

2025年7月期 決算短信 (REIT)

2025年9月12日

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

有価証券報告書提出予定日 2025年10月30日 分配金支払開始予定日 2025年10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7月期の運用、資産の状況 (2025年2月1日~2025年7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7月期	9,988	3.1	5,758	5.2	4,834	6.9	4,834	6.9
2025年1月期	9,690	19.4	5,472	26.1	4,522	23.3	4,522	23.3

	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7月期	1,799	3.3	1.6	48.4
2025年1月期	1,712	3.3	1.6	46.7

(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7月期	1,803	4,844	-	-	100.2	3.3
2025年1月期	1,701	4,570	-	-	101.1	3.2

(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7月期	293,925	144,842	49.3	53,904
2025年1月期	293,813	144,691	49.2	53,848

(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7月期	8,046	△1,010	△5,369	15,332
2025年1月期	8,014	△36,795	30,121	13,665

2. 2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況の予想
（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2026年1月期	9,942	△0.5	5,637	△2.1	4,601	△4.8	4,601	△4.8	1,745	-
2026年7月期	9,277	△6.7	5,438	△3.5	4,345	△5.6	4,345	△5.6	1,650	-

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

2026年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 1,712円

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

（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）
- ② 期末自己投資口数

2025年7月期	2,687,000口	2025年1月期	2,687,000口
2025年7月期	0口	2025年1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、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は9-11ページ「2026年1月期及び2026年7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	12
(1) 貸借対照表	12
(2) 損益計算書	14
(3) 投資主資本等変動計算書	15
(4) 金銭の分配に係る計算書	17
(5) キャッシュ・フロー計算書	18
(6) 継続企業の前提に関する注記	19
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	19
(8) 財務諸表に関する注記	20
(9) 発行済投資口の総口数の増減	31
3. 参考情報	32
(1) 投資状況	32
(2) 投資資産	33

1. 運用状況

(1) 運用状況

①当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

本投資法人は、その資産運用を委託するスターアジア投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)とともに、2016年4月の上場以来、投資主利益の最大化を追求する様々な施策を実行し、資産規模の拡大による安定性の確保、内部成長の実現による1口当たり分配金の増額に努めてきました。2021年3月には、2026年を目標年とする中期計画を策定し、資産規模の拡大目標を3,000億円、1口当たり分配金の増額目標を1,600円以上と設定しました。

資産規模は、スポンサーを含むスターアジアグループのサポート及び本資産運用会社の独自ネットワークの活用による投資案件の獲得、スターアジアグループと協働した合併の実現等により、上場当初の614億円から、第19期となる当期(2025年7月期)末現在、2,757億円(取得価格ベース、不動産等73物件、優先出資証券1案件、メザンローン債権投資2案件)まで拡大しています。

また、当期における1口当たり分配金は、以下に記載の物件売却による売却益を含み1,803円となっており、着実に1口当たり分配金の増額を実現してきたと考えています。本資産運用会社の内部成長への継続的な取組みにより、1口当たり分配金は、2025年1月期以降において継続して1,600円以上を分配できる状況にあると考えられます。

上記のとおり、資産規模は2,757億円であり、中期計画で策定した目標である3,000億円は、パイプラインの状況から達成の実現性は高く、かつ1口当たり分配金は継続的に1,600円以上を実現できる状況であり、中期計画における目標である1,600円以上を達成したと判断できることから、当期末後の2025年9月に、後記「(ロ)当期末後に決定した重要施策」に詳述しているとおり、2030年を目標年とする新たな中期計画を策定し、資産規模の目標5,000億円、1口当たり分配金の目標1,913円以上(年率成長率3%以上)を設定しました。今後は、当該目標の達成に向けて、様々な施策を検討、実行し、投資主の皆様の利益の最大化を追求します。

さて、当期(2025年7月期)において実行した取組みとして、2025年4月に公表し、同5月に決済した「アーバンパーク今里」の売却が挙げられます。売却した「アーバンパーク今里」は、ファミリータイプ住宅として安定的な収益を実現してきましたが、築年数の経過とともに将来の修繕費及び資本的支出の増加が想定され、収益力の増加が限定的であることが想定されたため、継続保有又は売却の両面から検討を重ねておりましたが、売却先探索において鑑定評価額を上回る価格の提示を受け、売却が投資主利益の最大化に資すると判断し、売却を決定、実行しています。この売却は、当期期初より継続していたボラティリティの高いJ-REITマーケットの状況に対して、必要に応じて機動的な対応(自己投資口の取得等)をすべく売却代金のうち簿価部分を手元資金とすること、及び売却益を投資主の皆様へ分配することを目的としています。売却益の分配という側面では、2025年4月の同物件の売却決定と同時に、主として売却益の獲得により1口当たり分配金が当初予想(1,625円)に対して10.2%増(1,790円)となる業績予想の上方修正も開示しています。なお、確定した1口当たり分配金は冒頭に記載のとおり1,803円(当初予想比11.0%増)です。また、機動的な対応という側面では、「アーバンパーク今里」の売却以降、J-REITマーケットは安定して上昇傾向にあり、また本投資法人の投資口価格も同様であったため、手元資金は留保しており、以下に記載の当期末後に決定した資産入替を含む、投資主利益の最大化に向けた次の施策に活用する予定です。

上記に加え、当期中の2025年7月には、ホテル2物件(現名称:「KOKO HOTEL 東京西葛西」及び「KOKO HOTEL 横浜鶴見」)において、前テナントとの間の定期建物賃貸借契約の期間満了に伴い、賃借人であるオペレーターの交代を実行しました。いずれの物件も複数のテナント候補から賃借条件の提示を受け、収益の向上が最も期待できるポラリス^(注1)を新賃借人として選定しました。ポラリスとの定期建物賃貸借契約における賃料体系^(注2)は固定賃料+変動賃料となっており、インバウンド需要の増加等を背景とした、オペレーターの収益向上と連動した賃料増加が想定され、今後の内部成長への寄与が期待できます。

(注1) ポラリスとは、スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社(証券コード:3310)及びその傘下にある企業をいいます。以下同じです。

(注2) 詳細は後記「(ロ)当期末後に決定した重要施策」をご参照ください。

当期である2025年2月から2025年7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。企業業績は好調を維持しており、賃金は上昇トレンドにあり、インフレは常態化し、我が国の経済が成長軌道に乗りつつあるものと考えられます。一方で、グローバルには、インフレ率が低下した国もあり、経済の状況を注視しつつ利下げに動く中央銀行も見られました。また、米国の関税政策の変更等による各国経済への影響には留意が必要であると考えています。

こうした環境下において、本投資法人の保有不動産ポートフォリオにおける当期のアセットタイプごとの運用状況は、①オフィス:稼働率は期中平均97.1%と高稼働であり、新規契約時及び契約更新時の賃料増額は継

続、②商業施設：高稼働を維持し(期中平均稼働率98.4%)、安定的な収益を獲得、③住宅：当期中の月末稼働率は96.0%以上を維持しており、新規入居時及び契約更新時の賃料増額を実現、④物流施設：2025年3月末にテナントが退去した所沢ロジスティクスにおける後継テナントの探索、従前対比で増額した賃料での賃貸借契約締結、他の物流施設からの収益は安定的に推移、⑤ホテル：主としてポラリス運営ホテル12物件からの当初予想を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、訪日外客数の増加等に伴い拡大する宿泊需要を取り込んだホテルの運営状況が当初想定を超え、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)が寄与していると考えています。また、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「日本管財グループ」といいます。)の協力を得て、人件費及び資材の高騰による工事費の増加傾向の中、発注方法の見直しやVE(ヴァリューエンジニアリング)等によりコストの最適化に注力し、適切な修繕及び資本的支出を実行し資産価値の維持向上に取り組みました。

本投資法人は、本資産運用会社とともに、新たに策定した資産規模目標及び1口当たり分配金目標の達成に向けて、内部成長への取組みへの一層の注力、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) 当期末後に決定した重要施策

当期末後の2025年9月12日に、本投資法人における重要な施策として、①2030年を目標年とする中期計画の策定、②資産入替(ホテル2物件の取得及びメザニンローン債権1案件への投資)、③資産運用報酬の内、期中報酬の算定式の変更案(投資主総会への上程)につきそれぞれ決定しています。

新たな中期計画の策定においては、資産規模目標として「2030年までに5,000億円」としています。2025年7月末現在の資産規模が2,757億円であり、外部成長に関して一層の加速が必要となりますが、スターアジアグループのサポートの活用(スターアジアグループとの協働によるインオーガニックな成長機会の探索等を含みます。)、本資産運用会社の独自ネットワークからの物件探索等により達成を目指します。また、1口当たり分配金目標として「2030年までに1,913円以上(年率成長率3%以上)」を新たに設定しました。足元では、オフィスと住宅の賃料増額を実現しており、また増加傾向にあるインバウンドを背景とした宿泊需要の増加によるホテルからの賃料収入増等、これらに加えて外部成長による1口当たり分配金の上昇効果も取り込み、目標達成を目指します。

資産入替においては、資産の取得として、ポラリスが賃借してオペレーションを担っており、平均鑑定NOI利回り6.4%と収益性の高いホテル2物件の取得と、金利上昇に対応する資産として、不動産ポートフォリオの減価償却後NOI利回りを超える収益を獲得できると想定されるメザニンローン債権1案件への投資を決定しています。ホテルの取得は、堅調な旅行需要を背景として内部成長が期待できるホテルへのエクスポージャーを更に増加することを企図しており、かつ取得するホテル2物件は、鑑定評価額を23.1%下回る、非常にリーズナブルな取得価格であると本投資法人は考えています。取得対象ホテルは、いずれも同一の「固定+変動(GOP連動)」の賃料体系となっています。それぞれの物件においてGOP×85%が固定賃料を上回った場合に変動賃料が収受でき、宿泊需要の増加に伴うホテルの運営状況の向上をダイレクトに享受できる賃料体系であることから内部成長への寄与が期待できます。また、メザニンローン債権の裏付け不動産もホテルであることから当該債権に対する確実な利払いが期待でき、「基準金利+5%」の予定利率のため金利上昇への対応ができ、かつ分配金増額に資する資産であると考えられます。

資産入替における資産の売却の対象資産は2物件であり、2020年8月の合併により組入れた郊外型商業施設と区分所有の住宅です。郊外型商業施設は、大規模な修繕工事及び資本的支出が必要なタイミングが到来したと考え、具体的な検討を行っていましたが、これらを含めた今後のライフサイクルコストの増加に対して収益力の向上が限定的であると判断し売却を決定した物件です。なお、この郊外型商業施設は、組入れた当初より売却の方針を掲げていたものでもあります。住宅は、区分所有であること、また築年数の経過とともに今後の修繕費の増加も想定されており、成長余力に乏しいと判断したことから売却先を探索していました。これら2物件は鑑定評価額を上回る価格での売却であり、2026年1月期に売却益を実現する予定です。

資産運用報酬の内、期中報酬の算定式の変更は、新たな中期計画の策定を機に、投資主の皆様の利益と資産運用報酬とに一層の一体性を持たせることを目的としており、投資主の皆様への分配金のベースとなる「1口当たり当期純利益」^(注1)を基準として採用し、かつ「資産規模」の拡大に一定の連動性を持たせることを企図したものであり、投資主利益の最大化に資する変更であると考えています。なお、期中報酬以外の報酬及びその算定式に変更はありません。

(新期中報酬算定式) 期中報酬 = 1口当たり当期純利益^(注1) x 運用資産評価総額^(注2) x 0.000125%(上限)

(注1) 期中報酬算定式の基準となる「1口当たり当期純利益」とは、税引前当期純利益(不動産等売却損益及び負ののれん発生益は含めず、のれん償却額、期中報酬及び控除対象外消費税等控除前)を当該営業期間の末日における発行済投資口の総口数で除した金額(1円未満切捨て)です。

(注2) 期中報酬算定式の基準となる「運用資産評価総額」とは、運用資産の種類別に定められた評価方法に則り算出した個々の運用資産の評価額に当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ、当該営業期間の日数で除した金額の合計額

(注3) 期中報酬の算定式の変更は、投資主総会における期中報酬の算定式の変更に関する規約変更議案の可決を条件として効力を生じることとなります。

(ハ) ESGに関連する施策への取組み状況

当期においても、ESGに関連する施策への取組みを継続、強化しています。2021年3月に策定したE(環境)に係る目標(①GHG(温室効果ガス)の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理(使用量の上昇抑制)、④廃棄物管理(排出量の抑制))に対して、保有物件に関するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を得て、その達成に向けた努力を継続しています。これらの目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。なお、E(環境)に係る取組みとして、当期においては、物件ごとの状況を勘案して照明LED化工事、空調設備及び搬送動力等の高効率化・省エネ改修工事、水資源保全、緑化保全を総額約399百万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。

(二) 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における我が国経済の状況は、実質GDP成長率を確認すると2025年第1四半期(1月-3月)は対前期比0.0%減(2次速報値)とわずかに縮小しましたが、第2四半期(4月-6月)においては対前期比0.5%増(2次速報値)となり、若干の停滞はありましたが経済の拡大が継続していると考えられます。また、インフレの進行に伴い、名目GDPは第1四半期から第2四半期にかけて拡大の傾向が継続しています。

2025年上半年期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、39,307ポイント(2025年1月6日終値)で始まり、40,487ポイント(2025年6月30日終値)で終わっています。この期間中には、米国の関税政策に伴う企業業績の不透明感等から、2025年4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、40,000ポイントを超える水準で推移していました。足元では、関税政策の不透明感が払拭され、引き続き企業業績の好調さへの信頼感が増加したことから、一段と高い水準の展開となっています。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、我が国経済は拡大するとの予測がコンセンサスとなっているものの、日本銀行による政策金利の動向、海外の経済情勢、特に米国の経済政策及び主要各国の中央銀行の政策には留意が必要です。

2025年上半年期の東証リート指数は、株式マーケットと同様に上昇しており、1,671ポイント(2025年1月6日終値)で始まり、1,778ポイント(2025年6月30日終値)で終わっています。この期間中の第1四半期から第2四半期前半にかけては、金利の先行き不透明感等から、非常にボラティリティの高い展開が継続していました。第2四半期中盤以降は、賃料収入の増加傾向が確認されたこと等から、東証リート指数は上昇が継続しており、足元では1,900ポイントを超える展開となっています。

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、競争環境はタイトな状況が継続しています。本投資法人の保有物件の中規模オフィスと住宅については、建築費の高騰から新たな供給は絞られており、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が上昇傾向にある中規模オフィス及び住宅は評価が高い状況です。また、緩やかな円高トレンドにあった為替レートは上げ止まり、やや円安方向に振れて、足元では安定しており、加えて各国のイン

フレによる日本の物価の相対的な割安感も追い風となって、訪日外客数は2025年に入っても単月で過去最高を継続する等増加しています。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 97.1%、住宅 96.7%)、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。

なお、アセットタイプごとの賃貸市場動向については、以下に詳述します。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。)の「ジャパンオフィスマーケットビュー(2025年第2四半期)」によると、東京のオールグレード空室率は、対前期比0.5%低下の2.5%で、特にグレードAの空室率は1.4%と4年ぶりに2%を下回りました。新規供給は過去平均並みの4.1万坪でしたが、その2倍相当の8.3万坪の新規需要がありました。

業容拡大及び出社回帰を背景とした拡張移転、館内増床及びアップグレード等を理由とした移転が幅広い業種で見られました。立地及び設備水準等において競争力の高いビルの空室は品薄感が強まっており、検討テナントが競合するケースも見られます。空室の減少とともに賃料目線の引き上げも見られますが、賃料上昇に対するテナントの許容度も高まっており、今後も賃料上昇傾向が継続するもの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7月)」によると、売上高は6.2%減(対前年同月比)と6か月連続での減少となりました。前年に高い値を記録した免税売上の高伸反動が大きく影響しました。また、全国的に記録的な猛暑が続き、主要顧客層の入店客数の減少等マイナス要因も見られましたが、夏物衣料や服飾雑貨等の盛夏商材が好調に推移し、前月より売上高は1.6%増、入店客数は0.3%増と改善しています。

ハイストリートではラグジュアリーブランドの一部で出店時期を再検討する等の戦略を見直す動きがみられましたが、ラグジュアリーブランド全体及び他の業態に広がるほどの兆しはみられず、アパレル・食物販・飲食店・アウトドア・スポーツ等出店ニーズの業態は多様で需給バランスは依然としてタイトな状況です。賃料水準は今後も全国的に上昇傾向が続くと考えられます。

(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(2025年第2四半期)」によると、首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は、対前期比0.2%低下の10.9%となりました。テナントの動きが活発化し、空室率はわずかに低下しています。ECを中心にメーカー及び卸売業等で大型の成約が見られ空室消化が進みましたが、一方で、大型テナントの退去により空室も発生しています。今期の新規需要は、9.1万坪と過去5年平均の12.6万坪を下回る水準にとどまっています。首都圏全体及び圏央道エリアでは賃料が下落していますが、東京ベイエリアでは需給バランスが引き締まり、空室率の低下及び賃料の上昇も見られています。

(ホテル賃貸市場)

観光庁の「宿泊旅行統計調査(2024年年間値(確定値))」によると、2024年の延宿泊者数は、6億5,906万人(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10.6%増(前年比6.7%)の水準となっています。また、日本政府観光局の「訪日外客数(2025年7月推計値)」によると、訪日外客数は3,437,000人で、前年同月比4.4%増、7月として過去最高、累計では24,955,400人となり、2024年同期を388万人以上上回っています。清掃員等の人手不足やネン・人件費等の営業費用の増大等の課題も発生していま

すが、稼働率及び客室単価が大きく上昇し、アパートメントタイプ及びラグジュアリータイプ等様々な需要に対応できるホテルの供給も拡大しており、ホテルセクターにおける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73物件)の平均稼働率は97.1%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。

2025年4月21日に返済期限の到来した借入金7,300百万円のリファイナンスにあたり、同日付で7,300百万円の借入れを行いました。

2025年6月30日に、2025年8月29日に返済期限の到来する借入金800百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、2025年7月31日現在の有利子負債残高は、138,880百万円（借入残高136,880百万円、投資法人債発行残高2,000百万円）となり、LTVは47.3%となりました。

(格付の状況)

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

(ヘ) 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益9,988百万円、営業利益5,758百万円、経常利益4,834百万円、当期純利益4,834百万円を計上しました。

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78,339,038円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,844,661,000円を分配することとしました。

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、日経平均株価が40,000円を大きく超える水準で推移しており、引き続き好調な経済状況が続くことを想定しているように見えます。

また、金利の上昇は織り込まれ、利回り水準の高さの再認識及び内部成長の現実性の確認等から、足元の東証リート指数は1,900ポイントを上回る状況となっています。一方で、実際に日本銀行が政策金利を引き上げた場合には、投資口価格へのインパクトは相応にあるものと思われれます。

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年までに3,000億円)の達成は、パイプラインの状況から実現可能性は高いと考えられることから、新たな中期計画を策定し、資産規模目標を2030年までに5,000億円と設定しました。この新たな目標に向けて、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。

2021年3月に策定した中期計画(1口当たり分配金目標：2026年までに1,600円以上)は達成したと考えられることから、新たな中期計画を策定し、1口当たり分配金目標を2030年までに1,913円以上(年率成長率3%以上)と設定しました。この新たな目標に向けて、外部成長による分配金の増額効果も含め、内部成長を加速させることに注力します。

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。

(二) 運用状況の見通し

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

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2026年1月期	9,942	5,637	4,601	4,601	1,745	-
2026年7月期	9,277	5,438	4,345	4,345	1,650	-

この見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、この見通しの前提条件については、9-11ページ「2026年1月期及び2026年7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

本投資法人において、当期末（2025年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

以下のとおり、ラパーク岸和田及び白井ロジュマンの譲渡を決定しています。

<ラパーク岸和田>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2025年9月12日
 譲渡予定日 : 2026年1月16日
 所在地（住居表示）: 大阪府岸和田市春木若松町21-1
 譲渡予定先 : 非開示
 譲渡予定価格 : 5,700,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2026年1月期に約17百万円計上する予定です。

<白井ロジュマン>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2025年9月12日
 譲渡予定日 : 2026年1月16日
 所在地（住居表示）: 千葉県白井市富士151-2
 譲渡予定先 : 非開示
 譲渡予定価格 : 2,586,691千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2026年1月期に約254百万円計上する予定です。

2026年1月期及び2026年7月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件																					
計算期間	2026年1月期（第20期）：2025年8月1日～2026年1月31日（184日） 2026年7月期（第21期）：2026年2月1日～2026年7月31日（181日）																					
運用資産	<p>本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（73物件の不動産信託受益権、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。））に加え、下記「本取得」に記載の不動産信託受益権2物件（以下「取得予定資産（不動産）」といいます。）及びメザニンローン債権1案件（以下「取得予定資産（メザニン）」といいます。）を取得し、下記「本譲渡」に記載の不動産信託受益権2物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを前提としています。</p> <p><本取得></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>KOKO HOTEL 名古屋栄</td> <td>2025年9月30日</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>KOKO HOTEL 仙台駅前West</td> <td>2025年9月30日</td> </tr> <tr> <td>メザニンローン債権</td> <td>スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12</td> <td>2025年12月19日</td> </tr> </tbody> </table> <p><本譲渡></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>ラパーク岸和田</td> <td>2026年1月16日</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>白井ロジユマン</td> <td>2026年1月16日</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記を除き、2026年7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。</p>	種別	名称	取得予定日	不動産信託受益権	KOKO HOTEL 名古屋栄	2025年9月30日	不動産信託受益権	KOKO HOTEL 仙台駅前West	2025年9月30日	メザニンローン債権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12	2025年12月19日	種別	名称	譲渡予定日	不動産信託受益権	ラパーク岸和田	2026年1月16日	不動産信託受益権	白井ロジユマン	2026年1月16日
種別	名称	取得予定日																				
不動産信託受益権	KOKO HOTEL 名古屋栄	2025年9月30日																				
不動産信託受益権	KOKO HOTEL 仙台駅前West	2025年9月30日																				
メザニンローン債権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12	2025年12月19日																				
種別	名称	譲渡予定日																				
不動産信託受益権	ラパーク岸和田	2026年1月16日																				
不動産信託受益権	白井ロジユマン	2026年1月16日																				
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年1月期</th> <th>2026年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>9,942百万円</td> <td>9,277百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち賃貸事業収益）※1</td> <td>(9,589百万円)</td> <td>(9,177百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち不動産等売却益）※2</td> <td>(272百万円)</td> <td>(-)</td> </tr> <tr> <td>（うちメザニン関連）※3</td> <td>(49百万円)</td> <td>(69百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち有価証券貸借料）※4</td> <td>(31百万円)</td> <td>(30百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 現保有資産（不動産）については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、取得予定資産（不動産）については、現所有者より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>※2 譲渡予定資産の売却益を見込んでいます。</p> <p>※3 本書の日付現在効力を有する要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに見込まれる利息又は配当収入を算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。</p> <p>※4 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。</p>		2026年1月期	2026年7月期	営業収益	9,942百万円	9,277百万円	（うち賃貸事業収益）※1	(9,589百万円)	(9,177百万円)	（うち不動産等売却益）※2	(272百万円)	(-)	（うちメザニン関連）※3	(49百万円)	(69百万円)	（うち有価証券貸借料）※4	(31百万円)	(30百万円)			
	2026年1月期	2026年7月期																				
営業収益	9,942百万円	9,277百万円																				
（うち賃貸事業収益）※1	(9,589百万円)	(9,177百万円)																				
（うち不動産等売却益）※2	(272百万円)	(-)																				
（うちメザニン関連）※3	(49百万円)	(69百万円)																				
（うち有価証券貸借料）※4	(31百万円)	(30百万円)																				

項目	前提条件		
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用については、以下のとおり見込んでいます。		
		2026年1月期	2026年7月期
	賃貸事業費用	3,417百万円	3,007百万円
	(うち公租公課) ※1	(640百万円)	(602百万円)
	(うち修繕費) ※2	(314百万円)	(285百万円)
	(うち減価償却費) ※3	(1,196百万円)	(1,164百万円)
	※1 取得予定資産（不動産）については、取得時に売主と期間按分による精算を行う予定ですが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得予定資産（不動産）に係る2025年度の固定資産税及び都市計画税等は2026年1月期において費用計上されません。取得予定資産（不動産）に係る固定資産税及び都市計画税等については2026年7月期より費用計上されることを見込んでいます。		
	※2 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。		
	※3 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。		
	2026年1月期	2026年7月期	
営業費用 (賃貸事業費用は除く)	888百万円	830百万円	
NOI	ポートフォリオ全体のNOIについては、以下のとおり見込んでいます。		
		2026年1月期	2026年7月期
	NOI ※	7,368百万円	7,333百万円
※NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。			
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）			
営業外費用	営業外費用については、以下のとおり見込んでいます。		
		2026年1月期	2026年7月期
	営業外費用	1,035百万円	1,093百万円
	(うち支払利息)	(856百万円)	(924百万円)
	(うち投資法人債利息)	(10百万円)	(10百万円)
	(うち融資関連費用)	(149百万円)	(140百万円)
	(うち投資法人債発行費償却)	(2百万円)	(2百万円)
	(うち投資口交付費償却)	(16百万円)	(16百万円)
借入金及び投資法人債	有利子負債については、以下を前提としています。		
		2026年1月期末	2026年7月期末
	借入金	136,880百万円	136,880百万円
	投資法人債	2,000百万円	2,000百万円
	本書の日付現在、136,880百万円の借入残高及び2,000百万円の投資法人債発行残高があります。 取得予定資産（不動産）の取得資金として、2025年9月に6,800百万円の新規借入れを行い、譲渡予定資産の譲渡代金を返済原資として2026年1月期中に返済する予定です。 上記を除き、2026年1月期及び2026年7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。		

項目	前提条件		
投資口	発行済投資口の総口数については、以下を前提としています。		
		2026年1月期末	2026年7月期末
	発行済投資口の総口数	2,687,000口	2,687,000口
本書の日付現在の発行済投資口の総口数2,687,000口を前提としています。			
1口当たり分配金 (利益超過分配金は 含まない)	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。		
	一時差異等調整積立金については、当初積立額の1%以上を每期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税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。		
		2026年1月期	2026年7月期
	当期純利益	4,601百万円	4,345百万円
分配金総額	4,688百万円	4,433百万円	
1口当たり分配金	1,745円	1,650円	
2026年1月期の分配金については、予想当期純利益4,601百万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4,688百万円（1口当たり1,745円）を分配することを前提としています。			
2026年7月期の分配金については、予想当期純利益4,345百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,433百万円（1口当たり1,650円）を分配することを前提としています。			
運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。			
1口当たり 利益超過分配金	現時点において行う予定はありません。		
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。		

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,815,857	5,419,486
信託現金及び信託預金	9,850,067	9,912,695
営業未収入金	600,836	625,813
前払費用	281,353	266,436
未収消費税等	472,875	—
その他	78,898	121,288
流動資産合計	15,099,889	16,345,720
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	80,806,403	81,223,915
減価償却累計額	△9,499,528	△10,564,041
信託建物 (純額)	71,306,875	70,659,873
信託構築物	47,104	47,797
減価償却累計額	△12,134	△14,108
信託構築物 (純額)	34,969	33,688
信託機械及び装置	380,599	451,476
減価償却累計額	△91,690	△111,533
信託機械及び装置 (純額)	288,908	339,942
信託工具、器具及び備品	220,596	264,733
減価償却累計額	△78,293	△93,837
信託工具、器具及び備品 (純額)	142,302	170,896
信託土地	196,089,124	195,740,164
信託建設仮勘定	3,175	3,175
有形固定資産合計	267,865,355	266,947,741
無形固定資産		
信託借地権	6,235,025	6,226,592
無形固定資産合計	6,235,025	6,226,592
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	1,284,000
長期前払費用	471,538	407,861
差入敷金及び保証金	10,239	10,239
信託差入敷金及び保証金	263,988	263,988
その他	905,903	785,788
投資その他の資産合計	4,523,684	4,339,893
固定資産合計	278,624,065	277,514,226
繰延資産		
投資法人債発行費	19,294	17,052
投資口交付費	70,469	48,481
繰延資産合計	89,763	65,533
資産合計	293,813,718	293,925,480

(単位：千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,103,053	1,044,686
短期借入金	800,000	—
1年内返済予定の長期借入金	19,150,000	20,910,000
未払金	793,698	779,900
未払費用	145,087	195,543
未払法人税等	605	605
未払消費税等	73,121	626,144
前受金	1,059,608	1,141,620
その他	20,607	39,504
流動負債合計	23,145,782	24,738,003
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	117,730,000	115,970,000
預り敷金及び保証金	2,808	2,748
信託預り敷金及び保証金	6,142,386	6,270,876
資産除去債務	100,880	101,839
固定負債合計	125,976,074	124,345,463
負債合計	149,121,857	149,083,467
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	105,443,555	105,443,555
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,268,849	※2 8,179,937
任意積立金合計	8,268,849	8,179,937
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,877,759	5,230,172
剰余金合計	38,278,827	38,542,328
投資主資本合計	143,722,383	143,985,884
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	969,477	856,128
評価・換算差額等合計	969,477	856,128
純資産合計	※1 144,691,860	※1 144,842,012
負債純資産合計	293,813,718	293,925,480

(2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 8,793,301	※1 9,056,293
その他貸貸事業収入	※1 491,633	※1 418,037
不動産等売却益	※2 322,720	※2 442,072
その他の収入	82,422	71,956
営業収益合計	9,690,078	9,988,359
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,370,328	※1 3,408,974
資産運用報酬	641,408	638,956
資産保管及び一般事務委託手数料	55,909	58,186
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	147,709	121,628
営業費用合計	4,217,756	4,230,145
営業利益	5,472,322	5,758,213
営業外収益		
受取利息	1,136	6,297
未払分配金戻入	854	599
還付加算金	-	841
その他	-	0
営業外収益合計	1,990	7,738
営業外費用		
支払利息	642,337	753,702
投資法人債利息	6,213	10,475
融資関連費用	279,294	142,851
投資法人債発行費償却	1,631	2,242
投資口交付費償却	21,988	21,988
営業外費用合計	951,465	931,259
経常利益	4,522,847	4,834,692
税引前当期純利益	4,522,847	4,834,692
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	4,522,242	4,834,087
前期繰越利益	355,517	396,084
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,877,759	5,230,172

(3) 投資主資本等変動計算書

前期 (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		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	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

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	105,443,555	25,132,218	8,268,849	8,268,849	4,877,759	38,278,827	143,722,383
当期変動額							
剰余金の配当					△4,570,587	△4,570,587	△4,570,587
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					4,834,087	4,834,087	4,834,087
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)							
当期変動額合計	-	-	△88,912	△88,912	352,413	263,500	263,500
当期末残高	※1 105,443,555	25,132,218	8,179,937	8,179,937	5,230,172	38,542,328	143,985,884

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	969,477	969,477	144,691,860
当期変動額			
剰余金の配当			△4,570,587
一時差異等調整積立金の取崩			-
当期純利益			4,834,087
投資主資本以外の項目の当期変動額 (純額)	△113,348	△113,348	△113,348
当期変動額合計	△113,348	△113,348	150,151
当期末残高	856,128	856,128	144,842,012

(4) 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)	当期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)
I 当期末処分利益	4,877,759,527	5,230,172,565
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額 ※1	88,912,365	88,912,365
III 分配金の額	4,570,587,000	4,844,661,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,701)	(1,803)
うち利益分配金	4,570,587,000	4,844,661,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,701)	(1,803)
IV 次期繰越利益	396,084,892	474,423,930

分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益から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。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益から78,339,038円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,844,661,000円を分配することとしました。</p>
------------	--	--

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日)	当期 (自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,522,847	4,834,692
減価償却費	1,142,591	1,163,803
投資法人債発行費償却	1,631	2,242
投資口交付費償却	21,988	21,988
受取利息	△1,136	△6,297
支払利息	648,551	764,177
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△157,660	△24,976
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△472,875	472,875
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△365,511	553,022
前払費用の増減額 (△は増加)	31,449	14,916
長期前払費用の増減額 (△は増加)	7,977	63,676
営業未払金の増減額 (△は減少)	215,577	△142,210
未払金の増減額 (△は減少)	103,618	6,314
前受金の増減額 (△は減少)	△100,929	82,012
信託有形固定資産の売却による減少額	3,035,030	959,227
その他	△8,110	32,398
小計	8,625,038	8,797,864
利息の受取額	1,136	6,297
利息の支払額	△611,321	△749,766
法人税等の支払額	△296	△7,736
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,014,557	8,046,658
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	△36,766,153	△1,139,025
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	△131,905	△145,825
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	216,595	274,315
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	△36,795,463	△1,010,594
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	2,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△2,200,000	△800,000
長期借入れによる収入	20,825,000	7,300,000
長期借入金の返済による支出	△3,785,000	△7,300,000
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	△3,784,928	△4,569,806
財務活動によるキャッシュ・フロー	30,121,898	△5,369,806
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	1,340,991	1,666,257
現金及び現金同等物の期首残高	12,324,933	13,665,924
現金及び現金同等物の期末残高	※1 13,665,924	※1 15,332,181

（6）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 有価証券の評価基準及び評価方法</p>	<p>(1) その他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法を採用しています。</p> <p>(2) その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。</p>								
<p>2. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>(1) 有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0" data-bbox="528 595 895 730"> <tr> <td>建物</td> <td>2～70年</td> </tr> <tr> <td>構築物</td> <td>7～30年</td> </tr> <tr> <td>機械及び装置</td> <td>7～17年</td> </tr> <tr> <td>工具、器具及び備品</td> <td>2～15年</td> </tr> </table> <p>(2) 無形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。</p>	建物	2～70年	構築物	7～30年	機械及び装置	7～17年	工具、器具及び備品	2～15年
建物	2～70年								
構築物	7～30年								
機械及び装置	7～17年								
工具、器具及び備品	2～15年								
<p>3. 繰延資産の処理方法</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>								
<p>4. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は468千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>								

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

(8) 財務諸表に関する注記

[貸借対照表に関する注記]

※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

(単位:千円)

	前期 (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
	50,000	50,000

※2 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項

前期 (2025年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。

当期 (2025年7月31日)

(単位：千円)

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

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

[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8月1日 至 2025年1月31日		当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	7,985,294		8,251,425	
共益費収入	556,485		552,286	
駐車場収入	209,895		211,159	
施設使用料	34,550		31,410	
その他賃貸収入	7,076	8,793,301	10,011	9,056,293
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	410,233		360,872	
その他収入	81,399	491,633	57,164	418,037
不動産賃貸事業収益合計		9,284,934		9,474,330
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	468,776		488,960	
水道光熱費	452,575		398,990	
公租公課	596,816		647,695	
修繕費	361,856		305,994	
信託報酬	29,513		30,460	
損害保険料	21,927		21,886	
減価償却費	1,142,591		1,163,803	
その他費用	296,271		351,182	
不動産賃貸事業費用合計		3,370,328		3,408,974
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B)		5,914,606		6,065,356

※2 不動産等売却損益の内訳

前期 (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

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

(単位：千円)

アーバンパーク今里

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

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

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 自 2024年8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
現金及び預金	3,815,857	5,419,486
信託現金及び信託預金	9,850,067	9,912,695
現金及び現金同等物	13,665,924	15,332,181

[リース取引に関する注記]

オペレーティング・リース取引（借主側）
未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2025年1月31日	当期 2025年7月31日
1年以内	180,199	186,696
1年超	6,387,302	6,514,215
合計	6,567,501	6,700,912

オペレーティング・リース取引（貸主側）
未経過リース料

(単位:千円)

	前期 2025年1月31日	当期 2025年7月31日
1年以内	5,926,292	6,350,825
1年超	28,934,716	32,047,387
合計	34,861,008	38,398,213

[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ことから、注記を省略しています。

前期（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。

当期 (2025年7月31日)

(単位: 千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	20,910,000	20,910,000	-
(2) 投資法人債	2,000,000	1,957,400	△42,600
(3) 長期借入金	115,970,000	115,732,204	△237,795
負債計	138,880,000	138,599,604	△280,395
(4) デリバティブ取引 (※)	856,128	856,128	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期 (2025年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

当期 (2025年7月31日)

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	1,000,000	1,000,000	-
長期借入金	20,910,000	23,165,000	19,490,000	25,120,000	27,925,000	20,270,000
合計	20,910,000	23,165,000	19,490,000	26,120,000	28,925,000	20,270,000

[有価証券に関する注記]

前期 (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。

当期 (2025年7月31日)

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

[デリバティブ取引に関する注記]

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期 (2025年1月31日)

該当事項はありません。

当期 (2025年7月31日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年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。

当期（2025年7月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	61,665,000	40,755,000	856,128
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	8,000,000	8,000,000	（注3）

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

（注3）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています。

[退職給付に関する注記]

前期（2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2025年7月31日）

該当事項はありません。

[税効果会計に関する注記]

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 2025年1月31日	当期 2025年7月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	1,027,309	993,231
借地権償却額	7,517	10,170
有価証券付随費用	5,135	5,135
資産除去債務	31,737	32,038
繰延税金資産小計	1,071,699	1,040,576
評価性引当額	△1,071,699	△1,040,576
繰延税金資産合計	-	-
繰延税金資産の純額	-	-

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

(単位:%)

	前期 2025年1月31日	当期 2025年7月31日
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△31.18	△31.51
その他	△0.26	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01	0.01

[持分法損益等に関する注記]

前期（2025年1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7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8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（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)

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

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

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

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

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

[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8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
期首残高	99,915	100,880
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	965	958
期末残高	100,880	101,839

[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8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	241,398,928	274,097,206
期中増減額	32,698,277	△926,048
期末残高	274,097,206	273,171,157
期末時価	313,483,000	322,111,691

(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。当期の主な増加額は資本的支出（959,978千円）、現保有物件の追加取得（242,776千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却（959,227千円）、減価償却（1,163,803千円）によるものです。

(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。また、当期の期末時価のうち、ラパーク岸和田及び白井ロジューマンについては2025年9月12日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（それぞれ5,700,000千円及び2,586,691千円）を記載しています。

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	3,500,000	(注2) 322,720
水道光熱費収入	410,233	410,233
その他	-	8,957,125
合計	3,910,233	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。

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

（単位：千円）

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

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

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

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8月1日 至 2025年1月31日	当期 自 2025年2月1日 至 2025年7月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	80,919	67,698
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	67,698	81,581
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

当期（自 2025年2月1日 至 2025年7月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
株式会社ココホテルズ	2,107,410	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 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日	当期 自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日
1口当たり純資産額	53,848円	53,904円
1口当たり当期純利益	1,712円	1,799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 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31 日	当期 自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日
当期純利益（千円）	4,522,242	4,834,087
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,522,242	4,834,087
期中平均投資口数（口）	2,640,777	2,687,000

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

以下のとおり、ラパーク岸和田及び白井ロジュマンの譲渡を決定しています。

<ラパーク岸和田>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2025年9月12日
 譲渡予定日 : 2026年1月16日
 所在地（住居表示） : 大阪府岸和田市春木若松町21-1
 譲渡予定先 : 非開示
 譲渡予定価格 : 5,700,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2026年1月期に約17百万円計上する予定です。

<白井ロジュマン>

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2025年9月12日
 譲渡予定日 : 2026年1月16日
 所在地（住居表示） : 千葉県白井市富士151-2
 譲渡予定先 : 非開示
 譲渡予定価格 : 2,586,691千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2026年1月期に約254百万円計上する予定です。

(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 (2025年1月31日)		当期 (2025年7月31日)	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	57,038	19.4	56,980	19.4
		主要都市圏	10,712	3.6	10,711	3.6
		その他地域	8,261	2.8	8,231	2.8
	商業施設	東京圏	4,112	1.4	4,107	1.4
		主要都市圏	9,522	3.2	9,748	3.3
		その他地域	15,164	5.2	15,107	5.1
	住宅	東京圏	33,308	11.3	33,291	11.3
		主要都市圏	4,753	1.6	3,775	1.3
	物流施設	東京圏	29,036	9.9	29,088	9.9
	ホテル	東京圏	57,749	19.7	57,784	19.7
		主要都市圏	25,790	8.8	25,810	8.8
		その他地域	18,647	6.3	18,533	6.3
小計			274,097	93.3	273,171	92.9
優先出資証券			1,588	0.5	1,588	0.5
メザニンローン債権			1,284	0.4	1,284	0.4
預金・その他の資産			16,844	5.7	17,882	6.1
資産総額			293,813	100.0	293,925	100.0

	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)	金額 (百万円)	対総資産比率 (%)
負債総額 (注4)	149,121	50.8	149,083	50.7
純資産総額 (注4)	144,691	49.2	144,842	49.3

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

資産 番号	銘柄名	資産 の種 類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万 円)	備考
				単価 (円)	金額	単価	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	133	1,774	186	(注3) (注5)
	合計	—	—	—	2,872	—	3,058	186	—

(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、裏付け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	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	2,780	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	3,370	2016年4月20日	
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	2.3	8,770	2016年4月20日	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	0.8	3,530	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	3,260	2018年9月6日	
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	2.8	7,480	2018年9月6日 及び 2023年12月1日	
	OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス (注6)	東京都渋谷区	1,020	0.4	1,720	2019年2月1日	
	OFC-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	4.1	12,300	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	5,470	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	4,540	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	3,820	2020年8月1日	
	OFC-18	麻布アムレックスビル	東京都港区	2,780	1.0	2,980	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	2,300	0.8	2,850	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	1,480	2020年8月1日	
	OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	0.7	2,300	2021年8月19日	
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	1.1	3,290	2021年8月19日	
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	0.8	2,210	2022年8月18日	
	小計				74,947	27.5	86,240	—
	商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	2.0	5,080	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	9,721	3.6	10,800	2022年8月18日 及び 2025年3月28日	
RTL-07		アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	1,100	0.4	1,240	2024年8月16日	
小計				29,075	10.7	30,810	—	

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	10,400	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	1,250	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	1,750	2018年2月2日	
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	0.7	2,220	2020年3月13日	
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	0.5	1,620	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	2,150	0.8	2,520	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	2,040	2020年8月1日	
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	1.3	4,410	2020年10月16日	
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	1.2	3,900	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	1,450	2021年8月19日	
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	0.7	2,130	2021年8月19日	
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	0.4	1,270	2021年8月19日	
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	0.4	1,230	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	980	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	914	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	1,230	2023年12月1日	
		小計			36,460	13.4	46,664	—
	物 流 施 設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	2.5	8,120	2016年1月14日
		LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	1.3	4,150	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	8,750	2016年1月14日
		LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	1.7	5,230	2017年4月6日
		LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	0.5	1,680	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	11.0	34,331	—

用途	物件番号 (注1)	物件名称	所在地 (注2)	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日
ホテル	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東 (注7)	大阪府大阪市	2,069	0.8	2,440	2016年1月14日
	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西 (注8)	東京都江戸川区	3,827	1.4	3,810	2017年4月6日
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見 (注9)	神奈川県横浜市	3,248	1.2	3,160	2017年4月6日
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	1,970	0.7	2,180	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	0.9	2,440	2018年9月6日
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西 葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	1.2	3,120	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美 須町 (注10)	大阪府大阪市	2,000	0.7	1,890	2018年9月6日
	HTL-09	あべのnini (ホテル)	大阪府大阪市	3,600	1.3	4,020	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	24,600	2023年9月1日
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	2.5	8,330	2023年9月1日
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	1.8	6,370	2023年9月1日
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	1.5	4,630	2023年9月1日
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	1.4	3,670	2023年9月1日
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	1.5	4,830	2023年9月1日
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡 天神南	福岡県福岡市	3,800	1.4	5,590	2023年9月1日
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	6.2	21,200	2024年8月30日
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草 かつば橋	東京都台東区	4,300	1.6	5,520	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	7,460	2024年8月30日
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心齋橋	大阪府大阪市	7,500	2.7	8,170	2024年8月30日
	小計				102,494	37.6	123,430
合計				272,927	100.0	321,475	—

(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(OFI)、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、不動産鑑定評価額は、2025年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、後記「(二) 不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

(注6) 2025年5月4日付で名称変更しました(旧物件名称: アミューズメントメディア学院新館)。以下同じです。

(注7) 2025年4月1日付で名称変更しました(旧物件名称: R&Bホテル梅田東)。以下同じです。

(注8) 2025年7月24日付で名称変更しました(旧物件名称: レンブラントスタイル東京西葛西)。以下同じです。

(注9) 2025年7月24日付で名称変更しました(旧物件名称: ベストウェスタン横浜)。以下同じです。

(注10) 2025年7月1日付で名称変更しました(旧物件名称: KOKO HOTEL 大阪なんば)。以下同じです。

(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	66.5
主要都市圏 大阪圏、福岡圏、名古屋圏	50,581	18.3
その他地域	41,670	15.1
合計	275,773	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	14.0
主要都市圏 大阪圏、福岡圏、名古屋圏	9,721	33.4
その他地域	15,270	52.5
合計	29,075	100.0

(c) 住宅

地域	取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏 (注)	33,174	90.0
主要都市圏 大阪圏、福岡圏、名古屋圏	3,700	10.0
その他地域	-	-
合計	36,874	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	18.4
10億円以上50億円未満 (注2)	54物件	71.1
10億円未満 (注3)	5物件	6.6
合計	76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	27.2
商業施設	6物件	29,075	10.5
住宅（注1）	20物件	36,874	13.4
物流施設	8物件	29,950	10.9
ホテル（注2）	20物件	103,364	37.5
学生専用レジデンス （注3）	1物件	1,562	0.6
合計	76物件	275,773	100.0

（注1）メゾンローン債権投資1案件（取得価格414百万円）を含みます。

（注2）メゾンローン債権投資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	102,386	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)	250,013	267,651	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	117,381	138,852	3,547.74	3,547.74	100.0
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	1993年7月	5	74,719	106,403	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	228,802	256,725	8,671.61	8,671.61	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	24	94,591	170,335	4,194.41	4,584.21	91.5
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	52,089	98,412	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	54	321,906	389,818	15,921.61	16,960.51	93.9
OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス	1999年1月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	781.33	100.0
OFC-14	アーバンセンター新宿	1989年3月	18	252,534	377,173	5,422.79	5,616.80	96.5
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	1991年10月	10	130,224	163,668	3,401.82	3,401.82	100.0
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	8	116,605	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	112,976	123,118	3,691.49	3,691.49	100.0
OFC-18	麻布アメリックスビル	1988年6月	7	77,636	68,037	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	10	73,423	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	81,184	96,163	3,654.52	4,057.89	90.1
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	8	36,142	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	72,697	114,905	3,389.84	3,389.84	100.0
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月	8	86,396	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	6	81,664	78,391	3,245.87	3,422.06	94.9
RTL-01	ラパーク岸和田	1994年8月	46 (注10)	504,467	230,074	40,069.13 (注10)	41,050.01 (注10)	97.6
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	23	291,022	346,780	30,448.75	30,761.94	99.0
RTL-03	西友水口店	1999年5月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	23,814.87	23,814.87	100.0
RTL-05	バグース池袋西口	1992年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,497.45	100.0
RTL-06	あべのnini(商業施設)	2012年1月	6	226,612	157,860	3,578.81	3,578.81	100.0
RTL-07	アーバンフォルム蕨	2023年12月	5	33,905	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	40	61,370	10,868	1,811.05	1,986.76	91.2
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	66	195,238	75,804	5,553.39	5,977.18	92.9
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	39	40,895	8,125	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	61,819	11,709	5,352.58	5,508.94	97.2
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	53	59,060	17,321	3,821.82	4,322.62	88.4
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	39	45,727	24,116	2,801.04	2,976.36	94.1
RSC-12	白井ロジュマン	1995年5月	293	147,641	11,343	21,590.07	21,884.21	98.7
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	127	90,977	8,139	7,693.13	7,693.13	100.0
RSC-14	アーバンパーク今里 (注11)	1991年12月	-	26,888	-	-	-	-
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	23	43,336	6,471	1,181.70	1,286.50	91.9
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	129	155,332	31,229	13,596.00	14,058.00	96.7
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	130	134,604	30,606	9,768.00	10,362.00	94.3
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	30	39,588	8,097	2,237.02	2,304.53	97.1
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	72	67,643	9,327	3,958.29	4,166.38	95.0
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	47	36,305	4,754	1,865.44	1,957.97	95.3

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-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	10	17,992	4,498	838.79	1,179.94	71.1
RSC-23	アーバンパーク蒲田南 I	2022年9月	35	23,727	2,699	930.07	971.00	95.8
RSC-24	アーバンパーク蒲田南 II	2023年9月	14	45,644	6,790	1,921.96	1,962.97	97.9
RSC-25	アーバンパーク梅島	2023年10月	20	29,230	5,008	1,379.26	1,434.75	96.1
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	210,473	104,420	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	7	270,455	97,559	36,674.73	38,086.56	96.3
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 (注12)	1999年4月	0	非開示 (注9)	-	0.00	5,994.75	0.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	6,316.32	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	19,833.47	19,833.47	100.0
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場 I	既存棟：2003年5月 増築棟1：2023年11月 増築棟2：2023年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	8,902.08	100.0
HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田 東	2000年10月	1	67,814	73,435	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	1991年3月	1	101,054	85,745	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	1987年9月	1	77,041	85,200	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	70,202	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵 美須町	2017年4月	1	91,872	-	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	642,593	11,292	7,299.11	7,299.11	100.0
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2015年10月	1	285,837	41,417	5,886.67	5,886.67	100.0
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	2007年8月	1	176,351	9,818	4,404.91	4,404.91	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-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2019年12月	1	146,452	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	66,621	3,824	4,622.48	4,622.48	100.0
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	2020年6月	1	165,419	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	257,220	-	7,322.03	7,322.03	100.0
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	2020年12月	1	503,586	-	6,086.48	6,086.48	100.0
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅 草かっぱ橋	2020年11月	1	133,377	-	1,608.74	1,608.74	100.0
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅 草田原町	2021年11月	1	183,540	-	2,226.57	2,226.57	100.0
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	2005年4月	1	286,967	65,344	8,881.68	8,881.68	100.0
合計			1,574	9,474,330	6,273,624	497,121.04	511,828.16	97.1

(注1) テナント数は、2025年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約(以下「パススルー型マスターリース契約」といいます。)が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース契約」といいます。)の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

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

(注3) 敷金・保証金は、2025年7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7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7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7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7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) 2025年5月30日付で譲渡済みです。

(注12) 2025年7月31日付で賃貸借契約を締結済みであり、2025年9月1日に契約開始し、本書の日付現在では稼働率100%です。

(二) 不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社 (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定NOI 利回り (%) (注4)	
					収益価格					NOI (百万円) (注3)		
					直接還元法		DCF法					
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,040	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	2,780	2,740	4.0	2,800	3.8	4.2	124	7.0	
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	JREI	3,370	3,410	3.3	3,320	3.1	3.4	117	5.7	
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	JREI	8,770	8,860	3.3	8,670	3.1	3.4	324	5.1	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	3,530	3,550	4.4	3,520	4.2	4.6	162	7.1	
	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	3,260	3,350	3.5	3,220	3.3	3.7	122	4.7	
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,480	7,380	4.8	7,520	4.9	5.0	399	5.2	
	OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス	JREI	1,720	1,740	3.1	1,690	3.0	3.3	55	5.4	
	OFC-14	アーバンセンター新宿	JREI	12,300	12,500	3.3	12,100	3.0	3.3	416	3.7	
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	谷澤	5,470	5,520	3.4	5,450	3.5	3.6	198	3.7	
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,540	4,630	3.5	4,500	3.6	3.7	170	3.7	
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,820	3,950	3.6	3,770	3.7	3.8	150	3.8	
	OFC-18	麻布アメリックスビル	JREI	2,980	2,980	3.4	2,980	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	2,850	2,870	4.2	2,820	3.9	4.3	124	5.4	
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,480	1,530	3.6	1,460	3.7	3.8	57	3.8	
	OFC-22	アーバンセンター立川	大和	2,300	2,310	4.3	2,290	4.1	4.5	105	5.8	
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,290	3,310	3.7	3,260	3.5	3.8	123	4.3	
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	JREI	2,210	2,230	4.8	2,180	4.6	5.0	116	5.6	
			小計		86,240	87,020	-	85,610	-	-	3,450	4.6
	商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	JREI	5,080	5,100	6.2	5,060	6.0	6.4	375	7.0
		RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,600	6,600	5.5	6,600	5.6	5.7	378	5.8
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	10,800	10,900	3.7	10,600	3.5	3.8	406	4.2	
RTL-07		アーバンフォルム蕨	JREI	1,240	1,250	4.2	1,230	4.0	4.3	53	4.8	
			小計		30,810	31,010	-	30,490	-	-	1,586	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	3.0	2,950	2.8	3.1	94	4.6	
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	10,400	10,500	2.8	10,200	2.6	2.9	309	4.9	
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,250	1,260	4.2	1,240	4.3	4.4	57	4.8	
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,750	1,760	4.4	1,740	4.5	4.6	87	5.6	
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,220	2,240	3.8	2,200	3.6	3.9	90	5.0	
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,620	1,650	3.9	1,610	4.0	4.1	68	4.8	
	RSC-12	白井ロジュマン	谷澤	2,570	2,520	5.0	2,590	5.1	5.2	139	5.6	
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,520	2,530	4.2	2,520	4.3	4.4	117	5.4	
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	2,040	2,050	3.1	2,020	2.8	3.2	65	3.7	
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	4,410	4,440	4.1	4,400	4.2	4.3	202	5.8	
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,900	3,940	4.3	3,880	4.4	4.5	182	5.8	
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,450	1,460	3.6	1,440	3.7	3.8	55	4.9	
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,130	2,140	4.2	2,120	4.3	4.4	94	4.7	
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,270	1,290	4.0	1,260	3.8	4.2	53	5.0	
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,230	1,240	4.2	1,230	4.6	4.4	55	5.0	
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	JREI	980	993	3.6	967	3.4	3.7	36	4.8	
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南 I	JREI	914	929	3.6	899	3.2	3.8	34	5.3	
	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	1,230	1,240	3.7	1,220	3.5	3.8	46	4.5	
			小計		46,664	47,022	-	46,246	-	-	1,854	5.1
	物 流 施 設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	8,120	8,200	4.3	8,080	4.1	4.5	359	5.2
		LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,150	4,170	4.1	4,140	3.8	4.3	201	5.6
		LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,750	8,830	4.1	8,720	3.9	4.3	411	5.2
		LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	5,230	5,390	3.5	5,160	3.4	3.7	191	4.1
		LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,680	1,690	4.6	1,660	4.1	4.8	80	6.2
LGC-07		船橋西浦ロジスティクス II	大和	911	917	5.4	909	5.2	5.6	59	7.2	
LGC-08		松伏ロジスティクス	JREI	3,310	3,340	4.6	3,280	4.1	4.9	158	5.7	
LGC-09		船橋ハイテクパーク工場 I	JREI	2,180	2,210	6.3	2,140	6.2	6.6	141	7.1	
			小計		34,331	34,747	-	34,089	-	-	1,599	5.3

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 会社 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)
					収益価格					NOI (百万円) (注3)	
					直接還元法		DCF法				
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
ホ テ ル	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東	大和	2,440	2,460	4.5	2,430	4.3	4.7	119	5.7
	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	JREI	3,810	3,850	4.3	3,760	4.1	4.4	185	4.8
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	JREI	3,160	3,200	4.5	3,120	4.3	4.6	161	4.9
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	谷澤	2,180	2,210	4.2	2,160	4.2	4.4	94	4.8
	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 恵美須町	大和	1,890	1,920	4.2	1,880	4.0	4.4	89	4.4
	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	24,600	24,900	3.4	24,300	3.2	3.5	875	4.9
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	JREI	8,330	8,390	4.2	8,260	4.0	4.3	371	5.5
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	JREI	6,370	6,430	4.0	6,310	3.8	4.1	273	5.5
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	JREI	4,630	4,660	4.4	4,600	4.2	4.5	222	5.4
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	JREI	3,670	3,690	4.9	3,650	4.7	5.0	197	5.2
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	JREI	4,830	4,860	4.2	4,790	4.0	4.3	213	5.1
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	JREI	5,590	5,590	5.1	5,580	4.5	5.4	314	8.3
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	JREI	21,200	21,400	3.6	21,000	3.4	3.7	798	4.7
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草 かつば橋	JREI	5,520	5,570	3.9	5,460	3.7	4.0	224	5.2
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草 田原町	JREI	7,460	7,530	3.9	7,390	3.7	4.0	302	5.1
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心齋橋	JREI	8,170	8,220	3.9	8,110	3.7	4.0	353	4.7
	小計				123,430	124,560	-	122,300	-	-	5,188
合計				321,475	324,359	-	318,735	-	-	13,677	5.0

(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7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7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7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 7月末	2024年 1月末	2024年 7月末	2025年 1月末	2025年 7月末
KOKO HOTEL 銀座一丁目	-	100.0	100.0	100.0	100.0
KOKO HOTEL 築地 銀座	-	-	-	100.0	100.0
ラパーク岸和田	98.9	98.7	97.6	97.5	97.6

	稼働率の推移（%）（注）				
	2023年 7月末	2024年 1月末	2024年 7月末	2025年 1月末	2025年 7月末
KOKO HOTEL 大阪心斎橋	-	-	-	100.0	100.0
KOKO HOTEL 札幌駅前	-	100.0	100.0	100.0	100.0

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

（へ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積（㎡） （注1）	総賃貸可能面積に 占める割合（%） （注2）
1	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	8.3
2	非開示（注3）	岩槻ロジスティクス	非開示（注3）	5.8
3	株式会社フィーノホテルズ	KOKO HOTEL 東京西葛西 KOKO HOTEL 横浜鶴見 KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町 KOKO HOTEL 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 かつば橋 KOKO HOTEL Residence 浅草 田原町	27,052.70	5.3
4	株式会社西友	西友水口店	23,814.87	4.7
5	非開示（注3）	船橋ロジスティクス	非開示（注3）	4.3
6	株式会社スクロール360	松伏ロジスティクス	19,833.47	3.9
7	非開示（注3）	横浜ロジスティクス	非開示（注3）	3.5
8	株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	15,356.34	3.0
9	非開示（注3）	原木ロジスティクス	非開示（注3）	2.4
10	非開示（注3）	船橋ハイテクパーク工場 I	非開示（注3）	1.7
上位10社合計			219,653.39	42.9

（注1）賃貸面積は、2025年7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7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第20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
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	外壁改修・防水工事	自 2025年 6月 至 2025年12月	124,900	—	—
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	外壁改修工事	自 2025年 7月 至 2025年10月	74,500	—	—
KOKO HOTEL 大阪心斎橋 (大阪府大阪市)	共用部LED化工事	自 2026年 1月 至 2026年 1月	53,000	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	外壁改修工事	自 2025年 8月 至 2026年 1月	46,840	—	—
南麻布渋谷ビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年 1月	38,730	—	—
本町橋タワー (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2025年11月 至 2026年 1月	37,200	—	—
アーバンパーク三ツ池公園 (神奈川県横浜市)	機械式駐車場平面化工事	自 2025年11月 至 2026年 1月	34,800	—	—
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 2025年10月 至 2025年11月	33,000	—	—
アミューズメントメディア学院本館 (東京都渋谷区)	トイレリニューアル工事	自 2025年 9月 至 2026年 1月	32,600	—	—
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	貸室区画分割工事	自 2025年 8月 至 2025年10月	30,034	—	—
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	給排水管更新工事	自 2026年 1月 至 2026年 1月	28,400	—	—
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 2025年 5月 至 2025年 8月	28,000	—	—
KOKO HOTEL 横浜鶴見 (神奈川県横浜市)	自家用電気工作物改修工事	自 2026年 1月 至 2026年 1月	21,800	—	—
KOKO HOTEL 東京西葛西 (東京都江戸川区)	屋上防水・鉄部塗装工事	自 2025年12月 至 2026年 1月	21,000	—	—
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	店舗区画分割工事	自 2025年10月 至 2026年 1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959,978千円であり、当期費用に区分された修繕費305,994千円と合わせ、合計1,265,973千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)
ワシントンR&Bホテル梅田東 (大阪府大阪市)	ユニットバス更新	自 2025年 2月 至 2025年 3月	96,527
KOKO HOTEL 東京西葛西 (東京都江戸川区)	給水管更新工事	自 2025年 2月 至 2025年 7月	63,605

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	屋上防水工事	自 2025年 3月 至 2025年 7月	42,998
本町橋タワー (大阪府大阪市)	空調機改修工事(12階・15階専有部)	自 2025年 4月 至 2025年 6月	41,391
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	外壁改修工事	自 2025年 3月 至 2025年 7月	36,237
KOKO HOTEL 銀座一丁目 (東京都中央区)	プレミアムフロア更新工事	自 2025年 6月 至 2025年 7月	32,545
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 2月 至 2025年 4月	30,600
アーバンセンター渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調・換気設備更新工事	自 2025年 4月 至 2025年 5月	27,196
KOKO HOTEL 東京西葛西 (東京都江戸川区)	冷却塔更新工事	自 2024年12月 至 2025年 3月	26,464
アーバンパーク代官山 (東京都渋谷区)	I 棟駐車場泡消火設備更新	自 2024年11月 至 2025年 7月	26,305
アーバンパーク市ヶ尾 (神奈川県横浜市)	機械式駐車場駆動部品全更新工事	自 2025年 5月 至 2025年 6月	20,862
その他	—	—	515,244
合計			959,978

(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)	2,438,685	1,282,045	1,358,651	948,680	3,446,267	9,474,330
賃貸事業収入	2,252,752	1,150,729	1,300,076	906,467	3,446,267	9,056,293
その他賃貸事業収入	185,933	131,315	58,575	42,212	-	418,037
② 不動産賃貸事業費用合計 (千円)	739,068	487,289	400,917	256,135	361,760	2,245,170
管理業務費	188,467	154,841	89,476	36,472	19,702	488,960
水道光熱費	177,783	158,418	19,481	43,305	1	398,990
公租公課	198,849	91,950	88,454	78,311	190,129	647,695
修繕費	49,335	21,183	108,360	64,999	62,115	305,994
信託報酬	8,363	3,100	7,772	3,000	8,225	30,460
損害保険料	6,318	3,372	4,622	2,678	4,893	21,886
その他	109,951	54,421	82,748	27,367	76,692	351,182
③ NOI (①-②) (千円)	1,699,616	794,756	957,734	692,545	3,084,506	7,229,160
④ 減価償却費 (千円)	333,701	114,946	158,630	168,412	388,112	1,163,803
⑤ 不動産賃貸事業損益 (③-④) (千円)	1,365,915	679,810	799,104	524,133	2,696,393	6,065,356
⑥ 資本的支出 (千円)	245,587	36,368	122,887	221,021	334,114	959,978
⑦ NCF (⑤-⑥) (千円)	1,454,029	758,388	834,847	471,523	2,750,392	6,269,181
取得価格 (百万円)	74,947	29,075	36,460	29,950	102,494	272,927
期末帳簿価額 (百万円)	75,923	28,963	37,066	29,088	102,128	273,171
期末算定価額 (百万円)	86,240	30,810	46,664	34,331	123,430	321,475
期末稼働率						
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%
2025年7月末	97.5%	98.7%	96.0%	94.7%	100.0%	97.1%