



スターアジア不動産投資法人

スターアジア不動産投資法人(3468)
スターアジア投資顧問株式会社



Contents

1. エグゼクティブサマリー	2
2. 分配金実績及び業績予想	4
3. 第20期(2026年1月期)運用状況	8
4. 新中期計画の達成に向けて	25
5. 第12回資産入替について	29
6. ESGに関連する施策への取組み	32
7. 注記	38
8. Appendix	40

スターアジア不動産投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏^(※1)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

2 着実な成長

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資産運用会社(スターアジア投資顧問(株))による内部成長の追求

3 投資主利益第一主義追求のための施策

既成概念にとらわれないマネジメントの継続的実行

投資方針



「東京圏^(※1)」への
重点集中投資

東京圏比率 70 % ± 10 %



アセットタイプ(用途)
分散による収益
「安定性」と「成長性」
の取り込み



ミドルサイズ
アセット^(※2)を中心とし
た投資

特に記載のない限り、本資料中の記載金額は単位表示未満切り捨て、比率については表示以下を四捨五入して記載しています。

(※1) 「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。

(※2) 「ミドルサイズアセット」: 取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。

1. エグゼクティブサマリー

第20期(2026年1月期) 実績

◆ 1口当たり分配金実績

予想 1,745 円(33円)^(※1)

実績 1,769 円(0円)^(※1) **+1.4%**

- 売却益 101円/口
- 内部留保を取り崩さず今後の戦略的投資へ

◆ 第20期実績

- 1口当たり当期純利益(売却益除く)

1,611円/口 → 1,668円/口

当初予想比 **3.5%増**

- ポラリス^(※2)運営16ホテル

賃料収入当初予想比 **10.7%増**

- オフィス

賃料増額の実現/賃料ギャップ解消率 **79.0%**

- 住宅

賃料増額の実現/賃料増額率 **6.5%**

第21期、第22期予想

◆ 1口当たり分配金予想

第21期 1,650 円(33円)

第22期 1,660 円(33円)

- 第21期の業績予想の前提とした基準金利(期中) 100bp(25/9想定) → **130bp**(今回修正予想)

◆ 第21期、第22期の取組み等

- ホテル

ポラリス運営ホテルの業績予想は保守的
過去1年の実績対比 **フラット**(今後1年の予想)

- オフィス

約定済の賃料増額により内部成長を見込む
賃料ギャップ総額 **10,548千円/月**(第21期)

- 住宅

賃料増額のトレンド維持を目指す

- 商業施設

賃貸借契約期間満了テナントとの賃料増額交渉

新中期計画の進捗

◆ 1口当たり分配金

第20期DPU(売却益除く) **1,668 円**

成長ドライバーの活用等
年率3.0%以上

2030年までに **1,913 円以上**

◆ 資産規模

第20期末 **2,756 億円**

スポンサーパイプラインの
活用等

2030年までに **5,000 億円**

◆ 目標達成に向けた当面の取組

- ホテル

ポラリスと協働した収益向上策への取組み
定期建物賃貸借契約期間満了時のオペレーター
チェンジも視野に入れた賃料体系変更交渉等

- オフィス

賃料ギャップ総額 **14,638千円/月**の解消
(第21期+第22期)

- 住宅

リノベーション工事等による競争力の維持向上に
よる賃料増額への取組

- 物流施設・商業施設

賃貸借契約期間満了テナントとの賃料増額交渉
テナントの戦略的入替も検討

第20期中の資産入替

■ 取得資産/取得価格総額7,777百万円

- 1.KOKO HOTEL 名古屋栄
- 2.KOKO HOTEL 仙台駅前 West
- 3.メザニンローン債権投資(シリーズ12)

■ 譲渡資産/譲渡価格総額8,286百万円

- 1.ラパーク岸和田
- 2.白井ロジュマン

- 取得2ホテルの取得価格総額

鑑定評価額対比 ▲ 23.1%

- インフレ対応資産であるホテル組み入れ比率の拡大

37.5% → 40.3%(第20期末)

- 旅行需要の地方分散のトレンドを先読みした、東京圏以外のホテルの取得

- 売却方針を掲げていた郊外型商業施設、区分所有であり成長余力が限定的な住宅の売却

(※1) 1口当たり分配金の()内は、内部留保の活用額、以下同じ

(※2) 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)及びその関連会社(以下、ポラリス・ホールディングス株式会社及びその関連会社を個別に又は総称して「ポラリス」といいます。)をいいます。

2. 分配金実績及び業績予想

2. 分配金実績及び業績予想 (1)

第20期分配金実績、第21期及び第22期の予想分配金

第20期
(2026年1月期)
—実績—

1,769 円

内売却益 101円
当初予想比 +24円
(+1.4%)

第21期
(2026年7月期)
—予想—

1,650 円

内部留保活用
33 円

第22期
(2027年1月期)
—予想—

1,660 円

内部留保活用
33 円

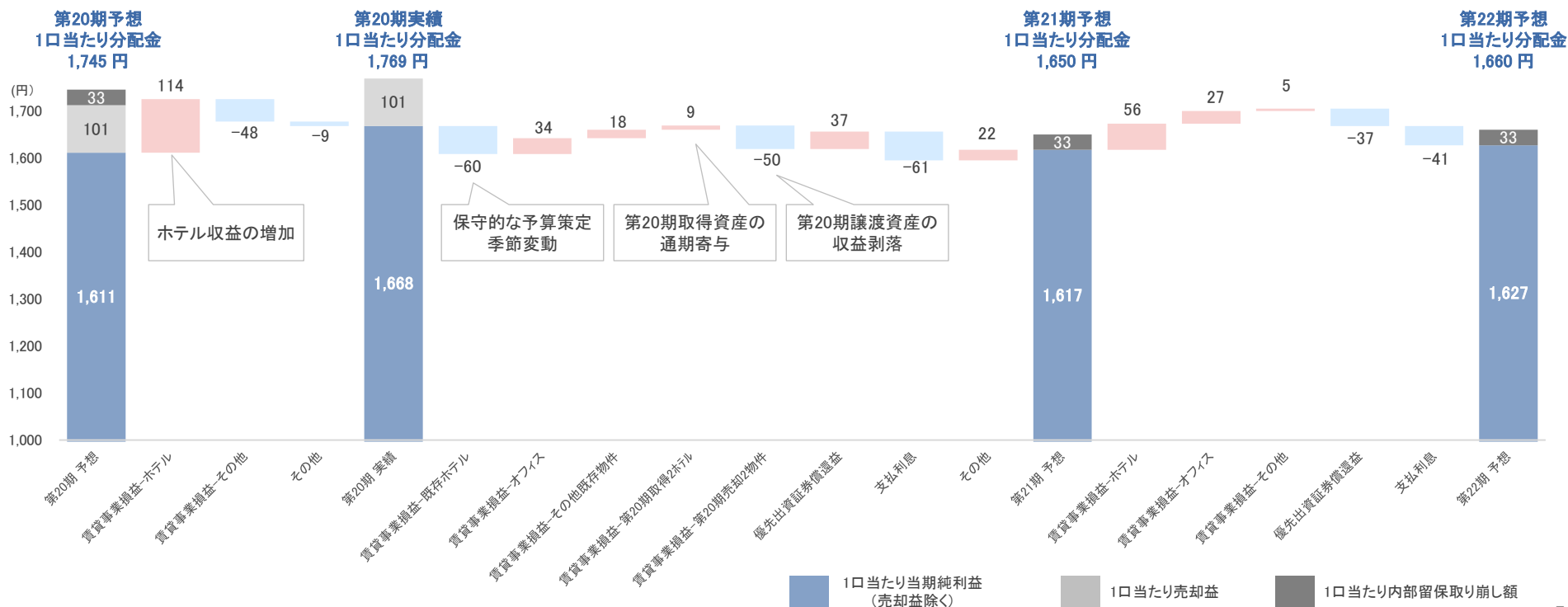
《目標達成に向けて》

- 内部成長ドライバーの活用 (ホテル、オフィス、住宅)
- 投資口価格の状況を勘案した上での外部成長
- メザニンローン債権投資
- 借入コストの削減努力

新中期計画
(2030目標年)
—目標—

1,913 円以上

年成長率
3.0%以上



2. 分配金実績及び業績予想 (2)

第20期(2026年1月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ **ホテルからの賃料収入増等**により、1口当たり当期純利益は**3.3%増**(当初予想比)
- ◆ 負ののれん取崩相当額を全額内部留保した上で、1口当たり分配金は**+24円**(当初予想比)

(単位:百万円)

	第20期 (2026/1) 予想(※)	第20期 (2026/1) 実績	増減額／増減率		主要な差異
			増減額	増減率	
賃貸事業収益	9,589	9,915	+326	+3.4%	賃貸事業収益 ホテル変動賃料が増加
オフィス賃料収入	2,188	2,196	+8	+0.4%	
商業施設賃料収入	1,060	1,062	+2	+0.2%	
住宅賃料収入	1,234	1,220	△13	△1.1%	
物流施設賃料収入	915	915	+0	+0.0%	
ホテル賃料収入	3,477	3,819	+342	+9.8%	
その他賃貸事業関連収入	713	700	△12	△1.8%	
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,221	2,373	+151	+6.8%	賃貸事業費用 修繕工事の増加
NOI	7,368	7,542	+174	+2.4%	
減価償却費	1,196	1,194	△2	△0.2%	
賃貸事業損益(償却後NOI)	6,171	6,348	+176	+2.9%	
CAPEX	970	752	△218	△22.5%	
NCF(NOI-CAPEX)	6,397	6,789	+392	+6.1%	
不動産等売却益	272	272	△0	△0.0%	
メザニン関連収入	49	49	+0	+0.5%	
有価証券貸借料収入	31	31	△0	△0.5%	
販管費	888	913	+25	+2.8%	販管費 資産運用報酬の増加等 (売却益を除くEPUの増加に連動)
営業利益	5,637	5,788	+151	+2.7%	
営業外収益	-	12	+12	-	営業外費用(有利子負債コスト) 予想上の3か月TIBORの前提:0.8%(期中)
営業外費用	1,035	1,047	+11	+1.2%	
経常利益	4,601	4,754	+152	+3.3%	
税引前当期純利益	4,601	4,754	+152	+3.3%	
法人税等	0	0	-	0.0%	
当期純利益	4,601	4,753	+152	+3.3%	
1口当たり分配金	1,745円	1,769円	+24円	+1.4%	1口当たり分配金(うち内部留保取崩し額) 予想 1,745円(33円) 実績 1,769円(0円)
1口当たりFFO	2,056円	2,112円	+56円	+2.7%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,694円	1,831円	+137円	+8.1%	
内部留保残高	8,477	8,565	+88	+1.0%	
(参考)1口当たり純利益	1,712円	1,769円	+57円	+3.3%	

2. 分配金実績及び業績予想 (3)

第21期(2026年7月期)及び第22期(2027年1月期)の業績予想

- ◆ 第21期修正予想は、前回予想時から0.3%上乗せした基準金利(1.3%)を前提 ~ 前回予想と同額のDPU予想
- ◆ 第22期は、オフィスの約定済の賃料増額及びホテルの季節変動要因が寄与(対第21期)

(単位:百万円)

	第20期 (2026/1) 実績 (A)	第21期 (2026/7) 予想 (B)	第22期 (2027/1) 予想 (C)	増減金額 (B-A)		増減金額 (C-B)		主な増減要因
				金額	%	金額	%	
賃貸事業収益	9,915	9,302	9,538	△613	△6.2%	+235	+2.5%	<第21期対第20期実績> ホテル ・第20期取得2ホテル +52百万円 ・既存ホテルは保守的な想定&季節変動により △121百万円 オフィス ・入替・更新時の賃料増額が寄与 商業施設 ・ラパーク岸和田売却 住宅 ・白井ロジュマン売却 物流施設 ・所沢ロジスティクスのFR期間終了 金利コスト ・3か月TIBORの想定:1.30%(期中) その他 ・優先出資証券の償還益100百万円を想定 <第22期対第21期予想> ホテル ・変動賃料の増加 オフィス ・入替・更新時の賃料増額が寄与 金利コスト ・3か月TIBORの想定:1.35%(期中)
オフィス賃料収入	2,196	2,231	2,271	+34	+1.6%	+39	+1.8%	
商業施設賃料収入	1,062	724	724	△338	△31.8%	△0	△0.0%	
住宅賃料収入	1,220	1,136	1,140	△84	△6.9%	+3	+0.3%	
物流施設賃料収入	915	937	937	+21	+2.4%	-	0.0%	
ホテル賃料収入	3,819	3,750	3,914	△68	△1.8%	+163	+4.4%	
その他賃貸事業関連収入	700	521	550	△178	△25.5%	+29	+5.6%	
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,373	1,932	1,911	△441	△18.6%	△21	△1.1%	
NOI	7,542	7,370	7,627	△172	△2.3%	+256	+3.5%	
減価償却費	1,194	1,152	1,173	△41	△3.5%	+21	+1.8%	
賃貸事業損益(償却後NOI)	6,348	6,217	6,453	△130	△2.1%	+235	+3.8%	
CAPEX	752	767	832	+15	+2.0%	+64	+8.4%	
NCF(NOI-CAPEX)	6,789	6,602	6,794	△187	△2.8%	+192	+2.9%	
不動産等売却益	272	-	-	△272	△100.0%	-	-	
メザニン関連収入	49	74	76	+24	+49.8%	+2	+3.7%	
有価証券貸借料収入	31	-	-	△31	△100.0%	-	-	
優先出資証券償還益	-	100	-	+100	-	△100	△100.0%	
販管費	913	843	846	△70	△7.7%	+0	+0.0%	
営業利益	5,788	5,548	5,687	△239	△4.1%	+138	+2.5%	
営業外収益	12	-	-	△12	△100.0%	-	-	
営業外費用	1,047	1,203	1,313	+155	+14.9%	+110	+9.2%	
経常利益	4,754	4,345	4,373	△408	△8.6%	+28	+0.6%	
税引前当期純利益	4,754	4,345	4,373	△408	△8.6%	+28	+0.6%	
法人税等	0	0	0	-	0.0%	-	0.0%	
当期純利益	4,753	4,345	4,373	△408	△8.6%	+28	+0.6%	
1口当たり分配金	1,769円	1,650円	1,660円	△119円	△6.7%	+10円	+0.6%	
1口当たりFFO	2,112円	2,046円	2,064円	△66円	△3.1%	+18円	+0.9%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,831円	1,760円	1,754円	△71円	△3.9%	△6円	△0.3%	
内部留保残高	8,565	8,477	8,390	△88	△1.0%	△87	△1.0%	
(参考)1口当たり純利益(※)	1,769円	1,617円	1,627円	△152円	△8.6%	+10円	+0.6%	

(※) 当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して算出しています。

3. 第20期(2026年1月期)運用状況

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(1)

ポートフォリオ概要①

- ◆ 時宜に適った物件取得による**大胆なアセットアロケーションの変更**／インフレ対応資産である**ホテルの組入れ比率は40.3%**へ大幅上昇
- ◆ 資産規模の拡大と並行してポートフォリオの強化を実現／**平均鑑定NOI利回りを良化**したうえで**平均築年数は21.4年**へ若返り

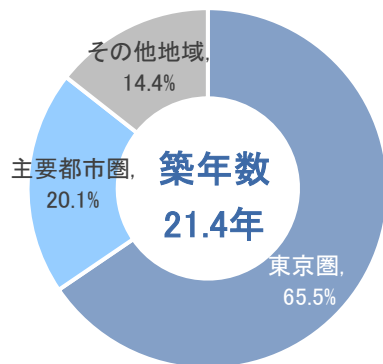
	第11期 (2021/7)	第19期 (2025/7)	第20期 (2026/1)
資産規模 ポートフォリオ構成	<p>1,677億円</p>	<p>2,757億円</p>	<p>2,756億円</p>
	運用資産数	58 不動産等:53 メザニン:4/匿名組合出資:1	76 不動産等:73 メザニン:2/優先出資1
東京圏比率(注1)	73.0%	66.5%	66.0%
平均築年(注2)	24.6年	21.3年	21.4年
平均鑑定NOI利回り(注3)	4.9%	5.0%	5.1%
償却後平均鑑定NOI利回り(注4)	4.1%	4.4%	4.3%
1口当たりNAV	57,994円	70,078円	75,099円

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(2)

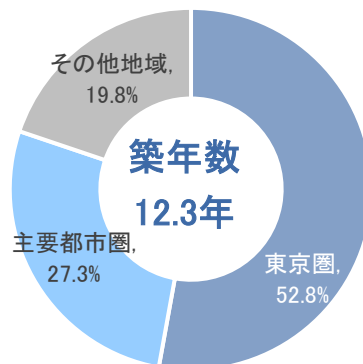
ポートフォリオ概要②

- ◆ 保有資産(不動産等)(※)の東京圏比率は**65.5%**
- ◆ インフレ対応資産として保有比率を拡大したホテルアセットの築年数は**12.3年(2026年1月末時点)**

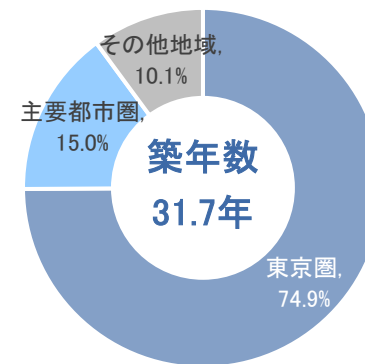
ポートフォリオ全体



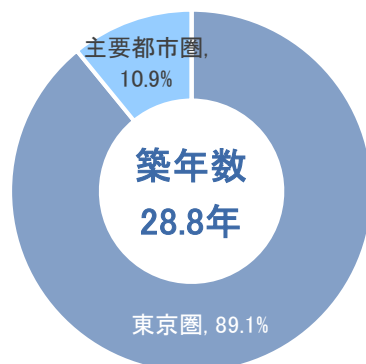
ホテル



オフィス



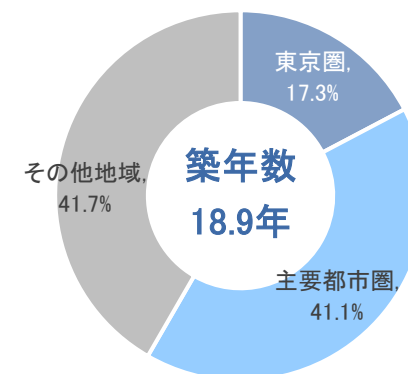
住宅



物流施設



商業施設

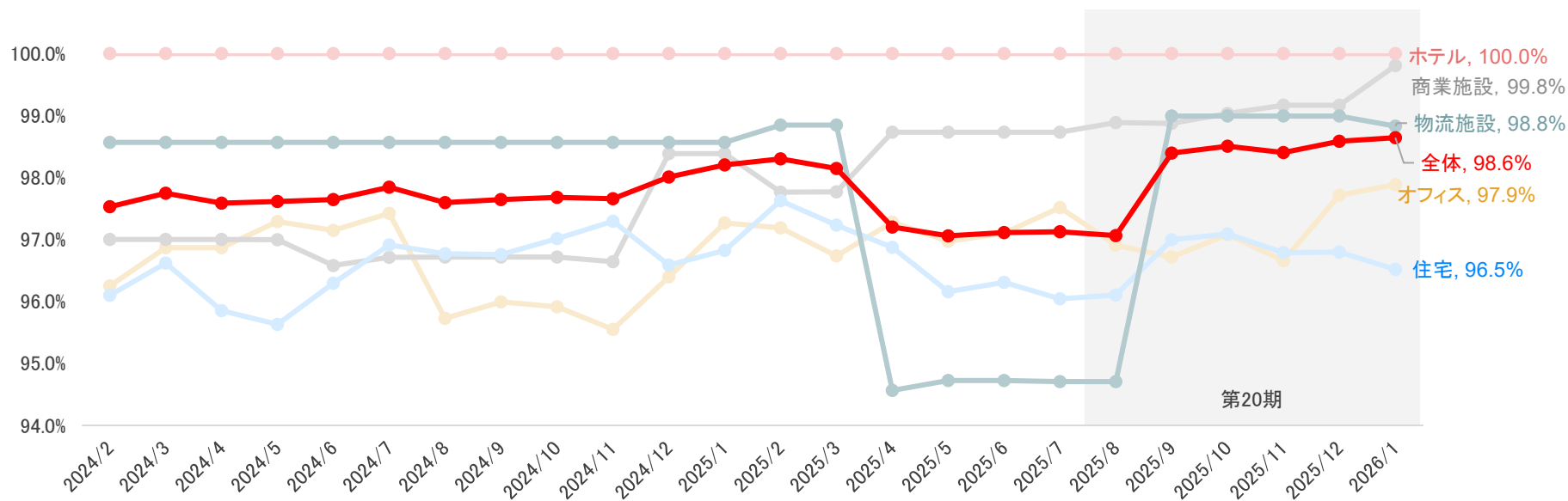


(※)保有資産(不動産等)のみの比率を記載しています。

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(3)

稼働率の状況

- ◆ 第20期において物流施設の稼働率回復／ポートフォリオ(不動産等)全体として概ね**安定的に推移**
- ◆ 稼働率の水準を維持したうえで、各アセットタイプの特徴に合わせて**賃料増額**へ注力／成長ドライバー：オフィス・住宅



	第17期	第18期	第19期	第20期							期中平均
	2024/7	2025/1	2025/7	2025/8	2025/9	2025/10	2025/11	2025/12	2026/1		
オフィス	97.4 %	97.3 %	97.5 %	96.9 %	96.7 %	97.1 %	96.7 %	97.7 %	97.9 %	97.2 %	
商業施設	96.7 %	98.4 %	98.7 %	98.9 %	98.9 %	99.0 %	99.2 %	99.2 %	99.8 %	99.1 %	
住宅	96.9 %	96.8 %	96.0 %	96.1 %	97.0 %	97.1 %	96.8 %	96.8 %	96.5 %	96.7 %	
物流施設	98.6 %	98.6 %	94.7 %	94.7 %	99.0 %	99.0 %	99.0 %	99.0 %	98.8 %	98.3 %	
ホテル	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %	
全体	97.8 %	98.2 %	97.1 %	97.1 %	98.4 %	98.5 %	98.4 %	98.6 %	98.6 %	98.3 %	

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(4)

運用実績及び今後の運用方針

	第20期(2026年1月期) 運用実績	第21期(2026年7月期)、第22期(2027年1月期) 運用方針
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 21物件、平均取得価格 52.0億円 ポラリス運営16ホテルからの賃料:当初予想比 10.7%増 ホテルポートフォリオ全体:当初予想比 9.8%増 ポラリス運営16ホテルのKPI 稼働率:90.0% ADR:14,482円 RevPAR:13,040円 ADR向上への取組み:一部の客室で最大宿泊可能人数の増加(3人→5人、4人→6人)、等 	<ul style="list-style-type: none"> ポラリス運営ホテルの比率:87.8%(不動産等の取得価格ベース) ポラリス運営16ホテルのKPI想定 第21期 稼働率:89.7% ADR:14,258円 RevPAR:12,794円 第22期 稼働率:90.3% ADR:14,869円 RevPAR:13,423円 RevPAR平均 0.5%増(第21期・第22期予想平均/第20期実績) 業績予想の前提となるホテルの運営状況予想は保守的 ポラリスとの連携を一層強化し、戦略的CAPEXの迅速な実行等により、ホテルの収益力向上を目指す
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 21物件、平均取得価格 35.6億円 期中平均稼働率:97.2%/実質稼働率:95.8% 新規契約及び契約更新時等の賃料増額:+4,423千円/月 賃料ギャップキャッチアップ:79.0% 更新時増額承諾率:47.8% 	<ul style="list-style-type: none"> 第21期期中平均稼働率:97.6%/第22期期中平均稼働率:98.1% 賃料ギャップ総額(21期):10,548千円/月 賃料ギャップ総額(22期):4,090千円/月 賃料増額に向けて注力～解消率の向上を目指す
住宅	<ul style="list-style-type: none"> 18物件、平均取得価格 18.8億円(期末時点) 期中平均稼働率:96.7%(前期比同一) 「白井ロジューマン」の売却(2026年1月)、売却益 254百万円を実現 新規契約及び契約更新時等の賃料増額:+3,011千円/月 契約更新時増額承諾率:71.4% 	<ul style="list-style-type: none"> 第21期期中平均稼働率:97.0%/第22期期中平均稼働率:97.0% 住戸毎に目標賃料を設定し、新規契約及び契約更新時の増額へ注力 賃料増額に資するリノベーション工事等を継続検討 (エリア特性、需要の多様化に合わせた間取り変更等の検討)
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> 8物件、平均取得価格 37.4億円 期中平均稼働率:98.3%(前期比+2.2%) 新規テナント誘致時に従前テナント対比賃料増額実現増額率:6.4%増 	<ul style="list-style-type: none"> テナント要望を丁寧に汲み取りテナントとの良好な関係を維持 次の定期建物賃貸借契約の再契約、賃貸借契約更新のタイミングで賃料増額交渉の実施を検討
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> 都市型商業施設:3物件、郊外型商業施設:2物件 期中平均稼働率:99.1%(前期比+0.7%) 空室区画へのテナント誘致進捗 郊外型商業施設「ラパーク岸和田」の売却(2026年1月) 	<ul style="list-style-type: none"> 第21期期中平均稼働率:99.8%/第22期期中平均稼働率:99.8% シュロアモール筑紫野:契約期間満了テナントとの賃料増額交渉及び増額交渉に向けた準備 その他の保有商業施設における収益力向上策の継続検討

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(5)

ホテル① ポートフォリオの状況

ホテルポートフォリオの状況

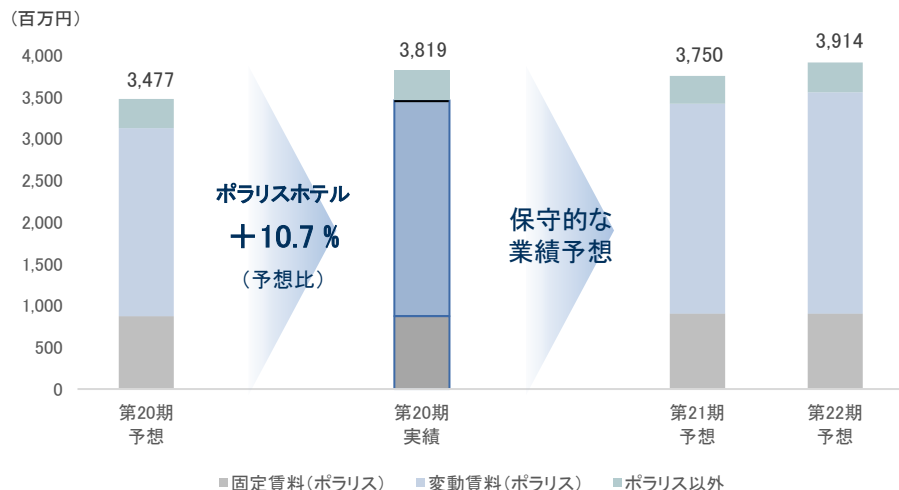
<第20期の状況>

- 賃料総額：3,819百万円 / 当初予想比 **9.8%増**
- 変動賃料：2,619百万円 / 当初予想比 **15.0%増**
- ポラリス運営16ホテル賃料収入：当初予想比 **10.7%増**
- ポラリスへのオペレーター変更効果：月額賃料 **39.0%増**
- KOKO HOTEL 銀座一丁目/KOKO HOTEL Residence 浅草田原町一部の客室で改装により最大宿泊可能人数を増加～収益力向上
最大宿泊可能人数：3名 → 5名/4名 → 6名

<第21期以降>

- ポラリスとの協働による収益向上策の検討・実行
GOP向上に資する転貸テナントと賃料増額合意済(一部のホテル)
ツインルームのトリプル化を実行予定(一部の客室)
- 業容を拡大するポラリスによるホテル運営の一層の効率化を期待

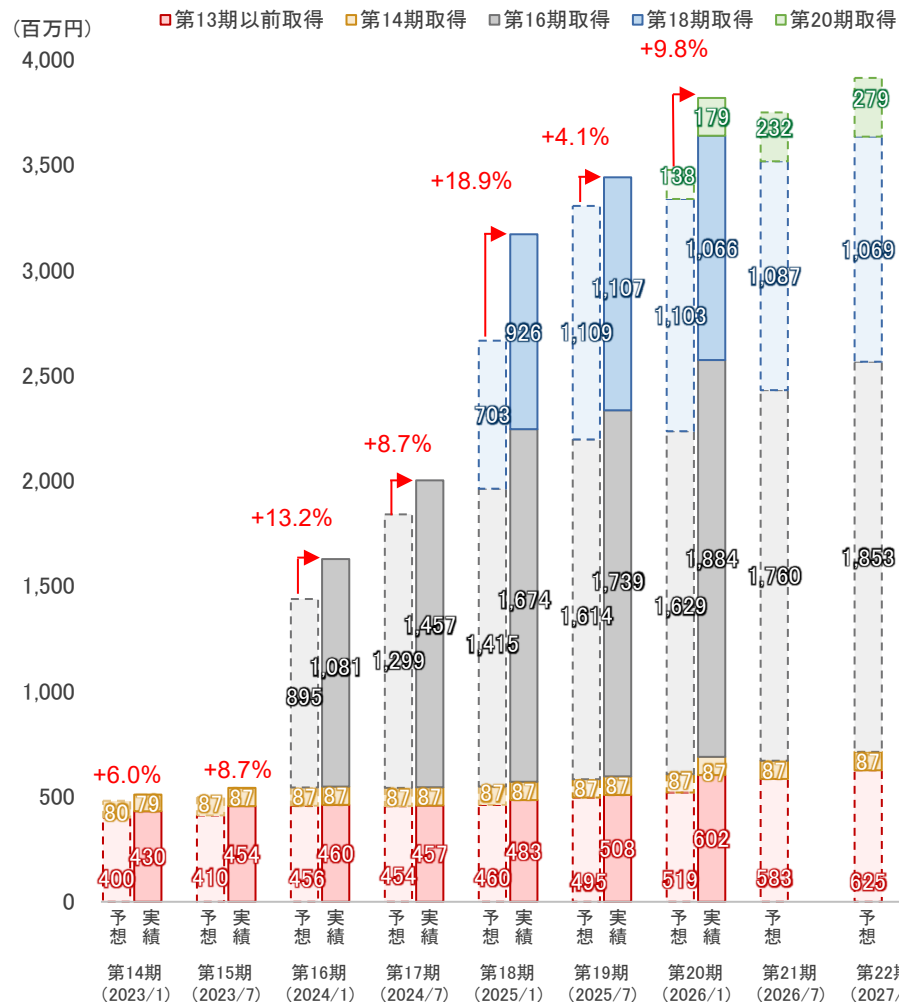
ポラリス運営ホテル固定賃料/変動賃料の実績及び予想



ホテルからの賃料収入推移

<ホテルからの賃料収入推移(取得期別)>

- 保守的な業績予想
～ 第14期以降全ての決算期において当初予想を上回る実績を実現



3. 第20期(2026年1月期)運用状況(6)

ホテル② ポラリス運営ホテルの経営指標

ポラリス運営
12ホテル比較
(※1)

<2025/2-2026/1>
ADR : 15,601円
RevPAR : 14,056円

<2026/2-2027/1>
ADR : 15,955円
RevPAR : 14,345円

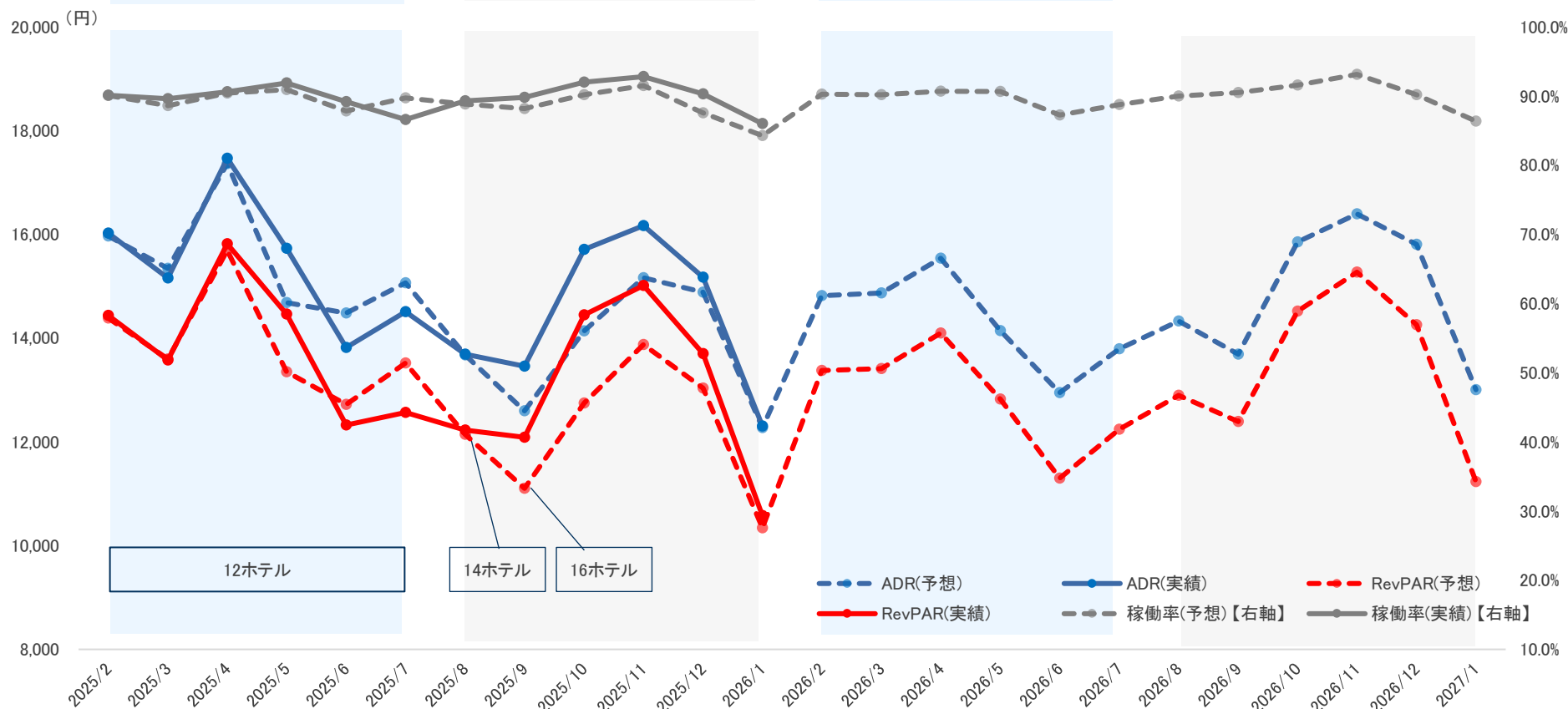
ポラリス運営
ホテル
(※2)

<第19期実績平均>
ADR : 15,451円
RevPAR : 13,853円

<第20期実績平均>
ADR : 14,482円
RevPAR : 13,040円

<第21期予想平均>
ADR : 14,258円
RevPAR : 12,794円

<第22期予想平均>
ADR : 14,869円
RevPAR : 13,423円



(※1) 第19期期初から第22期末まで継続して本投資法人が保有し、かつポラリスが運営する12ホテルの平均値を記載しています。

(※2) 本投資法人が保有しポラリスが運営する全ホテルの平均値であり、2025年7月までは12ホテルの数値を、2025年8月はオペレーター変更による2ホテルを加えた14ホテルの数値を、2025年9月以降は、資産入替により取得した2ホテルを加えた16ホテルの数値を記載しています。

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(7)

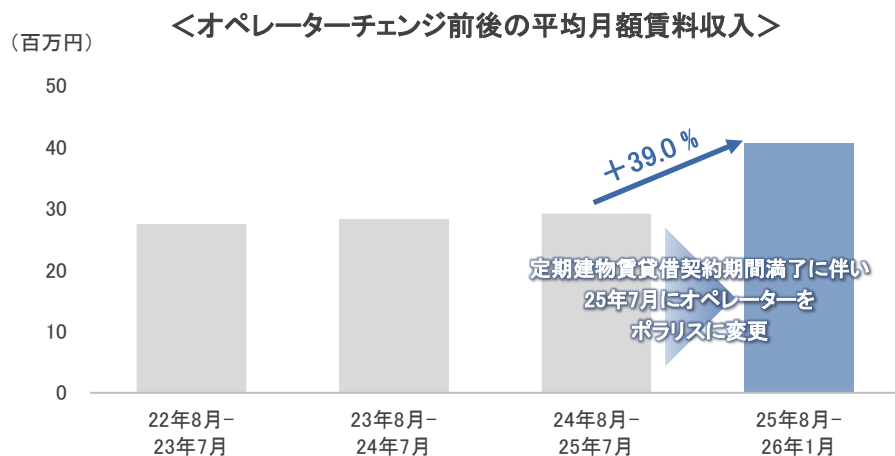
ホテル③ ポラリスへのオペレーターチェンジ

- ◆ ホテル2物件において25年7月にオペレーターをポラリスに変更 ~ 第20期平均月額賃料収入 **+39.0%** (24年8月-25年7月の平均対比)
- ◆ 将来の定期建物賃貸借契約期間満了時には、賃料体系の変更、オペレーターチェンジも含めた収益向上に資する施策を検討

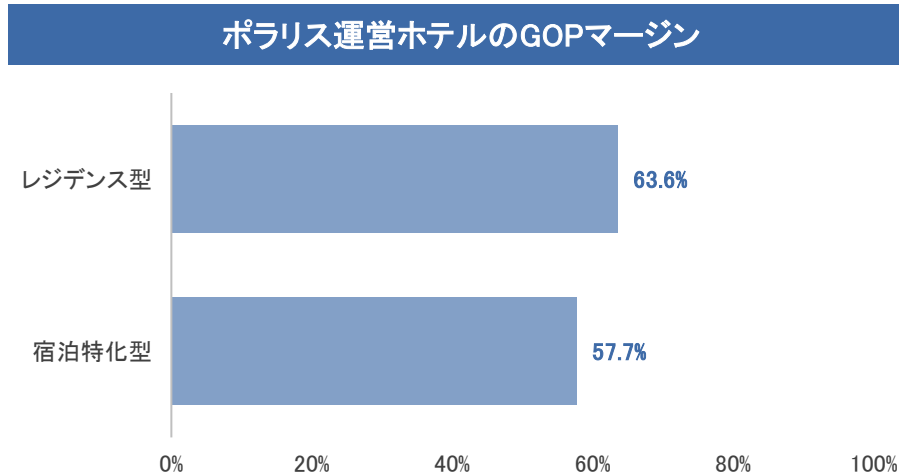
オペレーターチェンジの概要		
対象物件	KOKO HOTEL 東京西葛西	KOKO HOTEL 横浜鶴見
旧テナント	レンブラントイン	
新テナント	ポラリス	
賃料体系	固定賃料+変動賃料	
	固定賃料: 月額6,630,000円 変動賃料: 実績GOP × 85 % - 固定賃料	固定賃料: 月額5,390,000円 変動賃料: 実績GOP × 85 % - 固定賃料
ホテルスペック	部屋数: 184室 セミダブル: 113室 ダブル: 8室 ツイン: 63室	部屋数: 185室 セミダブル: 144室 ダブル: 26室 ツイン: 15室

第20期末保有ホテル数	ポラリス運営ホテル数
21 物件	16 物件 (87.8% (取得価格ベース))

<ポラリス運営以外のホテル>	定期借家契約満了時期
ワシントンR&Bホテル梅田東	普通借家契約
The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	2027年
グランジット秋葉原	2037年
あべのnini(ホテル)	2032年
レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	2037年



(※)25年8月-26年1月は6ヶ月間の平均値を記載しています。



3. 第20期(2026年1月期)運用状況(8)

オフィス① 運用状況 1

- ◆ 賃料増額への継続的取組 ~ 第20期における**賃料ギャップのキャッチアップ +4,423千円(解消率 79.0%)**
- ◆ 賃料ギャップは拡大傾向 ~ 賃料増額のお機会拡大/賃料ギャップ総額 **10,548千円(第21期)**、**4,090千円(第22期)**

オフィス運用状況

<基礎情報>

- 21物件、平均取得価格 35.6億円

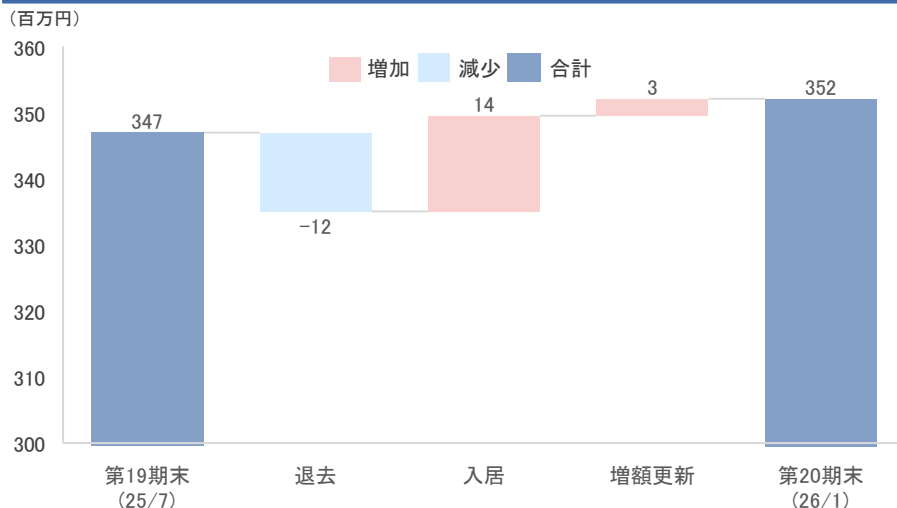
<第20期実績>

- 新規テナント誘致：**14**テナント(従前対比平均 **14.9%増**)
フリーレント：平均 2.0ヶ月
- 賃料増額：**11**テナント(更新前対比平均 **2.9%増**)
- 賃料増減額合計：**+4,423千円/月**(新規契約及び更新時等の総計)

<第21期以降の見込み>

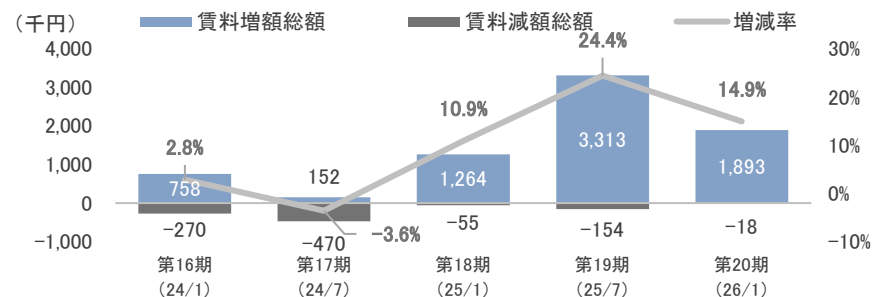
- 期中平均稼働率：第21期 97.6% → 第22期 98.1%
期末平均稼働率：第21期 97.4% → 第22期 98.2%

期末時点月額賃料総額の推移

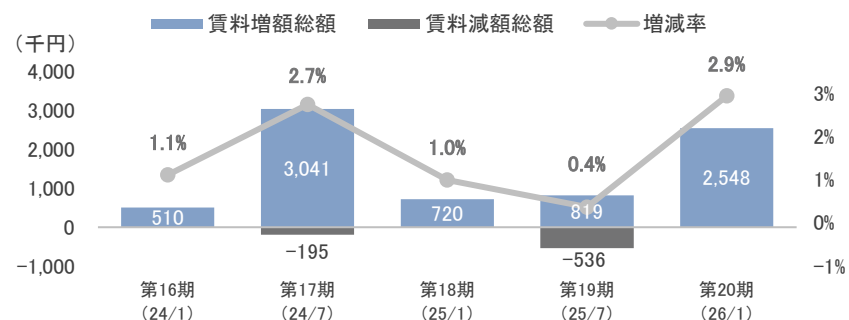


月額賃料の推移

<テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移> (注1)



<契約更新時 月額賃料増減額・率の推移> (注2)



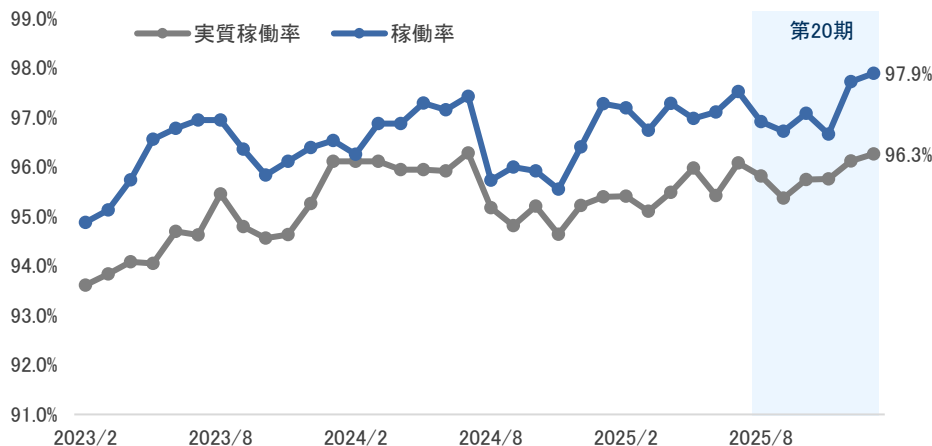
<テナント入替時 + 契約更新時> (注3)

	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
賃料増減額(千円)	999	2,528	1,929	3,441	4,423
賃料増減率	1.6%	2.2%	2.3%	3.8%	4.4%

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(9)

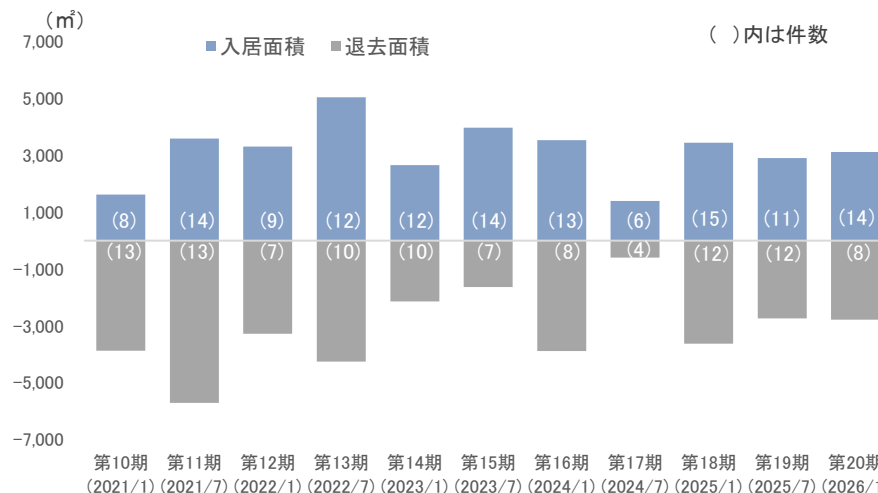
オフィス② 運用状況 2

契約稼働率/実質稼働率(*)推移



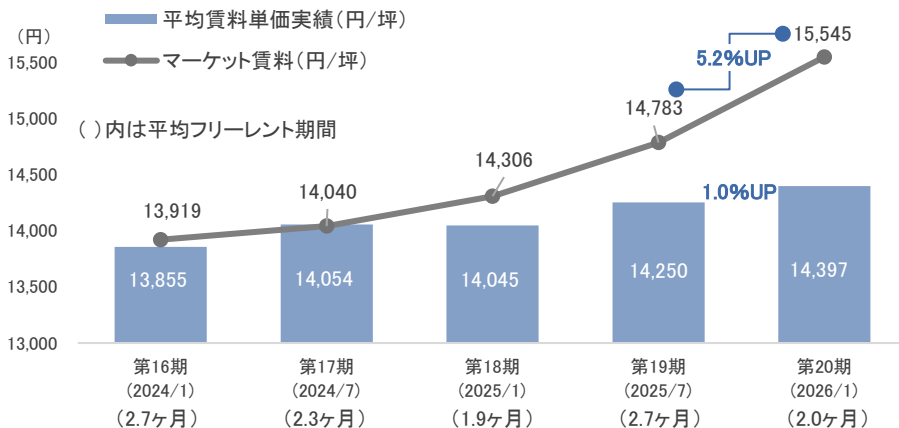
(*)実質稼働率=(契約面積-フリーレント適用面積)÷賃貸可能面積

テナント入退去の推移(面積・件数)

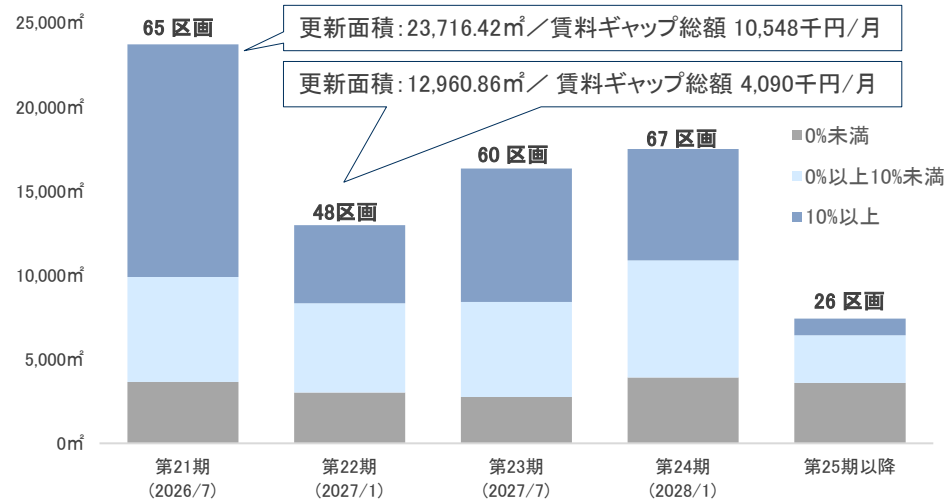


マーケット賃料

- マーケット賃料の増加傾向は継続
- 引き続き、賃料ギャップの解消へ向けて賃料増額交渉を継続



オフィステナントの契約更新時期と賃料ギャップ



3. 第20期(2026年1月期)運用状況(10)

住宅

- ◆ 区分所有で流動性が低く、今後のライフサイクルコストに比して成長余力が限定的と判断した「白井ロジュマン」を売却
- ◆ 賃料増額の継続的実現 ~ 増額率は上昇傾向 **+3,011千円/月(+6.5%)** / 賃料増額応諾率 **71.4%**

住宅運用状況

<基礎情報>

30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
戸数	面積合計	戸数	面積合計	戸数	面積合計
144戸	3,687.64 ㎡	323戸	15,557.59 ㎡	748戸	52,614.49㎡
(5.1%)		(21.7%)		(73.2%)	

※第20期末時点で保有する18物件ベース

<第20期実績>

期中平均稼働率**96.7%**、合計 **3,011千円/月**の賃料増額を実現

	30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
	戸数	増減率	戸数	増額率	戸数	増額率
新規入居	8戸	10.3%	28戸	15.3%	46戸	13.1%
更新	64戸	2.5%	61戸	2.9%	123戸	4.8%
解約	11戸	—	23戸	—	35戸	—

※増減率は賃料ベース、期中増額の更新住戸含む

戦略的リノベーション

<賃料増額実現を企図した戦略的リノベーションの事例>

- テナント退去のタイミングで、キッチン・バス・トイレなど水回りを中心とし、フローリング、シーリング、収納、電気関係等を含む全体的なリノベーションにより、住戸に付加価値をつけ、テナント訴求力の向上を企図

アーバンパーク代官山



- 1住戸
12.9%増実現
ROI **5.0%**
- 1住戸
29.4%増見込み
ROI **11.9%見込み**

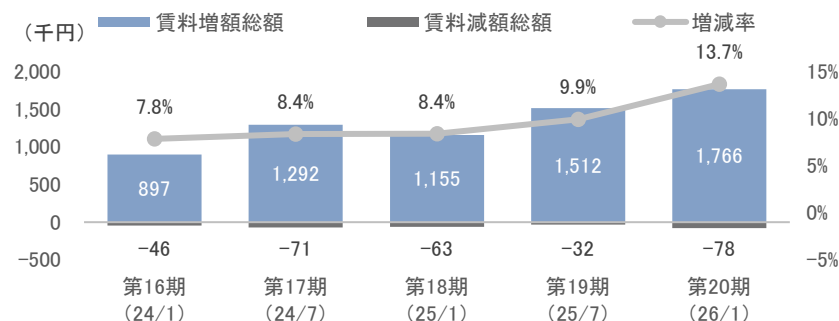
アーバンパーク両国



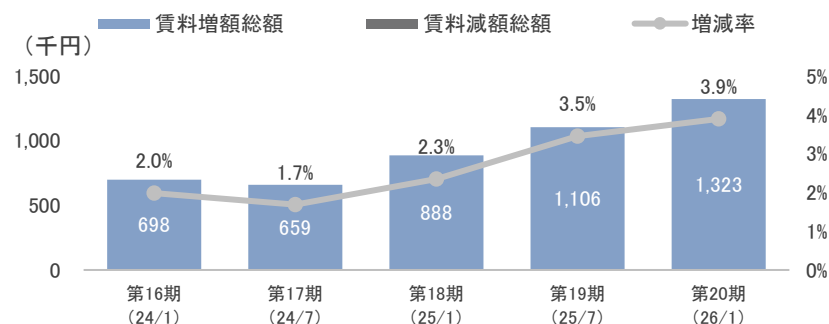
- 1住戸
62.2%増実現
ROI **19.4%**

着実な内部成長の継続的実現

<テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移> (注1)



<契約更新時 月額賃料増減額・率の推移> (注2)



<テナント入替時 + 契約更新時> (注3)

	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
賃料増減額(千円)	1,549	1,880	1,980	2,586	3,011
賃料増減率	3.4%	3.5%	3.9%	5.5%	6.5%

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(11)

物流施設

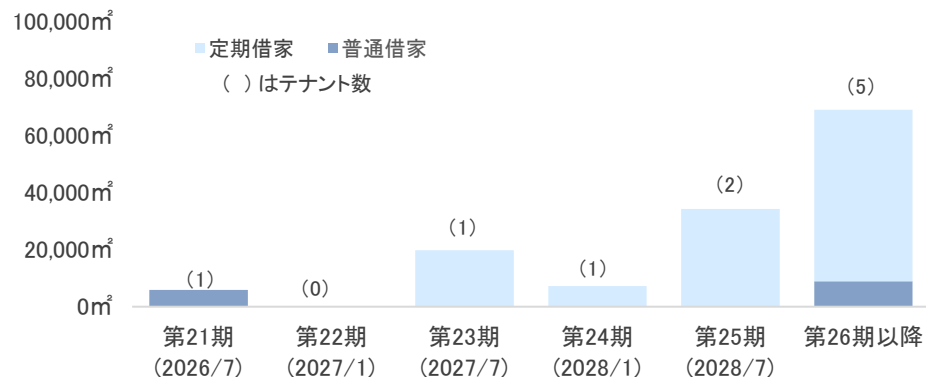
- ◆ 所沢ロジスティクスに新規テナント誘致を実現 ~ 賃料増額率 +6.4%(従前テナント対比)
- ◆ 将来の賃貸借契約期間満了時には賃料増額交渉を検討/第23期に定期建物賃貸借契約の期間満了のテナントとは賃料増額交渉中

物流施設運用状況

<基礎情報>

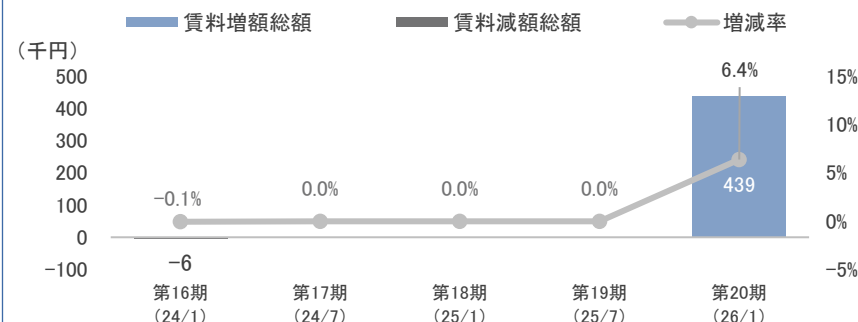
物件名	所在地	賃貸可能面積	期末稼働率
岩槻ロジスティクス	東京圏 埼玉県さいたま市	30,190.81 m ²	100.0 %
横浜ロジスティクス	東京圏 神奈川県横浜市	18,142.08 m ²	100.0 %
船橋ロジスティクス	東京圏 千葉県船橋市	38,086.56 m ²	95.7 %
原木ロジスティクス	東京圏 千葉県市川市	12,471.50 m ²	100.0 %
所沢ロジスティクス	東京圏 埼玉県所沢市	5,994.75 m ²	100.0 %
船橋西浦ロジスティクスⅡ	東京圏 千葉県船橋市	6,316.32 m ²	100.0 %
松伏ロジスティクス	東京圏 埼玉県北葛飾郡	19,833.47 m ²	100.0 %
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	東京圏 千葉県船橋市	8,902.08 m ²	100.0 %
合計/平均		139,937.57 m ²	98.8 %

契約更新/満了時期の分布

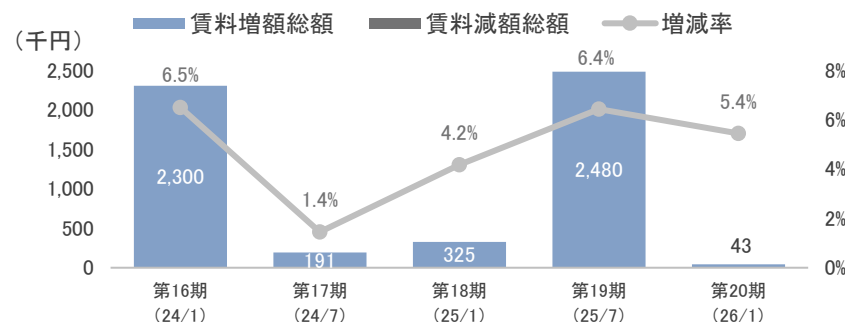


着実な内部成長の継続的实现

<テナント入替時 月額賃料増減額・率の推移> (注1)



<契約更新時 月額賃料増減額・率の推移> (注2)



<テナント入替時 + 契約更新時> (注3)

	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
賃料増減額(千円)	2,294	191	325	2,480	482
賃料増減率	5.0 %	1.4 %	4.2 %	6.4 %	6.3 %

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(12)

商業施設

- ◆ 大規模な資本的支出、修繕等の追加投資と鑑定評価額以上での売却を比較検証 ～ 郊外型商業施設「ラパーク岸和田」を売却
- ◆ シュロアモール筑紫野: 定期建物賃貸借の期間満了に向け、テナント入替も視野に入れた賃料増額施策を推進中

商業施設運用状況

<基礎情報>

区分	物件名	所在地	テナント(数)	賃貸可能面積	期末稼働率
都市型	バグース池袋西口	東京都豊島区	1	1,497.45 m ²	100.0 %
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	6	3,578.81 m ²	100.0 %
	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	5	1,158.14 m ²	100.0 %
郊外型	西友水口店	滋賀県甲賀市	1	23,814.87 m ²	100.0 %
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	24	30,761.94 m ²	99.6 %
合計/平均			37	60,811.21 m ²	99.8 %

※テナント数は第20期末時点

<第20期トピックス>

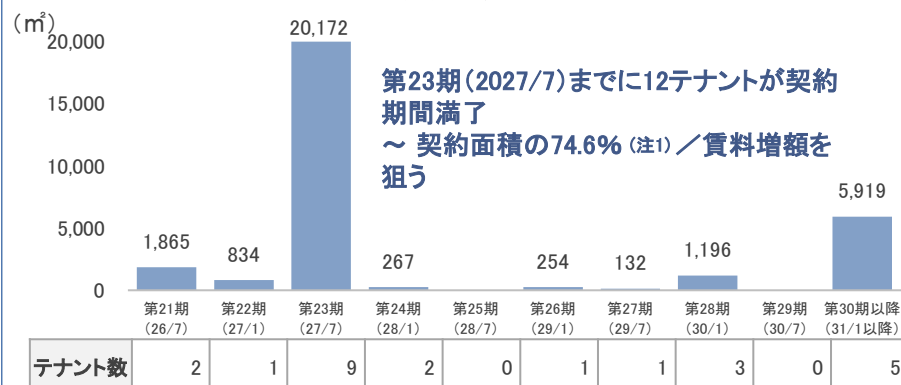
- 想定通りの安定稼働/賃料収入は当初予想比微増
- ラパーク岸和田の売却 : 売却益 18,775千円
周辺競合施設との差別化のための大規模な追加投資等と売却活動を並行鑑定評価額以上での売却を選択
- シュロアモール筑紫野 : 新規テナント誘致 3件/解約 2件
稼働率微増 99.0%(期初) → 99.6%(期末)

<第21期以降の取組み>

- 郊外型商業施設は、売却方針を維持
～ 保有期間中は収益の最大化を目指した運用を継続
- シュロアモール筑紫野 : 定期建物賃貸借契約期間の満了に向け、賃料増額での再契約とテナントの戦略的入替の検討を推進中
- 都市型商業施設3物件については、安定稼働を想定

シュロアモール筑紫野の内部成長

<シュロアモール筑紫野における賃貸借契約期間の満了時期>



<シュロアモール筑紫野:テナントミックスによる施設収益性向上>

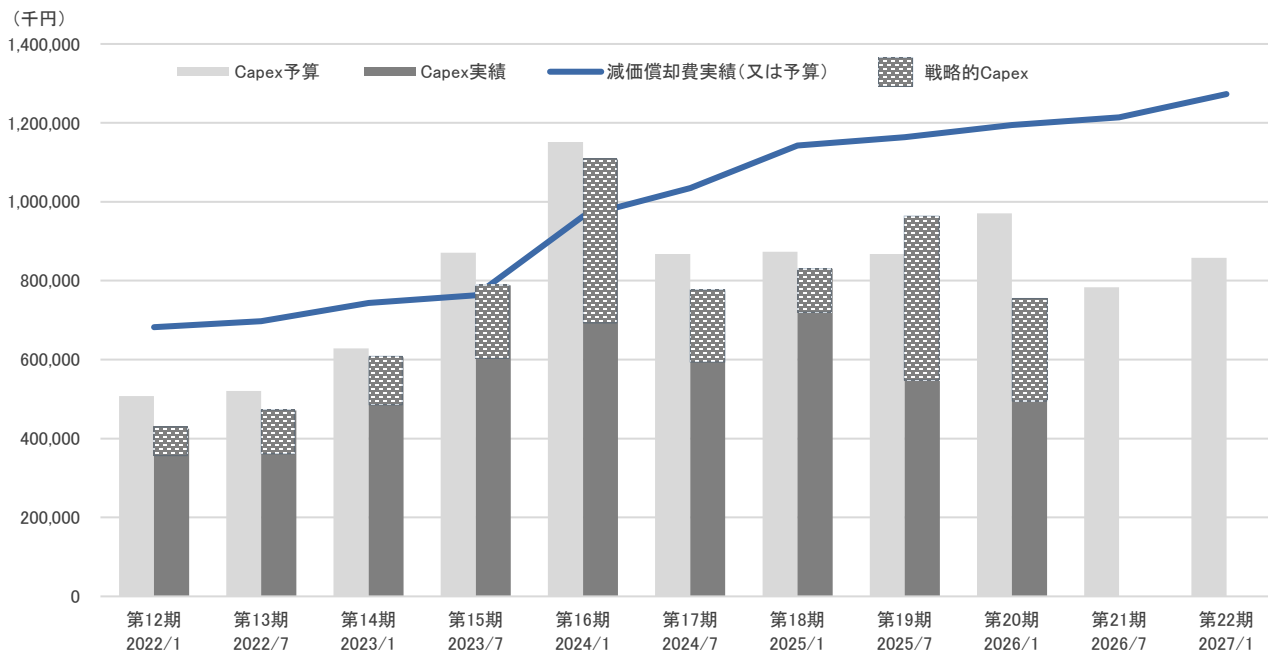
- 2023年11月にスーパーマーケットロピアを誘致後、2025年の施設全体の売上は2023年対比1.9倍へ (注2)
- 施設の集客力が増し、魅力が向上したことにより、空室区画の埋め戻しに成功
- ロピア入居後の新規テナント誘致数: 8テナント



3. 第20期(2026年1月期)運用状況(13)

Capexコントロールの実績

- ◆ 資本的支出は、原則として減価償却費の範囲内で実施／通常の資本的支出に加え、収益増に資する**戦略的CAPEX**を投下する場合は例外的に減価償却費を超える場合もある(戦略的CAPEXの実施は、投資リターンを勘案し判断)



＜戦略的CAPEX投資事例＞	
● 投資効率を勘案し、将来の収益増に繋がる工事、資産価値向上、テナント満足度向上に繋がる工事等の戦略的CAPEX	
● 増築：未利用容積を活用して賃貸可能面積を増加させ、増収が期待でき、投資効率が高いと考えられるもの	
● 住宅：賃料増額が可能と判断される間取り変更等を伴うリノベーションで、投資効率が高いと考えられるもの	

＜第20期に実施した主な戦略的CAPEX投資＞	
船橋ロジスティクス 外壁リニューアル工事	64 百万円
アーバンパーク三ツ池公園 駐車場平面化工事	28 百万円

＜第21期に予定している主なCAPEX工事＞	
高田馬場アクセス 共用部リニューアル工事	87 百万円
アーバンパーク市ヶ尾 外壁改修工事	71 百万円

(単位:千円)

	第14期 (2023/1) 実績	第15期 (2023/7) 実績	第16期 (2024/1) 実績	第17期 (2024/7) 実績	第18期 (2025/1) 実績	第19期 (2025/7) 実績	第20期 (2026/1) 実績	第21期 (2026/7) 予想	第22期 (2027/1) 予想
減価償却費	743,661	763,353	963,602	1,034,674	1,142,591	1,163,803	1,194,149	1,152,645	1,173,669
CAPEX予算	628,409	871,225	1,151,707	867,658	873,691	867,301	970,612	767,902	832,718
CAPEX実績	605,932	787,991	1,107,190	774,323	830,216	959,979	752,508	-	-
(うち戦略的CAPEX)	(131,701)	(214,397)	(424,296)	(173,038)	(125,664)	(391,629)	(224,533)	-	-
CAPEX予算削減割合	3.6 %	9.6 %	3.9 %	10.8 %	5.0 %	-10.7 %	22.5 %	-	-
CAPEX実績／減価償却費	81.5 %	103.2 %	114.9 %	74.8 %	72.7 %	82.5 %	63.0 %	-	-
修繕費	173,257	308,817	319,629	217,551	361,857	305,995	480,386	312,251	289,383
期末物件数(不動産等)	63 物件	62 物件	71 物件	71 物件	74 物件	73 物件	73 物件	73 物件	73 物件

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(14)

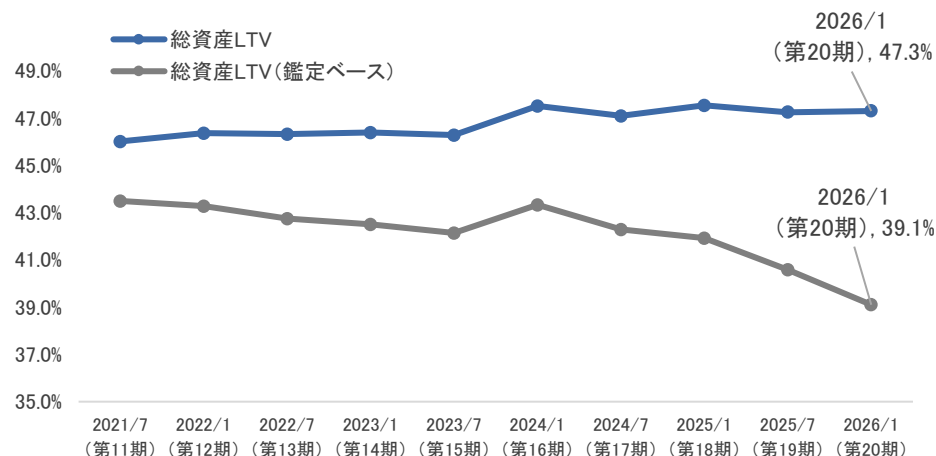
財務の状況①

有利子負債の状況(※1)

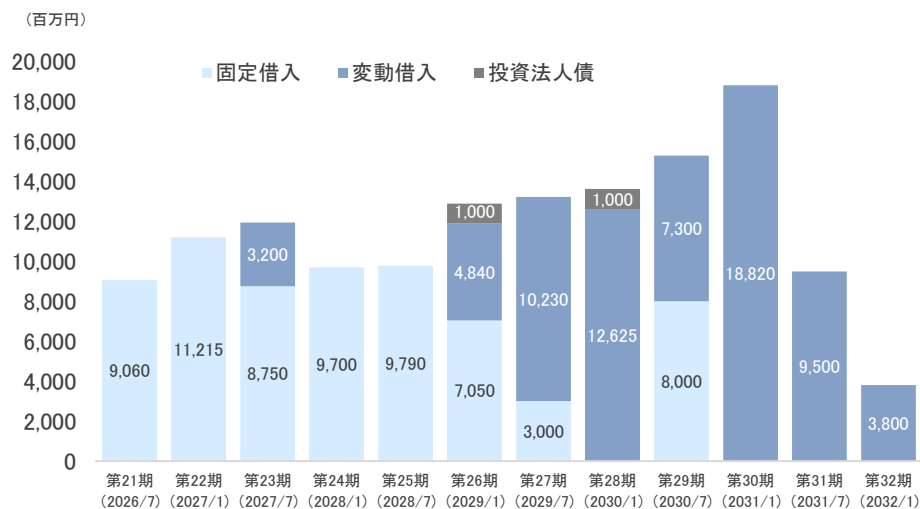
	第19期末 (2025/7)	第20期末 (2026/1)
総資産LTV(簿価)(※2)	47.3%	47.3%
総資産LTV(鑑定)(※3)	40.6%	39.1%
有利子負債残高	138,880 百万円	138,880 百万円
長期比率	100.0%	100.0%
平均残存期間	3.0 年	2.9 年
平均借入期間	5.5 年	5.5 年
平均調達金利(※4)	1.15%	1.38%
固定金利比率(※4)	57.9%	49.4%

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

LTVの推移



返済時期の分散状況(2026年1月末日時点)



バンクフォーメーション(2026年1月末日時点)

金融機関名等	比率	金融機関名等	比率
三井住友銀行	22.6%	横浜銀行	1.1%
みずほ銀行	17.3%	十八親和銀行	0.9%
SBI新生銀行	13.7%	武蔵野銀行	0.7%
三井住友信託銀行	11.9%	山形銀行	0.7%
あおぞら銀行	8.0%	大垣共立銀行	0.7%
りそな銀行	7.1%	関西みらい銀行	0.7%
福岡銀行	2.1%	群馬銀行	0.7%
紀陽銀行	1.8%	みずほ信託銀行	0.6%
朝日信用金庫	1.4%	スルガ銀行	0.5%
みなと銀行	1.4%	富国生命保険	0.4%
千葉銀行	1.4%	熊本銀行	0.4%
三十三銀行	1.2%	北陸銀行	0.2%
西日本シティ銀行	1.1%	投資法人債	1.4%

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(15)

財務の状況②

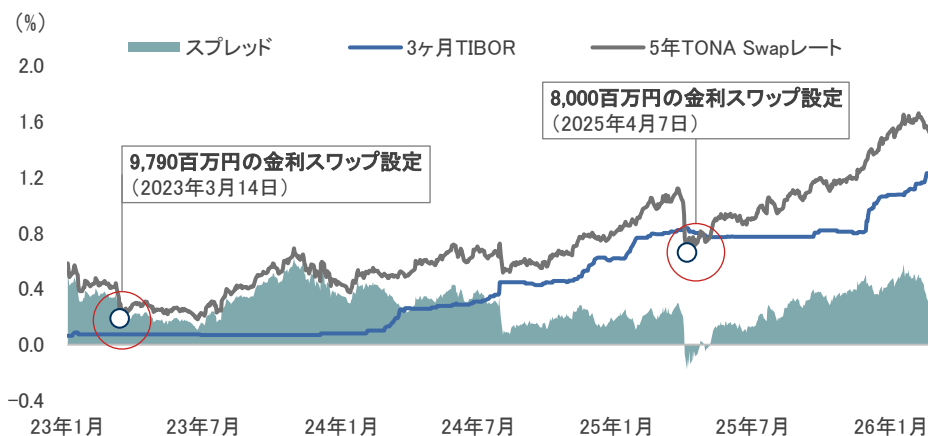
金利上昇の影響シミュレーション

	第21期 (2026/7)	第22期 (2027/1)
有利子負債残高(期末時点)	138,880 百万円	138,880 百万円
うち変動金利比率(期末時点)	57.2%	65.2%
業績予想作成の前提	3か月TIBOR(期中) 3か月TIBOR(期末)	130bp 135bp
	135bp 135bp	135bp 135bp
金利10bp上昇時のDPU影響額	14.2円/口	16.7円/口

<足元の金利上昇局面への対応方針>

- 長期固定金利調達に固執せず、固定金利比率の戦略的調整とスワップ活用等により、金利コストを柔軟にコントロール
- 需給やスプレッドがタイト化した局面では、機を捉えて固定化比率を引き上げ、金利上昇局面でも安定的な支払金利水準を確保
- 業績の伸長による賃料収入の増加が想定されるオペレーショナルアセットの組入れ比率を高めており、金利上昇を相殺できる内部成長を期待
他のアセットタイプにおいても内部成長に注力
内部成長の実現 > 金利上昇に伴うコスト増
- 借入コスト削減のため、借入条件を分析し条件良化に継続的に注力

金利スワップの設定



格付の状況

株式会社
日本格付研究所
(JCR)

A+
(見通し: 安定的)

株式会社
格付投資情報
センター(R&I)

A
(見通し: 安定的)

3. 第20期(2026年1月期)運用状況(16)

投資口価格・時価総額推移

- ◆ 投資主利益の最大化を追求する施策として、**合計8回の公募増資**、**12回の資産入替**、**合併**を実行
- ◆ 今後も、新中期計画の策定時に設定した、1口当り分配金目標及び資産規模の達成に向けて様々な施策を検討



(※) 投資口価格及び東証REIT指数は、2021年3月16日の終値を基準に指数化しています。なお、本投資法人は2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。そのため、それ以前の投資口価格は、当該投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を使用しています。

4. 新中期計画の達成に向けて

4. 新中期計画の達成に向けて (1)

新中期計画の目標: 年率3%以上のDPU(売却益除く)成長を目指す

- ◆ DPU1,913円以上、資産規模5,000億円を目指す中期計画を公表(2025年9月)
- ◆ インフレ・金利上昇に勝るDPU成長のため、内部成長、外部成長、財務戦略のそれぞれにおいて取組み目標を設定

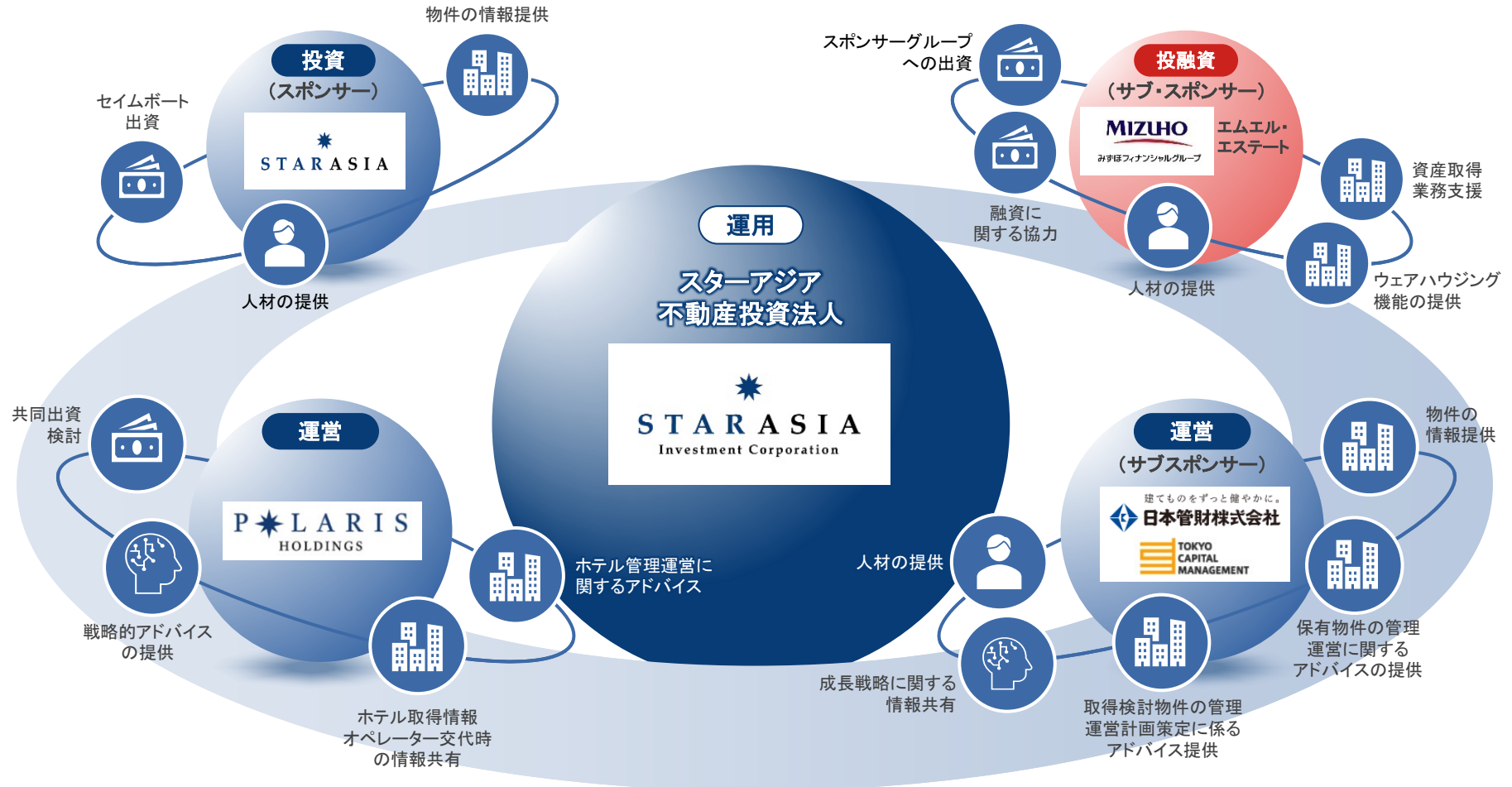


現中期計画(2025年策定)		第20期(26/1)実績
内部成長	■ ホテル - ポラリスとの協働によるホテル収益増を追求する施策の検討・実行 - 賃料収入増を目指したオペレーターチェンジも検討 - 賃料収入3%増額目標	- 賃料収入は、第19期比 5.7% 増加(比較可能な19ホテル)
	■ オフィス - 新規契約時、更新時の賃料増額への注力 - 賃料収入5%増額目標	- 月額賃料における坪単価は、第19期末比 1.1% 上昇
	■ 住宅 - 新規契約時、更新時の賃料増額への注力 - 賃料収入10%増額目標	- 月額賃料における坪単価は、第19期末比 1.3% 上昇
	■ 物流施設 - 定期建物賃貸借契約の終了時の再契約又はリテナントにより従前対比 5%増額目標(対象9件)	- 再契約及びリテナント(対象2件)において、従前対比 6.3% 増額
	■ 商業施設 - 定期建物賃貸借契約の終了時の再契約又はリテナントにより従前対比 5%増額目標(対象84件)	- ラパーク岸和田の売却により、将来の資本的支出増加等のリスクを回避(売却に伴い増額目標の対象テナント84件は24件に減少)
外部成長	- DPU成長を実現する資産入替や公募増資の実行 - 内部成長余力のある物件の組入れへの注力 - 分配金の増額に寄与するメザニンローン債権投資	- インフレ・金利上昇に対応可能なアセットへの資産入替
財務戦略	- 資産規模拡大等による格付向上 ~ 借入コストの削減 - マーケットの状況を常にウォッチし、コスト減に資する金利スワップ、投資法人債発行の検討	- リファイナンス時に借入コストの削減に成功

4. 新中期計画の達成に向けて (2)







本投資法人の成長をサポートする、強化された不動産関連エコシステム

- ◆ 新たなスポンサーとしてエムエル・エステート(みずほリース100%子会社)が加わり、本投資法人を取り巻く不動産関連エコシステムが深化
- ◆ 不動産関連エコシステム上の各社・グループとの協働により、外部・内部成長機会を拡大



4. 新中期計画の達成に向けて (3)

パイプライン

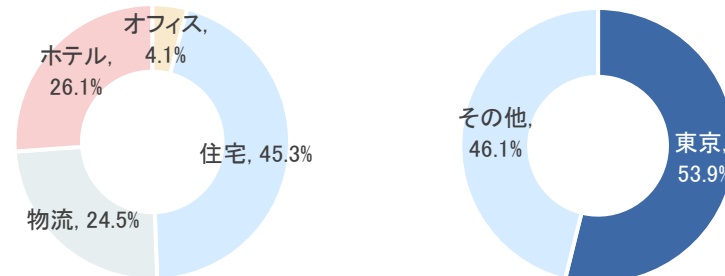
物件名 物件写真	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊 	KOKO HOTEL Premier 熊本 	KOKO HOTEL 仙台勾当台公園 	KOKO HOTEL 仙台駅前 South 	KOKO HOTEL 大阪新世界 	KOKO HOTEL Residence 京都二条城 
所在地	石川県金沢市	熊本県熊本市	宮城県仙台市	宮城県仙台市	大阪府大阪市	京都府京都市
建築時期	2013年4月	2019年9月	2006年7月	1999年4月	2017年3月	2019年4月
タイプ	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス
部屋数	207室	205室	230室	190室	128室	36室
特徴等	「伝統」と「革新」が共存する北陸最大の都市・金沢に所在。観光需要中心にビジネス利用も取り込む	新たなランドマーク「サクラマチクマモト」に所在。観光需要中心にビジネス利用も取り込む	地下鉄勾当台公園駅より徒歩1分。東北地方最大の都市であり、経済の中心地。国内需要・観光需要も取り込む	JR仙台駅西口より徒歩7分。東北地方最大の都市であり、経済の中心地。国内需要・観光需要も取り込む	大阪のシンボル「通天閣」まで徒歩約2分。商店街・路地裏・ご当地グルメ等が充実する新世界エリアに所在するホテル	世界遺産「二条城」徒歩圏、1室最大8名まで宿泊可能なライフ設備が充実したレジデンスタイプホテル

物件名 物件写真	HAKUSAN HOUSE 	KAMIKITA HOUSE 	新城マザーセンター 
所在地	東京都文京区	東京都杉並区	愛知県新城市
建築時期	2018年1月	2019年12月	2022年5月
特徴等	スターアジアグループが開発に関与した、国際水準の学生専用レジデンス 居住者によるコミュニティ形成のため充実した共用スペースを提供 水道光熱費等は全て賃料に含まれる方式を採用 スタッフ24時間常駐、各言語対応のコンシェルジュサービス	高性能のマテハンを完備した収容能力・機動力のある完全自動冷凍倉庫 スターアジアグループは、物流倉庫事業、輸配送事業等を行うナオヨシ(株)との間で共同投資契約を締結済み	

スターアジアグループの運用中物件の概要

鑑定評価額合計(※)

3,229億円



(※) 2026年1月31日時点。本投資法人が優先交渉権を保有している物件を除きます。

5. 第12回資産入替について

5. 第12回資産入替について (2)

取得資産 KOKO HOTEL 名古屋栄 / KOKO HOTEL 仙台駅前 West

- ◆ ポラリスにより効率的に運営され、**高いGOPマージン**を実現する宿泊特化型ホテル
- ◆ 賃料体系として「固定賃料＋変動賃料(GOP連動)」を採用しており、ホテルの業績向上が**内部成長にダイレクトに寄与**

KOKO HOTEL 名古屋栄

物件概要	
取得価格	3,950 百万円
鑑定評価額(取得時)	5,260 百万円
鑑定NOI利回り	6.2 %
所在地	愛知県名古屋市
構造/階数	S・SRC B2/12F
延床面積	5,500.94 m ²
建築時期	2003年2月28日
部屋数	204室
ホテルオペレーター	ポラリス

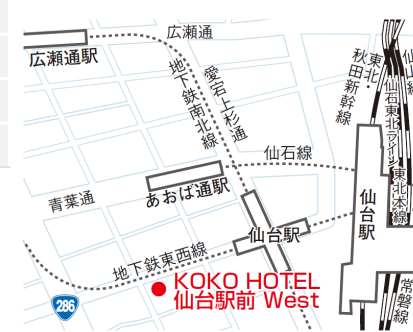


特長:

- 地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩約1分に所在する宿泊特化型ホテル
- 名古屋随一の繁華街である栄に立地し、名古屋のランドマークであるテレビ塔や久屋大通公園に至近であることから、ビジネス・旅行者の滞在拠点に適している
- 重厚感のある外観であり、客室は、ダブル、ツインの2名以上を収容可能な客室が中心となる合計204部屋を有する
- ポラリスのエアーマネジメント等により、ホテル運営の効率化が期待される
- 賃料体系は、「固定賃料＋変動賃料(GOP連動)」であり、ポラリスによる高効率なホテル運営により実現される高いGOP マージンを賃料に直接取り込める

KOKO HOTEL 仙台駅前 West

物件概要	
取得価格	2,875 百万円
鑑定評価額(取得時)	3,610 百万円
鑑定NOI利回り	6.6 %
所在地	宮城県仙台市
構造/階数	S 9F
延床面積	3,577.86 m ²
建築時期	2003年7月29日
部屋数	167室
ホテルオペレーター	ポラリス



特長:

- JR線「仙台」駅から徒歩約5分に所在する宿泊特化型ホテル
- 緑豊かな自然の美しい景観「杜の都」であることから、ビジネス・旅行者の滞在拠点に適している
- 洗練されたモダンな外観であり、客室は、ダブル、ツインの2名以上を収容可能な客室が中心となる合計167部屋を有する
- ポラリスのエアーマネジメント等により、ホテル運営の効率化が期待される
- 賃料体系は、「固定賃料＋変動賃料(GOP連動)」であり、ポラリスによる高効率なホテル運営により実現される高いGOP マージンを賃料に直接取り込める

6. ESGに関連する施策への取組み

6. ESGに関する施策への取組み (1)

外部評価等及び推進体制

外部評価等

<CDP評価(注1)に初参加>

- 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



<GRESBリアルエステイト評価(注2)結果>

- 2025年度GRESBリアルエステイト評価にて、「**2スター**」を取得、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得
- 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



G R E S B
REAL ESTATE
★☆☆☆☆ 2025



G R E S B
Public Disclosure 2025

推進体制

- 本資産運用会社の「サステナビリティ推進部」が中心(司令塔)となる ESG推進体制

スターアジア投資顧問

サステナビリティ推進部
サステナビリティ執行責任者
サステナビリティ推進部長

- ESGに関連する取組み
 - ・ 特にE(環境)に係る目標設定、プロセス管理及び結果検証
 - ・ GRESBリアルエステイト評価 **2スター**取得
- 資本的支出及び修繕費の最適化
 - ・ 収益への影響に配慮した上で、ESG方針・サステナブル調達方針に則した、設備や資材の選定

日本管財 (サブ・スポンサー)

本投資法人が策定した数値目標達成に向けたサポート
(各種データ整備及び環境負荷を低減する施策に係るアドバイス)

<サポート体制>

- マーケティング推進部
 - ・ CASBEE認証機関
 - ・ 環境関連コンサルティングサービス
- 東日本エンジニアリング マネジメントセンター
- 西日本エンジニアリング マネジメントセンター
 - ・ エネルギー関連サービス
 - ・ 環境評価サービス

東京キャピタルマネジメント(サブ・スポンサー)

日本管財と連携し、本投資法人の保有物件に係る長期修繕計画策定サポート

6. ESGに関する施策への取組み (2)

E(環境)に係る数値目標とその達成状況

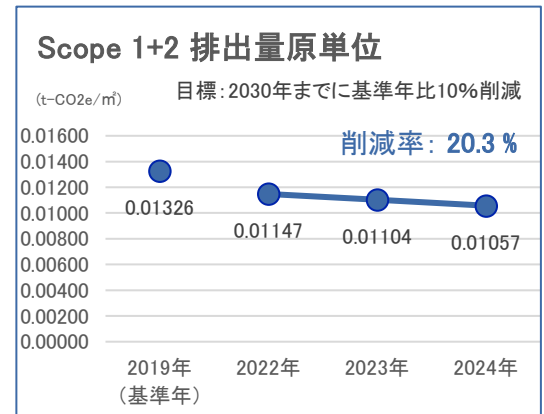
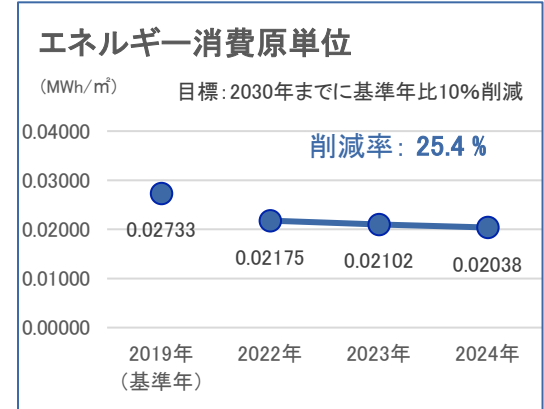
モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2022年 実績	2023年 実績	2024年 実績	目標年 (2030年)
		7期+8期	13期+14期	15期+16期	17期+18期	29期+30期
2次エネルギー量	MWh	4,277.72	8,396.38	8,088.03	7,773.61	-
エネルギー消費量 原単位	MWh/m ²	0.02733	0.02175	0.02102	0.02038	0.02460
削減率(対基準年)	%	-	▲ 20.4%	▲ 23.1%	▲ 25.4%	▲ 10.0%
前年比率	%	-	+ 6.8%	▲ 3.3%	▲ 3.1%	-

※ 原単位分母: 稼働月を考慮した延べ面積 (m²)

GHG排出量	単位	基準年	2022年	2023年	2024年	目標年
Scope 1 CO2	t-CO2e	99.62	779.76	710.74	733.24	-
Scope 1 非CO2ガス	t-CO2e	-	11.50	42.60	504.60	-
Scope 2 ロケーション基準	t-CO2e	1,976.06	3,648.14	3,537.32	3,298.55	-
Scope 2 マーケット基準	t-CO2e	2,140.37	3,795.73	3,464.19	3,349.52	-
Scope 1+2 合計(非CO2ガス除く)	t-CO2e	2,075.68	4,427.90	4,248.06	4,031.80	-
Scope 1+2 合計	t-CO2e	2,075.68	4,439.40	4,290.66	4,536.40	-
Scope 1+2 排出量原単位 (非CO2ガス除く)	t-CO2e/m ²	0.01326	0.01147	0.01104	0.01057	0.01194
削減率(対基準年)	%	-	▲ 13.5%	▲ 16.7%	▲ 20.3%	▲ 10.0%
前年比率	%	-	+ 5.1%	▲ 3.7%	▲ 4.3%	-

※ 非CO2ガス: CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃ Scope 1+2: ロケーション基準での合計 原単位分母: 稼働月を考慮した延べ面積 (m²)

GHG排出量	単位	基準年	2022年	2023年	2024年	目標年
Scope 3-1 購入した製品・サービス	t-CO2e	322.54	951.90	969.84	998.90	-
Scope 3-2 資本財	t-CO2e	35.88	205.74	736.78	599.60	-
Scope 3-5 事業から出る廃棄物	t-CO2e	724.82	1,691.63	1,910.75	2,011.08	-
Scope 3-13 リース資産(下流)	t-CO2e	8,322.28	18,176.91	20,885.61	22,381.02	-
データカバー率	%	84.35%	79.02%	83.75%	84.35%	-
Scope 3	t-CO2e	9,399.85	19,823.95	23,219.17	26,510.31	-
Scope 3 影響度	%	81.91%	81.70%	84.40%	85.39%	-



※ Scope 3-1: 対象期間中に提供を受けた役務に対して環境省が定める排出係数を乗じて算出
 Scope 3-2: 減価償却費増加額に対して環境省が定める排出係数を乗じて算出
 種類・処理方法: 環境省または各業界団体等の統計データにより算出
 Scope 3-5: 廃棄物の排出量(種類・処理方法別)に対して環境省が定める排出係数(輸送段階を含む)を乗じて算出
 Scope 3-13: テナント事業活動に伴う排出量
 Scope 3-13 データカバー率: 貸付可能面積に対するデータ開示されたテナント床面積の割合
 原単位分母: 稼働月を考慮した延べ面積 (m²)
 Scope 3 影響度: GHG全排出量に対してScope 3が占める割合

6. ESGに関する施策への取組み (3)

E(環境)及びS(社会)に係る取組み

環境認証取得状況及び目標

達成

環境認証取得目標: 50% (2026年) >>> 52.0% (2026年1月末時点)

		物件名	アセットタイプ	延床面積 (㎡)	比率 (注1)
BELS 評価 (注2)	★★★★★	船橋ハイテクパーク工場 I (※)(注4)	物流施設	576.00	7.4 %
		KOKO HOTEL 札幌大通	ホテル	3,854.01	
		ベストウェスタンプラス福岡天神南	ホテル	7,322.03	
	★★★★	KOKO HOTEL 広島駅前	ホテル	5,370.75	
		KOKO HOTEL 鹿児島天文館	ホテル	4,622.48	
		KOKO HOTEL 築地 銀座	ホテル	6,086.48	
		アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56	
	★★★	アーバンパーク三鷹	住宅	1,180.02	
		KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	ホテル	2,226.57	
		アーバンフォルム蕨	商業施設	1,489.22	
★★	アーバンパーク宮前平 (注5)	住宅	2,039.17		
CASBEE 不動産 (注3)	Sランク	アーバンセンター横浜ウエスト	オフィス	12,353.83	44.6 %
		東神戸センタービル	オフィス	25,740.46	
		アーバンセンター新宿	オフィス	7,624.66	
		アーバンセンター神田司町	オフィス	4,629.27	
		高田馬場アクセス	オフィス	5,757.14	
		西友水口店	商業施設	31,829.71	
	Aランク	本町橋タワー	オフィス	15,407.83	
		アーバンセンター神田須田町	オフィス	4,994.70	
		あべのnini (商業施設)(※)	商業施設	4,866.82	
		アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29	
		アーバンパーク常盤台公園	住宅	15,708.08	
		アーバンパーク三ツ池公園	住宅	10,918.37	
		岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72	
		原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50	
		KOKO HOTEL 銀座一丁目	ホテル	7,299.11	
		KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	ホテル	1,608.74	
		KOKO HOTEL 名古屋栄	ホテル	5,500.94	
		B+ランク	松伏ロジスティクス	物流施設	
	KOKO HOTEL 札幌駅前		ホテル	5,886.67	
	合計				

※ 環境認証取得部分のみの延床面積を記載しています。

グリーンファイナンス (2026年1月末時点)

グリーンローン
24,240百万円

グリーンボンド
1,000 百万円

グリーンリース契約 (注6) 締結状況 (2026年1月末時点)

賃貸面積合計
274,721.69㎡

賃貸可能面積に占める割合
60.0%

S(社会)に係る取組み

◆従業員への取組み

- ダイバーシティ・インクルージョン (女性取締役: 1名、女性監査役1名)
- 従業員満足度調査の定期実施
- 従業員の健康及び快適性に配慮した各種制度完備
 - ・ 在宅勤務制度、時差出勤の推奨、スーパーフレックス
 - ・ 出産休暇、育児休暇、介護休暇、時短勤務

◆保有物件における取組み

- 東神戸センタービル
地域の小学生の写生大会に、ビル屋上の場所提供



◆テナント満足度調査の実施

- テナント満足度の向上のため、テナント満足度調査定期実施

6. ESGに関する施策への取組み (4)

G(ガバナンス)に係る取組み ①

セイムポート出資等

- スターアジアグループによる投資口保有は、投資主利益とスターアジアグループとの利益の共通化を図ることを目的とする
- 本資産運用会社のマネジメントチームも投資口を保有

<スターアジアグループ>

- スターアジアグループは、上場時より継続して投資口を保有しており、本投資法人の成長を強力にサポート
- スターアジアグループの創業者個人としても投資口を保有

セイムポート出資
保有口数^(※)：

163,442 口

保有比率：

6.1%

<スターアジアグループの創業者>



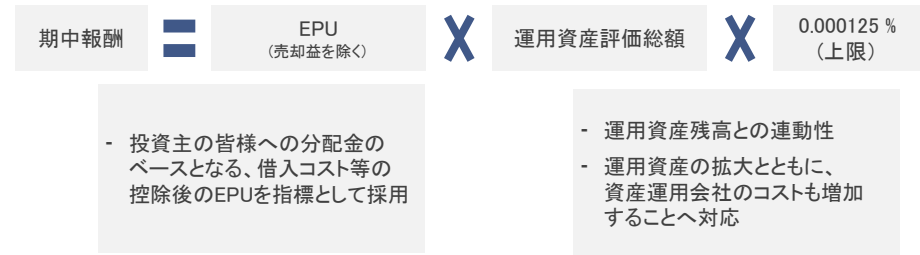
(※)2026年1月31日付投資主名簿に記載されている情報に加え、実質投資主については大量保有報告に記載されている情報に基づき記載しています。

<本資産運用会社及びスターアジアグループにおける取組み>

- 本資産運用会社のマネジメント(常勤取締役)は、従業員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
- マネジメントチームによる、本投資法人の成長に対する高いコミットメントを表章
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子を、投資主総会(2025年10月)にて本投資法人の補欠執行役員として選任済
- スターアジアグループにおいても投資口累積投資制度を導入

資産運用報酬

- 投資主利益と資産運用報酬との一層の一体性を持たせることを企図し、2025年10月開催の投資主総会において資産運用報酬(期中報酬)の算定式を変更



意思決定プロセス



6. ESGに関する施策への取組み (5)

G(ガバナンス)に係る取組み ②

スターアジアグループの行動規範

- スターアジア不動産投資法人のスポンサーであるスターアジアグループは、優れたリターンを投資家の皆様に提供することを最大の目的に、主に日本の不動産関連資産に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです
- スターアジア不動産投資法人とスターアジアグループは、長期的視野を共有し、スターアジアグループの『行動規範』に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をいたします

スターアジアグループの掲げる『行動規範』は以下のとおりです

1	投資家顧客第一	2	高度な倫理基準と誠実さ	3	独創性	4	敬意をもって人に接する
<p>我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによるのみ評価されます。</p>		<p>我々は、高度な倫理基準と誠実さを守ります。一従業員による倫理基準に反する行いは、我々の長年培ってきた評判と信頼を一夜にして壊します。</p>		<p>我々は、豊富な経験、粘り強さ、独創性を持って、競合他社の見出すことが出来ない投資案件を発掘し、収益機会をとらえます。</p>		<p>我々は、投資家様、取引先様、業者様、従業員など我々を取り巻くすべての利害関係者に最大の敬意をもって接し、継続的に良好なパートナーシップを構築します。</p>	
5	協同的、協調的な文化	6	適応性	7	実力主義	8	卓越への飽くなき追求
<p>我々は、グループ全体のパフォーマンスは個人のパフォーマンスの合計に常に勝ることを認識し、それぞれの強みを最大限に生かし、投資家様のために、グループ一丸となって協同的に業務を遂行いたします。</p>		<p>我々は、現状に甘んじることなく、市場環境の変化に迅速に適応し、プロアクティブ且つ敏捷に行動することにより、業界におけるリーダーとなり、また、あり続けます。</p>		<p>我々は、個人の具体的な実績、投資家様及び当グループへの貢献度に応じて、従業員の評価をします。</p>		<p>我々は、投資家様のために、そして我々自身のために、日々の努力を怠りません。</p>	

P.9	(注1)	「東京圏比率」は、それぞれの時点で保有する資産の取得価格の総額に対する、東京圏に所在する資産に係る取得価格合計の比率を記載しています。
P.9	(注2)	「平均築年」は、保有する各不動産等の築年数(*)を取得価格で加重平均して算出した数値をいいます。 (*)「築年数」は、新築年月日(「アーバンパーク代官山」を除き、主たる建物の登記簿上の新築年月日によります。「アーバンパーク代官山」は2棟で構成されていますが、築年が古い方の棟の新築年月日によっています。)からそれぞれの時点までの期間を算出しています。
P.9	(注3)	「平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る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)の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザンローン債権を除いて算出しています。
P.9	(注4)	「償却後平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る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)からそれぞれの期の実績の減価償却費を年換算した数値を減じた金額の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「償却後平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザンローン債権を除いて算出しています。
P.16	(注1)	各期末において本投資法人が保有するオフィスにおける、①新規テナントを誘致した区画(オフィス以外の用途部分を含まず、旧テナントの賃料が判明している区画に限ります。)の月額賃料(賃料及び共益費の合計をいいます。以下同じです。)の総額と②当該区画の旧テナントの月額賃料の総額とを比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は旧テナントよりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は旧テナントよりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を旧テナントの賃料総額(新テナントと同額の場合も含みます。)で除しています。
P.16	(注2)	各期末において本投資法人が保有するオフィスにおける、契約更新又は賃料が変動した区画(オフィス以外の用途を含みません。)の③更新後又は変動後の月額賃料の総額と④更新前又は変動前の月額賃料総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は更新前又は変動前賃料よりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は更新前又は変動前賃料よりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を更新前の賃料総額(同額更新も含みます。)で除しています。
P.16	(注3)	上記(注1)及び(注2)における、①と③の合計額と②と④の合計額を比較して算出した数値を記載しています。具体的には、賃料増減額は各期における上記(注1)及び(注2)の増減額を合計したものであり、賃料増減率は各期において上記(注1)及び(注2)の増減額を合計したものを旧テナントの賃料総額(新テナントと同額の場合も含みます。)及び更新前の賃料総額(同額更新も含みます。)の合計で除しています。
P.18	(注1)	各期末において本投資法人が保有する賃貸住宅における、①新規テナントを誘致した住戸(住宅以外の用途部分を含まず、旧テナントの賃料が判明している住戸に限ります。)の月額賃料の総額と②当該住戸の旧テナントの月額賃料の総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は旧テナントよりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は旧テナントよりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を旧テナントの賃料総額(新テナントと同額の場合も含みます。)で除しています。
P.18	(注2)	各期末において本投資法人が保有する賃貸住宅における、契約更新した住戸(住宅以外の用途を含みません。)の③更新後の月額賃料の総額と④更新前の月額賃料総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は更新前又は変動前賃料よりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は更新前又は変動前賃料よりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を更新前の賃料総額(同額更新も含みます。)で除しています。
P.18	(注3)	上記(注1)及び(注2)における、①と③の合計額と②と④の合計額を比較して算出した数値を記載しています。具体的には、賃料増減額は各期における上記(注1)及び(注2)の増減額を合計したものであり、賃料増減率は各期において上記(注1)及び(注2)の増減額を合計したものを旧テナントの賃料総額(新テナントと同額の場合も含みます。)及び更新前の賃料総額(同額更新も含みます。)の合計で除しています。
P.19	(注1)	各期末において本投資法人が保有する物流施設における、①新規テナントを誘致した区画(物流施設以外の用途部分を含まず、旧テナントの賃料が判明している区画に限ります。)の月額賃料の総額と②当該区画の旧テナントの月額賃料の総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は旧テナントよりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は旧テナントよりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を旧テナントの賃料総額(新テナントと同額の場合も含みます。)で除しています。

P.19	(注2)	各期末において本投資法人が保有する物流施設における、契約更新又は再契約した区画(物流施設以外の用途を含みません。)の③更新後の月額賃料の総額と④更新前の月額賃料総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は更新前又は変動前賃料よりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は更新前又は変動前賃料よりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を更新前の賃料総額(同額更新も含みます。)で除しています。
P.19	(注3)	上記(注1)及び(注2)における、①と③の合計額と②と④の合計額を比較して算出した数値を記載しています。具体的には、賃料増減額は各期における上記(注1)及び(注2)の増減額を合計したものであり、賃料増減率は各期において上記(注1)及び(注2)の増減額を合計したものを旧テナントの賃料総額(新テナントと同額の場合も含みます。)及び更新前の賃料総額(同額更新も含みます。)の合計で除しています。
P.20	(注1)	「契約面積の74.6%」とは、シュロアモール筑紫野における、本資料の日付現在有効な(定期建物)賃貸借契約に記載された面積の合計に対する、2027年7月末までに契約期間が満了する定期建物賃貸借契約に記載された契約面積の合計の割合を記載しています。
P.20	(注2)	「2025年の施設全体の売上は2023年対比1.9倍」とは、シュロアモール筑紫野全体の2025年通年の売り上げを2023年通年の売上で除し、小数第2位を四捨五入しています。
P.20	(注3)	シュロアモール筑紫野の建物配置図における「現在空室区画」は本資料の日付現在で空室の区画を示します。
P.33	(注1)	「CDP評価」とは、2000年に英国で設立された、企業や自治体を対象とした世界的な環境情報開示システムを運営する国際環境非営利団体です。毎年実施される環境情報開示とその評価プロセスは、企業の環境情報開示におけるグローバルスタンダードとして広く認知されています。CDP評価は、リーダーシップレベル(A、A-)、マネジメントレベル(B、B-)、認識レベル(C、C-)、情報開示レベル(D、D-)の8段階で付与されます。
P.33	(注2)	「GRESBリアルエステイト評価」とは、ESGに関連する取組みを様々な角度から評価し、参加者の相対評価として5段階で付与されるものです。GRESBは、不動産会社、ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
P.35	(注1)	「比率」は、2026年1月31日現在において環境認証を取得している物件の延床面積の合計を、保有資産に係る延床面積の合計で除して算出して記載しています。
P.35	(注2)	「BELS評価」とは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度です。
P.35	(注3)	「CASBEE認証」とは、CASBEE不動産を初めとする複数の評価手法の総称であり、本投資法人が認証を取得した「CASBEE不動産」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」及び「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」又は「Bランク」の格付が付与されます。
P.35	(注4)	増築部分についてのみ取得しています。
P.35	(注5)	「アーバンパーク宮前平」は、2棟の建物(「アーバンパーク宮前平EAST」及び「アーバンパーク宮前平WEST」)から成り、それぞれで認証を取得しています。
P.35	(注6)	「グリーンリース契約」とは、賃貸人と賃借人が協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することを内容に含む賃貸借契約をいいます。

8. Appendix

運用状況等の推移

貸借対照表／損益計算書／キャッシュ・フロー計算書

不動産ポートフォリオの概要

ホテル運用状況／オフィス運用状況／住宅運用状況

有利子負債の状況

業績予想の前提

組入れ不動産／個別物件収支

メザニンローン債権投資実績

投資主の状況

スターアジアグループ

運用状況等の推移

	第11期 (21/7)	第12期 (22/1)	第13期 (22/7)	第14期 (23/1)	第15期 (23/7)	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
営業収益	5,560	5,960	6,088	6,486	6,946	7,964	8,113	9,690	9,988	10,269
賃貸事業収益	5,536	5,890	6,060	6,463	6,503	7,524	8,048	9,284	9,474	9,915
オフィス賃料収入	1,807	1,900	1,974	2,036	2,077	2,088	2,133	2,129	2,139	2,196
商業施設賃料収入	790	842	847	1,038	1,048	1,012	1,040	1,069	1,080	1,062
住宅賃料収入	1,023	1,152	1,215	1,225	1,227	1,183	1,260	1,252	1,242	1,220
物流賃料収入	909	910	910	914	869	877	914	916	898	915
ホテル賃料収入	424	425	426	537	581	1,666	2,038	3,174	3,442	3,819
その他賃貸事業関連収入	582	660	686	710	700	695	660	743	670	700
不動産等売却益	-	-	-	-	414	374	-	322	442	272
メザニンローン債権配当収入等	24	22	28	22	22	33	34	50	40	49
匿名組合出資配当	-	46	-	-	-	-	-	-	-	-
有価証券貸借料	-	-	-	-	6	31	31	31	30	31
営業費用	2,721	2,872	3,041	3,136	3,340	3,655	3,774	4,217	4,230	4,480
賃貸事業費用(*1)	1,556	1,629	1,796	1,812	1,981	1,982	2,021	2,227	2,245	2,373
減価償却費	633	682	697	743	763	963	1,034	1,142	1,163	1,194
その他営業費用	532	560	546	580	595	708	719	847	821	913
営業利益	2,838	3,087	3,047	3,349	3,606	4,309	4,338	5,472	5,758	5,788
営業外収益合計	3	1	2	1	1	1	2	1	7	12
営業外費用合計	434	571	489	568	534	782	671	951	931	1,047
税引前当期純利益	2,407	2,517	2,560	2,782	3,073	3,528	3,669	4,522	4,834	4,754
当期純利益	2,407	2,516	2,559	2,781	3,073	3,527	3,668	4,522	4,834	4,753
発行済投資口の総口数	1,674,389口	1,789,389口	1,789,389口	1,921,689口	1,921,689口	2,372,000口	2,372,000口	2,687,000口	2,687,000口	2,687,000口
1口当たり当期純利益(*2)	1,437円	1,406円	1,430円	1,447円	1,599円	1,487円	1,546円	1,683円	1,799円	1,769円
売却損益除く1口当たり当期純利益(*2)	1,437円	1,406円	1,430円	1,447円	1,384円	1,330円	1,546円	1,563円	1,635円	1,668円
内部留保増減	-40	-127	-81	-83	25	-87	-116	-48	-10	0
分配金総額	2,447	2,644	2,641	2,865	3,047	3,614	3,785	4,570	4,844	4,753
内部留保残高(*3)	9,095	8,967	8,886	8,802	8,828	8,741	8,624	8,576	8,565	8,565
1口当たり分配金	1,462円	1,478円	1,476円	1,491円	1,586円	1,524円	1,596円	1,701円	1,803円	1,769円
賃貸NOI	3,980	4,261	4,263	4,650	4,521	5,542	6,026	7,057	7,229	7,542
賃貸事業損益	3,347	3,579	3,565	3,907	3,758	4,578	4,992	5,914	6,065	6,348
資本的支出	363	424	471	605	787	1,107	774	830	959	752
賃貸NCF	3,616	3,836	3,791	4,044	3,733	4,434	5,252	6,226	6,269	6,789
1口当たりFFO(*4)	1,815円	1,787円	1,820円	1,834円	1,780円	1,735円	1,982円	1,988円	2,067円	2,112円
1口当たりAFFO(*5)	1,598円	1,550円	1,556円	1,519円	1,370円	1,268円	1,656円	1,679円	1,710円	1,831円
期末不動産等物件数	53物件	60物件	60物件	63物件	62物件	71物件	71物件	74物件	73物件	73物件
期末不動産帳簿価額	166,836	179,797	179,572	194,843	194,178	241,648	241,398	274,097	273,171	271,809
期末鑑定評価額	177,211	193,604	195,794	213,906	214,731	266,696	270,882	313,483	321,475	333,445
1口当たりNAV	57,994円	59,749円	61,129円	62,264円	62,824円	62,630円	64,574円	66,805円	70,078円	75,099円

(*1)減価償却費は含みません (*2)期末発行済投資口数の総口数により算出 (*3)一時差異等調整積立金及び当期未処分利益の合計額より、各期に係る利益分配金総額を控除した額を記載

(*4)1口当たりFFO=(当期純利益-不動産等売却益+減価償却費)÷期末発行済投資口の総口数 (*5)1口当たりAFFO=(当期純利益-不動産等売却益+減価償却費-資本的支出)÷期末発行済投資口の総口数

貸借対照表

(単位:千円)

(単位:千円)

	2025年7月期	2026年1月期
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

	2025年7月期	2026年1月期
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
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	8,179,937	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	144,842,012	144,909,577
負債純資産合計	293,925,480	293,847,454

損益計算書

(単位:千円)

	2025年7月期	2026年1月期
営業収益		
賃貸事業収入	9,056,293	9,464,898
その他賃貸事業収入	418,037	450,830
不動産等売却益	442,072	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		
賃貸事業費用	3,408,974	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

キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	2025年7月期	2026年1月期
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
短期借入れ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
長期借入れ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	15,332,181	15,446,219

不動産ポートフォリオの概要(1)

不動産の概要 (2026年1月末時点)

	物件数	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 NOI利回り	平均 築年数	賃貸可能 面積(m ²)	稼働率	月額賃料 (うち変動*) (百万円)
オフィス	21物件	74,947	87,760	4.6%	31.7年	88,682.59	97.9%	374
商業施設	5物件	23,675	25,780	5.1%	18.9年	60,811.21	99.8%	120
住宅	18物件	33,990	45,272	5.1%	28.8年	74,249.21	96.5%	184
物流施設	8物件	29,950	35,033	5.3%	23.0年	139,937.57	98.8%	156
ホテル	21物件	109,319	139,600	5.4%	12.3年	94,304.09	100.0%	639 (435)
ポートフォリオ	73物件	271,882	333,445	5.1%	21.4年	457,984.67	98.6%	1,475 (435)

(*) ホテルの変動賃料については、直近1年間の実績値の月額換算額を集計

ただし、2025年7月にオペレータが変更されたKOKO HOTEL 東京西葛西及びKOKO HOTEL 横浜鶴見については2025年8月以降の実績値の月額換算額を集計

不動産ポートフォリオの概要(2)

賃貸借契約の概要 (2026年1月末時点)

	定期借家契約				普通借家契約			
	賃貸面積(m ²)	月額賃料 (*1) (百万円)	契約期間 (*2)	残存期間 (*2)	賃貸面積(m ²)	月額賃料 (*1) (百万円)	契約期間 (*2)	残存期間 (*2)
オフィス	3,360.63	20	6.0年	4.5年	83,445.50	354	2.2年	1.2年
商業施設	33,811.06	66	15.6年	3.1年	26,881.14	53	20.0年	2.1年
住宅	940.04	4	5.7年	4.5年	70,724.15	179	2.9年	1.0年
物流施設	123,509.79	135	4.9年	2.8年	14,790.95	20	6.8年	4.9年
ホテル	90,363.16	193	14.9年	11.9年	3,940.93	11	3.0年	1.7年
ポートフォリオ	251,984.68	420	9.9年	6.1年	199,782.67	619	5.2年	1.4年

(*1) 月額賃料に変動賃料は含みません。

(*2) 契約期間及び残存期間は賃貸面積による加重平均値です。

ホテル運用状況(1)

賃料体系の概要

賃料体系	オペレーター	対象ホテル	
固定賃料のみ	ワシントンホテル株式会社	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東
	株式会社ダイヤモンドダイニング	HTL-06	グランジット秋葉原
	リゾートトラスト株式会社	HTL-09	あべのnini(ホテル)
固定賃料なし 変動賃料 = $GOP \times 80\%$	ポラリス・ホールディングス株式会社	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町
固定賃料 + 変動賃料 変動賃料 (*1) = $GOP \times 85\% - \text{固定賃料}$	ポラリス・ホールディングス株式会社	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西
		HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見
		HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目
		HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前
		HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神
		HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前
		HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館
		HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通
		HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南
		HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座
		HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつぱ橋
		HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
		HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋
		HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West		
固定賃料 + 売上歩合 (*2)	リゾート琉球株式会社	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神
	株式会社レンブラントイン	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ

(*1) 計算結果がマイナスになる場合は0円

(*2) 年間のホテル売上総額が一定金額を超えた場合に超過部分に対して発生

ホテル運用状況(2)

変動賃料ホテルの運営実績

番号	名称	ポラリス運営	客室数	取得日	稼働率			ADR (円)			RevPAR (円)			売上 (百万円)		
					第18期	第19期	第20期	第18期	第19期	第20期	第18期	第19期	第20期	第18期	第19期	第20期
					(25/1)	(25/7)	(26/1)	(25/1)	(25/7)	(26/1)	(25/1)	(25/7)	(26/1)	(25/1)	(25/7)	(26/1)
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西 (*1)	●	184	2017年4月6日	79.0%	78.2%	90.5%	9,857	10,430	11,044	7,786	8,161	9,999	非開示	非開示	355
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見 (*1)	●	185	2017年4月6日	非開示	非開示	84.3%	非開示	非開示	8,339	非開示	非開示	7,026	非開示	非開示	255
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	—	105	2018年9月6日	77.4%	77.5%	87.3%	12,696	13,014	13,130	9,831	10,085	11,458	非開示	非開示	非開示
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	●	98	2018年9月6日	88.0%	90.0%	88.5%	9,362	12,229	12,368	8,234	11,002	10,946	156	207	206
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	●	305	2023年9月1日	95.2%	95.7%	96.6%	20,638	21,639	22,044	19,645	20,713	21,297	1,119	1,159	1,227
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	●	224	2023年9月1日	96.5%	95.4%	97.0%	10,553	12,303	12,818	10,183	11,737	12,430	474	533	569
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	●	159	2023年9月1日	84.8%	85.8%	86.6%	13,726	14,237	16,193	11,639	12,217	14,025	352	363	422
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	●	250	2023年9月1日	82.4%	85.8%	85.5%	8,598	8,735	9,267	7,088	7,492	7,919	344	357	382
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	●	295	2023年9月1日	69.5%	73.1%	73.2%	5,739	5,279	5,881	3,987	3,858	4,306	230	218	248
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	●	145	2023年9月1日	96.0%	95.6%	96.2%	10,959	12,782	13,193	10,524	12,216	12,686	288	327	346
HTL-16	ベストウエスタンプラス福岡天神南	●	236	2023年9月1日	86.4%	86.7%	91.4%	14,280	14,321	15,147	12,337	12,410	13,845	567	557	633
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	●	188	2024年8月30日	96.3%	97.4%	97.7%	27,711	26,614	24,951	26,679	25,915	24,366	850	944	909
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	●	42	2024年8月30日	91.4%	93.3%	94.2%	34,117	34,213	31,069	31,182	31,913	29,256	203	243	226
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	●	47	2024年8月30日	92.8%	94.9%	94.5%	40,280	40,621	38,049	37,399	38,563	35,973	273	328	311
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	●	211	2024年8月30日	90.1%	95.8%	96.1%	12,203	13,733	14,407	10,996	13,162	13,852	408	570	607
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	●	204	2025年9月30日	—	—	85.8%	—	—	10,683	—	—	9,169	—	—	245
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	●	167	2025年9月30日	—	—	94.5%	—	—	9,246	—	—	8,738	—	—	194
総計			3,045		非開示	非開示	89.9%	非開示	非開示	14,437	非開示	非開示	12,986	非開示	非開示	非開示

(*1) 2025年7月24日よりポラリスが運営しています。

(*2) テナント又は旧テナントからの要望がある場合、非開示としています。

(*3) The BREAKFAST HOTEL 福岡天神は、固定賃料及び変動賃料からなる賃料体系ですが、テナントからの要望により、開示可能な項目がないため、上記一覧には含めていません。

ホテル運用状況(3)

ホテルからの賃料収入推移（取得期別）

取得時期 (*)	区分	第14期 (23/1)		第15期 (23/7)		第16期 (24/1)		第17期 (24/7)		第18期 (25/1)		第19期 (25/7)		第20期 (26/1)		第21期 (26/7)	第22期 (27/1)
		予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	予想
～第13期	固定賃料	400	406	400	400	400	400	400	400	400	400	390	396	307	307	310	310
	変動賃料	-	23	10	53	56	59	53	56	59	82	105	111	211	294	272	314
第14期	固定賃料	80	79	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87	87
	変動賃料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
第16期	固定賃料	-	-	-	-	253	253	303	303	429	429	454	454	454	454	454	454
	変動賃料	-	-	-	-	642	828	996	1,153	985	1,244	1,159	1,284	1,174	1,429	1,305	1,398
第18期	固定賃料	-	-	-	-	-	-	-	-	253	253	300	300	300	300	300	300
	変動賃料	-	-	-	-	-	-	-	-	450	673	809	807	803	766	787	769
第20期	固定賃料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	49	49	74	74
	変動賃料	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	88	129	157	205
総計	固定賃料	480	485	488	488	741	741	791	791	1,171	1,171	1,232	1,238	1,199	1,200	1,227	1,227
	変動賃料	-	23	10	53	698	888	1,050	1,210	1,495	2,000	2,074	2,203	2,277	2,619	2,523	2,687

(*)各取得時期に該当するホテルは以下のとおりです。なお、売却済の1ホテルについては上表には含めていません。

～第13期

HTL-01 ワシントンR&Bホテル梅田東 / HTL-03 KOKO HOTEL 東京西葛西 / HTL-04 KOKO HOTEL 横浜鶴見 / HTL-05 The BREAKFAST HOTEL 福岡天神 / HTL-06 グランジット秋葉原
HTL-07 レンブラントスタイル東京西葛西グランデ / HTL-08 KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町

第14期

HTL-09 あべのnini(ホテル)

第16期

HTL-10 KOKO HOTEL 銀座一丁目 / HTL-11 KOKO HOTEL 札幌駅前 / HTL-12 KOKO HOTEL 福岡天神 / HTL-13 KOKO HOTEL 広島駅前 / HTL-14 KOKO HOTEL 鹿児島天文館
HTL-15 KOKO HOTEL 札幌大通 / HTL-16 ベストウェスタンプラス福岡天神南

第18期

HTL-17 KOKO HOTEL 築地 銀座 / HTL-18 KOKO HOTEL Residence 浅草かつぱ橋 / HTL-19 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 / HTL-20 KOKO HOTEL 大阪心斎橋

第20期

HTL-21 KOKO HOTEL 名古屋栄 / HTL-22 KOKO HOTEL 仙台駅前 West

オフィス運用状況(1)

オフィスポートフォリオの状況

		第16期末 (24/1)	第17期末 (24/7)	第18期末 (25/1)	第19期末 (25/7)	第20期末 (26/1)
賃貸可能面積 (㎡)	事務所	83,096.13	83,122.02	83,171.21	83,073.82	83,104.66
	その他	5,601.11	5,601.11	5,596.84	5,596.84	5,577.93
期末稼働率	事務所	96.5%	97.5%	97.3%	97.6%	98.0%
	その他	96.5%	96.5%	97.4%	96.7%	96.5%
月額賃料(千円)	事務所	333,669	341,948	341,162	346,919	352,048
	その他	21,919	21,919	22,126	22,265	22,569

入退去の状況

		第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
入居	テナント数	13	6	15	11	14
	面積(㎡)	3,375.39	1,392.13	3,443.55	2,901.63	3,118.82
	フリーレント月数	2.7月	2.3月	1.9月	2.7月	2.0月
退去	テナント数	8	4	12	12	8
	面積(㎡)	3,726.48	599.18	3,626.90	2,738.57	2,785.21

契約更新時の賃料増減

		第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
増額	テナント数	5	19	8	6	21
	面積(㎡)	1,124.80	12,158.39	2,108.89	1,947.83	6,383.47
	金額 (月額・千円)	510	3,041	720	819	2,548
減額	テナント数	0	2	0	1	0
	面積(㎡)	0.00	456.35	0.00	1,345.32	0.00
	金額 (月額・千円)	0	-195	0	-536	0
据置	テナント数	49	41	44	46	48
	面積(㎡)	10,583.86	13,963.06	13,859.04	15,490.27	13,035.77
増減率		1.1%	2.7%	1.0%	0.4%	2.9%

テナント入替による賃料増減

		第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
増額	テナント数	6	2	9	7	12
	面積(㎡)	2,210.60	403.18	1,333.56	2,072.65	2,795.76
	金額 (月額・千円)	758	152	1,264	3,313	1,893
減額	テナント数	4	2	4	2	1
	面積(㎡)	819.56	818.16	1,023.25	539.72	176.19
	金額 (月額・千円)	-270	-470	-55	-154	-18
同額	テナント数	3	1	1	2	1
	面積(㎡)	345.23	72.80	508.24	289.26	146.87
増減率		2.8%	-3.6%	10.9%	24.4%	14.9%

*「入退去の状況」、「契約更新時の賃料増減」及び「テナント入替による賃料増減」は、各期末において保有する物件について、事務所区画のみを対象として集計しています。

オフィス運用状況(2)

契約更新時期と賃料ギャップ

	第21期 (26/7)	第22期 (27/1)	第23期 (27/7)	第24期 (28/1)	第25期 (28/7)	第26期 (29/1)	第27期 (29/7)	第28期以降 (30/1以降)	総計
賃料ギャップ割合	11.3%	6.9%	10.4%	7.3%	-4.3%	-4.4%	0.6%	-0.9%	7.9%
面積(m ²)	23,716.42	12,960.86	16,327.13	17,488.00	2,835.38	2,149.53	650.42	1,785.79	77,913.53
0%未満	3,638.25	3,016.64	2,761.66	3,904.86	905.20	1,628.31	282.20	781.33	16,918.45
0%以上10%未満	6,252.40	5,306.72	5,636.36	6,963.96	1,930.18	521.22	368.22	-	26,979.06
10%以上	13,825.77	4,637.50	7,929.11	6,619.18	-	-	-	1,004.46	34,016.02
月額賃料 (千円)	93,523	59,203	68,964	78,960	11,814	10,536	2,154	10,162	335,320
0%未満	13,979	13,864	13,385	18,849	5,318	9,038	1,152	5,908	81,496
0%以上10%未満	24,512	24,217	25,138	33,676	6,495	1,497	1,002	-	116,542
10%以上	55,031	21,121	30,440	26,434	-	-	-	4,253	137,281

住宅運用状況

住宅ポートフォリオの状況

		第16期末 (24/1)	第17期末 (24/7)	第18期末 (25/1)	第19期末 (25/7)	第20期末 (26/1)
賃貸可能面積 (㎡)	住宅	100,977.38	100,977.38	98,392.57	93,743.93	71,859.72
	その他	2,389.49	2,389.49	2,389.49	2,389.49	2,389.49
期末稼働率	住宅	95.4%	96.8%	96.8%	96.0%	96.5%
	その他	100.0%	100.0%	97.4%	97.4%	97.4%
月額賃料(千円)	住宅	197,759	205,515	198,714	193,224	174,250
	その他	10,229	10,190	9,887	9,917	10,072

入退去の状況

		第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
入居	戸数	99	161	101	104	82
	面積(㎡)	5,511.38	7,986.04	5,896.12	6,272.21	4,732.64
退去	戸数	95	119	101	110	69
	面積(㎡)	5,215.26	6,528.98	5,883.34	6,875.50	3,807.60

契約更新時の賃料増減

		第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
増額	戸数	135	145	146	130	177
	面積(㎡)	9,070.95	9,551.92	9,230.25	8,316.18	8,865.40
	金額 (月額・千円)	698	659	888	1,106	1,323
減額	戸数	0	0	0	0	0
	面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	金額 (月額・千円)	0	0	0	0	0
据置	戸数	139	172	116	131	71
	面積(㎡)	7,772.57	9,964.64	8,096.41	8,492.56	4,314.83
増減率		2.0%	1.7%	2.3%	3.5%	3.9%

新規入居時の賃料増減

		第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
増額	戸数	86	86	84	89	79
	面積(㎡)	4,810.94	4,879.34	4,899.30	5,268.59	4,523.77
	金額 (月額・千円)	897	1,292	1,155	1,512	1,766
減額	戸数	10	11	6	4	3
	面積(㎡)	471.32	485.80	322.28	321.64	208.87
	金額 (月額・千円)	-46	-71	-63	-32	-78
同額	戸数	3	12	8	9	0
	面積(㎡)	229.12	629.53	496.48	514.72	0.00
増減率		7.8%	8.4%	8.4%	9.9%	13.7%

*「入退去の状況」、「契約更新時の賃料増減」及び「新規入居時の賃料増減」は、各期末において保有する物件について、住宅区画のみを対象として集計しています。

有利子負債の状況(1)

借入金一覧(1 / 2)

(2026年1月末時点)

借入金	借入残高 (百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期限
016-A	5,960	固定 (金利スワップ)	0.703%	2021年4月20日	2026年4月30日
016-B	3,000	固定 (金利スワップ)	0.946%	2021年4月20日	2028年4月28日
017-A	3,750	固定 (金利スワップ)	0.678%	2021年8月19日	2026年8月19日
017-B	3,250	固定 (金利スワップ)	0.889%	2021年8月19日	2028年8月21日
018-A	4,350	固定 (金利スワップ)	0.695%	2021年8月31日	2026年8月31日
018-B	3,800	固定 (金利スワップ)	0.911%	2021年8月31日	2028年8月31日
019-B	3,115	固定 (金利スワップ)	0.750%	2021年10月20日	2026年10月20日
020	3,500	固定	0.828%	2022年3月22日	2027年5月31日
022	3,150	固定	0.907%	2022年4月20日	2027年5月31日
024	2,100	固定	0.874%	2022年5月31日	2027年5月31日
025	7,200	固定 (金利スワップ)	0.872%	2022年8月18日	2027年8月31日
026-A	3,100	固定 (金利スワップ)	0.700%	2022年8月31日	2026年4月30日
026-B	2,500	固定 (金利スワップ)	0.900%	2022年8月31日	2027年8月31日
027-A	6,790	固定 (金利スワップ)	1.111%	2023年2月20日	2028年4月28日
027-B	3,000	固定 (金利スワップ)	1.278%	2023年2月20日	2029年2月28日
030-A	9,730	変動	3か月TIBOR +0.650%	2023年9月1日	2029年2月28日
030-B	12,070	変動	3か月TIBOR +0.800%	2023年9月1日	2030年8月30日
031	4,840	変動	3か月TIBOR +0.600%	2023年9月20日	2028年9月20日
032-01	1,600	変動	3か月TIBOR +0.450%	2023年12月1日	2027年5月31日
032-02	1,600	変動	3か月TIBOR +0.450%	2023年12月1日	2027年5月31日

借入金一覧(2 / 2)

(2026年1月末時点)

借入金	借入残高 (百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期限
033	500	変動	3か月TIBOR +0.550%	2024年2月29日	2029年2月28日
034	8,000	固定 (金利スワップ)	1.783%	2024年4月22日	2030年4月30日
036-A	8,840	変動	3か月TIBOR +0.600%	2024年8月30日	2029年8月30日
036-B	8,200	変動	3か月TIBOR +0.750%	2024年8月30日	2031年2月28日
039	3,785	変動	3か月TIBOR +0.600%	2024年10月21日	2029年10月19日
040	7,300	変動	3か月TIBOR +0.600%	2025年4月21日	2030年4月30日
041	6,750	変動	3か月TIBOR +0.600%	2025年8月29日	2030年8月29日
042-01	900	変動	3か月TIBOR +0.650%	2025年8月29日	2031年2月28日
042-02	600	変動	3か月TIBOR +0.700%	2025年8月29日	2031年8月29日
044	3,200	変動	3か月TIBOR +0.675%	2025年10月31日	2031年10月31日
045	400	変動	3か月TIBOR +0.625%	2025年10月31日	2031年4月30日

投資法人債一覧

(2026年1月末時点)

投資法人債	発行残高 (百万円)	利率	発行日	償還期限
第1回 無担保投資法人債	1,000	0.700%	2021年9月24日	2028年9月21日
第2回 無担保投資法人債	1,000	1.395%	2024年11月21日	2029年11月21日

有利子負債の状況(2)

調達条件の推移

	第15期末 (23/7)	第16期末 (24/1)	第17期末 (24/7)	第18期末 (25/1)	第19期末 (25/7)	第20期末 (26/1)
有利子負債残高(百万円)	96,840	123,140	121,840	139,680	138,880	138,880
平均利率(*1)	0.80%	0.79%	0.90%	1.09%	1.15%	1.38%
長期比率(*2)	100.0%	98.9%	99.2%	99.4%	100.0%	100.0%
固定金利比率(*3)	95.1%	70.8%	64.6%	57.1%	57.9%	49.4%
平均借入期間(*1)	5.13年	5.25年	5.37年	5.47年	5.50年	5.53年
平均残存期間(*1)	2.97年	3.27年	3.23年	3.19年	2.98年	2.93年
総資産LTV(簿価)	46.3%	47.5%	47.1%	47.5%	47.3%	47.3%
総資産LTV(鑑定)(*4)	42.1%	43.3%	42.3%	41.9%	40.6%	39.1%

(*1)残高による加重平均 (*2)借入期間/償還期間が1年超となる有利子負債の比率

(*3)金利スワップにより金利が固定化された借入金を含みます。(*4)有利子負債残高÷(総資産+鑑定評価額-不動産等帳簿価額)

調達先の分散

(2026年1月末時点)

調達先	残高(百万円)	比率
三井住友銀行	31,430	22.6%
みずほ銀行	23,980	17.3%
SBI新生銀行	18,960	13.7%
三井住友信託銀行	16,550	11.9%
あおぞら銀行	11,100	8.0%
りそな銀行	9,800	7.1%
福岡銀行	2,960	2.1%
紀陽銀行	2,500	1.8%
朝日信用金庫	2,000	1.4%
みなと銀行	2,000	1.4%
千葉銀行	2,000	1.4%
投資法人債	2,000	1.4%
その他14行	13,600	9.8%

返済/償還期限の分布

(2026年1月末時点)

		第21期 (26/7)	第22期 (27/1)	第23期 (27/7)	第24期 (28/1)	第25期 (28/7)	第26期 (29/1)	第27期 (29/7)	第28期 (30/1)	第29期 (30/7)	第30期 (31/1)	第31期 (31/7)	第32期 (32/1)
固定借入	返済額 (百万円)	9,060	11,215	8,750	9,700	9,790	7,050	3,000	—	8,000	—	—	—
	利率	0.70%	0.71%	0.87%	0.88%	1.06%	0.90%	1.28%	—	1.78%	—	—	—
変動借入	返済額 (百万円)	—	—	3,200	—	—	4,840	10,230	12,625	7,300	18,820	9,500	3,800
	利率	—	—	1.57%	—	—	1.72%	1.76%	1.72%	1.72%	1.85%	1.85%	1.80%
投資法人債	償還額 (百万円)	—	—	—	—	—	1,000	—	1,000	—	—	—	—
	利率	—	—	—	—	—	0.70%	—	1.40%	—	—	—	—
合計	返済/償還額 (百万円)	9,060	11,215	11,950	9,700	9,790	12,890	13,230	13,625	15,300	18,820	9,500	3,800
	利率	0.70%	0.71%	1.05%	0.88%	1.06%	1.19%	1.65%	1.69%	1.75%	1.85%	1.85%	1.80%

業績予想の前提

想定稼働率

	第19期 (25/7) 実績		第20期 (26/1) 実績		第21期 (26/7) 予想		第22期 (27/1) 予想	
	期中	期末	期中	期末	期中	期末	期中	期末
	オフィス	97.1%	97.5%	97.2%	97.9%	97.6%	97.4%	98.1%
商業施設	98.4%	98.7%	99.1%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%	99.8%
住宅	96.7%	96.0%	96.7%	96.5%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%
物流施設	96.1%	94.7%	98.3%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	97.5%	97.1%	98.3%	98.6%	98.7%	98.6%	98.8%	98.8%

* 契約面積ベースの稼働率

アセットタイプ別賃料収入／賃貸事業損益(継続保有物件ベース)

		第19期 実績		第20期 実績			第21期 予想		第22期 予想	
		継続保有 (*1)	売却済 (*2)	継続保有 (*1)	売却済 (*2)	第20期 取得	継続保有 (*1)	第20期 取得	継続保有 (*1)	第20期 取得
賃料収入	オフィス	2,139	-	2,196	-	-	2,231	-	2,271	-
	商業施設	706	374	719	343	-	724	-	724	-
	住宅	1,076	165	1,091	129	-	1,136	-	1,140	-
	物流施設	898	-	915	-	-	937	-	937	-
	ホテル	3,442	-	3,640	-	179	3,518	232	3,635	279
	合計	8,263	540	8,563	472	179	8,548	232	8,708	279
賃貸事業 損益 (償却後NOI)	オフィス	1,365	-	1,323	-	-	1,416	-	1,488	-
	商業施設	523	155	538	93	-	543	-	544	-
	住宅	730	68	749	40	-	753	-	773	-
	物流施設	524	-	595	-	-	635	-	627	-
	ホテル	2,696	-	2,848	-	157	2,686	182	2,769	222
	合計	5,841	224	6,056	134	157	6,035	182	6,231	222

(*1) 継続保有: 第19期の期初～第22期末まで保有予定の物件群

(*2) 売却済: 第19期～第20期において売却した物件群

有利子負債の前提条件

		第19期 (25/7) 実績	第20期 (26/1) 実績	第21期 (26/7) 予想	第22期 (27/1) 予想
		期末有利子負債残高 (百万円)	138,880	138,880	138,880
変動金利 3か月 TIBOR	期中	0.78%	0.88%	1.30%	1.35%
	期末	0.77%	1.12%	1.35%	1.35%
平均利率	期中	1.10%	1.21%	1.52%	1.66%
	期末	1.15%	1.38%	1.57%	1.66%
長期比率(期末)		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率(期末)		57.9%	49.4%	42.8%	34.8%
平均借入期間(期末)		5.5年	5.5年	5.5年	5.4年

ポラリス運営ホテルの想定

	第18期 (25/1) 実績	第19期 (25/7) 実績	第20期 (26/1) 実績	第21期 (26/7) 予想	第22期 (27/1) 予想
	稼働率	87.8%	89.7%	90.0%	89.7%
ADR (円)	14,527	15,451	14,482	14,258	14,869
RevPAR (円)	12,751	13,853	13,040	12,794	13,423
売上(百万円)	5,268	5,812	7,143	7,161	7,638
GOPマージン	59.5%	59.6%	57.1%	56.2%	54.9%

(*1)ポラリス運営ホテル数:

第18期期首: 8ホテル、2024年8月～: 12ホテル、2025年8月～: 14ホテル、2025年9月～: 16ホテル

組入れ不動産(2026年1月末時点)(1)

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-06	OFC-08	OFC-09	OFC-10	OFC-11	OFC-12	OFC-13
物件写真										
物件名	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アーバンセンター渋谷イースト	アーバンセンター横浜ウエスト	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル	アーバンセンター渋谷サウス
取得価格(百万円)	2,973	6,065	1,763	2,042	6,320	2,286	1,450	2,580	7,600	1,020
鑑定評価額(百万円)	3,340	7,100	2,800	3,350	9,580	3,620	1,660	3,270	7,350	1,720
鑑定NOI利回り	4.5%	5.0%	7.1%	5.7%	5.3%	7.4%	4.7%	4.7%	5.1%	5.4%
構造・階数	SRC B1/7F	S・SRC B1/21F	SRC B1/9F	S 6F	S・SRC・RC B2/12F	SRC 9F	SRC 11F	SRC・S B1/8F	S・SRC 14F	RC7F
所在地	東京都港区	大阪府大阪市	東京都渋谷区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市	福岡県福岡市	東京都中央区	東京都渋谷区	兵庫県神戸市	東京都渋谷区
敷地面積(㎡)	766.11	1,274.37	589.94	620.42	1,906.86	1,129.86	319.04	433.21	8,488.11	203.43
延床面積(㎡)	4,137.21	15,407.83	5,117.80	1,982.86	12,353.83	6,243.13	2,384.03	1,892.18	25,740.46	913.71
建築時期	1993年6月15日	2010年2月8日	1987年5月28日	1993年7月31日	1994年11月25日	1986年2月24日	1992年7月13日	1994年11月2日	1992年1月6日	1999年1月25日
物件番号	OFC-14	OFC-15	OFC-16	OFC-17	OFC-18	OFC-19	OFC-20	OFC-21	OFC-22	OFC-23
物件写真										
物件名	アーバンセンター新宿	アーバンセンター神田須田町	アーバンセンター神田司町	高田馬場アクセス	麻布アメックスビル	飛栄九段ビル	アーバンセンター新横浜	ポータル秋葉原	アーバンセンター立川	アーバンセンター博多
取得価格(百万円)	11,200	5,350	4,590	3,990	2,780	2,400	2,300	1,510	1,804	2,870
鑑定評価額(百万円)	12,400	5,480	4,620	3,850	3,040	2,450	2,860	1,470	2,300	3,290
鑑定NOI利回り	3.8%	3.7%	3.7%	3.8%	3.9%	3.6%	5.4%	3.8%	5.8%	4.3%
構造・階数	SRC B1/10F	SRC B1/10F	SRC B1/8F	S・RC B1/14F	SRC B1/8F	SRC・S B1/11F	S・SRC B1/11F	SRC・S 8F	RC・S B1/6F	S 8F
所在地	東京都新宿区	東京都千代田区	東京都千代田区	東京都新宿区	東京都港区	東京都千代田区	神奈川県横浜市	東京都千代田区	東京都立川市	福岡県福岡市
敷地面積(㎡)	886.93	590.72	709.52	930.70	601.71	478.27	700.59	184.76	964.80	656.72
延床面積(㎡)	7,624.66	4,994.70	4,629.27	5,757.14	2,909.80	3,205.72	5,356.99	1,010.67	4,659.20	3,566.56
建築時期	1989年3月31日	1991年10月28日	1988年1月20日	1994年1月14日	1988年6月30日	1991年9月17日	1992年3月17日	2002年5月31日	1990年5月30日	2020年8月27日

組入れ不動産(2026年1月末時点)(2)

物件番号	OFC-24	RTL-02	RTL-03	RTL-05	RTL-06	RTL-07	RSC-01	RSC-02	RSC-07	RSC-08
物件写真										
物件名	アーバンセンター 藤沢	シュロアモール 筑紫野	西友水口店	バグース池袋西口	あべのnini (商業施設)	アーバンフォルム 蕨	アーバンパーク 麻布十番	アーバンパーク 代官山	アーバンパーク 柏	アーバンパーク 緑地公園
取得価格(百万円)	2,054	6,550	3,320	2,984	9,721	1,100	2,045	6,315	1,186	1,550
鑑定評価額(百万円)	2,210	6,650	3,590	3,500	10,800	1,240	3,100	10,800	1,260	1,780
鑑定NOI利回り	5.6%	5.8%	7.6%	4.1%	4.2%	4.8%	4.8%	5.1%	4.9%	5.7%
構造・階数	SRC B1/8F	S 1F 他	S 4F	S・RC B2/8F	RC B2/24F	S 6F	SRC B1/12F	RC B1/3F 他	SRC B1/8F	RC 8F 他
所在地	神奈川県藤沢市	福岡県筑紫野市	滋賀県甲賀市	東京都豊島区	大阪府大阪市	埼玉県川口市	東京都港区	東京都渋谷区	千葉県柏市	大阪府吹田市
敷地面積(㎡)	1,005.52	96,101.96	19,917.56	264.15	649.97	408.90	417.67	2,469.06	1,597.85	2,804.56
延床面積(㎡)	4,392.71	30,974.63	31,829.71	1,497.45	5,003.52	1,489.22	2,564.94	8,261.29	4,243.71	5,854.64
建築時期	1991年4月9日	2007年6月22日 他	1999年5月31日	1992年11月20日	2012年1月31日	2023年12月1日	1999年11月29日	1982年11月15日 他	1997年8月28日	1989年3月10日
物件番号	RSC-10	RSC-11	RSC-13	RSC-15	RSC-16	RSC-17	RSC-18	RSC-19	RSC-20	RSC-21
物件写真										
物件名	アーバンパーク 市ヶ尾	アーバンパーク 行徳	アーバンパーク 関目	アーバンパーク 代々木	アーバンパーク 常盤台公園	アーバンパーク 三ツ池公園	アーバンパーク 両国	アーバンパーク 溝の口	アーバンパーク 宮前平	アーバンパーク 鶴見
取得価格(百万円)	1,810	1,430	2,150	1,740	3,506	3,160	1,115	2,019	1,060	1,113
鑑定評価額(百万円)	2,220	1,640	2,530	2,110	4,750	3,950	1,470	2,150	1,280	1,310
鑑定NOI利回り	5.0%	4.8%	5.4%	3.9%	5.9%	5.9%	5.0%	4.7%	5.0%	5.1%
構造・階数	RC B1/8F	SRC 10F	SRC 15F	RC 8F	RC 7F 他	RC 6F 他	SRC 9F	RC B1/5F	S 3F	RC 6F
所在地	神奈川県横浜市	千葉県市川市	大阪府大阪市	東京都渋谷区	神奈川県横浜市	神奈川県横浜市	東京都墨田区	神奈川県川崎市	神奈川県川崎市	神奈川県横浜市
敷地面積(㎡)	1,758.84	1,122.57	2,346.39	464.09	12,544.61	10,216.95	669.98	2,624.51	1,239.53	2,172.70
延床面積(㎡)	5,243.85	3,313.85	8,190.11	1,418.03	15,708.08	10,918.37	2,351.42	5,306.20	2,039.17	3,169.13
建築時期	1998年7月10日	1995年3月24日	1989年8月18日	2017年9月4日	1994年2月17日	1992年3月24日	1997年10月31日	1988年8月23日	2021年6月10日	1994年2月17日

組入れ不動産(2026年1月末時点)(3)

物件番号	RSC-22	RSC-23	RSC-24	RSC-25	LGC-01	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-07
物件写真										
物件名	アーバンパーク 三鷹	アーバンパーク 蒲田南Ⅰ	アーバンパーク 蒲田南Ⅱ	アーバンパーク 梅島	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦 ロジスティクスⅡ
取得価格(百万円)	743	641	1,375	1,032	6,942	3,560	7,875	4,700	1,300	821
鑑定評価額(百万円)	967	915	1,800	1,240	7,880	4,520	9,310	5,230	1,690	913
鑑定NOI利回り	4.7%	5.3%	5.1%	4.5%	5.1%	5.6%	5.2%	4.0%	6.2%	7.2%
構造・階数	S 3F	RC 5F	RC 6F	RC 5F	S 5F	RC 8F	S 8F 他	RC・S 5F	S 2F	S 4F 他
所在地	東京都三鷹市	東京都大田区	東京都大田区	東京都足立区	埼玉県さいたま市	神奈川県横浜市	千葉県船橋市	千葉県市川市	埼玉県所沢市	千葉県船橋市
敷地面積(㎡)	947.92	502.47	1,031.39	770.36	15,623.14	10,565.95	19,858.00	6,242.76	8,645.63	3,964.00
延床面積(㎡)	1,180.02	1,239.35	2,260.91	1,785.40	29,729.72	18,387.89	38,871.45	12,471.50	5,994.75	6,316.32
建築時期	2023年6月8日	2022年9月29日	2023年9月25日	2023年10月23日	2014年10月29日	1994年10月1日	1992年9月25日 他	2015年8月14日	1999年4月30日	1991年3月20日 他
物件番号	LGC-08	LGC-09	HTL-01	HTL-03	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07	HTL-08	HTL-09
物件写真										
物件名	松伏ロジスティクス	船橋ハイテクパーク 工場Ⅰ	ワシントンR&Bホテル 梅田東	KOKO HOTEL 東京西葛西	KOKO HOTEL 横浜鶴見	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	グランジット秋葉原	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	あべのnini(ホテル)
取得価格(百万円)	2,755	1,997	2,069	3,827	3,248	1,970	2,500	3,180	2,000	3,600
鑑定評価額(百万円)	3,310	2,180	2,480	4,000	3,180	2,470	2,440	3,120	1,900	4,030
鑑定NOI利回り	5.7%	7.1%	5.8%	5.1%	5.0%	5.5%	3.9%	4.0%	4.4%	4.8%
構造・階数	RC 3F	S 2F	RC 9F	SRC B1/9F	SRC B1/9F	RC 10F	S・SRC B1/10F	S 8F	RC 9F	RC B2/24F
所在地	埼玉県北葛飾郡	千葉県船橋市	大阪府大阪市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市	福岡県福岡市	東京都千代田区	東京都江戸川区	大阪府大阪市	大阪府大阪市
敷地面積(㎡)	11,580.65	13,420.44	730.26	1,418.00	782.66	543.94	167.74	657.00	335.31	586.44
延床面積(㎡)	19,833.47	8,598.11	3,945.65	5,293.88	4,686.09	2,281.49	1,081.97	2,755.19	2,061.38	7,764.81
建築時期	1997年3月31日	2003年5月19日 他	2000年10月20日	1991年3月19日	1987年9月21日	2017年2月20日	2017年9月20日	2017年2月7日	2017年4月7日	2012年1月31日

組入れ不動産(2026年1月末時点)(4)

物件番号	HTL-10	HTL-11	HTL-12	HTL-13	HTL-14	HTL-15	HTL-16	HTL-17	HTL-18	HTL-19
物件写真										
物件名	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
取得価格(百万円)	17,800	6,700	5,000	4,100	3,800	4,200	3,800	17,000	4,300	5,900
鑑定評価額(百万円)	26,800	9,100	6,930	4,860	3,440	5,310	6,060	22,900	5,640	7,650
鑑定NOI利回り	5.3%	6.2%	5.9%	5.7%	4.9%	5.6%	8.9%	5.1%	5.3%	5.2%
構造・階数	S・SRC B1/12F	S B1/12F	RC 14F	S・RC B1/14F	S 13F	RC 10F	S 13F	S 11F	S 12F	S 11F
所在地	東京都中央区	北海道札幌市	福岡県福岡市	広島県広島市	鹿児島県鹿児島市	北海道札幌市	福岡県福岡市	東京都中央区	東京都台東区	東京都台東区
敷地面積(㎡)	848.78	734.34	752.89	534.09	882.69	626.34	1,788.92	829.96	261.16	296.66
延床面積(㎡)	7,299.11	5,886.67	4,404.91	5,370.75	4,622.48	3,854.01	7,322.03	6,086.48	1,608.74	2,226.57
建築時期	2014年10月29日	2015年10月20日	2007年8月20日	2019年12月17日	2019年4月19日	2020年6月9日	2020年4月3日	2020年12月15日	2020年11月27日	2021年11月22日

物件番号	HTL-20	HTL-21	HTL-22
物件写真			
物件名	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	KOKO HOTEL 名古屋栄	KOKO HOTEL 仙台駅前 West
取得価格(百万円)	7,500	3,950	2,875
鑑定評価額(百万円)	8,370	5,260	3,660
鑑定NOI利回り	4.8%	6.2%	6.7%
構造・階数	S・SRC B1/10F	S・SRC B2/12F	S 9F
所在地	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	宮城県仙台市
敷地面積(㎡)	1,636.96	634.98	572.53
延床面積(㎡)	8,881.68	5,500.94	3,577.86
建築時期	2005年4月19日	2003年2月28日	2003年7月29日

個別物件収支(1)

	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-06		OFC-08		OFC-09	
	南麻布渋谷ビル		本町橋タワー		西新宿松屋ビル		アーバンセンター 渋谷イースト		アーバンセンター 横浜ウエスト		博多駅イーストプレイス	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	102,386	102,864	250,013	251,116	117,381	123,186	74,719	76,341	228,802	225,541	94,591	112,254
賃貸事業収入	92,262	92,562	221,903	222,158	104,118	107,588	71,584	73,155	213,061	209,310	87,885	95,640
その他賃貸事業収入	10,124	10,301	28,110	28,957	13,262	15,597	3,134	3,186	15,740	16,230	6,706	16,614
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	33,564	47,231	73,506	76,902	36,192	41,398	18,541	15,536	55,070	114,334	42,965	37,112
管理業務費	7,140	6,765	16,181	18,433	6,887	7,028	5,689	5,579	14,808	14,882	7,918	8,089
水道光熱費	7,112	7,258	26,500	25,892	10,255	12,094	2,719	2,648	19,026	18,448	7,283	6,868
公租公課	4,461	4,458	20,431	20,431	3,426	3,426	4,848	4,848	17,019	17,018	8,944	8,944
修繕費	1,038	14,007	8,030	8,412	900	2,112	4,457	369	1,798	61,870	5,422	7,929
信託報酬	388	1,188	400	1,200	400	400	350	350	400	400	400	400
損害保険料	203	206	661	673	228	232	88	90	642	652	307	312
その他	13,221	13,346	1,300	1,859	14,095	16,103	388	1,651	1,374	1,062	12,689	4,567
NOI (千円)	68,821	55,632	176,507	174,213	81,188	81,788	56,177	60,805	173,732	111,206	51,626	75,142
減価償却費 (千円)	14,200	14,163	49,275	49,085	12,189	12,635	4,713	5,175	36,215	36,921	14,496	15,061
不動産賃貸事業損益 (千円)	54,621	41,468	127,231	125,128	68,999	69,152	51,464	55,629	137,516	74,284	37,129	60,080
資本的支出 (千円)	-	38,180	50,416	37,836	-	19,948	27,196	-	2,931	100,228	27,854	23,474
NCF (千円)	68,821	17,452	126,090	136,377	81,188	61,839	28,981	60,805	170,800	10,977	23,771	51,668
期末帳簿価額 (百万円)	2,918	2,942	5,502	5,490	1,789	1,797	2,107	2,102	6,259	6,322	2,431	2,439
	OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14		OFC-15	
	日本橋浜町 パークビル		アミューズメントメディア 学院本館		東神戸センタービル		アーバンセンター 渋谷サウス		アーバンセンター新宿		アーバンセンター 神田須田町	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	52,089	46,177	非開示	非開示	321,906	325,189	非開示	非開示	252,534	257,613	130,224	148,342
賃貸事業収入	52,089	46,177			290,676	294,115			236,285	240,424	124,500	138,495
その他賃貸事業収入	-	-			31,230	31,074			16,249	17,188	5,723	9,847
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	19,572	16,590	非開示	非開示	120,927	158,707	非開示	非開示	64,593	71,416	41,843	36,104
管理業務費	885	792			30,593	25,071			18,092	21,190	14,588	13,471
水道光熱費	-	-			39,857	39,470			11,290	12,293	5,770	6,340
公租公課	4,765	4,765			31,354	31,073			24,633	24,666	11,724	11,750
修繕費	-	1,024			7,060	50,016			2,996	10,122	4,503	3,626
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
損害保険料	259	264			1,239	1,260			376	383	279	284
その他	13,261	9,344			10,420	11,414			6,853	2,410	4,627	281
NOI (千円)	32,517	29,586	51,255	47,141	200,979	166,482	-2,214	33,334	187,941	186,197	88,380	112,238
減価償却費 (千円)	3,137	3,153	5,101	5,857	64,582	65,446	1,805	1,805	23,679	24,051	11,132	12,312
不動産賃貸事業損益 (千円)	29,379	26,433	46,154	41,284	136,397	101,036	-4,019	31,529	164,262	162,145	77,247	99,925
資本的支出 (千円)	-	4,335	21,808	28,993	35,393	42,625	-	-	12,030	9,531	34,450	14,148
NCF (千円)	32,517	25,250	29,446	18,148	165,586	123,856	-2,214	33,334	175,910	176,665	53,929	98,090
期末帳簿価額 (百万円)	1,436	1,437	2,587	2,610	8,231	8,209	1,028	1,027	11,414	11,399	5,405	5,407

個別物件収支(2)

	OFC-16		OFC-17		OFC-18		OFC-19		OFC-20		OFC-21	
	アーバンセンター 神田司町		高田馬場アクセス		麻布アメレックスビル		飛栄九段ビル		アーバンセンター 新横浜		ポータル秋葉原	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	116,605	118,147	112,976	113,884	77,636	78,833	73,423	72,907	81,184	85,143	36,142	38,734
賃貸事業収入	110,402	111,448	103,754	104,257	74,393	74,429	72,544	72,907	70,142	72,687	33,458	35,470
その他賃貸事業収入	6,203	6,699	9,222	9,626	3,243	4,404	879	-	11,042	12,455	2,684	3,263
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	30,616	44,631	35,513	35,305	21,584	21,658	25,296	24,976	31,644	31,691	7,087	7,101
管理業務費	12,607	9,499	13,168	13,219	7,331	7,154	3,618	3,625	8,115	9,119	2,822	3,043
水道光熱費	6,606	7,075	9,106	9,539	3,148	3,419	27	26	6,241	6,774	1,717	1,757
公租公課	8,447	8,447	9,909	9,841	8,892	8,890	7,385	7,385	8,328	8,328	1,697	1,697
修繕費	1,813	17,617	912	583	1,647	1,503	840	567	3,027	5,896	387	140
信託報酬	400	400	400	400	375	375	500	500	350	350	400	400
損害保険料	270	274	291	296	140	142	255	259	250	254	52	53
その他	472	1,317	1,725	1,425	48	172	12,668	12,612	5,331	967	10	10
NOI (千円)	85,988	73,516	77,462	78,578	56,052	57,175	48,127	47,930	49,540	53,452	29,055	31,632
減価償却費 (千円)	14,281	15,357	13,987	14,044	5,122	5,125	4,122	4,300	18,365	18,946	4,122	4,122
不動産賃貸事業損益 (千円)	71,707	58,158	63,475	64,534	50,929	52,050	44,005	43,629	31,175	34,506	24,933	27,510
資本的支出 (千円)	16,206	45,055	1,161	962	543	-	2,403	5,579	13,189	13,343	-	-
NCF (千円)	69,782	28,460	76,301	77,615	55,508	57,175	45,723	42,350	36,350	40,109	29,055	31,632
期末帳簿価額 (百万円)	4,700	4,730	4,007	3,994	2,818	2,813	2,374	2,375	2,511	2,506	1,489	1,485
	OFC-22		OFC-23		OFC-24		売却済 RTL-01		RTL-02		RTL-03	
	アーバンセンター立川		アーバンセンター博多		アーバンセンター藤沢		ラパーク岸和田		シュロアモール 筑紫野		西友水口店	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	168日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	72,697	77,522	86,396	86,691	81,664	79,524	504,467	462,998	291,022	303,130	非開示	非開示
賃貸事業収入	67,457	71,944	80,882	80,772	73,975	71,273	405,212	371,405	260,955	272,729		
その他賃貸事業収入	5,239	5,578	5,514	5,918	7,688	8,250	99,255	91,593	30,066	30,401		
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	17,297	17,581	18,937	19,385	18,045	18,433	313,284	333,589	100,111	98,603	非開示	非開示
管理業務費	5,246	5,597	5,214	5,422	4,742	4,651	118,610	110,866	29,703	28,375		
水道光熱費	4,822	5,370	5,857	5,901	6,459	6,883	125,246	115,699	31,359	36,009		
公租公課	4,646	4,666	6,747	6,739	4,213	4,213	43,495	47,271	23,341	23,187		
修繕費	1,726	1,047	338	379	1,716	782	7,480	39,448	11,229	6,241		
信託報酬	400	400	400	400	400	400	1,150	1,056	350	350		
損害保険料	211	214	186	189	213	217	1,512	1,582	795	809		
その他	245	285	192	352	299	1,284	15,788	17,664	3,330	3,631		
NOI (千円)	55,399	59,941	67,458	67,305	63,618	61,091	191,183	129,409	190,910	204,526	128,857	129,083
減価償却費 (千円)	9,273	9,273	15,281	15,281	8,616	8,620	35,276	35,995	26,433	26,951	28,598	28,262
不動産賃貸事業損益 (千円)	46,126	50,668	52,176	52,023	55,002	52,470	155,907	93,414	164,477	177,575	100,258	100,457
資本的支出 (千円)	-	-	-	-	-	332	21,438	27,353	12,476	5,588	-	1,616
NCF (千円)	55,399	59,941	67,458	67,305	63,618	60,758	169,745	102,055	178,433	198,937	128,857	127,467
期末帳簿価額 (百万円)	1,913	1,904	2,778	2,763	2,215	2,207	5,545	-	6,415	6,394	3,146	3,119

個別物件収支(3)

	RTL-05		RTL-06		RTL-07		RSC-01		RSC-02		RSC-07	
	バグース池袋西口		あべのnini (商業施設)		アーバンフォルム蕨		アーバンパーク 麻布十番		アーバンパーク 代官山		アーバンパーク柏	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	非開示	非開示	226,612	227,884	33,905	34,014	61,370	63,325	195,238	209,419	40,895	40,200
賃貸事業収入			226,612	227,884	31,911	31,911	59,151	60,444	188,102	200,321	39,218	39,001
その他賃貸事業収入			-	-	1,994	2,102	2,219	2,881	7,136	9,097	1,677	1,199
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	非開示	非開示	29,110	29,276	7,314	7,323	11,702	10,995	43,486	40,498	9,617	7,786
管理業務費			1,300	1,350	2,768	2,786	2,293	2,468	10,327	9,180	2,115	1,890
水道光熱費			-	-	1,812	1,910	609	649	3,648	3,979	584	584
公租公課			8,762	8,694	2,143	2,143	3,217	3,217	12,586	12,585	2,977	2,977
修繕費			-	-	130	20	3,380	655	6,819	7,485	2,180	645
信託報酬			350	350	350	350	350	1,150	350	1,150	350	350
損害保険料			247	265	69	70	102	103	333	339	158	161
その他			18,449	18,616	40	42	1,749	2,750	9,421	5,777	1,251	1,177
NOI (千円)	59,710	59,976	197,502	198,608	26,591	26,690	49,668	52,330	151,751	168,920	31,277	32,413
減価償却費 (千円)	2,425	2,479	16,928	16,990	5,284	5,284	5,304	5,376	14,036	15,787	8,165	8,196
不動産賃貸事業損益 (千円)	57,285	57,496	180,573	181,617	21,307	21,406	44,363	46,954	137,714	153,132	23,111	24,217
資本的支出 (千円)	2,453	1,396	-	-	-	-	4,754	-	42,379	19,665	531	631
NCF (千円)	57,257	58,579	197,502	198,608	26,591	26,690	44,913	52,330	109,372	149,254	30,746	31,782
期末帳簿価額 (百万円)	2,995	2,994	9,748	9,732	1,111	1,106	2,058	2,053	6,335	6,338	1,193	1,185
	RSC-08		RSC-10		RSC-11		売却済	RSC-12	RSC-13		売却済	RSC-14
	アーバンパーク 緑地公園		アーバンパーク 市ヶ尾		アーバンパーク行徳			白井ロジマン	アーバンパーク関目			アーバンパーク今里
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	168日	181日	184日	118日	0日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	61,819	62,111	59,060	54,867	45,727	46,228	147,641	134,941	90,977	91,341	26,888	-
賃貸事業収入	57,948	58,666	56,175	52,767	42,372	42,701	140,654	129,722	88,272	88,902	26,717	-
その他賃貸事業収入	3,870	3,444	2,884	2,099	3,354	3,526	6,987	5,218	2,704	2,438	170	-
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	20,032	18,248	15,673	21,569	12,389	13,585	73,399	74,603	27,147	23,048	9,217	-
管理業務費	2,811	2,533	3,323	2,924	2,225	2,308	6,369	5,718	9,873	9,738	2,513	-
水道光熱費	2,468	2,482	1,399	1,396	2,558	2,819	44	40	2,564	2,044	185	-
公租公課	3,640	3,640	4,020	4,020	2,493	2,493	13,873	15,253	5,301	5,296	2,659	-
修繕費	8,182	6,367	4,671	9,636	3,843	4,473	17,902	21,866	6,858	3,991	3,168	-
信託報酬	350	350	400	400	400	400	750	689	375	375	247	-
損害保険料	226	229	192	196	131	133	1,077	1,135	375	382	147	-
その他	2,353	2,645	1,666	2,995	736	957	33,382	29,900	1,800	1,221	295	-
NOI (千円)	41,786	43,862	43,386	33,298	33,337	32,643	74,241	60,338	63,829	68,292	17,671	-
減価償却費 (千円)	9,563	9,528	7,113	8,450	4,959	5,074	19,504	19,537	14,596	14,822	4,027	-
不動産賃貸事業損益 (千円)	32,222	34,333	36,272	24,847	28,378	27,568	54,737	40,800	49,232	53,470	13,643	-
資本的支出 (千円)	1,790	118	38,950	18,352	4,892	2,144	444	804	7,562	2,068	-	-
NCF (千円)	39,996	43,744	4,436	14,945	28,445	30,498	73,796	59,533	56,267	66,224	17,671	-
期末帳簿価額 (百万円)	1,614	1,604	1,944	1,954	1,500	1,497	2,285	-	2,161	2,148	-	-

個別物件収支(4)

	RSC-15		RSC-16		RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20	
	アーバンパーク 代々木		アーバンパーク 常盤台公園		アーバンパーク 三ツ池公園		アーバンパーク両国		アーバンパーク 溝の口		アーバンパーク 宮前平	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	43,336	39,928	155,332	156,936	134,604	134,993	39,588	40,881	67,643	67,672	36,305	35,566
賃貸事業収入	42,587	37,673	147,839	151,425	128,146	128,655	38,066	38,232	62,806	64,639	32,993	33,399
その他賃貸事業収入	748	2,255	7,493	5,511	6,457	6,337	1,521	2,648	4,836	3,033	3,311	2,166
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	6,921	11,873	54,058	40,668	40,987	52,951	9,294	10,096	21,804	17,458	8,481	8,095
管理業務費	2,437	2,257	14,144	11,116	11,685	10,644	2,713	2,830	5,229	3,772	1,528	1,473
水道光熱費	335	331	1,578	1,604	1,080	1,671	411	425	657	653	53	53
公租公課	2,010	2,010	10,989	10,986	8,792	8,790	1,932	1,932	3,565	3,561	1,565	1,565
修繕費	621	2,105	20,510	6,923	11,666	22,153	2,780	3,413	8,475	5,505	1,454	1,832
信託報酬	400	1,400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
損害保険料	70	71	550	560	439	446	114	116	225	229	77	79
その他	1,046	3,696	5,884	9,078	6,923	8,844	941	977	3,250	3,336	3,402	2,690
NOI (千円)	36,415	28,055	101,273	116,267	93,616	82,041	30,294	30,785	45,839	50,214	27,823	27,470
減価償却費 (千円)	4,393	4,393	16,215	16,533	13,377	14,379	2,752	2,863	8,154	8,170	4,533	4,533
不動産賃貸事業損益 (千円)	32,021	23,661	85,058	99,734	80,239	67,662	27,541	27,922	37,684	42,043	23,290	22,937
資本的支出 (千円)	-	-	16,261	606	3,286	32,147	1,520	11,637	512	408	-	-
NCF (千円)	36,415	28,055	85,012	115,661	90,329	49,894	28,773	19,147	45,326	49,805	27,823	27,470
期末帳簿価額 (百万円)	1,696	1,691	3,618	3,602	3,246	3,264	1,139	1,148	2,105	2,097	1,073	1,069

	RSC-21		RSC-22		RSC-23		RSC-24		RSC-25		LGC-01	
	アーバンパーク鶴見		アーバンパーク三鷹		アーバンパーク 蒲田南Ⅰ		アーバンパーク 蒲田南Ⅱ		アーバンパーク梅島		岩槻ロジスティクス	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	非開示	非開示	17,992	20,784	23,727	22,947	45,644	50,906	29,230	28,955	210,473	219,465
賃貸事業収入			16,430	19,313	22,421	22,702	45,551	45,217	28,991	28,341	197,572	204,978
その他賃貸事業収入			1,562	1,471	1,305	244	93	5,689	239	614	12,900	14,487
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	非開示	非開示	6,683	5,436	6,322	4,761	9,302	8,940	5,801	6,258	37,659	41,615
管理業務費			664	775	1,304	1,219	2,574	2,466	1,699	1,630	6,562	6,496
水道光熱費			77	59	203	206	338	346	263	275	12,900	14,487
公租公課			703	702	1,148	1,148	2,675	2,675	1,769	1,769	13,561	13,560
修繕費			3,348	987	477	435	301	271	265	612	1,173	3,101
信託報酬			350	350	350	350	350	350	350	350	350	1,050
損害保険料			51	52	53	54	96	98	71	72	458	466
その他			1,488	2,508	2,785	1,347	2,965	2,733	1,382	1,547	2,652	2,452
NOI (千円)	27,036	25,085	11,309	15,347	17,404	18,185	36,342	41,965	23,428	22,696	172,814	177,849
減価償却費 (千円)	3,080	3,093	3,460	3,460	3,322	3,322	6,858	6,858	5,208	5,208	47,473	47,597
不動産賃貸事業損益 (千円)	23,955	21,991	7,848	11,887	14,082	14,863	29,483	35,107	18,220	17,488	125,340	130,252
資本的支出 (千円)	-	155	-	-	-	-	-	-	-	-	3,718	1,757
NCF (千円)	27,036	24,929	11,309	15,347	17,404	18,185	36,342	41,965	23,428	22,696	169,095	176,092
期末帳簿価額 (百万円)	1,145	1,142	769	765	667	664	1,433	1,426	1,078	1,073	6,173	6,127

個別物件収支(5)

	LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05		LGC-07		LGC-08	
	横浜ロジスティクス		船橋ロジスティクス		原木ロジスティクス		所沢ロジスティクス		船橋西浦 ロジスティクスⅡ		松伏ロジスティクス	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	非開示	非開示	270,455	278,183	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
賃貸事業収入			254,145	256,594								
その他賃貸事業収入			16,309	21,588								
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	非開示	非開示	64,366	80,432	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
管理業務費			14,768	14,125								
水道光熱費			16,589	21,903								
公租公課			21,919	21,918								
修繕費			9,676	20,482								
信託報酬			400	1,200								
損害保険料			767	780								
その他			245	22								
NOI (千円)	96,913	95,138	206,088	197,750	98,848	99,238	-52,133	22,870	30,023	27,101	72,098	78,794
減価償却費 (千円)	23,050	23,523	35,080	36,778	16,192	16,467	8,116	8,556	5,013	5,023	23,204	23,905
不動産賃貸事業損益 (千円)	73,863	71,614	171,007	160,971	82,655	82,770	-60,249	14,313	25,009	22,077	48,894	54,888
資本的支出 (千円)	10,365	11,307	56,911	74,858	6,529	6,751	61,505	871	-	1,756	79,725	406
NCF (千円)	86,547	83,830	149,177	122,891	92,318	92,486	-113,638	21,998	30,023	25,344	-7,626	78,387
期末帳簿価額 (百万円)	3,642	3,630	7,769	7,807	4,501	4,491	1,386	1,378	837	833	2,832	2,808
	LGC-09		HTL-01		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06	
	船橋ハイテクパーク 工場Ⅰ		ワシントンR&Bホテル 梅田東		KOKO HOTEL 東京西葛西		KOKO HOTEL 横浜鶴見		The BREAKFAST HOTEL 福岡天神		グランジット秋葉原	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	非開示	非開示	67,814	67,814	101,054	159,044	77,041	87,220	非開示	非開示	非開示	非開示
賃貸事業収入			67,814	67,814	101,054	159,044	77,041	87,220				
その他賃貸事業収入			-	-	-	-	-	-				
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	非開示	非開示	14,008	8,410	36,220	36,744	22,127	25,998	非開示	非開示	非開示	非開示
管理業務費			742	742	2,449	1,024	2,938	1,260				
水道光熱費			1	1	-	-	-	-				
公租公課			5,626	5,626	9,084	9,088	4,667	4,552				
修繕費			1,597	756	21,735	21,984	13,492	19,340				
信託報酬			350	1,050	800	400	800	400				
損害保険料			204	208	284	288	180	183				
その他			5,486	24	1,866	3,958	48	261				
NOI (千円)	67,892	69,266	53,805	59,404	64,834	122,300	54,914	61,222	41,909	71,674	48,564	48,648
減価償却費 (千円)	10,280	10,375	13,343	13,765	17,621	21,157	13,791	15,348	8,662	8,662	4,643	4,643
不動産賃貸事業損益 (千円)	57,611	58,890	40,462	45,638	47,212	101,143	41,122	45,873	33,247	63,012	43,921	44,005
資本的支出 (千円)	2,266	4,847	97,027	452	119,441	23,125	30,059	23,539	-	-	-	-
NCF (千円)	65,626	64,419	-43,221	58,951	-54,607	99,175	24,854	37,682	41,909	71,674	48,564	48,648
期末帳簿価額 (百万円)	1,945	1,941	2,137	2,124	3,939	3,941	3,181	3,189	1,870	1,862	2,457	2,452

個別物件収支(6)

	HTL-07		HTL-08		HTL-09		HTL-10		HTL-11		HTL-12	
	レブランドスタイル 東京西葛西グランデ		KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町		あべのnini(ホテル)		KOKO HOTEL 銀座一丁目		KOKO HOTEL 札幌駅前		KOKO HOTEL 福岡天神	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	70,202	70,002	91,872	87,888	非開示	非開示	642,593	670,567	285,837	302,291	176,351	209,082
賃貸事業収入	70,202	70,002	91,872	87,888			642,593	670,567	285,837	302,291	176,351	209,082
その他賃貸事業収入	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	6,871	7,887	5,922	10,390	非開示	非開示	39,969	41,460	20,006	20,989	17,106	34,941
管理業務費	990	990	900	900			720	970	1,350	660	720	720
水道光熱費	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
公租公課	5,309	5,309	3,518	3,518			30,807	30,803	14,482	14,478	13,846	13,842
修繕費	28	1,041	216	4,402			5,667	8,194	3,402	4,993	1,863	18,730
信託報酬	400	400	350	350			400	400	400	400	400	400
損害保険料	121	123	86	87			441	448	347	352	254	258
その他	22	24	851	1,132			1,933	642	24	104	22	990
NOI (千円)	63,330	62,114	85,950	77,497	58,095	56,476	602,623	629,107	265,830	281,301	159,244	174,140
減価償却費 (千円)	10,870	10,882	8,761	8,784	6,929	6,929	27,947	29,418	30,833	31,184	7,882	8,545
不動産賃貸事業損益 (千円)	52,460	51,231	77,189	68,712	51,165	49,546	574,676	599,688	234,997	250,116	151,362	165,595
資本的支出 (千円)	752	-	653	1,515	-	-	33,104	5,651	10,121	2,507	18,352	1,788
NCF (千円)	62,578	62,114	85,297	75,981	58,095	56,476	569,519	623,455	255,709	278,794	140,892	172,352
期末帳簿価額 (百万円)	3,057	3,046	1,901	1,893	3,611	3,604	17,921	17,898	6,657	6,628	5,028	5,022
	HTL-13		HTL-14		HTL-15		HTL-16		HTL-17		HTL-18	
	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 浅草かっぱ橋	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	146,452	157,112	66,621	79,095	165,419	171,975	257,220	294,214	503,586	473,980	133,377	115,832
賃貸事業収入	146,452	157,112	66,621	79,095	165,419	171,975	257,220	294,214	503,586	473,980	133,377	115,832
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	16,182	16,776	10,750	11,329	10,598	11,354	62,205	58,450	19,274	25,700	4,794	4,727
管理業務費	720	720	720	720	720	720	720	720	900	2,195	900	900
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	11,483	11,478	8,909	8,904	9,089	9,089	9,696	9,696	14,900	14,900	3,315	3,315
修繕費	2,009	250	442	942	45	900	4,586	628	62	1,883	-	-
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400	425	425	400	400
損害保険料	301	306	257	262	216	220	409	416	445	453	89	90
その他	1,268	3,621	21	100	126	24	46,392	46,588	2,540	5,841	89	21
NOI (千円)	130,269	140,336	55,870	67,765	154,820	160,620	195,014	235,763	484,312	448,280	128,582	111,104
減価償却費 (千円)	33,563	33,576	39,251	39,263	21,463	21,514	52,052	52,052	37,567	37,605	16,314	16,333
不動産賃貸事業損益 (千円)	96,706	106,759	16,619	28,501	133,357	139,106	142,962	183,711	446,745	410,674	112,268	94,770
資本的支出 (千円)	-	1,545	-	255	354	3,366	-	-	437	1,291	-	1,352
NCF (千円)	130,269	138,791	55,870	67,509	154,466	157,254	195,014	235,763	483,874	446,988	128,582	109,752
期末帳簿価額 (百万円)	4,005	3,973	3,715	3,676	4,154	4,136	3,731	3,679	17,028	16,992	4,298	4,283

個別物件収支(7)

	HTL-19		HTL-20		HTL-21		HTL-22	
	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	
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
運用日数	181日	184日	181日	184日	0日	124日	0日	124日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	183,540	167,426	286,967	308,850	-	99,744	-	79,630
賃貸事業収入	183,540	167,426	286,967	308,850	-	99,744	-	79,630
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	6,274	7,626	27,703	31,017	-	8,335	-	4,943
管理業務費	900	900	900	900	-	605	-	605
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	4,828	4,828	18,722	18,722	-	3	-	3
修繕費	-	1,348	6,965	10,218	-	7,188	-	354
信託報酬	400	400	400	400	-	302	-	319
損害保険料	125	127	546	555	-	231	-	145
その他	20	22	168	221	-	4	-	3,515
NOI (千円)	177,265	159,800	259,263	277,832	-	91,409	-	74,686
減価償却費 (千円)	19,873	20,134	16,740	17,330	-	4,453	-	3,672
不動産賃貸事業損益 (千円)	157,392	139,665	242,523	260,502	-	86,955	-	71,013
資本的支出 (千円)	-	9,217	23,810	62,739	-	1,523	-	803
NCF (千円)	177,265	150,582	235,453	215,093	-	89,885	-	73,882
期末帳簿価額 (百万円)	5,900	5,889	7,528	7,574	-	3,980	-	2,896

	OFC		RTL		RSC		LGC		HTL		ポートフォリオ	
	オフィス		商業施設		住宅		物流施設		ホテル			
	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	2,438,685	2,520,966	1,282,045	1,254,066	1,358,651	1,337,643	948,680	981,205	3,446,267	3,821,847	9,474,330	9,915,728
賃貸事業収入	2,252,752	2,311,143	1,150,729	1,129,969	1,300,076	1,277,763	906,467	924,174	3,446,267	3,821,847	9,056,293	9,464,898
その他賃貸事業収入	185,933	209,822	131,315	124,096	58,575	59,879	42,212	57,031	-	-	418,037	450,830
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	739,068	856,573	487,289	505,771	400,917	387,426	256,135	213,196	361,760	410,360	2,245,170	2,373,328
管理業務費	188,467	185,974	154,841	145,837	89,476	77,282	36,472	35,414	19,702	18,579	488,960	463,089
水道光熱費	177,783	182,583	158,418	153,619	19,481	20,047	43,305	50,233	1	1	398,990	406,485
公租公課	198,849	198,556	91,950	95,502	88,454	87,158	78,311	78,153	190,129	189,999	647,695	649,369
修繕費	49,335	192,615	21,183	47,548	108,360	100,462	64,999	35,981	62,115	103,779	305,994	480,385
信託報酬	8,363	9,863	3,100	3,006	7,772	10,064	3,000	5,300	8,225	8,747	30,460	36,981
損害保険料	6,318	6,425	3,372	3,487	4,622	4,590	2,678	2,726	4,893	5,353	21,886	22,583
その他	109,951	80,555	54,421	56,768	82,748	87,821	27,367	5,388	76,692	83,899	351,182	314,433
NOI (千円)	1,699,616	1,664,392	794,756	748,295	957,734	950,216	692,545	768,009	3,084,506	3,411,487	7,229,160	7,542,400
減価償却費 (千円)	333,701	340,739	114,946	116,327	158,630	159,591	168,412	172,229	388,112	405,261	1,163,803	1,194,148
不動産賃貸事業損益 (千円)	1,365,915	1,323,652	679,810	631,968	799,104	790,625	524,133	595,779	2,696,393	3,006,225	6,065,356	6,348,251
資本的支出 (千円)	245,587	384,576	36,368	35,956	122,887	88,742	221,021	102,557	334,114	140,675	959,978	752,507
NCF (千円)	1,454,029	1,279,815	758,388	712,338	834,847	861,474	471,523	665,451	2,750,392	3,270,812	6,269,181	6,789,892
期末帳簿価額 (百万円)	75,923	75,966	28,963	23,347	37,066	34,728	29,088	29,020	102,128	108,746	273,171	271,809

メザニンローン債権投資実績

投資案件一覧 (2026年1月末時点)

	シリーズ	裏付け不動産	投資開始日	累計投資額 (百万円)	累計利息/配当収入 (百万円)	投資期間	平均利回り (年率)
償還済	1	リリーフプレミアム羽田	2017年10月31日	400	96	4.7年	5.1%
	2	笹塚サウスビル	2017年12月22日	334	17	1.0年	5.1%
	3	The Royal Garden Residence 白金台	2018年12月26日	124	19	3.2年	5.1%
	4	DS海岸ビル(旧:プレミア海岸ビル)	2019年1月30日	300	41	2.7年	5.1%
	5	サンメゾン大濠公園北	2020年3月6日	150	13	1.8年	5.1%
	6	多治見物流センター	2021年12月23日	400	29	1.1年	7.1%
	7	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books	2022年7月29日	400	44	2.2年	5.1%
	8	センチュリオンホテルグランド赤坂	2023年2月20日	639	78	1.8年	6.6%
	9	ホテル・アンドルームス新大阪	2024年8月16日	130	0	0.1年	5.5%
小計 / 平均				2,878	342	2.2年	5.5%
保有中	10	ASTILE市谷柳町/ASTILE幡ヶ谷/CREAL premier湯島	2024年12月20日	414	26	1.1年	5.8%
	11	センチュリオンホテルグランド赤坂	2024年12月26日	870	65	1.1年	6.9%
	12	MONday Apart 上野新御徒町/MONday Apart Premium 浅草/ MONday Apart Premium 大阪難波WEST/GRAND MONday 銀座	2025年12月19日	952	6	0.1年	6.0%
小計 / 平均				2,236	99	0.7年	6.5%
合計 / 平均				5,114	441	1.5年	5.7%

メザニンローン債権投資による効果

	第14期 (23/1)	第15期 (23/7)	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)
期末投資残高(百万円)	400	740	1,170	1,170	1,284	1,284	2,236
対総資産比率	0.2%	0.4%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.8%
利息・配当収入(百万円)	22	21	31	34	34	40	49
1口当たり利息・配当収入	11円	11円	13円	14円	12円	15円	18円

第20期(2026年1月期)末の投資主の状況

属性別投資口数

区分	第19期末		第20期末	
	口数(口)	比率	口数(口)	比率
個人	603,428	22.5%	583,858	21.7%
金融機関	1,154,363	43.0%	1,185,987	44.1%
国内法人	83,120	3.1%	86,958	3.2%
外国人	790,156	29.4%	779,482	29.0%
証券会社	55,933	2.1%	50,715	1.9%
合計	2,687,000	100.0%	2,687,000	100.0%

属性別投資主数

区分	第19期末		第20期末	
	人数(名)	比率	人数(名)	比率
個人	32,100	97.2%	31,032	97.1%
金融機関	51	0.2%	54	0.2%
国内法人	483	1.5%	470	1.5%
外国人	371	1.1%	391	1.2%
証券会社	21	0.1%	24	0.1%
合計	33,026	100.0%	31,971	100.0%

主要投資主一覧(上位10位)

	投資主名	投資口数(口)	保有比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	492,050	18.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	411,276	15.3%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	135,678	5.0%
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	74,969	2.8%
5	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	67,027	2.5%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	36,707	1.4%
7	Star Asia Capital I LLC(*)	33,093	1.2%
7	Star Asia Capital II LLC(*)	33,093	1.2%
7	Star Asia Capital III LLC(*)	33,093	1.2%
7	Star Asia Capital IV LLC(*)	33,093	1.2%
合計		1,350,079	50.2%

(*)スポンサーグループ

スターアジアグループ (1)

スターアジアグループの概要



増山 太郎
共同創業者兼
Managing Partner



マルコム・F・マククリーン4世
共同創業者兼
Managing Partner

スターアジアグループは、2006年にマルコム・F・マククリーン4世と増山太郎によって創業された、主に日本の不動産や不動産関連の債権、証券化商品、現物不動産、企業等に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです。

- 創業以来、累積1.62兆円以上(2025年9月末日現在)の投資を行っており、現在、約6,681億円(2025年9月末日現在)を運用中です。
- その卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持され、このような洗練された投資家の皆様の資金を運用してきました。
- スターアジアは、頑なにその投資哲学を守り、個々の資産運用案件において、顧客の期待に応え、期待の水準を超えることを、最大の目的としています。
- 現在、70名以上のプロフェッショナルを含む総勢2,342人の従業員を日本と米国に配置しています。(2025年9月末日現在、下記に記載の法人以外のグループ会社を含む)
- スターアジアのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。

スターアジアグループ

運用会社 上場不動産投資法人	私募ファンド運用	アセットマネジメント	不動産開発	PBSA管理運営	ホテル オペレーション	クレジット投資
<p>スターアジア 投資顧問株式会社</p>	<p>スターアジア・マネジメント</p> <ul style="list-style-type: none"> • 米国証券取引委員会登録の投資顧問業者 • 旗艦ファンド、スターアジアジャパンスペシャルシチュエーションファンド含む、プライベートファンドを運用 • スターアジアグループ内各事業のスポンサー的位置づけで、事業戦略を策定し、人的及び資金的なリソースを各事業へ提供 	<p>スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> • 第二種金融取引業、投資助言・代理業、投資運用業(2021年12月登録)を営むアセットマネジメント会社 • スターアジア不動産投資法人の投資対象となる案件の発掘、ウェアハウジングに係る物件の運営管理、そして私募投資ビークルの管理運営を行う <p>SAGLアドバイザーズ株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> • 株式会社グローバル・リンク・マネジメント及びスターアジアグループによるアセットマネジメント業務を主な業務内容とする合弁会社* *投資助言業登録(2021年6月) 	<p>スターアジア総合開発株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> • GSAスターアジア、スターアジア不動産投資法人、ポラリス・ホールディングスへのパイプラインの供給 	<p>GSAスターアジア株式会社</p> <ul style="list-style-type: none"> • GSAグループと50/50で出資の合弁会社。GSAグループは英国で設立された、次世代の学生向けレジデンス、Purpose Built Student Accommodation ("PBSA")のパイオニアであり、これまでに8ヶ国44都市においてPBSAの開発運営を行う • 日本におけるPBSAの開発、管理運営 	<p>ポラリス・ホールディングス株式会社 (TSE: 3010)</p> <ul style="list-style-type: none"> • スターアジアグループがスポンサー • 日本、海外を含め107ホテル 15,681室を運営中(2025年9月末日現在) • 2022年10月にレッドブランチホテル(フィリピン)、2024年12月に株式会社ミナシアを買収 	<p>株式会社スターアジア・ファイナンス</p> <ul style="list-style-type: none"> • 主に劣後ノンリコースローンを提供する貸金業登録業者。税務上の適格機関投資家に該当
<p>スターアジア不動産 投資法人</p>	<p>← 業容を拡大しているスターアジアグループがスターアジア不動産投資法人の成長を強力にサポート</p>					

スターアジアグループ (2)

その「投資哲学」

◆ スターアジアグループは、その投資哲学を遵守し、個々の資産運用案件において、投資家顧客の期待に応え、その期待を超え続けることを、最大の目的としています

1 リサーチ・フォーカス

継続的なアウトパフォーマンスを達成するためには、厳格な案件発掘プロセスにより見いだされた投資機会を、刻々と変動する市場環境に関わる包括的な知見をもって検証することが必要であると考えています。政府の政策、マクロ環境、資本市場の状況、人口動態トレンド、不動産需給ダイナミクス、不動産市場サイクルの状況、潜在的テナント層の動向、他の市場参加者の想定される行動等が、我々の分析の対象となる重要な事象のうちのほんの数例です。我々は、最新の市場環境に関わる知見を形成し継続的に更新するために、日々の投資業務及びアセットマネジメント業務を通じて情報収集を続け、それを独自の見解となるまで我々自身が深堀りし、検証した外部リサーチ資料やデータで補完するプロセスを繰り返しています

4 専門性

我々は、専門性の追求と、フラットな組織により、複雑ではあるものの魅力的な投資案件を発掘し、適切なストラクチャーを組成したうえで、確実に投資・運用を実行することが可能となると考えています。専門性を追求することで、安定した成功をもたらす、競合他社との差別化を実現します。当グループに所属するシニア・メンバーは、投資案件発掘、アンダーライティング、ストラクチャリング、アセットマネジメント、不動産ファイナンス、資本市場、証券化等の分野で長年の実践的、専門的な経験を積んでいます。さらに、過去複数の不動産市場サイクルを経る中で、深く根差したリレーションシップを構築しており、不動産金融マーケットにおいて最も独創的で複雑な投資案件を組成してきています

2 市場の非効率性

日本やアジアの不動産市場は、高い効率性を有する外国為替、金利や上場株式の市場と異なり、本質的に非効率です。特に東京を含む首都圏においては、人口(約3,500万人)、GDP、不動産価値のそれぞれにおいて世界最大の都市圏である一方、米国や英国の不動産市場と比べると著しく非効率であると考えています。高い参入障壁、情報の非対称性、発展途上の証券化市場、そして潤沢な資本力を持ち機動的な投資の出来るオポチュニスティックな投資家層の存在が限定的であること等が、日本の不動産市場の非効率性を現出させています。こうした状況の中、我々は、緻密な分析、不動産関連マーケットに関係する方々との深いリレーションシップ、そして、我々の豊かな実践経験により、市場の非効率性を発掘し、収益機会として実現することが強みと考えています

5 リスク・コントロール

我々は、リスクを綿密に計測することにより、安定且つ優れたリスク・アジャステッド・リターンの実現を目指しています。我々は、潜在的投資案件を発掘した後に、綿密なレビュープロセスを経て、案件に関わる全てのリスクを洗い出します。そして、フェアなリスク・シェアの取り決めを取引先様と交渉し、更にリスクを極小化するための仕組みづくりを追求します。その上で、残存リスクについて、定量的、定性的な分析を行い、我々の厳格なアンダーライティングの要件に照らし合わせて、投資案件の実行可否について検討を行います

3 潜在的価値の最大化と実現

我々が投資を検討する不動産案件の多くは、投資を実行する時点では、その潜在的価値が最大限に引き出されていません。前所有者が不動産投資運用の専門的知識を持っていなかったり、必要な資本的支出を怠っていたり、適切なリーシング戦略を採用していなかったこともあります。また、一定の時間をかけ、費用を支出することにより治癒する瑕疵を有する物件や、用途変更やリポジショニングにより、より高い収益が期待できる物件もあります。我々は、独自の経験を活用し、また、外部専門家の技術的アドバイスを必要に応じて導入し、最適なアセットマネジメント、資本的支出、リノベーション、リポジショニング策を策定します。こうした策を実行することで、費用と時間の観点から、最も効果的な方法で対象不動産物件の本源的価値を最大化し、具現化します

6 信頼性、透明性、迅速な行動

我々は、取引先様の事情により、短期間の決済が必要な場合、機密性が必要な場合、または他社が扱えないもしくは理解できない、複雑な仕組みによる不動産関連資産の売却を行う場合において、安心して任せただけという強みもっています。具体的には、取引を検討する際、経済条件や厳格なデューデリジェンス項目等、充足すべき要件を真摯に予め取引先様にお伝えし、その上で、取引先様の具体的な目的とタイミングを達成するために根気強く、独創性を発揮して案件を実行します。さらには、フラットな組織と効率的な意思決定プロセスを有しており、資金を迅速にコミットすることが可能となっています。その哲学と案件実行スタイルは、我々の投資家様及び取引先様に評価されており、魅力的な投資案件が継続的に紹介されることに繋がり、投資家様へのより大きな投資リターンに資しています

- ・本資料は、スターアジア不動産投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- ・不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるスターアジア不動産投資 法人及びその資産を運用する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や 運用報告ではありません。
- ・本資料で提供している情報は、本資料作成日現在においてスターアジア不動産投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- ・本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、スターアジア不動産投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- ・スターアジア不動産投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- ・本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- ・本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面(又は目論見書)等の内容を十分にお読みください。

■スターアジアグループ 公式 YouTube チャンネル
スターアジアグループの情報を発信しています。

<https://www.youtube.com/channel/UCYasJn4xrns2fhyZFKMAELw>



■本資料に関するお問い合わせ先

スターアジア投資顧問株式会社

〒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

電話番号: 03-5425-1340



取締役兼財務管理部長 菅野 顕子(カンノ アキコ)