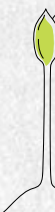


Senior Manager interview

投資主利益を最大化するため
中長期的視点でのポートフォリオ運営に
取り組んでいます

スターアジア投資顧問株式会社
投資運用部 シニアマネージャー

吉田 孝尚



第12期 資産運用報告

2021年8月1日～2022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	37
ESGに対する取り組み	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	47
財務の状況／投資主の状況	6	VII. 監査報告書	48
投資主インフォメーション	7	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
I. 資産運用報告	8	ポートフォリオ一覧	52
II. 貸借対照表	32	ポートフォリオの概要	54
III. 損益計算書	34	特集 Senior Manager インタビュー	57
IV. 投資主資本等変動計算書	35		

本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏^(注)を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築

2 着実な成長

スターアジアグループの運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験とノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求

3 投資主利益第一主義追求のための施策

「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントの継続的実行

(注)「東京圏」とは、オフィス・商業施設については、東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。以下同じです。

投資方針



東京圏への優先、
重点集中投資
東京圏比率70%以上



アセットタイプ(用途)
の分散による
収益の「安定性」と
「成長性」の取り込み



ミドルサイズアセットを
中心とした投資

決算ハイライト

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
5,960 百万円	3,087 百万円	2,517 百万円	2,516 百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第9期実績	第10期実績	第11期実績	第12期実績	第13期予想	第14期予想
3,436円 ^{※1}	1,676円	1,462円	1,478円	1,476円	1,476円

※1 投資口分割前の分配金実績です。2020年8月1日付、投資口1口を2口に分割しています。

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

ご挨拶



スターアジア不動産投資法人
執行役員

加藤 篤志

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。

投資主の皆様におかれましては、新型コロナウイルス感染症拡大による未曾有の災禍、難局に立ち向かわれている方もいらっしゃるかと拝察いたしますが、この状況が一日も早く解消され、平穏な日々が取り戻せるよう心から願っております。

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取り組みを継続しており、2021年8月に実行した公募増資を伴う物件取得により、資産規模は1,796億円(物件数60)まで拡大しています。これは、2021年3月に策定した中期計画(資産規模目標3,000億円)の達成に向けた第一歩と位置付けられます。資産規模の拡大、物件数の増加により、分散の効いた、収益の安定性のあるポートフォリオが構築できてきたと考えています。今後も、一層の収益の安定性を追求し、かつ成長余力のあるポートフォリオ構築を目指してまいります。

また、第12期(2022年1月期)においては、GRESBリアルエステートアセスメント(ESGに係る取り組みに関する評価)において3スターの取得(最上位:5スター)、グローバルインデックスへの組入れ実現がなされており、投資家層の拡大や投資口の流動性の高まりが期待できる状況になっていると考えています。

さて、第12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5,960百万円、経常利益2,517百万円、当期純利益2,516百万円を計上し、1口当たり分配金は1,478円となりました。

ここに第12期(2022年1月期)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とともに、この状況が一日でも早く終息へ向かいますことと、皆様のご健康をお祈り申し上げます。

中期計画

本投資法人は、2021年3月に5年間の中期計画として、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。

先述したとおり2021年8月に公募増資を伴う物件取得(7物件/取得価格総額129億円)を実行し、資産規模拡大の第1歩を踏み出しました。新規取得物件には、スターアジアグループに属するスターアジア総合開発株式会社が開発した、環境に優しくかつテナントフレンドリーな機能を備えるオフィスが含まれています。本投資法人は、こうした開発への取り組み

を始めとするスターアジアグループの持つ様々な機能を最大限に活用して、中期計画の達成を目指します。

また、1口当たり分配金の成長には、各運用物件における収益増、経費削減を追求する運用の展開が必要と認識しており、日々これに取り組んでいます。外部成長(物件取得)による分配金増を含め、こうした姿勢を維持し、1口当たり分配金の増額を追求します。なお、コロナ禍の影響が続く当面の間は、負ののれんを含む内部留保の活用により、分配金水準を維持する方針です。

ESG

本投資法人は、グローバルな目標となっているSDGsの達成に向けて、ESGに関連する施策への取り組みに傾注しています。2021年1月には、資産運用会社であるスターアジア投資顧問内に「サステナビリティ推進部」を設置し、「サステナビリティ推進委員会」を組織しました。

昨年(2021年)は、サステナビリティ推進部がリーダーシップを執り、様々な施策への取り組みを実行しました。E(環境)に係る目標として、GHG(温室効果ガス)及びエネルギー消費量の削減、水資源及び廃棄物管理に関する具体的な数値を設定し、1年毎に効果測定を行っています。また、資産運用会社における働きやすい環境作り、運用物件において地域貢献に資するべくスペースを提供する(小学生に対する社会科見学への対応や地域の祭の開催時の観客席や休憩所などの場の提供)など、S(社会)に関する取り組みも実行しています。本投資法人は、ESGに関連するこうした取り組みを今後も継続します。なお、

2021年度には、世界各国の不動産関連企業及びファンドが参加し、ESGに関する取り組みを相対評価するGRESBリアルエステートアセスメントへ参加し、3スター及びグリーンスターを獲得しました。これは、サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、サステナビリティ推進部が中心となって、ESGに関連する施策に対する取り組みを強化した成果であると考えています。

本投資法人は、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすべく、ESGに関連する施策への取り組みを継続し、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、実現を目指します。

なお、前期の資産運用報告においても言及したとおり、本投資法人のホームページにおいて、ESGに関連する施策への取り組みに関する情報開示を大幅に拡充しました。是非、一度ご覧いただきたいと存じます(ホームページアドレス: <http://starasia-reit.com/>)。

ESG方針について

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

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

■ GRESBリアルエステイト評価

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

2021年3月に策定した中期計画において、GRESBリアルエステイト評価に係る中期目標として「3 Star」の取得を目指す、としておりましたが、参加初年度において中期目標を達成しました。2021年1月に新設した「サステナビリティ推進部」を中心としたESGに関連する施策への取り組み強化の成果であると考えています。今後、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、一層配慮した取り組みを進めてまいります。



E(環境)に係る取り組み

< 環境認証の取得 >

	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)
★★★★	1物件	1物件
★★★	5物件	1物件
★★	3物件	0物件
物件数合計(注1)	9物件	3物件
取得割合(注2)	37.3%	1.1%

(注1) 2棟からなる建物が、それぞれの物件で認証を取得している場合でも、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(530,196.80㎡)に対する各床面積の割合です。

目標

2026年までに環境認証の取得割合を
50%以上とする

< アーバンセンター博多の取り組み >

物件名	アーバンセンター博多
アセットタイプ	オフィス
所在地	福岡県福岡市
取得価格	2,870百万円
竣工年月日	2020年8月27日
取得年月日	2021年8月19日
延床面積	3,566.56㎡

スターアジア不動産投資法人が保有する「アーバンセンター博多」は、スターアジアグループであるスターアジア総合開発によるオフィス開発第1号案件です。スターアジアグループのコンストラクションマネジメント部が、入居するテナントのニーズを想定して、環境に配慮した内外装、設備、細部の仕上げに至るまで監修した仕様で、BELS★★★★を取得しています。

・BCP対応(非常用USBポート設置) ・中水、雨水利用
・自動調光照明による省エネ効果
・デシカント外気処理機による湿度コントロール
・専有部内に配管設置を要しない無給水加温

S(社会)に係る取り組み

< 地域貢献とテナント満足度向上 >



環境配慮の観点から、商業施設においてレジ袋の削減を目的とし、エコバッグを配布



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

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

G(ガバナンス)に係る取り組み

< 資産運用報酬 >

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

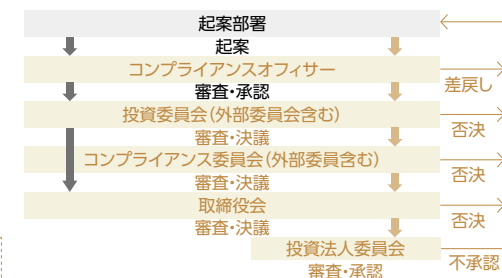
投資主の皆様への分配金の増額(≒NOIの増額)にインセンティブを持たせるべく、期中報酬Ⅱの比率が高くなるように設計されています。

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

(注1) 運用資産評価総額は、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
(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
(注3) 利害関係者との取引の場合には、0.5%となります
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
利害関係者に該当する投資法人又は利害関係者が資産運用を委託する投資法人との合併の場合には、0.5%となります

< 意思決定プロセス >

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



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

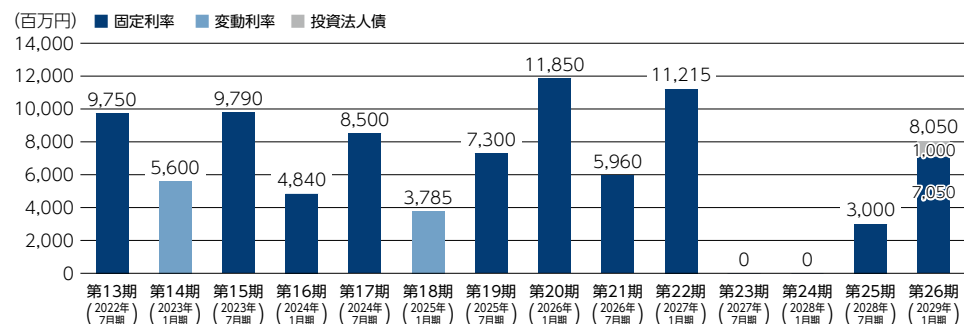
財務の状況

■ 主要な財務指標

	第11期末 (2021年7月末)	第12期末 (2022年1月末)
LTV	46.0%	46.4%
有利子負債残高	82,440百万円	89,640百万円
長期負債比率	97.4%	100.0%
平均残存年数	2.3年	3.0年
平均調達金利	0.75%	0.76%
固定金利比率	81.3%	89.5%

※ 投資法人債を含めて記載しています。

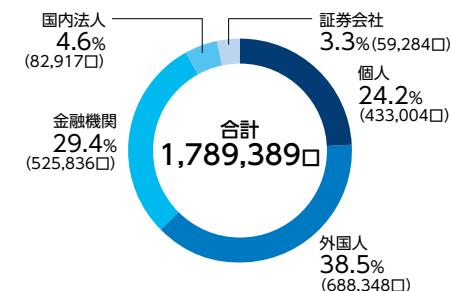
■ 借入返済期限の分散状況(2022年1月31日現在)



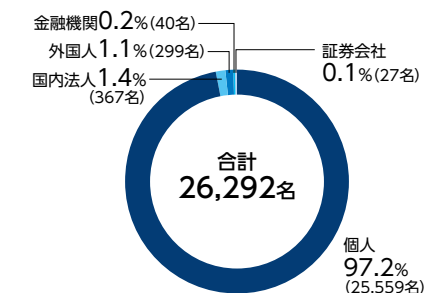
投資主の状況

■ 投資主分布(2022年1月31日現在)

< 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

■ 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あります。

● 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

● マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先

投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

■ 資産運用会社の概要

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

■ 投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイトで、迅速かつ正確な情報開示を行っております。また、IRメール配信も行っていますので、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8期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第9期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日	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
営業収益	(百万円)	3,227	3,996	6,672	5,560	5,960
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	3,200	3,314	5,648	5,536	5,890
営業費用	(百万円)	1,506	1,864	3,295	2,721	2,872
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,189	1,173	2,179	2,189	2,311
営業利益	(百万円)	1,721	2,131	3,376	2,838	3,087
経常利益	(百万円)	1,494	1,857	2,911	2,407	2,517
当期純利益	(百万円)	1,493	1,857	11,801	2,407	2,516
総資産額	(百万円)	109,649	113,035	179,789	179,170	193,316
(対前期比)	(%)	(△0.5)	(3.1)	(59.1)	(△0.3)	(7.9)
純資産額	(百万円)	54,299	54,614	89,600	89,179	95,753
(対前期比)	(%)	(△0.8)	(0.6)	(64.1)	(△0.5)	(7.4)
有利子負債額	(百万円)	51,580	54,320	82,440	82,440	89,640
出資総額	(百万円)	52,745	52,745	52,745	52,745	59,115
発行済投資口の総口数	(口)	540,824	540,824	1,674,389	1,674,389	1,789,389
1口当たり純資産額 ^(注3)	(円)	100,401	50,492	53,512	53,260	53,511
分配金総額	(百万円)	1,507	1,858	2,806	2,447	2,644
1口当たり分配金	(円)	2,788	3,436	1,676	1,462	1,478
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,788	3,436	1,676	1,462	1,478
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 ^(注4)	(%)	1.4	1.7	2.0	1.3	1.4
(年換算値)	(%)	(2.7)	(3.3)	(3.9)	(2.7)	(2.7)
自己資本利益率 ^(注4)	(%)	2.7	3.4	16.4	2.7	2.7
(年換算値)	(%)	(5.4)	(6.8)	(32.5)	(5.4)	(5.4)
期末自己資本比率 ^(注4)	(%)	49.5	48.3	49.8	49.8	49.5
(対前期増減)	(%)	(△0.1)	(△1.2)	(1.5)	(△0.1)	(△0.2)
配当性向 ^(注4)	(%)	100.9	100.1	23.8	101.7	105.1
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	182	184	181	184
期末投資物件数	(件)	34	36	53	53	60
減価償却費	(百万円)	420	432	628	633	682
資本的支出額	(百万円)	131	188	331	363	424
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4)	(百万円)	2,431	2,573	4,097	3,980	4,261
FFO(Funds from Operation) ^(注4)	(百万円)	1,914	1,640	2,564	3,040	3,199
1口当たりFFO ^{(注3)(注4)}	(円)	3,539	1,516	1,531	1,815	1,787
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.0	48.1	45.9	46.0	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) 本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。1口当たり純資産額及び1口当たりFFOについては、第9期期首に当該投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ [(期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2] × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第12期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益 第10期については、当期純利益から負ののれん発生益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12期となる当期（2022年1月期）末現在の資産規模（取得価格ベース、さくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）が保有していた物件については本投資法人への受入価格ベース、以下同じです。）は1,796億円であり、上場時の資産規模614億円から約2.9倍にまで成長しています。

当期の期初（2021年8月）において、上場以降で4回目となる公募増資を伴う物件取得（7物件、取得価格総額129億円）を行いました。これにより、2021年3月に策定した中期計画（資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金目標1,600円）の達成に向けた最初のステップであると位置付けられます。新たに取得した7物件は、内部成長余力があると考えられるオフィス2物件、ポストコロナを睨み、また不動産としての価値向上が期待できる都市型商業施設1物件、戸当たり専有面積が比較的大きく安定稼働が見込まれる住宅4物件という構成です。また、これら7物件の内、5物件の取得においてスターアジアグループのサポートを活用しています。

また、当期中の2021年12月に、本投資法人のグローバルインデックス（FTSE EPRA/Nareit）への組入れが実現しました。これにより、本投資法人が成長の基盤と考える、①資産規模の拡大によるポートフォリオ収益の安定性の獲得、②格付（株式会社日本格付研究所：A／安定的、株式会社格付投資情報センター：A－／安定的）の維持向上、③負ののれんの獲得による内部留保の充実、④グローバルインデックスへの組入れの実現、以上4点（成長の基盤）が整ったと考えています。本投資法人は、これら充実した成長基盤を背景として、1口当たり分配金の増額を実現しつつ、一層の資産規模拡大を目指します。

当期である2021年8月から2022年1月の期間は、2020年から継続する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。）が当初には継続していましたが、一旦の収束が見られたことから2021年9月末には緊急事態宣言が解除されました。2021年終盤において、派生型のオミクロン株の出現、感染拡大により2022年1月には「まん延防止等重点措置」が順次発令された（2022年1月末現在：34都道府県）状況となっております。本投資法人の重点投資対象地域である「東京圏」特に商業業務集積地においては、緊急事態宣言の解除後に人流が戻り、経済活動が活性化しつつありましたが、まん延防止等重点措置の発令により停滞を余儀なくされたものと考えられます。こうした環境下ではありましたが、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：一定数のテナント退去があり、稼働率は回復傾向、②商業施設：生活必需品を扱うテナントが多いことから特段の影響はなし、③住宅：シングルタイプ住戸の稼働率は若干低い状況からやや回復しており、かつファミリータイプ住戸は高稼働が維持されていることから、稼働率は回復傾向、④物流施設：特段の影響はなし、⑤ホテル：8物件のうち収益連動賃料型の1物件を除くテナントからは固定賃料を受受、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維持に注力し、2021年1月に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。）において新設した「サステナビリティ推進部」が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「日本管財グループ」といいます。）の協力を得て、修繕費及び資本的支出の最適化に注力した結果、対予算比で工事費用の削減を実現しています。また、外部成長に関しても、上記のとおり、公募増資による調達資金等により、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、いずれ到来するコロナ禍の収束を睨みつつ、スターアジアグループのサポートを活用した外部成長、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メガエンロンプレハへの投資、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（使用量の向上抑制）、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連するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を仰ぎ、その達成に向けて努力を継続しています。なお、目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおける開示を始めました。また、本投資法人は、2021年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、参加初年度ながら「3 Star」及び「Green

Star」を獲得しました。これは、サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、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って、ESGに関連する施策に取り組んだ成果であると考えています。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、実現を目指すした施策を実行し、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。

③ 投資環境と運用実績

投資環境：

当期においては、コロナ禍による緊急事態宣言が継続している状況からスタートしましたが、コロナ禍が一旦収束した2021年9月一杯で同宣言は解除され、以降2021年内は経済活動が活性化しつつありました。しかしながら、オミクロン株の出現、感染拡大により、2022年1月には34都道府県に対してまん延防止等重点措置が発令され、足元では経済活動が停滞している状況となっていると考えられます。2021年第3四半期（7月～9月）における我が国のGDP（2次速報値）は対前期比－0.9％、第4四半期（10月～12月）においては対前期比+1.3％（1次速報値）となったことから、2021年終盤において経済活動が活性化されたことが確認できます。足元では、オミクロン株の感染拡大はピークを過ぎたとの観測もあり、また2022年3月からは、海外からの渡航者の受入れも開始したことから、経済活動の停滞が改善に向かう兆しもあると考えられます。なお、当期末後の2022年2月下旬に始まったロシアによるウクライナ侵攻に関して、日米欧が課すロシアに対する経済制裁（以下「地政学リスクの顕在化」といいます。）の影響が企業活動へ波及し、延いては我が国の不動産マーケットへ負の作用を及ぼす可能性には留意が必要です。加えて、日本銀行の金融政策に変化は見られませんが、世界各国の中央銀行がインフレへの対応として金利調整（利上げ）を実施しつつあり、利上げによる経済活動への負のインパクトにも目を配る必要があると考えています。

本投資法人としては、引き続き国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、コロナ禍及びその他の要因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、ポストコロナを睨んだ成長施策の検討も重要であり、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。

2021年下半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、28,707ポイント（2021年7月1日終値）で始まり、28,791ポイント（2021年12月30日終値）で終わっています。下半期中では一時30,000ポイントを回復するような局面もあったものの、概ね28,000ポイントを中心としたボックス圏であったと思われます。しかしながら、足元では、地政学リスクの顕在化により日経平均株価は26,526ポイント（2022年2月28日終値）まで急落しています。一方で、東証リート指数は、2,134ポイント（2021年7月1日終値）で始まり、2,066ポイント（2021年12月30日終値）で終わっています。下半期中は2,000ポイント以上を維持していたものの、2,200ポイント程度から2,000ポイント程度へと下落傾向にありまして、2022年1月に入り、オミクロン株の感染拡大の影響、金利の先高観、地政学リスクの顕在化もあり、ボラティリティの高い動きとなっています（2022年2月28日終値は1,877ポイント）。リートを含む株式マーケットにおいては、日米欧による経済制裁の影響の想定が難しく、リスクオフの展開が継続していると考えられます。

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、低利での借入れにより、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続しており、日本の不動産については相対的に高い利回りが期待できることから、新たな投資資金が流入しており、マーケット参加者も多く全体感として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、コロナ禍による影響により、テナントからの賃料収入が減少する可能性があると思われるホテル及び商業施設の売買は停滞しています。一方で、外出自粛、在宅勤務者の増加から宅配需要が伸び、Eコマース市場が急速に伸びており、これを受けて物流施設の需要が高まるとの思惑から物流施設への投資意欲は引き続き高い状況です。これに加えて、ディフェンシブなアセットタイプとして位置付けられる住宅、特に安定稼働を示す、住戸専有面積が比較的大きなタイプの住宅に対する需要も高い状況です。

不動産の賃貸市場においては、コロナ禍の収束が見通せない中で、多くの業種で厳しい経営環境が継続しており、総じてテナント需要は弱含みの状況です。しかしながら、需要が消失してしまっただけではなく、本投資法人の保有物件においては、新規テナントの誘致を実現しており、物件毎の特性を捉えたリーシング戦略がより重要と認識しています。アセットタイプ毎の賃貸市場動向については、以下に詳述します。

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）のマーケット調査によれば、2021年第4四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は3.7％と前四半期比0.3ポイント上昇しました。これは、新築ビルへの移転による二次空室のほか、コスト削減のための集約・部分解約による空室発生が主たる要因と考えられます。2021年第4四半期は拡張や立地改善、ビルのグレードアップを目的とした比較的大型の移転が増え、これらの受け皿として相対的に競争力の高い大型ビルを中心にまとまった空室が消化されました。2022年の新規供給は過去10年の年間平均に比べ、4割少ない、10万坪にとどまるため、空室率は一時的に低下する可能性があるものの、2023年には24万坪の大型供給を控えているため、上昇傾向が続くと見られます。空室率はグレードが高いほど上昇幅が小さかった一方、賃料はグレードが高いほど下落幅が大きく、グレードAで対前四半期比－1.7％となりました。2023年に大型供給が控えていることなどを背景に、需要獲得のための賃料調整が進んでいることが、空室率の上昇を抑えていると言えます。今後も需給の緩和とともに、賃料の下落基調は続くと考えられ、グレードA賃料は向こう1年間で5.1％の下落が予想されています。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会によれば、2021年12月の売上高は8.8％増（対前年同月比）であり、3ヶ月連続での増加となりました。コロナ禍が一旦の収束を見せ緊急事態宣言が解除されたことを背景に、外出機運や消費意欲の高まりに加え、各社が展開した外商催事、会員向け施策、イベント等も奏功しました。また、日本チェーンストア協会によれば、2021年通年の売上は前年同期比102.3％でした。足元では、オミクロン株の感染拡大により、多くの都道府県に対してまん延防止等重点措置が発令されており、都市型商業施設においては一定の負の影響があるものと考えられます。一方で、生活必需品を扱う商業施設においては、巣ごもり需要などもあり、業況は堅調であると考えられます。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2021年結果」によると、東京都は転入超過数が減少していますが、神奈川県及び埼玉県では転入超過数が増加している状況です。大阪府及び福岡県などの大都市圏においては、引き続き人口の転入超過の状況にあり、首都圏をはじめとする大都市圏は人口集積地域であることに変化はありません。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2021年に係る「建築着工統計調査報告」によると4年ぶりに4.8％増加に転じましたが、供給の増加は落ち着いていることから、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場はコロナ禍の影響はあるものの今後も底堅く推移していくものと考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREのマーケット調査によれば、2021年第4四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約2.3％と引き続き低水準にあります。また、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で横ばいとなっています。賃料水準が低い立地の新築竣工物件の影響があったものの、供給の少ない地域での既存物件の賃料は上昇傾向が続きまして。しかしながら、豊富な供給によりテナント企業の選択肢は増えており、竣工前の早い段階で満床となる物件は減少傾向にあるなど、賃料の上昇ペースは鈍化しつつあります。

（ホテル賃貸市場）

コロナ禍の継続により、宿泊需要が乏しく、ホテルの業績は低迷した状態が続いています。観光庁によれば2021年11月延宿泊者数は前々年同月比－26％、2021年12月延宿泊者数は前々年同月比－15％と低迷し、平均稼働率は47～49％前後と緩やかな回復傾向にあるものの、コロナ禍以前の水準からは程遠い状況です。市況の回復時期については不透明な環境が継続しています。

運用実績：

前記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、賃料増額、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計179,675百万円）の稼働率は96.7％と引き続き高水準となっています。

④ 資金調達の概要

（エクイティ・ファイナンス）

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV水準、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して決定します。当期においては、2021年8月に実施した公募増資により6,369百万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並びに投資法人債を発行しました。

2021年8月19日に7物件に係る不動産信託受益権（取得価格合計12,965百万円）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、7,000百万円の借入れを行いました。

2021年8月31日に返済期限の到来した借入金8,150百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,150百万円の借入れを行いました。

2021年10月20日に返済期限の到来した借入金7,300百万円のリファイナンスにあたり、同日付で6,900百万円の借入れと、2021年9月24日付で第1回無担保投資法人債1,000百万円を発行しました。投資法人債の残高は現金又は現金同等物として管理しており、将来の特定資産の取得資金の一部に充当することがあります。

この結果、当期末日（2022年1月31日）現在の有利子負債残高は、89,640百万円（借入金残高88,640百万円、投資法人債残高1,000百万円）となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.4％となりました。

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

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5,960百万円、営業利益3,087百万円、経常利益2,517百万円、当期純利益2,516百万円を計上しました。

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、当期純利益に前期繰越利益の一部である38,810,690円及び一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,644,716,942円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

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) (注10)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2017年 4 月 4 日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	(注1)
2017年 4 月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	(注2)
2018年 2 月 1 日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	(注3)
2018年 2 月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	(注4)
2018年 9 月 5 日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	(注5)
2018年10月 2 日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	(注6)
2020年 8 月 1 日	投資口分割	540,824	1,081,648	—	52,745,966	(注7)
2020年 8 月 1 日	合併	592,741	1,674,389	—	52,745,966	(注8)
2021年 8 月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	(注9)

(注 1) 1口当たり発行価格96,720円 (引受価額93,248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93,248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 4) 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 5) 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 6) 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 7) 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 8) 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 9) 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10) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

【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 8 期	第 9 期		第10期	第11期	第12期
		権利落前	権利落後			
	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月29日	自 2020年 7 月30日 至 2020年 7 月31日	自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
最高	121,200円	114,700円	43,150円	50,400円	67,400円	65,700円
最低	108,400円	61,600円	42,400円	41,050円	47,500円	55,600円

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

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に前期繰越利益の一部である38,810,690円及び一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,644,716,942円を分配することとしました。

	第 8 期	第 9 期	第10期	第11期	第12期
	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
当期純利益総額 (千円)	1,493,894	1,857,116	11,801,722	2,407,305	2,516,993
当期末処分利益総額 (千円)	1,649,263	1,998,562	11,942,013	2,651,806	2,809,755
利益留保額 (千円)	141,446	140,290	9,135,737	292,762	253,951
金銭の分配金総額 (千円)	1,507,817	1,858,271	2,806,275	2,447,956	2,644,716
(1口当たり分配金) (円)	(2,788)	(3,436)	(1,676)	(1,462)	(1,478)
うち利益分配金総額 (千円)	1,507,817	1,858,271	2,806,275	2,447,956	2,644,716
(1口当たり利益分配金) (円)	(2,788)	(3,436)	(1,676)	(1,462)	(1,478)
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、コロナ禍の継続、地政学リスクの顕在化、世界各国のインフレ対応による金融の引締め（金利の先高観）などから経済情勢の不安定な状態が一定期間継続することが予想されます。しかしながら、オミクロン株の感染拡大はピークを過ぎたとの観測もあり、かつワクチンのブースター接種の加速も相まって、コロナ禍の影響は低減していくことが想定されます。グローバルな観点からは、人流抑制策を外し経済活動の再開に踏み切る国もあり、我が国政府も同様の方向性となるものと期待しています。一方で、経済の先行指標である株式市場においては、金利の上昇については一定程度織り込んでいたものの、地政学リスクの顕在化の影響については見通せず、リスクオフの展開となるように見受けられます。引き続き、経済制裁及び金融引締めによる実体経済及び不動産賃貸マーケットに対する影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

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

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を基本理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスを投資対象アセットタイプとする総合リートです。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、資産規模の拡大を目指します。当面は、経済情勢が不安定な中、外部成長のためのパイプライン確保に注力することとし、実際の投資においては、より慎重に厳選した上で検討・実行する方針です。

(ロ) 内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、各運用資産の特性に応じた最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき適切にモニタリングし、常に最適

なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築することにより、各運用資産の収益の最大化、支出の最適化を目指しています。特に、修繕費及び資本的支出に関しては、本資産運用会社の「サステナビリティ推進部」が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財グループの物件管理運営に係る知見を活用し、工事費の最適化を図っています。各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

(オフィス・住宅)

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

(物流施設・ホテル)

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させるべく努めます。

(商業施設)

生活必需品を扱うテナントの割合が高く、コロナ禍の影響は限定的であったこともあり、テナントによる賃料の減免要望はごく少数に留まっています。引き続き各テナントの営業状況などを注視しつつ、稼働率の維持に努めます。

なお、当面の間は、本投資法人が保有する全ての運用資産において、コロナ禍の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、当該テナントの財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

(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8期 (2020年1月31日)	第9期 (2020年7月31日)	第10期 (2021年1月31日)	第11期 (2021年7月31日)	第12期 (2022年1月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	540,824	540,824	1,674,389	1,674,389	1,789,389
出資総額 (百万円)	52,745	52,745	52,745	52,745	59,115
投資主数 (人)	16,656	18,187	28,837	27,282	26,292

(2) 投資口に関する事項

2022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)	219,986	12.3
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	116,556	6.5
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	79,913	4.5
野村信託銀行株式会社 (投信口)	64,520	3.6
STAR ASIA CAPITAL I LLC	48,390	2.7
STAR ASIA CAPITAL II LLC	48,390	2.7
STAR ASIA CAPITAL III LLC	48,390	2.7
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	48,390	2.7
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	44,778	2.5
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	36,259	2.0
合 計	755,572	42.2

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1) (注2)	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1) (注3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルสปリングインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	南青山監査法人 社員	1,200
会計監査人 (注4)	EY新日本有限責任監査法人	—	19,000

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で428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及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬 (5,500千円)、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

2022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11期 2021年7月31日現在		第12期 2022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	52,526	29.3	52,599	27.2
		東京圏以外	15,665	8.7	20,390	10.5
	商業施設	東京圏	－	－	3,006	1.6
		東京圏以外	15,205	8.5	15,142	7.8
	住宅	東京圏	26,898	15.0	32,317	16.7
		東京圏以外	6,246	3.5	6,245	3.2
	物流施設	東京圏	29,897	16.7	29,769	15.4
	ホテル	東京圏	12,726	7.1	12,685	6.6
		東京圏以外	7,669	4.3	7,639	4.0
小 計			166,836	93.1	179,797	93.0
投資有価証券			692	0.4	922	0.5
長期貸付金			300	0.2	－	－
預金・その他の資産			11,341	6.3	12,597	6.5
資産総額			179,170	100.0	193,316	100.0

(注1) 東京圏とは、オフィス及び商業施設については、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ（住宅、物流施設及びホテル）については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

(注2) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 対総資産比率は、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

2022年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	11,253	5,616.79	5,616.79	100.0	4.4	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,725	38,086.56	34,901.67	91.6	4.4	物流施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,659	16,965.55	14,469.70	85.3	4.7	オフィス
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,474	31,088.53	30,999.06	99.7	6.0	商業施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,467	30,190.81	30,190.81	100.0	3.4	物流施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,359	5,977.18	5,399.95	90.3	3.2	住宅
OFC-08	アサヒビルデング	6,299	8,672.01	8,672.01	100.0	3.8	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,687	10,489.58	10,489.58	100.0	3.7	オフィス
RTL-01	ラパーク岸和田	5,394	40,875.15	40,337.76	98.7	8.4	商業施設
OFC-15	NKビル	5,351	3,394.35	3,394.35	100.0	2.2	オフィス
合 計		68,672	191,356.51	184,471.68	96.4	44.3	

(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

2022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	3,010	2,964
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	6,840	5,687
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	2,600	1,818
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	3,240	2,089
OFC-08	アサヒビルデング	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	8,200	6,299
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	2,910	2,345
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	1,447
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	2,710	2,583
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	16,965.55	7,390	7,659
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	1,190	1,037
OFC-14	成信ビル	東京都新宿区 新宿2-5-10	信託受益権	5,616.79	11,500	11,253

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	NKビル	東京都千代田区 神田須田町2-7-2	信託受益権	3,394.35	5,370	5,351
OFC-16	アーバンセンター 神田司町(注3)	東京都千代田区 神田司町2-6	信託受益権	3,250.68	4,570	4,720
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	3,969
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	2,890	2,789
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	2,380	2,394
OFC-20	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市港北区 新横浜2-2-8	信託受益権	4,057.89	2,500	2,381
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	OHAビル	東京都立川市 曙町1-22-17	信託受益権	3,400.47	1,930	1,814
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	3,030	2,884
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	40,875.15	5,230	5,394
RTL-02	シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市 大字原田811-1	信託受益権	31,088.53	6,350	6,474
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	3,273
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区 西池袋1-33-2	信託受益権	1,497.45	3,280	3,006
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	2,680	2,072
RSC-02	アーバンパーク 代官山	東京都渋谷区 猿楽町9-8	信託受益権	5,977.18	9,170	6,359
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	1,560	1,484
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	1,550	1,495
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市 柏3-10-13	信託受益権	2,954.77	1,190	1,230
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	1,650	1,590
RSC-09	アーバンパーク 高円寺	東京都杉並区 高円寺北3-19-12	信託受益権	1,365.48	1,180	1,187
RSC-10	アーバンパーク 市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区 市ヶ尾町1170-1	信託受益権	4,322.62	2,010	1,915
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	1,540	1,510
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市 富士151-2	信託受益権	21,904.21	2,470	2,415
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	2,300	2,193
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	1,040	977
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	1,850	1,726
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	3,880	3,622
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	3,470	3,286

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
RSC-18	アーバンパーク 両国	東京都墨田区 亀沢3-12-5	信託受益権	2,304.53	1,200	1,150
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	2,085
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	1,200	1,105
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	1,153
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	7,660	6,467
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区出田町1-1	信託受益権	18,142.08	4,330	3,696
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	8,870	7,725
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市 原木2526-42	信託受益権	12,126.28	4,980	4,597
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	1,520	1,354
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市 西浦2-1-3	信託受益権	6,315.87	890	856
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡松伏町 大字大川戸字宿通2410-3	信託受益権	19,833.47	2,970	2,684
LGC-09	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	千葉県船橋市 鈴身町606-11	信託受益権	8,340.98	1,710	1,692
LGC-10	船橋ハイテク パーク工場Ⅱ	千葉県船橋市 豊富町631-13	信託受益権	4,233.92	704	694
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	2,270	2,108
HTL-02	スマイルホテル なんば	大阪府大阪市浪速区 幸町3-3-9	信託受益権	1,711.42	1,410	1,638
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西(注4)	東京都江戸川区 西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	3,530	3,841
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	3,200	3,221
HTL-05	ホテルWBF 福岡天神南	福岡県福岡市中央区 春吉3-23-32	信託受益権	2,281.49	1,920	1,930
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	2,490
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西(注5)	東京都江戸川区 西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,130	3,132
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区 日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.38	1,410	1,962
合 計				450,823.43	193,604	179,797

(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名を記載しています。

(注2) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、期末算定価額には、2022年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2月1日付で名称変更しました(旧物件名称: 司町ビル)。以下、同じです。

(注4) 2021年12月1日付で名称変更しました(旧物件名称: ベストウェスタン東京西葛西)。以下、同じです。

(注5) 2021年12月1日付で名称変更しました(旧物件名称: ベストウェスタン東京西葛西グランデ)。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11期 (2021年2月1日～2021年7月31日)				第12期 (2021年8月1日～2022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	5	67.7	133	2.4	6	100.0	75	1.3
OFC-03	本町橋タワー	5 (注3)	94.8	195	3.5	6	100.0	217	3.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	89.7	94	1.7	10	89.7	100	1.7
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	70	1.3	4	100.0	79	1.4
OFC-08	アサヒビルディング	20	100.0	225	4.1	20	100.0	226	3.8
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	98.9	108	2.0	18	98.2	109	1.9
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	51	0.9	3	74.9	49	0.8
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	51	85.1	295	5.3	53	85.3	279	4.7
OFC-13	アミューズメント メディア学院新館	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-14	成信ビル	20	100.0	254	4.6	20	100.0	257	4.4
OFC-15	NKビル	9	89.3	128	2.3	10	100.0	129	2.2
OFC-16	アーバンセンター神戸司町	6	100.0	117	2.1	5	50.4	68	1.2
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	108	2.0	8	100.0	112	1.9
OFC-18	麻布アメレックスビル	7	100.0	65	1.2	7	100.0	71	1.2
OFC-19	飛米九段ビル	9	91.4	62	1.1	10	100.0	66	1.1
OFC-20	新横浜ナラビル	17	90.1	78	1.4	17	90.1	80	1.4
OFC-21	ポータル秋葉原	8	100.0	32	0.6	7	89.3	32	0.6
OFC-22	OHAビル	—	—	—	—	3	83.0	54	0.9
OFC-23	アーバンセンター博多	—	—	—	—	1	100.0	69	1.2
RTL-01	ラパーク岸和田	52 (注5)	99.0	486	8.8	51 (注5)	98.7	496	8.4
RTL-02	シュロアモール筑紫野	24	97.6	285	5.1	23	99.7	354	6.0
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-05	パグース池袋西口	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	38	87.0	51	0.9	43	100.0	55	0.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	63	90.6	187	3.4	65	90.3	186	3.2
RSC-05	アーバンパーク難波	93	80.4	42	0.8	93	80.0	41	0.7
RSC-06	アーバンパーク護国寺	83	72.6	43	0.8	80	74.9	38	0.7
RSC-07	アーバンパーク柏	41	100.0	38	0.7	39	95.2	37	0.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	51	85.3	56	1.0	54	88.8	55	0.9
RSC-09	アーバンパーク高円寺	58	89.3	34	0.6	62	91.7	33	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	60	98.5	56	1.0	60	98.5	57	1.0
RSC-11	アーバンパーク行徳	40	96.1	45	0.8	40	87.7	44	0.7
RSC-12	白井ロジュマン	291	97.4	140	2.5	292	98.0	140	2.4
RSC-13	アーバンパーク関目	121	94.0	83	1.5	122	95.2	81	1.4
RSC-14	アーバンパーク今里	67	98.5	38	0.7	68	100.0	39	0.7
RSC-15	アーバンパーク代々木	25	76.9	35	0.6	26	94.7	37	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	136	98.6	140	2.5	140	99.1	141	2.4
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	135	96.2	126	2.3	134	96.2	127	2.2

物件 番号	不動産等の名称	第11期 (2021年2月1日～2021年7月31日)				第12期 (2021年8月1日～2022年1月31日)			
		テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
RSC-18	アーバンパーク両国	—	—	—	—	29	88.2	33	0.6
RSC-19	アーバンパーク溝の口	—	—	—	—	66	89.3	57	1.0
RSC-20	アーバンパーク宮前平	—	—	—	—	49	100.0	22	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)
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	196	3.5	3	100.0	198	3.4
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	256	4.6	4	91.6	261	4.4
LGC-04	原木ロジスティクス	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-05	所沢ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-08	松伏ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-09	船橋ハイテックパーク工場Ⅰ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-10	船橋ハイテックパーク工場Ⅱ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	65	1.2	1	100.0	62	1.1
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	17	0.3	1	100.0	22	0.4
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	1	100.0	84	1.5	1	100.0	84	1.4
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	1.5	1	100.0	80	1.4
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	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 東京西葛西グランド	1	100.0	70	1.3	1	100.0	70	1.2
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば(注6)	1	100.0	—	0.0	1	100.0	—	0.0
合 計		1,605	96.6	5,536	100.0	1,772	96.7	5,890	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バスループ型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

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

(注3) 本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がバスループ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) KOKO HOTEL 大阪なんばは、2021年2月26日付で株式会社フィノホテルズとの間で賃貸借契約を締結し、2021年3月1日より一括で賃貸しています。

(注7) 表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、各期末日現在において有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

2022年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-01	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ1	社債	—	—	400	—	400	—	(注1) (注4)
MEZ-03	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ3	信託 受益権	—	—	122	—	122	—	(注2) (注4)
MEZ-06	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ6	特定社債	—	—	400	—	400	—	(注3) (注4)
合 計			—	—	922	—	922	—	—

(注1) 裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注2) 裏付け資産は、「The Royal Garden Residence 白金台」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) 裏付け資産は、「多治見物流センター」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) 評価額には、2022年1月31日現在における帳簿価額を記載しています。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年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)	72,555,000	64,405,000	△106,910

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(8) その他資産の状況

2022年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の以外に、本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2022年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13期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
高田馬場アクセス (東京都新宿区)	外調機更新工事	自 2022年 4 月 至 2022年 5 月	36,000	—	—
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	3・6・7階共用部 リニューアル工事	自 2022年 2 月 至 2022年 3 月	33,300	—	—
新横浜ナラビル (神奈川県横浜市)	8・11階空調更新工事	自 2022年 4 月 至 2022年 5 月	27,510	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	キーボックス更新工事	自 2022年 6 月 至 2022年 7 月	27,500	—	—
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	5・6階空調更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 5 月	26,400	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	機械式駐車場改修工事	自 2022年 5 月 至 2022年 7 月	22,605	—	—
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	外壁塗装工事	自 2022年 3 月 至 2022年 5 月	22,000	—	—
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	低温庫空調更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 5 月	19,700	—	—
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	トイレ改修工事	自 2022年 4 月 至 2022年 5 月	18,000	—	—
アーバンパークミツ池公園 (神奈川県横浜市)	エレベーター更新工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	18,000	—	—
新横浜ナラビル (神奈川県横浜市)	機械式駐車場改修工事	自 2022年 6 月 至 2022年 6 月	17,176	—	—
OHAビル (東京都立川市)	カーリフト更新工事	自 2022年 6 月 至 2022年 7 月	13,700	—	—
OHAビル (東京都立川市)	1・2・3・4階LED化工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	12,300	—	—
本町橋タワー (大阪府大阪市)	2フロアLED化工事	自 2022年 3 月 至 2022年 3 月	12,000	—	—
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	照明器具LED化工事	自 2022年 2 月 至 2022年 7 月	12,000	—	—
ベストウェスタン横浜 (神奈川県横浜市)	直流電源装置更新工事	自 2022年 2 月 至 2022年 7 月	10,557	—	—
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	自家用電気工作物改修工事	自 2022年 7 月 至 2022年 7 月	10,000	—	—

(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424,722千円であり、当期費用に区分された修繕費181,998千円と合わせ、合計606,720千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)
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	自動火災報知設備更新工事	自 2021年 9 月 至 2022年 1 月	51,366
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	第1期リニューアル工事	自 2021年11月 至 2022年 1 月	44,091
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	中央監視盤更新工事	自 2021年 5 月 至 2022年 1 月	34,526
新横浜ナラビル (神奈川県横浜市)	5・6階空調更新工事	自 2021年11月 至 2021年12月	32,677
新横浜ナラビル (神奈川県横浜市)	9・10階空調更新工事	自 2021年12月 至 2022年 1 月	26,717
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	空調更新工事 (8期)	自 2021年12月 至 2021年12月	21,336
アーバンセンター神田司町 (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2021年 9 月 至 2022年 1 月	20,389
成信ビル (東京都新宿区)	10階空調更新工事	自 2021年11月 至 2022年 1 月	19,488
アーバンパーク関目 (大阪府大阪市)	大規模改修工事Ⅱ期	自 2021年10月 至 2021年12月	18,569
その他	—	—	155,559
合 計			424,722

(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
資産運用報酬 (注)	380,024	392,495
資産保管及び一般事務委託手数料	38,699	42,732
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	111,699	122,935
合 計	532,823	560,562

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

(2) 借入状況

2022年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	株式会社新生銀行	2020年 8月31日	1,710	－	0.2855%	2021年 8月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社福岡銀行		390	－					
	株式会社りそな銀行		50	－					
	小 計			2,150	－				
(注2) 長期 借入 金	株式会社三井住友銀行	2016年 9月9日	1,950	－	0.9384%	2021年 8月31日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社新生銀行		1,950	－					
	株式会社りそな銀行		600	－					
	株式会社あおぞら銀行		500	－					
	オリックス銀行株式会社		1,000	－					
	株式会社三井住友銀行	2017年 4月6日	1,400	1,400	0.7100% (注3)	2022年 4月20日			
	株式会社みずほ銀行		1,050	1,050					
	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					
	株式会社新生銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行	2017年 8月31日	400	400	0.8820%	2022年 8月31日			
	株式会社三井住友銀行		2,500	2,500					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社新生銀行	2,500	2,500	0.7300% (注3)	2023年 2月20日				
	株式会社三井住友銀行	970	970						
	株式会社みずほ銀行	920	920						
	三井住友信託銀行株式会社	800	800						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社新生銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	500	500	0.5355%	2021年 10月20日				
	株式会社福岡銀行	500	500						
	株式会社三井住友銀行	1,865	－						
	株式会社みずほ銀行	1,715	－						
	三井住友信託銀行株式会社	1,050	－						
	株式会社あおぞら銀行	600	－	1.0778%	2023年 2月28日				
	株式会社新生銀行	600	－						
	株式会社りそな銀行	600	－						
	株式会社福岡銀行	170	－						
	第一生命保険株式会社	500	－						
	みずほ信託銀行株式会社	200	－	0.6095% (注3)	2022年 3月22日				
	株式会社三井住友銀行	1,950	1,950						
	株式会社新生銀行	1,950	1,950						
	株式会社あおぞら銀行	800	800						
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月6日	500	500	0.6095% (注3)	2022年 3月22日			
	株式会社みずほ銀行		450	450					
三井住友信託銀行株式会社	700		700						
株式会社あおぞら銀行	500		500						
株式会社新生銀行	600		600						
株式会社りそな銀行	500		500						
株式会社福岡銀行	250		250						
株式会社西日本シティ銀行	500		500						

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2018年 9月6日	850	850	0.8120% (注3)	2023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	750					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		240	240					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2019年 4月22日	2,200	2,200	0.7532% (注3)	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		450	450					
	株式会社西日本シティ銀行		2019年 6月3日	500					
	株式会社新生銀行	450		450					
	株式会社あおぞら銀行	200		200					
	株式会社三井住友銀行	2020年 4月20日	1,950	1,950	0.7588% (注3)	2025年 4月21日			
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	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			
	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	2,150	2,150	0.6975% (注3)	2025年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行	2020年 10月20日	400	－	0.2855%	2021年 10月29日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 10月20日	1,350	1,350	0.6850% (注3)	2025年 10月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
三井住友信託銀行株式会社	850		850						
株式会社あおぞら銀行	400		400						
株式会社三井住友銀行	2021年 4月20日	1,680	1,680	0.7025% (注3)	2026年 4月30日				
株式会社みずほ銀行		1,530	1,530						
株式会社横浜銀行		1,000	1,000						
株式会社新生銀行		600	600						
株式会社あおぞら銀行		600	600						
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	2021年 4月20日	500	500	0.9455% (注3)	2028年 4月28日				
株式会社紀陽銀行		500	500						
富国生命保険相互会社		500	500						
株式会社三井住友銀行	2021年 8月19日	－	750	0.6780% (注3)	2026年 8月19日				
株式会社みずほ銀行		－	750						
三井住友信託銀行株式会社		－	500						
株式会社あおぞら銀行		－	500						
株式会社横浜銀行		－	500						
株式会社みなと銀行		－	750						

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 8月19日	—	750	0.8894% (注3)	2028年 8月21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		—	500					
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社みなと銀行		—	750					
	株式会社三井住友銀行	2021年 8月31日	—	1,150	0.6955% (注3)	2026年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行		—	540					
	株式会社新生銀行		—	2,160					
	株式会社みなと銀行		—	500					
	株式会社三井住友銀行	2021年 8月31日	—	800	0.9106% (注3)	2028年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行		—	500					
	株式会社新生銀行		—	1,500					
	株式会社あおぞら銀行		—	500					
	株式会社三十三銀行	—	500						
	株式会社三井住友銀行	2021年 10月20日	—	932	0.4541%	2024年 10月21日			
	株式会社みずほ銀行		—	857					
	株式会社新生銀行		—	300					
	三井住友信託銀行株式会社		—	525					
	株式会社あおぞら銀行		—	300					
	株式会社りそな銀行		—	100					
	株式会社福岡銀行		—	170					
	みずほ信託銀行株式会社		—	100					
	第一生命保険株式会社		—	500					
	株式会社三井住友銀行	2021年 10月20日	—	932	0.7505% (注3)	2026年 10月20日			
	株式会社みずほ銀行		—	857					
	株式会社新生銀行		—	300					
三井住友信託銀行株式会社	—		525						
株式会社あおぞら銀行	—		300						
株式会社りそな銀行	—		100						
みずほ信託銀行株式会社	—		100						
小 計			80,290	88,640					
合 計			82,440	88,640					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。
 (注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。
 (注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。
 (注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。

(3) 投資法人債

2022年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	0.700	2028年 9月21日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		—	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-22	OHAビル	2021年8月19日	1,804	—	—	—	—
OFC-23	アーバンセンター博多	2021年8月19日	2,870	—	—	—	—
RTL-05	バグース池袋西口	2021年8月19日	2,984	—	—	—	—
RSC-18	アーバンパーク両国	2021年8月19日	1,115	—	—	—	—
RSC-19	アーバンパーク溝の口	2021年8月19日	2,019	—	—	—	—
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年8月19日	1,060	—	—	—	—
RSC-21	アーバンパーク鶴見	2021年8月19日	1,113	—	—	—	—
合計			12,965		—	—	—

(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

資産の種類	資産の名称		買付		売付		当期末残高	
			券面数等	金額(百万円) (注1)	券面数等	金額(百万円) (注1)	券面数等	金額(百万円) (注1)
特定社債	MEZ-06	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ6(注2)	—	400	—	—	—	400
合計				400		—	—	400

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

(注2) 裏付け資産は、「多治見物流センター」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4が、2021年10月22日に全額償還されました。裏付け資産は、「DS海岸ビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5が、2021年12月27日に全額償還されました。裏付け資産は、「サンメゾン大濠公園北」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	OHAビル	2021年8月19日	1,804	1,950	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月1日
	アーバンセンター博多	2021年8月19日	2,870	3,030	一般財団法人日本不動産研究所	2021年6月1日
	バグース池袋西口	2021年8月19日	2,984	3,240	一般財団法人日本不動産研究所	2021年6月1日
	アーバンパーク両国	2021年8月19日	1,115	1,190	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年6月1日
	アーバンパーク溝の口	2021年8月19日	2,019	2,100	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年6月1日
	アーバンパーク宮前平	2021年8月19日	1,060	1,150	大和不動産鑑定株式会社	2021年6月1日
	アーバンパーク鶴見	2021年8月19日	1,113	1,190	株式会社谷澤総合鑑定所	2021年6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。2021年8月1日から2022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」に記載した特定社債の売買及び金利スワップ取引5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	13,365,000	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
スターアジア総合開発株式会社	3,930,000 (29.4%)	— (—%)
SAアルファ投資事業有限責任組合	400,000 (3.0%)	— (—%)

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	16,000	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社	16,000	100.0
その他費用	239,461	株式会社フィーノホテルズ	162 (注)	0.1

(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。

(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

2021年10月28日に、第5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
2021年 10月28日	第1号議案 規約一部変更の件	(1)本投資法人の資産評価の方法の一部について、金融商品に関する会計基準の改正に伴い、所要の変更をするもの。 (2)資産運用会社に対する資産運用報酬の算定式の変更により、投資主利益と資産運用報酬との連動性を高めることを目的として、(a)本投資法人の運用資産評価総額を基準として算出される期中報酬Ⅰの料率の上限を0.3%から0.2%に引き下げるとともに、(b)「期中報酬Ⅱ 控除前分配可能金額を当該営業期間の末日における発行済投資口の総口数で除した金額」と「当該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きます。）を控除した金額（以下「NOI」といいます。）」を基準として算出される期中報酬Ⅱの料率の算式を、「当該営業期間におけるNOIの100分の7.5を上限として資産運用会社との間で別途合意する料率を乗じて得られる金額」に変更するもの。 (3)上記(2)の期中報酬Ⅰ及び期中報酬Ⅱ（以下「期中報酬」といいます。）の上限の変更について、本投資法人の第12期営業期間に係る期中報酬から適用することとするため、附則において、その旨を規定するもの。 (4)上記のほか、条文の削除に伴う条数の整備、所要の変更をするもの。
	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
2021年 8月2日	新投資口引受契約等の締結の件	2021年8月2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。
2021年 8月27日	投資法人債の発行に係る一般事務委託の件	同日付で承認された投資法人債の発行に係る包括決議に関し、本投資法人債の発行に係る一般事務の委託につき候補会社を承認し、その他必要な事項の決定権を執行役員に一任しました。
2021年 12月17日	資産運用委託契約変更の件	第5回投資主総会において承認された規約の一部変更に伴い、スターアジア投資顧問株式会社との間で締結している資産運用委託契約について、変更の覚書を締結しました。

(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、金額は四捨五入、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位：千円)		
	前期 (ご参考) (2021年7月31日)	当 期 (2022年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,169,688	3,774,975
信託現金及び信託預金	7,536,399	7,950,192
営業未収入金	96,187	88,581
前払費用	177,085	200,093
未収消費税等	83,497	155,777
その他	7,506	14,763
流動資産合計	11,070,364	12,184,385
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	△42	△71
工具、器具及び備品 (純額)	71	42
信託建物	49,655,872	53,053,772
減価償却累計額	△4,084,344	△4,755,763
信託建物 (純額)	45,571,527	48,298,008
信託構築物	20,635	20,635
減価償却累計額	△4,393	△5,115
信託構築物 (純額)	16,242	15,520
信託機械及び装置	97,214	99,519
減価償却累計額	△18,872	△23,762
信託機械及び装置 (純額)	78,341	75,756
信託工具、器具及び備品	56,654	67,545
減価償却累計額	△20,334	△24,969
信託工具、器具及び備品 (純額)	36,319	42,576
信託土地	117,051,893	127,283,507
信託建設仮勘定	550	—
有形固定資産合計	162,754,946	175,715,413
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	692,234	922,220
長期貸付金	300,000	—
長期前払費用	260,510	351,116
差入敷金及び保証金	10,459	10,379
その他	—	3,317
投資その他の資産合計	1,263,203	1,287,033
固定資産合計	168,100,450	181,084,747
繰延資産		
投資法人債発行費	—	13,603
投資口交付費	—	34,219
繰延資産合計	—	47,823
資産合計	179,170,815	193,316,956

(単位：千円)				
	前期 (ご参考) (2021年7月31日)		当 期 (2022年1月31日)	
負債の部				
流動負債				
営業未払金	544,542		789,397	
短期借入金	2,150,000		—	
1年内返済予定の長期借入金	23,450,000		15,350,000	
未払金	492,764		500,649	
未払費用	41,562		49,478	
未払法人税等	605		605	
未払消費税等	71,861		46,037	
前受金	913,623		915,355	
その他	23,834		30,771	
流動負債合計	27,688,794		17,682,295	
固定負債				
投資法人債	—		1,000,000	
長期借入金	56,840,000		73,290,000	
預り敷金及び保証金	6,142		5,074	
信託預り敷金及び保証金	5,217,745		5,476,752	
その他	238,654		109,745	
固定負債合計	62,302,542		79,881,571	
負債合計	89,991,336		97,563,867	
純資産の部				
投資主資本				
出資総額	52,745,966		59,115,701	
剰余金				
出資剰余金	25,132,218		25,132,218	
任意積立金				
一時差異等調整積立金	※2	8,891,236	※2	8,802,324
任意積立金合計		8,891,236		8,802,324
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		2,651,806		2,809,755
剰余金合計		36,675,261		36,744,298
投資主資本合計		89,421,227		95,859,999
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益		△241,749		△106,910
評価・換算差額等合計		△241,749		△106,910
純資産合計	※1	89,179,478	※1	95,753,089
負債純資産合計		179,170,815		193,316,956

Ⅲ. 損 益 計 算 書

(単位：千円)				
	前期（ご参考） 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日		当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	5,184,498	※1	5,467,061
その他賃貸事業収入	※1	351,786	※1	423,937
その他の収入		24,495		69,418
営業収益合計		5,560,780		5,960,418
営業費用				
賃貸事業費用	※1	2,189,167	※1	2,311,905
資産運用報酬		380,024		392,495
資産保管及び一般事務委託手数料		38,699		42,732
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		111,699		122,935
営業費用合計		2,721,990		2,872,468
営業利益		2,838,789		3,087,950
営業外収益				
受取利息		63		48
未払分配金戻入		3,390		1,326
還付加算金		1		106
営業外収益合計		3,454		1,481
営業外費用				
支払利息		301,653		337,121
投資法人債利息		—		2,473
融資関連費用		132,679		224,543
投資法人債発行費償却		—		850
投資口交付費償却		—		6,843
営業外費用合計		434,333		571,833
経常利益		2,407,910		2,517,598
税引前当期純利益		2,407,910		2,517,598
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		2,407,305		2,516,993
前期繰越利益		244,500		292,762
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		2,651,806		2,809,755

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額	出資剰余金	剰余金		当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	剰余金合計	投資主資本合計
			一時差異等調整積立金	任意積立金合計			
当期首残高	52,745,966	25,132,218	-	-	11,942,013	37,074,231	89,820,197
当期変動額							
剰余金の配当					△2,806,275	△2,806,275	△2,806,275
一時差異等調整積立金の積立			8,891,236	8,891,236	△8,891,236	-	-
当期純利益					2,407,305	2,407,305	2,407,305
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	-	-	8,891,236	8,891,236	△9,290,206	△398,970	△398,970
当期末残高	※1 52,745,966	25,132,218	8,891,236	8,891,236	2,651,806	36,675,261	89,421,227

(単位：千円)

(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	△219,679	△219,679	89,600,518
当期変動額			
剰余金の配当			△2,806,275
一時差異等調整 積立金の積立			—
当期純利益			2,407,305
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	△22,069	△22,069	△22,069
当期変動額合計	△22,069	△22,069	△421,039
当期末残高	△241,749	△241,749	89,179,478

V. 注 記 表

当期（自 2021年8月1日 至 2022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 一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計	当期末処分利 益又は当期末 処理損失 (△)	剰余金合計	
当期首残高	52,745,966	25,132,218	8,891,236	8,891,236	2,651,806	36,675,261	89,421,227
当期変動額							
新投資口の発行	6,369,735						6,369,735
剰余金の配当					△2,447,956	△2,447,956	△2,447,956
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					2,516,993	2,516,993	2,516,993
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）							
当期変動額合計	6,369,735	－	△88,912	△88,912	157,949	69,037	6,438,772
当期末残高	※1 59,115,701	25,132,218	8,802,324	8,802,324	2,809,755	36,744,298	95,859,999

（単位：千円）

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

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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 時価のあるもの 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。 時価のないもの 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損 益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を 採用しています。	その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により 処理）を採用しています。 市場価格のない株式等 移動平均法による原価法を採用しています。 匿名組合出資持分については、匿名組合の損 益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を 採用しています。
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。
4. 収益及び費用の計上 基準	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ません。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信 託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却 資産税等(以下「固定資産税等」といいます。) については、賦課決定された税額のうち当該計算 期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理 する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託 受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年 度の固定資産税等相当額については、費用に計上 せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 当期において不動産等の取得原価に算入した固定 資産税等相当額は16,601千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関 する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足 する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以 下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却収入については、不動産売却に 係る契約に定められた引渡義務を履行することによ り、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲 得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借 契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である 賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益 計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本 投資法人が代理人に該当すると判断したものにつ いては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料 金として収受する額から当該他の当事者に支払う 額を控除した純額を収益として認識しています。

項目	前期 (ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある後記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

[会計方針の変更に関する注記]

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

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2021年7月31日)	当 期 (2022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) <table border="1"> <tr><td></td><td>負ののれん発生益 (注)</td></tr> <tr><td>当初発生額</td><td>8,891,236</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期積立額</td><td>8,891,236</td></tr> <tr><td>当期取崩額</td><td>—</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td>8,891,236</td></tr> <tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>合併による負ののれん発生益の積立て</td></tr> </table> (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。		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	—	当期積立額	8,891,236	当期取崩額	—	当期末残高	8,891,236	積立て、取崩しの発生事由	合併による負ののれん発生益の積立て	※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"> <tr><td></td><td>負ののれん発生益 (注)</td></tr> <tr><td>当初発生額</td><td>8,891,236</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td>8,891,236</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>8,802,324</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> </table> (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。		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,891,236	当期積立額	—	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,802,324	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	—																												
当期積立額	8,891,236																												
当期取崩額	—																												
当期末残高	8,891,236																												
積立て、取崩しの発生事由	合併による負ののれん発生益の積立て																												
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,891,236																												
当期積立額	—																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,802,324																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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 4,413,190 共益費収入 540,735 駐車場収入 195,685 施設使用料 30,677 その他賃貸収入 4,209 計 5,184,498 その他賃貸事業収入 258,593 その他収入 93,192 計 351,786 不動産賃貸事業収益合計 5,536,284 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 419,406 水道光熱費 260,562 公租公課 421,132 修繕費 220,204 信託報酬 22,864 損害保険料 12,192 減価償却費 633,013 その他費用 199,789 不動産賃貸事業費用合計 2,189,167 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 3,347,117	※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 4,696,720 共益費収入 534,187 駐車場収入 199,390 施設使用料 30,985 その他賃貸収入 5,778 計 5,467,061 その他賃貸事業収入 296,154 その他収入 127,783 計 423,937 不動産賃貸事業収益合計 5,890,999 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 438,037 水道光熱費 310,409 公租公課 421,139 修繕費 181,998 信託報酬 25,603 損害保険料 13,010 減価償却費 682,245 その他費用 239,461 不動産賃貸事業費用合計 2,311,905 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 3,579,094

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日		当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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		発行可能投資口総口数	
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	
10,000,000口		10,000,000口	
1,674,389口		1,789,389口	

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2021年7月31日)		当 期 (2022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		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)		(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		合併時受入評価差額	
有価証券付随費用		有価証券付随費用	
繰延ヘッジ損益		繰延ヘッジ損益	
繰延税金資産小計		繰延税金資産小計	
評価性引当額		評価性引当額	
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		2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	
(単位：%)		(単位：%)	
法定実効税率		法定実効税率	
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額		支払分配金の損金算入額	
減価償却費認容		減価償却費認容	
その他		その他	
税効果会計適用後の法人税等の負担率		税効果会計適用後の法人税等の負担率	
31.46		31.46	
△30.49		△30.61	
△0.83		△0.82	
△0.12		△0.00	
0.03		0.02	

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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 2021年2月1日 至 2021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

2021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、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。(注2)をご参照ください。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 現金及び預金	3,169,688	3,169,688	—
(2) 信託現金及び信託預金	7,536,399	7,536,399	—
(3) 投資有価証券	672,850	672,850	—
(4) 長期貸付金	300,000	300,000	—
資産計	11,678,937	11,678,937	—
(5) 短期借入金	2,150,000	2,150,000	—
(6) 1年内返済予定の長期借入金	23,450,000	23,450,000	—
(7) 長期借入金	56,840,000	56,861,428	21,428
負債計	82,440,000	82,461,428	21,428
(8) デリバティブ取引 (※)	(241,749)	(241,749)	—

(※) 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) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(5) 短期借入金、(6) 1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、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。

(3) 投資有価証券、(4) 長期貸付金

メザニンローン債権（社債、信託受益権及び貸付金）から生ずる利息収入等は、いずれも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、当該帳簿価額によっています。

(7) 長期借入金

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。なお、長期借入金のうち変動金利によるものについては、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(8) 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	54,290,000	46,140,000	△241,749

(※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) 時価を算定することが困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金 (※1)	6,142
信託預り敷金及び保証金 (※1)	5,217,745
投資有価証券 (※2)	19,384

(※1) 預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(※2) 投資有価証券のうち、匿名組合出資持分については市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日（2021年7月31日）後の償還予定額

(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
現金及び預金	3,169,688	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	7,536,399	—	—	—	—	—
投資有価証券	—	—	522,850	150,000	—	—
長期貸付金	—	—	300,000	—	—	—
合計	10,706,087	—	822,850	150,000	—	—

(注4) 借入金の決算日（2021年7月31日）後の返済予定額

(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
短期借入金	2,150,000	—	—	—	—	—
長期借入金	23,450,000	15,390,000	13,340,000	7,300,000	17,810,000	3,000,000
合計	25,600,000	15,390,000	13,340,000	7,300,000	17,810,000	3,000,000

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「5.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,350,000	15,350,378	378
(2) 投資法人債	1,000,000	996,200	△3,800
(3) 長期借入金	73,290,000	73,302,563	12,563
負債計	89,640,000	89,649,141	9,141
(4) デリバティブ取引 (※)	(106,910)	(106,910)	—

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時価（※2）
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	72,555,000	64,405,000	△106,910

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 投資法人債、借入金の決算日（2022年1月31日）後の償還、返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	—	—	—	—	—	1,000,000
長期借入金	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	10,050,000
合計	15,350,000	14,630,000	12,285,000	19,150,000	17,175,000	11,050,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021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	
167,106,948	△270,251	166,836,697	177,211,000

(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（363,439千円）、主な減少額は減価償却（633,013千円）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2021年7月期（第11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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
166,836,697	12,961,016	179,797,713	193,604,000

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

(注2) 当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得（13,230,298千円）、資本的支出（424,722千円）、主な減少額は減価償却（682,245千円）によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2022年1月期（第12期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	1,050,000	長期借入金	6,700,000
						1年内返済予定 の長期借入金	2,250,000
				融資関連費用	8,487	前払費用	14,425
				支払利息	41,569	長期前払費用	31,666
						未払費用	3,869

(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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	2,050,000	長期借入金	8,750,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,200,000
				融資関連費用	9,080	前払費用	16,061
				支払利息	51,556	長期前払費用	37,454
利害関係人等	スターアジア 総合開発株式会社	開発業	—	信託有形固定資産 の取得	3,930,000	未払費用	5,415
						—	—

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

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日		当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	
1口当たり純資産額	53,260円	1口当たり純資産額	53,511円
1口当たり当期純利益	1,437円	1口当たり当期純利益	1,414円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均 投資口数で除することにより算定しています。また、 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均 投資口数で除することにより算定しています。また、 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日		当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日	
当期純利益（千円）	2,407,305	当期純利益（千円）	2,516,993
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）	2,407,305	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,516,993
期中平均投資口数（口）	1,674,389	期中平均投資口数（口）	1,779,389

【重要な後発事象に関する注記】

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021年7月31日）

新投資口の発行

2021年8月2日及び2021年8月11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、2021年8月17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	：115,000口
発行価格（募集価格）	：1口当たり57,330円
発行価格（募集価格）の総額	：6,592,950,000円
発行価額（払込金額）	：1口当たり55,389円
発行価額（払込金額）の総額	：6,369,735,000円
払込期日	：2021年8月17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、2021年8月19日付で7物件の不動産信託受益権（取得価格の合計12,965百万円）を取得済です。

当期（自 2021年8月1日 至 2022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】

当期（自 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	—	—
水道光熱費収入	296,154	296,154
その他	—	5,664,264
合 計	296,154	5,960,418

(注) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。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 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	57,609
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	54,922
契約資産（期首残高）	—
契約資産（期末残高）	—
契約負債（期首残高）	—
契約負債（期末残高）	—

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

[その他の注記]

前期（ご参考）（自 2021年2月1日 至 2021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、新たに賃貸借契約を締結した物件を含め賃料の全部又は一部がホテルの運営収益等に連動する賃料体系となっており、当期末時点においてホテルの休業、稼働の低下等により、変動賃料が発生しない状況となっています。固定資産の減損会計の適用に当たっては、当該物件を取り巻く経済環境は緩やかに回復するとの前提に基づき、将来キャッシュ・フローの見積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 2021年8月1日 至 2022年1月31日）

新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて

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

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
I 当期末処分利益	2,651,806,438	2,809,755,972
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	2,447,956,718	2,644,716,942
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,462)	(1,478)
うち利益分配金	2,447,956,718	2,644,716,942
(うち1口当たり利益分配金)	(1,462)	(1,478)
IV 次期繰越利益	292,762,085	253,951,395

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48,261,396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2,447,956,718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、当期純利益に前期繰越利益の一部である38,810,690円及び一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,644,716,942円を分配することとしました。
------------	---	---

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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

2022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2021年8月1日から2022年1月31日までの第12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。

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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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	2,407,910	2,517,598
減価償却費	633,013	682,245
投資法人債発行費償却	—	850
投資口交付費償却	—	6,843
受取利息	△63	△48
支払利息	301,653	339,595
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△13,838	7,605
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△83,497	△72,280
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△180,619	△25,824
前払費用の増減額 (△は増加)	11,412	△23,008
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△15,453	△90,606
営業未払金の増減額 (△は減少)	△123,131	143,883
未払金の増減額 (△は減少)	△35,359	7,276
前受金の増減額 (△は減少)	78,509	1,732
その他	△3,762	△28,806
小計	2,976,775	3,467,056
利息の受取額	63	48
利息の支払額	△303,625	△331,705
法人税等の支払額	△443	△5,381
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,672,769	3,130,019
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	△330,859	△13,552,890
預り敷金及び保証金の返還による支出	△72	△1,068
預り敷金及び保証金の受入による収入	72	—
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△124,421	△181,994
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	145,144	441,001
差入敷金及び保証金の回収による収入	10,060	80
投資有価証券の取得による支出	—	△400,000
投資有価証券の償還による収入	57,887	216,472
長期貸付金の回収による収入	—	300,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△242,189	△13,178,398
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	1,660,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,660,000	△2,150,000
長期借入れによる収入	8,960,000	22,050,000
長期借入金の返済による支出	△8,960,000	△13,700,000
投資法人債の発行による収入	—	985,545
投資口の発行による収入	—	6,328,671
分配金の支払額	△2,805,455	△2,446,756
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,805,455	11,067,460
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△374,875	1,019,080
現金及び現金同等物の期首残高	11,080,963	10,706,087
現金及び現金同等物の期末残高	※1 10,706,087	※1 11,725,168

(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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022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 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	当 期 自 2021年 8 月 1 日 至 2022年 1 月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)
現金及び預金 3,169,688	現金及び預金 3,774,975
信託現金及び信託預金 7,536,399	信託現金及び信託預金 7,950,192
現金及び現金同等物 10,706,087	現金及び現金同等物 11,725,168

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)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	1.7	3,010	4.7
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	3.4	6,840	5.1
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	1.0	2,600	6.7
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	1.1	3,240	5.7
OFC-08	オフィス	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	■	6,320	3.5	8,200	5.1
OFC-09	オフィス	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	■	2,286	1.3	2,910	6.1
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.8	1,500	4.7
OFC-11	オフィス	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	■	2,580	1.4	2,710	4.0
OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	★	7,440	4.1	7,390	5.5
OFC-13	オフィス	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	■	1,020	0.6	1,190	4.0
OFC-14	オフィス	成信ビル	東京都新宿区	★	11,200	6.2	11,500	3.6
OFC-15	オフィス	NKビル	東京都千代田区	★	5,350	3.0	5,370	3.8
OFC-16	オフィス	アーバンセンター神田司町(注5)	東京都千代田区	★	4,590	2.6	4,570	3.9
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	★	3,990	2.2	3,990	4.1
OFC-18	オフィス	麻布アレックスビル	東京都港区	★	2,780	1.5	2,890	3.8
OFC-19	オフィス	飛柴九段ビル	東京都千代田区	★	2,400	1.3	2,380	4.0
OFC-20	オフィス	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	★	2,300	1.3	2,500	5.1
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	4.0
OFC-22	オフィス	OHAビル	東京都立川市	★■	1,804	1.0	1,930	5.2
OFC-23	オフィス	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	■	2,870	1.6	3,030	4.4
RTL-01	商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	★	5,400	3.0	5,230	7.1
RTL-02	商業施設	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	★	6,550	3.6	6,350	5.7
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	1.8	3,330	7.4
RTL-05	商業施設	パグース池袋西口	東京都豊島区	■	2,984	1.7	3,280	4.1
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	1.1	2,680	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	3.5	9,170	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	1,560	5.0
RSC-06	住宅	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	★■	1,460	0.8	1,550	4.4
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★■	1,186	0.7	1,190	5.0
RSC-08	住宅	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	■	1,550	0.9	1,650	5.6
RSC-09	住宅	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	★■	1,167	0.6	1,180	4.7
RSC-10	住宅	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	★	1,810	1.0	2,010	4.8
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.8	1,540	4.8
RSC-12	住宅	白井ロジュマン	千葉県白井市	★	2,470	1.4	2,470	5.7
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	★	2,150	1.2	2,300	5.2
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	★	993	0.6	1,040	5.4
RSC-15	住宅	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	★	1,740	1.0	1,850	3.7
RSC-16	住宅	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	★■	3,506	2.0	3,880	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	1.8	3,470	5.5
RSC-18	住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	★	1,115	0.6	1,200	4.6
RSC-19	住宅	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	★	2,019	1.1	2,100	4.8
RSC-20	住宅	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	■	1,060	0.6	1,200	4.8
RSC-21	住宅	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	★	1,113	0.6	1,190	5.2
LGC-01	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	■	6,942	3.9	7,660	4.8
LGC-02	物流施設	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	■	3,560	2.0	4,330	5.8
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	4.4	8,870	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	2.6	4,980	4.0
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.7	1,520	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	0.5	890	7.0
LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	■	2,755	1.5	2,970	5.5
LGC-09	物流施設	船橋ハイテクパーク工場I	千葉県船橋市	★	1,710	1.0	1,710	6.5
LGC-10	物流施設	船橋ハイテクパーク工場II	千葉県船橋市	★	702	0.4	704	6.8

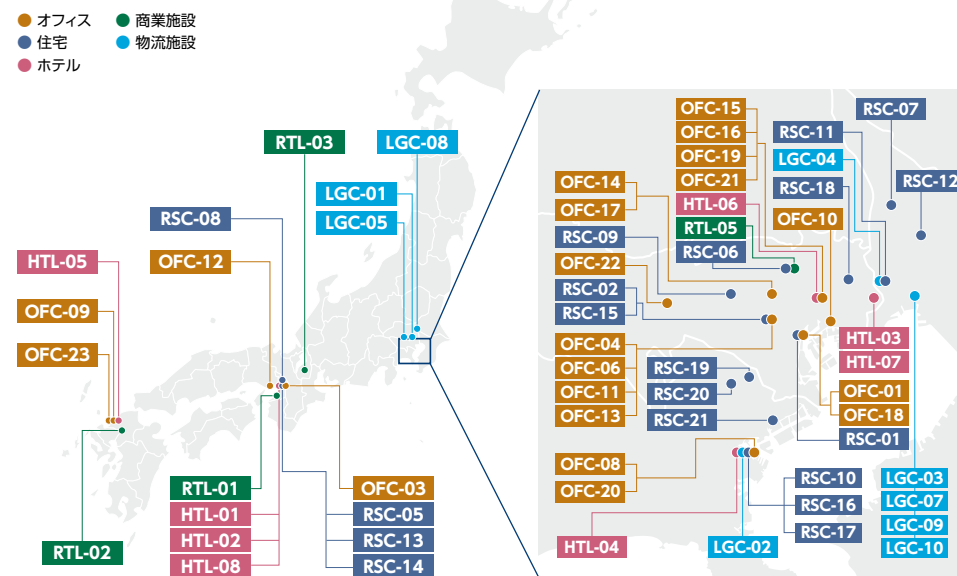
物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注2)	鑑定評価額 (百万円) (注3)	鑑定NOI 利回り (%) (注4)
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	1.2	2,270	5.5
HTL-02	ホテル	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	1.0	1,410	4.3
HTL-03	ホテル	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	2.1	3,530	4.2
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	1.8	3,200	4.5
HTL-05	ホテル	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	■	1,970	1.1	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	1.4	2,440	3.9
HTL-07	ホテル	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	■	3,180	1.8	3,130	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	■	2,000	1.1	1,410	3.6
合計					179,675	100.0	193,604	4.9

メザニンローン債権

資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	帳簿価額 (百万円)	利率 (注6)
MEZ-01	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1	400	基準金利+5.0%(注8)
MEZ-03	メザニン (劣後受益権)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3(注7)	122	基準金利+5.0%(注8)
MEZ-06	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6	400	基準金利+7.0%(注8)
合計			922	

- (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) 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3) 鑑定評価額は、2022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4) 鑑定NOI(利回り)は、2022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5) 2022年2月1日付で名称変更しました(旧物件名称: 司町ビル)。以下同様です。
 (注6) 利率は、投資したメザニンローン債権に係る配当率を含みます。
 (注7) 2022年2月25日に償還しています。
 (注8) 基準金利は、全銀協3ヶ月日本円TIBORです。

Portfolio Map (2022年1月31日現在)



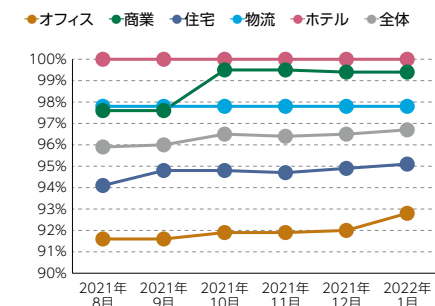
ポートフォリオの概要 (2022年1月31日現在)

OFC-01 南麻布渋谷ビル 建築時期 1993年 6月15日	OFC-03 本町橋タワー 建築時期 2010年 2月8日	OFC-04 西新宿松屋ビル 建築時期 1987年 5月28日	OFC-06 渋谷MKビル 建築時期 1993年 7月31日	OFC-08 アサヒ ビルディング 建築時期 1994年 11月25日
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 NKビル 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 新横浜ナラビル 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 OHA ビル 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
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	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 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 ホテルWBF 福岡天神南 建築時期 2017年 2月20日	HTL-06 グランジット 秋葉原 建築時期 2017年 9月20日	HTL-07 レンブラントスタイル 東京西葛西グランド 建築時期 2017年 2月7日	HTL-08 KOKO HOTEL 大阪なんば 建築時期 2017年 4月7日

稼働率の推移

	第12期					
	2021年 8月	2021年 9月	2021年 10月	2021年 11月	2021年 12月	2022年 1月
オフィス	91.6%	91.6%	91.9%	91.9%	92.0%	92.8%
商業	97.6%	97.6%	99.5%	99.5%	99.4%	99.4%
住宅	94.1%	94.8%	94.8%	94.7%	94.9%	95.1%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	95.9%	96.0%	96.5%	96.4%	96.5%	96.7%





Q スターアジアグループから合併提案を受けた時どう思われましたか？

では、細かな業務フローの違いはあってもやるべきことや取り組むべき事柄に大きな違いはなく、培ってきた人脈、知識や経験を存分に活用できるので、業務そのもののへの変化はありません。一方で、これは両社の違いというよりもここ数年の時代の急激な変化に対応するための新たな業務として、より一層ESGに配慮した運用を求められていることを強く感じます。地域貢献や環境への配慮は、今後益々重要度を増してくると想定していますので、引き続き当社内サステナビリティ推進部や各物件のプロパティマネージャーなど、共に運用に携わる方々と連動し取り組んでいきたいと考えています。

A 合併提案があった当時は、「さくら総合リート投資法人にとって良い提案であるのか。」「さくら総合リート投資法人の投資主にとって良い提案であるのか。」「また、「資産運用会社であるさくら不動産投資顧問にとつてはどうなのか。」などと、突きつけられた内容の大きさと重さに深く考えさせられました。いずれにしても、「投資法人の意思決定の最高機関である投資主総会」が決めることでしたので、私としては投資主総会の決議に従い、それがどのような結果になろうとも、さくら側の期中運用・管理のヘッドとして投資主の皆様にとつて、ベストだと思っただけの運用をしようという考えでした。縁があつてスターアジア投資顧問に移籍しましたが、さくら総合リート投資法人が保有していた物件の歴史を知る者として、合併効果を最大限引き出せる運用を行っていきたいと考えています。

Q 投資家の皆様へメッセージをお願いします。

A 旧さくら総合リート投資法人の投資主で現在も保有いただいている方に対しては、「合併を経ても、投資口を手放さず保有し続けて良

Senior Manager プロフィール

名前	吉田 孝尚(よしだ たかなお)
経歴	大学卒業後、不動産会社、外資系投資運用会社を経て、2020年4月にスターアジア投資顧問株式会社へ入社。不動産会社では、資産運用部、財務経理部や経営企画部に在籍。外資系投資運用会社では、IPOプロジェクトへスタート時より参画し上場へ寄与。
趣味	音楽鑑賞
信条	Simple is Best.



かった。」と思っただけで、収益の還元をもって貢献したいと考えています。今後も、投資主の皆様のご期待に沿えるよう運用を継続してまいります。スターアジア不動産投資法人を引き続きよろしくお願い申し上げます。

特集

Senior Managerインタビュー

スターアジア投資顧問株式会社
投資運用部 シニアマネージャー 吉田 孝尚



Q 投資運用部の業務と体制、吉田さんの主な担当業務について教えてください。

A 私が所属する投資運用部は担当取締役、部長、出向受入社員を含めて10名で構成されています。スターアジア不動産投資法人は現在全国にさまざまなアセットタイプの合計60棟を運用しており、投資運用部のうち7名が物件運用を担当、2名がキャッシュマネジメント等を担当しています。私は首都圏と関西のオフィス7棟、大阪府内の商業施設1棟とホテル3棟のほか、メザニンローン債権投資を受け持っています。主な業務は運用

Q さくら不動産投資顧問とスターアジア投資顧問の両方で働かれて違いはありますか？

A さくら総合リート投資法人と比べてポートフォリオの資産規模が2.5倍となったことにより、運用面において目先のことでなく、今まで以上に中長期的視点から取り組めるようになりました。小規模ポートの場合、1区画の入退去や大掛かりなCAPEX工事などの全体収益への与える影響は大きく、それをどのようにしてマネジメントするか、どのようにカバーするかに腐心し、どうしても近視眼的思考になりがちでした。一方で現在のスターアジア不動産投資法人は、個別事案に「喜二憂せずポートフォリオ全体への影響を加味しながら、考

Q 合併を経て業務に変化はありますか？

A さくら総合リート投資法人もスターアジア不動産投資法人も共に「総合リート」であり多様なアセットタイプを運用している点

え抜く余裕を持つことができます。例えば、リーシング活動に難航している区画があつたとしても、短絡的な判断や主観にとらわれずマーケットの適正な賃料や競合物件の動きを冷静に見極め余裕をもって取り組めることは、アセットマネージャーとして非常に大きな変化であり、違いであると感じています。加えて、周辺相場と比較して著しく低廉な条件となっている既存テナントへの増額交渉についても、以前は交渉による退去リスクとそれが収益に及ぼす影響などから見送らざるを得ない場面もありましたが、現在は積極的に取り組める環境にあります。また、大型のCAPEX工事、特にリニューアル工事についてはより充実したものを施工できるようになり、新規募集時の賃料アップや、既存テナントの満足度向上など、今まで以上に物件価値の向上並びに内部成長を図ることができていると思います。