

Special Interview

今までの経験とネットワークを活かし、
ポラリス及びスターアジアグループ
の成長に寄与していきます。

ポラリス・ホールディングス株式会社
代表取締役社長 辻川 高寛

ポラリス・ホールディングス



第15期 決算・運用状況のご報告 (資産運用報告)

2023年2月1日～2023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 <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	37
ESGの取組み	4	VI.金銭の分配に係る計算書	47
財務の状況/投資主の状況	5	VII.監査報告書	48
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)	50
I.資産運用報告	8	投資主インフォメーション	52
II.貸借対照表	32	ポートフォリオの概要	53
III.損益計算書	34	特集 Special Interview	57
IV.投資主資本等変動計算書	35		

本投資法人の特徴

1. 総合型REIT	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	「既存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:東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。以下同じです。

投資方針

東京圏への優先、重点集中投資 東京圏比率70%以上	アセットタイプ(用途)の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み	ミドルサイズアセットを中心とした投資

第15期 決算ハイライト

2023年7月末時点

営業収益	6,946 百万円	営業利益	3,606 百万円
経常利益	3,073 百万円	当期純利益	3,073 百万円

●1口当たり分配金の実績及び予想

第12期実績	1,478円	第13期実績	1,476円	第14期実績	1,491円
第15期実績	1,586円	第16期予想	1,513円	第17期予想	1,520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。

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ご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月の上場以降、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(2023年7月期)においては、資産入替を実行し、不動産ポートフォリオを強化するとともに売却益を実現しています。また2023年8月には、2021年3月の中期計画策定以降では3年連続3回目(上場以降では6回目)となる公募増資を実行しました(取得(予定)資産:ホテル7物件+住宅3物件、取得(予定)価格総額491億円)。一連の取組み後の資産規模は、2,422億円となる見込みであり、中期計画である「2026年までに資産規模3,000億円」の達成に向けて着実に資産規模を拡大しています。

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。2023年度においてもGRESリアルエステート評価^(※1)へ参加しています。保有物件の環境認証取得も継続しており、2023年7月末現在の

環境認証取得率は42.8%にまで高まっています(環境認証取得目標:2026年までに50%)。また、環境に係る数値目標も設定しており、その達成に向けて注力しています^(※1)。本投資法人は、環境(E)に係る取組みを始め、社会(S)やガバナンス(G)の取組みも継続しており、投資主利益の最大化を追求することと並行して、公的性格を併せ持つ投資法人としての責務を果たすべく、ESGに関連する取組みを一層強化してまいります。

さて、第15期(2023年7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、経費削減の結果、営業収益6,946百万円、経常利益3,073百万円、当期純利益3,073百万円を計上し、1口当たり分配金は1,586円となりました。

ここに第15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。

(※1) 詳細につきましてはウェブサイトにてご確認ください。

ポートフォリオにおけるホテル構成比の拡大

本投資法人は、2023年8月の公募増資による資金調達等により2023年9月にホテル7物件、総額454億円を取得しました。総合型リークのポートフォリオマネジメントとして、ベストなタイミングでホテルへのエクスポージャーの拡大を狙ったものであり、一連の取組み後の運用資産全体に対するホテルの構成比率は28.7%となります。いずれのホテルも観光資源の多い主要都市の中心部、交通利便性の高い駅至近に立地しており、レジャー需要はもとよりビジネス需要も取り込めると考えられます。

新規に取得した7物件のホテルは、全て同一の固定+変動賃料の体系であり、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、これからの宿泊需要の向上をダイレクトに投資法人の収益へ取り込める体系になっていると考えています。

また、7物件のホテルは、全てスターアジアグループのポラリス・ホールディングス株式会社傘下の会社が賃借しオペレーションを担っています。コロナ禍においても、スターアジアグループと協働し業容を拡大し、スケールメリットを活かして販売、コスト面で効率的な運営を行っています。(ポラリス・ホールディングス株式会社に関しては、本資産運用報告書の末尾に同社の辻川社長のインタビューを載せておりますので、ご一読いただければ幸いです。)

中期計画の達成に向けて

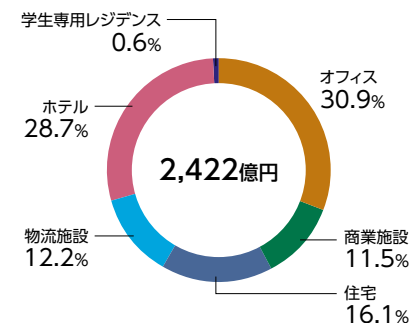
本投資法人は、2021年3月に2026年までの中期計画として、資産規模目標3,000億円、1口当たり分配金の成長目標1,600円以上を掲げました。

資産規模の拡大(外部成長)においては、2022年8月に公募増資を実行し、11物件(取得(予定)価格総額491億円)をポートフォリオに組み入れました(2023年9月末現在、8物件を取得済、3物件は2023年12月に取得予定)。これにより資産規模は2,422億円となる見込みであり、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。今後も、優先交渉権取得物件(ホテル12物件、鑑定評価額総額576億円)を中心としたスターアジアグループからの物件取得機会や資産運用会社独自のネットワークを最大限に活用して、一層の外部成長を目指します。

1口当たり分配金の成長(内部成長)においては、ポートフォリオに組み入れられている各物件における収益増、経費削減を目指す管理運営を実行することが基本です。加えて、未消化容積がある物流施設「船橋ハイテクパーク工場」においては増築を実行しており、増築完成(2023年12月予定)後には、内部成長に寄与すると考えています。また、郊外型商業施設

「シュロアモール筑紫野」においては、集客力が高くアンカーテナントとなるスーパーマーケット「ロピア」の誘致を実現しており、施設全体の集客力が向上し、当該テナントからの賃料による収益増に加え、新規テナント誘致にも資すると考えています。今後も、各物件における稼働率の維持向上、経費の削減を通じた収益増に加えて、上記のような取り組みを継続し、一層の内部成長を追求し、1口当たり分配金の目標達成を目指します。

● 公募増資後



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

2023年7月末時点

DBJ Green Building 認証	建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS)	CASBEE不動産評価
★★★ 1物件	★★★ 1物件	★★★★★ 1物件
★★ 5物件	★★ 1物件(注1)	★★★★ 2物件
★ 2物件		
取得割合(注2) 42.8%		

目標

2026年までに
環境認証(注2)の取得割合を
50%以上とする

(注1) 1物件が複数棟で構成され、かつ各種において認証を取得している場合であっても、1物件としてカウントしています。
(注2) 投資法人保有物件の総床面積(535,375.36㎡)に対する各床面積の割合です。

S Society 社会に係る取組み



● 地域貢献とテナント満足度向上

きしわだ環境フェア2023

岸和田市や各種団体による環境保護に関する取組みなどについてのパネル展。環境庁の主旨により平成3年度から6月を環境月間とし、環境保護・環境保全についての関心や理解を深めるとともに、積極的な保全活動意欲を高めるための啓蒙活動を実施。



テナント満足度調査実施

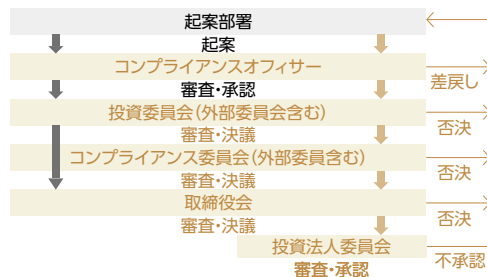
保有する物件のテナントを対象に、定期的にテナント満足度調査を実施。調査結果をもとに運営管理改善策を検討。

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



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

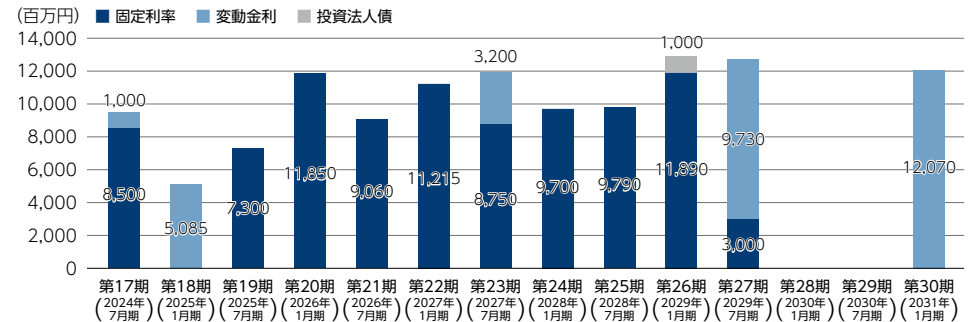
● 借入の状況(注1)

	第14期末 2023年1月	第15期末 2023年7月	2023年 12月1日想定
LTV	46.4%	46.3%	—
有利子負債残高	96,840百万円	96,840百万円	123,140百万円
長期負債比率	100.0%	100.0%	100.0%
平均残存年数	2.9年	3.0年	3.4年
平均借入年数	5.1年	5.1年	5.3年
平均調達金利(注2)	0.78%	0.80%	0.79%
固定金利比率	95.1%	95.1%	71.6%

(注1) 投資法人債を含めた状況を記載しています。2023年9月20日に返済期限が到来する借入れについては、従前の条件で借り換える前提としています。以下同じです。
(注2) 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。

● 返済期限の分散状況

2023年12月1日想定

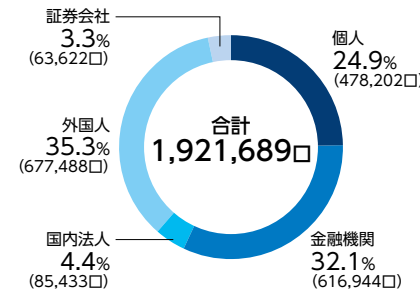


投資主の状況

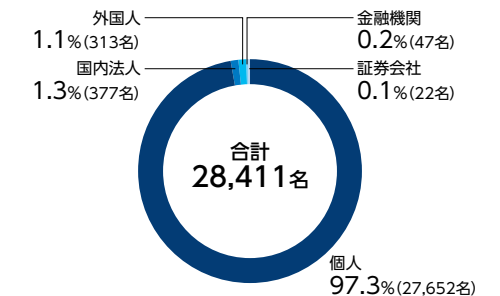
● 投資主分布

2023年7月末時点

属性別投資口数



属性別投資主数



● ポートフォリオ一覧

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	1.5	3,040	4.7
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	3.1	7,080	5.1
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	0.9	2,690	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	1.1	3,290	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	3.3	8,400	4.9
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	1.2	3,260	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	0.7	1,500	4.5
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	1.3	2,790	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	3.8	7,320	5.4
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	0.5	1,230	4.0
OFC-14	オフィス	成信ビル	東京都新宿区	★	11,200	5.8	11,700	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	2.8	5,440	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	2.4	4,570	3.8
OFC-17	オフィス	高田馬場アクセス	東京都新宿区	★	3,990	2.1	3,930	3.9
OFC-18	オフィス	麻布アメックスビル	東京都港区	★	2,780	1.4	2,890	3.7
OFC-19	オフィス	飛柴九段ビル	東京都千代田区	★	2,400	1.2	2,400	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	1.2	2,570	5.0
OFC-21	オフィス	ポータル秋葉原	東京都千代田区	★	1,510	0.8	1,490	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	0.9	2,010	5.2
OFC-23	オフィス	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	■	2,870	1.5	3,250	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	1.1	2,200	5.6
RTL-01	商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	★	5,400	2.8	5,200	7.0
RTL-02	商業施設	シユコアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	★	6,550	3.4	6,310	5.8
RTL-03	商業施設	西友水口店	滋賀県甲賀市	★	3,320	1.7	3,330	7.4
RTL-05	商業施設	パグース池袋西口	東京都豊島区	■	2,984	1.5	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	4.9	10,500	4.2
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	1.1	2,950	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	3.3	10,100	4.8
RSC-05	住宅	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	0.8	1,540	5.0
RSC-06	住宅	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	★■	1,460	0.8	1,570	4.2
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★■	1,186	0.6	1,200	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	0.8	1,730	5.6
RSC-09	住宅	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	★■	1,167	0.6	1,180	4.4
RSC-10	住宅	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	★	1,810	0.9	2,180	4.8
RSC-11	住宅	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	★	1,430	0.7	1,610	4.7
RSC-12	住宅	白井ロジューマン	千葉県白井市	★	2,470	1.3	2,520	5.7
RSC-13	住宅	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	★	2,150	1.1	2,470	5.3
RSC-14	住宅	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	★	993	0.5	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	0.9	1,990	3.6
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	1.8	4,090	5.4
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	1.6	3,620	5.3
RSC-18	住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	★	1,115	0.6	1,310	4.6
RSC-19	住宅	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	★	2,019	1.0	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	0.5	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	0.6	1,190	4.8
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	3.6	7,690	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	1.8	4,330	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	4.1	8,950	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	2.4	5,230	4.1
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	0.7	1,550	5.8
LGC-07	物流施設	船橋西浦ロジスティクスII	千葉県船橋市	■	821	0.4	891	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	1.4	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	★	1,710	0.9	2,070	7.9

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)
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	1.1	2,280	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	0.9	1,460	4.3
HTL-03	ホテル	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	2.0	3,440	4.1
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	1.7	3,200	4.5
HTL-05	ホテル	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	1,970	1.0	1,930	4.5
HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	■	2,500	1.3	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	1.6	3,140	4.0
HTL-08	ホテル	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	■	2,000	1.0	1,450	3.6
HTL-09	ホテル	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	★	3,600	1.9	3,770	4.9
合計					194,127	100.0	214,731	4.8

● メザニンローン債権投資/優先出資証券

資産番号	銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (百万円)	裏付資産		利率等 (注6)
				資産名称	所在地	
MEZ-07	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7	社債	400	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books	東京都大田区	基準金利+5.0%
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	信託受益権	340	センチュリオンホテルブランド赤坂	東京都港区	基準金利+7.3%
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	1,588	HAKUSAN HOUSE	東京都文京区	(貸借料-4.0%)
合計 2,328						

● 新規取得物件(2023年9月1日/2023年12月1日取得予定)

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)	鑑定評価額 (百万円) (注4)	鑑定NOI 利回り(%) (注5)
RSC-22	住宅	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	■	743	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	864	5.0
RSC-24	住宅	アーバンパーク蒲田南II	東京都大田区	■	1,375	1,720	4.7
RSC-25	住宅	アーバンパーク梅島	東京都足立区	■	1,032	1,140	4.1
小計					3,791	4,734	4.6
HTL-10	ホテル	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	■	17,800	18,600	4.0
HTL-11	ホテル	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	■	6,700	7,040	4.9
HTL-12	ホテル	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	■	5,000	5,370	4.9
HTL-13	ホテル	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	■	4,100	4,280	5.2
HTL-14	ホテル	KOKO HOTEL 鹿児島鹿屋	鹿児島県鹿児島市	■	3,800	4,260	6.1
HTL-15	ホテル	フィノホテル札幌大通	北海道札幌市	■	4,200	4,250	4.6
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	4,390	6.7
小計					45,400	48,190	4.8
合計					49,191	52,924	4.8

● 新規取得メザニンローン債権投資(2023年9月13日取得)

資産番号	銘柄名	資産の種類	取得価格 (百万円)	裏付資産		利率等 (注6)
				資産名称	所在地	
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	信託受益権	430	センチュリオンホテルブランド赤坂	東京都港区	基準金利+5.3%
合計 430						

(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(旧さくら総合リート投資法人の物件を含む) ★■: ウェアハウジング物件
 (注2) 旧さくら総合リート投資法人より受け入れた物件については、受入価格を記載しています。
 (注3) 投資比率は、「取得価格」の合計に対する「取得価格」の比率です。
 (注4) 鑑定評価額は、2023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、2023年7月末を価格時点とする不動産鑑定評価書での評価額の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。

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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自2021年2月1日 至2021年7月31日	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日	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
営業収益	(百万円)	5,560	5,960	6,088	6,486	6,946
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	5,536	5,890	6,060	6,463	6,503
営業費用	(百万円)	2,721	2,872	3,041	3,136	3,340
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	2,189	2,311	2,494	2,556	2,744
営業利益	(百万円)	2,838	3,087	3,047	3,349	3,606
経常利益	(百万円)	2,407	2,517	2,560	2,782	3,073
当期純利益	(百万円)	2,407	2,516	2,559	2,781	3,073
総資産額	(百万円)	179,170	193,316	193,488	208,766	209,259
(対前期比)	(%)	(△0.3)	(7.9)	(0.1)	(7.9)	(0.2)
純資産額	(百万円)	89,179	95,753	95,803	103,455	103,224
(対前期比)	(%)	(△0.5)	(7.4)	(0.1)	(8.0)	(△0.2)
有利子負債額	(百万円)	82,440	89,640	89,640	96,840	96,840
出資総額	(百万円)	52,745	59,115	59,115	66,123	66,123
発行済投資口の総口数	(口)	1,674,389	1,789,389	1,789,389	1,921,689	1,921,689
1口当たり純資産額	(円)	53,260	53,511	53,539	53,835	53,715
分配金総額	(百万円)	2,447	2,644	2,641	2,865	3,047
1口当たり分配金	(円)	1,462	1,478	1,476	1,491	1,586
うち1口当たり利益分配金	(円)	1,462	1,478	1,476	1,491	1,586
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)	(%)	1.3	1.4	1.3	1.4	1.5
(年換算値)	(%)	(2.7)	(2.7)	(2.7)	(2.7)	(3.0)
自己資本利益率 ^(注3)	(%)	2.7	2.7	2.7	2.8	3.0
(年換算値)	(%)	(5.4)	(5.4)	(5.4)	(5.5)	(6.0)
期末自己資本比率 ^(注3)	(%)	49.8	49.5	49.5	49.6	49.3
(対前期増減)	(%)	(△0.1)	(△0.2)	(△0.0)	(0.0)	(△0.2)
配当性向 ^(注3)	(%)	101.7	105.1	103.2	103.0	99.2
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	181	184	181	184	181
期末投資物件数	(件)	53	60	60	63	62
減価償却費	(百万円)	633	682	697	743	763
資本的支出額	(百万円)	363	424	471	605	787
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注3)	(百万円)	3,980	4,261	4,263	4,650	4,521
FFO(Funds from Operation) ^(注3)	(百万円)	3,040	3,199	3,257	3,525	3,422
1口当たりFFO ^(注3)	(円)	1,815	1,787	1,820	1,834	1,780
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	46.0	46.4	46.3	46.4	46.3

(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12期・第14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アクティブマネジメントを実行し、資産規模の拡大、1口当たり分配金の増額に努めてきました。第15期となる当期（2023年7月期）においては、資産入替（物流施設1物件の売却、メザンローン債権及び優先出資証券の取得）を実行し、当期末現在の資産規模（不動産等の取得価格ベース、さくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）が保有していた物件については本投資法人への受入価格ベース、以下同じです。）は1,964億円となっています。

当期末後に、上場以降で6回目となる公募増資を伴う物件取得（11物件、取得価格総額491億円。但し、うち3物件、取得（予定）価格総額30億円については、2023年12月1日取得（予定）及び資産入替に伴う住宅2物件（「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」）の売却を実行し、一連の取組み後の資産規模は2,434億円へと拡大予定であり、中期計画における資産規模目標である3,000億円に大きく近づいたと考えています。

新たに取得したあるいは取得予定の11物件は、今後の宿泊需要の向上を取り込み、内部成長への寄与が期待できるホテル（7物件、取得価格総額454億円）と安定収益が期待できる新築又は築浅の住宅（4物件、取得（予定）価格総額37億円）という構成です。また、これら11物件は全て、スポンサーサポート（スポンサーグループからの取得及びスポンサーフォワードコミットメントの実施）の活用によるもので、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。これに加えて、スターアジアグループから新たにホテル12物件（鑑定評価額合計576億円）に係る優先交渉権を取得しています。今後も、日本において投資活動を継続中であるスポンサーからの物件取得機会や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。）独自のネットワークを活用した物件探索により、一層の資産規模拡大を目指します。

また、本投資法人は、アクティブマネジメントの一環として戦略的に資産入替を実行しており、当期中に2度及び当期末後（上記公募増資と同時）に1度、資産入替を公表しています。これら3度の資産入替は、売却については、今後の費用増と比較して内部成長余地が限定的である物件を売却対象として選定し、鑑定評価額を上回る価格での譲渡を実現するものであり、取得については、都心のホテルを担保資産とするメザンローン債権、次世代型の学生専用レジデンスであるHAKUSAN HOUSEを裏付け資産とする優先出資証券及び新築の住宅をそれぞれ取得するというものであり、時宜にかなった資産入替として、ポートフォリオの強化に資するものであると本投資法人は考えています。

当期である2023年1月から2023年7月の期間は、新型コロナウイルス感染症の蔓延（以下「コロナ禍」といいます。）の影響はなくなり、経済活動が回復軌道に乗った時期であったと本投資法人は考えています。特にホテルの営業状況の回復は著しいものがあり、変動賃料が組み込まれているホテルのうち2ホテルからは、前期の2.6倍の変動賃料を収受しました。なお、計上のタイミングが異なる他の変動賃料が組み込まれているホテルからも、今後の変動賃料収入が期待されます。また、本投資法人が情報開示を受けているその他のホテルにおいても営業状況を示す指標はコロナ禍前と同等、あるいはそれ以上となっており、コロナ禍の影響がなくなったことを示す一面であると考えられます。一方で、世界各国のインフレは進行しており、インフレ対応及び自国通貨防衛のために、各国の中央銀行が利上げに動き、政策金利は高止まりの状況となっています。景気減速懸念から利上げスピードが緩やかになるとの見通しもあるものの、予断を許す状況ではないと考えられます。我が国においても一定のインフレの進行、通過下落（円安）が見られ、2023年7月にはイールドカーブコントロール政策の修正が行われ、金利の上昇が見られましたが、足元では落ち着きを取り戻しているように見られます。

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概況は、①オフィス：当期を含む過去4期間連続で稼働率の上昇を実現、②商業施設：5物件中4物件においては稼働率及び賃料収入は安定的に推移、他の1物件においては、若干の稼働率減少が見られたが、集客力の高いアンカーテナントの誘致を実現、③住宅：稼働率は安定的に推移し、特にファミリータイプ住戸の賃料は上昇傾向を維持、④物流施設：稼働率及び賃料収入ともに安定的に推移、⑤ホテル：変動賃料体系の2ホテルから変動賃料を収受（対前期比2.6倍）、というものでした。

当期における内部成長に関しては、オフィスにおいて稼働率の向上と賃料増額（新規契約時及び契約更新時ともに）及び住宅（特に専有面積30㎡以上の住戸）において賃料増額に注力し、その成果が顕れたと考えられます。これに加えて、ホテルの営業状況回復に伴い変動賃料額が向上したことも要因として挙げられます。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、資材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（ヴァリューエンジニアリング）などにより費用を抑えつつ、修繕費及び資本的支出の最適化に注力しました。

また、外部成長に関しても、上記のとおり、公募増資による調達資金等により、スターアジアグループのサポートを活用して物件取得を実行し、資産規模を拡大しています。本投資法人は、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、メガゼロ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 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。その一環として、2021年3月に策定したE（環境）に係る目標（①GHG（温室効果ガス）の排出量削減、②エネルギー消費量の削減、③水資源管理（使用量の上昇抑制）、④廃棄物管理（排出量の抑制））に対して、本投資法人の保有物件に關するプロパティ・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。一例として、当期においても、18物件の照明LED化工事を総額約80,000千円で実施しています。なお、目標の達成度合いについては、1年間の数値を計測して効果測定し、本投資法人のウェブサイトにおいて開示しています。

また、本投資法人は、2022年度のGRESBリアルエステイトアセスメントへ参加し、前年度に続き「3 Star」及び「Green Star」を獲得しています。また、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、評価を上げることを通じて、より良い環境（E）の、より良い社会（S）の、より良いガバナンス（G）の実現を目指した施策を実行し、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。

今後も、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：

前述のとおり、当期においてはコロナ禍の影響はなくなり、経済活動はコロナ禍前とほぼ変わらない状況に戻ったと考えられます。特に、海外からの入国者（インバウンド）は、円安及び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、著しい回復が見られます。更に、当期末後の2023年8月には、コロナ禍前のインバウンドの中心的存在であった中国からの団体旅行が解禁され、今後、観光関連業界の一層の活性化が見込まれます。一方で、資源高によるエネルギーコストの上昇、世界的なインフレ、グローバルな金利の上昇などは我が国経済にとっては懸念材料であったと考えられます。

こうした状況の中で、2023年第1四半期（1月-3月）における我が国の実質GDP成長率は対前期比0.7%増（2次速報値）、第2四半期（4月-6月）においては対前期比+1.5%（1次速報値）と経済活動が回復し、拡大傾向にあることが覗えます。なお、世界各国のインフレの進行、これに対応する中央銀行による利上げ、内外の諸課題に対応する我が国の経済政策の方向性など、これらの要因が経済活動へ与えるインパクトには引き続き留意が必要であるとと考えています。

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、必要な対応策を検討する必要があります。これに加えて、外部成長及び内部成長施策の検討・実行も重要であり、特に、中期計画である資産規模3,000億円の達成を目指した外部成長のためのパイプラインの拡充は重点施策と認識しています。当期末後には、ホテル12物件（鑑定評価額合計576億円）について、スターアジアグループより優先交渉権を取得しました。これら優先交渉権取得物件を含め、スポンサーサポートや本資産運用会社独自のネットワークを活用し、投資主利益の最大化に資する組入れ物件の探索に注力します。

2023年上半年期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、25,716ポイント（2023年1月4日終値）で始まり、33,189ポイント（2023年6月30日終値）で終わっています。年初来、徐々に下値を切り上げてきており、コロナ禍からの回復を反映した好調な企業業績等に支えられたものと考えられます。当期末以降は、32,000から33,000ポイントの間で推移しています。日本企業の好調な業績予想と先行きのグローバルな経済成長の鈍化に対する懸念など様々な材料が交錯しており、一進一退の展開となるのではないかと考えています。

一方で、東証リート指数は、1,875ポイント（2023年1月4日終値）で始まり、1,862ポイント（2023年6月30日終値）で終わっています。我が国の金利動向の不透明感から、年初から徐々に切り下げ、3月には1,746ポイントまで下落しましたが、徐々に値を戻し上半期後半では1,860ポイント前後で推移しました。2023年8月以降では、1,850から1,900ポイントのボックス圏での推移でしたが、足元では、やや上昇基調にあります。これは金利の先行きに一定の安心感が醸成されたためと考えられます。

不動産売買マーケットに関しては、グローバルで比較した場合、我が国においては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。アセットタイプ毎に見た場合、収益の安定性が期待できる住宅及び物流施設については、引き続き投資家からの需要は高い状態です。また、コロナ禍の影響による経済停滞により、テナントからの賃料収入の減少懸念のあった商業施設及びホテルについては、コロナ禍の収束により収益の回復が期待できる投資対象として見直しが進んでいます。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ついては、コロナ禍においても収益の低下が限定的であり、評価が高い状況です。

不動産の賃貸市場においては、経済活動の活性化に伴って潜在テナントの動きが活発化しています。本投資法人の保有するオフィスにおいては、前期に引き続き稼働率は上昇傾向にあり（前期末稼働率94.3%に対して当期末平均稼働率96.9%）、また、住宅においては、当期中における月末の平均稼働率が95%超を維持しており、安定的となっています。

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。）「ジャパンオフィスマーケットビュー（2023年第2四半期）」によると、東京オールグレードのオフィスの空室率は、対前期比0.3ポイント上昇の4.9%と、3四半期ぶりに上昇しました。今期の新規供給の大部分を占めたグレードAビルが大きく空室を残したことが主な理由です。一方で、前期に続きビルのグレードアップや立地改善を目的とした移転等により、既存ビルでは空室消化が進みました。ビルのグレードアップや立地改善等に対する需要は底堅く、国内企業を中心に、引き合いは昨年比で増えています。但し、2023年は下半期にもグレードAを含む合計10万坪の竣工が予定されており、空室を抱えて竣工するビルは多く、既存ビルでは二次空室の発生が本格化する予想されるため、市場全体の空室率は上昇が続くと予想されています。賃料は、テナント確保のために引き下げるビルが見られましたが、空室が減ったビルでは引き上げる動きも見られ、2020年第2四半期以降続いてきた賃料の下落は一服しています。但し、今後の大量供給による需給緩和により、賃料は緩やかな下落基調が続くと予想されています。

（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（2023年6月）」によると、売上高は7.0%増（対前年同月比）と、16か月連続での増加となりました。増勢が続くラグジュアリーブランド等の高単価のほか、衣料品や化粧品等も好調に推移しました。新型コロナウイルスが5類に移行したことによって、旅行やビジネス需要等が伸びたことが主な要因です。また、入国制限終了や円安効果によって、インバウンドの売上高が急伸しており、コロナ禍以降最高額となりました。コロナ前の2019年6月と比べても0.8%減と、ほぼ同じ水準に回復しています。現在の賃料水準を大きく押し上げるような状況にはないものの、店舗の出店ニーズは底堅く、空室の消化も進み安定的に推移していくものと考えています。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2022年結果」によると、東京都の転入超過数が38,023人と、最も拡大しており、千葉県、神奈川県及び埼玉県の東京圏、大阪府及び福岡県などの大都市圏においても引き続き人口の転入超過の状況にあり、東京圏をはじめとする大都市圏は人口集積地域であることには変化はありません。また、国土交通省の「建築着工統計調査報告（令和4年）」によると、新設住宅着工戸数（貸家）は、前年比で7.4%増加となり、2年連続で増加となっています。持家は減少しましたが、貸家及び分譲住宅が増加し、全体では前年比0.4%の増加となっています。貸家は増加しているものの、人口集積のある大都市圏における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（2023年第2四半期）」によると、首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は、8.2%と前期から横ばいとなりました。新規供給が多い中でも旺盛な新規需要が見られ、空室率が安定して推移しています。取扱荷物は、建材、機械、電子部品、アパレル、EC関連等幅広く、物流会社の需要は引き続き堅調で、館内増床や拠点の新設も見られました。一方で、物件やエリアの二極化は進んでおり、埼玉、茨城、東京都内陸の手頃な賃料水準の立地で物件が複数竣工したことにより首都圏全体の実賃料を押し下げました。また、テナントの引き合いが弱く、今後も供給が増える茨城方面、圏央道エリアの更に外側の低い賃料水準の物件と競合する埼玉方面の一部では、引き続き実賃料に下方圧力がかかっています。物件の希少性の高い東京の湾岸エリアや、千葉内陸の空室が少ないエリアでは賃料の上昇基調が継続しています。

（ホテル賃貸市場）

観光庁の「宿泊旅行統計調査（令和5年6月・1次速報）」によると、2023年6月の延泊泊者数は、4,626万人（前年同月比+36.5%）と、新型コロナウイルスの影響が出る前の2019年同月比で+1.0%と回復しています。2022年10月の水際対策緩和以降、2023年5月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類が「5類」に引き下げられ、また、円安の環境が続く中で、訪日外国人観光客が回復傾向にありましたが、更に、8月に中国からの日本への団体旅行も解禁されたことにより、外国人の観光需要は急激に回復しています。国内旅行も大きく回復していますが、一方で、人手不足や営業費用の増大等の課題も発生しています。但し、ホテルの稼働率及び売り上げは大きく改善しており、今後、テナントであるホテルオペレータの業績は向上し、賃料負担力も回復していくものと考えられます。

運用実績：

前記の環境認識の下、当期においても運用資産における稼働率の維持向上、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（取得価格の合計194,127百万円）の稼働率は97.9%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、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。

なお、本投資法人は、当期末後の2023年8月に、不動産等の取得等を目的とした新投資口の発行を行いました。詳細は、後記「(6) 決算後に生じた重要な事実」をご参照ください。

(借入れの状況)

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、リファイナンスリスクを低減するために、返済期限の分散を意識した財務運営を行っています。更に、金利変動リスクの低減を目的とした金利の固定化を前提とする一方で、金利コストコントロールの観点から、金利固定化のタイミングに留意した運営を行っています。当期においては、以下のとおり借入金の借入れ及び借換えを行いました。

2023年2月20日に、2月28日に返済期限が到来する長期借入金5,100百万円の期限前弁済を行いました。また、当該期限前弁済を行った5,100百万円及び2023年2月20日に返済期限の到来した借入金4,690百万円のリファイナンスにあたり、同日付で9,790百万円の借入れを行いました。

2023年4月28日に返済期限の到来した借入金1,000百万円のリファイナンスにあたり、同日付で1,000百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日(2023年7月31日)現在の有利子負債残高は、96,840百万円(借入金残高95,840百万円、投資法人債残高1,000百万円)となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は46.3%となりました。

なお、当期末後の2023年9月1日に8物件に係る不動産信託受益権(取得価格46,143百万円)の取得資金及び関連する諸費用の支払いに充当するため、23,100百万円の借入れを実行しており、本書の日付現在の有利子負債残高は、119,940百万円(借入金残高118,940百万円、投資法人債残高1,000百万円)となっています。

(格付の状況)

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

⑤ 業績及び分配の概要

前記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益6,946百万円、営業利益3,606百万円、経常利益3,073百万円、当期純利益3,073百万円を計上しました。

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、当期純利益から114,350,316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3,047,798,754円を分配することとしました。

(3) 増資等の状況

2023年7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	
2018年9月5日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	(注1)
2018年10月2日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	(注2)
2020年8月1日	投資口分割	540,824	1,081,648	-	52,745,966	(注3)
2020年8月1日	合併	592,741	1,674,389	-	52,745,966	(注4)
2021年8月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	(注5)
2022年8月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	(注6)

(注1) 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2) 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3) 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4) 2020年8月1日付の合併に伴い、さくら総合リート(注)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5) 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6) 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。

【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11期	第12期	第13期	第14期	第15期
	自2021年2月1日 至2021年7月31日	自2021年8月1日 至2022年1月31日	自2022年2月1日 至2022年7月31日	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
最高	67,400円	65,700円	62,800円	59,600円	59,800円
最低	47,500円	55,600円	56,900円	52,700円	52,800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まれません。）については、当期純利益から114,350,316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3,047,798,754円を分配することとしました。

		第11期	第12期	第13期	第14期	第15期
		自 2021年 2月 1日 至 2021年 7月 31日	自 2021年 8月 1日 至 2022年 1月 31日	自 2022年 2月 1日 至 2022年 7月 31日	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
当期純利益総額	(千円)	2,407,305	2,516,993	2,559,804	2,781,930	3,073,236
当期末処分利益総額	(千円)	2,651,806	2,809,755	2,813,756	3,043,461	3,340,372
利益留保額	(千円)	292,762	253,951	261,530	267,135	381,485
金銭の分配金総額	(千円)	2,447,956	2,644,716	2,641,138	2,865,238	3,047,798
(1口当たり分配金)	(円)	(1,462)	(1,478)	(1,476)	(1,491)	(1,586)
うち利益分配金総額	(千円)	2,447,956	2,644,716	2,641,138	2,865,238	3,047,798
(1口当たり利益分配金)	(円)	(1,462)	(1,478)	(1,476)	(1,491)	(1,586)
うち出資払戻総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

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

(5) 今後の運用方針

① 次期の見通し

今後の我が国経済は、世界各国のインフレ進行への対応による金融の引締め継続、グローバル経済の減速懸念などから、それらを含む様々な要因によって不安定な状態が一定期間継続することが予想されます。一方で、コロナ禍は過去のものとなり、我が国においては、円安や中国からの団体旅行が解禁されたことなど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、好調な企業業績と相まって、良好な経済の状況が継続するものと考えられます。

足元では、経済の先行指標である株式マーケットはボックス圏での動きとなっており、東証リート指数は弱含んだ状態が継続しています。日経平均株価及び東証リート指数ともにやや方向感を欠く展開となっており、資源の供給不足等によるインフレの進行及び金融引締めによる実体経済への影響、更には我が国の不動産マーケットへの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、時宜に合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、資産規模の拡大を目指します。

(ロ) 内部成長戦略

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

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

(物流施設・ホテル)

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している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。

(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（2023年7月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

2023年8月7日及び2023年8月15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、2023年8月21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	: 450,311口
発行価格（募集価格）	: 1口当たり53,235円
発行価格（募集価格）の総額	: 23,972,306,085円
発行価額（払込金額）	: 1口当たり51,504円
発行価額（払込金額）の総額	: 23,192,817,744円
払込期日	: 2023年8月21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、2023年9月1日付で8物件の不動産信託受益権（取得価格の合計46,143百万円）を取得済であり、2023年12月1日付で3物件の不動産信託受益権（取得予定価格の合計3,048百万円）を取得予定です。

資産の譲渡

以下のとおり、アーバンパーク護国寺及びアーバンパーク高円寺の譲渡が完了しています。

<アーバンパーク護国寺>

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 : 2023年3月16日
 譲渡日 : 2023年8月31日
 所在地 (住居表示) : 東京都豊島区雑司が谷1-5-4
 譲渡先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 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2024年1月期に約271百万円計上する予定です。

<アーバンパーク高円寺>

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 : 2023年8月7日
 譲渡日 : 2023年8月31日
 所在地 (住居表示) : 東京都杉並区高円寺北3-19-12
 譲渡先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 譲渡価格 : 1,315,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約109百万円計上する予定です。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第11期 (2021年7月31日)	第12期 (2022年1月31日)	第13期 (2022年7月31日)	第14期 (2023年1月31日)	第15期 (2023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)	1,674,389	1,789,389	1,789,389	1,921,689	1,921,689
出資総額 (百万円)	52,745	59,115	59,115	66,123	66,123
投資主数 (人)	27,282	26,292	26,273	28,965	28,411

(2) 投資口に関する事項

2023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 (%)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	216,287	11.3
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	216,135	11.2
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	91,697	4.8
野村信託銀行株式会社 (投信口)	81,356	4.2
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	47,352	2.5
STAR ASIA CAPITAL I LLC	40,969	2.1
STAR ASIA CAPITAL II LLC	40,969	2.1
STAR ASIA CAPITAL III LLC	40,969	2.1
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	40,969	2.1
JP MORGAN CHASE BANK 385771	29,081	1.5
合計	845,784	44.0

(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	-	13,500

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で613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) EY新日本有限責任監査法人に対する公認会計士法第2条1項の業務に関する報酬額を記載しています。EY新日本有限責任監査法人に対する公認会計士法第2条1項以外の業務に係る報酬はありません。なお、EY新日本有限責任監査法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1項以外の業務に係る報酬は6,300千円です。

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

2023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
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14期 2023年1月31日現在		第15期 2023年7月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	56,743	27.2	56,922	27.2
		主要都市圏	18,539	8.9	18,548	8.9
	商業施設	東京圏	3,001	1.4	3,000	1.4
		主要都市圏	24,711	11.8	24,682	11.8
	住宅	東京圏	32,228	15.4	32,190	15.4
		主要都市圏	6,232	3.0	6,209	3.0
	物流施設	東京圏	29,541	14.2	28,818	13.8
	ホテル	東京圏	12,632	6.1	12,639	6.0
		主要都市圏	11,212	5.4	11,166	5.3
	小計			194,843	93.3	194,178
優先出資証券			-	-	1,588	0.8
メゾンローン債権			400	0.2	740	0.4
預金・その他の資産			13,523	6.5	12,752	6.1
資産総額			208,766	100.0	209,259	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。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

2023年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
OFC-14	成信ビル	11,415	5,616.80	5,167.20	92.0	3.0	オフィス
RTL-06	あべのnini(商業施設)	9,572	3,481.03	3,481.03	100.0	3.4	商業施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,734	16,960.51	15,756.65	92.9	4.9	オフィス
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,714	38,086.56	36,081.45	94.7	4.1	物流施設
RTL-02	シュロアモール筑紫野	6,406	31,088.53	29,364.96	94.5	4.0	商業施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,330	5,977.18	5,799.23	97.0	3.1	住宅
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,327	30,190.81	30,190.81	100.0	3.1	物流施設
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト (注6)	6,270	8,672.01	8,672.01	100.0	3.6	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,556	10,489.58	10,489.58	100.0	3.8	オフィス
RTL-01	ラパーク岸和田	5,499	41,001.03	40,566.34	98.9	8.1	商業施設
合計		72,829	191,564.04	185,569.26	96.9	41.1	

(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) 2023年7月1日付で名称変更しました（旧物件名称：アサヒビルディング）。以下、同じです。

(3) 不動産等組入資産明細

2023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	3,040	2,968
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	7,080	5,556
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	2,690	1,799
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト (注3)	東京都渋谷区 渋谷3-3-2	信託受益権	1,612.88	3,290	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	8,400	6,270
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	4,633.12	3,260	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	1,500	1,449
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	2,790	2,577
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	7,320	7,734
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	1,230	1,032
OFC-14	成信ビル	東京都新宿区 新宿2-5-10	信託受益権	5,616.80	11,700	11,415

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿価額 (百万円)
OFC-15	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	3,394.35	5,440	5,348
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	3,250.68	4,570	4,728
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	3,930	4,005
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	2,890	2,783
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	2,400	2,386
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	2,570	2,467
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	1,502
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	3,400.47	2,010	1,904
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	3,250	2,839
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	3,396.17	2,200	2,195
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	41,001.03	5,200	5,499
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	6,310	6,406
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市 水口町水口6084-1	信託受益権	23,814.87	3,330	3,203
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	3,000
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	10,500	9,572
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	2,950	2,062
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	10,100	6,330
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	1,540	1,469
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	1,570	1,489
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	1,200	1,209
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	1,580
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	1,182
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	1,922
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	1,610	1,500
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市 富士151-2	信託受益権	21,884.21	2,520	2,361
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	2,470	2,194
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	1,110	965
RSC-15	アーバンパーク 代々木	東京都渋谷区 代々木1-2-9	信託受益権	1,286.50	1,990	1,713
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	4,090	3,642

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-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	3,620	3,284
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	1,310	1,148
RSC-19	アーバンパーク 溝の口	神奈川県川崎市高津区 二子6-13-1	信託受益権	4,160.00	2,100	2,104
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	1,091
RSC-21	アーバンパーク 鶴見	神奈川県横浜市鶴見区 向井町4-90-1	信託受益権	3,145.41	1,190	1,146
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	7,690	6,327
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区出田町1-1	信託受益権	18,142.08	4,330	3,637
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	8,950	7,714
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市 原木2526番421ほか	信託受益権	12,126.28	5,230	4,550
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	1,550	1,344
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	891	843
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	2,723
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111ほか	信託受益権	8,340.98	2,070	1,675
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	2,280	2,083
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	1,460	1,605
HTL-03	レンブラントスタイル 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	3,440	3,872
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	3,200	3,191
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	1,930	1,905
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	2,476
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 西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,140	3,099
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	1,450	1,935
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	3,770	3,637
合 計				459,121.82	214,731	194,178

(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、2023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) 2023年7月1日付で名称変更しました (旧物件名称：渋谷MKビル)。以下、同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第14期 (2022年8月1日～2023年1月31日)				第15期 (2023年2月1日～2023年7月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	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	102	1.6	6	100.0
OFC-03	本町橋タワー	6 (注3)	100.0	250	3.9	6 (注3)	100.0	249	3.8
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	119	1.9	10	100.0	120	1.9
OFC-06	アーバンセンター 渋谷イースト	4	100.0	70	1.1	4	100.0	74	1.1
OFC-08	アーバンセンター 横浜ウエスト	20	100.0	235	3.6	20	100.0	231	3.6
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	98.0	115	1.8	18	94.9	118	1.8
OFC-10	日本橋浜町パークビル	3	74.9	39	0.6	4	100.0	45	0.7
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-12	東神戸センタービル	55	89.2	316	4.9	57	92.9	321	4.9
OFC-13	アミューズメント メディア学院新館	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
OFC-14	成信ビル	18	78.4	207	3.2	20	92.0	198	3.0
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	10	100.0	145	2.2	10	100.0	140	2.2
OFC-16	アーバンセンター神田司町	8	100.0	119	1.9	8	100.0	115	1.8
OFC-17	高田馬場アクセス	7	95.1	111	1.7	8	100.0	107	1.6
OFC-18	麻布アメレックスビル	7	100.0	73	1.1	7	100.0	72	1.1
OFC-19	飛栄九段ビル	10	100.0	60	0.9	10	100.0	69	1.1
OFC-20	アーバンセンター新横浜	17	100.0	85	1.3	17	100.0	87	1.3
OFC-21	ポータル秋葉原	8	100.0	33	0.5	7	86.6	33	0.5
OFC-22	アーバンセンター立川	3	65.0	45	0.7	4	82.3	51	0.8
OFC-23	アーバンセンター博多	1	100.0	77	1.2	1	100.0	77	1.2
OFC-24	アーバンセンター藤沢	6	97.1	77	1.2	6	97.1	81	1.3
RTL-01	ラパーク岸和田	53 (注5)	99.4	533	8.2	51 (注5)	98.9	528	8.1
RTL-02	シュロアモール筑紫野	20	96.3	267	4.1	19	94.5	258	4.0
RTL-03	西友水口店	1	100.0	非表示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
RTL-05	バグース池袋西口	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	201	3.1	5	100.0	221	3.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	44	100.0	56	0.9	42	95.8	57	0.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	70	98.9	197	3.1	69	97.0	201	3.1
RSC-05	アーバンパーク難波	113	96.6	48	0.7	113	96.5	45	0.7
RSC-06	アーバンパーク護国寺	106	96.7	50	0.8	105	95.0	47	0.7
RSC-07	アーバンパーク柏	40	100.0	38	0.6	40	100.0	39	0.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	60	100.0	60	0.9	57	95.5	60	0.9
RSC-09	アーバンパーク高円寺	73	97.6	36	0.6	74	96.5	36	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	60	98.6	59	0.9	61	100.0	60	0.9
RSC-11	アーバンパーク行徳	41	89.7	37	0.6	38	83.8	37	0.6
RSC-12	白井ロジュマン	288	96.9	143	2.2	294	98.7	141	2.2
RSC-13	アーバンパーク関目	124	97.1	87	1.3	125	98.3	88	1.4
RSC-14	アーバンパーク今里	65	95.6	39	0.6	64	93.9	39	0.6
RSC-15	アーバンパーク代々木	28	100.0	41	0.6	27	96.8	39	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	138	98.6	144	2.2	137	98.6	146	2.2

物件番号	不動産等の名称	第14期 (2022年8月1日～2023年1月31日)				第15期 (2023年2月1日～2023年7月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
		RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	136	99.4	128	2.0	126	93.0
RSC-18	アーバンパーク両国	31	97.0	36	0.6	32	100.0	36	0.6
RSC-19	アーバンパーク溝の口	67	88.6	62	1.0	75	98.9	63	1.0
RSC-20	アーバンパーク宮前平	49	100.0	32	0.5	48	98.9	32	0.5
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)
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	205	3.2	3	100.0	200	3.1
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	269	4.2	6	94.7	265	4.1
LGC-04	原木ロジスティクス	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	2	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-05	所沢ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-08	松伏ロジスティクス	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ (注7)	1	100.0	非開示(注4)	非開示(注4)	—	—	非開示(注4)	非開示(注4)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	65	1.0	1	100.0	65	1.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	27	0.4	1	100.0	40	0.6
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	1	100.0	84	1.3	1	100.0	84	1.3
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	1.2	1	100.0	80	1.2
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	1.1	1	100.0	70	1.1
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	1	100.0	23	0.4	1	100.0	53	0.8
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)
合計		1,859	97.6	6,463	100.0	1,855	97.9	6,503	100.0

- (注1) テナント数は、各期末日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含まれません。)に記載しています。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) 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戸分がパススルー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) 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。
- (注7) 2023年2月20日付で譲渡済です。

(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

2023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-07	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ7	社債	-	-	400	-	400	-	(注1) (注4)
MEZ-08	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ8	信託受益権	-	-	340	-	340	-	(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	135	1,803	-	(注3) (注5)
合計			-	-	2,328	-	2,543	-	-

(注1) 裏付け資産は、「クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books」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時価の状況表

2023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)	82,305,000	68,965,000	92,917

(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

2023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2023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16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
シュロアモール筑紫野 (福岡県筑紫野市)	店舗区画貸付工事	自 2023年 8 月 至 2024年 1 月	100,000	-	-
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 2022年11月 至 2023年10月	99,000	-	-
アーバンセンター横浜ウエスト (神奈川県横浜市)	共用部照明LED化工事	自 2023年 9 月 至 2023年12月	39,000	-	-
成信ビル (東京都新宿区)	エレベーター更新工事	自 2023年 8 月 至 2023年 9 月	34,845	-	-
船橋ハイテクパーク工場 I (千葉県船橋市)	空調設備更新工事	自 2023年 8 月 至 2024年 1 月	28,000	-	-
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	空調設備更新工事	自 2023年 8 月 至 2024年 1 月	26,880	-	-
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	空調設備増設工事	自 2023年 8 月 至 2023年11月	25,800	-	-
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	冷蔵設備更新工事	自 2023年 8 月 至 2024年 1 月	25,000	-	-
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	外壁改修工事	自 2023年 7 月 至 2023年 9 月	23,000	-	-
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	機械式駐車場改修工事	自 2023年 8 月 至 2024年 1 月	22,910	-	-
アーバンセンター立川 (東京都立川市)	共用部リニューアル工事	自 2023年12月 至 2024年 1 月	22,700	-	-
アーバンセンター立川 (東京都立川市)	エレベーター更新工事	自 2023年 8 月 至 2023年11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787,991千円であり、当期費用に区分された修繕費308,817千円と合わせ、合計1,096,808千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)
レンプラントスタイル東京西葛西 (東京都江戸川区)	冷温水発生機更新工事	自 2023年 3月 至 2023年 7月	43,745
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	エレベーターリニューアル工事	自 2023年 3月 至 2023年 4月	38,658
東神戸センタービル (兵庫県神戸市)	機械式駐車場使用部品交換工事	自 2023年 3月 至 2023年 6月	37,182
成信ビル (東京都新宿区)	1階エントランスリニューアル工事	自 2023年 6月 至 2023年 7月	36,345
アーバンセンター新横浜 (神奈川県横浜市)	エレベーターリニューアル工事	自 2023年 6月 至 2023年 7月	26,970
松伏ロジスティクス (埼玉県北葛飾郡)	空調更新工事 (1期)	自 2023年 5月 至 2023年 6月	25,948
アーバンセンター藤沢 (神奈川県藤沢市)	3~8階女子トイレリニューアル工事	自 2023年 6月 至 2023年 7月	25,127
ラパーク岸和田 (大阪府岸和田市)	西面外壁リニューアル工事 (2期)	自 2023年 2月 至 2023年 7月	24,151
成信ビル (東京都新宿区)	3・4・9階共用部リニューアル工事	自 2023年 5月 至 2023年 6月	21,513
アーバンセンター立川 (東京都立川市)	1・2階男女トイレリニューアル工事	自 2023年 6月 至 2023年 7月	20,123
その他	-	-	488,226
合 計			787,991

(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14期	第15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
資産運用報酬 (注)	424,410	418,486
資産保管及び一般事務委託手数料	40,528	42,395
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	113,204	132,242
合 計	580,544	595,524

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、第14期に不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬151,540千円が発生し、第15期に優先出資証券の帳簿価額に算入した取得報酬15,625千円及び不動産等の譲渡報酬11,500千円が発生しています。

(2) 借入状況

2023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	用途	摘要
長期 借 入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2018年 2月2日	970	-	0.7300% (注3)	2023年 2月20日	期限 一括	(注5)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		920	-					
	三井住友信託銀行株式会社		800	-					
	株式会社あおぞら銀行		500	-					
	株式会社SBI新生銀行		500	-					
	株式会社りそな銀行		500	-					
	株式会社福岡銀行	500	-	1.0778%	2023年 2月28日 (注4)				
	株式会社三井住友銀行	1,950	-						
	株式会社SBI新生銀行	1,950	-						
	株式会社あおぞら銀行	800	-						
	株式会社りそな銀行	400	-						
	株式会社三井住友銀行	850	850						
	株式会社みずほ銀行	750	750	0.8120% (注3)	2023年 9月20日				
	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SBI新生銀行	600	600						
	株式会社りそな銀行	500	500						
	株式会社福岡銀行	240	240						
	みずほ信託銀行株式会社	200	200	0.7532% (注3)	2024年 4月22日				
	株式会社西日本シティ銀行	500	500						
株式会社三井住友銀行	2,200	2,200							
株式会社みずほ銀行	2,050	2,050							
三井住友信託銀行株式会社	1,250	1,250							
株式会社あおぞら銀行	700	700							
株式会社SBI新生銀行	700	700	0.7588% (注3)	2025年 4月21日					
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	1,950	1,950							
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	0.5360% (注3)	2024年 2月29日					
株式会社SBI新生銀行	600	600							
株式会社りそな銀行	600	600							
株式会社福岡銀行	500	500							
株式会社三井住友銀行	2,150	2,150							
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	0.6975% (注3)	2025年 8月29日					
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	1,350	1,350							
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	0.6850% (注3)	2025年 10月31日					
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	1,000	1,000							
株式会社SBI新生銀行	600	600							
株式会社あおぞら銀行	600	600	0.7025% (注3)	2026年 4月30日					
三井住友信託銀行株式会社	550	550							

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 4月20日	750	750	0.9455% (注3)	2028年 4月28日	期限一括	(注5)	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		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	750	0.6780% (注3)	2026年 8月19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	2021年 8月31日	800	800	0.9106% (注3)	2028年 8月31日			
	株式会社みずほ銀行		500	500					
	株式会社SBI新生銀行		1,500	1,500					
	株式会社あおぞら銀行		500	500					
	株式会社三十三銀行	500	500						
	株式会社三井住友銀行	2021年 10月20日	932	932	0.4745%	2024年 10月21日			
	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					
	株式会社福岡銀行		170	170					
	みずほ信託銀行株式会社		100	100					
	第一生命保険株式会社		500	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	2022年 3月22日	500	500	0.8276%	2027年 5月31日			
	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	2022年 4月20日	900	900	0.9067%	2027年 5月31日				
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	2022年 4月20日	500	-	0.2596%	2023年 4月28日				
株式会社みずほ銀行		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	2022年 5月31日	450	450	0.8738%	2027年 5月31日	期限一括	(注5)	無担保 無保証
	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	2022年 8月18日	1,400	1,400	0.8722% (注3)	2027年 8月31日			
	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		800	800					
	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	2022年 8月31日	1,380	1,380	0.6999% (注3)	2026年 4月30日			
	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	2022年 8月31日	1,120	1,120	0.8999% (注3)	2027年 8月31日			
	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	2023年 2月20日	-	2,020	1.1110% (注3)	2028年 4月28日			
	株式会社みずほ銀行		-	640					
	株式会社SBI新生銀行		-	1,700					
	三井住友信託銀行株式会社		-	560					
	株式会社あおぞら銀行	-	900						
	株式会社りそな銀行	-	620						
	株式会社福岡銀行	-	350						
	株式会社三井住友銀行	2023年 2月20日	-	900	1.2779% (注3)	2029年 2月28日			
	株式会社みずほ銀行		-	280					
	株式会社SBI新生銀行		-	750					
	三井住友信託銀行株式会社		-	240					
株式会社あおぞら銀行	-		400						
株式会社りそな銀行	-		280						
株式会社福岡銀行	-	150							
株式会社三井住友銀行	2023年 4月28日	-	500	0.2745%	2024年 4月30日				
株式会社みずほ銀行		-	500						
小計			95,840	95,840					
合計			95,840	95,840					

(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) 2023年2月20日付で全額期限前弁済を行っています。
(注5) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。
(注6) 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

2023年7月31日現在における発行済投資法人債の状況は以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (百万円)	当期末残高 (百万円)	利率 (%)	償還期限	償還方法	使途	摘要
第1回無担保投資法人債	2021年 9月24日	1,000	1,000	0.700	2028年 9月21日	期限一括	(注1)	(注2)
合計		1,000	1,000					

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

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

不動産等及び資産対応証券等の名称	取得		譲渡			
	取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
LGC-10 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	—	—	2023年2月20日	1,150	688	414
TK-03 GSA JP Project 1 特定目的会社 優先出資証券	2023年6月23日	1,562	—	—	—	—
合計		1,562		1,150	688	414

(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)	券面数等	金額(百万円)(注1)
信託受益権	MEZ-08 スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ8 (注2)	—	340	—	—	—	340
	合計		340		—		340

(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、「センチュリオンホテルブランド赤坂」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
譲渡	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	2023年2月20日	1,150	704	一般財団法人日本不動産研究所	2022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よる調査を委託しています。2023年2月1日から2023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「(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」に記載した優先出資証券の取得、「(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及び金利スワップ取引2件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

① 取引状況

該当事項はありません。

② 支払手数料等の金額

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)	
その他費用	293,190	株式会社フィーノホテルズ	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。

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

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額はち捨て、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) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,488,637	3,262,429
信託現金及び信託預金	8,549,954	8,525,306
営業未収入金	147,713	139,180
前払費用	211,249	197,986
未収消費税等	181,189	-
その他	7,000	14,462
流動資産合計	12,585,743	12,139,365
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	56,299,699	56,821,886
減価償却累計額	△6,169,727	△6,898,692
信託建物 (純額)	50,129,971	49,923,193
信託構築物	25,348	25,744
減価償却累計額	△6,646	△7,577
信託構築物 (純額)	18,702	18,166
信託機械及び装置	163,565	251,570
減価償却累計額	△35,247	△44,740
信託機械及び装置 (純額)	128,318	206,829
信託工具、器具及び備品	125,782	139,432
減価償却累計額	△39,013	△48,732
信託工具、器具及び備品 (純額)	86,768	90,699
信託土地	140,397,333	139,857,495
信託建設仮勘定	1,282	33,095
有形固定資産合計	190,762,377	190,129,480
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	-	1,588,015
投資有価証券	400,000	740,000
長期前払費用	330,923	331,220
差入敷金及び保証金	10,359	10,359
その他	533,969	191,122
投資その他の資産合計	1,275,251	2,860,717
固定資産合計	196,119,929	197,072,498
繰延資産		
投資法人債発行費	11,563	10,543
投資口交付費	49,370	36,758
繰延資産合計	60,933	47,301
資産合計	208,766,606	209,259,165

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当 期 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	906,069	995,681
1年内返済予定の長期借入金	15,630,000	14,340,000
未払金	539,516	534,593
未払費用	77,453	75,324
未払法人税等	605	605
未払消費税等	47,405	252,695
前受金	1,019,524	1,236,897
その他	34,899	35,505
流動負債合計	18,255,474	17,471,301
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	80,210,000	81,500,000
預り敷金及び保証金	5,880	4,179
信託預り敷金及び保証金	5,840,152	5,965,643
その他	-	93,578
固定負債合計	87,056,032	88,563,401
負債合計	105,311,507	106,034,702
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	66,123,367	66,123,367
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 8,624,499	※2 8,535,586
任意積立金合計	8,624,499	8,535,586
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	3,043,461	3,340,372
剰余金合計	36,800,179	37,008,177
投資主資本合計	102,923,546	103,131,545
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	531,551	92,917
評価・換算差額等合計	531,551	92,917
純資産合計	※1 103,455,098	※1 103,224,463
負債純資産合計	208,766,606	209,259,165

Ⅲ. 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	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	
営業収益				
貸貸事業収入	※1	5,995,567	※1	6,048,231
その他貸貸事業収入	※1	467,828	※1	454,964
不動産等売却益		-	※2	414,166
その他の収入		22,857		29,564
営業収益合計		6,486,253		6,946,926
営業費用				
貸貸事業費用	※1	2,556,151	※1	2,744,572
資産運用報酬		424,410		418,486
資産保管及び一般事務委託手数料		40,528		42,395
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		113,204		132,242
営業費用合計		3,136,696		3,340,096
営業利益		3,349,557		3,606,830
営業外収益				
受取利息		56		53
未払分配金戻入		1,476		1,046
補助金収入		-		504
還付加算金		1		315
営業外収益合計		1,534		1,918
営業外費用				
支払利息		372,916		377,649
投資法人債利息		3,500		3,500
融資関連費用		178,507		140,125
投資法人債発行費償却		1,020		1,020
投資口交付費償却		12,611		12,611
営業外費用合計		568,555		534,906
経常利益		2,782,535		3,073,841
税引前当期純利益		2,782,535		3,073,841
法人税、住民税及び事業税		605		605
法人税等合計		605		605
当期純利益		2,781,930		3,073,236
前期繰越利益		261,530		267,135
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		3,043,461		3,340,372

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						投資主資本 合計
	出資総額	剰余金			当期末処分 利益又は当 期末処理損 失 (△)	剰余金合計	
		出資剰余金	一時差異等 調整積立金	任意積立金 合計			
当期首残高	59,115,701	25,132,218	8,713,411	8,713,411	2,813,756	36,659,386	95,775,087
当期変動額							
新投資口の発行	7,007,666						7,007,666
剰余金の配当					△2,641,138	△2,641,138	△2,641,138
一時差異等調整 積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					2,781,930	2,781,930	2,781,930
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	7,007,666	-	△88,912	△88,912	229,705	140,792	7,148,459
当期末残高	※1 66,123,367	25,132,218	8,624,499	8,624,499	3,043,461	36,800,179	102,923,546

(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	28,297	28,297	95,803,384
当期変動額			
新投資口の発行			7,007,666
剰余金の配当			△2,641,138
一時差異等調整 積立金の取崩			-
当期純利益			2,781,930
投資主資本以外 の項目の当期変 動額 (純額)	503,254	503,254	503,254
当期変動額合計	503,254	503,254	7,651,713
当期末残高	531,551	531,551	103,455,098

V. 注記表

当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)

(単位: 千円)

	投資主資本						
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		出資剰余金	任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		剰余金合計
		一時差異等調整積立金	任意積立金合計				
当期首残高	66,123,367	25,132,218	8,624,499	8,624,499	3,043,461	36,800,179	102,923,546
当期変動額							
剰余金の配当					△2,865,238	△2,865,238	△2,865,238
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	-	-
当期純利益					3,073,236	3,073,236	3,073,236
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	296,910	207,998	207,998
当期末残高	※1 66,123,367	25,132,218	8,535,586	8,535,586	3,340,372	37,008,177	103,131,545

(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	531,551	531,551	103,455,098
当期変動額			
剰余金の配当			△2,865,238
一時差異等調整積立金の取崩			-
当期純利益			3,073,236
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	△438,633	△438,633	△438,633
当期変動額合計	△438,633	△438,633	△230,635
当期末残高	92,917	92,917	103,224,463

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	当期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	当期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月 31 日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>	<p>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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>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。</p> <p>建物 2~69年 構築物 7~30年 機械及び装置 7~17年 工具、器具及び備品 2~15年</p>	<p>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。</p> <p>建物 2~69年 構築物 7~30年 機械及び装置 7~17年 工具、器具及び備品 2~15年</p>
3. 繰延資産の処理方法	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(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。</p>	<p>(1) 投資口交付費 3年間で定額法により償却しています。</p> <p>(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。</p>
4. 収益及び費用の計上基準	<p>(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。</p> <p>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19,049千円です。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>	<p>(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。</p> <p>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せん。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>②水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>

項目	前期 (ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 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、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 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) (2023年1月31日)	当期 (2023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																												
※2 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>当初発生額</td><td>8,891,236</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td>8,713,411</td></tr> <tr><td>当期積立額</td><td>-</td></tr> <tr><td>当期取崩額</td><td>88,912</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td>8,624,499</td></tr> <tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </tbody> </table>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,713,411	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,624,499	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当	※2 一時差異等調整積立金の積立て及び取崩しの処理に関する事項 (単位：千円) <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th></th> <th>負ののれん発生益 (注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>当初発生額</td><td>8,891,236</td></tr> <tr><td>当期首残高</td><td>8,624,499</td></tr> <tr><td>当期積立額</td><td>-</td></tr> <tr><td>当期取崩額</td><td>88,912</td></tr> <tr><td>当期末残高</td><td>8,535,586</td></tr> <tr><td>積立て、取崩しの発生事由</td><td>分配金に充当</td></tr> </tbody> </table>		負ののれん発生益 (注)	当初発生額	8,891,236	当期首残高	8,624,499	当期積立額	-	当期取崩額	88,912	当期末残高	8,535,586	積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,713,411																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,624,499																												
積立て、取崩しの発生事由	分配金に充当																												
	負ののれん発生益 (注)																												
当初発生額	8,891,236																												
当期首残高	8,624,499																												
当期積立額	-																												
当期取崩額	88,912																												
当期末残高	8,535,586																												
積立て、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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,182,484 共益費収入 570,233 駐車場収入 204,917 施設使用料 31,533 その他賃貸収入 6,399 計 5,995,567 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 419,588 その他収入 48,240 計 467,828 不動産賃貸事業収益合計 6,463,396 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 441,402 水道光熱費 462,373 公租公課 458,246 修繕費 173,257 信託報酬 26,166 損害保険料 13,598 減価償却費 743,661 その他費用 237,444 不動産賃貸事業費用合計 2,556,151 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,907,244	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 5,232,657 共益費収入 570,304 駐車場収入 206,214 施設使用料 31,807 その他賃貸収入 7,247 計 6,048,231 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 358,375 その他収入 96,588 計 454,964 不動産賃貸事業収益合計 6,503,195 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 452,917 水道光熱費 389,316 公租公課 493,000 修繕費 308,817 信託報酬 30,653 損害保険料 13,322 減価償却費 763,353 その他費用 293,190 不動産賃貸事業費用合計 2,744,572 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 3,758,623 ※2 不動産等売却損益の内訳 (単位：千円) 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ 不動産等売却収入 1,150,000 不動産等売却原価 688,594 その他売却費用 47,239 不動産等売却益 414,166

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月31日	当期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023年 7 月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 1,921,689口	※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 発行済投資口の総口数 1,921,689口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 1,123,529 有価証券付随費用 1,284 繰延ヘッジ損益 760 繰延税金資産小計 1,125,574 評価性引当額 △1,125,574 繰延税金資産合計 - 繰延税金資産の純額 -	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 合併時受入評価差額 1,090,958 有価証券付随費用 3,030 繰延ヘッジ損益 30,895 繰延税金資産小計 1,124,884 評価性引当額 △1,124,884 繰延税金資産合計 - 繰延税金資産の純額 -

前期 (ご参考) (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
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 (調整) 31.46	法定実効税率 (調整) 31.46
支払分配金の損金算入額 △30.66	支払分配金の損金算入額 △31.19
減価償却費認容 △0.70	減価償却費認容 △0.90
その他 △0.08	その他 0.65
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 0.02

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日	当期 自 2023年 2 月 1 日 至 2023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 2022年8月1日 至 2023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

2023年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから、注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金	15,630,000	15,630,321	321
(2) 投資法人債	1,000,000	986,200	△13,800
(3) 長期借入金	80,210,000	80,102,528	△107,471
負債計	96,840,000	96,719,050	△120,949
(4) デリバティブ取引 (※)	531,551	531,551	-

(※) 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引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 (※1)		時価 (※2)
			うち1年超		
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	77,205,000	67,675,000	531,551

(※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(2023年1月31日)後の償還、返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
投資法人債	-	-	-	-	-	1,000,000
長期借入金	15,630,000	12,285,000	19,150,000	20,275,000	18,450,000	10,050,000
合計	15,630,000	12,285,000	19,150,000	20,275,000	18,450,000	11,050,000

当期 (自 2023年2月1日 至 2023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

2023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」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	14,340,000	14,340,000	-
(2) 投資法人債	1,000,000	990,900	△9,100
(3) 長期借入金	81,500,000	81,455,187	△44,812
負債計	96,840,000	96,786,087	△53,912
(4) デリバティブ取引 (※)	92,917	92,917	-

(※) 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引いた現在価値により算定しています。変動金利によるものは金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(2) 投資法人債

日本証券業協会が公表する参考値によっています。

(4) デリバティブ取引

- ①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 ^(※1)		時価 ^(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	82,305,000	68,965,000	92,917

(※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(2023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	14,340,000	11,085,000	20,910,000	19,965,000	19,490,000	10,050,000
合計	14,340,000	11,085,000	20,910,000	19,965,000	19,490,000	11,050,000

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自2022年8月1日至2023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	
179,572,164	15,271,229	194,843,394	214,581,000

(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3物件の取得(15,409,595千円)、資本的支出(605,932千円)であり、主な減少額は減価償却(743,661千円)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、船橋ハイテクパーク工場Ⅱについては2023年2月1日付の信託受益権売買契約における譲渡価格(1,150,000千円)、アーバンパーク護国寺については2023年3月16日付の信託受益権売買契約における譲渡価格(1,800,000千円)を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年1月期(第14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2023年2月1日至2023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	
194,843,394	△664,708	194,178,685	215,096,000

(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(787,991千円)であり、主な減少額は不動産信託受益権1物件の売却(688,594千円)、減価償却(763,353千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。ただし、アーバンパーク護国寺については2023年3月16日付の信託受益権売買契約における譲渡価格(1,800,000千円)、アーバンパーク高円寺については2023年8月7日付の信託受益権売買契約における譲渡価格(1,315,000千円)を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2023年7月期(第15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2022年8月1日至2023年1月31日)

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	1,000,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	9,450,000 1,500,000
				融資関連費用	9,611	前払費用 長期前払費用	17,237 35,973
				支払利息	69,956	未払費用	13,025

(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2023年2月1日至2023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	800,000	長期借入金 1年内返済予定 の長期借入金	9,000,000 1,950,000
				融資関連費用	9,405	前払費用 長期前払費用	17,295 33,721
				支払利息	85,754	未払費用	16,051

(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2022年8月1日 至2023年1月31日		当期 自2023年2月1日 至2023年7月31日	
1口当たり純資産額	53,835円	1口当たり純資産額	53,715円
1口当たり当期純利益	1,455円	1口当たり当期純利益	1,599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2022年8月1日 至2023年1月31日		当期 自2023年2月1日 至2023年7月31日	
当期純利益(千円)	2,781,930	当期純利益(千円)	3,073,236
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-	普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	2,781,930	普通投資口に係る当期純利益(千円)	3,073,236
期中平均投資口数(口)	1,910,903	期中平均投資口数(口)	1,921,689

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

資産の譲渡

以下のとおり、船橋ハイテックパーク工場Ⅱの譲渡が完了し、アーバンパーク護国寺の譲渡を決定しています。

<船橋ハイテックパーク工場Ⅱ>

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 : 2023年2月1日
 譲渡日 : 2023年2月20日
 所在地 : 千葉県船橋市豊富町631番13
 譲渡先 : トーカロ株式会社
 譲渡価格 : 1,150,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2023年7月期に約413百万円計上する予定です。

<アーバンパーク護国寺>

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
 売買契約の締結日 : 2023年3月16日
 譲渡予定日 : 2023年8月31日又は本投資法人と譲渡予定先が別途合意する日
 所在地（住居表示） : 東京都豊島区雑司が谷1-5-4
 譲渡予定先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 譲渡予定価格 : 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2024年1月期に約271百万円計上する予定です。

当期（自 2023年2月1日 至 2023年7月31日）

新投資口の発行

2023年8月7日及び2023年8月15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、2023年8月21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 : 450,311口
 発行価格（募集価格） : 1口当たり53,235円
 発行価格（募集価格）の総額 : 23,972,306,085円
 発行価額（払込金額） : 1口当たり51,504円
 発行価額（払込金額）の総額 : 23,192,817,744円
 払込期日 : 2023年8月21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、2023年9月1日付で8物件の不動産信託受益権（取得価格の合計46,143百万円）を取得済みであり、2023年12月1日付で3物件の不動産信託受益権（取得予定価格の合計3,048百万円）を取得予定です。

資産の譲渡

以下のとおり、アーバンパーク護国寺及びアーバンパーク高円寺の譲渡が完了しています。

<アーバンパーク護国寺>

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 : 2023年3月16日
 譲渡日 : 2023年8月31日
 所在地（住居表示） : 東京都豊島区雑司が谷1-5-4
 譲渡先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 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2024年1月期に約271百万円計上する予定です。

<アーバンパーク高円寺>

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 : 2023年8月7日
 譲渡日 : 2023年8月31日
 所在地（住居表示） : 東京都杉並区高円寺北3-19-12
 譲渡先 : 株式会社エー・ディー・ワークス
 譲渡価格 : 1,315,000千円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2024年1月期に約109百万円計上する予定です。

[収益認識に関する注記]

前期（ご参考）（自 2022年8月1日 至 2023年1月31日）

1. 顧客との契約から生じる収益を分解した情報

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益(注)	外部顧客への売上高
不動産等売却収入	-	-
水道光熱費収入	419,588	419,588
その他	-	6,066,665
合計	419,588	6,486,253

(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、上記金額には含まれていません。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 2022年 8 月 1 日 至 2023年 1 月 31 日
顧客との契約から生じた債権（期首残高）	73,083
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	87,858
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 2023年2月1日 至 2023年7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)	414,166	414,166
水道光熱費収入	358,375	358,375
その他	-	6,174,384
合計	772,542	6,946,926

(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 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
顧客との契約から生じた債権 (期首残高)	87,858
顧客との契約から生じた債権 (期末残高)	71,460
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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
I 当期末処分利益	3,043,461,280	3,340,372,051
II 任意積立金取崩額		
一時差異等調整積立金取崩額 ※1	88,912,365	88,912,365
III 分配金の額	2,865,238,299	3,047,798,754
(投資口1口当たり分配金の額)	(1,491)	(1,586)
うち利益分配金	2,865,238,299	3,047,798,754
(うち1口当たり利益分配金)	(1,491)	(1,586)
IV 次期繰越利益	267,135,346	381,485,662

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益から5,605,038円を留保した残額に、一時差異等調整積立金取崩額88,912,365円を加算した金額に相当する2,865,238,299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114,350,316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3,047,798,754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 2022年 8月 1日 至 2023年 1月 31日	当期 自 2023年 2月 1日 至 2023年 7月 31日
※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に亘って毎期均等額以上を取崩す予定です。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

2023年9月13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 櫻井 均
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2023年2月1日から2023年7月31日までの第15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 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 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
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益	2,782,535	3,073,841		
減価償却費	743,661	763,353		
投資法人債発行費償却	1,020	1,020		
投資口交付費償却	12,611	12,611		
受取利息	△56	△53		
支払利息	376,416	381,149		
営業未収入金の増減額（△は増加）	△10,114	8,532		
未収消費税等の増減額（△は増加）	△181,189	181,189		
未払消費税等の増減額（△は減少）	△186,683	205,289		
前払費用の増減額（△は増加）	△15,239	13,262		
長期前払費用の増減額（△は増加）	6,510	△297		
営業未払金の増減額（△は減少）	133,000	△42,522		
未払金の増減額（△は減少）	32,850	△4,176		
前受金の増減額（△は減少）	44,796	217,372		
信託有形固定資産の売却による減少額	-	688,594		
その他	△4,161	△9,408		
小計	3,735,958	5,489,759		
利息の受取額	56	53		
利息の支払額	△358,062	△383,278		
法人税等の支払額	42	1,406		
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,377,994	5,107,940		
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	△15,895,451	△698,358		
預り敷金及び保証金の返還による支出	-	△1,701		
預り敷金及び保証金の受入による収入	693	-		
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△222,276	△130,365		
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	502,920	255,855		
その他の関係会社有価証券の取得による支出	-	△1,578,073		
投資有価証券の取得による支出	-	△340,000		
投資有価証券の償還による収入	400,000	-		
投資活動によるキャッシュ・フロー	△15,214,114	△2,492,642		
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	12,800,000	10,790,000		
長期借入金の返済による支出	△5,600,000	△10,790,000		
投資口の発行による収入	6,973,060	-		
分配金の支払額	△2,639,001	△2,866,153		
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,534,058	△2,866,153		
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△302,061	△250,855		
現金及び現金同等物の期首残高	12,340,653	12,038,591		
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,038,591	※1 11,787,736		

（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 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 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
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 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 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
※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	3,488,637	3,262,429	現金及び預金	3,262,429
信託現金及び信託預金	8,549,954	8,525,306	信託現金及び信託預金	8,525,306
現金及び現金同等物	12,038,591	11,787,736	現金及び現金同等物	11,787,736

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


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。









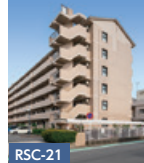









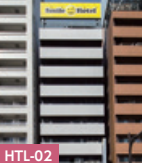


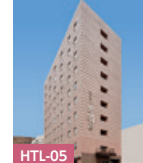
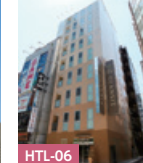


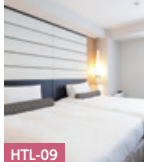
URL <https://starasia-reit.com/>



こちらからIRメール配信の登録ができます。

 OFC-01 南麻布渋谷ビル 建築時期 1993年6月15日	 OFC-03 本町橋タワー 建築時期 2010年2月8日	 OFC-04 西新宿松屋ビル 建築時期 1987年5月28日	 OFC-06 アーバンセンター渋谷イースト ^(注1) 建築時期 1993年7月31日	 OFC-08 アーバンセンター横浜ウエスト ^(注2) 建築時期 1994年11月25日	 OFC-09 博多駅イーストプレイス 建築時期 1986年2月24日
 OFC-10 日本橋浜町パークビル 建築時期 1992年7月13日	 OFC-11 アミューズメントメディア学院本館 建築時期 1994年11月2日	 OFC-12 東神戸センタービル 建築時期 1992年1月6日	 OFC-13 アミューズメントメディア学院新館 建築時期 1999年1月25日	 OFC-14 成信ビル 建築時期 1989年3月31日	 OFC-15 アーバンセンター神田須田町 建築時期 1991年10月28日
 OFC-16 アーバンセンター神田司町 建築時期 1988年1月20日	 OFC-17 高田馬場アクセス 建築時期 1994年1月14日	 OFC-18 麻布アムレックスビル 建築時期 1988年6月30日	 OFC-19 飛栄九段ビル 建築時期 1991年9月17日	 OFC-20 アーバンセンター新横浜 建築時期 1992年3月17日	 OFC-21 ポータル秋葉原 建築時期 2002年5月31日
 OFC-22 アーバンセンター立川 建築時期 1990年5月30日	 OFC-23 アーバンセンター博多 建築時期 2020年8月27日	 OFC-24 アーバンセンター藤沢 建築時期 1991年4月9日	 RTL-01 ラパーク岸和田 建築時期 1994年8月30日	 RTL-02 ジュロアモール筑紫野 建築時期 2007年6月22日	 RTL-03 西友水口店 建築時期 1999年5月31日
 RTL-05 パグス地袋西口 建築時期 1992年11月20日	 RTL-06 あべのnini(商業施設) 建築時期 2012年1月31日	 RSC-01 アーバンパーク麻布十番 建築時期 1999年11月29日	 RSC-02 アーバンパーク代官山 建築時期 既存棟 1982年11月15日 増築棟 2006年5月30日	 RSC-05 アーバンパーク難波 建築時期 2013年1月9日	 RSC-06 アーバンパーク薬国寺 ^(注3) 建築時期 1990年2月28日
 RSC-07 アーバンパーク柏 建築時期 1997年8月28日	 RSC-08 アーバンパーク緑地公園 建築時期 1989年3月10日	 RSC-09 アーバンパーク高円寺 ^(注3) 建築時期 1987年10月13日	 RSC-10 アーバンパーク市ヶ尾 建築時期 1998年7月10日	 RSC-11 アーバンパーク行徳 建築時期 1995年3月24日	 RSC-12 白井ロジュマン 建築時期 1995年5月9日

(注1) 2023年7月1日付で名称変更しました(旧物件名称:渋谷MKビル)。
(注2) 2023年7月1日付で名称変更しました(旧物件名称:アサヒビルディング)。
(注3) 2023年8月31日付で売却しました。

 RSC-13 アーバンパーク関目 建築時期 1989年8月18日	 RSC-14 アーバンパーク今里 建築時期 1991年12月20日	 RSC-15 アーバンパーク代々木 建築時期 2017年9月4日	 RSC-16 アーバンパーク常盤台公園 建築時期 1994年2月17日	 RSC-17 アーバンパーク三ツ池公園 建築時期 1992年3月24日	 RSC-18 アーバンパーク両国 建築時期 1997年10月31日
 RSC-19 アーバンパーク溝の口 建築時期 1988年8月23日	 RSC-20 アーバンパーク宮前平 建築時期 2021年6月10日	 RSC-21 アーバンパーク鶴見 建築時期 1994年2月17日	 LGC-01 岩槻ロジスティクス 建築時期 2014年10月29日	 LGC-02 横浜ロジスティクス 建築時期 1994年10月1日	 LGC-03 船橋ロジスティクス 建築時期 1号棟 1992年9月25日 2号棟 1997年8月5日
 LGC-04 原木ロジスティクス 建築時期 2015年8月14日	 LGC-05 所沢ロジスティクス 建築時期 1999年4月30日	 LGC-07 船橋西浦ロジスティクスII 建築時期 倉庫 1991年3月20日 工場 1972年5月15日 事務所 1986年5月13日	 LGC-08 松伏ロジスティクス 建築時期 1997年3月31日	 LGC-09 船橋ハイテクパーク工場I 建築時期 2003年5月19日	 HTL-01 R&Bホテル梅田東 建築時期 2000年10月20日
 HTL-02 スマイルホテルなんば 建築時期 2008年2月6日	 HTL-03 レンブラントスタイル東京西葛西 建築時期 1991年3月19日	 HTL-04 ベストウエスタン横浜 建築時期 1987年9月21日	 HTL-05 The BREAKFAST HOTEL 福岡天神 建築時期 2017年2月20日	 HTL-06 グランジット秋葉原 建築時期 2017年9月20日	 HTL-07 レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ 建築時期 2017年2月7日
 HTL-08 KOKO HOTEL 大阪なんば 建築時期 2017年4月7日	 HTL-09 あべのnini (ホテル) 建築時期 2012年1月31日				

● 新規取得物件(住宅)

 RSC-22 アーバンパーク三鷹 建築時期 2023年6月8日	 RSC-23 アーバンパーク蒲田南I 建築時期 2022年9月2日	 RSC-24 アーバンパーク蒲田南II 建築時期 2023年10月31日予定	 RSC-25 アーバンパーク梅島 建築時期 2023年11月30日予定
--	---	--	--

● 新規取得物件(ホテル)

 HTL-10 KOKO HOTEL 銀座一丁目 建築時期 2014年10月29日	 HTL-11 KOKO HOTEL 札幌駅前 建築時期 2015年10月20日	 HTL-12 KOKO HOTEL 福岡天神 建築時期 2007年8月20日	 HTL-13 KOKO HOTEL 広島駅前 建築時期 2019年12月17日
 HTL-14 KOKO HOTEL 鹿児島天文館 建築時期 2019年4月19日	 HTL-15 フィーホテル札幌大通 建築時期 2020年6月9日	 HTL-16 ベストウエスタンプラス福岡天神南 建築時期 2020年8月31日	

● ポラリス・ホールディングス株式会社(スターアジアグループ)のホテル事業への取組み

- 2023年6月末日現在、運営中のホテルは48棟、8,722室(海外のホテル及び運営予定ホテルを含む)
- コロナ禍においても、積極的に運営ホテル数を拡大し、収益増及び損益分岐点の引下げを実現

スターアジアグループ

- 不動産投資運用のプロフェッショナル人材と豊富な経験を持つスターアジアグループに、多角的なホテルオペレーションを行うポラリス(旧社名:価値開発)が参画
- 「投資運用の視点を活かしたホテルオペレーション」を追求

POLARIS HOLDINGS



東証スタンダード市場
証券コード: 3010

ホテルオペレーション



投資運用

ホテル運営の効率化及び投資価値の最大化

	損益分岐点の引き下げ	<ul style="list-style-type: none"> フィー収入ホテルの拡大 オーナー・オペレーターモデルの推進 効率的なホテル運営 	<ul style="list-style-type: none"> フィー収入型の運営委託契約又は変動賃料中心の賃貸借による運営ホテルを増加させ、運営ホテルの1室当たりの賃料負担を削減 所有者兼運営者(オーナー・オペレーター)としてホテル物件を取得し、ホテルを運営することで固定賃料支払債務の発生を回避 シフト効率化とマルチタスク化によりホテル棟あたりのスタッフ数を最適化し、客室当たりの人件費を削減
	運営プラットフォームの拡大		<ul style="list-style-type: none"> 競争力の高いホテルを開業し、運営するホテルの客室数を成長 運営プラットフォームを拡大することでスケールメリットを追求し、収益を最大化

ポラリス・ホールディングスの展開ホテルブランド

 KOKO HOTEL 全国主要都市部にて 18ホテルを運営	 ベストウエスタン 世界的ホテルブランドとして全 国主要都市部で9ホテルを展開	 バリュー・ザ・ホテル 東北地方にて 5ホテルを展開	 Red Planet Hotels フィリピンにて 14ホテルを展開	 ポラリス・ホールディングス  KOKO HOTELS
---	--	---	--	--

ポラリス・ホールディングス株式会社
代表取締役社長 辻川 高寛

スターアジア不動産投資法人保有のホテルを多く運営するポラリス・ホールディングス株式会社の代表取締役社長の辻川さんをお迎えして、足元のホテル市場の環境なども併せて伺って参りたいと考えております。



Q まず、辻川社長の略歴などを簡単に紹介頂けませんか？

A ポラリスには2023年2月に入社し6月に代表取締役に就任致しました。それ以前は、JLLにおけるホテル

部門の事業部長を務めており、ホテルに関する売買仲介やAM業務を統括していました。それ以前は、ジャパン・ホテルリート投資法人などでホテルアセットの投資・アセットマネジメント業務に従事しておりました。これまで20年超ホテルに関するビジネスに携わって参りましたので、その経験とネットワークを活かしポラリス及びスターアジアグループの成長に寄与していきたいと思っております。

Q 次にポラリス・ホールディングスの会社概要についてご紹介頂けますでしょうか？

A 現在日本国内で34ホテル(約6,300室)、フィリピンにて14ホテル(約2,400室)計8,700室のホテルを運営しています(※運営予定のホテル含む)。国内においては、当社の自社ブランドであるKOKO HOTEL、世界

で4,200軒以上展開されているベスト・ウェスタン、東北地方で運営中のパリュエーザホテルの3ブランドで展開しています。コロナ禍においても運営ホテルの拡大を実現し、国内の運営客室数は2020年3月末から足元では2倍程度まで増やすことが出来ました。今後も運営ホテル数・エリアを拡大しポラリスのブランドの認知度向上とスケールメリットの強化を図っていく予定です。また、スポンサーからの資金的サポート、運営委託契約や変動賃料型のホテル契約形態の増加等により財務基盤も大きく改善され、今後の成長に資する新規案件・マーケティング・人材等への投資が可能となっています。また、セールス&マーケティング、レベニューマネジメント(RM)などの業務を本社で一括管理し機動的にアクションが取れることもポラリスの強みであり、運営ホテルの特性に合わせてシングルルームのツイン・ダブル化、インバウンドの団体へのセールス強化、タイムリーなRMの実施等の収益最大化施策を進めています。

Q 多くの投資家の皆様からの質問で、足元のホテル従業員の確保、また人材

費とエネルギーコストの上昇による運営コストの増加を心配する声がある中でポラリス・ホールディングスの対応状況について教えて頂けますでしょうか？

A 従業員の確保、及び人件費を始めとするコストの上昇は足元の課題と認識しています。ただ、コロナ禍を経て培うことが出来たシフト効率化・マルチタスク化の実践によりホテル一棟あたりのスタッフ数を最適化することで、少人数での運営が実現できております。また、運営ホテル数の増加に伴い人材も拡充出来ましたので、ホテル・エリア間で人材を融通しながら人練りの状況をコントロールしています。人件費以外のコストについても、チェーンホテルの強みを活かして多様な清掃・リネン・BM会社等の取引先から最適な条件を設定し、コスト上昇のインパクトを抑える施策を実施しています。加えて、一部のホテルではレストランスペースの多目的スペース化やテナント化、或いは業務委託の活用を行い、床効率の最大化、収益の安定性向上、人材採用リスクの低減を図るなど、プロアクティブなホテル運営を実施しています。

Q 今後のホテル収益の上昇が投資家のコンセンサスになりつつありますがポラリス・ホールディングスとしての見通しを教えてくださいませんか？

A 本年1-7月のインバウンド数は昨年度対比で急速に増加しており、2019年同期比でも65%程度まで回復してきています。特に、中国以外の韓国、台湾、香港の3か国は2019年対比で90-85%程度まで回復してきています。足元では2019年対比で2割程度に留まっている中国に関しても、訪日団体旅行が本年8月から解禁されたことで、今秋以降徐々に宿泊需要の底上げへ寄与することを期待しています。日本の観光立国としての再スタートは今後もホテル業界の更なる成長にとって非常に期待出来るファンダメンタルと捉えています。



Q コロナ禍前と後でホテル利用者のニーズの変化というものはありますでしょうか？

A インバウンドに関しては、これまで以上に少し広めで高価格帯の客室のニーズが増加していると感じています。また、コロナ禍前よりも宿泊日数の長いお客様も増えており、キッチンや洗濯乾燥機が備わっている中長期滞在に適したホテルへの人気も高まっています。足元の消費単価滞在日数の増加というトレンドを着実に捉えられるよう、ホテルラインアップの更なる拡充も図りたいと思います。

Profile

名前 辻川 高寛(つじかわ たかひろ)

経歴

不動産運用会社に従事した後、2012年ジャパン・ホテル・リート・アドバイザーズ株式会社入社 運用本部アクイジション部長、2020年ジョーンズ ラングラサル株式会社入社 執行役員 ホテルズ&ホスピタリティ事業部長の歴任を経て、2023年ポラリス・ホールディングス株式会社 代表取締役社長に就任。