

General Manager interview

「E・S・Gに関連する取り組み
を通じた資産価値の維持向上」
それが私のミッションです。

スターアジア投資顧問株式会社
サステナビリティ推進部 部長

牧野 哲也



第10期 資産運用報告

2020年8月1日～2021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	31
ESGに対する取り組み	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	43
財務の状況／投資主の状況	5	VII. 監査報告書	44
投資主インフォメーション	6	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
I. 資産運用報告	7	ポートフォリオ一覧	48
II. 貸借対照表	27	ポートフォリオの概要	50
III. 損益計算書	29	特集 General Manager インタビュー	53
IV. 投資主資本等変動計算書	30		

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^(注)を
中心とした投資

(注)「ミドルサイズアセット」とは取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。以下同じです。

決算ハイライト

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
6,672 百万円	3,376 百万円	2,911 百万円	11,801 百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第7期実績	第8期実績	第9期実績	第10期実績	第11期予想	第12期予想
3,625 円 ^{※1}	2,788 円 ^{※1}	3,436 円 ^{※1}	1,676 円	1,455 円	1,455 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

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、スターアジア不動産投資法人並びにその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、2021年1月期を終え、2016年4月の上場以降約5年(10期間)の運用実績を積上げてきました。資産規模(取得価格ベース)は、上場時の614億円(物件数18)から、物件取得を伴う公募増資、さくら総合リート投資法人との合併などにより、1,667億円(物件数53)まで拡大しています。資産規模の拡大に伴い、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。

さて、第10期(2021年1月期)においても、ポートフォリオを強化すべく2度の資産入替を実行するなど、投資主利益の最大化を追求する運用を展開しました。新型コロナウイルス感染症が収束に至らない中ではありましたが、保有物件の収益増、経費削減に努めた結果、第10期は、営業収益6,672百万円、経常利益2,911百万円、当期純利益11,801百万円(負ののれん発生益8,891百万円を含む)を計上し、1口当たり



スターアジア不動産投資法人
執行役員 加藤 篤志

分配金は期首公表していた予想分配金を18円上回る1,676円となりました。また、第10期においては、スターアジア投資顧問株式会社において、ESGに関連する取り組みを強化すべく、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、体制を整えました。

ここに第10期(2021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。

トップメッセージ 上場から5年、これからの5年

スターアジア不動産投資法人は、2016年4月の上場から約5年が経過したところです。ここで、節目でもある10期/5年の運用を終え、これまでの運用実績を振り返りたいと思います。

私たちは、常に投資主の皆様の利益の最大化を追求し、既成概念にとらわれずに様々な施策を検討し実行してまいりました。これまでの運用の成果として、資産規模は上場当初の614億

円から約2.7倍の1,667億円へと拡大し、物件数も18物件から53物件へと増加しています。また、資産規模の拡大に伴い時価総額も増大し、304億円(上場日終値ベース)から892億円(2021年2月末終値ベース)となっており、投資口の流動性も高まっていると思われます。

少し詳細に、上場から10期/5年の運用の状況を確認したいと思います。この間、3度の物件

取得を伴う公募増資、ポートフォリオを強化する7度の資産入替(運用中の物件の売却/新たな物件の取得)の実行、これに伴う売却益総額43億円の創出/投資主の皆様への還元、メザニンローン債権投資など、投資主利益の最大化に資する運用を展開してきたと考えています。中でも、スターアジアグループと協働した、さくら総合リート投資法人の投資主の皆様への合併のご提案は最たるものであったと思います。

また、投資方針として掲げている「東京圏比率:70%以上」を堅持しており、人口が集中し様々なアセットタイプの不動産に対する潜在需要が高いと考えられるエリアに集中的に投資しています。同じく投資方針として掲げている「ミドルサイズアセット(中規模物件)を中心とした投資」についても、これを実行しており、平均取得価格は31億円程度となっています。これらの施策の実行により、流動性が相対的に高い物件群によるリスク耐性の高いポートフォリオが構築され、分散が効き収益の安定性も高まっていると

考えています。さらに、格付は2社から取得しており、いずれの格付会社からもA-(安定的)という格付を取得しています。

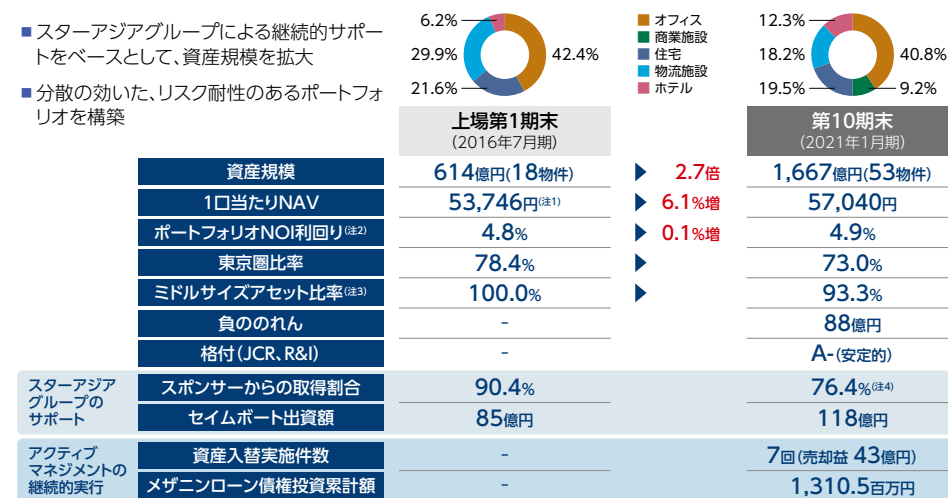
これらに加えて、合併により88億円強の「負ののれん」が発生しており、分配金の安定化に活用できることも、今後の運用において重要な要素であると認識しています。少なくとも今後の2期間(2021年7月期及び2022年1月期)においては、負ののれんを活用し、分配金を維持する方針です。

私たちは、10期/5年の運用が終了したこのタイミングで、これからの5年の運用に係る中期計画を策定しています。資産規模の目標を3,000億円、1口当たり分配金の目標を1,600円と設定し、不返転の覚悟で運用に取り組んでまいります。

上場から5年を経た今、私たちは、原点に立ち返り投資主の皆様へ少しでも多くの分配金を分配するという目的を再確認し、今後も投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

■ 上場から5年(第10期まで)の軌跡

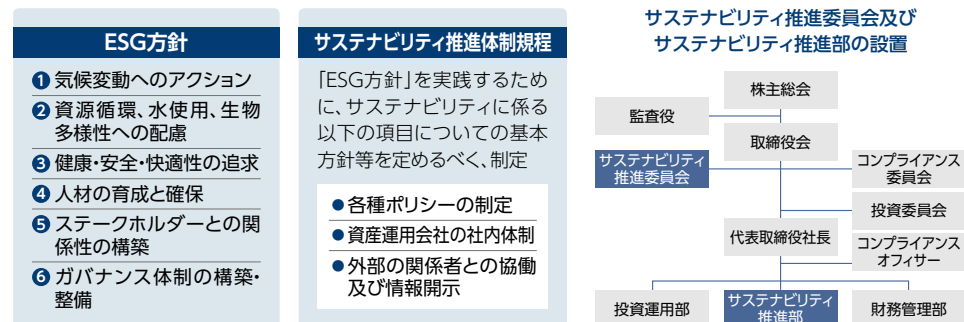
- スターアジアグループによる継続的サポートをベースとして、資産規模を拡大
- 分散の効いた、リスク耐性のあるポートフォリオを構築



(注1) 第1期末の1口当たりNAVは107,492円ですが、本投資法人は2020年7月31日を基準日として投資口1口を2口に分割しているため、2分割した金額で記載しています。
(注2) 「ポートフォリオNOI利回り」は、各期末保有資産の実績NOI利回り(固都税費用化前提)を取得価格で加重平均し、算出しています。
(注3) 取得価格をベースに算出しています。
(注4) スポンサーからの保有割合は、さくら総合リート投資法人との合併に際し、受け入れた物件(2021年1月末時点:総額591億円)を除いて算出しています。

■ ESG方針及びサステナビリティ推進体制規程の策定と組織の設置

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(Social)・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。



■ 環境認証の取得

物件名称	岩槻ロジスティクス	物件名称	原木ロジスティクス	物件名称	ラパーク岸和田
アセットタイプ	物流施設	アセットタイプ	物流施設	アセットタイプ	商業施設
所在地	埼玉県さいたま市	所在地	千葉県市川市	所在地	大阪府岸和田市

DBJ Green Building
2018

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building
2018

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building
2020

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

物件名称	本町橋タワー	物件名称	アーバンパーク代官山	物件名称	西友水口店
アセットタイプ	オフィス	アセットタイプ	住宅	アセットタイプ	商業施設
所在地	大阪府大阪市	所在地	東京都渋谷区	所在地	滋賀県甲賀市

DBJ Green Building
2018

十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building
2018

十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

DBJ Green Building
2020

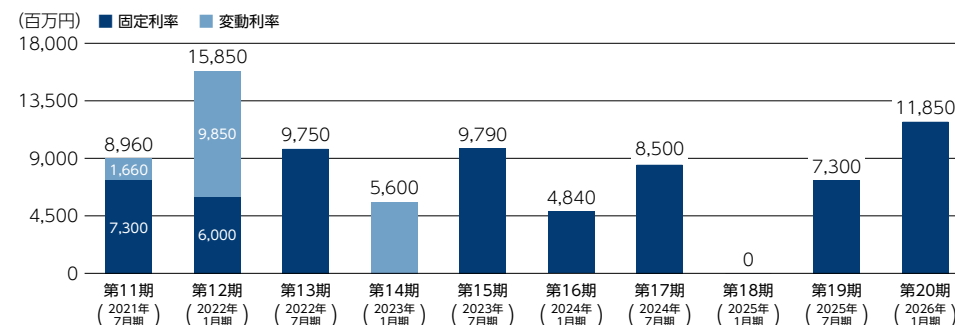
十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

■ 主要な財務指標

	第8期末 (2020年1月)	第9期末 (2020年7月)	さくら総合リート投資法人最終期 (2020年7月)	第10期末 (2021年1月)
LTV	47.0%	48.1%	46.2%	45.9%
借入残高	51,580百万円	54,320百万円	29,200百万円	82,440百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	83.2%	97.4%
平均残存年数	2.1年	2.3年	1.2年	2.2年
平均借入金利	0.64%	0.65%	0.80%	0.72%
固定金利比率	85.8%	81.5%	62.0%	79.2%

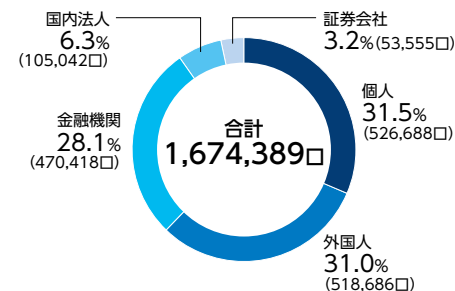
■ 借入返済期限の分散状況(2021年1月31日時点)



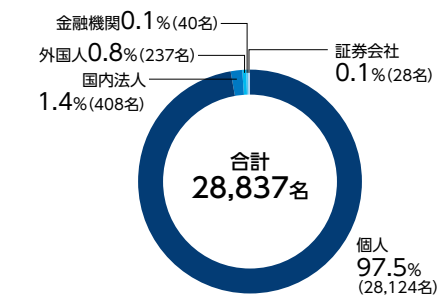
投資主の状況

■ 投資主分布(2021年1月末時点)

< 属性別投資口数 >



< 属性別投資主数 >



■ 投資主メモ

決算期	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日（分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。）
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場（銘柄コード：3468）
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 郵送物送付先及び お問い合わせ先	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 （郵送物送付先）〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 （電話照会先）0120-782-031 フリーダイヤル 受付時間 9:00～17:00 土日休日を除く （インターネットURL） https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html

○ 分配金について：

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局（銀行代理業者）にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお申し出ください。

○ 住所等の変更手続きについて：住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

○ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内：

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要があります。

● 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

● マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先

投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

■ 資産運用会社の概要

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

宅地建物取引業の免許：
東京都知事（2）第98168号

宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可：
国土交通大臣認可第95号

■ 投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイトで、迅速かつ正確な情報開示を行っております。また、IRメール配信も行っていますので、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6期	第7期	第8期	第9期	第10期
		自 2018年 8月1日 至 2019年 1月31日	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
営業収益	(百万円)	3,844	3,785	3,227	3,996	6,672
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	3,224	3,334	3,200	3,314	5,648
営業費用	(百万円)	1,438	1,559	1,506	1,864	3,295
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	1,088	1,214	1,189	1,173	2,179
営業利益	(百万円)	2,406	2,225	1,721	2,131	3,376
経常利益	(百万円)	2,073	1,965	1,494	1,857	2,911
当期純利益	(百万円)	2,049	1,964	1,493	1,857	11,801
総資産額	(百万円)	111,079	110,240	109,649	113,035	179,789
(対前期比)	(%)	(18.7)	(△0.8)	(△0.5)	(3.1)	(59.1)
純資産額	(百万円)	54,839	54,739	54,299	54,614	89,600
(対前期比)	(%)	(16.0)	(△0.2)	(△0.8)	(0.6)	(64.1)
有利子負債額	(百万円)	52,340	51,580	51,580	54,320	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	540,824	1,674,389
1口当たり純資産額(注3)	(円)	101,400	101,215	100,401	50,492	53,512
分配金総額	(百万円)	2,011	1,960	1,507	1,858	2,806
1口当たり分配金	(円)	3,720	3,625	2,788	3,436	1,676
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,720	3,625	2,788	3,436	1,676
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)	(%)	2.0	1.8	1.4	1.7	2.0
(年換算値)	(%)	(4.0)	(3.6)	(2.7)	(3.3)	(3.9)
自己資本利益率(注4)	(%)	4.0	3.6	2.7	3.4	16.4
(年換算値)	(%)	(8.0)	(7.2)	(5.4)	(6.8)	(32.5)
期末自己資本比率(注4)	(%)	49.4	49.7	49.5	48.3	49.8
(対前期増減)	(%)	(△1.2)	(0.3)	(△0.1)	(△1.2)	(1.5)
配当性向(注4)	(%)	98.2	99.8	100.9	100.1	23.8
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	182	184
期末投資物件数	(件)	34	34	34	36	53
減価償却費	(百万円)	409	415	420	432	628
資本的支出額	(百万円)	262	189	131	188	331
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	2,545	2,535	2,431	2,573	4,097
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	1,860	1,957	1,914	1,640	2,564
1口当たりFFO(注3)(注4)	(円)	3,440	3,620	3,539	1,516	1,531
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.1	46.8	47.0	48.1	45.9

(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6期の配当性向については、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 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月の上場以降これまでに3度の物件取得を伴う公募増資を実行し、また、当期(2021年1月期) 期初には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。)を吸収合併(以下「本合併」といいます。)し、上場時の資産規模614億円(取得価格ベース、さくら総合リート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。)から1,667億円(本書の日付現在)にまで成長しました。2021年2月末現在の時価総額は890億円を超え、本合併と同時に投資口を2分割したことにより投資口の流動性も高まっていると考えています。当期においては、①本合併前から戦略として掲げていた郊外型商業施設の売却を実行し、安定的な稼働が期待できる東京圏の住宅を組入れる資産入替、②テナント退去が予定されておりポートフォリオの収益性を低減させると予想されていた物流施設を売却し、優先交渉権の活用により東京圏の住宅を組入れる資産入替、②度の資産入替を実行し、ポートフォリオの強化を図りました。本書の日付現在、ポートフォリオ構成は、オフィス 18物件(40.8%(取得価格ベースでの組入れ比率、以下同じです。))、商業施設 3物件(9.2%)、住宅 15物件(19.5%)、物流施設 9物件(18.2%)、ホテル 8物件(12.3%)であり、分散の効いた収益の安定性が高いものとなっていると考えられます。

当期は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による全国を対象とした2020年4月発令の緊急事態宣言が解除され、徐々に経済活動が回復しつつありましたが、2020年の年末にかけて感染者数が増加し、2021年1月には再び11都府県に緊急事態宣言が発令される状況となりました。こうした環境ではありましたが、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：若干のダウンタイム(テナント不在及び賃料未発生期間)の長期化が見られたものの、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的、②住宅：リモートワークやリモート授業の継続等から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ことを除けば、特段の影響はなし、③物流施設：特段の影響はなし、④ホテル：従前のテナント(民事再生法の適用申請)と合意解約し、テナント不在となった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、という運用状況でした。なお、テナント不在であったホテルについては、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ています。

このような状況の中、内部成長に関して、ポートフォリオ全体を俯瞰し、本合併が実現したことにより資産規模で約1.7倍となったことから規模の経済を活かし、修繕工事の最適化、管理運営コストの削減に注力し、分配可能利益の増額に努めました。また、外部成長に関して、前記のとおり2度の資産入替を実行し、ポートフォリオの強化を図るとともに、新たに東京圏に所在するファミリータイプの住宅に係る優先交渉権を取得し、ポストコロナにおける外部成長のための布石を打ちました。本投資法人は、コロナ禍の収束を睨みつつ、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。なお、本合併により生じた負ののれん8,891百万円は、今回のコロナ禍のような想定外の事象が起きた場合や運用に係る一過性の要因が生じた場合等において活用し、分配金の維持を図る方針としています。

また、当期においては、ESGに関連する取組みをより一層強化するため、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において「サステナビリティ推進部」を新設し、ESGに係る目標設定、具体的な施策等を協議決定する「サステナビリティ推進委員会」を組織しました。なお、ESGに関連する取組みの一環として、2021年度のGRESBリアルエステイトへの参加を予定しています。

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、新型コロナウイルス感染症の蔓延による2020年4月発令の緊急事態宣言が解除され、2020年第3四半期(7月-9月)における我が国のGDP(速報値)は対前期比21.4%増と高い伸びを見せ、第4四半期においても同12.7%増となり、経済活動は2019年以前の状況に戻りつつあるように見えましたが、コロナ禍の再拡大により、2021年1月には11都府県において緊急事態宣言が再発令されたことにより、一定の減速が見られると思われます。なお、本書の日付現在では、同宣言は一部の都県を除き解除され、今後は政府主導による経済の活性化策が期待されます。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、新型コロナウイルス感染症の蔓延が保有ポートフォリオに与える影響を適切に把握し、必要に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。

2020年下半期の株式マーケットは、ポストコロナを先取りした企業業績の戻り期待及び各国政府の財政出動による資金供給等により、日経平均株価は22,121ポイント(2020年7月1日終値)から27,444ポイント(2020年12月30日終値)まで上昇し、2021年2月には30年半ぶりとなる30,000ポイントを回復しましたが、足元では29,000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、1,669ポイント(2020年7月1日終値)から1,783ポイント(2020年12月30日終値)へと上昇しましたが、不動産マーケット(特に賃貸マーケット)に対するコロナ禍の影響が見極められないことから、株式程の戻りは見られませんでした。足元では、上場リート各社の決算公表(実績開示)が重なり、コロナ禍の影響が評価できるような状況となったことにより一定の安心感が見られること、株式マーケットと比較した際の出遅れ感から買いが入り、2,000ポイント弱まで上昇しましたが、米国の金利上昇を受け若干弱含んで推移しています。

不動産マーケットに関しては、新型コロナウイルス感染症の蔓延による影響により、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、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ことと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づけられる住宅、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、急速な客室需要の減少に見舞われたホテルの賃借人であるオペレータの業績は芳しいものではなく、民事再生法の適用を申請したオペレータもあり、コロナ禍以前とは全く異なる状況(賃料の減免等)が前期より続いています。オフィスにおいては、新聞報道などで、テレワークの推進によりオフィスの床需要が大きく減少するといった観測記事が掲載されていますが、本投資法人が投資対象としている中規模オフィスビルにおいては、コロナ禍を理由とした使用床面積を減少させるような動きはほとんど見られません。しかしながら、日本の賃貸借の商慣行上、実際の影響が観測されるまでには時間がかかるため、テナントの移転の動向を注視する必要があると考えています。

(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、2020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1.2%と前四半期比0.3ポイント上昇しました。昨年の大量供給に伴い、移転元で発生した解約区画がテナント決定に時間を要し、まとまった二次空室が顕在化しました。前期に続き、オフィス面積の見直し又は業績低迷を背景とした部分解約や縮小移転の動きが多くありました。一部で会社統合や建て替えに伴う移転で空室が消化されたケースもありましたが、特に大規模オフィスビルでは、需要は総じて弱含みが続いています。

(住宅賃貸市場)

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2020年12月結果」によると、東京都が転出超過に転じました。一方、神奈川県及び埼玉県では転入超過数が増加しています。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」によると前年同月比28ヶ月連続で減少しており、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新型コロナウイルス感染症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、2020年第3四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0.5%と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実賃賃料指数は前年同期比で+0.4%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)

新型コロナウイルス感染症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、国内宿泊需要の急激な減少もあり、国内ホテルの業績は低下しています。観光庁によれば2020年11月、12月の延泊者数は前年同月比△30%台、平均稼働率は40%前後と低迷し、緩やかに回復しているものの、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できれば一定の回復が見込まれる可能性もありますが、状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。

(商業施設賃貸市場)

日本百貨店協会によれば、2020年年間売上高は、既存店ベースで△25.7%、インバウンドは、△80.2%と前年実績を下回りました。2020年12月の売上高は△13.7%(対前年同月比)と、2020年11月からは0.6ポイント改善したものの、15ヶ月連続のマイナスとなりました。一方で、日本チェーンストア協会によれば、2020年売上は、新型コロナウイルス感染症の影響により衣料品は厳しい状況が続きましたが、食料品及び住関連品は需要が増加し好調に推移しており、総販売額の前年同期比(店舗調整後)は、+2.6%となりました。上記より都市型商業施設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。

運用実績：

前記の環境認識の下、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96.9%と引き続き高水準となっています。

③ 資金調達概要

(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、返済期限の分散、金利変動リスクを低減するための支払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、本合併に伴い、総額29,200百万円の借入金を引き継いだことに加え、以下のとおり借入金の借り換え及び返済を行いました。

2020年8月31日に返済期限の到来した借入金10,900百万円のリファイナンスにあたり、同日付で10,900百万円の借入れを行いました。

2020年10月20日に返済期限の到来した借入金4,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で4,000百万円の借入れを行いました。

2020年12月21日にアルファベットセブン（準共有持分60%）の売却代金を原資として、1,080百万円を返済しました。

この結果、当期末日（2021年1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45.9%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

(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 業績及び分配概要

前記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,672百万円、営業利益3,376百万円、経常利益2,911百万円、当期純利益11,801百万円を計上しました。

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。

(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6期		第7期		第8期		第9期		第10期
	自2018年8月1日 至2019年1月31日	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2020年8月1日 至2021年1月31日	
最高	109,900円	120,900円	121,200円	114,700円	43,150円	50,400円			
最低	100,000円	103,700円	108,400円	61,600円	42,400円	41,050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。

	第6期	第7期	第8期	第9期	第10期
	自2018年8月1日 至2019年1月31日	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
当期純利益総額 (千円)	2,049,646	1,964,506	1,493,894	1,857,116	11,801,722
当期末処分利益総額 (千円)	2,163,215	2,115,855	1,649,263	1,998,562	11,942,013
利益留保額 (千円)	151,349	155,368	141,446	140,290	9,135,737
金銭の分配金総額 (千円)	2,011,865	1,960,487	1,507,817	1,858,271	2,806,275
(1口当たり分配金) (円)	(3,720)	(3,625)	(2,788)	(3,436)	(1,676)
うち利益分配金総額 (千円)	2,011,865	1,960,487	1,507,817	1,858,271	2,806,275
(1口当たり利益分配金) (円)	(3,720)	(3,625)	(2,788)	(3,436)	(1,676)
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、コロナ禍による経済の停滞からの早期脱却を目指した政府による政策、日銀による低金利政策の継続などから、実体経済の回復が期待できると考えられます。先行指標である株式マーケットにおいては、30年半ぶりの高値をつけるなど、既に経済活動の活性化がマーケットコンセンサスとなっていることが窺えます。しかしながら、コロナ禍が完全に終息したと考えられる状況ではなく、今後の実体経済への影響がどの程度なのか、それが不動産市場に対してどのように影響するのか、引き続きの注視が必要と考えています。

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考えています。もっとも、新型コロナウイルス感染症の蔓延による企業業績への打撃の大きさによっては、不動産賃貸マーケットへの影響の広がりが見定以上となる可能性もあり、注意深く確認する必要があると考えています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を理念として掲げ、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へ投資する総合型リートです。投資対象とする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。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、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即し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しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた管理運営を行います。これに加えて、2020年8月よりサブ・スポンサーとなった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、内部成長を追求します。なお、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、新型コロナウイルス感染症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、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、テナントと良好な関係を構築し、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、新型コロナウイルス感染症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、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、新型コロナウイルス感染症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収まっています。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、業績が悪化したテナントに対しては、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の状況等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、LTVの想定水準、J-REITマーケットの状況等を総合的に勘案して決定します。

(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6期 (2019年1月31日)	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)
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	540,824	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)	19,371	17,778	16,656	18,187	28,837

(2) 投資口に関する事項

2021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)	155,507	9.3
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	125,469	7.5
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	75,957	4.5
野村信託銀行株式会社 (投信口)	63,894	3.8
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
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	43,316	2.6
ライオンパートナーズ合同会社	41,933	2.5
合 計	699,636	41.8

(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pring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 株式会社南青山会計コンサルティング 代表取締役	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	14,500

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で305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、上記を含めていづ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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2021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

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9期		第10期	
			2020年7月31日現在		2021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	19,387	17.2	52,422	29.2
		東京圏以外	15,761	13.9	15,712	8.7
	商業施設	東京圏以外	－	－	15,260	8.5
	住宅	東京圏	15,858	14.0	26,972	15.0
		東京圏以外	3,113	2.8	6,251	3.5
	物流施設	東京圏	30,690	27.2	30,018	16.7
	ホテル	東京圏	12,789	11.3	12,768	7.1
		東京圏以外	7,736	6.8	7,700	4.3
小 計			105,337	93.2	167,106	92.9
投資有価証券			853	0.8	756	0.4
長期貸付金			300	0.3	300	0.2
預金・その他の資産			6,545	5.8	11,626	6.5
資産総額			113,035	100.0	179,789	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	11,214	5,616.79	5,616.79	100.0	4.3	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,765	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	7,620	16,926.56	16,285.33	96.2	5.7	オフィス
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,561	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	6,533	32,110.04	31,344.51	97.6	5.0	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,373	5,977.18	5,726.88	95.8	3.4	住宅
OFC-08	アサヒビルゼンダ	6,325	8,672.01	8,672.01	100.0	4.0	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,772	10,489.58	8,842.07	84.3	4.2	オフィス
RTL-01	ラパーク岸和田	5,416	40,875.15	40,456.50	99.0	8.7	商業施設
OFC-15	NKビル	5,367	3,394.35	3,029.91	89.3	2.5	オフィス
合 計		68,950	192,339.03	185,066.48	96.2	46.0	

(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	3,020	2,944
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	6,760	5,772
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	2,500	1,825
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	3,220	2,093
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	7,790	6,325
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	2,630	2,319
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	1,453
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	2,690	2,592
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	16,926.56	7,390	7,620
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	1,040
OFC-14	成信ビル(注3)	東京都新宿区新宿2-5-10	信託受益権	5,616.79	11,200	11,214
OFC-15	NKビル(注3)	東京都千代田区神田須田町2-7-2	信託受益権	3,394.35	5,360	5,367
OFC-16	司町ビル(注3)	東京都千代田区神田司町2-6	信託受益権	3,250.68	4,590	4,583
OFC-17	高田馬場アクセス(注3)	東京都新宿区西早稲田2-20-15	信託受益権	3,691.49	3,970	3,986
OFC-18	麻布アメックスビル(注3)	東京都港区麻布台3-5-7	信託受益権	2,240.03	2,790	2,778
OFC-19	飛米九段ビル(注3)	東京都千代田区九段南3-8-11	信託受益権	2,298.86	2,370	2,399
OFC-20	新横浜ナラビル(注3)	神奈川県横浜市港北区新横浜2-2-8	信託受益権	4,057.89	2,310	2,310
OFC-21	ポータル秋葉原(注3)	東京都千代田区東神田2-10-9	信託受益権	941.69	1,510	1,506
RTL-01	ラパーク岸和田(注3)	大阪府岸和田市春木若松町21-1	信託受益権	40,875.15	5,210	5,416
RTL-02	シュロアモール筑紫野(注3)	福岡県筑紫野市大字原田811-1	信託受益権	32,110.04	6,540	6,533
RTL-03	西友水口店(注3)	滋賀県甲賀市水口町水口6084-1	信託受益権	23,814.87	3,310	3,311
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	2,500	2,080
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	8,450	6,373
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	1,630	1,499
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	1,506

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-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	1,241
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	1,640	1,601
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	1,192
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	1,890	1,925
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	1,530	1,513
RSC-12	白井ロジスマン(注3)	千葉県白井市富士151-2	信託受益権	21,934.07	2,460	2,451
RSC-13	アーバンパーク関目(注3)	大阪府大阪市城東区関目6-6-24	信託受益権	7,684.17	2,210	2,162
RSC-14	アーバンパーク今里(注3)	大阪府大阪市生野区新今里6-11-17	信託受益権	4,648.64	990	987
RSC-15	アーバンパーク代々木(注3)	東京都渋谷区代々木1-2-9	信託受益権	1,286.50	1,760	1,735
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	3,770	3,648
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	3,330	3,304
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	7,310	6,561
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	4,120	3,734
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	8,660	7,765
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	4,880	4,628
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	1,380	1,361
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	850	853
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	2,709
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ(注3)	千葉県船橋市鈴身町606-11	信託受益権	8,340.98	1,710	1,704
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ(注3)	千葉県船橋市豊富町631-13	信託受益権	4,233.92	701	699
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	2,250	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	1,400	1,663
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	3,867
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	3,190	3,247
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	1,930	1,948
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	2,499
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,130	3,154
HTL-08	KOKO HOTEL大阪なんば(注4)	大阪府大阪市浪速区日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.46	1,450	1,980
合 計				432,693.61	175,821	167,106

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

(注2) 鑑定評価については、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、期末算定価額には、2021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) 本合併により、さくら総合リートから承継した不動産等です。

(注4) 2021年3月1日付で名称変更しました（旧物件名称：ホテルWBFアートステイなんば）。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9期 (2020年2月1日～2020年7月31日)				第10期 (2020年8月1日～2021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	100.0	95	2.9	5	100.0	96	1.7
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	215	6.5	4	84.3	239	4.2
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	108	3.3	10	100.0	109	1.9
OFC-05	アルファベットセブン (準共有持分60%) (注4)	9	92.1	75	2.3	—	—	29	0.5
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	79	2.4	4	100.0	80	1.4
OFC-08	アサヒビルディング	20	100.0	226	6.8	20	100.0	228	4.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	17	98.9	104	3.1	18	98.7	104	1.8
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	51	1.6	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3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
OFC-12	東神戸センタービル	52	96.3	318	9.6	52	96.2	320	5.7
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3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
OFC-14	成信ビル	—	—	—	—	20	100.0	244	4.3
OFC-15	NKビル	—	—	—	—	9	89.3	138	2.5
OFC-16	司町ビル	—	—	—	—	6	100.0	118	2.1
OFC-17	高田馬場アクセス	—	—	—	—	9	100.0	112	2.0
OFC-18	麻布アメレックスビル	—	—	—	—	6	89.6	71	1.3
OFC-19	飛栄九段ビル	—	—	—	—	9	91.4	68	1.2
OFC-20	新横浜ナラビル	—	—	—	—	16	98.2	81	1.4
OFC-21	ポータル秋葉原	—	—	—	—	7	86.6	32	0.6
RTL-01	ラパーク岸和田	—	—	—	—	52	99.0	493	8.7
RTL-02	シュロアモール筑紫野	—	—	—	—	24	97.6	282	5.0
RTL-03	西友水口店	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
RTL-04	シュロアモール長嶺(注5)	—	—	—	—	—	—	79	1.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	41	94.8	57	1.7	37	87.5	52	0.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	67	94.1	193	5.8	66	95.8	193	3.4
RSC-05	アーバンパーク難波	105	90.1	49	1.5	97	83.5	44	0.8
RSC-06	アーバンパーク護国寺	90	85.0	51	1.6	95	82.6	42	0.8
RSC-07	アーバンパーク柏	39	97.6	37	1.1	38	95.3	35	0.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	59	100.0	56	1.7	55	92.6	57	1.0
RSC-09	アーバンパーク高円寺	70	91.7	36	1.1	64	83.4	34	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	61	97.1	42	1.3	57	91.3	54	1.0
RSC-11	アーバンパーク行徳	41	98.0	34	1.0	40	96.1	46	0.8
RSC-12	白井ロジューマン	—	—	—	—	293	98.4	140	2.5
RSC-13	アーバンパーク関目	—	—	—	—	123	95.3	84	1.5
RSC-14	アーバンパーク今里	—	—	—	—	65	95.9	39	0.7
RSC-15	アーバンパーク代々木	—	—	—	—	26	94.2	42	0.7
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	—	—	—	—	136	99.5	82	1.5

物件 番号	不動産等の名称	第9期 (2020年2月1日～2020年7月31日)				第10期 (2020年8月1日～2021年1月31日)			
		テナント総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 〔期末時点〕 (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 〔期間中〕 (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	—	—	—	—	137	97.5	16	0.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	197	5.9	3	100.0	198	3.5
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-03	船橋ロジスティクス	4	91.6	257	7.8	4	91.6	259	4.6
LGC-04	原木ロジスティクス	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-05	所沢ロジスティクス	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ(注6)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	—	—	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-08	松伏ロジスティクス	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	—	—	—	—	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	65	2.0	1	100.0	65	1.2
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	19	0.6	1	100.0	22	0.4
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	1	100.0	84	2.6	1	100.0	85	1.5
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	2.4	1	100.0	80	1.4
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
HTL-06	グランジット秋葉原	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
HTL-07	ベストウェスタン 東京西葛西グランデ	1	100.0	70	2.1	1	100.0	70	1.3
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	0	0.0	非開示(注3)	非開示(注3)	0 (注7)	0.0	—	0.0
合 計		722	97.1	3,314	100.0	1,629	96.9	5,648	100.0

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

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

(注3) 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4) アルファベットセブンは、信託受益権準共有持分40%を2020年7月1日付で譲渡済みであり、信託受益権準共有持分60%を2020年12月
1日付で譲渡済みです。

(注5) シュロアモール長嶺は、本合併によりさくら総合リートから承継した後、2020年10月15日付で譲渡済みです。

(注6) 船橋西浦ロジスティクスⅠは、2020年12月23日付で譲渡済みです。

(注7) 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。

(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6)
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	—	—	123	—	123	—	(注2) (注6)
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6)
TKI-01	合同会社SAPR8劣後匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	13	—	13	—	(注4) (注7)
TKI-02	合同会社SAPR7匿名組合出資持分	匿名組合 出資持分	—	—	69	—	69	—	(注5) (注7)
合 計			—	—	756	—	756	—	—

(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、「アーバンパークミツ池公園」及び「アーバンパーク常盤台公園」を主たる信託財産とする信託受益権ですが、いずれも当期中に本投資法人に譲渡されました。

(注5) 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6) 評価額には、2021年1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7) 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)	52,630,000	45,330,000	△219,679

(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1月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」乃至「(6) 有価証券組入資産明細」に記載しているもの以外で、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1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11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、後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
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	54,000	—	—
成信ビル (東京都新宿区)	2・3階空調更新工事	自 2021年 7 月 至 2021年 7 月	52,500	—	—
南麻布渋谷ビル (東京都港区)	4・5階共用部 リニューアル工事	自 2021年 4 月 至 2021年 4 月	22,000	—	—
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 7 月 至 2021年 7 月	21,000	—	—
司町ビル (東京都千代田区)	1・7・8階空調更新工事	自 2021年 7 月 至 2021年 7 月	17,300	—	—

(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331,900千円であり、当期費用に区分された修繕費181,948千円と合わせ、合計513,849千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)
アサヒビルデング (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 2021年 1 月 至 2021年 1 月	23,113
NKビル (東京都千代田区)	エレベータリニューアル工事 (2基)	自 2020年11月 至 2020年11月	22,624
アーバンパーク関目 (大阪府大阪市)	タワーパーキング外壁補修工事	自 2020年 8 月 至 2020年 9 月	19,977
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	外壁タイル補修工事	自 2020年11月 至 2021年 1 月	16,676
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	外壁塗装改修工事	自 2020年11月 至 2020年12月	15,283
その他	—	—	234,225
合 計			331,900

(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
資産運用報酬 (注)	252,533	405,303
資産保管及び一般事務委託手数料	28,053	47,427
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用 (注)	303,222	448,870
その他費用	104,149	192,798
合 計	690,359	1,096,800

(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9期に16,200千円、第10期に66,660千円発生し、物件譲渡に係る譲渡報酬が第9期に14,000千円、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	0.2671%	2021年 8月31日	期限 一括	(注5)	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					
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	1,950	0.6250% (注4)	2021年 4月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	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					
	株式会社三井住友銀行(注3)	2016年 9月9日	—	1,950	0.9384%	2021年 8月31日			
	株式会社新生銀行(注3)		—	1,950					
	株式会社りそな銀行(注3)		—	600					
	株式会社あおぞら銀行(注3)		—	500					
	オリックス銀行株式会社(注3)		—	1,000					
	株式会社三井住友銀行	2017年 4月6日	350	—	0.5300% (注4)	2020年 10月20日			
	株式会社みずほ銀行		400	—					
	三井住友信託銀行株式会社		450	—					
	株式会社あおぞら銀行		400	—					
	株式会社新生銀行		400	—					
	株式会社三井住友銀行	2017年 4月6日	1,400	1,400	0.7100% (注4)	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					
	株式会社三井住友銀行	2017年 4月20日	1,000	—	0.5300% (注4)	2020年 10月20日			
	株式会社みずほ銀行		600	—					
	株式会社三井住友銀行(注3)	2017年 8月31日	—	2,500	0.8640%	2022年 8月31日			
	株式会社りそな銀行(注3)		—	600					
	株式会社新生銀行(注3)		—	2,500					
株式会社三井住友銀行	2018年 2月2日	970	970	0.7300% (注4)	2023年 2月20日				
株式会社みずほ銀行		920	920						
三井住友信託銀行株式会社		800	800						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社新生銀行		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	0.5153%	2021年 10月20日	期限 一括	(注5)	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					
	株式会社三井住友銀行(注3)	2018年 8月31日	－	1,950	1.0778%	2023年 2月28日			
	株式会社新生銀行(注3)		－	1,950					
	株式会社あおぞら銀行(注3)		－	800					
	株式会社りそな銀行(注3)		－	400					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月6日	500	500	0.6095% (注4)	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					
	株式会社三井住友銀行	2018年 9月6日	850	850	0.8120% (注4)	2023年 9月20日			
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		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4)	2024年 4月22日			
	株式会社みずほ銀行		2,050	2,050					
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250					
株式会社あおぞら銀行	700		700						
株式会社新生銀行	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(注3)	2019年 6月3日	－	450	0.7685%	2022年 5月31日				
株式会社西日本シティ銀行(注3)		－	500						
株式会社新生銀行(注3)		－	450						
株式会社あおぞら銀行(注3)		－	200						
株式会社三井住友銀行	2020年 3月13日	1,370	830	0.2653%	2021年 3月22日	分割 (注6)			
株式会社みずほ銀行		1,370	830						
株式会社三井住友銀行	2020年 4月20日	1,950	1,950	0.7588% (注4)	2025年 4月21日	期限 一括			
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	0.5360% (注4)	2024年 2月29日				

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	2020年 8月31日	—	2,150	0.6975% (注4)	2025年 8月29日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		—	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		—	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		—	1,000					
	株式会社りそな銀行	—	600						
	株式会社りそな銀行	2020年 10月20日	—	400	0.2674%	2021年 10月29日			
	株式会社三井住友銀行	2020年 10月20日	—	1,350	0.6850% (注4)	2025年 10月31日			
	株式会社みずほ銀行		—	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		—	850					
	株式会社あおぞら銀行		—	400					
小 計			54,320	80,290					
合 計			54,320	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) 2020年8月1日付で、さくら総合リートと合併したことにより承継した借入金です。

(注4) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。

(注6) 当期首残高の計2,740百万円のうち、2020年12月21日に1,080百万円を返済済、2021年3月22日に1,660百万円を返済する予定です。

(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

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)
RTL-04	シュロアモール長嶺	—	—	2020年 10月15日	3,500	3,443	18
RSC-16	アーバンパーク 常盤台公園	2020年 10月16日	3,506	—	—	—	—
OFC-05	アルファベットセブン (準共有持分60%)	—	—	2020年 12月1日	2,100	1,100	975
LGC-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ	—	—	2020年 12月23日	3,030	2,957	△19
RSC-17	アーバンパーク 三ツ池公園	2021年 1月8日	3,160	—	—	—	—
合計			6,666		8,630	7,501	974

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

(2) その他の資産の売買状況等

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

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価機関	価格時点
譲渡	シュロアモール長嶺	2020年 10月15日	3,500	3,450	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年7月31日
取得	アーバンパーク常盤台公園	2020年 10月16日	3,506	3,770	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年9月1日
譲渡	アルファベットセブン (準共有持分60%)	2020年 12月1日	2,100	1,608 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	2020年7月31日
譲渡	船橋西浦ロジスティクスⅠ	2020年 12月23日	3,030	3,020	大和不動産鑑定株 式会社	2020年7月31日
取得	アーバンパーク三ツ池公園	2021年 1月8日	3,160	3,330	株式会社 谷澤総合鑑定所	2020年10月31日

(注1) 前記鑑定評価は、「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。

(注2) アルファベットセブンの鑑定評価額については、2020年7月31日を価格時点とする物件全体に係る不動産鑑定評価額2,680百万円に、2020年12月1日付で譲渡した準共有持分割合60%を乗じて算出した金額を記載しています。

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。2020年8月1日から2021年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引3件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額 (A) (千円)	利害関係人等との取引内訳		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	75,200	スターアジア・アセット・ アドバイザーズ株式会社	6,000	8.0

(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

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) (2020年7月31日)	当 期 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,303,632	3,565,028
信託現金及び信託預金	3,915,644	7,515,934
営業未収入金	49,312	82,348
前払費用	119,529	188,497
その他	10,389	9,208
流動資産合計	6,398,507	11,361,017
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	—	114
減価償却累計額	—	△14
工具、器具及び備品 (純額)	—	100
信託建物	34,100,500	49,326,896
減価償却累計額	△2,933,446	△3,460,097
信託建物 (純額)	31,167,053	45,866,798
信託構築物	18,395	20,635
減価償却累計額	△2,990	△3,671
信託構築物 (純額)	15,405	16,964
信託機械及び装置	55,823	73,226
減価償却累計額	△12,054	△14,997
信託機械及び装置 (純額)	43,768	58,228
信託工具、器具及び備品	46,277	47,023
減価償却累計額	△13,817	△16,360
信託工具、器具及び備品 (純額)	32,460	30,663
信託土地	70,619,311	117,051,893
有形固定資産合計	101,877,998	163,024,648
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	4,082,300
無形固定資産合計	3,459,138	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	853,350	756,206
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	135,723	245,057
差入敷金及び保証金	10,782	20,519
投資その他の資産合計	1,299,856	1,321,782
固定資産合計	106,636,993	168,428,731
資産合計	113,035,501	179,789,748

Ⅲ. 損 益 計 算 書

	(単位：千円)	
	前 期 (ご参考) (2020年7月31日)	当 期 (2021年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	337,786	621,461
短期借入金	—	2,150,000
1年内返済予定の長期借入金	14,040,000	22,660,000
未払金	417,355	541,206
未払費用	12,748	43,534
未払法人税等	605	605
未払消費税等	48,276	252,480
前受金	698,166	835,113
その他	17,332	30,588
流動負債合計	15,572,270	27,134,990
固定負債		
長期借入金	40,280,000	57,630,000
預り敷金及び保証金	6,595	6,142
信託預り敷金及び保証金	2,429,860	5,197,022
その他	132,189	221,075
固定負債合計	42,848,645	63,054,239
負債合計	58,420,916	90,189,230
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
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,998,562	11,942,013
剰余金合計	1,998,562	37,074,231
投資主資本合計	54,744,528	89,820,197
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△129,943	△219,679
評価・換算差額等合計	△129,943	△219,679
純資産合計	※1 54,614,584	※1 89,600,518
負債純資産合計	113,035,501	179,789,748

	(単位：千円)	
	前 期 (ご参考) 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,122,781	※1 5,259,516
その他賃貸事業収入	※1 192,129	※1 389,105
不動産等売却益	※2 648,585	※2 993,574
その他の収入	32,582	29,933
営業収益合計	3,996,079	6,672,130
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,173,882	※1 2,179,316
不動産等売却損	—	※2 19,285
資産運用報酬	252,533	405,303
資産保管及び一般事務委託手数料	28,053	47,427
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	303,222	448,870
その他営業費用	104,149	192,798
営業費用合計	1,864,242	3,295,402
営業利益	2,131,837	3,376,728
営業外収益		
受取利息	25	51
未払分配金戻入	1,131	4,111
還付加算金	1	1
固定資産受贈益	2,816	—
その他	—	0
営業外収益合計	3,975	4,164
営業外費用		
支払利息	172,539	299,303
融資関連費用	105,551	170,497
営業外費用合計	278,091	469,801
経常利益	1,857,721	2,911,090
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	1,857,721	11,802,327
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	1,857,116	11,801,722
前期繰越利益	141,446	140,290
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,998,562	11,942,013

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	52,745,966	1,649,263	1,649,263	54,395,229	△95,806	54,299,423
当期変動額						
剰余金の配当		△1,507,817	△1,507,817	△1,507,817		△1,507,817
当期純利益		1,857,116	1,857,116	1,857,116		1,857,116
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				△34,137	△34,137	△34,137
当期変動額合計	－	349,298	349,298	349,298	△34,137	315,161
当期末残高	※1 52,745,966	1,998,562	1,998,562	54,744,528	△129,943	54,614,584

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				投資主資本合計
	出資総額	剰余金	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

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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021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 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021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 5～69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9,754千円です。	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21,782千円です。
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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 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 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） (2020年7月31日)	当 期 (2021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

【損益計算書に関する注記】

前期（ご参考） 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021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 2,744,081 共益費収入 264,725 駐車場収入 98,938 施設使用料 12,518 その他賃貸収入 2,517 計 3,122,781 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 152,573 その他収入 39,556 計 192,129 不動産賃貸事業収益合計 3,314,911 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 157,872 水道光熱費 148,284 公租公課 240,373 修繕費 93,667 信託報酬 13,779 損害保険料 4,846 減価償却費 432,258 その他費用 82,800 不動産賃貸事業費用合計 1,173,882 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 2,141,028 ※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) アルファベットセブン(準共有持分40%) 不動産等売却収入 1,400,000 不動産等売却原価 734,465 その他売却費用 16,949 不動産等売却益 648,585	※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 4,476,854 共益費収入 555,635 駐車場収入 190,492 施設使用料 31,703 その他賃貸収入 4,830 計 5,259,516 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 315,752 その他収入 73,352 計 389,105 不動産賃貸事業収益合計 5,648,622 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 412,710 水道光熱費 301,349 公租公課 425,403 修繕費 181,948 信託報酬 22,614 損害保険料 9,110 減価償却費 628,353 その他費用 197,825 不動産賃貸事業費用合計 2,179,316 C. 不動産賃貸事業損益(A－B) 3,469,305 ※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 船橋西浦ロジスティクス 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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 540,824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） （2020年7月31日）	当 期 （2021年1月31日）
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 （単位：千円） （繰延税金資産） 有価証券付随費用 1,359 繰延ヘッジ損益 40,880 繰延税金資産小計 42,239 評価性引当額 △42,239 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —	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） 合併時受入評価差額 1,230,867 有価証券付随費用 2,269 繰延ヘッジ損益 69,111 繰延税金資産小計 1,302,248 評価性引当額 △1,302,248 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 （単位：％） 法定実効税率 31.46 支払分配金の損金算入額 △31.46 その他 0.04 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.03	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 支払分配金の損金算入額 △5.94 負ののれん発生益 △23.70 減価償却費認容 △1.88 その他 0.07 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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021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 2020年2月1日 至 2020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、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

2020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	2,303,632	2,303,632	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,915,644	3,915,644	—
(3) 投資有価証券	674,110	674,110	—
(4) 長期貸付金	300,000	300,000	—
資産計	7,193,387	7,193,387	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	14,040,000	14,040,000	—
(6) 長期借入金	40,280,000	40,280,000	—
負債計	54,320,000	54,320,000	—
(7) デリバティブ取引（※）	(129,943)	(129,943)	—

(※) 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) 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。

(6) 長期借入金

長期借入金は全て変動金利によるものであり、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。

(7) 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	44,280,000	32,980,000	△129,943

(※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)	6,595
信託預り敷金及び保証金 (※1)	2,429,860
投資有価証券 (※2)	179,240

(※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（2020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	2,303,632	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,915,644	—	—	—	—	—
投資有価証券	—	—	—	524,110	150,000	—
長期貸付金	—	—	—	300,000	—	—
合計	6,219,277	—	—	824,110	150,000	—

(注4) 借入金の決算日（2020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
長期借入金	14,040,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	7,300,000	—
合計	14,040,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	7,300,000	—

当期（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

元金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、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	—

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020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	
102,863,386	2,473,750	105,337,137	115,290,000

（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2物件の取得（3,449,443千円）、資本的支出（188,214千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分40%）の譲渡（734,465千円）、減価償却（432,258千円）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、当期末の時価のうち、アルファベットセブン（準共有持分60%）については、2020年3月2日付の信託受益権準共有持分売買契約における譲渡価格（2,100,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年7月期（第9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 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。

【関連当事者との取引に関する注記】

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020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 1年内返済予定 の長期借入金	6,050,000 1,500,000
				融資関連費用	7,651	前払費用 長期前払費用	13,543 20,410
				支払利息	34,607	未払費用	2,532

（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 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 1年内返済予定 の長期借入金	6,850,000 2,100,000
				融資関連費用	8,521	前払費用 長期前払費用	14,806 27,734
				支払利息	41,594	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。

【1口当たり情報に関する注記】

前期（ご参考） 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日		当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	
1口当たり純資産額	50,492円	1口当たり純資産額	53,512円
1口当たり当期純利益	1,716円	1口当たり当期純利益	7,048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）2020年7月31日を分割の基準日とし、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。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

（注2）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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日		当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日	
当期純利益（千円）	1,857,116	当期純利益（千円）	11,801,722
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）	1,857,116	普通投資口に係る当期純利益（千円）	11,801,722
期中平均投資口数（口）	1,081,648	期中平均投資口数（口）	1,674,389

（注）2020年7月31日を分割の基準日とし、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。前期首に当該投資口分割が行われたと仮定して期中平均投資口数を算定しています。

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

1. さくら総合リートとの合併

本投資法人及びさくら総合リートは、2020年8月1日を効力発生日とし、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を行いました。

(1) 本合併の目的

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。

(2) 合併比率

本合併に当たり、本投資法人はさくら総合リートの投資主に対してさくら総合リートの投資口1口につき本投資口1.78口を割当交付しました（注）。これにより、さくら総合リートの投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じましたが、当該1口未満の端数投資口については、投信法の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（注）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口を2口とする本投資口分割を行っています。本投資口分割の詳細は、後記「2.投資口の分割」をご参照ください。

(3) 合併交付金

前記の投資口の割当交付の他、本投資法人は、さくら総合リートの最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リートの分配可能利益に基づき割当対象投資主に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、2020年10月に支払います。

(4) 出資総額等

本合併に際し、増加した本投資法人の出資総額及び出資剰余金の額は以下のとおりです。

出資総額 : 0円
出資剰余金 : 投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。）第22条第1項に定める投資主資本等変動額から前記出資総額を減じて得た額

(5) さくら総合リートの直前期（2020年1月1日から2020年7月31日まで）の概要

事業内容 : 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
営業収益 : 2,774百万円
当期純利益 : 829百万円
資産合計 : 63,212百万円
負債合計 : 33,128百万円
純資産合計 : 30,083百万円

2. 投資口の分割

本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日とし、2020年8月1日を効力発生日として、本投資口分割を行いました。

(1) 分割の目的

前記「1.さくら総合リートとの合併」に記載のとおり、本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しさくら総合リート0.89となります。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リート投資口1口に対して、本投資法人投資口0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるさくら総合リートの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もさくら総合リートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とすべく、さくら総合リートの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資口分割を行いました。

(2) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割しました。

(3) 分割により増加した投資口数等

①本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 540,824口
②本投資口分割により増加した投資口数 : 540,824口
③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,081,648口
④本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,674,389口
⑤本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数 : 10,000,000口

当期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

〔企業結合に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（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

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

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：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ト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。

[その他の注記]

前期（ご参考）（自 2020年2月1日 至 2020年7月31日）

資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、資産の譲渡を予定しています。

＜アルファベットセブン（準共有持分60%）＞	
譲渡予定資産	： 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権（準共有持分60%）
売買契約の締結日	： 2020年 3 月2日
譲渡予定日	： 2020年12月1日
所在地（住居表示）	： 東京都港区赤坂7-6-38
譲渡予定先	： 関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格	： 2,100百万円
損益に及ぼす影響	： 営業収益として不動産等売却益を2021年1月期に約970百万円計上する予定です。

当期（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。

	前期（ご参考） 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日
I 当期末処分利益	1,998,562,151	11,942,013,083
II 分配金の額	1,858,271,264	2,806,275,964
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,436)	(1,676)
うち利益分配金	1,858,271,264	2,806,275,964
(うち1口当たり利益分配金)	(3,436)	(1,676)
III 任意積立金		
一時差異等調整積立金繰入額 ※1	—	8,891,236,430
IV 次期繰越利益	140,290,887	244,500,689

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に近似し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,858,271,264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。
------------	---	---

[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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日
該当事項はありません。	※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。

独立監査人の監査報告書

2021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

成田 智弘

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

藤木 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2020年8月1日から2021年1月31日までの第10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実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、将来の事実や状況により、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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021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	1,857,721	11,802,327
減価償却費	432,258	628,353
負ののれん発生益	－	△8,891,236
受取利息	△25	△51
支払利息	172,539	299,303
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,703	21,847
未払消費税等の増減額（△は減少）	12,690	149,670
前払費用の増減額（△は増加）	△7,093	△12,177
長期前払費用の増減額（△は増加）	△14,225	△76,386
営業未払金の増減額（△は減少）	△59,255	57,449
未払金の増減額（△は減少）	147,767	△60,409
前受金の増減額（△は減少）	166,974	△237,771
信託有形固定資産の売却による減少額	734,465	7,501,405
その他	957	1,457
小計	3,441,071	11,183,783
利息の受取額	25	51
利息の支払額	△171,694	△298,957
法人税等の支払額	△696	△1,562
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,268,704	10,883,314
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	△3,582,328	△7,305,472
預り敷金及び保証金の返還による支出	△123	△453
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△104,949	△433,786
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	75,044	199,839
投資有価証券の取得による支出	△150,000	－
投資有価証券の償還による収入	9,275	96,646
その他	80	263
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,753,001	△7,443,077
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
短期借入金の返済による支出	－	△4,900,000
長期借入れによる収入	10,760,000	12,750,000
長期借入金の返済による支出	△8,020,000	△11,080,000
分配金の支払額	△1,507,655	△2,688,002
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,232,344	△3,768,002
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	748,047	△327,765
現金及び現金同等物の期首残高	5,471,229	6,219,277
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 6,219,277	※1 11,080,963

（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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021年 1 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なり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 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	当 期 自 2020年 8 月 1 日 至 2021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 現金及び預金 2,303,632 信託現金及び信託預金 3,915,644 現金及び現金同等物 6,219,277 （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 現金及び預金 3,565,028 信託現金及び信託預金 7,515,934 現金及び現金同等物 11,080,963 （単位：千円）
－	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。 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 （単位：千円）

不動産等

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注3)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り (%) (注5)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	1.8	3,020	4.7
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	3.6	6,760	5.1
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	1.1	2,500	6.6
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	1.2	3,220	5.8
OFC-08	オフィス	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	■	6,320	3.8	7,790	5.0
OFC-09	オフィス	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	■	2,286	1.4	2,630	5.2
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.9	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	1.5	2,690	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	4.5	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	4.1
OFC-14	オフィス	成信ビル	東京都新宿区	★	11,200	6.7	11,200	3.7
OFC-15	オフィス	NKビル	東京都千代田区	★	5,350	3.2	5,360	3.8
OFC-16	オフィス	司町ビル	東京都千代田区	★	4,590	2.8	4,590	3.9
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	★	3,990	2.4	3,970	4.1
OFC-18	オフィス	麻布アムレックスビル	東京都港区	★	2,780	1.7	2,790	3.8
OFC-19	オフィス	飛栄九段ビル	東京都千代田区	★	2,400	1.4	2,370	4.0
OFC-20	オフィス	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	★	2,300	1.4	2,310	4.8
OFC-21	オフィス	ポータル秋葉原	東京都千代田区	★	1,510	0.9	1,510	4.0
RTL-01	商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	★	5,400	3.2	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	3.9	6,540	5.8
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	2.0	3,310	7.4
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	1.2	2,500	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	3.8	8,450	4.7
RSC-05	住宅	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	0.9	1,630	5.4
RSC-06	住宅	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	★	1,460	0.9	1,510	4.6
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	1,640	5.7
RSC-09	住宅	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	★	1,167	0.7	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	1.1	1,890	4.8
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.9	1,530	4.7
RSC-12	住宅	白井ロジマン	千葉県白井市	★	2,470	1.5	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	1.3	2,210	5.3
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	★	993	0.6	990	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	1,760	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	2.1	3,770	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	1.9	3,330	5.5
LGC-01	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	■	6,942	4.2	7,310	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	2.1	4,120	5.7
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	4.7	8,660	5.3
LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	2.8	4,880	4.2
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.8	1,380	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	850	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	1.7	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	701	6.8
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	1.2	2,250	5.4
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	1,400	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	2.3	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	1.9	3,190	4.5
HTL-05	ホテル	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	■	1,970	1.2	1,930	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	1.5	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ド	東京都江戸川区	■	3,180	1.9	3,130	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば※	大阪府大阪市	■	2,000	1.2	1,450	3.7
合計					166,710	100.0	175,821	4.9

※ 2021年3月1日付、物件名称をホテルWBFアートステイなんばから変更しました。

メザニンローン債権

資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	帳簿価格 (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	123	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			973	

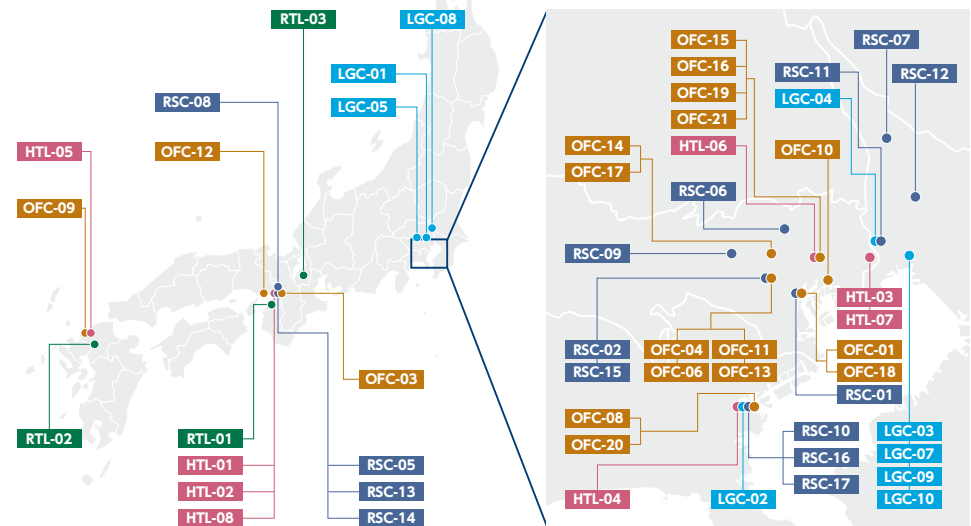
匿名組合出資

番号	投資有価証券	帳簿価格 (百万円)	物件名称	所在地
TK-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	69	OHAビル	東京都立川市
合計		69		

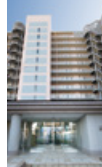
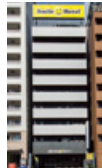
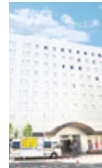
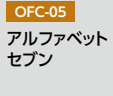
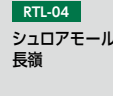
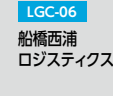
- (注1) 取得ルートに記載される記号はそれぞれ以下を意味します。
 ■:スポンサーグループ(関連ファンドを含む。) ★:資産運用会社独自のルート、★:ウェアハウジング物件
 (注2) 2020年8月1日付の合併時に、旧より総合リート投資法人より受け入れた物件については、受入価格を記載しています。
 (注3) 投資比率は「取得価格(又は合併時の受入価格)」の合計に対する「取得価格(又は合併時の受入価格)」の比率です。
 (注4) 鑑定評価額は、2021年1月末を価格時点とする不動産鑑定評価書における評価額を記載しています。
 (注5) 鑑定NOI利回りは、2021年1月末を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。
 (注6) 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

取得済資産 ● オフィス ● 商業施設 ● 住宅
 ● 物流施設 ● ホテル



ポートフォリオの概要 (2021年1月31日時点)

 OFC-01 南麻布 渋谷ビル 建築時期 1993年 6月15日	 OFC-03 本町橋 タワー 建築時期 2010年 2月8日	 OFC-04 西新宿 松屋ビル 建築時期 1987年 5月28日	 OFC-06 渋谷MKビル 建築時期 1993年 7月31日	 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 白井ロジマン 建築時期 1995年 5月9日	 RSC-13 アーバンパーク 関目 建築時期 1989年 8月18日
 OFC-08 アサヒ ビルディング 建築時期 1994年 11月25日	 OFC-09 博多イースト 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	 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
 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	 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
 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	 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
 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22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	 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
 RTL-03 西友水口店 建築時期 1999年 5月31日	 RSC-01 アーバンパーク 麻布十番 建築時期 1999年 11月29日	 RSC-02 アーバンパーク 代官山 建築時期 既存棟 1982年11月15日 増築棟 2006年5月30日	 RSC-05 アーバンパーク 難波 建築時期 2013年 1月9日	 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
 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	 HTL-08 KOKO HOTEL 大阪なんば 建築時期 2017年 4月7日	売却済物件 OFC-05 アルファベ ットセブン 建築時期 1990年 11月15日 RTL-04 シュロアモ ール長嶺 建築時期 2000年 10月20日 LGC-06 船橋西浦 ロジスティクスI 建築時期 1992年 9月25日		



Q サステナビリティ推進部とは何を行う部署ですか？

A 「サステナビリティ推進部」は、今年の一月に新設された部署で、スターアジア不動産投資法人が運用する不動産の資産価値の維持向上が最大のミッションです。資産価値の維持向上への取り組みの切り口として存在するのが、環境（Environment）

事業会社に対するエンジニアリングレポートの提供、新築・改修工事等の入札、査定、予算管理、品質管理に従事していました。これらの経験で知識を獲得したことが、現在の修繕工事計画や工事内容の精査業務の土台として活かしています。新卒当時はESGという単語もありませんでしたが、建物の品質向上こそが資産価値の向上であり、ESGの精神もそのころに徹底的に醸成された気がしています。

Q カーボンニュートラルの取り組みは投資家にはどんなメリットがありますか？

A 当社では、環境（Environment）、社会（Social）に貢献することを念頭において、資産価値の維持向上を目指して、日々物件担当者、プロパティマネジャー等と保有物件の修繕、設備更新等について協議をしています。例えば、工事の詳細検討の際には、環境負荷の極力低い部材を用いるように努めており、また、設備更新の際には、エネルギーコストを削減できる高効率機器を選定するなど環境に配慮しており、カーボンニュートラルの実現に資するよう努めています。こうした脱炭素社会の実現というグローバルな潮流に合致する取組みを実行しているスターアジア不動産投資法人への投資を通じて、投資主の皆様もカーボンニュートラルの実現にご協力されていると考えられるのではないのでしょうか。

ent）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）と考へ、不動産状況調査や不動産環境調査に関する事項を中心に行っています。その他、修繕計画や、修繕工事内容の精査も、資産価値向上のための重要な当部の業務です。

今までも、資産価値向上には積極的に取り組んでまいりましたが、合併を機に資産規模が拡大し、物件数も53物件となり、年間の修繕費も約5億円、資本的支出の予算も年間で約10億円程度になったことから、独立したチームを立ち上げて責任を明確にしたものです。保有物件の資産価値の維持向上には、短期、中期、長期的な視点で計画を立案し、適時適切に資本を効率的に投下する必要があると考えています。その実行により、社会資本でもある建物を維持し、より快適な空間を提供することで、環境（Environment）、社会（Social）に貢献できると思います。

また、これはテナント満足度の向上にも繋がりが、保有物件からの収益の向上に資するものと考えられます。高い収益を得て、投資主の皆様にも1円でも多くの配当を分配し、投資法人としての社会的な責任を全うしていきたいと考えています。

Q サステナビリティ推進部の目標はどのように設定していますか？

A まず、今年はGRESBリアルエステイトへの参加を目標としています。

Q 環境対策を重視しすぎて高い工事費を払う事にはなりませんか？

A 当社が追求すべきは、あくまでも投資主利益の最大化であり、より高い分配金を投資主の皆様にお渡しすることだと認識しています。つまり環境に配慮しすぎてコストを度外視することを是としていないということです。

適切なコストにより、修繕及び資本的支出を行い、同時にエネルギーコスト削減につなげていくことにより、環境、社会に貢献しつつ、投資主の皆様にご貢献していきたいと考えています。

Q 最後に、投資主の皆様へメッセージをお願いします。

A 「投資法人」は、一般事業会社とは異なり、税の優遇が認められていることから、公的な器であると考えられます。その運用者である当社は、「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ことが重要であると考えています。そのために、環境（Environment）、社会（Social）、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。スターアジア不動産投資法人を今後ともよろしく願っています。

評価取得が「目的」ではなく、あくまでも投資法人としては、「資産価値向上」が目的です。GRESB評価項目がとても体系的になっており、資産価値の向上施策を検討する上で、GRESBに参加することにより多面的な角度からアプローチできると考えています。さらには、気候変動に起因する自然災害などによる物理リスクや、環境規制の強化、マーケットトレンドの変化などによる移行リスクを考慮し、国際的な枠組みである「パリ協定」に準拠すべくGHG排出、エネルギー消費、水資源管理、廃棄物管理の短期目標、中期目標も設定しました。

Q 牧野さんは今までのようなお仕事をされているというじゃないですか？

A 直近では、第三者検査機関において、既存建物に対する調査、検査の部門新設の初期メンバーとして、顧客開拓、外部ネットワークの構築、サービス拡大、人材補強など売上拡大に必要な全業務を実践、指揮していました。その中で、GHG排出量検証、都条例のトップレベル検証、レトロコミッシング、エネルギー管理支援なども責任者として最前線で実務をこなしていました。

それ以前は、新卒で入社した総合建設業で、設備担当として複数物件の設備施工管理に従事していました。その他、建設不動産のコンサルティング会社にてコンサルタントとして、国内外の不動産ファンド、金融機関、



General Manager プロフィール

名前	牧野 哲也（まきの てつや）
経歴	新築工事、省エネ設備導入等のプロジェクトでの入札、予算管理、品質管理の経験を持つ。環境DD、レトロコミッシング、エネルギー管理支援なども数多く経験。建築設備士、東京都環境確保条例トップレベル検証主任者、一般管工事施工管理技士等の資格を保有。
家族構成	妻、子供2人
趣味	ゴルフ
My Routine	散歩とストレッチ
信条	変革せよ。変革を迫られる前に。（ジャック・ウェルチ）