

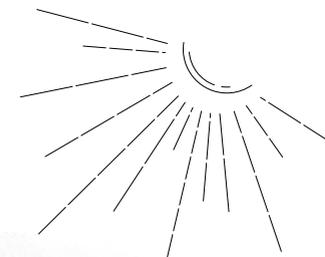
Senior Manager interview

保有物件の内部成長への
飽くなき挑戦を
続けてまいります。



スターアジア投資顧問株式会社
投資運用部 シニアマネージャー

神長 太郎



第13期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2022年2月1日～2022年7月31日

スターアジア不動産投資法人
(銘柄コード：3468)

Investment Philosophy

基本理念

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

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

FOR INVESTORS

GROWTH

TOKYO AREA

STABILITY

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	V.注記表	37
ESGに対する取組み	4	VI.金銭の分配に係る計算書	47
財務の状況/投資主の状況	6	VII.監査報告書	48
投資主インフォメーション	7	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
I.資産運用報告	8	ポートフォリオ一覧	52
II.貸借対照表	32	ポートフォリオの概要	54
III.損益計算書	34	特集 Senior Manager インタビュー	57
IV.投資主資本等変動計算書	35		

本投資法人の特徴

1 総合型REIT

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

2 着実な成長

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

3 投資主利益第一主義追求のための施策

「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントの継続的実行

(注)「東京圏」とは、オフィス・商業施設については、東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、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%以上



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

決算ハイライト

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
6,088 百万円	3,047 百万円	2,560 百万円	2,559 百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第10期実績	第11期実績	第12期実績	第13期実績	第14期予想	第15期予想
1,676円	1,462円	1,478円	1,476円	1,476円	1,485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。平素は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月の上場以降、投資主利益の最大化に向けた取組みを継続しています。直近では2022年8月に、中期計画「2026年までに資産規模3,000億円」（2021年3月策定）の達成に向けて、上場以降で5回目、中期計画策定以降では2年連続2回目となる公募増資を伴う物件取得（3物件、取得価格総額151億円）を実行しました。これにより、資産規模は1,948億円（物件数63）にまで拡大しており、ポートフォリオとして収益の安定性が一層増加しました。新規取得物件には、内部成長の潜在余力が高いと考

えられる物件もあり、今後の運用により、その余力を引き出したいと考えています。今後も、一層収益の安定性を追求し、潜在的な内部成長力のある物件を取り込み、中期計画の達成に向けて外部成長を推進します。

また、本投資法人は、SDGsの達成に向けたESGに関連する取組みを継続しています。2022年8月の公募増資の際には、最上位評価である「Green1 (F)」の認証を取得した「グリーンファイナンス・フレームワーク」に基づき、総額72億円のグリーンローンによる借入れを実行しました。加えて、保有物件の環境認証取得も継続しており、2022年8月末現在の環境認証取得率は42.7%（第12期末：38.3%）にまで高まっています。また、環境に係る数値目標を設定しており、2021年度の状況については本投資法人のウェブサイトでご確認いただけます。本投資法人は、こうした環境(E)に係る取組みを始め、社会(S)やガバナンス(G)に係る取組みも継続しており、投資主利益の最大化を追求する施策と並行して、公的性格を併せ持つ投資法人としての責務を果たすべく、ESGに関連する取組みを一層強化してまいります。

さて、第13期（2022年7月期）においても、投資主利益の最大化を追求する運用を展開し、保有物件の収益増、経費削減に努めた結果、営業収益6,088百万円、営業利益3,047百万円、経常利益2,560百万円、当期純利益2,559百万円を計上し、1口当たり分配金は1,476円となりました。

ここに第13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。

中期計画の達成に向けて

本投資法人は、2021年3月に2026年までの中期計画として、資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金の成長目標1,600円以上を掲げました。

資産規模の拡大（外部成長）においては、前述のとおり、2022年8月に2年連続、上場以降で通算5回目となる公募増資を実行し、3物件（取得価格総額151億円）をポートフォリオに組み入れました。新規取得物件は、コロナ禍の収束を見据えて、内部成長（収益増）の実現可能性が期待できる都市型商業施設とホテル及び収益の安定性が期待できる拡大東京圏に立地するオフィスという構成です。また、これら3物件は全て本資産運用会社独自のネットワークを活用して案件を発掘し、取得に繋がったものです。この新規取得により、資産規模は1,948億円となっており、中期計画の達成に向けて着実な進捗が見られると考えています。今後も、本資産運用会社の独自ネットワークや、日本において投資活動を継続するスターアジアグループ（2022年7月末現在の運用中物件総額1,918億円^(注)）からの物件取得機会を最大限に活用

して、外部成長を追求します。

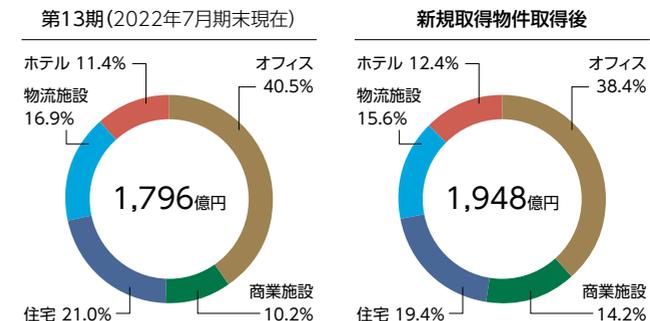
1口当たり分配金の成長（内部成長）においては、ポートフォリオに組み入れられている各物件における収益増、経費削減を目指す管理運営を展開することが基本です。特に今回の新規取得物件においては、内部成長の実現可能性が高いと考えており、これを早期に実現することが重要であると認識しています。加えて、①資産規模の拡大による1物件当たりの収益寄与度の低減、②負ののれんを含む内部留保の充実による分配金安定化原資の確保等により、保有物件の「再開発」や「増築」も検討できるようになり、これらの施策により、従前と比較して当該物件の収益性向上が期待できると考えています。具体化の第1弾として、第13期においては、「船橋ハイテクパーク工場」において、テナントとの間で増築に係る基本協定書を締結しました。増築後においては、収益性が向上する予定です。今後も、保有物件の収益性向上策を基本とし、再開発等による非連続的な収益拡大策も取り入れ、1口当たり分配金の成長を追求します。

(注) 直近の鑑定評価書に記載された評価額の総額

中期計画（目標年度2026年）



< 資産規模 / ポートフォリオ構成 >



ESG方針について

私たちは、スターアジアグループの一員として、その投資哲学、行動規範を共有しています。また、スターアジア不動産投資法人の資産運用会社として、「投資主利益第一主義」の基本理念に沿い、さらにはスターアジア不動産投資法人が社会の中で与えられた立場を認識し、長期的な持続可能性を

追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した不動産投資運用事業を行ってまいります。

外部評価

<GRESBリアルエステイト評価>

2021年に実施されたGRESBリアルエステイト評価において、「3 Star」及び「Green Star」を取得しました。

2021年3月に策定した中期計画において、GRESBリアルエステイト評価に係る中期目標として「3 Star」の取得を目指す、としておりましたが、参加初年度において中期目標を達成しました。2021年1月に新設した「サステナビリティ推進部」を中心としたESGに関連する施策への取組み強化の成果であると考えています。今後も、ESG方針に基づき、GRESBリアルエステイト評価におけるレーティングの維持向上を図ることを通じて環境(E)、社会(S)、ガバナンス(G)に対して、一層配慮した取組みを進めてまいります。



<グリーンファイナンス・フレームワークの第三者評価>

グリーンボンドを含むグリーンファイナンス発行のために、「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定し、株式会社日本格付研究所(JCR)より、JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価の最上位評価である「Green1(F)」の評価を取得しました。グリーンファイナンスにより調達する資金は、フレームワークで定めた適格クライテリアを満たす物件の取得、改修工事資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当します。

適格クライテリア-1

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件

- ① DBJ Green Building認証:3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ② BELS評価:3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ③ CASBEE認証:B+ランク、Aランク、もしくはSランク

適格クライテリア-2

以下のいずれかを満たす設備等改修工事

- ① 適格クライテリア-1の評価・認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
- ② 運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事(従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの)
- ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

E(環境)に係る取組み

<環境認証の取得> 2022年8月末時点

DBJグリーンビルディング認証	建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)	CASBEE不動産評価
★★★ 1物件 ★★ 5物件 ★ 2物件	★★★ 1物件 ★★ 1物件(注1)	★★★★★ 1物件 ★★★★ 2物件
取得割合(注2) 42.7%		

目標

2026年までに
環境認証(注2)の取得割合を
50%以上とする

(注1) 1物件が複数棟で構成され、かつ各棟において認証を取得している場合であっても、1物件としてカウントしています。
(注2) 投資法人保有物件の総床面積(547,221.14㎡)に対する各床面積の割合です。

S(社会)に係る取組み

<地域貢献>

保有する商業施設において、市役所や、持続可能で平和な地域社会の創造を目指す公益財団法人の主催により地域貢献に資するイベントを実施しています。



ピースパル
国際アートコンテスト
(世界平和をテーマとした国際児童絵画展)



岸和田環境フェア2022

テナント満足度向上

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

G(ガバナンス)に係る取組み

<資産運用報酬>

日々の運用業務に対して、決算期毎にスターアジア投資顧問がスターアジア不動産投資法人から受け取る資産運用報酬は、運用資産残高に連動する期中報酬I及び運用の成果(運用物件の純収益:NOI)に連動する期中報酬IIで構成されています。

投資主の皆様への分配金の増額(=NOIの増額)にインセンティブを持たせるべく、期中報酬IIの比率が高くなるように設計されています。

<運用業務に対する報酬>	算定式	<その他の報酬>	算定式
期中報酬 I	運用資産評価総額(注1)×0.2%(上限)	取得報酬	取得価格×1%(注1)(上限)
期中報酬 II	NOI(注2)×7.5%(上限)	譲渡報酬	譲渡価格×1%(注1)(上限)
		合併報酬	資産評価額(注2)×1%(注3)(上限)

(注1) 運用資産評価総額とは、当該営業期間の末日における当該各資産の鑑定評価額と取得価格のうちいずれか低い価額に、当該資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ年間日数で除した金額の合計額です。
(注2) NOIは、営業期間における不動産賃貸収益の合計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)を控除した金額です。

(注1) 利害関係者との取引の場合には、0.5%となります。
(注2) 新設合併又は吸収合併の相手方が保有する不動産関連資産の合併効力発生日における評価額をいいます。
(注3) 利害関係者に該当する投資法人又は利害関係者が資産運用を委託する投資法人との合併の場合には、0.5%となります。

<意思決定プロセス>

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



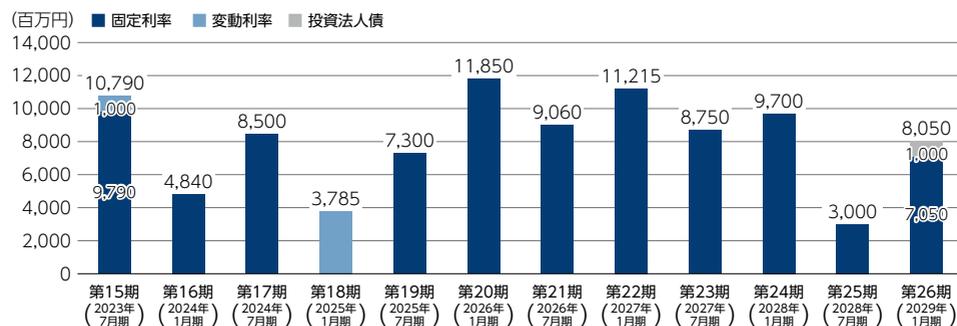
- コンプライアンス委員会への付議を要しない事項
- コンプライアンス委員会への付議を要する事項

■ 主要な財務指標

	第13期末 (2022年7月)	2022年 8月末時点
LTV	46.3%	—
有利子負債残高	89,640百万円	96,840百万円
長期負債比率	100.0%	100.0%
平均残存年数	3.0年	3.3年
平均調達金利	0.77%	0.78%
固定金利比率	88.4%	95.1%

※ 投資法人債を含めて記載しています。

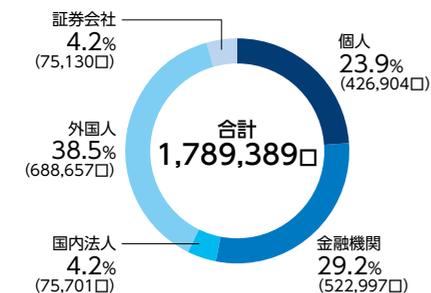
■ 返済期限の分散状況(2022年8月末時点)



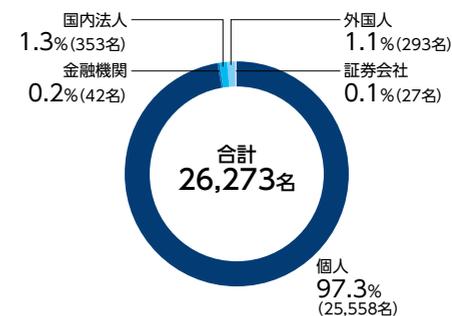
投資主の状況

■ 投資主分布 (2022年7月末時点)

< 属性別投資口数 >



< 属性別投資主数 >



■ 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 土日休日を除く (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が必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要があります。

● 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令で定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
(主な支払調書) 分配金に関する支払調書

● マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先

投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

■ 資産運用会社の概要

商号	スターアジア投資顧問株式会社
代表者	代表取締役社長 加藤 篤志
所在地	〒105-6218 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
設立	2015年6月
資本金	100百万円
株主	Star Asia Asset Management, LLC
登録免許等	金融商品取引業に係る登録: 関東財務局長(金商)第2874号 宅地建物取引業の免許: 東京都知事(2)第98168号 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可: 国土交通大臣認可第95号

■ 投資法人ウェブサイトのご案内

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

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



こちらからIRメール配信の登録ができます。

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9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自2020年2月1日 至2020年7月31日	自2020年8月1日 至2021年1月31日	自2021年2月1日 至2021年7月31日	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日
営業収益	(百万円)	3,996	6,672	5,560	5,960	6,088
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	3,314	5,648	5,536	5,890	6,060
営業費用	(百万円)	1,864	3,295	2,721	2,872	3,041
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,173	2,179	2,189	2,311	2,494
営業利益	(百万円)	2,131	3,376	2,838	3,087	3,047
経常利益	(百万円)	1,857	2,911	2,407	2,517	2,560
当期純利益	(百万円)	1,857	11,801	2,407	2,516	2,559
総資産額	(百万円)	113,035	179,789	179,170	193,316	193,488
(対前期比)	(%)	(3.1)	(59.1)	(△0.3)	(7.9)	(0.1)
純資産額	(百万円)	54,614	89,600	89,179	95,753	95,803
(対前期比)	(%)	(0.6)	(64.1)	(△0.5)	(7.4)	(0.1)
有利子負債額	(百万円)	54,320	82,440	82,440	89,640	89,640
出資総額	(百万円)	52,745	52,745	52,745	59,115	59,115
発行済投資口の総口数	(口)	540,824	1,674,389	1,674,389	1,789,389	1,789,389
1口当たり純資産額 ^(注3)	(円)	50,492	53,512	53,260	53,511	53,539
分配金総額	(百万円)	1,858	2,806	2,447	2,644	2,641
1口当たり分配金	(円)	3,436	1,676	1,462	1,478	1,476
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,436	1,676	1,462	1,478	1,476
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	-
総資産経常利益率 ^(注4)	(%)	1.7	2.0	1.3	1.4	1.3
(年換算値)	(%)	(3.3)	(3.9)	(2.7)	(2.7)	(2.7)
自己資本利益率 ^(注4)	(%)	3.4	16.4	2.7	2.7	2.7
(年換算値)	(%)	(6.8)	(32.5)	(5.4)	(5.4)	(5.4)
期末自己資本比率 ^(注4)	(%)	48.3	49.8	49.8	49.5	49.5
(対前期増減)	(%)	(△1.2)	(1.5)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.0)
配当性向 ^(注4)	(%)	100.1	23.8	101.7	105.1	103.2
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	182	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	36	53	53	60	60
減価償却費	(百万円)	432	628	633	682	697
資本的支出額	(百万円)	188	331	363	424	471
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4)	(百万円)	2,573	4,097	3,980	4,261	4,263
FFO(Funds from Operation) ^(注4)	(百万円)	1,640	2,564	3,040	3,199	3,257
1口当たりFFO ^{(注3)(注4)}	(円)	1,516	1,531	1,815	1,787	1,820
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	48.1	45.9	46.0	46.4	46.3

(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) 本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として投資口1口につき20口の割合による投資口分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第9期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第12期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益 第10期については、当期純利益から負のれん発生益8,891百万円を除いて算出しています。
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、2016年4月の上場以降、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントを実行し、資産規模の拡大、1口当たり分配金の増額に努めてきました。第13期となる当期（2022年7月期）未現在の資産規模（取得価格ベース、さくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）が保有していた物件については本投資法人への受入価格ベース、以下同じです。）は1,796億円であり、上場時の資産規模614億円から約2.9倍にまで成長しています。

当期末後の2022年8月には、上場以降で5回目となる公募増資を伴う物件取得（3物件、取得価格総額151億円）を実行しており、2021年3月に策定した中期計画（資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金目標1,600円）の達成に向けた着実なステップであると考えています。この物件取得により、本投資法人の資産規模は1,948億円に拡大しています。新たに取得した3物件は、ポストコロナを見据え、内部成長余力があると考えられる都市型商業施設とホテル、安定収益が期待できる中規模オフィスという構成です。また、これら3物件は全て、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。）独自のネットワークを活用しての案件発掘です。今後も、日本において投資活動を継続中であるスポンサーからの物件取得機会や本資産運用会社独自のネットワークを活用した物件探索により、一層の資産規模拡大を目指します。

当期である2022年2月から2022年7月の期間は、一旦収束しつつあった新型コロナウイルス感染症の蔓延（以下「コロナ禍」といいます。）が、2021年終盤において派生型のオミクロン株の出現、感染拡大により2022年1月には「まん延防止等重点措置」が順次発令された（2022年1月末現在：34都道府県）状況で始まり、しかしながら、コロナ禍が一旦収束し、同重点措置は順次解除され、2022年3月21日には全面解除に至っています。当期の終盤にかけて新たな変異株が出現し、蔓延してはいるものの、政府は行動制限を課すような政策を採ることはしていません。この状況から、経済活動は活性化され、正常化に向かうものと本投資法人は考えています。実際に、当期末時点で本投資法人が所有する都市型商業施設のテナントの営業状況は、業態によってはコロナ禍前の売上を上回っているものもあり、施設全体としても回復傾向にある状況です。一方で、当期中には新たに、ロシアによるウクライナ侵襲という地政学リスクの顕在化が見られました。これに伴い、ロシアに対する経済制裁によるエネルギー資源不足、ウクライナからの穀物輸出入の著しい低下、サプライチェーンの混乱などからインフレが進行しました。インフレに対応するために、米国の利上げの先陣を切り、世界各国の中央銀行が、同様のインフレ対応及び自国通貨防衛のために利上げに動きました。我が国においても一定のインフレの進行、通過下落（円安）が見られましたが、日銀の政策変更には至っていません。

こうした環境下において、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、①オフィス：新規テナントの入居面積が退去面積を上回り稼働率は上昇トレンド、②商業施設：一定数のテナント退去があったが影響は限定的であり、賃料収入はほぼ当初想定通り、③住宅：機動的な賃貸条件の調整等により稼働率は回復し、安定的に推移する状況、④物流施設：特段の影響はなし、⑤ホテル：固定賃料部分は約定通りに収受、加えて、全て変動賃料体系の1ホテルから若干の変動賃料収受、という運用概況でした。

当期における内部成長に関しては、マーケットに即した機動的な賃貸条件の微修正等によりオフィスと住宅の稼働率の引上げ及び賃料増額に注力し、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、修繕費及び資本的支出の最適化に注力した結果、対予算比で工事費用の削減を実現しています。また、外部成長に関しても、上記のとおり、公募増資による調達資金等により、本資産運用会社独自のネットワークを活用して物件取得を実行し、資産規模を拡大しています。本投資法人は、コロナ禍の収束を睨みつつ、スターアジアグループのサポートを活用した外部成長、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

② 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。その一環として、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、本投資法人の保有物件に関するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を仰ぎ、その達成に向けた努力を継続しています。なお、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。また、本投資法人は、2021年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、参加初年度ながら「3 Star」及び「Green Star」を獲得しました。2022年度においても同アセスメントへ参加しています。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、評価を上げることを通じて、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）の表現を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

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

③ 投資環境と運用実績

投資環境：

当期においては、コロナ禍による「まん延防止等重点措置」が継続している状況からスタートしましたが、コロナ禍が収束した2022年3月下旬までには全ての都道府県において同措置は解除され、以降は経済活動が活性化しています。当期の終盤には新たな変異株が出現し感染が拡大しましたが、本書の日付現在において行動制限や移動自粛を要請するような政策は採られておらず、経済活動は制約されていません。また、政府は、海外との交流の正常化に向けて渡航者受入枠を拡大することを決定しており、更に経済活動が活性化することが期待されます。こうした状況の中で、2022年第1四半期（1月-3月）における我が国の実質GDP成長率（2次速報値）は対前期比-0.1%、第2四半期（4月-6月）においては対前期比+0.5%（1次速報値）となったことから、2022年第2四半期において経済活動が活性化されたことが確認できます。なお、前述のとおり、2022年2月下旬に始まったロシアによるウクライナ侵攻が長期化しており、ここから派生したインフレ率の上昇、世界各国の中央銀行による利上げ、内外の金利差拡大による通貨安（円安）などからの経済活動への負のインパクトには留意が必要であるとと考えています。

本投資法人としては、引き続き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ります。一方で、外部及び内部成長施策の検討・実行も重要であり、特に、中期計画である資産規模3,000億円の達成を目指した外部成長のためのパイプラインの拡充は重点施策と認識しています。スターアジアグループによるスポンサーサポートや本資産運用会社独自のネットワークを活用し、投資主利益の最大化に資する組入れ物件の探索に注力します。

2022年上半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、29,301ポイント（2022年1月4日終値）で始まり、26,393ポイント（2022年6月30日終値）で終わっています。2022年3月には24,681ポイントまで下落する局面もありましたが、概ね26,000から28,000ポイントの間を上下する値動きの荒い展開でした。これは、高インフレによる米国の利上げ加速、各国中銀の利上げによるグローバルな景気減速懸念によるものと考えられます。一旦、景気動向の先行き懸念が一服したものの、景気減速懸念が再燃し、足元では28,000ポイントを下回る展開となっています。

一方で、東証リート指数は、2,061ポイント（2022年1月4日終値）で始まり、1,966ポイント（2022年6月30日終値）で終わっています。2022年上半期で見た場合、1,850から2,050ポイントの間でボラティリティの高い状況でした。これは、金利の先高懸念や経済情勢の不透明感などによるものと考えられます。6月中旬には、一時1,850ポイントを切る水準まで切り下げましたが、その後値を戻し、足元では2,000ポイントを上回る展開となっています。

不動産売買マーケットに関しては、グローバルで比較した場合、我が国においては低利での借入れが可能であり、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続していることから、相対的に高い利回りが期待できる日本の不動産に対して、特に海外から新たな投資資金が流入しており、また国内の投資家も投資意欲が旺盛であり、需給が引き締まった状況です。アセットタイプ毎に見た場合、収益の安定性が期待できる住宅及び物流施設については、マーケット参加者が多く、需給がタイトな状況が継続しています。また、コロナ禍の影響による経済停滞により、テナントからの賃料収入減少懸念のあった商業施設及びホテルについては、コロナ禍の収束により収益の回復が期待できる投資対象として見直しが進んでいるものと思われまます。オフィスについては、本投資法人が投資対象としている中規模の物件については、コロナ禍においても収益の低下が限定的であり、評価が高い状況です。

不動産の賃貸市場においては、「まん延防止等重点措置」の解除以降に、経済活動の活性化に伴って潜在テナントの動きが活発化しています。本投資法人の保有するオフィスと住宅においては、オフィスの稼働率は上昇傾向にあり、住宅の稼働率は回復し安定的となっています。

なお、アセットタイプ毎の賃貸市場動向については、以下に詳述します。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）のマーケット調査によれば、2022年第2四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスの空室率は3.9%と前四半期比0.2ポイント上昇しました。これは、オフィスの集約や部分解約による空室の発生が主な理由です。拡張移転や館内増床等で賃借面積を増やす動きは中小のテナントが中心で、集約等で賃借面積を減らす動きは大口テナントに多く、建替え等による大型移転も見られ、築年数の経過したグレードAマイナスのビルを中心にまとまった空室が発生し、グレードAマイナスのビルの空室率は対前四半期比+0.4ポイントと、他のグレードよりも上昇幅が大きい結果となりました。一方、グレードBのビルの空室率は前四半期から横ばいで、2020年第2四半期以降続いていた空室率の上昇は一服しました。グレードBのビルでは解約の動きは限定的で、顕在化した空室も他グレードに比べて少ない結果となりました。ただし、2023年にはオールグレードで過去の年間平均を3割上回る24万坪の供給が控えており、既存ビルでは二次空室の発生が予想されています。昨今の物価上昇や部材不足が企業の設備投資意欲を抑制し、オフィス需要を停滞させる可能性も指摘されていることから、一定程度テナント確保のための賃料調整が見られる可能性があります。

(商業施設賃貸市場)

日本百貨店協会によれば、2022年6月の売上高は11.7%増（対前年同月比）であり、4ヶ月連続での増加となりました。前年の緊急事態宣言等対象地区における営業制限（一部売場を除く土日休業等）の反動と、外出機会の増加が寄与しました。富裕層を中心に高額消費が引き続き活況だったほか、月後半の猛暑に伴い、夏物衣料や服飾雑貨、UVケア商品の販売が好調でした。コロナ前との比較（2019年比）では売上高11.3%減、入店客数23.1%減と、ほぼ前月並みに回復基調を維持しており、商業テナントの営業状況は回復しつつあると考えられます。

(住宅賃貸市場)

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2021年結果」によると、東京都は転入超過数が減少していますが、神奈川県及び埼玉県では転入超過数が増加している状況です。大阪府及び福岡県などの大都市圏においては、引き続き人口の転入超過の状況にあり、首都圏をはじめとする大都市圏は人口集積地域であることに変化はありません。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2021年に係る「建築着工統計調査報告」によると4年ぶりに4.8%増加に転じましたが、供給の増加は落ち着いていることから、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場はコロナ禍の影響はあるものの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のマーケット調査によれば、2022年第2四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約4.4%と引き続き低い水準にあります。新規供給は9.2万坪で、過去最大だった2022年第1四半期の26.0万坪から大きく減少しましたが、新規需要は10.2万坪で供給を上回りました。EC事業者、ECチャネルでの販売を強化するメーカー及び食品スーパー等を中心にテナント需要は底堅く、EC事業者や物流会社はこれから竣工する物件も具体的に検討している状況です。ただし、2022年第1四半期に空室を残して竣工した物件を含め、リーシングの進捗ペースはやや鈍化しています。これは、物件の選択肢が多いため、テナントが急いで契約を進めるような環境にないことが理由として挙げられます。2022年第3四半期以降も多くの新規物件が竣工する予定です。建築部材不足で竣工が遅れる案件も出てくる見込みですが、2023年にかけて需給の緩和基調が予想されています。

(ホテル賃貸市場)

コロナ禍の継続により宿泊需要が乏しかった状況から回復局面に入り、ホテルの業績は低迷した状態からやや持ち直していると考えられます。観光庁の「宿泊旅行統計調査（令和4年5月・2次速報、令和4年6月第一次速報）」によると、2022年5月延泊者数は、前年同月比+77.3%であったものの、2019年同月比-28.5%とコロナ禍以前の状況までは至っていません。しかしながら、客室稼働率は44.4%と緩やかな回復傾向にあり、ホテルの営業状況が改善することが期待されます。

運用実績：

前記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、賃料増額、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（取得価格の合計179,675百万円）の稼働率は97.2%と引き続き高水準となっています。

④ 資金調達の概要

(エクイティ・ファイナンス)

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV水準、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して決定します。

なお、本投資法人は、当期末後の2022年8月に、不動産等の取得等を目的とした新投資口の発行を行いました。詳細は、下記「(6)決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

(借入れの状況)

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及び金利変動リスクを低減するために、返済期限の分散及び金利の固定化を意識した財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借り換えを行いました。

2022年3月22日に返済期限の到来した借入金4,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で4,000百万円の借入れを行いました。

2022年4月20日に返済期限の到来した借入金4,150百万円のリファイナンスにあたり、同日付で4,150百万円の借入れを行いました。

2022年5月31日に返済期限の到来した借入金1,600百万円及び500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で2,100百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日（2022年7月31日）現在の有利子負債残高は、89,640百万円（借入金残高88,640百万円、投資法人債残高1,000百万円）となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.3%となりました。

なお、当期末後の2022年8月に、前記「(エクイティ・ファイナンス)」に記載の不動産等の取得等を目的とし、グリーンローンでの新規借入7,200百万円の実行と、2022年8月31日に返済期限の到来した借入金5,600百万円のリファイナンスにあたり、同日付で5,600百万円の借入れを実行しており、本書の日付現在の有利子負債残高は、96,840百万円（借入金残高95,840百万円、投資法人債残高1,000百万円）となっています。

(格付の状況)

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

⑤ 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,088百万円、営業利益3,047百万円、経常利益2,560百万円、当期純利益2,559百万円を計上しました。

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7,578,913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2,641,138,164円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

2022年7月31日現在までの最近5年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2018年2月1日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	(注1)
2018年2月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	(注2)
2018年9月5日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	(注3)
2018年10月2日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	(注4)
2020年8月1日	投資口分割	540,824	1,081,648	-	52,745,966	(注5)
2020年8月1日	合併	592,741	1,674,389	-	52,745,966	(注6)
2021年8月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	(注7)

(注1) 1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002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口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当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101,985円（引受価額98,480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口当たり発行価額98,480円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(注6) 2020年8月1日付の合併に伴い、さくら総合リースの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.78口を割当交付し、その結果、592,741口の新投資口を発行しました。

(注7) 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。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期別	第9期		第10期	第11期	第12期	第13期
	権利落前	権利落後				
	自2020年2月1日 至2020年7月29日	自2020年7月30日 至2020年7月31日	自2020年8月1日 至2021年1月31日	自2021年2月1日 至2021年7月31日	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日
最高	114,700円	43,150円	50,400円	67,400円	65,700円	62,800円
最低	61,600円	42,400円	41,050円	47,500円	55,600円	56,900円

(注) 2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含まれません。）については、当期純利益から7,578,913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2,641,138,164円を分配することとしました。

		第9期	第10期	第11期	第12期	第13期
		自2020年2月1日 至2020年7月31日	自2020年8月1日 至2021年1月31日	自2021年2月1日 至2021年7月31日	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日
当期純利益総額	(千円)	1,857,116	11,801,722	2,407,305	2,516,993	2,559,804
当期末処分利益総額	(千円)	1,998,562	11,942,013	2,651,806	2,809,755	2,813,756
利益留保額	(千円)	140,290	9,135,737	292,762	253,951	261,530
金銭の分配金総額	(千円)	1,858,271	2,806,275	2,447,956	2,644,716	2,641,138
(1口当たり分配金)	(円)	(3,436)	(1,676)	(1,462)	(1,478)	(1,476)
うち利益分配金総額	(千円)	1,858,271	2,806,275	2,447,956	2,644,716	2,641,138
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,436)	(1,676)	(1,462)	(1,478)	(1,476)
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 次期の見直し

今後の我が国経済は、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化、世界各国のインフレ進行に対応による金融の引締め（金利の先高観）などから経済情勢の不安定な状態が一定期間継続することが予想されます。もっとも、グローバルな観点からはコロナ禍は過去のものとなりつつあり、我が国においても、行動制限を課すような政策は採られておらず、徐々に渡航制限が緩和されるなど、経済活動の抑制要因であったコロナ禍の影響は極めて限定的となったと考えられます。

足元では、経済の先行指標である株式市場はやや弱含みの展開となっているものの、東証リート指数はボラティリティが低く落ち着いた状態です。しかしながら、ロシアによるウクライナ侵攻の収束は見通せず、資源の供給不足等によるインフレの進行及び金融引締めによる実体経済及び不動産賃貸マーケットに対す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。

一方で、日本銀行による金融緩和姿勢の継続、海外からの投資資金の流入等から、アセットタイプにより濃淡はあるものの、日本の不動産マーケットは大幅な下落局面は迎えないと思われれます。

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、ホテル及び学生専用レジデンス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、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ポートフォリオの構築を追求します。

2021年3月に策定した中期計画の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、かつ本資産運用会社独自のネットワークによる案件発掘にも注力し、資産規模の拡大を目指します。

(ロ) 内部成長戦略

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

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

(物流施設・ホテル)

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、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るべく努めます。

(商業施設)

郊外型商業施設においては、生活必需品を扱うテナントの割合が高く、一定数の退去はあったものの、大部分のテナントの業績へのコロナ禍の影響は限定的であったと考えられます。引き続き各テナントの営業状況などを注視しつつ、稼働率の維持に努めます。

(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。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（2022年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

2022年8月1日及び2022年8月9日開催の役員会において、不動産等の取得を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、2022年8月16日に払込が完了しています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 132,300口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり54,795円
発行価格（募集価格）の総額	: 7,249,378,500円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり52,968円
発行価額（払込金額）の総額	: 7,007,666,400円
払込期日	: 2022年8月16日

なお、新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2022年8月18日付で3物件の不動産信託受益権（取得価格の合計15,154百万円）を取得済です。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第9期 (2020年7月31日)	第10期 (2021年1月31日)	第11期 (2021年7月31日)	第12期 (2022年1月31日)	第13期 (2022年7月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	540,824	1,674,389	1,674,389	1,789,389	1,789,389
出資総額 (百万円)	52,745	52,745	52,745	59,115	59,115
投資主数 (人)	18,187	28,837	27,282	26,292	26,273

(2) 投資口に関する事項

2022年7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 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	223,569	12.5
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	144,733	8.1
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	83,932	4.7
野村信託銀行株式会社 (投信口)	66,734	3.7
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	49,050	2.7
STAR ASIA CAPITAL I LLC	46,598	2.6
STAR ASIA CAPITAL II LLC	46,598	2.6
STAR ASIA CAPITAL III LLC	46,598	2.6
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	46,598	2.6
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,094	1.6
合計	782,504	43.7

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)(注2)	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	-
監督役員 (注1)(注3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルスパリングインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	南青山監査法人 社員	1,200
会計監査人 (注4)	EY新日本有限責任監査法人	-	13,500

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で487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英文財務諸表の監査に係る報酬 (1,500千円) が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

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

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	主たる用途	地域等 (注1)	第12期 2022年1月31日現在		第13期 2022年7月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
			信託不動産	オフィス	東京圏	52,599
東京圏以外	20,390	10.5			20,400	10.5
商業施設	東京圏	3,006		1.6	3,004	1.6
	東京圏以外	15,142		7.8	15,115	7.8
住宅	東京圏	32,317		16.7	32,255	16.7
	東京圏以外	6,245		3.2	6,233	3.2
物流施設	東京圏	29,769		15.4	29,657	15.3
ホテル	東京圏	12,685		6.6	12,652	6.5
	東京圏以外	7,639		4.0	7,599	3.9
小計				179,797	93.0	179,572
投資有価証券			922	0.5	800	0.4
預金・その他の資産			12,597	6.5	13,116	6.8
資産総額			193,316	100.0	193,488	100.0

- (注1) 東京圏とは、オフィス及び商業施設については、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ（住宅、物流施設及びホテル）については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。
- (注2) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注3) 対総資産比率は、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

2022年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
OFC-14	成信ビル	11,277	5,616.80	5,011.60	89.2	4.2	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,730	38,086.56	34,900.53	91.6	4.3	物流施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,657	16,960.51	14,685.70	86.6	4.9	オフィス
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,450	31,088.53	29,950.48	96.3	5.0	商業施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,420	30,190.81	30,190.81	100.0	3.3	物流施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,347	5,977.18	5,710.10	95.5	3.2	住宅
OFC-08	アサヒビルディング	6,276	8,672.01	8,672.01	100.0	3.8	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,641	10,489.58	10,489.58	100.0	3.9	オフィス
RTL-01	ラパーク岸和田	5,417	41,001.03	40,810.77	99.5	8.3	商業施設
OFC-15	アーバンセンター 神田須田町(注6)	5,344	3,394.35	3,394.35	100.0	2.3	オフィス
合計		68,564	191,477.36	183,815.93	96.0	43.1	

- (注1) 物件番号は、本投資法人の各運用資産について、オフィス（OFC）、商業施設（RTL）、住宅（RSC）、物流施設（LGC）及びホテル（HTL）に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。以下、同じです。
- (注2) 賃貸可能面積は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
- (注3) 賃貸面積は、各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース」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」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。
- (注6) 2022年8月1日付で名称変更しました（旧物件名称：NKビル）。以下、同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

2022年7月31日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区 南麻布4-11-30	信託受益権	3,263.08	3,070	2,953
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	7,070	5,641
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区 代々木4-31-6	信託受益権	3,547.74	2,650	1,810
OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区 渋谷3-3-2	信託受益権	1,612.88	3,290	2,091
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,672.01	8,280	6,276
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	4,632.70	3,050	2,400
OFC-10	日本橋浜町 パークビル	東京都中央区 日本橋浜町2-35-4	信託受益権	1,913.44	1,530	1,446
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	2,790	2,579
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	7,390	7,657
OFC-13	アミューズメント メディア学院新館	東京都渋谷区 東2-27-9	信託受益権	781.33	1,230	1,035

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	成信ビル	東京都新宿区 新宿2-5-10	信託受益権	5,616.80	11,700	11,277
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	3,394.35	5,440	5,344
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	3,250.68	4,630	4,735
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	3,990	4,006
OFC-18	麻布アメレックス ビル	東京都港区 麻布台3-5-7	信託受益権	2,240.03	2,910	2,785
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	2,390	2,390
OFC-20	アーバンセンター 新横浜(注3)	神奈川県横浜市港北区 新横浜2-2-8	信託受益権	4,057.89	2,540	2,422
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	1,490	1,496
OFC-22	アーバンセンター 立川(注4)	東京都立川市 曙町1-22-17	信託受益権	3,400.47	1,980	1,830
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	3,100	2,870
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市 春木若松町21-1	信託受益権	41,001.03	5,230	5,417
RTL-02	シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市 大字原田811-1	信託受益権	31,088.53	6,320	6,450
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	3,330	3,247
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	3,280	3,004
RSC-01	アーバンパーク 麻布十番	東京都港区 麻布十番2-12-12	信託受益権	1,986.76	2,740	2,067
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	9,430	6,347
RSC-05	アーバンパーク 難波	大阪府大阪市浪速区 稲荷2-7-22	信託受益権	2,584.81	1,530	1,481
RSC-06	アーバンパーク 護国寺	東京都豊島区 雑司が谷1-5-4	信託受益権	1,964.04	1,560	1,500
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	1,190	1,223
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	1,680	1,584
RSC-09	アーバンパーク 高円寺	東京都杉並区 高円寺北3-19-12	信託受益権	1,365.48	1,180	1,187
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	2,060	1,910
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	1,570	1,506
RSC-12	白井ロジマン	千葉県白井市 富士151-2	信託受益権	21,888.21	2,470	2,397
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	2,380	2,194
RSC-14	アーバンパーク 今里	大阪府大阪市生野区 新今里6-11-17	信託受益権	4,648.64	1,070	972
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	1,890	1,722
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	3,920	3,611

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-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	3,520	3,294
RSC-18	アーバンパーク 両国	東京都墨田区 亀沢3-12-5	信託受益権	2,304.53	1,240	1,149
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	4,160.00	2,100	2,084
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	1,230	1,100
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	1,190	1,150
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	7,670	6,420
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	4,330	3,676
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市 日の出2-20-3	信託受益権	38,086.56	8,900	7,730
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市 原木2526-42	信託受益権	12,126.28	4,980	4,581
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	1,550	1,348
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	6,315.87	890	851
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2410-3	信託受益権	19,833.47	3,180	2,668
LGC-09	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	千葉県船橋市 鈴身町606-11	信託受益権	8,340.98	1,710	1,687
LGC-10	船橋ハイテク パーク工場Ⅱ	千葉県船橋市 豊富町631-13	信託受益権	4,233.92	704	691
HTL-01	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	2,280	2,097
HTL-02	スマイルホテル なんば	大阪府大阪市浪速区 幸町3-3-9	信託受益権	1,711.42	1,410	1,626
HTL-03	レンブラントスタイル 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	3,470	3,837
HTL-04	ベストウエスタン 横浜	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	3,200	3,208
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神(注5)	福岡県福岡市中央区 春吉3-23-32	信託受益権	2,281.49	1,910	1,922
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	2,485
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	東京都江戸川区 西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,130	3,121
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区 日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.38	1,410	1,953
合 計				450,928.28	195,794	179,572

(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、2022年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3) 2022年8月1日付で名称変更しました (旧物件名称：新横浜ナラビル)。以下、同じです。

(注4) 2022年5月1日付で名称変更しました (旧物件名称：OHAビル)。以下、同じです。

(注5) 2022年4月1日付で名称変更しました (旧物件名称：ホテルWBF福岡天神南)。以下、同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第12期 (2021年8月1日～2022年1月31日)				第13期 (2022年2月1日～2022年7月31日)			
		テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	6	100.0	75	1.3	6	100.0	98	1.6
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	217	3.7	6 (注3)	100.0	237	3.9
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	89.7	100	1.7	10	100.0	101	1.7
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	79	1.4	4	100.0	76	1.3
OFC-08	アサヒビルヂング	20	100.0	226	3.8	20	100.0	229	3.8
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	98.2	109	1.9	18	98.0	114	1.9
OFC-10	日本橋浜町パークビル	3	74.9	49	0.8	3	74.9	39	0.7
OFC-11	アミューズメント 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	53	85.3	279	4.7	54	86.6	298	4.9
OFC-13	アミューズメント メディア学院新館	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-14	成信ビル	20	100.0	257	4.4	18	89.2	252	4.2
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	10	100.0	129	2.2	10	100.0	139	2.3
OFC-16	アーバンセンター神田司町	5	50.4	68	1.2	8	100.0	81	1.3
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	112	1.9	8	100.0	113	1.9
OFC-18	麻布アメレックスビル	7	100.0	71	1.2	7	100.0	72	1.2
OFC-19	飛栄九段ビル	10	100.0	66	1.1	9	86.2	69	1.1
OFC-20	アーバンセンター新横浜	17	90.1	80	1.4	17	90.1	80	1.3
OFC-21	ポータル秋葉原	7	89.3	32	0.6	8	100.0	36	0.6
OFC-22	アーバンセンター立川	3	83.0	54	0.9	3	65.0	85	1.4
OFC-23	アーバンセンター博多	1	100.0	69	1.2	1	100.0	77	1.3
RTL-01	ラパーク岸和田	51 (注5)	98.7	496	8.4	53 (注5)	99.5	503	8.3
RTL-02	シュロアモール筑紫野	23	99.7	354	6.0	20	96.3	301	5.0
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)
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	43	100.0	55	0.9	38	90.3	55	0.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	65	90.3	186	3.2	68	95.5	192	3.2
RSC-05	アーバンパーク難波	93	80.0	41	0.7	113	96.6	47	0.8
RSC-06	アーバンパーク護国寺	80	74.9	38	0.7	102	93.3	48	0.8
RSC-07	アーバンパーク柏	39	95.2	37	0.6	39	95.2	38	0.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	54	88.8	55	0.9	60	100.0	61	1.0
RSC-09	アーバンパーク高円寺	62	91.7	33	0.6	72	98.8	36	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	60	98.5	57	1.0	61	100.0	58	1.0
RSC-11	アーバンパーク行徳	40	87.7	44	0.7	40	87.7	36	0.6
RSC-12	白井ロジュマン	292	98.0	140	2.4	293	98.7	142	2.4
RSC-13	アーバンパーク関目	122	95.2	81	1.4	124	98.0	85	1.4
RSC-14	アーバンパーク今里	68	100.0	39	0.7	66	97.1	39	0.6
RSC-15	アーバンパーク代々木	26	94.7	37	0.6	27	96.8	42	0.7
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	140	99.1	141	2.4	140	99.1	143	2.4
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	134	96.2	127	2.2	133	96.8	130	2.2

物件番号	不動産等の名称	第12期 (2021年8月1日～2022年1月31日)				第13期 (2022年2月1日～2022年7月31日)			
		テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
RSC-18	アーバンパーク両国	29	88.2	33	0.6	32	100.0	37	0.6
RSC-19	アーバンパーク溝の口	66	89.3	57	1.0	72	95.6	65	1.1
RSC-20	アーバンパーク宮前平	49	100.0	22	0.4	47	94.8	32	0.5
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)
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	198	3.4	3	100.0	201	3.3
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	4	91.6	261	4.4	4	91.6	258	4.3
LGC-04	原木ロジスティクス	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-05	所沢ロジスティクス	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-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	船橋ハイテックパーク工場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)
LGC-10	船橋ハイテックパーク工場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)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	62	1.1	1	100.0	65	1.1
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	22	0.4	1	100.0	17	0.3
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	1	100.0	84	1.4	1	100.0	84	1.4
HTL-04	バストウエスタン横浜	1	100.0	80	1.4	1	100.0	80	1.3
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	1.2	1	100.0	70	1.2
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	1	100.0	—	0.0	1	100.0	2	0.0
合計		1,772	96.7	5,890	100.0	1,838	97.2	6,060	100.0

(注1) テナント数は、各期末日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数（駐車場は含まれません。）を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

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

(注3) 本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。

(注4) エンドテナント等からの承諾が得られていないため、開示していません。

(注5) ATM設置に係るテナント数は含まれません。

(注6) 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

2022年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量(口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)		評価損益(百万円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-06	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ6	特定社債	-	-	400	-	400	-	(注1) (注3)
MEZ-07	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7	社債	-	-	400	-	400	-	(注2) (注3)
合計			-	-	800	-	800	-	-

(注1) 裏付け資産は、「多治見物流センター」を主たる信託財産とする信託受益権です。
 (注2) 裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。
 (注3) 評価額には、2022年7月31日現在における帳簿価額を記載しています。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
		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)	64,405,000	59,715,000	28,297

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

(8) その他資産の状況

2022年7月31日現在、前記【(3) 不動産等組入資産明細】乃至【(6) 有価証券組入資産明細】に記載しているもの以外に、本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2022年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第14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
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	機械式駐車場改修工事	自 2022年 8 月 至 2023年 1 月	40,228	-	-
南麻布渋谷ビル (東京都港区)	エレベーター更新工事	自 2022年 9 月 至 2022年11月	37,230	-	-
成信ビル (東京都新宿区)	共用部リニューアル工事	自 2022年 9 月 至 2022年10月	33,760	-	-
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	空調機器更新工事	自 2022年 9 月 至 2022年10月	27,270	-	-
アーバンパーク常盤台公園 (神奈川県横浜市)	エレベーター更新工事	自 2022年 9 月 至 2022年 9 月	23,028	-	-
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	空調機器更新工事	自 2022年10月 至 2022年11月	22,540	-	-
レゾナントスタイル東京西葛西 (東京都江戸川区)	機械式駐車場改修工事	自 2022年 9 月 至 2023年 1 月	16,733	-	-
アーバンセンター新横浜 (神奈川県横浜市)	共用部リニューアル工事	自 2022年12月 至 2023年 1 月	15,385	-	-
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	共用部改修工事	自 2022年11月 至 2023年 1 月	15,210	-	-
ポータル秋葉原 (東京都千代田区)	空調機器更新工事	自 2022年10月 至 2022年12月	13,770	-	-
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	外壁改修工事	自 2022年11月 至 2023年 1 月	13,695	-	-
麻布アメレックスビル (東京都港区)	共用部・専用部照明LED化工事	自 2023年 1 月 至 2023年 1 月	13,360	-	-
ベストウェスタン横浜 (神奈川県横浜市)	空調機器更新工事	自 2022年 9 月 至 2023年 1 月	13,066	-	-
飛栄九段ビル (東京都千代田区)	専用部照明LED化工事	自 2023年 1 月 至 2023年 1 月	12,340	-	-
アーバンセンター立川 (東京都立川市)	共用部・専用部照明LED化工事	自 2023年 1 月 至 2023年 1 月	11,320	-	-
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	機械式駐車場改修工事	自 2023年 1 月 至 2023年 1 月	10,810	-	-
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	倉庫内照明LED化工事	自 2022年 9 月 至 2023年 1 月	10,707	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	共用部リニューアル工事	自 2022年10月 至 2023年 1 月	10,195	-	-

(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471,534千円であり、当期費用に区分された修繕費255,200千円と合わせ、合計726,735千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
高田馬場アクセス (東京都新宿区)	外調機空調更新工事	自 2022年 4 月 至 2022年 5 月	36,489
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	入退館システム更新工事	自 2022年 6 月 至 2022年 7 月	27,391
アーバンセンター新横浜 (神奈川県横浜市)	8・11階空調更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 3 月	26,808
成信ビル (東京都新宿区)	2・5・8階共用部リニューアル工事	自 2022年 6 月 至 2022年 7 月	23,042
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	5・6階空調更新工事	自 2022年 4 月 至 2022年 4 月	22,462
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	4・8階空調更新工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	21,670
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	東面外壁改修工事(1期)	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	21,512
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	第2期リニューアル工事	自 2022年 2 月 至 2022年 2 月	20,678
アーバンパーク三ツ池公園 (神奈川県横浜市)	エレベーターリニューアル工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	20,081
その他	-	-	251,396
合 計			471,534

(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12期	第13期
	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日	自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31 日
資産運用報酬(注)	392,495	392,584
資産保管及び一般事務委託手数料	42,732	38,428
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	122,935	113,213
合 計	560,562	546,626

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬が第12期に80,485千円発生しています。

(2) 借入状況

2022年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2017年 4月6日	1,400	-	0.7100% (注3)	2022年 4月20日	期限一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,050	-					
	三井住友信託銀行株式会社		500	-					
	株式会社あおぞら銀行		400	-					
	株式会社新生銀行		400	-					
	株式会社りそな銀行	400	-						
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	2,500	2,500	0.8779%	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		2,500	2,500					
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月2日	970	970	0.7300% (注3)	2023年 2月20日			
	株式会社みずほ銀行		920	920					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行	500	500						
	株式会社三井住友銀行	2018年 8月31日	1,950	1,950	1.0778%	2023年 2月28日			
	株式会社新生銀行		1,950	1,950					
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行	2018年 9月6日	400	400	0.6095% (注3)	2022年 3月22日			
	株式会社三井住友銀行		500	-					
	株式会社みずほ銀行		450	-					
	三井住友信託銀行株式会社		700	-					
	株式会社あおぞら銀行		500	-					
	株式会社新生銀行		600	-					
	株式会社りそな銀行	500	-						
株式会社福岡銀行	250	-							
株式会社西日本シティ銀行	500	-							
株式会社三井住友銀行	2018年 9月6日	850	850	0.8120% (注3)	2023年 9月20日				
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						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社新生銀行		600	600						
株式会社りそな銀行		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						
株式会社西日本シティ銀行		500	500						
株式会社三井住友銀行		2,200	2,200						
株式会社みずほ銀行	2019年 4月22日	2,050	2,050	0.7532% (注3)	2024年 4月22日				
三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250						
株式会社あおぞら銀行		700	700						
株式会社新生銀行		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	2019年 6月3日	450	-	0.7685%	2022年 5月31日				
株式会社西日本シティ銀行		500	-						
株式会社新生銀行		450	-						
株式会社三井住友銀行	2020年 4月20日	1,950	1,950	0.7588% (注3)	2025年 4月21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						
株式会社あおぞら銀行		600	600						
株式会社新生銀行		600	600						
株式会社りそな銀行	600	600							

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)	株式会社福岡銀行	2020年 8月31日	500	500	0.5360% (注3)	2024年 2月29日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	2,150	2,150	0.6975% (注3)	2025年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行		1,350	1,350					
	株式会社みずほ銀行	1,000	1,000	0.6850% (注3)	2025年 10月31日				
	三井住友信託銀行株式会社	850	850						
	株式会社あおぞら銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	1,680	1,680						
	株式会社みずほ銀行	1,530	1,530						
	株式会社横浜銀行	1,000	1,000						
	株式会社新生銀行	600	600						
	株式会社あおぞら銀行	600	600	0.7025% (注3)	2026年 4月30日				
	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						
	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	0.6780% (注3)	2026年 8月19日				
	株式会社みずほ銀行	750	750						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社横浜銀行	500	500						
	株式会社みなと銀行	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	0.8894% (注3)	2028年 8月21日				
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社みなと銀行	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						
	株式会社新生銀行	2,160	2,160						
	株式会社みなと銀行	500	500	0.6955% (注3)	2026年 8月31日				
	株式会社三井住友銀行	800	800						
	株式会社みずほ銀行	500	500						
	株式会社新生銀行	1,500	1,500						
株式会社あおぞら銀行	500	500							
株式会社三十三銀行	500	500							
株式会社三井住友銀行	932	932	0.4673%			2024年 10月21日			
株式会社みずほ銀行	857	857							
株式会社新生銀行	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							
株式会社福岡銀行	170	170							
みずほ信託銀行株式会社	100	100							
第一生命保険株式会社	500	500							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2021年 10月20日	932	932	0.7505% (注3)	2026年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		857	857					
	株式会社新生銀行		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	2022年 3月22日	—	500	0.8276%	2027年 5月31日			
	株式会社みずほ銀行		—	450					
	株式会社新生銀行		—	600					
	三井住友信託銀行株式会社		—	700					
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社りそな銀行		—	500					
	株式会社福岡銀行		—	250					
	株式会社三井住友銀行	2022年 4月20日	—	900	0.9067%	2027年 5月31日			
	株式会社みずほ銀行		—	550					
	株式会社新生銀行		—	400					
	三井住友信託銀行株式会社		—	500					
	株式会社あおぞら銀行		—	400					
	株式会社りそな銀行		—	400					
	株式会社三井住友銀行		—	500					
	株式会社みずほ銀行	—	500	0.2705%	2023年 4月28日				
	株式会社三井住友銀行	—	450						
	株式会社新生銀行	—	450						
株式会社あおぞら銀行	—	200							
株式会社紀陽銀行	—	1,000							
小計		88,640	88,640						
合計		88,640	88,640						

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。
(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
(注4) 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。

(3) 投資法人債

2022年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

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

(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

該当事項はありません。

(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) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注1)
社債	MEZ-07	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ7(注2)	-	400	-	-	-	400
合計				400		-	-	400

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

(注2) 裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。また、スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1が、予定償還期日の到来に伴い、リファイナンスが実行されたものです。

(注3) スターアジア・メザニンローン債券投資シリーズ1が、2022年7月29日に全額償還されました。裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) スターアジア・メザニンローン債券投資シリーズ3が、2022年2月25日に全額償還されました。裏付け資産は、「The Royal Garden Residence 白金台」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

該当事項はありません。

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については、福永公認会計士事務所にその調査を委託しています。2022年2月1日から2022年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、前記「(2)その他の資産の売買状況等」に記載した社債の買付であり、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)	
その他費用	252,311	株式会社フィーノホテルズ	486 (注)	0.2

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

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

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、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

該当事項はありません。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,774,975	4,265,178
信託現金及び信託預金	7,950,192	8,075,474
営業未収入金	88,581	137,598
前払費用	200,093	196,009
未収消費税等	155,777	-
その他	14,763	9,011
流動資産合計	12,184,385	12,683,272
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	△71	△100
工具、器具及び備品 (純額)	42	14
信託建物	53,053,772	53,471,574
減価償却累計額	△4,755,763	△5,441,732
信託建物 (純額)	48,298,008	48,029,841
信託構築物	20,635	21,640
減価償却累計額	△5,115	△5,856
信託構築物 (純額)	15,520	15,784
信託機械及び装置	99,519	119,343
減価償却累計額	△23,762	△28,905
信託機械及び装置 (純額)	75,756	90,437
信託工具、器具及び備品	67,545	100,966
減価償却累計額	△24,969	△30,688
信託工具、器具及び備品 (純額)	42,576	70,278
信託土地	127,283,507	127,283,507
有形固定資産合計	175,715,413	175,489,864
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	922,220	800,000
長期前払費用	351,116	337,433
差入敷金及び保証金	10,379	10,359
その他	3,317	45,353
投資その他の資産合計	1,287,033	1,193,146
固定資産合計	181,084,747	180,765,311
繰延資産		
投資法人債発行費	13,603	12,583
投資口交付費	34,219	27,375
繰延資産合計	47,823	39,959
資産合計	193,316,956	193,488,543

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	789,397	662,398
1年内返済予定の長期借入金	15,350,000	16,390,000
未払金	500,649	495,977
未払費用	49,478	59,099
未払法人税等	605	605
未払消費税等	46,037	234,089
前受金	915,355	974,728
その他	30,771	36,804
流動負債合計	17,682,295	18,853,703
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	73,290,000	72,250,000
預り敷金及び保証金	5,074	5,187
信託預り敷金及び保証金	5,476,752	5,559,508
その他	109,745	16,759
固定負債合計	79,881,571	78,831,455
負債合計	97,563,867	97,685,158
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,115,701	59,115,701
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 8,802,324	※2 8,713,411
任意積立金合計	8,802,324	8,713,411
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	2,809,755	2,813,756
剰余金合計	36,744,298	36,659,386
投資主資本合計	95,859,999	95,775,087
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△106,910	28,297
評価・換算差額等合計	△106,910	28,297
純資産合計	※1 95,753,089	※1 95,803,384
負債純資産合計	193,316,956	193,488,543

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日		自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,467,061	※1	5,611,196
その他貸貸事業収入	※1	423,937	※1	449,218
その他の収入		69,418		28,525
営業収益合計		5,960,418		6,088,939
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,311,905	※1	2,494,593
資産運用報酬		392,495		392,584
資産保管及び一般事務委託手数料		42,732		38,428
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		122,935		113,213
営業費用合計		2,872,468		3,041,220
営業利益		3,087,950		3,047,719
営業外収益				
受取利息		48		55
未払分配金戻入		1,326		1,470
還付加算金		106		262
固定資産受贈益		-		516
営業外収益合計		1,481		2,305
営業外費用				
支払利息		337,121		338,087
投資法人債利息		2,473		3,500
融資関連費用		224,543		140,164
投資法人債発行費償却		850		1,020
投資口交付費償却		6,843		6,843
営業外費用合計		571,833		489,615
経常利益		2,517,598		2,560,409
税引前当期純利益		2,517,598		2,560,409
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		2,516,993		2,559,804
前期繰越利益		292,762		253,951
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,809,755		2,813,756

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計	
		出資剰余金	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	52,745,966	25,132,218	8,891,236	8,891,236	2,651,806	36,675,261	89,421,227
当期変動額							
新投資口の発行	6,369,735						6,369,735
剰余金の配当					△2,447,956	△2,447,956	△2,447,956
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					2,516,993	2,516,993	2,516,993
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	6,369,735	-	△88,912	△88,912	157,949	69,037	6,438,772
当期末残高	※1 59,115,701	25,132,218	8,802,324	8,802,324	2,809,755	36,744,298	95,859,999

(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	△241,749	△241,749	89,179,478
当期変動額			
新投資口の発行			6,369,735
剰余金の配当			△2,447,956
一時差異等調整 積立金の取崩			-
当期純利益			2,516,993
投資主資本以外 の項目の当期変 動額 (純額)	134,838	134,838	134,838
当期変動額合計	134,838	134,838	6,573,610
当期末残高	△106,910	△106,910	95,753,089

V. 注記表

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	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(△)		剰余金合計
当期首残高	59,115,701	25,132,218	8,802,324	8,802,324	2,809,755	36,744,298	95,859,999
当期変動額							
剰余金の配当					△2,644,716	△2,644,716	△2,644,716
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					2,559,804	2,559,804	2,559,804
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	4,000	△84,912	△84,912
当期末残高	*159,115,701	25,132,218	8,713,411	8,713,411	2,813,756	36,659,386	95,775,087

(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	△106,910	△106,910	95,753,089
当期変動額			
剰余金の配当			△2,644,716
一時差異等調整積立金の取崩			-
当期純利益			2,559,804
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	135,208	135,208	135,208
当期変動額合計	135,208	135,208	50,295
当期末残高	28,297	28,297	95,803,384

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日	当期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日	当期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31 日																
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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。市場価格のない株式等移動平均法による原価法を採用しています。匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。</p>	<p>その他有価証券市場価格のあるもの時価法(評価差額は全部純資産直入法により処理)を採用しています。</p>																
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2~69年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>7~30年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>7~17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table>	建物	2~69年	構築物	7~30年	機械及び装置	7~17年	工具、器具及び備品	2~15年	<p>有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="1"> <tr><td>建物</td><td>2~69年</td></tr> <tr><td>構築物</td><td>7~30年</td></tr> <tr><td>機械及び装置</td><td>7~17年</td></tr> <tr><td>工具、器具及び備品</td><td>2~15年</td></tr> </table>	建物	2~69年	構築物	7~30年	機械及び装置	7~17年	工具、器具及び備品	2~15年
建物	2~69年																	
構築物	7~30年																	
機械及び装置	7~17年																	
工具、器具及び備品	2~15年																	
建物	2~69年																	
構築物	7~30年																	
機械及び装置	7~17年																	
工具、器具及び備品	2~15年																	
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。</p>	<p>(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。</p>																
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16,601千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</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ありせん。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等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>																

項目	前期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段：金利スワップ取引 ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある後記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある後記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④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。

〔会計方針の変更に関する注記〕

項目	前期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日	当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日
1. 収益認識に関する会計基準等の適用	「収益認識に関する会計基準」(企業会計基準第29号2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。)等を当計算期間の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。これによる当計算期間の計算書類に与える影響は軽微です。	-
2. 時価の算定に関する会計基準等の適用	「時価の算定に関する会計基準」(企業会計基準第30号2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。)等を当計算期間の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」(企業会計基準第10号2019年7月4日)第44-2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当計算期間の計算書類に与える影響は軽微です。	-

〔貸借対照表に関する注記〕

前期 (ご参考) (2022年1月31日)		当期 (2022年7月31日)																												
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円																											
※2 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項	(単位：千円)	※2 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項	(単位：千円)																											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>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;">8,891,236</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: right;">-</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;">8,802,324</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: right;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,891,236	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,802,324	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>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;">8,802,324</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td style="text-align: right;">-</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;">8,713,411</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td style="text-align: right;">分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,802,324	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,713,411	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	8,891,236																													
当期積立額	-																													
当期取崩額	88,912																													
当期末残高	8,802,324																													
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	8,802,324																													
当期積立額	-																													
当期取崩額	88,912																													
当期末残高	8,713,411																													
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																													
(注) 過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。		(注) 過年度に計上した負ののれん発生益を積み立てたものであり積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。																												

〔損益計算書に関する注記〕

前期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月31日		当期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,696,720	賃料収入	4,829,210
共益費収入	534,187	共益費収入	544,319
駐車場収入	199,390	駐車場収入	201,621
施設使用料	30,985	施設使用料	30,608
その他賃貸収入	5,778	その他賃貸収入	5,436
計	5,467,061	計	5,611,196
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	296,154	水道光熱費収入	314,831
その他収入	127,783	その他収入	134,386
計	423,937	計	449,218
不動産賃貸事業収益合計	5,890,999	不動産賃貸事業収益合計	6,060,414
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	438,037	管理業務費	449,514
水道光熱費	310,409	水道光熱費	343,623
公租公課	421,139	公租公課	458,313
修繕費	181,998	修繕費	255,200
信託報酬	25,603	信託報酬	25,175
損害保険料	13,010	損害保険料	12,855
減価償却費	682,245	減価償却費	697,599
その他費用	239,461	その他費用	252,311
不動産賃貸事業費用合計	2,311,905	不動産賃貸事業費用合計	2,494,593
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,579,094	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	3,565,820

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31日	当期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※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	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 1,789,389口	発行済投資口の総口数 1,789,389口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳
(単位：千円)	(単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額 1,175,788	合併時受入評価差額 1,148,955
有価証券付随費用 2,998	有価証券付随費用 2,923
繰延ヘッジ損益 33,634	繰延ヘッジ損益 5,365
繰延税金資産小計 1,212,421	その他 204
評価性引当額 △1,212,421	繰延税金資産小計 1,157,448
繰延税金資産合計 -	評価性引当額 △1,157,448
繰延税金資産の純額 -	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	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：%)	(単位：%)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △30.61	支払分配金の損金算入額 △30.61
減価償却費認容 △0.82	減価償却費認容 △0.77
その他 △0.00	その他 △0.05
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02

[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 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31日	当期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022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

2022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	15,350,000	15,350,378	378
(2) 投資法人債	1,000,000	996,200	△3,800
(3) 長期借入金	73,290,000	73,302,563	12,563
負債計	89,640,000	89,649,141	9,141
(4) デリバティブ取引(※)	(106,910)	(106,910)	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
			うち1年超		
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	72,555,000	64,405,000	△106,910

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日(2022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
長期借入金	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	10,050,000
合計	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	11,050,000

当期 (自 2022年2月1日 至 2022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

2022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	16,390,000	16,394,349	4,349
(2) 投資法人債	1,000,000	994,500	△5,500
(3) 長期借入金	72,250,000	72,241,065	△8,934
負債計	89,640,000	89,629,914	△10,085
(4) デリバティブ取引(※)	28,297	28,297	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
				うち1年超	
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	64,405,000	59,715,000	28,297

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 投資法人債、借入金の決算日(2022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
長期借入金	16,390,000	13,340,000	11,085,000	17,810,000	19,965,000	10,050,000
合計	16,390,000	13,340,000	11,085,000	17,810,000	19,965,000	11,050,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 2021年8月1日 至 2022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	
166,836,697	12,961,016	179,797,713	193,604,000

(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7物件の取得(13,230,298千円)、資本的支出(424,722千円)、主な減少額は減価償却(682,245千円)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2022年1月期(第12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 2022年2月1日 至 2022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	
179,797,713	△225,548	179,572,164	195,794,000

(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、主な増加額は資本的支出(471,534千円)、主な減少額は減価償却(697,599千円)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2022年7月期(第13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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	2,050,000	長期借入金	8,750,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,200,000
				融資関連費用	9,080	前払費用	16,061
				支払利息	51,556	未払費用	5,415
利害関係人等	スターアジア 総合株式会社	開発業	-	信託有形固定資産 の取得	3,930,000	-	-

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2022年2月1日 至 2022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	1,200,000	長期借入金	9,150,000
						1年内返済予定 の長期借入金	800,000
				融資関連費用	8,827	前払費用	16,987
				支払利息	52,097	長期前払費用	38,188
				未払費用	6,549		

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日		当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31 日	
1口当たり純資産額	53,511円	1口当たり純資産額	53,539円
1口当たり当期純利益	1,414円	1口当たり当期純利益	1,430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 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日		当 期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月 31 日	
当期純利益 (千円)	2,516,993	当期純利益 (千円)	2,559,804
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)	2,516,993	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	2,559,804
期中平均投資口数 (口)	1,779,389	期中平均投資口数 (口)	1,789,389

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年2月1日 至 2022年7月31日）

新投資口の発行

2022年8月1日及び2022年8月9日開催の役員会において、不動産等の取得を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、2022年8月16日に払込が完了しています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数	: 132,300口
発行価格 (募集価格)	: 1口当たり54,795円
発行価格 (募集価格) の総額	: 7,249,378,500円
発行価額 (払込金額)	: 1口当たり52,968円
発行価額 (払込金額) の総額	: 7,007,666,400円
払込期日	: 2022年8月16日

なお、新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2022年8月18日付で3物件の不動産信託受益権 (取得価格の合計15,154百万円) を取得済です。

【収益認識に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年8月1日 至 2022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)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入	296,154	296,154
その他	-	5,664,264
合 計	296,154	5,960,418

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

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 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月 31 日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	57,609
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	54,922
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

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

(単位:円)

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)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入	314,831	314,831
その他	-	5,774,107
合 計	314,831	6,088,939

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

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 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	54,922
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	73,083
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。

[その他の注記]

前期 (ご参考) (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて

本投資法人が保有する一部のホテル物件については、賃料の全部又は一部がホテルの運営収益等に連動する賃料体系となっており、当期末時点においてホテルの休業、稼働の低下等により、変動賃料が発生しない状況となっています。固定資産の減損会計の適用に当たっては、当該物件を取り巻く経済環境は緩やかに回復するとの前提に基づき、将来キャッシュ・フローの見積りを行っています。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、今後の感染拡大状況によっては本投資法人の財政状態又は経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて

本投資法人が保有する一部のホテル物件については、賃料の全部がホテルの運営収益等に連動する賃料体系となっており、当期末時点においてホテルの稼働の低下等により、賃料収入が大幅に減少しています。固定資産の減損会計の適用に当たっては、当該物件を取り巻く経済環境は緩やかに回復するとの前提に基づき、将来キャッシュ・フローの見積りを行っています。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、今後の感染拡大状況によっては本投資法人の財政状態又は経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

	前期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日
I 当期末処分利益	2,809,755,972	2,813,756,107
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	2,644,716,942	2,641,138,164
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,478)	(1,476)
うち利益分配金	2,644,716,942	2,641,138,164
(うち1口当たり利益分配金)	(1,478)	(1,476)
IV 次期繰越利益	253,951,395	261,530,308

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に前期繰越利益の一部である38,810,690円及び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2,644,716,942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7,578,913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2,641,138,164円を分配することとしました。

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	当 期 自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日
※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。	※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。

独立監査人の監査報告書

2022年9月13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 櫻井 均
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 齋木 夏生
業務執行社員

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2022年2月1日から2022年7月31日までの第13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に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

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 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,517,598	2,560,409		
減価償却費	682,245	697,599		
投資法人債発行費償却	850	1,020		
投資口交付費償却	6,843	6,843		
受取利息	△48	△55		
支払利息	339,595	341,587		
営業未収入金の増減額（△は増加）	7,605	△49,016		
未収消費税等の増減額（△は増加）	△72,280	155,777		
未払消費税等の増減額（△は減少）	△25,824	188,051		
前払費用の増減額（△は増加）	△23,008	4,084		
長期前払費用の増減額（△は増加）	△90,606	13,682		
営業未払金の増減額（△は減少）	143,883	△96,424		
未払金の増減額（△は減少）	7,276	4,636		
前受金の増減額（△は減少）	1,732	59,372		
その他	△28,806	8,685		
小計	3,467,056	3,896,255		
利息の受取額	48	55		
利息の支払額	△331,705	△331,966		
法人税等の支払額	△5,381	2,645		
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,130,019	3,566,990		
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	△13,552,890	△511,417		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,068	△103		
預り敷金及び保証金の受入による収入	-	216		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△181,994	△170,274		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	441,001	253,030		
差入敷金及び保証金の回収による収入	80	20		
投資有価証券の取得による支出	△400,000	-		
投資有価証券の償還による収入	216,472	122,220		
長期貸付金の回収による収入	300,000	-		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△13,178,398	△306,308		
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	-	500,000		
短期借入金の返済による支出	△2,150,000	△500,000		
長期借入れによる収入	22,050,000	9,750,000		
長期借入金の返済による支出	△13,700,000	△9,750,000		
投資法人債の発行による収入	985,545	-		
投資口の発行による収入	6,328,671	-		
分配金の支払額	△2,446,756	△2,645,197		
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,067,460	△2,645,197		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	1,019,080	615,484		
現金及び現金同等物の期首残高	10,706,087	11,725,168		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,725,168	※1 12,340,653		

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】（参考情報）

項目	前期（ご参考）		当期	
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少な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）		当期	
	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円)		(単位：千円)	
現金及び預金	3,774,975	4,265,178	現金及び預金	4,265,178
信託現金及び信託預金	7,950,192	8,075,474	信託現金及び信託預金	8,075,474
現金及び現金同等物	11,725,168	12,340,653	現金及び現金同等物	12,340,653

■ ポートフォリオ一覧

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り(%) (注5)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	1.7	3,070	4.6
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	3.4	7,070	5.1
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	1.0	2,650	6.7
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	1.1	3,290	5.6
OFC-08	オフィス	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	■	6,320	3.5	8,280	5.0
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	1.3	3,050	6.2
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.8	1,530	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	1.4	2,790	4.0
OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	★	7,440	4.1	7,390	5.5
OFC-13	オフィス	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	■	1,020	0.6	1,230	4.0
OFC-14	オフィス	成信ビル	東京都新宿区	★	11,200	6.2	11,700	3.6
OFC-15	オフィス	アーバンセンター 神田須田町 ^(注7)	東京都千代田区	★	5,350	3.0	5,440	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	2.6	4,630	3.8
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	★	3,990	2.2	3,990	3.9
OFC-18	オフィス	麻布アメックスビル	東京都港区	★	2,780	1.5	2,910	3.7
OFC-19	オフィス	飛栄九段ビル	東京都千代田区	★	2,400	1.3	2,390	3.8
OFC-20	オフィス	アーバンセンター 新横浜 ^(注7)	神奈川県横浜市	★	2,300	1.3	2,540	5.0
OFC-21	オフィス	ポータル秋葉原	東京都千代田区	★	1,510	0.8	1,490	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	1.0	1,980	5.2
OFC-23	オフィス	アーバンセンター 博多	福岡県福岡市	■	2,870	1.6	3,100	4.4
RTL-01	商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	★	5,400	3.0	5,230	7.1
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	3.6	6,320	5.7
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	1.8	3,330	7.4
RTL-05	商業施設	パグース池袋西口	東京都豊島区	■	2,984	1.7	3,280	4.1
RSC-01	住宅	アーバンパーク 麻布十番	東京都港区	■	2,045	1.1	2,740	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク 代官山	東京都渋谷区	■	6,315	3.5	9,430	4.8
RSC-05	住宅	アーバンパーク 難波	大阪府大阪市	■	1,490	0.8	1,530	5.1
RSC-06	住宅	アーバンパーク 護国寺	東京都豊島区	★■	1,460	0.8	1,560	4.3
RSC-07	住宅	アーバンパーク 柏	千葉県柏市	★■	1,186	0.7	1,190	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	0.9	1,680	5.6
RSC-09	住宅	アーバンパーク 高円寺	東京都杉並区	★■	1,167	0.6	1,180	4.6
RSC-10	住宅	アーバンパーク 市ヶ尾	神奈川県横浜市	★	1,810	1.0	2,060	4.8
RSC-11	住宅	アーバンパーク 行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.8	1,570	4.8
RSC-12	住宅	白井ロジュマン	千葉県白井市	★	2,470	1.4	2,470	5.7
RSC-13	住宅	アーバンパーク 関目	大阪府大阪市	★	2,150	1.2	2,380	5.3
RSC-14	住宅	アーバンパーク 今里	大阪府大阪市	★	993	0.6	1,070	5.4
RSC-15	住宅	アーバンパーク 代々木	東京都渋谷区	★	1,740	1.0	1,890	3.6
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	2.0	3,920	5.4
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	1.8	3,520	5.5
RSC-18	住宅	アーバンパーク 両国	東京都墨田区	★	1,115	0.6	1,240	4.6
RSC-19	住宅	アーバンパーク 溝の口	神奈川県川崎市	★	2,019	1.1	2,100	4.8
RSC-20	住宅	アーバンパーク 宮前平	神奈川県川崎市	■	1,060	0.6	1,230	5.0
RSC-21	住宅	アーバンパーク 鶴見	神奈川県横浜市	★	1,113	0.6	1,190	5.0
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	3.9	7,670	4.8
LGC-02	物流施設	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	■	3,560	2.0	4,330	5.8
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	4.4	8,900	5.3
LGC-04	物流施設	原本ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	2.6	4,980	3.9
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.7	1,550	5.8
LGC-07	物流施設	船橋西浦口ロジスティクスII	千葉県船橋市	■	821	0.5	890	7.0
LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	■	2,755	1.5	3,180	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	★	1,710	1.0	1,710	6.5
LGC-10	物流施設	船橋ハイテクパーク工場II	千葉県船橋市	★	702	0.4	704	6.8

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り(%) (注5)
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	1.2	2,280	5.5
HTL-02	ホテル	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	1.0	1,410	4.3
HTL-03	ホテル	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	2.1	3,470	4.2
HTL-04	ホテル	ベストウエスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	1.8	3,200	4.5
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	1,970	1.1	1,910	4.4
HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	■	2,500	1.4	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デ	東京都江戸川区	■	3,180	1.8	3,130	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	■	2,000	1.1	1,410	3.6
小計					179,675	100.0	195,794	4.9

< 2022年8月取得 >

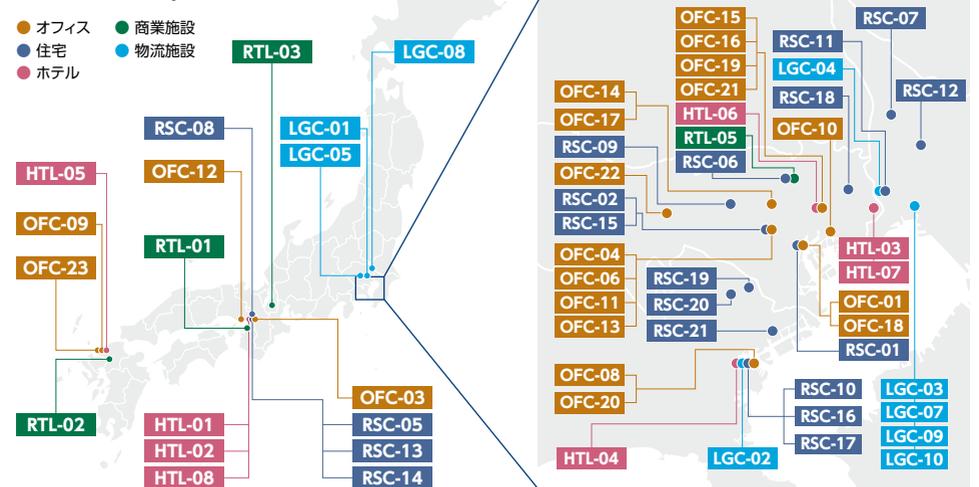
OFC-24	オフィス	アーバンセンター 藤沢	神奈川県藤沢市	★	2,054		2,200	5.6
RTL-06	商業施設	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	★	9,500		9,800	4.1
HTL-09	ホテル	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	★	3,600		3,670	4.9
小計					15,154		15,670	4.5
合計					194,829		211,464	

■ メザニンローン債権

資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	帳簿価額 (百万円)	利率
MEZ-06	メザニン	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ6	400	基準金利+7.0%(注6)
MEZ-07	メザニン	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7	400	基準金利+5.0%(注6)
合計			800	

(注1) 取得ルートに記載される記号はそれぞれ以下を意味します。■:スポンサーグループ(関連ファンドを含む)、★:資産運用会社独自のルート、★■:ウェアハウジング物件
(注2) 旧さくら総合リート投資法人より受け入れた物件については、受入価格を記載しています。
(注3) 投資比率は、「取得価格」の合計に対する「取得価格」の比率です。
(注4) 鑑定評価額は、2022年7月末(2022年8月取得物件については7月1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5) 鑑定NOI利回りは、2022年7月末(2022年8月取得物件については7月1日)を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注6) 基準金利は、全銀協3ヶ月日本円TIBORです。
(注7) 2022年8月末時点の名称で表記しています。

Portfolio Map (2022年7月末時点)



OFC-01 南麻布渋谷ビル 建築時期 1993年 6月15日	OFC-03 本町橋タワー 建築時期 2010年 2月8日	OFC-04 西新宿松屋ビル 建築時期 1987年 5月28日	OFC-06 渋谷MKビル 建築時期 1993年 7月31日	OFC-08 アサヒビルディング 建築時期 1994年 11月25日	RSC-14 アーバンパーク今里 建築時期 1991年 12月20日	RSC-15 アーバンパーク代々木 建築時期 2017年 9月4日	RSC-16 アーバンパーク常盤台公園 建築時期 1994年 2月17日	RSC-17 アーバンパーク三ツ池公園 建築時期 1992年 3月24日	RSC-18 アーバンパーク両国 建築時期 1997年 10月31日
OFC-09 博多駅イーストプレイス 建築時期 1986年 2月24日	OFC-10 日本橋浜町パークビル 建築時期 1992年 7月13日	OFC-11 アミューズメントメディア学院本館 建築時期 1994年 11月2日	OFC-12 東神戸センタービル 建築時期 1992年 1月6日	OFC-13 アミューズメントメディア学院新館 建築時期 1999年 1月25日	RSC-19 アーバンパーク溝の口 建築時期 1988年 8月23日	RSC-20 アーバンパーク宮前平 建築時期 2021年 6月10日	RSC-21 アーバンパーク鶴見 建築時期 1994年 2月17日	LGC-01 岩槻ロジスティクス 建築時期 2014年 10月29日	LGC-02 横浜ロジスティクス 建築時期 1994年 10月1日
OFC-14 成信ビル 建築時期 1989年 3月31日	OFC-15 アーバンセンター神田須田町 建築時期 1991年 10月28日	OFC-16 アーバンセンター神田司町 建築時期 1988年 1月20日	OFC-17 高田馬場アクセス 建築時期 1994年 1月14日	OFC-18 麻布アメレックスビル 建築時期 1988年 6月30日	LGC-03 船橋ロジスティクス 建築時期 1号棟 1992年 9月25日 2号棟 1997年 8月5日	LGC-04 原木ロジスティクス 建築時期 2015年 8月14日	LGC-05 所沢ロジスティクス 建築時期 1999年 4月30日	LGC-07 船橋西浦ロジスティクスII 建築時期 倉庫 1991年3月20日 工場 1972年5月15日 事務所 1986年5月13日	LGC-08 松伏ロジスティクス 建築時期 1997年 3月31日
OFC-19 飛栄九段ビル 建築時期 1991年 9月17日	OFC-20 アーバンセンター新横浜 建築時期 1992年 3月17日	OFC-21 ポータル秋葉原 建築時期 2002年 5月31日	OFC-22 アーバンセンター立川 建築時期 1990年 5月30日	OFC-23 アーバンセンター博多 建築時期 2020年 8月27日	LGC-09 船橋ハイテクパーク工場I 建築時期 2003年 5月19日	LGC-10 船橋ハイテクパーク工場II 建築時期 2001年 9月5日	HTL-01 R&Bホテル梅田東 建築時期 2000年 10月20日	HTL-02 スマイルホテルなんば 建築時期 2008年 2月6日	HTL-03 レンブラントスタイル東京西葛西 建築時期 1991年 3月19日
RTL-01 ラパーク岸和田 建築時期 1994年 8月30日	RTL-02 シュロアモール筑紫野 建築時期 2007年 6月22日	RTL-03 西友水口店 建築時期 1999年 5月31日	RTL-05 パグース池袋西口 建築時期 1992年 11月20日	RSC-01 アーバンパーク麻布十番 建築時期 1999年 11月29日	HTL-04 ベストウェスタン横浜 建築時期 1987年 9月21日	HTL-05 The BREAKFAST HOTEL 福岡天神 建築時期 2017年 2月20日	HTL-06 グランジット秋葉原 建築時期 2017年 9月20日	HTL-07 レンブラントスタイル東京西葛西グランド 建築時期 2017年 2月7日	HTL-08 KOKO HOTEL 大阪なんば 建築時期 2017年 4月7日
RSC-02 アーバンパーク代官山 建築時期 既存棟 1982年 11月15日 増築棟 2006年 5月30日	RSC-05 アーバンパーク難波 建築時期 2013年 1月9日	RSC-06 アーバンパーク護国寺 建築時期 1990年 2月28日	RSC-07 アーバンパーク柏 建築時期 1997年 8月28日	RSC-08 アーバンパーク緑地公園 建築時期 1989年 3月10日	新規取得物件 (第14期取得)				
RSC-09 アーバンパーク高円寺 建築時期 1987年 10月13日	RSC-10 アーバンパーク市ヶ尾 建築時期 1998年 7月10日	RSC-11 アーバンパーク行徳 建築時期 1995年 3月24日	RSC-12 白井ロジュマン 建築時期 1995年 5月9日	RSC-13 アーバンパーク関目 建築時期 1989年 8月18日	OFC-24 アーバンセンター藤沢 建築時期 1991年4月9日	RTL-06 あべのnini(商業施設) 建築時期 2012年 1月31日	HTL-09 あべのnini(ホテル) 建築時期 2012年1月31日		



Q 昨今の電気料金高騰の影響と対策を教えてください。

A 当社の文化として、不動産市況のみならず、資本市場の状況、人口動態トレンド、マクロ環境、政府の政策についても日々の確認と議論、意見交換を重ねています。そのような中、電気料金の高騰については、比較的早めにリスクを察知できました。そこで私たちは、各物件のプロパティマネジメント会社（以下「PM会社」）とも議論を重ね、テナント利用分電気料の高騰分はテナントに請求させていただくことを打診しました。テナントの皆様にはこの状況をご理解いただき、投資法人としての負担が急激に増え

ないよう対応できました。私たちは独立系の不動産投資グループがスポンサーということもあり、企業グループ内にPM会社が存在しません。従って、利害関係のない複数のPM会社と契約していますが、日頃より連携、情報交換、共有をする中で、PM会社との連携の在り方について投資運用部のチームで議論をしています。このような土壌があるからこそ、PM会社との連携は規律を持って、両者が投資主利益の最大化という共通の視点を持っていると感じています。

Q 投資家の皆様へメッセージをお願いします。

A 私たち、スターアジア不動産投資法人は、「投資主利益第一主義」を基本理念としています。投資主利益の最大化に向けた、1口当たり分配金の増額に直結する、保有物件の内部成長を重要視しています。上記の「収益力向上策検討」や「電気料金高騰への対応」など、今後も、物件の内部成長へのあくなき挑戦を続けてまいります。

今後もスターアジア不動産投資法人のアクティブマネジメントにご期待ください。

Senior Manager プロフィール

名前	神長 太郎(かみなが たろう)
経歴	大学卒業後、三菱建設株式会社(現:株式会社ピーエス三菱)入社。その後株式会社クリード、ケネディクス株式会社にて、不動産投資ファンド事業における物件取得、運用、売却に関する業務、商業物件、物流物件の開発業務にも従事。2021年11月に当社入社
趣味	子供との外遊び、ゴルフ
信条	「大丈夫!大丈夫!」 四方八方、難題に囲まれたときにも、状況を打破するための自己暗示の言葉です。困難に直面したとしても、そこに0.1%でも可能性を見つければ、諦めずに前向きにはつらつと取組みます。



Senior Managerインタビュー

スターアジア投資顧問株式会社
投資運用部 シニアマネージャー 神長 太郎



Q 投資運用部の業務と体制、神長さんの主な担当業務について教えてください。

A 私が所属する投資運用部は、部長を含めて9名で構成されており、投資運用部管掌取締役の副社長を合わせて合計10名です。現在、スターアジア不動産投資法人は63物件を保有していますが、その中で私は、商業施設3物件と物流施設7物件、ホテル1物件を担当しています。物件の予算作成、進捗管理、マーケット分析、修繕計画及び実施などの通常業

務に加え、新たな目線での抜本的な収益向上策や経費削減策などを提案し、実行しています。これら保有物件の管理運営に加えて新規取得物件の探索も私の重要業務です。

Q コロナ感染症の蔓延が長引く中、保有する商業施設に影響はありましたか？

A スターアジア不動産投資法人は、現時点において商業施設を5物件保有しており、そのうち2物件は都市型商業施設、3物件は郊外型商業施設となります。コロナ禍において、商業施設全体としては大きな影響はありませんでした。

しかしながら、私が担当する郊外型商業施設では、定期建物賃貸借契約が終了するタイミングで再契約せずに退去するテナントが一定数続いたため、この課題に対しては、これを好機と捉え、テナントミックスの見直しなどゼロベースでの収益向上策を検討しています。具体的には、集客力が高く施設全体の価値を上げるような、施設のアンカーとなる食品品を取り扱うスーパーマーケットの誘致を検討しています。

都市型商業施設からは、コロナ禍中

であつても、賃料を収受できています。施設の「賑わい」についてはコロナ感染症の影響が少なからずあったと思いますが、現在では回復しています。都市型商業は、立地にこだわって取得した物件ですので、経済、人の流れの回復も早かったと感じています。

Q 保有物件の収益力向上策の検討状況を教えてください。

A これまでの実績としては、借地料減額や建物管理費用の削減など、費用削減の実績が多かったのですが、今は収入の拡大策を検討しています。それは、他リートでも事例がありますが、保有物件の再開発や増築です。以下の2点により、スターアジア不動産投資法人でも保有物件の再開発が検討できるようになりました。

①資産規模拡大により1物件当たりの収益寄与度が低減したこと、②負のれんを含む内部留保の充実による分配金原資の確保

再開発にあたっては、①再開発による収益増の可能性、②未利用容積の確認、③今後のライフサイクルコストの増加見込みの3点を重要なポイントとして、複数物件を候補として検討中です。