

CCO interview

新たな挑戦への一歩を踏み出すべく、
組織のコンプライアンス体制を強化します。



スターアジア投資顧問株式会社
チーフ・コンプライアンスオフィサー

古家 洋



第11期 資産運用報告

2021年2月1日～2021年7月31日

スターアジア不動産投資法人
(銘柄コード：3468)

Investment Philosophy

基本理念

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

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

FOR INVESTORS

GROWTH

TOKYO AREA

STABILITY

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	V. 注記表	36
財務の状況／投資主の状況	5	VI. 金銭の分配に係る計算書	47
ESGに対する取り組み	6	VII. 監査報告書	48
投資主インフォメーション	8	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	50
I. 資産運用報告	9	ポートフォリオ一覧	52
II. 貸借対照表	31	ポートフォリオの概要	54
III. 損益計算書	33	特集 CCO インタビュー	57
IV. 投資主資本等変動計算書	34		

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
5,560 百万円	2,838 百万円	2,407 百万円	2,407 百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第8期実績	第9期実績	第10期実績	第11期実績	第12期予想	第13期予想
2,788円 ^{※1}	3,436円 ^{※1}	1,676円	1,462円	1,455円	1,476円

※1 投資口分割前の分配金実績です。2020年8月1日付で投資口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。

投資主の皆様へ

■ ご挨拶

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、平穏な日常に戻ることを心から願っております。

さて、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施策の継続的な実施により着実に成長してきました。第11期(2021年7月期)末現在の資産規模は1,667億円となっており、直近では、2021年8月に公募増資を伴う物件取得を実行し、資産規模は1,796億円(物件数60)まで拡大しています。この物件取得の実行は、2021年3月に策定した中期計



スターアジア不動産投資法人
執行役員 加藤 篤志

画である資産規模目標3,000億円に向けた最初のステップと位置付けており、今後、これまで以上に外部成長へ注力し、当該目標の達成を目指したいと考えています。

第11期(2021年2月~7月)は、我が国におい

て新型コロナウイルス感染症の収束が見通せない状況が継続しました。一方で、東京オリンピックが成功裏に開催され、またワクチン接種率の高まりなど、今後の経済状況の好転の兆しも見え始めたのではないかと考えています。

こうした状況の中で、本投資法人は投資主利益の最大化を追求する運用を展開し、保有物件からの賃料等収入の維持向上、修繕工事等の発注量拡大を背景とした工事費の削減、適正化等により経費削減に努めた結果、第11期は、営業収益5,560百万円、経常利益2,407百万

円、当期純利益2,407百万円を計上し、1口当たり分配金は1,462円となりました。

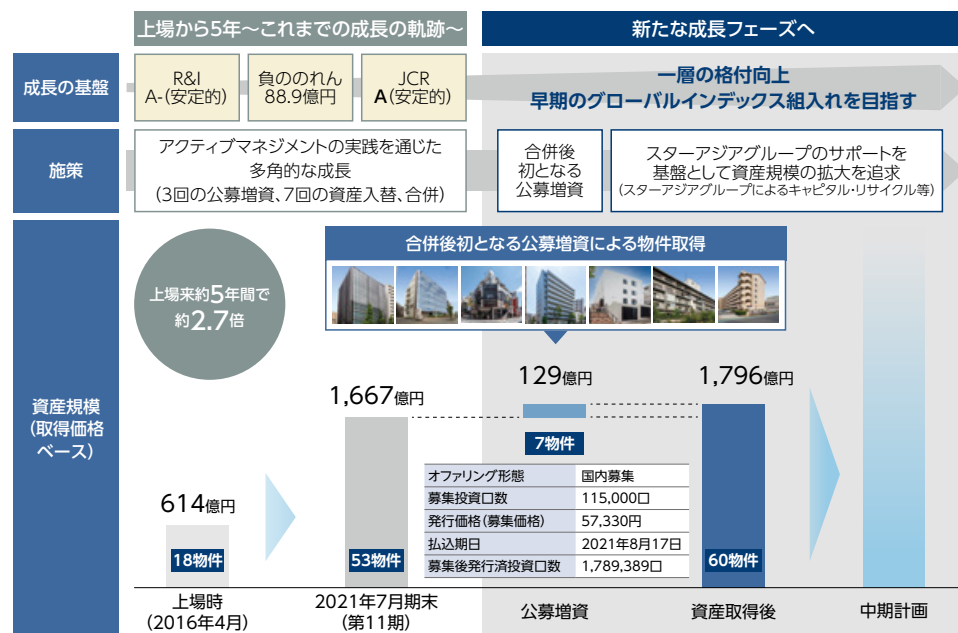
ここに第11期(2021年7月期)の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。

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、コロナ禍の一日も早い収束並びに皆様のご健康をお祈り申し上げます。

■ 中期計画の進捗について

本投資法人は、①合併を実現(2020年8月)し資産規模が1,650億円超に拡大したこと、②格付(A(安定的):株式会社日本格付研究所(JCR)、A-(安定的):株式会社格付投資情報セ

ンター(R&I))を取得したこと、③合併に伴い負ののれん(約88.9億円)を獲得したこと、以上3点から成長を加速させる基盤が整ってきており、さらには、グローバルインデックス(FTSE



中期計画の進捗状況(2021年3月策定)

資産規模は、2021年8月の物件取得により**129億円増の1,796億円**、
巡航分配金(予想)は、**1,476円**(2022年7月期予想)と**1.4%増**

資産規模

2021年7月末現在	1,667億円
+	
2021年8月物件取得	129億円
2021年8月末現在	1,796億円

今後の重点施策

- ・既成概念にとらわれず、あらゆる施策を検討
- ・スポンサー・パイプライン(ファンドの運用資産1,413億円、開発案件への取組み)
- ・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

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

従前の巡航予想分配金 (2022年1月期)	1,455円
+1.4%	
新巡航予想分配金 (2022年7月期)	1,476円

今後の重点施策

- ・サブ・スポンサー(日本管財グループ)との協働
- ・オフィスポートフォリオの賃料ギャップ解消
- ・規模の経済を活かした経費削減
- ・ポートフォリオ構成に合わせた物件管理体制の再構築
- ・修繕費/資本的支出の最適化

1口当たり分配金(目標): **1,600円以上**
年率2%の成長目標

投資主の皆様へ

EPRA/NAREIT)への組入れも早期に実現すると見込まれ、新たな成長フェーズに入ったと考えています。

2021年3月には、上場後約5年が経過したところで、今後の5年間の中期計画として、2026年までに①資産規模3,000億円、②1口当たり分配金1,600円(年率約2%成長)を策定しました。

この目標達成に向けた最初のステップとして、前記のとおり2021年8月に7物件(取得価格総額129.6億円)を取得しました。新規取得物件は、内部成長余力のあるオフィス2物件、コロナ禍の収束を見越し、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、安定稼働が期待できるファミリータイプの住戸の比率が高い住宅4物件で構成されています。また、1口当たり分配金については、2022年7月期の予想を1,476円としており、これは2022年1月期予想対比で1.4%の成長となっています。

本投資法人は、資産規模の拡大においてはスターアジアグループのサポートを最大限活用し、また1口当たり分配金の成長においてはサブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、中期計画の実現に向け、投資主利益の最大化を追求する運用を展開します。

■ ESGに関連する取り組み

本投資法人は、グローバルな政策課題となっているESGに関連する取り組みを強化しています。2021年1月には資産運用会社内に、ESGに関連する取組みを主導させるべく「サステナビリティ推進部」を新設し、同取り組みに係る責任の所在を明確化し、各種施策を協議・決定する「サステナビリティ推進委員会」を設置しました。

2021年3月には、サステナビリティ推進部が中心となり、E(環境)に係る取り組みとして、2019年を基準年とし、それぞれGHG(温室効果ガス)、エネルギー消費、水資源管理、廃棄物管理について目標を設定しました。これらの目標に対しては、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

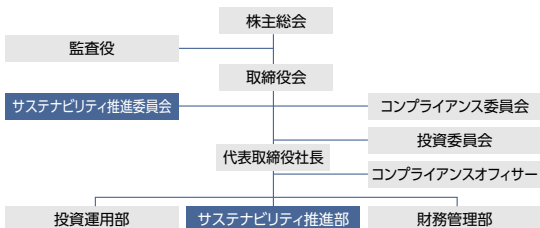
仰ぎ、その達成に向けて努力を継続しています。目標の達成度合いについては、1年間の数値が計測され効果測定し、本投資法人のホームページにおいて開示する予定です。

また、本投資法人は、ESGに関連する取り組みの一環として2021年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加しています。このアセスメントへの参加は、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、構築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。

詳しくは P.6-7へ

ESG方針
① 気候変動へのアクション
② 資源循環、水使用、生物多様性への配慮
③ 健康・安全・快適性の追求
④ 人材の育成と確保
⑤ ステークホルダーとの関係性の構築
⑥ ガバナンス体制の構築・整備

サステナビリティ推進委員会及びサステナビリティ推進部の設置



財務の状況

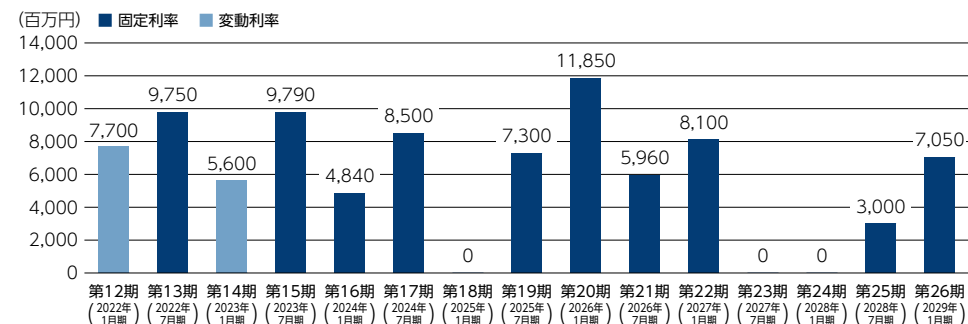
■ 主要な財務指標

	第11期末 (2021年7月末)	2021年 8月31日時点
LTV	46.0%	—
借入残高	82,440百万円	89,440百万円
長期借入比率	97.4%	100.0%
平均残存年数	2.3年	3.0年
平均借入金利	0.75%	0.75%
固定金利比率	81.3%	85.1%

■ 格付の状況

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)

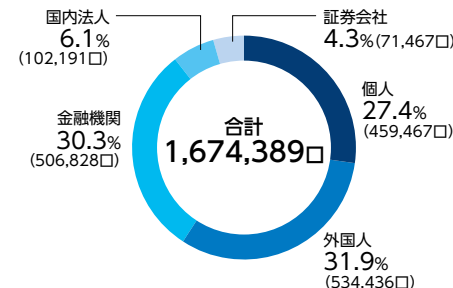
■ 借入返済期限の分散状況(2021年8月31日時点)



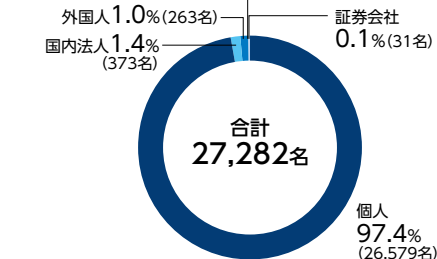
投資主の状況

■ 投資主分布(2021年7月末時点)

< 属性別投資口数 >



< 属性別投資主数 >



■ ESG方針について

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

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

E(環境)に係る取り組み

環境に係る数値目標を設定し、その達成に向けて取り組んでいます。

< 数値目標と実績推移 >

GHG	単位	基準年(2019年)	2020年実績	目標年(2030年)
GHG排出量	t-CO ₂	23,154.05	16,804.50	-
Scope 1	t-CO ₂	1,968.71	1,129.44	-
Scope 2	t-CO ₂	21,185.34	15,675.06	-
GHG排出量原単位	t-CO ₂ /㎡	0.05712	0.04057	0.05140
削減率(原単位)	%	-	▲ 29.0	▲ 10.0
エネルギー消費	単位	基準年(2019年)	2020年実績	目標年(2030年)
原油換算使用量	kL	11,220.81	9,156.34	-
原油換算使用量原単位	kL/㎡	0.02768	0.02210	0.02491
削減率	%	-	▲ 20.1	▲ 10.0
水資源	単位	基準年(2019年)	2020年実績	目標年(2030年)
上水使用量	m ³	329,687.35	220,847.18	-
上水使用量原単位	m ³ /㎡	0.8133	0.5331	≤ 0.8133
削減率	%	-	▲ 34.4	±0
廃棄物	単位	基準年(2019年)	2020年実績	目標年(2030年)
廃棄物排出量	t	2,693.27	1,656.50	-
カバー率	%	69.1	65.1	-
廃棄物排出量原単位	t/㎡	9.61	6.14	≤ 9.61
削減率	%	-	▲ 36.1	±0

※ 算定年は4月から翌年3月
 ※ 基準年は、基準年度に過半数かつカバー率100%の運用物件(旧さくら総合リートを含む)で算定
 ※ GHGはマーケット基準をベースに算定
 ※ 原単位分母は、稼働月を考慮した延べ面積
 ※ 削減率は対基準年比

< 環境認証の取得 >

9物件においてDBJ Green Building
認証を取得しています。
(2021年8月末日現在)

9物件

対総延床面積 37.3%

評価	物件名	延床面積
★★★	物流施設 原木ロジスティクス	12,471.50 ㎡
	オフィス 本町橋タワー	15,407.83 ㎡
	商業施設 ラパーク岸和田	65,663.02 ㎡
★★	住宅 アーバンパーク常盤台公園	15,708.08 ㎡
	住宅 アーバンパーク三ツ池公園	10,918.37 ㎡
	物流施設 岩槻ロジスティクス	29,729.72 ㎡
	オフィス 成信ビル	7,624.66 ㎡
★	商業施設 西友水口店	31,829.71 ㎡
	住宅 アーバンパーク代官山	8,261.29 ㎡

S(社会)に係る取り組み

< 従業員への取り組み >

- ダイバーシティ・インクルージョン(女性取締役:4名中1名)
- 従業員満足度調査の実施(2021年3月)
- 従業員の健康及び快適性に配慮すべく、各種制度を整備
 - 在宅勤務制度、時差出勤の推奨、スーパーフレックス
 - 出産休暇、育児休暇、介護休暇、時短勤務

< 保有物件において、地域内の他分野の事業者や自治体と連携し、
近隣社会とのコミュニケーションを形成することで、地域の活性化に取り組んでいます。 >

ラパーク岸和田

- 小学校の「生活科」の授業において、地域のすばらしさを発見する学習として、社会科見学「町探検」の実施
- 法務省が主唱する「社会を明るくする運動」の行事として、矯正展(全国刑務所作業製品展示即売会)を開催



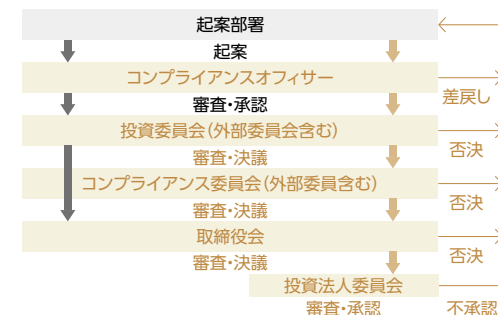
G(ガバナンス)に係る取り組み

< 報酬体系の変更 >

資産運用報酬の構成について、より業績と資産運用報酬との連動性を高めることにより、投資主利益に資するべく、資産運用報酬の算定式を変更する予定です。

< 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

■ 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。

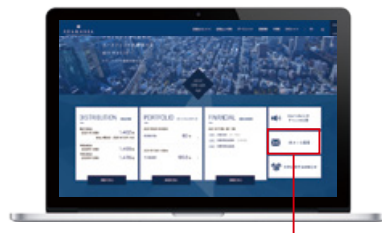
■ 資産運用会社の概要

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7期	第8期	第9期	第10期	第11期
		自 2019年 2月 1 日 至 2019年 7月 31 日	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
営業収益	(百万円)	3,785	3,227	3,996	6,672	5,560
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	3,334	3,200	3,314	5,648	5,536
営業費用	(百万円)	1,559	1,506	1,864	3,295	2,721
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,214	1,189	1,173	2,179	2,189
営業利益	(百万円)	2,225	1,721	2,131	3,376	2,838
経常利益	(百万円)	1,965	1,494	1,857	2,911	2,407
当期純利益	(百万円)	1,964	1,493	1,857	11,801	2,407
総資産額	(百万円)	110,240	109,649	113,035	179,789	179,170
(対前期比)	(%)	(△0.8)	(△0.5)	(3.1)	(59.1)	(△0.3)
純資産額	(百万円)	54,739	54,299	54,614	89,600	89,179
(対前期比)	(%)	(△0.2)	(△0.8)	(0.6)	(64.1)	(△0.5)
有利子負債額	(百万円)	51,580	51,580	54,320	82,440	82,440
出資総額	(百万円)	52,745	52,745	52,745	52,745	52,745
発行済投資口の総口数	(口)	540,824	540,824	540,824	1,674,389	1,674,389
1口当たり純資産額(注3)	(円)	101,215	100,401	50,492	53,512	53,260
分配金総額	(百万円)	1,960	1,507	1,858	2,806	2,447
1口当たり分配金	(円)	3,625	2,788	3,436	1,676	1,462
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,625	2,788	3,436	1,676	1,462
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)	(%)	1.8	1.4	1.7	2.0	1.3
(年換算値)	(%)	(3.6)	(2.7)	(3.3)	(3.9)	(2.7)
自己資本利益率(注4)	(%)	3.6	2.7	3.4	16.4	2.7
(年換算値)	(%)	(7.2)	(5.4)	(6.8)	(32.5)	(5.4)
期末自己資本比率(注4)	(%)	49.7	49.5	48.3	49.8	49.8
(対前期増減)		(0.3)	(△0.1)	(△1.2)	(1.5)	(△0.1)
配当性向(注4)	(%)	99.8	100.9	100.1	23.8	101.7
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	182	184	181
期末投資物件数	(件)	34	34	36	53	53
減価償却費	(百万円)	415	420	432	628	633
資本的支出額	(百万円)	189	131	188	331	363
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	2,535	2,431	2,573	4,097	3,980
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	1,957	1,914	1,640	2,564	3,040
1口当たりFFO(注3)(注4)	(円)	3,620	3,539	1,516	1,531	1,815
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.8	47.0	48.1	45.9	46.0

(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
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 なお、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。当期（2021年7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1,667億円であり、上場時の資産規模614億円から約2.7倍にまで成長しています。

当期（2021年7月期）末後の2021年8月には、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、本書の日付現在の資産規模は1,796億円となりました。本投資法人は、2021年3月に中期計画（資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金目標1,600円）を策定、公表していますが、上記物件取得は当該中期計画の達成に向けた最初のステップと位置付けています。本投資法人は、①2020年8月のさくら総合リートとの合併（以下「本合併」といいます。）により資産規模が拡大しポートフォリオ収益の安定性が一層高まったこと、②株式会社日本格付研究所（JCR）からA（当期（2021年7月期）中にA-からAに格付が向上しています。）の、株式会社格付投資情報センター（R&I）からA-の格付をそれぞれ取得していること、③前期（2021年1月期）において負ののれん88.9億円を獲得したこと、④グローバルインデックス（FTSE EPRA/NAREIT）への組入れが近いと考えられること、以上4点から成長に向けた基盤が整ってきたと考えています。本投資法人は、これら充実した基盤を背景として、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2月から2021年7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。）が収束せず、2021年1月に再び11都府県に緊急事態宣言が発令された状況下で始まりました。2021年2月以降、東京都においては、緊急事態宣言の解除、再発令、解除と変化し、東京オリンピック開幕直前には、デルタ株による感染拡大を受けて再度の緊急事態宣言が発令されました。こうした環境下ではありませんが、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：ダウンタイム（テナント不在及び賃料未発生期間）の長期化を受けた稼働率の低下が見られたものの、コロナ禍による影響は軽微、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：シングルタイプ住居の稼働率が若干低い状況が継続しているもののファミリータイプの稼働率は維持されており、影響は限定的、④物流施設：特段の影響はなし、⑤ホテル：2021年2月末に新たなテナントと定期建物賃貸借契約を締結し、当該テナントが開業準備中である1物件を除き、他の7物件のテナントからは固定賃料を収受、という運用概況でした。

このような状況の中、内部成長に関して、収入面では、特にオフィスと住宅の稼働率維持に注力し、支出面においては、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、2020年8月よりサブ・スポンサーとなった日本財財グループの協力を得て、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を伴う物件取得を実行し、資産規模を拡大しています。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。なお、新規取得7物件の内5物件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。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、メガエンロウ債権への投資、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。

また、当期においては、ESGに関連する取組みの一環として、2021年3月にE（環境）について、①GHG（温室効果ガス）、②エネルギー消費、③水資源管理、④廃棄物管理に係る数値目標（2019年を基準年とする。）を策定しました。これらの目標に対しては、本投資法人の保有物件に関するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を仰ぎ、その達成に向けて努力を継続します。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する予定です。加えて、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ています。このアセスメントへの参加は、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、構築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。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、コロナ禍による緊急事態宣言の発令と解除が繰り返され、東京都においては当期の6ヶ月間の内、実に125日間（約70％）は緊急事態宣言下の状況であり、人流が抑制されたこと等から経済が停滞気味であったと言えます。2021年第1四半期（1月-3月）における我が国のGDP（2次速報値）は対前期比-1.0％、第2四半期においても戻りは鈍く+0.3％（対前期比、1次速報値）となったことから確認できます。一方で、東京オリンピック、パラリンピックは開催され、またワクチン接種率の高まりもあり、状況改善に向かう兆しも見られるようになってきたと思われます。また、政府においてはワクチン接種の接種証明を経済活動の再開に活用する施策も検討されており、ポストコロナを睨んだ動きも出てきています。なお、本書の日付現在では、2021年8月末に21都道府県にまで拡大した緊急事態宣言対象は、一部の県を除き延長された状態です。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年上半年の株式マーケットは、日経平均株価が27,042ポイント（2021年1月4日終値）から28,779ポイント（2021年6月30日終値）まで上昇し、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、コロナ禍の収束が見通せず、経済活動の活性化に対する楽観論がやや後退したことから上値は重かったのですが、日本株への見直しが入り足元では30,000ポイント程度で推移しています。一方で、東証リート指数は、1,756ポイント（2021年1月4日終値）から2,150ポイント（2021年6月30日終値）へと上昇しています。これは、世界各国の金融緩和姿勢の継続によって余剰資金が積み上がり、コロナ禍の影響があったとは言え、J-REIT各銘柄が比較的堅調な分配状況にあることなどから、利回りの取れるREITマーケットに対して資金（特に海外投資家からの資金）が流入した結果であると考えています。なお、足元では、東証リート指数は2,150ポイント前後で推移しています。

不動産売買マーケットに関しては、グローバルで比較した場合、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、全体感として需給が引き締まった状況です。一方で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長し、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わけではなく、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2四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は2.6％と前四半期比0.7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、リモートワーク導入による必要床面積の縮小やコスト削減を目的とした比較的大型の解約が、特に大規模オフィスビルにおいて顕在化していることが主たる要因と考えられます。拡張移転や集約移転により入居が決まる事例が、相対的に競争力の高いビルの方に多く見られましたが、新規にテナントが賃借する面積は500坪に満たない中小規模の区画が殆どです。部分解約や面積縮小に伴う集約の動きは依然として多く、需要は総じて弱含みです。

(商業施設賃貸市場)

日本百貨店協会によれば、2021年6月の売上高は1.6％減（対前年同月比）と、4ヶ月ぶりにマイナスに転じ、コロナ禍前の2019年比では20.6％減と依然として厳しい状況にあります。なお今年上半年の伸び率は10.3％増（対前年同期比）、2019年比では27.3％減となりました。一方で、日本チェーンストア協会によれば、2021年上半年売上は前年同期比101.9％であり、コロナ禍前の2019年比でも微増となりました。これは、コロナ禍による緊急事態宣言の影響により外出が自粛されており内食化需要が継続しており、また、生活必需品である衣料品及び住関連商品の売上は堅調に推移していることが要因として挙げられます。上記より都市型商業施設、特に嗜好品を扱う物販の賃貸需要は減退傾向であり、生活必需品を扱うテナントの床需要は底堅いことが推測されます。

(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6月結果」によると、東京都は引き続き転出超過の状況ですが、神奈川県及び埼玉県では転入超過数が増加しており、首都圏（1都3県）としては転入超過の状況です。大阪府及び福岡県などの大都市圏においては、引き続き人口の流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2020年12月に係る「建築着工統計調査報告」によると2021年3月より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2四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約1.5%と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+0.2%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。但し、物流施設の供給も高水準で継続しており、需給のバランスには注意が必要です。

(ホテル賃貸市場)

コロナ禍の影響によりインバウンド需要が激減したことに加えて、国内宿泊需要の急速な減少もあり、国内ホテルの業績は低下しています。観光庁によれば2021年5月、6月の延宿泊者数は前年同月比+20%台と緩やかに回復しているものの、平均稼働率は20%前後と低迷し、コロナ禍以前の水準からは程遠い状況です。今後の政策により国内旅行客の需要が喚起されれば一定の回復が見込まれる可能性もありますが、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166,710百万円）の稼働率は96.6%と引き続き高水準となっています。

③ 資金調達の概要

(エクイティ・ファイナンス)

本投資法人は、当期末後の2021年8月に、不動産等の取得等を目的とした新投資口の発行を行いました。詳細は、下記「(6)決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

(借入れの状況)

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、リファイナンスリスク及び金利変動リスクを低減するために、返済期限の分散及び金利の固定化を意識した財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借り換えを行いました。

2021年3月22日に返済期限の到来した借入金1,660百万円のリファイナンスにあたり、同日付で1,660百万円の借入れを行いました。

2021年4月20日に返済期限の到来した借入金8,960百万円のリファイナンスにあたり、同日付で8,960百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日（2021年7月31日）現在の借入残高は、82,440百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.0%となりました。

なお、当期末後の2021年8月に、上記「(エクイティ・ファイナンス)」に記載の不動産等の取得等を目的とした新規借入7,000百万円を実行しており、本書の日付現在の借入残高は、89,440百万円となっています。

(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

(発行登録の状況)

本投資法人は投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2021年1月25日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	2021年2月2日から2023年2月1日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

④ 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5,560百万円、営業利益2,838百万円、経常利益2,407百万円、当期純利益2,407百万円を計上しました。

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（利益超過分配金を含みません。）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。

(3) 増資等の状況

本投資法人設立以降当期末まで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13）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月1日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	(注1)
2016年1月14日	私募増資	95,000	97,000	9,500,000	9,700,000	(注2)
2016年4月19日	公募増資	235,900	332,900	22,705,375	32,405,375	(注3)
2016年5月17日	第三者割当増資	11,800	344,700	1,135,750	33,541,125	(注4)
2017年4月4日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	(注5)
2017年4月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	(注6)
2018年2月1日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	(注7)
2018年2月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	(注8)
2018年9月5日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	(注9)
2018年10月2日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	(注10)
2020年8月1日	投資口分割	540,824	1,081,648	－	52,745,966	(注11)
2020年8月1日	合併	592,741	1,674,389	－	52,745,966	(注12)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円（引受価額96,250円）にて、新規物件の取得資金の調達等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96,250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6) 1口当たり発行価額96,724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) 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8) 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9) 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10) 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11) 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12) 本合併に伴い、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13) 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7期	第8期	第9期		第10期	第11期
	自2019年2月1日 至2019年7月31日	自2019年8月1日 至2020年1月31日	権利落前 自2020年2月1日 至2020年7月29日	権利落後 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
最高	120,900円	121,200円	114,700円	43,150円	50,400円	67,400円
最低	103,700円	108,400円	61,600円	42,400円	41,050円	47,500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。

	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期
	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	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
当期純利益総額 (千円)	1,964,506	1,493,894	1,857,116	11,801,722	2,407,305
当期末処分利益総額 (千円)	2,115,855	1,649,263	1,998,562	11,942,013	2,651,806
利益留保額 (千円)	155,368	141,446	140,290	9,135,737	292,762
金銭の分配金総額 (千円)	1,960,487	1,507,817	1,858,271	2,806,275	2,447,956
(1口当たり分配金) (円)	(3,625)	(2,788)	(3,436)	(1,676)	(1,462)
うち利益分配金総額 (千円)	1,960,487	1,507,817	1,858,271	2,806,275	2,447,956
(1口当たり利益分配金) (円)	(3,625)	(2,788)	(3,436)	(1,676)	(1,462)
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、コロナ禍の収束が見通せない状況から経済の停滞が一定期間継続することが予想されます。しかしながら、ワクチン接種率の高まりを受け、政府内でも経済活動の再開、活性化に向けたワクチン接種証明の活用策が検討され始めるなど、ポストコロナを脱んだ動きも見られるようになっていきます。先行指標である株式マーケットにおいては、方向感の定まらない展開となっており、我が国を初め世界各国におけるコロナ禍の状況、それによる経済活動への影響の度合いを推し量っているように見受けられます。引き続き、コロナ禍の継続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理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスを投資対象アセットタイプとする総合型リートです。各アセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

2021年3月に策定した中期計画の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、資産規模の拡大を目指します。当面は、ポストコロナを想定し、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、コロナ禍による影響を見極め、より慎重に厳選した上で検討する方針です。

(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、費用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、2021年1月に本資産運用会社において新設した

「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。

なお、当面の間は、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。

(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。

なお、当面の間は、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。

(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、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（2021年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第7期 (2019年7月31日)	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)
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	540,824	1,674,389	1,674,389
出資総額 (百万円)	52,745	52,745	52,745	52,745	52,745
投資主数 (人)	17,778	16,656	18,187	28,837	27,282

(2) 投資口に関する事項

2021年7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	174,680	10.4
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	117,380	7.0
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	76,638	4.6
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	65,419	3.9
野村信託銀行株式会社 (投信口)	59,598	3.6
STAR ASIA CAPITAL I LLC	48,390	2.9
STAR ASIA CAPITAL II LLC	48,390	2.9
STAR ASIA CAPITAL III LLC	48,390	2.9
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	48,390	2.9
ライオンパートナーズ合同会社	41,933	2.5
合 計	729,208	43.6

(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、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、3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルズブリッジインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	南青山監査法人 社員	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	12,000

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で369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。

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) 犯罪行為または法令に違反することを認識しながら行った行為等にかか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

2021年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

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10期 2021年1月31日現在		第11期 2021年7月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	52,422	29.2	52,526	29.3
		東京圏以外	15,712	8.7	15,665	8.7
	商業施設	東京圏以外	15,260	8.5	15,205	8.5
	住宅	東京圏	26,972	15.0	26,898	15.0
		東京圏以外	6,251	3.5	6,246	3.5
	物流施設	東京圏	30,018	16.7	29,897	16.7
	ホテル	東京圏	12,768	7.1	12,726	7.1
		東京圏以外	7,700	4.3	7,669	4.3
小 計			167,106	92.9	166,836	93.1
投資有価証券			756	0.4	692	0.4
長期貸付金			300	0.2	300	0.2
預金・その他の資産			11,626	6.5	11,341	6.3
資産総額			179,789	100.0	179,170	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

2021年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる 用途
OFC-14	成信ビル	11,243	5,616.79	5,616.79	100.0	4.6	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,742	38,086.56	34,901.67	91.6	4.6	物流施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,600	16,933.13	14,417.18	85.1	5.3	オフィス
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,514	30,190.81	30,190.81	100.0	3.5	物流施設
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,509	32,159.62	31,394.09	97.6	5.1	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,370	5,977.18	5,418.09	90.6	3.4	住宅
OFC-08	アサヒビルデング	6,304	8,672.01	8,672.01	100.0	4.1	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,729	10,489.58	9,940.41	94.8	3.5	オフィス
RTL-01	ラパーク岸和田	5,404	40,875.15	40,456.50	99.0	8.8	商業施設
OFC-15	NKビル	5,360	3,394.35	3,029.91	89.3	2.3	オフィス
合 計		68,780	192,395.18	184,037.46	95.7	45.4	

- (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

2021年7月31日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区南麻布 4-11-30	信託受益権	3,263.08	2,990	2,977
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	6,810	5,729
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	3,521.03	2,520	1,827
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	3,230	2,091
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,672.01	7,900	6,304
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	2,780	2,335
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	1,911.84	1,540	1,450
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	2,588
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	16,933.13	7,390	7,600
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	1,160	1,038
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	11,200	11,243
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	5,360
OFC-16	司町ビル	東京都千代田区 神田司町2-6	信託受益権	3,250.68	4,580	4,656
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	3,978
OFC-18	麻布アメックス ビル	東京都港区麻布台 3-5-7	信託受益権	2,240.03	2,790	2,777
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	2,398
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	2,430	2,330
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	1,503
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	5,210	5,404
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	32,159.62	6,440	6,509
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	3,291
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	2,580	2,077
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	8,750	6,370
RSC-05	アーバンパーク 難波	大阪府大阪市浪速区 稲荷2-7-22	信託受益権	2,584.81	1,530	1,491
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	1,510	1,501
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	1,236
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	1,660	1,595

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-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	1,189
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1170-1	信託受益権	4,322.62	1,940	1,920
RSC-11	アーバンパーク 行徳	千葉県市川市 南行徳1-19-5	信託受益権	2,976.36	1,540	1,509
RSC-12	白井ロジューマン	千葉県白井市 富士151-2	信託受益権	21,922.03	2,460	2,432
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	7,684.17	2,250	2,176
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	1,020	982
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	1,800	1,731
RSC-16	アーバンパーク 常盤公園	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	3,840	3,635
RSC-17	アーバンパーク 三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区 下末吉6-10-5	信託受益権	10,362.00	3,400	3,292
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	7,490	6,514
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	4,230	3,716
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	8,720	7,742
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	4,900	4,613
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	1,410	1,358
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	867	860
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	2,910	2,696
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	1,698
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	696
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	2,107
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	1,650
HTL-03	ベストウェスタン 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	3,610	3,854
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	3,234
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	1,939
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	2,494
HTL-07	ベストウェスタン 東京西葛西グランド	東京都江戸川区西葛西 6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,130	3,143
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	1,400	1,971
合 計				432,737.64	177,211	166,836

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

(注2) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、期末算定価額には、2021年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

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10期 (2020年8月1日～2021年1月31日)				第11期 (2021年2月1日～2021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 (注3)	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 (注3)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	5	100.0	96	1.7	5	67.7	133	2.4
OFC-03	本町橋タワー	4 (注3)	84.3	239	4.2	5 (注3)	94.8	195	3.5
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	109	1.9	10	89.7	94	1.7
OFC-05	アルファベットセブン (準共有持分60%) (注6)	—	—	29	0.5	—	—	—	—
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	80	1.4	4	100.0	70	1.3
OFC-08	アサヒビルディング	20	100.0	228	4.0	20	100.0	225	4.1
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	98.7	104	1.8	18	98.9	108	2.0
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	51	0.9	4	100.0	51	0.9
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	52	96.2	320	5.7	51	85.1	295	5.3
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	244	4.3	20	100.0	254	4.6
OFC-15	NKビル	9	89.3	138	2.5	9	89.3	128	2.3
OFC-16	司町ビル	6	100.0	118	2.1	6	100.0	117	2.1
OFC-17	高田馬場アクセス	9	100.0	112	2.0	8	100.0	108	2.0
OFC-18	麻布アメレックスビル	6	89.6	71	1.3	7	100.0	65	1.2
OFC-19	飛栄九段ビル	9	91.4	68	1.2	9	91.4	62	1.1
OFC-20	新横浜ナラビル	16	98.2	81	1.4	17	90.1	78	1.4
OFC-21	ポータル秋葉原	7	86.6	32	0.6	8	100.0	32	0.6
RTL-01	ラパーク岸和田	52 (注5)	99.0	493	8.7	52 (注5)	99.0	486	8.8
RTL-02	シュロアモール筑紫野	24	97.6	282	5.0	24	97.6	285	5.1
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-04	シュロアモール長瀬(注7)	—	—	79	1.4	—	—	—	—
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	37	87.5	52	0.9	38	87.0	51	0.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	66	95.8	193	3.4	63	90.6	187	3.4
RSC-05	アーバンパーク難波	97	83.5	44	0.8	93	80.4	42	0.8
RSC-06	アーバンパーク護国寺	95	82.6	42	0.8	83	72.6	43	0.8
RSC-07	アーバンパーク柏	38	95.3	35	0.6	41	100.0	38	0.7
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	55	92.6	57	1.0	51	85.3	56	1.0
RSC-09	アーバンパーク高円寺	64	83.4	34	0.6	58	89.3	34	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	57	91.3	54	1.0	60	98.5	56	1.0
RSC-11	アーバンパーク行徳	40	96.1	46	0.8	40	96.1	45	0.8
RSC-12	白井ロジュマン	293	98.4	140	2.5	291	97.4	140	2.5
RSC-13	アーバンパーク関目	123	95.3	84	1.5	121	94.0	83	1.5
RSC-14	アーバンパーク今里	65	95.9	39	0.7	67	98.5	38	0.7
RSC-15	アーバンパーク代々木	26	94.2	42	0.7	25	76.9	35	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	136	99.5	82	1.5	136	98.6	140	2.5

物件 番号	不動産等の名称	第10期 (2020年8月1日～2021年1月31日)				第11期 (2021年2月1日～2021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 (注3)	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 (注3)
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	137	97.5	16	0.3	135	96.2	126	2.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	198	3.5	3	100.0	196	3.5
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	259	4.6	4	91.6	256	4.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	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-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ(注8)	—	—	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	1.2	1	100.0	65	1.2
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	22	0.4	1	100.0	17	0.3
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	1	100.0	85	1.5	1	100.0	84	1.5
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	1.4	1	100.0	80	1.5
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	ベストウェスタン 東京西葛西グランデ	1	100.0	70	1.3	1	100.0	70	1.3
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば(注9)	0	0.0	—	0.0	1	100.0	—	0.0
合 計		1,629	96.9	5,648	100.0	1,605	96.6	5,536	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フ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戸分がバスルーフ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) アルファベットセブン（信託受益権準共有持分60%）は2020年12月1日付で譲渡済です。

(注7) シュロアモール長瀬は、2020年10月15日付で譲渡済です。

(注8) 船橋西浦ロジスティクスⅠは、2020年12月23日付で譲渡済です。

(注9) 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10) 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

2021年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

資産 番号	銘柄名	資産の 種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)		評価損益 (百万円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-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5)
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5)
MEZ-05	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ5	信託 受益権	—	—	150	—	150	—	(注3) (注5)
TKI-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	19	—	19	—	(注4) (注6)
合 計			—	—	692	—	692	—	—

(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、「サンメゾン大塚公園北」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) 運用資産は、「OHAビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注5) 評価額には、2021年7月31日現在における時価を記載しています。時価の算定方法については、後記「V. 注記表」に記載されている【金融商品に関する注記】をご参照ください。

(注6) 評価額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

2021年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等 (千円) (注1)		時価 (千円) (注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	54,290,000	46,140,000	△241,749

(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

2021年7月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」乃至「(6) 有価証券組入資産明細」に記載しているもの以外で、本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れ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) (注1)		評価損益 (百万円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-04	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ4	貸付金	—	—	300	—	300	—	(注2)

(注1) 評価額には、2021年7月31日現在における時価を記載しています。時価の算定方法については、後記「V. 注記表」に記載されている【金融商品に関する注記】をご参照ください。

(注2) 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。

(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2021年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第12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
司町ビル (東京都千代田区)	外壁改修工事	自 2021年 9 月 至 2022年 1 月	48,140	—	—
司町ビル (東京都千代田区)	1階エントランス・2階4階5階 共用部リニューアル工事	自 2021年 9 月 至 2022年 1 月	47,700	—	—
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	自動火災報知機更新工事	自 2021年11月 至 2021年12月	45,425	—	—
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 9 月 至 2022年 1 月	35,000	—	—
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 9 月 至 2022年 1 月	35,000	—	—
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 9 月 至 2021年10月	35,000	—	—
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	空調機更新工事	自 2021年10月 至 2021年11月	33,000	—	—

(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363,439千円であり、当期費用に区分された修繕費220,204千円と合わせ、合計583,644千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)
司町ビル (東京都千代田区)	空調チラー AHU更新工事	自 2021年 4 月 至 2021年 6 月	60,172
南麻布渋谷ビル (東京都港区)	4・5階リニューアル工事	自 2021年 5 月 至 2021年 7 月	44,419
成信ビル (東京都新宿区)	2・3階 (3階北側系統除く) 空調更新工事	自 2021年 6 月 至 2021年 7 月	40,898
新横浜ナラビル (神奈川県横浜市)	2・3階空調更新工事	自 2021年 7 月 至 2021年 7 月	26,743
アーバンパーク関目 (大阪府大阪市)	大規模改修工事	自 2021年 3 月 至 2021年 6 月	15,173
その他	—	—	176,032
合 計			363,439

(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
資産運用報酬 (注)	405,303	380,024
資産保管及び一般事務委託手数料	47,427	38,699
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用 (注)	448,870	—
その他費用	192,798	111,699
合 計	1,096,800	532,823

(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10期に66,660千円発生し、物件譲渡に係る譲渡報酬が第10期に86,300千円発生しています。また、第10期の合併関連費用には、合併報酬313,025千円が含まれています。

(2) 借入状況

2021年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	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	1,710	0.2815%	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	390					
	株式会社りそな銀行		50	50					
小 計			2,150	2,150					
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2016年 4月20日	1,950	－	0.6250% (注3)	2021年 4月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,800	－					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	－					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	－					
	株式会社あおぞら銀行		600	－					
	株式会社新生銀行	600	－						
	株式会社りそな銀行	600	－						
	株式会社三井住友銀行	2016年 9月9日	1,950	1,950	0.9384%	2021年 8月31日			
	株式会社新生銀行		1,950	1,950					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	オリックス銀行株式会社		1,000	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	400	400						
	株式会社三井住友銀行	2017年 8月31日	2,500	2,500	0.8815%	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		2,500	2,500					
	株式会社三井住友銀行	2018年 2月2日	970	970	0.7300% (注3)	2023年 2月20日			
	株式会社みずほ銀行		920	920					
	三井住友信託銀行株式会社		800	800					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		500	500					
	株式会社りそな銀行		500	500					
株式会社福岡銀行	500		500						

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 4月20日	1,865	1,865	0.5320%	2021年 10月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		1,715	1,715						
	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		170	170						
	第一生命保険株式会社		500	500						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200	1.0778%	2023年 2月28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	500	500							
	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			0.6095% (注3)				2022年 3月22日
	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							
	株式会社三井住友銀行	850	850	0.8120% (注3)	2023年 9月20日					
	株式会社みずほ銀行	750	750							
	三井住友信託銀行株式会社	700	700							
	株式会社あおぞら銀行	500	500							
	株式会社新生銀行	600	600							
	株式会社りそな銀行	500	500							
	株式会社福岡銀行	240	240							
	みずほ信託銀行株式会社	200	200			0.7532% (注3)				2024年 4月22日
	株式会社西日本シティ銀行	500	500							
	株式会社三井住友銀行	2,200	2,200							
	株式会社みずほ銀行	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	0.7685%	2022年 5月31日						
株式会社三井住友銀行	450	450								
株式会社西日本シティ銀行	500	500								
株式会社新生銀行	450	450								
株式会社あおぞら銀行	200	200	0.2782%	2021年 3月22日	分割					
株式会社三井住友銀行	830	－								
株式会社みずほ銀行	3月13日	830	－	0.7588% (注3)	2025年 4月21日	期限 一括				
株式会社三井住友銀行		1,950	1,950							
株式会社みずほ銀行	2020年 4月20日	2,500	2,500							
三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050							
株式会社あおぞら銀行		600	600							
株式会社新生銀行		600	600							
株式会社りそな銀行		600	600							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期借入金 (注2)	株式会社福岡銀行	2020年 8月31日	500	500	0.5360% (注3)	2024年 2月29日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社三井住友銀行	2020年 8月31日	2,150	2,150	0.6975% (注3)	2025年 8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行	2020年 10月20日	400	400	0.2815%	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	0.7025% (注3)	2026年 4月30日			
	株式会社みずほ銀行		—	1,530					
	株式会社横浜銀行		—	1,000					
	株式会社新生銀行		—	600					
	株式会社あおぞら銀行		—	600					
	三井住友信託銀行株式会社		—	550					
	株式会社三井住友銀行	2021年 4月20日	—	750	0.9455% (注3)	2028年 4月28日			
	株式会社みずほ銀行		—	750					
三井住友信託銀行株式会社	—		500						
株式会社紀陽銀行	—		500						
富国生命保険相互会社	—		500						
小 計			80,290	80,290					
合 計		82,440	82,440						

(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

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

該当事項はありません。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、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2月1日から2021年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引2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

該当事項はありません。

(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。

Ⅱ. 貸借対照表

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

該当事項はありません。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,565,028	3,169,688
信託現金及び信託預金	7,515,934	7,536,399
営業未収入金	82,348	96,187
前払費用	188,497	177,085
未収消費税等	—	83,497
その他	9,208	7,506
流動資産合計	11,361,017	11,070,364
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	△14	△42
工具、器具及び備品（純額）	100	71
信託建物	49,326,896	49,655,872
減価償却累計額	△3,460,097	△4,084,344
信託建物（純額）	45,866,798	45,571,527
信託構築物	20,635	20,635
減価償却累計額	△3,671	△4,393
信託構築物（純額）	16,964	16,242
信託機械及び装置	73,226	97,214
減価償却累計額	△14,997	△18,872
信託機械及び装置（純額）	58,228	78,341
信託工具、器具及び備品	47,023	56,654
減価償却累計額	△16,360	△20,334
信託工具、器具及び備品（純額）	30,663	36,319
信託土地	117,051,893	117,051,893
信託建設仮勘定	—	550
有形固定資産合計	163,024,648	162,754,946
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	756,206	692,234
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	245,057	260,510
差入敷金及び保証金	20,519	10,459
投資その他の資産合計	1,321,782	1,263,203
固定資産合計	168,428,731	168,100,450
資産合計	179,789,748	179,170,815

Ⅲ. 損 益 計 算 書

(単位：千円)		
	前期 (ご参考) (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	621,461	544,542
短期借入金	2,150,000	2,150,000
1年内返済予定の長期借入金	22,660,000	23,450,000
未払金	541,206	492,764
未払費用	43,534	41,562
未払法人税等	605	605
未払消費税等	252,480	71,861
前受金	835,113	913,623
その他	30,588	23,834
流動負債合計	27,134,990	27,688,794
固定負債		
長期借入金	57,630,000	56,840,000
預り敷金及び保証金	6,142	6,142
信託預り敷金及び保証金	5,197,022	5,217,745
その他	221,075	238,654
固定負債合計	63,054,239	62,302,542
負債合計	90,189,230	89,991,336
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
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
任意積立金合計	—	8,891,236
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,942,013	2,651,806
剰余金合計	37,074,231	36,675,261
投資主資本合計	89,820,197	89,421,227
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△219,679	△241,749
評価・換算差額等合計	△219,679	△241,749
純資産合計	※1 89,600,518	※1 89,179,478
負債純資産合計	179,789,748	179,170,815

(単位：千円)		
	前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 5,259,516	※1 5,184,498
その他貸貸事業収入	※1 389,105	※1 351,786
不動産等売却益	※2 993,574	—
その他の収入	29,933	24,495
営業収益合計	6,672,130	5,560,780
営業費用		
貸貸事業費用	※1 2,179,316	※1 2,189,167
不動産等売却損	※2 19,285	—
資産運用報酬	405,303	380,024
資産保管及び一般事務委託手数料	47,427	38,699
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	448,870	—
その他営業費用	192,798	111,699
営業費用合計	3,295,402	2,721,990
営業利益	3,376,728	2,838,789
営業外収益		
受取利息	51	63
未払分配金戻入	4,111	3,390
還付加算金	1	1
その他	0	—
営業外収益合計	4,164	3,454
営業外費用		
支払利息	299,303	301,653
融資関連費用	170,497	132,679
営業外費用合計	469,801	434,333
経常利益	2,911,090	2,407,910
特別利益		
負ののれん発生益	8,891,236	—
特別利益合計	8,891,236	—
税引前当期純利益	11,802,327	2,407,910
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	11,801,722	2,407,305
前期繰越利益	140,290	244,500
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	11,942,013	2,651,806

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021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	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	－	1,998,562	1,998,562	54,744,528
当期変動額					
合併による増加		25,132,218		25,132,218	25,132,218
剰余金の配当			△1,858,271	△1,858,271	△1,858,271
当期純利益			11,801,722	11,801,722	11,801,722
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	－	25,132,218	9,943,450	35,075,669	35,075,669
当期末残高	※1 52,745,966	25,132,218	11,942,013	37,074,231	89,820,197

（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	△129,943	△129,943	54,614,584
当期変動額			
合併による増加			25,132,218
剰余金の配当			△1,858,271
当期純利益			11,801,722
投資主資本以外の 項目の当期変動額（純額）	△89,735	△89,735	△89,735
当期変動額合計	△89,735	△89,735	34,985,933
当期末残高	△219,679	△219,679	89,600,518

当期（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	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	－	－	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）

	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

[継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 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 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。
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. 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21,782千円です。	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。
4. 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。

項目	前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある後記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある後記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、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。

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2021年1月31日)	当 期 (2021年7月31日)														
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円														
一	※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><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
	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														

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日		当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)		※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	4,476,854	賃料収入	4,413,190
共益費収入	555,635	共益費収入	540,735
駐車場収入	190,492	駐車場収入	195,685
施設使用料	31,703	施設使用料	30,677
その他賃貸収入	4,830	その他賃貸収入	4,209
計	5,259,516	計	5,184,498
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	315,752	水道光熱費収入	258,593
その他収入	73,352	その他収入	93,192
計	389,105	計	351,786
不動産賃貸事業収益合計	5,648,622	不動産賃貸事業収益合計	5,536,284
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	412,710	管理業務費	419,406
水道光熱費	301,349	水道光熱費	260,562
公租公課	425,403	公租公課	421,132
修繕費	181,948	修繕費	220,204
信託報酬	22,614	信託報酬	22,864
損害保険料	9,110	損害保険料	12,192
減価償却費	628,353	減価償却費	633,013
その他費用	197,825	その他費用	199,789
不動産賃貸事業費用合計	2,179,316	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)	3,469,305	C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	3,347,117
※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円)		—	
—		—	
シュロアモール長嶺		—	
不動産等売却収入	3,500,000	—	
不動産等売却原価	3,443,833	—	
その他売却費用	37,905	—	
不動産等売却益	18,261	—	
船橋西浦口ジスティクス I		—	
不動産等売却収入	3,030,000	—	
不動産等売却原価	2,957,546	—	
その他売却費用	91,739	—	
不動産等売却損	19,285	—	
アルファベットセブン(準共有持分60%)		—	
不動産等売却収入	2,100,000	—	
不動産等売却原価	1,100,025	—	
その他売却費用	24,661	—	
不動産等売却益	975,313	—	

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日		当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日	
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,674,389口	発行済投資口の総口数	1,674,389口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2021年1月31日)		当 期 (2021年7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	1,230,867	合併時受入評価差額	1,203,727
有価証券付随費用	2,269	有価証券付随費用	1,359
繰延ヘッジ損益	69,111	繰延ヘッジ損益	76,054
繰延税金資産小計	1,302,248	繰延税金資産小計	1,281,140
評価性引当額	△1,302,248	評価性引当額	△1,281,140
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	△5.94	支払分配金の損金算入額	△30.49
負ののれん発生益	△23.70	減価償却費認容	△0.83
減価償却費認容	△1.88	その他	△0.12
その他	0.07	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.01		

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021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「4.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、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	3,565,028	3,565,028	－
(2) 信託現金及び信託預金	7,515,934	7,515,934	－
(3) 投資有価証券	673,480	673,480	－
(4) 長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	12,054,443	12,054,443	－
(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	22,660,000	22,660,000	－
(7) 長期借入金	57,630,000	57,658,969	28,969
負債計	82,440,000	82,468,969	28,969
(8) デリバティブ取引（※）	(219,679)	(219,679)	－

(※) 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	52,630,000	45,330,000	△219,679

(※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）	5,197,022
投資有価証券（※2）	82,726

(※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、賃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1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	3,565,028	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,515,934	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	523,480	－	150,000	－
長期貸付金	－	－	300,000	－	－	－
合計	11,080,963	－	823,480	－	150,000	－

(注4) 借入金の決算日（2021年1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	22,660,000	15,350,000	14,630,000	8,500,000	19,150,000	－
合計	24,810,000	15,350,000	14,630,000	8,500,000	19,150,000	－

当期（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「4.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
 元金金の合計額を残存期間に対応した同様の借入を新規に行った場合に想定される利率で割り引いた現在価値により算定しています。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、賃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

[賃貸等不動産に関する注記]

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021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	
105,337,137	61,769,811	167,106,948	175,821,000

(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、主な増加額は吸収合併したさくら総合リートからの不動産信託受益権18物件の承継（62,605,000千円）、不動産信託受益権2物件の取得（6,962,670千円）、資本的支出（331,900千円）、主な減少額は不動産信託受益権3物件（うち1物件は準共有持分60%）の譲渡（7,501,405千円）、減価償却（628,353千円）によるものです。

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

なお、賃貸等不動産に関する2021年1月期（第10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。

〔関連当事者との取引に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	1,850,000	長期借入金	6,850,000
						1年内返済予定 の長期借入金	2,100,000
				融資関連費用	8,521	前払費用	14,806
				支払利息	41,594	長期前払費用	27,734
						未払費用	2,262

(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。

〔1口当たり情報に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31日		当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31日	
1口当たり純資産額	53,512円	1口当たり純資産額	53,260円
1口当たり当期純利益	7,048円	1口当たり当期純利益	1,437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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31日		当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31日	
当期純利益（千円）	11,801,722	当期純利益（千円）	2,407,305
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）	11,801,722	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,407,305
期中平均投資口数（口）	1,674,389	期中平均投資口数（口）	1,674,389

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

当期（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。

〔企業結合に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

取得による企業結合

1. 企業結合の概要

(1) 被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：さくら総合リート投資法人

事業の内容：投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

(2) 企業結合を行った主な理由

資産規模の拡大による収益の安定性の向上、コスト削減による1口当たり分配金の増額、時価総額の増大による投資口の流動性の向上など、本合併の実現が、両投資法人の投資主利益の最大化に資するとの判断に至り、本合併を行いました。

(3) 企業結合日（合併効力発生日）

2020年8月1日

(4) 企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

(5) 結合後投資法人の名称

スターアジア不動産投資法人

(6) 取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

2. 当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2020年8月1日から2021年1月31日まで

3. 被取得企業の取得原価及びその内訳

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価 25,132,218千円

4. 取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

(1) 投資口の交換比率

さくら総合リーートの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.78口を割当交付しました。なお、本投資法人は、2020年7月31日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

(2) 算定方法

本投資法人は野村證券株式会社を、さくら総合リートはみずほ証券株式会社をファイナンシャルアドバイザーに任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当割引モデル法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

(3) 交付した投資口数
592,741口

5. 主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額 (千円)
合併報酬	313,025

6. 取得原価の分配に関する事項

(1) 企業結合日に承継した資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳
(単位：千円)

流動資産	5,301,130
固定資産	62,647,946
資産合計	67,949,077

流動負債	12,624,609
固定負債	21,301,013
負債合計	33,925,622

(2) 発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれんの金額：8,891,236千円
発生原因：企業結合時におけるさくら総合リースの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。
会計処理：当期において特別利益として一括計上しています。

7. 企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額
企業結合日と当期の開始日が一致しているため、影響はありません。

当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)

該当事項はありません。

[その他の注記]

前期 (ご参考) (自 2020年8月1日 至 2021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、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。

(単位：円)

	前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31 日
I 当期末処分利益	11,942,013,083	2,651,806,438
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
III 分配金の額	2,806,275,964	2,447,956,718
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,676)	(1,462)
うち利益分配金	2,806,275,964	2,447,956,718
(うち1口当たり利益分配金)	(1,676)	(1,462)
IV 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額 ※1	8,891,236,430	—
V 次期繰越利益	244,500,689	292,762,085

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、当期末処分利益のうち、負ののれん発生益の金額に相当する8,891,236,430円を一時差異等調整積立金として積み立て、残額のうち2,806,275,964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。
------------	---	---

[金銭の分配に係る計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月 31 日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月 31 日
※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。	※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

2021年9月14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

成田 智弘

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2月1日から2021年7月31日までの第11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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	11,802,327	2,407,910
減価償却費	628,353	633,013
負ののれん発生益	△8,891,236	－
受取利息	△51	△63
支払利息	299,303	301,653
営業未収入金の増減額（△は増加）	21,847	△13,838
未収消費税等の増減額（△は増加）	－	△83,497
未払消費税等の増減額（△は減少）	149,670	△180,619
前払費用の増減額（△は増加）	△12,177	11,412
長期前払費用の増減額（△は増加）	△76,386	△15,453
営業未払金の増減額（△は減少）	57,449	△123,131
未払金の増減額（△は減少）	△60,409	△35,359
前受金の増減額（△は減少）	△237,771	78,509
信託有形固定資産の売却による減少額	7,501,405	－
その他	1,457	△3,762
小計	11,183,783	2,976,775
利息の受取額	51	63
利息の支払額	△298,957	△303,625
法人税等の支払額	△1,562	△443
営業活動によるキャッシュ・フロー	10,883,314	2,672,769
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	△114	－
信託有形固定資産の取得による支出	△7,305,472	△330,859
預り敷金及び保証金の返還による支出	△453	△72
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	△433,786	△124,421
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	199,839	145,144
差入敷金及び保証金の回収による収入	263	10,060
投資有価証券の償還による収入	96,646	57,887
投資活動によるキャッシュ・フロー	△7,443,077	△242,189
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	2,150,000	1,660,000
短期借入金の返済による支出	△4,900,000	△1,660,000
長期借入れによる収入	12,750,000	8,960,000
長期借入金の返済による支出	△11,080,000	△8,960,000
分配金の支払額	△2,688,002	△2,805,455
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,768,002	△2,805,455
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△327,765	△374,875
現金及び現金同等物の期首残高	6,219,277	11,080,963
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	5,189,451	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1 11,080,963	※1 10,706,087

(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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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り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 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	当 期 自 2021年 2 月 1 日 至 2021年 7 月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係 (単位：千円)	※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 3,565,028	現金及び預金 3,169,688
信託現金及び信託預金 7,515,934	信託現金及び信託預金 7,536,399
現金及び現金同等物 11,080,963	現金及び現金同等物 10,706,087
2 重要な非資金取引の内容 吸収合併したさくら総合リート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、本合併に伴い増加した出資剰余金は、25,132,218千円です。 (単位：千円)	－
流動資産 5,301,130	
固定資産 62,647,946	
資産合計 67,949,077	
流動負債 12,624,609	
固定負債 21,301,013	
負債合計 33,925,622	

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3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り (%) (注5)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	1.7	2,990	4.7
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	3.4	6,810	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	2,520	6.6
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	1.1	3,230	5.9
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	7,900	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	2,780	5.6
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.8	1,540	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	東神戶センタービル	兵庫県神戸市	★	7,440	4.1	7,390	5.7
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	1,160	4.0
OFC-14	オフィス	成信ビル	東京都新宿区	★	11,200	6.2	11,200	3.7
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	司町ビル	東京都千代田区	★	4,590	2.6	4,580	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	2,790	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	2,430	5.1
OFC-21	オフィス	ボータル秋葉原	東京都千代田区	★	1,510	0.8	1,490	4.0
OFC-22	オフィス	OHAビル(注2)	東京都立川市	★■	1,804	1.0	1,950	5.2
OFC-23	オフィス	アーバンセンター博多(注2)	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	5,210	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	6,440	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(注2)	東京都豊島区	■	2,984	1.7	3,240	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	2,580	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	8,750	4.8
RSC-05	住宅	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	0.8	1,530	5.0
RSC-06	住宅	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	★■	1,460	0.8	1,510	4.5
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	1,660	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	4.7
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	1,940	4.7
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	2,460	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	2,250	5.2
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	★	993	0.6	1,020	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	1,800	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	3,840	5.6
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	3,400	5.5
RSC-18	住宅	アーバンパーク両国(注2)	東京都墨田区	■	1,115	0.6	1,190	4.6
RSC-19	住宅	アーバンパーク溝の口(注2)	神奈川県川崎市	★	2,019	1.1	2,100	4.9
RSC-20	住宅	アーバンパーク宮前平(注2)	神奈川県川崎市	■	1,060	0.6	1,150	4.8
RSC-21	住宅	アーバンパーク鶴見(注2)	神奈川県横浜市	★	1,113	0.6	1,190	5.2
LGC-01	物流施設	若槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	■	6,942	3.9	7,490	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	4,230	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	8,720	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	4,900	4.1
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.7	1,410	5.7
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	867	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	2,910	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

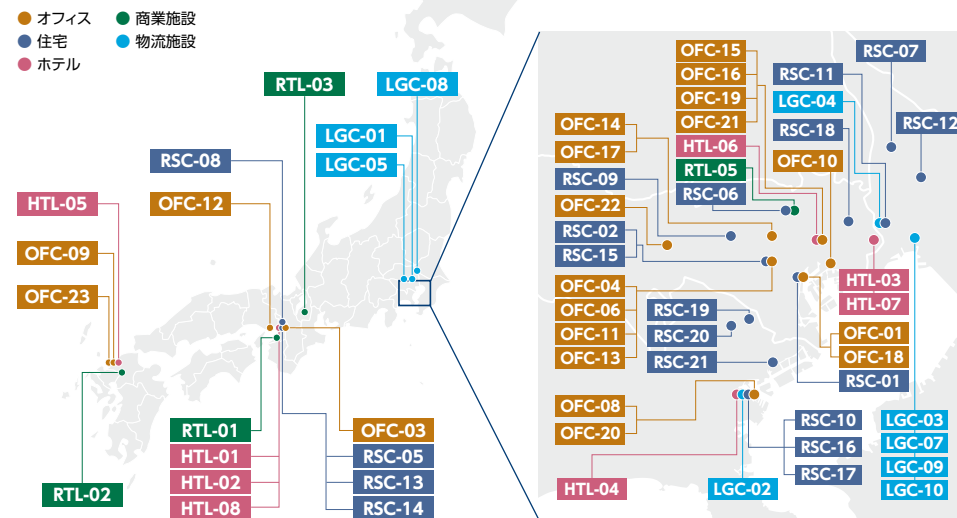
物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り (%) (注5)
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	1.2	2,270	5.5
HTL-02	ホテル	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	1.0	1,410	4.3
HTL-03	ホテル	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	2.1	3,610	4.3
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	1.8	3,200	4.5
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	ベストウェスタン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	1,400	3.6
合計					179,675	100.0	191,061	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7)
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	122	基準金利+5.0%(注7)
MEZ-04	メザニン(劣後貸付債権)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4	300	基準金利+5.0%(注7)
MEZ-05	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5	150	基準金利+5.0%(注7)
合計			972	

(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) 2021年8月19日付で取得した物件です。
 (注3) 投資比率は、取得価格の合計額に対する各物件の取得価格の割合です。
 (注4) 鑑定評価額の価格時点は、2021年7月31日(2021年8月19日付で取得した物件については2021年6月1日)です。
 (注5) 鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による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) 利率には、投資したメザニンローン債権に係る配当率を含みます。
 (注7) 基準金利は、全銀協3ヶ月日本円TIBORです。

Portfolio Map (2021年8月31日現在)



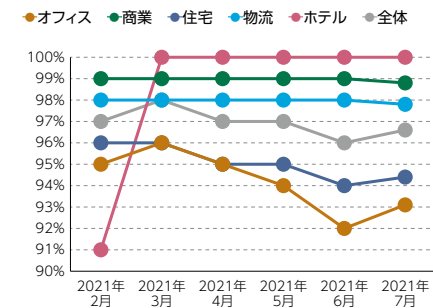
ポートフォリオの概要 (2021年8月31日現在)

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 司町ビル 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 ベストウェスタン 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 ベストウェスタン東京 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

稼働率の推移

	第11期					
	2021年 2月	2021年 3月	2021年 4月	2021年 5月	2021年 6月	2021年 7月
オフィス	95.0%	96.4%	94.5%	94.0%	92.1%	93.1%
商業	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
住宅	95.6%	96.4%	95.1%	94.6%	94.3%	94.4%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	96.7%	97.6%	97.0%	96.8%	96.4%	96.6%





Q コンプライアンスオフィサーとはどのような業務ですか

A コンプライアンスオフィサーは、各部門とは独立した立場で、当社の内部管理全般の統制を行っております。法律上、重要な使用人として金融商品取引業者が必ず設置しなければならない役職であり、文字通り、投資主様の財産を内部管理の観点からお守りしなければならぬ重要な職務を担っております。

一口にコンプライアンス(法令遵守)

Q ESG(環境、社会、ガバナンス)の観点からコンプライアンスが果たす役割についてどのように考えますか

A 当社は今年1月にサステナビリティ推進部及びサステナビリティ推進委員会を設置し、ESGに配慮したスターアジア不動産投資法人の運用を重要なテーマに位置付け積極的に取り組んでおります(私もサステナビリティ推進委員会の委員として参加しています)。

コンプライアンス部門は、エネルギーの効率的な使用、環境汚染の防止、贈収賄の防止、従業員の権利保護、人権の尊重等、ESGに関する幅広い分野で法令諸規則を遵守し、社会的要請に応える必要があり、重要な役割を

と言っても、投資運用業を規制する法律は多岐にわたり、それらに付随する命令、監督指針等を含めると遵守すべき法令等の数は膨大なものになります(ただし、当社は、金融商品の販売・勧誘を行っていないためこれらに関する広告審査、プロアマ管理、商品管理等の体制整備を行う必要がなく、スターアジア不動産投資法人の資産運用に関するコンプライアンスの徹底に注力することが可能となっています)。

コンプライアンス部門は、当社がこれらの法令等に違反することがないように徹底することが求められますので、私は日々研鑽に努めるとともに、顧問弁護士等の外部専門家との連携や一般社団法人投資信託協会、一般社団法人不動産証券化協会等からの業務関連情報を収集して業務に活用しています。また、高度な知見を有する外部の専門家を積極的に活用することにより、当社の人的資源を節約しつつ内部監査や研修の充実を図っております。

Q チーフ・コンプライアンスオフィサーとして当社(組織、体制など)についてどのような印象をお持ちですか

果たすことを求められていると考えております。今年度は、贈収賄関連のモニタリングの強化やマネー・ローndリング及びテロ資金供与対策に関する社内ルールの見直し等を実施済みです。当社を取り巻く社会的要請を踏まえ、今後とも継続的にコンプライアンスの徹底強化を図る所存です。

Q 投資主の皆様へメッセージをお願いします

A スターアジア不動産投資法人がスターアジアグループの理念である「投資家利益第一主義」の下で成長を続け、投資主の皆様との利益の最大化に貢献できるかどうかは、資産運用の巧拙に大きく依存し、コンプライアンスの徹底は必要最低限の要件に過ぎないと思われれます。しかしながら、コンプライアンスの徹底に重大な問題が生じた場合は、スターアジア不動産投資法人の存続すら困難になるものと理解しております。従って、私の職責は重大であり、コンプライアンスの徹底を経営の基本に置き、職員一人ひとりが高い倫理観を持ちつつ働くことができるように当社を支えていきたいと考えております。

A 当社は職員数が20名程度の組織ですので、個々の案件に関する稟議や契約書類等のコンプライアンスチェックも私が担当しております。そのため、実態をよく把握して判断でき、より大きな組織と比較した場合、内部管理全般の統制も効果的に行うことができると考えております。

また、当社は、社内の風通しがとても良いと感じています。例えば、経営者を含む関係者と課題について議論し、認識を共有することがとても容易です。これも比較的小規模な組織だからこそ可能なのではないかと思っています。

Q 当社に入社する前はどのようなお仕事をしていたのですか

A 私は、メガバンクのグループの信託銀行で主に不動産流動化案件の審査業務に2005年から4年間従事しておりました。また、2009年からコンプライアンス部門で11年間、うち6年間は比較的小さな組織の金融機関でコンプライアンスオフィサーとして、コンプライアンス全般の業務に携わることができました。現在の職務を行ううえでこれらの過去の経験が大いに役に立っていると思います。



CCO プロフィール

名前	古家 洋(こが ひろし)
経歴	1993年安田信託銀行(現みずほ信託銀行)入行、2014年資産管理サービス信託銀行(現日本カストディ銀行)にてコンプライアンスオフィサーとしてコンプライアンス業務全般を担当。
家族構成	妻、息子2人
趣味	読書(歴史全般)
My Routine	心身のリフレッシュのため軽い運動を心がけております。
信条	ゆるぎない事実と根拠に基づいて判断すること