STARASIA
Investment Corporation

2021年１月期　決算短信（ＲＥＩＴ）

2021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　2021年4月28日　　分配金支払開始予定日　2021年4月16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）

１．2021年1月期の運用、資産の状況（2020年8月1日～2021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	%
2021年１月期	6,672	67.0	3,376	58.4	2,911	56.7	11,801	535.5
2020年７月期	3,996	23.8	2,131	23.8	1,857	24.3	1,857	24.3

	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	%	%	%
2021年１月期	7,048	16.4	2.0	43.6
2020年７月期	1,716	3.4	1.7	46.5

（注）2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合による投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を行っており、1口当たり当期純利益については、2020年7月期の期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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	%	%
2021年１月期	1,676	2,806	－	－	23.8	3.2
2020年７月期	3,436	1,858	－	－	100.1	3.4

（注1）2020年7月期の分配金総額は、前期繰越利益の一部が分配原資に含まれているため、当期純利益とは異なります。
（注2）2021年1月期の分配金総額は、一時差異等調整積立金の積み立て等を行っているため、当期純利益とは異なります。

(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
2021年１月期	179,789	89,600	49.8	53,512
2020年７月期	113,035	54,614	48.3	50,492

（注）1口当たり純資産については、2020年7月期の期首に本投資口分割が行われたと仮定して算定しています。

(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
2021年１月期	10,883	△7,443	△3,768	11,080
2020年７月期	3,268	△3,753	1,232	6,219

２．2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）及び2022年1月期（2021年8月1日～2022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
2021年７月期	5,512	△17.4	2,788	△17.4	2,349	△19.3	2,348	△80.1	1,455	-
2022年１月期	5,565	1.0	2,801	0.5	2,311	△1.6	2,311	△1.6	1,455	-

（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）

2021年7月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,674,389口　　1口当たり予想当期純利益　1,402円

2022年1月期：予想期末発行済投資口の総口数　1,674,389口　　1口当たり予想当期純利益　1,380円

（注1）1口当たり分配金は、本書の日付現在の発行済投資口の総口数1,674,389口により算出しています。

（注2）一時差異等調整積立金取崩額等を継続的に分配金に充当することを前提としているため、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は1口当たり予想当期純利益と異なります。

※　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）

②　期末自己投資口数

2021年１月期	1,674,389口	2020年７月期	540,824口
2021年１月期	0口	2020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、30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7-8ページ「2021年7月期及び2022年1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…… 9
（１）貸借対照表…… 9
（２）損益計算書……11
（３）投資主資本等変動計算書……12
（４）金銭の分配に係る計算書……14
（５）キャッシュ・フロー計算書……15
（６）継続企業の前提に関する注記……16
（７）重要な会計方針に係る事項に関する注記……16
（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……31
３．参考情報……32
（１）投資状況……32
（２）投資資産……33

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

当期は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による全国を対象とした2020年4月発令の緊急事態宣言が解除され、徐々に経済活動が回復しつつありましたが、2020年の年末にかけて感染者数が増加し、2021年1月には再び11都府県に緊急事態宣言が発令される状況となりました。こうした環境ではありましたが、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、①オフィス：若干のダウンタイム（テナント不在及び賃料未発生の期間）の長期化が見られたものの、新型コロナウイルス感染症による影響は限定的、②住宅：リモートワークやリモート授業の継続等からシングルタイプ住居の稼働率が若干低い状況が継続していることを除けば、特段の影響はなし、③物流施設：特段の影響はなし、④ホテル：従前のテナント（民事再生法の適用申請）と合意解約し、テナント不在となった1物件を除き、他の7物件のテナントからは、固定賃料を収受、という運用状況でした。なお、テナント不在であったホテルについては、2021年2月末に新たなテナントと定期建物賃貸借契約を締結しています。

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

また、当期においては、ESGに関連する取組みをより一層強化するため、本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）において「サステナビリティ推進部」を新設し、ESGに係る目標設定、具体的な施策等を協議決定する「サステナビリティ推進委員会」を組織しました。なお、ESGに関連する取り組みの一環として、2021年度のGRESBリアルエステイトへの参加を予定しています。

（ロ）投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、新型コロナウイルス感染症の蔓延による2020年4月発令の緊急事態宣言が解除され、2020年第3四半期（7月-9月）における我が国のGDP（速報値）は対前期比21.4％増と高い伸びを見せ、第4四半期においても同12.7％増となり、経済活動は2019年以前の状況に戻りつつあるように見えましたが、コロナ禍の再拡大により、2021年1月には11都府県において緊急事態宣言が再発令されたことにより、一定の減速が見られると思われます。なお、本書の日付現在では、同宣言は一部の都県を除き解除され、今後は政府主導による経済の活性化策が期待されます。本投資法人としては、引き続き国内外の金融市場及び資本市場の動向を注視するとともに、新型コロナウイルス感染症の蔓延が保有ポートフォリオに与える影響を適切に把握し、必要な対応策を検討する必要があると考えています。一方で、ポストコロナを睨んだ成長施策の検討も重要であり、特に外部成長のためのパイプラインの拡充は重点施策と認識しています。

2020年下半期の株式マーケットは、ポストコロナを先取りした企業業績の戻り期待及び各国政府の財政出動による資金供給等により、日経平均株価は22,121ポイント（2020年7月1日終値）から27,444ポイント（2020年12月30日終値）まで上昇し、2021年2月には30年半ぶりとなる30,000ポイントを回復しましたが、足元では

29,000ポイント程度で推移しています。一方で、東証リート指数は、1,669ポイント（2020年7月1日終値）から1,783ポイント（2020年12月30日終値）へと上昇しましたが、不動産マーケット（特に賃貸マーケット）に対するコロナ禍の影響が見極められないことから、株式程の戻りは見られませんでした。足元では、上場リート各社の決算公表（実績開示）が重なり、コロナ禍の影響が評価できるような状況となったことにより一定の安心感が見られること、株式マーケットと比較した際の出遅れ感から買いが入り、2,000ポイント弱まで上昇しましたが、米国の金利上昇を受け若干弱含んで推移しています。

不動産マーケットに関しては、新型コロナウイルス感染症の蔓延による影響により、テナントからの賃料収入が減少する可能性があると思われるホテル及び商業施設の売買は停滞しています。一方で、外出自粛、在宅勤務者の増加から、Eコマース市場が急速に伸びており、これを受けて物流施設の需要が高まるとの思惑から物流施設への投資意欲は、引き続き高い状況です。これに加えて、ディフェンシブなアセットタイプとして位置づけられる住宅、特に安定稼働を示す、住戸専有面積が比較的大きなタイプの住宅に対する需要も高い状況です。

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

（オフィス賃貸市場）

シービーアールイー株式会社（以下「CBRE」といいます。）のマーケット調査によれば、2020年第4四半期における東京主要5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区）のオフィスビルの空室率は1.2％と前四半期比0.3ポイント上昇しました。昨年の大量供給に伴い、移転元で発生した解約区画がテナント決定に時間を要し、まとまった二次空室が顕在化しました。前期に続き、オフィス面積の見直しまたは業績低迷を背景とした部分解約や縮小移転の動きが多くありました。一部で会社統合や建て替えに伴う移転で空室が消化されたケースもありましたが、特に大規模オフィスビルでは、需要は総じて弱含みが続いています。

（住宅賃貸市場）

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2020年12月結果」によると、東京都が転出超過に転じました。一方、神奈川県および埼玉県では転入超過数が増加しています。大阪府及び福岡県などの大都市圏においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、首都圏をはじめとする大都市圏は人口集積地域であることに変化はありません。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2020年12月に係る「建築着工統計調査報告」によると前年同月比28ヶ月連続で減少しており、供給の増加は落ち着いていることから、人口集積のある大都市圏における住宅賃貸市場は新型コロナウイルス感染症の影響はあるものの今後も底堅く推移していくものと考えています。

（物流施設賃貸市場）

CBREのマーケット調査によれば、2020年第3四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約0.5％と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+0.4%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。但し、物流施設の供給も高水準で継続しており、需給のバランスには注意が必要です。

（ホテル賃貸市場）

新型コロナウイルス感染症の影響によりインバウンド需要が激減したことに加えて、国内宿泊需要の急速な減少もあり、国内ホテルの業績は低下しています。観光庁によれば2020年11月、12月の延宿泊者数は前年同月比△30%台、平均稼働率は40%前後と低迷し、緩やかに回復しているものの、コロナ禍以前の水準からは程遠い状況です。今後の政策により国内旅行客の需要が喚起されれば一定の回復が見込まれる可能性もありますが、市況の回復時期については不透明な環境が継続しています。

（商業施設賃貸市場）

日本百貨店協会によれば、2020年年間売上高は、既存店ベースで△25.7％、インバウンドは、△80.2％と前年実績を下回りました。2020年12月の売上高は△13.7％（対前年同月比）と、2020年11月からは0.6ポイント改善したものの、15か月連続のマイナスとなりました。一方で、日本チェーンストア協会によれば、2020年売上は、新型コロナウイルス感染症の影響により衣料品は厳しい状況が続きましたが、食料品および住関品は需要が増加し好調に推移しており、総販売額の前年同期比（店舗調整後）は、+2.6%となりました。上記より都市型商業施設の賃貸需要は減退傾向であり、生活必需品を扱うテナントの床需要は底堅いことが推測されます。

運用実績：

前記の環境認識の下、運用資産における稼働率の維持向上、賃料増額、管理運営コストの削減に継続的に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計166,710百万円）の稼働率は96.9%と引き続き高水準となっています。

（ハ）資金調達の概要

（借入れの状況）

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、返済期限の分散、金利変動リスクを低減するための支払金利の固定化を意識した財務運営を行っています。当期においては、本合併に伴い、総額29,200百万円の借入金を引き継いだことに加え、以下のとおり借入金の借り換え及び返済を行いました。

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

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

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

この結果、当期末日（2021年1月31日）現在の借入残高は、82,440百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は45.9%となりました。

（格付の状況）

本書の日付現在において本投資法人が取得している格付は以下のとおりです。

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

（発行登録の状況）

本投資法人は投資法人債（短期投資法人債を除きます。）に係る発行登録書を2021年1月25日に提出しています。その概要は以下のとおりです。

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	2021年2月2日から2023年2月1日まで
資金使途	特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

（ニ）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6,672百万円、営業利益3,376百万円、経常利益2,911百万円、当期純利益11,801百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期未処分利益のうち、負ののれん発生益の金額に相当する8,891,236,430円を一時差異等調整積立金として積み立て、残額のうち2,806,275,964円を分配することとしました。

②次期の見通し

今後の我が国経済は、コロナ禍による経済の停滞からの早期脱却を目指した政府による政策、日銀による低金利政策の継続などから、実体経済の回復が期待できると思われます。先行指標である株式マーケットにおいては、30年半ぶりの高値を付けるなど、既に経済活動の活性化がマーケットコンセンサスとなっていることが覗えます。しかしながら、コロナ禍が完全に終息したと考えられる状況ではなく、今後の実体経済への影響がどの程度なのか、それが不動産市場に対してどのように影響するのか、引き続きの注視が必要と考えています。

一方で、日本銀行による金融緩和姿勢の継続、海外からの投資資金の流入等から、アセットタイプにより濃淡はあるものの、日本の不動産マーケットは大幅な下落局面は迎えないと考えています。もっとも、新型コロナウイルス感染症の蔓延による企業業績への打撃の大きさによっては、不動産賃貸マーケットへの影響の広がりが想定以上となる可能性もあり、注意深く確認する必要があると考えています。

今後の運用方針及び対処すべき課題

（イ）外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスへ投資する総合型リートです。投資対象とするアセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。当面は、ポストコロナを想定し、外部成長のためのパイプライン確保に注力することとし、実際の投資においては、コロナ禍による影響を見極め、より慎重に厳選した上で検討する方針です。

（ロ）内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即した最適なプロパティ・マネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）及びビルディング・マネジメント会社（以下「BM会社」といいます。）を選定し、PDCAシステム（Plan・Do・Check・Actionシステム）に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた管理運営を行います。これに加えて、2020年8月よりサブ・スポンサーとなった日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社の物件管理運営に係る知見を活用し、内部成長を追求します。なお、各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

（オフィス・住宅）

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

なお、当面の間は、新型コロナウイルス感染症の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（物流施設・ホテル）

シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントと良好な関係を構築し、テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させるべく努めます。なお、当面の間は、新型コロナウイルス感染症の影響により業績が悪化したようなテナントに対しては、財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（商業施設）

生活必需品を扱うテナントの割合が高く、新型コロナウイルス感染症の影響は限定的であったこともあり、テナントによる賃料の減免要望は収まっています。引き続き各テナントの営業状況などを注視しつつ、稼働率の維持に努めます。なお、業績が悪化したテナントに対しては、財務状況等を精査した上で対応を慎重に検討します。

（ハ）財務戦略

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

（エクイティ・ファイナンス）

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

（デット・ファイナンス）

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

（LTV）

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

（ニ）運用状況の見通し

2021年7月期及び2022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
2021年７月期	5,512	2,788	2,349	2,348	1,455	－
2022年１月期	5,565	2,801	2,311	2,311	1,455	－

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、7-8ページ「2021年7月期及び2022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

該当事項はありません。

2021年7月期及び2022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	2021年7月期（第11期）:2021年2月1日～2021年7月31日（181日） 2022年1月期（第12期）:2021年8月1日～2022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（53物件の不動産信託受益権、4件のメザニンローン債権及び2件の匿名組合出資持分（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）」、匿名組合出資持分に係るものを以下「現保有資産（匿名組合）」といいます。））について、2022年1月期末まで運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）が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。 現保有資産（匿名組合）の受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。
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、2021年7月期に426百万円、2022年1月期に426百万円の費用計上を見込んでいます。なお、不動産信託受益権については、取得時に売主と期間按分による精算を行いますが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、2021年1月に取得したアーバンパーク三ツ池公園に係る2021年度の固定資産税及び都市計画税等は2021年7月期及び2022年1月期において費用計上されません。当該物件に係る固定資産税及び都市計画税等については2022年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 建物の修繕費は、本投資法人の資産運用会社である本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、2021年7月期に193百万円、2022年1月期に187百万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、2021年7月期に635百万円、2022年1月期に647百万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、2021年7月期に518百万円、2022年1月期に513百万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、2021年7月期に3,919百万円、2022年1月期に3,938百万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	支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2021年7月期に439百万円、2022年1月期に489百万円を見込んでいます。 その他融資関連費用の内、後記「借入金」に記載の借換えに伴い一時的に発生する費用として、2021年7月期に45百万円、2022年1月期に81百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
借入金	本書の日付現在において本投資法人には82,440百万円の借入残高がありますが、2021年7月期及び2022年1月期中に返済期限が到来する借入金については、全額について借換えを行うことを前提としています。 前記を除き、2022年1月期末までに新規借入及び期限前弁済を含む既存借入金の返済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1,674,389口を前提とし、2022年1月期末まで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。なお、2021年7月期及び2022年1月期の分配金（利益超過分配金は含まない）については、当期純利益に上記の一時差異等調整積立金取崩額等を加え、総額2,436百万円をそれぞれの期において分配する予定です。
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、前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 （2020年７月31日）	当期 （2021年１月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,303,632	3,565,028
信託現金及び信託預金	3,915,644	7,515,934
営業未収入金	49,312	82,348
前払費用	119,529	188,497
その他	10,389	9,208
流動資産合計	6,398,507	11,361,017
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	－	114
減価償却累計額	－	△14
工具、器具及び備品（純額）	－	100
信託建物	34,100,500	49,326,896
減価償却累計額	△2,933,446	△3,460,097
信託建物（純額）	31,167,053	45,866,798
信託構築物	18,395	20,635
減価償却累計額	△2,990	△3,671
信託構築物（純額）	15,405	16,964
信託機械及び装置	55,823	73,226
減価償却累計額	△12,054	△14,997
信託機械及び装置（純額）	43,768	58,228
信託工具、器具及び備品	46,277	47,023
減価償却累計額	△13,817	△16,360
信託工具、器具及び備品（純額）	32,460	30,663
信託土地	70,619,311	117,051,893
有形固定資産合計	101,877,998	163,024,648
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	4,082,300
無形固定資産合計	3,459,138	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	853,350	756,206
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	135,723	245,057
差入敷金及び保証金	10,782	20,519
投資その他の資産合計	1,299,856	1,321,782
固定資産合計	106,636,993	168,428,731
資産合計	113,035,501	179,789,748

（単位：千円）

	前期 （2020年７月31日）	当期 （2021年１月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	337,786	621,461
短期借入金	－	2,150,000
1年内返済予定の長期借入金	14,040,000	22,660,000
未払金	417,355	541,206
未払費用	12,748	43,534
未払法人税等	605	605
未払消費税等	48,276	252,480
前受金	698,166	835,113
その他	17,332	30,588
流動負債合計	15,572,270	27,134,990
固定負債		
長期借入金	40,280,000	57,630,000
預り敷金及び保証金	6,595	6,142
信託預り敷金及び保証金	2,429,860	5,197,022
その他	132,189	221,075
固定負債合計	42,848,645	63,054,239
負債合計	58,420,916	90,189,230
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
出資剰余金	－	25,132,218
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,998,562	11,942,013
剰余金合計	1,998,562	37,074,231
投資主資本合計	54,744,528	89,820,197
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△129,943	△219,679
評価・換算差額等合計	△129,943	△219,679
純資産合計	※1 54,614,584	※1 89,600,518
負債純資産合計	113,035,501	179,789,748

（２）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2020年２月１日 至　2020年７月31日）	当期 （自　2020年８月１日 至　2021年１月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,122,781	※1 5,259,516
その他賃貸事業収入	※1 192,129	※1 389,105
不動産等売却益	※2 648,585	※2 993,574
その他の収入	32,582	29,933
営業収益合計	3,996,079	6,672,130
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,173,882	※1 2,179,316
不動産等売却損	－	※2 19,285
資産運用報酬	252,533	405,303
資産保管及び一般事務委託手数料	28,053	47,427
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	303,222	448,870
その他営業費用	104,149	192,798
営業費用合計	1,864,242	3,295,402
営業利益	2,131,837	3,376,728
営業外収益		
受取利息	25	51
未払分配金戻入	1,131	4,111
還付加算金	1	1
固定資産受贈益	2,816	－
その他	－	0
営業外収益合計	3,975	4,164
営業外費用		
支払利息	172,539	299,303
融資関連費用	105,551	170,497
営業外費用合計	278,091	469,801
経常利益	1,857,721	2,911,090
特別利益		
負ののれん発生益	－	8,891,236
特別利益合計	－	8,891,236
税引前当期純利益	1,857,721	11,802,327
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,857,116	11,801,722
前期繰越利益	141,446	140,290
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,998,562	11,942,013

（３）投資主資本等変動計算書

前期（自　2020年２月１日　至　2020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
		当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	52,745,966	1,649,263	1,649,263	54,395,229
当期変動額				
剰余金の配当		△1,507,817	△1,507,817	△1,507,817
当期純利益		1,857,116	1,857,116	1,857,116
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）				
当期変動額合計	－	349,298	349,298	349,298
当期末残高	※1 52,745,966	1,998,562	1,998,562	54,744,528

	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	△95,806	△95,806	54,299,423
当期変動額			
剰余金の配当			△1,507,817
当期純利益			1,857,116
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△34,137	△34,137	△34,137
当期変動額合計	△34,137	△34,137	315,161
当期末残高	△129,943	△129,943	54,614,584

当期（自　2020年８月１日　至　2021年１月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額	剰余金			投資主資本合計
		出資剰余金	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計	
当期首残高	52,745,966	－	1,998,562	1,998,562	54,744,528
当期変動額					
合併による増加		25,132,218		25,132,218	25,132,218
剰余金の配当			△1,858,271	△1,858,271	△1,858,271
当期純利益			11,801,722	11,801,722	11,801,722
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					
当期変動額合計	－	25,132,218	9,943,450	35,075,669	35,075,669
当期末残高	※1 52,745,966	25,132,218	11,942,013	37,074,231	89,820,197

	評価・換算差額等		純資産合計
	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
当期首残高	△129,943	△129,943	54,614,584
当期変動額			
合併による増加			25,132,218
剰余金の配当			△1,858,271
当期純利益			11,801,722
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）	△89,735	△89,735	△89,735
当期変動額合計	△89,735	△89,735	34,985,933
当期末残高	△219,679	△219,679	89,600,518

（４）金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

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

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に近似し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,858,271,264円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期未処分利益のうち、負ののれん発生益の金額に相当する8,891,236,430円を一時差異等調整積立金として積み立て、残額のうち2,806,275,964円を分配することとしました。

（５）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自　2020年２月１日 至　2020年７月31日）	当期 （自　2020年８月１日 至　2021年１月31日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,857,721	11,802,327
減価償却費	432,258	628,353
負ののれん発生益	－	△8,891,236
受取利息	△25	△51
支払利息	172,539	299,303
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,703	21,847
未払消費税等の増減額（△は減少）	12,690	149,670
前払費用の増減額（△は増加）	△7,093	△12,177
長期前払費用の増減額（△は増加）	△14,225	△76,386
営業未払金の増減額（△は減少）	△59,255	57,449
未払金の増減額（△は減少）	147,767	△60,409
前受金の増減額（△は減少）	166,974	△237,771
信託有形固定資産の売却による減少額	734,465	7,501,405
その他	957	1,457
小計	3,441,071	11,183,783
利息の受取額	25	51
利息の支払額	△171,694	△298,957
法人税等の支払額	△696	△1,562
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,268,704	10,883,314
投資活動によるキャッシュ・フロー		
有形固定資産の取得による支出	－	△114
信託有形固定資産の取得による支出	△3,582,328	△7,305,472
預り敷金及び保証金の返還による支出	△123	△453
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△104,949	△433,786
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	75,044	199,839
投資有価証券の取得による支出	△150,000	－
投資有価証券の償還による収入	9,275	96,646
その他	80	263
投資活動によるキャッシュ・フロー	△3,753,001	△7,443,077
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	－	2,150,000
短期借入金の返済による支出	－	△4,900,000
長期借入れによる収入	10,760,000	12,750,000
長期借入金の返済による支出	△8,020,000	△11,080,000
分配金の支払額	△1,507,655	△2,688,002
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,232,344	△3,768,002
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	748,047	△327,765
現金及び現金同等物の期首残高	5,471,229	6,219,277
合併に伴う現金及び現金同等物の増加額	－	5,189,451
現金及び現金同等物の期末残高	※1 6,219,277	※1 11,080,963

（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 時価のあるもの 　時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。 時価のないもの 　移動平均法による原価法を採用しています。 　匿名組合出資持分については、匿名組合の損益の純額に対する持分相当額を取り込む方法を採用しています。
２．固定資産の減価償却の方法	有形固定資産（信託財産を含みます。） 　定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 　建物　2～69年 　構築物　7～30年 　機械及び装置　7～17年 　工具、器具及び備品　2～15年
３．収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 　保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 　なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は21,782千円です。
４．ヘッジ会計の方法	（１）ヘッジ会計の方法 　繰延ヘッジ処理によっています。 （２）ヘッジ手段とヘッジ対象 　ヘッジ手段：金利スワップ取引 　ヘッジ対象：借入金金利 （３）ヘッジ方針 　本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 （４）ヘッジの有効性評価の方法 　ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
５．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。

６．その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	（１）不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある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 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 （２）消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

（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 （2020年７月31日）	当 期 （2021年１月31日）
	50,000	50,000

［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 2020年２月１日 至 2020年７月31日		当期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日	
A. 不動産賃貸事業収益				
賃貸事業収入				
賃料収入	2,744,081		4,476,854	
共益費収入	264,725		555,635	
駐車場収入	98,938		190,492	
施設使用料	12,518		31,703	
その他賃貸収入	2,517	3,122,781	4,830	5,259,516
その他賃貸事業収入				
水道光熱費収入	152,573		315,752	
その他収入	39,556	192,129	73,352	389,105
不動産賃貸事業収益合計		3,314,911		5,648,622
B. 不動産賃貸事業費用				
賃貸事業費用				
管理業務費	157,872		412,710	
水道光熱費	148,284		301,349	
公租公課	240,373		425,403	
修繕費	93,667		181,948	
信託報酬	13,779		22,614	
損害保険料	4,846		9,110	
減価償却費	432,258		628,353	
その他費用	82,800		197,825	
不動産賃貸事業費用合計		1,173,882		2,179,316
C. 不動産賃貸事業損益　(A－B)		2,141,028		3,469,305

※２　不動産等売却損益の内訳

前期（自　2020年2月1日　至　2020年7月31日）

（単位：千円）

アルファベットセブン（準共有持分40%）	
不動産等売却収入	1,400,000
不動産等売却原価	734,465
その他売却費用	16,949
不動産等売却益	648,585

当期（自　2020年8月1日　至　2021年1月31日）

（単位：千円）

シュロアモール長嶺	
不動産等売却収入	3,500,000
不動産等売却原価	3,443,833
その他売却費用	37,905
不動産等売却益	18,261

（単位：千円）

船橋西浦ロジスティクスⅠ	
不動産等売却収入	3,030,000
不動産等売却原価	2,957,546
その他売却費用	91,739
不動産等売却損	19,285

（単位：千円）

アルファベットセブン（準共有持分60%）	
不動産等売却収入	2,100,000
不動産等売却原価	1,100,025
その他売却費用	24,661
不動産等売却益	975,313

［投資主資本等変動計算書に関する注記］

※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 2020年２月１日 至 2020年７月31日	当期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日
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	540,824口	1,674,389口

［金銭の分配に係る計算書に関する注記］

前期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日	当期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日
該当事項はありません。	※1 一時差異等調整積立金 第10期に8,891,236千円を一時差異等調整積立金として積み立てています。第11期以降、50年以内に渡って毎期均等額以上を取崩す予定です。

［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 2020年２月１日 至 2020年７月31日	当期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日
現金及び預金	2,303,632	3,565,028
信託現金及び信託預金	3,915,644	7,515,934
現金及び現金同等物	6,219,277	11,080,963

２　重要な非資金取引の内容

前期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

吸収合併したさくら総合リート投資法人より引継いだ資産及び負債の主な内訳は次のとおりです。なお、本合併に伴い増加した出資剰余金は、25,132,218千円です。

（単位：千円）

流動資産	5,301,130
固定資産	62,647,946
資産合計	67,949,077
流動負債	12,624,609
固定負債	21,301,013
負債合計	33,925,622

［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 2020年７月31日	当期 2021年１月31日
１年以内	2,837,305	5,322,499
１年超	7,716,198	8,998,739
合計	10,553,503	14,321,239

［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「４.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。
（３）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明
該当事項はありません。

２．金融商品の時価等に関する事項
2020年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（（注２）をご参照ください。）

（単位：千円）

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

2021年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（（注２）をご参照ください。）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（１）現金及び預金	3,565,028	3,565,028	－
（２）信託現金及び信託預金	7,515,934	7,515,934	－
（３）投資有価証券	673,480	673,480	－
（４）長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	12,054,443	12,054,443	－
（５）短期借入金	2,150,000	2,150,000	－
（６）１年内返済予定の長期借入金	22,660,000	22,660,000	－
（７）長期借入金	57,630,000	57,658,969	28,969
負債計	82,440,000	82,468,969	28,969
（８）デリバティブ取引（※）	(219,679)	(219,679)	－

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

（注１）金融商品の時価の算定方法

（１）現金及び預金、（２）信託現金及び信託預金、（５）短期借入金、（６）１年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（３）投資有価証券、（４）長期貸付金

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

（７）長期借入金

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。なお、長期借入金のうち変動金利によるものについては金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

（８）デリバティブ取引

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）時価を算定することが困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

（単位：千円）

区分	前期 （2020年７月31日）	当期 （2021年１月31日）
預り敷金及び保証金（※１）	6,595	6,142
信託預り敷金及び保証金（※１）	2,429,860	5,197,022
投資有価証券（※２）	179,240	82,726

（※１）預り敷金及び保証金並びに信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

（※２）投資有価証券のうち、匿名組合出資持分については市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

（注３）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日後の償還予定額

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

当期（2021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
現金及び預金	3,565,028	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	7,515,934	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	523,480	－	150,000	－
長期貸付金	－	－	300,000	－	－	－
合計	11,080,963	－	823,480	－	150,000	－

（注４）借入金の決算日後の返済予定額

前期（2020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
長期借入金	14,040,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	7,300,000	－
合計	14,040,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	7,300,000	－

当期（2021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
短期借入金	2,150,000	－	－	－	－	－
長期借入金	22,660,000	15,350,000	14,630,000	8,500,000	19,150,000	－
合計	24,810,000	15,350,000	14,630,000	8,500,000	19,150,000	－

［有価証券に関する注記］
その他有価証券
前期（2020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	400,000	400,000	－
	③その他	－	－	－
	(3)その他	274,110	274,110	－
	小計	674,110	674,110	－
合計		674,110	674,110	－

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額179,240千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

当期（2021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	273,480	273,480	－
	小計	673,480	673,480	－
合計		673,480	673,480	－

（注）匿名組合出資持分（貸借対照表価額82,726千円）については、市場価格がなく、時価を把握することが極めて困難と認められるため、上表には含めていません。

［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（2020年7月31日）
該当事項はありません。

当期（2021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（2020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	44,280,000	32,980,000	△129,943

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

当期（2021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	52,630,000	45,330,000	△219,679

（注１）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（注２）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

［退職給付に関する注記］

前期（2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2021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 2020年７月31日	当期 2021年１月31日
繰延税金資産		
合併時受入評価差額	－	1,230,867
有価証券付随費用	1,359	2,269
繰延ヘッジ損益	40,880	69,111
繰延税金資産小計	42,239	1,302,248
評価性引当額	△42,239	△1,302,248
繰延税金資産合計	－	－
繰延税金資産の純額	－	－

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

（単位:%）

	前期 2020年７月31日	当期 2021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	△31.46	△5.94
負ののれん発生益	－	△23.70
減価償却費認容	－	△1.88
その他	0.04	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	0.01

［持分法損益等に関する注記］

前期（2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2021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 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

２．関連会社等

前期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

３．兄弟会社等

前期（自 2020年2月1日　至 2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2020年8月1日　至 2021年1月31日）

該当事項はありません。

４．役員及び個人主要投資主等

前期（自 2020年2月1日　至 2020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	0.02%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	282,733（注２）（注３）	未払金	291,537（注２）

当期（自 2020年8月1日　至 2021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	0.02%	本資産運用会社への資産運用報酬の支払（注１）	871,288（注２）（注３）	未払金	445,834（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）前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16,200千円及び不動産等の譲渡報酬14,000千円が含まれています。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66,660千円、不動産等の譲渡報酬86,300千円及び合併報酬313,025千円が含まれています。

［企業結合に関する注記］

取得による企業結合

１．企業結合の概要

（１）被取得企業の名称及びその事業の内容

被取得企業の名称：さくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）

事業の内容：投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと

（２）企業結合を行った主な理由

資産規模の拡大による収益の安定性の向上、コスト削減による1口当たり分配金の増額、時価総額の増大による投資口の流動性の向上など、本合併の実現が、両投資法人の投資主利益の最大化に資するとの判断に至り、本合併を行いました。

（３）企業結合日（合併効力発生日）

2020年8月1日

（４）企業結合の法的形式

本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併方式

（５）結合後投資法人の名称

スターアジア不動産投資法人

（６）取得企業を決定するに至った主な根拠

企業結合に関する会計基準等に基づき、総資産額や純利益等の企業規模、投資主が占める相対的な議決権比率、役員会等の構成その他の要素を総合的に勘案して、本投資法人が取得企業となりました。

２．当期に係る損益計算書に含まれる被取得企業の業績期間

2020年8月1日から2021年1月31日まで

３．被取得企業の取得原価及びその内訳

企業結合日に交付した本投資法人の投資口の時価　25,132,218千円

４．取得の対価として交付した投資口の交換比率及びその算定方法並びに交付投資口数

（１）投資口の交換比率

さくら総合リートの投資口1口に対し本投資法人の投資口1.78口を割当交付しました。なお本投資法人は、2020年7月31日を基準日として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っています。

（２）算定方法

本投資法人は野村證券株式会社を、さくら総合リートはみずほ証券株式会社をファイナンシャルアドバイザーに任命し、合併比率の算定を依頼しました。それぞれ市場投資口価格法、配当割引モデル法等の評価方法に基づき合併比率の算定を行い、その算定結果等の要因を総合的に勘案し協議や交渉を重ねた結果、上記交換比率が妥当であると判断しました。

（３）交付した投資口数

592,741口

５．主要な取得関連費用の内容と金額

内容	金額（千円）
合併報酬	313,025

６．取得原価の配分に関する事項

（１）企業結合日に承継した資産及び引き受けた負債の額並びにその主な内訳

（単位：千円）

流動資産	5,301,130
固定資産	62,647,946
資産合計	67,949,077
流動負債	12,624,609
固定負債	21,301,013
負債合計	33,925,622

（２）発生した負ののれんの金額及び発生原因

負ののれんの金額：8,891,236千円

発生原因：企業結合時におけるさくら総合リートの時価純資産が取得原価を上回ったため、その差額を負ののれんとして認識しました。

会計処理：当期において特別利益として一括計上しています。

７．企業結合が当期の開始日に完了したと仮定した場合の当期に係る損益計算書に及ぼす影響の概算額

企業結合日と当期の開始日が一致しているため、影響はありません。

［資産除去債務に関する注記］

前期（2020年7月31日）

該当事項はありません。

当期（2021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 2020年２月１日 至 2020年７月31日	当期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日
貸借対照表計上額			
	期首残高	102,863,386	105,337,137
	期中増減額	2,473,750	61,769,811
	期末残高	105,337,137	167,106,948
期末時価		115,290,000	175,821,000

（注１）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注２）賃貸等不動産の期中増減額のうち、前期の主な増加額は不動産信託受益権2物件の取得（3,449,443千円）、資本的支出（188,214千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分40%）の譲渡（734,465千円）、減価償却（432,258千円）によるものです。当期の主な増加額は吸収合併したさくら総合リートからの不動産信託受益権18物件の承継（62,605,000千円）、不動産信託受益権2物件の取得（6,962,670千円）、資本的支出（331,900千円）によるものであり、主な減少額は不動産信託受益権3物件（うち1物件は準共有持分60%）の譲渡（7,501,405千円）、減価償却（628,353千円）によるものです。

（注３）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。なお、前期の期末時価のうち、アルファベットセブン（準共有持分60%）については、2020年3月2日付の信託受益権準共有持分売買契約における譲渡価格（2,100,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

［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 2020年2月1日　至 2020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

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
関電不動産開発株式会社	648,585 （注）	不動産賃貸事業

（注）アルファベットセブン（準共有持分40%）の譲渡に伴う不動産等売却益です。

当期（自 2020年8月1日　至 2021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

（単位：千円）

顧客の名称	営業収益	関連するセグメント名
関電不動産開発株式会社	975,313 （注）	不動産賃貸事業

（注）アルファベットセブン（準共有持分60％）の譲渡に伴う不動産等売却益です。

［1口当たり情報に関する注記］

	前期 自 2020年２月１日 至 2020年７月31日	当期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日
1口当たり純資産額	50,492円	53,512円
1口当たり当期純利益	1,716円	7,048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）本投資法人は2020年8月1日を効力発生日として投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行っており、前期首に本投資口分割が行われたと仮定して1口当たり純資産額及び1口当たり当期純利益を算定しています。

（注３）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 2020年２月１日 至 2020年７月31日	当期 自 2020年８月１日 至 2021年１月31日
当期純利益（千円）	1,857,116	11,801,722
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,857,116	11,801,722
期中平均投資口数（口）	1,081,648	1,674,389

［重要な後発事象に関する注記］

該当事項はありません。

［追加情報］

（新型コロナウイルス感染症の感染拡大に伴う会計上の見積りについて）

本投資法人が保有する一部のホテル物件については、新たに賃貸借契約を締結した物件を含め賃料の全部または一部がホテルの運営収益等に連動する賃料体系となっており、当期末時点においてホテルの休業、稼働の低下等により、変動賃料が発生しない状況となっています。固定資産の減損会計の適用にあたっては、当該物件を取り巻く経済環境は緩やかに回復するとの前提に基づき、将来キャッシュ・フローの見積りを行っています。

なお、新型コロナウイルス感染症の収束時期やその影響の程度を正確に予測することは困難であり、今後の感染拡大状況によっては本投資法人の財政状態又は経営成績に影響を及ぼす可能性があります。

（９）発行済投資口の総口数の増減

本投資法人設立以降当期末までの出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は、以下のとおりです。

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）（注13）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月１日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	（注１）
2016年１月14日	私募増資	95,000	97,000	9,500,000	9,700,000	（注２）
2016年４月19日	公募増資	235,900	332,900	22,705,375	32,405,375	（注３）
2016年５月17日	第三者割当増資	11,800	344,700	1,135,750	33,541,125	（注４）
2017年４月４日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	（注５）
2017年４月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	（注６）
2018年２月１日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	（注７）
2018年２月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	（注８）
2018年９月５日	公募増資	66,857	537,481	6,584,077	52,416,747	（注９）
2018年10月２日	第三者割当増資	3,343	540,824	329,218	52,745,966	（注10）
2020年８月１日	投資口分割	540,824	1,081,648	－	52,745,966	（注11）
2020年８月１日	合併	592,741	1,674,389	－	52,745,966	（注12）

（注１）本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

（注２）1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

（注３）1口当たり発行価格100,000円（引受価額96,250円）にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注４）1口当たり発行価額96,250円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注５）1口当たり発行価格96,720円（引受価額93,248円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注６）1口当たり発行価額93,248円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注７）1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注８）1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注９）1口当たり発行価格101,985円（引受価額98,480円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

（注10）1口当たり発行価額98,480円にて、借入金の返済を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

（注11）投資口1口につき2口の割合による投資口分割を行いました。

（注12）本合併に伴い、さくら総合リートの投資口1口に対し、本投資法人の投資口1.78口を割当交付し、その結果、592,741口の新投資口を発行しました。

（注13）一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

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（2020年７月31日） 保有総額（百万円）（注２）	前期（2020年７月31日） 対総資産比率（%）（注３）	当期（2021年１月31日） 保有総額（百万円）（注２）	当期（2021年１月31日） 対総資産比率（%）（注３）
信託不動産	オフィス	東京圏	19,387	17.2	52,422	29.2
		東京圏以外	15,761	13.9	15,712	8.7
	商業施設	東京圏以外	－	－	15,260	8.5
	住宅	東京圏	15,858	14.0	26,972	15.0
		東京圏以外	3,113	2.8	6,251	3.5
	物流施設	東京圏	30,690	27.2	30,018	16.7
	ホテル	東京圏	12,789	11.3	12,768	7.1
		東京圏以外	7,736	6.8	7,700	4.3
小計			105,337	93.2	167,106	92.9
投資有価証券			853	0.8	756	0.4
長期貸付金			300	0.3	300	0.2
預金・その他の資産			6,545	5.8	11,626	6.5
資産総額			113,035	100.0	179,789	100.0

	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）	58,420	51.7	90,189	50.2
純資産総額（注４）	54,614	48.3	89,600	49.8

（注１）東京圏とは、オフィス及び商業施設については、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ(住宅、物流施設及びホテル)については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

（注２）保有総額は、決算日時点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）		評価額（百万円）		評価損益（百万円）	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ１	社債	－	－	400	－	400	－	（注１）（注２）
MEZ-03	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ３	信託受益権	－	－	123	－	123	－	（注１）（注３）
MEZ-05	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ５	信託受益権	－	－	150	－	150	－	（注１）（注４）
TKI-01	合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	13		13	－	（注５）（注６）
TKI-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	匿名組合出資持分	－	－	69	－	69	－	（注５）（注６）
	合計	－	－	－	756		756	－	－

（注１）メザニンローン債権から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、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、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注３）裏付け資産は、「The Royal Garden Residence 白金台」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注４）裏付け資産は、「サンメゾン大濠公園北」を主たる信託財産とする信託受益権です。

（注５）評価額には帳簿価額を記載しています。

（注６）各匿名組合出資持分に係る運用資産は、以下のとおりです。なお、「アーバンパーク常盤台公園」及び「アーバンパーク三ツ池公園」については、当期中に本投資法人に譲渡されました。

銘柄	運用対象資産	不動産等の名称	不動産の所在地（住居表示）
合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	不動産信託受益権	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
		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
合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	不動産信託受益権	OHAビル	東京都立川市曙町 1-22-17

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	1.8	3,020	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	3.6	6,760	2016年1月14日
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	1.1	2,500	2016年4月20日
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	1.2	3,220	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	3.8	7,790	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	1.4	2,630	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	0.9	1,540	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	1.5	2,690	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	4.5	7,390	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	0.6	1,160	2019年2月1日
	OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	6.7	11,200	2020年8月1日
	OFC-15	NKビル	東京都千代田区	5,350	3.2	5,360	2020年8月1日
	OFC-16	司町ビル	東京都千代田区	4,590	2.8	4,590	2020年8月1日
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	2.4	3,970	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	1.7	2,790	2020年8月1日
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	1.4	2,370	2020年8月1日
	OFC-20	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市港北区	2,300	1.4	2,310	2020年8月1日
	OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	0.9	1,510	2020年8月1日
	小計			68,059	40.8	72,800	－
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	3.2	5,210	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	3.9	6,540	2020年8月1日
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	2.0	3,310	2020年8月1日
	小計			15,270	9.2	15,060	－
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	1.2	2,500	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	3.8	8,450	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	0.9	1,630	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	0.9	1,510	2017年2月1日
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	0.7	1,190	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	0.9	1,640	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	0.7	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	1.1	1,890	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	0.9	1,530	2020年3月13日
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	1.5	2,460	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	1.3	2,210	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	0.6	990	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	1.0	1,760	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	2.1	3,770	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	1.9	3,330	2021年1月8日
	小計			32,472	19.5	36,040	－

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
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	4.2	7,310	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	2.1	4,120	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	4.7	8,660	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	2.8	4,880	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	0.8	1,380	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	0.5	850	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	1.7	2,910	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	1.0	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	701	2020年8月1日
	小計			30,365	18.2	32,521	－
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	1.2	2,250	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	1.0	1,400	2016年1月14日
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	2.3	3,610	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	1.9	3,190	2017年4月6日
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1.2	1,930	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	1.5	2,440	2018年9月6日
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	1.9	3,130	2018年9月6日
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば（注６）	大阪府大阪市浪速区	2,000	1.2	1,450	2018年9月6日
	小計			20,544	12.3	19,400	－
合計				166,710	100.0	175,821	－

（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。但し、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、本合併により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、2021年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を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）2021年3月1日付で名称変更しました（旧物件名称：ホテルWBFアートステイなんば）。以下、同じです。

（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	都心5区(注２)	56,248	33.7	73.0
	前記以外の東京圏	65,429	39.2	
東京圏以外		45,033		27.0
合計		166,710		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。したがって、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）都心5区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。以下同じです。

（ａ）オフィス

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	43,648	64.1	76.8
	前記以外の東京圏	8,620	12.7	
東京圏以外		15,791		23.2
合計		68,059		100.0

（ｂ）商業施設

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	－	－	－
	前記以外の東京圏	－	－	
東京圏以外		15,270		100.0
合計		15,270		100.0

（ｃ）住宅

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	10,100	31.1	81.0
	前記以外の東京圏	16,189	49.9	
東京圏以外		6,183		19.0
合計		32,472		100.0

（ｄ）物流施設

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	－	－	100.0
	前記以外の東京圏	30,365	100.0	
東京圏以外		－		－
合計		30,365		100.0

（ｅ）ホテル

地域		取得価格（百万円）	比率（%）	
東京圏	都心5区	2,500	12.2	62.1
	前記以外の東京圏	10,255	49.9	
東京圏以外		7,789		37.9
合計		20,544		100.0

ｂ．規模別

取得価格	物件数	比率（%）（注）
100億円以上	1物件	1.9
50億円以上100億円未満	9物件	17.0
10億円以上50億円未満	40物件	75.5
10億円未満	3物件	5.7
合計	53物件	100.0

（注）比率は、物件数ベースで計算しています。

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	18物件	68,059	40.8
商業施設	3物件	15,270	9.2
住宅	15物件	32,472	19.5
物流施設	9物件	30,365	18.2
ホテル	8物件	20,544	12.3
合計	53物件	166,710	100.0

（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	5	96,477	110,327	3,263.08	3,263.08	100.0
OFC-03	本町橋タワー	2010年2月	4（注７）	239,587	166,875	8,842.07	10,489.58	84.3
OFC-04	西新宿松屋ビル	1987年5月	10	109,835	127,097	3,521.03	3,521.03	100.0
OFC-05	アルファベットセブン（準共有持分60%）（注10）	1990年1月	－	29,650	－	－	－	－
OFC-06	渋谷MKビル	1993年7月	4	80,650	126,342	1,612.88	1,612.88	100.0
OFC-08	アサヒビルヂング	1994年11月	20	228,609	247,764	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	104,071	91,354	4,571.10	4,632.70	98.7

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-10	日本橋浜町パークビル	1992年7月	4	51,788	76,945	1,911.84	1,911.84	100.0
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	52	320,536	301,494	16,285.33	16,926.56	96.2
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	20	244,866	335,850	5,616.79	5,616.79	100.0
OFC-15	NKビル	1991年10月	9	138,581	136,875	3,029.91	3,394.35	89.3
OFC-16	司町ビル	1988年1月	6	118,175	159,962	3,250.68	3,250.68	100.0
OFC-17	高田馬場アクセス	1994年1月	9	112,805	116,150	3,691.49	3,691.49	100.0
OFC-18	麻布アメレックスビル	1988年6月	6	71,410	65,090	2,006.39	2,240.03	89.6
OFC-19	飛栄九段ビル	1991年9月	9	68,635	92,989	2,100.58	2,298.86	91.4
OFC-20	新横浜ナラビル	1992年3月	16	81,804	88,397	3,985.09	4,057.89	98.2
OFC-21	ポータル秋葉原	2002年5月	7	32,768	33,284	815.38	941.69	86.6
RTL-01	ラパーク岸和田	1994年8月	52（注11）	493,039	231,204	40,456.50（注11）	40,875.15（注11）	99.0
RTL-02	シュロアモール筑紫野	2007年6月	24	282,075	455,184	31,344.51	32,110.04	97.6
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-04	シュロアモール長嶺（注12）	2007年8月	－	79,299	－	－	－	－
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	1999年11月	37	52,852	10,630	1,737.96	1,986.76	87.5
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	66	193,136	77,126	5,726.88	5,977.18	95.8
RSC-05	アーバンパーク難波	2013年1月	97	44,779	－	2,158.33	2,584.81	83.5
RSC-06	アーバンパーク護国寺	1990年2月	95	42,974	7,038	1,623.08	1,964.04	82.6
RSC-07	アーバンパーク柏	1997年8月	38	35,164	7,734	2,814.91	2,954.77	95.3
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	1989年3月	55	57,659	9,390	5,103.14	5,508.94	92.6
RSC-09	アーバンパーク高円寺	1987年10月	64	34,526	5,262	1,139.18	1,365.48	83.4
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	1998年7月	57	54,803	15,863	3,946.86	4,322.62	91.3
RSC-11	アーバンパーク行徳	1995年3月	40	46,303	29,043	2,859.48	2,976.36	96.1
RSC-12	白井ロジュマン	1995年5月	293	140,832	14,523	21,577.09	21,934.07	98.4
RSC-13	アーバンパーク関目	1989年8月	123	84,763	9,929	7,324.31	7,684.17	95.3

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	39,268	1,887	4,456.54	4,648.64	95.9
RSC-15	アーバンパーク代々木	2017年9月	26	42,267	7,942	1,211.83	1,286.50	94.2
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	1994年2月	136	82,517	30,242	13,992.00	14,058.00	99.5
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	1992年3月	137	16,384	25,793	10,098.00	10,362.00	97.5
LGC-01	岩槻ロジスティクス	2014年10月	3	198,172	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	4	259,851	83,426	34,901.67	38,086.56	91.6
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-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ（注13）	1985年10月	－	非開示（注９）	－	－	－	－
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）	非開示（注９）	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	65,362	73,495	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	22,374	－	1,711.42	1,711.42	100.0
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	1991年3月	1	85,595	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	80,945	80,400	4,686.09	4,686.09	100.0
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	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	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2017年2月	1	70,825	116,670	2,755.19	2,755.19	100.0
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	2017年4月	0（注14）	－	－	0.00	2,061.46	0.0
合計			1,629	5,648,622	5,203,164	419,072.52	432,693.61	96.9

（注１）テナント数は、2021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ベテナン

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、2021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、2021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、2021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、2021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、2021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）アルファベットセブン（準共有持分60％）は2020年12月1日付で譲渡しました。以下、同じです。

（注11）ATM設置に係るテナント数及び各面積は含みません。

（注12）シュロアモール長嶺は2020年10月15日付で譲渡しました。以下、同じです。

（注13）船橋西浦ロジスティクスⅠは2020年12月23日付で譲渡しました。以下、同じです。

（注14）2021年2月26日付で株式会社フィーノホテルズとの間で賃貸借契約を締結し、2021年3月1日より一括で賃貸しています。

（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	3,020	3,140	3.9	2,970	3.5	4.1	140	4.7
	OFC-03	本町橋タワー	大和	6,760	6,900	4.2	6,700	4.0	4.4	308	5.1
	OFC-04	西新宿松屋ビル	大和	2,500	2,470	4.1	2,510	3.9	4.3	116	6.6
	OFC-06	渋谷MKビル	JREI	3,220	3,290	3.5	3,150	3.3	3.7	119	5.8
	OFC-08	アサヒビルヂング	JREI	7,790	7,930	3.6	7,650	3.4	3.8	317	5.0
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	大和	2,630	2,580	4.6	2,650	4.4	4.8	120	5.2
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	大和	1,540	1,530	4.3	1,540	4.1	4.5	68	4.7
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	大和	2,690	2,750	3.6	2,670	3.4	3.8	103	4.0
	OFC-12	東神戸センタービル	谷澤	7,390	7,540	5.0	7,330	5.1	5.2	425	5.7
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	JREI	1,160	1,180	3.4	1,130	3.2	3.6	41	4.1
	OFC-14	成信ビル	JREI	11,200	11,500	3.5	10,900	3.2	3.6	410	3.7
	OFC-15	NKビル	谷澤	5,360	5,560	3.5	5,270	3.6	3.7	205	3.8
	OFC-16	司町ビル	谷澤	4,590	4,760	3.6	4,510	3.7	3.8	178	3.9
	OFC-17	高田馬場アクセス	谷澤	3,970	4,220	3.7	3,860	3.8	3.9	162	4.1
	OFC-18	麻布アメレックスビル	JREI	2,790	2,820	3.6	2,750	3.3	3.7	106	3.8
	OFC-19	飛栄九段ビル	谷澤	2,370	2,530	3.5	2,300	3.6	3.7	96	4.0
	OFC-20	新横浜ナラビル	JREI	2,310	2,320	4.5	2,290	4.2	4.6	110	4.8
	OFC-21	ポータル秋葉原	谷澤	1,510	1,570	3.7	1,480	3.8	3.9	60	4.0
	小計			72,800	74,590	－	71,660	－	－	3,084	4.5
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	JREI	5,210	5,230	6.4	5,190	6.2	6.6	385	7.1
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	谷澤	6,540	6,510	5.7	6,550	5.8	5.9	382	5.8
	RTL-03	西友水口店	JREI	3,310	3,340	6.7	3,280	6.5	7.0	245	7.4
	小計			15,060	15,080	－	15,020	－	－	1,012	6.6
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	JREI	2,500	2,550	3.4	2,450	3.2	3.6	90	4.4
	RSC-02	アーバンパーク代官山	JREI	8,450	8,630	3.3	8,260	3.1	3.5	300	4.7
	RSC-05	アーバンパーク難波	大和	1,630	1,660	4.7	1,620	4.5	4.9	80	5.4
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	JREI	1,510	1,540	3.9	1,480	3.7	4.1	68	4.6
	RSC-07	アーバンパーク柏	谷澤	1,190	1,220	4.6	1,180	4.7	4.8	60	5.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	谷澤	1,640	1,660	4.7	1,630	4.8	4.9	88	5.7
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	谷澤	1,180	1,200	4.0	1,170	4.1	4.2	55	4.7
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	JREI	1,890	1,920	4.2	1,860	4.0	4.4	86	4.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	谷澤	1,530	1,550	4.1	1,520	4.2	4.3	67	4.7
	RSC-12	白井ロジュマン	谷澤	2,460	2,440	5.1	2,470	5.2	5.3	141	5.7
	RSC-13	アーバンパーク関目	谷澤	2,210	2,240	4.6	2,200	4.7	4.8	113	5.3
	RSC-14	アーバンパーク今里	谷澤	990	1,000	4.8	986	4.9	5.0	53	5.4
	RSC-15	アーバンパーク代々木	JREI	1,760	1,790	3.6	1,730	3.3	3.8	65	3.7
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	谷澤	3,770	3,830	4.6	3,740	4.7	4.8	196	5.6
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	谷澤	3,330	3,380	4.8	3,310	4.9	5.0	175	5.5
	小計			36,040	36,610	－	35,606	－	－	1,637	5.0

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（%）		
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	大和	7,310	7,410	4.4	7,270	4.2	4.6	333	4.8
	LGC-02	横浜ロジスティクス	大和	4,120	4,160	4.2	4,100	4.0	4.4	204	5.7
	LGC-03	船橋ロジスティクス	大和	8,660	8,760	4.2	8,620	4.0	4.4	416	5.3
	LGC-04	原木ロジスティクス	谷澤	4,880	4,990	3.9	4,830	3.8	4.1	196	4.2
	LGC-05	所沢ロジスティクス	JREI	1,380	1,390	4.9	1,360	4.5	5.2	74	5.7
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	大和	850	848	5.6	851	5.4	5.8	58	7.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	JREI	2,910	2,930	5.0	2,880	4.5	5.3	151	5.5
	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	701	707	6.2	694	5.4	7.0	48	6.8
	小計			32,521	32,925	－	32,285	－	－	1,591	5.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	大和	2,250	2,260	4.6	2,240	4.4	4.8	112	5.4
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大和	1,400	1,470	4.7	1,370	4.5	4.9	75	4.3
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	JREI	3,610	3,680	4.3	3,540	4.1	4.5	163	4.3
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	JREI	3,190	3,240	4.4	3,140	4.2	4.6	146	4.5
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	谷澤	1,930	1,960	4.4	1,920	4.4	4.6	87	4.4
	HTL-06	グランジット秋葉原	谷澤	2,440	2,510	3.9	2,410	3.8	4.1	98	3.9
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	谷澤	3,130	3,160	4.0	3,120	3.9	4.2	126	4.0
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大和	1,450	1,510	4.5	1,430	4.1	4.5	74	3.7
	小計			19,400	19,790	－	19,170	－	－	881	4.3
合計				175,821	178,995	－	173,741	－	－	8,205	4.9

（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、2021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、2021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、2021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1）				
	2019年1月末	2019年7月末	2020年1月末	2020年7月末	2021年1月末
ラパーク岸和田（注2）	－	－	－	－	99.0
シュロアモール筑紫野（注2）	－	－	－	－	97.6
東神戸センタービル	96.1	89.6	94.4	96.3	96.2
船橋ロジスティクス	91.6	91.6	91.6	91.6	91.6
成信ビル（注2）	－	－	－	－	100.0

（注1）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。

（注2）本合併により、さくら総合リートから承継した運用資産です。

（へ）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）	6.9
2	合同会社西友	西友水口店	23,814.87	5.5
3	非開示（注３）	船橋ロジスティクス	非開示（注３）	5.0
4	東京納品代行株式会社	松伏ロジスティクス	19,833.47	4.6
5	非開示（注３）	横浜ロジスティクス	非開示（注３）	4.2
6	株式会社長崎屋	ラパーク岸和田 白井ロジュマン	15,429.00	3.6
7	株式会社レンブラントイン	ベストウェスタン東京西葛西 ベストウェスタン横浜 ベストウェスタン東京西葛西グランデ	12,735.16	2.9
8	非開示（注３）	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	非開示（注３）	1.9
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	1.8
10	株式会社迫田	シュロアモール筑紫野	非開示（注３）	1.8
上位10社合計			165,500.91	38.2

（注１）賃貸面積は、2021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2021年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第11期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、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
新横浜ナラビル（神奈川県横浜市）	2・3階空調更新工事	自 2021年7月 至 2021年7月	54,000	－	－
成信ビル（東京都新宿区）	2・3階空調更新工事	自 2021年7月 至 2021年7月	52,500	－	－
南麻布渋谷ビル（東京都港区）	4・5階共用部リニューアル工事	自 2021年4月 至 2021年4月	22,000	－	－
アーバンパーク関目（大阪府大阪市）	大規模改修工事	自 2021年7月 至 2021年7月	21,000	－	－
司町ビル（東京都千代田区）	1・7・8階空調更新工事	自 2021年7月 至 2021年7月	17,300	－	－

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331,900千円であり、当期費用に区分された修繕費181,948千円と合わせ、合計513,849千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 （所在）	目的	期間	工事金額 （千円）
アサヒビルヂング （神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2021年 1月 至 2021年 1月	23,113
NKビル （東京都千代田区）	エレベータリニューアル工事（2基）	自 2020年11月 至 2020年11月	22,624
アーバンパーク関目 （大阪府大阪市）	タワーパーキング外壁補修工事	自 2020年 8月 至 2020年 9月	19,977
東神戸センタービル （兵庫県神戸市）	外壁タイル補修工事	自 2020年11月 至 2021年 1月	16,676
ラパーク岸和田 （大阪府岸和田市）	外壁塗装改修工事	自 2020年11月 至 2020年12月	15,283
その他	－	－	234,225
合計			331,900

（チ）個別物件収支

（単位：千円）

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-05	OFC-06
物件名称	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷ＭＫビル
①不動産賃貸事業収入合計	96,477	239,587	109,835	29,650	80,650
賃貸事業収入	88,052	184,096	101,689	27,394	75,382
その他賃貸事業収入	8,424	55,490	8,145	2,255	5,267
②不動産賃貸事業費用合計	26,239	96,862	35,230	8,896	17,672
管理業務費	5,901	14,020	6,921	1,883	4,861
信託報酬	400	400	400	222	350
水道光熱費	5,863	19,254	7,475	1,979	3,132
損害保険料	120	370	133	45	46
修繕費	1,325	31,880	4,746	1,504	1,618
公租公課	4,532	19,763	3,410	3,080	4,327
その他	8,095	11,173	12,142	180	3,334
③NOI（①－②）	70,237	142,725	74,604	20,754	62,978
④減価償却費	11,609	45,404	9,803	2,819	3,530
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	58,628	97,320	64,801	17,934	59,447
⑥資本的支出	4,130	2,312	6,922	1,146	3,977
⑦NCF（③－⑥）	66,107	140,412	67,682	19,607	59,001
期末帳簿価額	2,944,540	5,772,954	1,825,844	－	2,093,043

物件番号	OFC-08	OFC-09	OFC-10	OFC-11	OFC-12
物件名称	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル
①不動産賃貸事業収入合計	228,609	104,071	51,788	非開示（注）	320,536
賃貸事業収入	211,188	92,775	51,788		288,866
その他賃貸事業収入	17,421	11,296	－		31,669
②不動産賃貸事業費用合計	62,908	26,940	12,107		110,222
管理業務費	15,979	8,174	880		25,592
信託報酬	400	400	400		400
水道光熱費	16,672	7,687	－		29,968
損害保険料	371	173	129		689
修繕費	11,442	1,993	－		6,844
公租公課	16,123	7,079	4,299		29,165
その他	1,917	1,431	6,398		17,562
③NOI（①－②）	165,701	77,130	39,680		210,314
④減価償却費	27,493	8,033	2,837		33,524
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	138,207	69,097	36,843		176,790
⑥資本的支出	24,970	12,418	－		22,746
⑦NCF（③－⑥）	140,730	64,712	39,680		187,567
期末帳簿価額	6,325,224	2,319,212	1,453,120	2,592,439	7,620,273

（注）テナントからの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。

（単位：千円）

物件番号	OFC-13	OFC-14	OFC-15	OFC-16	OFC-17
物件名称	アミューズメントメディア学院新館	成信ビル	NKビル	司町ビル	高田馬場アクセス
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）	244,866	138,581	118,175	112,805
賃貸事業収入		228,262	124,989	110,309	102,023
その他賃貸事業収入		16,604	13,591	7,866	10,782
②不動産賃貸事業費用合計		61,280	33,717	25,307	30,787
管理業務費		19,370	11,735	9,722	13,160
信託報酬		353	353	403	403
水道光熱費		8,923	4,233	4,888	6,392
損害保険料		206	149	144	158
修繕費		7,260	3,588	2,325	619
公租公課		20,920	10,648	7,437	9,183
その他		4,246	3,008	385	869
③NOI（①－②）		183,585	104,864	92,867	82,017
④減価償却費		11,715	8,297	7,399	8,810
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）		171,870	96,566	85,468	73,207
⑥資本的支出		26,511	25,437	467	5,230
⑦NCF（③－⑥）		157,073	79,426	92,400	76,787
期末帳簿価額	1,040,196	11,214,796	5,367,139	4,583,068	3,986,419

物件番号	OFC-18	OFC-19	OFC-20	OFC-21	RTL-01
物件名称	麻布アメレックスビル	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ポータル秋葉原	ラパーク岸和田
①不動産賃貸事業収入合計	71,410	68,635	81,804	32,768	493,039
賃貸事業収入	68,444	68,635	71,580	31,160	416,499
その他賃貸事業収入	2,966	－	10,223	1,607	76,540
②不動産賃貸事業費用合計	18,654	22,638	29,867	6,821	287,961
管理業務費	7,250	3,429	8,834	2,736	120,640
信託報酬	377	503	353	402	1,861
水道光熱費	2,268	56	4,831	1,389	99,507
損害保険料	75	133	136	29	853
修繕費	787	1,488	5,901	547	6,977
公租公課	7,669	6,814	7,765	1,609	44,742
その他	224	10,212	2,043	106	13,378
③NOI（①－②）	52,755	45,996	51,936	25,947	205,078
④減価償却費	3,307	3,643	7,902	3,472	23,983
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	49,448	42,352	44,033	22,474	181,094
⑥資本的支出	2,264	3,543	18,763	－	40,815
⑦NCF（③－⑥）	50,491	42,452	33,173	25,947	164,263
期末帳簿価額	2,778,957	2,399,900	2,310,860	1,506,527	5,416,831

（注）テナントからの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。

（単位：千円）

物件番号	RTL-02	RTL-03	RTL-04	RSC-01	RSC-02
物件名称	シュロアモール筑紫野	西友水口店	シュロアモール長嶺	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山
①不動産賃貸事業収入合計	282,075	非開示（注）	79,299	52,852	193,136
賃貸事業収入	279,962		62,848	51,158	180,773
その他賃貸事業収入	2,112		16,450	1,694	12,363
②不動産賃貸事業費用合計	65,896		26,387	16,760	39,457
管理業務費	22,949		4,578	2,086	9,028
信託報酬	353		146	350	350
水道光熱費	4,597		12,474	634	3,726
損害保険料	442		96	59	202
修繕費	832		275	7,997	6,823
公租公課	19,627		7,531	2,874	11,442
その他	17,092		1,285	2,757	7,884
③NOI（①－②）	216,178		52,911	36,091	153,679
④減価償却費	23,534		6,166	5,010	13,306
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	192,644		46,745	31,081	140,372
⑥資本的支出	6,612		－	2,443	8,237
⑦NCF（③－⑥）	209,566		52,911	33,648	145,441
期末帳簿価額	6,533,078	3,311,053	－	2,080,199	6,373,859

物件番号	RSC-05	RSC-06	RSC-07	RSC-08	RSC-09
物件名称	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園	アーバンパーク高円寺
①不動産賃貸事業収入合計	44,779	42,974	35,164	57,659	34,526
賃貸事業収入	44,085	41,226	34,128	55,519	31,527
その他賃貸事業収入	693	1,747	1,035	2,139	2,998
②不動産賃貸事業費用合計	9,113	18,089	13,490	13,843	11,986
管理業務費	2,499	3,678	1,824	2,289	2,416
信託報酬	350	400	350	350	400
水道光熱費	341	2,124	533	2,578	1,344
損害保険料	66	54	88	124	38
修繕費	1,780	4,321	6,276	3,518	5,924
公租公課	2,820	1,909	2,950	3,583	969
その他	1,254	5,600	1,467	1,399	893
③NOI（①－②）	35,666	24,884	21,673	43,815	22,539
④減価償却費	7,547	5,690	7,385	8,083	2,769
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	28,118	19,194	14,287	35,731	19,770
⑥資本的支出	1,014	－	7,306	2,031	1,097
⑦NCF（③－⑥）	34,651	24,884	14,366	41,784	21,441
期末帳簿価額	1,499,242	1,506,434	1,241,490	1,601,879	1,192,775

（注）テナントからの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。

（単位：千円）

物件番号	RSC-10	RSC-11	RSC-12	RSC-13	RSC-14
物件名称	アーバンパーク市ヶ尾	アーバンパーク行徳	白井ロジュマン	アーバンパーク関目	アーバンパーク今里
①不動産賃貸事業収入合計	54,803	46,303	140,832	84,763	39,268
賃貸事業収入	52,931	43,071	133,951	82,381	39,008
その他賃貸事業収入	1,872	3,231	6,880	2,381	259
②不動産賃貸事業費用合計	8,584	6,831	59,143	32,566	10,501
管理業務費	2,966	2,096	5,913	10,077	4,071
信託報酬	400	400	756	377	377
水道光熱費	1,419	1,549	2	1,973	277
損害保険料	111	73	580	200	102
修繕費	2,894	1,381	11,397	12,481	1,909
公租公課	－	－	13,980	5,452	3,294
その他	792	1,331	26,514	2,003	468
③NOI（①－②）	46,218	39,471	81,689	52,196	28,766
④減価償却費	5,431	4,196	19,066	11,112	5,183
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	40,787	35,275	62,622	41,084	23,583
⑥資本的支出	－	－	228	24,042	－
⑦NCF（③－⑥）	46,218	39,471	81,460	28,154	28,766
期末帳簿価額	1,925,466	1,513,491	2,451,162	2,162,929	987,816

物件番号	RSC-15	RSC-16	RSC-17	LGC-01	LGC-02
物件名称	アーバンパーク代々木	アーバンパーク常盤台公園	アーバンパーク三ツ池公園	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス
①不動産賃貸事業収入合計	42,267	82,517	16,384	198,172	非開示（注）
賃貸事業収入	40,816	79,609	15,351	187,718	
その他賃貸事業収入	1,451	2,908	1,033	10,454	
②不動産賃貸事業費用合計	6,658	12,829	2,897	31,159	
管理業務費	2,189	6,406	1,626	5,920	
信託報酬	402	236	52	350	
水道光熱費	183	817	52	10,454	
損害保険料	36	144	34	284	
修繕費	582	1,608	80	382	
公租公課	1,791	45	40	13,629	
その他	1,473	3,570	1,012	137	
③NOI（①－②）	35,608	69,688	13,486	167,012	
④減価償却費	4,393	8,416	1,951	46,731	
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	31,215	61,271	11,535	120,280	
⑥資本的支出	－	－	－	2,263	
⑦NCF（③－⑥）	35,608	69,688	13,486	164,748	
期末帳簿価額	1,735,606	3,648,190	3,304,112	6,561,177	3,734,157

（注）テナントからの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。

（単位：千円）

物件番号	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-06	LGC-07
物件名称	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクスⅠ	船橋西浦ロジスティクスⅡ
①不動産賃貸事業収入合計	259,851	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）
賃貸事業収入	241,854				
その他賃貸事業収入	17,997				
②不動産賃貸事業費用合計	54,002				
管理業務費	12,508				
信託報酬	400				
水道光熱費	14,521				
損害保険料	409				
修繕費	2,929				
公租公課	23,014				
その他	217				
③NOI（①－②）	205,849				
④減価償却費	27,146				
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	178,703				
⑥資本的支出	4,067				
⑦NCF（③－⑥）	201,782				
期末帳簿価額	7,765,437	4,628,965	1,361,933	－	853,763

物件番号	LGC-08	LGC-09	LGC-10	HTL-01	HTL-02
物件名称	松伏ロジスティクス	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	Ｒ＆Ｂホテル梅田東	スマイルホテルなんば
①不動産賃貸事業収入合計	非開示（注）	非開示（注）	非開示（注）	65,362	22,374
賃貸事業収入				65,362	22,374
その他賃貸事業収入				－	－
②不動産賃貸事業費用合計				9,228	4,130
管理業務費				742	660
信託報酬				350	550
水道光熱費				1	－
損害保険料				117	55
修繕費				2,313	514
公租公課				5,452	2,276
その他				249	73
③NOI（①－②）				56,134	18,243
④減価償却費				9,949	12,233
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）				46,185	6,010
⑥資本的支出				3,481	－
⑦NCF（③－⑥）				52,653	18,243
期末帳簿価額	2,709,574	1,704,262	699,405	2,108,402	1,663,146

（注）テナントからの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。

（単位：千円）

物件番号	HTL-03	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07
物件名称	ベストウェスタン東京西葛西	ベストウェスタン横浜	ホテルWBF福岡天神南	グランジット秋葉原	ベストウェスタン東京西葛西グランデ
①不動産賃貸事業収入合計	85,595	80,945	非開示（注）	非開示（注）	70,825
賃貸事業収入	84,600	80,400			70,002
その他賃貸事業収入	995	545			823
②不動産賃貸事業費用合計	11,941	6,693			6,738
管理業務費	1,200	1,200			990
信託報酬	400	400			400
水道光熱費	－	－			－
損害保険料	130	110			67
修繕費	1,281	236			－
公租公課	8,019	4,705			5,239
その他	909	41			41
③NOI（①－②）	73,653	74,252			64,087
④減価償却費	12,506	13,069			10,857
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	61,146	61,183			53,230
⑥資本的支出	19,951	－			－
⑦NCF（③－⑥）	53,702	74,252			64,087
期末帳簿価額	3,867,247	3,247,472	1,948,273	2,499,306	3,154,095

物件番号	HTL-08
物件名称	KOKO HOTEL 大阪なんば
①不動産賃貸事業収入合計	－
賃貸事業収入	－
その他賃貸事業収入	－
②不動産賃貸事業費用合計	5,137
管理業務費	1,214
信託報酬	350
水道光熱費	43
損害保険料	48
修繕費	－
公租公課	3,153
その他	327
③NOI（①－②）	△5,137
④減価償却費	9,035
⑤不動産賃貸事業損益（③－④）	△14,173
⑥資本的支出	114
⑦NCF（③－⑥）	△5,252
期末帳簿価額	1,980,186

（注）テナントからの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。

（単位：千円）

	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
①不動産賃貸事業収入合計	2,217,108	1,014,452	968,232	1,022,855	425,972
賃貸事業収入	2,009,772	919,348	925,540	981,246	423,608
その他賃貸事業収入	207,336	95,104	42,691	41,608	2,364
②不動産賃貸事業費用合計	642,495	415,583	262,756	176,804	53,322
管理業務費	162,720	149,968	59,172	33,116	7,733
信託報酬	7,324	2,865	5,553	3,671	3,200
水道光熱費	128,602	116,579	17,558	38,562	45
損害保険料	3,192	1,766	1,916	1,618	615
修繕費	86,971	11,346	68,977	10,307	4,345
公租公課	169,874	83,885	51,153	84,811	35,677
その他	83,809	49,172	58,423	4,715	1,704
③NOI（①－②）	1,574,612	598,869	705,476	846,050	372,650
④減価償却費	205,343	78,959	109,543	153,564	80,942
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	1,369,269	519,909	595,932	692,486	291,707
⑥資本的支出	170,716	63,755	46,402	27,479	23,546
⑦NCF（③－⑥）	1,403,896	535,113	659,074	818,571	349,103
期末帳簿価額	68,134,518	15,260,962	33,224,657	30,018,678	20,468,131

	ポートフォリオ 合計
①不動産賃貸事業収入合計	5,648,622
賃貸事業収入	5,259,516
その他賃貸事業収入	389,105
②不動産賃貸事業費用合計	1,550,962
管理業務費	412,710
信託報酬	22,614
水道光熱費	301,349
損害保険料	9,110
修繕費	181,948
公租公課	425,403
その他	197,825
③NOI（①－②）	4,097,659
④減価償却費	628,353
⑤不動産賃貸事業損益 （③－④）	3,469,305
⑥資本的支出	331,900
⑦NCF（③－⑥）	3,765,759
期末帳簿価額	167,106,948

③その他投資資産

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-04	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ４	貸付金	－	－	300	－	300	－	（注１） （注２）

（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、「DS海岸ビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。