

スターアジアグループの  
ホテルオペレーターと協働した施策により、  
ホテルアセットの収益を最大化し、  
投資主利益のさらなる向上を追求します



スターアジア投資顧問株式会社  
投資運用部 シニアマネージャー  
館下 裕二



## 第19期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2025年2月1日～2025年7月31日

スターアジア不動産投資法人  
(銘柄コード：3468)



# Investment Philosophy

## 基本理念

本投資法人は、「投資家利益第一主義」を理念として日本の不動産マーケットにおいて実績を積み重ねてきた、独立系の不動産投資グループであるスターアジアグループに属するスターアジア投資顧問株式会社にその資産運用を委託し、「投資主利益第一主義」の理念に沿った運用を行います。

本投資法人は、収益の安定性と成長性に主眼を置き、独自のマーケット分析に基づいた柔軟かつ機動的なポートフォリオ運営を行うこと、加えて、投資主に対して必要な情報を適時かつ適切に開示する透明度の高い運用を実施することにより、投資主利益の最大化を目指します。

FOR INVESTORS

GROWTH

TOKYO AREA

STABILITY

## CONTENTS

投資主の皆様へ	2	V. 注記表	41
ESGの取組み	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	51
財務の状況/投資主の状況	5	VII. 監査報告書	52
ポートフォリオ一覧	6	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
I. 資産運用報告	8	投資主インフォメーション	56
II. 貸借対照表	36	ポートフォリオの概要	57
III. 損益計算書	38	特集 Special Interview	60
IV. 投資主資本等変動計算書	39		

## 本投資法人の特徴

1. 総合型REIT	2. 着実な成長	3. 投資主利益第一主義追求のための施策
東京圏 <sup>(注)</sup> を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築	スターアジアグループの運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験とノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求	「既成概念にとらわれない」マネジメントの継続的実行

(注) 東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。以下同じです。

## 投資方針

 東京圏への優先、重点集中投資 東京圏比率70%±10%	 アセットタイプ(用途)の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み	 ミドルサイズアセットを中心とした投資
---	---	---

## 第19期 決算ハイライト

2025年7月31日時点

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

## ● 1口当たり分配金の実績及び予想

第16期実績	1,524円	第17期実績	1,596円	第18期実績	1,701円
第19期実績	1,803円	第20期予想	1,745円	第21期予想	1,650円

\* 本資産運用報告中の記載金額については、表示単位未満を切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して、表示しております。

## ご挨拶



スターアジア不動産投資法人  
執行役員

加藤 篤志

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素よりスターアジア不動産投資法人並びにその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は本資産運用会社とともに、2016年4月の上場以来、投資主利益の最大化に向けた様々な施策の検討、実行を継続しています。

第19期(2025年7月期)において実行した取組みとして、「アーバンパーク今里」の売却が挙げられます。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、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。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。「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。

当期末後の2025年9月には、第12回目となる資産入替を決定しています。取得対象資産は、ポラリス<sup>(注)</sup>が賃借してオペレーションを担っているホテル2物件(取得価格総額68億円)とホテル4物件を裏付資産とするメザニンローン債権投資です。取得対象のホテル2物件は、いずれも同一の「固定+変動(GOP連動)」の賃料体系です。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、宿泊需要の向上に伴うホテルの運営状況の良化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は「基準金利+5.0%」の予定利率であり、金利上昇への対応ができる資産であると考えられます。売却対象資産は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。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、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おりました。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。

また、本投資法人は、2030年を目標年とする新たな中期計画を策定し、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)」、資産規模目標として「2030年までに5,000億円」を新たに設定しました。

これまでの中期計画においては、資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金の成長目標1,600円以上としておりましたが、資産規模の拡大(外部成長)においては、当期末現在の資産規模は2,757億円であり、優先交渉権を保有している複数の物件を含め、目標である3,000億円の達成の蓋然性は高く、かつ1口当たり分配金の成長(内部成長)においては、前期の資産運用報告においてご報告申し上げたとおり、目標である1,600円以上を前倒しで達成したことから、新たな中期計画を策定したものです。

資産規模目標の達成に向けては、スターアジアグループのサポートを活用するとともに本資産運用会社の独自ネットワークも活用し、取得可能資産を積み上げたいと考えております。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。

今後も、上記目標の達成に向けて、投資主の皆様利益の最大化を目指し、総合型リートのポートフォリオマネジャーとして、時宜に合ったアセットアロケーションを念頭に置き、収益増が期待できる物件や分配金の増額に寄与するメザニンローン債権等の取得機会の獲得に注力するとともに、既存ポートフォリオの内部成長を実現し、一層の1口当たり分配

金の増額を追求してまいります。

さて、当期(2025年7月期)においても、投資主利益の最大化を追求する運用を展開し、保有物件の収益増、経費削減に努めた結果、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、1口当たり分配金は1,803円となりました。

ここに当期の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

(注) 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:3010)及びその傘下にある企業をいいます。以下同じです。

## KOKO HOTEL 名古屋栄



(2025年9月取得)

## KOKO HOTEL 仙台駅前 West



(2025年9月取得)

## ESG方針

私たちは、スターアジアグループの一員として、その投資哲学、行動規範を共有しています。また、スターアジア不動産投資法人の資産運用会社として、「投資主利益第一主義」の基本理念に沿い、さらにはスターアジア不動産投資法人が社会の中で与えられた立場を認識し、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した不動産投資運用事業を行ってまいります。

### E Environment 環境に係る取組み



#### ● 環境認証の取得

2025年7月31日時点

- 2024年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」(最上位:5スター)を、GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」を取得しています。



建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)	CASBEE不動産評価
★★★★★ 3物件	Sランク 6物件
★★★★ 3物件	Aランク 11物件
★★★ 3物件	B+ランク 1物件
★★ 2物件	
取得割合(注) 51.9%	

### 目標

2026年までに  
環境認証の取得割合を  
50%以上とする

(注) 投資法人保有資産(不動産等)の総延床面積(595,679.08㎡)に対する割合です。

### S Society 社会に係る取組み



#### ● 地域貢献とテナント満足度向上

##### 保有物件における取組み

###### ラパーク岸和田

期日前投票所や地域イベント向けに場所を提供  
津波発生時の一時避難施設として岸和田市と協定を締結



##### テナント満足度調査

保有する物件のテナントを対象に、定期的にテナント満足度調査を実施  
調査結果をもとに運営管理改善等を検討

### G Governance ガバナンスに係る取組み



#### ● 意思決定プロセス

- 法令を遵守し、高い透明性を持った意思決定の遂行
- 投資家の資金を運用する者として、高い倫理観を常に持ち業務を遂行



#### ● 借入の状況(注1)

	第18期末 2025年1月	第19期末 2025年7月
総資産LTV(注2)	47.5%	47.3%
総資産LTV(鑑定ベース)(注3)	41.9%	40.6%
有利子負債残高	139,680百万円	138,880百万円
長期負債比率	99.4%	100.0%
平均残存年数	3.2年	3.0年
平均借入年数	5.5年	5.5年
平均調達金利(注4)	1.09%	1.15%
固定金利比率	57.1%	57.9%

(注1) 投資法人債を含めた状況を記載しています。  
 (注2) 有利子負債残高÷総資産  
 (注3) 有利子負債残高÷(総資産+含み益)  
 (注4) 金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

#### ● 格付の状況

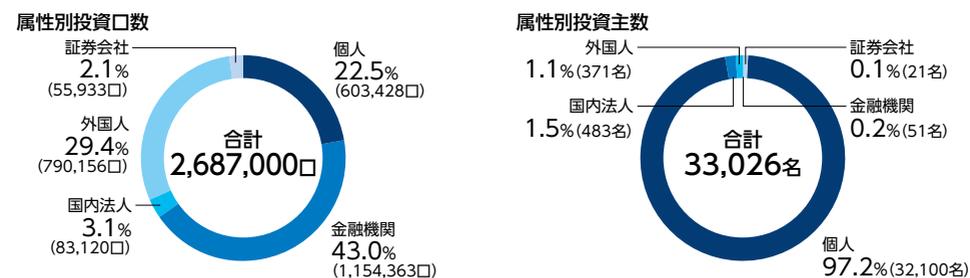
2025年7月31日時点

信用格付会社	格付内容
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 <b>A+</b> (見通し:安定的)
株式会社格付投資情報センター (R&I)	発行体格付 <b>A</b> (見通し:安定的)

## 投資主の状況

#### ● 投資主分布

2025年7月31日時点



● 不動産等

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り(%) (注5)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	1.1	3,040	4.5
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	2.2	7,100	5.0
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	0.6	2,780	7.0
OFC-06	オフィス	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	5.7
OFC-08	オフィス	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	5.1
OFC-09	オフィス	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	■	2,286	0.8	3,530	7.1
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.5	1,510	4.3
OFC-11	オフィス	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	4.7
OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	★	7,600	2.8	7,480	5.2
OFC-13	オフィス	アーバンセンター渋谷サウス(注8)	東京都渋谷区	■	1,020	0.4	1,720	5.4
OFC-14	オフィス	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	★	11,200	4.1	12,300	3.7
OFC-15	オフィス	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	★	5,350	1.9	5,470	3.7
OFC-16	オフィス	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	3.7
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	★	3,990	1.4	3,820	3.8
OFC-18	オフィス	麻布アメレックスビル	東京都港区	★	2,870	1.0	2,980	3.8
OFC-19	オフィス	飛栄九段ビル	東京都千代田区	★	2,400	0.9	2,440	3.6
OFC-20	オフィス	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	★	2,300	0.8	2,850	5.4
OFC-21	オフィス	ポーータル秋葉原	東京都千代田区	★	1,510	0.5	1,480	3.8
OFC-22	オフィス	アーバンセンター立川	東京都立川市	★	1,804	0.7	2,300	5.8
OFC-23	オフィス	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	■	2,870	1.0	3,290	4.3
OFC-24	オフィス	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	★	2,054	0.7	2,210	5.6
RTL-01	商業施設	ラパーク岸和田(注7)	大阪府岸和田市	★	5,400	2.0	5,080	7.0
RTL-02	商業施設	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	★	6,550	2.4	6,600	5.8
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	1.2	3,590	7.6
RTL-05	商業施設	パグース池袋西口	東京都豊島区	■	2,984	1.1	3,500	4.1
RTL-06	商業施設	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	★	9,721	3.5	10,800	4.2
RTL-07	商業施設	アーバンフォルム殿	埼玉県川口市	★	1,100	0.4	1,240	4.8
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	0.7	2,990	4.6
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	2.3	10,400	4.9
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★	1,186	0.4	1,250	4.8
RSC-08	住宅	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	■	1,550	0.6	1,750	5.6
RSC-10	住宅	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	★	1,810	0.7	2,220	5.0
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.5	1,620	4.8
RSC-12	住宅	白井ジョスマン(注7)	千葉県白井市	★	2,470	0.9	2,570	5.6
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	★	2,150	0.8	2,520	5.4
RSC-15	住宅	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	★	1,740	0.6	2,040	3.7
RSC-16	住宅	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	5.8
RSC-17	住宅	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	★	3,160	1.1	3,900	5.8
RSC-18	住宅	アーバンパーク兩國	東京都墨田区	★	1,115	0.4	1,450	4.9
RSC-19	住宅	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	★	2,019	0.7	2,130	4.7
RSC-20	住宅	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	■	1,060	0.4	1,270	5.0
RSC-21	住宅	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	★	1,113	0.4	1,230	5.0
RSC-22	住宅	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	■	743	0.3	980	4.8
RSC-23	住宅	アーバンパーク蒲田南 I	東京都大田区	■	641	0.2	914	5.3
RSC-24	住宅	アーバンパーク蒲田南 II	東京都大田区	■	1,375	0.5	1,790	5.1
RSC-25	住宅	アーバンパーク梅島	東京都足立区	■	1,032	0.4	1,230	4.5
LGC-01	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	■	6,942	2.5	8,120	5.2
LGC-02	物流施設	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	■	3,560	1.3	4,150	5.6
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	2.9	8,750	5.2
LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	1.7	5,230	4.1
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.5	1,680	6.2
LGC-07	物流施設	船橋西浦口ロジスティクス II	千葉県船橋市	■	821	0.3	911	7.2
LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	■	2,755	1.0	3,310	5.7
LGC-09	物流施設	船橋ハイテクパーク工場 I	千葉県船橋市	★	1,997	0.7	2,180	7.1
HTL-01	ホテル	ワシントンR&Bホテル梅田東(注9)	大阪府大阪市	■	2,069	0.8	2,440	5.7
HTL-03	ホテル	KOKO HOTEL 東京西葛西(注10)	東京都江戸川区	■	3,827	1.4	3,810	4.8
HTL-04	ホテル	KOKO HOTEL 横浜鶴見(注11)	神奈川県横浜市	■	3,248	1.2	3,160	4.9
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	■	1,970	0.7	2,180	4.8
HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	■	2,500	0.9	2,440	3.9
HTL-07	ホテル	レゾナントスタイル東京西葛西グランド	東京都江戸川区	■	3,180	1.2	3,120	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町(注12)	大阪府大阪市	■	2,000	0.7	1,890	4.4
HTL-09	ホテル	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	★	3,600	1.3	4,020	4.8
HTL-10	ホテル	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	■	17,800	6.5	24,600	4.9
HTL-11	ホテル	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	■	6,700	2.4	8,330	5.5

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り(%) (注5)
HTL-12	ホテル	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	5,000	1.8	6,370	5.5
HTL-13	ホテル	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	■	4,100	1.5	4,630	5.4
HTL-14	ホテル	KOKO HOTEL 鹿児島美天文館	鹿児島県鹿児島市	■	3,800	1.4	3,670	5.2
HTL-15	ホテル	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	■	4,200	1.5	4,830	5.1
HTL-16	ホテル	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	8.3
HTL-17	ホテル	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	■	17,000	6.2	21,200	4.7
HTL-18	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	■	4,300	1.6	5,520	5.2
HTL-19	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	■	5,900	2.1	7,460	5.1
HTL-20	ホテル	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	■	7,500	2.7	8,170	4.7
小計					272,927	99.0	321,475	5.0

● 有価証券等

資産番号	銘柄名	裏付資産		取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	資産の種類	利率等 (注6)
		資産名称	所在地				
MEZ-10	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ10	ASTILE市谷柳町、ASTILE 幡ヶ谷、CREAL premier湯島	東京都新宿区、渋谷区、文京区	414	0.2	社債	基準金利+5.0%
MEZ-11	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ11	センチュリオンホテルグランド赤坂	東京都港区	870	0.3	社債	基準金利+6.2%
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社優先出資証券	HAKUSAN HOUSE	東京都文京区	1,562	0.6	優先出資証券	(貸借料:4.0%)
小計				2,846	1.0		
保有資産合計				275,773	100.0		

● 新規取得資産(不動産等)

(2025年9月30日時点)

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り(%) (注5)
HTL-21	ホテル	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市	■	3,950	5,260	6.2
HTL-22	ホテル	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	■	2,875	3,610	6.6
合計					6,825	8,870	6.4

● 新規取得資産(有価証券等)

(2025年9月30日時点)

資産番号	銘柄名	裏付資産		取得価格 (百万円)	資産の種類	利率等 (注6)
		資産名称	所在地			
MEZ-12	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12	MONday Apart 上野新御徒町	東京都台東区	952	社債	基準金利+5.0%
		MONday Apart Premium 浅草				
		MONday Apart Premium 大阪難波WEST	大阪府大阪市			
合計				952		

(注1) 取得ルートに記載される記号はそれぞれ以下を意味します。  
 ■: スポンサーグループ(関連ファンドを含む)、★: 資産運用会社独自のルート、★: ウェアハウジング物件  
 (注2) 旧日から総合リート投資法人より受け入れた物件については、受入価格を記載しています。  
 (注3) 投資比率は、「取得価格」の合計に対する「取得価格」の比率です。  
 (注4) 鑑定評価額は、「不動産等」については2025年7月31日、「新規取得資産(不動産等)」については2025年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額における評価額を記載しています。  
 (注5) 鑑定NOI利回りは、「不動産等」については2025年7月31日、「新規取得資産(不動産等)」については2025年8月1日を価格時点とする不動産鑑定評価額における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。  
 (注6) 利率には、投資したメザニンローン債権に係る配当率を含みます。また、優先出資証券については、貸借料収入を記載しています。  
 (注7) 2026年1月16日付で譲渡予定です。  
 (注8) 「アーバンセンター 渋谷サウス」は、2025年5月4日付で、「アミューズメントメディア学院新館」から物件名称を変更しています。  
 (注9) 「ワシントンR&Bホテル梅田東」は、2025年4月1日付で、「R&Bホテル梅田東」から物件名称を変更しています。  
 (注10) 「KOKO HOTEL 東京西葛西」は、2025年7月24日付で、「レゾナントスタイル東京西葛西」から物件名称を変更しています。  
 (注11) 「KOKO HOTEL 横浜鶴見」は、2025年7月24日付で、「ベストウェスタンプラス横浜」から物件名称を変更しています。  
 (注12) 「KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町」は、2025年7月1日付で、「KOKO HOTEL 大阪なんば」から物件名称を変更しています。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自2023年2月1日 至2023年7月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2024年2月1日 至2024年7月31日	自2024年8月1日 至2025年1月31日	自2025年2月1日 至2025年7月31日
営業収益	(百万円)	6,946	7,964	8,113	9,690	9,988
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	6,503	7,524	8,048	9,284	9,474
営業費用	(百万円)	3,340	3,655	3,774	4,217	4,230
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,744	2,946	3,055	3,370	3,408
営業利益	(百万円)	3,606	4,309	4,338	5,472	5,758
経常利益	(百万円)	3,073	3,528	3,669	4,522	4,834
当期純利益	(百万円)	3,073	3,527	3,668	4,522	4,834
総資産額	(百万円)	209,259	259,155	258,678	293,813	293,925
(対前期比)	(%)	(0.2)	(23.8)	(△0.2)	(13.6)	(0.0)
純資産額	(百万円)	103,224	127,127	127,473	144,691	144,842
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(23.2)	(0.3)	(13.5)	(0.1)
有利子負債額	(百万円)	96,840	123,140	121,840	139,680	138,880
出資総額	(百万円)	66,123	89,316	89,316	105,443	105,443
発行済投資口の総口数	(口)	1,921,689	2,372,000	2,372,000	2,687,000	2,687,000
1口当たり純資産額	(円)	53,715	53,595	53,740	53,848	53,904
分配金総額	(百万円)	3,047	3,614	3,785	4,570	4,844
1口当たり分配金	(円)	1,586	1,524	1,596	1,701	1,803
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,586	1,524	1,596	1,701	1,803
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	-
総資産経常利益率 <sup>(注3)</sup>	(%)	1.5	1.5	1.4	1.6	1.6
(年換算値)	(%)	(3.0)	(3.0)	(2.8)	(3.2)	(3.3)
自己資本利益率 <sup>(注3)</sup>	(%)	3.0	3.1	2.9	3.3	3.3
(年換算値)	(%)	(6.0)	(6.1)	(5.8)	(6.6)	(6.7)
期末自己資本比率 <sup>(注3)</sup>	(%)	49.3	49.1	49.3	49.2	49.3
(対前期増減)	(%)	(△0.2)	(△0.3)	(0.2)	(△0.0)	(0.0)
配当性向 <sup>(注3)</sup>	(%)	99.2	102.5	103.2	101.1	100.2
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181
期末投資物件数	(件)	62	71	71	74	73
減価償却費	(百万円)	763	963	1,034	1,142	1,163
資本的支出額	(百万円)	787	1,107	774	830	959
賃貸NOI(Net Operating Income) <sup>(注3)</sup>	(百万円)	4,521	5,542	6,026	7,057	7,229
FFO(Funds from Operation) <sup>(注3)</sup>	(百万円)	3,422	4,116	4,703	5,342	5,555
1口当たりFFO <sup>(注3)</sup>	(円)	1,780	1,735	1,982	1,988	2,067
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.3	47.5	47.1	47.5	47.3

(注1) 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。)の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間です。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第16期・第18期については、期中に公募増資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。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数

(2) 当期の資産の運用の経過

① 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、メガノンローン債権投資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「② 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ポ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、以下に記載の上昇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との交代を行いました。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「② 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、投資主の皆様への利益の最大化に資する運用を展開します。

## ② 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パ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、鑑定評価額は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運動)」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、投資主の皆様と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」の拡大に一定の運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)×運用資産評価総額(注2)×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みず、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。

## ③ ESGに関連する施策への取組み状況

当期においても、ESGに関連する施策への取組みを継続、強化しています。2021年3月に策定したE(環境)に係る目標(①GHG(温室効果ガス)の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理(使用量の上昇抑制)、④廃棄物管理(排出量の抑制))に対して、保有物件に係るプロパティ・マネー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家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。

## ④ 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、必要に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。

容容拡大及び出社帰郷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比べて競争力の高いビルド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素材が好調に推移し、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見られましたが、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見られず、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。当期の新規需要は、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。

**⑤ 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

**⑥ 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。

### (3) 増資等の状況

2025年7月31日現在までの最近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、さくら総合リースの投資口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。

#### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
	自2023年2月1日 至2023年7月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2024年2月1日 至2024年7月31日	自2024年8月1日 至2025年1月31日	自2025年2月1日 至2025年7月31日
最高	59,800円	60,600円	62,900円	57,200円	59,500円
最低	52,800円	53,700円	54,100円	49,250円	51,100円

### (4) 分配金等の実績

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。

	(千円)	第15期	第16期	第17期	第18期	第19期
		自2023年2月1日 至2023年7月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2024年2月1日 至2024年7月31日	自2024年8月1日 至2025年1月31日	自2025年2月1日 至2025年7月31日
当期純利益総額	(千円)	3,073,236	3,527,879	3,668,967	4,522,242	4,834,087
当期末処分利益総額	(千円)	3,340,372	3,909,364	4,052,316	4,877,759	5,230,172
利益留保額	(千円)	381,485	383,349	355,517	396,084	474,423
金銭の分配金総額	(千円)	3,047,798	3,614,928	3,785,712	4,570,587	4,844,661
(1口当たり分配金)	(円)	(1,586)	(1,524)	(1,596)	(1,701)	(1,803)
うち利益分配金総額	(千円)	3,047,798	3,614,928	3,785,712	4,570,587	4,844,661
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,586)	(1,524)	(1,596)	(1,701)	(1,803)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 利益留保額には、一時差異等調整積立金繰入額及び次期繰越利益の合計を記載しています。

### (5) 今後の運用方針

#### ① 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確実性の確認等から、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ま。

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。

#### ② 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は原則とします。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。

**(6) 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。

**2. 投資法人の概況**

**(1) 出資の状況**

期 別	第15期 (2023年7月31日)	第16期 (2024年1月31日)	第17期 (2024年7月31日)	第18期 (2025年1月31日)	第19期 (2025年7月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,921,689	2,372,000	2,372,000	2,687,000	2,687,000
出資総額 (百万円)	66,123	89,316	89,316	105,443	105,443
投資主数 (人)	28,411	30,415	30,350	32,782	33,026

**(2) 投資口に関する事項**

2025年7月31日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	477,552	17.8
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	407,683	15.2
野村信託銀行株式会社（投信口）	128,212	4.8
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	75,739	2.8
NORTHERN TRUST CO.(AVFC)RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	68,986	2.6
JP MORGAN CHASE BANK 385781	36,833	1.4
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	34,788	1.3
Star Asia Capital I LLC	33,093	1.2
Star Asia Capital II LLC	33,093	1.2
Star Asia Capital III LLC	33,093	1.2
Star Asia Capital IV LLC	33,093	1.2
合 計	1,362,165	50.7

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

### (3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注1)(注2)	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	-
監督役員 (注1)(注3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルスパリングインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	南青山監査法人 社員	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注4)	-	14,470

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で855口所有しています。監督役員は本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注4) 会計監査人の報酬には、当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬(1,570千円)が含まれています。なお、会計監査人と同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は6,469千円です。

#### ②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

### (4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されます。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

### (5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	スターアジア投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社

## 3. 投資法人の運用資産の状況

### (1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	主たる用途	地域等 (注1)	第18期 2025年1月31日現在		第19期 2025年7月31日現在	
			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
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

(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、決算日時点における貸借対照表計上額(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、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## (2) 主要な保有資産

2025年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	17,921	7,299.11	7,299.11	100.0	6.8	ホテル
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	17,028	6,086.48	6,086.48	100.0	5.3	ホテル
OFC-14	アーバンセンター新宿	11,414	5,616.80	5,422.79	96.5	2.7	オフィス
RTL-06	あべのnini(商業施設)	9,748	3,578.81	3,578.81	100.0	2.4	商業施設
OFC-12	東神戸センタービル	8,231	16,960.51	15,921.61	93.9	3.4	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,769	38,086.56	36,674.73	96.3	2.9	物流施設
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	7,528	8,881.68	8,881.68	100.0	3.0	ホテル
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	6,657	5,886.67	5,886.67	100.0	3.0	ホテル
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,415	30,761.94	30,448.75	99.0	3.1	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,335	5,977.18	5,553.39	92.9	2.1	住宅
合計		99,052	129,135.74	125,754.02	97.4	34.6	

(注1) 物件番号は、本投資法人の各運用資産について、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、分類毎に順に付した番号を記載しています。以下、同じです。

(注2) 賃貸可能面積は、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部分の面積を記載しています。

(注3) 賃貸面積は、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、当該各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、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。）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、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4) 稼働率は、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5) 対総不動産賃貸事業収益比率は、各運用資産の不動産賃貸事業収入を全資産に係る合計額で除した比率を示しています。

## (3) 不動産等組入資産明細

2025年7月31日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区 南麻布4-11-30	信託受益権	3,263.08	3,040	2,918
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区 本町橋1-5	信託受益権	10,489.58	7,100	5,502
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区 代々木4-31-6	信託受益権	3,547.74	2,780	1,789
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	東京都渋谷区 渋谷3-3-2	信託受益権	1,612.88	3,370	2,107
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,671.61	8,770	6,259
OFC-09	博多駅 イーストプレイス	福岡県福岡市博多区 博多駅東3-1-26	信託受益権	4,584.21	3,530	2,431
OFC-10	日本橋浜町 パークビル	東京都中央区 日本橋浜町2-35-4	信託受益権	1,913.44	1,510	1,436
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	東京都渋谷区 東2-29-8	信託受益権	1,892.18	3,260	2,587
OFC-12	東神戸 センタービル	兵庫県神戸市東灘区 本山南町8-6-26	信託受益権	16,960.51	7,480	8,231
OFC-13	アーバンセンター 渋谷サウス(注3)	東京都渋谷区 東2-27-9	信託受益権	781.33	1,720	1,028

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
OFC-14	アーバンセンター 新宿	東京都新宿区 新宿2-5-10	信託受益権	5,616.80	12,300	11,414
OFC-15	アーバンセンター 神田須田町	東京都千代田区 神田須田町2-7-2	信託受益権	3,401.82	5,470	5,405
OFC-16	アーバンセンター 神田司町	東京都千代田区 神田司町2-6	信託受益権	3,254.44	4,540	4,700
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区 西早稲田2-20-15	信託受益権	3,691.49	3,820	4,007
OFC-18	麻布アメリックス ビル	東京都港区 麻布台3-5-7	信託受益権	2,240.03	2,980	2,818
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区 九段南3-8-11	信託受益権	2,298.86	2,440	2,374
OFC-20	アーバンセンター 新横浜	神奈川県横浜市港北区 新横浜2-2-8	信託受益権	4,057.89	2,850	2,511
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区 東神田2-10-9	信託受益権	941.69	1,480	1,489
OFC-22	アーバンセンター 立川	東京都立川市 曙町1-22-17	信託受益権	3,389.84	2,300	1,913
OFC-23	アーバンセンター 博多	福岡県福岡市博多区 博多駅南3-1-10	信託受益権	2,639.18	3,290	2,778
OFC-24	アーバンセンター 藤沢	神奈川県藤沢市 藤沢1031	信託受益権	3,422.06	2,210	2,215
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市 春木若松町21-1	信託受益権	41,050.01 (注4)	5,080	5,545
RTL-02	シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市 大字原田811番ほか	信託受益権	30,761.94	6,600	6,415
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市 水口町水口6084-1	信託受益権	23,814.87	3,590	3,146
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区 西池袋1-33-2	信託受益権	1,497.45	3,500	2,995
RTL-06	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋1-5-10	信託受益権	3,578.81	10,800	9,748
RTL-07	アーバンフォルム 麩	埼玉県川口市 芝新町4-8	信託受益権	1,158.14	1,240	1,111
RSC-01	アーバンパーク 麻布十番	東京都港区 麻布十番2-12-12	信託受益権	1,986.76	2,990	2,058
RSC-02	アーバンパーク 代官山	東京都渋谷区 猿楽町9-8	信託受益権	5,977.18	10,400	6,335
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市 柏3-10-13	信託受益権	2,954.77	1,250	1,193
RSC-08	アーバンパーク 緑地公園	大阪府吹田市 千里山西4-37-7	信託受益権	5,508.94	1,750	1,614
RSC-10	アーバンパーク 市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区 市ヶ尾町1170-1	信託受益権	4,322.62	2,220	1,944
RSC-11	アーバンパーク 行徳	千葉県市川市 南行徳1-19-5	信託受益権	2,976.36	1,620	1,500
RSC-12	白井ロジマン	千葉県白井市 富士151-2	信託受益権	21,884.21	2,570	2,285
RSC-13	アーバンパーク 関目	大阪府大阪市城東区 関目6-6-24	信託受益権	7,693.13	2,520	2,161
RSC-15	アーバンパーク 代々木	東京都渋谷区 代々木1-2-9	信託受益権	1,286.50	2,040	1,696
RSC-16	アーバンパーク 常盤台公園	神奈川県横浜市 保土ヶ谷区常盤台40-1	信託受益権	14,058.00	4,410	3,618
RSC-17	アーバンパーク 三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区 下末吉6-10-5	信託受益権	10,362.00	3,900	3,246

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
RSC-18	アーバンパーク 函国	東京都墨田区 亀沢3-12-5	信託受益権	2,304.53	1,450	1,139
RSC-19	アーバンパーク 溝の口	神奈川県川崎市高津区 二子6-13-1	信託受益権	4,166.38	2,130	2,105
RSC-20	アーバンパーク 宮前平	神奈川県川崎市宮前区 小台2-20-13	信託受益権	1,957.97	1,270	1,073
RSC-21	アーバンパーク 鶴見	神奈川県横浜市鶴見区 向井町4-90-1	信託受益権	3,145.41	1,230	1,145
RSC-22	アーバンパーク 三鷹	東京都三鷹市上連雀 6-12-18	信託受益権	1,179.94	980	769
RSC-23	アーバンパーク 蒲田南Ⅰ	東京都大田区東六郷 1-11-5	信託受益権	971.00	914	667
RSC-24	アーバンパーク 蒲田南Ⅱ	東京都大田区東六郷 1-11-6	信託受益権	1,962.97	1,790	1,433
RSC-25	アーバンパーク 梅島	東京都足立区梅田 3-16-11	信託受益権	1,434.75	1,230	1,078
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区 大字長宮字水保上719-1	信託受益権	30,190.81	8,120	6,173
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区出田町1-1	信託受益権	18,142.08	4,150	3,642
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市 日の出2-20-3	信託受益権	38,086.56	8,750	7,769
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市 原木2526番42ほか	信託受益権	12,471.50	5,230	4,501
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市 下雷735-1	信託受益権	5,994.75	1,680	1,386
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市 西浦2-1-3	信託受益権	6,316.32	911	837
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡松伏町 大字大川戸字宿通2410番3	信託受益権	19,833.47	3,310	2,832
LGC-09	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	千葉県船橋市 鈴身町606番11ほか	信託受益権	8,902.08	2,180	1,945
HTL-01	ワシントンR&B ホテル梅田東(注5)	大阪府大阪市北区 曽根崎1-6-15	信託受益権	3,940.93	2,440	2,137
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西(注6)	東京都江戸川区 西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	3,810	3,939
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見(注7)	神奈川県横浜市 鶴見区鶴見中央4-29-1	信託受益権	4,686.09	3,160	3,181
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区 春吉3-23-32	信託受益権	2,281.49	2,180	1,870
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区 外神田4-4-6	信託受益権	1,089.06	2,440	2,457
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランド	東京都江戸川区 西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,120	3,057
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町(注8)	大阪府大阪市浪速区 日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.38	1,890	1,901
HTL-09	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋1-5-10	信託受益権	5,553.84	4,020	3,611
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区銀座 1-9-5	信託受益権	7,299.11	24,600	17,921
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区 北1条西3-3-10	信託受益権	5,886.67	8,330	6,657
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区 今泉1-22-14	信託受益権	4,404.91	6,370	5,028
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区 京橋町10-3	信託受益権	5,370.75	4,630	4,005

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市 東千石町4-24	信託受益権	4,622.48	3,670	3,715
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市中央区 南1条西6-8-1	信託受益権	3,854.01	4,830	4,154
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区 春吉3-13-19	信託受益権	7,322.03	5,590	3,731
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区 築地6-8-8	信託受益権	6,086.48	21,200	17,028
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区 西浅草3-24-2	信託受益権	1,608.74	5,520	4,298
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区 寿2-8-12	信託受益権	2,226.57	7,460	5,900
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区 南船場3-3-17	信託受益権	8,881.68	8,170	7,528
合 計				511,828.16	321,475	273,171

(注1) 所在地は、各運用資産の住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注2) 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、期末算定価額には、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記載しています。

(注3) 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4) ATM設置に係る各面積は含みません。

(注5) 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6) 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7) 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8) 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。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第19期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	6	100.0	103	1.1	6	100.0	102	1.1
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	253	2.7	6 (注3)	100.0	250	2.6
OFC-04	西新宿松屋ビル	9	94.3	118	1.3	10	100.0	117	1.2
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	5	100.0	75	0.8	5	100.0	74	0.8
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	18	100.0	231	2.5	18	100.0	228	2.4
OFC-09	博多駅イーストプレイス	21	76.0	121	1.3	24	91.5	94	1.0
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	52	0.6	4	100.0	52	0.5
OFC-11	ミュージアム メディア学院本館	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-12	東神戸センタービル	57	96.1	323	3.5	54	93.9	321	3.4
OFC-13	アーバンセンター 渋谷サウス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-14	アーバンセンター新宿	19	98.3	245	2.6	18	96.5	252	2.7
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	9	90.1	135	1.5	10	100.0	130	1.4
OFC-16	アーバンセンター神田司町	8	100.0	113	1.2	8	100.0	116	1.2
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	112	1.2	8	100.0	112	1.2
OFC-18	麻布アメレックスビル	7	100.0	77	0.8	7	100.0	77	0.8
OFC-19	飛栄九段ビル	10	100.0	70	0.8	10	100.0	73	0.8
OFC-20	アーバンセンター新横浜	15	100.0	88	1.0	15	90.1	81	0.9
OFC-21	ポータル秋葉原	8	100.0	32	0.3	8	100.0	36	0.4
OFC-22	アーバンセンター立川	5	100.0	65	0.7	5	100.0	72	0.8
OFC-23	アーバンセンター博多	8	100.0	87	0.9	8	100.0	86	0.9
OFC-24	アーバンセンター藤沢	7	100.0	84	0.9	6	94.9	81	0.9
RTL-01	ラパーク岸和田	46 (注5)	97.5	514	5.5	46 (注5)	97.6	504	5.3
RTL-02	シュロアモール筑紫野	23	97.9	285	3.1	23	99.0	291	3.1
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-05	バグース池袋西口	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-06	あべのnini(商業施設)	5	100.0	223	2.4	6	100.0	226	2.4
RTL-07	アーバンフォルム藤	5	100.0	31	0.3	5	100.0	33	0.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	42	95.9	62	0.7	40	91.2	61	0.6
RSC-02	アーバンパーク代官山	64	90.7	200	2.2	66	92.9	195	2.1
RSC-05	アーバンパーク難波 (注6)	-	-	9	0.1	-	-	-	-
RSC-07	アーバンパーク柏	40	97.6	38	0.4	39	97.6	40	0.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	58	100.0	61	0.7	58	97.2	61	0.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	58	97.1	58	0.6	53	88.4	59	0.6
RSC-11	アーバンパーク行徳	40	96.1	45	0.5	39	94.1	45	0.5
RSC-12	白井ロジュマン	292	97.6	144	1.6	293	98.7	147	1.6
RSC-13	アーバンパーク関目	127	100.0	90	1.0	127	100.0	90	1.0
RSC-14	アーバンパーク今里 (注7)	68	100.0	40	0.4	-	-	26	0.3
RSC-15	アーバンパーク代々木	25	96.8	43	0.5	23	91.9	43	0.5
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	133	98.1	152	1.6	129	96.7	155	1.6
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	131	95.5	134	1.4	130	94.3	134	1.4

物件番号	不動産等の名称	第18期 (2024年8月1日～2025年1月31日)				第19期 (2025年2月1日～2025年7月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
RSC-18	アーバンパーク両国	29	94.1	37	0.4	30	97.1	39	0.4
RSC-19	アーバンパーク溝の口	73	95.7	67	0.7	72	95.0	67	0.7
RSC-20	アーバンパーク宮前平	43	89.4	33	0.4	47	95.3	36	0.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RSC-22	アーバンパーク三鷹	11	85.8	16	0.2	10	71.1	17	0.2
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	32	87.6	23	0.2	35	95.8	23	0.3
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	14	97.9	45	0.5	14	97.9	45	0.5
RSC-25	アーバンパーク梅島	17	92.6	28	0.3	20	96.1	29	0.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	206	2.2	3	100.0	210	2.2
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-03	船橋ロジスティクス	6	94.7	275	3.0	7	96.3	270	2.9%
LGC-04	原木ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-05	所沢ロジスティクス (注8)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	0	0.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-08	松伏ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-01	ワシントンR&B ホテル梅田東	1	100.0	65	0.7	1	100.0	67	0.7
HTL-02	スマイルホテルなんば (注9)	-	-	2	0.0	-	-	-	-
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	1	100.0	84	0.9	1	100.0	101	1.1
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	1	100.0	80	0.9	1	100.0	77	0.8
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-06	グランジット秋葉原	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	1	100.0	70	0.8	1	100.0	70	0.7
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	1	100.0	59	0.6	1	100.0	91	1.0
HTL-09	あべのnini(ホテル)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	1	100.0	629	6.8	1	100.0	642	6.8
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	1	100.0	243	2.6	1	100.0	285	3.0
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	1	100.0	171	1.8	1	100.0	176	1.9
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	1	100.0	144	1.6	1	100.0	146	1.5
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	1	100.0	81	0.9	1	100.0	66	0.7
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	1	100.0	137	1.5	1	100.0	165	1.7
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	1	100.0	264	2.8	1	100.0	257	2.7
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	1	100.0	454	4.9	1	100.0	503	5.3
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	1	100.0	114	1.2	1	100.0	133	1.4
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	1	100.0	159	1.7	1	100.0	183	1.9
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	1	100.0	197	2.1	1	100.0	286	3.0
合計		1,645	98.2	9,284	100.0	1,574	97.1	9,474	100.0

- (注1) テナント総数は、各期末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（駐車場は含まれません。）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、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている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) 稼働率は、各期末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3) 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4) エンドテナント等からの承諾が得られていないため、開示していません。
- (注5) ATM設置に係るテナント数は含みません。
- (注6) 2024年9月6日付で議決済です。
- (注7) 2025年5月30日付で議決済です。
- (注8) 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。
- (注9) 2024年8月19日付で議決済です。
- (注10) 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、各期末日現在において有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

**(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表**

該当事項はありません。

**(5) 公共施設等運営権等明細表**

該当事項はありません。

**(6) 有価証券組入資産明細**

2025年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

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	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。

**(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表**

2025年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価(千円) (注2)(注3)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	69,665,000	48,755,000	856,128

- (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) 当該取引のうち、金融商品に関する会計基準上の特別処理の要件を満たしているものについては時価の記載は省略しています。
- (注3) 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。

**(8) その他資産の状況**

2025年7月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」乃至「(6) 有価証券組入資産明細」に記載しているもの以外に、本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

**(9) 国及び地域毎の資産保有状況**

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

**4. 保有不動産の資本的支出**

**(1) 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	-	-

(2) 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
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

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第18期	第19期
	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日
資産運用報酬(注)	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
その他費用	147,709	121,628
合 計	847,428	821,171

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、第18期に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35,000千円が発生し、第19期に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14,200千円が発生しています。

(2) 借入状況

2025年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
短期 借入金	株式会社三井住友銀行	2024年 8月30日	800	-	0.8125%	2025年 8月29日 (注4)	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	小 計		800	-					
長期 借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2020年 4月20日	1,950	-	0.7588% (注3)	2025年 4月21日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,500	-					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	-					
	株式会社あおぞら銀行		600	-					
	株式会社SBI新生銀行		600	-					
	株式会社りそな銀行	600	-						
	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	2,150	2,150	0.6975% (注3)	2025年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行	600	600						
	株式会社三井住友銀行	2020年 10月20日	1,350	1,350	0.6850% (注3)	2025年 10月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		850	850					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		1,680	1,680					
	株式会社みずほ銀行	2021年 4月20日	1,530	1,530	0.7025% (注3)	2026年 4月30日			
	株式会社横浜銀行		1,000	1,000					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月20日	750	750	0.9455% (注3)	2028年 4月28日			
株式会社みずほ銀行	750		750						
三井住友信託銀行株式会社	500		500						
株式会社紀陽銀行	500		500						
富国生命保険相互会社	500		500						
株式会社三井住友銀行	2021年 8月19日	750	750	0.6780% (注3)	2026年 8月19日				
株式会社みずほ銀行		750	750						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社横浜銀行		500	500						
株式会社みなと銀行	2021年 8月19日	750	750	0.8894% (注3)	2028年 8月21日				
株式会社三井住友銀行		750	750						
株式会社みずほ銀行		750	750						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社みなと銀行	2021年 8月31日	750	750	0.9106% (注3)	2028年 8月31日				
株式会社三井住友銀行		1,150	1,150						
株式会社みずほ銀行		540	540						
株式会社SBI新生銀行		2,160	2,160						
株式会社みなと銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行	2021年 8月31日	800	800	0.9106% (注3)	2028年 8月31日				
株式会社みずほ銀行		500	500						
株式会社SBI新生銀行		1,500	1,500						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社三十三銀行		500	500						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2021年 10月20日	932	932	0.7505% (注3)	2026年 10月20日	期限一括	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		857	857					
	株式会社SBI新生銀行		300	300					
	三井住友信託銀行株式会社		525	525					
	株式会社あおぞら銀行		300	300					
	株式会社りそな銀行		100	100					
	みずほ信託銀行株式会社	100	100	0.8276%	2027年 5月31日				
	株式会社三井住友銀行	500	500						
	株式会社みずほ銀行	450	450						
	株式会社SBI新生銀行	600	600						
	三井住友信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	500	500	0.9067%	2027年 5月31日				
	株式会社福岡銀行	250	250						
	株式会社三井住友銀行	900	900						
	株式会社みずほ銀行	550	550						
	株式会社SBI新生銀行	400	400						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	400	400	0.8738%	2027年 5月31日				
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	450	450						
	株式会社SBI新生銀行	450	450						
	株式会社あおぞら銀行	200	200						
	株式会社紀陽銀行	1,000	1,000						
	株式会社三井住友銀行	1,400	1,400	0.8722% (注3)	2027年 8月31日				
	株式会社みずほ銀行	1,400	1,400						
	株式会社SBI新生銀行	800	800						
	三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000						
	株式会社あおぞら銀行	300	300						
	株式会社熊本銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	800	800	0.6999% (注3)	2026年 4月30日				
	株式会社千葉銀行	1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行	1,380	1,380							
株式会社SBI新生銀行	1,380	1,380							
株式会社りそな銀行	340	340							
株式会社三井住友銀行	1,120	1,120							
株式会社SBI新生銀行	1,120	1,120	0.8999% (注3)	2027年 8月31日					
株式会社りそな銀行	260	260							
株式会社三井住友銀行	2,020	2,020							
株式会社みずほ銀行	640	640							
株式会社SBI新生銀行	1,700	1,700							
三井住友信託銀行株式会社	560	560							
株式会社あおぞら銀行	900	900	1.1110% (注3)	2028年 4月28日					
株式会社りそな銀行	620	620							
株式会社福岡銀行	350	350							
株式会社三井住友銀行	900	900							
株式会社みずほ銀行	280	280							
株式会社SBI新生銀行	750	750							
三井住友信託銀行株式会社	240	240	1.2779% (注3)	2029年 2月28日					
株式会社あおぞら銀行	400	400							
株式会社りそな銀行	280	280							
株式会社福岡銀行	150	150							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2023年 9月1日	650	650	1.3931%	2029年 2月28日	期限一括	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社SBI新生銀行		1,300	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社福岡銀行		430	430					
	株式会社千葉銀行		1,000	1,000					
	株式会社十八親和銀行		400	400					
	朝日信用金庫		1,000	1,000					
	株式会社武蔵野銀行		400	400					
	株式会社山形銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行		1,300	1,300					
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	株式会社SBI新生銀行		1,700	1,700					
	三井住友信託銀行株式会社		1,600	1,600					
	株式会社あおぞら銀行	1,200	1,200						
	株式会社りそな銀行	1,200	1,200						
	株式会社福岡銀行	570	570						
	株式会社紀陽銀行	500	500						
	株式会社三十三銀行	500	500						
	株式会社十八親和銀行	600	600						
	朝日信用金庫	1,000	1,000						
	株式会社武蔵野銀行	600	600						
	株式会社三井住友銀行	850	850						
	株式会社みずほ銀行	750	750						
	三井住友信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社SBI新生銀行	600	600						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社西日本シティ銀行	500	500						
	株式会社福岡銀行	240	240						
みずほ信託銀行株式会社	200	200							
株式会社三井住友銀行	1,600	1,600	1.1931%	2027年 5月31日					
株式会社みずほ銀行	1,600	1,600							
株式会社福岡銀行	500	500	1.2931%	2029年 2月28日					
株式会社三井住友銀行	2,200	2,200	1.7835% (注3)	2030年 4月30日					
株式会社みずほ銀行	2,050	2,050							
三井住友信託銀行株式会社	1,250	1,250							
株式会社SBI新生銀行	700	700							
株式会社あおぞら銀行	700	700							
株式会社りそな銀行	700	700							
みずほ信託銀行株式会社	400	400	1.3431%	2029年 8月30日					
株式会社三井住友銀行	1,750	1,750							
株式会社みずほ銀行	1,340	1,340							
株式会社SBI新生銀行	900	900							
三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000							
株式会社りそな銀行	750	750							
株式会社紀陽銀行	500	500							
株式会社三十三銀行	300	300							
株式会社十八親和銀行	200	200							
株式会社山形銀行	500	500							
株式会社北陸銀行	300	300							
株式会社関西みらい銀行	500	500							
株式会社群馬銀行	500	500							
スルガ銀行株式会社	300	300							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要		
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2024年 8月30日	1,215	1,215	1.4931%	2031年 2月28日		(注6)	無担保 無保証		
	株式会社みずほ銀行		935	935							
	株式会社SBI新生銀行		1,100	1,100							
	三井住友信託銀行株式会社		1,200	1,200							
	株式会社りそな銀行		750	750							
	株式会社福岡銀行		300	300							
	株式会社三十三銀行		300	300							
	株式会社大垣共立銀行		1,000	1,000							
	株式会社関西西みらい銀行		500	500							
	株式会社群馬銀行		500	500							
	スルガ銀行株式会社	400	400								
	株式会社三井住友銀行	2024年 10月21日	932	932	1.3431%	2029年 10月19日	期限一括	(注5)			
	株式会社みずほ銀行		857	857							
	株式会社りそな銀行		600	600							
	三井住友信託銀行株式会社		525	525							
	株式会社あおぞら銀行		300	300							
	株式会社SBI新生銀行		300	300							
	株式会社福岡銀行		170	170							
	みずほ信託銀行株式会社		100	100							
	株式会社三井住友銀行		-	1,950							
	株式会社みずほ銀行		-	2,500							
	三井住友信託銀行株式会社	2025年 4月21日	-	1,050	1.3482%	2030年 4月30日					
	株式会社SBI新生銀行		-	600							
	株式会社りそな銀行		-	600							
	株式会社あおぞら銀行		-	600							
	小計			136,880	136,880						
	合計			137,680	136,880						

(注1) 変動金利の平均利率は、日数による期中の加重平均を記載しています。  
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。  
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。  
(注4) 2025年6月30日付で全額期限前返済を行っています。  
(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。  
(注6) 資金使途は、「グリーン適格資産」である不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

### (3) 投資法人債

2025年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	2021年 9月24日	1,000	1,000	0.700	2028年 9月21日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2024年 11月21日	1,000	1,000	1.395	2029年 11月21日	期限一括		
合計		2,000	2,000					

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。  
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

### (4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

### (5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 6. 期中の売買状況

### (1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等及び資産対応証券等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
RTL-06 あべのnini(商業施設) (追加取得)	2025年 3月28日	221	-	-	-	-
RSC-14 アーバンパーク今里	-	-	2025年 5月30日	1,420	959	442
合計		221		1,420	959	442

(注) 取得価格及び譲渡価格は、各運用資産に係る売買契約書に記載された売買代金を記載しており、売買に係る消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含みません。

### (2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

### (3) 特定資産の価格等の調査

#### ①不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	あべのnini (商業施設) (追加取得)	2025年 3月28日	221	231	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 3月1日
譲渡	アーバンパーク今里	2025年 5月30日	1,420	1,100	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 1月31日

(注) 鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

#### ②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、福永公認会計士事務所による調査を委託しています。2025年2月1日から2025年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引11件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

### (4) 利害関係人等との取引状況

#### ①取引状況

該当事項はありません。

#### ②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A)(千円)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
不動産等売買 媒介手数料	10,698	スターアジア総合開発株式 会社	4,000	37.4
その他費用	351,182	株式会社フィーノホテルズ	536 (注)	0.2

(注) 支出したホテルの開業準備費のうち、当期における費用計上額を記載しています。

### (5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社は、宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

## 7. 経理の状況

### (1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「II.貸借対照表」、「III.損益計算書」、「IV.投資主資本等変動計算書」、「V.注記表」及び「VI.金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

### (2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### (3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## 8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

## 9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

## 10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

## 11. その他

### (1) お知らせ

#### ①投資主総会

該当事項はありません。

#### ②投資法人役員会

該当事項はありません。

### (2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

## Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (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 (ご参考) (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

### Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月 31日		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

### Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計	
		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 (△)		
		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

(単位：千円)

	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

## V. 注 記 表

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

(単位：千円)

	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

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) 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. 有価証券の評価基準及び評価方法	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。 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。	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。 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	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 7~30年 機械及び装置 7~17年 工具、器具及び備品 2~15年 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。	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 7~30年 機械及び装置 7~17年 工具、器具及び備品 2~15年 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は30,021千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の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。	(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。 (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 不動産等の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。

項目	前期 (ご参考) 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
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(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後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。	(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後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。

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2025年1月31日)		当 期 (2025年7月31日)	
※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		50,000千円	
※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		50,000千円	
		(単位：千円)	
	負ののれん発生益 (注)		負ののれん発生益 (注)
当初発生額	8,891,236	当初発生額	8,891,236
当期首残高	8,357,762	当期首残高	8,268,849
当期積立額	-	当期積立額	-
当期取崩額	88,912	当期取崩額	88,912
当期末残高	8,268,849	当期末残高	8,179,937
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立て、取崩しの発生事由	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。		(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]

前期 (ご参考) 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 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) <b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃料収入 7,985,294 共益費収入 556,485 駐車場収入 209,895 施設使用料 34,550 その他賃貸収入 7,076 計 8,793,301 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 410,233 その他収入 81,399 計 491,633 <b>不動産賃貸事業収益合計 9,284,934</b> <b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 管理業務費 468,776 水道光熱費 452,575 公租公課 596,816 修繕費 361,856 信託報酬 29,513 損害保険料 21,927 減価償却費 1,142,591 その他費用 296,271 <b>不動産賃貸事業費用合計 3,370,328</b> <b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 5,914,606</b>  ※2 不動産等売却損益の内訳 (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  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	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) <b>A. 不動産賃貸事業収益</b> 賃貸事業収入 賃料収入 8,251,425 共益費収入 552,286 駐車場収入 211,159 施設使用料 31,410 その他賃貸収入 10,011 計 9,056,293 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 360,872 その他収入 57,164 計 418,037 <b>不動産賃貸事業収益合計 9,474,330</b> <b>B. 不動産賃貸事業費用</b> 賃貸事業費用 管理業務費 488,960 水道光熱費 398,990 公租公課 647,695 修繕費 305,994 信託報酬 30,460 損害保険料 21,886 減価償却費 1,163,803 その他費用 351,182 <b>不動産賃貸事業費用合計 3,408,974</b> <b>C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,065,356</b>  ※2 不動産等売却損益の内訳 (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

[投資資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 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 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 2,687,000口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 2,687,000口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
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) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 1,027,309 借地権償却額 7,517 有価証券付随費用 5,135 資産除去債務 31,737 繰延税金資産小計 1,071,699 評価性引当額 △1,071,699 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —	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) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 993,231 借地権償却額 10,170 有価証券付随費用 5,135 資産除去債務 32,038 繰延税金資産小計 1,040,576 評価性引当額 △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: %) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.18 その他 △0.26 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	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: %) 法定実効税率 31.46 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.51 その他 0.06 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 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
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

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「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

2025年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

これらのうち、固定金利によるものは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるもの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

①ヘッジ会計が適用されていないもの：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：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(※1)		時価(※2)
			うち1年超	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

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※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2) 投資法人債、借入金の決算日(2025年1月31日)後の償還、返済予定額

(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(自2025年2月1日至2025年7月31日)

### 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「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

2025年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(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

①ヘッジ会計が適用されていないもの：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：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(※1)		時価(※2)
			うち1年超	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	(※3)

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※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。

(※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。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日(2025年7月31日)後の償還、返済予定額

(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

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自2024年8月1日至2025年1月31日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
241,398,928	32,698,277	274,097,206	313,483,000

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

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

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年1月期(第18期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

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、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
274,097,206	△926,048	273,171,157	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) 当期の賃貸等不動産の増減額のうち、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) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。ただし、ラパーク岸和田及び白井ロジマンについては2025年9月12日付の信託受益権売買契約における譲渡価格 (それぞれ5,700,000千円及び2,586,691千円) に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2025年7月期 (第19期) における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[資産除去債務に関する注記]

前期 (ご参考) (2025年1月31日)	当期 (2025年7月31日)
(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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 期首残高 99,915 有形固定資産の取得に伴う増加額 - 時の経過による調整額 965 期末残高 100,880	(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 <div style="text-align: right;">(単位：千円)</div> 期首残高 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 958 期末残高 101,839

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	2,725,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	13,650,000 2,900,000
				融資関連費用	12,507	前払費用 長期前払費用	22,390 54,273
利害関係人等	株式会社 ココホテルズ	ホテル 運営	-	賃貸事業収入	1,924,397	営業未収入金	337,958

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
 (注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	1,050,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	14,150,000 2,400,000
				賃貸事業収入	2,107,410	営業未収入金	328,992

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。  
 (注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 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	1口当たり純資産額 53,904円
1口当たり当期純利益 1,712円	1口当たり当期純利益 1,799円
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。	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) 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 (ご参考) 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	当期純利益 (千円) 4,834,087
普通投資主に帰属しない金額 (千円) -	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	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,834,087
期中平均投資口数 (口) 2,640,777	期中平均投資口数 (口) 2,687,000

[重要な後発事象に関する注記]

前期 (ご参考) (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)

**資産の譲渡**

以下のとおり、ラパーク岸和田及び白井ロジ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。

[収益認識に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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、上記金額には含まれていません。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

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。

## VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

### 3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

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

#### (2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)

#### 1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(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

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. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

#### (1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位：千円)

	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)	67,698
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	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。

	前期 (ご参考) 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	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。	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。

#### [金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 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 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。

独立監査人の監査報告書

2025年9月12日

スターアジア不動産投資法人  
役員会御中

EY新日本有限責任監査法人  
東京事務所  
指定有限責任社員 公認会計士 月本 洋一  
業務執行社員  
指定有限責任社員 公認会計士 井上 裕人  
業務執行社員

<計算書類等監査>

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、スターアジア不動産投資法人の2025年2月1日から2025年7月31日までの第19期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（3）役員等に関する事項に記載されている。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	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	4,522,847	4,834,692
減価償却費	1,142,591	1,163,803	1,142,591	1,163,803
投資法人債発行費償却	1,631	2,242	1,631	2,242
投資口交付費償却	21,988	21,988	21,988	21,988
受取利息	△1,136	△6,297	△1,136	△6,297
支払利息	648,551	764,177	648,551	764,177
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△157,660	△24,976	△157,660	△24,976
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△472,875	472,875	△472,875	472,875
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△365,511	553,022	△365,511	553,022
前払費用の増減額 (△は増加)	31,449	14,916	31,449	14,916
長期前払費用の増減額 (△は増加)	7,977	63,676	7,977	63,676
営業未払金の増減額 (△は減少)	215,577	△142,210	215,577	△142,210
未払金の増減額 (△は減少)	103,618	6,314	103,618	6,314
前受金の増減額 (△は減少)	△100,929	82,012	△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	3,035,030	959,227
その他	△8,110	32,398	△8,110	32,398
小計	8,625,038	8,797,864	8,625,038	8,797,864
利息の受取額	1,136	6,297	1,136	6,297
利息の支払額	△611,321	△749,766	△611,321	△749,766
法人税等の支払額	△296	△7,736	△296	△7,736
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,014,557	8,046,658	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	△36,766,153	△1,139,025
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△60	-	△60
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△131,905	△145,825	△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	216,595	274,315
投資有価証券の取得による支出	△1,414,000	-	△1,414,000	-
投資有価証券の払戻による収入	1,300,000	-	1,300,000	-
投資活動によるキャッシュ・フロー	△36,795,463	△1,010,594	△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	-	2,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△2,200,000	△ 800,000	△2,200,000	△ 800,000
長期借入れによる収入	20,825,000	7,300,000	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	△3,785,000	△7,300,000
投資法人債の発行による収入	987,576	-	987,576	-
投資口の発行による収入	16,079,249	-	16,079,249	-
分配金の支払額	△3,784,928	△4,569,806	△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	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	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	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	※1 13,665,924	※1 15,332,181

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期 (ご参考)		当期	
	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日
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りスル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。		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りスル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。	

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日
※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)		(単位：千円)	
現金及び預金	3,815,857	5,419,486	3,815,857	5,419,486
信託現金及び信託預金	9,850,067	9,912,695	9,850,067	9,912,695
現金及び現金同等物	13,665,924	15,332,181	13,665,924	15,332,181

## 投資主メモ

決算期	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場（銘柄コード：3468）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 郵送物送付先及び お問い合わせ先	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 （郵送物送付先）〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 （電話照会先）0120-782-031 フリーダイヤル 受付時間 9:00～17:00 土日祝日を除く （インターネットURL） <a href="https://www.smbt.jp/personal/procedure/agency/">https://www.smbt.jp/personal/procedure/agency/</a>

### ○ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお申し出ください。

### ○ 住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

### ○ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

#### ● 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

（主な支払調書）分配金に関する支払調書

#### ● マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先

投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

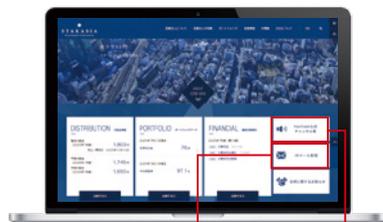
## 資産運用会社の概要

商号	スターアジア投資顧問株式会社
代表者	代表取締役社長 加藤 篤志
所在地	〒105-6218 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
設立	2015年6月
資本金	100百万円
株主	Star Asia Asset Management, LLC
登録免許等	金融商品取引業に係る登録： 関東財務局長（金商）第2874号  宅地建物取引業の免許： 東京都知事（3）第98168号  宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可： 国土交通大臣認可第95号

## その他IR情報のご案内

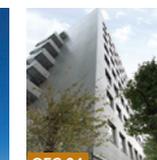
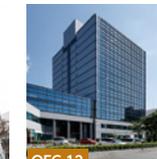
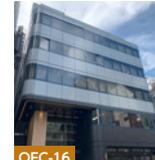
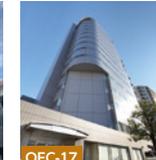
本投資法人は、ウェブサイトで、迅速かつ正確な情報開示を行っております。また、IRメール配信も行っていますので、ぜひご登録ください。

URL <https://starasia-reit.com/>



こちらから  
IRメール配信の  
登録ができます。

こちらから  
YouTube公式  
チャンネル等が  
視聴できます。

 <b>OFC-01</b> 南麻布渋谷ビル 建築時期 1993年6月15日	 <b>OFC-03</b> 本町橋タワー 建築時期 2010年2月8日	 <b>OFC-04</b> 西新宿松屋ビル 建築時期 1987年5月28日	 <b>OFC-06</b> アーバンセンター渋谷イースト 建築時期 1993年7月31日	 <b>OFC-08</b> アーバンセンター横浜ウエスト 建築時期 1994年11月25日	 <b>OFC-09</b> 博多駅イーストプレイス 建築時期 1986年2月24日
 <b>OFC-10</b> 日本橋浜町パークビル 建築時期 1992年7月13日	 <b>OFC-11</b> アミューズメントメディア学院本館 建築時期 1994年11月2日	 <b>OFC-12</b> 東神戸センタービル 建築時期 1992年1月6日	 <b>OFC-13</b> アーバンセンター渋谷サウス 建築時期 1999年1月25日	 <b>OFC-14</b> アーバンセンター新宿 建築時期 1989年3月31日	 <b>OFC-15</b> アーバンセンター神田須田町 建築時期 1991年10月28日
 <b>OFC-16</b> アーバンセンター神田司町 建築時期 1988年1月20日	 <b>OFC-17</b> 高田馬場アクセス 建築時期 1994年1月14日	 <b>OFC-18</b> 麻布アムレックスビル 建築時期 1988年6月30日	 <b>OFC-19</b> 飛栄九段ビル 建築時期 1991年9月17日	 <b>OFC-20</b> アーバンセンター新横浜 建築時期 1992年3月17日	 <b>OFC-21</b> ポータル秋葉原 建築時期 2002年5月31日
 <b>OFC-22</b> アーバンセンター立川 建築時期 1990年5月30日	 <b>OFC-23</b> アーバンセンター博多 建築時期 2020年8月27日	 <b>OFC-24</b> アーバンセンター藤沢 建築時期 1991年4月9日	 <b>RTL-01</b> ラパーク岸和田 <sup>®</sup> 建築時期 1994年8月30日	 <b>RTL-02</b> ショロアモール筑紫野 建築時期 2007年6月22日	 <b>RTL-03</b> 西友水口店 建築時期 1999年5月31日
 <b>RTL-05</b> パグス地袋西口 建築時期 1992年11月20日	 <b>RTL-06</b> あべのnini（商業施設） 建築時期 2012年1月31日	 <b>RTL-07</b> アーバンフォルム読 建築時期 2023年12月1日	 <b>RSC-01</b> アーバンパーク麻布十番 建築時期 1999年11月29日	 <b>RSC-02</b> アーバンパーク代官山 建築時期 既存棟 1982年11月15日 増築棟 2006年5月30日	 <b>RSC-07</b> アーバンパーク柏 建築時期 1997年8月28日
 <b>RSC-08</b> アーバンパーク緑地公園 建築時期 1989年3月10日	 <b>RSC-10</b> アーバンパーク市ヶ尾 建築時期 1998年7月10日	 <b>RSC-11</b> アーバンパーク行徳 建築時期 1995年3月24日	 <b>RSC-12</b> 白井ロジュマン <sup>®</sup> 建築時期 1995年5月9日	 <b>RSC-13</b> アーバンパーク関目 建築時期 1989年8月18日	 <b>RSC-15</b> アーバンパーク代々木 建築時期 2017年9月4日

(注) 2026年1月16日付で譲渡予定です。

 RSC-16 アーバンパーク常盤台公園 建築時期 1994年2月17日	 RSC-17 アーバンパーク三ツ池公園 建築時期 1992年3月24日	 RSC-18 アーバンパーク兩國 建築時期 1997年10月31日	 RSC-19 アーバンパーク蒲の口 建築時期 1988年8月23日	 RSC-20 アーバンパーク宮前平 建築時期 2021年6月10日	 RSC-21 アーバンパーク鶴見 建築時期 1994年2月17日
 RSC-22 アーバンパーク三鷹 建築時期 2023年6月8日	 RSC-23 アーバンパーク蒲田南I 建築時期 2022年9月29日	 RSC-24 アーバンパーク蒲田南II 建築時期 2023年9月25日	 RSC-25 アーバンパーク梅島 建築時期 2023年10月23日	 LGC-01 岩槻ロジスティクス 建築時期 2014年10月29日	 LGC-02 横浜ロジスティクス 建築時期 1994年10月1日
 LGC-03 船橋ロジスティクス 建築時期 1号棟 1992年9月25日 2号棟 1997年8月5日	 LGC-04 原木ロジスティクス 建築時期 2015年8月14日	 LGC-05 所沢ロジスティクス 建築時期 1999年4月30日	 LGC-07 船橋西浦ロジスティクスII 建築時期 倉庫 1991年3月20日 工場 1972年5月15日 事務所 1986年5月13日	 LGC-08 松伏ロジスティクス 建築時期 1997年3月31日	 LGC-09 船橋ハイテクパーク工場I 建築時期 既存棟 2003年5月19日 増築棟1 2023年11月28日 増築棟2 2023年11月28日
 HTL-01 ワシントンR&Bホテル梅田東 建築時期 2000年10月20日	 HTL-03 KOKO HOTEL 東京西葛西 建築時期 1991年3月19日	 HTL-04 KOKO HOTEL 横浜鶴見 建築時期 1987年9月21日	 HTL-05 The BREAKFAST HOTEL 福岡天神 建築時期 2017年2月20日	 HTL-06 グランジット秋葉原 建築時期 2017年9月20日	 HTL-07 レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ 建築時期 2017年2月7日
 HTL-08 KOKO HOTEL 大塚なんば 品美須町 建築時期 2017年4月7日	 HTL-09 あべのnini (ホテル) 建築時期 2012年1月31日	 HTL-10 KOKO HOTEL 銀座一丁目 建築時期 2014年10月29日	 HTL-11 KOKO HOTEL 札幌駅前 建築時期 2015年10月20日	 HTL-12 KOKO HOTEL 福岡天神 建築時期 2007年8月20日	 HTL-13 KOKO HOTEL 広島駅前 建築時期 2019年12月17日
 HTL-14 KOKO HOTEL 鹿児島天文館 建築時期 2019年4月19日	 HTL-15 KOKO HOTEL 札幌大通 建築時期 2020年6月9日	 HTL-16 ベストウェスタンプラス福岡天神南 建築時期 2020年4月3日	 HTL-17 KOKO HOTEL 築地 銀座 建築時期 2020年12月15日	 HTL-18 KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 建築時期 2020年11月27日	 HTL-19 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 建築時期 2021年11月22日

● 新規取得物件

 HTL-20 KOKO HOTEL 大阪心斎橋 建築時期 2005年4月19日	 HTL-21 KOKO HOTEL 名古屋栄 建築時期 2003年2月28日	 HTL-22 KOKO HOTEL 仙台駅前 West 建築時期 2003年7月29日
---	--	---

スターアジアグループによるホテル事業への取組み

- 投資(スターアジアグループ)、運営(ポラリス)、保有(本投資法人)というスターアジアグループによるホテル事業に係るエコシステムの構築
- 2ホテルのオペレーターチェンジ(2025年7月)及び資産入替によりポラリス運営ホテルは、本投資法人の保有ホテル中 87.8%<sup>(注)</sup>へと拡大予定

<p>効率的なホテル運営による 収益増の実現</p> <p>運 営</p> <p>P* L A R I S H O L D I N G S ポラリス・ ホールディングス (証券コード: 3010)</p> <p>minacia ミナシア</p> <p>K O K O K O K O H O T E L S ココホテルズ</p> <p>H O T E L W I N G ホテル ウィング インターナショナル</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 105ホテル15,487室運営(運営予定含む)(2025年6月末時点)</li> <li>● 従業員総数 1,795名(2025年3月末時点)</li> <li>● ホテルブランドを「KOKO HOTEL」に統一し、ブランド拡張予定</li> </ul> <p>事業規模の拡大により 財務面、人財面での 経営の安定性を確保</p>	<p>保 有</p> <p>スターアジア不動産投資法人</p> <p>STARASIA Investment Corporation</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 資産規模: 2,757億円</li> <li>● 保有ホテル数: 19物件 +取得予定2物件 (2025年7月末時点)</li> </ul> <p>資産規模の拡大に伴い、 より柔軟な投資が可能に</p> <p>スターアジア グループの エコシステム</p>	<p>ホテルマーケット情報取得の拡大 ソーシングルートの多様化</p> <p>投 資</p> <p>スターアジアグループ (私募ファンド運用)</p> <p>STARASIA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 開発機能</li> <li>● 私募ファンドのアセット・マネジメント</li> </ul> <p>マーケットを先読みした リスクマネーの提供</p>
---	--	---

(注)2025年7月末時点、本投資法人保有資産(不動産等)のホテルの取得価格総額102,494百万円(19物件)に新規取得予定6,825百万円(2物件)を加算した総額109,319百万円に対するポラリス運営ホテルに係る取得価格総額96,000百万円(16物件)の割合です。

ポラリス・ホールディングスの展開ホテルブランド

 KOKO HOTEL 	 ベストウェスタン 	 バリュー・ザ・ホテル 	 ホテル ウィング インターナショナル 
--------------------	------------------	--------------------	----------------------------

「スターアジア不動産投資法人」の資産運用を受託しているスターアジア投資顧問株式会社 投資運用部シニアマネージャーの館下さんを迎えて、ホテルアセットの運営で工夫していることなど、具体的な取り組み等についてお話を伺いました。



**Q** 投資運用部の業務と体制、館下さんの主な担当業務を教えてください。

**A** 私が所属する投資運用部は、取締役兼部長を含めて11名で構成されています。

スターアジア不動産投資法人第19期（2025年7月期）末時点での運用

資産は、73物件のほか、メザニンローン債権投資2案件、優先出資証券保有1案件です。その中で、私は、ホテルセクターとレジデンスセクターの全般のマネジメントをしながら、個別の物件では、ホテル9物件、オフィス2物件、住宅7物件に加え、メザニンや優先出資証券案件も担当しています。

通常業務としては物件予算作成とその管理及びモニタリング、修繕及びバリユーアップ工事の計画、マーケット情報の収集・分析等ですが、「シニアマネージャー」として、チームビルディング、後進育成も心がけて業務にあたっています。

**Q** ホテルアセットの運営で工夫している点がありますか？

**A** ホテルアセットを担当してまず思ったことが、オペレーショナルアセットにおけるオペレーターの役割の重要性、そし

てREIT側の担当者としても知識を深めることの重要性です。

例えば、オペレーター側としては、エリアでのイベント開催、季節・気候の変化による好機を捉え、客室単価設定を非常に細かく設定することにより、利益の最大化を図っている結果、投資法人が収受する賃料の増加につながります。

また、オペレーター側としては当然のこと、顧客満足度を高め、高いADRを狙っていくため、バリユーアップ工事などの希望は多くありますが、一方、REIT側としては「投資」としての効率を追求し、投資主利益の最大化を実現するため、オペレーターが希望する工事について、慎重に両者で協議を重ね、計画を立案することが重要となっています。

このように、ホテルオペレーターとの連携は密に行っています。



**Q** ポラリスとの連携とは具体的にどのようなことでしょうか？

**A** スターアジア不動産投資法人が保有するホテル19物件のうち、スターアジアグループであるポラリスの子会社がオペレーターとなっているホテルは12物件です。

1物件を除き、すべての契約が「固定賃料+変動賃料」という体系となっているため、ADRを上げることは重要です。

ポラリスとは、定例会議を設け、修繕計画の議論、予算達成状況の進捗や足もとの予約状況等の共有を受けています。



具体例ですが、

ポラリスと議論している中、KOKO HOTEL銀座二丁目のADR向上施策として、フロアの改修工事によりプレミアムフロアとして新装しました。さらに、「YAMANA×KOKO」と銘打って、「フェイスリフト・ヤーマンコンセプトルーム」を作りました。グローバルフラッグシップストア「YAMANA the store GINZA（ヤーマンザストアギンザ）」2階の表情筋トレーニングを提供する顔専門トレーニングジム「FACE LIFT GYM（フェイスリフト・ジム銀座店）」で使っている最新の美容機器を体感いただけるお部屋です。「IPレクリアショット」という高価格帯の美顔器は、ホテル導入日本初であり、ホテルの客室で堪能いただけるのはKOKO HOTEL銀座二丁目のみです。このような施策で、ADRは6,000円程度高くなりました。

**Q** 投資家の皆様へメッセージをお願いします。

**A** 私たちスターアジア不動産投資法人は、総合型リートのポートフォリオマネージャーとして、マクロ視点とミクロ

Profile	
名前	館下 裕二
経歴	2022年11月に当社に入社する以前は、ケネディクスグループに10年間勤務し、主に私募ファンドの運用担当、オフィスREITの運用担当およびPM担当として従事。それ以前はリーシング・マネジメント・コンサルティングに4年間勤務し、主にPM担当として従事。
趣味	子育て、ゴルフ
信条	親の背を見て子は育つ 今年、こども(男の子)が生まれました。 「親の背を見て子は育つ」という言葉の重みを感じ、「我が子に自慢できる仕事の成果を出しているか?」と常に自分に問いかけながら、業務にあたっています。今後の私にご期待ください!

視点をあわせ持ち、日々の変化を敏感に察知することを心がけています。その結果、マーケットの変化に先んじてポートフォリオのアセットタイプごとの投資比率をダイナミックに変更することにより、投資主利益に資する施策を実行してきました。例えば、2023年アフターコロナから私たちのホテル取得ストーリーが始まり、第12回目となる資産入替は、その「第三章」と位置付け、地方中核都市に所在するホテルを取得します。

スターアジア不動産投資法人を引き続き、よろしく願っています。