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

●投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

●マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先

投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

■ 資産運用会社の概要

商号　スターアジア投資顧問株式会社
代表者　代表取締役社長　加藤　篤志
所在地　〒105-6218
東京都港区愛宕二丁目5番1号
愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
設立　2015年6月
資本金　100百万円

株主　Star Asia Asset Management, LLC
登録免許等　金融商品取引業に係る登録：
関東財務局長（金商）第2874号

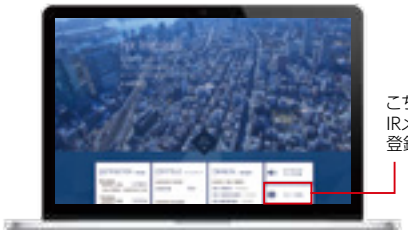
宅地建物取引業の免許：
東京都知事（2）第98168号

宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可：
国土交通大臣認可第95号

■ 投資法人ウェブサイトのご案内

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

URL http://starasia-reit.com/



こちらから
IRメール配信の
登録ができます。

STARASIA
Investment Corporation

第9期 資産運用報告

2020年2月1日～2020年7月31日

スターアジア不動産投資法人
（銘柄コード：3468）

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

Investment Philosophy

基本理念

本投資法人は、「投資家利益第一主義」を理念として
日本の不動産マーケットにおいて実績を積み重ねてきた、
独立系の不動産投資グループであるスターアジアグループに属する
スターアジア投資顧問株式会社にその資産運用を委託し、
「投資主利益第一主義」の理念に沿った運用を行います。
本投資法人は、収益の安定性と成長性に主眼を置き、
独自のマーケット分析に基づいた
柔軟かつ機動的なポートフォリオ運営を行うこと、
加えて、投資主に対して必要な情報を
適時かつ適切に開示する透明度の高い運用を実施することにより、
投資主利益の最大化を目指します。

CONTENTS

投資主の皆様へ …… 2
ポートフォリオ一覧 …… 4
ESGに対する取り組み …… 5
Ⅰ.資産運用報告 …… 6
Ⅱ.貸借対照表 …… 26
Ⅲ.損益計算書 …… 28
Ⅳ.投資主資本等変動計算書 …… 29
Ⅴ.注記表 …… 30
Ⅵ.金銭の分配に係る計算書 …… 41
Ⅶ.監査報告書 …… 42
Ⅷ.キャッシュ・フロー計算書(参考情報) …… 44
ポートフォリオの概要 …… 46
財務の状況 …… 53
投資主の状況 …… 53

FUND MANAGEMENT

STARASIA Investment Corporation

本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏(注)を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築

2 着実な成長

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

3 投資主利益第一主義追求のための施策

「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントの継続的実行

(注)「東京圏」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都三県をいいます。以下同じです。

投資方針

東京圏への優先、
重点集中投資
東京圏比率70%以上

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

ミドルサイズアセット(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
3,996百万円	2,131百万円	1,857百万円	1,857百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第6期実績	第7期実績	第8期実績	第9期実績	第10期予想	第11期予想
3,720円	3,625円	2,788円	3,436円	1,658円	1,455円

※投資口分割後

※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、比率は小数点第2位を四捨五入して、表示しております。

投資主の皆様へ

スターアジア不動産投資法人
執行役員
加藤 篤志

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、独立系の不動産投資グループであり、日本の不動産及び不動産関連資産マーケットにおいて投資実績を積上げてきたスターアジアを母体とし、2016年4月20日に上場しました。運用開始以降、「投資主利益第一主義」を基本理念として、投資主の皆様の利益の最大化を追求すべく、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討し実行してきました。第9期（2020年7月期）は、営業収益3,996百万円、経常利益1,857百万円、当期純利益1,857百万円を計上し、1口当たり分配金は期首公表していた予想分配金を126円上回る3,436円となりました。

ここに第9期（2020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。

Q さくら総合リート投資法人との合併について教えてください。

A　第9期にはさくら総合リート投資法人の資産運用会社が変更され、スターアジア投資顧問株式会社において、本投資法人とさくら総合リート投資法人の二投資法人の運用を開始するとともに、両リートの合併に向けて業務を遂行してまいりました。

この結果、第10期期首である2020年8月1日に両リートの合併が成立し、これにより、保有物件53物件　資産規模1,664億円を運用することとなりました。

これもひとえに、投資主の皆様のご理解とご支援の賜物と深く感謝申し上げます。投資主の皆様のご期待に沿うべく、気持ちを新たに精一杯努力してまいります。

STAR ASIA Investment Corporation

スターアジア不動産投資法人

物件数(注1)	35物件
資産規模(注1)	1,038億円
LTV	48.1%

組入れアセットタイプ:
オフィス、住宅、物流施設、ホテル

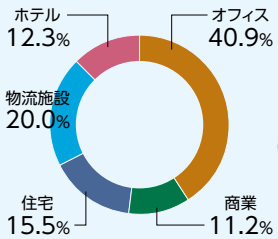
さくら総合リート投資法人

物件数	18物件
資産規模(注2)	626億円
LTV	46.2%

組入れアセットタイプ:
オフィス、商業施設、住宅、その他

スターアジア不動産投資法人

資産規模	1,664億円
東京圏比率	70.4%
物件数	53物件
テナント数	1,450



LTV	45.8%
1口当たりNAV	57,346円/口
負ののれん	88億円
格付(JCR)	A-(安定的)
スポンサー保有割合	14.6%

投資主利益の最大化を追求する運用／サポート体制

資産運用会社

スターアジア投資顧問株式会社

・アクティブマネジメントの継続的実行を通じて、投資主利益の最大化を追求
・既成概念にとらわれない様々な施策の検討

スポンサー

スターアジア・マネジメント・エルエルシー

・投資法人及び資産運用会社を様々な面からサポート
・売却物件の情報／ウェアハウジング機能／人材などの提供

サブ・スポンサー

日本管財株式会社
東京キャピタルマネジメント株式会社

・実績のある物件の管理運営面におけるサポート
・広範なネットワークを活用した情報収集力の提供

(注1)　2020年12月1日売却予定のアルファベットセブンを除いて記載しています。
(注2)　2020年7月31日を価格時点とする鑑定評価書に記載された価額を受入価額として、計算しています。

Q サブ・スポンサーについて教えてください。

A　合併後のスターアジア不動産投資法人及び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は、日本管財株式会社及びその100%子会社である東京キャピタルマネジメント株式会社と包括的サポート契約を締結することにより、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が「サブ・スポンサー」となりました。

これにより、本投資法人が保有する、あるいは取得を検討する物件に関して、主として、物件の管理運営面において様々なサポートが期待できると考えています。

合併後のスターアジア不動産投資法人及び資産運用会社は、これまでと同様のスターアジアグループのサポートに加え、日本管財株式会社及び東京キャピタル株式会社の強力なサポートのもと、投資主利益の最大化を追求する運用を継続いたします。

STARASIA Investment Corporation

■ 不動産等

2020年8月1日時点

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	3,070	4.7
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	3.6	6,960	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	2,510	6.4
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	1.2	3,260	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	3.8	7,840	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	1,550	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	7,530	5.8
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	6.7	11,200	3.7
OFC-15	オフィス	NKビル	東京都千代田区	●	5,350	3.2	5,350	3.9
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	3,990	4.1
OFC-18	オフィス	麻布アメレックスビル	東京都港区	●	2,780	1.7	2,780	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	2,400	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	2,300	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	5,400	7.3
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	6,550	5.8
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	●	3,320	2.0	3,320	7.4
RTL-04	商業施設	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	●	3,450	2.1	3,450	5.8
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	1.2	2,480	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	8,310	4.8
RSC-05	住宅	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	0.9	1,650	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	4.7
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	1,620	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	1,850	4.7
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.9	1,500	4.7
RSC-12	住宅	白井ロジュマン	千葉県白井市	●	2,470	1.5	2,470	5.7
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	●	2,150	1.3	2,150	5.2
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	●	993	0.6	993	5.3
RSC-15	住宅	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	●	1,740	1.0	1,740	3.8
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	4,170	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	8,650	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	4,870	4.3
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	1,350	5.7
LGC-06	物流施設	船橋西浦ロジスティクスI	千葉県船橋市	■	3,000	1.8	3,020	5.1
LGC-07	物流施設	船橋西浦ロジスティクスI	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	2,860	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	702	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	2,270	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	1.1	1,430	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	3,660	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	2.0	3,220	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	1,940	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	2,450	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	1.9	3,130	4.0
HTL-08	ホテル	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市	■	2,000	1.2	1,520	3.8
				合計	166,494	100.0	175,795	4.9

※2020年12月1日売却予定のアルファベットセブンを除いて記載しています。

■ メザニンローン債権

2020年8月1日時点

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	124	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	974	

■ 匿名組合出資

2020年8月1日時点

番号	投資有価証券		帳簿価格(百万円)	裏付資産 物件名称	裏付資産 所在地
TK-01	合同会社SAPR8	劣後匿名組合出資持分	106	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市
				アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市
TK-02	合同会社SAPR7	匿名組合出資持分	72	OHAビル	東京都立川市
		合計	179		

(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、●:旧さくら総合リート投資法人保有物件
(注2) 旧さくら総合リート投資法人保有物件については、本投資法人の受入価格を記載しています。
(注3) 投資比率は、「取得価格」と「合併時の受入価格」の合計に対する、それぞれ「取得価格」と「合併時の受入価格」の比率です。
(注4) 鑑定評価額は、2020年7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、2020年7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。

ESG(環境・社会・ガバナンス)に対する取り組み

本投資法人は、投資主利益の最大化を追求するリートとして、「環境(Environment)」、「社会(Social)」、「ガバナンス(Governance)」に対する重要性を認識し、ESGへ配慮した資産運用を心がけております。

現在、右記4物件について、「DBJ Green Building認証」を取得しております。

物件名称	岩槻ロジスティクス
アセットタイプ	物流
所在地	埼玉県さいたま市

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

物件名称	原木ロジスティクス
アセットタイプ	物流
所在地	千葉県市川市

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
アセットタイプ	オフィス
所在地	大阪府大阪市

十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

物件名称	アーバンパーク代官山
アセットタイプ	住宅
所在地	東京都渋谷区

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。

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5期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	第6期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日	第7期 自 2019年2月1日 至 2019年7月31日	第8期 自 2019年8月1日 至 2020年1月31日	第9期 自 2020年2月1日 至 2020年7月31日
営業収益	(百万円)	2,810	3,844	3,785	3,227	3,996
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,791	3,224	3,334	3,200	3,314
営業費用	(百万円)	1,234	1,438	1,559	1,506	1,864
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	963	1,088	1,214	1,189	1,173
営業利益	(百万円)	1,576	2,406	2,225	1,721	2,131
経常利益	(百万円)	1,305	2,073	1,965	1,494	1,857
当期純利益	(百万円)	1,305	2,049	1,964	1,493	1,857
総資産額	(百万円)	93,553	111,079	110,240	109,649	113,035
(対前期比)	(%)	(13.9)	(18.7)	(△0.8)	(△0.5)	(3.1)
純資産額	(百万円)	47,287	54,839	54,739	54,299	54,614
(対前期比)	(%)	(12.9)	(16.0)	(△0.2)	(△0.8)	(0.6)
有利子負債額	(百万円)	43,230	52,340	51,580	51,580	54,320
出資総額	(百万円)	45,832	52,745	52,745	52,745	52,745
発行済投資口の総口数	(口)	470,624	540,824	540,824	540,824	540,824
1口当たり純資産額(注3)	(円)	100,477	101,400	101,215	100,401	50,492
分配金総額	(百万円)	1,305	2,011	1,960	1,507	1,858
1口当たり分配金	(円)	2,773	3,720	3,625	2,788	3,436
うち1口当たり利益分配金	(円)	2,773	3,720	3,625	2,788	3,436
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)	(%)	1.5	2.0	1.8	1.4	1.7
(年換算値)	(%)	(3.0)	(4.0)	(3.6)	(2.7)	(3.3)
自己資本利益率(注4)	(%)	2.9	4.0	3.6	2.7	3.4
(年換算値)	(%)	(5.9)	(8.0)	(7.2)	(5.4)	(6.8)
期末自己資本比率(注4)	(%)	50.5	49.4	49.7	49.5	48.3
(対前期増減)	(%)	(△0.4)	(△1.2)	(0.3)	(△0.1)	(△1.2)
配当性向(注4)	(%)	100.0	98.2	99.8	100.9	100.1
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	182
期末投資物件数	(件)	29	34	34	34	36
減価償却費	(百万円)	355	409	415	420	432
資本的支出額	(百万円)	281	262	189	131	188
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	2,184	2,545	2,535	2,431	2,573
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	1,661	1,860	1,957	1,914	1,640
1口当たりFFO(注3)(注4)	(円)	3,529	3,440	3,620	3,539	1,516
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.2	47.1	46.8	47.0	48.1

(注1) 本投資法人の営業期間は、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っています。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5期及び第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
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、上場時の資産規模61,493百万円（取得価格ベース、以下同じです。）から1,000億円超（2020年7月期末）にまで成長しました。また、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（以下「さくら総合リート」といいます。）との合併に向けた取組みにより、2020年8月1日に本投資法人及びさくら総合リートの合併の効力が発生し、資産規模は167,529百万円（本書の日付現在、さくら総合リート保有物件については本投資法人への受入れ価格ベース、以下同じです。）まで拡大しました。合併の実現により、物件数は54物件（本書の日付現在）、組入れアセットタイプは、オフィス、商業施設、住宅、物流施設及びホテルとなり、ポートフォリオ収益の安定性が向上したと考えています。また、今回の合併に向けた取組みは、上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントの顕れであると考えています。

当期（2020年7月期）は、新型コロナウイルス感染症が蔓延する中ではありましたが、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：ごく少数の賃料減免要望がありましたが、自治体等による支援策などにより、収益に対する負の影響はなし、②住宅：移動制限が例年の社会人の異動、学生の転居時期と重なったため、空室における新規テナント入居までの期間が通常よりも長くなったことを除けば、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：民事再生法の適用を申請したテナントがありましたが当期における賃料については敷金を充当することによりカバー、それ以外は、将来の一定期間の賃料増額を条件として2ヶ月強の賃料免除要望に応じたテナントがあったのみであり、固定賃料部分については収受、という運用状況でした。

前記のような状況の中、内部成長に関して、オフィスにおいて当期中に賃貸借契約の更新予定であったテナントのうち22%（面積ベース）において賃料増額を実現し、全ての物件において修繕工事の最適化、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、安定的な収益が期待できる住宅2物件（「アーバンパーク市ヶ尾」及び「アーバンパーク行徳」）を取得し、都心立地のオフィスである「アルファベットセブン」を、鑑定評価額（2020年1月末時点）を31.1%上回る価格で売却する第5回となる資産入替を決定しました。なお、当該資産入替に関して、住宅2物件は取得済み、「アルファベットセブン」については、準共有持分40%を売却済み（当期に648百万円の売却益を計上）、残りの準共有持分60%については2020年12月1日に売却予定という状態です。本投資法人は、現在の経済環境等に鑑み、規模の拡大（物件取得）のみを追求するのではなく、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

② 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、世界各国における入国制限や移動の制限などが見られ、世界経済の停滞が起きており、2020年3月下旬には株式マーケットが急落しました。しかしながら、徐々に経済活動が再開しており、株式マーケットにおいては日経平均株価がコロナウイルス禍以前の水準に戻るなど一定の反動が見られます。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、必要な対応策を検討する必要があると考えています。

2020年上半期の株式マーケットは、年頭の時点では良好と見られていた世界経済の状況を受け、日経平均株価は23,204ポイント（2020年1月6日終値）でしたが、新型コロナウイルス感染症が蔓延し世界各国でロックダウンが起きたことから先行きに悲観的な見方が広がり、16,552ポイント（2020年3月19日終値）まで売り込まれました。2020年第2四半期に入り、徐々に経済活動が再開され、一時の先行き見通しの悲観論が後退した2020年5月下旬には、20,000ポイントを超える水準まで戻し、足元では23,000ポイント前後で推移しています。同様に東証リート指数は、低金利の継続、賃料増額期待などから、年頭では2,150ポイント（2020年1月6日終値）を付けていましたが、1,145ポイント（2020年3月19日終値）まで急落しました。新型コロナウイルス感染症による負の影響が不動産の賃貸マーケットにも及ぶという見立てによる悲観論が過度に広がったためと思われます。2020年第2四半期に入り、一定の回復が見られましたが、経済の先行指標と言われる株式マーケットと比較すると戻りは遅く、足元では1,700ポイント程度となっています。

不動産マーケットに関しても、新型コロナウイルス感染症の蔓延による影響が見られます。特に大きく影響を受け、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との思惑から物流施設への投資意欲は、一層の高まりを見せています。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に対する需要も高い状況です。また、新型コロナウイルス禍の以前から需要が高かった都心部のオフィスに関しても多くのマーケット参加者が投資活動を継続しています。

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、新型コロナウイルス禍以前とは全く異なる状況（賃料の減免等）が現出しています。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、本書の日付現在では大きなうねりとなっておらず、特に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、使用床面積を減少させるような動きは見られません。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、テナントの移動状況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0.7%と前四半期比0.2ポイント上昇しました。空室消化率が鈍化、解約も増加し始めたため、賃料を引き下げる動きも見られました。経済の先行き懸念から今後も空室率は緩やかに上昇すると予想されますが、2021年、2022年の新規供給が2000年以降の年間平均供給床を下回るため上昇幅は限定的と考えられます。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2019年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、足元の月次調査では転出超に転じた地域があるものの、これら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7月に係る「建築着工統計調査報告」によると前年同月比23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限定的で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0.6%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。

（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2020年4月、5月の延宿泊者数は前年同月比△80%台、平均稼働率は10%台と低迷し、本年6月より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。Go Toキャンペーンなど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。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会によれば、2020年3月から5月の全国百貨店売上高はいずれの月も前年同月比で大幅なマイナスであり、特に4月は、前年同月比△72.8%となっています。6月以降に持ち直しが見られるものの、前年同月比△20%程度の売上高が継続しています。一方で、日本チェーンストア協会によれば、2020年4月以降もコロナ禍により外出自粛、在宅勤務が広がったことから、食料品販売額は前年同月比でプラスとなっており、特に住宅地に近接した生活密着型商業施設の業績は堅調に推移していると考えられます。

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104,924百万円）の稼働率は97.1%と引き続き高水準となっています。

③ 資金調達の概要

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。

当期末日（2020年7月31日）現在の借入残高は、54,320百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は48.1%となりました。

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3,996百万円、営業利益2,131百万円、経常利益1,857百万円、当期純利益1,857百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に近似し、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。以上の結果、1口当たり利益分配金は3,436円となりました。

（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。なお、2020年8月1日を合併の効力発生日として、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（以下「本合併」といいます。）及び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の分割（以下「本投資口分割」といいます。）に伴い、本書の日付現在における発行済投資口の総口数は、1,674,389口となっています。本合併及び本投資口分割に伴う出資総額の増減はありません。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）（注11）		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）

（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）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５期	第６期	第７期	第８期	第９期	
					権利落前	権利落後
	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	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29日	自 2020年 7 月30日 至 2020年 7 月31日
最高	112,400円	109,900円	120,900円	121,200円	114,700円	43,150円
最低	101,600円	100,000円	103,700円	108,400円	61,600円	42,400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、本投資口分割を行いました。

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に近似し、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。

		第５期 自 2018年２月１日 至 2018年７月31日	第６期 自 2018年８月１日 至 2019年１月31日	第７期 自 2019年２月１日 至 2019年７月31日	第８期 自 2019年８月１日 至 2020年１月31日	第９期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日
当期純利益総額	(千円)	1,305,316	2,049,646	1,964,506	1,493,894	1,857,116
当期未処分利益総額	(千円)	1,418,609	2,163,215	2,115,855	1,649,263	1,998,562
利益留保額	(千円)	113,568	151,349	155,368	141,446	140,290
金銭の分配金総額	(千円)	1,305,040	2,011,865	1,960,487	1,507,817	1,858,271
(1口当たり分配金)	(円)	(2,773)	(3,720)	(3,625)	(2,788)	(3,436)
うち利益分配金総額	(千円)	1,305,040	2,011,865	1,960,487	1,507,817	1,858,271
(1口当たり利益分配金)	(円)	(2,773)	(3,720)	(3,625)	(2,788)	(3,436)
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)	(−)	(−)	(−)	(−)	(−)

(5) 今後の運用方針

① 次期の見通し

今後の我が国経済は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による世界経済の停滞から、実体経済（企業業績、失業率、賃金等）へは負の影響が継続するものと思われます。しかしながら、株式マーケットにおいては既に新型コロナウイルス禍以前の水準まで戻しており、マーケット参加者が先行きを一定程度楽観視していることがうかがえます。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る、不動産賃貸マーケットへの影響の広がりは注意深く見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。当面の間は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による影響を見極めることとし、規模拡大のみを追求するのではなく、より慎重に厳選した上で投資を検討する方針です。

（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運用管理を行って参ります。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、大手仲介会社のみならず各運用資産の特性に応じ、地元の仲介会社等も含めて広範に物件情報を提供し、迅速に多数のテナント候補を確保し成約に努めます。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。一方で、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。

加えて、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、共用部の改修等のリノベーション工事等も積極的に実施し、テナントへの訴求性を高めます。

（物流施設・ホテル）

物流施設、ホテルに関しては、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。

（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

本投資法人において、当期末（2020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。

（イ）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日を合併の効力発生日として、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。）（以下「投信法」といいます。）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「（ロ）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さくら総合リートの投資主（本合併の効力発生日の前日のさくら総合リートの最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したさくら総合リートの投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））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

（ロ）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、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「（イ）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ていますが、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となっていました。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ることから、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るべく、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

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	第５期 (2018年7月31日)	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)
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)	470,624	540,824	540,824	540,824	540,824
出資総額　(百万円)	45,832	52,745	52,745	52,745	52,745
投資主数　(人)	17,506	19,371	17,778	16,656	18,187

(2) 投資口に関する事項

2020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）	43,640	8.1
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	40,279	7.4
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	30,116	5.6
STAR ASIA CAPITAL I LLC	24,195	4.5
STAR ASIA CAPITAL II LLC	24,195	4.5
STAR ASIA CAPITAL III LLC	24,195	4.5
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	24,195	4.5
GOLDMAN, SACHS & CO. REG	17,395	3.2
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,058	2.8
株式会社日本カストディ銀行（証券投資信託口）	14,426	2.7
合　計	257,694	47.6

(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 兼 コンプライアンス・オフィサー	－
監督役員 (注1、3)	玉木　雅浩	玉木法律事務所　弁護士 株式会社ウェルスプリングインベストメンツホールディングス　監査役 株式会社プライメックスキャピタル　監査役	1,200
	原田　辰也	南青山監査法人　社員 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	－	8,500

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で112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) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020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8期 2020年1月31日現在 保有総額(百万円)(注2)	第8期 2020年1月31日現在 対総資産比率(%)(注3)	第9期 2020年7月31日現在 保有総額(百万円)(注2)	第9期 2020年7月31日現在 対総資産比率(%)(注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	20,130	18.4	19,387	17.2
		東京圏以外	15,825	14.4	15,761	13.9
	住宅	東京圏	12,411	11.3	15,858	14.0
		東京圏以外	3,126	2.9	3,113	2.8
	物流施設	東京圏	30,793	28.1	30,690	27.2
	ホテル	東京圏	12,811	11.7	12,789	11.3
		東京圏以外	7,764	7.1	7,736	6.8
小　計			102,863	93.8	105,337	93.2
投資有価証券			711	0.6	853	0.8
長期貸付金			300	0.3	300	0.3
預金・その他の資産			5,773	5.3	6,545	5.8
資産総額			109,649	100.0	113,035	100.0

(注1) 東京圏とは、オフィスについては、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

2020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
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,788	38,086.56	34,901.67	91.6	7.8	物流施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,631	16,926.56	16,298.00	96.3	9.6	オフィス
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,605	30,190.81	30,190.81	100.0	5.9	物流施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,378	5,977.18	5,624.44	94.1	5.8	住宅
OFC-08	アサヒビルヂング	6,327	8,672.01	8,672.01	100.0	6.8	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,816	10,489.58	10,489.58	100.0	6.5	オフィス
LGC-04	原木ロジスティクス	4,643	12,126.28	非開示(注6)	100.0	非開示(注6)	物流施設
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	3,859	5,293.88	5,293.88	100.0	2.6	ホテル
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,749	18,142.08	非開示(注6)	100.0	非開示(注6)	物流施設
HTL-04	ベストウェスタン横浜	3,260	4,686.09	4,686.09	100.0	2.4	ホテル
合　計		56,061	150,591.03	146,424.84	97.2	54.4	

(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。
(注6) エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

(3) 不動産等組入資産明細

2020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	3,070	2,952
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	6,960	5,816
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	2,510	1,828
OFC-05	アルファベットセブン(準共有持分60%)(注3)	東京都港区赤坂7-6-38	信託受益権	1,478.75	1,608	1,101
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	3,260	2,092
OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,672.01	7,840	6,327
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	2,314
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	1,550	1,455
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	2,594
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	7,530	7,631
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	1,034
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	2,480	2,082
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	8,310	6,378
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	1,650	1,505
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	1,512
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	1,620	1,607
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	1,194

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-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	1,850	1,930
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	1,500	1,517
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	6,605
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	4,170	3,749
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	8,650	7,788
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	4,870	4,643
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	1,350	1,354
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市西浦2-15-11	信託受益権	14,018.82	3,020	2,967
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	854
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	2,860	2,725
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	2,114
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	1,430	1,675
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	3,660	3,859
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	3,220	3,260
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	1,940	1,956
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	2,450	2,503
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	3,164
HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市浪速区日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.46	1,520	1,989
合　計				253,351.06	114,798	105,337

（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、2020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。
（注3）アルファベットセブンについては、信託受益権準共有持分40%を2020年7月1日付で譲渡し、信託受益権準共有持分60%を2020年12月1日付で譲渡する予定です。同物件の期末算定価額及び賃貸可能面積については物件全体に係る評価額及び各面積に、2020年7月31日現在において保有する準共有持分割合60%を乗じた数値を記載しています。

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。

		第８期（2019年8月1日～2020年1月31日）				第９期（2020年2月1日～2020年7月31日）			
物件番号	不動産等の名称	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	96	3.0	5	100.0	95	2.9
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	217	6.8	5	100.0	215	6.5
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	107	3.4	10	100.0	108	3.3
OFC-05	アルファベットセブン（準共有持分60%）（注4）	10	100.0	75	2.4	9	92.1	75	2.3
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	79	2.5	4	100.0	79	2.4
OFC-08	アサヒビルヂング	20	100.0	226	7.1	20	100.0	226	6.8
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	100.0	102	3.2	17	98.9	104	3.1
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	48	1.5	4	100.0	51	1.6
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1	100.0	非開示（注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	51	94.4	311	9.7	52	96.3	318	9.6
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）
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	44	100.0	59	1.9	41	94.8	57	1.7
RSC-02	アーバンパーク代官山	70	98.1	187	5.9	67	94.1	193	5.8
RSC-05	アーバンパーク難波	117	100.0	50	1.6	105	90.1	49	1.5
RSC-06	アーバンパーク護国寺	106	98.3	52	1.6	90	85.0	51	1.6
RSC-07	アーバンパーク柏	41	100.0	38	1.2	39	97.6	37	1.1
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	54	92.8	58	1.8	59	100.0	56	1.7
RSC-09	アーバンパーク高円寺	74	97.6	36	1.1	70	91.7	36	1.1
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	-	-	-	-	61	97.1	42	1.3
RSC-11	アーバンパーク行徳	-	-	-	-	41	98.0	34	1.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	202	6.3	3	100.0	197	5.9
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	260	8.1	4	91.6	257	7.8
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	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-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）
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	65	2.0	1	100.0	65	2.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	31	1.0	1	100.0	19	0.6
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	1	100.0	84	2.6	1	100.0	84	2.6
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	2.5	1	100.0	80	2.4
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	2.2	1	100.0	70	2.1
HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	1	100.0	非開示（注3）	非開示（注3）	0	0.0	非開示（注3）	非開示（注3）
合　計		657	98.1	3,200	100.0	722	97.1	3,314	100.0

（注1）テナント数は、各期末日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数（駐車場は含みません。）を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。
（注2）稼働率は、各期末日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注3）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については、信託受益権準共有持分40%を2020年7月1日付で譲渡し、信託受益権準共有持分60%を2020年12月1日付で譲渡する予定です。

（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

2020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	－	－	124	－	124	－	（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	－	－	106	－	106	－	（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	－	－	72	－	72	－	（注5）（注7）
合　計			－	－	853	－	853	－	－

（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、「サンメゾン大濠公園北」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、「アーバンパーク三ツ池公園」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。
（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、2020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

2020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）	44,280,000	32,980,000	△129,943

（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

2020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、2020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2020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10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
東神戸センタービル（兵庫県神戸市）	外壁磁器タイル是正工事	自 2020年12月 至 2020年12月	39,600	－	－
アサヒビルヂング（神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2020年11月 至 2020年11月	34,500	－	－
アミューズメントメディア学院本館（東京都渋谷区）	空調更新工事	自 2020年 9 月 至 2020年10月	16,940	－	－
所沢ロジスティクス（埼玉県所沢市）	外壁補修工事（北西面）	自 2020年10月 至 2020年12月	16,000	－	－
アーバンパーク護国寺（東京都豊島区）	エレベーター更新工事	自 2020年12月 至 2020年12月	14,400	－	－

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2020年7月31日現在保有する資産に関し、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188,214千円であり、当期費用に区分された修繕費93,667千円と合わせ、合計281,882千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）
アサヒビルヂング（神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2020年 7 月 至 2020年 7 月	21,885
船橋西浦ロジスティクスⅠ（千葉県船橋市）	屋根防水シート張替工事及び塗装工事	自 2020年 7 月 至 2020年 7 月	17,143
ベストウェスタン東京西葛西（東京都江戸川区）	給湯設備更新工事	自 2020年 7 月 至 2020年 7 月	16,170
西新宿松屋ビル（東京都渋谷区）	直流電源装置更新工事	自 2020年 5 月 至 2020年 7 月	14,352
アーバンパーク護国寺（東京都豊島区）	ヒーツ機器更新工事	自 2020年 6 月 至 2020年 7 月	11,172
その他	－	－	107,488
合　計			188,214

(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８期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	第９期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
資産運用報酬（注）	226,759	252,533
資産保管及び一般事務委託手数料	23,757	28,053
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	－	303,222
その他費用	63,888	104,149
合　計	316,805	690,359

（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、物件譲渡に係る譲渡報酬が第9期に14,000千円発生しています。

(2) 借入状況

2020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
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	－	0.4830%（注3）	2020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4月20日	1,950	1,950	0.6250%（注3）	2021年4月20日			
	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	2017年4月6日	350	350	0.5300%（注3）	2020年10月20日			
	株式会社みずほ銀行		400	400					
	三井住友信託銀行株式会社		450	450					
	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4月20日	1,000	1,000	0.5300%（注3）	2020年10月20日			
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	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					
	株式会社三井住友銀行	2018年4月20日	1,865	1,865	0.5183%	2021年10月20日			
	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	2018年9月6日	500	500	0.6095%（注3）	2022年3月22日			
	株式会社みずほ銀行		450	450					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		250	250					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金(注2)	株式会社三井住友銀行	2018年9月6日	850	850	0.8120%(注3)	2023年9月20日	期限一括	(注4)	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		500	500					
	株式会社福岡銀行		240	240					
	みずほ信託銀行株式会社		200	200					
	株式会社西日本シティ銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2019年4月22日	2,200	2,200	0.7532%(注3)	2024年4月22日			
	株式会社みずほ銀行		2,050	2,050					
	三井住友信託銀行株式会社		1,250	1,250					
	株式会社あおぞら銀行		700	700					
	株式会社新生銀行		700	700					
	株式会社りそな銀行		700	700					
	みずほ信託銀行株式会社		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2020年3月13日	−	1,370	0.2685%	2021年3月22日	分割(注5)		
	株式会社みずほ銀行		−	1,370					
	株式会社三井住友銀行	2020年4月20日	−	1,950	0.7588%(注3)	2025年4月21日	期限一括		
	株式会社みずほ銀行		−	2,500					
	三井住友信託銀行株式会社		−	1,050					
	株式会社あおぞら銀行		−	600					
	株式会社新生銀行		−	600					
	株式会社りそな銀行		−	600					
	小　計		51,580	54,320					
	合　計		51,580	54,320					

(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。
(注5) 当期末残高の計2,740百万円のうち、2020年12月21日に1,080百万円、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)
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	2020年3月13日	1,810	−	−	−	−
RSC-11	アーバンパーク行徳	2020年3月13日	1,430	−	−	−	−
OFC-05	アルファベットセブン(準共有持分40%)	−	−	2020年7月1日	1,400	734	648
合計			3,240		1,400	734	648

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

(2) その他の資産の売買状況等

資産の種類	資産の名称		買付		売付		当期末残高	
			券面数等	金額(百万円)(注1)	券面数等	金額(百万円)(注1)	券面数等	金額(百万円)(注1)
信託受益権	MEZ-05	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5(注2)	−	150	−	−	−	150
合計			−	150	−	−	−	150

(注1) 金額は、受渡代金（買付又は売付に係る諸費用を含まない金額）を記載しています。
(注2) 裏付け資産は、「サンメゾン大濠公園北」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	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
取得	アーバンパーク市ヶ尾	2020年3月13日	1,810	1,850	一般財団法人日本不動産研究所	2019年12月1日
取得	アーバンパーク行徳	2020年3月13日	1,430	1,500	株式会社谷澤総合鑑定所	2019年12月1日
譲渡	アルファベットセブン(準共有持分40%)	2020年7月1日	−	1,068(注2)	一般財団法人日本不動産研究所	2020年1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1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2,670百万円に、2020年7月1日付で譲渡した準共有持分割合40%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2月1日から2020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、前記「(2)その他の資産の売買状況等」に記載した信託受益権の売買及び金利スワップ取引1件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

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	99,200	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社	2,000	2.0

(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

2020年3月31日に、第4回投資主総会を開催しました。

投資主総会で承認された事項のうち主な概要は、以下のとおりです。

投資主総会開催日	議案	概要
2020年3月31日	第1号議案 さくら総合リート投資法人との吸収合併契約の承認の件	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に係る合併契約が承認されました。
	第2号議案 規約一部変更の件	以下に示すとおり、投資法人規約の一部変更について決議されました。 (1)本投資法人が合併を行った場合における、期中報酬Ⅰの算出に用いる取得価格の定義を明確化するため、規約第37条第1項第1号について、必要となる文言を追加するもの。また、同様に、本投資法人が合併を行ったことによりのれんが生じた場合における、期中報酬Ⅱの算出時ののれん償却額等の取扱いを明確にするため、規約第37条第1項第2号について、必要となる文言を追加するもの。 (2)前記(1)の規約変更について、2020年8月1日から効力を生じるものとするため、附則において、その旨を規定するとともに、効力発生後は附則を削除する旨の規定を追加するため、規約第42条を新設するもの。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
2020年3月2日	合併契約の締結の件	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に係る合併契約を締結しました。
2020年7月21日	資産運用委託契約変更の件	第4回投資主総会において承認された規約の一部変更に伴い、スターアジア投資顧問株式会社との間で締結している資産運用委託契約について、変更の覚書を締結しました。
	一般事務委託契約及び資産保管委託契約変更の件	本投資法人とさくら総合リートの合併に伴い、三井住友信託銀行株式会社との間で締結している一般事務委託契約及び資産保管委託契約の有効期間を合併効力発生日である2020年8月1日から3年とする変更の覚書を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2020年1月31日）	当　期（2020年7月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,622,851	2,303,632
信託現金及び信託預金	3,848,378	3,915,644
営業未収入金	45,608	49,312
前払費用	112,436	119,529
その他	8,689	10,389
流動資産合計	5,637,964	6,398,507
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,247,569	34,100,500
減価償却累計額	△2,521,046	△2,933,446
信託建物（純額）	30,726,523	31,167,053
信託構築物	15,784	18,395
減価償却累計額	△2,431	△2,990
信託構築物（純額）	13,352	15,405
信託機械及び装置	46,680	55,823
減価償却累計額	△9,570	△12,054
信託機械及び装置（純額）	37,110	43,768
信託工具、器具及び備品	36,546	46,277
減価償却累計額	△11,336	△13,817
信託工具、器具及び備品（純額）	25,210	32,460
信託土地	68,602,052	70,619,311
有形固定資産合計	99,404,248	101,877,998
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	711,912	853,350
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	121,497	135,723
差入敷金及び保証金	10,862	10,782
その他	3,625	－
投資その他の資産合計	1,147,898	1,299,856
固定資産合計	104,011,285	106,636,993
資産合計	109,649,249	113,035,501

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2020年1月31日）	当　期（2020年7月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	338,896	337,786
1年内返済予定の長期借入金	11,300,000	14,040,000
未払金	269,588	417,355
未払費用	11,903	12,748
未払法人税等	605	605
未払消費税等	35,586	48,276
前受金	531,192	698,166
その他	14,299	17,332
流動負債合計	12,502,070	15,572,270
固定負債		
長期借入金	40,280,000	40,280,000
預り敷金及び保証金	6,718	6,595
信託預り敷金及び保証金	2,459,766	2,429,860
その他	101,271	132,189
固定負債合計	42,847,755	42,848,645
負債合計	55,349,826	58,420,916
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,649,263	1,998,562
剰余金合計	1,649,263	1,998,562
投資主資本合計	54,395,229	54,744,528
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△95,806	△129,943
評価・換算差額等合計	△95,806	△129,943
純資産合計	※1　54,299,423	※1　54,614,584
負債純資産合計	109,649,249	113,035,501

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　2,988,424	※1　3,122,781
その他賃貸事業収入	※1　212,244	※1　192,129
不動産等売却益	－	※2　648,585
その他の収入	27,160	32,582
営業収益合計	3,227,829	3,996,079
営業費用		
賃貸事業費用	※1　1,189,614	※1　1,173,882
資産運用報酬	226,759	252,533
資産保管及び一般事務委託手数料	23,757	28,053
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	－	303,222
その他営業費用	63,888	104,149
営業費用合計	1,506,419	1,864,242
営業利益	1,721,410	2,131,837
営業外収益		
受取利息	27	25
未払分配金戻入	997	1,131
還付加算金	1	1
固定資産受贈益	－	2,816
営業外収益合計	1,026	3,975
営業外費用		
支払利息	165,266	172,539
融資関連費用	62,670	105,551
営業外費用合計	227,937	278,091
経常利益	1,494,499	1,857,721
税引前当期純利益	1,494,499	1,857,721
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	1,493,894	1,857,116
前期繰越利益	155,368	141,446
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,649,263	1,998,562

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

STAR ASIA Investment Corporation

前期（ご参考）（自　2019年8月1日　至　2020年1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	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	52,745,966	2,115,855	2,115,855	54,861,822	△122,065	△122,065	54,739,757
当期変動額							
剰余金の配当		△1,960,487	△1,960,487	△1,960,487			△1,960,487
当期純利益		1,493,894	1,493,894	1,493,894			1,493,894
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					26,259	26,259	26,259
当期変動額合計	－	△466,592	△466,592	△466,592	26,259	26,259	△440,333
当期末残高	※1 52,745,966	1,649,263	1,649,263	54,395,229	△95,806	△95,806	54,299,423

当期（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	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計				
当期首残高	52,745,966	1,649,263	1,649,263	54,395,229	△95,806	△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	△34,137	315,161
当期末残高	※1 52,745,966	1,998,562	1,998,562	54,744,528	△129,943	△129,943	54,614,584

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020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　5～69年 構築物　10～30年 機械及び装置　10年 工具、器具及び備品　3～15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　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
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ありません。	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。
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。
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1月31日)	当　期 (2020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

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日		当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020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	2,617,584	賃料収入	2,744,081
共益費収入	262,460	共益費収入	264,725
駐車場収入	95,729	駐車場収入	98,938
施設使用料	10,607	施設使用料	12,518
その他賃貸収入	2,041	その他賃貸収入	2,517
計	2,988,424	計	3,122,781
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	177,361	水道光熱費収入	152,573
その他収入	34,883	その他収入	39,556
計	212,244	計	192,129
不動産賃貸事業収益合計	3,200,669	不動産賃貸事業収益合計	3,314,911
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	153,423	管理業務費	157,872
水道光熱費	176,939	水道光熱費	148,284
公租公課	238,044	公租公課	240,373
修繕費	82,084	修繕費	93,667
信託報酬	13,150	信託報酬	13,779
損害保険料	4,773	損害保険料	4,846
減価償却費	420,178	減価償却費	432,258
その他費用	101,019	その他費用	82,800
不動産賃貸事業費用合計	1,189,614	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）	2,011,055	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

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日		当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	
※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数		※1 発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数	
発行可能投資□総□数	10,000,000□	発行可能投資□総□数	10,000,000□
発行済投資□の総□数	540,824□	発行済投資□の総□数	540,824□

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （2020年1月31日）		当　期 （2020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）	
有価証券付随費用	1,359	有価証券付随費用	1,359
未払金	－	繰延ヘッジ損益	40,880
繰延ヘッジ損益	30,140	繰延税金資産小計	42,239
繰延税金資産小計	31,499	評価性引当額	△42,239
評価性引当額	△31,499	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	31.51	法定実効税率	31.46
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.50	支払分配金の損金算入額	△31.46
その他	0.03	その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03

[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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020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 2019年8月1日　至 2020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

2020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	1,622,851	1,622,851	－
（2）信託現金及び信託預金	3,848,378	3,848,378	－
（3）投資有価証券	524,740	524,740	－
（4）長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	6,295,969	6,295,969	－
（5）1年内返済予定の長期借入金	11,300,000	11,300,000	－
（6）長期借入金	40,280,000	40,280,000	－
負債計	51,580,000	51,580,000	－
（7）デリバティブ取引（※）	(95,806)	(95,806)	－

（※）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
メザニンローン債権（社債、信託受益権及び貸付金）から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（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	△95,806

（※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）	6,718
信託預り敷金及び保証金（※1）	2,459,766
投資有価証券（※2）	187,172

（※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（2020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	1,622,851	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,848,378	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	524,740	－	－
長期貸付金	－	－	－	300,000	－	－
合計	5,471,229	－	－	824,740	－	－

（注4）借入金の決算日（2020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
長期借入金	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	8,000,000	－
合計	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	8,000,000	－

当期（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

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

メザニンローン債権（社債、信託受益権及び貸付金）から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（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、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（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	－

［賃貸等不動産に関する注記］

前期（ご参考）（自 2019年8月1日　至 2020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	
103,151,622	△288,235	102,863,386	114,110,000

（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（131,943千円）、主な減少額は減価償却（420,178千円）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（3,500,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年1月期（第8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。

［関連当事者との取引に関する注記］

前期（ご参考）（自 2019年8月1日　至 2020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	－	資金の借入	－	長期借入金	6,050,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,500,000
				融資関連費用	7,947	前払費用	13,460
						長期前払費用	18,591
				支払利息	32,381	未払費用	2,130

（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	6,050,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,500,000
				融資関連費用	7,651	前払費用	13,543
						長期前払費用	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。

［1口当たり情報に関する注記］

前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
1口当たり純資産額　100,401円	1口当たり純資産額　50,492円
1口当たり当期純利益　2,762円	1口当たり当期純利益　1,716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。当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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日		当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日	
当期純利益（千円）	1,493,894	当期純利益（千円）	1,857,116
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）	1,493,894	普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,857,116
期中平均投資口数（口）	540,824	期中平均投資口数（口）	1,081,648

（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。当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 2019年8月1日　至 2020年1月31日）

1.さくら総合リートとの合併契約の締結
本投資法人及びさくら総合リートは、それぞれ、2020年3月2日開催の役員会にて、2020年8月1日を合併の効力発生日として、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本合併を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて本合併契約を締結しました。

（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、本合併契約を締結しました。

（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口を割当交付します（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すが、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予定しており、上記割当ての比率は本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割の詳細は、下記「2.投資口の分割」をご参照ください。

（3）合併交付金
上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、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

（4）さくら総合リートの直前期（2019年7月1日から2019年12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　：2,391百万円
当期純利益　：704百万円
資産合計　：63,111百万円
負債合計　：33,152百万円
純資産合計　：29,959百万円

2.投資口の分割
本投資法人は、2020年3月2日開催の役員会において、本投資口分割を行うことを決定しました。

（1）分割の目的
上記「1.さくら総合リートとの合併契約の締結」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るべく、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うこととしました。

（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す。本投資口分割は、本合併契約に規定される本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力発生日である2020年8月1日において効力を生じるものとします。

（3）分割により増加する投資口数等
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する投資口数　：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（注）
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
（注）本合併により、さくら総合リートの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.78口を、本書日付現在のさくら総合リートの発行済投資口の全て（333,001口）について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

（4）投資口分割の日程
①基準日公告日　：2020年7月10日（予定）
②基準日　：2020年7月31日（予定）
③効力発生日　：2020年8月 1 日（予定）

（5）1口当たり情報に及ぼす影響
当該投資口分割が前期首に行われたと仮定した場合の前期及び当期における1口当たり情報は、それぞれ以下のとおりです。

	前期 自　2019年 2 月 1 日 至　2019年 7 月31日	当期 自　2019年 8 月 1 日 至　2020年 1 月31日
1口当たり純資産額	50,607円	50,200円
1口当たり当期純利益	1,816円	1,381円

3.資産の譲渡
以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

＜アルファベットセブン＞
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（第1回40%、第2回60%）
売買契約の締結日　：2020年3月2日
譲渡予定日　：第1回（準共有持分40%）：2020年 7 月1日
第2回（準共有持分60%）：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　：第1回（準共有持分40%）：1,400百万円
第2回（準共有持分60%）：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2020年7月期に約642百万円、2021年1月期に約970百万円を計上する予定です。

当期（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るべく、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

[その他の注記]
前期（ご参考）（自 2019年8月1日　至 2020年1月31日）
該当事項はありません。

当期（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。

（単位：円）

	前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020年 7 月31日
Ⅰ　当期未処分利益	1,649,263,334	1,998,562,151
Ⅱ　分配金の額	1,507,817,312	1,858,271,264
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,788)	(3,436)
うち利益分配金	1,507,817,312	1,858,271,264
（うち1口当たり利益分配金）	(2,788)	(3,436)
Ⅲ　次期繰越利益	141,446,022	140,290,887

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、当期純利益に物流施設におけるレントホリデーの一部に相当する額を加算し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,507,817,312円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に近似し、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。

独立監査人の監査報告書

２０２０年９月９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２０２０年２月１日から２０２０年７月３１日までの第９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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は、２０２０年８月１日を合併の効力発生日として、投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リート投資法人を吸収合併消滅法人とする吸収合併を行っている。

当該事項は当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

利害関係

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

以　上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020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	1,494,499	1,857,721
減価償却費	420,178	432,258
受取利息	△27	△25
支払利息	165,266	172,539
営業未収入金の増減額（△は増加）	10,297	△3,703
未払消費税等の増減額（△は減少）	△163,882	12,690
前払費用の増減額（△は増加）	20,308	△7,093
長期前払費用の増減額（△は増加）	46,677	△14,225
営業未払金の増減額（△は減少）	86,456	△59,255
未払金の増減額（△は減少）	△21,210	147,767
前受金の増減額（△は減少）	13,802	166,974
信託有形固定資産の売却による減少額	－	734,465
その他	△16,850	957
小計	2,055,515	3,441,071
利息の受取額	27	25
利息の支払額	△163,464	△171,694
法人税等の支払額	△903	△696
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,891,175	3,268,704
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△136,901	△3,582,328
預り敷金及び保証金の返還による支出	△141	△123
預り敷金及び保証金の受入による収入	211	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△105,199	△104,949
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	86,020	75,044
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	11,639	9,275
その他	100	80
投資活動によるキャッシュ・フロー	△144,270	△3,753,001
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	－	10,760,000
長期借入金の返済による支出	－	△8,020,000
分配金の支払額	△1,960,276	△1,507,655
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,960,276	1,232,344
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△213,372	748,047
現金及び現金同等物の期首残高	5,684,601	5,471,229
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,471,229	※1 6,219,277

（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 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日	当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020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リスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］（参考情報）

前期（ご参考） 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日		当　期 自 2020年 2 月 1 日 至 2020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		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（単位：千円）		（単位：千円）
現金及び預金	1,622,851	現金及び預金	2,303,632
信託現金及び信託預金	3,848,378	信託現金及び信託預金	3,915,644
現金及び現金同等物	5,471,229	現金及び現金同等物	6,219,277

ポートフォリオの概要（2020年8月1日時点）

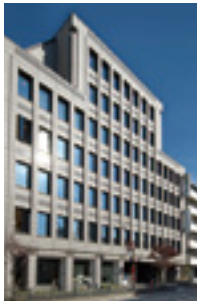
※2020年12月1日売却予定のアルファベットセブンを除いています。

STAR ASIA Investment Corporation

OFC-01

南麻布渋谷ビル

取得価格	2,973百万円
所在地	東京都港区
建築時期	1993年6月15日



OFC-03

本町橋タワー

取得価格	6,065百万円
所在地	大阪府大阪市
建築時期	2010年2月8日

OFC-04

西新宿松屋ビル

取得価格	1,763百万円
所在地	東京都渋谷区
建築時期	1987年5月28日

OFC-06

渋谷MKビル

取得価格	2,042百万円
所在地	東京都渋谷区
建築時期	1993年7月31日

OFC-08

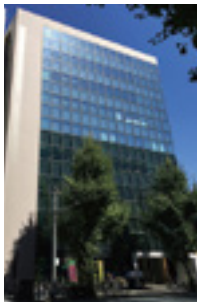
アサヒビルヂング

取得価格	6,320百万円
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1994年11月25日

OFC-09

博多駅イーストプレイス

取得価格	2,286百万円
所在地	福岡県福岡市
建築時期	1986年2月24日



OFC-10

日本橋浜町パークビル

取得価格	1,450百万円
所在地	東京都中央区
建築時期	1992年7月13日

OFC-11

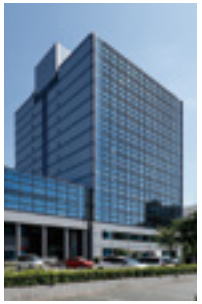
アミューズメントメディア学院本館

取得価格	2,580百万円
所在地	東京都渋谷区
建築時期	1994年11月2日

OFC-12

東神戸センタービル

取得価格	7,440百万円
所在地	兵庫県神戸市
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

取得価格	1,020百万円
所在地	東京都渋谷区
建築時期	1999年1月25日

OFC-14

成信ビル

受入価格	11,200百万円
所在地	東京都新宿区
建築時期	1989年3月31日

OFC-15

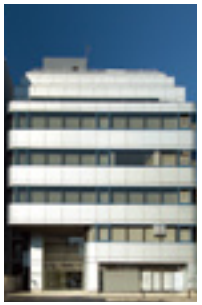
NKビル

受入価格	5,350百万円
所在地	東京都千代田区
建築時期	1991年10月28日

OFC-16

司町ビル

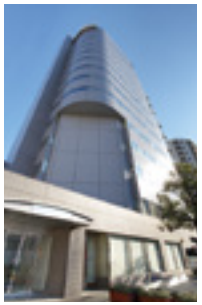
受入価格	4,590百万円
所在地	東京都千代田区
建築時期	1988年1月20日



OFC-17

高田馬場アクセス

受入価格	3,990百万円
所在地	東京都新宿区
建築時期	1994年1月14日



OFC-18

麻布アメレックスビル

受入価格	2,780百万円
所在地	東京都港区
建築時期	1988年6月30日

OFC-19

飛栄九段ビル

受入価格	2,400百万円
所在地	東京都千代田区
建築時期	1991年9月17日

STARASIA Investment Corporation

OFC-20

新横浜ナラビル

受入価格 2,300百万円

所在地 神奈川県横浜市

建築時期 1992年3月17日

OFC-21

ポータル秋葉原

受入価格 1,510百万円

所在地 東京都千代田区

建築時期 2002年5月22日

RTL-01

ラパーク岸和田

受入価格 5,400百万円

所在地 大阪府岸和田市

建築時期 1994年8月30日

RTL-02

シュロアモール筑紫野

受入価格 6,550百万円

所在地 福岡県筑紫野市

建築時期 2007年6月22日

RTL-03

西友水口店

受入価格 3,320百万円

所在地 滋賀県甲賀市

建築時期 1999年5月31日

RTL-04

シュロアモール長嶺

受入価格 3,450百万円

所在地 熊本県熊本市

建築時期 2007年8月23日

RSC-01

アーバンパーク麻布十番

取得価格 2,045百万円

所在地 東京都港区

建築時期 1999年11月29日

RSC-02

アーバンパーク代官山

取得価格 6,315百万円

所在地 東京都渋谷区

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

取得価格 1,490百万円

所在地 大阪府大阪市

建築時期 2013年1月9日

RSC-06

アーバンパーク護国寺

取得価格 1,460百万円

所在地 東京都豊島区

建築時期 1990年2月28日

RSC-07

アーバンパーク柏

取得価格 1,186百万円

所在地 千葉県柏市

建築時期 1997年8月28日

RSC-08

アーバンパーク緑地公園

取得価格 1,550百万円

所在地 大阪府吹田市

建築時期 1989年3月10日

RSC-09

アーバンパーク高円寺

取得価格 1,167百万円

所在地 東京都杉並区

建築時期 1987年10月13日

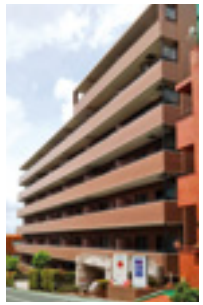
RSC-10

アーバンパーク市ヶ尾

取得価格 1,810百万円

所在地 神奈川県横浜市

建築時期 1998年7月10日



RSC-11

アーバンパーク行徳

取得価格 1,430百万円

所在地 千葉県市川市

建築時期 1995年3月24日

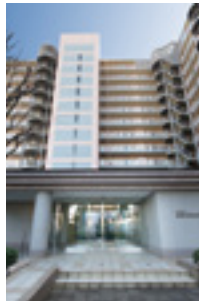
RSC-12

白井ロジュマン

受入価格 2,470百万円

所在地 千葉県白井市

建築時期 1995年5月9日



STARASIA Investment Corporation

RSC-13

アーバンパーク関目

受入価格	2,150百万円
所在地	大阪府大阪市
建築時期	1989年8月18日

RSC-14

アーバンパーク今里

受入価格	993百万円
所在地	大阪府大阪市
建築時期	1991年12月20日

RSC-15

アーバンパーク代々木

受入価格	1,740百万円
所在地	東京都渋谷区
建築時期	2017年9月4日

LGC-01

岩槻ロジスティクス

取得価格	6,942百万円
所在地	埼玉県さいたま市
建築時期	2014年10月29日

LGC-02

横浜ロジスティクス

取得価格	3,560百万円
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1994年10月1日

LGC-03

船橋ロジスティクス

取得価格	7,875百万円
所在地	千葉県船橋市
建築時期	1号棟 1992年9月25日 2号棟 1997年8月5日

LGC-04

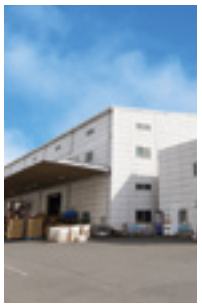
原木ロジスティクス

取得価格	4,700百万円
所在地	千葉県市川市
建築時期	2015年8月14日

LGC-05

所沢ロジスティクス

取得価格	1,300百万円
所在地	埼玉県所沢市
建築時期	1999年4月30日



LGC-06

船橋西浦ロジスティクスⅠ

取得価格	3,000百万円
所在地	千葉県船橋市
建築時期	1985年10月11日

LGC-07

船橋西浦ロジスティクスⅡ

取得価格	821百万円
所在地	千葉県船橋市
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

取得価格	2,755百万円
所在地	埼玉県北葛飾郡
建築時期	1997年3月31日

LGC-09

船橋ハイテクパーク工場Ⅰ

受入価格	1,710百万円
所在地	千葉県船橋市
建築時期	2003年5月19日

LGC-10

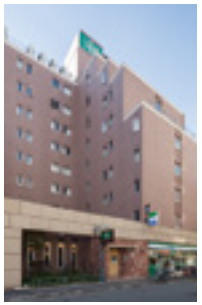
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ

受入価格	702百万円
所在地	千葉県船橋市
建築時期	2001年9月5日

HTL-01

R&Bホテル梅田東

取得価格	2,069百万円
所在地	大阪府大阪市
建築時期	2000年10月20日



HTL-02

スマイルホテルなんば

取得価格	1,750百万円
所在地	大阪府大阪市
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

取得価格	3,827百万円
所在地	東京都江戸川区
建築時期	1991年3月19日

ポートフォリオの概要（2020年8月1日時点）

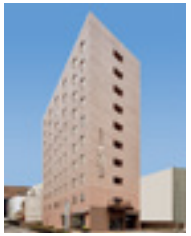
HTL-04

ベストウェスタン横浜

取得価格	3,248百万円
所 在 地	神奈川県横浜市
建築時期	1987年9月21日

HTL-05

ホテルWBF福岡天神南



取得価格	1,970百万円
所 在 地	福岡県福岡市
建築時期	2017年2月20日

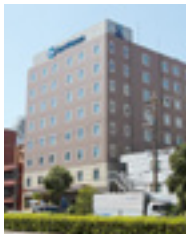
HTL-06

グランジット秋葉原

取得価格	2,500百万円
所 在 地	東京都千代田区
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



取得価格	3,180百万円
所 在 地	東京都江戸川区
建築時期	2017年2月7日

HTL-08

ホテルWBFアートステイなんば

取得価格	2,000百万円
所 在 地	大阪府大阪市
建築時期	2017年4月7日

■ 稼働率の推移

旧さくら総合リート投資法人保有物件の第8期中の稼働率の推移

	2020年1月末	2020年2月末	2020年3月末	2020年4月末	2020年5月末	2020年6月末	2020年7月末
オフィス	99.5%	99.1%	99.1%	99.5%	99.5%	100.0%	98.4%
商業施設	98.8%	98.8%	98.7%	98.7%	98.6%	98.5%	98.5%
住 宅	99.3%	99.6%	98.7%	97.5%	97.0%	98.2%	98.4%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全 体	**99.1%**	**99.1%**	**98.8%**	**98.7%**	**98.5%**	**98.8%**	**98.6%**

旧スターアジア不動産投資法人保有物件の第9期中の稼働率の推移

	2020年2月末	2020年3月末	2020年4月末	2020年5月末	2020年6月末	2020年7月末
オフィス	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	97.9%	98.6%
住 宅	96.6%	97.7%	96.5%	94.4%	94.3%	95.4%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%
全 体	**98.0%**	**98.1%**	**98.0%**	**97.7%**	**97.6%**	**97.1%**

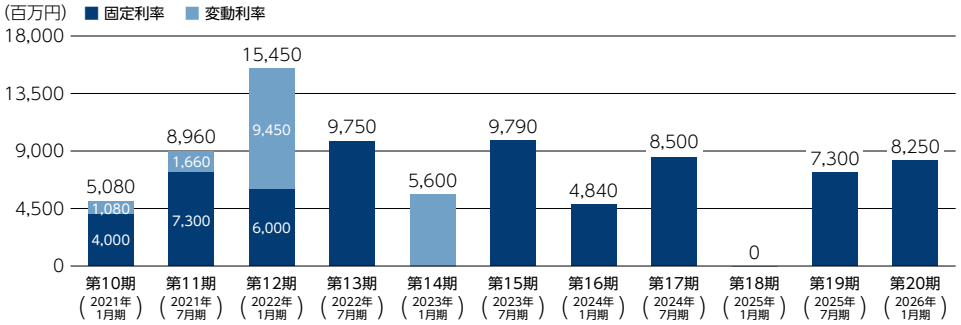
財務の状況

■ 主要な財務指標

	第8期末（2020年1月）	第9期末（2020年7月）	合併後 2020年8月31日
LTV	47.0%	48.1%	45.8%（※）
借入残高	51,580百万円	54,320百万円	83,520百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	97.4%
平均残存年数	2.1年	2.3年	2.3年
平均借入金利	0.64%	0.65%	0.71%
固定金利比率	85.8%	81.5%	78.7%

※アルファベットセブン（60%）売却後の状態を想定し算出。

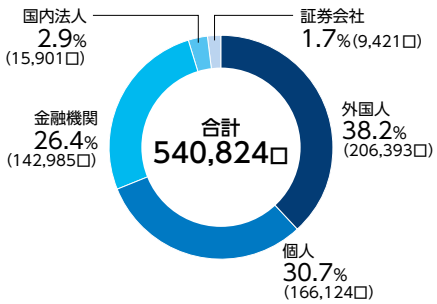
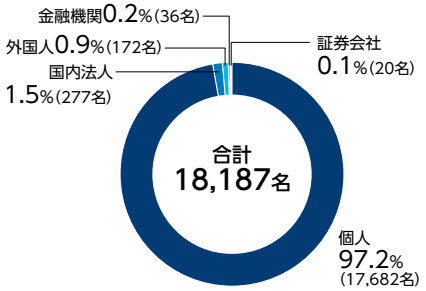
■ 借入返済期限の分散状況（2020年8月31日時点）



投資主の状況

■ 投資主分布（2020年7月末時点）

＜ 属性別投資口数 ＞



＜ 属性別投資主数 ＞