

MIZUHO

みずほリース株式会社
Mizuho Leasing Co., Ltd.

Special Interview

スターアジアグループとの
“Collaborate”により、
日本の不動産、REIT業界の発展に
貢献してまいります。

エムエル・エステート株式会社
代表取締役
松井 雅人



第20期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2025年8月1日～2026年1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	52
財務の状況/投資主の状況	5	VII. 監査報告書	53
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)	55
I. 資産運用報告	8	ポートフォリオの概要	57
II. 貸借対照表	36	投資主インフォメーション	59
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 ^(注) 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20期 決算ハイライト

2026年1月31日時点

営業収益	10,269 百万円	営業利益	5,788 百万円
経常利益	4,754 百万円	当期純利益	4,753 百万円

●1口当たり分配金の実績及び予想

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期実績	1,769円	第21期予想	1,650円	第22期予想	1,660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。

当期(2026年1月期)において実行した外部成長施策として、2025年9月に決定した「資産入替」が挙げられます。これは、売却方針を掲げていた郊外型商業施設である「ラパーク岸和田」及び区分所有の住宅である「白井ロジュマン」を譲渡し、スターアジアグループのボラリス^(注1)が運営する「KOKO HOTEL 名古屋栄」、「KOKO HOTEL 仙台駅前 West」及び「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12」(裏付け不動産:ホテル4物件)を取得したものです。私たちは、ホテルがインフレ環境への対応力が最も高いアセットタイプと認識しており、この資産入替の結果として、売却益を計上し、1口当

たり分配金を増額するとともに、ポートフォリオとしてインフレ環境への対応力を強化できたと考えています。当期末のアセットアロケーション(ポートフォリオにおけるアセットタイプ毎の構成比)は、ホテルが前期末の37.5%から40.3%へと拡大しています。

また、内部成長施策として、主としてオフィス及び住宅において賃料増額への取組みを継続しています。新規テナント誘致においては、マーケット賃料を上回る賃料を目指したリーシング活動を展開し、契約更新時においては、粘り強い交渉により賃料増額につなげ、オフィスでは、従前対比4.4%の月額賃料増額を、住宅においては同6.5%の月額賃料増額を実現しました。特に新規テナント誘致の際には、オフィス同14.9%、住宅同13.7%と大幅な賃料増額を実現しており、今後もこのトレンドは継続すると考えています。引き続き賃料増額を含め、内部成長への取組みを継続し、投資主利益の最大化を追求します。

当期末後の2026年2月には、スターアジアグループとみずほりーす^(注2)及びその完全子会社であるエムエル・エステートとの間で資本業務提携契約^(注3)

が締結されました。これを受けて本投資法人及び本資産運用会社はエムエル・エステートとの間で「スポンサー・サポート契約」を締結しました。当該契約の目的として、同社が本投資法人の資産運用活動及び本資産運用会社の運営活動を支援し、これにより本投資法人が成長することを通じて相互のビジネスを拡大発展させること、と謳われており、今後のエムエル・エステートからのサポートにより投資主利益の最大化に資することが期待できます。

本投資法人は、2025年9月に策定した、2030年を目標年とする中期計画において掲げた1口当たり分配金目標「1,913円以上(年率成長率3%以上)」、資産規模目標「5,000億円」の達成に向けた様々な施策を検討しています。外部成長においては、スターアジアグループの運用資産や案件ソーシング力を活用するとともに、新たにスポンサーとして加わった、みずほりーすの完全子会社であるエムエル・エステートのサポートも得て、取得可能資産を積み上げたいと考えています。また、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。

引き続き、本投資法人及び本資産運用会社は、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、マーケット環境を先読みしたアセットアロケーションを念頭に置いた外部成長を目指すとともに、保有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、第20期(2026年1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10,269百万円、営業利益5,788百万円、経常利益4,754百万円、当期純利益4,753百万円を計上し、1口当たり分配金は1,769円となりました。

ここに第20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1) ボラリスとは、スターアジアグループに属するボラリス・ホールディングス株式会社(証券コード:3010)及びその傘下にある企業をいいます。
(注2) みずほりーすとは、みずほりーす株式会社(証券コード:8425)をいい、エムエル・エステートとは同社の完全子会社であるエムエル・エステート株式会社をいいます。
(注3) スターアジアグループとみずほりーす及びその完全子会社であるエムエル・エステートとの間の資本業務提携契約とは、スターアジアグループのStar Asia Group LLC、みずほりーす及びエムエル・エステート間で、2026年2月26日付締結の「AMENDED AND RESTATED LIMITED LIABILITY COMPANY AGREEMENT」をいいます。



ESG方針

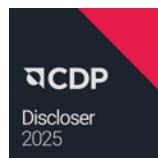
当社は、スターアジアグループの一員として、その投資哲学、行動規範を共有しています。また、スターアジア不動産投資法人の資産運用会社として、「投資主利益第一主義」の基本理念に沿い、さらにはスターアジア不動産投資法人が社会の中で与えられた立場を認識し、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance) (併せて以下「ESG」という。)に配慮した不動産投資運用事業を行ってまいります。

E Environment 環境に係る取組み

● 外部評価及び環境認証

外部評価

- 国際的な環境調査・情報開示を行う非営利団体であるCDPが主催するCDP評価に初めて参加し、2025年の評価において気候変動「B」スコア、水セキュリティ「B」スコアを取得
- 2025年GRES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)を取得



環境認証

環境認証取得目標：50%

52.0% (2026年1月31日時点)
達成状況：104%

S Society 社会に係る取組み

● 保有物件における取組み

東神戸センタービル

地域貢献への取組みの一環として、ビル屋上を地域の小学生の写生大会に提供



テナント満足度調査

保有するテナントを対象に、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

● 資産運用報酬(期中報酬)の算定式の変更

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

$$\text{期中報酬} = \text{EPU(売却益を除く)} \times \text{運用資産評価総額} \times 0.000125\%(\text{上限})$$

・投資主の皆様への分配金のベースとなる、借入コスト等の控除後のEPUを指標として採用

・運用資産残高との連動性
・運用資産の拡大とともに、資産運用会社のコストも増加することへ対応

● 有利子負債の状況^(注1)

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

(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+鑑定評価額-不動産等帳簿価額)
(注4) 金利スワップによる金利の固定化を勘案しています。

● 格付の状況

2026年1月31日時点

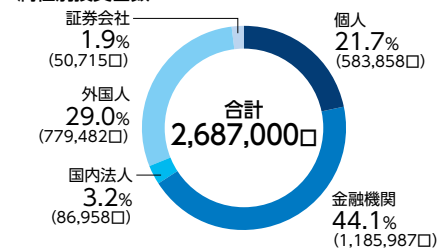
信用格付会社	格付内容
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 A+ (見通し:安定的)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 A (見通し:安定的)

投資主の状況

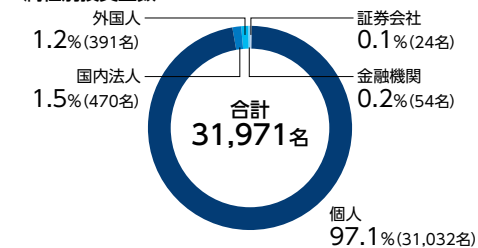
● 投資主分布

2026年1月31日時点

属性別投資口数



属性別投資主数



● 不動産等

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	1.1	3,340	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	2,800	7.1
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	0.8	3,350	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	9,580	5.3
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	3,620	7.4
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	1,660	4.7
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	3,270	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	7,350	5.1
OFC-13	オフィス	アーバンセンター渋谷サウス	東京都渋谷区	1,020	0.4	1,720	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	12,400	3.8
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	2.0	5,480	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	4,620	3.7
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	1.5	3,850	3.8
OFC-18	オフィス	麻布アメリックスビル	東京都港区	2,780	1.0	3,040	3.9
OFC-19	オフィス	飛柴九段ビル	東京都千代田区	2,400	0.9	2,450	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	2,860	5.4
OFC-21	オフィス	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	0.6	1,470	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	1.1	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	0.8	2,210	5.6
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	6,650	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	3.6	10,800	4.2
RTL-07	商業施設	アーバンフォルム藤	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	0.8	3,100	4.8
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	2.3	10,800	5.1
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.4	1,260	4.9
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	1,780	5.7
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	1,640	4.8
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	0.8	2,530	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	2,110	3.9
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	4,750	5.9
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	1.2	3,950	5.9
RSC-18	住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	0.4	1,470	5.0
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	2,150	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	1,280	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	1,310	5.1
RSC-22	住宅	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	0.3	967	4.7
RSC-23	住宅	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	0.2	915	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	1,800	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	1,240	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	2.6	7,880	5.1
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	4,520	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	9,310	5.2

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注1)	鑑定評価額 (百万円) (注2)	鑑定NOI 利回り (%) (注3)
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	4.0
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	1,690	6.2
LGC-07	物流施設	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.3	913	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	大阪府大阪市	2,069	0.8	2,480	5.8
HTL-03	ホテル	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	1.4	4,000	5.1
HTL-04	ホテル	KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市	3,248	1.2	3,180	5.0
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	0.7	2,470	5.5
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	3,180	1.2	3,120	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市	2,000	0.7	1,900	4.4
HTL-09	ホテル	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	3,600	1.3	4,030	4.8
HTL-10	ホテル	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	6.5	26,800	5.3
HTL-11	ホテル	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	2.5	9,100	6.2
HTL-12	ホテル	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	1.8	6,930	5.9
HTL-13	ホテル	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	1.5	4,860	5.7
HTL-14	ホテル	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	1.4	3,440	4.9
HTL-15	ホテル	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	1.5	5,310	5.6
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	6,060	8.9
HTL-17	ホテル	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	6.3	22,900	5.1
HTL-18	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	4,300	1.6	5,640	5.3
HTL-19	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	2.2	7,650	5.2
HTL-20	ホテル	KOKO HOTEL 大阪心齋橋	大阪府大阪市	7,500	2.8	8,370	4.8
HTL-21	ホテル	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市	3,950	1.5	5,260	6.2
HTL-22	ホテル	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	1.1	3,660	6.7
小計				271,882	100.0	333,445	5.1

● 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4)	資産の 種類	利率等 (注5)
		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楠ヶ谷 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%
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、MONday Apart Premium浅草、GRAND MONday 銀座	東京都台東区、 中央区	952	0.3	社債	基準金利 +5.0%
		MONday Apart Premium 大阪難波WEST	大阪府大阪市				
TK-03	GSA JP Project 1特定目的 会社優先出資証券 ^(注6)	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				3,799	1.4		

(注1) 不動産等の取得価格の比率です。
(注2) 鑑定評価額は、2026年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書における評価額を記載しています。
(注3) 鑑定NOI利回りは、2026年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価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4) 不動産等と有価証券等の取得価格の合計額に対する比率です。
(注5) 優先出資証券については、貸借料収入の利率を記載しています。
(注6) 2026年7月期中に償還が予定されています。

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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		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	自2025年8月1日 至2026年1月31日
営業収益	(百万円)	7,964	8,113	9,690	9,988	10,269
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	7,524	8,048	9,284	9,474	9,915
営業費用	(百万円)	3,655	3,774	4,217	4,230	4,480
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,946	3,055	3,370	3,408	3,567
営業利益	(百万円)	4,309	4,338	5,472	5,758	5,788
経常利益	(百万円)	3,528	3,669	4,522	4,834	4,754
当期純利益	(百万円)	3,527	3,668	4,522	4,834	4,753
総資産額	(百万円)	259,155	258,678	293,813	293,925	293,847
(対前期比)	(%)	(23.8)	(△0.2)	(13.6)	(0.0)	(△0.0)
純資産額	(百万円)	127,127	127,473	144,691	144,842	144,909
(対前期比)	(%)	(23.2)	(0.3)	(13.5)	(0.1)	(0.0)
有利子負債額	(百万円)	123,140	121,840	139,680	138,880	138,880
出資総額	(百万円)	89,316	89,316	105,443	105,443	105,443
発行済投資口の総口数	(口)	2,372,000	2,372,000	2,687,000	2,687,000	2,687,000
1口当たり純資産額	(円)	53,595	53,740	53,848	53,904	53,929
分配金総額	(百万円)	3,614	3,785	4,570	4,844	4,753
1口当たり分配金	(円)	1,524	1,596	1,701	1,803	1,769
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,524	1,596	1,701	1,803	1,769
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.5	1.4	1.6	1.6	1.6
(年換算値)	(%)	(3.0)	(2.8)	(3.2)	(3.3)	(3.2)
自己資本利益率(注3)	(%)	3.1	2.9	3.3	3.3	3.3
(年換算値)	(%)	(6.1)	(5.8)	(6.6)	(6.7)	(6.5)
期末自己資本比率(注3)	(%)	49.1	49.3	49.2	49.3	49.3
(対前期増減)	(%)	(△0.3)	(0.2)	(△0.0)	(0.0)	(0.0)
配当性向(注3)	(%)	102.5	103.2	101.1	100.2	100.0
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	71	71	74	73	73
減価償却費	(百万円)	963	1,034	1,142	1,163	1,194
資本的支出額	(百万円)	1,107	774	830	959	752
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	(百万円)	5,542	6,026	7,057	7,229	7,542
FFO(Funds from Operation)(注3)	(百万円)	4,116	4,703	5,342	5,555	5,674
1口当たりFFO(注3)	(円)	1,735	1,982	1,988	2,067	2,112
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.5	47.1	47.5	47.3	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(利益超過分配金を含まない) ÷ 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。

当期(2026年1月期)においては、目標年を2030年とする新たな中期計画を策定し、1口当たり分配金の成長目標を1,913円以上(年率成長率3%以上)、資産規模の成長目標を5,000億円と設定しました。これは、従前の中期計画における目標である、1口当たり分配金1,600円以上、資産規模目標3,000億円に対して、前期(2025年7月期)末における本投資法人の運用する資産ポートフォリオにおいては、継続的に1口当たり1,600円以上の分配金を実現できると判断されたこと、また、資産規模は2,756億円であり、パイプラインの状況から3,000億円の目標達成の蓋然性が高いことから、新たな中期計画を策定したものです。

さて、当期において実施した特筆すべき施策として、資産入替の実行が挙げられます。資産の取得として、ポラリス^(注1)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(「KOKO HOTEL 名古屋栄」及び「KOKO HOTEL 仙台駅前 West」)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(「スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ12」(裏付け不動産: ホテル4物件))への投資です。ホテル2物件は、2025年9月に取得しましたが、取得時の予想を大幅に超えるパフォーマンスを示し内部成長へ貢献しました。また、メザンローン債権への投資は予定どおりの収益(基準金利+5%)を獲得しています。資産入替における資産の売却の対象は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「ラパーク岸和田」と区分所有の住宅「白井ロジューマン」です。「ラパーク岸和田」は、競争力の維持のため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、対応策の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性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、「ラパーク岸和田」は、マクロ的には人口減少が継続している中で、中長期的には資産価値の維持向上に懸念を有する郊外型商業施設として、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。「白井ロジューマン」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たものです。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、当期において売却益を実現しました。この資産入替は、インフラ環境への対応力が最も高いアセットタイプとして本投資法人が認識しているホテルの組入れ比率を拡大することを目的としており、結果として、当期末のアセットアロケーション(ポートフォリオにおけるアセットタイプごとの構成比、投資有価証券は除きます。)は、ホテルが前期末の37.6%から40.2%へと拡大し、ポートフォリオとしてインフラ環境への対応力を強化できたと考えています。

上記に加え、前期末の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、現賃借人であるオペレーターのポラリスへの交代を行いました。交代と同時に賃料体系の変更も行っており、当該2ホテルからの収益増につながっています。

当期である2025年8月から2026年1月の期間の我が国経済は、物価高と金利上昇の狭間で足踏みと総括できるのではないかと本投資法人は考えています。それまでの円安・株高の流れが変化し、実質賃金の伸び悩みや外部環境の不透明感から、景気回復の勢いは極めて緩やかなものに留まりました。一方で、企業業績は好調を維持しており、また2025年末にかけての円安の一服と政府の経済刺激策への期待から、2026年1月には日経平均株価の最高値更新を記録しました。

こうした環境下において、本投資法人の保有不動産ポートフォリオにおける当期のアセットタイプごとの運用状況は、①オフィス: 稼働率は期中平均97.2%と高稼働であり、新規契約時及び契約更新時の賃料増額は継続、②商業施設: 高稼働を維持し(期中平均稼働率99.1%)、安定的な収益を獲得、③住宅: 期中平均稼働率は96.7%と安定しており、新規入居時及び契約更新時の賃料増額を実現、④物流施設: 所沢ロジスティクスにおける新規テナントとの賃貸借開始(従前対比で賃料増額を実現)、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^(注2)(当期末現在16物件、取得価格の合計960億円、ホテルポートフォリオに占める比率87.8%^(注3))からの当初予想を超える変動賃料により収益増へ貢献、と概括できます。

当期における内部成長に関しては、中国政府による我が国への渡航制限等の負のインパクトを吸収し、他の

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

(注1) 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)を単独で、または文脈によりその傘下にある企業を含めて「ポラリス」といいます。以下同じです。

(注2) ポラリス運営ホテルとは、ポラリスが賃借人兼オペレーターであるホテルをいいます。

(注3) ポラリス運営ホテルのホテルポートフォリオに占める比率は、取得価格ベースであり、有価証券を除いて算出しています。

② 当期末後に決定した重要施策

当期末後の2026年2月26日に、みずほリース株式会社(以下「みずほリース」といいます。))の完全子会社であるエムエル・エステート株式会社(以下「エムエル・エステート」といいます。))をスポンサーとする、新たな「スポンサー・サポート契約」を締結しました。これは、スターアジアグループに属するStar Asia Group LLCとみずほリース及びエムエル・エステートとの間で「AMENDED AND RESTATED LIMITED LIABILITY COMPANY AGREEMENT」(以下「本資本業務提携契約」といいます。))が同日付で締結されたことを受けての施策であり、本投資法人及び本資産運用会社としても、これまで、本投資法人の取得候補物件に関し、ブリッジスキーム^(注)をはじめとする協業を通じて信頼関係を構築してきましたエムエル・エステートをスポンサーとし、一層密に協働することが、本投資法人の投資主の皆様のご利益の最大化に資すると判断しています。当該スポンサー・サポート契約においては、エムエル・エステートが、本投資法人の資産運用活動及び本資産運用会社の運営活動を支援し、これにより本投資法人が成長することを通じて相互のビジネスを拡大発展させることを目的とすると謳われており、①エムエル・エステートの保有物件の売却情報の提供、②資産取得業務の支援、③ウェアハウジング機能の提供、④融資に関する協力、⑤その他の支援(人的サポート・ノウハウの提供等)等が、エムエル・エステートにより提供されるサポート内容となっています。このスポンサー・サポート契約の締結により、エムエル・エステートとの連携が一層強化され、今後の本投資法人の成長に資するものと考えられます。なお、本資本業務提携契約の締結により、みずほリース及びスターアジアグループとして、これまでの両社の協業関係を更に強化することに加え、戦略的パートナーとして安定的な資本関係を構築することが、両社の事業拡大及び企業価値向上につながるものと考えています。

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

本投資法人は、本資産運用会社とともに、2025年9月に新たに策定した、2030年を目標年とする中期計画において掲げた1口当たり分配金目標「1,913円以上(年率成長率3%以上)」、資産規模目標「5,000億円」の達成に向けた様々な施策を検討しています。外部成長においては、スターアジアグループの運用資産や案件のシンク力を活用するとともに、新たにスポンサーとして加わった、みずほリースの完全子会社であるエムエル・エステートのサポートも得て、取得可能資産を積み上げたいと考えています。また、内部成長、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。

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300百万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、2025年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、「2 Star」及び「Green Star」を獲得し、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しています。加えて、国際的な環境調査・情報開示を行う非営利団体であるCDPが主催するCDP評価に初めて参加し、2025年の評価において気候変動「B」スコア、水セキュリティ「B」スコアを取得しています。しかしながら、こ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・私的の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

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

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成長率が、2025年第3四半期(7月-9月)は対前期比 -0.6%(2次速報値)、第4四半期(10月-12月)は対前期比 +0.3%(2次速報値)となり、やや停滞感が出ていたと考えられます。一方で、インフレの進行に伴い、名目GDPは第3四半期に若干のマイナスとなりましたが、第4四半期にかけて拡大しています。インフレ率の上昇はピークアウトしているように見えるものの、今後も物価上昇は継続するものと本投資法人は考えています。

2025年下半年の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、39,986ポイント(2025年7月1日終値)で始まり、50,339ポイント(2025年12月30日終値)で終わっています。この期間中には、常態化したインフレを受けて好調な企業業績及び政府による積極財政への期待から、史上初の50,000ポイントを超え、11月初旬には史上最高値である52,636ポイントを付けました。しかしながら、11月後半から12月にかけては、米国の政治リスクや中東情勢の緊迫感の高まりから、若干の調整局面へ入りしました。2026年に入り、衆議院議員選挙を経て安定化した政権による経済政策への取組期待が一層高まり、更に史上最高値を更新し2026年2月には59,332ポイントを付けています。しかしながら、足元では顕在化した中東情勢リスク及びこのリスクが世界経済へ与えるインパクトの不透明感により株式マーケットは弱含んで推移しています。2026年3月上旬においては、企業業績は堅調を維持し、賃金の上昇が継続される見通しであること等から、我が国経済は拡大するとの予測がコンセンサスとなっているものの、地政学リスクの拡大、日本銀行による政策金利の動向、海外の経済情勢、特に米国の経済・通商政策及び主要各国の中央銀行の政策には留意が必要とされます。

2025年下半年の東証1ート指数は、株式マーケットと同様に上昇しており、1,778ポイント(2025年7月1日終値)で始まり、2,013ポイント(2025年12月30日終値)で終わっています。この期間中、若干の揺らぎはあるものの上昇トレンドを維持し、2026年1月中旬には、2,078ポイントをつけることまで上昇しました。しかしながら、金利の先高観や上記の顕在化した中東情勢リスク等により、足元では調整局面に入り、2,000ポイントを割り込んで推移しています。

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

不動産売買マーケットに関しては、グローバルに比較した場合、政策金利が引き上げられたとはいえ、我が国においては相対的に低利での借入れが可能であり、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続していることから、相対的に高い利回り期待できる日本の不動産に対するマーケット参加者は多く、競合環境はタイトな状況が継続しています。本投資法人が投資対象としている中規模オフィスと住宅については、建築費の高騰から新たな供給は絞られており、需要が高い状況が継続しています。また、為替レートは、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おり、訪日外客数は2025年には4,000万人を超え、過去最高を記録しており、堅調な宿泊需要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、常態化したインフレがテナントのマインドセットを変えており、賃料増額が受け入れられやすい環境となっていると考えられます。本投資法人の保有するオフィス及びファミリータイプの住宅においては、賃貸の需給はタイトであり、安定的な稼働率が維持され、かつオフィス及び住宅ともに賃料の上昇傾向は顕著です。

アセットタイプごとの賃貸市場動向については、以下に詳述します。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。))の「ジャパンオフィスマーケットビュー(2025年第4四半期)」によると、東京のオールグレード空室率は、対前期比0.5%低下の1.6%で、特にグレードAの空室率は0.7%と約5年ぶりに1%を下回りました。新規供給は過去平均の約3割程度の1.4万坪でしたが、これを大きく上回る5.5万坪の新規需要がありました。業容拡大及び出社帰省を背景とした拡張、分室開設及びアップグレード移転等が幅広い業種で見られ、都心部の他、周辺の大型ビルでまとまった空室が消化されました。2026年のグレードAの新規供給案件の内定率は7割超と推定されていますが、二次空室の発生も限定的とみられ、空室率はグレードを問わず逼迫した水準が続き、タイトな需給状況を背景に賃料水準の上昇、特にグレードAの賃料水準は向こう1年間で12.2%の上昇が見込まれています。

(商業施設賃貸市場)

日本百貨店協会の「全国百貨店売上高概況(2026年1月)」によると、売上高は2.3%増及び入店客数は1.6%増(対前年同月比)となりました。インバウンド売上の減少が継続していますが、国内顧客売上が好調に推移しています。ラグジュアリーブランド、時計及び宝飾品等が売上を牽引し、外商顧客向けの催事やイベントも集客に寄与しました。また、CBREの「ジャパンリテールマーケットビュー(2025年第4四半期)」によると、中国からの訪日客の減少による出店戦略に対する影響は限定的であるとみられ、国内からの国からの訪日客の消費で下支えされているケースが多く、売上は維持されており、リーシングが進む中で、募集区画の選択肢が限られる状況が続くことから、アパレル・物販・飲食等のリテラーの旺盛な出店意欲が賃料水準を押し上げると見込まれています。

(住宅賃貸市場)

国土交通省の「建築着工統計調査報告(令和7年計)」によると、新設住宅着工は、持家が4年連続の減少で前年比7.7%減、貸家は3年連続の減少で前年比5.0%減、分譲住宅も3年連続の減少で前年比7.6%減、といずれも前年比で減少したことにより、全体で3年連続の減少で前年比6.6%減となっています。建築資材の高騰により、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2025年結果」によると、東京圏の転入超過数が123,534

人と、前年に比べ12,309人減少していますが、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「ジャパンロジスティクスマーケットビュー(2025年第4四半期)」によると、首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は、対前期比0.6%低下の9.8%となりました。テナントの動きが活発化し、空室消化が進んでいます。空室率が低下した東京ベイエリア(空室率4.0%)・外環道エリア(空室率4.4%)では、賃料が上昇(対前期比+0.5~0.6%)しています。国道16号エリア(空室率9.6%)・圏央道エリア(空室率15.0%)でも空室消化が進んでいますが、賃料水準は概ね横ばいで推移しています。2026年の新規供給は、過去10年の平均53.6万坪を下回る52.4万坪ですが、積み上がった空室在庫の影響により空室率は緩やかな低下にとどまる見込みと予想されています。

(ホテル賃貸市場)

観光庁の「宿泊旅行統計調査(2025年年間値(速報値))」によると、2025年の延宿泊者数は、6億5,348万人(前年比0.8%減)の水準(日本人延宿泊者数は前年比3.8%減、外国人延宿泊者数は前年比8.2%増)となりました。また、日本政府観光局の「訪日外客数(2026年1月推計値)」によると、訪日外客数は3,597,500人で、前年同月比4.9%減、4年ぶりに前年同月を下回る結果となりました。中国政府が日本への渡航自粛を喚起し、中国からの訪日客数が大幅に減少しましたが、韓国からの訪日客数の増加及びスノーシーズンでの訪日外客数の増加が見られ、訪日需要の底堅さが確認できました。清掃員等の人手不足やリネン・人件費等の営業費用の増大等の課題も発生していますが、稼働率及び客室単価は安定的に推移し、アパートメントタイプ及びラグジュアリータイプ等様々な需要に対応できるホテルの供給も拡大しており、ホテルセクターにおける消費額の拡大が期待されます。

運用実績：

上記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、収益力の向上、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産(不動産等73物件)の平均稼働率は98.6%と引き続き高水準となっています。

⑤ 資金調達概要

(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を行いました。

2025年8月29日に返済期限の到来した借入金8,250百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,250百万円の借入れを行いました。

2025年9月30日に2物件に係る不動産信託受益権(取得価格6,825百万円)の取得資金に充当するため、6,800百万円の借入れを行いました。

2025年10月31日に返済期限の到来した借入金3,600百万円のリファイナンスにあたり、同日付で3,600百万円の借入れを行いました。

2026年1月30日に返済期限の到来した上記2025年9月30日付の借入金6,800百万円の返済を行いました。この結果、当期末日(2026年1月31日)現在の有利子負債残高は、138,880百万円(借入金残高136,880百万円、投資法人債発行残高2,000百万円)となり、LTVは47.3%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10,269百万円、営業利益5,788百万円、経常利益4,754百万円、当期純利益4,753百万円を計上しました。

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(利益超過分配金を含みません。)については、当期純利益から89,257,877円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,753,303,000円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

2026年1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	
2021年8月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	(注1)
2022年8月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	(注2)
2023年8月21日	公募増資	450,311	2,372,000	23,192,817	89,316,185	(注3)
2024年8月28日	公募増資	315,000	2,687,000	16,127,370	105,443,555	(注4)

(注1) 1口当たり発行価格57,330円(引受価額55,389円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。
(注2) 1口当たり発行価格54,795円(引受価額52,968円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。
(注3) 1口当たり発行価格53,235円(引受価額51,504円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格52,942円(引受価額51,198円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

【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(残値)は以下のとおりです。

期別	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	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	自2025年8月1日 至2026年1月31日
最高	60,600円	62,900円	57,200円	59,500円	63,800円
最低	53,700円	54,100円	49,250円	51,100円	58,700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(利益超過分配金を含みません。)については、当期純利益から89,257,877円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,753,303,000円を分配することとしました。

	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	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	自2025年8月1日 至2026年1月31日
当期純利益総額(千円)	3,527,879	3,668,967	4,522,242	4,834,087	4,753,648
当期末処分利益総額(千円)	3,909,364	4,052,316	4,877,759	5,230,172	5,228,072
利益留保額(千円)	383,349	355,517	396,084	474,423	563,681
金銭の分配金総額(千円)	3,614,928	3,785,712	4,570,587	4,844,661	4,753,303
(1口当たり分配金)円	(1,524)	(1,596)	(1,701)	(1,803)	(1,769)
うち利益分配金総額(千円)	3,614,928	3,785,712	4,570,587	4,844,661	4,753,303
(1口当たり利益分配金)円	(1,524)	(1,596)	(1,701)	(1,803)	(1,769)
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増加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。

一方で、今後の世界情勢、特に顕在化した中東リスク及びこれらによる世界経済、日本経済への影響には留意が必要だと考えます。加えて、政策金利の引き上げは既定路線であると考えられ、日本銀行による政策金利の引き上げのタイミングを見越した準備をする必要があると考えています。

本投資法人としては、顕在化した地政学リスクの波及、主要国の経済政策及び経済情勢、更には日本銀行の政策スタンス等が、我が国の不動産マーケットへ与える影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

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、時宜に合った厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできる最適なポートフォリオの構築を追求します。

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

(ロ) 内部成長戦略

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

2025年9月に策定した新中期計画(1口当たり分配金目標：2030年までに1,913円以上(年率成長率3%以上))の達成に向けて、内部成長を加速させることに注力します。

内部成長の実現に向けては、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、賃料増額に向けて注力します。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。特にホテルにおいては、ポラリスとの連携をより密にし、収益増に貢献すると考えられる施策を検討し実行します。

(商業施設)

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

(ハ) 財務戦略

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

(エクイティ・ファイナンス)

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

(デット・ファイナンス)

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

(LTV)

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

(当面のデット・ファイナンスに係る施策)

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	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)	第20期 (2026年1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)	2,372,000	2,372,000	2,687,000	2,687,000	2,687,000
出資総額 (百万円)	89,316	89,316	105,443	105,443	105,443
投資主数 (人)	30,415	30,350	32,782	33,026	31,971

(2) 投資口に関する事項

2026年1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名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)	492,050	18.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	411,276	15.3
野村信託銀行株式会社 (投信口)	135,678	5.0
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	74,969	2.8
NORTHERN TRUST CO.(AVFC)RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	67,027	2.5
JP MORGAN CHASE BANK 385781	36,707	1.4
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	1,350,079	50.2

(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)	諫山 弘高	諫山公認会計士事務所 所長 株式会社アクリート 取締役 (監査等委員)	750
	菊地 康太	八雲法律事務所 パートナー弁護士 シンクサイト株式会社 社外監査役 ENIC Immunology株式会社 社外監査役 株式会社サントラスト 社外監査役 アドバイザーナビ株式会社 社外監査役	750
会計監査人 (注4)	EY新日本有限責任監査法人	-	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874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7,425千円です。

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、投資信託及び投資法人に関する法律 (昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。) (以下「投信法」といいます。) 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

2026年1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19期 2025年7月31日現在		第20期 2026年1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	56,980	19.4	57,064	19.4
		主要都市圏	10,711	3.6	10,692	3.6
		その他地域	8,231	2.8	8,209	2.8
	商業施設	東京圏	4,107	1.4	4,100	1.4
		主要都市圏	9,748	3.3	9,732	3.3
		その他地域	15,107	5.1	9,513	3.2
	住宅	東京圏	33,291	11.3	30,975	10.5
		主要都市圏	3,775	1.3	3,753	1.3
	物流施設	東京圏	29,088	9.9	29,020	9.9
	ホテル	東京圏	57,784	19.7	57,693	19.6
		主要都市圏	25,810	8.8	29,740	10.1
		その他地域	18,533	6.3	21,311	7.3
	小計			273,171	92.9	271,809
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	2,236	0.8
預金・その他の資産			17,882	6.1	18,213	6.2
資産総額			293,925	100.0	293,847	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、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

2026年1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	17,898	7,299.11	7,299.11	100.0	6.8	ホテル
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	16,992	6,086.48	6,086.48	100.0	4.8	ホテル
OFC-14	アーバンセンター新宿	11,399	5,616.80	5,616.80	100.0	2.6	オフィス
RTL-06	あべのnini(商業施設)	9,732	3,578.81	3,578.81	100.0	2.3	商業施設
OFC-12	東神戸センタービル	8,209	16,960.51	16,436.70	96.9	3.3	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,807	38,086.56	36,449.73	95.7	2.8	物流施設
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	7,574	8,881.68	8,881.68	100.0	3.1	ホテル
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	6,628	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	6,394	30,761.94	30,642.93	99.6	3.1	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,338	5,977.18	5,557.48	93.0	2.1	住宅
合計		98,975	129,135.74	126,436.39	97.9	33.9	

(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、分類ごとに順に付した番号を記載しています。以下同じです。

(注2) 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。以下同じです。

(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

2026年1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	3,340	2,942
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	5,490
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	3,558.04	2,800	1,797
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	3,350	2,102
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	9,580	6,322
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	4,584.24	3,620	2,439
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	1,915.04	1,660	1,437
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	3,270	2,610
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	7,350	8,209
OFC-13	アーバンセンター 渋谷サウス	東京都渋谷区 東2-27-9	信託受益権	781.33	1,720	1,027

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	12,400	11,399
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	5,480	5,407
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	4,620	4,730
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	3,850	3,994
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	3,040	2,813
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	2,450	2,375
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	2,860	2,506
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	1,470	1,485
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	1,904
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	2,763
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	2,207
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	6,650	6,394
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	3,119
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	2,994
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	9,732
RTL-07	アーバンフォルム蔵	埼玉県川口市芝新町4-8	信託受益権	1,158.14	1,240	1,106
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	3,100	2,053
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	10,800	6,338
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	1,260	1,185
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	1,780	1,604
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	1,954
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	1,640	1,497
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	2,530	2,148
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	2,110	1,691
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	4,750	3,602
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	3,950	3,264

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	アーバンパーク西国	東京都墨田区亀沢3-12-5	信託受益権	2,304.53	1,470	1,148
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	2,150	2,097
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	1,280	1,069
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	1,310	1,142
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	967	765
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	915	664
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	1,800	1,426
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	1,240	1,073
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	7,880	6,127
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	4,520	3,630
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	9,310	7,807
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市原木252番42ほか	信託受益権	12,471.50	5,230	4,491
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市下富735-1	信託受益権	5,994.75	1,690	1,378
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	913	833
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	2,808
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	1,941
HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15	信託受益権	3,940.93	2,480	2,124
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	4,000	3,941
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	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	3,180	3,189
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	2,470	1,862
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	2,452
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	3,046
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば恵美須町	大阪府大阪市浪速区日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.38	1,900	1,893
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	4,030	3,604
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	26,800	17,898
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	9,100	6,628
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	6,930	5,022
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	4,860	3,973

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	3,440	3,676
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	5,310	4,136
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	6,060	3,679
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	22,900	16,992
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	5,640	4,283
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	7,650	5,889
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	8,370	7,574
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市中区 錦3-15-21	信託受益権	5,500.94	5,260	3,980
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市青葉区 中央3-8-27	信託受益権	3,577.86	3,660	2,896
合計				457,984.67	333,445	271,809

(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建物所在地又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、2026年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

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19期 (2025年2月1日～2025年7月31日)				第20期 (2025年8月1日～2026年1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	102	1.1	6	100.0	102	1.0
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	250	2.6	6 (注3)	100.0	251	2.5
OFC-04	新新宿松屋ビル	10	100.0	117	1.2	9	85.5	123	1.2
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	5	100.0	74	0.8	5	100.0	76	0.8
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	18	100.0	228	2.4	18	96.9	225	2.3
OFC-09	博多駅イーストプレイス	24	91.5	94	1.0	26	96.4	112	1.1
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	52	0.5	4	100.0	46	0.5
OFC-11	ミュージズメント 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	54	93.9	321	3.4	55	96.9	325	3.3
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	18	96.5	252	2.7	20	100.0	257	2.6
OFC-15	アーバンセンター 神田須田町	10	100.0	130	1.4	9	100.0	148	1.5
OFC-16	アーバンセンター 神田司町	8	100.0	116	1.2	8	100.0	118	1.2
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	112	1.2	8	100.0	113	1.1
OFC-18	麻布アメックスビル	7	100.0	77	0.8	7	100.0	78	0.8
OFC-19	飛栄九段ビル	10	100.0	73	0.8	10	100.0	72	0.7
OFC-20	アーバンセンター 新横浜	15	90.1	81	0.9	15	90.1	85	0.9
OFC-21	ポータル秋葉原	8	100.0	36	0.4	8	100.0	38	0.4
OFC-22	アーバンセンター 立川	5	100.0	72	0.8	5	100.0	77	0.8
OFC-23	アーバンセンター 博多	8	100.0	86	0.9	8	100.0	86	0.9
OFC-24	アーバンセンター 藤沢	6	94.9	81	0.9	7	100.0	79	0.8
RTL-01	ラパーク岸和田(注6)	46 (注5)	97.6	504	5.3	-	-	462	4.7
RTL-02	シュロアモール 筑紫野	23	99.0	291	3.1	24	99.6	303	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	パグース池袋西口	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)	6	100.0	226	2.4	6	100.0	227	2.3
RTL-07	アーバンフォルム 藤	5	100.0	33	0.4	5	100.0	34	0.3
RSC-01	アーバンパーク 麻布十番	40	91.2	61	0.6	41	93.3	63	0.6
RSC-02	アーバンパーク 代官山	66	92.9	195	2.1	65	93.0	209	2.1
RSC-07	アーバンパーク 柏	39	97.6	40	0.4	39	100.0	40	0.4
RSC-08	アーバンパーク 緑地公園	58	97.2	61	0.7	56	95.7	62	0.6
RSC-10	アーバンパーク 市ヶ尾	53	88.4	59	0.6	56	92.8	54	0.6
RSC-11	アーバンパーク 行徳	39	94.1	45	0.5	40	96.1	46	0.5
RSC-12	白井ロジュマン(注6)	293	98.7	147	1.6	-	-	134	1.4
RSC-13	アーバンパーク 関目	127	100.0	90	1.0	127	99.3	91	0.9
RSC-14	アーバンパーク 今里 (注7)	-	-	26	0.3	-	-	-	-
RSC-15	アーバンパーク 代々木	23	91.9	43	0.5	24	87.2	39	0.4
RSC-16	アーバンパーク 常盤台公園	129	96.7	155	1.6	132	98.1	156	1.6
RSC-17	アーバンパーク 三ツ池公園	130	94.3	134	1.4	131	96.8	134	1.4

物件番号	不動産等の名称	第19期 (2025年2月1日～2025年7月31日)				第20期 (2025年8月1日～2026年1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	30	97.1	39	0.4	30	97.1	40	0.4
RSC-19	アーバンパーク溝の口	72	95.0	67	0.7	76	100.0	67	0.7
RSC-20	アーバンパーク宮前平	47	95.3	36	0.4	46	97.4	35	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	10	71.1	17	0.2	13	92.7	20	0.2
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	35	95.8	23	0.3	33	91.6	22	0.2
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	14	97.9	45	0.5	12	94.5	50	0.5
RSC-25	アーバンパーク梅島	20	96.1	29	0.3	20	88.7	28	0.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	210	2.2	3	100.0	219	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	7	96.3	270	2.9%	6	95.7	278	2.8
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	0	0.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-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	67	0.7	1	100.0	67	0.7
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	1	100.0	101	1.1	1	100.0	159	1.6
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	1	100.0	77	0.8	1	100.0	87	0.9
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	0.7	1	100.0	70	0.7
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	1	100.0	91	1.0	1	100.0	87	0.9
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	642	6.8	1	100.0	670	6.8
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	1	100.0	285	3.0	1	100.0	302	3.0
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	1	100.0	176	1.9	1	100.0	209	2.1
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	1	100.0	146	1.5	1	100.0	157	1.6
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	1	100.0	66	0.7	1	100.0	79	0.8
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	1	100.0	165	1.7	1	100.0	171	1.7
HTL-16	パストウェスタンプラス 福岡天神南	1	100.0	257	2.7	1	100.0	294	3.0
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	1	100.0	503	5.3	1	100.0	473	4.8
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	1	100.0	133	1.4	1	100.0	115	1.2
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	1	100.0	183	1.9	1	100.0	167	1.7
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	1	100.0	286	3.0	1	100.0	308	3.1
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	-	-	-	-	1	100.0	99	1.0
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	-	-	-	-	1	100.0	79	0.8
	合計	1,574	97.1	9,474	100.0	1,251	98.6	9,915	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バスルーム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戸分がバスルーム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) 2026年1月16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) 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

2026年1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 (円)	金額	単価 (円)	金額		
MEZ-10	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ10	社債	-	-	414	-	414	-	(注1) (注5)
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5)
MEZ-12	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12	社債	-	-	952	-	952	-	(注3) (注5)
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	130	1,735	146	(注4) (注6) (注7)
合計			-	-	3,824	-	3,971	146	-

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

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

(注4) 裏付け不動産は、「HAKUSAN HOUSE」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注5) 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6) 優先出資証券の評価額には、裏付け不動産の売却価格に基づく、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。

(注7) 裏付け不動産は2026年1月30日付で売却済みであり、2026年7月中旬に償還が予定されています。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2026年1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)	57,815,000	37,540,000	1,014,706

(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例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

2026年1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2026年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第21期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
高田馬場アクセス (東京都新宿区)	共用部リニューアル工事	自 2026年 3月 至 2026年 7月	87,850	-	-
アーバンパーク市ヶ尾 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2025年10月 至 2026年 3月	71,000	-	-
KOKO HOTEL 福岡天神 (福岡県福岡市)	空調設備更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 7月	59,300	-	-
本町橋タワー (大阪府大阪市)	空調設備更新工事	自 2026年 3月 至 2026年 6月	56,300	-	-
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	機械式駐車改修工事	自 2026年 6月 至 2026年 7月	39,000	-	-
シュロアモール筑紫野 (福岡県筑紫野市)	外壁改修工事	自 2026年 6月 至 2026年 7月	33,500	-	-
アーバンセンター神田須田町 (東京都千代田区)	給排水管更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 7月	32,837	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	自家用電気工作物改修工事	自 2026年 5月 至 2026年 5月	30,000	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	外壁改修工事	自 2026年 2月 至 2026年 2月	27,700	-	-
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	自家用電気工作物改修工事	自 2026年 3月 至 2026年 3月	25,730	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	受水槽・高架水槽更新工事	自 2026年 7月 至 2026年 7月	22,428	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	直流電源装置更新工事	自 2026年 5月 至 2026年 5月	22,000	-	-

(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752,507千円であり、当期費用に区分された修繕費480,385千円と合わせ、合計1,232,893千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)
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	外壁・防水改修工事	自 2025年 6月 至 2026年 1月	75,252
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	1号棟南面外壁改修工事 (一部東西面含む)	自 2025年 7月 至 2025年10月	64,100
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	32,482
本町橋タワー (大阪府大阪市)	空調改修工事(専有部11・14階)	自 2025年11月 至 2026年 1月	31,324
アーバンパーク三ツ池公園 (神奈川県横浜市)	機械式駐車場鋼製床平面化工事(23列)	自 2025年 9月 至 2025年10月	28,370
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	2~5階空調更新工事	自 2025年 9月 至 2025年11月	25,151
KOKO HOTEL 大阪心斎橋 (大阪府大阪市)	共用部LED照明器具更新工事	自 2025年12月 至 2026年 1月	24,557
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	23,099
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	地下1階空調更新工事(第2期)	自 2025年 8月 至 2025年 8月	22,513
KOKO HOTEL 横浜鶴見 (神奈川県横浜市)	高圧ケーブル・変圧器他更新工事	自 2025年10月 至 2026年 1月	21,677
その他	-	-	403,979
合 計			752,507

(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19期	第20期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
資産運用報酬(注)	638,956	685,777
資産保管及び一般事務委託手数料	58,186	63,049
役員報酬	2,400	2,700
その他費用	121,628	161,657
合 計	821,171	913,184

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、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、第20期に不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬34,125千円及び不動産等の譲渡報酬82,866千円が発生しています。

(2) 借入状況

2026年1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	2025年 9月30日	-	-	0.8476%	2026年 1月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証																																																																																																																																																															
	株式会社みずほ銀行		-	-						小計			-	-						長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	2,150	-	0.6975% (注3)	2025年 8月29日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	株式会社みずほ銀行	2,000	-	株式会社あおぞら銀行	1,500	-	三井住友信託銀行株式会社	1,000	-	株式会社西日本シティ銀行	1,000	-	株式会社りそな銀行	600	-	株式会社三井住友銀行	1,350	-	0.6850% (注3)	2025年 10月31日	株式会社みずほ銀行	1,000	-	三井住友信託銀行株式会社	850	-	株式会社あおぞら銀行	400	-	株式会社三井住友銀行	1,680	1,680	株式会社みずほ銀行	1,530	1,530	株式会社横浜銀行	1,000	1,000	0.7025% (注3)	2026年 4月30日	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	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	0.9455% (注3)	2028年 4月28日	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	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	0.6780% (注3)	2026年 8月19日	株式会社横浜銀行	500	500	株式会社みなと銀行	750	750	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	0.8894% (注3)	2028年 8月21日	株式会社みなと銀行	750	750	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	800	800	0.6955% (注3)	2026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	株式会社三井住友銀行	800	800	株式会社みずほ銀行	500	500	株式会社SBI新生銀行	1,500	1,500	0.9106% (注3)
小計			-	-																																																																																																																																																																				
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	2,150	-	0.6975% (注3)	2025年 8月29日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証																																																																																																																																																															
	株式会社みずほ銀行		2,000	-																																																																																																																																																																				
	株式会社あおぞら銀行		1,500	-																																																																																																																																																																				
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	-																																																																																																																																																																				
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	-																																																																																																																																																																				
	株式会社りそな銀行		600	-																																																																																																																																																																				
	株式会社三井住友銀行	1,350	-	0.6850% (注3)	2025年 10月31日																																																																																																																																																																			
	株式会社みずほ銀行	1,000	-																																																																																																																																																																					
	三井住友信託銀行株式会社	850	-																																																																																																																																																																					
	株式会社あおぞら銀行	400	-																																																																																																																																																																					
	株式会社三井住友銀行	1,680	1,680																																																																																																																																																																					
	株式会社みずほ銀行	1,530	1,530																																																																																																																																																																					
	株式会社横浜銀行	1,000	1,000	0.7025% (注3)	2026年 4月30日																																																																																																																																																																			
	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	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	0.9455% (注3)	2028年 4月28日																																																																																																																																																																			
	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	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	0.6780% (注3)	2026年 8月19日																																																																																																																																																																			
	株式会社横浜銀行	500	500																																																																																																																																																																					
	株式会社みなと銀行	750	750																																																																																																																																																																					
	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	0.8894% (注3)	2028年 8月21日																																																																																																																																																																			
	株式会社みなと銀行	750	750																																																																																																																																																																					
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	800	800	0.6955% (注3)	2026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																																																																																																																																																																						
株式会社三井住友銀行	800	800																																																																																																																																																																						
株式会社みずほ銀行	500	500																																																																																																																																																																						
株式会社SBI新生銀行	1,500	1,500	0.9106% (注3)	2028年 8月31日																																																																																																																																																																				
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	使途	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	(注4)	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					
	株式会社三井住友銀行	500	500	0.8276%	2027年 5月31日				
	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						
	株式会社福岡銀行	250	250						
	株式会社三井住友銀行	900	900	0.9067%	2027年 5月31日				
	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						
	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	0.8738%	2027年 5月31日				
	株式会社あおぞら銀行	200	200						
	株式会社三井住友銀行	450	450						
	株式会社SBI新生銀行	1,400	1,400						
	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	0.8722% (注3)	2027年 8月31日				
	株式会社熊本銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	800	800						
	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	0.8999% (注3)	2027年 8月31日					
株式会社SBI新生銀行	1,120	1,120							
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							
株式会社あおぞら銀行	400	400	1.2779% (注3)	2029年 2月28日					
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	1.4869%	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	2023年 12月1日	1,600	1,600	1.2896%	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	2024年 2月29日	500	500	1.3896%	2029年 2月28日			
	株式会社三井住友銀行	2024年 4月22日	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					
	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	1.5896%	2031年 2月28日	期限 一括	無担保 無保証	(注5)		
	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		932	932							
	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	2024年 10月21日	1,950	1,950	1.4396%	2029年 10月19日					
	株式会社みずほ銀行	2,500	2,500								
	三井住友信託銀行株式会社	1,050	1,050								
	株式会社SBI新生銀行	600	600								
	株式会社りそな銀行	600	600								
	株式会社あおぞら銀行	600	600								
	株式会社三井住友銀行	—	2,150								
	株式会社みずほ銀行	—	2,000								
	三井住友信託銀行株式会社	—	1,000								
	株式会社西日本シティ銀行	—	1,000								
	株式会社りそな銀行	—	600								
	株式会社あおぞら銀行	2025年 8月29日	—	900						1.4145%	2030年 8月29日
	株式会社あおぞら銀行	2025年 8月29日	—	600							
	株式会社三井住友銀行	2025年 10月31日	—	1,350							
株式会社みずほ銀行	—		1,000								
三井住友信託銀行株式会社	—		850								
株式会社あおぞら銀行	2025年 10月31日	—	400	1.4603%	2031年 4月30日						
小計			136,880	136,880							
合計			136,880	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)を動向した利率を記載しています。
(注4) 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5) 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

2026年1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			売却損益 (百万円)
		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)	
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	2025年 9月30日	3,950	-	-	-	-
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	2025年 9月30日	2,875	-	-	-	-
RTL-01	ラパーク岸和田	-	-	2026年 1月16日	5,700	5,537	18
RSC-12	白井ロジュマン	-	-	2026年 1月16日	2,586	2,266	254
合計			6,825		8,286	7,803	272

(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

資産の 種類	資産の名称	買付		売付		当期末残高	
		券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円)	券面数等	金額 (百万円) (注1)
社債	MEZ-12 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ12 (注2)	-	952	-	-	-	952
合計			952		-		952

(注1) 金額は受渡代金(買付に係る諸費用を含まない金額)を記載しています。

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

(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	KOKO HOTEL 名古屋栄	2025年 9月30日	3,950	5,260	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 8月1日
取得	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	2025年 9月30日	2,875	3,610	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 8月1日
譲渡	ラパーク岸和田	2026年 1月16日	5,700	5,080	一般財団法人 日本不動産研究所	2025年 7月31日
譲渡	白井ロジュマン	2026年 1月16日	2,586	2,570	株式会社 谷澤総合鑑定所	2025年 7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8月1日から2026年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、前記「(2)その他の資産の売買状況等」に記載した社債の取得1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	122,500	スターアジア・アセット ・アドバイザーズ株式会社	5,000	4.1
その他費用	314,433	株式会社フィーノホテルズ	654 (注)	0.2
		ポラリス・ホールディング ス株式会社	130 (注)	0.0

(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をご参考であり、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

2025年10月28日に、第7回投資主総会を開催しました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は、以下のとおりです。

投資主総会開催日	議案	概要
2025年 10月28日	第1号議案 規約一部変更の件 (その1)	(1) 資産運用会社に対する資産運用報酬の算定式の変更により、運用成果及び1口当たりの投資主利益と資産運用報酬との連動性を高めることを目的として、(a) 本投資法人の運用資産評価総額に0.2%を上限として資産運用会社と別途合意する料率を乗じて算出される期中報酬Ⅰ及び(b) 本投資法人の不動産賃貸収益から不動産賃貸費用(減価償却費及び固定資産除却損を除く。)を控除した金額に100分の7.5を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて算出される期中報酬Ⅱからなる現行の期中報酬について、本投資法人の運用資産評価総額に1口当たり当期純利益及び100分の0.000125を上限として資産運用会社と別途合意する料率を乗じて算出される期中報酬に変更するものです(現行規約第37条関係)。 (2) 上記(1)の期中報酬の変更について、本投資法人の第20期営業期間に係る期中報酬から適用することとするため、附則において、その旨を規定するものです。 (3) 上記のほか、条文の削除に伴う条数の整備、所要の変更を行うものです。
	第2号議案 規約一部変更の件 (その2)	(1) 役員会の議事録の作成にあたり、事務手続きの効率化を目的として、議事録への電子署名を可能とするため、関連する規定を変更するものです(現行規約第21条関係)。 (2) 投信法及び投資法人の計算に関する規則(平成18年内閣府令第47号。その後の改正を含みます。)の改正により「出資総額等の合計額」の定義が規定されたことに伴い、これに関連する規定を変更するものです(現行規約第35条関係)。
	第3号議案 執行役員1名選任の件	執行役員に加藤篤志が選任されました。
	第4号議案 補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に宮澤顕子(旧姓及び職務上の氏名は菅野顕子)が選任されました。
	第5号議案 監督役員2名選任の件	監督役員に諫山弘高、菊地康太の2名が選任されました。
	第6号議案 補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に窪田彰が選任されました。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
2025年 9月12日	資産運用委託契約変更覚書及び資産運用報酬に関する覚書締結の件	第7回投資主総会において承認され、規約変更の効力が発生することを効力発生の条件とする、スターアジア投資顧問株式会社との間の資産運用委託契約の変更覚書及び資産運用報酬に関する覚書を締結することを承認しました。

(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7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,419,486	5,303,471
信託現金及び信託預金	9,912,695	10,142,748
営業未収入金	625,813	597,523
前払費用	266,436	268,944
その他	121,288	304,888
流動資産合計	16,345,720	16,617,575
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△114	△114
工具、器具及び備品 (純額)	0	0
信託建物	81,223,915	78,785,007
減価償却累計額	△10,564,041	△11,166,994
信託建物 (純額)	70,659,873	67,618,013
信託構築物	47,797	44,160
減価償却累計額	△14,108	△15,275
信託構築物 (純額)	33,688	28,884
信託機械及び装置	451,476	518,172
減価償却累計額	△111,533	△135,728
信託機械及び装置 (純額)	339,942	382,443
信託工具、器具及び備品	264,733	267,530
減価償却累計額	△93,837	△108,052
信託工具、器具及び備品 (純額)	170,896	159,478
信託土地	195,740,164	196,655,388
信託建設仮勘定	3,175	3,175
有形固定資産合計	266,947,741	264,847,383
無形固定資産		
信託借地権	6,226,592	6,965,091
無形固定資産合計	6,226,592	6,965,091
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	1,588,015	1,588,015
投資有価証券	1,284,000	2,236,500
長期前払費用	407,861	365,664
差入敷金及び保証金	10,239	10,239
信託差入敷金及び保証金	263,988	263,988
その他	785,788	905,925
投資その他の資産合計	4,339,893	5,370,332
固定資産合計	277,514,226	277,182,808
繰延資産		
投資法人債発行費	17,052	14,809
投資口交付費	48,481	32,260
繰延資産合計	65,533	47,070
資産合計	293,925,480	293,847,454

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2025年7月31日)	当 期 (2026年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,044,686	1,182,257
1年内返済予定の長期借入金	20,910,000	20,275,000
未払金	779,900	911,094
未払費用	195,543	222,372
未払法人税等	605	605
未払消費税等	626,144	618,586
前受金	1,141,620	976,855
その他	39,504	131,479
流動負債合計	24,738,003	24,318,250
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	115,970,000	116,605,000
預り敷金及び保証金	2,748	2,748
信託預り敷金及び保証金	6,270,876	5,909,055
資産除去債務	101,839	102,823
固定負債合計	124,345,463	124,619,626
負債合計	149,083,467	148,937,876
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	105,443,555	105,443,555
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,179,937	※2 8,091,025
任意積立金合計	8,179,937	8,091,025
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,230,172	5,228,072
剰余金合計	38,542,328	38,451,315
投資主資本合計	143,985,884	143,894,871
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	856,128	1,014,706
評価・換算差額等合計	856,128	1,014,706
純資産合計	※1 144,842,012	※1 144,909,577
負債純資産合計	293,925,480	293,847,454

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 9,056,293	※1 9,464,898
その他貸貸事業収入	※1 418,037	※1 450,830
不動産等売却益	※2 442,072	※2 272,839
その他の収入	71,956	80,833
営業収益合計	9,988,359	10,269,402
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,408,974	※1 3,567,476
資産運用報酬	638,956	685,777
資産保管及び一般事務委託手数料	58,186	63,049
役員報酬	2,400	2,700
その他営業費用	121,628	161,657
営業費用合計	4,230,145	4,480,661
営業利益	5,758,213	5,788,740
営業外収益		
受取利息	6,297	12,300
未払分配金戻入	599	647
還付加算金	841	3
その他	0	-
営業外収益合計	7,738	12,952
営業外費用		
支払利息	753,702	865,210
投資法人債利息	10,475	10,475
融資関連費用	142,851	153,291
投資法人債発行費償却	2,242	2,242
投資口交付費償却	21,988	16,220
営業外費用合計	931,259	1,047,439
経常利益	4,834,692	4,754,253
税引前当期純利益	4,834,692	4,754,253
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	4,834,087	4,753,648
前期繰越利益	396,084	474,423
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	5,230,172	5,228,072

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2025年2月1日 至 2025年7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	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

V. 注記表

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

(単位：千円)

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

(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	856,128	856,128	144,842,012
当期変動額			
剰余金の配当			△4,844,661
一時差異等調整 積立金の取崩			-
当期純利益			4,753,648
投資主資本以外 の項目の当期変 動額 (純額)	158,577	158,577	158,577
当期変動額合計	158,577	158,577	67,565
当期末残高	1,014,706	1,014,706	144,909,577

[継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
該当事項はありません。	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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当 期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 7~30年 機械及び装置 7~17年 工具、器具及び備品 2~15年 (2) 無形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。	(1) 有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 7~30年 機械及び装置 7~17年 工具、器具及び備品 2~15年 (2) 無形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(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。

項目	前期 (ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は468千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 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。</p>	<p>(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は9,218千円です。</p> <p>(2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 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。</p>
5. ヘッジ会計の方法	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>	<p>(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については特例処理を採用しています。</p> <p>(2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利</p> <p>(3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>(4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。 ただし、特例処理の要件を満たす金利スワップ取引については、有効性の評価を省略しています。</p>

項目	前期 (ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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。</p>	<p>(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2025年7月31日)	当期 (2026年1月31日)																												
<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> <p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">8,891,236</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">8,268,849</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">88,912</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">8,179,937</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: center;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,268,849	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	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	<p>※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</p> <p style="text-align: right;">50,000千円</p> <p>※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</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td style="text-align: right;">8,891,236</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td style="text-align: right;">8,179,937</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td style="text-align: right;">88,912</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td style="text-align: right;">8,091,025</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: center;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table> <p>(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。</p>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,179,937	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,091,025	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,268,849																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	88,912																												
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																												
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,179,937																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,091,025																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A. 不動産賃貸事業収益 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 不動産賃貸事業収益合計 9,474,330 B. 不動産賃貸事業費用 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 不動産賃貸事業費用合計 3,408,974 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,065,356 ※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	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 8,666,747 共益費収入 548,654 駐車場収入 210,318 施設使用料 32,814 その他賃貸収入 6,363 計 9,464,898 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 365,651 その他収入 85,178 計 450,830 不動産賃貸事業収益合計 9,915,728 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 463,089 水道光熱費 406,485 公租公課 649,369 修繕費 480,385 信託報酬 36,981 損害保険料 22,583 減価償却費 1,194,148 その他費用 314,433 不動産賃貸事業費用合計 3,567,476 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 6,348,251 ※2 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円) ラパーク岸和田 不動産等売却収入 5,700,000 不動産等売却原価 5,537,259 その他売却費用 143,965 不動産等売却益 18,775 白井ロジュマン 不動産等売却収入 2,586,691 不動産等売却原価 2,266,637 その他売却費用 65,989 不動産等売却益 254,064

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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7月31日)	当期 (2026年1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 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 —	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 565,089 借地権償却額 12,824 有価証券付随費用 10,613 資産除去債務 32,348 繰延税金資産小計 620,875 評価性引当額 △620,875 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 △31.51 評価性引当額の増減 0.03 その他 0.03 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 △26.13 評価性引当額の増減 △5.34 その他 0.02 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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
該当事項はありません。	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 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」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金金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものについては金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

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

当期(自2025年8月1日 至 2026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

2026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」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	20,275,000	20,275,000	—
(2) 投資法人債	2,000,000	1,935,300	△64,700
(3) 長期借入金	116,605,000	116,139,465	△465,534
負債計	138,880,000	138,349,765	△530,234
(4) デリバティブ取引(※)	1,014,706	1,014,706	—

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

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

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	49,815,000	29,540,000	1,014,706
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引(変動受取・固定支払)	長期借入金	8,000,000	8,000,000	(※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(2026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	20,275,000	21,650,000	21,680,000	25,855,000	34,120,000	13,300,000
合計	20,275,000	21,650,000	22,680,000	26,855,000	34,120,000	13,300,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考) (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。

当期 (自 2025年8月1日 至 2026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	
273,171,157	△1,361,857	271,809,299	333,445,000

(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2物件の取得 (6,882,694千円)、資本的支出 (752,507千円) であり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却 (7,803,897千円)、減価償却 (1,194,148千円) によるものです。
 (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2026年1月期 (第20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7月31日)	当期 (2026年1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。	(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。	(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	(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 101,839 有形固定資産の取得に伴う増加額 — 時の経過による調整額 983 期末残高 102,823

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (ご参考) (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	14,150,000
						1年内返済予定 の長期借入金	2,400,000
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	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。
 (注3) 株式会社ココホテルズは、2026年1月1日付でポラリス・ホールディングス株式会社に吸収合併されています。

当期 (自 2025年8月1日 至 2026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	1,850,000	長期借入金	14,975,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,575,000
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	2,011,670	—	—

(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。
 (注3) 株式会社ココホテルズは、2026年1月1日付でポラリス・ホールディングス株式会社に吸収合併されています。このため取引金額については、関連当事者であった期間の取引金額を記載しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日	当期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日
1口当たり純資産額 53,904円	1口当たり純資産額 53,929円
1口当たり当期純利益 1,799円	1口当たり当期純利益 1,769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 2025年 2 月 1 日 至 2025年 7 月 31 日	当期 自 2025年 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日
当期純利益 (千円) 4,834,087	当期純利益 (千円) 4,753,648
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) 4,834,087	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,753,648
期中平均投資口数 (口) 2,687,000	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 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。

当期 (自 2025年8月1日 至 2026年1月31日)

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（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）

	前期（ご参考） 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。

当期（自 2025年8月1日 至 2026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	8,286,691	（注2） 272,839
水道光熱費収入	365,651	365,651
その他	—	9,630,910
合計	8,652,343	10,269,402

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

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

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 8 月 1 日 至 2026年 1 月 31 日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	81,581
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	53,564
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。

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考)	当期
	自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日	自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日
I 当期末処分利益	5,230,172,565	5,228,072,442
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	4,844,661,000	4,753,303,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,803)	(1,769)
うち利益分配金	4,844,661,000	4,753,303,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,803)	(1,769)
IV 次期繰越利益	474,423,930	563,681,807

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

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

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

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

2026年3月18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8月1日から2026年1月31日までの第20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。

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 2025年 2月 1日 至 2025年 7月 31日		自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月 31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	4,834,692		4,754,253	
減価償却費	1,163,803		1,194,148	
投資法人債発行費償却	2,242		2,242	
投資口交付費償却	21,988		16,220	
受取利息	△6,297		△12,300	
支払利息	764,177		875,685	
営業未収入金の増減額（△は増加）	△24,976		28,290	
未収消費税等の増減額（△は増加）	472,875		-	
未払消費税等の増減額（△は減少）	553,022		△7,558	
前払費用の増減額（△は増加）	14,916		△2,508	
長期前払費用の増減額（△は増加）	63,676		42,197	
営業未払金の増減額（△は減少）	△142,210		265,108	
未払金の増減額（△は減少）	6,314		125,176	
前受金の増減額（△は減少）	82,012		△164,764	
信託有形固定資産の売却による減少額	959,227		7,803,897	
その他	32,398		△52,137	
小計	8,797,864		14,867,951	
利息の受取額	6,297		12,300	
利息の支払額	△749,766		△846,759	
法人税等の支払額	△7,736		△1,641	
営業活動によるキャッシュ・フロー	8,046,658		14,031,852	
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出	△1,139,025		△7,012,997	
信託無形固定資産の取得による支出	-		△746,933	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△60		-	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△145,825		△529,365	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	274,315		167,543	
投資有価証券の取得による支出	-		△952,500	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,010,594		△ 9,074,252	
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	-		6,800,000	
短期借入金の返済による支出	△ 800,000		△6,800,000	
長期借入れによる収入	7,300,000		11,850,000	
長期借入金の返済による支出	△7,300,000		△11,850,000	
分配金の支払額	△4,569,806		△4,843,562	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△5,369,806		△4,843,562	
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,666,257		114,037	
現金及び現金同等物の期首残高	13,665,924		15,332,181	
現金及び現金同等物の期末残高	*1 15,332,181		*1 15,446,219	

（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。

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。

以 上

ポートフォリオの概要 (2026年1月31日時点)

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

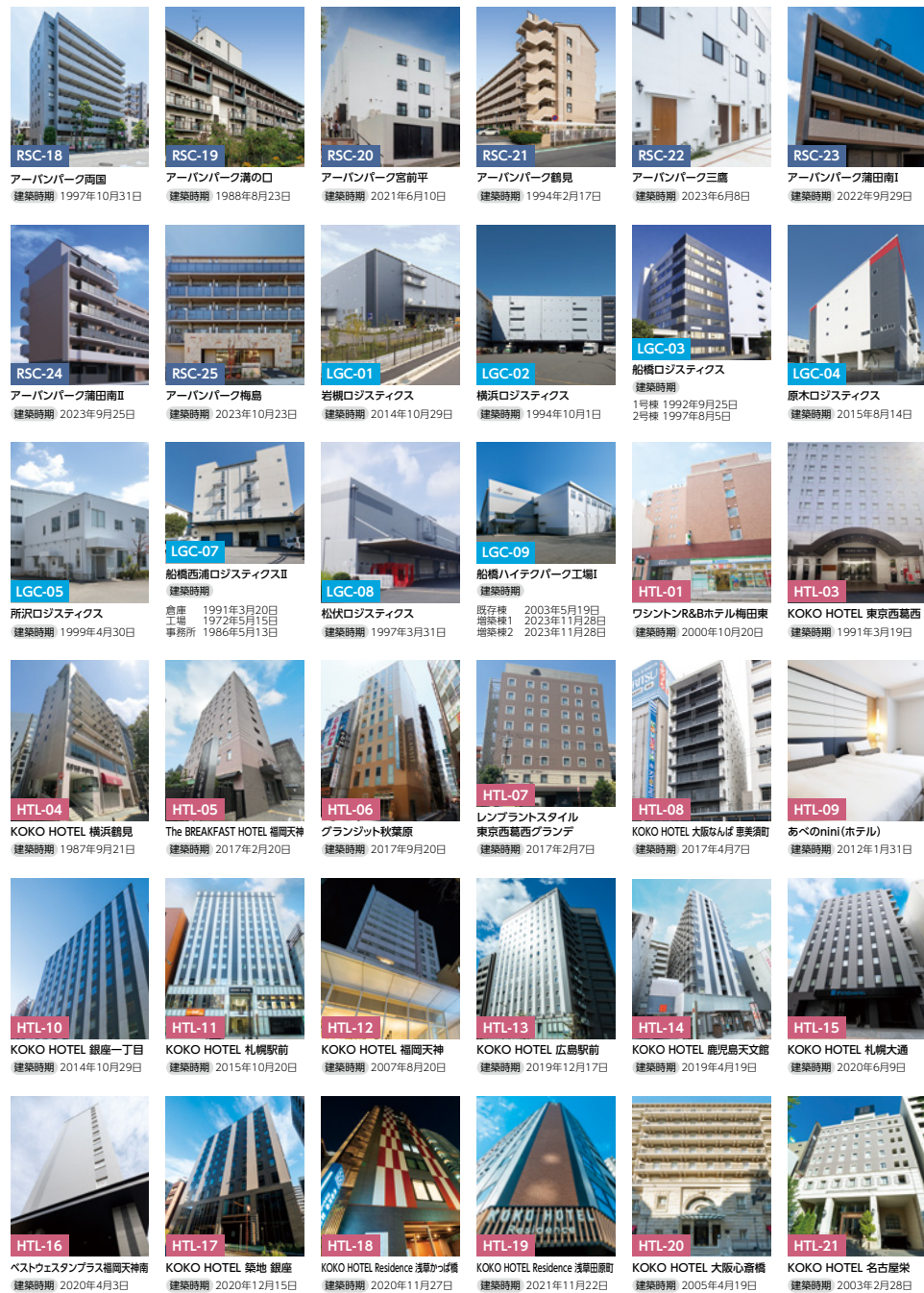
項目	前期 (ご参考) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[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) 自 2025年 2月 1日 至 2025年 7月31日	当期 自 2025年 8月 1日 至 2026年 1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)	※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)
現金及び預金 5,419,486	現金及び預金 5,303,471
信託現金及び信託預金 9,912,695	信託現金及び信託預金 10,142,748
現金及び現金同等物 15,332,181	現金及び現金同等物 15,446,219

The following table lists the 21 projects shown in the portfolio overview:

Project ID	Project Name	Construction Date
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月15日
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月8日
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月28日
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	1993年7月31日
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	1994年11月25日
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月24日
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月13日
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月2日
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月6日
OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス	1999年1月25日
OFC-14	アーバンセンター新宿	1989年3月31日
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	1991年10月28日
OFC-16	アーバンセンター神田町	1988年1月20日
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月14日
OFC-18	麻布アメレックスビル	1988年6月30日
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月17日
OFC-20	アーバンセンター新横浜	1992年3月17日
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月31日
OFC-22	アーバンセンター立川	1990年5月30日
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月27日
OFC-24	アーバンセンター藤沢	1991年4月9日
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月22日 他
RTL-03	西友水口店	1999年5月31日
RTL-05	パグース池袋西口	1992年11月20日
RTL-06	あべのnini (商業施設)	2012年1月31日
RTL-07	アーバンパーク甲	2023年12月1日
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月29日
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟 1982年11月15日 増築棟 2006年5月30日
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月28日
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月10日
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月10日
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月24日
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月18日
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月4日
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月17日
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月24日



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/>



投資主インフォメーション

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) https://www.smbt.jp/personal/procedure/agency/

- 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で必要となります。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	資本金	100百万円
代表者	代表取締役社長 加藤 篤志	株主	Star Asia Asset Management, LLC
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	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—任代理等の認可: 国土交通大臣認可第95号
設立	2015年6月		

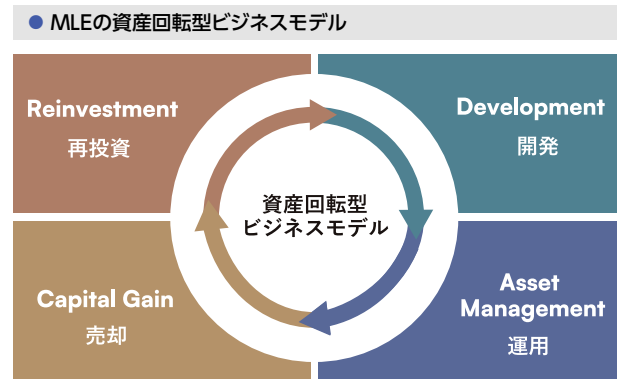
スターアジア不動産投資法人(以下「SAR」)及びその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社は、2026年2月26日、エムエル・エステート株式会社(以下「MLE」と、スポンサー・サポート契約を締結しました。ここでは、MLEの松井社長に、サブ・スポンサーとしての狙いや具体的な取り組み等についてお話しを伺いました。



Q まず、MLEについてご紹介を頂きますでしょうか？

A MLEは、みずほフィナンシャルグループの持分法適用関連会社であるみずほリース株式会社(以下「みずほリース」)

の100%子会社です。不動産リース事業を中心に、不動産が持っている潜在能力を引き出すためのソリューションを提案しています。



現在では、従来の不動産リース事業の枠を超え、不動産投資/開発事業などファイナンスの枠に留まらない事業にも幅広く取り組んでおります。これまでに培ってきた知見や経験、そしてみずほリース及びMLEが持つ広範なネットワークを最大限に活かし、良質な不動産を取得、開発、運用し、そしてそれを必要とするお客様に売却することで、不動産のプロフェッショナルとして「資産回転型ビジネス」を拡大することを目指しています。

Q サブ・スポンサーとしての狙いは？

A まず、MLEとみずほリースは、SARのスポンサー・グループであるスターアジアグループとの間で「資本業務提携契約」を締結することを決定しました。

両社は、これまで、スターアジアグループが運用するファンドに対するファイナンス提供やブリッジ機能の提供な

どを通じて、信頼関係を築いてまいりましたが、今般、これらの取り組みを更に強化することに加え、戦略的パートナーとして安定的な資本関係を構築することが、両社の事業拡大及び企業価値向上につながるものとの考えが一致したものです。

この決定に伴い、MLEは、SARとの間において、「スポンサー・サポート契約」を締結しました。

MLEとみずほリースは、SARの運営活動を支援しSARが成長することを通じて、MLE並びにみずほリース及びスターアジアグループの相互のビジネスを拡大発展させることを目的としています。

Q サブ・スポンサーとして具体的にどのような取り組みを計画されていますか？

A MLEは、従来より、SARの取得候補物件のブリッジスキームをはじめとする協業を通じて、信頼関係を構築してまいりましたが、今後もMLEの持つ強みを活かし、SARの新中期計画の達成に向けてサポートしてまいります。スポンサー・サポート契約に定める

サポート内容としては、以下のとおりです。

- ① MLE保有物件の売却情報の提供
 - ② 資産取得業務の支援
 - ③ ウェアハウジング機能の提供
 - ④ テナント候補の紹介
- (注)ブリッジスキームとは、本投資法人が取得することを前提として、国内の事業会社が一時的に当該物件を保有することをいいます。



- ⑤ 融資に関する協力
- ⑥ 投資家の紹介
- ⑦ 不動産・金融市場動向その他の情報・知見等の提供
- ⑧ その他の支援(人的サポート・ノウハウの提供等)

Q 最後にSARの投資主の皆様へメッセージをお願いします。

A 日本の不動産は世界的に見ても非常に高い価値が認められている重要な資産です。その不動産が持つ潜在能力を引き出すMLEと、総合型リートとして時宜を捉えた様々なアクションを実行するSARとの相乗効果は、両社の利益の最大化に加え、SARの投資主の皆様にも貢献するものと確信しています。みずほリースの行動指針のひとつに、「Collaborate」(力を合わせて共に働く)と掲げています。スターアジアグループとの「Collaborate」により、日本の不動産、REIT業界の発展に貢献してまいります。投資主の皆様どうぞご期待ください。