STARASIA
Investment Corporation

TOP Interview

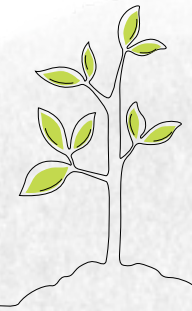
投資主利益の最大化を目指し、
資産規模の拡大と
分配金の成長を追求します。

スターアジア不動産投資法人 執行役員
スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長

加藤 篤志

FSC ミックス 責任ある木質資源を使用した紙 FSC® C013080
VEGETABLE OIL INK

STARASIA
Investment Corporation



第14期
決算・運用状況のご報告
（資産運用報告）

2022年8月1日～2023年1月31日

スターアジア不動産投資法人
（銘柄コード：3468）

本誌の内容は
ウェブページでも公開しておりますので、
ぜひご覧ください。

東京都港区愛宕二丁目5番1号　http://starasia-reit.com/

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。

CONTENTS

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

FUND MANAGEMENT

STARASIA Investment Corporation

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:東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。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

第14期 決算ハイライト

2023年1月末時点

営業収益	6,486百万円	営業利益	3,349百万円
経常利益	2,782百万円	当期純利益	2,781百万円

●1口当たり分配金の実績及び予想

第11期実績	1,462円	第12期実績	1,478円	第13期実績	1,476円
第14期実績	1,491円	第15期予想	1,552円	第16期予想	1,513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。当期(2023年1月期)の期初である2022年8月には、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、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。また、直近では、第8回となる資産入替(物流施設の売却及びメザニンローン債権の取得)を2023年2月に実行し、2023年3月末現在の資産規模は1,948億円(不動産等62物件、メザニンローン債権2案件)にまで拡大しており、運用資産の収益性が一層安定的になりました。今後も、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等の取得に注力し、一層の収益の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。2021年度に引き続き、2022年度においてもGRESBリアルエステート評価へ参加し、「3スター」及び「グリーンスター」を獲得しました。保有物件の環境認証取得も継続しており、2023年1月末現在の環境認証取得率は42.7%にまで高まっています(環境認証取得目標:2026年までに50%)。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ホームページ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ことと並行して、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14期(2023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6,486百万円、経常利益2,782百万円、当期純利益2,781百万円を計上し、1口当たり分配金は1,491円となりました。

ここに第14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。

運用ガイドラインの変更

一層の外部成長の加速に向けて、2023年3月に、資産運用会社における投資運用の基本規程である運用ガイドラインを変更しました。主要な投資方針である、①東京圏(注1)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(注2)を中心とした投資、の3点は変更しておらず、主として投資対象エリアの定義を変更しています。これは、運用資産ポートフォリオの拡大に伴い、個々の物件の運用資産全体に与える影響度合が低減され、リスク許容度が拡大してきたと考えたことから実施したものです。

(注1) 今回の運用ガイドラインの改定において、東京圏の定義が変更されています。詳細は下表をご参照ください。
(注2) 運用ガイドラインにおいて、取得価格が100億円未満の物件と定義しています。

● 投資対象エリアの考え方

<変更前>

エリア区分	具体的な対象エリア	投資比率
東京圏	東京23区、川崎市及び横浜市	70%以上
	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	
拡大東京圏	東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除く。)及び埼玉県の主要都市	30%未満
大阪圏	大阪府大阪市	
名古屋圏	愛知県名古屋市	
福岡圏	福岡県福岡市	
札幌圏	北海道札幌市	
その他政令指定都市	宮城県仙台市、新潟県新潟市、京都府京都市、大阪府堺市、兵庫県神戸市、広島県広島市、福岡県北九州市	

<変更後>

エリア区分		具体的な対象エリア	投資比率
東京圏		東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	原則として70%以上
主要都市圏	大阪圏	大阪府大阪市(※)	原則として30%未満
	名古屋圏	愛知県名古屋市(※)	
	福岡圏	福岡県福岡市(※)	
	上記対象以外の政令指定都市等		原則として10%未満

※ 住宅:各市域の近隣地域(市域外)を含む
※ 物流施設:各市域の近隣地域(市域外)を含む/立地特性を勘案したうえで、中期的にテナント需要が高いと判断される場合には上記対象エリア外において投資することができる

STARASIA Investment Corporation

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いきます。

● 外部評価

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、2022年度のGRESBリアルエステイト評価へ参加し、「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。

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

- ●DBJ Green Building認証:3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ●BELS評価:3つ星、4つ星、もしくは5つ星
- ●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

- ●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
- ●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)
- ●再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

E Environment 環境に係る取組み

● 環境認証の取得

2023年1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	★★★ 1物件	★★★★★ 1物件
★★ 5物件	★★ 1物件(注1)	★★★★ 2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 Society 社会に係る取組み

● 地域貢献とテナント満足度向上

地域内の他分野の事業者や自治体と連携し、近隣地域へ貢献

春木地区だんじり祭り
(休憩場所として提供)

令和4年 まちを美しくする市民運動推進協議会

法務省の人権擁護機関が定める「人権週間」期間中に、人権週間ポスターを保有物件の掲示板に掲載。人権尊重思想の普及高揚の啓発活動を実施

テナント満足度調査実施

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策を検討

G Governance 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
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額(注1)×0.2%(上限)
期中報酬Ⅱ	NOI(注2)×7.5%(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。

その他の報酬	算定式
取得報酬	取得価格×1%(注1)(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) 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受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

財務の状況

● 借入の状況(注1)

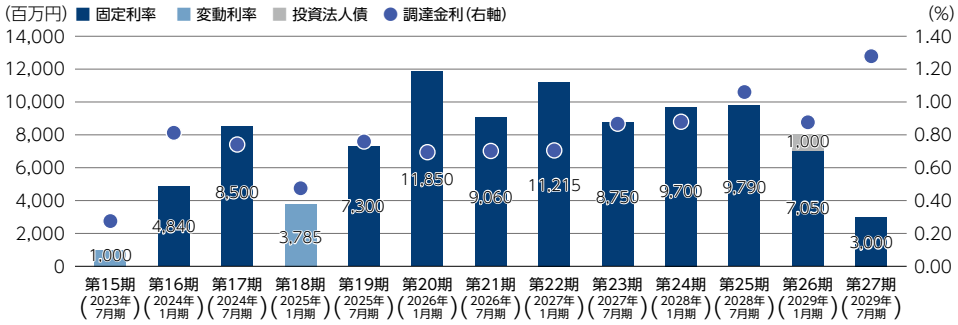
	第13期末 2022年7月	第14期末 2023年1月	2023年 2月末日時点	2023年 3月14日時点
LTV	46.3%	46.4%	—	—
有利子負債残高	89,640百万円	96,840百万円	96,840百万円	96,840百万円
長期負債比率	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
平均残存年数	3.0年	2.9年	3.4年	3.3年
平均借入年数	5.1年	5.1年	5.1年	5.1年
平均調達金利(注2)	0.77%	0.78%	0.76%	0.80%
固定金利比率	88.4%	95.1%	83.9%	95.1%

(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 2023年1月末時点

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

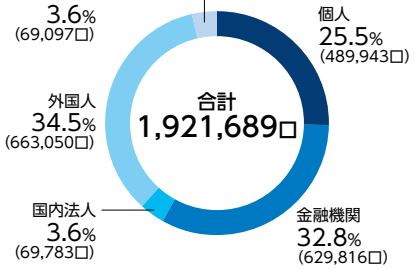
● 返済時期の分散状況 2023年3月16日時点



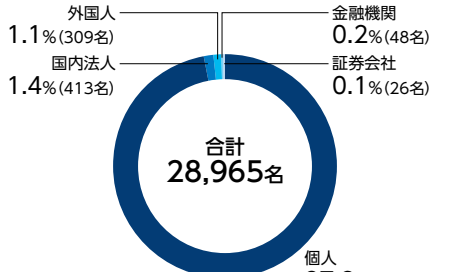
投資主の状況

● 投資主分布 2023年1月末時点

属性別投資口数



属性別投資主数



投資主インフォメーション

STARASIA Investment Corporation

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.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で必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用
法令で定められたとおり、支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
(主な支払調書)分配金に関する支払調書

●マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先
投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

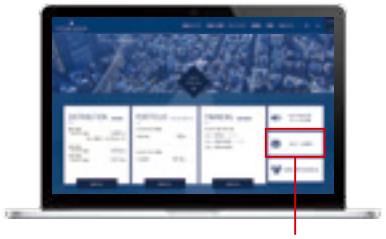
資産運用会社の概要

商号	スターアジア投資顧問株式会社
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いますので、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10期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	第11期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	第12期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第13期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第14期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
営業収益	(百万円)	6,672	5,560	5,960	6,088	6,486
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	5,648	5,536	5,890	6,060	6,463
営業費用	(百万円)	3,295	2,721	2,872	3,041	3,136
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,179	2,189	2,311	2,494	2,556
営業利益	(百万円)	3,376	2,838	3,087	3,047	3,349
経常利益	(百万円)	2,911	2,407	2,517	2,560	2,782
当期純利益	(百万円)	11,801	2,407	2,516	2,559	2,781
総資産額	(百万円)	179,789	179,170	193,316	193,488	208,766
(対前期比)	(%)	(59.1)	(△0.3)	(7.9)	(0.1)	(7.9)
純資産額	(百万円)	89,600	89,179	95,753	95,803	103,455
(対前期比)	(%)	(64.1)	(△0.5)	(7.4)	(0.1)	(8.0)
有利子負債額	(百万円)	82,440	82,440	89,640	89,640	96,840
出資総額	(百万円)	52,745	52,745	59,115	59,115	66,123
発行済投資口の総口数	(口)	1,674,389	1,674,389	1,789,389	1,789,389	1,921,689
1口当たり純資産額	(円)	53,512	53,260	53,511	53,539	53,835
分配金総額	(百万円)	2,806	2,447	2,644	2,641	2,865
1口当たり分配金	(円)	1,676	1,462	1,478	1,476	1,491
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,676	1,462	1,478	1,476	1,491
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)	(%)	2.0	1.3	1.4	1.3	1.4
(年換算値)	(%)	(3.9)	(2.7)	(2.7)	(2.7)	(2.7)
自己資本利益率(注3)	(%)	16.4	2.7	2.7	2.7	2.8
(年換算値)	(%)	(32.5)	(5.4)	(5.4)	(5.4)	(5.5)
期末自己資本比率(注3)	(%)	49.8	49.8	49.5	49.5	49.6
(対前期増減)		(1.5)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.0)	(0.0)
配当性向(注3)	(%)	23.8	101.7	105.1	103.2	103.0
【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)	53	53	60	60	63
減価償却費	(百万円)	628	633	682	697	743
資本的支出額	(百万円)	331	363	424	471	605
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	(百万円)	4,097	3,980	4,261	4,263	4,650
FFO(Funds from Operation)(注3)	(百万円)	2,564	3,040	3,199	3,257	3,525
1口当たりFFO(注3)	(円)	1,531	1,815	1,787	1,820	1,834
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	45.9	46.0	46.4	46.3	46.4

(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14期となる当期（2023年1月期）末現在の資産規模（不動産等の取得価格ベース、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1,948億円となっています。

当期期初の2022年8月に、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、着実な成長軌道にあると考えられます。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。

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積極的に資産を入替えており、当期末後の2023年2月には8回目となる資産入替を実行しました。この資産入替は、売却：相対的に流動性の低いと考えられる資産に対して、当該物件の近隣で事業を展開している買い手候補を発掘し売却益を実現、取得：都心のホテルを裏付け資産とするメザニンローン債権、というものであり、時宜にかなった資産入替であると本投資法人は考えています。この資産入替の実行により、本投資法人の不動産ポートフォリオは、資産規模1,941億円となりました。なお、本日付けで新たに資産売却（決済は2023年8月末予定）を決定していますが、当該売却により得る予定の資金も成長のための投資に振り向けることを検討しています。

当期である2022年8月から2023年1月の期間は、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。）が収束し、経済活動は活性化され正常化に向かった時期であった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保有する一部のホテルにおいては、テナントの営業状況がコロナ禍前の実績にまで戻っており、回復が鮮明であると考えられます。一方で、1年超に及ぶロシアによるウクライナ侵攻は継続されており、これに伴うエネルギー資源不足、サプライチェーンの混乱、世界的なコロナ禍からの経済回復などからインフレが進行しました。インフレ対応及び自国通貨防衛のために、世界各国の中央銀行が急速な利上げに動きました。一旦インフレの進行が落ち着いたように見え、利上げスピードが緩やかになる見通しではあるものの、予断を許す状況ではないと考えられています。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、2022年12月には日銀ショックと呼ばれた、イールドカーブコントロール政策の若干の修正による金利の上昇が見られましたが、足元では落ち着きを取り戻しているように見られます。

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の一定の上昇を実現、②商業施設：若干のテナント退去がありましたが新規入居もあり、稼働率及び賃料収入は安定的に推移、③住宅：シングルタイプ、ファミリータイプ共に稼働率は安定的に推移し、特にファミリータイプの賃料は上昇傾向を維持、④物流施設：稼働率及び賃料収入共に安定的に推移、⑤ホテル：固定賃料部分は約定通りに収受でき、更に変動賃料体系の2ホテルから変動賃料を収受、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維持向上及び賃料増額に注力し、その成果が見られました。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、修繕費及び資本的支出の最適化に注力しました。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、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、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与するプロパティ・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。一例として、当期においても、保有物件の照明のLED化を計画よりも前倒しで実施しています。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、2022年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、昨年度に続き「3 Star」及び「Green Star」を獲得しています。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 投資環境と運用実績

投資環境：

前述のとおり、当期においてはコロナ禍が収束し、経済活動が活性化してきたと考えられます。特に海外からの入国者に対する渡航制限は、一部を除き、一定の要件はあるもののほぼ全面的に解除され、また円安も追い風となってインバウンドは回復傾向にあります。一方で、資源高によるエネルギーコストの上昇、世界的なインフレ、グローバルな金利の上昇などは我が国経済にとっては懸念材料であったと考えられます。

こうした状況の中で、2022年第3四半期（7月-9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-0.2%、第4四半期（10月-12月）においては対前期比+0.2%（1次速報値）と一進一退の状況ではあるものの、2022年（暦年）では1.1%の上昇となっており、経済活動が回復傾向にあることが覗えます。

なお、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我が国の金利上昇懸念などからの経済活動への負のインパクトには引き続き留意が必要であると考えています。

本投資法人としては、国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、それらが保有ポートフォリオに与える影響を把握し、必要な対応策を検討する必要があると考えています。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年下半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、25,935ポイント（2022年7月1日終値）で始まり、26,094ポイント（2022年12月30日終値）で終わっています。2022年8月には29,000ポイントを超える水準にまで上昇する局面もありましたが長続きはせず、2022年後半は26,000から28,500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、我が国における金利の先高観、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と考えられる足元では27,500ポイントを挟んだボックス圏での動きとなっています。

一方で、東証リート指数は、1,945ポイント（2022年7月1日終値）で始まり、1,894ポイント（2022年12月30日終値）で終わっています。2022年8月から9月にかけては2,000ポイントを上回って推移しましたが、金利の先高懸念及び12月下旬の日銀による発表を受けて下落し、1,900ポイント前後の展開となりました。足元では、1,800から1,850ポイントの間にあり、これは金利の先高懸念が一つの大きな材料と考えられます。

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して、特に海外から新たな投資資金の流入が継続しており、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、前期後半からの動向は継続しており、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においては、前期に引き続き稼働率は上昇傾向にあり、また、住宅においては、稼働率は97%超を維持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。）「MARKETVIEW（2022年第4四半期）」によると、東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は、対前期比0.2ポイント低下の4.7%と、約3年ぶりに低下しました。グレードアップや立地改善のための移転及び拡張移転による空室消化が、減床や集約によって発生した空室を上回ったこと、新期供給が0.6万坪と、過去10年の1四半期平均約4万坪に比べて少なかったこと等が影響しています。出社促進や離職防止のためのオフィス環境改善を志向する企業が従前以上に増加している傾向も見られます。2023年は、通年での新規供給が過去10年の年間平均より約3割多い24万坪が予定されており、このうちグレードAは8割を占めます。これまで活発だった外資系企業の引き合いが減少しており、内定の進捗は鈍く、空室を抱えて竣工するビルは多いと見られています。このため、今後、特にグレードA以上のオフィスビルの空室率は再び上昇し、需要獲得のための賃料調整は続いていくものと予想されています。一方で、新規共有が限定的と想定される、本投資法人が保有しているような中規模オフィスについては、影響は限定的であると考えられます。

（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（2022年12月）によると、売上高は4.0%増（対前年同月比）と、10か月連続での増加となりました。コロナ禍による外出自粛が一部で見られたものの、行動制限のない年末商戦は活況で、前期に引き続き、ラグジュアリーブランドや宝飾品の売り上げが好調だったほか、気温の低下によって防寒商品の売り上げが伸びました。

銀座・表参道等のハイストリートの中でも好立地の物件には複数のリテーラーが競合し、賃料の上昇も見られる状況となっており、緩やかな上昇傾向が続くと予想されています。

（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2022年結果」によると、東京都の転入超過数が32,590人と、最も拡大しており、千葉県、神奈川県及び埼玉県の東京圏、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ありません。また、国土交通省の「建築着工統計調査報告（令和4年）」によると、新設住宅着工戸数（貸家）は、前年比で7.4%増加となり、2年連続で増加となっています。持家は減少しましたが、貸家及び分譲住宅が増加し、全体では前年比0.4%の増加となっています。貸家は増加しているものの、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「MARKETVIEW（2022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、5.6%と、前期の5.2%から0.4ポイント上昇しました。新規供給の竣工時稼働率（31%）が2017年以来の低水準となったことが空室率の上昇要因となっています。一部には、物流会社の館内増床や大規模な賃借事例に加えて、竣工予定物件を賃借するケースも複数見られましたが、主な荷主は、EC事業者・アパレル・ドラッグストア等で、物件の選択肢が潤沢な状況にあって、意思決定に時間がかかっており、全体として空室消化のペースは鈍い状況となっています。また、テナントがより選別的になる中で、神奈川方面等賃料水準が比較的高いエリアや、圏央道外側等都心から離れた立地の物件で引き合いが弱くなってきています。2023年の新規供給は約91万坪と年間ベースで過去最大となる見込みで、今後しばらくは需給の緩和基調が継続し、首都圏の空室率は上昇することが予想されています。

（ホテル賃貸市場）

観光庁の「宿泊旅行統計調査（令和4年12月・1次速報）」によると、2022年12月の延宿泊者数は、4,703万人（前年同月比+20.0%）と、新型コロナウイルスの影響が出る前の2019年と同水準まで回復しています。

2022年10月に全国旅行支援（2023年3月末終了予定）と水際対策緩和が実施されて以降、日本人宿泊者数はコロナ禍前を3か月連続で上回っており、外国人宿泊者数も急回復しています。更に政府は、2023年1月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類を、5月8日以降現在の「2類相当」から季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げる方針を表明しており、心理的に宿泊旅行を実施しやすい環境になりつつあります。規制が継続する中国以外の国では、順調に訪日外国人観光客数が回復しており、コロナ前と比較すると円安水準にある為替レートも追い風となって、外国人の観光需要は引き続き回復していくものと考えられます。これらから、テナントであるホテルオペレータの業績は上向くことが想定され、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：

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、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（取得価格の合計194,829百万円）の稼働率は97.6%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、新投資口発効後の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、2022年8月に実施した公募増資により7,007百万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入れ及び借換えを行いました。

2022年8月18日に1物件に係る不動産信託受益権（取得価格9,500百万円）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、7,200百万円の借入れをグリーンローンで行いました。

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行いました。

この結果、当期末日（2023年1月31日）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46.4%となりました。

なお、当期末後の2023年2月20日に借入金5,100百万円の期限前弁済を行いました。また、当該期限前弁済を行った5,100百万円及び2023年2月20日に返済期限の到来した借入金4,690百万円のリファイナンスにあたり、同日付で9,790百万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6,486百万円、営業利益3,349百万円、経常利益2,782百万円、当期純利益2,781百万円を計上しました。

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5,605,038円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,865,238,299円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

2023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	
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)
2022年８月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	(注8)

(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 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。
(注 8) 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。

【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10期	第11期	第12期	第13期	第14期
	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	自 2022年８月１日 至 2023年１月31日
最高	50,400円	67,400円	65,700円	62,800円	59,600円
最低	41,050円	47,500円	55,600円	56,900円	52,700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、当期純利益から5,605,038円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,865,238,299円を分配することとしました。

		第10期 自 2020年8月1日 至 2021年1月31日	第11期 自 2021年2月1日 至 2021年7月31日	第12期 自 2021年8月1日 至 2022年1月31日	第13期 自 2022年2月1日 至 2022年7月31日	第14期 自 2022年8月1日 至 2023年1月31日
当期純利益総額	(千円)	11,801,722	2,407,305	2,516,993	2,559,804	2,781,930
当期未処分利益総額	(千円)	11,942,013	2,651,806	2,809,755	2,813,756	3,043,461
利益留保額	(千円)	9,135,737	292,762	253,951	261,530	267,135
金銭の分配金総額	(千円)	2,806,275	2,447,956	2,644,716	2,641,138	2,865,238
(1口当たり分配金)	(円)	(1,676)	(1,462)	(1,478)	(1,476)	(1,491)
うち利益分配金総額	(千円)	2,806,275	2,447,956	2,644,716	2,641,138	2,865,238
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,676)	(1,462)	(1,478)	(1,476)	(1,491)
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、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への対応による金融の引締め継続などから、グローバルな観点では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。一方で、コロナ禍は過去のものとなり、我が国においては、渡航制限が一部を除き解除されたことや政策の後押しもあっての国内の旅行需要の高まりなどから経済の活性化は継続していると考えられます。

足元では、経済の先行指標である株式マーケットはボックス圏での動きとなっており、東証リート指数は弱含んだ状態が継続しています。日経平均株価及び東証リート指数ともに方向感を欠く展開となっており、グローバルでは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、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)

一部の郊外型商業施設において、アンカーテナントとなる集客力の高いスーパーマーケットの誘致を検討しており、これが実現すれば内部成長に寄与することが想定されます。また、一部の都市型商業施設においては、賃貸借契約の再契約のタイミングでの賃料増額を検討します。

(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（2023年1月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

以下のとおり、船橋ハイテクパーク工場Ⅱの譲渡が完了し、アーバンパーク護国寺の譲渡を決定しています。

＜船橋ハイテクパーク工場Ⅱ＞

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2月1日
譲渡日	：2023年2月20日
所在地	：千葉県船橋市豊富町631番13
譲渡先	：トーカロ株式会社
譲渡価格	：1,150,000千円
損益に及ぼす影響	：営業収益として不動産等売却益を2023年7月期に約413百万円計上する予定です。

＜アーバンパーク護国寺＞

譲渡予定資産	：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日	：2023年3月16日
譲渡予定日	：2023年8月31日又は本投資法人と譲渡予定先が別途合意する日
所在地（住居表示）	：東京都豊島区雑司が谷1-5-4
譲渡予定先	：株式会社エー・ディー・ワークス
譲渡予定価格	：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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	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)	第14期 (2023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)	1,674,389	1,674,389	1,789,389	1,789,389	1,921,689
出資総額 (百万円)	52,745	52,745	59,115	59,115	66,123
投資主数 (人)	28,837	27,282	26,292	26,273	28,965

(2) 投資口に関する事項

2023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）	228,672	11.9
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	216,748	11.3
NORTHERN TRUST CO.（AVFC）RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	82,368	4.3
野村信託銀行株式会社（投信口）	81,847	4.3
STAR ASIA CAPITAL I LLC	46,598	2.4
STAR ASIA CAPITAL II LLC	46,598	2.4
STAR ASIA CAPITAL III LLC	46,598	2.4
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	46,598	2.4
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	45,474	2.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,351	1.5
合　計	869,852	45.3

(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 株式会社ウェルスプリングインベストメンツホールディングス　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)	－	16,500

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で549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）、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

2023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13期 2022年7月31日現在 保有総額(百万円)(注2)	第13期 2022年7月31日現在 対総資産比率(%)(注3)	第14期 2023年1月31日現在 保有総額(百万円)(注2)	第14期 2023年1月31日現在 対総資産比率(%)(注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	54,483	28.2	56,743	27.2
		主要都市圏	18,569	9.6	18,539	8.9
	商業施設	東京圏	3,004	1.6	3,001	1.4
		主要都市圏	15,115	7.8	24,711	11.8
	住宅	東京圏	32,255	16.7	32,228	15.4
		主要都市圏	6,233	3.2	6,232	3.0
	物流施設	東京圏	29,657	15.3	29,541	14.2
	ホテル	東京圏	12,652	6.5	12,632	6.1
		主要都市圏	7,599	3.9	11,212	5.4
小　計			179,572	92.8	194,843	93.3
投資有価証券			800	0.4	400	0.2
預金・その他の資産			13,116	6.8	13,523	6.5
資産総額			193,488	100.0	208,766	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。以下同じです。なお、本資産運用会社は、2023年3月16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

2023年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号(注1)	不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)(注2)	賃貸面積(㎡)(注3)	稼働率(%)(注4)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注5)	主たる用途
OFC-14	成信ビル	11,325	5,616.80	4,403.56	78.4	3.2	オフィス
RTL-06	あべのnini(商業施設)	9,589	3,481.03	3,481.03	100.0	3.1	商業施設
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,714	38,086.56	36,081.45	94.7	4.2	物流施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,661	16,960.51	15,130.80	89.2	4.9	オフィス
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,427	31,088.53	29,950.48	96.3	4.1	商業施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,374	30,190.81	30,190.81	100.0	3.2	物流施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,339	5,977.18	5,909.54	98.9	3.1	住宅
OFC-08	アサヒビルヂング	6,294	8,672.01	8,672.01	100.0	3.6	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,596	10,489.58	10,489.58	100.0	3.9	オフィス
RTL-01	ラパーク岸和田	5,474	41,001.03	40,774.23	99.4	8.2	商業施設
合　計		72,796	191,564.04	185,083.49	96.6	41.5	

(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。

(3) 不動産等組入資産明細

2023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	3,040	2,980
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	7,090	5,596
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	2,660	1,803
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	2,089
OFC-08	アサヒビルヂング	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	8,390	6,294
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	3,140	2,425
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	1,500	1,449
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	2,575
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	7,320	7,661
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	1,240	1,033
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	11,325

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-15	アーバンセンター神田須田町(注3)	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	5,339
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	4,738
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	4,004
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	2,786
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4)	神奈川県横浜市港北区新横浜2-2-8	信託受益権	4,057.89	2,590	2,428
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	1,504
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	1,980	1,852
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	3,200	2,854
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	2,147
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	5,240	5,474
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市大字原田811番ほか	信託受益権	31,088.53	6,290	6,427
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	3,221
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	3,410	3,001
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	10,100	9,589
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	2,930	2,064
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	6,339
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	1,550	1,475
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	1,570	1,494
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	1,200	1,216
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	1,720	1,580
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	1,184
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	2,170	1,926
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	1,600	1,503
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市冨士151-2	信託受益権	21,884.21	2,520	2,379
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	2,205
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	1,100	969
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	1,718
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	3,960	3,631
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	3,580	3,284
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	1,280	1,147
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	2,094
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	1,260	1,096
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	1,149
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	7,690	6,374
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	4,340	3,656
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	8,930	7,714
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市原木2526番42ほか	信託受益権	12,126.28	5,030	4,566
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	1,349
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	891	847
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	3,240	2,662
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	8,340.98	1,710	1,681
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市豊富町631番13	信託受益権	4,233.92	705	689
HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区曽根埼1-6-15	信託受益権	3,940.93	2,280	2,093
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	1,440	1,616
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	3,838
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	3,210	3,202
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	1,920	1,913
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	2,480
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	3,140	3,110
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	1,420	1,944
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	3,690	3,644
合　計				463,355.32	213,906	194,843

(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、2023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。
(注3) 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。
(注4) 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。

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(%)	第14期（2022年8月1日～2023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(%)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	6	100.0	98	1.6	6	100.0	102	1.6
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	237	3.9	6 (注3)	100.0	250	3.9
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	101	1.7	10	100.0	119	1.9
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	76	1.3	4	100.0	70	1.1
OFC-08	アサヒビルヂング	20	100.0	229	3.8	20	100.0	235	3.6
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	98.0	114	1.9	18	98.0	115	1.8
OFC-10	日本橋浜町パークビル	3	74.9	39	0.7	3	74.9	39	0.6
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	54	86.6	298	4.9	55	89.2	316	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	18	89.2	252	4.2	18	78.4	207	3.2
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	10	100.0	139	2.3	10	100.0	145	2.2
OFC-16	アーバンセンター神田司町	8	100.0	81	1.3	8	100.0	119	1.9
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	113	1.9	7	95.1	111	1.7
OFC-18	麻布アメレックスビル	7	100.0	72	1.2	7	100.0	73	1.1
OFC-19	飛栄九段ビル	9	86.2	69	1.1	10	100.0	60	0.9
OFC-20	アーバンセンター新横浜	17	90.1	80	1.3	17	100.0	85	1.3
OFC-21	ポータル秋葉原	8	100.0	36	0.6	8	100.0	33	0.5
OFC-22	アーバンセンター立川	3	65.0	85	1.4	3	65.0	45	0.7
OFC-23	アーバンセンター博多	1	100.0	77	1.3	1	100.0	77	1.2
OFC-24	アーバンセンター藤沢	－	－	－	－	6	97.1	77	1.2
RTL-01	ラパーク岸和田	53 (注5)	99.5	503	8.3	53 (注5)	99.4	533	8.2
RTL-02	シュロアモール筑紫野	20	96.3	301	5.0	20	96.3	267	4.1
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非表示(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	201	3.1
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	38	90.3	55	0.9	44	100.0	56	0.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	68	95.5	192	3.2	70	98.9	197	3.1
RSC-05	アーバンパーク難波	113	96.6	47	0.8	113	96.6	48	0.7
RSC-06	アーバンパーク護国寺	102	93.3	48	0.8	106	96.7	50	0.8
RSC-07	アーバンパーク柏	39	95.2	38	0.6	40	100.0	38	0.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	60	100.0	61	1.0	60	100.0	60	0.9
RSC-09	アーバンパーク高円寺	72	98.8	36	0.6	73	97.6	36	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	61	100.0	58	1.0	60	98.6	59	0.9
RSC-11	アーバンパーク行徳	40	87.7	36	0.6	41	89.7	37	0.6
RSC-12	白井ロジュマン	293	98.7	142	2.4	288	96.9	143	2.2
RSC-13	アーバンパーク関目	124	98.0	85	1.4	124	97.1	87	1.3
RSC-14	アーバンパーク今里	66	97.1	39	0.6	65	95.6	39	0.6
RSC-15	アーバンパーク代々木	27	96.8	42	0.7	28	100.0	41	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	140	99.1	143	2.4	138	98.6	144	2.2
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	133	96.8	130	2.2	136	99.4	128	2.0
RSC-18	アーバンパーク両国	32	100.0	37	0.6	31	97.0	36	0.6
RSC-19	アーバンパーク溝の口	72	95.6	65	1.1	67	88.6	62	1.0
RSC-20	アーバンパーク宮前平	47	94.8	32	0.5	49	100.0	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	201	3.3	3	100.0	205	3.2
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-03	船橋ロジスティクス	4	91.6	258	4.3	6	94.7	269	4.2
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	65	1.1	1	100.0	65	1.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	17	0.3	1	100.0	27	0.4
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	1.3
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	1.3	1	100.0	80	1.2
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	1.1
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	1	100.0	2	0.0	1	100.0	23	0.4
HTL-09	あべのnini(ホテル)	－	－	－	－	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
合　計		1,838	97.2	6,060	100.0	1,859	97.6	6,463	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（駐車場は含みません。）を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。
(注2) 稼働率は、各期末日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がパススルー型マスターリース契約となっています。
(注4) エンドテナント等からの承諾が得られていないため、開示していません。
(注5) ATM設置に係るテナント数は含みません。
(注6) 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

2023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2)
合　計			−	−	400	−	400	−	−

(注1) 裏付け資産は、「クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books（旧物件名称：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2) 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、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、評価額には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

2023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)	77,205,000	67,675,000	531,551

(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

2023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2023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15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
レンブラントスタイル東京西葛西(東京都江戸川区)	空調設備更新工事	自 2023年7月 至 2023年7月	58,500	−	−
成信ビル(東京都新宿区)	エントランスリニューアル工事	自 2023年7月 至 2023年7月	50,000	−	−
アーバンセンター藤沢(神奈川県藤沢市)	トイレリニューアル工事	自 2023年5月 至 2023年7月	42,000	−	−
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 2022年11月 至 2023年4月	39,000	−	−
横浜ロジスティクス(神奈川県横浜市)	空調設備増設工事	自 2023年7月 至 2023年7月	38,000	−	−
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 2023年5月 至 2023年7月	34,500	−	−
アーバンパーク常盤台公園(神奈川県横浜市)	機械式駐車場平面化工事	自 2023年6月 至 2023年7月	30,000	−	−
アーバンセンター新横浜(神奈川県横浜市)	エレベーターリニューアル工事	自 2023年5月 至 2023年7月	27,000	−	−
成信ビル(東京都新宿区)	トイレリニューアル工事	自 2023年4月 至 2023年4月	26,500	−	−
成信ビル(東京都新宿区)	空調設備更新工事	自 2023年7月 至 2023年7月	23,700	−	−
ラパーク岸和田(大阪府岸和田市)	外壁改修工事	自 2023年6月 至 2023年6月	22,800	−	−
アーバンセンター立川(東京都立川市)	トイレリニューアル工事	自 2023年3月 至 2023年3月	22,700	−	−
成信ビル(東京都新宿区)	給排水管更新工事	自 2023年2月 至 2023年7月	20,500	−	−
松伏ロジスティクス(埼玉県北葛飾郡)	空調設備更新工事	自 2023年7月 至 2023年7月	20,230	−	−
アーバンセンター立川(東京都立川市)	エントランスリニューアル工事	自 2023年7月 至 2023年7月	20,000	−	−
アーバンパーク行徳(千葉県市川市)	店舗区画分割工事	自 2023年7月 至 2023年7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605,932千円であり、当期費用に区分された修繕費173,257千円と合わせ、合計779,190千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）
南麻布渋谷ビル（東京都港区）	エレベーターリニューアル工事	自 2022年 9 月 至 2022年11月	36,983
成信ビル（東京都新宿区）	4・5・6・7・10階 共用部リニューアル工事	自 2022年12月 至 2023年 1 月	33,692
博多駅イーストプレイス（福岡県福岡市）	1・2・7階空調更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	30,145
アーバンパーク常盤台公園（神奈川県横浜市）	エレベーターリニューアル工事	自 2022年 9 月 至 2022年 9 月	24,642
アサヒビルヂング（神奈川県横浜市）	1階空調更新工事（10期）	自 2022年12月 至 2023年 1 月	23,939
アーバンセンター立川（東京都立川市）	3・4階共用部リニューアル工事	自 2022年11月 至 2022年12月	20,545
その他	－	－	435,983
合　計			605,932

(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13期 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	第14期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
資産運用報酬（注）	392,584	424,410
資産保管及び一般事務委託手数料	38,428	40,528
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	113,213	113,204
合　計	546,626	580,544

(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14期に151,540千円発生しています。

(2) 借入状況

2023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
長期借入金（注2）	株式会社三井住友銀行	2017年8月31日	2,500	－	0.8800%	2022年8月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		600	－					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		2,500	－					
	株式会社三井住友銀行	2018年2月2日	970	970	0.7300%（注4）	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SBI新生銀行(注3)		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SBI新生銀行(注3)		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		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2018年9月6日	850	850	0.8120%（注4）	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SBI新生銀行(注3)		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	2019年4月22日	2,200	2,200	0.7532%（注4）	2024年4月22日			
	株式会社みずほ銀行		2,050	2,050					
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社あおぞら銀行		700	700					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		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	2020年4月20日	1,950	1,950	0.7588%（注4）	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SBI新生銀行(注3)		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4）	2024年2月29日			
	株式会社三井住友銀行	2020年8月31日	2,150	2,150	0.6975%（注4）	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2020年10月20日	1,350	1,350	0.6850%（注4）	2025年10月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		850	850					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金(注2)	株式会社三井住友銀行	2021年4月20日	1,680	1,680	0.7025%(注4)	2026年4月30日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	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(注3)		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社三井住友銀行	2021年4月20日	750	750	0.9455%(注4)	2028年4月28日			
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社紀陽銀行		500	500					
	富国生命保険相互会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2021年8月19日	750	750	0.6780%(注4)	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	2021年8月19日	750	750	0.8894%(注4)	2028年8月21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					
	株式会社みなと銀行		750	750					
	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	1,150	1,150	0.6955%(注4)	2026年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		540	540					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		2,160	2,160					
	株式会社みなと銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2021年8月31日	800	800	0.9106%(注4)	2028年8月31日			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		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	2021年10月20日	932	932	0.4605%	2024年10月21日			
	株式会社みずほ銀行		857	857					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		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					
	株式会社三井住友銀行	2021年10月20日	932	932	0.7505%(注4)	2026年10月20日			
	株式会社みずほ銀行		857	857					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		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	500	0.8276%	2027年5月31日			
	株式会社みずほ銀行		450	450					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		250	250					

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金(注2)	株式会社三井住友銀行	2022年4月20日	900	900	0.9067%	2027年5月31日	期限一括	(注5)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		550	550					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2022年4月20日	500	500	0.2608%	2023年4月28日			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2022年5月31日	450	450	0.8738%	2027年5月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注3)		450	450					
	株式会社あおぞら銀行		200	200					
	株式会社紀陽銀行		1,000	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年8月18日	−	1,400	0.8722%(注4)	2027年8月31日		(注6)	
	株式会社みずほ銀行		−	1,400					
	株式会社SBI新生銀行(注3)		−	800					
	三井住友信託銀行株式会社		−	1,000					
	株式会社あおぞら銀行		−	800					
	株式会社りそな銀行		−	800					
	株式会社千葉銀行		−	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	−	1,380	0.6999%(注4)	2026年4月30日		(注5)	
	株式会社SBI新生銀行(注3)		−	1,380					
	株式会社りそな銀行		−	340					
	株式会社三井住友銀行	2022年8月31日	−	1,120	0.8999%(注4)	2027年8月31日			
	株式会社SBI新生銀行(注3)		−	1,120					
	株式会社りそな銀行		−	260					
小　計			88,640	95,840					
合　計			88,640	95,840					

(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) 株式会社新生銀行は、2023年1月4日付で株式会社SBI新生銀行に商号変更しました。
(注4) 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5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。
(注6) 資金使途は、「グリーン適格資産」である不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

(3) 投資法人債

2023年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	利率(%)	償還期限	償還方法	使途	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

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)
OFC-24	アーバンセンター藤沢	2022年8月18日	2,054	−	−	−	−
RTL-06	あべのnini(商業施設)	2022年8月18日	9,500	−	−	−	−
HTL-09	あべのnini(ホテル)	2022年8月18日	3,600	−	−	−	−
合計			15,154		−	−	−

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

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。なお、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を裏付け資産とする、スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ6は、2023年1月11日付で全額が償還されています。

(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	取得年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	アーバンセンター藤沢	2022年8月18日	2,054	2,200	一般財団法人日本不動産研究所	2022年7月1日
	あべのnini(商業施設)	2022年8月18日	9,500	9,800	一般財団法人日本不動産研究所	2022年7月1日
	あべのnini(ホテル)	2022年8月18日	3,600	3,670	一般財団法人日本不動産研究所	2022年7月1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その調査を委託しています。2022年8月1日から2023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、金利スワップ取引3件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合(B/A) (%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
不動産等売買媒介手数料	3,000	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社	2,000	66.7
その他費用	237,444	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。

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

役員会開催日	承認事項	概要
2022年8月1日	新投資口引受契約等の締結の件	2022年8月1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。

(単位：千円)

	前期（ご参考）(2022年7月31日)	当　期 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,265,178	3,488,637
信託現金及び信託預金	8,075,474	8,549,954
営業未収入金	137,598	147,713
前払費用	196,009	211,249
未収消費税等	－	181,189
その他	9,011	7,000
流動資産合計	12,683,272	12,585,743
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	△100	△114
工具、器具及び備品（純額）	14	0
信託建物	53,471,574	56,299,699
減価償却累計額	△5,441,732	△6,169,727
信託建物（純額）	48,029,841	50,129,971
信託構築物	21,640	25,348
減価償却累計額	△5,856	△6,646
信託構築物（純額）	15,784	18,702
信託機械及び装置	119,343	163,565
減価償却累計額	△28,905	△35,247
信託機械及び装置（純額）	90,437	128,318
信託工具、器具及び備品	100,966	125,782
減価償却累計額	△30,688	△39,013
信託工具、器具及び備品（純額）	70,278	86,768
信託土地	127,283,507	140,397,333
信託建設仮勘定	－	1,282
有形固定資産合計	175,489,864	190,762,377
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	800,000	400,000
長期前払費用	337,433	330,923
差入敷金及び保証金	10,359	10,359
その他	45,353	533,969
投資その他の資産合計	1,193,146	1,275,251
固定資産合計	180,765,311	196,119,929
繰延資産		
投資法人債発行費	12,583	11,563
投資口交付費	27,375	49,370
繰延資産合計	39,959	60,933
資産合計	193,488,543	208,766,606

(単位：千円)

	前期（ご参考）(2022年7月31日)	当　期 (2023年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	662,398	906,069
1年内返済予定の長期借入金	16,390,000	15,630,000
未払金	495,977	539,516
未払費用	59,099	77,453
未払法人税等	605	605
未払消費税等	234,089	47,405
前受金	974,728	1,019,524
その他	36,804	34,899
流動負債合計	18,853,703	18,255,474
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	72,250,000	80,210,000
預り敷金及び保証金	5,187	5,880
信託預り敷金及び保証金	5,559,508	5,840,152
その他	16,759	－
固定負債合計	78,831,455	87,056,032
負債合計	97,685,158	105,311,507
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,115,701	66,123,367
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 8,713,411	※2 8,624,499
任意積立金合計	8,713,411	8,624,499
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,813,756	3,043,461
剰余金合計	36,659,386	36,800,179
投資主資本合計	95,775,087	102,923,546
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	28,297	531,551
評価・換算差額等合計	28,297	531,551
純資産合計	※1 95,803,384	※1 103,455,098
負債純資産合計	193,488,543	208,766,606

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日		当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,611,196	※1	5,995,567
その他賃貸事業収入	※1	449,218	※1	467,828
その他の収入		28,525		22,857
営業収益合計		6,088,939		6,486,253
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,494,593	※1	2,556,151
資産運用報酬		392,584		424,410
資産保管及び一般事務委託手数料		38,428		40,528
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		113,213		113,204
営業費用合計		3,041,220		3,136,696
営業利益		3,047,719		3,349,557
営業外収益				
受取利息		55		56
未払分配金戻入		1,470		1,476
還付加算金		262		1
固定資産受贈益		516		–
営業外収益合計		2,305		1,534
営業外費用				
支払利息		338,087		372,916
投資法人債利息		3,500		3,500
融資関連費用		140,164		178,507
投資法人債発行費償却		1,020		1,020
投資口交付費償却		6,843		12,611
営業外費用合計		489,615		568,555
経常利益		2,560,409		2,782,535
税引前当期純利益		2,560,409		2,782,535
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		2,559,804		2,781,930
前期繰越利益		253,951		261,530
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）		2,813,756		3,043,461

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

STARASIA Investment Corporation

前期（ご参考）(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	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	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	※1 59,115,701	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

当期（自　2022年8月1日　至　2023年1月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	59,115,701	25,132,218	8,713,411	8,713,411	2,813,756	36,659,386	95,775,087
当期変動額							
新投資口の発行	7,007,666						7,007,666
剰余金の配当					△2,641,138	△2,641,138	△2,641,138
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	–	–
当期純利益					2,781,930	2,781,930	2,781,930
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	7,007,666	–	△88,912	△88,912	229,705	140,792	7,148,459
当期末残高	※1 66,123,367	25,132,218	8,624,499	8,624,499	3,043,461	36,800,179	102,923,546

(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	28,297	28,297	95,803,384
当期変動額			
新投資口の発行			7,007,666
剰余金の配当			△2,641,138
一時差異等調整積立金の取崩			–
当期純利益			2,781,930
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	503,254	503,254	503,254
当期変動額合計	503,254	503,254	7,651,713
当期末残高	531,551	531,551	103,455,098

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	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　2～69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	(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ません。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等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19,049千円です。 (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 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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 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）（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

※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）

	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。

当　期（2023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

※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）

	負ののれん発生益（注）
当初発生額	8,891,236
当期首残高	8,713,411
当期積立額	－
当期取崩額	88,912
当期末残高	8,624,499
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。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考）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）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	4,829,210
共益費収入	544,319
駐車場収入	201,621
施設使用料	30,608
その他賃貸収入	5,436
計	5,611,196
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	314,831
その他収入	134,386
計	449,218
不動産賃貸事業収益合計	6,060,414
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	449,514
水道光熱費	343,623
公租公課	458,313
修繕費	255,200
信託報酬	25,175
損害保険料	12,855
減価償却費	697,599
その他費用	252,311
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)	3,565,820

当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日

※1 不動産賃貸事業損益の内訳　（単位：千円）

A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	5,182,484
共益費収入	570,233
駐車場収入	204,917
施設使用料	31,533
その他賃貸収入	6,399
計	5,995,567
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	419,588
その他収入	48,240
計	467,828
不動産賃貸事業収益合計	6,463,396
B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	441,402
水道光熱費	462,373
公租公課	458,246
修繕費	173,257
信託報酬	26,166
損害保険料	13,598
減価償却費	743,661
その他費用	237,444
不動産賃貸事業費用合計	2,556,151
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	3,907,244

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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　1,789,389口	発行済投資口の総口数　1,921,689口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2022年7月31日)	当　期 (2023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　1,148,955	合併時受入評価差額　1,123,529
有価証券付随費用　2,923	有価証券付随費用　1,284
繰延ヘッジ損益　5,365	繰延ヘッジ損益　760
その他　204	繰延税金資産小計　1,125,574
繰延税金資産小計　1,157,448	評価性引当額　△1,125,574
評価性引当額　△1,157,448	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　△30.61	支払分配金の損金算入額　△30.66
減価償却費認容　△0.77	減価償却費認容　△0.70
その他　△0.05	その他　△0.08
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 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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 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

当期（自 2022年8月1日　至 2023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

2023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	15,630,000	15,630,321	321
(2) 投資法人債	1,000,000	986,200	△13,800
(3) 長期借入金	80,210,000	80,102,528	△107,471
負債計	96,840,000	96,719,050	△120,949
(4) デリバティブ取引（※）	531,551	531,551	－

(※) 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	77,205,000	67,675,000	531,551

(※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	15,630,000	12,285,000	19,150,000	20,275,000	18,450,000	10,050,000
合計	15,630,000	12,285,000	19,150,000	20,275,000	18,450,000	11,050,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（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。

当期（自 2022年8月1日　至 2023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	
179,572,164	15,271,229	194,843,394	214,581,000

(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3物件の取得（15,409,595千円）、資本的支出（605,932千円）であり、主な減少額は減価償却（743,661千円）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、船橋ハイテクパーク工場Ⅱについては2023年2月1日付の信託受益権売買契約における譲渡価格（1,150,000千円）、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）を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年1月期（第14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 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
						長期前払費用	38,188
				支払利息	52,097	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。

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金	9,450,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,500,000
				融資関連費用	9,611	前払費用	17,237
						長期前払費用	35,973
				支払利息	69,956	未払費用	13,025

(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 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日		当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	
1口当たり純資産額	53,539円	1口当たり純資産額	53,835円
1口当たり当期純利益	1,430円	1口当たり当期純利益	1,455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 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日		当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	
当期純利益（千円）	2,559,804	当期純利益（千円）	2,781,930
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）	2,559,804	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,781,930
期中平均投資口数（口）	1,789,389	期中平均投資口数（口）	1,910,903

[重要な後発事象に関する注記]
前期（ご参考）(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。

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

資産の譲渡
以下のとおり、船橋ハイテクパーク工場Ⅱの譲渡が完了し、アーバンパーク護国寺の譲渡を決定しています。

＜船橋ハイテクパーク工場Ⅱ＞
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2月1日
譲渡日　：2023年2月20日
所在地　：千葉県船橋市豊富町631番13
譲渡先　：トーカロ株式会社
譲渡価格　：1,150,000千円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2023年7月期に約413百万円計上する予定です。

＜アーバンパーク護国寺＞
譲渡予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：2023年3月16日
譲渡予定日　：2023年8月31日又は本投資法人と譲渡予定先が別途合意する日
所在地（住居表示）　：東京都豊島区雑司が谷1-5-4
譲渡予定先　：株式会社エー・ディー・ワークス
譲渡予定価格　：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。

[収益認識に関する注記]
前期（ご参考）（自 2022年2月1日　至 2022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)	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、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

2.　顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報
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 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。

当期（自 2022年8月1日　至 2023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	419,588	419,588
その他	－	6,066,665
合　計	419,588	6,486,253

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

2.　顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

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 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	73,083
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	87,858
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 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・フローの見積もりを行っています。

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8月1日　至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

STAR ASIA Investment Corporation

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
Ⅰ　当期未処分利益	2,813,756,107	3,043,461,280
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	2,641,138,164	2,865,238,299
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,476)	(1,491)
うち利益分配金	2,641,138,164	2,865,238,299
(うち1口当たり利益分配金)	(1,476)	(1,491)
Ⅳ　次期繰越利益	261,530,308	267,135,346

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。	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5,605,038円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,865,238,299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 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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

２０２３年3月１６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 業務執行社員 公認会計士 櫻 井 均
指定有限責任社員 業務執行社員 公認会計士 齋 木 夏 生

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8月1日から２０２３年1月３１日までの第１４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） 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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	2,560,409	2,782,535
減価償却費	697,599	743,661
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	6,843	12,611
受取利息	△55	△56
支払利息	341,587	376,416
営業未収入金の増減額（△は増加）	△49,016	△10,114
未収消費税等の増減額（△は増加）	155,777	△181,189
未払消費税等の増減額（△は減少）	188,051	△186,683
前払費用の増減額（△は増加）	4,084	△15,239
長期前払費用の増減額（△は増加）	13,682	6,510
営業未払金の増減額（△は減少）	△96,424	133,000
未払金の増減額（△は減少）	4,636	32,850
前受金の増減額（△は減少）	59,372	44,796
その他	8,685	△4,161
小計	3,896,255	3,735,958
利息の受取額	55	56
利息の支払額	△331,966	△358,062
法人税等の支払額	2,645	42
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,566,990	3,377,994
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	△511,417	△15,895,451
預り敷金及び保証金の返還による支出	△103	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	216	693
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△170,274	△222,276
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	253,030	502,920
差入敷金及び保証金の回収による収入	20	－
投資有価証券の償還による収入	122,220	400,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△306,308	△15,214,114
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	△500,000	－
長期借入れによる収入	9,750,000	12,800,000
長期借入金の返済による支出	△9,750,000	△5,600,000
投資口の発行による収入	－	6,973,060
分配金の支払額	△2,645,197	△2,639,001
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,645,197	11,534,058
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	615,484	△302,061
現金及び現金同等物の期首残高	11,725,168	12,340,653
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,340,653	※1 12,038,591

(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） 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

前期（ご参考） 自 2022年 2 月 1 日 至 2022年 7 月31日	当　期 自 2022年 8 月 1 日 至 2023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） 現金及び預金　4,265,178 信託現金及び信託預金　8,075,474 現金及び現金同等物　12,340,653	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 （単位：千円） 現金及び預金　3,488,637 信託現金及び信託預金　8,549,954 現金及び現金同等物　12,038,591

STARASIA Investment Corporation

● 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	1.5	3,040	4.7
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	3.1	7,090	5.1
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	0.9	2,660	6.8
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	1.0	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	3.2	8,390	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	1.2	3,140	6.4
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.7	1,500	4.5
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	1.3	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	3.8	7,320	5.4
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	0.5	1,240	4.0
OFC-14	オフィス	成信ビル	東京都新宿区	★	11,200	5.7	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	2.7	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	2.4	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	2.0	3,990	3.9
OFC-18	オフィス	麻布アメレックスビル	東京都港区	★	2,780	1.4	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	1.2	2,390	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	1.2	2,590	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	0.9	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	1.5	3,200	4.4
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	1.1	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	2.8	5,240	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	3.4	6,290	5.6
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	1.7	3,330	7.4
RTL-05	商業施設	バグース池袋西口	東京都豊島区	■	2,984	1.5	3,410	4.1
RTL-06	商業施設	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	★	9,500	4.9	10,100	4.1
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	1.0	2,930	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	3.2	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	0.8	1,550	5.0
RSC-06	住宅	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	★■	1,460	0.7	1,570	4.2
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★■	1,186	0.6	1,200	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	0.8	1,720	5.7
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	4.5
RSC-10	住宅	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	★	1,810	0.9	2,170	4.8
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.7	1,600	4.7
RSC-12	住宅	白井ロジュマン	千葉県白井市	★	2,470	1.3	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	1.1	2,460	5.3
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	★	993	0.5	1,100	5.4
RSC-15	住宅	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	★	1,740	0.9	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	1.8	3,960	5.3
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	1.6	3,580	5.4
RSC-18	住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	★	1,115	0.6	1,280	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	1.0	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	0.5	1,260	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	4.9
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	3.6	7,690	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	1.8	4,340	5.7
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	4.0	8,930	5.3
LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	2.4	5,030	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	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	■	821	0.4	891	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	1.4	3,240	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	0.9	1,710	6.5
LGC-10	物流施設	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ(注6)	千葉県船橋市	★	702	0.4	705	6.8
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	1.1	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	0.9	1,440	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	2.0	3,470	4.2
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	1.7	3,210	4.5
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	1,970	1.0	1,920	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	1.3	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	1.6	3,140	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	■	2,000	1.0	1,420	3.6
HTL-09	ホテル	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	★	3,600	1.8	3,690	4.9
				合計	194,829	100.0	213,906	4.8

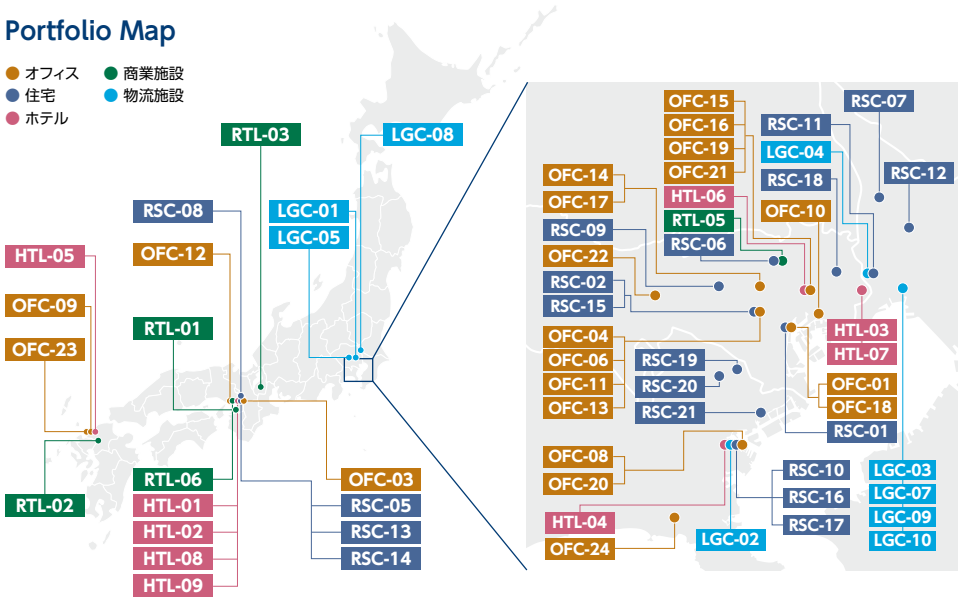
● メザニンローン債権投資

資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	帳簿価格(百万円)	利率
MEZ-07	メザニン(劣後社債)	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7)
		合計	400	

(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(旧さくら総合リート投資法人の物件を含む)、★■: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、2023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、2023年1月末を価格時点とする不動産鑑定評価における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注6) 2023年2月20日付で売却しました。
(注7) 基準金利は、全銀協3ヶ月日本円TIBORです。

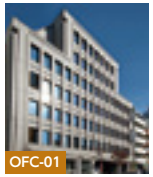
ポートフォリオマップ

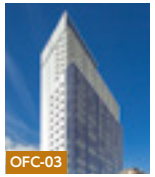
Portfolio Map



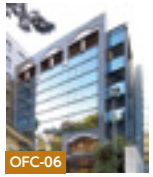
ポートフォリオの概要 （2023年1月末時点）

STARASIA Investment Corporation


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

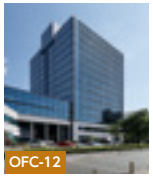

OFC-06
渋谷MKビル
建築時期 1993年7月31日

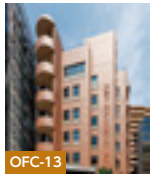
OFC-08
アサヒビルヂング
建築時期 1994年11月25日

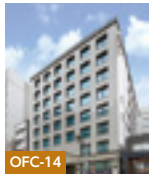
OFC-09
博多駅イーストプレイス
建築時期 1986年2月24日

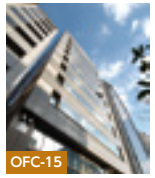
OFC-10
日本橋浜町パークビル
建築時期 1992年7月13日

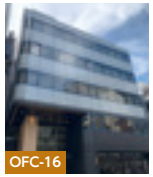
OFC-11
アミューズメントメディア学院本館
建築時期 1994年11月2日


OFC-12
東神戸センタービル
建築時期 1992年1月6日

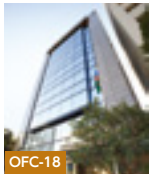

OFC-13
アミューズメントメディア学院新館
建築時期 1999年1月25日


OFC-14
成信ビル
建築時期 1989年3月31日

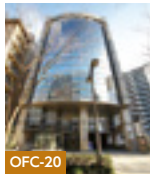

OFC-15
アーバンセンター神田須田町
建築時期 1991年10月28日


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

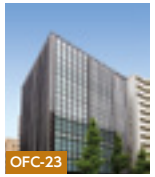

OFC-18
麻布アメレックスビル
建築時期 1988年6月30日

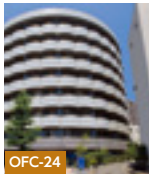
OFC-19
飛栄九段ビル
建築時期 1991年9月17日


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


OFC-24
アーバンセンター藤沢
建築時期 1991年4月9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

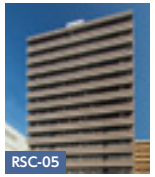
RTL-03
西友水口店
建築時期 1999年5月31日

RTL-05
バグース池袋西口
建築時期 1992年11月20日

RTL-06
あべのnini（商業施設）
建築時期 2012年1月31日

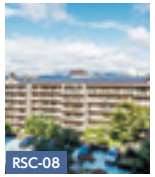
RSC-01
アーバンパーク麻布十番
建築時期 1999年11月29日

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

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

RSC-14
アーバンパーク今里
建築時期 1991年12月20日

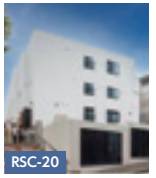
RSC-15
アーバンパーク代々木
建築時期 2017年9月4日

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

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

LGC-03
船橋ロジスティクス
建築時期
1号棟 1992年9月25日
2号棟 1997年8月5日

LGC-04
原木ロジスティクス
建築時期 2015年8月14日

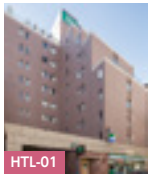
LGC-05
所沢ロジスティクス
建築時期 1999年4月30日

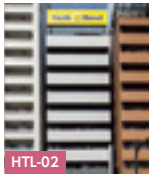
LGC-07
船橋西浦ロジスティクスⅡ
建築時期
倉庫 1991年3月20日
工場 1972年5月15日
事務所 1986年5月13日

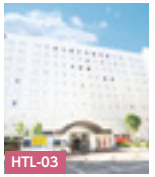
LGC-08
松伏ロジスティクス
建築時期 1997年3月31日

LGC-09
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ
建築時期 2003年5月19日

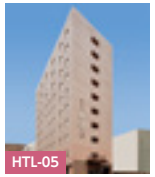
LGC-10
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ(注)
建築時期 2001年9月5日

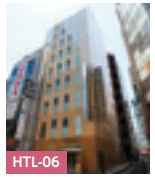

HTL-01
R&Bホテル梅田東
建築時期 2000年10月20日

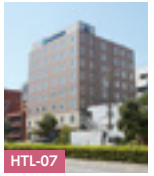

HTL-02
スマイルホテルなんば
建築時期 2008年2月6日


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

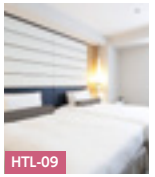
HTL-04
ベストウェスタン横浜
建築時期 1987年9月21日


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
東京西葛西グランデ
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


HTL-09
あべのnini（ホテル）
建築時期 2012年1月31日

（注）2023年2月20日付で売却しました。

中期計画（目標年度2026年）

資産規模（目標）：3,000億円
物件数目安 100物件

1口当たり分配金（目標）：1,600円以上
年率2%の成長目標

2023年2月末時点進捗

資産規模

2023年2月末現在　1,948億円

今後の重点施策
- 流動性の高い**中規模物件の集積**による資産規模の拡大
- 既成概念にとらわれず、**あらゆる施策**を検討
- 開発案件を含むスポンサー・パイプラインの活用（ファンドの運用資産**2,057億円**）
- 資産運用会社の独自ネットワークによる案件発掘
- 資産入替の適時の実行

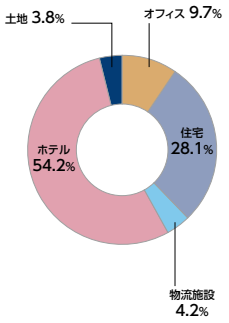
1口当たり分配金

ガイダンス　1,500円

今後の重点施策
- 保有物件の**再開発、増築**等の収益性向上策の検討
- **サブ・スポンサー**（日本管財グループ）との協働
- 物件の特性に合わせた管理体制の検証及び必要な修正
- 規模の経済を活かした経費削減
- 修繕費/資本的支出の最適化
- 外部成長による1口当たり分配金の成長

スターアジアグループの運用中物件

鑑定評価額の合計
2,057億円



（2023年1月末日現在／鑑定評価額ベース）

す管理運営を実行することが基本です。加えて、私たちは、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、未消化の容積率がある物流施設「船橋ハイテクパーク工場I」において、現テナントからの要望もあり、増築を実施する予定です。既に増築後の建物を対象とした建物賃貸借契約変更（予約）契約を締結しており、増築完成後には、投資額に対する増益率が高いことから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の誘致を検討しています。この誘致が実現すれば、施設全体の集客力向上に繋がり当該テナントからの賃料による収益増に加え、新規テナント誘致にも貢献すると考えられます。第15期（2023年7月期）及び第16期（2024年1月期）は、運用資産ポートフォリオの強化期間と位置付けており、増築や新規テナント誘致を含め、現在検討中の施策の実行も合わせて内部成長を実現し、巡航の1口当たり分配金として1,500円を目指しています。私たちは、このような内部成長への取組みを継続し、1口当たり分配金目標の達成を追求します。

スターアジア不動産投資法人 執行役員
スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長　**加藤 篤志**

中期計画の達成に向けて

スターアジア不動産投資法人は、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。この目標の達成に向けて、私たちは様々な施策に取組んでいます。

資産規模拡大への取組み

資産規模の拡大（外部成長）においては、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。新規取得物件は全て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、取得に繋げたものです。また、2023年2月には第8回目となる資産入替を実行し、2023年3月末現在の、資産規模は1,948億円（不動産等62物件、メザニンローン債権2案件）となっており、運用資産ポートフォリオの強化を図りつつ、中期計画（資産規模目標：3,000億円）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、資産運用会社独自のネットワークや、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（2023年1月末現在の運用中の不動産等の総額2,057億円）からの物件取得機会を最大限に活用して、一層の外部成長を目指します。

1口当たり分配金増額への取組み

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