	6,226,592	6,965,091
無形固定資産合計	6,226,592	6,965,091
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	1,588,015	1,588,015
投資有価証券	1,284,000	2,236,500
長期前払費用	407,861	365,664
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	785,788	905,925
投資その他の資産合計	4,339,893	5,370,332
固定資産合計	277,514,226	277,182,808
繰延資産		
投資法人債発行費	17,052	14,809
投資口交付費	48,481	32,260
繰延資産合計	65,533	47,070
資産合計	293,925,480	293,847,454

(単位：千円)

	前期 (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,044,686	1,182,257
1年内返済予定の長期借入金	20,910,000	20,275,000
未払金	779,900	911,094
未払費用	195,543	222,372
未払法人税等	605	605
未払消費税等	626,144	618,586
前受金	1,141,620	976,855
その他	39,504	131,479
流動負債合計	24,738,003	24,318,250
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	115,970,000	116,605,000
預り敷金及び保証金	2,748	2,748
信託預り敷金及び保証金	6,270,876	5,909,055
資産除去債務	101,839	102,823
固定負債合計	124,345,463	124,619,626
負債合計	149,083,467	148,937,876
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 8,179,937	※ ₂ 8,091,025
任意積立金合計	8,179,937	8,091,025
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,230,172	5,228,072
剰余金合計	38,542,328	38,451,315
投資主資本合計	143,985,884	143,894,871
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	856,128	1,014,706
評価・換算差額等合計	856,128	1,014,706
純資産合計	※ ₁ 144,842,012	※ ₁ 144,909,577
負債純資産合計	293,925,480	293,847,454

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,056,293	※1 9,464,898
その他貸貸事業収入	※1 418,037	※1 450,830
不動産等売却益	※2 442,072	※2 272,839
その他の収入	71,956	80,833
営業収益合計	9,988,359	10,269,402
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,408,974	※1 3,567,476
資産運用報酬	638,956	685,777
資産保管及び一般事務委託手数料	58,186	63,049
役員報酬	2,400	2,700
その他営業費用	121,628	161,657
営業費用合計	4,230,145	4,480,661
営業利益	5,758,213	5,788,740
営業外収益		
受取利息	6,297	12,300
未払分配金戻入	599	647
還付加算金	841	3
その他	0	-
営業外収益合計	7,738	12,952
営業外費用		
支払利息	753,702	865,210
投資法人債利息	10,475	10,475
融資関連費用	142,851	153,291
投資法人債発行費償却	2,242	2,242
投資口交付費償却	21,988	16,220
営業外費用合計	931,259	1,047,439
経常利益	4,834,692	4,754,253
税引前当期純利益	4,834,692	4,754,253
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	4,834,087	4,753,648
前期繰越利益	396,084	474,423
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	5,230,172	5,228,072

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (自 2025年2月1日 至 2025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	8,268,849	8,268,849	4,877,759	38,278,827	143,722,383
当期変動額							
剰余金の配当					△4,570,587	△4,570,587	△4,570,587
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					4,834,087	4,834,087	4,834,087
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	352,413	263,500	263,500
当期末残高	※1 105,443,555	25,132,218	8,179,937	8,179,937	5,230,172	38,542,328	143,985,884

	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	969,477	969,477	144,691,860
当期変動額			
剰余金の配当			△4,570,587
一時差異等調整積立金の取崩			-
当期純利益			4,834,087
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△113,348	△113,348	△113,348
当期変動額合計	△113,348	△113,348	150,151
当期末残高	856,128	856,128	144,842,012

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1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	8,179,937	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

	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

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)
I 当期末処分利益	5,230,172,565	5,228,072,442
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	4,844,661,000	4,753,303,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,803)	(1,769)
うち利益分配金	4,844,661,000	4,753,303,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,803)	(1,769)
IV 次期繰越利益	474,423,930	563,681,807

分配金の額の算出方法	<p>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78,339,038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4,844,661,000円を分配することとしました。</p>	<p>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。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)	当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1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	4,834,692	4,754,253
減価償却費	1,163,803	1,194,148
投資法人債発行費償却	2,242	2,242
投資口交付費償却	21,988	16,220
受取利息	△6,297	△12,300
支払利息	764,177	875,685
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△24,976	28,290
未収消費税等の増減額 (△は増加)	472,875	-
未払消費税等の増減額 (△は減少)	553,022	△7,558
前払費用の増減額 (△は増加)	14,916	△2,508
長期前払費用の増減額 (△は増加)	63,676	42,197
営業未払金の増減額 (△は減少)	△142,210	265,108
未払金の増減額 (△は減少)	6,314	125,176
前受金の増減額 (△は減少)	82,012	△164,764
信託有形固定資産の売却による減少額	959,227	7,803,897
その他	32,398	△52,137
小計	8,797,864	14,867,951
利息の受取額	6,297	12,300
利息の支払額	△749,766	△846,759
法人税等の支払額	△7,736	△1,641
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,046,658	14,031,852
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	△1,139,025	△7,012,997
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	△60	-
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△145,825	△529,365
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	274,315	167,543
投資有価証券の取得による支出	-	△952,500
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,010,594	△9,074,252
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
短期借入金の返済による支出	△800,000	△6,800,000
長期借入れによる収入	7,300,000	11,850,000
長期借入金の返済による支出	△7,300,000	△11,850,000
分配金の支払額	△4,569,806	△4,843,562
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,369,806	△4,843,562
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,666,257	114,037
現金及び現金同等物の期首残高	13,665,924	15,332,181
現金及び現金同等物の期末残高	※1 15,332,181	※1 15,446,219

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>(1) 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。</p> <p>(2) 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。</p>								
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(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。</p> <table border="0" data-bbox="555 595 890 730"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(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。</p>	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
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								
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(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。</p>								
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等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。</p> <p>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。</p>								

<p>5. ヘッジ会計の方法</p>	<p>(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。</p> <p>(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</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>
<p>6. 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</p>	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>
<p>7. その他財務諸表作成のための基礎となる事項</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金</p> <p>(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。</p>

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※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

(単位:千円)

	前 期 (2025年7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
	50,000	50,000

※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

前期 (2025年7月31日)

(単位:千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	8,268,849	-	88,912	8,179,937	分配金に充当

(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。

当期 (2026年1月31日)

(単位：千円)

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	8,179,937	-	88,912	8,091,025	分配金に充当

(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。

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位：千円)

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日		当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	8,251,425		8,666,747	
共益費収入	552,286		548,654	
駐車場収入	211,159		210,318	
施設使用料	31,410		32,814	
その他賃貸収入	10,011	9,056,293	6,363	9,464,898
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	360,872		365,651	
その他収入	57,164	418,037	85,178	450,830
不動産賃貸事業収益合計		9,474,330		9,915,728
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	488,960		463,089	
水道光熱費	398,990		406,485	
公租公課	647,695		649,369	
修繕費	305,994		480,385	
信託報酬	30,460		36,981	
損害保険料	21,886		22,583	
減価償却費	1,163,803		1,194,148	
その他費用	351,182		314,433	
不動産賃貸事業費用合計		3,408,974		3,567,476
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		6,065,356		6,348,251

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

アーバンパーク今里

不動産等売却収入	1,420,000
不動産等売却原価	959,227
その他売却費用	18,700
不動産等売却益	442,072

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

(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

(単位: 千円)

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]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,687,000口	2,687,000口

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
<p>※1 一時差異等調整積立金</p> <p>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。</p>	<p>※1 一時差異等調整積立金</p> <p>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。</p>

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位: 千円)

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
現金及び預金	5,419,486	5,303,471
信託現金及び信託預金	9,912,695	10,142,748
現金及び現金同等物	15,332,181	15,446,219

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（借主側）
未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
1年以内	186,696	197,136
1年超	6,514,215	6,642,049
合計	6,700,912	6,839,186

オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
1年以内	6,350,825	5,979,827
1年超	32,047,387	30,529,438
合計	38,398,213	36,509,265

[金融商品に関する注記]

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「(7) 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

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。

前期（2025年7月31日）

(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	20,910,000	20,910,000	-
(2) 投資法人債	2,000,000	1,957,400	△42,600
(3) 長期借入金	115,970,000	115,732,204	△237,795
負債計	138,880,000	138,599,604	△280,395
(4) デリバティブ取引（※）	856,128	856,128	-

(※) 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。

当期 (2026年1月31日)

(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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2025年7月31日)

(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	20,910,000	23,165,000	19,490,000	25,120,000	27,925,000	20,270,000
合計	20,910,000	23,165,000	19,490,000	26,120,000	28,925,000	20,270,000

当期 (2026年1月31日)

(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

[有価証券に関する注記]

前期 (2025年7月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期 (2026年1月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (2026年1月31日)

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

前期（2025年7月31日）

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（注1）		時価（注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	61,665,000	40,755,000	856,128
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	(注3)

(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) 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。

(注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。

当期（2026年1月31日）

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（注1）		時価（注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	(注3)

(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) 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。

(注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。

[退職給付に関する注記]

前期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年1月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

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）

	前期 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	993,231	565,089
借地権償却額	10,170	12,824
有価証券付随費用	5,135	10,613
資産除去債務	32,038	32,348
繰延税金資産小計	1,040,576	620,875
評価性引当額	△1,040,576	△620,875
繰延税金資産合計	-	-
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:%)

	前期 2025年7月31日	当期 2026年1月31日
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.51	△26.13
評価性引当額の増減	0.03	△5.34
その他	0.03	0.02
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

[持分法損益等に関する注記]

前期 (2025年7月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期 (2026年1月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

[関連当事者との取引に関する注記]

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	-	-	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.03%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	655,369 (注2) (注3)	未払金	702,852 (注2)

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

種類	会社等の 名称又は 氏名	住所	資本金 又は 出資金	事業の内容 又は職業	議決権等の 所有(被所 有)割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及 びその 近親者	加藤篤志	-	-	本投資法人執 行役員兼本資 産運用会社代 表取締役社長	0.03%	本資産運用会 社への資産運 用報酬の支払 (注1)	802,769 (注2) (注3)	未払金	743,878 (注2)

(注1) 加藤篤志が第三者（本資産運用会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 前記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

(注3) 前期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬2,212千円及び不動産等の譲渡報酬14,200千円が含まれています。当期の資産運用報酬額には、個々の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82,866千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

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。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
期首残高	100,880	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	958	983
期末残高	101,839	102,823

[賃貸等不動産に関する注記]

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

	前期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	当期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	274,097,206	273,171,157
期中増減額	△926,048	△1,361,857
期末残高	273,171,157	271,809,299
期末時価	322,111,691	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) 賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出(959,978千円)、現保有物件の追加取得(242,776千円)であり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(959,227千円)、減価償却(1,163,803千円)によるものです。当期の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) 期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等に基づいています。ただし、前期の期末時価のうち、ラパーク岸和田及び

白井ロジュマンについては2025年9月12日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（それぞれ5,700,000千円及び2,586,691千円）に基づいています。

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	1,420,000	(注2) 442,072
水道光熱費収入	360,872	360,872
その他	-	9,185,414
合計	1,780,872	9,988,359

(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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	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

前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

3. 顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末

において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当期 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）	67,698	81,581
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	81,581	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。

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

前期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ココホテルズ (注)	2,107,410	不動産賃貸事業

(注) 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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ココホテルズ (注)	2,011,670	不動産賃貸事業

(注) 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。

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
1口当たり純資産額	53,904円	53,929円
1口当たり当期純利益	1,799円	1,769円

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載しておりません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
当期純利益 (千円)	4,834,087	4,753,648
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)	4,834,087	4,753,648
期中平均投資口数 (口)	2,687,000	2,687,000

[重要な後発事象に関する注記]

該当事項はありません。

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	主たる用途	地域 (注1)	前期 (2025年7月31日)		当期 (2026年1月31日)	
			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	56,980	19.4	57,064	19.4
		主要都市圏	10,711	3.6	10,692	3.6
		その他地域	8,231	2.8	8,209	2.8
	商業施設	東京圏	4,107	1.4	4,100	1.4
		主要都市圏	9,748	3.3	9,732	3.3
		その他地域	15,107	5.1	9,513	3.2
	住宅	東京圏	33,291	11.3	30,975	10.5
		主要都市圏	3,775	1.3	3,753	1.3
	物流施設	東京圏	29,088	9.9	29,020	9.9
	ホテル	東京圏	57,784	19.7	57,693	19.6
		主要都市圏	25,810	8.8	29,740	10.1
		その他地域	18,533	6.3	21,311	7.3
小計			273,171	92.9	271,809	92.5
優先出資証券			1,588	0.5	1,588	0.5
メザニンローン債権			1,284	0.4	2,236	0.8
預金・その他の資産			17,882	6.1	18,213	6.2
資産総額			293,925	100.0	293,847	100.0

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額(注4)	149,083	50.7	148,937	50.7
純資産総額(注4)	144,842	49.3	144,909	49.3

(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市を指しますが、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、決算日時点の貸借対照表計上額（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。

(注4) 負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

資産 番号	銘柄名	資産 の種 類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (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5)
MEZ-11	スターアジア・ メザニンローン 債権投資シリー ズ11	社債	—	—	870	—	870	—	(注2) (注5)
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3) (注5)
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社 優先出資証券	優先 出資 証券	13,328,342	119	1,588	130	1,735	146	(注4) (注6) (注7)
	合計	—	—	—	3,824	—	3,971	146	—

(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、「センチュリオンホテルグランド赤坂」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) 裏付け不動産は、「MONday Apart 上野新御徒町」、「MONday Apart Premium 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4) 裏付け不動産は、「HAKUSAN HOUSE」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注5) 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。

(注6) 優先出資証券の評価額には、裏付け不動産の売却価格に基づく、優先出資証券発行会社の純資産価値のうち、本投資法人が保有する持分に帰属する金額を記載しています。

(注7) 裏付け不動産は2026年1月30日付で売却済みであり、2026年7月期中に償還が予定されています。

②不動産等の概要

(イ) 不動産等の概要 (取得価格等)

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日	
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	1.1	3,340	2016年1月14日	
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	2.2	7,100	2016年1月14日	
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	0.6	2,800	2016年4月20日	
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	0.8	3,350	2016年4月20日	
	OFC-08	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	9,580	2016年4月20日	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	0.8	3,620	2017年4月6日	
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	0.5	1,660	2018年2月2日	
	OFC-11	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	3,270	2018年9月6日	
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	2.8	7,350	2018年9月6日 及び 2023年12月1日	
	OFC-13	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	2019年2月1日	
	OFC-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	4.1	12,400	2020年8月1日	
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	2.0	5,480	2020年8月1日	
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	1.7	4,620	2020年8月1日	
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	1.5	3,850	2020年8月1日	
	OFC-18	麻布アレックスビル	東京都港区	2,780	1.0	3,040	2020年8月1日	
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	0.9	2,450	2020年8月1日	
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	0.8	2,860	2020年8月1日	
	OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	0.6	1,470	2020年8月1日	
	OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	0.7	2,300	2021年8月19日	
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	1.1	3,290	2021年8月19日	
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	0.8	2,210	2022年8月18日	
	小計				74,947	27.6	87,760	—
	商業施設	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	2.4	6,650	2020年8月1日
		RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	1.2	3,590	2020年8月1日
RTL-05		バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	1.1	3,500	2021年8月19日	
RTL-06		あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市	9,721	3.6	10,800	2022年8月18日 及び 2025年3月28日	
RTL-07		アーバンフォルム蔵	埼玉県川口市	1,100	0.4	1,240	2024年8月16日	
小計				23,675	8.7	25,780	—	

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地(注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	0.8	3,100	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	2.3	10,800	2016年1月14日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.4	1,260	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	0.6	1,780	2018年2月2日
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	0.7	2,220	2020年3月13日
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	0.5	1,640	2020年3月13日
	RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	0.8	2,530	2020年8月1日
	RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	0.6	2,110	2020年8月1日
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	1.3	4,750	2020年10月16日
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	1.2	3,950	2021年1月8日
	RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	0.4	1,470	2021年8月19日
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	0.7	2,150	2021年8月19日
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	0.4	1,280	2021年8月19日
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	0.4	1,310	2021年8月19日
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	0.3	967	2023年9月1日
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	0.2	915	2023年12月1日
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	0.5	1,800	2023年12月1日
RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	0.4	1,240	2023年12月1日	
	小計			33,990	12.5	45,272	—
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	2.6	7,880	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	1.3	4,520	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	2.9	9,310	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	1.7	5,230	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	0.5	1,690	2017年4月6日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.3	913	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	1.0	3,310	2018年2月2日
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	0.7	2,180	2020年8月1日 及び 2023年12月20日
		小計			29,950	11.0	35,033

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日
ホテル	HTL-01	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	2016年1月14日
	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	1.4	4,000	2017年4月6日
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市	3,248	1.2	3,180	2017年4月6日
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	1,970	0.7	2,470	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	0.9	2,440	2018年9月6日
	HTL-07	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	3,120	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市	2,000	0.7	1,900	2018年9月6日
	HTL-09	あべのnini (ホテル)	大阪府大阪市	3,600	1.3	4,030	2022年8月18日
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	6.5	26,800	2023年9月1日
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	2.5	9,100	2023年9月1日
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	1.8	6,930	2023年9月1日
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	1.5	4,860	2023年9月1日
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	1.4	3,440	2023年9月1日
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	1.5	5,310	2023年9月1日
	HTL-16	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	6,060	2023年9月1日
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	6.3	22,900	2024年8月30日
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草 かつば橋	東京都台東区	4,300	1.6	5,640	2024年8月30日
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草 田原町	東京都台東区	5,900	2.2	7,650	2024年8月30日
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心齋橋	大阪府大阪市	7,500	2.8	8,370	2024年8月30日
	HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市	3,950	1.5	5,260	2025年9月30日
	HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	1.1	3,660	2025年9月30日
			小計		109,319	40.2	139,600
		合計		271,882	100.0	333,445	—

(注1) 物件番号は、本投資法人の運用資産について、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) 所在地は、各運用資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

(注3) 取得価格は、各運用資産に係る売買契約等に記載された売買代金等（消費税及び地方消費税は含まず、本投資法人が吸収合併存続法人となる吸収合併により承継した場合は、本投資法人における受入価格とします。なお、南麻布渋谷ビルについては、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額とします。）の合計に増築工事に係る工事関連費用を加えた金額を記載しています。

(注4) 投資比率は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注5) 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谷澤総合鑑定所に委託しており、不動産鑑定評価額等は、2026年1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、百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、後記「(二) 不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

(ロ) ポートフォリオの概況

a. 地域別

地域		取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
東京圏 (注3) (注4)		181,895	66.0
主要都市圏 (注4)	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	54,640	19.8
その他地域		39,145	14.2
合計		275,681	100.0

(注1) 取得価格は百万円未満を切り捨てて記載しています。以下、「c. アセットタイプ (用途) 別」において同じです。

(注2) 比率は、取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。従って、合計が100%にならない場合があります。以下、「c. アセットタイプ (用途) 別」において同じです。

(注3) 優先出資投資1案件(取得価格1,562百万円)を含みます。

(注4) メザニンローン債権投資3案件(取得価格の合計2,236百万円)を含みます。なお、裏付け不動産が複数の地域に所在する場合については、該当投資有価証券の取得価格を裏付け不動産の取得価格の割合に応じて按分した数値を、各裏付け不動産の所在地に割り付けることにより地域別の数値を算出しています。

(a) オフィス

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏		56,126	74.9
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	11,221	15.0
その他地域		7,600	10.1
合計		74,947	100.0

(b) 商業施設

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏		4,084	17.3
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	9,721	41.1
その他地域		9,870	41.7
合計		23,675	100.0

(c) 住宅

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏 (注)		30,704	89.2
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	3,700	10.8
その他地域		-	-
合計		34,404	100.0

(注) メザニンローン債権投資1案件(取得価格414百万円)を含みます。

(d) 物流施設

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏		29,950	100.0
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	-	-
その他地域		-	-
合計		29,950	100.0

(e) ホテル

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏（注）		59,468	53.5
主要都市圏 （注）	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	29,997	27.0
その他地域		21,675	19.5
合計		111,141	100.0

(注) メザニンローン債権投資2案件（取得価格の合計1,822百万円）を含みます。なお、裏付け不動産が複数の地域に所在する場合には、該当投資有価証券の取得価格を裏付け不動産の取得価格の割合に応じて按分した数値を、各裏付け不動産の所在地に割り付けることにより地域別の数値を算出しています。

(f) 学生専用レジデンス

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏（注）		1,562	100.0
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	-	-
その他地域		-	-
合計		1,562	100.0

(注) 優先出資投資1案件（取得価格1,562百万円）です。

b. 規模別

取得価格	物件数	比率 (%) (注1)
100億円以上	3物件	3.9
50億円以上100億円未満	13物件	16.9
10億円以上50億円未満（注2）	55物件	71.4
10億円未満（注3）	6物件	7.8
合計	77物件	100.0

(注1) 比率は、物件数ベースで計算しています。

(注2) 優先出資投資1案件（取得価格1,562百万円）を含みます。

(注3) メザニンローン債権投資3案件（取得価格の合計2,236百万円）を含みます。

c. アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格 (百万円)	比率 (%)
オフィス	21物件	74,947	27.2
商業施設	5物件	23,675	8.6
住宅（注1）	19物件	34,404	12.5
物流施設	8物件	29,950	10.9
ホテル（注2）	23物件	111,141	40.3
学生専用レジデンス （注3）	1物件	1,562	0.6
合計	77物件	275,681	100.0

（注1）メザンローン債権投資1案件（取得価格414百万円）を含みます。

（注2）メザンローン債権投資2案件（取得価格の合計1,822百万円）を含みます。

（注3）優先出資投資1案件です。

(ハ) 賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	6	102,864	127,819	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	6 (注7)	251,116	267,576	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	9	123,186	143,673	3,041.12	3,558.04	85.5
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	1993年7月	5	76,341	109,148	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	1994年11月	18	225,541	248,529	8,405.54	8,671.61	96.9
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	26	112,254	175,272	4,417.95	4,584.24	96.4
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	46,177	82,803	1,915.04	1,915.04	100.0
OFC-11	アミューズメントメディア 学院本館	1994年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	55	325,189	397,977	16,436.70	16,960.51	96.9
OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス	1999年1月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	781.33	100.0
OFC-14	アーバンセンター新宿	1989年3月	20	257,613	389,331	5,616.80	5,616.80	100.0
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	1991年10月	9	148,342	139,195	3,401.82	3,401.82	100.0
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	8	118,147	142,395	3,254.44	3,254.44	100.0
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	8	113,884	123,448	3,691.49	3,691.49	100.0
OFC-18	麻布アメリックスビル	1988年6月	7	78,833	68,037	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	10	72,907	102,004	2,298.86	2,298.86	100.0

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
OFC-20	アーバンセンター新横浜	1992年3月	15	85,143	86,073	3,654.52	4,057.89	90.1
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	8	38,734	29,787	941.69	941.69	100.0
OFC-22	アーバンセンター立川	1990年5月	5	77,522	114,905	3,389.84	3,389.84	100.0
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月	8	86,691	157,558	2,639.18	2,639.18	100.0
OFC-24	アーバンセンター藤沢	1991年4月	7	79,524	80,912	3,422.06	3,422.06	100.0
RTL-01	ラパーク岸和田 (注10)	1994年8月	-	462,998	-	-	-	-
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	24	303,130	354,383	30,642.93	30,761.94	99.6
RTL-03	西友水口店	1999年5月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	23,814.87	23,814.87	100.0
RTL-05	バグース池袋西口	1992年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,497.45	100.0
RTL-06	あべのnini（商業施設）	2012年1月	6	227,884	157,860	3,578.81	3,578.81	100.0
RTL-07	アーバンフォルム蕨	2023年12月	5	34,014	19,876	1,158.14	1,158.14	100.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	41	63,325	11,849	1,854.64	1,986.76	93.3
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	65	209,419	77,753	5,557.48	5,977.18	93.0
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	39	40,200	8,261	2,954.77	2,954.77	100.0
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	56	62,111	11,928	5,270.52	5,508.94	95.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	56	54,867	17,180	4,009.54	4,322.62	92.8
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	40	46,228	24,301	2,859.48	2,976.36	96.1
RSC-12	白井ロジュマン (注10)	1995年5月	-	134,941	132	-	-	-
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	127	91,341	8,111	7,642.46	7,693.13	99.3
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	24	39,928	6,803	1,122.02	1,286.50	87.2
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	132	156,936	31,421	13,794.00	14,058.00	98.1
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	131	134,993	33,263	10,032.00	10,362.00	96.8
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	30	40,881	7,945	2,237.02	2,304.53	97.1
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	76	67,672	10,985	4,166.38	4,166.38	100.0
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	46	35,566	5,643	1,907.05	1,957.97	97.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	1994年2月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	3,145.41	100.0

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
RSC-22	アーバンパーク三鷹	2023年6月	13	20,784	5,809	1,094.24	1,179.94	92.7
RSC-23	アーバンパーク蒲田南 I	2022年9月	33	22,947	2,736	889.14	971.00	91.6
RSC-24	アーバンパーク蒲田南 II	2023年9月	12	50,906	6,850	1,854.85	1,962.97	94.5
RSC-25	アーバンパーク梅島	2023年10月	20	28,955	5,391	1,273.19	1,434.75	88.7
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	219,465	104,420	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	6	278,183	97,767	36,449.73	38,086.56	95.7
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	12,471.50	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	5,994.75	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	6,316.32	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	19,833.47	19,833.47	100.0
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場 I	既存棟：2003年5月 増築棟1：2023年11月 増築棟2：2023年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	8,902.08	100.0
HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田 東	2000年10月	1	67,814	73,435	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	1991年3月	1	159,044	1,145	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	1987年9月	1	87,220	4,800	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡 天神	2017年2月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	2,281.49	100.0
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,089.06	100.0
HTL-07	レンブラントスタイル東京 西葛西グランデ	2017年2月	1	70,002	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵 美須町	2017年4月	1	87,888	-	2,061.38	2,061.38	100.0
HTL-09	あべのnini (ホテル)	2012年1月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	5,553.84	100.0
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	2014年10月	1	670,567	11,292	7,299.11	7,299.11	100.0
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2015年10月	1	302,291	45,986	5,886.67	5,886.67	100.0
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	2007年8月	1	209,082	9,818	4,404.91	4,404.91	100.0
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2019年12月	1	157,112	4,000	5,370.75	5,370.75	100.0

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 (注1)	賃貸事業 収入 (千円) (注2)	敷金・ 保証金 (千円) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	賃貸可能 面積 (㎡) (注5)	稼働率 (%) (注6)
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	2019年4月	1	79,095	3,824	4,622.48	4,622.48	100.0
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	2020年6月	1	171,975	4,000	3,854.01	3,854.01	100.0
HTL-16	ベストウェスタンプラス福 岡天神南	2020年4月	1	294,214	-	7,322.03	7,322.03	100.0
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	2020年12月	1	473,980	-	6,086.48	6,086.48	100.0
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅 草かっぱ橋	2020年11月	1	115,832	-	1,608.74	1,608.74	100.0
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅 草田原町	2021年11月	1	167,426	-	2,226.57	2,226.57	100.0
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	2005年4月	1	308,850	65,344	8,881.68	8,881.68	100.0
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	2003年2月	1	99,744	-	5,500.94	5,500.94	100.0
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	2003年7月	1	79,630	-	3,577.86	3,577.86	100.0
合計			1,251	9,915,728	5,911,803	451,767.35	457,984.67	98.6

(注1) テナント数は、2026年1月31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(駐車場は含みません。)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。)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、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) 賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入(その他賃貸事業収入を含みません。)を記載しています。

(注3) 敷金・保証金は、2026年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限りません。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

(注4) 賃貸面積は、2026年1月31日現在における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、パススルー型マスターリース契約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、賃料保証型マスターリース契約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5) 賃貸可能面積は、2026年1月31日現在における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ものを記載しています。

(注6) 稼働率は、2026年1月31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7) 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8) 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、2026年1月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

(注9) テナントから開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

(注10) 2026年1月16日付で譲渡済です。

(二) 不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					収益価格					NOI (百万円) (注3)		
					直接還元法		DCF法					
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,340	3,430	3.7	3,300	3.3	3.9	134	4.5	
	OFC-03	本町橋タワー	大和	7,100	7,060	4.0	7,110	3.8	4.2	305	5.0	
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,800	2,760	4.0	2,820	3.8	4.2	125	7.1	
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	JREI	3,350	3,390	3.3	3,310	3.1	3.4	117	5.7	
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	JREI	9,580	9,680	3.3	9,480	3.1	3.4	333	5.3	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	3,620	3,650	4.5	3,610	4.3	4.7	170	7.4	
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,660	1,650	4.2	1,660	4.0	4.4	69	4.7	
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	3,270	3,350	3.5	3,240	3.3	3.7	122	4.7	
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,350	7,210	4.8	7,410	4.9	5.0	391	5.1	
	OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス	JREI	1,720	1,740	3.1	1,690	3.0	3.3	55	5.4	
	OFC-14	アーバンセンター新宿	JREI	12,400	12,600	3.3	12,200	3.0	3.3	420	3.8	
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	谷澤	5,480	5,520	3.4	5,460	3.5	3.6	198	3.7	
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,620	4,630	3.5	4,610	3.6	3.7	170	3.7	
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,850	3,950	3.6	3,810	3.7	3.8	150	3.8	
	OFC-18	麻布アメリックスビル	JREI	3,040	3,040	3.4	3,040	3.1	3.4	108	3.9	
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,450	2,470	3.4	2,440	3.5	3.6	87	3.6	
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	JREI	2,860	2,880	4.2	2,840	3.9	4.3	125	5.4	
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,470	1,520	3.6	1,450	3.7	3.8	57	3.8	
	OFC-22	アーバンセンター立川	大和	2,300	2,310	4.3	2,300	4.1	4.5	105	5.8	
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,290	3,310	3.7	3,270	3.5	3.8	123	4.3	
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	JREI	2,210	2,230	4.8	2,180	4.6	5.0	116	5.6	
			小計		87,760	88,380	-	87,230	-	-	3,477	4.6
	商業施設	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,650	6,600	5.5	6,670	5.6	5.7	378	5.8
		RTL-03	西友水口店	JREI	3,590	3,620	6.7	3,560	6.5	7.0	252	7.6
RTL-05		バグース池袋西口	JREI	3,500	3,540	3.4	3,450	3.2	3.5	123	4.1	
RTL-06		あべのnini (商業施設)	JREI	10,800	10,900	3.7	10,600	3.5	3.8	406	4.2	
RTL-07		アーバンフォルム蕨	JREI	1,240	1,250	4.2	1,230	4.0	4.3	53	4.8	
			小計		25,780	25,910	-	25,510	-	-	1,211	5.1

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 会社 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
					収益価格					NOI (百万円) (注3)		
					直接還元法		DCF法					
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	3,100	3,130	3.0	3,070	2.8	3.1	98	4.8	
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	10,800	10,900	2.8	10,600	2.6	2.9	321	5.1	
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,260	1,260	4.2	1,260	4.3	4.4	58	4.9	
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,780	1,790	4.4	1,770	4.5	4.6	89	5.7	
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,220	2,240	3.8	2,200	3.6	3.9	90	5.0	
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,640	1,650	3.9	1,630	4.0	4.1	68	4.8	
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,530	2,540	4.2	2,530	4.3	4.4	117	5.4	
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	2,110	2,120	3.1	2,090	2.8	3.2	67	3.9	
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	4,750	4,640	4.1	4,790	4.2	4.3	208	5.9	
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,950	3,980	4.3	3,930	4.4	4.5	186	5.9	
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,470	1,480	3.6	1,460	3.7	3.8	56	5.0	
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,150	2,160	4.2	2,150	4.3	4.4	95	4.7	
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,280	1,300	4.0	1,270	3.8	4.2	53	5.0	
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,310	1,270	4.2	1,320	4.6	4.4	56	5.1	
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	JREI	967	976	3.6	957	3.4	3.7	35	4.7	
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南 I	JREI	915	929	3.6	900	3.2	3.8	34	5.3	
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南 II	JREI	1,800	1,820	3.8	1,770	3.4	4.0	70	5.1	
	RSC-25	アーバンパーク梅島	JREI	1,240	1,250	3.7	1,230	3.5	3.8	47	4.5	
	小計				45,272	45,435	-	44,927	-	-	1,748	5.1
	物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,880	7,950	4.3	7,850	4.1	4.5	356	5.1
		LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,520	4,520	4.1	4,520	3.8	4.3	198	5.6
		LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	9,310	9,440	4.1	9,250	3.9	4.3	407	5.2
		LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	5,230	5,360	3.5	5,170	3.4	3.7	190	4.0
		LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,690	1,690	4.6	1,680	4.1	4.8	80	6.2
		LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	大和	913	919	5.4	910	5.2	5.6	59	7.2
LGC-08		松伏ロジスティクス	JREI	3,310	3,340	4.6	3,280	4.1	4.9	158	5.7	
LGC-09		船橋ハイテクパーク工場 I	JREI	2,180	2,210	6.3	2,140	6.2	6.6	141	7.1	
小計				35,033	35,429	-	34,800	-	-	1,589	5.3	

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定NOI 利回り (%) (注4)
					収益価格					NOI (百万円) (注3)	
					直接還元法		DCF法				
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
ホテル	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東	大和	2,480	2,500	4.5	2,470	4.3	4.7	119	5.8
	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	JREI	4,000	4,040	4.3	3,950	4.1	4.4	194	5.1
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	JREI	3,180	3,210	4.5	3,140	4.3	4.6	161	5.0
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	谷澤	2,470	2,530	4.2	2,450	4.2	4.4	108	5.5
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,440	2,500	3.9	2,420	3.8	4.1	98	3.9
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	谷澤	3,120	3,130	4.0	3,120	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大和	1,900	1,920	4.2	1,890	4.0	4.4	89	4.4
	HTL-09	あべのnini (ホテル)	JREI	4,030	4,050	4.2	4,010	3.7	4.0	175	4.8
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	JREI	26,800	27,100	3.4	26,500	3.2	3.5	952	5.3
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	JREI	9,100	9,170	4.3	9,030	4.1	4.4	415	6.2
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	JREI	6,930	6,990	4.0	6,870	3.8	4.1	296	5.9
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	JREI	4,860	4,880	4.4	4,830	4.2	4.5	233	5.7
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	JREI	3,440	3,450	4.9	3,420	4.7	5.0	185	4.9
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	JREI	5,310	5,350	4.2	5,270	4.0	4.3	234	5.6
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	JREI	6,060	6,060	5.1	6,050	4.5	5.4	339	8.9
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	JREI	22,900	23,100	3.6	22,600	3.4	3.7	859	5.1
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草 かつば橋	JREI	5,640	5,690	3.9	5,580	3.7	4.0	229	5.3
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草 田原町	JREI	7,650	7,720	3.9	7,570	3.7	4.0	309	5.2
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心齋橋	JREI	8,370	8,430	3.9	8,300	3.7	4.0	362	4.8
	HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	JREI	5,260	5,310	4.1	5,210	3.9	4.2	245	6.2
	HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	JREI	3,660	3,680	4.7	3,630	4.4	4.8	193	6.7
	小計				139,600	140,810	-	138,310	-	-	5,918
合計				333,445	335,964	-	330,777	-	-	13,943	5.1

- (注1) 鑑定評価会社に記載されている「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所を、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。
- (注2) 鑑定評価額の価格時点は、2026年1月31日です。
- (注3) NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益 (Net Operating Income) に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ホ) 主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2026年1月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。)に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2026年1月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移 (%) (注)				
	2024年 1月末	2024年 7月末	2025年 1月末	2025年 7月末	2026年 1月末
KOKO HOTEL 銀座一丁目	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	稼働率の推移（%）（注）				
	2024年 1月末	2024年 7月末	2025年 1月末	2025年 7月末	2026年 1月末
KOKO HOTEL 築地 銀座	-	-	100.0	100.0	100.0
KOKO HOTEL 大阪心斎橋	-	-	100.0	100.0	100.0
KOKO HOTEL 札幌駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ベストウェスタンプラス福岡天神南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

（注）稼働率の推移は、基準時点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。

（へ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積（㎡） （注1）	総賃貸可能面積に 占める割合（%） （注2）
1	ポラリス・ホールディングス株式会社	KOKO HOTEL 東京西葛西 KOKO HOTEL 横浜鶴見 KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町 KOKO HOTEL 銀座一丁目 KOKO HOTEL 札幌駅前 KOKO HOTEL 福岡天神 KOKO HOTEL 広島駅前 KOKO HOTEL 鹿児島天文館 KOKO HOTEL 札幌大通 ベストウェスタンプラス福岡天神南 KOKO HOTEL 築地 銀座 KOKO HOTEL Residence 浅草 かつば橋 KOKO HOTEL Residence 浅草 田原町 KOKO HOTEL 大阪心斎橋 KOKO HOTEL 名古屋栄 KOKO HOTEL 仙台駅前 West	78,683.58	17.2
2	非開示（注3）	岩槻ロジスティクス	非開示（注3）	6.5
3	株式会社西友	西友水口店	23,814.87	5.2
4	非開示（注3）	船橋ロジスティクス	非開示（注3）	4.8
5	株式会社スクロール360	松伏ロジスティクス	19,833.47	4.3
6	非開示（注3）	横浜ロジスティクス	非開示（注3）	4.0
7	非開示（注3）	原木ロジスティクス	非開示（注3）	2.7
8	非開示（注3）	船橋ハイテクパーク工場 I	非開示（注3）	1.9
9	株式会社ミスターマックス・ホールディングス	シュロアモール筑紫野	7,997.08	1.7
10	非開示（注3）	船橋ロジスティクス	非開示（注3）	1.6
上位10社合計			228,550.23	49.9

（注1）賃貸面積は、2026年1月31日現在における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。

（注2）総賃貸可能面積に占める割合には、全ての運用資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

（ト）資本的支出

a. 資本的支出の予定

本投資法人が2026年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第21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 3月 至 2026年 7月	87,850	—	—
アーバンパーク市ヶ尾 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	71,000	—	—
KOKO HOTEL 福岡天神 (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 7月	59,300	—	—
本町橋タワー (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年 3月 至 2026年 6月	56,300	—	—
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	機械式駐車改修工事	自 2026年 6月 至 2026年 7月	39,000	—	—
シュロアモール筑紫野 (福岡県筑紫野市)	外壁改修工事	自 2026年 6月 至 2026年 7月	33,500	—	—
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 5月 至 2026年 7月	32,837	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	自家用電気工作物改修工事	自 2026年 5月 至 2026年 5月	30,000	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	外壁改修工事	自 2026年 2月 至 2026年 2月	27,700	—	—
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	自家用電気工作物改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 3月	25,730	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	受水槽・高架水槽更新工事	自 2026年 7月 至 2026年 7月	22,428	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	直流電源装置更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 5月	22,000	—	—

b. 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752,507千円であり、当期費用に区分された修繕費480,385千円と合わせ、合計1,232,893千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)
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	外壁・防水改修工事	自 2025年 6月 至 2026年 1月	75,252
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	1号棟南面外壁改修工事 (一部東西面含む)	自 2025年 7月 至 2025年10月	64,100
南麻布渋谷ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年 1月	32,482
本町橋タワー (大阪府大阪市)	空調改修工事(専有部11・14階)	自 2025年11月 至 2026年 1月	31,324
アーバンパーク三ツ池公園 (神奈川県横浜市)	機械式駐車場鋼製床平面化工事 (23列)	自 2025年 9月 至 2025年10月	28,370

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	2~5階空調更新工事	自 2025年 9月 至 2025年11月	25,151
KOKO HOTEL 大阪心斎橋 (大阪府大阪市)	共用部LED照明器具更新工事	自 2025年12月 至 2026年 1月	24,557
アミューズメントメディア 学院本館 (東京都渋谷区)	トイレリニューアル工事	自 2025年 9月 至 2026年 1月	23,099
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	地下1階空調更新工事(第2期)	自 2025年 8月 至 2025年 8月	22,513
KOKO HOTEL 横浜鶴見 (神奈川県横浜市)	高圧ケーブル・変圧器他更新工事	自 2025年10月 至 2026年 1月	21,677
その他	—	—	403,979
合計			752,507

(チ) アセットタイプ (用途) 別物件収支

	オフィス 合計	商業施設 合計	住宅 合計	物流施設 合計	ホテル 合計	ポート フォリオ 合計
① 不動産賃貸事業収入合計 (千円)	2,520,966	1,254,066	1,337,643	981,205	3,821,847	9,915,728
賃貸事業収入	2,311,143	1,129,969	1,277,763	924,174	3,821,847	9,464,898
その他賃貸事業収入	209,822	124,096	59,879	57,031	-	450,830
② 不動産賃貸事業費用合計 (千円)	856,573	505,771	387,426	213,196	410,360	2,373,328
管理業務費	185,974	145,837	77,282	35,414	18,579	463,089
水道光熱費	182,583	153,619	20,047	50,233	1	406,485
公租公課	198,556	95,502	87,158	78,153	189,999	649,369
修繕費	192,615	47,548	100,462	35,981	103,779	480,385
信託報酬	9,863	3,006	10,064	5,300	8,747	36,981
損害保険料	6,425	3,487	4,590	2,726	5,353	22,583
その他	80,555	56,768	87,821	5,388	83,899	314,433
③ NOI (①-②) (千円)	1,664,392	748,295	950,216	768,009	3,411,487	7,542,400
④ 減価償却費 (千円)	340,739	116,327	159,591	172,229	405,261	1,194,148
⑤ 不動産賃貸事業損益 (③-④) (千円)	1,323,652	631,968	790,625	595,779	3,006,225	6,348,251
⑥ 資本的支出 (千円)	384,576	35,956	88,742	102,557	140,675	752,507
⑦ NCF (③-⑥) (千円)	1,279,815	712,338	861,474	665,451	3,270,812	6,789,892
取得価格 (百万円)	74,947	23,675	33,990	29,950	109,319	271,882
期末帳簿価額 (百万円)	75,966	23,347	34,728	29,020	108,746	271,809
期末算定価額 (百万円)	87,760	25,780	45,272	35,033	139,600	333,445
期末稼働率						
2024年1月末	96.5%	97.0%	95.5%	98.6%	100.0%	97.5%
2024年7月末	97.4%	96.7%	96.9%	98.6%	100.0%	97.8%
2025年1月末	97.3%	98.4%	96.8%	98.6%	100.0%	98.2%
2025年7月末	97.5%	98.7%	96.0%	94.7%	100.0%	97.1%
2026年1月末	97.9%	99.8%	96.5%	98.8%	100.0%	98.6%