

YouTubeにて、
スターアジア不動産投資法人の運用状況を
定期的に発信しています。



チャンネル登録

をよろしくお願いいたします。




STAR ASIA
Investment Corporation



第18期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2024年8月1日～2025年1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 <https://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。

FOR INVESTORS

GROWTH

TOKYO AREA

STABILITY

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	V. 注記表	40
ESGの取組み	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	51
財務の状況/投資主の状況	5	VII. 監査報告書	52
ポートフォリオ一覧	6	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	54
I. 資産運用報告	8	投資主インフォメーション	56
II. 貸借対照表	35	ポートフォリオの概要	57
III. 損益計算書	37	特集 YouTube動画制作の舞台裏	60
IV. 投資主資本等変動計算書	38		

本投資法人の特徴

1. 総合型REIT	2. 着実な成長	3. 投資主利益第一主義追求のための施策
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	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	「既成概念にとらわれない」マネジメントの継続的実行

(注) 東京圏: 東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。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%±10%	 アセットタイプ(用途)の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み	 ミドルサイズアセットを中心とした投資
---	---	---

第18期 決算ハイライト

2025年1月31日時点

営業収益	9,690 _{百万円}	営業利益	5,472 _{百万円}
経常利益	4,522 _{百万円}	当期純利益	4,522 _{百万円}

●1口当たり分配金の実績及び予想

第15期実績	1,586円	第16期実績	1,524円	第17期実績	1,596円
第18期実績	1,701円	第19期予想	1,625円	第20期予想	1,644円

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

投資主の皆様へ

ご挨拶



スターアジア不動産投資法人
執行役員

加藤 篤志

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

本投資法人は本資産運用会社とともに、2016年4月の上場以来、投資主利益の最大化に向けた取組みを継続しています。

当期(2025年1月期)における外部成長に係る取組みとして、2024年8月には、2021年3月の中期計画策定以降では4年連続4回目(上場以降では7回目)となる公募増資を実施し、6資産(取得価格総額359億円)を取得しました。同時に物件売却も実行しており、これら一連の取組みにより資産規模は当期末現在で2,765億円(不動産等74物件、優先出資証券1案件、メザニンローン(債権投資2案件)となり、中期計画における目標である「2026年までに資産規模3,000億円」の達成に向けて着実に成長しています。

新規取得資産は、都心立地で資産価値が高く、

内部成長が期待できるホテル4物件(取得価格総額347億円)を中心としています。これら4物件のホテルは、全てスターアジアグループのポラリス・ホールディングス傘下の会社が賃借してオペレーションを担っており、全て同一の固定+変動の賃料体系となっています。それぞれの物件においてGOP×85%が固定賃料を上回った場合に変動賃料が収受でき、宿泊需要の向上に伴うホテルの運営状況の良化をダイレクトに享受できる賃料体系であると考えています。実際に、2024年8月に新規取得したポラリスが運営する4ホテルからの賃料収入は、当期において当初予想を大きく超える結果となっており、内部成長に貢献しています。加えて、2023年9月に取得した7ホテルも、全てポラリスが運営し、同一の賃料体系ですが、当期において大幅に当初予想を超える結果となりました。これらのホテルからの賃料収入増を主因として、当期の1口当たり分配金を1,701円(当初予想比10.6%増)に上方修正しており、中期計画における目標である「2026年までに1,600円以上」を前倒しで達成したこととなります。

今後も、投資主の皆様のご利益の最大化を目指し、

潜在的な内部成長力のある物件や分配金増が期待できるメザニンローン債権等の取得に注力し、一層の収益の成長性、安定性を追求してまいります。

また、本投資法人は、SDGsの達成に向けたESGに関連する取組みを継続しています。環境(E)に係る取組みとして、当期においては、物件毎の状況を勘案して照明LED化工事、空調設備及び搬送動力等の高効率化・省エネ改修工事、緑化保全を総額約462百万円実施しています。ESGに関連する施策への取組みの一環として、GRESBリアルエステイト評価へ継続して参加しています。2024年度においては「2スター」及び「Greenスター」を獲得しており、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しました。しかしながら、このアセスメントへの参加は、ESGに関連する施策の実施状況に係る一つの指標であり、高い評価を受

中期計画の達成に向けて

本投資法人は、2021年3月に2026年までの中期計画として、資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金の成長目標1,600円以上を掲げました。

資産規模の拡大(外部成長)においては、2024年8月に公募増資を実施し、6資産(取得価格総額359億円)をポートフォリオに組み入れました。当期(2025年1月期)末現在の資産規模は2,765億円となっており、中期計画(外部成長目標)の達成に向けて大きく前進したと考えています。スターアジアグループは、現在も日本の不動産を対象とした投資活動を継続しており、こうしたスターアジアグループの運用物件からの取得機会や本資産運用会社独自のネットワークを最大限に活用して、投資口価格の状況を勘案し、外部成長の実現を目指します。

1口当たり分配金の成長(内部成長)においては、第18期(2025年1月期)の実績として、1,701円となったことから、前記のとおり、中期計画の目標である「2026年までに1,600円以上」を前倒しで達成しました。今後も1口当たり分配金は、1,600円以上を

けること自体が目標ではなく、評価を向上させることを通じて、より良い環境(E)の、より良い社会(S)の、より良いガバナンス(G)の実現を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

さて、第18期(2025年1月期)においても、投資主利益の最大化を追求する運用を展開し、保有物件の収益増、経費削減に努めた結果、営業収益9,690百万円、経常利益4,522百万円、当期純利益4,522百万円を計上し、1口当たり分配金は1,701円となりました。

ここに第18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。

維持する見込みであり、本資産運用会社の内部成長への注力、旅行需要の増加を背景としたポラリス運営ホテルからの収益増などにより、インフレ率を上回る1口当たり分配金成長を目指します。

KOKO HOTEL 築地 銀座



(2024年8月取得)

ESG方針

私たちは、スターアジアグループの一員として、その投資哲学、行動規範を共有しています。また、スターアジア不動産投資法人の資産運用会社として、「投資主利益第一主義」の基本理念に沿い、さらにはスターアジア不動産投資法人が社会の中で与えられた立場を認識し、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境(Environment)・社会(Society)・ガバナンス(Governance)に配慮した不動産投資運用事業を行ってまいります。

E Environment 環境に係る取組み



● 環境認証の取得 2025年1月31日時点

- 2024年GRESBリアルエステイト評価において「2スター」(最上位:5スター)を、GRESB開示評価において最上位の「Aレベル」を取得しました。



建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)	CASBEE不動産評価
★★★★★ 3物件	Sランク 6物件
★★★★ 3物件	Aランク 9物件
★★★ 3物件	
★★ 2物件	
取得割合(注) 49.0%	

目標

2026年までに
環境認証の取得割合を
50%以上とする

(注)「比率」は、2025年1月31日現在において環境認証を取得している物件の延床面積の合計を、保有資産に係る延床面積の合計で除して算出して記載しています。

S Society 社会に係る取組み



● 地域貢献とテナント満足度向上

保有物件における取組み

ラパーク岸和田
だんじり祭りの休憩場所を提供
津波発生時の一時避難施設として岸和田市と協定締結

テナント満足度調査

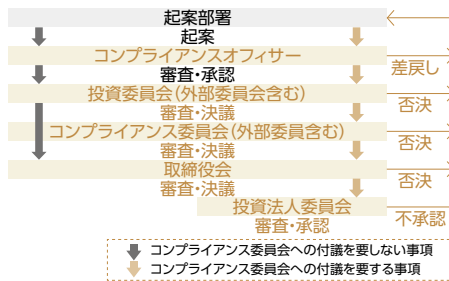
保有する物件のテナントを対象に、定期的にテナント満足度調査を実施
調査結果をもとに運営管理改善等を検討

G Governance ガバナンスに係る取組み



● 意思決定プロセス

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



● 借入の状況 (注1)

	第17期末 2024年7月	第18期末 2025年1月
LTV(注2)	47.1%	47.5%
有利子負債残高	121,840百万円	139,680百万円
長期負債比率	99.2%	99.4%
平均残存年数	3.2年	3.2年
平均借入年数	5.4年	5.5年
平均調達金利(注3)	0.90%	1.09%
固定金利比率	64.6%	57.1%

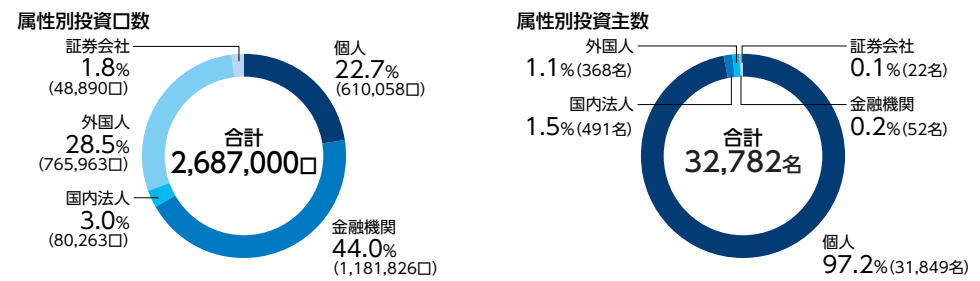
(注1) 投資法人債を含めた状況を記載しています。
(注2) LTVは、総資産に対する有利子負債残高の比率です。
(注3) 金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

● 格付の状況 2025年1月31日時点

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

投資主の状況

● 投資主分布 2025年1月31日時点



● 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	1.1	3,040	4.5
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	2.2	7,100	5.0
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	0.6	2,740	6.9
OFC-06	オフィス	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	■	2,042	0.7	3,300	5.6
OFC-08	オフィス	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	■	6,320	2.3	8,740	5.1
OFC-09	オフィス	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	■	2,286	0.8	3,350	6.7
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	0.5	1,510	4.3
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	0.9	2,710	3.9
OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	★	7,600	2.7	7,470	5.3
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	0.4	1,450	4.8
OFC-14	オフィス	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	★	11,200	4.1	11,900	3.6
OFC-15	オフィス	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	★	5,350	1.9	5,430	3.7
OFC-16	オフィス	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	★	4,590	1.7	4,530	3.7
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	★	3,990	1.4	3,810	3.8
OFC-18	オフィス	麻布アレックスビル	東京都港区	★	2,780	1.0	2,970	3.8
OFC-19	オフィス	飛栄九段ビル	東京都千代田区	★	2,400	0.9	2,440	3.6
OFC-20	オフィス	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	★	2,300	0.8	2,770	5.3
OFC-21	オフィス	ポータル秋葉原	東京都千代田区	★	1,510	0.5	1,490	3.8
OFC-22	オフィス	アーバンセンター立川	東京都立川市	★■	1,804	0.7	2,190	5.5
OFC-23	オフィス	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	■	2,870	1.0	3,290	4.3
OFC-24	オフィス	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	★	2,054	0.7	2,210	5.6
RTL-01	商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	★	5,400	2.0	5,200	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	2.4	6,600	5.7
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	1.2	3,590	7.6
RTL-05	商業施設	バグース池袋西口	東京都豊島区	■	2,984	1.1	3,500	4.1
RTL-06	商業施設	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市	★	9,500	3.4	10,600	4.2
RTL-07	商業施設	アーバンフォルム藤	埼玉県川口市	★	1,100	0.4	1,240	4.8
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	0.7	2,990	4.5
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	2.3	10,300	4.8
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★■	1,186	0.4	1,240	4.8
RSC-08	住宅	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	■	1,550	0.6	1,730	5.6
RSC-10	住宅	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	★	1,810	0.7	2,180	4.9
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.5	1,620	4.8
RSC-12	住宅	白井口ジュマン	千葉県白井市	★	2,470	0.9	2,570	5.6
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	★	2,150	0.8	2,450	5.2
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	★	993	0.4	1,100	5.5
RSC-15	住宅	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	★	1,740	0.6	2,020	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	1.3	4,320	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	1.1	3,830	5.7
RSC-18	住宅	アーバンパーク兩國	東京都墨田区	★	1,115	0.4	1,390	4.7
RSC-19	住宅	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	★	2,019	0.7	2,100	4.6
RSC-20	住宅	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	■	1,060	0.4	1,250	4.9
RSC-21	住宅	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	★	1,113	0.4	1,210	4.9
RSC-22	住宅	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	■	743	0.3	1,010	5.0
RSC-23	住宅	アーバンパーク蒲田南 I	東京都大田区	■	641	0.2	902	5.2
RSC-24	住宅	アーバンパーク蒲田南 II	東京都大田区	■	1,375	0.5	1,790	5.1
RSC-25	住宅	アーバンパーク梅島	東京都足立区	■	1,032	0.4	1,220	4.4

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)
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	2.5	7,480	4.8
LGC-02	物流施設	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	■	3,560	1.3	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	2.8	8,760	5.2
LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	1.7	5,220	4.0
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.5	1,660	6.1
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	0.3	911	7.1
LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	■	2,755	1.0	3,310	5.7
LGC-09	物流施設	船橋ハイテクパーク工場 I	千葉県船橋市	★	1,997	0.7	2,180	7.1
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	0.7	2,440	5.7
HTL-03	ホテル	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	1.4	3,730	4.8
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	1.2	3,110	5.0
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	■	1,970	0.7	2,100	4.6
HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	■	2,500	0.9	2,440	3.9
HTL-07	ホテル	レンブラントスタイル東京西葛西グランド	東京都江戸川区	■	3,180	1.1	3,120	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	■	2,000	0.7	1,820	4.3
HTL-09	ホテル	あべのnini (ホテル)	大阪府大阪市	★	3,600	1.3	4,020	4.8
HTL-10	ホテル	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	■	17,800	6.4	22,500	4.6
HTL-11	ホテル	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	■	6,700	2.4	8,050	5.4
HTL-12	ホテル	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	5,000	1.8	5,930	5.1
HTL-13	ホテル	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	■	4,100	1.5	4,510	5.3
HTL-14	ホテル	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	■	3,800	1.4	4,100	5.8
HTL-15	ホテル	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	■	4,200	1.5	4,590	4.8
HTL-16	ホテル	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市	■	3,800	1.4	5,130	7.6
HTL-17	ホテル	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	■	17,000	6.1	19,300	4.4
HTL-18	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	■	4,300	1.6	5,350	5.1
HTL-19	ホテル	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	■	5,900	2.1	7,150	4.9
HTL-20	ホテル	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	■	7,500	2.7	8,010	4.6
小計					273,698	99.0	313,483	4.9

● 有価証券等 (メザンローン債権投資/優先出資証券)

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等 (注6)	取得価格 (百万円)	投資比率(%) (注3)	裏付資産		
						資産名称	所在地	
MEZ-10	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ10	社債	基準金利+5.0%	414	0.1	ASTILE市ヶ谷、ASTILE幡ヶ谷、CREAL Premier湯島	東京都新宿区、渋谷区、文京区	
MEZ-11	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ11	社債	基準金利+6.2%	870	0.3	センチュリオンホテルグランド赤坂	東京都港区	
TK-03	GSA JP Project 1 特定目的会社優先出資証券	優先出資	(貸借料:4%)	1,562	0.6	HAKUSAN HOUSE	東京都文京区	
小計					2,846	1.0		

保有資産合計

合計	276,545	100.0
----	---------	-------

(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) 旧から総合司投資法人より受け入れた物件については、受入価格を記載しています。
 (注3) 投資比率は、「取得価格」の合計に対する「取得価格」の比率です。
 (注4) 鑑定評価額は、2025年1月31日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、2025年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。
 (注6) 利率は、投資したメザンローン債権に係る配当率を含みます。また、優先出資証券については、貸借料収入を記載しています。

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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自2022年8月1日 至2023年1月31日	自2023年2月1日 至2023年7月31日	自2023年8月1日 至2024年1月31日	自2024年2月1日 至2024年7月31日	自2024年8月1日 至2025年1月31日
営業収益	(百万円)	6,486	6,946	7,964	8,113	9,690
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	6,463	6,503	7,524	8,048	9,284
営業費用	(百万円)	3,136	3,340	3,655	3,774	4,217
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,556	2,744	2,946	3,055	3,370
営業利益	(百万円)	3,349	3,606	4,309	4,338	5,472
経常利益	(百万円)	2,782	3,073	3,528	3,669	4,522
当期純利益	(百万円)	2,781	3,073	3,527	3,668	4,522
総資産額	(百万円)	208,766	209,259	259,155	258,678	293,813
(対前期比)	(%)	(7.9)	(0.2)	(23.8)	(△0.2)	(13.6)
純資産額	(百万円)	103,455	103,224	127,127	127,473	144,691
(対前期比)	(%)	(8.0)	(△0.2)	(23.2)	(0.3)	(13.5)
有利子負債額	(百万円)	96,840	96,840	123,140	121,840	139,680
出資総額	(百万円)	66,123	66,123	89,316	89,316	105,443
発行済投資口の総口数	(口)	1,921,689	1,921,689	2,372,000	2,372,000	2,687,000
1口当たり純資産額	(円)	53,835	53,715	53,595	53,740	53,848
分配金総額	(百万円)	2,865	3,047	3,614	3,785	4,570
1口当たり分配金	(円)	1,491	1,586	1,524	1,596	1,701
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,491	1,586	1,524	1,596	1,701
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	-	-	-	-	-
総資産経常利益率(注3)	(%)	1.4	1.5	1.5	1.4	1.6
(年換算値)	(%)	(2.7)	(3.0)	(3.0)	(2.8)	(3.2)
自己資本利益率(注3)	(%)	2.8	3.0	3.1	2.9	3.3
(年換算値)	(%)	(5.5)	(6.0)	(6.1)	(5.8)	(6.6)
期末自己資本比率(注3)	(%)	49.6	49.3	49.1	49.3	49.2
(対前期増減)	(%)	(0.0)	(△0.2)	(△0.3)	(0.2)	(△0.0)
配当性向(注3)	(%)	103.0	99.2	102.5	103.2	101.1
【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)	63	62	71	71	74
減価償却費	(百万円)	743	763	963	1,034	1,142
資本的支出額	(百万円)	605	787	1,107	774	830
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	(百万円)	4,650	4,521	5,542	6,026	7,057
FFO(Funds from Operation)(注3)	(百万円)	3,525	3,422	4,116	4,703	5,342
1口当たりFFO(注3)	(円)	1,834	1,780	1,735	1,982	1,988
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.4	46.3	47.5	47.1	47.5

(注1) スターアジア不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間です。

(注2) 特に記載のない限りいずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2 × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ [(期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2] × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第14期・第16期・第18期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI(Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO(Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
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月の上場以来、投資主利益の最大化を追求する様々な施策を実行し、資産規模の拡大による安定性の確保、内部成長の実現による1口当たり分配金の増額に努めてきました。

第18期となる当期(2025年1月期)においては、期初に公募増資を伴う物件取得及び資産入替により資産規模の拡大、ポートフォリオ強化を実行しました。これに加えて、当中中にメザニンローン債権3案件の償還及び3案件への投資を実行し、当期末現在の資産規模は2,765億円(不動産等74物件、優先出資証券1案件、メザニンローン債権投資2案件、保有資産の取得価格ベース)となり、2021年3月に公表した中期計画における資産規模目標である「3,000億円」の達成に大きく近づいたと考えています。また、当期末現在の資産規模は、上場時の資産規模614億円から4.5倍にまで拡大したことになります。

本投資法人は、その資産の運用を委託するスターアジア投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)とともに、上場以降、常に投資主利益の最大化を追求するポートフォリオ構築を目指しており、近年では、3年連続の公募増資(2022年8月、2023年8月、2024年8月)を伴う物件取得により、大胆なアセットアロケーションの変更として、インフレ対応資産であるホテルへのエクスポージャー(投資額)を大幅に増加させてきました。当該物件取得等の実行により、ホテルの組入れ比率は、第13期(2022年7月期)末の12.4%(241億円)から第18期(2025年1月期)末の37.4%(1,033億円)へと拡大しており、総合型である本投資法人が保有するアセットタイプのうち最大の構成比となっています。

当期中初(2024年8月)に取得した不動産等5物件は、スターアジアグループのポラリスホールディングス株式会社(東証スタンダード市場、証券コード3010)傘下のホテル運営会社(以下、ポラリスホールディングス株式会社の傘下にあるホテル運営会社を含め「ポラリス」といいます。)が運営するホテル4物件(取得価格総額347億円)と安定収益が期待できる築浅の駅前商業施設1物件(取得価格11億円)という構成です。特に、新規取得のホテル4物件は、都心立地であることから資産価値が高いことが特徴として挙げられます。当該ホテル4物件は、昨今の宿泊需要のトレンド(宿泊日数の長期化、宿泊日数の増加)に 대응することのできる客室構成であり、インバウンド需要を含めた昨今の宿泊需要の増加を取り込み、当期において当初予想を大きく超える収益を達成しています。これに加えて、2023年9月に取得したホテル7物件も、当初予想を大幅に超えるパフォーマンスを示しており、ポラリス運営ホテルの業績好調による賃料増を主因として、1口当たり分配金は、当初予想の1,538円を大幅に(10.6%)上回る1,701円となりました。これにより、2021年3月に公表した中期計画における1口当たり分配金目標「1,600円以上」を達成いたしました。なお、第19期(2025年7月期)、第20期(2026年1月期)の1口当たり分配金予想も1,600円以上としており、継続して1,600円以上を分配できるポートフォリオが構築できていると考えています。マーケットの状況を見極め、ホテルの組入れ比率を増加させたことが、当期の当初予想を大幅に上回る分配金実績及び1口当たり分配金水準の切上げに成果として表れていると、本投資法人は考えています。

当期において当初予想を超えるパフォーマンスを達成した、2023年9月及び2024年8月に取得したホテル11物件はいずれもスポンサーグループからの取得であり、スターアジアグループの本投資法人への強力なサポートが顕れています。

当期である2024年8月から2025年1月の期間は、我が国の経済において一定の成長が見られた期間であったと本投資法人は考えています。賃金は上昇トレンドにあり、インフレは常態化しつつあり、日本銀行による政策金利の利上げも実行され(2024年7月及び2025年1月)、我が国の経済が正常化に向かっていているものと考えられます。一方で、グローバルには、2023年と比較して2024年のインフレ率は低下しており、利下げに動く中央銀行も見られましたが、足元ではインフレの鎮静化から利下げペースは緩やかなものとなっている国もありません。

こうした環境下において、本投資法人の保有不動産ポートフォリオにおける当期のアセットタイプ毎の運用状況は、①オフィス：稼働率は期中平均96.1%と高稼働であり、従前テナントが短期賃貸借であった場合を除き新規契約時及び更新時の賃料増額傾向は継続、②商業施設：新規テナント誘致により稼働率の上昇を実現、③住宅：稼働率は安定的に推移し(期中平均96.9%)、新規入居及び更新時の賃料増額を実現、④物流施設：稼働率及び賃料収入とともに安定的に推移、⑤テナントとの間で賃料増額を実現、⑥ホテル：主としてポラリス運営ホテル12物件(4物件(2024年8月取得)、7物件(2023年9月取得)及び従前より保有する1物件)からの当初予想を大幅に超える変動賃料により内部成長に寄与、と概括できます。

当期における内部成長に関しては、2024年に過去最高を更新した訪日外客数等に伴い拡大する宿泊需要を

取り込んだホテルの運営状況が当初想定を大幅に超え、好調な運営状況がダイレクトに本投資法人の収益として反映される賃料体系を採用しているポラリス運営ホテルからの変動賃料が大きく貢献しました。これに加えて、オフィス及び住宅においては、タイトな賃貸需給を背景とした本資産運用会社による積極的な賃料増額への取組み(新規契約時及び契約更新時)により、賃料の増加トレンドが継続していると考えています。また、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社(以下「日本管財グループ」といいます。)の協力を得て、人件費及び資材の高騰による工事費の増加傾向の中、発注方法の見直しやVE(ヴァリュエーションエンジニアリング)等によりコストの最適化に注力し、適切な修繕及び資本的支出を実行し資産価値の維持向上に取組みました。

当期における外部成長に関しては、上記のとおり、当期中期の公募増資による調達資金等により、スターアジアグループのサポートを活用して物件取得を実行し、資産規模を拡大しています。本投資法人は、投資口価格の水準を意識した上で、今後もスターアジアグループのサポートを活用した外部成長、資産入替を通じたポートフォリオの強化、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を比較検討し、投資主の皆様への利益の最大化に資する運用を展開します。

② ESGに関連する施策への取組み状況

当期においても、ESGに関連する施策への取組みを継続、強化しています。2021年3月に策定したE(環境)に係る目標(①GHG(温室効果ガス)の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理(使用量の上昇抑制)、④廃棄物管理(排出量の抑制))に対して、保有物件に関するプロパティ・マネジャーや入居テナントの協力を得て、その達成に向けた努力を継続しています。これらの目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。なお、E(環境)に係る取組みとして、当期においては、物件毎の状況を勘案して照明LED化工事、空調設備及び搬送動力等の高効率化・省エネ改修工事、緑化保全を総額約462百万円で実施しています。

また、本投資法人は、ESGに関連する施策への取組みの一環として、2024年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、「[2 Star]」及び「[Green Star]」を獲得しています。加えて、ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得しています。しかしながら、このアセスメントへの参加は、ESGに関連する施策の実施状況に係る一つの指標であり、高い評価を受けること自体が目標ではなく、評価を向上させることを通じて、より良い環境(E)の、より良い社会(S)の、より良いガバナンス(G)の実現を目指した施策を実行し、公的性格の強い投資法人としての責務を果たすことが、より重要であると認識しています。

今後は、本資産運用会社におけるサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、ESGに関連する施策に取り組んでいきます。

③ 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における我が国経済の状況は、実質GDP成長率を確認すると2024年第3四半期(7月-9月)は対前期比0.3%増(2次速報値)と緩やかに拡大し、第4四半期(10月-12月)においては対前期比0.6%増(2次速報値)となり、経済の拡大が継続しています。また、インフレの進行に伴い、名目GDPも第3四半期から第4四半期にかけて拡大の傾向が継続しています。

2024年下半年期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、39,631ポイント(2024年7月1日終値)で始まり、39,894ポイント(2024年12月30日終値)で終わっています。この期間中には、日本銀行の政策金利引上げに伴うマーケットの混乱から、2024年8月初旬に31,000ポイント強まで急落する展開もありましたが、徐々に値を切り上げ、38,000ポイントを挟んだ展開から、38,000ポイントから40,000ポイントの間での推移へと緩やかに上昇しているように見られます。2025年に入り、日本銀行による再度の利上げがあったものの、この材料をマーケットは消化し、39,000ポイントを挟んだ堅調な展開が継続していましたが、足元では米国の先行き懸念から急落する局面もありました。企業業績は堅調であり、賃金の上昇が継続される見通しであること等から、我が国経済は拡大を見せるとの予測がコンセンサスとなっているものの、海外の経済情勢の先行き及び主要各国の中央銀行の政策には留意が必要と見られます。

2024年下半年期の株式マーケットが比較的堅調であったことと対照的に、東証100指数は、1,709ポイント(2024年7月1日終値)で始まり、1,652ポイント(2024年12月30日終値)で終わっています。この期間中には、株式マーケットと同様に日本銀行の政策金利引上げに伴うマーケットの混乱から、1,600ポイント強まで急落した後に、急速に値を戻し一旦は1,800ポイントを試すところまで上昇するような展開もみせましたが、その後には下降トレンドに入り、1,650ポイントを挟んだ値動きとなっています。2025年に入り、特定の銘柄に対する特定の投資家による投資口の公開買付等もあり、1,700ポイントを超えるような展開もありましたが、金利の先高観等から足元では1,700ポイントを下回って推移しています。

本投資法人としては、国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、それらが保有ポートフォリオに与える影響を把握し、必要に対応策を検討する必要があると考えています。

不動産売買マーケットに関しては、グローバルに比較した場合、政策金利が引き上げられたとはいえ、我が国においては相対的に低利での借入れが可能であり、不動産投資家にとって良好な資金調達環境が継続していることから、相対的に高い利回りが期待できる日本の不動産に対するマーケット参加者は多く、競合環境はタイトな状況が継続しています。オフィスについては、本投資法人が投資対象としている中規模の物件においては、建築費の高騰から新たな供給は絞られており、賃貸需給はタイトな状況が継続しています。こうした状況から、相対的に稼働率が安定しており賃料の上昇傾向も継続している中規模オフィスは評価が高い状況です。また、緩やかな円高トレンドにあるとはいえヒストリカルには円安であり、加えて各国のインフレによる日本

の物価の相対的な割安感も追い風となって、訪日外客数は2024年に過去最高の3,686万人を記録し、観光立国を目指す政策の後押しもあり、今後も増加傾向が継続すると考えられることから、ホテルへの投資意欲は高い状況が継続しています。

不動産の賃貸市場においては、潜在的な需要は高い状況が継続していると考えています。本投資法人の保有するオフィス及び住宅においては、稼働率は安定的であり(当期の期中平均稼働率 オフィス 96.1%、住宅 96.9%)、かつオフィス及び住宅ともに賃料は上昇傾向にあります。また、商業施設及び物流施設においては、大きなテナント異動はなく、安定的な稼働が継続しています。

なお、アセットタイプ毎の賃貸市場動向については、以下に詳述します。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。))の「ジャパンオフィスマーケットビュー(2024年第4四半期)」によると、東京のオールグレード空室率は、対前期比0.5%低下の3.5%と3年ぶりに4%を下回りました。金融・IT等幅広い業種で、グレードアップ、立地改善及び拡張のほか、自社ビルからの移転及び分室開設等、過去平均を約2割上回る5万坪の新規需要が見られました。賃料(グレードA)については、対前期比2.0%上昇と約10年ぶりの高い伸び率となっています。タイトな需給を背景に、賃料目線を引き上げるビルとこれを許容するテナントも増加傾向にあります。賃料の上昇基調は今後も続くものと想われ、2025年及び2026年に大量の新規供給が予定されており、2025年下半年以降、上昇率は鈍化するとの考えられています。本投資法人が保有する中規模オフィスについては、潜在需要が厚く安定した稼働状況及び賃料増額を実現しています。

(商業施設賃貸市場)

日本百貨店協会の「全国百貨店売上高概況(2025年1月)」によると、売上高は5.2%増(対前年同月比)と3か月連続での増加となりました。円安効果等からインバウンド消費が売上全体を牽引しており、免税売上は、1月としては過去最高を記録しています。特に、ラグジュアリーブランド及び宝飾品等の高付加価値商材、衣料品並びに化粧品等の売上が好調に推移し、プラス基調が継続しています。来店ニーズについては、プレミアムエリアでは、ファッションやアウトドアスポーツが牽引すると共に、ラグジュアリーブランド等リテラーの出店意欲は高く、空室消化が進んでいます。全国的にも、既存テナントの移転先の確保が困難なことによる強い契約継続意向に加え、新規の強い出店意向により、既存テナントと新規テナントが競合し賃料の上昇傾向は今後も続くものと考えられます。

(住宅賃貸市場)

国土交通省の「建築着工統計調査報告(令和6年計)」によると、新設住宅着工は、持家が3年連続の減少で前年比2.8%減、貸家は2年連続の減少で前年比0.5%減、分譲住宅も2年連続の減少で前年比8.5%減、といずれも前年比で減少したことにより、全体で2年連続の減少で前年比3.4%減となっています。建築資材の高騰等により、新築住宅の注文の減少、建設会社の利益率の低下及び工事の遅延等の影響が見られます。また、総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2024年結果」によると、東京圏の転入超過数が135,843人と、前年に比べ9,328人拡大しています。分譲マンション価格の高騰により、人口集積のある大都市圏においては賃貸需要が強く賃料の上昇傾向が顕著となっています。住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと考えています。

(物流施設賃貸市場)

CBREの「ロジスティクスマーケットビュー(2024年第4四半期)」によると、首都圏大型マルチテナント物流施設の空室率は、対前期比0.3%低下の9.8%となりました。2024年の通年の新規需要が50万坪を超え、約2年ぶりに空室率が低下しました。テナントニーズとしては、引き続き物流企業が中心であるものの、荷物の種類は多岐にわたり、EC需要のほか、製造業等の大型の引き合いも見られました。賃料水準については、東京ベイエリアでは空室の減少に伴い賃料目線が上りつつあり、また、賃料が弱含んでいた千葉県内陸地域でも上り傾向にあります。

今後は、建築資材の高騰により、開発計画の見直し及び新規供給の減少も見込まれ、空室率の低下ペースが速まり、賃料水準が上向していく可能性も考えられます。

(ホテル賃貸市場)

観光庁の「宿泊旅行統計調査(2024年年間値(速報値))」によると、2024年の延泊者数は、6億5,028万人(前年比5.3%増)と、新型コロナウイルスの影響が出る前の2019年比で9.1%増の水準となっています。清掃員等の人手不足やリネン・人件費等の営業費用の増大等の課題も発生していますが、政策によるインバウンド誘致策や円安を背景に、稼働率及び客室単価が大きく上昇し、ホテルオペレーターへの収益力が拡大しています。アパートメントタイプ及びラグジュアリータイプ等様々な需要に対応できるホテルの供給も拡大しており、ホテルセクターにおける一層の消費額の拡大が期待されます。

運用実績：

上記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、収益力の向上、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産(不動産等74物件)の平均稼働率は98.2%と引き続き高水準となっています。

④ 資金調達の概要

(エクイティ・ファイナンス)

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びこれに伴う投資口の取引価格の状況等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。))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。

(デッド・ファイナンス)

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、リファイナンスリスクを低減するために、返済期限及び借入先の分散を意識し、更に、1口当たり分配金の維持向上のため、適時適切に資金調達コストをコントロールする財務運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の新規借入れ及び借換え並びに投資法人債の発行を行いました。

2024年8月30日に4物件に係る不動産信託受益権（取得価格34,700百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部並びに1物件の不動産信託受益権（取得価格1,100百万円）の取得により減少した手元資金に充当するため、19,040百万円の借入れを行いました。

2024年10月21日に返済期限の到来した借入金3,785百万円のリファイナンスにあたり、同日付で3,785百万円の借入れを行いました。

2024年10月31日に、2025年1月31日に返済期限の到来する借入金1,200百万円の期限前弁済を行いました。

2025年4月30日に返済期限の到来する借入金1,000百万円の期限前弁済にあたり、2024年11月21日付で第2回無担保投資法人債（グリーンbond）1,000百万円を発行しました。

この結果、当期末日（2025年1月31日）現在の有利子負債残高は、139,680百万円（借入残高137,680百万円、投資法人債発行残高2,000百万円）となり、LTVは47.5%となりました。

(格付の状況)

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

⑤ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益9,690百万円、営業利益5,472百万円、経常利益4,522百万円、当期純利益4,522百万円を計上しました。

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（昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。）（以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益から40,567,695円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,570,587,000円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

2025年1月31日現在までの最近5年間の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数 (口)		出資総額 (千円)		備考
		増減	残高	増減	残高	
2020年 8月 1日	投資口分割	540,824	1,081,648	-	52,745,966	(注1)
2020年 8月 1日	合併	592,741	1,674,389	-	52,745,966	(注2)
2021年 8月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	(注3)
2022年 8月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	(注4)
2023年 8月21日	公募増資	450,311	2,372,000	23,192,817	89,316,185	(注5)
2024年 8月28日	公募増資	315,000	2,687,000	16,127,370	105,443,555	(注6)

(注 1) 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 2) 2020年8月1日付の合併に伴い、さくら総合リートへの投資口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 3) 1口当たり発行価格57,330円（引受価額55,389円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注 4) 1口当たり発行価格54,795円（引受価額52,968円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注 5) 1口当たり発行価格53,235円（引受価額51,504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口当たり発行価格52,942円（引受価額51,198円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期別	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
最高	59,600円	59,800円	60,600円	62,900円	57,200円
最低	52,700円	52,800円	53,700円	54,100円	49,250円

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益から40,567,695円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,570,587,000円を分配することとしました。

	(千円)	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日	自 2023年 8月 1日 至 2024年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
当期純利益総額	(千円)	2,781,930	3,073,236	3,527,879	3,668,967	4,522,242
当期末処分利益総額	(千円)	3,043,461	3,340,372	3,909,364	4,052,316	4,877,759
利益留保額	(千円)	267,135	381,485	383,349	355,517	396,084
金銭の分配金総額	(千円)	2,865,238	3,047,798	3,614,928	3,785,712	4,570,587
(1口当たり分配金)	(円)	(1,491)	(1,586)	(1,524)	(1,596)	(1,701)
うち利益分配金総額	(千円)	2,865,238	3,047,798	3,614,928	3,785,712	4,570,587
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,491)	(1,586)	(1,524)	(1,596)	(1,701)
うち出資戻戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資戻戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資戻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口当たり出資戻戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資戻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口当たり出資戻戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(注) 利益留保額には、一時差異等調整積立金繰入額及び次期繰越利益の合計を記載しています。

(5) 今後の運用方針

① 次期の見通し

今後の我が国経済は、緩やかな拡大が継続することが予想されています。特に観光業界においては、円安や相対的に低いインフレ率等からインバウンドの増勢は継続し、国内の旅行需要は更に向上することが予想され、他業種と比較して、良好な状況が今後も継続するものと考えられます。経済の先行指標である株式マーケットは、日銀の政策金利引き上げを機に乱高下し、一旦落ち着きを見せたものの、足元では米国経済の先行き懸念等から下降しています。

一方で、足元の東証リート指数は1,700ポイントを下回った展開であり、金利の先高観及び市中金利の上昇等から上値を迫るような展開にはなっていません。一部の銘柄に対する特定の投資家による投資口公開買付が実行されているものの、マーケット全体を押し上げるようなカタリストはなく、今後のマーケット環境は楽観視できるものではないと考えています。

本投資法人としては、今後のグローバルなインフレの状況、主要国の経済政策及び経済情勢、更には日本銀行の政策スタンス等が、我が国の不動産マーケットへ与える影響について注視が必要であり、様々なシナリオ分析を行い、対応策を練る必要があると考えています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を基本理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル、学生専用レジデンス及びそれらの底地を投資対象アセットタイプとする総合型リートです。各アセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、時宜にかなった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最適なポートフォリオの構築を追求します。

2021年3月に策定した中期計画（資産規模目標：2026年に3,000億円）の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、かつ本資産運用会社独自のネットワークによる案件発掘にも注力し、資産規模の拡大に向けたパイプラインの拡充に取り組みます。足元では、資産規模の拡大のみを追求するのではなく、投資口価格の水準を勘案した上で、資産入替等を含む最適なポートフォリオの運用施策を選択します。

(ロ) 内部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化のため、保有資産の特性に合わせて、収益の最大化、費用の最適化を目指した運用を展開します。

管理運営に係る基本的な考え方として、各運用資産の特性に応じた最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築することにより、各運用資産の収益の最大化、支出の最適化を目指しています。特に、修繕費及び資本的支出に関しては、本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となり、サブ・スポンサーである日本管財グループの物件管理運営に係る知見を活用し、工事費の最適化及びテナント満足度の向上を図っています。各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

(オフィス・住宅)

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

(物流施設・ホテル)

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している物件が多いことから、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させ、賃料収入の維持、向上を図ります。

(商業施設)

シングルテナントの物件においては、テナントとの頻度高いコミュニケーションにより、テナント満足度の向上を図り、賃料収入の維持を図ります。また、複数のテナントが入居する商業施設においては、テナントミックスの再考や、契約更新又は再契約時の状況により、テナント入替も含めて収益向上策を検討することにより、賃料収入の最大化を図ります。

(ハ) 財務戦略

本投資法人は中長期的な分配金の維持・向上、資産規模の拡大及びそれらによる投資主利益の最大化に資することを目的として、安定的かつ健全な財務運営を実行することを基本方針としています。

(エクイティ・ファイナンス)

資産の取得、債務の返済及び本投資法人の運営に係る費用（修繕費、資本的支出等）への充当を目的として、新投資口の発行を行うことを検討します。新投資口の発行は、既存投資主の権利の希薄化及びこれに伴う投資口の取引価格への影響等に配慮し、新投資口発行後の1口当たり分配金の想定、LTVの想定水準、J-REITマーケットの状況等を総合的に勘案して決定します。

(デット・ファイナンス)

デット調達においては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。実際のデット調達においては、必要資金額に鑑み、利率（固定／変動の別）、返済期限、調達方法（借入金・投資法人債）等を検討し、1口当たり分配金への影響を測った上で決定します。また、機動的なデット調達のため、コミットメントラインの設定を検討します。

(LTV)

LTVの水準は、デット調達余力の確保に留意しつつ、原則として60%を上限とします。

(当面のデット・ファイナンスに係る施策)

当面は、支払金利抑制の観点から、長期／変動でのデット調達を原則とします。金利上昇への対応として、資産サイドの状況を勘案した上で、金融マーケットの状況を注視し、固定化も検討します。また、LTVの水準は、当期末の水準程度を維持するよう努めます。

(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14期 (2023年1月31日)	第15期 (2023年7月31日)	第16期 (2024年1月31日)	第17期 (2024年7月31日)	第18期 (2025年1月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	1,921,689	1,921,689	2,372,000	2,372,000	2,687,000
出資総額 (百万円)	66,123	66,123	89,316	89,316	105,443
投資主数 (人)	28,965	28,411	30,415	30,350	32,782

(2) 投資口に関する事項

2025年1月31日現在の主要な投資主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 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	480,558	17.9
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	420,206	15.6
野村信託銀行株式会社 (投信口)	140,270	5.2
NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	71,669	2.7
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	49,608	1.8
THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	44,375	1.7
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	33,445	1.2
Star Asia Capital I LLC	33,093	1.2
Star Asia Capital II LLC	33,093	1.2
Star Asia Capital III LLC	33,093	1.2
Star Asia Capital IV LLC	33,093	1.2
合計	1,372,503	51.1

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1)(注2)	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	-
監督役員 (注1)(注3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルスパリングインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	南青山監査法人 社員	1,200
会計監査人 (注4)	EY新日本有限責任監査法人	-	20,220

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で803口所有しています。監督役員は本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

(注3) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注4) 会計監査人の報酬には、当期の監査に係る報酬として支払うべき額に、英文財務諸表の監査に係る報酬 (1,570千円) 及び公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬として、公募増資及び投資法人債発行に係るコンフォートレター作成業務に係る報酬 (5,750千円) が含まれています。なお、会計監査人と同一のネットワークに属する者への公認会計士法第2条第1項以外の業務に係る報酬は7,410千円です。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4) 役員等賠償責任保険契約に関する事項

本投資法人が締結する役員等賠償責任保険契約は以下のとおりです。

被保険者の範囲	契約内容の概要
執行役員及び監督役員	(填補の対象とされる保険事故の概要) 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されます。 (保険料の負担割合) 全額を本投資法人が負担しています。 (職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置) 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等に係る被保険者の被る損害等は補償の対象外としています。

(5) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	主たる用途	地域等 (注1)	第17期 2024年7月31日現在		第18期 2025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	56,969	22.0	57,038	19.4	
		主要都市圏	10,723	4.1	10,712	3.6	
		その他地域	8,208	3.2	8,261	2.8	
	商業施設	東京圏	2,997	1.2	4,112	1.4	
		主要都市圏	9,539	3.7	9,522	3.2	
		その他地域	15,202	5.9	15,164	5.2	
	住宅	東京圏	33,376	12.9	33,308	11.3	
		主要都市圏	6,158	2.4	4,753	1.6	
	物流施設	東京圏	29,044	11.2	29,036	9.9	
	ホテル	東京圏	30,465	11.8	57,749	19.7	
		主要都市圏	19,947	7.7	25,790	8.8	
		その他地域	18,764	7.3	18,647	6.3	
	小計			241,398	93.3	274,097	93.3
	優先出資証券			1,588	0.6	1,588	0.5
メザンローン債権			1,170	0.5	1,284	0.4	
預金・その他の資産			14,521	5.6	16,844	5.7	
資産総額			258,678	100.0	293,813	100.0	

(注1) 東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。主要都市圏とは、大阪圏、福岡圏及び名古屋圏から構成され、大阪圏とは大阪府大阪市、福岡圏とは福岡県福岡市、名古屋圏とは愛知県名古屋市を指しますが、住宅、物流施設及びホテルについては、それぞれの近隣地域を含みます。以下同じです。なお、本資産運用会社は、2024年3月15日付で投資対象エリア区分の変更を行っており、変更後の区分に基づく数値を記載しています。

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

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

(2) 主要な保有資産

2025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
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	17,916	7,299.11	7,299.11	100.0	6.8	ホテル
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	17,065	6,086.48	6,086.48	100.0	4.9	ホテル
OFC-14	アーバンセンター新宿	11,425	5,616.80	5,519.75	98.3	2.6	オフィス
RTL-06	あべのnini(商業施設)	9,522	3,481.03	3,481.03	100.0	2.4	商業施設
OFC-12	東神戸センタービル	8,261	16,960.51	16,297.93	96.1	3.5	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,748	38,086.56	36,081.45	94.7	3.0	物流施設
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	7,521	8,881.68	8,881.68	100.0	2.1	ホテル
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	6,677	5,886.67	5,886.67	100.0	2.6	ホテル
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,429	31,088.53	30,448.75	97.9	3.1	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,307	5,977.18	5,421.66	90.7	2.2	住宅
合計		98,877	129,364.55	125,404.51	96.9	33.2	

(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契約」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契約」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

2025年1月31日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区 南麻布4-11-30	信託受益権	3,263.08	3,040	2,933
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区 本町橋1-5	信託受益権	10,489.58	7,100	5,501
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区 代々木4-31-6	信託受益権	3,547.74	2,740	1,801
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	東京都渋谷区 渋谷3-3-2	信託受益権	1,612.88	3,300	2,085
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,672.01	8,740	6,292
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	4,681.20	3,350	2,417
OFC-10	日本橋浜町 パークビル	東京都中央区 日本橋浜町2-35-4	信託受益権	1,913.44	1,510	1,439
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	東京都渋谷区 東2-29-8	信託受益権	1,892.18	2,710	2,570
OFC-12	東神戸 センタービル	兵庫県神戸市東灘区 本山南町8-6-26	信託受益権	16,960.51	7,470	8,261
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	1,450	1,030

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-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区 新宿2-5-10	信託受益権	5,616.80	11,900	11,425
OFC-15	アーバンセンター 神田須田町	東京都千代田区 神田須田町2-7-2	信託受益権	3,401.82	5,430	5,382
OFC-16	アーバンセンター 神田司町	東京都千代田区 神田司町2-6	信託受益権	3,254.44	4,530	4,698
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区 西早稲田2-20-15	信託受益権	3,691.49	3,810	4,020
OFC-18	麻布アメリックスビル	東京都港区 麻布台3-5-7	信託受益権	2,240.03	2,970	2,823
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区 九段南3-8-11	信託受益権	2,298.86	2,440	2,375
OFC-20	アーバンセンター 新横浜	神奈川県横浜市港北区 新横浜2-2-8	信託受益権	4,057.89	2,770	2,517
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区 東神田2-10-9	信託受益権	941.69	1,490	1,493
OFC-22	アーバンセンター 立川	東京都立川市 曙町1-22-17	信託受益権	3,389.84	2,190	1,922
OFC-23	アーバンセンター 博多	福岡県福岡市博多区 博多駅南3-1-10	信託受益権	2,639.18	3,290	2,793
OFC-24	アーバンセンター 藤沢	神奈川県藤沢市 藤沢1031	信託受益権	3,422.06	2,210	2,223
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市 春木若松町21-1	信託受益権	41,050.01	5,200	5,559
RTL-02	シュロアモール 筑紫野	福岡県筑紫野市 大字原田811番ほか	信託受益権	31,088.53	6,600	6,429
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市 水口町水口6084-1	信託受益権	23,814.87	3,590	3,174
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区 西池袋1-33-2	信託受益権	1,497.45	3,500	2,995
RTL-06	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋1-5-10	信託受益権	3,481.03	10,600	9,522
RTL-07	アーバンフォルム 麩	埼玉県川口市 芝新町4-8	信託受益権	1,158.14	1,240	1,116
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	2,990	2,059
RSC-02	アーバンパーク 代官山	東京都渋谷区 猿楽町9-8	信託受益権	5,977.18	10,300	6,307
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	1,240	1,200
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	1,730	1,622
RSC-10	アーバンパーク 市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区 市ヶ尾町1170-1	信託受益権	4,322.62	2,180	1,912
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	1,620	1,500
RSC-12	白井ロジマン	千葉県白井市 富士151-2	信託受益権	21,884.21	2,570	2,304
RSC-13	アーバンパーク 関目	大阪府大阪市城東区 関目6-6-24	信託受益権	7,693.13	2,450	2,168
RSC-14	アーバンパーク 今里	大阪府大阪市生野区 新今里6-11-17	信託受益権	4,648.64	1,100	963
RSC-15	アーバンパーク 代々木	東京都渋谷区 代々木1-2-9	信託受益権	1,286.50	2,020	1,700
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	4,320	3,618
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	3,830	3,256

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
RSC-18	アーバンパーク 両国	東京都墨田区 亀沢3-12-5	信託受益権	2,304.53	1,390	1,141
RSC-19	アーバンパーク 溝の口	神奈川県川崎市高津区 二子6-13-1	信託受益権	4,166.38	2,100	2,113
RSC-20	アーバンパーク 宮前平	神奈川県川崎市宮前区 小台2-20-13	信託受益権	1,957.97	1,250	1,078
RSC-21	アーバンパーク 鶴見	神奈川県横浜市鶴見区 向井町4-90-1	信託受益権	3,145.41	1,210	1,148
RSC-22	アーバンパーク 三鷹	東京都三鷹市上連雀 6-12-18	信託受益権	1,179.94	1,010	772
RSC-23	アーバンパーク 蒲田南Ⅰ	東京都大田区東六郷 1-11-5	信託受益権	971.00	902	671
RSC-24	アーバンパーク 蒲田南Ⅱ	東京都大田区東六郷 1-11-6	信託受益権	1,962.97	1,790	1,439
RSC-25	アーバンパーク 梅島	東京都足立区梅田 3-16-11	信託受益権	1,434.75	1,220	1,083
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	7,480	6,217
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	3,655
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	8,760	7,748
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市 原木2526番42ほか	信託受益権	12,471.50	5,220	4,511
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	1,660	1,333
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	6,316.32	911	842
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡松伏町 大字大川戸字宿通2410番3	信託受益権	19,833.47	3,310	2,775
LGC-09	船橋ハイテク パーク工場Ⅰ	千葉県船橋市 鈴身町606番11ほか	信託受益権	8,902.08	2,180	1,953
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	2,440	2,059
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	東京都江戸川区 東京西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	3,730	3,837
HTL-04	ベストウエスタン 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	3,110	3,165
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区 春吉3-23-32	信託受益権	2,281.49	2,100	1,879
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	2,462
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランド	東京都江戸川区 東京西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,120	3,067
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区 日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.38	1,820	1,909
HTL-09	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市阿倍野区 阿倍野筋1-5-10	信託受益権	5,553.84	4,020	3,618
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区銀座 1-9-5	信託受益権	7,299.11	22,500	17,916
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区 北1条西3-3-10	信託受益権	5,886.67	8,050	6,677
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区 今泉1-22-14	信託受益権	4,404.91	5,930	5,018
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区 京橋町10-3	信託受益権	5,370.75	4,510	4,039

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)
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市 東千石町4-24	信託受益権	4,622.48	4,100	3,754
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市中央区 南1条西6-8-1	信託受益権	3,854.01	4,590	4,175
HTL-16	ベストウェスタン プラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区 春吉3-13-19	信託受益権	7,322.03	5,130	3,783
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区 築地6-8-8	信託受益権	6,086.48	19,300	17,065
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区 西浅草3-24-2	信託受益権	1,608.74	5,350	4,314
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区 寿2-8-12	信託受益権	2,226.57	7,150	5,920
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区 南船場3-3-17	信託受益権	8,881.68	8,010	7,521
合計				516,803.00	313,483	274,097

(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、2025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。

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17期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第18期 (2024年8月1日～2025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	6	100.0	100	1.2	6	100.0	103	1.1
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	247	3.1	6 (注3)	100.0	253	2.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	121	1.5	9	94.3	118	1.3
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	5	100.0	66	0.8	5	100.0	75	0.8
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	20	100.0	230	2.9	18	100.0	231	2.5
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	97.3	114	1.4	21	76.0	121	1.3
OFC-10	日本橋浜町パークビル	4	100.0	52	0.6	4	100.0	52	0.6
OFC-11	ミュージズメント メディア学院本館	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-12	東神戸センタービル	56	91.5	317	3.9	57	96.1	323	3.5
OFC-13	ミュージズメント メディア学院新館	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-14	アーバンセンター新宿	21	100.0	239	3.0	19	98.3	245	2.6
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	10	100.0	140	1.8	9	90.1	135	1.5
OFC-16	アーバンセンター神田司町	8	100.0	101	1.3	8	100.0	113	1.2
OFC-17	高田馬場アクセス	8	100.0	113	1.4	8	100.0	112	1.2
OFC-18	麻布アメリックスビル	7	100.0	75	0.9	7	100.0	77	0.8
OFC-19	飛栄九段ビル	10	100.0	69	0.9	10	100.0	70	0.8
OFC-20	アーバンセンター新横浜	16	100.0	87	1.1	15	100.0	88	1.0
OFC-21	ポータル秋葉原	7	86.6	35	0.4	8	100.0	32	0.3
OFC-22	アーバンセンター立川	4	82.3	63	0.8	5	100.0	65	0.7
OFC-23	アーバンセンター博多	8	100.0	85	1.1	8	100.0	87	0.9
OFC-24	アーバンセンター藤沢	7	100.0	80	1.0	7	100.0	84	0.9
RTL-01	ラパーク岸和田	47 (注5)	97.6	508	6.3	46 (注5)	97.5	514	5.5
RTL-02	シュロアモール筑紫野	20	92.5	277	3.4	23	97.9	285	3.1
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-05	パグース池袋西口	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-06	あべのnini(商業施設)	5	100.0	223	2.8	5	100.0	223	2.4
RTL-07	アーバンフォルム藤	—	—	—	—	5	100.0	31	0.3
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	42	95.6	59	0.7	42	95.9	62	0.7
RSC-02	アーバンパーク代官山	66	95.9	196	2.4	64	90.7	200	2.2
RSC-05	アーバンパーク難波 (注6)	115	98.4	49	0.6	—	—	9	0.1
RSC-07	アーバンパーク柏	38	92.9	39	0.5	40	97.6	38	0.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	58	98.6	60	0.8	58	100.0	61	0.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	58	97.1	59	0.7	58	97.1	58	0.6
RSC-11	アーバンパーク行徳	41	98.0	45	0.6	40	96.1	45	0.5
RSC-12	白井ロジュマン	290	96.9	142	1.8	292	97.6	144	1.6
RSC-13	アーバンパーク関目	122	96.0	86	1.1	127	100.0	90	1.0
RSC-14	アーバンパーク今里	66	97.1	40	0.5	68	100.0	40	0.4
RSC-15	アーバンパーク代々木	23	91.8	42	0.5	25	96.8	43	0.5

物件番号	不動産等の名称	第17期 (2024年2月1日～2024年7月31日)				第18期 (2024年8月1日～2025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-16	アーバンパーク常盤台公園	136	99.5	152	1.9	133	98.1	152	1.6
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	133	100.0	134	1.7	131	95.5	134	1.4
RSC-18	アーバンパーク両国	30	97.1	38	0.5	29	94.1	37	0.4
RSC-19	アーバンパーク溝の口	68	89.4	67	0.8	73	95.7	67	0.7
RSC-20	アーバンパーク宮前平	45	92.7	33	0.4	43	89.4	33	0.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RSC-22	アーバンパーク三鷹	11	78.9	7	0.1	11	85.8	16	0.2
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	35	97.4	22	0.3	32	87.6	23	0.2
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	13	95.8	38	0.5	14	97.9	45	0.5
RSC-25	アーバンパーク梅島	17	96.1	27	0.3	17	92.6	28	0.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	201	2.5	3	100.0	206	2.2
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-03	船橋ロジスティクス	6	94.7	265	3.3	6	94.7	275	3.0
LGC-04	原木ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-05	所沢ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-08	松伏ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	65	0.8	1	100.0	65	0.7
HTL-02	スマイルホテルなんば (注7)	1	100.0	36	0.5	-	-	2	0.0
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	1	100.0	93	1.2	1	100.0	84	0.9
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	1.0	1	100.0	80	0.9
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-06	グランジット秋葉原	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	1	100.0	70	0.9	1	100.0	70	0.8
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	1	100.0	46	0.6	1	100.0	59	0.6
HTL-09	あべのnini(ホテル)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	1	100.0	540	6.7	1	100.0	629	6.8
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	1	100.0	209	2.6	1	100.0	243	2.6
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	1	100.0	148	1.8	1	100.0	171	1.8
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	1	100.0	139	1.7	1	100.0	144	1.6
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	1	100.0	70	0.9	1	100.0	81	0.9
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	1	100.0	113	1.4	1	100.0	137	1.5
HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	1	100.0	236	2.9	1	100.0	264	2.8
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	-	-	-	-	1	100.0	454	4.9
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	-	-	-	-	1	100.0	114	1.2
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	-	-	-	-	1	100.0	159	1.7
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	-	-	-	-	1	100.0	197	2.1
合計		1,746	97.8	8,048	100.0	1,645	98.2	9,284	100.0

(注1) テナント総数は、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（駐車場は含まれません。）を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきバスループ型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

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

(注3) 本物件のテナントのうち1社が住宅部分36戸を一括賃借しており、うち30戸分が賃料保証型マスターリース契約、6戸分がバスループ型マスターリース契約となっています。

(注4) エンドテナント等からの承諾が得られていないため、開示していません。

(注5) ATM設置に係るテナント数は含まれません。

(注6) 2024年9月6日付で譲渡済です。

(注7) 2024年8月19日付で譲渡済です。

(注8) 表において、エンドテナントに係る賃貸借契約について解除若しくは解約申入れがなされ又は賃料不払いがある場合にも、各期末日現在において有効な賃貸借契約に基づき記載しています。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

2025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-10	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ10	社債	-	-	414	-	414	-	(注1) (注4)	
MEZ-11	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ11	社債	-	-	870	-	870	-	(注2) (注4)	
TK-03	GSA JP Project 1 特定目的会社 優先出資証券	優先出資証券	13,328,342	119	1,588	131	1,750	162	(注3) (注5)	
合計				-	-	2,872	-	3,034	162	-

(注1) 裏付け資産は、「ASTILE市谷柳町」、「ASTILE幡ヶ谷」及び「CREAL premier湯島」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、「センチュリオンホテルグランド赤坂」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、「HAKUSAN HOUSE」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は取得価額にほぼ等しいことから、評価額には取得価額を記載しています。

(注5) 優先出資証券の評価額には、裏付け資産の鑑定評価額に基づく、優先出資証券発行会社の純資産価値のうち、本投資法人が保有する持分に帰属する金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

2025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)	68,965,000	49,815,000	969,477

(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

2025年1月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」乃至「(6) 有価証券組入資産明細」に記載しているもの以外に、本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2025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19期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
R&Bホテル梅田東 (大阪府大阪市)	ユニットバス更新工事	自 2024年 7月 至 2025年 3月	102,700	-	-
レンブラントスタイル東京西葛西 (東京都江戸川区)	給水管更新・ファンコイルユニット洗浄等	自 2025年 2月 至 2025年 7月	69,000	-	-
所沢ロジスティクス (埼玉県所沢市)	リニューアル工事	自 2025年 1月 至 2025年 3月	63,750	-	-
KOKO HOTEL 銀座一丁目 (東京都中央区)	リニューアル工事	自 2025年 7月 至 2025年 7月	30,000	-	-
アーバンセンター渋谷イースト (東京都渋谷区)	空調設備更新工事	自 2025年 4月 至 2025年 5月	29,800	-	-
アーバンセンター神田須田町 (東京都千代田区)	空調設備更新工事	自 2025年 6月 至 2025年 7月	28,450	-	-
レンブラントスタイル東京西葛西 (東京都江戸川区)	冷却塔更新工事	自 2025年 2月 至 2025年 3月	27,800	-	-
アーバンパーク代官山 (東京都渋谷区)	駐車場泡消火設備更新	自 2025年 2月 至 2025年 7月	24,300	-	-
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	冷蔵設備更新工事	自 2025年 3月 至 2025年 3月	21,000	-	-
アーバンパーク市ヶ尾 (神奈川県横浜市)	機械式駐車場改修工事	自 2025年 7月 至 2025年 7月	20,300	-	-
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	貸室区画変更工事	自 2025年 7月 至 2025年 7月	20,000	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は830,216千円であり、当期費用に区分された修繕費361,856千円と合わせ、合計1,192,072千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	エレベーター更新工事	自 2024年 6月 至 2024年 9月	57,645
アーバンセンター神田須田町 (東京都千代田区)	外壁改修工事及び屋上防水工事	自 2024年 7月 至 2025年 1月	51,777
アーバンパーク緑地公園 (大阪府吹田市)	外壁改修工事 (第1期)	自 2024年 7月 至 2025年 1月	48,593
本町橋タワー (大阪府大阪市)	オフィス棟共用部・専用部LED化工事	自 2024年11月 至 2025年 1月	44,485
麻布アメレックスビル (東京都港区)	外壁改修工事	自 2024年 8月 至 2025年 1月	35,649
アーバンセンター藤沢 (神奈川県藤沢市)	外壁改修工事	自 2024年 8月 至 2024年12月	31,267
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	地下1階空調更新工事 (1期)	自 2024年 8月 至 2024年 8月	28,628
KOKO HOTEL 銀座一丁目 (東京都中央区)	ツイン化工事(20室)	自 2025年 1月 至 2025年 1月	27,910
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	空調機更新工事 (4期)	自 2024年 6月 至 2024年 9月	26,112
シュロアモール筑紫野 (福岡県筑紫野市)	E・F棟原状回復及びリニューアル工事	自 2024年12月 至 2025年 1月	22,097
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	空調更新工事 (5期)	自 2024年 9月 至 2025年 1月	20,190
その他	-	-	435,857
合 計			830,216

(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17期	第18期
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日
資産運用報酬 (注)	542,424	641,408
資産保管及び一般事務委託手数料	50,525	55,909
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	123,739	147,709
合 計	719,088	847,428

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、第18期に不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬184,500千円及び不動産等の譲渡報酬35,000千円が発生しています。

(2) 借入状況

2025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	株式会社三井住友銀行	2024年4月30日	500	-	0.5798%	2025年4月30日 (注4)	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		500	-					
	株式会社三井住友銀行	2024年8月30日	-	-	0.5442%	2025年1月31日 (注5)			
	株式会社三井住友銀行	2024年8月30日	-	800	0.5619%	2025年8月29日			
小計			1,000	800					
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2020年4月20日	1,950	1,950	0.7588% (注3)	2025年4月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		2,500	2,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2020年8月31日	2,150	2,150	0.6975% (注3)	2025年8月29日			
	株式会社みずほ銀行		2,000	2,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,500	1,500					
	三井住友信託銀行株式会社		1,000	1,000					
	株式会社西日本シティ銀行		1,000	1,000					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2020年10月20日	1,350	1,350	0.6850% (注3)	2025年10月31日			
	株式会社みずほ銀行		1,000	1,000					
	三井住友信託銀行株式会社		850	850					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行		1,680	1,680					
	株式会社みずほ銀行		1,530	1,530					
	株式会社横浜銀行	2021年4月20日	1,000	1,000	0.7025% (注3)	2026年4月30日			
	株式会社SBI新生銀行		600	600					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	三井住友信託銀行株式会社		550	550					
	株式会社三井住友銀行		750	750					
	株式会社みずほ銀行		750	750					
	株式会社三井住友銀行	2021年4月20日	750	750	0.9455% (注3)	2028年4月28日			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	三井住友信託銀行株式会社		500	500					
	株式会社紀陽銀行		500	500					
	富国生命保険相互会社		500	500					
	株式会社三井住友銀行		2021年8月19日	750					
	株式会社みずほ銀行	750		750					
	三井住友信託銀行株式会社	500		500					
	株式会社あおぞら銀行	500		500					
株式会社横浜銀行	500	500							
株式会社みなと銀行	750	750							
株式会社三井住友銀行	2021年8月19日	750	750	0.8894% (注3)	2028年8月21日				
株式会社みずほ銀行		750	750						
三井住友信託銀行株式会社		500	500						
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社みなと銀行		750	750						
株式会社三井住友銀行		2021年8月31日	1,150			1,150	0.6955% (注3)	2026年8月31日	
株式会社みずほ銀行	540		540						
株式会社SBI新生銀行	2,160		2,160						
株式会社みなと銀行	500		500						
株式会社三井住友銀行	800		800						
株式会社みずほ銀行	500		500						
株式会社SBI新生銀行	2021年8月31日	1,500	1,500	0.9106% (注3)	2028年8月31日				
株式会社あおぞら銀行		500	500						
株式会社三十三銀行		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	2021年10月20日	932	-	0.7354%	2024年10月21日	期限一括	(注7)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		857	-					
	株式会社SBI新生銀行		300	-					
	三井住友信託銀行株式会社		525	-					
	株式会社あおぞら銀行		300	-					
	株式会社りそな銀行		100	-					
	株式会社福岡銀行		170	-					
	みずほ信託銀行株式会社		100	-					
	第一生命保険株式会社		500	-					
	株式会社三井住友銀行		932	932					
	株式会社みずほ銀行	857	857						
	株式会社SBI新生銀行	300	300						
	三井住友信託銀行株式会社	525	525						
	株式会社あおぞら銀行	300	300						
	株式会社りそな銀行	100	100						
	みずほ信託銀行株式会社	100	100						
	株式会社三井住友銀行	500	500						
	株式会社みずほ銀行	450	450						
	株式会社SBI新生銀行	600	600						
	三井住友信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社あおぞら銀行	500	500						
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社福岡銀行	250	250						
	株式会社三井住友銀行	900	900						
	株式会社みずほ銀行	550	550						
	株式会社SBI新生銀行	400	400						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	400	400						
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	450	450						
	株式会社SBI新生銀行	450	450						
	株式会社あおぞら銀行	200	200						
	株式会社紀陽銀行	1,000	1,000						
株式会社三井住友銀行	1,400	1,400							
株式会社みずほ銀行	1,400	1,400							
株式会社SBI新生銀行	800	800							
三井住友信託銀行株式会社	1,000	1,000							
株式会社あおぞら銀行 (注6)	800	300							
株式会社熊本銀行 (注6)	-	500							
株式会社りそな銀行	800	800							
株式会社千葉銀行	1,000	1,000							
株式会社三井住友銀行	1,380	1,380							
株式会社SBI新生銀行	1,380	1,380							
株式会社りそな銀行	340	340							
株式会社三井住友銀行	1,120	1,120							
株式会社SBI新生銀行	1,120	1,120							
株式会社りそな銀行	260	260							
株式会社三井住友銀行	2,020	2,020							
株式会社みずほ銀行	640	640							
株式会社SBI新生銀行	1,700	1,700							
三井住友信託銀行株式会社	560	560							
株式会社あおぞら銀行	900	900							
株式会社りそな銀行	620	620							
株式会社福岡銀行	350	350							

区分	借入先	借入日	当期末 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	用途	摘要
長期 借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2023年 2月20日	900	900	1.2779% (注3)	2029年 2月28日	期限 一括	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行		280	280					
	株式会社SBI新生銀行		750	750					
	三井住友信託銀行株式会社		240	240					
	株式会社あおぞら銀行		400	400					
	株式会社りそな銀行		280	280					
	株式会社福岡銀行	150	150						
	株式会社三井住友銀行	2023年 9月1日	650	650	1.0667%	2029年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行		650	650					
	株式会社SBI新生銀行		1,300	1,300					
	三井住友信託銀行株式会社		1,800	1,800					
	株式会社あおぞら銀行		800	800					
	株式会社りそな銀行		800	800					
	株式会社福岡銀行		430	430					
	株式会社千葉銀行		1,000	1,000					
	株式会社十八親和銀行		400	400					
	朝日信用金庫		1,000	1,000					
	株式会社武蔵野銀行		400	400					
	株式会社山形銀行		500	500					
	株式会社三井住友銀行	2023年 9月1日	1,300	1,300	1.2167%	2030年 8月30日			
	株式会社みずほ銀行		1,300	1,300					
	株式会社SBI新生銀行		1,700	1,700					
	三井住友信託銀行株式会社		1,600	1,600					
	株式会社あおぞら銀行		1,200	1,200					
	株式会社りそな銀行		1,200	1,200					
	株式会社福岡銀行		570	570					
	株式会社紀陽銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行		500	500					
	株式会社十八親和銀行		600	600					
	朝日信用金庫		1,000	1,000					
	株式会社武蔵野銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2023年 9月20日	850	850	1.0167%	2028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SBI新生銀行	600		600						
株式会社あおぞら銀行	500		500						
株式会社りそな銀行	500		500						
株式会社西日本シティ銀行	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						
株式会社三井住友銀行	1,600		1,600						
株式会社みずほ銀行	1,600		1,600						
株式会社福岡銀行	500		500						
株式会社三井住友銀行	2024年 4月22日	2,200	2,200	1.1167%	2030年 4月30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SBI新生銀行		700	700						
株式会社あおぞら銀行		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	2024年 8月30日	-	1,750	1.0468%	2029年 8月30日				
株式会社みずほ銀行		-	1,340						
株式会社SBI新生銀行		-	900						
三井住友信託銀行株式会社		-	1,000						
株式会社りそな銀行		-	750						
株式会社紀陽銀行		-	500						
株式会社三十三銀行	-	300							

区分	借入先	借入日	当期末 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	用途	摘要
長期 借入金 (注2)	株式会社十八親和銀行	2024年 8月30日	-	200	1.0468%	2029年 8月30日	期限 一括	(注8)	無担保 無保証
	株式会社山形銀行		-	500					
	株式会社北陸銀行		-	300					
	株式会社関西みらい銀行		-	500					
	株式会社群馬銀行		-	500					
	スルガ銀行株式会社		-	300					
	株式会社三井住友銀行	2024年 8月30日	-	1,215	1.1968%	2031年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行		-	935					
	株式会社SBI新生銀行		-	1,100					
	三井住友信託銀行株式会社		-	1,200					
	株式会社りそな銀行		-	750					
	株式会社福岡銀行		-	300					
	株式会社三十三銀行		-	300					
	株式会社大垣共立銀行		-	1,000					
	株式会社関西みらい銀行		-	500					
	株式会社群馬銀行		-	500					
	スルガ銀行株式会社		-	400					
	株式会社三井住友銀行		2024年 10月21日	-					
	株式会社みずほ銀行	-		857					
	株式会社りそな銀行	-		600					
	三井住友信託銀行株式会社	-		525					
	株式会社あおぞら銀行	-		300					
	株式会社SBI新生銀行	-		300					
	株式会社福岡銀行	-	170						
	みずほ信託銀行株式会社	-	100						
	小計			119,840	136,880				
合計			120,840	137,680					

(注1) 変動金利の平均利率は、日数による期中の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) 2024年11月29日付で全額期限前返済を行っています。
(注5) 2024年10月31日付で全額期限前返済を行っています。
(注6) 2024年8月30日付で株式会社あおぞら銀行が保有する貸付債権800百万円のうち、500百万円を株式会社熊本銀行へ債権譲渡をしています。
(注7) 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8) 資金使途は、「グリーン適格資産」である不動産信託受益権の購入資金及びこれに関連する諸費用です。

(3) 投資法人債

2025年1月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期末 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債	2021年 9月24日	1,000	1,000	0.700	2028年 9月21日	期限一括	(注1)	(注2)
第2回無担保投資法人債 (グリーンbond)	2024年 11月21日	-	1,000	1.395	2029年 11月21日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		1,000	2,000					

(注1) 資金使途は借入金の返済資金です。
(注2) 特定投資法人債間限定同順位特約が付されています。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約債

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			売却損益 (百万円)
		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)	
RTL-07	アーバンフォルム蔵	2024年 8月16日	1,100	-	-	-	-
HTL-02	スマイルホテルなんば	-	-	2024年 8月19日	1,800	1,584	142
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	2024年 8月30日	17,000	-	-	-	-
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	2024年 8月30日	4,300	-	-	-	-
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	2024年 8月30日	5,900	-	-	-	-
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	2024年 8月30日	7,500	-	-	-	-
RSC-05	アーバンパーク難波	-	-	2024年 9月6日	1,700	1,450	180
合計			35,800		3,500	3,035	322

(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、売り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まれません。

(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)
社債	MEZ-07 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ7 (注2)	-	-	-	400	-	-
信託 受益権	MEZ-08 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ8 A号受益権 (注3)	-	-	-	430	-	-
信託 受益権	MEZ-08 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ8 B号受益権 (注3)	-	-	-	340	-	-
信託 受益権	MEZ-09 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ9 (注4)	-	130	-	130	-	-
社債	MEZ-10 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ10 (注5)	-	414	-	-	-	414
社債	MEZ-11 スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ11 (注3)	-	870	-	-	-	870
合計			1,414		1,300		1,284

(注1) 金額は受渡代金(買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、「クインテッサホテル東京羽田 Comic&Books (旧名称:リリーフプレミアム羽田)」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) 裏付け資産は、「センチュリオンホテルグランド赤坂」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注4) 裏付け資産は、「ホテル・アンドルームス新大阪」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注5) 裏付け資産は、「ASTILE市谷柳町」、「ASTILE幡ヶ谷」及び「CREAL premier湯島」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)	鑑定評価機関	価格時点
取得	アーバンフォルム蔵	2024年 8月16日	1,100	1,210	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
譲渡	スマイルホテルなんば	2024年 8月19日	1,800	1,490	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 7月31日
取得	KOKO HOTEL 築地 銀座	2024年 8月30日	17,000	18,800	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
取得	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ 橋	2024年 8月30日	4,300	5,060	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
取得	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	2024年 8月30日	5,900	6,780	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
取得	KOKO HOTEL 大阪心 斎橋	2024年 8月30日	7,500	7,990	一般財団法人 日本不動産研究所	2024年 7月1日
譲渡	アーバンパーク難波	2024年 9月6日	1,700	1,540	大和不動産鑑定 株式会社	2024年 7月31日

(注) 鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、前記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、福永公認会計士事務所にその調査を委託しています。2024年8月1日から2025年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、前記「(2)その他の資産の売買状況等」に記載した信託受益権の取得1件及び社債の取得2件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等 総額(A)(千円)	利害関係人等の取引内訳		総額に対する割合 (B/A) (%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
不動産等売買 媒介手数料	119,060	スターアジア・アセット・ アドバイザーズ株式会社	14,000	11.8
その他費用	296,271	株式会社フィノホテルズ	486 (注)	0.2

(注) 支出したホテルの開業準備費のうち、当期における費用計上額を記載しています。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社は、宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

II. 貸借対照表

(単位：千円)

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「II.貸借対照表」、「III.損益計算書」、「IV.投資主資本等変動計算書」、「V.注記表」及び「VI.金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。

なお、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、注記表及び金銭の分配に関する計算書の前期情報をご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11. その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

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
2024年 8月19日	新投資口引受契約等の締結	2024年8月19日及び2024年8月22日に開催の役員会で承認された新投資口発行等について、本投資法人、スターアジア投資顧問株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社の間で、新投資口引受契約等を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

	前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,379,427	3,815,857
信託現金及び信託預金	8,945,505	9,850,067
営業未収入金	443,175	600,836
前払費用	312,802	281,353
未収消費税等	-	472,875
その他	32,807	78,898
流動資産合計	13,113,718	15,099,889
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△114	△114
工具、器具及び備品 (純額)	0	0
信託建物	73,691,762	80,806,403
減価償却累計額	△8,733,016	△9,499,528
信託建物 (純額)	64,958,746	71,306,875
信託構築物	43,768	47,104
減価償却累計額	△10,290	△12,134
信託構築物 (純額)	33,477	34,969
信託機械及び装置	338,544	380,599
減価償却累計額	△74,087	△91,690
信託機械及び装置 (純額)	264,457	288,908
信託工具、器具及び備品	193,701	220,596
減価償却累計額	△66,089	△78,293
信託工具、器具及び備品 (純額)	127,611	142,302
信託土地	169,771,175	196,089,124
信託建設仮勘定	-	3,175
有形固定資産合計	235,155,469	267,865,355
無形固定資産		
信託借地権	6,243,459	6,235,025
無形固定資産合計	6,243,459	6,235,025
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	1,588,015	1,588,015
投資有価証券	1,170,000	1,284,000
長期前払費用	479,515	471,538
差入敷金及び保証金	10,239	10,239
信託差入敷金及び保証金	263,988	263,988
その他	601,063	905,903
投資その他の資産合計	4,112,822	4,523,684
固定資産合計	245,511,751	278,624,065
繰延資産		
投資法人債発行費	8,502	19,294
投資口交付費	44,337	70,469
繰延資産合計	52,840	89,763
資産合計	258,678,309	293,813,718

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当 期 (2025年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	794,335	1,103,053
短期借入金	1,000,000	800,000
1年内返済予定の長期借入金	11,085,000	19,150,000
未払金	669,967	793,698
未払費用	107,831	145,087
未払法人税等	605	605
未払消費税等	438,633	73,121
前受金	1,160,537	1,059,608
その他	32,356	20,607
流動負債合計	15,289,267	23,145,782
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	108,755,000	117,730,000
預り敷金及び保証金	2,808	2,808
信託預り敷金及び保証金	6,057,696	6,142,386
資産除去債務	99,915	100,880
固定負債合計	115,915,419	125,976,074
負債合計	131,204,686	149,121,857
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	89,316,185	105,443,555
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	※2 8,357,762	※2 8,268,849
任意積立金合計	8,357,762	8,268,849
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,052,316	4,877,759
剰余金合計	37,542,297	38,278,827
投資主資本合計	126,858,483	143,722,383
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	615,139	969,477
評価・換算差額等合計	615,139	969,477
純資産合計	※1 127,473,622	※1 144,691,860
負債純資産合計	258,678,309	293,813,718

(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※1 7,635,803	※1 8,793,301
その他貸貸事業収入	※1 412,199	※1 491,633
不動産等売却益	—	※2 322,720
その他の収入	65,782	82,422
営業収益合計	8,113,786	9,690,078
営業費用		
貸貸事業費用	※1 3,055,846	※1 3,370,328
資産運用報酬	542,424	641,408
資産保管及び一般事務委託手数料	50,525	55,909
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	123,739	147,709
営業費用合計	3,774,935	4,217,756
営業利益	4,338,850	5,472,322
営業外収益		
受取利息	62	1,136
未払分配金戻入	1,163	854
還付加算金	906	—
その他	0	—
営業外収益合計	2,132	1,990
営業外費用		
支払利息	504,833	642,337
投資法人債利息	3,500	6,213
融資関連費用	141,244	279,294
投資法人債発行費償却	1,020	1,631
投資口交付費償却	20,812	21,988
営業外費用合計	671,409	951,465
経常利益	3,669,572	4,522,847
税引前当期純利益	3,669,572	4,522,847
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	3,668,967	4,522,242
前期繰越利益	383,349	355,517
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	4,052,316	4,877,759

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2024年2月1日 至 2024年7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				剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)		
		一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	89,316,185	25,132,218	8,446,674	8,446,674	3,909,364	37,488,257	126,804,443
当期変動額							
剰余金の配当					△3,614,928	△3,614,928	△3,614,928
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					3,668,967	3,668,967	3,668,967
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）							
当期変動額合計	-	-	△88,912	△88,912	142,951	54,039	54,039
当期末残高	※1 89,316,185	25,132,218	8,357,762	8,357,762	4,052,316	37,542,297	126,858,483

（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	323,181	323,181	127,127,624
当期変動額			
剰余金の配当			△3,614,928
一時差異等調整 積立金の取崩			-
当期純利益			3,668,967
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	291,958	291,958	291,958
当期変動額合計	291,958	291,958	345,997
当期末残高	615,139	615,139	127,473,622

当期（自 2024年8月1日 至 2025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				剰余金合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分 利益又は当 期末処理損 失(△)		
		一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計				
当期首残高	89,316,185	25,132,218	8,357,762	8,357,762	4,052,316	37,542,297	126,858,483
当期変動額							
新投資口の発行	16,127,370						16,127,370
剰余金の配当					△ 3,785,712	△ 3,785,712	△ 3,785,712
一時差異等調整 積立金の取崩			△ 88,912	△ 88,912	88,912	-	-
当期純利益					4,522,242	4,522,242	4,522,242
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	16,127,370	-	△88,912	△88,912	825,442	736,530	16,863,900
当期末残高	※1 105,443,555	25,132,218	8,268,849	8,268,849	4,877,759	38,278,827	143,722,383

（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	615,139	615,139	127,473,622
当期変動額			
新投資口の発行			16,127,370
剰余金の配当			△3,785,712
一時差異等調整 積立金の取崩			-
当期純利益			4,522,242
投資主資本以外 の項目の当期変 動額（純額）	354,337	354,337	354,337
当期変動額合計	354,337	354,337	17,218,237
当期末残高	969,477	969,477	144,691,860

V. 注 記 表

【継続企業の前提に関する注記】

前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025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 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法を採用しています。 その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理) を採用しています。	その他の関係会社有価証券 移動平均法による原価法を採用しています。 その他有価証券 市場価格のあるもの 時価法 (評価差額は全部純資産直入法により処理) を採用しています。
2. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産 (信託財産を含みます。) 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 2~70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 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。	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 2~70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 なお、定期借地権については、残存期間に基づく定額法によっています。
3. 繰延資産の処理方法	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。	(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。 (2) 投資法人債発行費 償還期間にわたり定額法により償却しています。
4. 収益及び費用の計上基準	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。) については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありませぬ。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものは、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	(1) 固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。) については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は30,021千円です。 (2) 収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点(収益を認識する通常の時点)は以下のとおりです。 ①不動産等の売却 不動産等の売却収入については、不動産売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 ②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものは、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。

項目	前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月31日	当 期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月31日
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段: 金利スワップ取引 ヘッジ対象: 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段: 金利スワップ取引 ヘッジ対象: 借入金金利 (3) ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
6. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該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信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該勘定科目に計上しています。 なお、該勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある後記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託差入敷金及び保証金 ⑤信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

【貸借対照表に関する注記】

前期 (ご参考) (2024年7月31日)		当 期 (2025年1月31日)	
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円
※2 一時差異等調整積立金の積立及び取崩しの処理に関する事項	(単位: 千円)	※2 一時差異等調整積立金の積立及び取崩しの処理に関する事項	(単位: 千円)
	負のれん発生益 (注)		負のれん発生益 (注)
当初発生額	8,891,236	当初発生額	8,891,236
当期首残高	8,446,674	当期首残高	8,357,762
当期積立額	—	当期積立額	—
当期取崩額	88,912	当期取崩額	88,912
当期末残高	8,357,762	当期末残高	8,268,849
積立、取崩しの発生事由	分配金に充当	積立、取崩しの発生事由	分配金に充当
(注) 過年度に計上した負のれん発生益を積み立てたものであり積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。		(注) 過年度に計上した負のれん発生益を積み立てたものであり積み立てた期の翌期である2022年1月期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。	

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1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)	※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	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	賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 6,818,995	賃料収入 7,985,294	賃料収入 7,985,294	賃料収入 7,985,294
共益費収入 568,845	共益費収入 556,485	共益費収入 556,485	共益費収入 556,485
駐車場収入 209,292	駐車場収入 209,895	駐車場収入 209,895	駐車場収入 209,895
施設使用料 32,295	施設使用料 34,550	施設使用料 34,550	施設使用料 34,550
その他賃貸収入 6,374	その他賃貸収入 7,076	その他賃貸収入 7,076	その他賃貸収入 7,076
計 7,635,803	計 8,793,301	計 8,793,301	計 8,793,301
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入	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 348,798	水道光熱費収入 410,233	水道光熱費収入 410,233	水道光熱費収入 410,233
その他収入 63,401	その他収入 81,399	その他収入 81,399	その他収入 81,399
計 412,199	計 491,633	計 491,633	計 491,633
不動産賃貸事業収益合計 8,048,003	不動産賃貸事業収益合計 9,284,934	不動産賃貸事業収益合計 9,284,934	不動産賃貸事業収益合計 9,284,934
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用	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	賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 466,129	管理業務費 468,776	管理業務費 468,776	管理業務費 468,776
水道光熱費 379,716	水道光熱費 452,575	水道光熱費 452,575	水道光熱費 452,575
公租公課 599,404	公租公課 596,816	公租公課 596,816	公租公課 596,816
修繕費 217,551	修繕費 361,856	修繕費 361,856	修繕費 361,856
信託報酬 30,462	信託報酬 29,513	信託報酬 29,513	信託報酬 29,513
損害保険料 20,709	損害保険料 21,927	損害保険料 21,927	損害保険料 21,927
減価償却費 1,034,674	減価償却費 1,142,591	減価償却費 1,142,591	減価償却費 1,142,591
その他費用 307,198	その他費用 296,271	その他費用 296,271	その他費用 296,271
不動産賃貸事業費用合計 3,055,846	不動産賃貸事業費用合計 3,370,328	不動産賃貸事業費用合計 3,370,328	不動産賃貸事業費用合計 3,370,328
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
—	5,914,606	5,914,606	5,914,606
	※2 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)	※2 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)	※2 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)
	アーバンパーク難波	アーバンパーク難波	アーバンパーク難波
	不動産等売却収入 1,700,000	不動産等売却収入 1,700,000	不動産等売却収入 1,700,000
	不動産等売却原価 1,450,638	不動産等売却原価 1,450,638	不動産等売却原価 1,450,638
	その他売却費用 69,339	その他売却費用 69,339	その他売却費用 69,339
	不動産等売却益 180,021	不動産等売却益 180,021	不動産等売却益 180,021
	スマイルホテルなんば	スマイルホテルなんば	スマイルホテルなんば
	不動産等売却収入 1,800,000	不動産等売却収入 1,800,000	不動産等売却収入 1,800,000
	不動産等売却原価 1,584,391	不動産等売却原価 1,584,391	不動産等売却原価 1,584,391
	その他売却費用 72,908	その他売却費用 72,908	その他売却費用 72,908
	不動産等売却益 142,699	不動産等売却益 142,699	不動産等売却益 142,699

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025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	※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 2,372,000口	発行済投資口の総口数 2,687,000口	発行済投資口の総口数 2,687,000口	発行済投資口の総口数 2,687,000口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)	前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (単位: 千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (単位: 千円)	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)	(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
合併時受入評価差額 1,047,923	合併時受入評価差額 1,027,309	合併時受入評価差額 1,027,309	合併時受入評価差額 1,027,309
借地権償却額 4,864	借地権償却額 7,517	借地権償却額 7,517	借地権償却額 7,517
有価証券付随費用 4,518	有価証券付随費用 5,135	有価証券付随費用 5,135	有価証券付随費用 5,135
資産除去債務 31,433	資産除去債務 31,737	資産除去債務 31,737	資産除去債務 31,737
繰延税金資産小計 1,088,739	繰延税金資産小計 1,071,699	繰延税金資産小計 1,071,699	繰延税金資産小計 1,071,699
評価性引当額 △1,088,739	評価性引当額 △1,071,699	評価性引当額 △1,071,699	評価性引当額 △1,071,699
繰延税金資産合計 —	繰延税金資産合計 —	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 —	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: %)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位: %)
法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46	法定実効税率 31.46
(調整)	(調整)	(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.09	支払分配金の損金算入額 △31.18	支払分配金の損金算入額 △31.18	支払分配金の損金算入額 △31.18
その他 △0.35	その他 △0.26	その他 △0.26	その他 △0.26
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.02	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.01	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 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025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 2024年2月1日 至 2024年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2024年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	11,085,000	11,085,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	978,200	△21,800
(3) 長期借入金	108,755,000	108,640,309	△114,690
負債計	120,840,000	120,703,509	△136,490
(4) デリバティブ取引(※)	615,139	615,139	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
			うち1年超	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	68,965,000	61,665,000	615,139

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 投資法人債、借入金の決算日(2024年7月31日)後の償還、返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	1,000,000	-
長期借入金	11,085,000	20,910,000	23,165,000	19,490,000	25,120,000	20,070,000
合計	11,085,000	20,910,000	23,165,000	19,490,000	26,120,000	20,070,000

当期(自2024年8月1日 至 2025年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」、「短期借入金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	19,150,000	19,150,000	-
(2) 投資法人債	2,000,000	1,961,900	△38,100
(3) 長期借入金	117,730,000	117,588,286	△141,713
負債計	138,880,000	138,700,186	△179,813
(4) デリバティブ取引(※)	969,477	969,477	-

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 1年内返済予定の長期借入金、(3) 長期借入金

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

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等(※1)		時価(※2)
			うち1年超	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	68,965,000	49,815,000	969,477

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 投資法人債、借入金の決算日(2025年1月31日)後の償還、返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	1,000,000	1,000,000	-
長期借入金	19,150,000	20,275,000	21,650,000	21,680,000	25,855,000	28,270,000
合計	19,150,000	20,275,000	21,650,000	22,680,000	26,855,000	28,270,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自2024年2月1日 至 2024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	
241,648,945	△250,016	241,398,928	271,352,000

(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(774,323千円)であり、主な減少額は減価償却(1,034,674千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。ただし、アーバンパーク難波及びスマイルホテルなんばについては2024年8月2日付の信託受益権売買契約における譲渡価格(それぞれ1,700,000千円及び1,800,000千円)に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2024年7月期(第17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 2024年8月1日 至 2025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	
241,398,928	32,698,277	274,097,206	313,483,000

(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5物件の取得 (36,034,069千円)、資本的支出 (830,216千円) であり、主な減少額は不動産信託受益権2物件の売却 (3,035,030千円)、減価償却 (1,142,591千円) 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2025年1月期 (第18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。

[資産除去債務に関する注記]

前期 (ご参考) (2024年7月31日)	当期 (2025年1月31日)																
<p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「ベストウェスタンプラス福岡天神南」の土地に係る転定期借地権契約を締結しており、転賃借期間終了に伴う原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、転定期借地権契約満了までの期間より55年と見積り、割引率は1.925%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td>98,969</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>—</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td>945</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td>99,915</td></tr> </table>	期首残高	98,969	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	945	期末残高	99,915	<p>(1) 当該資産除去債務の概要 本投資法人は、保有する資産「ベストウェスタンプラス福岡天神南」の土地に係る転定期借地権契約を締結しており、転賃借期間終了に伴う原状回復義務に関して資産除去債務を計上しています。</p> <p>(2) 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を、転定期借地権契約満了までの期間より55年と見積り、割引率は1.925%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>(3) 当該資産除去債務の総額の増減</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td>99,915</td></tr> <tr><td>有形固定資産の取得に伴う増加額</td><td>—</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td>965</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td>100,880</td></tr> </table>	期首残高	99,915	有形固定資産の取得に伴う増加額	—	時の経過による調整額	965	期末残高	100,880
期首残高	98,969																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	945																
期末残高	99,915																
期首残高	99,915																
有形固定資産の取得に伴う増加額	—																
時の経過による調整額	965																
期末残高	100,880																

[関連当事者との取引に関する注記]

前期 (ご参考) (自 2024年2月1日 至 2024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	1,250,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	12,775,000 1,575,000
				融資関連費用	11,721	前払費用 長期前払費用	21,922 51,450
				支払利息	69,944	未払費用	7,538
利害関係人等	株式会社 ココホテルズ	ホテル 運営	—	賃貸事業収入	1,106,695	営業未収入金	210,975

(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 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	—	長期借入金の借入	2,725,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	13,650,000 2,900,000
				融資関連費用	12,507	前払費用 長期前払費用	22,390 54,273
利害関係人等	株式会社 ココホテルズ	ホテル 運営	—	賃貸事業収入	1,924,397	営業未収入金	337,958

(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 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
1口当たり純資産額 53,740円	1口当たり純資産額 53,848円
1口当たり当期純利益 1,546円	1口当たり当期純利益 1,712円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	当期 自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
当期純利益 (千円) 3,668,967	当期純利益 (千円) 4,522,242
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) 3,668,967	普通投資口に係る当期純利益 (千円) 4,522,242
期中平均投資口数 (口) 2,372,000	期中平均投資口数 (口) 2,640,777

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

新投資口の発行

2024年8月19日及び2024年8月22日開催の役員会において、不動産等の取得を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、2024年8月28日に払込が完了しています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 315,000口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり52,942円
 発行価格（募集価格）の総額 : 16,676,730,000円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり51,198円
 発行価額（払込金額）の総額 : 16,127,370,000円
 払込期日 : 2024年8月28日

なお、新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2024年8月30日付で4物件の不動産信託受益権（取得価格の合計34,700百万円）を取得済です。

資産の譲渡

以下のとおり、アーバンパーク難波及びスマイルホテルなんばの譲渡が完了しています。

<アーバンパーク難波>

譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2024年8月2日
 譲渡日 : 2024年9月6日
 所在地（住居表示） : 大阪府大阪市浪速区稲荷2-7-22
 譲渡先 : 非開示
 譲渡価格 : 1,700,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2025年1月期に約175百万円計上する予定です。

<スマイルホテルなんば>

譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2024年8月2日
 譲渡日 : 2024年8月19日
 所在地（住居表示） : 大阪府大阪市浪速区幸町3-3-9
 譲渡先 : 非開示
 譲渡価格 : 1,800,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2025年1月期に約139百万円計上する予定です。

当期（自 2024年8月1日 至 2025年1月31日）

該当事項はありません。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（自 2024年2月1日 至 2024年7月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益（注）	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入	348,798	348,798
その他	-	7,764,987
合計	348,798	8,113,786

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

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月 31 日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	62,199
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	80,919
契約資産（期首残高）	-
契約資産（期末残高）	-
契約負債（期首残高）	-
契約負債（期末残高）	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

VI. 金銭の分配に係る計算書

当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)

(単位:円)

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入 (注2)	322,720	322,720
水道光熱費収入	410,233	410,233
その他	-	8,957,125
合 計	732,954	9,690,078

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、上記金額には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(注2) 不動産等売却収入については、損益計算書において不動産等売却益として計上されているため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

2. 顧客との契約から生じる収益を理解するための基礎となる情報

重要な会計方針に係る事項に関する注記に記載のとおりです。

3. 当該営業期間及び翌営業期間以降の収益の金額を理解するための情報

(1) 契約資産及び契約負債の残高等

(単位:千円)

	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	80,919
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	67,698
契約資産 (期首残高)	-
契約資産 (期末残高)	-
契約負債 (期首残高)	-
契約負債 (期末残高)	-

(2) 残存履行義務に配分した取引価格

該当事項はありません。

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

	前 期 (ご参考) 自 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
I 当期末処分利益	4,052,316,832	4,877,759,527
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額 ※1	88,912,365	88,912,365
III 分配金の額	3,785,712,000	4,570,587,000
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,596)	(1,701)
うち利益分配金	3,785,712,000	4,570,587,000
(うち1口当たり利益分配金)	(1,596)	(1,701)
IV 次期繰越利益	355,517,197	396,084,892

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、当期純利益に一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円及び前期繰越利益の一部である27,832,045円を加算した金額である3,785,712,000円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益から40,567,695円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する4,570,587,000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 2024年 2 月 1 日 至 2024年 7 月31日	当 期 自 2024年 8 月 1 日 至 2025年 1 月31日
※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。	※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。当期においては、88,912千円を取崩すこととしました。

独立監査人の監査報告書

2025年3月17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 公認会計士 月本 洋一
業務執行社員
指定有限責任社員 公認会計士 井上 裕人
業務執行社員

<計算書類等監査>

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2024年8月1日から2025年1月31日までの第18期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうかを検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

<報酬関連情報>

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、資産運用報告の「投資法人の概況」に含まれる（3）役員等に関する事項に記載されている。

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。

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)		当期	
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025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	3,669,572	4,522,847		
減価償却費	1,034,674	1,142,591		
投資法人債発行費償却	1,020	1,631		
投資口交付費償却	20,812	21,988		
受取利息	△62	△1,136		
支払利息	508,333	648,551		
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△123,617	△157,660		
未収消費税等の増減額 (△は増加)	1,245,234	△472,875		
未払消費税等の増減額 (△は減少)	390,224	△365,511		
前払費用の増減額 (△は増加)	△36,191	31,449		
長期前払費用の増減額 (△は増加)	63,212	7,977		
営業未払金の増減額 (△は減少)	△156,352	215,577		
未払金の増減額 (△は減少)	30,722	103,618		
前受金の増減額 (△は減少)	131,620	△100,929		
信託有形固定資産の売却による減少額	-	3,035,030		
その他	6,961	△8,110		
小計	6,786,164	8,625,038		
利息の受取額	62	1,136		
利息の支払額	△497,419	△611,321		
法人税等の支払額	△609	△296		
営業活動によるキャッシュ・フロー	6,288,198	8,014,557		
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	△843,429	△36,766,153		
預り敷金及び保証金の返還による支出	△1,245	-		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,933	△131,905		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	194,341	216,595		
投資有価証券の取得による支出	-	△1,414,000		
投資有価証券の払戻による収入	-	1,300,000		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△702,267	△36,795,463		
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入	1,000,000	2,000,000		
短期借入金の返済による支出	△1,300,000	△2,200,000		
長期借入れによる収入	8,500,000	20,825,000		
長期借入金の返済による支出	△9,500,000	△3,785,000		
投資法人債の発行による収入	-	987,576		
投資口の発行による収入	-	16,079,249		
分配金の支払額	△3,614,441	△3,784,928		
財務活動によるキャッシュ・フロー	△4,914,441	30,121,898		
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	671,489	1,340,991		
現金及び現金同等物の期首残高	11,653,443	12,324,933		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,324,933	※1 13,665,924		

(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)		当期	
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025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スル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スル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)		当期	
	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日	自 2024年 2月 1日 至 2024年 7月 31日	自 2024年 8月 1日 至 2025年 1月 31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円)		(単位：千円)	
現金及び預金	3,379,427	3,815,857	現金及び預金	3,815,857
信託現金及び信託預金	8,945,505	9,850,067	信託現金及び信託預金	9,850,067
現金及び現金同等物	12,324,933	13,665,924	現金及び現金同等物	13,665,924

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 土日祝日を除く (インターネットURL) https://www.smtb.jp/personal/procedure/agency/

○ 分配金について

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

○ 住所等の変更手続きについて

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

○ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。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。

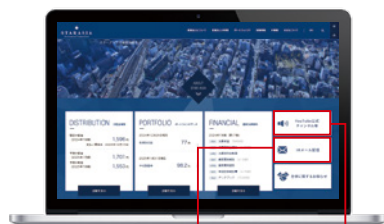
資産運用会社の概要

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

その他IR情報のご案内

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。

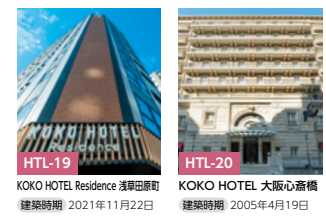
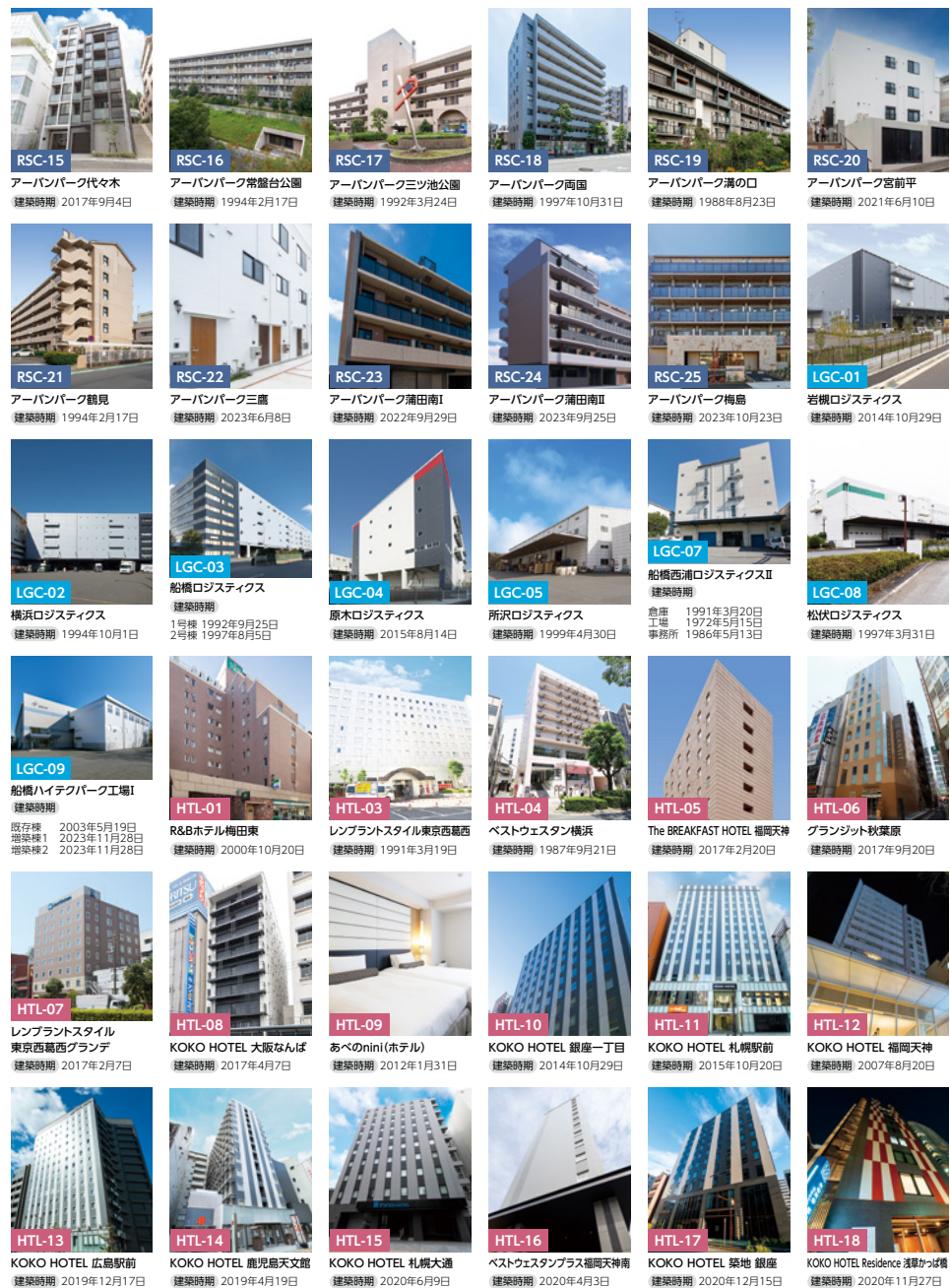
URL <https://starasia-reit.com/>



こちらから
IRメール配信の
登録ができます。

こちらから
YouTube公式
チャンネル等が
視聴できます。

 南麻布渋谷ビル 建築時期 1993年6月15日	 本町橋タワー 建築時期 2010年2月8日	 西新宿松屋ビル 建築時期 1987年5月28日	 アーバンセンター渋谷イースト 建築時期 1993年7月31日	 アーバンセンター横浜ウエスト 建築時期 1994年11月25日	 博多駅イーストプレイス 建築時期 1986年2月24日
 日本橋浜町パークビル 建築時期 1992年7月13日	 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	 東神戸センタービル 建築時期 1992年1月6日	 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	 アーバンセンター新宿 建築時期 1989年3月31日	 アーバンセンター神田須田町 建築時期 1991年10月28日
 アーバンセンター神田町 建築時期 1988年1月20日	 高田馬場アクセス 建築時期 1994年1月14日	 麻布アムレックスビル 建築時期 1988年6月30日	 飛栄九段ビル 建築時期 1991年9月17日	 アーバンセンター新横浜 建築時期 1992年3月17日	 ポータル秋葉原 建築時期 2002年5月31日
 アーバンセンター立川 建築時期 1990年5月30日	 アーバンセンター博多 建築時期 2020年8月27日	 アーバンセンター藤沢 建築時期 1991年4月9日	 ラパーク岸和田 建築時期 1994年8月30日	 シロアモール筑紫野 建築時期 2007年6月22日	 西友水口店 建築時期 1999年5月31日
 パグス地袋西口 建築時期 1992年11月20日	 あべのnini（商業施設） 建築時期 2012年1月31日	 アーバンフォルム読 建築時期 2023年12月1日	 アーバンパーク麻布十番 建築時期 1999年11月29日	 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	 アーバンパーク柏 建築時期 1997年8月28日
 アーバンパーク緑地公園 建築時期 1989年3月10日	 アーバンパーク市ヶ尾 建築時期 1998年7月10日	 アーバンパーク行徳 建築時期 1995年3月24日	 白井ロジマン 建築時期 1995年5月9日	 アーバンパーク関目 建築時期 1989年8月18日	 アーバンパーク今里 建築時期 1991年12月20日



スターアジアグループによるホテル事業への取組み

- 投資(スターアジアグループ)、運営(ポラリス)、保有(本投資法人)というスターアジアグループによるホテル事業に係るエコシステムの構築
- 2025年7月の2ホテルに係るオペレーターチェンジによりポラリス運営ホテルは、本投資法人の保有ホテル中 87.0%^(注)へと拡大予定



(注)2025年1月末時点の本投資法人保有ホテルの取得価格総額102,494百万円(19物件)に対する2025年7月24日以降のポラリス運営ホテルに係る取得価格総額89,175百万円(14物件)の割合です。

ポラリス・ホールディングスの展開ホテルブランド





知られざる制作現場の裏側を公開 “伝える”ことに込めた想いに迫る

特集

YouTube動画制作の舞台裏



カメラや原稿チェックを分担し撮影に臨みます



本投資法人の運用会社である
スターアジア投資顧問株式会社
取締役副社長 杉原亨よりYouTubeチャンネル
開設の背景、想いをお話させていただきます。



YouTubeチャンネルを開設したきっかけは？

YouTubeチャンネルを2019年2月に立ち上げたのですが、当時は資産規模も1,000億円程度で、証券会社のアナリストの方にリサーチレポートを書いていただくこともできない状況でした。

そのような環境の中で、投資家の皆様幅広く当社の運用状況や取り組みを知っていただくためにYouTubeを活用することを決めました。

機関投資家の方には、決算説明会や個別のミーティングで直接説明することができます。一方で、個人投資家の方には個別に当社にお電話をいただければご説明できますが、広くご説明する機会はありませんでした。

個人投資家向けの説明会などに参加することも検討しましたが、結構なコストがかかるので、それよりは分配金が少しでも多い方が投資家の皆様には良いだろうと判断しました。

実は個人投資家向け説明会も数回参加しましたが、50~100名程度の参加者にご説明しても、聞いていただきたい人数には遠く及ばない感覚がありました。

たいと考えております。YouTubeでの配信はその一環でもあります。

なぜ、個人投資家向けにIRが重要と考えているのでしょうか？

多くのJ-REITは、機関投資家と呼ばれる投資信託が投資主となっておりますが、私どもとしては、より多くの個人投資家の皆様方に直接当社の投資口を保有していただきたいと考えています。

現在、スターアジア不動産投資法人の投資口価格は配当利回り6%前後で取引されています。6%を複利で運用すると約12年で投資資金が倍になります。

J-REITに投資したいとお考えの個人投資家の方で、投資信託を活用される方も多いと思いますが、投資信託は投資する際に、入口で手数料がかかりますし、期中は信託報酬がかかります。

最近ではインターネット証券で手数料無しで投資口の買い付けもできますので、直接投資口を保有いただくことで、分配金を余すことなく受領いただき、できれば分配金でまた再投資をいただきたいと考えております。

そのため、投資主の皆様にかかるコストをかけず、もっと多くの方に「ご説明する機会を作れないだろうか」という想いが強くなる一方でした。

私どもとしては、YouTubeを活用して、より多くの個人投資家の皆様、特に現在スターアジア不動産投資法人の投資口を保有している皆様にチャンネル登録をいただき、当社の運用状況の説明動画を見ていただくことで、投資判断に役立てていただければと考えています。

加えて、当社の資産運用報告は上場来、運用会社スタッフの紹介ページを作成し、スタッフの顔を投資家の皆様にお見せすることをしてきました。スターアジアグループは2007年創業の企業



収録スタジオになった会議室で入念な事前準備

今後、どのようにYouTubeを活用していきたいですか？

最近では、サムネイルを工夫して皆様の目に留まるようにしています。J-REIT市場が割安だという認識も相まって、視聴回数は増えてきています。

今後は、物件のご紹介や、他のJ-REIT運用会社の方や業界関係者の方とのコラボレーションなどを企画したいと考えておりますが、現時点では色よい返事をいただいている先はありません(笑)。現在約600名の方に、チャンネル登録いただいておりますが、早々に、少なくとも1,000名にご登録いただきたいと考えております。

この資産運用報告をご覧いただいた方でチャンネル登録がお済でない方は、裏面にありますQRコードで是非スターアジアグループチャンネルにアクセスいただいで、できますればチャンネル登録いただきたいと考えております。

チャンネル登録数が増えますと、運用会社の従業員一同の励みになります。引き続きスターアジア不動産投資法人をご愛顧いただけますと幸いです。

次回は四月下旬に配信予定です。チャンネルにて、お待ちしております。