STARASIA
Investment Corporation

2023年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2023年3月16日

不動産投資信託証券発行者名	スターアジア不動産投資法人	上場取引所	東
コード番号	3468	ＵＲＬ	http://starasia-reit.com
代表者	（役職名）執行役員	（氏名）加藤　篤志	
資産運用会社名	スターアジア投資顧問株式会社		
代表者	（役職名）代表取締役社長	（氏名）加藤　篤志	
問合せ先責任者	（役職名）取締役兼財務管理部長	（氏名）菅野　顕子	
	ＴＥＬ　03-5425-1340		

有価証券報告書提出予定日　2023年4月28日　　分配金支払開始予定日　2023年4月17日

決算補足説明資料作成の有無：有
決算説明会開催の有無　　：有

（百万円未満切捨て）

１．2023年1月期の運用、資産の状況（2022年8月1日～2023年1月31日）

(1) 運用状況

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年１月期	6,486	6.5	3,349	9.9	2,782	8.7	2,781	8.7
2022年７月期	6,088	2.2	3,047	△1.3	2,560	1.7	2,559	1.7

	１口当たり当期純利益	自己資本当期純利益率	総資産経常利益率	営業収益経常利益率
	円	%	%	%
2023年１月期	1,455	2.8	1.4	42.9
2022年７月期	1,430	2.7	1.3	42.1

(2) 分配状況

	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	分配金総額（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金	利益超過分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2023年１月期	1,491	2,865	－	－	103.0	2.8
2022年７月期	1,476	2,641	－	－	103.2	2.8

（注1）分配金総額は、一時差異等調整積立金の取崩し等を行っているため、当期純利益とは異なります。
（注2）2023年1月期の配当性向については、期中に新投資口の発行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。
配当性向＝分配金総額（利益超過分配金は含まない）÷当期純利益×100

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	１口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2023年１月期	208,766	103,455	49.6	53,835
2022年７月期	193,488	95,803	49.5	53,539

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動によるキャッシュ・フロー	投資活動によるキャッシュ・フロー	財務活動によるキャッシュ・フロー	現金及び現金同等物期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2023年１月期	3,377	△15,214	11,534	12,038
2022年７月期	3,566	△306	△2,645	12,340

２．2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想

（%表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2023年７月期	7,012	8.1	3,527	5.3	2,983	7.2	2,983	7.2	1,552	0
2024年１月期	6,886	△1.8	3,448	△2.2	2,909	△2.5	2,908	△2.5	1,513	0

（参考）1口当たり予想当期純利益（予想当期純利益÷予想期末発行済投資口の総口数）

2023年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,921,689口　　1口当たり予想当期純利益　1,552円

2024年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,921,689口　　1口当たり予想当期純利益　1,513円

（注）1口当たり分配金は、上記の予想期末発行済投資口の総口数（本書の日付現在の発行済投資口の総口数である1,921,689口）により算出しています。

※　その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

① 会計基準等の改正に伴う会計方針の変更　：無

② ①以外の会計方針の変更　：無

③ 会計上の見積りの変更　：無

④ 修正再表示　：無

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2023年１月期	1,921,689口	2022年７月期	1,789,389口
② 期末自己投資口数	2023年１月期	0口	2022年７月期	0口

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、27ページ「１口当たり情報に関する注記」をご覧ください。

※　決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※　特記事項

本資料に記載されている運用状況の見通し等の将来に関する記述は、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。）が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想数値は8-9ページ「2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、金利の変動、又は本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。なお、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

以 上

目次

１．運用状況…… 2
（１）運用状況…… 2
２．財務諸表……10
（１）貸借対照表……10
（２）損益計算書……12
（３）投資主資本等変動計算書……13
（４）金銭の分配に係る計算書……15
（５）キャッシュ・フロー計算書……16
（６）継続企業の前提に関する注記……17
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……17
（８）財務諸表に関する注記……18
（９）発行済投資口の総口数の増減……28
３．参考情報……29
（１）投資状況……29
（２）投資資産……29

１．運用状況

（１）運用状況

①当期の概況

（イ）投資法人の主な推移

本投資法人は、2016年4月の上場以降、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントを実行し、資産規模の拡大、1口当たり分配金の増額に努めてきました。第14期となる当期（2023年1月期）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1,948億円となっています。

当期期初の2022年8月に、上場以降で5回目となる公募増資を伴う物件取得（3物件、取得価格総額151億円）を実行しており、着実な成長軌道にあると考えられます。新たに取得した3物件は、ポストコロナを見据え、内部成長余力があると考えられる都市型商業施設とホテル、安定収益が期待できる中規模オフィスという構成です。また、これら3物件は全て、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ての案件発掘です。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本資産運用会社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積極的に資産を入替えており、当期末後の2023年2月には8回目となる資産入替を実行しました。この資産入替は、売却：相対的に流動性の低いと考えられる資産に対して、当該物件の近隣で事業を展開している買い手候補を発掘し売却益を実現、取得：都心のホテルを裏付け資産とするメザニンローン債権、というものであり、時宜にかなった資産入替であると本投資法人は考えています。この資産入替の実行により、本投資法人の不動産ポートフォリオは、資産規模1,941億円となりました。なお、本日付けで新たに資産売却（決済は2023年8月末予定）を決定していますが、当該売却により得る予定の資金も成長のための投資に振り向けることを検討しています。

当期である2022年8月から2023年1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。）が収束し、経済活動は活性化され正常化に向かった時期であったと本投資法人は考えています。実際に、当期末時点で本投資法人が保有する一部のホテルにおいては、テナントの営業状況がコロナ禍前の実績にまで戻っており、回復が鮮明であると考えられます。一方で、1年超に及ぶロシアによるウクライナ侵攻は継続されており、これに伴うエネルギー資源不足、サプライチェーンの混乱、世界的なコロナ禍からの経済回復などからインフレが進行しました。インフレ対応及び自国通貨防衛のために、世界各国の中央銀行が急速な利上げに動きました。一旦インフレの進行が落ち着いたように見え、利上げスピードが緩やかになる見通しではあるものの、予断を許す状況ではないと考えられています。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、2022年12月には日銀ショックと呼ばれた、イールドカーブコントロール政策の若干の修正による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、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、①オフィス：新規テナントの入居面積が退去面積を上回り稼働率の一定の上昇を実現、②商業施設：若干のテナント退去がありましたが新規入居もあり、稼働率及び賃料収入は安定的に推移、③住宅：シングルタイプ、ファミリータイプ共に稼働率は安定的に推移し、特にファミリータイプ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共に安定的に推移、⑤ホテル：固定賃料部分は約定通りに収受でき、更に変動賃料体系の2ホテルから変動賃料を収受、という運用概況でした。

当期における内部成長に関しては、マーケットに即した機動的な賃貸条件の微修正等によりオフィスと住宅の稼働率の維持向上及び賃料増額に注力し、その成果が見られました。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、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、本資産運用会社独自のネットワーク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、メザニンローン債権への投資、自己投資口の取得等、様々な施策を検討し、投資主利益の最大化に資する運用を展開します。

（ロ）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関与するプロ

パティ・マネジャーや入居テナントの協力を仰ぎ、その達成に向けた努力を継続しています。一例として、当期においても、保有物件の照明のLED化を計画よりも前倒しで実施しています。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、昨年度に続き「3 Star」及び「Green Star」を獲得しています。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。

（ハ）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が収束し、経済活動が活性化してきたと考えられます。特に海外からの入国者に対する渡航制限は、一部を除き、一定の要件はあるもののほぼ全面的に解除され、また円安も追い風となってインバウンドは回復傾向にあります。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、2022年第3四半期（7月-9月）における我が国の実質GDP成長率（2次速報値）は対前期比-0.2%、第4四半期（10月-12月）においては対前期比+0.2%（1次速報値）と一進一退の状況ではあるものの、2022年（暦年）では1.1%の上昇となっており、経済活動が回復傾向にあることが覗えます。

なお、2022年2月下旬に始まったロシアによるウクライナ侵攻が長期化しており、ここから派生したインフレ率の上昇、世界各国の中央銀行による利上げ、内外の金利差拡大による我が国の金利上昇懸念などからの経済活動への負のインパクトには引き続き留意が必要であると考えています。

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ると考えています。一方で、外部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。スターアジアグループによる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。

2022年下半期の株式マーケットを見ると、日経平均株価は、25,935ポイント（2022年7月1日終値）で始まり、26,094ポイント（2022年12月30日終値）で終わっています。2022年8月には29,000ポイントを超える水準にまで上昇する局面もありましたが長続きはせず、2022年後半は26,000から28,500ポイントの間を上下する値動きの荒い展開でした。これは、高インフレによる米国の利上げ加速、我が国における金利の先高観、グローバルな景気減速懸念によるものと考えられます。一旦、景気動向の先行き懸念が一服したと考えられる足元では27,500ポイントを挟んだボックス圏での動きとなっています。

一方で、東証リート指数は、1,945ポイント（2022年7月1日終値）で始まり、1,894ポイント（2022年12月30日終値）で終わっています。2022年8月から9月にかけては2,000ポイントを上回って推移しましたが、金利の先高懸念及び12月下旬の日銀による発表を受けて下落し、1,900ポイント前後の展開となりました。足元では、1,800から1,850ポイントの間にあり、これは金利の先高懸念が一つの大きな材料と考えられます。

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して、特に海外から新たな投資資金の流入が継続しており、また国内の投資家も投資意欲が旺盛であり、需給が引き締まった状況です。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、マーケット参加者が多く、需給がタイトな状況が継続しています。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、前期後半からの動向は継続しており、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、また、住宅においては、稼働率は97%超を維持し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。）「MARKETVIEW（2022年第4四半期）」によると、東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は、対前期比0.2ポイント低下の4.7%と、約3年ぶりに低下しました。グレードアップや立地改善のための移転及び拡張移転による空室消化が、減床や集約によって発生した空室を上回ったこと、新期供給が0.6万坪と、過去10年の1四半期平均約4万坪に比べて少なかったこと等が影響しています。出社促進や離職防止のためのオフィス環境改善を志向する企業が従前以上に増加している傾向も見られます。2023年は、通年での新規供給が過去10年の年間平均より約3割多い24万坪が予定されており、このうちグレードAは8割を占めます。これまで活発だった外資系企業の引き合いが減少しており、内定の進捗は鈍く、空室を抱えて竣工するビルは多いと見られています。このため、今後、特にグレードA以上のオフィスビルの空室率は再び上昇し、需要獲得のための賃料調整は続いていくものと予想されています。一方で、新規共有が限定的と想定される、本投資法人が保有しているような中規模オフィスについては、影響は限定的であると考えられます。

（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（2022年12月）によると、売上高は4.0%増（対前年同月比）と、10か月連続での増加となりました。コロナ禍による外出自粛が一部で見られたものの、行動制限のない年末商戦は活況で、前期に引き続き、ラグジュアリーブランドや宝飾品の売り上げが好調だったほか、気温の低下によって防寒商品の売り上げが伸びました。

銀座・表参道等のハイストリートの中でも好立地の物件には複数のリテーラーが競合し、賃料の上昇も見られる状況となっており、緩やかな上昇傾向が続くと予想されています。

（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32,590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「MARKETVIEW（2022年第4四半期）」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、5.6%と、前期の5.2%から0.4ポイント上昇しました。新規供給の竣工時稼働率（31%）が2017年以来の低水準となったことが空室率の上昇要因となっています。一部には、物流会社の館内増床や大規模な賃借事例に加えて、竣工予定物件を賃借するケースも複数見られましたが、主な荷主は、EC事業者・アパレル・ドラッグストア等で、物件の選択肢が潤沢な状況にあって、意思決定に時間がかかっており、全体として空室消化のペースは鈍い状況となっています。また、テナントがより選別的になる中で、神奈川方面等賃料水準が比較的高いエリアや、圏央道外側等都心から離れた立地の物件で引き合いが弱くなってきています。2023年の新規供給は約91万坪と年間ベースで過去最大となる見込みで、今後しばらくは需給の緩和基調が継続し、首都圏の空室率は上昇することが予想されています。

（ホテル賃貸市場）

観光庁の「宿泊旅行統計調査（令和4年12月・1次速報）」によると、2022年12月の延宿泊者数は、4,703万人（前年同月比+20.0%）と、新型コロナウイルスの影響が出る前の2019年と同水準まで回復しています。

2022年10月に全国旅行支援（2023年3月末終了予定）と水際対策緩和が実施されて以降、日本人宿泊者数はコロナ禍前を3か月連続で上回っており、外国人宿泊者数も急回復しています。更に政府は、2023年1月に新型コロナウイルスの感染症法上の分類を、5月8日以降現在の「2類相当」から季節性インフルエンザと同じ「5類」に引き下げる方針を表明しており、心理的に宿泊旅行を実施しやすい環境になりつつあります。規制が継続する中国以外の国では、順調に訪日外国人観光客数が回復しており、コロナ前と比較すると円安水準にある為替レートも追い風となって、外国人の観光需要は引き続き回復していくものと考えられます。これらから、テナントであるホテルオペレータの業績は上向くことが想定され、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：

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（取得価格の合計194,829百万円）の稼働率は97.6％と引き続き高水準となっています。

（ニ）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、新投資口発効後の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。当期においては、2022年8月に実施した公募増資により7,007百万円を資本市場から調達しました。

（借入れの状況）

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

2022年8月18日に1物件に係る不動産信託受益権（取得価格9,500百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当するため、7,200百万円の借入れをグリーンローンで行いました。

2022年8月31日に返済期限の到来した借入金5,600百万円のリファイナンスにあたり、同日付で5,600百万円の借入れを行いました。

この結果、当期末日（2023年1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46.4％となりました。

なお、当期末後の2023年2月20日に借入金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実行しており、本書の日付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

（ホ）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6,486百万円、営業利益3,349百万円、経常利益2,782百万円、当期純利益2,781百万円を計上しました。

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。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、ロシアによるウクライナ侵攻の長期化、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などから、グローバルな観点では経済情勢の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、渡航制限が一部を除き解除されたことや政策の後押しもあっての国内の旅行需要の高まりなどから経済の活性化は継続していると考えられます。

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方向感を欠く展開となっており、グローバルではロシアによるウクライナ侵攻の収束は見通せず、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。

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、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

2021年3月に策定した中期計画の実現に向けて、スターアジアグループによるスポンサーサポートを最大限に活用し、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）

一部の郊外型商業施設において、アンカーテナントとなる集客力の高いスーパーマーケットの誘致を検討しており、これが実現すれば内部成長に寄与することが想定されます。また、一部の都市型商業施設においては、賃貸借契約の再契約のタイミングでの賃料増額を検討します。

（ハ）財務戦略

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

（エクイティ・ファイナンス）

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

（デット・ファイナンス）

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

（LTV）

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

（ニ）運用状況の見通し

2023年7月期及び2024年1月期における本投資法人の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	１口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	１口当たり利益超過分配金
	百万円	百万円	百万円	百万円	円	円
2023年7月期	7,012	3,527	2,983	2,983	1,552	－
2024年1月期	6,886	3,448	2,909	2,908	1,513	－

この見通しは、本投資法人が現在入手している情報及び合理的であると判断する一定の前提に基づいており、実際の運用状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。なお、この見通しの前提条件については、8-9ページ「2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

③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1月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

以下のとおり、船橋ハイテクパーク工場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。

2023年7月期及び2024年1月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	2023年7月期（第15期）:2023年2月1日～2023年7月31日（181日） 2024年1月期（第16期）:2023年8月1日～2024年1月31日（184日）
運用資産	本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（62物件の不動産信託受益権及び2件のメザニンローン債権（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」といいます。））について、下記信託受益権（以下「取得予定資産（メザニン）」といいます。）及び優先出資証券（以下「取得予定資産（優先出資）」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）並びに不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を前提としています。 ＜本取得＞ 名　称　　：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 取得予定日：2023年8月31日又は本投資法人と取得予定先が別途合意する日 名　称　　：GSA JP Project 1特定目的会社　優先出資証券 取得予定日：本書の日付現在、取得を決定した事実はありませんが、2023年3月16日付で2023年7月31日までを対象期間とした優先出資証券の取得に関する優先交渉契約を締結しており、取得の蓋然性が高いと判断しています。 ＜本譲渡＞ 物件名称　：アーバンパーク護国寺 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 本取得及び本譲渡を除き、2024年1月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。 実際には、運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	現保有資産（不動産）の賃貸事業収益については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本書の日付現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに、取得予定資産（メザニン）の配当収益については、取得予定資産（メザニン）の内容を定める要項・売買契約又は信託契約の内容をベースに算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。なお、取得予定資産（メザニン）に係る配当収入については、2023年8月31日以降生じることを前提としています。 取得予定資産（優先出資）については、2023年3月16日付で貸借意向表明を受領したことを考慮し、当該意向表明に記載された料率による貸借料が2024年1月期の期初より生じることを前提としています。 2023年2月に譲渡した船橋ハイテクパーク工場Ⅱの売却益として2023年7月期に413百万円を見込んでいます。また、本譲渡による売却益として2024年1月期に271百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、2023年7月期に489百万円、2024年1月期に487百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2023年7月期に271百万円、2024年1月期に240百万円を見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年7月期に760百万円、2024年1月期に786百万円を見込んでいます。 賃貸事業費用以外の営業費用として、2023年7月期に598百万円、2024年1月期に601百万円を見込んでいます。
ＮＯＩ	ポートフォリオ全体のNOIについては、2023年7月期に4,449百万円、2024年1月期に4,500百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	新投資口の発行に係る費用として、2023年7月期に13百万円、2024年1月期に12百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2023年7月期に525百万円、2024年1月期に522百万円を見込んでいます。 投資法人債利息及びその他投資法人債の発行に係る費用の合計額として、2023年7月期に4百万円、2024年1月期に4百万円を見込んでいます。
借入金及び 投資法人債	有利子負債の総額は、2023年7月期末96,840百万円、2024年1月期末96,840百万円を前提としています。 本書の日付現在、95,840百万円の借入金残高及び1,000百万円の投資法人債発行残高があります。 2024年1月期末までの間に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定であり、借入金残高及び投資法人債発行残高の変動がないことを前提としています。
投資口	本書の日付現在の本投資法人の発行済投資口の総口数1,921,689口を前提とし、2024年1月期末までの間に新投資口の発行等による投資口数の変動がないことを前提としています。
1口当たり分配金 （利益超過分配金は含まない）	1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 一時差異等調整積立金については、当初積立額の1%以上を毎期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。 2023年7月期の分配金については、予想当期純利益2,983百万円のうち89百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した総額2,982百万円（1口当たり1,552円）を分配することを前提としています。2024年1月期の分配金については、予想当期純利益2,908百万円のうち90百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額88百万円を加算した総額2,907百万円（1口当たり1,513円）を分配することを前提としています。 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	現時点において行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

２．財務諸表

（１）貸借対照表

（単位：千円）

	前期 （2022年７月31日）	当期 （2023年１月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,265,178	3,488,637
信託現金及び信託預金	8,075,474	8,549,954
営業未収入金	137,598	147,713
前払費用	196,009	211,249
未収消費税等	－	181,189
その他	9,011	7,000
流動資産合計	12,683,272	12,585,743
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	△100	△114
工具、器具及び備品（純額）	14	0
信託建物	53,471,574	56,299,699
減価償却累計額	△5,441,732	△6,169,727
信託建物（純額）	48,029,841	50,129,971
信託構築物	21,640	25,348
減価償却累計額	△5,856	△6,646
信託構築物（純額）	15,784	18,702
信託機械及び装置	119,343	163,565
減価償却累計額	△28,905	△35,247
信託機械及び装置（純額）	90,437	128,318
信託工具、器具及び備品	100,966	125,782
減価償却累計額	△30,688	△39,013
信託工具、器具及び備品（純額）	70,278	86,768
信託土地	127,283,507	140,397,333
信託建設仮勘定	－	1,282
有形固定資産合計	175,489,864	190,762,377
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	800,000	400,000
長期前払費用	337,433	330,923
差入敷金及び保証金	10,359	10,359
その他	45,353	533,969
投資その他の資産合計	1,193,146	1,275,251
固定資産合計	180,765,311	196,119,929
繰延資産		
投資法人債発行費	12,583	11,563
投資口交付費	27,375	49,370
繰延資産合計	39,959	60,933
資産合計	193,488,543	208,766,606

（単位：千円）

	前期 （2022年７月31日）	当期 （2023年１月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	662,398	906,069
１年内返済予定の長期借入金	16,390,000	15,630,000
未払金	495,977	539,516
未払費用	59,099	77,453
未払法人税等	605	605
未払消費税等	234,089	47,405
前受金	974,728	1,019,524
その他	36,804	34,899
流動負債合計	18,853,703	18,255,474
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	72,250,000	80,210,000
預り敷金及び保証金	5,187	5,880
信託預り敷金及び保証金	5,559,508	5,840,152
その他	16,759	－
固定負債合計	78,831,455	87,056,032
負債合計	97,685,158	105,311,507
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,115,701	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 8,713,411	※2 8,624,499
任意積立金合計	8,713,411	8,624,499
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,813,756	3,043,461
剰余金合計	36,659,386	36,800,179
投資主資本合計	95,775,087	102,923,546
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	28,297	531,551
評価・換算差額等合計	28,297	531,551
純資産合計	※1 95,803,384	※1 103,455,098
負債純資産合計	193,488,543	208,766,606

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2022年２月１日 至　2022年７月31日）	当期 （自　2022年８月１日 至　2023年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 5,611,196	※1 5,995,567
その他賃貸事業収入	※1 449,218	※1 467,828
その他の収入	28,525	22,857
営業収益合計	6,088,939	6,486,253
営業費用		
賃貸事業費用	※1 2,494,593	※1 2,556,151
資産運用報酬	392,584	424,410
資産保管及び一般事務委託手数料	38,428	40,528
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	113,213	113,204
営業費用合計	3,041,220	3,136,696
営業利益	3,047,719	3,349,557
営業外収益		
受取利息	55	56
未払分配金戻入	1,470	1,476
還付加算金	262	1
固定資産受贈益	516	－
営業外収益合計	2,305	1,534
営業外費用		
支払利息	338,087	372,916
投資法人債利息	3,500	3,500
融資関連費用	140,164	178,507
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	6,843	12,611
営業外費用合計	489,615	568,555
経常利益	2,560,409	2,782,535
税引前当期純利益	2,560,409	2,782,535
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	2,559,804	2,781,930
前期繰越利益	253,951	261,530
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,813,756	3,043,461

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2022年２月１日　至　2022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		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	59,115,701	25,132,218	8,802,324	8,802,324	2,809,755	36,744,298	95,859,999
当期変動額							
剰余金の配当					△2,644,716	△2,644,716	△2,644,716
一時差異等調整積立金の取崩			△88,912	△88,912	88,912	－	－
当期純利益					2,559,804	2,559,804	2,559,804
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	4,000	△84,912	△84,912
当期末残高	※1 59,115,701	25,132,218	8,713,411	8,713,411	2,813,756	36,659,386	95,775,087

	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	△106,910	△106,910	95,753,089
当期変動額			
剰余金の配当			△2,644,716
一時差異等調整積立金の取崩			－
当期純利益			2,559,804
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	135,208	135,208	135,208
当期変動額合計	135,208	135,208	50,295
当期末残高	28,297	28,297	95,803,384

当期（自　2022年８月１日　至　2023年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額	剰余金					投資主資本合計
		出資剰余金	任意積立金		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	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	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

	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

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期 （自　2022年２月１日 至　2022年７月31日）	当期 （自　2022年８月１日 至　2023年１月31日）
Ⅰ　当期未処分利益	2,813,756,107	3,043,461,280
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	2,641,138,164	2,865,238,299
（投資口１口当たり分配金の額）	(1,476)	(1,491)
うち利益分配金	2,641,138,164	2,865,238,299
（うち１口当たり利益分配金）	(1,476)	(1,491)
Ⅳ　次期繰越利益	261,530,308	267,135,346

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7,578,913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2,641,138,164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。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2022年２月１日 至　2022年７月31日）	当期 （自　2022年８月１日 至　2023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	2,560,409	2,782,535
減価償却費	697,599	743,661
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	6,843	12,611
受取利息	△55	△56
支払利息	341,587	376,416
営業未収入金の増減額（△は増加）	△49,016	△10,114
未収消費税等の増減額（△は増加）	155,777	△181,189
未払消費税等の増減額（△は減少）	188,051	△186,683
前払費用の増減額（△は増加）	4,084	△15,239
長期前払費用の増減額（△は増加）	13,682	6,510
営業未払金の増減額（△は減少）	△96,424	133,000
未払金の増減額（△は減少）	4,636	32,850
前受金の増減額（△は減少）	59,372	44,796
その他	8,685	△4,161
小計	3,896,255	3,735,958
利息の受取額	55	56
利息の支払額	△331,966	△358,062
法人税等の支払額	2,645	42
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,566,990	3,377,994
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	△511,417	△15,895,451
預り敷金及び保証金の返還による支出	△103	－
預り敷金及び保証金の受入による収入	216	693
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△170,274	△222,276
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	253,030	502,920
差入敷金及び保証金の回収による収入	20	－
投資有価証券の償還による収入	122,220	400,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△306,308	△15,214,114
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	500,000	－
短期借入金の返済による支出	△500,000	－
長期借入れによる収入	9,750,000	12,800,000
長期借入金の返済による支出	△9,750,000	△5,600,000
投資口の発行による収入	－	6,973,060
分配金の支払額	△2,645,197	△2,639,001
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,645,197	11,534,058
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	615,484	△302,061
現金及び現金同等物の期首残高	11,725,168	12,340,653
現金及び現金同等物の期末残高	※1 12,340,653	※1 12,038,591

（６）継続企業の前提に関する注記

該当事項はありません。

（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記

１．有価証券の評価基準及び評価方法	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　2～69年 構築物　7～30年 機械及び装置　7～17年 工具、器具及び備品　2～15年
３．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。
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19,049千円です。 （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。

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。
６．キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
７．その他財務諸表作成のための基礎となる事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下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。

（８）財務諸表に関する注記

［貸借対照表に関する注記］

※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

（単位:千円）

	前 期 （2022年７月31日）	当 期 （2023年１月31日）
	50,000	50,000

※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

前期（2022年7月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	8,802,324	－	88,912	8,713,411	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。

当期（2023年1月31日）

（単位：千円）

	当初発生額	当期首残高	当期積立額	当期取崩額	当期末残高	積立て、取崩しの発生事由
負ののれん発生益(注)	8,891,236	8,713,411	－	88,912	8,624,499	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］

※１　不動産賃貸事業損益の内訳

（単位:千円）

	前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日		当期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	4,829,210		5,182,484	
共益費収入	544,319		570,233	
駐車場収入	201,621		204,917	
施設使用料	30,608		31,533	
その他賃貸収入	5,436	5,611,196	6,399	5,995,567
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	314,831		419,588	
その他収入	134,386	449,218	48,240	467,828
不動産賃貸事業収益合計		6,060,414		6,463,396
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	449,514		441,402	
水道光熱費	343,623		462,373	
公租公課	458,313		458,246	
修繕費	255,200		173,257	
信託報酬	25,175		26,166	
損害保険料	12,855		13,598	
減価償却費	697,599		743,661	
その他費用	252,311		237,444	
不動産賃貸事業費用合計		2,494,593		2,556,151
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		3,565,820		3,907,244

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※１　発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	当期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日
発行可能投資口総口数	10,000,000口	10,000,000口
発行済投資口の総口数	1,789,389口	1,921,689口

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	当期 自 2022年８月１日 至 2023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。

［キャッシュ・フロー計算書に関する注記］

※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）

	前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	当期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日
現金及び預金	4,265,178	3,488,637
信託現金及び信託預金	8,075,474	8,549,954
現金及び現金同等物	12,340,653	12,038,591

［リース取引に関する注記］

オペレーティング・リース取引（貸主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前期 2022年７月31日	当期 2023年１月31日
１年以内	5,379,733	5,287,040
１年超	7,047,465	7,653,000
合計	12,427,198	12,940,040

［金融商品に関する注記］

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「（7）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

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。

前期（2022年7月31日）

（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	16,390,000	16,394,349	4,349
（２）投資法人債	1,000,000	994,500	△5,500
（３）長期借入金	72,250,000	72,241,065	△8,934
負債計	89,640,000	89,629,914	△10,085
（４）デリバティブ取引（※）	28,297	28,297	－

（※）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。

当期（2023年1月31日）

（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については金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（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

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注２）投資法人債、借入金の決算日後の償還、返済予定額

前期（2022年7月31日）

（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	16,390,000	13,340,000	11,085,000	17,810,000	19,965,000	10,050,000
合計	16,390,000	13,340,000	11,085,000	17,810,000	19,965,000	11,050,000

当期（2023年1月31日）

（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

［有価証券に関する注記］

その他有価証券

前期（2022年7月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	800,000	800,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	800,000	800,000	－
合計		800,000	800,000	－

当期（2023年1月31日）

（単位：千円）

	種類	貸借対照表計上額	取得原価	差額
貸借対照表計上額が取得原価を超えるもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	－	－	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	－	－	－
貸借対照表計上額が取得原価を超えないもの	(1)株式	－	－	－
	(2)債券			
	①国債・地方債等	－	－	－
	②社債	400,000	400,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	－	－	－
	小計	400,000	400,000	－
合計		400,000	400,000	－

［デリバティブ取引に関する注記］

１．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年1月31日）

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

前期（2022年7月31日）

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（注１）		時価（注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	64,405,000	59,715,000	28,297

（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。

当期（2023年1月31日）

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（注１）		時価（注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

（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。

［退職給付に関する注記］

前期（2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

［税効果会計に関する注記］

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）

	前期 2022年７月31日	当期 2023年１月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	1,148,955	1,123,529
有価証券付随費用	2,923	1,284
繰延ヘッジ損益	5,365	760
その他	204	－
繰延税金資産小計	1,157,448	1,125,574
評価性引当額	△1,157,448	△1,125,574
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

２．法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 2022年７月31日	当期 2023年１月31日
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△30.61	△30.66
減価償却費認容	△0.77	△0.70
その他	△0.05	△0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.02	0.02

［持分法損益等に関する注記］

前期（2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

［関連当事者との取引に関する注記］

１．親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.03%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	392,584（注２）	未払金	431,842（注２）

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

種類	会社等の名称又は氏名	住所	資本金又は出資金	事業の内容又は職業	議決権等の所有(被所有)割合	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
役員及びその近親者	加藤篤志	－	－	本投資法人執行役員兼本資産運用会社代表取締役社長	0.03%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	575,950（注２）（注３）	未払金	466,852（注２）

（注１）加藤篤志が第三者（本資産運用会社）の代表取締役社長として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

（注２）前記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれています。

（注３）当期の資産運用報酬額には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬151,540千円が含まれています。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2022年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年1月31日）

該当事項はありません。

［賃貸等不動産に関する注記］

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、期中増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位:千円）

	前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	当期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日
貸借対照表計上額		
期首残高	179,797,713	179,572,164
期中増減額	△225,548	15,271,229
期末残高	179,572,164	194,843,394
期末時価	195,794,000	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）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は資本的支出（471,534千円）であり、主な減少額は減価償却（697,599千円）によるものです。当期の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）期末時価は、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、当期の期末時価のうち、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。

［収益認識に関する注記］

１．顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

（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	314,831	314,831
その他	－	5,774,107
合計	314,831	6,088,939

（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。

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）

（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

前記「（7）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．顧客との契約に基づく履行義務の充足と当該契約から生じるキャッシュ・フローとの関係並びに当計算期間末において存在する顧客との契約から翌計算期間以降に認識すると見込まれる収益の金額及び時期に関する情報

（１）契約資産及び契約負債の残高等

（単位：千円）

	前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	当期 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）	54,922	73,083
顧客との契約から生じた債権（期末残高）	73,083	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。

［セグメント情報等に関する注記］

１．セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

２．関連情報

前期（自 2022年2月1日　至 2022年7月31日）

（１）製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

（２）地域ごとの情報

① 売上高

本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。

② 有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。

（３）主要な顧客ごとの情報
単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

当期（自 2022年8月1日　至 2023年1月31日）
（１）製品及びサービスごとの情報
単一の製品・サービスの区分の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。
（２）地域ごとの情報
① 売上高
本邦の外部顧客への売上高が損益計算書の営業収益の90％を超えるため、記載を省略しています。
② 有形固定資産
本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90％を超えるため、記載を省略しています。
（３）主要な顧客ごとの情報
単一の外部顧客への売上高が全て損益計算書の営業収益の10％未満であるため、記載を省略しています。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	当期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日
1口当たり純資産額	53,539円	53,835円
1口当たり当期純利益	1,430円	1,455円

（注１）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おりません。
（注２）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 自 2022年２月１日 至 2022年７月31日	当期 自 2022年８月１日 至 2023年１月31日
当期純利益（千円）	2,559,804	2,781,930
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）	2,559,804	2,781,930
期中平均投資口数（口）	1,789,389	1,910,903

［重要な後発事象に関する注記］
資産の譲渡
以下のとおり、船橋ハイテクパーク工場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（住居表示）：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。

（９）発行済投資口の総口数の増減

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２月１日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	（注１）
2018年２月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	（注２）
2018年９月５日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	（注３）
2018年10月２日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	（注４）
2020年８月１日	投資口分割	540,824	1,081,648	－	52,745,966	（注５）
2020年８月１日	合併	592,741	1,674,389	－	52,745,966	（注６）
2021年８月17日	公募増資	115,000	1,789,389	6,369,735	59,115,701	（注７）
2022年８月16日	公募増資	132,300	1,921,689	7,007,666	66,123,367	（注８）

（注１）1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注２）1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注３）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４）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５）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６）2020年8月1日付の合併に伴い、さくら総合リートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.78口を割当交付し、その結果、592,741口の新投資口を発行しました。

（注７）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８）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。

３．参考情報

（１）投資状況

資産の種類	主たる用途	地域（注１）	前期（2022年７月31日） 保有総額（百万円）（注２）	前期 対総資産比率（%）（注３）	当期（2023年１月31日） 保有総額（百万円）（注２）	当期 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	54,483	28.2	56,743	27.2
		主要都市圏	18,569	9.6	18,539	8.9
	商業施設	東京圏	3,004	1.6	3,001	1.4
		主要都市圏	15,115	7.8	24,711	11.8
	住宅	東京圏	32,255	16.7	32,228	15.4
		主要都市圏	6,233	3.2	6,232	3.0
	物流施設	東京圏	29,657	15.3	29,541	14.2
	ホテル	東京圏	12,652	6.5	12,632	6.1
		主要都市圏	7,599	3.9	11,212	5.4
小計			179,572	92.8	194,843	93.3
投資有価証券			800	0.4	400	0.2
預金・その他の資産			13,116	6.8	13,523	6.5
資産総額			193,488	100.0	208,766	100.0

	金額（百万円）	対総資産比率（%）	金額（百万円）	対総資産比率（%）
負債総額（注４）	97,685	50.5	105,311	50.4
純資産総額（注４）	95,803	49.5	103,455	49.6

（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。なお、本資産運用会社は、2023年3月16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、決算日時点の貸借対照表計上額（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、資産総額に対する当該資産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注４）負債総額及び純資産総額は、貸借対照表における負債合計及び純資産合計によっています。

（２）投資資産

①投資有価証券の主要銘柄

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量（口）	帳簿価額（百万円） 単価	帳簿価額（百万円） 金額	評価額（百万円） 単価	評価額（百万円） 金額	評価損益（百万円）	備考
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	－	400	－	（注１）（注２）
	合計	－	－	－	400	－	400	－	－

（注１）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、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、評価額には帳簿価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（旧物件名称：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。

②不動産等の概要

（イ）不動産等の概要（取得価格等）

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	1.5	3,040	2016年1月14日
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	3.1	7,090	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	0.9	2,660	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	1.0	3,290	2016年4月20日
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	3.2	8,390	2016年4月20日
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	1.2	3,140	2017年4月6日
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	0.7	1,500	2018年2月2日
	OFC-11	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	2018年9月6日
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	3.8	7,320	2018年9月6日
	OFC-13	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	1,240	2019年2月1日
	OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	5.7	11,700	2020年8月1日
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町（注6）	東京都千代田区	5,350	2.7	5,440	2020年8月1日
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	2.4	4,630	2020年8月1日
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	2.0	3,990	2020年8月1日
	OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	1.4	2,910	2020年8月1日
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	1.2	2,390	2020年8月1日
	OFC-20	アーバンセンター新横浜（注7）	神奈川県横浜市港北区	2,300	1.2	2,590	2020年8月1日
	OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	0.8	1,490	2020年8月1日
	OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	0.9	1,980	2021年8月19日
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	1.5	3,200	2021年8月19日
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	1.1	2,200	2022年8月18日
	小計			74,787	38.4	82,980	－
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	2.8	5,240	2020年8月1日
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	3.4	6,290	2020年8月1日
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	1.7	3,330	2020年8月1日
	RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	1.5	3,410	2021年8月19日
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	4.9	10,100	2022年8月18日
	小計			27,754	14.2	28,370	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	1.0	2,930	2016年1月14日
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	3.2	10,100	2016年1月14日
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	0.8	1,550	2016年4月20日
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	0.7	1,570	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.6	1,200	2017年4月6日
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	0.8	1,720	2018年2月2日
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	0.6	1,180	2018年2月2日
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	0.9	2,170	2020年3月13日
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	0.7	1,600	2020年3月13日
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	1.3	2,520	2020年8月1日
	RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	1.1	2,460	2020年8月1日
	RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	0.5	1,100	2020年8月1日
	RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	0.9	1,990	2020年8月1日
	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	3,506	1.8	3,960	2020年10月16日
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区	3,160	1.6	3,580	2021年1月8日
	RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	0.6	1,280	2021年8月19日
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市高津区	2,019	1.0	2,100	2021年8月19日
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	0.5	1,260	2021年8月19日
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	1,113	0.6	1,190	2021年8月19日
	小計			37,779	19.4	45,460	－
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	3.6	7,690	2016年1月14日
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	1.8	4,340	2016年1月14日
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	4.0	8,930	2016年1月14日
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	2.4	5,030	2017年4月6日
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	0.7	1,550	2017年4月6日
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	0.4	891	2018年2月2日
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	1.4	3,240	2018年2月2日
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	0.9	1,710	2020年8月1日
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	0.4	705	2020年8月1日
	小計			30,365	15.6	34,086	－

用途	物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）	不動産鑑定評価額等（百万円）（注５）	取得年月日
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	1.1	2,280	2016年1月14日
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	0.9	1,440	2016年1月14日
	HTL-03	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	3,470	2017年4月6日
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	1.7	3,210	2017年4月6日
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	1.0	1,920	2018年9月6日
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	1.3	2,440	2018年9月6日
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	1.6	3,140	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1.0	1,420	2018年9月6日
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	1.8	3,690	2022年8月18日
	小計			24,144	12.4	23,010	－
合計				194,829	100.0	213,906	－

（注１）物件番号は、本投資法人の運用資産について、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、分類ごとに順に付した番号を記載しています。以下同じです。

（注２）所在地は、各運用資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注３）取得価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。ただし、南麻布渋谷ビルについては、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を取得価格として記載しています。また、2020年8月1日付の合併によりさくら総合リートから承継した物件については、受入価格である2020年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注４）投資比率は、取得価格の合計額に対する各運用資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注５）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、不動産鑑定評価額等には、2023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百万円未満を四捨五入して記載しています。詳細は、後記「（ニ）不動産鑑定評価書等の概要」をご参照ください。

（注６）2022年8月1日付で名称変更しました（旧物件名称：NKビル）。以下同じです。

（注７）2022年8月1日付で名称変更しました（旧物件名称：新横浜ナラビル）。以下同じです。

（ロ）ポートフォリオの概況

ａ．地域別

地域		取得価格（百万円）	比率（%）（注１）
東京圏（注2）		134,226	68.8
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	38,293	19.6
	上記以外	22,710	11.6
合計		195,229	100.0

（注１）比率は、取得価格ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。従って、合計が100%にならない場合があります。以下、「ｃ．アセットタイプ（用途）別」において同じです。

（注２）メザニンローン債権投資1案件（取得価格400百万円）を含みます。

（ａ）オフィス

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏		56,126	75.0
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	11,221	15.0
	上記以外	7,440	9.9
合計		74,787	100.0

（ｂ）商業施設

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏		2,984	10.8
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	9,500	34.2
	上記以外	15,270	55.0
合計		27,754	100.0

（ｃ）住宅

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏		31,596	83.6
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	6,183	16.4
	上記以外	－	－
合計		37,779	100.0

（ｄ）物流施設

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏		30,365	100.0
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	－	－
	上記以外	－	－
合計		30,365	100.0

（ｅ）ホテル

地域		取得価格 （百万円）	比率 （%）
東京圏（注）		13,155	53.6
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	11,389	46.4
	上記以外	－	－
合計		24,544	100.0

（注）メザニンローン債権投資1案件（取得価格400百万円）を含みます。

ｂ．規模別

取得価格	物件数	比率 （%）（注1）
100億円以上	1物件	1.6
50億円以上100億円未満	10物件	15.6
10億円以上50億円未満	49物件	76.6
10億円未満（注2）	4物件	6.3
合計	64物件	100.0

（注1）比率は、物件数ベースで計算しています。
（注2）メザニンローン債権投資1案件を含みます。

ｃ．アセットタイプ（用途）別

用途	物件数	取得価格 （百万円）	比率 （%）
オフィス	21物件	74,787	38.3
商業施設	5物件	27,754	14.2
住宅	19物件	37,779	19.4
物流施設	9物件	30,365	15.6
ホテル（注）	10物件	24,544	12.6
合計	64物件	195,229	100.0

（注）メザニンローン債権投資1案件（取得価格400百万円）を含みます。

（ハ）賃貸借の状況

物件 番号	物件名称	建築時期	テナント数 （注１）	賃貸事業 収入 （千円） （注２）	敷金・ 保証金 （千円） （注３）	賃貸面積 （㎡） （注４）	賃貸可能 面積（㎡） （注５）	稼働率 （%） （注６）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	1993年6月	6	102,768	128,023	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	6 （注７）	250,354	260,488	10,489.58	10,489.58	100.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	119,608	149,273	3,547.74	3,547.74	100.0
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	70,716	94,300	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アサヒビルヂング	1994年11月	20	235,651	247,959	8,672.01	8,672.01	100.0
OFC-09	博多駅イーストプレイス	1986年2月	18	115,873	107,378	4,540.80	4,632.70	98.0
OFC-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	3	39,904	60,116	1,433.88	1,913.44	74.9
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	1994年11月	1	非開示 （注９）	非開示 （注９）	非開示 （注９）	1,892.18	100.0
OFC-12	東神戸センタービル	1992年1月	55	316,441	332,568	15,130.80	16,960.51	89.2
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	1999年1月	1	非開示 （注９）	非開示 （注９）	非開示 （注９）	781.33	100.0
OFC-14	成信ビル	1989年3月	18	207,083	280,368	4,403.56	5,616.80	78.4

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	1991年10月	10	145,353	157,380	3,394.35	3,394.35	100.0
OFC-16	アーバンセンター神田司町	1988年1月	8	119,634	150,123	3,250.68	3,250.68	100.0
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	7	111,912	117,242	3,509.86	3,691.49	95.1
OFC-18	麻布アメレックスビル	1988年6月	7	73,793	63,565	2,240.03	2,240.03	100.0
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	10	60,731	101,600	2,298.86	2,298.86	100.0
OFC-20	アーバンセンター新横浜	1992年3月	17	85,248	93,960	4,057.89	4,057.89	100.0
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	8	33,893	38,756	941.69	941.69	100.0
OFC-22	アーバンセンター立川	1990年5月	3	45,852	66,650	2,211.96	3,400.47	65.0
OFC-23	アーバンセンター博多	2020年8月	1	77,043	108,748	2,639.18	2,639.18	100.0
OFC-24	アーバンセンター藤沢	1991年4月	6	77,094	90,770	3,298.18	3,396.17	97.1
RTL-01	ラパーク岸和田	1994年8月	53（注10）	533,043	239,341	40,774.23（注10）	41,001.03（注10）	99.4
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	20	267,243	418,134	29,950.48	31,088.53	96.3
RTL-03	西友水口店	1999年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	23,814.87	23,814.87	100.0
RTL-05	バグース池袋西口	1992年11月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,497.45	100.0
RTL-06	あべのnini(商業施設)	2012年1月	5	201,113	150,698	3,481.03	3,481.03	100.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	44	56,193	10,903	1,986.76	1,986.76	100.0
RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟：1982年11月 増築棟：2006年5月	70	197,239	78,768	5,909.54	5,977.18	98.9
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	113	48,394	120	2,496.73	2,584.81	96.6
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	106	50,593	3,790	1,898.52	1,964.04	96.7
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	40	38,582	7,726	2,954.77	2,954.77	100.0
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	60	60,716	10,638	5,508.94	5,508.94	100.0
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	73	36,134	4,501	1,333.38	1,365.48	97.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	60	59,082	17,949	4,260.26	4,322.62	98.6
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	41	37,005	15,451	2,670.08	2,976.36	89.7
RSC-12	白井ロジュマン	1995年5月	288	143,014	12,982	21,210.93	21,884.21	96.9
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	124	87,176	9,461	7,470.08	7,693.13	97.1

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
RSC-14	アーバンパーク今里	1991年12月	65	39,327	1,872	4,442.20	4,648.64	95.6
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	28	41,285	7,352	1,286.50	1,286.50	100.0
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	138	144,047	29,215	13,860.00	14,058.00	98.6
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	136	128,477	29,470	10,296.00	10,362.00	99.4
RSC-18	アーバンパーク両国	1997年10月	31	36,296	7,812	2,235.93	2,304.53	97.0
RSC-19	アーバンパーク溝の口	1988年8月	67	62,723	5,240	3,686.31	4,160.00	88.6
RSC-20	アーバンパーク宮前平	2021年6月	49	32,783	2,285	1,957.97	1,957.97	100.0
RSC-21	アーバンパーク鶴見	1994年2月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	3,145.41	100.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	205,181	97,014	30,190.81	30,190.81	100.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1994年10月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	18,142.08	100.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟：1992年9月 2号棟：1997年8月	6	269,093	91,166	36,081.45	38,086.56	94.7
LGC-04	原木ロジスティクス	2015年8月	2	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	12,126.28	100.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	1999年4月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,994.75	100.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	倉庫：1991年3月 工場：1972年5月 事務所：1986年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	6,315.87	100.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	1997年3月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	19,833.47	19,833.47	100.0
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	2003年5月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	8,340.98	100.0
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	2001年9月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	4,233.92	100.0
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2000年10月	1	65,277	73,435	3,940.93	3,940.93	100.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	2008年2月	1	27,795	－	1,711.42	1,711.42	100.0
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	1991年3月	1	84,600	84,600	5,293.88	5,293.88	100.0
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1987年9月	1	80,400	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	2017年2月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	2,281.49	100.0
HTL-06	グランジット秋葉原	2017年9月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	1,089.06	100.0
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	2017年2月	1	70,002	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	2017年4月	1	23,638	－	2,061.38	2,061.38	100.0

物件番号	物件名称	建築時期	テナント数（注１）	賃貸事業収入（千円）（注２）	敷金・保証金（千円）（注３）	賃貸面積（㎡）（注４）	賃貸可能面積（㎡）（注５）	稼働率（%）（注６）
HTL-09	あべのnini(ホテル)	2012年1月	1	非開示（注９）	非開示（注９）	非開示（注９）	5,553.84	100.0
合計			1,859	6,463,396	5,846,032	452,371.78	463,355.32	97.6

（注１）テナント数は、2023年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につき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。)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、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）賃貸事業収入は、賃料収入、共益費収入、駐車場収入等、当期中に保有不動産から生じた収入（その他賃貸事業収入を含みます。）を記載しています。

（注３）敷金・保証金は、2023年1月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額(駐車場、アンテナ、屋上契約等の契約に基づく敷金を含みます。また、償却後の額となります。)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、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

（注４）賃貸面積は、2023年1月31日現在における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、パススルー型マスターリース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、賃料保証型マスターリース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５）賃貸可能面積は、2023年1月31日現在における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ものを記載しています。

（注６）稼働率は、2023年1月31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７）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、2023年1月31日現在において有効な賃貸借契約に基づき、テナント数、敷金・保証金、賃貸面積及び稼働率を記載しています。

（注９）テナントから開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

（注10）ATM設置に係るテナント数及び各面積は含みません。

（ニ）不動産鑑定評価書等の概要

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	大和	3,040	3,120	3.9	3,010	3.5	4.1	139	4.7
	OFC-03	本町橋タワー	大和	7,090	7,070	4.1	7,100	3.9	4.3	308	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,660	2,590	4.1	2,690	3.9	4.3	121	6.8
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	3,290	3,330	3.3	3,250	3.1	3.4	114	5.6
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	8,390	8,470	3.3	8,310	3.1	3.4	311	4.9
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	3,140	3,130	4.5	3,150	4.3	4.7	146	6.4
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,500	1,490	4.3	1,500	4.1	4.5	66	4.5
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,790	2,850	3.5	2,760	3.3	3.7	103	4.0
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,320	7,240	4.9	7,360	5.0	5.1	403	5.4
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,240	1,250	3.2	1,220	3.0	3.3	41	4.0
	OFC-14	成信ビル	JREI	11,700	11,900	3.3	11,500	3.0	3.3	401	3.6
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	谷澤	5,440	5,540	3.4	5,400	3.5	3.6	199	3.7
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	谷澤	4,630	4,730	3.5	4,590	3.6	3.7	172	3.8
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,990	4,160	3.6	3,910	3.7	3.8	155	3.9
	OFC-18	麻布アメレックスビル	JREI	2,910	2,910	3.4	2,900	3.1	3.4	104	3.7
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,390	2,480	3.4	2,350	3.5	3.6	87	3.6
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	JREI	2,590	2,600	4.2	2,580	3.9	4.3	115	5.0
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,490	1,540	3.6	1,470	3.7	3.8	57	3.8
	OFC-22	アーバンセンター立川	大和	1,980	1,990	4.4	1,980	4.2	4.6	93	5.2
	OFC-23	アーバンセンター博多	JREI	3,200	3,220	3.9	3,180	3.7	4.0	126	4.4
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	JREI	2,200	2,210	4.8	2,180	4.6	5.0	115	5.6
	小計			82,980	83,820	－	82,390	－	－	3,378	4.5
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	JREI	5,240	5,240	6.4	5,230	6.2	6.6	385	7.1
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,290	6,280	5.7	6,300	5.8	5.9	369	5.6
	RTL-03	西友水口店	JREI	3,330	3,360	6.7	3,300	6.5	7.0	246	7.4
	RTL-05	バグース池袋西口	JREI	3,410	3,440	3.5	3,370	3.3	3.6	123	4.1
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	JREI	10,100	10,300	3.8	9,840	3.6	4.0	393	4.1
	小計			28,370	28,620	－	28,040	－	－	1,516	5.5

用途	物件番号	物件名称	鑑定評価会社（注１）	鑑定評価額（百万円）（注２）	鑑定評価書の概要						鑑定NOI利回り（%）（注４）
					収益価格					NOI（百万円）（注３）	
					直接還元法		DCF法				
					価格（百万円）	還元利回り（%）	価格（百万円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）		
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,930	2,960	2.9	2,890	2.7	3.0	89	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	10,100	10,300	2.8	9,980	2.6	2.9	302	4.8
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,550	1,570	4.6	1,540	4.4	4.8	74	5.0
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,570	1,580	3.5	1,560	3.3	3.6	61	4.2
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,200	1,210	4.4	1,190	4.5	4.6	58	4.9
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,720	1,730	4.5	1,720	4.6	4.7	88	5.7
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,210	3.8	1,170	3.9	4.0	52	4.5
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	2,170	2,180	3.7	2,150	3.5	3.8	86	4.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,600	1,640	3.9	1,580	4.0	4.1	67	4.7
	RSC-12	白井ロジュマン	谷澤	2,520	2,470	5.0	2,540	5.1	5.2	140	5.7
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,460	2,470	4.2	2,450	4.3	4.4	114	5.3
	RSC-14	アーバンパーク今里	谷澤	1,100	1,110	4.4	1,100	4.5	4.6	54	5.4
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	1,990	2,000	3.1	1,970	2.8	3.2	63	3.6
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	3,960	3,990	4.2	3,950	4.3	4.4	187	5.3
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,580	3,600	4.4	3,570	4.5	4.6	171	5.4
	RSC-18	アーバンパーク両国	谷澤	1,280	1,290	3.8	1,280	3.9	4.0	51	4.6
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	谷澤	2,100	2,130	4.3	2,080	4.4	4.5	96	4.8
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	大和	1,260	1,280	4.0	1,250	3.8	4.2	52	5.0
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	谷澤	1,190	1,200	4.3	1,190	4.7	4.5	55	4.9
	小計			45,460	45,920	－	45,160	－	－	1,861	4.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,690	7,780	4.2	7,650	4.0	4.4	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,340	4,360	4.0	4,330	3.8	4.2	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,930	8,990	4.1	8,900	3.9	4.3	417	5.3
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	5,030	5,180	3.5	4,970	3.4	3.7	183	3.9
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,550	1,570	4.6	1,530	4.2	4.9	75	5.8
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	891	891	5.4	891	5.2	5.6	57	7.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	3,240	3,260	4.7	3,210	4.2	5.0	158	5.7
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	JREI	1,710	1,730	6.4	1,680	6.3	6.7	111	6.5
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	JREI	705	710	6.2	699	5.4	7.0	48	6.8
	小計			34,086	34,471	－	33,860	－	－	1,587	5.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,280	2,290	4.6	2,270	4.4	4.8	113	5.5
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,440	1,470	4.7	1,420	4.5	4.9	75	4.3
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	JREI	3,470	3,530	4.3	3,400	4.1	4.5	160	4.2
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,210	3,250	4.4	3,160	4.2	4.6	147	4.5
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	谷澤	1,920	1,960	4.4	1,900	4.4	4.6	87	4.4
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,440	2,500	3.9	2,410	3.8	4.1	98	3.9
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	谷澤	3,140	3,150	4.0	3,140	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大和	1,420	1,450	4.5	1,410	4.1	4.5	72	3.6
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	JREI	3,690	3,720	4.6	3,650	3.9	4.3	176	4.9
	小計			23,010	23,320	－	22,760	－	－	1,053	4.4
合計				213,906	216,151	－	212,210	－	－	9,396	4.8

（注１）鑑定評価会社に記載されている「大和」は大和不動産鑑定株式会社を、「JREI」は一般財団法人日本不動産研究所を、「谷澤」は株式会社谷澤総合鑑定所をそれぞれ表します。

（注２）鑑定評価額の価格時点は、2023年1月31日です。
（注３）NOIは、鑑定評価書に記載された直接還元法による運営純収益(Net Operating Income）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
（注４）鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ホ）主要な不動産物件に関する情報

運用資産のうち、2023年1月31日現在で、主要な不動産物件(一体として使用されていると認められる土地に係る建物・施設であり、その総賃料収入が運用資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めるものをいいます。）に該当するものはありません。なお、運用資産のうち、2023年1月31日現在で、総賃料収入において上位5物件に該当するものは、以下のとおりです。

	稼働率の推移（%）（注）				
	2021年 １月末	2021年 ７月末	2022年 １月末	2022年 ７月末	2023年 １月末
ラパーク岸和田	99.0	99.0	98.7	99.5	99.4
シュロアモール筑紫野	97.6	97.6	99.7	96.3	96.3
東神戸センタービル	96.2	85.1	85.3	86.6	89.2
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	94.7
本町橋タワー	84.3	94.8	100.0	100.0	100.0

（注）稼働率の推移は、基準時点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。

（ヘ）賃貸面積上位エンドテナント

運用資産における賃貸面積の上位10社を占めるテナントは下表のとおりです。

	テナント名	入居物件名	賃貸面積(㎡) （注１）	総賃貸可能面積に占める割合(%) （注２）
1	非開示(注３）	岩槻ロジスティクス	非開示(注３）	6.4
2	株式会社西友	西友水口店	23,814.87	5.1
3	非開示(注３）	船橋ロジスティクス	非開示(注３）	4.7
4	株式会社スクロール360	松伏ロジスティクス	19,833.47	4.3
5	非開示(注３）	横浜ロジスティクス	非開示(注３）	3.9
6	株式会社長崎屋	ラパーク岸和田	15,356.34	3.3
7	株式会社レンブラントイン	レンブラントスタイル東京西葛西 ベストウェスタン横浜 レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	12,735.16	2.7
8	非開示(注３）	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	非開示(注３）	1.8
9	株式会社ミスターマックス・ホールディングス	シュロアモール筑紫野	7,997.08	1.7
10	株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	非開示(注３）	1.7
上位10社合計			165,428.25	35.7

（注１）賃貸面積は、2023年1月31日現在における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。
（注２）総賃貸可能面積に占める割合には、全ての運用資産の賃貸可能面積の合計に対する各テナントへの賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
（注３）エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

（ト）資本的支出

ａ．資本的支出の予定

本投資法人が2023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15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
レンブラントスタイル東京西葛西 （東京都江戸川区）	空調設備更新工事	自 2023年7月 至 2023年7月	58,500	－	－
成信ビル （東京都新宿区）	エントランスリニューアル工事	自 2023年7月 至 2023年7月	50,000	－	－
アーバンセンター藤沢 （神奈川県藤沢市）	トイレリニューアル工事	自 2023年5月 至 2023年7月	42,000	－	－
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 2022年11月 至 2023年4月	39,000	－	－
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7月 至 2023年7月	38,000	－	－
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5月 至 2023年7月	34,500	－	－
アーバンパーク常盤台公園 （神奈川県横浜市）	機械式駐車場平面化工事	自 2023年6月 至 2023年7月	30,000	－	－
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5月 至 2023年7月	27,000	－	－
成信ビル （東京都新宿区）	トイレリニューアル工事	自 2023年4月 至 2023年4月	26,500	－	－
成信ビル （東京都新宿区）	空調設備更新工事	自 2023年7月 至 2023年7月	23,700	－	－
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	外壁改修工事	自 2023年6月 至 2023年6月	22,800	－	－
アーバンセンター立川 （東京都立川市）	トイレリニューアル工事	自 2023年3月 至 2023年3月	22,700	－	－
成信ビル （東京都新宿区）	給排水管更新工事	自 2023年2月 至 2023年7月	20,500	－	－
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7月 至 2023年7月	20,230	－	－
アーバンセンター立川 （東京都立川市）	エントランスリニューアル工事	自 2023年7月 至 2023年7月	20,000	－	－
アーバンパーク行徳 （千葉県市川市）	店舗区画分割工事	自 2023年7月 至 2023年7月	20,000	－	－

ｂ．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605,932千円であり、当期費用に区分された修繕費173,257千円と合わせ、合計779,190千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）
南麻布渋谷ビル （東京都港区）	エレベーターリニューアル工事	自 2022年9月 至 2022年11月	36,983
成信ビル （東京都新宿区）	4・5・6・7・10階共用部リニューアル工事	自 2022年12月 至 2023年1月	33,692
博多駅イーストプレイス （福岡県福岡市）	1・2・7階空調更新工事	自 2022年11月 至 2022年12月	30,145
アーバンパーク常盤台公園 （神奈川県横浜市）	エレベーターリニューアル工事	自 2022年9月 至 2022年9月	24,642
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市）	1階空調更新工事（10期）	自 2022年12月 至 2023年1月	23,939
アーバンセンター立川 （東京都立川市）	3・4階共用部リニューアル工事	自 2022年11月 至 2022年12月	20,545
その他	－	－	435,983
合計			605,932

（チ）アセットタイプ（用途）別物件収支

		オフィス合計	商業施設合計	住宅合計	物流施設合計	ホテル合計	ポートフォリオ合計
① 不動産賃貸事業収入合計	（千円）	2,377,116	1,227,438	1,333,996	985,459	539,385	6,463,396
賃貸事業収入		2,148,351	1,107,536	1,278,994	921,299	539,385	5,995,567
その他賃貸事業収入		228,765	119,901	55,002	64,159	－	467,828
② 不動産賃貸事業費用合計	（千円）	724,288	454,518	370,507	196,416	66,759	1,812,490
管理業務費		174,635	137,456	88,637	32,644	8,030	441,402
水道光熱費		212,993	157,395	28,041	63,936	6	462,373
公租公課		179,051	78,469	86,208	78,762	35,754	458,246
修繕費		62,987	12,249	82,942	11,665	3,411	173,257
信託報酬		8,230	3,418	7,650	3,350	3,518	26,166
損害保険料		4,639	2,508	3,483	1,907	1,059	13,598
その他		81,750	63,020	73,544	4,150	14,978	237,444
③ NOI（①－②）	（千円）	1,652,828	772,919	963,489	789,042	472,626	4,650,905
④ 減価償却費	（千円）	266,332	96,286	144,583	146,823	89,635	743,661
⑤ 不動産賃貸事業損益（③－④）	（千円）	1,386,495	676,632	818,906	642,218	382,990	3,907,244
⑥ 資本的支出	（千円）	344,563	84,181	116,389	30,218	30,579	605,932
⑦ NCF（③－⑥）	（千円）	1,308,264	688,737	847,099	758,824	442,046	4,044,973
取得価格	（百万円）	74,787	27,754	37,779	30,365	24,144	194,829
期末帳簿価額	（百万円）	75,282	27,713	38,460	29,541	23,844	194,843
期末算定価額	（百万円）	82,980	28,370	45,460	34,086	23,010	213,906
期末稼働率							
2021年1月末		95.8%	98.8%	95.7%	97.8%	91.3%	96.9%
2021年7月末		93.1%	98.8%	94.4%	97.8%	100.0%	96.6%
2022年1月末		92.8%	99.4%	95.1%	97.8%	100.0%	96.7%
2022年7月末		93.7%	98.6%	97.5%	97.8%	100.0%	97.2%
2023年1月末		94.3%	98.6%	97.5%	98.6%	100.0%	97.6%