

2026年7月期 決算短信 (REIT)

2026年9月14日

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

有価証券報告書提出予定日 2026年10月29日 分配金支払開始予定日 2026年10月16日

決算補足説明資料作成の有無：有
 決算説明会開催の有無：有

(百万円未満切捨て)

1. 2026年7月期の運用、資産の状況 (2026年2月1日～2026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	%
2026年7月期	9,659	△5.9	5,737	△0.9	4,579	△3.7	4,578	△3.7
2026年1月期	10,269	2.8	5,788	0.5	4,754	△1.7	4,753	△1.7

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2026年7月期	1,704	3.2	1.6	47.4
2026年1月期	1,769	3.3	1.6	46.3

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2026年7月期	1,737	4,667	-	-	101.9	3.2
2026年1月期	1,769	4,753	-	-	100.0	3.3

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2026年7月期	292,802	144,574	49.4	53,805
2026年1月期	293,847	144,909	49.3	53,929

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2026年7月期	4,846	1,778	△4,751	17,319
2026年1月期	14,031	△9,074	△4,843	15,446

2. 2027年1月期（2026年8月1日～2027年1月31日）及び2027年7月期（2027年2月1日～2027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
2027年1月期	10,622	10.0	6,636	15.7	5,187	13.3	5,186	13.3	1,755	0
2027年7月期	9,819	△7.6	5,878	△11.4	4,371	△15.7	4,370	△15.7	1,660	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）

2027年1月期：予想期末発行済投資口の総口数 2,687,000口 1口当たり予想当期純利益 1,930円

2027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 1,626円

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

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

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

2026年7月期	2,687,000口	2026年1月期	2,687,000口
2026年7月期	0口	2026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「2027年1月期及び2027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。

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

また、外部成長施策として、本投資法人が取得できる蓋然性が高いパイプライン物件の積み上げに注力しています。2026年7月末現在、ブリッジスキーム^(注2)で保有されている物件、及び本投資法人が優先交渉権を保有している物件は8物件(鑑定評価の総額444億円)ですが、今後の外部成長機会に備え、こうした本投資法人のパイプライン物件の獲得に傾注していきます。パイプライン物件の積み上げにより、それらの取得による資産規模の拡大のみならず、資産入替の対象とすることも可能となり、採り得る施策の幅を広げることにつながると考えています。なお、当期末後の2026年9月に、上記ブリッジスキームで保有されている物件のうち、「KOKO HOTEL 大阪新世界」を取得予定資産とする第13回資産入替を決定しています。詳細は、後記「（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2026年2月から2026年7月の期間の我が国経済は、堅調な企業収益や高水準の賃上げ、AI関連需要の拡大を背景に緩やかな回復を続けたと本投資法人は考えています。一方で、中東情勢を受けた原油価格上昇や物価高が家計の負担となり、個人消費には弱さも見られました。しかしながら、雇用環境は良好で、実質賃金は改善傾向を示しており、景気は緩やかな成長基調を継続するものと考えています。

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

当期においては、前述のとおり、内部成長への取組強化を掲げ、その成果が十分に確認できたと本投資法人は考えています。特にホテル、オフィス、住宅において収益増及び経費削減に取り組んだ結果、不動産ポートフォリオ全体の総収入を1.5%増額させ、総費用を0.6%削減し、結果としてNOI(賃貸事業純収益)の2.0%増額を実現しました。費用削減においては、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「日本管財グループ」といいます。)の協力を得て、人件費及び資材の高騰による工事費の増加傾向の中、発注方法の見直しやVE(ヴァリューエンジニアリング)等によりコストの最適化に注力し、適切な修繕及び資本的支出を実行したことも、NOIの増額に貢献しています。

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

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

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

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

（ロ）当期末後に決定した重要施策

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

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

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

（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、保有物件に関係するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を得て、その達成に向けた努力を継続しています。これらの目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。なお、E（環境）に係る取組みとして、当期においては、物件ごとの状況を勘案して、総額約420百万円の照明LED化工事、空調設備及び搬送動力等の高効率化・省エネ改修工事、水資源保全、緑化保全を実施しています。

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

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

（ニ）投資環境と運用実績

投資環境：

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

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

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

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

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

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

アセットタイプごとの賃貸市場動向については、以下に詳述します。

（オフィス賃貸市場）

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

（商業施設賃貸市場）

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

（住宅賃貸市場）

国土交通省の「建築着工統計調査報告（令和7年度計）」によると、新設住宅着工戸数は、持家が前年度比12.6%減、貸家が同13.5%減、分譲住宅が同12.6%減と、全ての利用関係別で大きく減少しました。総戸数

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

（物流施設賃貸市場）

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

（ホテル賃貸市場）

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

運用実績：

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

（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。

（デット・ファイナンス）

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

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

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

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

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

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

（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9,659百万円、営業利益5,737百万円、経常利益4,579百万円、当期純利益4,578百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。)(以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる4,667,319,000円を分配することとしました。

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

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

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

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

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

（ロ）内部成長戦略

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

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

各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

（オフィス・住宅）

各物件の収益性の維持、向上のため各運用資産の特性に応じて適切なテナント仲介会社等を選定し、迅速

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

（物流施設・ホテル）

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

（商業施設）

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

（ハ）財務戦略

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

（エクイティ・ファイナンス）

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

（デット・ファイナンス）

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

（LTV）

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

（当面のデット・ファイナンスに係る施策）

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

（ニ）運用状況の見通し

2027年1月期及び2027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
2027年1月期	10,622	6,636	5,187	5,186	1,755	-
2027年7月期	9,819	5,878	4,371	4,370	1,660	-

この見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、この見通しの前提条件については、9-11ページ「2027年1月期及び2027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（2026年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

以下のとおり、ワシントンR&Bホテル梅田東の譲渡を決定しています。

<ワシントンR&Bホテル梅田東>

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

2027年1月期及び2027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	2027年1月期（第22期）：2026年8月1日～2027年1月31日（184日） 2027年7月期（第23期）：2027年2月1日～2027年7月31日（181日）		
運用資産	運用資産については、以下を前提としています。		
		2027年1月期末	2027年7月期末
	不動産等	73物件	73物件
	メザニンローン債権	2案件	2案件
	匿名組合出資	2案件	2案件
	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及び2案件のメザニンローン債権（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）」といいます。））に加え、以下のとおり不動産信託受益権1物件（以下「取得予定資産（不動産）」といいます。）及び匿名組合出資持分2案件を取得し、不動産信託受益権1物件を譲渡することを前提としています。		
	<取得>		
	種別	物件（案件）名称	取得予定日
	不動産信託受益権	KOKO HOTEL 大阪新世界	2026年9月16日
	匿名組合出資持分	合同会社あかつき 匿名組合出資持分	2026年9月14日
合同会社Oak 匿名組合出資持分		2026年9月28日	
<譲渡>			
	種別	物件名称	譲渡予定日
	不動産信託受益権	ワシントンR&Bホテル梅田東	2027年1月29日
上記を除き、2027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。			
営業収益	営業収益については、以下のとおり見込んでいます。		
		2027年1月期	2027年7月期
	営業収益	10,622百万円	9,819百万円
	（うち賃貸事業収益）※1	（9,712百万円）	（9,720百万円）
	（うち不動産等売却益）※2	（828百万円）	（-）
	（うちメザニン関連）※3	（44百万円）	（44百万円）
	（うち匿名組合損益分配）※4	（37百万円）	（55百万円）
	※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（不動産等）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。		
	※2 ワシントンR&Bホテル梅田東の売却益を見込んでいます。		
	※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。		
※4 匿名組合出資に関する契約の内容等をベースに、想定される配当金が生じることを前提としています。			

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。		
		2027年1月期	2027年7月期
	賃貸事業費用	3,132百万円	3,100百万円
	(うち公租公課) ※1	(619百万円)	(630百万円)
	(うち修繕費) ※2	(311百万円)	(299百万円)
	(うち減価償却費) ※3	(1,179百万円)	(1,196百万円)
	※1 取得予定資産（不動産等）については、取得時に売主と期間按分による精算を行い又は行う予定ですが、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（不動産等）に係る2026年度の固定資産税及び都市計画税等は、2027年1月期において費用計上されません。取得予定資産（不動産等）に係る固定資産税及び都市計画税等については2027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。		
		2027年1月期	2027年7月期
	営業費用 (賃貸事業費用は除く)	852百万円	839百万円
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。		
		2027年1月期	2027年7月期
	NOI ※	7,759百万円	7,816百万円
※ 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。		
		2027年1月期	2027年7月期
	営業外費用	1,449百万円	1,507百万円
	(うち支払利息)	(1,275百万円)	(1,336百万円)
	(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)	(153百万円)	(150百万円)
	(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)	(8百万円)	(8百万円)
借入金及び 投資法人債	有利子負債については、以下を前提としています。		
		2027年1月期末	2027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。これに加えて、2026年9月16日付で3,900百万円の新規借入れを行うことを前提としています。新規借入れについては、譲渡予定資産の譲渡代金等を返済原資として、2027年1月期中に期限前弁済を行う予定です。		
	上記を除き、2027年1月期及び2027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。		
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。		
		2027年1月期末	2027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。			

項目	前提条件												
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。 <table><tr><td></td><td>2027年1月期</td><td>2027年7月期</td></tr><tr><td>当期純利益</td><td>5,186百万円</td><td>4,370百万円</td></tr><tr><td>分配金総額</td><td>4,715百万円</td><td>4,460百万円</td></tr><tr><td>1口当たり分配金</td><td>1,755円</td><td>1,660円</td></tr></table> 2027年1月期の分配金については、予想当期純利益5,186百万円に一時差異等調整積立金及び買換特例圧縮積立金の取崩予定額90百万円を加算し、買換特例圧縮積立金の繰入予定額559百万円を控除した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,715百万円（1口当たり1,755円）を分配することを前提としています。 2027年7月期の分配金については、予想当期純利益4,370百万円に一時差異等調整積立金及び買換特例圧縮積立金の取崩予定額90百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,460百万円（1口当たり1,660円）を分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。		2027年1月期	2027年7月期	当期純利益	5,186百万円	4,370百万円	分配金総額	4,715百万円	4,460百万円	1口当たり分配金	1,755円	1,660円
	2027年1月期	2027年7月期											
当期純利益	5,186百万円	4,370百万円											
分配金総額	4,715百万円	4,460百万円											
1口当たり分配金	1,755円	1,660円											
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、一般社団法人資産運用業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 (2026年1月31日)	当期 (2026年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,303,471	7,551,735
信託現金及び信託預金	10,142,748	9,767,810
営業未収入金	597,523	669,168
前払費用	268,944	236,181
未収消費税等	-	273,549
その他	304,888	95,006
流動資産合計	16,617,575	18,593,451
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△114	△114
工具、器具及び備品 (純額)	0	0
信託建物	78,785,007	79,437,017
減価償却累計額	△11,166,994	△12,260,361
信託建物 (純額)	67,618,013	67,176,656
信託構築物	44,160	45,608
減価償却累計額	△15,275	△17,108
信託構築物 (純額)	28,884	28,500
信託機械及び装置	518,172	587,108
減価償却累計額	△135,728	△162,358
信託機械及び装置 (純額)	382,443	424,750
信託工具、器具及び備品	267,530	285,040
減価償却累計額	△108,052	△127,876
信託工具、器具及び備品 (純額)	159,478	157,164
信託土地	196,655,388	196,655,388
信託建設仮勘定	3,175	3,175
有形固定資産合計	264,847,383	264,445,635
無形固定資産		
信託借地権	6,965,091	6,956,658
無形固定資産合計	6,965,091	6,956,658
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	1,588,015	-
投資有価証券	2,236,500	1,366,500
長期前払費用	365,664	310,611
差入敷金及び保証金	10,239	10,239
信託差入敷金及び保証金	263,988	263,988
その他	905,925	826,584
投資その他の資産合計	5,370,332	2,777,923
固定資産合計	277,182,808	274,180,217
繰延資産		
投資法人債発行費	14,809	12,567
投資口交付費	32,260	16,040
繰延資産合計	47,070	28,607
資産合計	293,847,454	292,802,276

（単位：千円）

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

（2）損益計算書

（単位：千円）

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

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	105, 443, 555	25, 132, 218	8, 091, 025	8, 091, 025	5, 228, 072	38, 451, 315	143, 894, 871
当期変動額							
剰余金の配当					△4, 753, 303	△4, 753, 303	△4, 753, 303
一時差異等調整積立金の取崩			△88, 912	△88, 912	88, 912	-	-
当期純利益					4, 578, 799	4, 578, 799	4, 578, 799
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	△88, 912	△88, 912	△85, 591	△174, 503	△174, 503
当期末残高	※1 105, 443, 555	25, 132, 218	8, 002, 112	8, 002, 112	5, 142, 481	38, 276, 812	143, 720, 368

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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

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

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益から89,257,877円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,753,303,000円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる4,667,319,000円を分配することとしました。
------------	--	---

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

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

（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。 <table border="0"> <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> （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。	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								
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ありません。 （２）収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。								

5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。
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 (2026年1月31日)	当 期 (2026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 (2026年1月31日)

(単位:千円)

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

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

当期（2026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	8,091,025	-	88,912	8,002,112	分配金に充当

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

[損益計算書に関する注記]

※1 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料収入	8,666,747	8,414,748
共益費収入	548,654	471,107
駐車場収入	210,318	196,023
施設使用料	32,814	22,537
その他賃貸収入	6,363	5,830
その他賃貸事業収入		
水道光熱費収入	365,651	269,154
その他収入	85,178	62,568
不動産賃貸事業収益合計	9,915,728	9,441,970
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	463,089	374,432
水道光熱費	406,485	278,542
公租公課	649,369	612,785
修繕費	480,385	322,848
信託報酬	36,981	30,652
損害保険料	22,583	19,712
減価償却費	1,194,148	1,151,128
その他費用	314,433	281,993
不動産賃貸事業費用合計	3,567,476	3,072,095
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	6,348,251	6,369,874

※2 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

ラパーク岸和田

不動産等売却収入	5,700,000
不動産等売却原価	5,537,259
その他売却費用	143,965
不動産等売却益	18,775

(単位：千円)

白井ロジュマン

不動産等売却収入	2,586,691
不動産等売却原価	2,266,637
その他売却費用	65,989
不動産等売却益	254,064

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

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

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

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

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日
現金及び預金	5,303,471	7,551,735
信託現金及び信託預金	10,142,748	9,767,810
現金及び現金同等物	15,446,219	17,319,546

〔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 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
1年以内	197,136	213,000
1年超	6,642,049	7,352,545
合計	6,839,186	7,565,546

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 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
1年以内	5,979,827	5,844,152
1年超	30,529,438	28,261,656
合計	36,509,265	34,105,808

〔金融商品に関する注記〕

1. 金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5. ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2026年1月31日）

（単位：千円）

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

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

当期（2026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	23,165,000	23,052,058	△112,941
（２）投資法人債	2,000,000	1,934,000	△66,000
（３）長期借入金	113,715,000	113,339,239	△375,760
負債計	138,880,000	138,325,297	△554,702
（４）デリバティブ取引（※）	854,208	854,208	-

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

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）１年内返済予定の長期借入金、（３）長期借入金

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

（２）投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

（４）デリバティブ取引

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（2026年1月31日）

（単位：千円）

	１年以内	１年超 ２年以内	２年超 ３年以内	３年超 ４年以内	４年超 ５年以内	５年超
投資法人債	-	-	1,000,000	1,000,000	-	-
長期借入金	20,275,000	21,650,000	21,680,000	25,855,000	34,120,000	13,300,000
合計	20,275,000	21,650,000	22,680,000	26,855,000	34,120,000	13,300,000

当期（2026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	23,165,000	19,490,000	25,120,000	36,985,000	28,320,000	3,800,000
合計	23,165,000	19,490,000	26,120,000	37,985,000	28,320,000	3,800,000

〔有価証券に関する注記〕

前期（2026年1月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（2026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（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2026年1月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（注1）		時価（注2）
				うち1年超	
原則的 処理方法	金利スワップ取引 （変動受取・固定支払）	長期借入金	49,815,000	29,540,000	1,014,706
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 （変動受取・固定支払）	長期借入金	8,000,000	8,000,000	（注3）

（注1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

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

当期（2026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	40,755,000	29,540,000	854,208
金利スワップ の特例処理	金利スワップ取引 （変動受取・固定支払）	長期借入金	8,000,000	8,000,000	（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（2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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 2026年1月31日	当期 2026年7月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	565,089	549,344
借地権償却額	12,824	15,477
有価証券付随費用	10,613	7,256
資産除去債務	32,348	32,655
繰延税金資産小計	620,875	604,734
評価性引当額	△620,875	△604,734
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 2026年1月31日	当期 2026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	△26.13	△31.20
評価性引当額の増減	△5.34	△0.26
その他	0.02	0.01
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（2026年1月31日）

重要性が乏しいため、記載を省略しています。

当期（2026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 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2026年2月1日 至 2026年7月31日）

該当事項はありません。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

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

当期（自 2026年2月1日 至 2026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)	671,656 (注2)	未払金	738,822 (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34,125千円及び不動産等の譲渡報酬82,866千円が含まれています。

[資産除去債務に関する注記]

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日
期首残高	101,839	102,823
有形固定資産の取得に伴う増加額	—	—
時の経過による調整額	983	976
期末残高	102,823	103,799

[賃貸等不動産に関する注記]

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

(単位：千円)

	前期 自 2025年8月1日 至 2026年1月31日	当期 自 2026年2月1日 至 2026年7月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	273,171,157	271,809,299
期中増減額	△1,361,857	△410,181
期末残高	271,809,299	271,399,118
期末時価	333,445,000	341,957,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 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2物件の取得（6,882,694千円）、資本的支出（752,507千円）であり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却（7,803,897千円）、減価償却（1,194,148千円）によるものです。当期の主な増加額は資本的支出（741,297千円）であり、主な減少額は減価償却（1,151,128千円）によるものです。

(注3) 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、当期の期末時価のうち、ワシントンR&Bホテル梅田東については2026年9月14日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（3,010,000千円）に基づいています。

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

[収益認識に関する注記]

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

（単位：千円）

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

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

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

当期（自 2026年2月1日 至 2026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	269,154	269,154
その他	-	9,390,094
合計	269,154	9,659,249

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

前記「(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載のとおりです。

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

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	81,581	53,564
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	53,564	61,730
契約資産（期首残高）	-	-
契約資産（期末残高）	-	-
契約負債（期首残高）	-	-
契約負債（期末残高）	-	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

[セグメント情報等に関する注記]

1. セグメント情報

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

2. 関連情報

前期（自 2025年8月1日 至 2026年1月31日）

(1) 製品及びサービスごとの情報

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

(2) 地域ごとの情報

① 売上高

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

② 有形固定資産

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

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

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

（注）株式会社ココホテルズは、2026年1月1日付でポラリス・ホールディングス株式会社に吸収合併されています。

当期（自 2026年2月1日 至 2026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
ポラリス・ホールディングス株式会社	3,515,287	不動産賃貸事業

[1口当たり情報に関する注記]

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
1口当たり純資産額	53,929円	53,805円
1口当たり当期純利益	1,769円	1,704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いません。

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月31日	当期 自 2026年 2 月 1 日 至 2026年 7 月31日
当期純利益（千円）	4,753,648	4,578,799
普通投資主に帰属しない金額（千円）	-	-
普通投資口に係る当期純利益（千円）	4,753,648	4,578,799
期中平均投資口数（口）	2,687,000	2,687,000

[重要な後発事象に関する注記]

資産の譲渡

以下のとおり、ワシントンR&Bホテル梅田東の譲渡を決定しています。

<ワシントンR&Bホテル梅田東>

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

（９）発行済投資口の総口数の増減

最近５年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

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

	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）	148,937	50.7	148,227	50.6
純資産総額（注4）	144,909	49.3	144,574	49.4

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

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

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

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

(2) 投資資産

① 投資有価証券の主要銘柄

資産 番号	銘柄名	資産 の種 類	数量 (口)	帳簿価額 (百万円)		評価額 (百万円)		評価損益 (百万 円)	備考
				単価 (円)	金額	単価 (円)	金額		
MEZ-10	スターアジア・ メザニンローン 債権投資シリー ズ10	社債	—	—	414	—	414	—	(注1) (注3)
MEZ-12	スターアジア・ メザニンローン 債権投資シリー ズ12	社債	—	—	952	—	952	—	(注2) (注3)
	合計	—	—	—	1,366	—	1,366	—	—

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

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

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

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	3,320	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	2.2	7,180	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	2,820	2016年4月20日
	OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	0.8	3,540	2016年4月20日
	OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	2.3	9,750	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	3,680	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	0.5	1,660	2018年2月2日
	OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	0.9	3,180	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	7,410	2018年9月6日 及び 2023年12月1日
	OFC-13	アーバンセンター 渋谷サウス	東京都渋谷区	1,020	0.4	1,720	2019年2月1日
	OFC-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	4.1	12,400	2020年8月1日
	OFC-15	アーバンセンター 神田須田町	東京都千代田区	5,350	2.0	5,510	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	4,630	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	3,900	2020年8月1日
	OFC-18	麻布アレックスビル	東京都港区	2,780	1.0	3,040	2020年8月1日
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	0.9	2,510	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	2,890	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	2,310	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	3,310	2021年8月19日
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	0.8	2,210	2022年8月18日
	小計			74,947	27.6	88,460	—
商業施設	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	2.4	6,690	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	3,470	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	10,700	2022年8月18日 及び 2025年3月28日
	RTL-07	アーバンフォールム蔵	埼玉県川口市	1,100	0.4	1,240	2024年8月16日
	小計			23,675	8.7	25,690	—

用途	物件 番号 (注1)	物件名称	所在地（注2）	取得価格 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注5)	取得年月日
住 宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	0.8	3,210	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	10,900	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	1,280	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	1,790	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	2,250	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	1,650	2020年3月13日
	RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	0.8	2,620	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	2,150	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	5,640	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	4,070	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	1,490	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	2,170	2021年8月19日
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	0.4	1,280	2021年8月19日
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	0.4	1,330	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	966	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	939	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	1,840	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	1,280	2023年12月1日
	小計			33,990	12.5	46,855	—
物 流 施 設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	2.6	7,890	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	1.3	4,520	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	2.9	9,310	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	1.7	5,300	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	902	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	3,410	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	2,170	2020年8月1日 及び 2023年12月20日
	小計			29,950	11.0	35,182	—

用途	物件 番号 (注 1)	物件名称	所在地 (注 2)	取得価格 (百万円) (注 3)	投資 比率 (%) (注 4)	不動産鑑定 評価額等 (百万円) (注 5)	取得年月日
ホ テ ル	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	0.8	2,480	2016年1月14日
	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	1.4	4,040	2017年4月6日
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市	3,248	1.2	3,220	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	4,520	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	2,410	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	3,160	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市	2,000	0.7	1,900	2018年9月6日
	HTL-09	あべのnini (ホテル)	大阪府大阪市	3,600	1.3	4,660	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	27,300	2023年9月1日
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	2.5	9,660	2023年9月1日
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	1.8	7,360	2023年9月1日
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	1.5	5,080	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	3,290	2023年9月1日
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	1.5	5,700	2023年9月1日
	HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	1.4	6,440	2023年9月1日
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	6.3	23,200	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	5,660	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	7,810	2024年8月30日
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	7,500	2.8	8,420	2024年8月30日
	HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市	3,950	1.5	5,260	2025年9月30日
	HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	1.1	3,670	2025年9月30日
	小計				109,319	40.2	145,240
合計				271,882	100.0	341,427	—

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

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

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

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

（注5）鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、不動産鑑定評価額等は、2026年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。

(ロ) ポートフォリオの概況

a. 地域別

地域		取得価格 (百万円) (注1)	比率 (%) (注2)
東京圏 (注3)		179,463	65.7
主要都市圏 (注3)	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	54,640	20.0
その他地域		39,145	14.3
合計		273,248	100.0

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

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

(注3) メザニンローン債権投資2案件 (取得価格の合計1,366百万円) を含みます。なお、裏付け不動産が複数の地域に所在する場合については、該当投資有価証券の取得価格を裏付け不動産の取得価格の割合に応じて按分した数値を、各裏付け不動産の所在地に割り付けることにより地域別の数値を算出しています。

(a) オフィス

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

(b) 商業施設

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

(c) 住宅

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

(注) メザニンローン債権投資1案件 (取得価格414百万円) を含みます。

（d）物流施設

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

（e）ホテル

地域		取得価格 (百万円)	比率 (%)
東京圏（注）		58,598	53.1
主要都市圏 （注）	大阪圏、福岡圏、 名古屋圏	29,997	27.2
その他地域		21,675	19.7
合計		110,271	100.0

（注）メザニンローン債権投資1案件（取得価格952百万円）を含みます。なお、裏付け不動産が複数の地域に所在する場合については、該当投資有価証券の取得価格を裏付け不動産の取得価格の割合に応じて按分した数値を、各裏付け不動産の所在地に割り付けることにより地域別の数値を算出しています。

（f）学生専用レジデンス

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

b. 規模別

取得価格	物件数	比率 (%)（注1）
100億円以上	3物件	4.0
50億円以上100億円未満	13物件	17.3
10億円以上50億円未満	54物件	72.0
10億円未満（注2）	5物件	6.7
合計	75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）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	27.4
商業施設	5物件	23,675	8.7
住宅（注1）	19物件	34,404	12.6
物流施設	8物件	29,950	11.0
ホテル（注2）	22物件	110,271	40.4
学生専用レジデンス	-	-	-
合計	75物件	273,248	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952百万円）を含みます。

(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	103,141	127,819	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	6 (注7)	256,292	286,116	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	112,126	144,590	3,390.14	3,558.04	95.3
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	1993年7月	5	77,262	113,168	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	228,722	275,745	8,670.51	8,670.51	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	27	116,721	165,484	4,225.36	4,584.24	92.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	55,029	84,538	1,915.04	1,915.04	100.0
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	1994年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	56	329,222	418,289	16,830.68	16,960.51	99.2
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	19	266,146	393,273	5,616.80	5,616.80	100.0
OFC-15	アーバンセンター 神田須田町	1991年10月	8	136,078	118,768	3,037.38	3,401.82	89.3
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	8	120,565	144,262	3,254.44	3,254.44	100.0
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	8	112,981	134,430	3,691.49	3,691.49	100.0
OFC-18	麻布アメックスビル	1988年6月	7	79,499	68,057	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	10	73,315	107,062	2,298.86	2,298.86	100.0
OFC-20	アーバンセンター新横浜	1992年3月	16	87,392	95,596	4,057.89	4,057.89	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-21	ポータル秋葉原	2002年5月	8	36,347	30,405	815.38	941.69	86.6
OFC-22	アーバンセンター立川	1990年5月	5	77,972	116,035	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	86,106	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	80,926	78,374	3,247.24	3,422.06	94.9
RTL-01	ラパーク岸和田（注10）	1994年8月	-	128	-	-	-	-
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	25	312,710	356,543	30,761.94	30,761.94	100.0
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	227,884	157,860	3,578.81	3,578.81	100.0
RTL-07	アーバンフォルム蔵	2023年12月	5	34,044	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	64,785	11,361	1,902.48	1,986.76	95.8
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	65	216,683	79,215	5,649.56	5,977.18	94.5
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	35	41,131	8,119	2,673.15	2,954.77	90.5
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	56	62,269	13,303	5,180.96	5,508.94	94.0
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	59	62,235	18,289	4,259.94	4,322.62	98.5
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	40	47,206	24,331	2,859.48	2,976.36	96.1
RSC-12	白井ロジュマン（注10）	1995年5月	-	278	-	-	-	-
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	126	91,987	8,091	7,591.79	7,693.13	98.7
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	23	40,150	7,268	1,147.00	1,286.50	89.2
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	130	176,429	32,494	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	132	143,291	32,287	10,296.00	10,362.00	99.4
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	31	42,832	8,280	2,304.53	2,304.53	100.0
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	73	70,834	11,464	3,984.81	4,166.38	95.6
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	44	35,338	5,821	1,849.30	1,957.97	94.4
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	13	21,251	5,266	1,081.82	1,179.94	91.7
RSC-23	アーバンパーク蒲田南 I	2022年9月	33	23,612	3,232	904.25	971.00	93.1

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-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	2023年9月	14	46,557	7,471	1,921.96	1,962.97	97.9
RSC-25	アーバンパーク梅島	2023年10月	26	33,656	5,607	1,409.49	1,434.75	98.2
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	218,725	104,420	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	6	275,733	97,801	36,449.73	38,086.56	95.7
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	12,471.50	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	5,994.75	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	6,316.32	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	19,833.47	19,833.47	100.0
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	既存棟：2003年5月 増築棟1：2023年11月 増築棟2：2023年11月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	8,902.08	100.0
HTL-01	ワシントンR&B ホテル梅田東	2000年10月	1	67,814	73,435	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	1991年3月	1	172,306	1,145	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	1987年9月	1	145,703	4,800	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	2017年2月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	2,281.49	100.0
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示 (注9)	非開示 (注9)	非開示 (注9)	1,089.06	100.0
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	2017年2月	1	72,061	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	35,017	-	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	702,023	22,810	7,299.11	7,299.11	100.0
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2015年10月	1	305,143	45,986	5,886.67	5,886.67	100.0
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	2007年8月	1	209,162	34,773	4,404.91	4,404.91	100.0
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2019年12月	1	156,613	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	65,354	3,824	4,622.48	4,622.48	100.0
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	2020年6月	1	166,774	4,000	3,854.01	3,854.01	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-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	2020年4月	1	294,898	-	7,322.03	7,322.03	100.0
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	2020年12月	1	493,289	-	6,086.48	6,086.48	100.0
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	2020年11月	1	122,464	-	1,608.74	1,608.74	100.0
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	2021年11月	1	178,012	-	2,226.57	2,226.57	100.0
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	2005年4月	1	205,033	65,344	8,881.68	8,881.68	100.0
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	2003年2月	1	143,988	-	5,500.94	5,500.94	100.0
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	2003年7月	1	119,498	-	3,577.86	3,577.86	100.0
合計			1,254	9,441,970	6,029,133	452,731.28	457,983.57	98.9

- (注1) テナント数は、2026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す。)を記載しています。
- (注3) 敷金・保証金は、2026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です。)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、2026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、2026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、2026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、2026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) 2026年1月16日付で譲渡済です。

（二）不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 会社 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
					収益価格					NOI (百万円) (注3)		
					直接還元法		DCF法					
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,320	3,430	3.7	3,270	3.3	3.9	134	4.5	
	OFC-03	本町橋タワー	大和	7,180	7,070	4.0	7,230	3.8	4.2	306	5.0	
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,820	2,760	4.0	2,850	3.8	4.2	124	7.1	
	OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	JREI	3,540	3,580	3.3	3,500	3.1	3.4	123	6.0	
	OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	JREI	9,750	9,850	3.3	9,650	3.1	3.4	338	5.3	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	3,680	3,690	4.5	3,680	4.3	4.7	172	7.5	
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,660	1,650	4.2	1,670	4.0	4.4	69	4.7	
	OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	大和	3,180	3,250	3.6	3,150	3.3	3.7	121	4.7	
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,410	7,240	4.8	7,480	5.0	5.0	392	5.2	
	OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス	JREI	1,720	1,750	3.1	1,690	3.0	3.3	55	5.4	
	OFC-14	アーバンセンター新宿	JREI	12,400	12,500	3.3	12,200	3.0	3.3	418	3.7	
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	谷澤	5,510	5,680	3.4	5,430	3.6	3.6	203	3.8	
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,630	4,660	3.5	4,620	3.7	3.7	171	3.7	
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,900	4,070	3.6	3,830	3.8	3.8	154	3.9	
	OFC-18	麻布アメレックスビル	JREI	3,040	3,040	3.4	3,040	3.1	3.4	108	3.9	
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,510	2,590	3.4	2,480	3.6	3.6	91	3.8	
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	JREI	2,890	2,900	4.2	2,870	3.9	4.3	126	5.5	
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,490	1,520	3.6	1,470	3.8	3.8	57	3.8	
	OFC-22	アーバンセンター立川	大和	2,310	2,320	4.3	2,310	4.1	4.5	105	5.8	
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,310	3,330	3.7	3,290	3.5	3.8	124	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				88,460	89,110	-	87,890	-	-	3,507	4.7
	商業施設	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,690	6,650	5.5	6,700	5.7	5.7	381	5.8
		RTL-03	西友水口店	JREI	3,590	3,620	6.7	3,560	6.5	7.0	252	7.6
RTL-05		バグース池袋西口	JREI	3,470	3,510	3.4	3,430	3.2	3.5	122	4.1	
RTL-06		あべのnini（商業施設）	JREI	10,700	10,800	3.7	10,600	3.5	3.8	403	4.1	
RTL-07		アーバンフォルム蔵	JREI	1,240	1,250	4.2	1,220	4.0	4.3	53	4.8	
小計				25,690	25,830	-	25,510	-	-	1,210	5.1	

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 会社 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
					収益価格					NOI (百万円) (注3)		
					直接還元法		DCF法					
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
住 宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	3,210	3,240	3.0	3,170	2.8	3.1	101	4.9	
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	10,900	11,000	2.8	10,700	2.6	2.9	324	5.1	
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,280	1,280	4.2	1,280	4.4	4.4	59	4.9	
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,790	1,790	4.4	1,790	4.6	4.6	89	5.7	
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,250	2,270	3.8	2,230	3.6	3.9	91	5.0	
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,650	1,660	3.9	1,640	4.1	4.1	68	4.8	
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,620	2,620	4.2	2,620	4.4	4.4	120	5.6	
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	2,150	2,160	3.1	2,130	2.8	3.2	68	3.9	
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	5,640	5,650	4.1	5,640	4.3	4.3	249	7.1	
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	4,070	4,060	4.3	4,070	4.5	4.5	190	6.0	
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,490	1,490	3.6	1,490	3.8	3.8	57	5.1	
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,170	2,180	4.2	2,170	4.4	4.4	97	4.8	
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,280	1,310	4.0	1,270	3.8	4.2	54	5.1	
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,330	1,290	4.2	1,350	4.7	4.4	58	5.2	
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	JREI	966	976	3.6	956	3.4	3.7	35	4.7	
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	JREI	939	953	3.6	924	3.2	3.8	35	5.4	
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	JREI	1,840	1,860	3.8	1,810	3.4	4.0	71	5.2	
	RSC-25	アーバンパーク梅島	JREI	1,280	1,280	3.7	1,270	3.5	3.8	48	4.6	
	小計				46,855	47,069	-	46,510	-	-	1,815	5.3
	物 流 施 設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,890	7,950	4.3	7,860	4.1	4.5	356	5.1
LGC-02		横浜ロジスティクス	大和	4,520	4,520	4.1	4,520	3.8	4.3	197	5.5	
LGC-03		船橋ロジスティクス	大和	9,310	9,440	4.1	9,250	3.9	4.3	407	5.2	
LGC-04		原木ロジスティクス	谷澤	5,300	5,460	3.5	5,230	3.5	3.7	193	4.1	
LGC-05		所沢ロジスティクス	JREI	1,680	1,680	4.6	1,670	4.1	4.8	80	6.1	
LGC-07		船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	902	908	5.4	900	5.2	5.6	58	7.1	
LGC-08		松伏ロジスティクス	JREI	3,410	3,440	4.6	3,380	4.1	4.9	162	5.9	
LGC-09		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	JREI	2,170	2,200	6.3	2,140	6.2	6.6	140	7.0	
小計				35,182	35,598	-	34,950	-	-	1,595	5.3	

用途	物件 番号	物件名称	鑑定 評価 会社 (注1)	鑑定 評価額 (百万円) (注2)	鑑定評価書の概要						鑑定 NOI 利回り (%) (注4)	
					収益価格					NOI (百万円) (注3)		
					直接還元法		DCF法					
					価格 (百万円)	還元 利回り (%)	価格 (百万円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)			
ホ テ ル	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東	大和	2,480	2,500	4.5	2,470	4.3	4.7	119	5.8	
	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	JREI	4,040	4,060	4.3	4,010	4.1	4.4	195	5.1	
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	JREI	3,220	3,260	4.5	3,180	4.3	4.6	164	5.0	
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	谷澤	4,520	4,650	4.2	4,460	4.3	4.4	197	10.0	
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,410	2,500	3.9	2,370	3.9	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	3,160	3,170	4.0	3,160	4.0	4.2	128	4.0	
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大和	1,900	1,930	4.2	1,890	4.0	4.4	89	4.4	
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	JREI	4,660	4,700	4.0	4,620	3.7	4.0	192	5.3	
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	JREI	27,300	27,600	3.4	27,000	3.2	3.5	969	5.4	
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	JREI	9,660	9,730	4.3	9,590	4.1	4.4	440	6.6	
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	JREI	7,360	7,420	4.0	7,300	3.8	4.1	314	6.3	
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	JREI	5,080	5,110	4.4	5,050	4.2	4.5	243	5.9	
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	JREI	3,290	3,300	4.9	3,280	4.7	5.0	177	4.7	
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	JREI	5,700	5,740	4.2	5,660	4.0	4.3	251	6.0	
	HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	JREI	6,440	6,440	5.1	6,430	4.5	5.4	360	9.5	
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	JREI	23,200	23,400	3.6	22,900	3.4	3.7	873	5.1	
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	JREI	5,660	5,710	3.9	5,600	3.7	4.0	230	5.3	
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	JREI	7,810	7,880	3.9	7,730	3.7	4.0	315	5.3	
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	JREI	8,420	8,480	3.9	8,360	3.7	4.0	364	4.9	
	HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	JREI	5,260	5,300	4.1	5,210	3.9	4.2	244	6.2	
	HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	JREI	3,670	3,690	4.7	3,650	4.4	4.8	194	6.7	
	小計				145,240	146,570	-	143,920	-	-	6,156	5.6
	合計				341,427	344,177	-	338,780	-	-	14,283	5.3

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

(注2) 鑑定評価額の価格時点は、2026年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、2026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、2026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)				
	2024年 7月末	2025年 1月末	2025年 7月末	2026年 1月末	2026年 7月末
KOKO HOTEL 銀座一丁目	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

	稼働率の推移（％）（注）				
	2024年 7月末	2025年 1月末	2025年 7月末	2026年 1月末	2026年 7月末
KOKO HOTEL 築地 銀座	-	100.0	100.0	100.0	100.0
KOKO HOTEL 札幌駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
ベストウェスタンプラス 福岡天神南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
シュロアモール筑紫野	92.5	97.9	99.0	99.6	100.0

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

（へ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

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

（注1）賃貸面積は、2026年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2026年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第22期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

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

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741,297千円であり、当期費用に区分された修繕費322,848千円と合わせ、合計1,064,145千円の工事を実施しています。

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

（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）	2,540,939	800,806	1,260,679	994,067	3,845,476	9,441,970
賃貸事業収入	2,359,587	764,419	1,194,973	945,791	3,845,476	9,110,246
その他賃貸事業収入	181,352	36,386	65,706	48,276	-	331,723
② 不動産賃貸事業費用合計（千円）	776,057	169,005	326,005	182,321	467,578	1,920,967
管理業務費	205,884	36,003	78,605	35,070	18,868	374,432
水道光熱費	176,630	33,537	19,840	48,533	1	278,542
公租公課	200,288	48,848	72,256	79,717	211,673	612,785
修繕費	79,233	9,440	88,761	8,395	137,017	322,848
信託報酬	10,340	1,950	6,868	3,071	8,421	30,652
損害保険料	6,318	1,873	3,397	2,678	5,444	19,712
その他	97,360	37,352	56,275	4,853	86,151	281,993
③ NOI（①－②）（千円）	1,764,882	631,800	934,674	811,746	3,377,898	7,521,002
④ 減価償却費（千円）	342,322	80,831	142,649	174,157	411,167	1,151,128
⑤ 不動産賃貸事業損益（③－④）（千円）	1,422,559	550,969	792,025	637,589	2,966,730	6,369,874
⑥ 資本的支出（千円）	391,315	27,507	120,810	61,850	139,812	741,297
⑦ NCF（⑤－⑥）（千円）	1,373,566	604,293	813,863	749,896	3,238,085	6,779,705
取得価格（百万円）	74,947	23,675	33,990	29,950	109,319	271,882
期末帳簿価額（百万円）	76,015	23,293	34,706	28,908	108,474	271,399
期末算定価額（百万円）	88,460	25,690	46,855	35,182	145,240	341,427
期末稼働率						
2024年7月末	97.4%	96.7%	96.9%	98.6%	100.0%	97.8%
2025年1月末	97.3%	98.4%	96.8%	98.6%	100.0%	98.2%
2025年7月末	97.5%	98.7%	96.0%	94.7%	100.0%	97.1%
2026年1月末	97.9%	99.8%	96.5%	98.8%	100.0%	98.6%
2026年7月末	98.5%	100.0%	96.9%	98.8%	100.0%	98.9%