



CIO Interview

上場から8年、
外部環境の変化に適切に対応し
分配金の成長に努めます。

スターアジア投資顧問株式会社
取締役 兼 投資運用部長
小林 大輔



第16期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年8月1日～2024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	40
ESGの取組み	4	VI.金銭の分配に係る計算書	51
財務の状況/投資主の状況	5	VII.監査報告書	52
ポートフォリオ一覧.....	6	VIII.キャッシュ・フロー計算書(参考情報).....	54
I.資産運用報告	8	投資主インフォメーション	56
II.貸借対照表.....	35	ポートフォリオの概要	57
III.損益計算書	37	特集 CIO Interview	61
IV.投資主資本等変動計算書	38		

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」アクティブ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16期 決算ハイライト

2024年1月末時点

営業収益	7,964 _{百万円}	営業利益	4,309 _{百万円}
経常利益	3,528 _{百万円}	当期純利益	3,527 _{百万円}

●1口当たり分配金の実績及び予想

第13期実績	1,476円	第14期実績	1,491円	第15期実績	1,586円
第16期実績	1,524円	第17期予想	1,520円	第18期予想	1,538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。

投資主の皆様へ

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月の上場以来、投資主利益の最大化に向けた取組み(アクティブマネジメントの実行)を継続しています。当期(2024年1月期)においては、期初の2023年8月に、2021年3月の中期計画策定以降では3年連続3回目(上場以降では6回目)となる公募増資を実行し、11物件(取得価格総額491億円)を取得しました。当該物件取得等により当期末現在の資産規模は2,438億円(不動産等71物件、優先出資証券1案件、メザニンローン債権投資2案件)となり、中期計画における目標である「2026年までに資産規模3,000億円」の達成に向けて着実に資産規模を拡大しています。

当期の期初に取得した資産は、内部成長が期待できるホテル7物件(454億円)が92%を占めます。これら7物件のホテルは、全てスターアジアグループのポラリス・ホールディングス傘下の会社が賃借し

オペレーションを担っています。同社は、コロナ禍においても、スターアジアグループと協働し業容を拡大し、スケールメリットを活かして販売、コスト面で効率的な運営を行っています。

新規取得のホテル7物件は、全て同一の賃料体系であり、それぞれの物件においてGOP×85%を賃料として収受でき^(注)、宿泊需要の向上に伴うホテルの運営状況の良化をダイレクトに享受できるものとなっています。実際に、当該7ホテルからの賃料収入は当初予想を大きく超える結果となっており、内部成長に貢献する物件取得であったと考えられます。

(注) 新規取得7物件それぞれにおいて一定の固定賃料が約定されており、それぞれの物件においてGOP×85%が当該固定賃料を上回った場合に収受できます。

今後も、投資主の皆様利益の最大化を目指し、潜在的な内部成長力のある物件や分配金増が期待できるメザニンローン債権投資等の取得に注力し、一層の収益の成長性、安定性を追求するとともに、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。E(環境)に係る取組みとして、当期においては、物件毎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、緑化保全を総額

約432百万円で実施しています。ESGに関連する取組みの一環として、2023年度においてもGRESBリアルエステイト評価へ参加し、3年連続で「3 Star」及び「Green Star」を獲得しています。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しています。しかしながら、このアセスメントへの参加は、ESGに関連する施策の実施状況に係る一つの指標であり、高い評価を受けること自体が目標ではなく、評価を向上させることを通じて、より良い環境(E)の、より良い社会(S)の、より良いガバナンス(G)の実現を目指した施策を実行し、公的品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。

さて、第16期(2024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7,964百万円、経常利益3,528百万円、当期純利益3,527百万円を計上し、1口当たり分配金は1,524円となりました。ここに第16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、2023年8月に公募増資を実行し、11物件(取得価格総額491億円)をポートフォリオに組み入れました。当期末時点の資産規模は2,438億円となっており、中期計画(外部成長目標)の達成に向けて大きく前進したと考えています。さらに、公募増資と同時期に、将来の外部成長原資を確保するため、直近の鑑定評価ベースで581億円12物件のホテルについてスポンサーグループから優先交渉権を取得しています。また、収益性の向上が期待できる学生専用レジデンス2物件についても優先交渉権を保有しています。今後も、優先交渉権取得物件を中心としたスターアジアグループからの物件取得機会や資産運用会社独自のネットワークを最大限に活用して、一層の外部成長を目指します。

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実行することが基本です。加えて、本投資法人は、様々な内部成長実現に向けた取組みを実行しています。具体化している取組みとして、未消化容積がある物流施設「船橋ハイテックパーク工場I」において、テナント要望に応え増築を実行しました。この増築は2023

年12月に完了しており、2024年7月期以降の内部成長に寄与すると考えています。また、郊外型商業施設「シュロアモール筑紫野」においては、集客力が高くアンカーテナントとなるスーパーマーケット「ロピア」の誘致を実現しています。「ロピア」は2023年11月にオープンし、平日、週末を問わず買い物客で賑わっており、施設全体の集客力向上につながっています。当該テナントからの賃料収入に加え、「シュロアモール筑紫野」における新規テナント誘致にも貢献すると考えられます。今後も、各物件における稼働率の維持向上、経費の削減を通じた収益増に加えて、上記のような取組みを継続し、一層の内部成長の実現を追求し、1口当たり分配金の成長を目指します。

船橋ハイテックパーク工場I



写真右側が増築箇所2か所の内の1か所

ESG方針

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

GRESBリアルエステイト評価

スターアジア不動産投資法人は、2023年のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、「3スター」(最上位:5スター)を取得しました。

また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と、保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組み等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得しました。

本投資法人は、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」の評価を取得しました。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。



Environment 環境に係る取組み



2024年1月末時点

環境認証の取得

DBJ Green Building 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	★★★★★ 3物件	★★★★★ 2物件
★★★ 4物件	★★★★★ 2物件	★★★★★ 3物件
★ 1物件	★★★ 2物件	
	★★ 1物件(注1)	
取得割合(注2) 43.9%		

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、かつ各種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(585,163.76㎡)に対する各床面積の割合です。

Society 社会に係る取組み



地域貢献とテナント満足度向上

保有物件における取組み

ラパーク岸和田
地域貢献への取組みの一環として、だんじり祭りの休憩場所を提供



テナント満足度調査

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

Governance ガバナンスに係る取組み



意思決定プロセス

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



↓ 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

借入の状況(注1)

	第15期末 2023年7月	第16期末 2024年1月	2024年2月末
LTV	46.3%	47.5%	—
有利子負債残高	96,840百万円	123,140百万円	123,140百万円
長期負債比率	100.0%	98.9%	98.9%
平均残存年数	3.0年	3.3年	3.2年
平均借入年数	5.1年	5.3年	5.3年
平均調達金利(注2)	0.80%	0.79%	0.79%
固定金利比率	95.1%	70.8%	70.4%

(注1) 投資法人債を含めた状況を記載しています。
(注2) 金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

格付の状況

2024年1月末時点

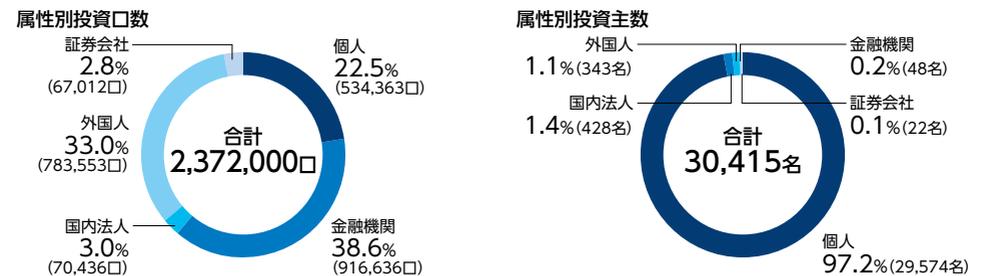
第16期中に、格付2機関の格付が向上しました。調達先金融機関の本投資法人に対する信用評価の向上及び投資家層の拡大並びに資金調達手段の多様化に資するものと考えています。
引き続き、安定的かつ健全な財務運営を通じ、投資主利益の最大化を目指してまいります。

信用格付会社	格付内容	
	変更前	変更後
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)	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)	発行体格付 A (見通し:安定的)

投資主の状況

投資主分布

2024年1月末時点



● 不動産等

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り(%) (注5)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	1.2	3,110	4.7
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	2.5	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	0.7	2,740	6.9
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	3,290	5.6
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	2.6	8,420	4.9
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	0.9	3,290	6.6
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.6	1,510	4.3
OFC-11	オフィス	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	■	2,580	1.1	2,810	4.0
OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	★	7,600	3.1	7,530	5.3
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	0.4	1,230	4.0
OFC-14	オフィス	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	★	11,200	4.6	11,700	3.6
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	2.2	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	1.9	4,600	3.7
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	★	3,990	1.6	3,920	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	1.1	2,890	3.7
OFC-19	オフィス	飛丸丸段ビル	東京都千代田区	★	2,400	1.0	2,400	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	0.9	2,570	5.0
OFC-21	オフィス	ポータル秋葉原	東京都千代田区	★	1,510	0.6	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	0.7	2,050	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	1.2	3,280	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	2,200	5.6
RTL-01	商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	★	5,400	2.2	5,170	7.1
RTL-02	商業施設	シユロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	★	6,550	2.7	6,580	5.9
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	1.4	3,320	7.4
RTL-05	商業施設	バグース池袋西口	東京都豊島区	■	2,984	1.2	3,500	4.1
RTL-06	商業施設	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	★	9,500	3.9	10,500	4.2
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	0.8	2,950	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	2.6	10,100	4.8
RSC-05	住宅	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	0.6	1,540	5.0
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★■	1,186	0.5	1,210	4.8
RSC-08	住宅	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	■	1,550	0.6	1,730	5.6
RSC-10	住宅	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	★	1,810	0.7	2,180	4.8
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.6	1,620	4.7
RSC-12	住宅	白井ロジューマン	千葉県白井市	★	2,470	1.0	2,520	5.7
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	★	2,150	0.9	2,460	5.3
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	★	993	0.4	1,110	5.5
RSC-15	住宅	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	★	1,740	0.7	1,990	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	1.4	4,190	5.5
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	1.3	3,690	5.4
RSC-18	住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	★	1,115	0.5	1,310	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	0.8	2,100	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	1,250	4.9
RSC-21	住宅	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	★	1,113	0.5	1,190	4.8
RSC-22	住宅	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	■	743	0.3	1,010	5.0
RSC-23	住宅	アーバンパーク蒲田南 I	東京都大田区	■	641	0.3	879	5.1
RSC-24	住宅	アーバンパーク蒲田南 II	東京都大田区	■	1,375	0.6	1,770	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	1,150	4.1

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)
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	2.8	7,650	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	1.5	4,260	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	3.2	8,770	5.2
LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	1.9	5,220	4.1
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.5	1,550	5.8
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	907	7.1
LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	■	2,755	1.1	3,300	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	0.8	2,200	7.1
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	0.8	2,320	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	0.7	1,490	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	1.6	3,460	4.1
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	1.3	3,160	4.5
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	1,970	0.8	1,990	4.6
HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	■	2,500	1.0	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	1.3	3,110	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	■	2,000	0.8	1,560	3.7
HTL-09	ホテル	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	★	3,600	1.5	3,850	4.8
HTL-10	ホテル	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	■	17,800	7.3	19,100	4.0
HTL-11	ホテル	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	■	6,700	2.7	7,080	4.9
HTL-12	ホテル	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	5,000	2.1	5,410	4.9
HTL-13	ホテル	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	■	4,100	1.7	4,320	5.2
HTL-14	ホテル	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	■	3,800	1.6	4,280	6.1
HTL-15	ホテル	KOKO HOTEL 札幌大通 ^(注6)	北海道札幌市	■	4,200	1.7	4,270	4.6
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	1.6	4,410	6.7
小計					241,138	98.9	266,696	4.8

● 有価証券等(メザニンローン債権投資/優先出資証券)

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等 (注7)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	裏付資産	
						資産名称	所在地
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	基準金利+5.0%	400	0.2	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books	東京都大田区
MEZ-08	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 A号	信託受益権	基準金利+5.3%	430	0.2	センチュリオンホテルグランド赤坂	東京都港区
	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 B号	信託受益権	基準金利+7.3%	340	0.1		
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	(貸借料:4.0%)	1,562	0.6	HAKUSAN HOUSE	東京都文京区
小計				2,732	1.1		

● 保有資産合計	
合計	243,871 100%

(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) 旧から総合リート投資法人より受け入れた物件については、受入価格を記載しています。
 (注3) 投資比率は、「取得価格」の合計に対する「取得価格」の比率です。
 (注4) 鑑定評価額は、2024年1月末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、2024年1月末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) 2024年4月1日付で名称変更しました(旧物件名称「フィノホテル札幌大通」)。
 (注7) 利率には、投資したメザニンローン債権に係る配当率を含みます。また、優先出資証券については、貸借料収入を記載しています。

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12期	第13期	第14期	第15期	第16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2022年8月1日 至2023年1月31日	自2023年2月1日 至2023年7月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日
営業収益	(百万円)	5,960	6,088	6,486	6,946	7,964
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	5,890	6,060	6,463	6,503	7,524
営業費用	(百万円)	2,872	3,041	3,136	3,340	3,655
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,311	2,494	2,556	2,744	2,946
営業利益	(百万円)	3,087	3,047	3,349	3,606	4,309
経常利益	(百万円)	2,517	2,560	2,782	3,073	3,528
当期純利益	(百万円)	2,516	2,559	2,781	3,073	3,527
総資産額	(百万円)	193,316	193,488	208,766	209,259	259,155
(対前期比)	(%)	(7.9)	(0.1)	(7.9)	(0.2)	(23.8)
純資産額	(百万円)	95,753	95,803	103,455	103,224	127,127
(対前期比)	(%)	(7.4)	(0.1)	(8.0)	(△0.2)	(23.2)
有利子負債額	(百万円)	89,640	89,640	96,840	96,840	123,140
出資総額	(百万円)	59,115	59,115	66,123	66,123	89,316
発行済投資口の総口数	(口)	1,789,389	1,789,389	1,921,689	1,921,689	2,372,000
1口当たり純資産額	(円)	53,511	53,539	53,835	53,715	53,595
分配金総額	(百万円)	2,644	2,641	2,865	3,047	3,614
1口当たり分配金	(円)	1,478	1,476	1,491	1,586	1,524
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,478	1,476	1,491	1,586	1,524
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)	(%)	1.4	1.3	1.4	1.5	1.5
(年換算値)	(%)	(2.7)	(2.7)	(2.7)	(3.0)	(3.0)
自己資本利益率(注3)	(%)	2.7	2.7	2.8	3.0	3.1
(年換算値)	(%)	(5.4)	(5.4)	(5.5)	(6.0)	(6.1)
期末自己資本比率(注3)	(%)	49.5	49.5	49.6	49.3	49.1
(対前期増減)	(%)	(△0.2)	(△0.0)	(0.0)	(△0.2)	(△0.3)
配当性向(注3)	(%)	105.1	103.2	103.0	99.2	102.5
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	60	60	63	62	71
減価償却費	(百万円)	682	697	743	763	963
資本的支出額	(百万円)	424	471	605	787	1,107
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	(百万円)	4,261	4,263	4,650	4,521	5,542
FFO(Funds from Operation)(注3)	(百万円)	3,199	3,257	3,525	3,422	4,116
1口当たりFFO(注3)	(円)	1,787	1,820	1,834	1,780	1,735
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.4	46.3	46.4	46.3	47.5

(注1) スターアジア不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間です。

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

(注3) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第12期・第14期・第16期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、2016年4月の上場以来、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16期となる当期(2024年1月期)においては、上場以降で6回目となる公募増資を伴う物件取得(物件数 11物件、取得価格総額 491億円)及び資産入替に伴う住宅2物件(「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」)の売却等を実行し、資産規模は2,438億円(不動産等71物件、優先出資証券1案件、メザニンローン債権投資2案件)へと拡大しており、中期計画における資産規模目標である3,000億円に大きく近づいたと考えています。

新たに取得した11物件は、今後の宿泊需要の向上を取り込み、内部成長への寄与が期待できるホテル(7物件、取得価格総額454億円)と安定収益が期待できる新築又は築浅の住宅(4物件、取得価格総額37億円)という構成です。特に、新規取得のホテル7物件は、当期中において想定を超えるパフォーマンスを示しており、内部成長に貢献しています。このホテル取得は、ホテル需要の回復向上を取り込むことができる最適なタイミングでの取得であったと考えられます。また、これら11物件は全てスポンサーサポート(スポンサーグループからの取得及びスポンサーフォワードコミットメントの実施)の活用によるもので、スターアジアグループの本投資法人への強力なサポートが顕れています。さらに、本投資法人はスターアジアグループから新たにホテル12物件(直近の鑑定評価額合計581億円)に係る優先交渉権を取得しています。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た物件探索により、一層の資産規模拡大を目指します。

また、本投資法人は、アクティブマネジメントの一環として戦略的に資産入替を実行しており、前期(2023年7月期)から当期にかけて3度の資産入替を公表しています。売却については、今後の費用増と比較して内部成長余地が限定的である物件を売却対象として選定し、鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現するものであり、取得については、都心のホテルを担保資産とするメザニンローン債権、次世代型の学生専用レジデンスであるHAKUSAN HOUSEを裏付け資産とする優先出資証券及び新築の住宅をそれぞれ取得するというものです。これらの資産入替は、時宜に合ったものであり、ポートフォリオの強化に資するものであると本投資法人は考えています。

当期である2023年8月から2024年1月の期間は、コロナ禍の影響から脱却し経済成長を見せた前期(2023年7月期)と比較して、インフレの高進により個人消費が伸び悩んだことなどから、経済活動が停滞した時期であったと本投資法人は考えています。しかしながら、インバウンド需要の高まり及び国内旅行需要の継続に支えられた宿泊需要は増大しており、本投資法人が2023年9月に取得した7物件のホテルについては、実績GOPが予想GOPを23.8%上回る結果となりました。また、既保有の業績開示を受けているホテルにおいても、概ね営業状況は順調であり、これら7物件と併せて内部成長への寄与が期待されます。

世界各国の中央銀行が、インフレ対応及び自国通貨防衛のために利上げに動き、インフレは緩やかなものとなったものの、政策金利は高止まりの状況となっています。景気減速懸念から利下げに動くとの見通しもあるものの、現時点では実際に利下げが決定されているわけではありません。我が国においても一定のインフレの進行が見られ、日本銀行による政策修正が実行されることはマーケットコンセンサスとなっており、金利自体は落ち着いたように見られるものの、政策修正後の状況に対する不透明感からリスクオフの状態になっていると考えられます。

こうした環境下において、本投資法人の保有不動産ポートフォリオにおける当期のアセットタイプ毎の運用概況は、①オフィス:稼働率は96%程度を維持した上で、賃料単価の増額を実現、②商業施設:期初に想定した収益と概ね同等の収益を稼働、また、シュロアモール筑紫野においては「ロピア」の開業により施設の集客力向上を実現、③住宅:稼働率は安定的に推移し、既保有物件においては新規入居及び更新時の賃料増額を実現、④物流施設:稼働率及び賃料収入ともに安定的に推移、加えて2物件において賃料増額を実現、⑤ホテル:新規取得の7物件からの変動賃料により内部成長に寄与、というものでした。

当期における内部成長に関しては、上記のとおり、拡大する宿泊需要に伴い、2023年9月に新規取得したホテルからの変動賃料が大きく貢献しました。これに加えて、オフィス及び住宅においては賃料増額(新規契約時及び契約更新時ともに)に注力し、その成果が顕れたと考えています。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、資材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)などにより費用を抑えつつ最適化に努め、適切な修繕及び資本的支出により資産価値の維持向上に注力しました。

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、スターアジアグループのサポート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、今後も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、メガゼロ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。外部成長を継続しており物件数は増加していますが、2021年3月に策定したE(環境)に係る目標(①GHG(温室効果ガス)の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理(使用量の上昇抑制)、④廃棄物管理(排出量の抑制))に対して、保有物件に関与するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を得て、その達成に向けた努力を継続しています。これらの目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。なお、E(環境)に係る取組みとして、当期においては、物件毎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、緑化保全を総額約432百万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、2023年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、3年連続で「3 Star」及び「Green Star」を獲得しています。また、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しています。しかしながら、このアセスメントへの参加は、ESGに関連する施策の実施状況に係る一つの指標であり、高い評価を受けること自体が目標ではなく、評価を向上させることを通じて、より良い環境(E)の、より良い社会(S)の、より良いガバナンス(G)の実現を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

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

③ 運用ガイドラインの変更(主要な変更点)

当期末後の2024年3月に、本資産運用会社は本投資法人の運用に係る内規である「運用ガイドライン」を一部変更しました。

本投資法人は2016年4月の上場以来、総合型不動産投資法人として、①東京圏への優先、重点集中投資/東京圏比率70%以上、②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、③ミドルサイズアセット(取得価格が100億円未満である不動産等)を中心とした投資、以上3点を主要な投資方針として掲げ、投資主利益の最大化を追求する運用を展開してまいりましたが、①資産規模の拡大に伴い運用ポートフォリオにおけるリスク許容度が拡大したと考えられること、②中期計画策定(2021年3月)以降に実施した物件取得及び資産入替により、一時的に東京圏比率が70%を下回り、この状況が継続していること等を勘案の上、投資対象エリアに係る組入れ比率等の変更を決定しました。なお、2020年8月に成立した合併により組入れた郊外型商業施設(東京圏以外に立地)については売却する方針としていますが、立案したビジネスプランに基づいた資産価値向上のための施策を現時点において実行中であり売却時期は未定です。

(注)上記「運用ガイドラインの変更」は、主要な変更点に係るものであり、その他必要な変更も実施しています。詳細は2024年3月15日付臨時報告書をご参照ください。

④ 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における我が国経済の状況は、実質GDP成長率を確認すると2023年第3四半期(7月-9月)は対前期比0.7%減(2次速報値)と後退しましたが、第4四半期(10月-12月)においては対前期比0.1%増(2次速報値)となり、拡大に転じています。また、一定のインフレの進行に伴い、名目GDPは第3四半期に一旦若干のマイナス(2次速報値)となりましたが、実質GDPと同様に第4四半期は拡大(2次速報値)という結果になっています。

2023年上半年期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、33,753ポイント(2023年7月3日終値)で始まり、33,283ポイント(2023年12月29日終値)で終わっています。年初来、徐々に下値を切り上げてきており、コロナ禍からの回復を反映した好調な企業業績等に支えられたものと考えられます。当期末以降は、徐々に値を切上げ、史上最高値を更新しました。これは、景気の減速が懸念されている、あるいは顕在化している他の国々との比較において、相対的に日本企業の好調さが際立っていることが主因として挙げられると考えられます。一方で、実質GDPは縮小傾向にあり、我が国経済の先行きには留意が必要と考えられます。

株式マーケットが比較的好調であったことと対照的に、東証リート指数は、1,873ポイント(2023年7月3日終値)で始まり、1,806ポイント(2023年12月29日終値)で終わっています。2023年第3四半期中には1,900ポイントを超える展開もみせましたが、そこから値を切り下げ下落基調となっています。この傾向は当期末後も継続しており、足元では1,700ポイントを下回るような展開も見せています。これは、マーケットコンセンサスとなっている日本銀行の政策変更後の金融環境(金利の動向)が見通せず、その不透明感から投資家がリスクを取りづらくなることが要因として挙げられると考えられます。

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。

こうした状況の中で、海外からの入国者(インバウンド)数は、円安及び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、単月の推計値では2019年を超えた月もあり著しい回復が見られます。2023年中は、コロナ禍前のインバウンドの中心的存在であった中国からの入国者数の回復は相対的に遅れていましたが、今後の中国からの入国者数の高まりに期待が持てると考えられます。

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。アセットタイプ毎の強弱はあまり大きくありませんが、拡大が継続する旅行需要に支えられ、かつインフレ耐性があるホテルへの投資意欲は強いと思われる。また、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おいては、相対的に稼働率が安定しており、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、潜在的な需要は高い状況が継続していると考えています。本投資法人の保有するオフィスにおいては、稼働率は安定的であり(前期末稼働率96.9%に対して当期末平均稼働率96.5%)、また、住宅においても、当期中に新築未稼働資産を組入れたものの期中平均稼働率は95%超、かつオフィス及び住宅ともに賃料は上昇傾向にあります。

なお、アセットタイプ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。)[「ジャパンオフィスマーケットビュー(2023年第4四半期)」]によると、東京の空室率は全てのグレードにおいて対前期比で低下し、対前期比0.5ポイント低下の4.7%となりました。採用強化を目的に、高グレード及び利便性を備えたビルへの移転の動きが活発で、新築・築浅の大型ビルを中心に空室消化が進みました。既存ビルでは、国内企業を中心にグレードアップや立地改善及び建て替えによる移転等が散見され、空室期間が長引いていた大型区画の消化も進みました。強含む需要を背景に、賃料は2020年第1四半期以来、約3年振り完全に全てのグレードにおいて上昇に転じました。一定以上の競争力を持ち、空室消化が進んだビルを中心に、引き下げていた賃料を上げ戻す動きが散見されましたが、空室を抱え立地に劣る築古ビル等は、引き続き賃料を引き下げる動きも見られています。新築・築浅ビルへの移転が活発になってきていることを受けて、今後、既存ビルでは二次空室の発生が本格化する可能性があり、また、2025年には約25万坪の大量供給が控えているため、賃料の下押し圧力が再び強まる可能性があると考えられています。一方で、本投資法人が保有する中規模オフィスに対する潜在需要は厚く、足元でも賃料増額を実現しています。

(商業施設賃貸市場)

日本百貨店協会の「全国百貨店売上高概況(2023年12月)」によると、売上高は5.4%増(対前年同月比)と、22か月連続での増加となりました。新型コロナウイルス5類移行後、初の年末商戦は外出機会の増加を背景に催事等が活況だったほか、増勢が続くインバウンドも売上全体を押し上げました。特に、高付加価値商品・衣料品・化粧品等の売上好調に推移し、コロナ禍前の2019年比3.2%増と業績回復が進んでいます。顧客別では、円安効果等からインバウンドが過去最高額を更新し、2019年比58.4%増となっています。

東京・大阪のハイストリートでは空室消化が進み、賃料も上昇傾向にあります。ラグジュアリーブランド・海外アパレルブランド等の出店ニーズが高く、出店検討はセカンダリーエリアにも徐々に広がってきています。特に都市型商業施設においては、売上の増勢に伴い、賃料及び稼働率は安定的に推移していくものと考えています。

(住宅賃貸市場)

国土交通省の「建築着工統計調査報告(令和5年計)」によると、新設住宅着工は、持家が2年連続の減少で前年比11.4%減、貸家は3年ぶりの減少で前年比0.3%減、分譲住宅も3年ぶりの減少で前年比0.3%減、いずれも前年比で減少したことにより、全体で3年ぶりに減少に転じ、前年比4.6%減少となっています。建築資材の高騰等により、中古住宅のリフォーム等の市場が拡大しています。また、総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2023年結果」によると、東京都の転入超過数が68,285人と、最も拡大しており、千葉県、神奈川県及び埼玉県、大阪府及び福岡県などの大都市圏においても引き続き人口の転入超過の状況にあり、東京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なく、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと考えています。

(物流施設賃貸市場)

CBREの「ロジスティクスマーケットビュー(2023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、9.3%と前期から0.4%上昇しました。新規供給は、過去最高の2023年第1四半期の1/3程度の供給量でしたが、空室が多い地域への供給が集中したことにより、多くの空室を残しての竣工となりました。また、新規需要も過去2年で最も低い水準にあり、既存物件で発生した大型の空室が消化しきれなかったことも空室率の上昇の主な要因です。一方で、首都圏の実質賃料は対前期比横ばいで推移しました。茨城及び埼玉県を中心とした圏央道外縁エリアで多く空室を残す物件の賃料が引き続き下方に寄与している中で、東京都下の一部エリアでは2期連続で賃料が上昇しており、全体では横ばいとなっています。総じて需給の緩みが続く中でも好立地・高スペックの物件、あるいは周辺に空室が少ない一部地域では賃料相場は上向いています。

(ホテル賃貸市場)

観光庁の「宿泊旅行統計調査(2023年12月・1次速報)」によると、2023年12月の延泊者数は、5,149万人(前年同月比9.4%増)と、新型コロナウイルスの影響が出る前の2019年同月比で1.0%増と回復しています。2022年10月の水際対策緩和以降、2023年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類が「5類」に引き下げられ、また、円安の環境が続く中で、8月に中国からの日本への団体旅行も解禁されたことにより、外国人の観光需要は急激に回復しています。国内旅行も大きく回復していますが、一方で、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。ホテルの稼働率及び売り上げは大きく改善しており、今後、テナントであるホテルオペレーターの業績は更に上向き、賃料負担力も回復していくものと考えられます。

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71物件、取得価格の合計241,138百万円）の平均稼働率は97.5%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、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。当期においては、2023年8月に実施した公募増資により23,192百万円を資本市場から調達しました。

(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を低減するために、返済期限及び借入先の分散を意識し、更に、1口当たり分配金の維持向上のため、適時適切に資金調達コストをコントロールする財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借入れ及び借換えを行いました。

2023年9月1日に8物件に係る不動産信託受益権（取得価格46,143百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当するため、23,100百万円の借入れを行いました。

2023年9月20日に返済期限の到来した借入金4,840百万円のリファイナンスにあたり、同日付で4,840百万円の借入れを行いました。

2023年12月1日に3物件に係る不動産信託受益権（取得価格3,048百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当するため、3,200百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日（2024年1月31日）現在の有利子負債残高は、123,140百万円（借入金残高122,140百万円、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47.5%となりました。

なお、当期末後の2024年2月29日に返済期限の到来した借入金500百万円のリファイナンスにあたり、同日付で500百万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、123,140百万円（借入金残高122,140百万円、投資法人債残高1,000百万円）となっています。

(格付の状況)

2023年11月1日に株式会社格付投資情報センターの格付が、2024年1月11日に株式会社日本格付研究所の格付がそれぞれ変更となり、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

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7,964百万円、営業利益4,309百万円、経常利益3,528百万円、当期純利益3,527百万円を計上しました。

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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる3,614,928,000円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

2024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	
2020年 8月 1日	投資口分割	540,824	1,081,648	-	52,745,966	(注1)
2020年 8月 1日	合併	592,741	1,674,389	-	52,745,966	(注2)
2021年 8月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	(注3)
2022年 8月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	(注4)
2023年 8月21日	公募増資	450,311	2,372,000	23,192,817	89,316,185	(注5)

(注 1) 投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

(注 2) 2020年8月1日付の合併に伴い、さくら総合リーートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.78口を割当交付し、その結果、592,741口の新投資口を発行しました。

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

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

(注 5) 1口当たり発行価格53,235円（引受価額51,504円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

【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12期	第13期	第14期	第15期	第16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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
最高	65,700円	62,800円	59,600円	59,800円	60,600円
最低	55,600円	56,900円	52,700円	52,800円	53,700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（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる3,614,928,000円を分配することとしました。

	単位	第12期	第13期	第14期	第15期	第16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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
当期純利益総額	(千円)	2,516,993	2,559,804	2,781,930	3,073,236	3,527,879
当期末処分利益総額	(千円)	2,809,755	2,813,756	3,043,461	3,340,372	3,909,364
利益留保額	(千円)	253,951	261,530	267,135	381,485	383,349
金銭の分配金総額	(千円)	2,644,716	2,641,138	2,865,238	3,047,798	3,614,928
(1口当たり分配金)	(円)	(1,478)	(1,476)	(1,491)	(1,586)	(1,524)
うち利益分配金総額	(千円)	2,644,716	2,641,138	2,865,238	3,047,798	3,614,928
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,478)	(1,476)	(1,491)	(1,586)	(1,524)
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、現時点では相対的に良好であり、緩やかな拡大が継続することが予想されており、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などからインバウンドの増勢は継続し、国内の旅行需要は更に向上することが予想され、好調な企業業績と相まって、良好な経済の状況が継続するものと考えられます。足元では、経済の先行指標である株式マーケットは史上最高値(日経平均株価)を更新する展開を見せており、市場参加者は我が国経済の先行きを楽観視していることが窺われます。

一方で、足元の東証1000指数は値を切り下げてきており、想定されている日本銀行による政策修正後の金利情勢を見逃せないことが一つの大きな要因となっていると考えられます。マーケット全体を押し上げるようなカタリストがなく、金利情勢が不透明な中では、この状況は一定程度継続するものと考えられます。

本投資法人としては、資源の供給不足等によるインフレの進行及び日本銀行の政策修正による実体経済への影響、更には我が国の不動産マーケットへの影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

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

2021年3月に策定した中期計画(資産規模目標：2026年に3,000億円)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)

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物件が多いことから、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させ、賃料収入の維持、向上を図ります。

(商業施設)

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

(ハ) 財務戦略

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

(エクイティ・ファイナンス)

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

(デット・ファイナンス)

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

(LTV)

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

(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12期 (2022年1月31日)	第13期 (2022年7月31日)	第14期 (2023年1月31日)	第15期 (2023年7月31日)	第16期 (2024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)	1,789,389	1,789,389	1,921,689	1,921,689	2,372,000
出資総額 (百万円)	59,115	59,115	66,123	66,123	89,316
投資主数 (人)	26,292	26,273	28,965	28,411	30,415

(2) 投資口に関する事項

2024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 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	350,404	14.8
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	342,856	14.5
野村信託銀行株式会社 (投信口)	109,985	4.6
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	97,500	4.1
STAR ASIA CAPITAL I LLC	40,969	1.7
STAR ASIA CAPITAL II LLC	40,969	1.7
STAR ASIA CAPITAL III LLC	40,969	1.7
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	40,969	1.7
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	40,765	1.7
JP MORGAN CHASE BANK 385771	34,986	1.5
合 計	1,140,372	48.1

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注1)(注2)	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	-
監督役員 (注1)(注3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルスパリングインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	南青山監査法人 社員	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注4)	-	18,070

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で674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)及び公認会計士法第2条1項以外の業務に係る報酬として、公募増資のコンフォートレター作成業務に係る報酬(3,000千円)が含まれています。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1項以外の業務に係る報酬は8,761千円です。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されます。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 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

2024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15期 2023年7月31日現在		第16期 2024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	56,922	27.2	56,996	22.0
		主要都市圏	10,814	5.2	10,768	4.2
		その他地域	7,734	3.7	7,995	3.1
	商業施設	東京圏	3,000	1.4	2,998	1.2
		主要都市圏	9,572	4.6	9,555	3.7
		その他地域	15,110	7.2	15,178	5.9
	住宅	東京圏	32,190	15.4	33,455	12.9
		主要都市圏	6,209	3.0	6,186	2.4
	物流施設	東京圏	28,818	13.8	29,098	11.2
	ホテル	東京圏	12,639	6.0	30,516	11.8
		主要都市圏	11,166	5.3	20,051	7.7
		その他地域	-	-	18,847	7.3
小計			194,178	92.8	241,648	93.2
優先出資証券			1,588	0.8	1,588	0.6
メザニンローン債権			740	0.4	1,170	0.5
預金・その他の資産			12,752	6.1	14,748	5.7
資産総額			209,259	100.0	259,155	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。なお、本資産運用会社は、2024年3月15日付で投資対象エリア区分の変更を行っており、変更後の区分に基づく数値を記載しています。

(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

2024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 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	17,896	7,299.11	7,299.11	100.0	5.4	ホテル
OFC-14	アーバンセンター新宿 (注6)	11,439	5,616.80	5,167.20	92.0	2.7	オフィス
RTL-06	あべのnini(商業施設)	9,555	3,481.03	3,481.03	100.0	2.9	商業施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,995	16,960.51	15,523.33	91.5	4.4	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,732	38,086.56	36,081.45	94.7	3.6	物流施設
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	6,724	5,886.67	5,886.67	100.0	1.9	ホテル
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,442	31,088.53	28,615.26	92.0	3.6	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,328	5,977.18	5,657.20	94.6	2.7	住宅
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,288	30,190.81	30,190.81	100.0	2.7	物流施設
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	6,282	8,672.01	8,672.01	100.0	3.1	オフィス
合計		86,684	153,259.21	146,574.07	95.6	32.9	

(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) 2024年1月1日付で名称変更しました (旧物件名称: 成信ビル)。以下、同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

2024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	3,110	2,961
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	5,531
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	2,740	1,803
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	3,290	2,081
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	8,672.01	8,420	6,282
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	4,633.12	3,290	2,413
OFC-10	日本橋浜町 パークビル	東京都中央区 日本橋浜町2-35-4	信託受益権	1,913.44	1,510	1,445
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	2,810	2,575
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	7,530	7,995
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	1,034

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	11,700	11,439
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	3,254.44	4,600	4,719
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	3,920	4,026
OFC-18	麻布アメックス ビル	東京都港区 麻布台3-5-7	信託受益権	2,240.03	2,890	2,787
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	2,400	2,382
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	2,570	2,481
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	1,499
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	3,400.47	2,050	1,935
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	3,280	2,824
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	3,396.17	2,200	2,196
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市 春木若松町21-1	信託受益権	41,050.01	5,170	5,545
RTL-02	シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市 大字原811番ほか	信託受益権	31,088.53	6,580	6,442
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	3,320	3,189
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	2,998
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	3,481.03	10,500	9,555
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	2,950	2,065
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	10,100	6,328
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	1,540	1,461
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	1,210	1,202
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	1,730	1,572
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	2,180	1,920
RSC-11	アーバンパーク 行徳	千葉県市川市 南行徳1-19-5	信託受益権	2,976.36	1,620	1,497
RSC-12	白井ロジマン	千葉県白井市 富士151-2	信託受益権	21,884.21	2,520	2,342
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	2,460	2,187
RSC-14	アーバンパーク 今里	大阪府大阪市生野区 今里6-11-17	信託受益権	4,648.64	1,110	965
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	1,990	1,709
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	4,190	3,635
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	3,690	3,277

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 (㎡) (注1)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
RSC-18	アーバンパーク 函国	東京都墨田区 亀沢3-12-5	信託受益権	2,304.53	1,310	1,146
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	2,100	2,113
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	1,250	1,087
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	1,145
RSC-22	アーバンパーク 三鷹	東京都三鷹市上連雀 6-12-18	信託受益権	1,179.94	1,010	778
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	879	677
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	1,770	1,441
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	1,150	1,086
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	7,650	6,288
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	4,260	3,661
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	8,770	7,732
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	5,220	4,537
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	1,338
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	907	839
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	3,300	2,742
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	2,200	1,957
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	2,320	2,081
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	1,490	1,594
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	3,460	3,868
HTL-04	ベストウェスタン 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	3,160	3,191
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	1,990	1,896
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	2,471
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	3,110	3,088
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	1,560	1,926
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	3,850	3,630
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	19,100	17,896
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	7,080	6,724
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	5,410	5,034
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	4,320	4,106

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 (㎡) (注1)	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	4,280	3,801
HTL-15	フィーノホテル 札幌大通	北海道札幌市中央区 南1条西6-8-1	信託受益権	3,854.01	4,270	4,215
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	4,410	3,887
合 計				501,066.36	266,696	241,648

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

(注2) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、期末算定価額は、船橋ハイテクパーク工場Ⅰについては2023年12月15日、その他の物件については2024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15期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第16期 (2023年8月1日～2024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	99	1.5	6	100.0	99	1.3
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	249	3.8	6 (注3)	100.0	249	3.3
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	120	1.9	10	100.0	122	1.6
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	4	100.0	74	1.1	4	100.0	74	1.0
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	20	100.0	231	3.6	20	100.0	232	3.1
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	94.9	118	1.8	19	100.0	114	1.5
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	45	0.7	4	100.0	52	0.7
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	57	92.9	321	4.9	56	91.5	327	4.4
OFC-13	ミュージズメント 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	アーバンセンター新宿	20	92.0	198	3.0	20	92.0	203	2.7
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	10	100.0	140	2.2	10	100.0	141	1.9
OFC-16	アーバンセンター神田司町	8	100.0	115	1.8	7	88.7	103	1.4
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	107	1.6	8	100.0	107	1.4
OFC-18	麻布アメリックスビル	7	100.0	72	1.1	7	100.0	74	1.0
OFC-19	飛栄九段ビル	10	100.0	69	1.1	10	100.0	70	0.9
OFC-20	アーバンセンター新横浜	17	100.0	87	1.3	17	100.0	87	1.2
OFC-21	ポータル秋葉原	7	86.6	33	0.5	7	86.6	28	0.4
OFC-22	アーバンセンター立川	4	82.3	51	0.8	4	82.3	62	0.8
OFC-23	アーバンセンター博多	1	100.0	77	1.2	8	100.0	80	1.1
OFC-24	アーバンセンター藤沢	6	97.1	81	1.3	6	97.1	80	1.1
RTL-01	ラパーク岸和田	51 (注5)	98.9	528	8.1	48 (注5)	98.7	525	7.0
RTL-02	シュロアモール筑紫野	19	94.5	258	4.0	19	92.0	270	3.6
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-05	バグース池袋西口	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-06	あべのnini(商業施設)	5	100.0	221	3.4	5	100.0	219	2.9
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	42	95.8	57	0.9	41	92.5	59	0.8
RSC-02	アーバンパーク代官山	69	97.0	201	3.1	67	94.6	200	2.7
RSC-05	アーバンパーク難波	113	96.5	45	0.7	113	96.6	46	0.6
RSC-06	アーバンパーク護国寺(注6)	105	95.0	47	0.7	-	-	8	0.1
RSC-07	アーバンパーク柏	40	100.0	39	0.6	40	97.6	39	0.5
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	57	95.5	60	0.9	59	100.0	60	0.8
RSC-09	アーバンパーク高円寺(注6)	74	96.5	36	0.6	-	-	5	0.1
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	61	100.0	60	0.9	59	97.1	58	0.8
RSC-11	アーバンパーク行徳	38	83.8	37	0.6	42	100.0	39	0.5
RSC-12	白井ロジュマン	294	98.7	141	2.2	294	98.6	143	1.9
RSC-13	アーバンパーク関目	125	98.3	88	1.4	122	96.0	85	1.1
RSC-14	アーバンパーク今里	64	93.9	39	0.6	63	92.6	37	0.5
RSC-15	アーバンパーク代々木	27	96.8	39	0.6	28	100.0	45	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	137	98.6	146	2.2	137	98.6	148	2.0

物件番号	不動産等の名称	第15期 (2023年2月1日～2023年7月31日)				第16期 (2023年8月1日～2024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-17	アーバンパーク三ツ池公園	126	93.0	127	2.0	137	100.0	128	1.7
RSC-18	アーバンパーク両国	32	100.0	36	0.6	31	97.0	39	0.5
RSC-19	アーバンパーク溝の口	75	98.9	63	1.0	73	96.2	64	0.9
RSC-20	アーバンパーク宮前平	48	98.9	32	0.5	47	96.0	33	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	-	-	-	-	4	30.0	2	0.0
RSC-23	アーバンパーク蒲田南I	-	-	-	-	34	94.7	7	0.1
RSC-24	アーバンパーク蒲田南II	-	-	-	-	7	82.0	0	0.0
RSC-25	アーバンパーク梅島	-	-	-	-	7	16.6	0	0.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	200	3.1	3	100.0	200	2.7
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-03	船橋ロジスティクス	6	94.7	265	4.1	6	94.7	267	3.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2	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	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 (注7)	-	-	非開示(注4)	非開示(注4)	-	-	-	-
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	65	1.0	1	100.0	65	0.9
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	40	0.6	1	100.0	37	0.5
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	1	100.0	84	1.3	1	100.0	84	1.1
HTL-04	ベストウェスタン横浜 The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	1	100.0	80	1.2	1	100.0	80	1.1
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	1.1	1	100.0	70	0.9
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	1	100.0	53	0.8	1	100.0	46	0.6
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	407	5.4
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	-	-	-	-	1	100.0	145	1.9
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	-	-	-	-	1	100.0	110	1.5
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	-	-	-	-	1	100.0	106	1.4
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	-	-	-	-	1	100.0	76	1.0
HTL-15	フィーノホテル札幌大通	-	-	-	-	1	100.0	72	1.0
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	-	-	-	-	1	100.0	161	2.1
合計		1,855	97.9	6,503	100.0	1,742	97.5	7,524	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ル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戸分がパスル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) 2023年8月31日付で譲渡済み。
(注7) 2023年2月20日付で譲渡済み。
(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

2024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	金額	単価	金額		
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1) (注4)
MEZ-08	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 A号受益権	信託受益権	-	-	430	-	430	-	(注2) (注4)
	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 B号受益権	信託受益権	-	-	340	-	340	-	
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	134	1,789	201	(注3) (注5)
合計			-	-	2,758	-	2,959	201	-

(注1) 裏付け資産は、「クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books」を主たる信託財産とする信託受益権です。
(注2) 裏付け資産は、「センチュリオンホテルグランド赤坂」を主たる信託財産とする信託受益権です。なお、A号受益権は2023年9月13日付、B号受益権は2023年2月20日付で取得しています。
(注3) 裏付け資産は、「HAKUSAN HOUSE」を主たる信託財産とする信託受益権です。
(注4) メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は取得価額にほぼ等しいことから、評価額には取得価額を記載しています。
(注5) 優先出資証券の評価額には、裏付け資産の鑑定評価額に基づき、優先出資証券発行会社の純資産価値のうち、本投資法人が保有する持分に帰属する金額を記載しています。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2024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)
			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)	77,465,000	68,965,000	323,181

(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

2024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2024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17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)	エレベーター更新工事	自 2024年 2 月 至 2024年 3 月	99,000	-	-
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	共用部リニューアル工事	自 2024年 2 月 至 2024年 7 月	50,000	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	エレベーター更新工事	自 2024年 2 月 至 2024年 6 月	49,500	-	-
アーバンセンター新横浜 (神奈川県横浜市)	外壁改修工事	自 2024年 2 月 至 2024年 7 月	40,000	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	空調設備更新工事	自 2024年 2 月 至 2024年 4 月	39,650	-	-
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	専用部LED化工事	自 2024年 2 月 至 2024年 6 月	38,800	-	-
西友水口店 (滋賀県甲賀市)	冷温水機更新工事	自 2024年 2 月 至 2024年 5 月	36,500	-	-
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2024年 2 月 至 2024年 5 月	20,000	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は1,107,190千円であり、当期費用に区分された修繕費319,629千円と合わせ、合計1,426,820千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)
船橋ハイテクパーク工場 I (千葉県船橋市)	A棟増築工事	自 2023年 5月 至 2023年 12月	228,714
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	エレベーターリニューアル工事	自 2023年 4月 至 2023年 9月	98,440
船橋ハイテクパーク工場 I (千葉県船橋市)	B棟増築工事	自 2023年 8月 至 2023年 12月	47,169
アーバンセンター新宿 (東京都新宿区)	エレベーターリニューアル工事	自 2023年 8月 至 2023年 9月	35,641
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	空調更新工事 (2期)	自 2023年 8月 至 2023年 9月	26,516
シュロアモール筑紫野 (福岡県筑紫野市)	P棟改修工事	自 2023年 9月 至 2023年 11月	31,024
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	1階空調新設工事	自 2023年 10月 至 2023年 12月	25,487
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	1号棟5階冷蔵設備更新	自 2024年 1月 至 2024年 1月	23,671
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	駅側外壁改修工事 (2期)	自 2023年 10月 至 2024年 1月	26,633
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	駅側外壁改修工事 (1期)	自 2023年 7月 至 2023年 9月	21,859
アーバンセンター立川 (東京都立川市)	エレベーターリニューアル工事	自 2023年 8月 至 2023年 9月	20,500
その他	-	-	521,530
合 計			1,107,190

(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15期	第16期
	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日
資産運用報酬 (注)	418,486	512,727
資産保管及び一般事務委託手数料	42,395	48,711
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	132,242	144,769
合 計	595,524	708,608

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、第15期に優先出資証券の帳簿価額に算入した取得報酬15,625千円及び不動産等の譲渡報酬11,500千円が発生し、第16期に不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬250,433千円及び不動産等の譲渡報酬31,150千円が発生しています。

(2) 借入状況

2024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	2023年 9月1日	-	650	0.2716%	2024年 8月30日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	650					
	小 計			-	1,300				
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2018年 9月6日	850	-	0.8120% (注3)	2023年 9月20日			
	株式会社みずほ銀行		750	-					
	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SBI新生銀行		600	-					
	株式会社りそな銀行		500	-					
	株式会社福岡銀行		240	-					
	みずほ信託銀行株式会社		200	-					
	株式会社西日本シティ銀行		500	-					
	株式会社三井住友銀行		2,200	2,200					
	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						
	株式会社あおぞら銀行	700	700						
	株式会社SBI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	1,950	1,950						
	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SBI新生銀行	600	600							
株式会社りそな銀行	600	600							
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	2,150	2,150							
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							
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							
株式会社紀陽銀行	500	500							
富国生命保険相互会社	500	500							

区分	借入先	借入日	当期末 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20日	-	850	0.6783%	2028年 9月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	750					
	三井住友信託銀行株式会社		-	700					
	株式会社SBI新生銀行		-	600					
	株式会社あおぞら銀行		-	500					
	株式会社りそな銀行		-	500					
	株式会社西日本シティ銀行		-	500					
	株式会社福岡銀行		-	240					
	みずほ信託銀行株式会社		-	200					
	株式会社三井住友銀行		2023年 12月1日	-					
株式会社みずほ銀行	-	1,600							
小計			95,840	120,840					
合計			95,840	122,140					

(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) 資金用途は、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) 資金用途は、「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

2024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	当期末残高 (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) 資金用途は借入金の返済資金です。

(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

不動産等及び資産対応証券等の名称	取得		譲渡			
	取得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
RSC-06	アーバンパーク護国寺	-	2023年 8月31日	1,800	1,488	265
RSC-09	アーバンパーク高円寺	-	2023年 8月31日	1,315	1,181	109
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	2023年 9月1日		-	-	-
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2023年 9月1日		-	-	-
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	2023年 9月1日		-	-	-
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2023年 9月1日		-	-	-
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	2023年 9月1日		-	-	-
HTL-15	フィーノホテル札幌大通	2023年 9月1日		-	-	-
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	2023年 9月1日		-	-	-
RSC-22	アーバンパーク三鷹	2023年 9月1日		743	-	-
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	2023年 12月1日		641	-	-
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	2023年 12月1日		1,375	-	-
RSC-25	アーバンパーク梅島	2023年 12月1日		1,032	-	-
OFC-12	東神戸センタービル (底地)	2023年 12月1日		160	-	-
合計				49,351	3,115	2,670

(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)
信託 受益権	MEZ-08 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ8 A号受益権 (注2)	-	430	-	-	-	430
合計			430		-		430

(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) 裏付け資産は、「センチュリオンホテルブランド赤坂」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
譲渡	アーバンパーク護国寺	2023年 8月31日	1,800	1,570	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 1月31日
	アーバンパーク高円寺	2023年 8月31日	1,315	1,180	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 1月31日
取得	KOKO HOTEL 銀座一丁目	2023年 9月1日	17,800	18,600	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	KOKO HOTEL 札幌駅前	2023年 9月1日	6,700	7,040	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	KOKO HOTEL 福岡天神	2023年 9月1日	5,000	5,370	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	KOKO HOTEL 広島駅前	2023年 9月1日	4,100	4,280	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	2023年 9月1日	3,800	4,260	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	フィーノホテル 札幌大通	2023年 9月1日	4,200	4,250	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	ベストウェスタン プラス福岡天神南	2023年 9月1日	3,800	4,390	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	アーバンパーク三鷹	2023年 9月1日	743	1,010	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	2023年 12月1日	641	864	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	2023年 12月1日	1,375	1,720	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	アーバンパーク梅島	2023年 12月1日	1,032	1,140	一般財団法人 日本不動産研究所	2023年 7月1日
	東神戸センタービル (底地)	2023年 12月1日	160	168	株式会社 谷澤総合鑑定所	2023年 10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。2023年8月1日から2024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」に記載した信託受益権の取得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

区分	売買金額等 (千円)	
	買付額等	売付額等
総額	49,781,000	3,115,000
利害関係人等との取引状況の内訳		
合同会社天神ホテル管理	8,000,000 (16.1%)	- (-%)

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	63,860	スターアジア・アセット・ アドバイザーズ株式会社	22,000	34.5
その他費用	301,786	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はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,262,429	2,466,478
信託現金及び信託預金	8,525,306	9,186,964
営業未収入金	139,180	319,557
前払費用	197,986	276,610
未収消費税等	—	1,245,234
その他	14,462	18,498
流動資産合計	12,139,365	13,513,345
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	56,821,886	72,991,822
減価償却累計額	△6,898,692	△7,735,645
信託建物 (純額)	49,923,193	65,256,177
信託構築物	25,744	37,679
減価償却累計額	△7,577	△8,703
信託構築物 (純額)	18,166	28,975
信託機械及び装置	251,570	306,175
減価償却累計額	△44,740	△58,216
信託機械及び装置 (純額)	206,829	247,958
信託工具、器具及び備品	139,432	150,147
減価償却累計額	△48,732	△54,677
信託工具、器具及び備品 (純額)	90,699	95,470
信託土地	139,857,495	169,768,470
信託建設仮勘定	33,095	170
有形固定資産合計	190,129,480	235,397,221
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	6,251,893
無形固定資産合計	4,082,300	6,251,893
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	740,000	1,170,000
長期前払費用	331,220	542,728
差入敷金及び保証金	10,359	10,239
信託差入敷金及び保証金	—	263,988
その他	191,122	343,228
投資その他の資産合計	2,860,717	3,918,199
固定資産合計	197,072,498	245,567,314
繰延資産		
投資法人債発行費	10,543	9,522
投資口交付費	36,758	65,149
繰延資産合計	47,301	74,672
資産合計	209,259,165	259,155,332

11. その他

(1) お知らせ

①投資主総会

2023年10月26日に、第6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
2023年 10月26日	第1号議案 規約一部変更の件	(1) 「会社法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」 (令和元年法律第71号) 附則第3号に規定する改正規定が2022年9月1日に施行されたことに伴い、投資主総会参考書類等の電子提供措置をとる旨の規約変更がなされたものとみなされており、この点を明確化するために本投資法人規約においてその旨の規定を新設するもの (変更案第9条の2第1項関係)。 また、電子提供措置の導入に伴い、書面交付請求をした投資主に交付する書面に記載する事項の範囲を投資信託及び投資法人に関する法律施行規則で定める範囲に限定できるようにするため、関連する規定を新設するもの (変更案第9条の2第2項関係)。 (2) 信用組合及び信用金庫から融資を受けるにあたり、「中小企業等共同組合法」 (昭和24年法律第181号。その後の改正を含みます。) 及び「信用金庫法」 (昭和26年法律第238号。その後の改正を含みます。) に基づく出資を行う必要があり、現行規約においては、不動産等への投資に付随するものに含めているものの、より明確にすることを目的として、投資対象に追加するもの (現行規約第29条関係)。
	第2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3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4号議案 監督役員2名選任の件	監督役員に玉木雅浩、原田辰也の2名が選任されました。
	第5号議案 補欠監督役員1名選任の件	補欠監督役員に諫山弘高が選任されました。

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
2023年 8月7日	新投資口引受契約等の締結	2023年8月7日及び2023年8月15日に開催の役員会で承認された新投資口発行等について、本投資法人、スターアジア投資顧問株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社の間で、新投資口引受契約等を締結しました。

(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。

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	995,681	983,908
短期借入金	—	1,300,000
1年内返済予定の長期借入金	14,340,000	13,285,000
未払金	534,593	664,966
未払費用	75,324	96,918
未払法人税等	605	605
未払消費税等	252,695	48,408
前受金	1,236,897	1,028,917
その他	35,505	26,846
流動負債合計	17,471,301	17,435,570
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	81,500,000	107,555,000
預り敷金及び保証金	4,179	4,053
信託預り敷金及び保証金	5,965,643	5,915,288
資産除去債務	—	98,969
その他	93,578	18,825
固定負債合計	88,563,401	114,592,137
負債合計	106,034,702	132,027,707
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	66,123,367	89,316,185
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 8,535,586	※2 8,446,674
任意積立金合計	8,535,586	8,446,674
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,340,372	3,909,364
剰余金合計	37,008,177	37,488,257
投資主資本合計	103,131,545	126,804,443
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	92,917	323,181
評価・換算差額等合計	92,917	323,181
純資産合計	※1 103,224,463	※1 127,127,624
負債純資産合計	209,259,165	259,155,332

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	当期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 6,048,231	※1 7,077,860
その他貸貸事業収入	※1 454,964	※1 447,056
不動産等売却益	※2 414,166	※2 374,516
その他の収入	29,564	65,436
営業収益合計	6,946,926	7,964,869
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,744,572	※1 2,946,506
資産運用報酬	418,486	512,727
資産保管及び一般事務委託手数料	42,395	48,711
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	132,242	144,769
営業費用合計	3,340,096	3,655,114
営業利益	3,606,830	4,309,754
営業外収益		
受取利息	53	58
未払分配金戻入	1,046	1,583
補助金収入	504	—
還付加算金	315	—
営業外収益合計	1,918	1,642
営業外費用		
支払利息	377,649	463,491
投資法人債利息	3,500	3,500
融資関連費用	140,125	294,089
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	12,611	20,812
営業外費用合計	534,906	782,913
経常利益	3,073,841	3,528,484
税引前当期純利益	3,073,841	3,528,484
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	3,073,236	3,527,879
前期繰越利益	267,135	381,485
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,340,372	3,909,364

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023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	66,123,367	25,132,218	8,624,499	8,624,499	3,043,461	36,800,179	102,923,546
当期変動額							
剰余金の配当					△2,865,238	△2,865,238	△2,865,238
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					3,073,236	3,073,236	3,073,236
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	296,910	207,998	207,998
当期末残高	※1 66,123,367	25,132,218	8,535,586	8,535,586	3,340,372	37,008,177	103,131,545

（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	531,551	531,551	103,455,098
当期変動額			
剰余金の配当			△2,865,238
一時差異等調整 積立金の取崩			-
当期純利益			3,073,236
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	△438,633	△438,633	△438,633
当期変動額合計	△438,633	△438,633	△230,635
当期末残高	92,917	92,917	103,224,463

当期（自 2023年8月1日 至 2024年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額	剰余金				剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)		
		一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	66,123,367	25,132,218	8,535,586	8,535,586	3,340,372	37,008,177	103,131,545
当期変動額							
新投資口の発行	23,192,817						23,192,817
剰余金の配当					△3,047,798	△3,047,798	△3,047,798
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					3,527,879	3,527,879	3,527,879
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	23,192,817	-	△88,912	△88,912	568,992	480,080	23,672,898
当期末残高	※1 89,316,185	25,132,218	8,446,674	8,446,674	3,909,364	37,488,257	126,804,443

（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	92,917	92,917	103,224,463
当期変動額			
新投資口の発行			23,192,817
剰余金の配当			△3,047,798
一時差異等調整 積立金の取崩			-
当期純利益			3,527,879
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	230,263	230,263	230,263
当期変動額合計	230,263	230,263	23,903,161
当期末残高	323,181	323,181	127,127,624

【継続企業の前提に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024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	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 2~69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	有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70年 構築物 7~30年 機械及び装置 7~17年 工具、器具及び備品 2~15年 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。) については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありせん。 (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。	(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63,569千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

項目	前期 (ご参考) 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1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、信託建設仮勘定 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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある後記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2023年7月31日)	当期 (2024年1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>負のれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td>8,891,236</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>8,624,499</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td>88,912</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>8,535,586</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td>分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		負のれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,624,499	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,535,586	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>負のれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当初発生額</td> <td>8,891,236</td> </tr> <tr> <td>当期首残高</td> <td>8,535,586</td> </tr> <tr> <td>当期積立額</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>当期取崩額</td> <td>88,912</td> </tr> <tr> <td>当期末残高</td> <td>8,446,674</td> </tr> <tr> <td>積立て、取崩しの発生事由</td> <td>分配金に充当</td> </tr> </tbody> </table>		負のれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,535,586	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,446,674	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負のれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,624,499																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,535,586																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	負のれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,535,586																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,446,674																												
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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1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 5,232,657	賃料収入 6,268,199
共益費収入 570,304	共益費収入 561,698
駐車場収入 206,214	駐車場収入 208,004
施設使用料 31,807	施設使用料 33,406
その他賃貸収入 7,247	その他賃貸収入 6,551
計 6,048,231	計 7,077,860
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 358,375	水道光熱費収入 351,432
その他収入 96,588	その他収入 95,624
計 454,964	計 447,056
不動産賃貸事業収益合計 6,503,195	不動産賃貸事業収益合計 7,524,917
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 452,917	管理業務費 454,790
水道光熱費 389,316	水道光熱費 372,542
公租公課 493,000	公租公課 490,171
修繕費 308,817	修繕費 319,629
信託報酬 30,653	信託報酬 28,668
損害保険料 13,322	損害保険料 15,314
減価償却費 763,353	減価償却費 963,602
その他費用 293,190	その他費用 301,786
不動産賃貸事業費用合計 2,744,572	不動産賃貸事業費用合計 2,946,506
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,758,623	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 4,578,410
※2 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)	※2 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	アーバンパーク護国寺
不動産等売却収入 1,150,000	不動産等売却収入 1,800,000
不動産等売却原価 688,594	不動産等売却原価 1,488,569
その他売却費用 47,239	その他売却費用 46,106
不動産等売却益 414,166	不動産等売却益 265,324
	アーバンパーク高円寺
	不動産等売却収入 1,315,000
	不動産等売却原価 1,181,858
	その他売却費用 23,950
	不動産等売却益 109,191

[投資資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024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	※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 1,921,689口	発行済投資口の総口数 2,372,000口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2023年7月31日)	当期 (2024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)	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)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額 1,090,958	合併時受入評価差額 1,069,936
借地権償却額 -	借地権償却額 2,211
有価証券付随費用 3,030	有価証券付随費用 4,518
資産除去債務 -	資産除去債務 31,135
繰延ヘッジ損益 30,895	繰延ヘッジ損益 6,303
繰延税金資産小計 1,124,884	繰延税金資産小計 1,114,105
評価性引当額 △1,124,884	評価性引当額 △1,114,105
繰延税金資産合計 -	繰延税金資産合計 -
繰延税金資産の純額 -	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: %)	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	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.19	支払分配金の損金算入額 △31.14
減価償却費認容 △0.90	減価償却費認容 △0.40
その他 0.65	その他 0.09
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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024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 2023年2月1日 至 2023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

2023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	14,340,000	14,340,000	－
(2) 投資法人債	1,000,000	990,900	△9,100
(3) 長期借入金	81,500,000	81,455,187	△44,812
負債計	96,840,000	96,786,087	△53,912
(4) デリバティブ取引(※)	92,917	92,917	－

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
これらのうち、固定金利によるものは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (2) 投資法人債
日本証券業協会が公表する参考値によっています。
- (4) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
			うち1年超	うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引(変動受取・固定支払)	長期借入金	82,305,000	68,965,000	92,917

(※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(2023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	14,340,000	11,085,000	20,910,000	19,965,000	19,490,000	10,050,000
合計	14,340,000	11,085,000	20,910,000	19,965,000	19,490,000	11,050,000

当期(自2023年8月1日 至 2024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

2024年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	13,285,000	13,285,000	－
(2) 投資法人債	1,000,000	989,600	△10,400
(3) 長期借入金	107,555,000	107,482,716	△72,283
負債計	121,840,000	121,757,316	△82,683
(4) デリバティブ取引(※)	323,181	323,181	－

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金
これらのうち、固定金利によるものは元利金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (2) 投資法人債
日本証券業協会が公表する参考値によっています。
- (4) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
			うち1年超	うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引(変動受取・固定支払)	長期借入金	77,465,000	68,965,000	323,181

(※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(2024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	13,285,000	19,150,000	20,275,000	21,650,000	21,680,000	24,800,000
合計	13,285,000	19,150,000	20,275,000	21,650,000	22,680,000	24,800,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自2023年2月1日 至 2023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	
194,843,394	△664,708	194,178,685	215,096,000

(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(787,991千円)であり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(688,594千円)、減価償却(763,353千円)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、アーバンパーク護国寺については2023年3月16日付の信託受益権売買契約における譲渡価格(1,800,000千円)、アーバンパーク高円寺については2023年8月7日付の信託受益権売買契約における譲渡価格(1,315,000千円)を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年7月期(第15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 2023年8月1日 至 2024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	
194,178,685	47,470,259	241,648,945	266,696,000

(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11物件の取得 (49,825,623千円)、資本的支出 (1,107,190千円 (増築工事275,884千円を含みます。))、保有物件の借地部分の底地の取得 (171,477千円) であり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却 (2,670,427千円)、減価償却 (963,602千円) 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2024年1月期 (第16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) (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)								
-	<p>(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。</p> <p>(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。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="0"> <tr> <td>期首残高</td> <td style="text-align: right;">-</td> </tr> <tr> <td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td> <td style="text-align: right;">98,187</td> </tr> <tr> <td>時の経過による調整額</td> <td style="text-align: right;">782</td> </tr> <tr> <td>期末残高</td> <td style="text-align: right;"><u>98,969</u></td> </tr> </table>	期首残高	-	有形固定資産の取得に伴う増加額	98,187	時の経過による調整額	782	期末残高	<u>98,969</u>
期首残高	-								
有形固定資産の取得に伴う増加額	98,187								
時の経過による調整額	782								
期末残高	<u>98,969</u>								

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2023年2月1日 至 2023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	800,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	9,000,000 1,950,000
				融資関連費用	9,405	前払費用	17,295
				支払利息	85,754	長期前払費用	33,721
						未払費用	16,051

(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 2023年8月1日 至 2024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	4,100,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	12,575,000 1,775,000
				融資関連費用	11,679	前払費用	22,143
				支払利息	100,799	長期前払費用	55,325
						未払費用	18,935

(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 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	当期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日
1口当たり純資産額 53,715円	1口当たり純資産額 53,595円
1口当たり当期純利益 1,599円	1口当たり当期純利益 1,518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 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日	当期 自 2023年 8 月 1 日 至 2024年 1 月 31 日
当期純利益 (千円) 3,073,236	当期純利益 (千円) 3,527,879
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) 3,073,236	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 3,527,879
期中平均投資口数 (口) 1,921,689	期中平均投資口数 (口) 2,323,053

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

新投資口の発行

2023年8月7日及び2023年8月15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、2023年8月21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 : 450,311口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり53,235円
 発行価格（募集価格）の総額 : 23,972,306,085円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり51,504円
 発行価額（払込金額）の総額 : 23,192,817,744円
 払込期日 : 2023年8月21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、2023年9月1日付で8物件の不動産信託受益権（取得価格の合計46,143百万円）を取得済みであり、2023年12月1日付で3物件の不動産信託受益権（取得予定価格の合計3,048百万円）を取得予定です。

資産の譲渡

以下のとおり、アーバンパーク護国寺及びアーバンパーク高円寺の譲渡が完了しています。

<アーバンパーク護国寺>

譲渡資産 : 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 : 2023年3月16日
 譲渡日 : 2023年8月31日
 所在地（住居表示） : 東京都豊島区雑司が谷1-5-4
 譲渡先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 譲渡価格 : 1,800,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約271百万円計上する予定です。

<アーバンパーク高円寺>

譲渡資産 : 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 : 2023年8月7日
 譲渡日 : 2023年8月31日
 所在地（住居表示） : 東京都杉並区高円寺北3-19-12
 譲渡先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 譲渡価格 : 1,315,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約109百万円計上する予定です。

当期（自 2023年8月1日 至 2024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 2023年2月1日 至 2023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 (注2)	414,166	414,166
水道光熱費収入	358,375	358,375
その他	—	6,174,384
合計	772,542	6,946,926

(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 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	87,858
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	71,460
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 2023年8月1日 至 2024年1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1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入 (注2)	374,516	374,516
水道光熱費収入	351,432	351,432
その他	-	7,238,921
合計	725,948	7,964,869

(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 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	71,460
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	62,199
契約資産 (期首残高)	-
契約資産 (期末残高)	-
契約負債 (期首残高)	-
契約負債 (期末残高)	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

	前期 (ご参考) 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日
I 当期末処分利益	3,340,372,051	3,909,364,877
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	3,047,798,754	3,614,928,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,586)	(1,524)
うち利益分配金	3,047,798,754	3,614,928,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,586)	(1,524)
IV 次期繰越利益	381,485,662	383,349,242

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114,350,316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3,047,798,754円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額のうち、発行済投資口の総口数の整数倍となる3,614,928,000円を分配することとしました。
------------	--	--

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日	当期 自 2023年 8月 1日 至 2024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。

独立監査人の監査報告書

2024年3月15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 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2023年8月1日から2024年1月31日までの第16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するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

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

利害関係

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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日		自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	3,073,841		3,528,484	
減価償却費	763,353		963,602	
投資法人債発行費償却	1,020		1,020	
投資口交付費償却	12,611		20,812	
受取利息	△53		△58	
支払利息	381,149		466,991	
営業未収入金の増減額 (△は増加)	8,532		△180,377	
未収消費税等の増減額 (△は増加)	181,189		△1,245,234	
未払消費税等の増減額 (△は減少)	205,289		△204,286	
前払費用の増減額 (△は増加)	13,262		△78,623	
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△297		△211,507	
営業未払金の増減額 (△は減少)	△42,522		101,183	
未払金の増減額 (△は減少)	△4,176		104,651	
前受金の増減額 (△は減少)	217,372		△207,980	
信託有形固定資産の売却による減少額	688,594		2,670,427	
その他	△9,408		△8,731	
小計	5,489,759		5,720,373	
利息の受取額	53		58	
利息の支払額	△383,278		△445,423	
法人税等の支払額	1,406		△ 616	
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,107,940		5,274,392	
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	△698,358		△48,883,791	
信託無形固定資産の取得による支出	-		△2,176,621	
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,701		△126	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△130,365		△294,990	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	255,855		244,635	
差入敷金及び保証金の回収による収入	-		120	
信託差入敷金及び保証金の差入による支出	-		△263,988	
その他の関係会社有価証券の取得による支出	△1,578,073		-	
投資有価証券の取得による支出	△340,000		△430,000	
その他	-		△10	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△2,492,642		△51,804,771	
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	-		1,300,000	
長期借入れによる収入	10,790,000		29,840,000	
長期借入金の返済による支出	△10,790,000		△4,840,000	
投資口の発行による収入	-		23,143,614	
分配金の支払額	△2,866,153		△3,047,528	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,866,153		46,396,086	
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△250,855		△134,292	
現金及び現金同等物の期首残高	12,038,591		11,787,736	
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,787,736		※1 11,653,443	

(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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日		自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。		キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりスルしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期 (ご参考)		当期	
	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月31日		自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月31日	
※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	3,262,429		現金及び預金	2,466,478
信託現金及び信託預金	8,525,306		信託現金及び信託預金	9,186,964
現金及び現金同等物	11,787,736		現金及び現金同等物	11,653,443

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.smtb.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ございます。

● 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

(主な支払調書) 分配金に関する支払調書

● マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先

投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

資産運用会社の概要

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

その他IR情報のご案内

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

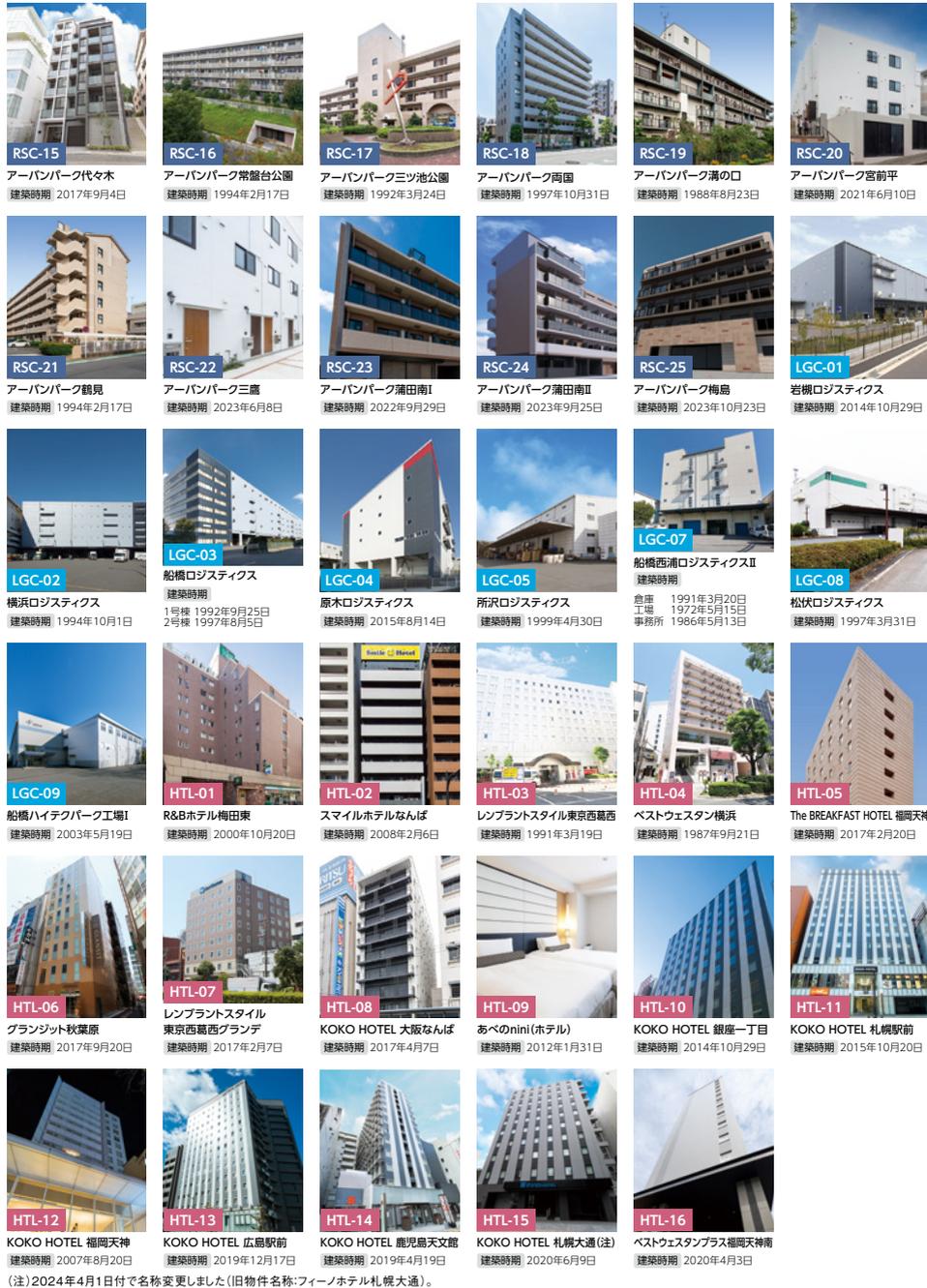
URL <https://starasia-reit.com/>



こちらから
IRメール配信の
登録ができます。

こちらから
YouTube公式
チャンネル等が
視聴できます。

 南麻布渋谷ビル 建築時期 1993年6月15日	 本町橋タワー 建築時期 2010年2月8日	 西新宿松屋ビル 建築時期 1987年5月28日	 アーバンセンター渋谷イースト 建築時期 1993年7月31日	 アーバンセンター横浜ウエスト 建築時期 1994年11月25日	 博多駅イーストプレイス 建築時期 1986年2月24日
 日本橋浜町パークビル 建築時期 1992年7月13日	 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	 東神戸センタービル 建築時期 1992年1月6日	 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	 アーバンセンター新宿 建築時期 1989年3月31日	 アーバンセンター神田須田町 建築時期 1991年10月28日
 アーバンセンター神田司町 建築時期 1988年1月20日	 高田馬場アクセス 建築時期 1994年1月14日	 麻布アムレックスビル 建築時期 1988年6月30日	 飛栄九段ビル 建築時期 1991年9月17日	 アーバンセンター新横浜 建築時期 1992年3月17日	 ポータル秋葉原 建築時期 2002年5月31日
 アーバンセンター立川 建築時期 1990年5月30日	 アーバンセンター博多 建築時期 2020年8月27日	 アーバンセンター藤沢 建築時期 1991年4月9日	 ラパーク岸和田 建築時期 1994年8月30日	 シロアモール筑紫野 建築時期 2007年6月22日	 西友水口店 建築時期 1999年5月31日
 パグス地袋西口 建築時期 1992年11月20日	 あべのnini(商業施設) 建築時期 2012年1月31日	 アーバンパーク麻布十番 建築時期 1999年11月29日	 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	 アーバンパーク難波 建築時期 2013年1月9日	 アーバンパーク柏 建築時期 1997年8月28日
 アーバンパーク緑地公園 建築時期 1989年3月10日	 アーバンパーク市ヶ尾 建築時期 1998年7月10日	 アーバンパーク行徳 建築時期 1995年3月24日	 白井ロジマーン 建築時期 1995年5月9日	 アーバンパーク関目 建築時期 1989年8月18日	 アーバンパーク今里 建築時期 1991年12月20日



(注) 2024年4月1日付で名称変更しました(旧物件名称:フィノホテル札幌大通)。

● ポラリス・ホールディングス(スターアジアグループ)のホテル事業への取組み

- 本投資法人保有のホテル8物件のオペレーターとして、シナジー効果を最大限に創出
- スターアジアグループとの協働により、「投資運用の視点を活かしたオペレーション」を追求し、収益増及び損益分岐点の引下げを実現
- 2024年2月末日現在、運営中のホテルは48棟、8,525室(海外のホテル及び運営予定ホテルを含む)
- コロナ禍においても、積極的に運営ホテル数を拡大し、収益増及び損益分岐点の引下げを実現

スターアジアグループ

P L A R I S
H O L D I N G S

東証スタンダード市場上場
証券コード: 3010



ホテル運営の効率化及び投資価値の最大化

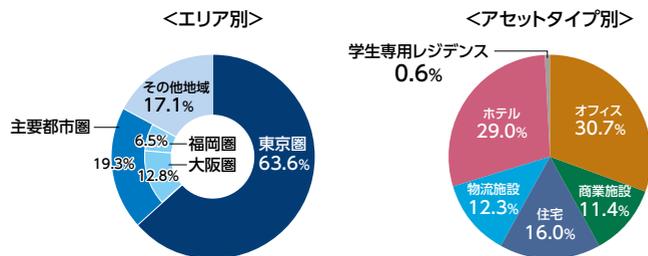
損益分岐点の引下げ	フィー収入ホテルの拡大	フィー収入型の運営委託契約又は変動賃料中心の賃貸借による運営ホテルを増加させ、運営ホテルの1室あたりの賃料負担を削減
	オーナー・オペレーターモデルの推進	所有者兼運営者(オーナー・オペレーター)としてホテル物件を取得し、ホテルを運営することで固定賃料支払債務の発生を回避
運営プラットフォームの拡大	効率的なホテル運営	シフト効率化とマルチタスク化によりホテル一棟あたりのスタッフ数を最適化し、客室あたりの人件費を削減
	競争力の高いホテルを開業し、運営するホテルの客室数を成長	運営プラットフォームを拡大することでスケールメリットを追求し、収益を最大化

● ポラリス・ホールディングスの展開ホテルブランド



●現在のポートフォリオの状況(不動産等/有価証券等)

不動産等71物件 + 有価証券等3案件 = 243,871百万円



利が上昇する状況の中、一口当たり分配金の維持向上のために金利コストを抑制すべく、特に「デット・ファイナンス」における調達コストは、金利の固定化比率目標を設けず、金利の状況及び将来の方向性を勘案して、適時適切に判断する方針を明確にしました。

運用中の物件は、適時適切な修繕工

日々の情報収集や分析を重ねることにより、的確に投資チャンスを捉え、投資法人のアクティブマネジメントの実行につながる可能性を議論しています。一方で、アクティブマネジメントもベースとなるポートフォリオがあつてこそと認識しています。

投資家の皆様へメッセージをお願いします。

この変更により、今後の資産規模拡大にあたり見込める効果を教えてください。

前述のとおり、大きな考え方は従来通りですが、今回の変更により、物件取得の機会は拡大したと考えています。この機会を活かし、資産規模拡大に弾みをつけたいと考えています。

資産規模拡大に伴い、一物件あたりのポートフォリオ全体に与える影響が低減され、ポートフォリオのリスク許容度が拡大しているため、投資比率に柔軟性を持たせることで取得機会を逃さないようにするためです。

主要な投資方針は維持した上で、従来の比率に±10%としたものです。

東京圏比率を、従来の70%から±10%とした理由と経緯を教えてください。

資産規模拡大に伴い、一物件あたりのポートフォリオ全体に与える影響が低減され、ポートフォリオのリスク許容度が拡大しているため、投資比率に柔軟性を持たせることで取得機会を逃さないようにするためです。

主な変更内容は2点です。1点目は、東京圏比率を70%以上から70%±10%へ広げることです。2点目は、ミドルサイズアセットを中心とした投資をするものの、戦略投資として、都心5区に限定してラージサイズアセットに投資できるものとしていましたが、安定した収益を確保できると判断した場合には、東京圏及び主要都市部(大阪圏、福岡圏及び名古屋圏)にもラージサイズアセットに投資ができるよう、エリアを拡大しました。



2024年3月に変更した運用ガイドラインの内容について教えてください。

大きな方針の変更ではなく、従来の方針の方向性は維持していますがポートフォリオの拡大に伴い、リスク許容度を拡大させています。

＜従来の投資方針＞

- ①東京圏への集中投資(東京圏比率70%以上)
- ②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
- ③ミドルサイズアセットを中心とした投資

事等により、経年にも関わらず、外観・設備機能を現在も向上させています。入社して9年、上場時に組み入れた物件と同じく歳を重ねましたが、私も物件同様、外見・内臓筋肉の維持向上に努めていきたいと考えています。

今後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。

今回、財務方針も、実態に合わせて文言の調整をしています。これまで、財務の安定性の観点により、借入れの固定化比率にはこだわっていましたが、金

その他、財務方針も変更してありますが、変更の内容を教えてください。

前述のとおり、ポートフォリオのリスク許容度が拡大しているため、都心5区以外にもポートフォリオ強化につながるラージサイズアセットの取得機会があり、その物件を組み入れることにより投資主利益の最大化に貢献するならば、取得を検討しようというものです。ただし、従来の「ミドルサイズアセットを中心とした投資」の方針に変更はありません。

これまで都心5区に限定していたラージアセットへの戦略投資について、東京圏及び主要都市圏に拡大した理由と経緯を教えてください。

Profile	
名前	小林 大輔
経歴	1999年～株式会社総合不動産鑑定所にて鑑定業務、2003年～カナル投信株式会社(現 平和不動産アセットマネジメント株式会社)にてREITの立上げ・物件取得・運用業務、2010年～ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン株式会社(現 PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社)で物件取得・運用業務、2015年スターアジア投資顧問株式会社入社、スターアジア不動産投資法人の上場を準備段階から手がける。
趣味	登る(クライミング)、走る、アンチエイジング
信条	「健全な精神は健全な肉体に宿る」日々、早起き・ランニング・クライミングで体を鍛え、サウナで心をリフレッシュすることで日々の業務判断にあたっています。2023年は、クライミング149回(6,025完登)、ジョギング202回(6,652分、33分/回)、サウナ175回行きました。