STARASIA Investment Corporation

2025年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2025年3月17日

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

有価証券報告書提出予定日　2025年4月25日　　分配金支払開始予定日　2025年4月14日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有

（百万円未満切捨て）

１．2025年1月期の運用、資産の状況（2024年8月1日～2025年1月31日）

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年１月期	9,690	19.4	5,472	26.1	4,522	23.3	4,522	23.3
2024年７月期	8,113	1.9	4,338	0.7	3,669	4.0	3,668	4.0

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2025年１月期	1,712	3.3	1.6	46.7
2024年７月期	1,546	2.9	1.4	45.2

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2025年１月期	1,701	4,570	－	－	101.1	3.2
2024年７月期	1,596	3,785	－	－	103.2	3.0

（注1）分配金総額は、一時差異等調整積立金の取崩し等を行っているため、当期純利益とは異なります。
（注2）2025年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年１月期	293,813	144,691	49.2	53,848
2024年７月期	258,678	127,473	49.3	53,740

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年１月期	8,014	△36,795	30,121	13,665
2024年７月期	6,288	△702	△4,914	12,324

２．2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）及び2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2025年７月期	9,423	△2.8	5,229	△4.4	4,279	△5.4	4,278	△5.4	1,625	0
2026年１月期	9,668	2.6	5,413	3.5	4,331	1.2	4,330	1.2	1,644	0

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

2025年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　2,687,000口　　1口当たり予想当期純利益　1,592円

2026年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　2,687,000口　　1口当たり予想当期純利益　1,611円

（注）1口当たり分配金は、上記の予想期末発行済投資口の総口数（本書の日付現在の発行済投資口の総口数である2,687,000口）により算出しています。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

② ①以外の会計方針の変更　：無

③ 会計上の見積りの変更　：無

④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2025年１月期	2,687,000口	2024年７月期	2,372,000口
② 期末自己投資口数	2025年１月期	0口	2024年７月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8-9ページ「2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

目次

１．運用状況…… 2
（１）運用状況…… 2
２．財務諸表…… 10
（１）貸借対照表…… 10
（２）損益計算書…… 12
（３）投資主資本等変動計算書…… 13
（４）金銭の分配に係る計算書…… 15
（５）キャッシュ・フロー計算書…… 16
（６）継続企業の前提に関する注記…… 17
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記…… 17
（８）財務諸表に関する注記…… 18
（９）発行済投資口の総口数の増減…… 28
３．参考情報…… 29
（１）投資状況…… 29
（２）投資資産…… 30

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、2016年4月の上場以来、投資主利益の最大化を追求する様々な施策を実行し、資産規模の拡大による安定性の確保、内部成長の実現による1口当たり分配金の増額に努めてきました。

第18期となる当期(2025年1月期)においては、期初に公募増資を伴う物件取得及び資産入替により資産規模の拡大、ポートフォリオ強化を実行しました。これに加えて、当期中にメザニンローン債権3案件の償還及び3案件への投資を実行し、当期末現在の資産規模は2,765億円(不動産等74物件、優先出資証券1案件、メザニンローン債権投資2案件、保有資産の取得価格ベース)となり、2021年3月に公表した中期計画における資産規模目標である「3,000億円」の達成に大きく近づいたと考えています。また、当期末現在の資産規模は、上場時の資産規模614億円から4.5倍にまで拡大したことになります。

本投資法人は、その資産の運用を委託するスターアジア投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)とともに、上場以降、常に投資主利益の最大化を追求するポートフォリオ構築を目指しており、近年では、3年連続の公募増資(2022年8月、2023年8月、2024年8月)を伴う物件取得により、大胆なアセットアロケーションの変更として、インフレ対応資産であるホテルへのエクスポージャー(投資額)を大幅に増加させてきました。当該物件取得等の実行により、ホテルの組入れ比率は、第13期(2022年7月期)末の12.4%(241億円)から第18期(2025年1月期)末の37.4%(1,033億円)へと拡大しており、総合型である本投資法人が保有するアセットタイプのうちで最大の構成比となっています。

当期期初(2024年8月)に取得した不動産等5物件は、スターアジアグループのポラリスホールディングス株式会社(東証スタンダード市場、証券コード3010)傘下のホテル運営会社(以下、ポラリスホールディングス株式会社の傘下にあるホテル運営会社を含め「ポラリス」といいます。)が運営するホテル4物件(取得価格総額347億円)と安定収益が期待できる築浅の駅前商業施設1物件(取得価格11億円)という構成です。特に、新規取得のホテル4物件は、都心立地であることから資産価値が高いことが特徴として挙げられます。当該ホテル4物件は、昨今の宿泊需要のトレンド(宿泊日数の長期化、宿泊人数の増加)に応えることのできる客室構成であり、インバウンド需要を含めた昨今の宿泊需要の増加を取り込み、当期において当初予想を大きく凌駕する収益を達成しています。これに加えて、2023年9月に取得したホテル7物件も、当初予想を大幅に超えるパフォーマンスを示しており、ポラリス運営ホテルの業績好調による賃料増を主因として、1口当たり分配金は、当初予想の1,538円を大幅に(10.6%)上回る1,701円となりました。これにより、2021年3月に公表した中期計画における1口当たり分配金目標「1,600円以上」を達成いたしました。なお、第19期(2025年7月期)、第20期(2026年1月期）の1口当たり分配金予想も1,600円以上としており、継続して1,600円以上を分配できるポートフォリオが構築できていると考えています。マーケットの状況を見極め、ホテルの組入れ比率を増加させたことが、当期の当初予想を大幅に上回る分配金実績及び1口当たり分配金水準の切上げに成果として表れていると、本投資法人は考えています。

当期において当初予想を超えるパフォーマンスを達成した、2023年9月及び2024年8月に取得したホテル11物件はいずれもスポンサーグループからの取得であり、スターアジアグループの本投資法人への強力なサポートが顕れています。

当期である2024年8月から2025年1月の期間は、我が国の経済において一定の成長が見られた期間であったと本投資法人は考えています。賃金は上昇トレンドにあり、インフレは常態化しつつあり、日本銀行による政策金利の利上げも実行され(2024年7月及び2025年1月)、我が国の経済が正常化に向かっているものと考えられます。一方で、グローバルには、2023年と比較して2024年のインフレ率は低下しており、利下げに動く中央銀行も見られましたが、足元ではインフレの鎮静化から利下げペースは緩やかなものとなっている国もあります。

こうした環境下において、本投資法人の保有不動産ポートフォリオにおける当期のアセットタイプ毎の運用状況は、①オフィス：稼働率は期中平均96.1%と高稼働であり、従前テナントが短期賃貸借であった場合を除き新規契約時及び更新時の賃料増額傾向は継続、②商業施設：新規テナント誘致により稼働率の上昇を実現、③住宅：稼働率は安定的に推移し(期中平均96.9%)、新規入居及び更新時の賃料増額を実現、④物流施設：稼働率及び賃料収入ともに安定的に推移、1テナントとの間で賃料増額を実現、⑤ホテル：主としてポラリス運営ホテル12物件(4物件(2024年8月取得)、7物件(2023年9月取得)及び従前より保有する1物件)からの当初予想を大幅に超える変動賃料により内部成長に寄与、と概括できます。

当期における内部成長に関しては、2024年に過去最高を更新した訪日外客数等に伴い拡大する宿泊需要を取り込んだホテルの運営状況が当初想定を大幅に超え、好調な運営状況がダイレクトに本投資法人の収益として反映される賃料体系を採用しているポラリス運営ホテルからの変動賃料が大きく貢献しました。これに加えて、オフィス及び住宅においては、タイトな賃貸需給を背景とした本資産運用会社による積極的な賃料増額へ

の取組み(新規契約時及び契約更新時)により、賃料の増加トレンドが継続していると考えています。また、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「日本管財グループ」といいます。)の協力を得て、人件費及び資材の高騰による工事費の増加傾向の中、発注方法の見直しやVE(ヴァリューエンジニアリング)等によりコストの最適化に注力し、適切な修繕及び資本的支出を実行し資産価値の維持向上に取組みました。

当期における外部成長に関しては、上記のとおり、当期期初の公募増資による調達資金等により、スターアジアグループのサポートを活用して物件取得を実行し、資産規模を拡大しています。本投資法人は、投資口価格の水準を意識した上で、今後もスターアジアグループのサポートを活用した外部成長、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を比較検討し、投資主の皆様の利益の最大化に資する運用を展開します。

（ロ）ESGに関連する施策への取組み状況

当期においても、ESGに関連する施策への取組みを継続、強化しています。2021年3月に策定したE(環境)に係る目標(①GHG(温室効果ガス)の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理(使用量の上昇抑制)、④廃棄物管理(排出量の抑制))に対して、保有物件に関係するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を得て、その達成に向けた努力を継続しています。これらの目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。なお、E(環境)に係る取組みとして、当期においては、物件毎の状況を勘案して照明LED化工事、空調設備及び搬送動力等の高効率化・省エネ改修工事、緑化保全を総額約462百万円で実施しています。

また、本投資法人は、ESGに関連する施策への取組みの一環として、2024年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、「2 Star」及び「Green Star」を獲得しています。加えて、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しています。しかしながら、このアセスメントへの参加は、ESGに関連する施策の実施状況に係る一つの指標であり、高い評価を受けること自体が目標ではなく、評価を向上させることを通じて、より良い環境(E)の、より良い社会(S)の、より良いガバナンス(G)の実現を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

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

（ハ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期における我が国経済の状況は、実質GDP成長率を確認すると2024年第3四半期(7月-9月)は対前期比0.3%増(2次速報値)と緩やかに拡大し、第4四半期(10月-12月)においては対前期比0.6%増(2次速報値)となり、経済の拡大が継続しています。また、インフレの進行に伴い、名目GDPも第3四半期から第4四半期にかけて拡大の傾向が継続しています。

2024年下半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、39,631ポイント(2024年7月1日終値)で始まり、39,894ポイント(2024年12月30日終値)で終わっています。この期間中には、日本銀行の政策金利引上げに伴うマーケットの混乱から、2024年8月初旬に31,000ポイント強まで急落する展開もありましたが、徐々に値を切り上げ、38,000ポインを挟んだ展開から、38,000ポイントから40,000ポイントの間での推移へと緩やかに上昇しているように見られます。2025年に入り、日本銀行による再度の利上げがあったものの、この材料をマーケットは消化し、39,000ポイントを挟んだ堅調な展開が継続していましたが、足元では米国経済の先行き懸念から急落する局面もありました。企業業績は堅調であり、賃金の上昇が継続される見通しであること等から、我が国経済は拡大を見せるとの予測がコンセンサスとなっているものの、海外の経済情勢の先行き及び主要各国の中央銀行の政策には留意が必要です。

2024年下半期の株式マーケットが比較的堅調であったことと対照的に、東証リート指数は、1,709ポイント(2024年7月1日終値)で始まり、1,652ポイント(2024年12月30日終値)で終わっています。この期間中には、株式マーケットと同様に日本銀行の政策金利引上げに伴うマーケットの混乱から、1,600ポイント強まで急落した後に、急速に値を戻し一旦は1,800ポイントを試すところまで上昇するような展開もみせましたが、その後に下降トレンドに入り、1,650ポイントを挟んだ値動きとなっています。2025年に入り、特定の銘柄に対する特定の投資家による投資口の公開買付等もあり、1,700ポイントを超えるような展開もありましたが、金利の先高観等から足元では1,700ポイントを下回って推移しています。

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

不動産売買マーケットに関しては、グローバルに比較した場合、政策金利が引き上げられたとはいえ、我が国においては相対的に低利での借入れが可能であり、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続していることから、相対的に高い利回りが期待できる日本の不動産に対するマーケット参加者は多く、競合環境はタイトな状況が継続しています。オフィスについては、本投資法人が投資対象としている中規模の物件においては、建築費の高騰から新たな供給は絞られており、賃貸需給はタイトな状況が継続しています。こうした状況から、相対的に稼働率が安定しており賃料の上昇傾向も継続している中規模オフィスは評価が高い状況です。また、緩やかな円高トレンドにあるとはいえヒストリカルには円安であり、加えて各国のインフレによる日本の物価の相対的な割安感も追い風となって、訪日外客数は2024年に過去最高の3,686万人を記録し、観光立国を目指す政策の後押しもあり、今後も増加傾向が継続すると考えられることから、ホテルへの投資意欲は高い状況が継続しています。

不動産の賃貸市場においては、潜在的な需要は高い状況が継続していると考えています。本投資法人の保有するオフィス及び住宅においては、稼働率は安定的であり（当期の期中平均稼働率 オフィス 96.1%、住宅 96.9%）、かつオフィス及び住宅ともに賃料は上昇傾向にあります。また、商業施設及び物流施設においては、大きなテナント異動はなく、安定的な稼働が継続しています。

なお、アセットタイプ毎の賃貸市場動向については、以下に詳述します。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）の「ジャパンオフィスマーケットビュー（2024年第4四半期）」によると、東京のオールグレード空室率は、対前期比0.5%低下の3.5%と3年ぶりに4%を下回りました。金融・IT等幅広い業種で、グレードアップ、立地改善及び拡張のほか、自社ビルからの移転及び分室開設等、過去平均を約2割上回る5万坪の新規需要が見られました。賃料（グレードA）については、対前期比2.0%上昇と約10年ぶりの高い伸び率となっています。タイトな需給を背景に、賃料目線を引き上げるビルとこれを許容するテナントも増加傾向にあります。賃料の上昇基調は今後も続くものの、2025年及び2026年に大量の新規供給が予定されており、2025年下半期以降、上昇率は鈍化すると予想されています。本投資法人が保有する中規模オフィスについては、潜在需要が厚く安定した稼働状況及び賃料増額を実現しています。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会の「全国百貨店売上高概況（2025年1月）」によると、売上高は5.2%増（対前年同月比）と3か月連続での増加となりました。円安効果等からインバウンド消費が売上全体を牽引しており、免税売上は、1月としては過去最高を記録しています。特に、ラグジュアリーブランド及び宝飾品等の高付加価値商材、衣料品並びに化粧品等の売上が好調に推移し、プラス基調が継続しています。出店ニーズについては、プライムエリアでは、ファッションやアウトドアスポーツが牽引すると共に、ラグジュアリーブランド等リテーラーの出店意欲は高く、空室消化が進んでいます。全国的にも、既存テナントの移転先の確保が困難なことによる強い契約継続意向に加え、新規の強い出店意向により、既存テナントと新規テナントが競合し賃料の上昇傾向は今後も続くものと考えられます。

（住宅賃貸市場）

国土交通省の「建築着工統計調査報告（令和6年計）」によると、新設住宅着工は、持家が3年連続の減少で前年比2.8%減、貸家は2年連続の減少で前年比0.5%減、分譲住宅も2年連続の減少で前年比8.5%減、といずれも前年比で減少したことにより、全体で2年連続の減少で前年比3.4%減となっています。建築資材の高騰等により、新築住宅の注文の減少、建設会社の利益率の低下及び工事の遅延等の影響が見られます。また、総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2024年結果」によると、東京圏の転入超過数が135,843人と、前年に比べ9,328人拡大しています。分譲マンション価格の高騰により、人口集積のある大都市圏においては賃貸需要が強く賃料の上昇傾向が顕著となっています。住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREの「ロジスティクスマーケットビュー（2024年第4四半期）」によると、首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は、対前期比0.3%低下の9.8%となりました。2024年の通年の新規需要が50万坪を超え、約2年ぶりに空室率が低下しました。テナントニーズとしては、引き続き物流企業が中心であるものの、荷物の種類は多岐にわたり、EC需要のほか、製造業等の大型の引き合いも見られました。賃料水準については、東京ベイエリアでは空室の減少に伴い賃料目線が上がってきており、また、賃料が弱含んでいた千葉県内陸地

域でも上向き傾向にあります。
今後は、建築資材の高騰により、開発計画の見直し及び新規供給の減少も見込まれ、空室率の低下ペースが速まり、賃料水準が上向いていく可能性も考えられます。

（ホテル賃貸市場）
観光庁の「宿泊旅行統計調査(2024年年間値(速報値))」によると、2024年の延宿泊者数は、6億5,028万人(前年比5.3%増)と、新型コロナウイルスの影響が出る前の2019年比で9.1%増の水準となっています。清掃員等の人手不足やリネン・人件費等の営業費用の増大等の課題も発生していますが、政策によるインバウンド誘致策や円安を背景に、稼働率及び客室単価が大きく上昇し、ホテルオペレーターの収益力が拡大しています。アパートメントタイプ及びラグジュアリータイプ等様々な需要に対応できるホテルの供給も拡大しており、ホテルセクターにおける一層の消費額の拡大が期待されます。

運用実績：
上記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、収益力の向上、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産(不動産等74物件)の平均稼働率は98.2%と引き続き高水準となっています。

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

（デッド・ファイナンス）
本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、リファイナンスリスクを低減するために、返済期限及び借入先の分散を意識し、更に、1口当たり分配金の維持向上のため、適時適切に資金調達コストをコントロールする財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の新規借入れ及び借換え並びに投資法人債の発行を行いました。
2024年8月30日に4物件に係る不動産信託受益権（取得価格34,700百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部並びに1物件の不動産信託受益権（取得価格1,100百万円）の取得により減少した手元資金に充当するため、19,040百万円の借入れを行いました。
2024年10月21日に返済期限の到来した借入金3,785百万円のリファイナンスにあたり、同日付で3,785百万円の借入れを行いました。
2024年10月31日に、2025年1月31日に返済期限の到来する借入金1,200百万円の期限前弁済を行いました。
2025年4月30日に返済期限の到来する借入金1,000百万円の期限前弁済にあたり、2024年11月21日付で第2回無担保投資法人債（グリーンボンド）1,000百万円を発行しました。
この結果、当期末日（2025年1月31日）現在の有利子負債残高は、139,680百万円（借入残高137,680百万円、投資法人債発行残高2,000百万円）となり、LTVは47.5%となりました。

（格付の状況）
本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

（ヘ）業績及び分配の概要
上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益9,690百万円、営業利益5,472百万円、経常利益4,522百万円、当期純利益4,522百万円を計上しました。
分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益から40,567,695円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,570,587,000円を分配することとしまし

た。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、緩やかな拡大が継続することが予想されています。特に観光業界においては、円安や相対的に低いインフレ率等からインバウンドの増勢は継続し、国内の旅行需要は更に向上することが予想され、他業種と比較して、良好な状況が今後も継続するものと考えられます。経済の先行指標である株式マーケットは、日銀の政策金利引き上げを機に乱高下し、一旦落ち着きを見せたものの、足元では米国経済の先行き懸念等から下降しています。

一方で、足元の東証リート指数は1,700ポイントを下回った展開であり、金利の先高観及び市中金利の上昇等から上値を追うような展開にはなっていません。一部の銘柄に対する特定の投資家による投資口公開買付が実行されているものの、マーケット全体を押し上げるようなカタリストはなく、今後のマーケット環境は楽観視できるものではないと考えています。

本投資法人としては、今後のグローバルなインフレの状況、主要国の経済政策及び経済情勢、更には日本銀行の政策スタンス等が、我が国の不動産マーケットへ与える影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

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

2021年3月に策定した中期計画（資産規模目標：2026年に3,000億円）の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、かつ本資産運用会社独自のネットワークによる案件発掘にも注力し、資産規模の拡大に向けたパイプラインの拡充に取り組みます。足元では、資産規模の拡大のみを追求するのではなく、投資口価格の水準を勘案した上で、資産入替等を含む最適なポートフォリオの運用施策を選択します。

（ロ）内部成長戦略

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

管理運営に係る基本的な考え方として、各運用資産の特性に応じた最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築することにより、各運用資産の収益の最大化、支出の最適化を目指しています。特に、修繕費及び資本的支出に関しては、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財グループの物件管理運営に係る知見を活用し、工事費の最適化及びテナント満足度の向上を図っています。各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

（オフィス・住宅）

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

（物流施設・ホテル）

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している物件が多いことから、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させ、賃料収入の維持、向上を図ります。

（商業施設）

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

とにより、賃料収入の最大化を図ります。

（ハ）財務戦略

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

（エクイティ・ファイナンス）

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

（デット・ファイナンス）

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

（LTV）

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

（当面のデット・ファイナンスに係る施策）

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

（ニ）運用状況の見通し

2025年7月期及び2026年1月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2025年7月期	9,423	5,229	4,279	4,278	1,625	-
2026年1月期	9,668	5,413	4,331	4,330	1,644	-

この見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、この見通しの前提条件については、8-9ページ「2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

③決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2025年7月期及び2026年1月期の運用状況の予想の前提条件

<table>
<tr><th>項目</th><th>前提条件</th></tr>
<tr><td>計算期間</td><td>2025年7月期（第19期）:2025年2月1日～2025年7月31日（181日）
2026年1月期（第20期）:2025年8月1日～2026年1月31日（184日）</td></tr>
<tr><td>運用資産</td><td>本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（74物件の不動産信託受益権、2案件のメザニンローン債権及び1案件の優先出資証券（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、優先出資証券に係るものを以下「現保有資産（優先出資）」といいます。））について、2026年1月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。
実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。</td></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>営業収益については、以下のとおり見込んでいます。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期</th><th>2026年1月期</th></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>9,423百万円</td><td>9,668百万円</td></tr>
<tr><td>（うち賃貸事業収益）※1</td><td>（9,355百万円）</td><td>（9,599百万円）</td></tr>
<tr><td>（うちメザニン関連）※2</td><td>（37百万円）</td><td>（37百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち有価証券貸借料）※3</td><td>（30百万円）</td><td>（31百万円）</td></tr>
</table>
※1 現保有資産（不動産）については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。
※2 本書の日付現在効力を有する要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに見込まれる利息又は配当収入を算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。
※3 優先出資貸借取引に関する契約の内容等をベースに、想定される貸借料収入が生じることを前提としています。</td></tr>
<tr><td>営業費用</td><td>主たる営業費用である賃貸事業費用については、以下のとおり見込んでいます。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期</th><th>2026年1月期</th></tr>
<tr><td>賃貸事業費用</td><td>3,374百万円</td><td>3,402百万円</td></tr>
<tr><td>（うち公租公課）</td><td>（637百万円）</td><td>（638百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち修繕費）※1</td><td>（301百万円）</td><td>（282百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち減価償却費）※2</td><td>（1,164百万円）</td><td>（1,195百万円）</td></tr>
</table>
※1 スターアジア投資顧問株式会社が策定する修繕計画を基に見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
※2 付随費用等を含めて定額法により算出した金額を見込んでいます。

賃貸事業費用以外の営業費用については、以下のとおり見込んでいます。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期</th><th>2026年1月期</th></tr>
<tr><td>営業費用
（賃貸事業費用は除く）</td><td>819百万円</td><td>852百万円</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>ＮＯＩ</td><td>ポートフォリオ全体のNOIについては、以下のとおり見込んでいます。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期</th><th>2026年1月期</th></tr>
<tr><td>NOI ※</td><td>7,145百万円</td><td>7,392百万円</td></tr>
</table>
※NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。
NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>前提条件</th></tr>
<tr><td>営業外費用</td><td>営業外費用については、以下のとおり見込んでいます。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期</th><th>2026年1月期</th></tr>
<tr><td>営業外費用</td><td>950百万円</td><td>1,082百万円</td></tr>
<tr><td>（うち支払利息）</td><td>（771百万円）</td><td>（899百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち投資法人債利息）</td><td>（10百万円）</td><td>（10百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち融資関連費用）</td><td>（142百万円）</td><td>（153百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち投資法人債発行費償却）</td><td>（2百万円）</td><td>（2百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち投資口交付費償却）</td><td>（22百万円）</td><td>（16百万円）</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>借入金及び
投資法人債</td><td>有利子負債については、以下を前提としています。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期末</th><th>2026年1月期末</th></tr>
<tr><td>借入金</td><td>136,880百万円</td><td>136,880百万円</td></tr>
<tr><td>投資法人債</td><td>2,000百万円</td><td>2,000百万円</td></tr>
</table>
本書の日付現在、137,680百万円の借入残高及び2,000百万円の投資法人債発行残高があります。
本書の日付現在の借入残高のうち、800百万円については消費税等の還付金等を返済原資として2025年7月期中に、期限前返済することを予定しています。
上記を除き、2025年7月期及び2026年1月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定です。</td></tr>
<tr><td>投資口</td><td>発行済投資口の総口数については、以下を前提としています。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期末</th><th>2026年1月期末</th></tr>
<tr><td>発行済投資口の総口数</td><td>2,687,000口</td><td>2,687,000口</td></tr>
</table>
本書の日付現在の発行済投資口の総口数2,687,000口を前提としています。</td></tr>
<tr><td>1口当たり分配金
（利益超過分配金は
含まない）</td><td>1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。
一時差異等調整積立金については、当初積立額の1%以上を毎期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。
各期の分配金については、以下のとおり想定しています。
<table>
<tr><th></th><th>2025年7月期</th><th>2026年1月期</th></tr>
<tr><td>当期純利益</td><td>4,278百万円</td><td>4,330百万円</td></tr>
<tr><td>分配金総額</td><td>4,366百万円</td><td>4,417百万円</td></tr>
<tr><td>1口当たり分配金</td><td>1,625円</td><td>1,644円</td></tr>
</table>
2025年7月期の分配金については、予想当期純利益4,278百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,366百万円（1口当たり1,625円）を分配することを前提としています。
2026年1月期の分配金については、予想当期純利益4,330百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,417百万円（1口当たり1,644円）を分配することを前提としています。
運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</td></tr>
<tr><td>1口当たり
利益超過分配金</td><td>現時点において行う予定はありません。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。
一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</td></tr>
</table>

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2024年７月31日）	当期 （2025年１月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,379,427	3,815,857
信託現金及び信託預金	8,945,505	9,850,067
営業未収入金	443,175	600,836
前払費用	312,802	281,353
未収消費税等	－	472,875
その他	32,807	78,898
流動資産合計	13,113,718	15,099,889
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	73,691,762	80,806,403
減価償却累計額	△8,733,016	△9,499,528
信託建物（純額）	64,958,746	71,306,875
信託構築物	43,768	47,104
減価償却累計額	△10,290	△12,134
信託構築物（純額）	33,477	34,969
信託機械及び装置	338,544	380,599
減価償却累計額	△74,087	△91,690
信託機械及び装置（純額）	264,457	288,908
信託工具、器具及び備品	193,701	220,596
減価償却累計額	△66,089	△78,293
信託工具、器具及び備品（純額）	127,611	142,302
信託土地	169,771,175	196,089,124
信託建設仮勘定	－	3,175
有形固定資産合計	235,155,469	267,865,355
無形固定資産		
信託借地権	6,243,459	6,235,025
無形固定資産合計	6,243,459	6,235,025
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	1,170,000	1,284,000
長期前払費用	479,515	471,538
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	601,063	905,903
投資その他の資産合計	4,112,822	4,523,684
固定資産合計	245,511,751	278,624,065
繰延資産		
投資法人債発行費	8,502	19,294
投資口交付費	44,337	70,469
繰延資産合計	52,840	89,763
資産合計	258,678,309	293,813,718

（単位：千円）

	前期 （2024年７月31日）	当期 （2025年１月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	794,335	1,103,053
短期借入金	1,000,000	800,000
１年内返済予定の長期借入金	11,085,000	19,150,000
未払金	669,967	793,698
未払費用	107,831	145,087
未払法人税等	605	605
未払消費税等	438,633	73,121
前受金	1,160,537	1,059,608
その他	32,356	20,607
流動負債合計	15,289,267	23,145,782
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	108,755,000	117,730,000
預り敷金及び保証金	2,808	2,808
信託預り敷金及び保証金	6,057,696	6,142,386
資産除去債務	99,915	100,880
固定負債合計	115,915,419	125,976,074
負債合計	131,204,686	149,121,857
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	89,316,185	105,443,555
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,357,762	※2 8,268,849
任意積立金合計	8,357,762	8,268,849
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,052,316	4,877,759
剰余金合計	37,542,297	38,278,827
投資主資本合計	126,858,483	143,722,383
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	615,139	969,477
評価・換算差額等合計	615,139	969,477
純資産合計	※1 127,473,622	※1 144,691,860
負債純資産合計	258,678,309	293,813,718

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2024年２月１日 至　2024年７月31日）	当期 （自　2024年８月１日 至　2025年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 7,635,803	※1 8,793,301
その他賃貸事業収入	※1 412,199	※1 491,633
不動産等売却益	－	※2 322,720
その他の収入	65,782	82,422
営業収益合計	8,113,786	9,690,078
営業費用		
賃貸事業費用	※1 3,055,846	※1 3,370,328
資産運用報酬	542,424	641,408
資産保管及び一般事務委託手数料	50,525	55,909
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	123,739	147,709
営業費用合計	3,774,935	4,217,756
営業利益	4,338,850	5,472,322
営業外収益		
受取利息	62	1,136
未払分配金戻入	1,163	854
還付加算金	906	－
その他	0	－
営業外収益合計	2,132	1,990
営業外費用		
支払利息	504,833	642,337
投資法人債利息	3,500	6,213
融資関連費用	141,244	1,631
投資法人債発行費償却	1,020	279,294
投資口交付費償却	20,812	21,988
営業外費用合計	671,409	951,465
経常利益	3,669,572	4,522,847
税引前当期純利益	3,669,572	4,522,847
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	3,668,967	4,522,242
前期繰越利益	383,349	355,517
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	4,052,316	4,877,759

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2024年２月１日　至　2024年７月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	89,316,185	25,132,218	8,446,674	8,446,674	3,909,364	37,488,257	126,804,443
当期変動額							
剰余金の配当					△3,614,928	△3,614,928	△3,614,928
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					3,668,967	3,668,967	3,668,967
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	－	－	△88,912	△88,912	142,951	54,039	54,039
当期末残高	※1 89,316,185	25,132,218	8,357,762	8,357,762	4,052,316	37,542,297	126,858,483

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	323,181	323,181	127,127,624
当期変動額			
剰余金の配当			△3,614,928
一時差異等調整積立金の取崩			－
当期純利益			3,668,967
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	291,958	291,958	291,958
当期変動額合計	291,958	291,958	345,997
当期末残高	615,139	615,139	127,473,622

当期（自　2024年８月１日　至　2025年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	89,316,185	25,132,218	8,357,762	8,357,762	4,052,316	37,542,297	126,858,483
当期変動額							
新投資口の発行	16,127,370						16,127,370
剰余金の配当					△3,785,712	△3,785,712	△3,785,712
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					4,522,242	4,522,242	4,522,242
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	16,127,370	－	△88,912	△88,912	825,442	736,530	16,863,900
当期末残高	※１ 105,443,555	25,132,218	8,268,849	8,268,849	4,877,759	38,278,827	143,722,383

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	615,139	615,139	127,473,622
当期変動額			
新投資口の発行			16,127,370
剰余金の配当			△3,785,712
一時差異等調整積立金の取崩			－
当期純利益			4,522,242
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	354,337	354,337	354,337
当期変動額合計	354,337	354,337	17,218,237
当期末残高	969,477	969,477	144,691,860

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2024年２月１日 至　2024年７月31日）	当期 （自　2024年８月１日 至　2025年１月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	4,052,316,832	4,877,759,527
Ⅱ　任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額　※１	88,912,365	88,912,365
Ⅲ　分配金の額	3,785,712,000	4,570,587,000
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,596)	(1,701)
うち利益分配金	3,785,712,000	4,570,587,000
（うち１口当たり利益分配金）	(1,596)	(1,701)
Ⅳ　次期繰越利益	355,517,197	396,084,892

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円及び前期繰越利益の一部である27,832,045円を加算した金額である3,785,712,000円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益から40,567,695円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,570,587,000円を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2024年２月１日 至　2024年７月31日）	当期 （自　2024年８月１日 至　2025年１月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	3,669,572	4,522,847
減価償却費	1,034,674	1,142,591
投資法人債発行費償却	1,020	1,631
投資口交付費償却	20,812	21,988
受取利息	△62	△1,136
支払利息	508,333	648,551
営業未収入金の増減額（△は増加）	△123,617	△157,660
未収消費税等の増減額（△は増加）	1,245,234	△472,875
未払消費税等の増減額（△は減少）	390,224	△365,511
前払費用の増減額（△は増加）	△36,191	31,449
長期前払費用の増減額（△は増加）	63,212	7,977
営業未払金の増減額（△は減少）	△156,352	215,577
未払金の増減額（△は減少）	30,722	103,618
前受金の増減額（△は減少）	131,620	△100,929
信託有形固定資産の売却による減少額	－	3,035,030
その他	6,961	△8,110
小計	6,786,164	8,625,038
利息の受取額	62	1,136
利息の支払額	△497,419	△611,321
法人税等の支払額	△609	△296
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,288,198	8,014,557
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	△843,429	△36,766,153
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,245	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,933	△131,905
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	194,341	216,595
投資有価証券の取得による支出	－	△1,414,000
投資有価証券の払戻による収入	－	1,300,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△702,267	△36,795,463
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	1,000,000	2,000,000
短期借入金の返済による支出	△1,300,000	△2,200,000
長期借入れによる収入	8,500,000	20,825,000
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△3,785,000
投資法人債の発行による収入	－	987,576
投資口の発行による収入	－	16,079,249
分配金の支払額	△3,614,441	△3,784,928
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,914,441	30,121,898
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	671,489	1,340,991
現金及び現金同等物の期首残高	11,653,443	12,324,933
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,324,933	※1 13,665,924

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．有価証券の評価基準及び評価方法	（１）その他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法を採用しています。 （２）その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	（１）有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物　2～70年 構築物　7～30年 機械及び装置　7～17年 工具、器具及び備品　2～15年 （２）無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。
３．繰延資産の処理方法	（１）投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 （２）投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
４．収益及び費用の計上基準	（１）固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は30,021千円です。 （２）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

５．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 （３）ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（８）財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

※１　投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

（単位:千円）

	前 期 （2024年７月31日）	当 期 （2025年１月31日）
	50,000	50,000

※２　一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期（2024年7月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	8,446,674	－	88,912	8,357,762	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。

当期（2025年1月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	8,357,762	－	88,912	8,268,849	分配金に充当

（注）過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり、積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。

［損益計算書に関する注記］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日		当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	6,818,995		7,985,294	
共益費収入	568,845		556,485	
駐車場収入	209,292		209,895	
施設使用料	32,295		34,550	
その他賃貸収入	6,374	7,635,803	7,076	8,793,301
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	348,798		410,233	
その他収入	63,401	412,199	81,399	491,633
不動産賃貸事業収益合計		8,048,003		9,284,934
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	466,129		468,776	
水道光熱費	379,716		452,575	
公租公課	599,404		596,816	
修繕費	217,551		361,856	
信託報酬	30,462		29,513	
損害保険料	20,709		21,927	
減価償却費	1,034,674		1,142,591	
その他費用	307,198		296,271	
不動産賃貸事業費用合計		3,055,846		3,370,328
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		4,992,156		5,914,606

※２　不動産等売却損益の内訳

前期（自　2024年2月1日　至　2024年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2024年8月1日　至　2025年1月31日）

（単位：千円）

アーバンパーク難波	
不動産等売却収入	1,700,000
不動産等売却原価	1,450,638
その他売却費用	69,339
不動産等売却益	180,021

（単位：千円）

スマイルホテルなんば	
不動産等売却収入	1,800,000
不動産等売却原価	1,584,391
その他売却費用	72,908
不動産等売却益	142,699

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	2,372,000口	2,687,000口

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。	※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

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

（単位:千円）

	前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
現金及び預金	3,379,427	3,815,857
信託現金及び信託預金	8,945,505	9,850,067
現金及び現金同等物	12,324,933	13,665,924

［リース取引に関する注記］
オペレーティング・リース取引（借主側）
未経過リース料

（単位:千円）

	前期 2024年７月31日	当期 2025年１月31日
１年以内	180,199	180,199
１年超	6,477,402	6,387,302
合計	6,657,601	6,567,501

オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

（単位:千円）

	前期 2024年７月31日	当期 2025年１月31日
１年以内	5,741,460	5,926,292
１年超	21,624,088	28,934,716
合計	27,365,549	34,861,008

［金融商品に関する注記］
１．金融商品の状況に関する事項
（１）金融商品に対する取組方針
本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。
（２）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「５.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。
（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
該当事項はありません。

２．金融商品の時価等に関する事項
貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

前期（2024年7月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	11,085,000	11,085,000	－
（２）投資法人債	1,000,000	978,200	△21,800
（３）長期借入金	108,755,000	108,640,309	△114,690
負債計	120,840,000	120,703,509	△136,490
（４）デリバティブ取引（※）	615,139	615,139	－

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

当期（2025年1月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）１年内返済予定の長期借入金	19,150,000	19,150,000	－
（２）投資法人債	2,000,000	1,961,900	△38,100
（３）長期借入金	117,730,000	117,588,286	△141,713
負債計	138,880,000	138,700,186	△179,813
（４）デリバティブ取引（※）	969,477	969,477	－

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

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）1年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

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

（２）投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

（４）デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期（2024年7月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000	－
長期借入金	11,085,000	20,910,000	23,165,000	19,490,000	25,120,000	20,070,000
合計	11,085,000	20,910,000	23,165,000	19,490,000	26,120,000	20,070,000

当期（2025年1月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	－	－	－	1,000,000	1,000,000	－
長期借入金	19,150,000	20,275,000	21,650,000	21,680,000	25,855,000	28,270,000
合計	19,150,000	20,275,000	21,650,000	22,680,000	26,855,000	28,270,000

［有価証券に関する注記］

前期（2024年7月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（2025年1月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年1月31日）

該当事項はありません。

２．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2024年7月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	68,965,000	61,665,000	615,139

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2025年1月31日）

ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注１）		時価（注２）
				うち１年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引（変動受取・固定支払）	長期借入金	68,965,000	49,815,000	969,477

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］

前期（2024年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年1月31日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

１．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位:千円）

	前期 2024年７月31日	当期 2025年１月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	1,047,923	1,027,309
借地権償却額	4,864	7,517
有価証券付随費用	4,518	5,135
資産除去債務	31,433	31,737
繰延税金資産小計	1,088,739	1,071,699
評価性引当額	△1,088,739	△1,071,699
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：％）

	前期 2024年７月31日	当期 2025年１月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△31.09	△31.18
その他	△0.35	△0.26
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.01

［持分法損益等に関する注記］

前期（2024年7月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（2025年1月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年8月1日　至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年8月1日　至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年8月1日　至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.03％	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	542,424（注２）	未払金	596,666（注２）

当期（自 2024年8月1日　至 2025年1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.03%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	860,908（注２）（注３）	未払金	689,995（注２）

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

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

（注３）当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬184,500千円及び不動産等の譲渡報酬35,000千円が含まれています

［資産除去債務に関する注記］

１．当該資産除去債務の概要

本投資法人は、保有する資産「ベストウェスタンプラス福岡天神南」の土地に係る転定期借地権契約を締結しており、転賃借期間終了に伴う原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。

２．当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を、転定期借地権契約満了までの期間より55年と見積り、割引率は1.925%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

３．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
期首残高	98,969	99,915
有形固定資産の取得に伴う増加額	－	－
時の経過による調整額	945	965
期末残高	99,915	100,880

［賃貸等不動産に関する注記］

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位:千円）

		前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	241,648,945	241,398,928
	期中増減額	△250,016	32,698,277
	期末残高	241,398,928	274,097,206
期末時価		271,352,000	313,483,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（774,323千円）であり、主な減少額は減価償却（1,034,674千円）によるものです。当期の主な増加額は不動産信託受益権5物件の取得（36,034,069千円）、資本的支出（830,216千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却（3,035,030千円）、減価償却（1,142,591千円）によるものです。

（注３）期末時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等に基づいています。ただし、前期の期末時価のうち、アーバンパーク難波及びスマイルホテルなんばについては2024年8月2日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（それぞれ1,700,000千円及び1,800,000千円）に基づいています。

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

［収益認識に関する注記］

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	－	－
水道光熱費収入	348,798	348,798
その他	－	7,764,987
合計	348,798	8,113,786

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

当期（自 2024年8月1日　至 2025年1月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注1）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入（注2）	322,720	322,720
水道光熱費収入	410,233	410,233
その他	－	8,957,125
合計	732,954	9,690,078

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

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

２．顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前記「（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

３．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	62,199	80,919
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	80,919	67,698
契約資産（期首残高）	－	－
契約資産（期末残高）	－	－
契約負債（期首残高）	－	－
契約負債（期末残高）	－	－

（２）残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

なお、本投資法人では、残存履行義務に配分した取引価格の注記にあたって実務上の便法を適用し、当初に予想される契約期間が1年以内の契約について注記の対象に含めていません。また、水道光熱費収入については、期末までに履行が完了した部分に対する、顧客である賃借人にとっての価値に直接対応する対価の額を顧客から受け取る権利を有していることから、収益認識に関する会計基準の適用指針第19項に従って、請求する権利を有している金額で収益を認識しています。従って、収益認識に関する会計基準第80-22項（2）の定めを適用し、残存履行義務に配分した取引価格の注記には含めていません。

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

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

２．関連情報

前期（自 2024年2月1日　至 2024年7月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ココホテルズ	1,106,695	不動産賃貸事業

当期（自 2024年8月1日　至 2025年1月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

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

（２）地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

（３）主要な顧客ごとの情報

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ココホテルズ	1,924,397	不動産賃貸事業

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
1口当たり純資産額	53,740円	53,848円
1口当たり当期純利益	1,546円	1,712円

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

（注２）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2024年２月１日 至 2024年７月31日	当期 自 2024年８月１日 至 2025年１月31日
当期純利益（千円）	3,668,967	4,522,242
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	3,668,967	4,522,242
期中平均投資口数（口）	2,372,000	2,640,777

［重要な後発事象に関する注記］
該当事項はありません。

（９）発行済投資口の総口数の増減
最近５年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年８月１日	投資口分割	540,824	1,081,648	－	52,745,966	（注１）
2020年８月１日	合併	592,741	1,674,389	－	52,745,966	（注２）
2021年８月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	（注３）
2022年８月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	（注４）
2023年８月21日	公募増資	450,311	2,372,000	23,192,817	89,316,185	（注５）
2024年８月28日	公募増資	315,000	2,687,000	16,127,370	105,443,555	（注６）

（注１）投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。
（注２）2020年8月1日付の合併に伴い、さくら総合リートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.78口を割当交付し、その結果、592,741口の新投資口を発行しました。
（注３）1口当たり発行価格57,330円（引受価額55,389円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。
（注４）1口当たり発行価格54,795円（引受価額52,968円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。
（注５）1口当たり発行価格53,235円（引受価額51,504円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。
（注６）1口当たり発行価格52,942円（引受価額51,198円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

３．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注１）	前期（2024年７月31日） 保有総額（百万円）（注２）	前期 対総資産比率（%）（注３）	当期（2025年１月31日） 保有総額（百万円）（注２）	当期 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	56,969	22.0	57,038	19.4
		主要都市圏	10,723	4.1	10,712	3.6
		その他地域	8,208	3.2	8,261	2.8
	商業施設	東京圏	2,997	1.2	4,112	1.4
		主要都市圏	9,539	3.7	9,522	3.2
		その他地域	15,202	5.9	15,164	5.2
	住宅	東京圏	33,376	12.9	33,308	11.3
		主要都市圏	6,158	2.4	4,753	1.6
	物流施設	東京圏	29,044	11.2	29,036	9.9
	ホテル	東京圏	30,465	11.8	57,749	19.7
		主要都市圏	19,947	7.7	25,790	8.8
		その他地域	18,764	7.3	18,647	6.3
小計			241,398	93.3	274,097	93.3
優先出資証券			1,588	0.6	1,588	0.5
メザニンローン債権			1,170	0.5	1,284	0.4
預金・その他の資産			14,521	5.6	16,844	5.7
資産総額			258,678	100.0	293,813	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注４）	131,204	50.7	149,121	50.8
純資産総額（注４）	127,473	49.3	144,691	49.2

（注１）東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。主要都市圏とは、大阪圏、福岡圏及び名古屋圏から構成され、大阪圏とは大阪府大阪市、福岡圏とは福岡県福岡市、名古屋圏とは愛知県名古屋市を指しますが、住宅、物流施設及びホテルについては、それぞれの近隣地域を含みます。以下同じです。なお、本資産運用会社は、2024年3月15日付で投資対象エリア区分の変更を行っており、変更後の区分に基づく数値を記載しています。

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

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

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

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価（円）	金額	単価	金額		
MEZ-10	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ10	社債	－	－	414	－	414	－	（注１）（注４）
MEZ-11	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ11	社債	－	－	870	－	870	－	（注２）（注４）
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	13,328,342	119	1,588	131	1,750	162	（注３）（注５）
	合計	－	－	－	2,872	－	3,034	162	－

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

（注２）裏付け資産は、「センチュリオンホテルグランド赤坂」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注３）裏付け資産は、「HAKUSAN HOUSE」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注４）メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は取得価額にほぼ等しいことから、評価額には取得価額を記載しています。

（注５）優先出資証券の評価額には、裏付資産の鑑定評価額に基づく、優先出資証券発行会社の純資産価値のうち、本投資法人が保有する持分に帰属する金額を記載しています。

②不動産等の概要

（イ）不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	1.1	3,040	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	2.2	7,100	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	0.6	2,740	2016年4月20日
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	0.7	3,300	2016年4月20日
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	2.3	8,740	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	0.8	3,350	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	0.5	1,510	2018年2月2日
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	0.9	2,710	2018年9月6日
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,600	2.8	7,470	2018年9月6日及び2023年12月1日
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	0.4	1,450	2019年2月1日
	OFC-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	4.1	11,900	2020年8月1日
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	2.0	5,430	2020年8月1日
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	1.7	4,530	2020年8月1日
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	1.5	3,810	2020年8月1日
	OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	1.0	2,970	2020年8月1日
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	0.9	2,440	2020年8月1日
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,300	0.8	2,770	2020年8月1日
	OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	0.6	1,490	2020年8月1日
	OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	0.7	2,190	2021年8月19日
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	1.0	3,290	2021年8月19日
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	0.8	2,210	2022年8月18日
	小計			74,947	27.4	84,440	－
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	2.0	5,200	2020年8月1日
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	2.4	6,600	2020年8月1日
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	1.2	3,590	2020年8月1日
	RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	1.1	3,500	2021年8月19日
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	3.5	10,600	2022年8月18日
	RTL-07	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	1,100	0.4	1,240	2024年8月16日
	小計			28,854	10.5	30,730	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	0.7	2,990	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	2.3	10,300	2016年1月14日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.4	1,240	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	0.6	1,730	2018年2月2日
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	0.7	2,180	2020年3月13日
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	0.5	1,620	2020年3月13日
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	0.9	2,570	2020年8月1日
	RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	0.8	2,450	2020年8月1日
	RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	0.4	1,100	2020年8月1日
	RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	0.6	2,020	2020年8月1日
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	3,506	1.3	4,320	2020年10月16日
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区	3,160	1.2	3,830	2021年1月8日
	RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	0.4	1,390	2021年8月19日
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市高津区	2,019	0.7	2,100	2021年8月19日
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	0.4	1,250	2021年8月19日
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	1,113	0.4	1,210	2021年8月19日
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	0.3	1,010	2023年9月1日
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	0.2	902	2023年12月1日
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	0.5	1,790	2023年12月1日
	RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	0.4	1,220	2023年12月1日
	小計			37,453	13.7	47,222	－
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	2.5	7,480	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	1.3	4,170	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	2.9	8,760	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	1.7	5,220	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	0.5	1,660	2017年4月6日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.3	911	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	1.0	3,310	2018年2月2日
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	0.7	2,180	2020年8月1日及び2023年12月20日
	小計			29,950	10.9	33,691	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	0.8	2,440	2016年1月14日
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	1.4	3,730	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	1.2	3,110	2017年4月6日
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	0.7	2,100	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	0.9	2,440	2018年9月6日
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	1.2	3,120	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	0.7	1,820	2018年9月6日
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	1.3	4,020	2022年8月18日
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	6.5	22,500	2023年9月1日
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	2.4	8,050	2023年9月1日
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	1.8	5,930	2023年9月1日
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	1.5	4,510	2023年9月1日
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	1.4	4,100	2023年9月1日
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市中央区	4,200	1.5	4,590	2023年9月1日
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区	3,800	1.4	5,130	2023年9月1日
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	6.2	19,300	2024年8月30日
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	4,300	1.6	5,350	2024年8月30日
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	2.2	7,150	2024年8月30日
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区	7,500	2.7	8,010	2024年8月30日
	小計			102,494	37.4	117,400	－
合計				273,698	100.0	313,483	－

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

（注２）所在地は、各運用資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

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

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

（注５）鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、不動産鑑定評価額等は、2025年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、後記「（ニ）不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

（ロ）ポートフォリオの概況

ａ．地域別

地域		取得価格（百万円）	比率（%）（注１）
東京圏（注2）		183,522	66.4
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、名古屋圏	51,353	18.6
その他地域		41,670	15.1
合計		276,545	100.0

（注１）比率は、取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。従って、合計が100%にならない場合があります。以下、「ｃ．アセットタイプ（用途）別」において同じです。

（注２）メザニンローン債権投資2案件（取得価格の合計1,284百万円）、優先出資投資1案件(取得価格1,562百万円)を含みます。

（ａ）オフィス

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

（ｂ）商業施設

地域		取得価格（百万円）	比率（%）
東京圏		4,084	14.2
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、名古屋圏	9,500	32.9
その他地域		15,270	52.9
合計		28,854	100.0

（ｃ）住宅

地域		取得価格（百万円）	比率（%）
東京圏		33,174	87.6
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、名古屋圏	4,693	12.4
その他地域		－	－
合計		37,867	100.0

（注）メザニンローン債権投資1案件（取得価格414百万円）を含みます。

（ｄ）物流施設

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

（ｅ）ホテル

地域		取得価格（百万円）	比率（%）
東京圏（注）		58,625	56.7
主要都市圏	大阪圏、福岡圏、名古屋圏	25,939	25.1
その他地域		18,800	18.2
合計		103,364	100.0

（注）メザニンローン債権投資1案件（取得価格870百万円）を含みます。

（ｆ）学生専用レジデンス

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

（注）優先出資投資1案件です。

ｂ．規模別

取得価格	物件数	比率（%）（注1）
100億円以上	3物件	3.9
50億円以上100億円未満	14物件	18.2
10億円以上50億円未満（注2）	54物件	70.1
10億円未満（注3）	6物件	7.8
合計	77物件	100.0

（注1）比率は、物件数ベースで計算しています。
（注2）優先出資投資1案件を含みます。
（注3）メザニンローン債権投資2案件を含みます。

ｃ．アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格（百万円）	比率（%）
オフィス	21物件	74,947	27.1
商業施設	6物件	28,854	10.4
住宅（注1）	21物件	37,867	13.7
物流施設	8物件	29,950	10.8
ホテル（注2）	20物件	103,364	37.4
学生専用レジデンス（注3）	1物件	1,562	0.6
合計	77物件	276,545	100.0

（注1）メザニンローン債権投資1案件（取得価格414百万円）を含みます。
（注2）メザニンローン債権投資1案件（取得価格870百万円）を含みます。
（注3）優先出資投資1案件です。

（ハ）賃貸借の状況

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	6	103,004	127,889	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	6（注７）	253,983	267,726	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	9	118,280	130,353	3,345.78	3,547.74	94.3
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	1993年7月	5	75,196	106,355	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	1994年11月	18	231,179	269,902	8,672.01	8,672.01	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	21	121,531	112,731	3,555.97	4,681.20	76.0
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	52,089	77,523	1,913.44	1,913.44	100.0
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	57	323,265	382,839	16,297.93	16,960.51	96.1
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	1999年1月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	781.33	100.0
OFC-14	アーバンセンター新宿	1989年3月	19	245,559	355,200	5,519.75	5,616.80	98.3
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	1991年10月	9	135,196	131,963	3,064.06	3,401.82	90.1
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	8	113,703	142,395	3,254.44	3,254.44	100.0
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	8	112,598	119,663	3,691.49	3,691.49	100.0
OFC-18	麻布アメレックスビル	1988年6月	7	77,246	68,037	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	10	70,484	101,821	2,298.86	2,298.86	100.0

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
OFC-20	アーバンセンター新横浜	1992年3月	15	88,972	100,240	4,057.89	4,057.89	100.0
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	8	32,465	29,787	941.69	941.69	100.0
OFC-22	アーバンセンター立川	1990年5月	5	65,961	114,905	3,389.84	3,389.84	100.0
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月	8	87,136	157,558	2,639.18	2,639.18	100.0
OFC-24	アーバンセンター藤沢	1991年4月	7	84,638	78,391	3,422.06	3,422.06	100.0
RTL-01	ラパーク岸和田	1994年8月	46（注10）	514,725	230,060	40,039.44（注10）	41,050.01（注10）	97.5
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	23	285,186	355,844	30,448.75	31,088.53	97.9
RTL-03	西友水口店	1999年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	23,814.87	23,814.87	100.0
RTL-05	バグース池袋西口	1992年11月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,497.45	100.0
RTL-06	あべのnini(商業施設)	2012年1月	5	223,804	150,467	3,481.03	3,481.03	100.0
RTL-07	アーバンフォルム蕨	2023年12月	5	31,025	19,876	1,158.14	1,158.14	100.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	42	62,073	11,444	1,905.47	1,986.76	95.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	64	200,613	76,561	5,421.66	5,977.18	90.7
RSC-05	アーバンパーク難波（注11）	2013年1月	－	9,538	－	－	－	－
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	40	38,509	7,856	2,884.20	2,954.77	97.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	58	61,931	11,575	5,508.94	5,508.94	100.0
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	58	58,591	17,921	4,197.26	4,322.62	97.1
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	40	45,128	24,169	2,859.49	2,976.36	96.1
RSC-12	白井ロジュマン	1995年5月	292	144,718	11,871	21,357.23	21,884.21	97.6
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	127	90,027	8,232	7,693.13	7,693.13	100.0
RSC-14	アーバンパーク今里	1991年12月	68	40,420	916	4,648.64	4,648.64	100.0
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	25	43,130	6,645	1,245.17	1,286.50	96.8
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	133	152,006	30,795	13,794.00	14,058.00	98.1
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	131	134,540	31,741	9,900.00	10,362.00	95.5
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	29	37,817	7,983	2,167.99	2,304.53	94.1
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	73	67,049	7,755	3,987.67	4,166.38	95.7

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	43	33,030	4,369	1,750.76	1,957.97	89.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	1994年2月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	3,145.41	100.0
RSC-22	アーバンパーク三鷹	2023年6月	11	16,285	3,859	1,012.68	1,179.94	85.8
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	2022年9月	32	23,201	1,900	850.84	971.00	87.6
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	2023年9月	14	45,248	6,622	1,921.93	1,962.97	97.9
RSC-25	アーバンパーク梅島	2023年10月	17	28,622	5,053	1,328.68	1,434.75	92.6
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	206,673	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	6	275,767	97,452	36,081.45	38,086.56	94.7
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	12,471.50	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,994.75	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	6,316.32	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	19,833.47	19,833.47	100.0
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	既存：2003年5月 増築1：2023年11月 増築2：2023年11月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	8,902.08	100.0
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,212	73,435	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-02	スマイルホテルなんば（注12）	2008年2月	－	2,860	－	－	－	－
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	1991年3月	1	84,600	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,400	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	2017年2月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	2,281.49	100.0
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,089.06	100.0
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	2017年2月	1	70,002	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	2017年4月	1	59,448	－	2,061.38	2,061.38	100.0
HTL-09	あべのnini(ホテル)	2012年1月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,553.84	100.0
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	2014年10月	1	629,996	11,292	7,299.11	7,299.11	100.0

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2015年10月	1	243,734	41,417	5,886.67	5,886.67	100.0
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	2007年8月	1	171,666	9,818	4,404.91	4,404.91	100.0
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2019年12月	1	144,942	4,000	5,370.75	5,370.75	100.0
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	2019年4月	1	81,409	3,824	4,622.48	4,622.48	100.0
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	2020年6月	1	137,919	4,000	3,854.01	3,854.01	100.0
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	2020年4月	1	264,394	－	7,322.03	7,322.03	100.0
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	2020年12月	1	454,663	－	6,086.48	6,086.48	100.0
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	2020年11月	1	114,391	－	1,608.74	1,608.74	100.0
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	2021年11月	1	159,247	－	2,226.57	2,226.57	100.0
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	2005年4月	1	197,999	65,344	8,881.68	8,881.68	100.0
合計			1,645	9,284,934	6,145,194	507,522.05	516,803.00	98.2

（注１）テナント数は、2025年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約(以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。)が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース契約」といいます。)の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

（注２）賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

（注３）敷金・保証金は、2025年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

（注４）賃貸面積は、2025年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、パススルー型マスターリース契約の対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、賃料保証型マスターリース契約の対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。

（注５）賃貸可能面積は、2025年1月31日現在における各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられるものを記載しています。

（注６）稼働率は、2025年1月31日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注７）本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。

（注８）表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、2025年1月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

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

（注10）ATM設置に係るテナント数及び各面積は含みません。

（注11）2024年9月6日付で譲渡済です。

（注12）2024年8月19日付で譲渡済です。

（ニ）不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,040	3,140	3.7	3,000	3.3	3.9	134	4.5
	OFC-03	本町橋タワー	大和	7,100	7,050	4.0	7,120	3.8	4.2	301	5.0
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,740	2,680	4.0	2,760	3.8	4.2	122	6.9
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	JREI	3,300	3,340	3.3	3,250	3.1	3.4	114	5.6
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	JREI	8,740	8,830	3.3	8,640	3.1	3.4	323	5.1
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	3,350	3,370	4.4	3,340	4.2	4.6	154	6.7
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,510	1,500	4.2	1,510	4.0	4.4	62	4.3
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,710	2,770	3.5	2,680	3.3	3.7	101	3.9
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,470	7,390	4.8	7,510	4.9	5.0	399	5.3
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,450	1,450	3.3	1,440	3.0	3.3	49	4.8
	OFC-14	アーバンセンター新宿	JREI	11,900	12,000	3.3	11,700	3.0	3.3	402	3.6
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	谷澤	5,430	5,580	3.4	5,360	3.5	3.6	200	3.7
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,530	4,630	3.5	4,490	3.6	3.7	170	3.7
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,810	3,980	3.6	3,740	3.7	3.8	151	3.8
	OFC-18	麻布アメレックスビル	JREI	2,970	2,970	3.4	2,970	3.1	3.4	106	3.8
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,440	2,470	3.4	2,430	3.5	3.6	87	3.6
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	JREI	2,770	2,790	4.2	2,740	3.9	4.3	121	5.3
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,490	1,530	3.6	1,470	3.7	3.8	57	3.8
	OFC-22	アーバンセンター立川	大和	2,190	2,190	4.3	2,190	4.1	4.5	99	5.5
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,290	3,310	3.7	3,260	3.5	3.8	122	4.3
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	JREI	2,210	2,230	4.8	2,180	4.6	5.0	116	5.6
	小計			84,440	85,200	－	83,780	－	－	3,391	4.5
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	JREI	5,200	5,220	6.2	5,170	6.0	6.4	383	7.1
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,600	6,560	5.5	6,620	5.6	5.7	376	5.7
	RTL-03	西友水口店	JREI	3,590	3,620	6.7	3,550	6.5	7.0	252	7.6
	RTL-05	バグース池袋西口	JREI	3,500	3,540	3.4	3,450	3.2	3.5	123	4.1
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	JREI	10,600	10,700	3.7	10,400	3.5	3.8	397	4.2
	RTL-07	アーバンフォルム蕨	JREI	1,240	1,240	4.2	1,230	4.0	4.3	53	4.8
	小計			30,730	30,880	－	30,420	－	－	1,582	5.5

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,990	3,020	2.9	2,950	2.7	3.0	91	4.5
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	10,300	10,400	2.8	10,100	2.6	2.9	305	4.8
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,240	1,250	4.2	1,230	4.3	4.4	57	4.8
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,730	1,740	4.4	1,720	4.5	4.6	86	5.6
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,180	2,200	3.8	2,160	3.6	3.9	88	4.9
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,620	1,650	3.9	1,600	4.0	4.1	68	4.8
	RSC-12	白井ロジュマン	谷澤	2,570	2,530	5.0	2,590	5.1	5.2	139	5.6
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,450	2,450	4.2	2,450	4.3	4.4	113	5.2
	RSC-14	アーバンパーク今里	谷澤	1,100	1,110	4.4	1,100	4.5	4.6	54	5.5
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	2,020	2,030	3.1	2,000	2.8	3.2	64	3.7
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	4,320	4,330	4.1	4,310	4.2	4.3	197	5.6
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,830	3,860	4.3	3,810	4.4	4.5	179	5.7
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,390	1,400	3.6	1,390	3.7	3.8	53	4.7
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,100	2,130	4.2	2,090	4.3	4.4	94	4.6
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,250	1,270	4.0	1,240	3.8	4.2	52	4.9
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,210	1,220	4.2	1,210	4.6	4.4	55	4.9
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	JREI	1,010	1,020	3.6	999	3.4	3.7	37	5.0
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	JREI	902	918	3.6	886	3.2	3.8	33	5.2
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	JREI	1,790	1,820	3.8	1,760	3.4	4.0	70	5.1
	RSC-25	アーバンパーク梅島	JREI	1,220	1,230	3.7	1,210	3.5	3.8	46	4.4
	小計			47,222	47,578	－	46,805	－	－	1,883	5.0
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,480	7,550	4.3	7,450	4.1	4.5	331	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,170	4,190	4.1	4,160	3.8	4.3	202	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,760	8,840	4.1	8,730	3.9	4.3	411	5.2
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	5,220	5,370	3.5	5,150	3.6	3.7	190	4.0
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,660	1,670	4.6	1,640	4.1	4.8	79	6.1
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	911	917	5.4	908	5.2	5.6	59	7.1
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	3,310	3,340	4.6	3,280	4.1	4.9	158	5.7
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	JREI	2,180	2,210	6.3	2,150	6.2	6.6	141	7.1
	小計			33,691	34,087	－	33,468	－	－	1,571	5.2

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注1）	鑑定評価額（百万円）（注2）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注4）
					収益価格					NOI（百万円）（注3）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,440	2,460	4.5	2,430	4.3	4.7	119	5.7
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	JREI	3,730	3,760	4.4	3,700	4.1	4.4	185	4.8
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,110	3,140	4.6	3,070	4.3	4.6	161	5.0
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	谷澤	2,100	2,140	4.2	2,080	4.2	4.4	91	4.6
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,440	2,500	3.9	2,410	3.8	4.1	98	3.9
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	谷澤	3,120	3,130	4.0	3,110	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大和	1,820	1,840	4.2	1,810	4.0	4.4	85	4.3
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	JREI	4,020	4,050	4.2	3,980	3.7	4.0	175	4.8
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	JREI	22,500	22,800	3.5	22,200	3.3	3.6	823	4.6
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	JREI	8,050	8,120	4.2	7,970	4.0	4.3	360	5.4
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	JREI	5,930	5,980	4.0	5,870	3.8	4.1	254	5.1
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	JREI	4,510	4,540	4.4	4,480	4.2	4.5	217	5.3
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	JREI	4,100	4,140	4.9	4,060	4.7	5.0	219	5.8
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	JREI	4,590	4,630	4.2	4,550	4.0	4.3	203	4.8
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	JREI	5,130	5,130	5.1	5,120	4.5	5.4	289	7.6
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	JREI	19,300	19,500	3.7	19,100	3.5	3.8	747	4.4
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	JREI	5,350	5,400	3.9	5,300	3.7	4.0	218	5.1
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	JREI	7,150	7,220	3.9	7,070	3.7	4.0	291	4.9
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	JREI	8,010	8,070	3.9	7,950	3.7	4.0	347	4.6
	小計			117,400	118,550	－	116,260	－	－	5,006	4.9
合計				313,483	316,295	－	310,733	－	－	13,433	4.9

（注１）鑑定評価会社に記載されている「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所を、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

（注２）鑑定評価額の価格時点は、2025年1月31日です。

（注３）NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ホ）主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2025年1月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2025年1月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移（%）（注）				
	2023年1月末	2023年7月末	2024年1月末	2024年7月末	2025年1月末
KOKO HOTEL 銀座一丁目	－	－	100.0	100.0	100.0
KOKO HOTEL 築地 銀座	－	－	－	－	100.0
ラパーク岸和田	99.4	98.9	98.7	97.6	97.5

	稼働率の推移（%）（注）				
	2023年 １月末	2023年 ７月末	2024年 １月末	2024年 ７月末	2025年 １月末
ベストウェスタンプラス福岡天神南	－	－	100.0	100.0	100.0
東神戸センタービル	89.2	92.9	91.5	91.5	96.1

（注）稼働率の推移は、基準時点における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（へ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡) （注１）	総賃貸可能面積に占める割合(%) （注２）
1	株式会社ココホテルズ	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 築地 銀座 KOKO HOTEL 大阪心斎橋	42,552.08	8.2
2	非開示(注３)	岩槻ロジスティクス	非開示(注３)	5.8
3	株式会社西友	西友水口店	23,814.87	4.6
4	非開示(注３)	船橋ロジスティクス	非開示(注３)	4.2
5	株式会社スクロール360	松伏ロジスティクス	19,833.47	3.8
6	非開示(注３)	横浜ロジスティクス	非開示(注３)	3.5
7	株式会社フィーノホテルズ	KOKO HOTEL 大阪なんば KOKO HOTEL 札幌大通 ベストウェスタンプラス福岡天神南 KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	17,072.73	3.3
8	株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	15,356.34	3.0
9	株式会社レンブラントイン	レンブラントスタイル東京西葛西 ベストウェスタン横浜 レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	12,735.16	2.5
10	非開示(注３)	原木ロジスティクス	非開示(注３)	2.4
上位10社合計			213,506.50	41.3

（注１）賃貸面積は、2025年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。

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

（注３）エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

（ト）資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が2025年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第19期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称（所在）	目的	予定期間	工事予定金額（千円）		
			総額	当期支払額	既支出総額
R&Bホテル梅田東（大阪府大阪市）	ユニットバス更新工事	自 2024年7月 至 2025年3月	102,700	－	－
レンブラントスタイル東京西葛西（東京都江戸川区）	給水管更新・ファンコイルユニット洗浄等	自 2025年2月 至 2025年7月	69,000	－	－
所沢ロジスティクス（埼玉県所沢市）	リニューアル工事	自 2025年1月 至 2025年3月	63,750	－	－
KOKO HOTEL 銀座一丁目（東京都中央区）	リニューアル工事	自 2025年7月 至 2025年7月	30,000	－	－
アーバンセンター渋谷イースト（東京都渋谷区）	空調設備更新工事	自 2025年4月 至 2025年5月	29,800	－	－
アーバンセンター神田須田町（東京都千代田区）	空調設備更新工事	自 2025年6月 至 2025年7月	28,450	－	－
レンブラントスタイル東京西葛西（東京都江戸川区）	冷却塔更新工事	自 2025年2月 至 2025年3月	27,800	－	－
アーバンパーク代官山（東京都渋谷区）	駐車場泡消火設備更新	自 2025年2月 至 2025年7月	24,300	－	－
船橋ロジスティクス（千葉県船橋市）	冷蔵設備更新工事	自 2025年3月 至 2025年3月	21,000	－	－
アーバンパーク市ヶ尾（神奈川県横浜市）	機械式駐車場改修工事	自 2025年7月 至 2025年7月	20,300	－	－
ラパーク岸和田（大阪府岸和田市）	貸室区画変更工事	自 2025年7月 至 2025年7月	20,000	－	－

ｂ．期中の資本的支出

本投資法人が当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は830,216千円であり、当期費用に区分された修繕費361,856千円と合わせ、合計1,192,072千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
東神戸センタービル（兵庫県神戸市）	エレベーター更新工事	自 2024年 6月 至 2024年 9月	57,645
アーバンセンター神田須田町（東京都千代田区）	外壁改修工事及び屋上防水工事	自 2024年 7月 至 2025年 1月	51,777
アーバンパーク緑地公園（大阪府吹田市）	外壁改修工事（第1期）	自 2024年 7月 至 2025年 1月	48,593
本町橋タワー（大阪府大阪市）	オフィス棟共用部・専用部LED化工事	自 2024年11月 至 2025年 1月	44,485
麻布アメレックスビル（東京都港区）	外壁改修工事	自 2024年 8月 至 2025年 1月	35,649

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
アーバンセンター藤沢 （神奈川県藤沢市）	外壁改修工事	自 2024年 8月 至 2024年12月	31,267
アーバンセンター横浜ウエスト （神奈川県横浜市）	地下1階空調更新工事（1期）	自 2024年 8月 至 2024年 8月	28,628
KOKO HOTEL 銀座一丁目（東京都中央区）	ツイン化工事(20室)	自 2025年 1月 至 2025年 1月	27,910
松伏ロジスティクス （埼玉県北葛飾郡）	空調機更新工事（4期）	自 2024年 6月 至 2024年 9月	26,112
シュロアモール筑紫野 （福岡県筑紫野市）	E・F棟原状回復及びリニューアル工事	自 2024年12月 至 2025年 1月	22,097
松伏ロジスティクス （埼玉県北葛飾郡）	空調更新工事（5期）	自 2024年 9月 至 2025年 1月	20,190
その他	－	－	435,857
合計			830,216

（チ）アセットタイプ（用途）別物件収支

		オフィス 合計	商業施設 合計	住宅 合計	物流施設 合計	ホテル 合計	ポートフォリオ 合計
① 不動産賃貸事業収入合計	（千円）	2,479,858	1,280,778	1,368,122	979,748	3,176,426	9,284,934
賃貸事業収入		2,241,972	1,139,375	1,309,989	925,537	3,176,426	8,793,301
その他賃貸事業収入		237,885	141,403	58,133	54,211	－	491,633
② 不動産賃貸事業費用合計	（千円）	809,141	520,952	398,625	204,022	294,995	2,227,737
管理業務費		182,494	146,805	86,325	35,336	17,814	468,776
水道光熱費		200,459	176,026	21,584	54,501	2	452,575
公租公課		195,749	88,120	89,887	76,616	146,442	596,816
修繕費		132,906	45,519	104,781	25,097	53,551	361,856
信託報酬		8,263	3,071	7,969	3,000	7,209	29,513
損害保険料		6,425	3,391	4,781	2,513	4,814	21,927
その他		82,842	58,017	83,294	6,957	65,160	296,271
③ NOI（①－②）	（千円）	1,670,716	759,826	969,497	775,726	2,881,430	7,057,197
④ 減価償却費	（千円）	324,419	113,189	160,173	162,561	382,245	1,142,591
⑤ 不動産賃貸事業損益（③－④）	（千円）	1,346,296	646,636	809,323	613,164	2,499,184	5,914,606
⑥ 資本的支出	（千円）	435,305	51,235	126,144	153,833	63,697	830,216
⑦ NCF（③－⑥）	（千円）	1,235,411	708,590	843,352	621,893	2,817,733	6,226,981
取得価格	（百万円）	74,947	28,854	37,453	29,950	102,494	273,698
期末帳簿価額	（百万円）	76,011	28,799	38,062	29,036	102,187	274,097
期末算定価額	（百万円）	84,440	30,730	47,222	33,691	117,400	313,483
期末稼働率							
2023年1月末		94.3%	98.6%	97.5%	98.6%	100.0%	97.6%
2023年7月末		96.9%	97.9%	97.1%	98.6%	100.0%	97.9%
2024年1月末		96.5%	97.0%	95.5%	98.6%	100.0%	97.5%
2024年7月末		97.4%	96.7%	96.9%	98.6%	100.0%	97.8%
2025年1月末		97.3%	98.4%	96.8%	98.6%	100.0%	98.2%