

2020年3月30日

スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人の間の吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第149条第1項に規定する書類の記載事項の変更(1)

東京都港区愛宕二丁目5番1号
さくら総合リート投資法人
執行役員 杉原 亨

さくら総合リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が、スターアジア不動産投資法人（以下「スターアジアリート」といい、本投資法人と併せて「両投資法人」といいます。）との合併につき備え置く、2020年3月13日付「スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人の間の吸収合併に係る投資信託及び投資法人に関する法律第149条第1項に規定する書類」（以下「事前備置書面」といいます。）について、以下の事項に変更が生じたので、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149条第1項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号。その後の改正を含みます。）第193条第1項第5号に基づき、変更後の当該事項を記載した書面（以下「本書面」といいます。）を備え置くことといたします。

なお、下線は変更箇所を示すものとし、特に断らない限り、事前備置書面で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

5. 計算書類等に関する事項（投信法施行規則第193条第1項第3号）

(1) 吸収合併存続法人（スターアジアリート）についての事項

<変更前>

- a. スターアジアリーートの最終営業期間（第7期：2019年7月期）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容

別紙3記載のとおりです。

- b. スターアジアリーートの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

（後略）

<変更後>

- a. スターアジアリートの最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容

2019年7月期（2019年2月1日から2019年7月31日まで）の営業期間に係るスターアジアリートの計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容は、別紙3記載のとおりです。なお、スターアジアリートは、2020年3月13日開催の役員会において、2020年1月期（2019年8月1日から2020年1月31日まで）の営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を承認しましたので、スターアジアリートの最終営業期間は、2019年7月期から2020年1月期に変更されています。

変更後の最終営業期間に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書の内容は、別紙3の2記載のとおりです。

- b. スターアジアリートの最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

上記a.に記載のとおり、スターアジアリートの最終営業期間は、2019年7月期から2020年1月期に変更されました。変更後の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容は、以下のとおりです。

（後略）

(2) 吸収合併消滅法人（本投資法人）についての事項

<変更前>

本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

- (a) さくら総合リートは、本合併に伴い、決算期を現行の6月末日及び12月末日から1月末日及び7月末日に変更する旨の規約変更に係る議案を、2020年3月30日開催予定の投資主総会に上程することを決定しています。当該規約変更に係る議案が投資主総会において承認された場合には、さくら総合リートにおける本合併の効力発生前の最終期の営業期間は2020年1月1日から2020年7月31日の7か月となります。

（後略）

<変更後>

本投資法人の最終営業期間の末日後に生じた重要な財産の処分、重大な債務の負担その他の投資法人の財産の状況に重要な影響を与える事象の内容

- (a) 本投資法人は、2020年3月30日開催の投資主総会及び同日付役員会の決議に基づき、決算期を現行の6月末日及び12月末日から1月末日及び7月末日に変更する旨の規約変更を行っています。なお、本投資法人における本合併の効力発生前の最終期の営業期間は2020年1月1日から2020年7月31日の7か月となります。

(中略)

- (c) 本投資法人は、2020年3月30日開催の投資主総会及び同日付役員会の決議に基づき、本店の所在場所を東京都港区愛宕二丁目5番1号に変更いたしました。

以上

別紙 3 の 2

スターアジアリート¹の最終営業期間（2019年8月1日～2020年1月31日）に係る計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書（投信法施行規則第193条第1項第3号）
（次頁以降に添付）

I. 資産運用報告

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
		自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日	自2019年2月1日 至2019年7月31日	自2019年8月1日 至2020年1月31日
営業収益	(百万円)	3,194	2,810	3,844	3,785	3,227
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,408	2,791	3,224	3,334	3,200
営業費用	(百万円)	1,142	1,234	1,438	1,559	1,506
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	841	963	1,088	1,214	1,189
営業利益	(百万円)	2,051	1,576	2,406	2,225	1,721
経常利益	(百万円)	1,876	1,305	2,073	1,965	1,494
当期純利益	(百万円)	1,802	1,305	2,049	1,964	1,493
総資産額	(百万円)	82,154	93,553	111,079	110,240	109,649
(対前期比)	(%)	(△1.7)	(13.9)	(18.7)	(△0.8)	(△0.5)
純資産額	(百万円)	41,870	47,287	54,839	54,739	54,299
(対前期比)	(%)	(△0.1)	(12.9)	(16.0)	(△0.2)	(△0.8)
有利子負債額	(百万円)	37,350	43,230	52,340	51,580	51,580
出資総額	(百万円)	40,031	45,832	52,745	52,745	52,745
発行済投資口の総口数	(口)	414,300	470,624	540,824	540,824	540,824
1口当たり純資産額	(円)	101,063	100,477	101,400	101,215	100,401
分配金総額	(百万円)	1,689	1,305	2,011	1,960	1,507
1口当たり分配金	(円)	4,077	2,773	3,720	3,625	2,788
うち1口当たり利益分配金	(円)	4,077	2,773	3,720	3,625	2,788
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	—	—	—	—	—
総資産経常利益率 ^(注3)	(%)	2.3	1.5	2.0	1.8	1.4
(年換算値)	(%)	(4.5)	(3.0)	(4.0)	(3.6)	(2.7)
自己資本利益率 ^(注3)	(%)	4.3	2.9	4.0	3.6	2.7
(年換算値)	(%)	(8.5)	(5.9)	(8.0)	(7.2)	(5.4)
期末自己資本比率 ^(注3)	(%)	51.0	50.5	49.4	49.7	49.5
(対前期増減)	(%)	(0.9)	(△0.4)	(△1.2)	(0.3)	(△0.1)
配当性向 ^(注3)	(%)	93.7	100.0	98.2	99.8	100.9
【その他参考情報】						
当期運用日数	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	23	29	34	34	34
減価償却費	(百万円)	305	355	409	415	420
資本的支出額	(百万円)	182	281	262	189	131
賃貸NOI (Net Operating Income) ^(注3)	(百万円)	1,871	2,184	2,545	2,535	2,431
FFO (Funds from Operation) ^(注3)	(百万円)	1,335	1,661	1,860	1,957	1,914
1口当たりFFO ^(注3)	(円)	3,224	3,529	3,440	3,620	3,539
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	(%)	45.5	46.2	47.1	46.8	47.0

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間です。

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

(注3) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益 ÷ ((期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2) × 100
自己資本利益率	当期純利益 ÷ ((期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2) × 100
期末自己資本比率	期末純資産額 ÷ 期末総資産額 × 100
配当性向	1口当たりの分配金 (利益超過分配金は含まない) ÷ 1口当たり当期純利益 × 100 第5期及び第6期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	FFO ÷ 発行済投資口の総口数

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、総合型不動産投資法人として2016年4月に資産規模61,493百万円（取得価格ベース、以下同じです。）で株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しました。これまでに3度の物件取得を伴う公募増資を実施し、資産規模1,000億円超にまで成長しました。また、上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントを標榜し、運用に取組んで参りました。ポートフォリオを強化し売却益の実現が期待できる資産入替（計5回。内4回は実行済みであり、残る1回は決定済みで実行予定。）や1口当たり分配金の押し上げ効果が期待できるメザニンローン債権への投資（計5件。内1件は償還済み。）は、その代表例として挙げられます。

当期（2020年1月期）においては、内部成長に関して、保有資産（34物件）における収益性の向上（賃料収入の増額、管理運営コストの削減等）に鋭意取組むとともに、外部成長に関して、新たに4物件の優先交渉契約を締結し、将来の成長原資の確保に努めました。2020年3月2日に公表した第5回資産入替において取得予定とした「アーバンパーク市ヶ尾」は優先交渉権を活用した事例です。本書の日付現在、本投資法人は合計8物件の優先交渉権を保有しており、今後も成長原資の確保に努めます。

また、前期（2019年7月期）中にスターアジアグループは、本投資法人とさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）との合併に向けた提案を行っており、当期中の2019年8月30日に開催されたさくら総合リートの投資主総会においては、スターアジアグループの提案に沿った決議結果となりました。当該決議結果を受け、2020年1月30日には、本投資法人とさくら総合リートとの合併に向けた基本合意書を締結し、本投資法人及びさくら総合リート双方におけるデュエティリジェンスなど必要な手続きを経て、2020年3月2日に合併契約（以下「本合併契約」といいます。）を締結しました。また、2020年2月18日に、さくら総合リートと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。）の間で資産運用委託契約を締結し、2020年3月1日より本資産運用会社による運用を開始しています。

本投資法人は、本投資法人とさくら総合リートの合併が効力を生じた場合、双方の投資主利益の最大化に資すると確信しています。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期における経済環境は、概ね良好な状態が継続しており、設備投資の増加や雇用・所得環境の改善を背景として企業収益は高水準を維持していました。しかしながら、足元ではCOVID-19（新型コロナウイルス）の蔓延による、世界各国における入国制限や移動の制限などが見られ、世界経済の停滞が懸念されており、株式市場の急落が起きています。本投資法人としては、疾病の蔓延は一過性のものであると認識しておりますが、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必要があると考えています。

2019年下半年の株式市場は、良好と見られていた世界経済を受け、日経平均株価は21,754ポイント（2019年7月1日終値）から23,656ポイント（2019年12月30日終値）まで上昇しましたが、足元での世界経済停滞懸念から、20,000ポイントを割る水準まで売り込まれています。同様に東証リート指数は、低金利の継続、賃料増額期待などから、1,951ポイント（2019年7月1日終値）から2,145ポイント（2019年12月30日終値）まで上昇しましたが、足元では1,900ポイント近くまで下げています。上記のとおり、本投資法人としては、一過性の状況であると認識していますが、企業業績への影響、特にインバウンド需要に支えられ成長してきた観光産業に対する影響は注視する必要があると考えています。

一方、不動産市場に関しては、良好な資金調達環境が継続する中、上場REIT、私募REIT、海外投資家、国内事業法人等の様々な市場参加者が投資活動を継続しており、売買市場における競合環境はタイトな状況が継続しています。また、比較的良好的な我が国の経済状況からテナントの床需要は旺盛な状況が継続しており、特に本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにおいては需給が引き締まった状況が継続していましたが、世界経済の動向、国内の企業業績の見通し等を注視し、不動産収益への影響等を継続して分析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、2019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0.5%と引き続き低水準にあり、継続的にオフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。今後も東京エリアを中心に、オフィス賃貸市場は堅調な傾向が継続していくものと考えています。

(住宅賃貸市場)

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2019年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋市、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2019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16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、2019年第4四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1.1%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+1.7%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は堅調に推移していくものと考えています。

(ホテル賃貸市場)

CBREの調査によれば、2021年までに開業が予定されている主要9都市（東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、京都、広島、仙台及び那覇）のホテル客室数は約8万室で、2018年末の既存ストック数の約24%に相当する規模が新たに供給される見込みです。競合環境がタイトとなる中で、足元でのCOVID-19（新型コロナウイルス）の蔓延による入国制限や移動制限により、ホテルオペレータの業績への影響が懸念されています。ホテルオペレータの業績にとってプラスとなる東京オリンピック・パラリンピックの開催など、観光産業を取り巻く諸要因を注視していく必要があると考えています。

運用実績：

上記の環境認識の下、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102,374百万円）の稼働率は98.1%と引き続き高水準となっています。

③ 資金調達概要

本投資法人は、当期も引き続き、財務基盤の安定性向上を図るべく、返済期限の分散、金利変動リスクを低減するための支払金利の固定化を意識した財務運営を行っています。

当期末日（2020年1月31日）現在の借入残高は、51,580百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は47.0%となりました。

④ 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3,227百万円、営業利益1,721百万円、経常利益1,494百万円、当期純利益1,493百万円を計上しました。

分配の方針として、本投資法人の規約第35条第1項に定めるとおり、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、当期純利益に物流施設におけるレントホリデー（注）の一部に相当する額を加算し、1,507,817,312円を分配することとしました。以上の結果、1口当たり利益分配金は2,788円となりました。

（注）賃貸借契約期間中の特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。以下同じです。

(3) 増資等の状況

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

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

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

(注 2) 1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

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

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

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

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

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

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

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

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

(注11) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

【投資証券の取引所価格の推移】

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

期 別	第 4 期	第 5 期	第 6 期	第 7 期	第 8 期
	自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月 31日	自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月 31日	自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月 31日	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31日	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月 31日
最高	118,300円	112,400円	109,900円	120,900円	121,200円
最低	101,000円	101,600円	100,000円	103,700円	108,400円

(4) 分配金等の実績

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

	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自2017年8月1日 至2018年1月31日	自2018年2月1日 至2018年7月31日	自2018年8月1日 至2019年1月31日	自2019年2月1日 至2019年7月31日	自2019年8月1日 至2020年1月31日
当期純利益総額 (千円)	1,802,173	1,305,316	2,049,646	1,964,506	1,493,894
当期末処分利益総額 (千円)	1,802,393	1,418,609	2,163,215	2,115,855	1,649,263
利益留保額 (千円)	113,292	113,568	151,349	155,368	141,446
金銭の分配金総額 (千円)	1,689,101	1,305,040	2,011,865	1,960,487	1,507,817
(1口当たり分配金) (円)	(4,077)	(2,773)	(3,720)	(3,625)	(2,788)
うち利益分配金総額 (千円)	1,689,101	1,305,040	2,011,865	1,960,487	1,507,817
(1口当たり利益分配金) (円)	(4,077)	(2,773)	(3,720)	(3,625)	(2,788)
うち出資払戻総額 (千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額 (千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額 (千円)	-	-	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金) (円)	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)

(5) 今後の運用方針

① 次期の見通し

今後の我が国経済は、足元のCOVID-19(新型コロナウイルス)の蔓延による世界経済の停滞懸念から、我が国の実体経済への影響が表れるものと思われます。既に大きな影響を受けている株式市場、為替市場等、金融資本市場の変動には特に留意する必要があると考えています。

一方で、日本銀行による金利抑制策の継続、海外からの投資資金の流入等から、当面は日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。しかしながら、COVID-19(新型コロナウイルス)の蔓延による世界経済への影響の広がりには注意深く見る必要があると考えています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスへ投資する総合型リートです。投資対象とするアセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

(ロ) 内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即した最適なプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)及びビルディング・マネジメント会社(以下「BM会社」といいます。)を選定し、PDCAシステム(Plan・Do・Check・Actionシステム)に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を起用できる体制を構築しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた運用管理を行って参ります。なお、各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

(オフィス・住宅)

稼働率の維持、向上のため、大手仲介会社のみならず各運用資産の特性に応じ、地元の仲介会社等も含めて広範に物件情報を提供し、迅速に多数のテナント候補を確保し成約に努めます。また、賃貸借契約の更新に際して、周辺相場賃料と契約賃料の間に乖離があるテナントの場合には、賃料増額交渉を行います。

加えて、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、テナントへの訴求性を高めるため、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ます。

(物流施設・ホテル)

物流施設、ホテルに関しては、シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントとの良好な関係構築に努め、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、長期間の入居及び賃料増額を目指します。

(ハ) 財務戦略

本投資法人は中長期的な収益の維持・拡大及び運用資産規模の成長を実現することを目指して安定的かつ健全な財務基盤を構築することを目指します。

(エクイティ・ファイナンス)

新投資口の発行は、既存投資主の権利の希薄化及びそ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機動的に行います。

(デット・ファイナンス)

資金の借入れ及び投資法人債の発行に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランス及び分配金の水準に配慮します。具体的に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（借入れ、投資法人債）、借入先の分散等を検討し、1口当たり分配金への影響を計った上で決定するものとし、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等を検討します。

(LTV)

主として物件の新規取得のために資金余力に配慮したLTVコントロールを行います。運用ガイドラインにより、LTVは原則として60%を上限とします。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末（2020年1月31日）以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

(イ) さくら総合リートとの合併契約の締結

本投資法人及びさくら総合リートは、それぞれ、2020年3月2日開催の役員会にて、2020年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする吸収合併（以下「本合併」といいます。）を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて本合併契約を締結しました。

(1) 本合併の目的

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

(2) 合併比率

本合併に当たり、本投資法人はさくら総合リートの投資主に対してさくら総合リートの投資口1口につき本投資口1.78口を割当交付します（注）。これにより、さくら総合リートの投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じますが、当該1口未満の端数投資口については、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（注）本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする本投資口分割（以下「本投資口分割」といいます。）を予定しており、上記割当ての比率は本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割の詳細は、下記「(ロ) 投資口の分割」をご参照下さい。

(3) 合併交付金

上記の投資口の割当交付の他、本投資法人は、さくら総合リートの最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リートの分配可能利益に基づきさくら総合リートの投資主（本合併の効力発生日の前日のさくら総合リートの最終投資主名簿に記載又は記録された投資主（投信法第149条の3の規定に基づきその有する投資口の買取りを請求したさくら総合リートの投資主を除き、以下「割当対象投資主」といいます。））に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て）を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

(4) さくら総合リークの直前期（2019年7月1日から2019年12月31日まで）の概要

事業内容	: 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	: 2,391百万円
当期純利益	: 704百万円
資産合計	: 63,111百万円
負債合計	: 33,152百万円
純資産合計	: 29,959百万円

(ロ) 投資口の分割

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

(1) 分割の目的

上記「(イ) さくら総合リークとの合併契約の締結」に記載のとおり、本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対してさくら総合リーク0.89となります。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リーク投資口1口に対して、本投資法人投資口0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるさくら総合リークの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もさくら総合リークの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、さくら総合リークの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

(2) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力発生日である2020年8月1日において効力を生じるものとします。

(3) 分割により増加する投資口数等

①本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数	: 540,824口
②本投資口分割により増加する投資口数	: 540,824口
③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数	: 1,081,648口
④本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数	: 1,674,389口 (注)
⑤本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数	: 10,000,000口

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

(4) 投資口分割の日程

①基準日公告日	: 2020年7月10日 (予定)
②基準日	: 2020年7月31日 (予定)
③効力発生日	: 2020年8月1日 (予定)

(5) 1口当たり情報に及ぼす影響

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

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

(ハ) 資産の譲渡

本投資法人は、以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

<アルファベットセブン>

譲渡予定資産	: 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分（第1回40%、第2回60%）
売買契約の締結日	: 2020年3月2日
譲渡予定日	: 第1回（準共有持分40%）: 2020年7月1日 第2回（準共有持分60%）: 2020年12月1日
所在地（住居表示）	: 東京都港区赤坂7-6-38
譲渡予定先	: 関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格	: 第1回（準共有持分40%）: 1,400百万円 第2回（準共有持分60%）: 2,100百万円
損益に及ぼす影響	: 営業収益として不動産等売却益を2020年7月期に約642百万円、2021年1月期に約970百万円を計上する予定です。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別	第4期 (2018年1月31日)	第5期 (2018年7月31日)	第6期 (2019年1月31日)	第7期 (2019年7月31日)	第8期 (2020年1月31日)
発行可能投資口総口数 (口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	414,300	470,624	540,824	540,824	540,824
出資総額 (百万円)	40,031	45,832	52,745	52,745	52,745
投資主数 (人)	16,544	17,506	19,371	17,778	16,656

(2) 投資口に関する事項

2020年1月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	46,396	8.6
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	42,131	7.8
STAR ASIA CAPITAL I LLC	24,195	4.5
STAR ASIA CAPITAL II LLC	24,195	4.5
STAR ASIA CAPITAL III LLC	24,195	4.5
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	24,195	4.5
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	20,837	3.9
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	19,499	3.6
野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,156	2.4
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,422	1.9
合計	249,221	46.1

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

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額 (千円)
執行役員 (注1、2)	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	—
監督役員 (注1、3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルスパリングインベストメンツホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	南青山監査法人 社員 株式会社南青山会計コンサルティング 代表取締役	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	—	8,500

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で87口所有しています。監督役員は本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。

(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。

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

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年1月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

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

3. 投資法人の運用資産の状況

(1) 不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	主たる用途	地域等 (注1)	第7期 2019年7月31日現在		第8期 2020年1月31日現在	
			保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円) (注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	20,172	18.3	20,130	18.4
		東京圏以外	15,896	14.4	15,825	14.4
	住宅	東京圏	12,435	11.3	12,411	11.3
		東京圏以外	3,135	2.8	3,126	2.9
	物流施設	東京圏	30,877	28.0	30,793	28.1
	ホテル	東京圏	12,830	11.6	12,811	11.7
東京圏以外		7,804	7.1	7,764	7.1	
小 計			103,151	93.6	102,863	93.8
投資有価証券			723	0.7	711	0.6
長期貸付金			300	0.3	300	0.3
預金・その他の資産			6,065	5.5	5,773	5.3
資産総額			110,240	100.0	109,649	100.0

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

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

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

(2) 主要な保有資産

2020年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件 番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能 面積 (m) (注2)	賃貸面積 (m) (注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる 用途
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,812	38,086.56	34,901.67	91.6	8.1	物流施設
OFC-12	東神戸センタービル	7,648	16,931.82	15,987.30	94.4	9.7	オフィス
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,648	30,190.81	30,190.81	100.0	6.3	物流施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,384	5,977.18	5,864.69	98.1	5.9	住宅
OFC-08	アサヒビルディング	6,330	8,672.01	8,672.01	100.0	7.1	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,860	10,489.58	10,489.58	100.0	6.8	オフィス
LGC-04	原木ロジスティクス	4,659	12,126.28	非開示 (注6)	100.0	非開示 (注6)	物流施設
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	3,855	5,293.88	5,293.88	100.0	2.6	ホテル
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,767	18,142.08	非開示 (注6)	100.0	非開示 (注6)	物流施設
HTL-04	ベストウェスタン横浜	3,271	4,686.09	4,686.09	100.0	2.5	ホテル
合 計		56,238	150,596.29	146,354.39	97.2	54.2	

- (注1) 物件番号は、本投資法人の各運用資産について、オフィス（OFC）、商業施設（RTL）、住宅（RSC）、物流施設（LGC）及びホテル（HTL）に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。以下、同じです。
- (注2) 賃貸可能面積は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
- (注3) 賃貸面積は、各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース」といいます。）の対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約（以下「賃料保証型マスターリース」といいます。）の対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。
- (注4) 稼働率は、各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 対総不動産賃貸事業収益比率は、各運用資産の不動産賃貸事業収入を全資産に係る合計額で除した比率を示しています。
- (注6) エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

(3) 不動産等組入資産明細

2020年1月31日現在における本投資法人が保有する不動産等の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿 価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区南麻布 4-11-30	信託受益権	3,263.08	3,070	2,962
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区 本町橋1-5	信託受益権	10,489.58	6,960	5,860
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区代々木 4-31-6	信託受益権	3,521.03	2,510	1,820
OFC-05	アルファベット セブツ(注3)	東京都港区赤坂 7-6-38	信託受益権	2,464.59	2,670	1,841
OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区渋谷 3-3-2	信託受益権	1,612.88	3,260	2,092
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,672.01	7,840	6,330
OFC-09	博多駅 イーストプレイス	福岡県福岡市博多区 博多駅東3-1-26	信託受益権	4,632.70	2,590	2,316
OFC-10	日本橋浜町 パークビル	東京都中央区 日本橋浜町2-35-4	信託受益権	1,911.84	1,550	1,458
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	東京都渋谷区東 2-29-8	信託受益権	1,892.18	2,690	2,592
OFC-12	東神戸 センタービル	兵庫県神戸市東灘区 本山南町8-6-26	信託受益権	16,931.82	7,520	7,648
OFC-13	アミューズメント メディア学院新館	東京都渋谷区東 2-27-9	信託受益権	781.33	1,160	1,030
RSC-01	アーバンパーク 麻布十番	東京都港区麻布十番 2-12-12	信託受益権	1,986.76	2,480	2,085
RSC-02	アーバンパーク 代官山	東京都渋谷区猿樂町 9-8	信託受益権	5,977.18	8,240	6,384
RSC-05	アーバンパーク 難波	大阪府大阪市浪速区 稲荷2-7-22	信託受益権	2,584.81	1,650	1,513
RSC-06	アーバンパーク 護国寺	東京都豊島区雑司が谷 1-5-4	信託受益権	1,964.04	1,530	1,506
RSC-07	アーバンパーク 柏	千葉県柏市柏 3-10-13	信託受益権	2,954.77	1,190	1,246
RSC-08	アーバンパーク 緑地公園	大阪府吹田市 千里山西4-37-7	信託受益権	5,508.94	1,620	1,612
RSC-09	アーバンパーク 高円寺	東京都杉並区 高円寺北3-19-12	信託受益権	1,365.48	1,180	1,189

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円) (注2)	期末帳簿 価額 (百万円)
LGC-01	岩槻 ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区 大字長宮字水保上719-1	信託受益権	30,190.81	7,310	6,648
LGC-02	横浜 ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区出田町1-1	信託受益権	18,142.08	4,170	3,767
LGC-03	船橋 ロジスティクス	千葉県船橋市日の出 2-20-3	信託受益権	38,086.56	8,650	7,812
LGC-04	原木 ロジスティクス	千葉県市川市原木 2526-42	信託受益権	12,126.28	4,850	4,659
LGC-05	所沢 ロジスティクス	埼玉県所沢市下富 735-1	信託受益権	5,994.75	1,350	1,353
LGC-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市西浦 2-15-11	信託受益権	14,018.82	3,020	2,959
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市西浦 2-1-3	信託受益権	6,315.87	850	857
LGC-08	松伏 ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡松伏町 大字大川戸字宿通2410-3	信託受益権	19,833.47	2,860	2,733
HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区 曽根崎1-6-15	信託受益権	3,940.93	2,320	2,121
HTL-02	スマイルホテル なんば	大阪府大阪市浪速区 幸町3-3-9	信託受益権	1,711.42	1,490	1,682
HTL-03	ベストウエスタン 東京西葛西	東京都江戸川区 西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	3,750	3,855
HTL-04	ベストウエスタン 横浜	神奈川県横浜市 鶴見区鶴見中央4-29-1	信託受益権	4,686.09	3,250	3,271
HTL-05	ホテルWBF 福岡天神南	福岡県福岡市中央区 春吉3-23-32	信託受益権	2,281.49	2,000	1,965
HTL-06	グランジット 秋葉原	東京都千代田区外神田 4-4-6	信託受益権	1,089.06	2,520	2,508
HTL-07	ベストウエスタン 東京西葛西グランド	東京都江戸川区西葛西 6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,210	3,175
HTL-08	ホテルWBF アートステイなんば	大阪府大阪市浪速区 日本橋5-8-25	信託受益権	2,061.46	1,970	1,994
合 計				247,043.18	113,280	102,863

(注1) 所在地は、各運用資産の住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、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の不動産鑑定士が作成した2020年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

(注3) アルファベットセブンについては、信託受益権準共有持分40%を2020年7月1日付で、信託受益権準共有持分60%を2020年12月1日付でそれぞれ譲渡する予定です。以下同じです。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第7期 (2019年2月1日～2019年7月31日)				第8期 (2019年8月1日～2020年1月31日)			
		テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)	テナント総数 [期末時点] (注1)	稼働率 [期末時点] (%) (注2)	不動産賃貸 事業収益 [期間中] (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (%)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	5	100.0	97	2.9	5	100.0	96	3.0
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	223	6.7	5	100.0	217	6.8
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	105	3.2	10	100.0	107	3.4
OFC-05	アルファベットセブン	8	88.6	73	2.2	10	100.0	75	2.4
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	76	2.3	4	100.0	79	2.5
OFC-08	アサヒビルディング	20	100.0	221	6.7	20	100.0	226	7.1
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	100.0	99	3.0	18	100.0	102	3.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	3	100.0	43	1.3	4	100.0	48	1.5
OFC-11	アミューズメント メディア学院本館	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
OFC-12	東神戸センタービル	47	89.6	312	9.4	51	94.4	311	9.7
OFC-13	アミューズメント メディア学院新館	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	44	100.0	56	1.7	44	100.0	59	1.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	68	98.1	195	5.9	70	98.1	187	5.9
RSC-05	アーバンパーク難波	112	96.7	50	1.5	117	100.0	50	1.6
RSC-06	アーバンパーク護国寺	106	91.8	53	1.6	106	98.3	52	1.6
RSC-07	アーバンパーク柏	41	100.0	37	1.1	41	100.0	38	1.2
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	56	95.5	57	1.7	54	92.8	58	1.8
RSC-09	アーバンパーク高円寺	75	100.0	36	1.1	74	97.6	36	1.1
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	202	6.1	3	100.0	202	6.3
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-03	船橋ロジスティクス	4	91.6	273	8.2	4	91.6	260	8.1
LGC-04	原木ロジスティクス	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	2	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-05	所沢ロジスティクス	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
LGC-08	松伏ロジスティクス	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	65	2.0	1	100.0	65	2.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	40	1.2	1	100.0	31	1.0
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	1	100.0	99	3.0	1	100.0	84	2.6
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	2.4	1	100.0	80	2.5
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
HTL-06	グランジット秋葉原	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
HTL-07	ベストウェスタン 東京西葛西グランデ	1	100.0	70	2.1	1	100.0	70	2.2
HTL-08	ホテルWBFアート ステイなんば	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)	1	100.0	非開示(注3)	非開示(注3)
	合計	646	97.6	3,334	100.0	657	98.1	3,200	100.0

(注1) テナント数は、各期末日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数（駐車場は含みません。）を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

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

(注3) エンドテナント等からの承諾が得られていないため、開示していません。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

2020年1月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量(口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)		評価損益(百万円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-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5)
MEZ-03	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3	信託受益権	-	-	124	-	124	-	(注2) (注5)
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	-	-	105	-	105	-	(注3) (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	-	-	81	-	81	-	(注4) (注6)
	合計	-	-	-	711	-	711	-	-

(注1) 裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。
 (注2) 裏付け資産は、「The Royal Garden Residence 白金台」を主たる信託財産とする信託受益権です。
 (注3) 運用資産は、「アーバンパーク三ツ池公園」及び「アーバンパーク常盤台公園」を主たる信託財産とする信託受益権です。
 (注4) 運用資産は、「OHAビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。
 (注5) 評価額には、2020年1月31日現在における時価を記載しています。時価の算定方法については、後記「V. 注記表」に記載されている【金融商品に関する注記】をご参照下さい。
 (注6) 評価額は帳簿価額を記載しています。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引(変動受取・固定支払)	44,280,000	32,980,000	△95,806

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。
 (注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(8) その他資産の状況

2020年1月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」乃至「(6) 有価証券組入資産明細」に記載しているもの以外で、本投資法人が投資対象とする主な特定資産の組入れは以下のとおりです。

資産番号	銘柄名	資産の種類	数量(口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円)(注1)		評価損益(百万円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-04	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4	貸付金	-	-	300	-	300	-	(注2)

(注1) 評価額には、2020年1月31日現在における時価を記載しています。時価の算定方法については、後記「V. 注記表」に記載されている【金融商品に関する注記】をご参照下さい。
 (注2) 裏付け資産は、「DS海岸ビル(旧プレミアム海岸ビル)」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が2020年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9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
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 2020年 4 月 至 2020年 7 月	30,000	-	-
ベストウェスタン東京西葛西 (東京都江戸川区)	給湯設備更新工事	自 2020年 4 月 至 2020年 6 月	18,400	-	-
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区)	直流電源装置更新工事	自 2020年 5 月 至 2020年 7 月	17,000	-	-
アーバンパーク護国寺 (東京都豊島区)	給湯設備更新工事	自 2020年 4 月 至 2020年 7 月	12,000	-	-
博多駅イーストプレイス (福岡県福岡市)	立体駐車場設備更新工事	自 2020年 5 月 至 2020年 7 月	11,847	-	-
船橋西浦ロジスティクス I (千葉県船橋市)	LED化等庫内設備投資	自 2020年 5 月 至 2020年 7 月	10,000	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2020年1月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は131,943千円であり、当期費用に区分された修繕費82,084千円と合わせ、合計214,028千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)
船橋西浦ロジスティクス II (千葉県船橋市)	東・南・北面外壁防水工事	自 2019年11月 至 2020年 1 月	28,934
船橋西浦ロジスティクス I (千葉県船橋市)	非常階段設置工事	自 2020年 1 月 至 2020年 1 月	17,585
ベストウェスタン横浜 (神奈川県横浜市)	エレベーター2基リニューアル工事	自 2020年 1 月 至 2020年 1 月	12,776
その他	-	-	72,647
合 計			131,943

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第7期	第8期
	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31日	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月 31日
資産運用報酬 (注)	251,121	226,759
資産保管及び一般事務委託手数料	23,583	23,757
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	67,548	63,888
合 計	344,653	316,805

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、物件譲渡に係る報酬が第7期に14,535千円発生し、不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬が第7期に5,100千円、投資有価証券の帳簿価額に算入した取得報酬が第7期に1,000千円発生しています。

(2) 借入状況

2020年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	使途	摘要
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2016年 4月20日	1,950	1,950	0.4830% (注3)	2020年 4月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	株式会社三菱UFJ銀行		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行	600	600	0.6250% (注3)	2021年 4月20日				
	株式会社三井住友銀行	1,950	1,950						
	株式会社みずほ銀行	1,800	1,800						
	三井住友信託銀行株式会社	1,050	1,050						
	株式会社三菱UFJ銀行	700	700						
	株式会社あおぞら銀行	600	600						
	株式会社新生銀行	600	600	0.5300% (注3)	2020年 10月20日				
	株式会社りそな銀行	600	600						
	株式会社三井住友銀行	350	350						
	株式会社みずほ銀行	400	400						
	三井住友信託銀行株式会社	450	450						
	株式会社あおぞら銀行	400	400						
	株式会社新生銀行	400	400	0.7100% (注3)	2022年 4月20日				
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	1,400	1,400						
	株式会社みずほ銀行	1,050	1,050						
	三井住友信託銀行株式会社	500	500						
	株式会社あおぞら銀行	400	400						
	株式会社新生銀行	400	400	0.5300% (注3)	2020年 10月20日				
	株式会社りそな銀行	400	400						
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000						
	株式会社みずほ銀行	600	600						
	株式会社三井住友銀行	970	970						
	株式会社みずほ銀行	920	920						
三井住友信託銀行株式会社	800	800	0.7300% (注3)	2023年 2月20日					
株式会社あおぞら銀行	500	500							
株式会社新生銀行	500	500							
株式会社りそな銀行	500	500							
株式会社福岡銀行	500	500							
株式会社三井住友銀行	1,865	1,865			0.5221% (注3)	2021年 10月20日			
株式会社みずほ銀行	1,715	1,715							
三井住友信託銀行株式会社	1,050	1,050							
株式会社あおぞら銀行	600	600							
株式会社新生銀行	600	600							
株式会社りそな銀行	600	600							
株式会社福岡銀行	170	170							
第一生命保険株式会社	500	500							
みずほ信託銀行株式会社	200	200							
株式会社三井住友銀行	500	500	0.6095% (注3)	2022年 3月22日					
株式会社みずほ銀行	450	450							
三井住友信託銀行株式会社	700	700							
株式会社あおぞら銀行	500	500							
株式会社新生銀行	600	600							
株式会社りそな銀行	500	500							
株式会社福岡銀行	250	250							
株式会社西日本シティ銀行	500	500							

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

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

(注4) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等
該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等
該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等
該当事項はありません。

②その他
該当事項はありません。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況
該当事項はありません。

②支払手数料等の金額
該当事項はありません。

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

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

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11. その他

(1) お知らせ

①投資主総会

2019年10月30日に、第3回投資主総会を開催しました。
投資主総会で承認された事項のうち主な概要は、以下のとおりです。

投資主総会開催日	議案	概要
2019年10月30日	第1号議案 規約一部変更の件	改元による規約の表記の修正を回避するため、法令番号を除き、和暦表記から西暦表記に変更しました。
	第2号議案 執行役員1名選任の件	執行役員に加藤篤志が選任されました。
	第3号議案 補欠執行役員1名選任の件	補欠執行役員に宮澤明子（旧姓及び職務上の氏名は菅野 顕子）が選任されました。
	第4号議案 監督役員2名選任の件	監督役員に玉木雅浩、原田辰也の2名が選任されました。

②投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表



(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,743,631	1,622,851
信託現金及び信託預金	3,940,970	3,848,378
営業未収入金	55,906	45,608
前払費用	132,744	112,436
その他	11,298	8,689
流動資産合計	5,884,550	5,637,964
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,118,834	33,247,569
減価償却累計額	△2,106,616	△2,521,046
信託建物 (純額)	31,012,218	30,726,523
信託構築物	15,784	15,784
減価償却累計額	△1,893	△2,431
信託構築物 (純額)	13,890	13,352
信託機械及び装置	46,680	46,680
減価償却累計額	△7,236	△9,570
信託機械及び装置 (純額)	39,444	37,110
信託工具、器具及び備品	33,338	36,546
減価償却累計額	△8,460	△11,336
信託工具、器具及び備品 (純額)	24,877	25,210
信託土地	68,602,052	68,602,052
有形固定資産合計	99,692,483	99,404,248
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	723,220	711,912
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	168,174	121,497
差入敷金及び保証金	10,962	10,862
その他	2,024	3,625
投資その他の資産合計	1,204,382	1,147,898
固定資産合計	104,356,004	104,011,285
資産合計	110,240,555	109,649,249

(単位：千円)

	前期（ご参考） (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,637	338,896
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	11,300,000
未払金	293,558	269,588
未払費用	10,030	11,903
未払法人税等	605	605
未払消費税等	199,468	35,586
前受金	517,389	531,192
その他	30,552	14,299
流動負債合計	8,606,243	12,502,070
固定負債		
長期借入金	44,280,000	40,280,000
預り敷金及び保証金	6,669	6,718
信託預り敷金及び保証金	2,478,925	2,459,766
その他	128,960	101,271
固定負債合計	46,894,554	42,847,755
負債合計	55,500,798	55,349,826
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	2,115,855	1,649,263
剰余金合計	2,115,855	1,649,263
投資主資本合計	54,861,822	54,395,229
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△122,065	△95,806
評価・換算差額等合計	△122,065	△95,806
純資産合計	※1 54,739,757	※1 54,299,423
負債純資産合計	110,240,555	109,649,249

Ⅲ. 損益計算書



(単位：千円)

	前期 (ご参考) 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	当 期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,092,125	※1 2,988,424
その他賃貸事業収入	※1 242,455	※1 212,244
不動産等売却益	※2 422,504	－
その他の収入	28,185	27,160
営業収益合計	3,785,271	3,227,829
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,214,656	※1 1,189,614
資産運用報酬	251,121	226,759
資産保管及び一般事務委託手数料	23,583	23,757
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	67,548	63,888
営業費用合計	1,559,310	1,506,419
営業利益	2,225,961	1,721,410
営業外収益		
受取利息	30	27
未払分配金戻入	－	997
還付加算金	883	1
営業外収益合計	913	1,026
営業外費用		
支払利息	155,935	165,266
融資関連費用	105,827	62,670
営業外費用合計	261,763	227,937
経常利益	1,965,111	1,494,499
税引前当期純利益	1,965,111	1,494,499
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	1,964,506	1,493,894
前期繰越利益	151,349	155,368
当期未処分利益又は当期未処理損失 (△)	2,115,855	1,649,263

IV. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延 ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	
		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金 合計				
当期首残高	52,745,966	2,163,215	2,163,215	54,909,181	△69,303	△69,303	54,839,877
当期変動額							
剰余金の配当		△2,011,865	△2,011,865	△2,011,865			△2,011,865
当期純利益		1,964,506	1,964,506	1,964,506			1,964,506
投資主資本以外の 項目の当期変動額（純額）					△52,761	△52,761	△52,761
当期変動額合計	-	△47,359	△47,359	△47,359	△52,761	△52,761	△100,120
当期末残高	*1 52,745,966	2,115,855	2,115,855	54,861,822	△122,065	△122,065	54,739,757

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			投資主資本 合計	評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金			繰延 ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	
		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金 合計				
当期首残高	52,745,966	2,115,855	2,115,855	54,861,822	△122,065	△122,065	54,739,757
当期変動額							
剰余金の配当		△1,960,487	△1,960,487	△1,960,487			△1,960,487
当期純利益		1,493,894	1,493,894	1,493,894			1,493,894
投資主資本以外の 項目の当期変動額（純額）					26,259	26,259	26,259
当期変動額合計	-	△466,592	△466,592	△466,592	26,259	26,259	△440,333
当期末残高	*1 52,745,966	1,649,263	1,649,263	54,395,229	△95,806	△95,806	54,299,423

V. 注記表

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	当 期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期（ご参考） 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月31日	当 期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	<p>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。</p>	<p>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。</p>
2. 固定資産の減価償却の方法	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～69年 構築物 10～30年 機械及び装置 10年 工具、器具及び備品 3～15年</p>	<p>有形固定資産（信託財産を含みます。） 定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5～69年 構築物 10～30年 機械及び装置 10年 工具、器具及び備品 3～15年</p>
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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3,367千円です。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等（以下「固定資産税等」といいます。）については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありません。</p>
4. ヘッジ会計の方法	<p>(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。</p>	<p>(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。</p>

項目	前期 (ご参考) 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	当 期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>	<p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>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。</p>

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)
<p>※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</p> <p>50,000千円</p>	<p>※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</p> <p>50,000千円</p>

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	当期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,718,786 共益費収入 266,210 駐車場収入 94,978 施設使用料 9,924 その他賃貸収入 2,225 計 3,092,125 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 165,375 その他収入 77,080 計 242,455 不動産賃貸事業収益合計 3,334,581 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 148,449 水道光熱費 179,347 公租公課 238,101 修繕費 114,653 信託報酬 13,129 損害保険料 4,727 減価償却費 415,829 その他費用 100,418 不動産賃貸事業費用合計 1,214,656 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,119,924 ※2 不動産等売却益の内訳 (単位:千円) 博多駅東113ビル(準共有持分51%) 不動産等売却収入 1,453,500 不動産等売却原価 994,157 その他売却費用 36,837 不動産等売却益 422,504	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円) A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料収入 2,617,584 共益費収入 262,460 駐車場収入 95,729 施設使用料 10,607 その他賃貸収入 2,041 計 2,988,424 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 177,361 その他収入 34,883 計 212,244 不動産賃貸事業収益合計 3,200,669 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 153,423 水道光熱費 176,939 公租公課 238,044 修繕費 82,084 信託報酬 13,150 損害保険料 4,773 減価償却費 420,178 その他費用 101,019 不動産賃貸事業費用合計 1,189,614 C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 2,011,055 -

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	当期 自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 540,824口	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 10,000,000口 発行済投資口の総口数 540,824口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) (2019年7月31日)	当 期 (2020年1月31日)																												
<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券付随費用</td> <td style="text-align: right;">1,359</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">204</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">38,401</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">39,965</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△39,965</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> </table>	有価証券付随費用	1,359	未払金	204	繰延ヘッジ損益	38,401	繰延税金資産小計	39,965	評価性引当額	△39,965	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産の純額	—	<p>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)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">有価証券付随費用</td> <td style="text-align: right;">1,359</td> </tr> <tr> <td>未払金</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>繰延ヘッジ損益</td> <td style="text-align: right;">30,140</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産小計</td> <td style="text-align: right;">31,499</td> </tr> <tr> <td>評価性引当額</td> <td style="text-align: right;">△31,499</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産の純額</td> <td style="text-align: right;">—</td> </tr> </table>	有価証券付随費用	1,359	未払金	—	繰延ヘッジ損益	30,140	繰延税金資産小計	31,499	評価性引当額	△31,499	繰延税金資産合計	—	繰延税金資産の純額	—
有価証券付随費用	1,359																												
未払金	204																												
繰延ヘッジ損益	38,401																												
繰延税金資産小計	39,965																												
評価性引当額	△39,965																												
繰延税金資産合計	—																												
繰延税金資産の純額	—																												
有価証券付随費用	1,359																												
未払金	—																												
繰延ヘッジ損益	30,140																												
繰延税金資産小計	31,499																												
評価性引当額	△31,499																												
繰延税金資産合計	—																												
繰延税金資産の純額	—																												
<p>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：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.51</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.43</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">△0.05</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.51	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.43	その他	△0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03	<p>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：%)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率</td> <td style="text-align: right;">31.51</td> </tr> <tr> <td>(調整)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△31.50</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right;">0.03</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right;">0.04</td> </tr> </table>	法定実効税率	31.51	(調整)		支払分配金の損金算入額	△31.50	その他	0.03	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04								
法定実効税率	31.51																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△31.43																												
その他	△0.05																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.03																												
法定実効税率	31.51																												
(調整)																													
支払分配金の損金算入額	△31.50																												
その他	0.03																												
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.04																												

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日	当 期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月 31 日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019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	1,743,631	1,743,631	—
(2) 信託現金及び信託預金	3,940,970	3,940,970	—
(3) 投資有価証券	525,370	525,370	—
(4) 長期貸付金	300,000	300,000	—
資産計	6,509,971	6,509,971	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,300,000	—
(6) 長期借入金	44,280,000	44,280,000	—
負債計	51,580,000	51,580,000	—
(7) デリバティブ取引（※）	(122,065)	(122,065)	—

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

（注1）金融商品の時価の算定方法

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

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

(3) 投資有価証券、(4) 長期貸付金

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

(6) 長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(7) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等（※1）		時価（※2）
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 （変動受取・固定支払）	長期借入金	44,280,000	36,980,000	△122,065

（※1）契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

（※2）時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金 ^(※1)	6,669
信託預り敷金及び保証金 ^(※1)	2,478,925
投資有価証券 ^(※2)	197,850

(※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（2019年7月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,743,631	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,940,970	—	—	—	—	—
投資有価証券	—	—	—	—	525,370	—
長期貸付金	—	—	—	—	300,000	—
合計	5,684,601	—	—	—	825,370	—

(注4) 借入金の決算日（2019年7月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	7,300,000	11,300,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	—
合計	7,300,000	11,300,000	15,450,000	4,690,000	12,840,000	—

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2020年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは次表には含めていません。（注2）をご参照ください。）

(単位：千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(5) 1年内返済予定の長期借入金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 投資有価証券、(4) 長期貸付金
メザンローン債権（社債、信託受益権及び貸付金）から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (6) 長期借入金
長期借入金はすべて変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (7) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの：該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの：ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 ^(※1)		時価 ^(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	44,280,000	32,980,000	△95,806

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品の貸借対照表計上額

(単位：千円)

区分	貸借対照表計上額
預り敷金及び保証金 ^(※1)	6,718
信託預り敷金及び保証金 ^(※1)	2,459,766
投資有価証券 ^(※2)	187,172

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

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

(注3) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日（2020年1月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,622,851	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,848,378	-	-	-	-	-
投資有価証券	-	-	-	524,740	-	-
長期貸付金	-	-	-	300,000	-	-
合計	5,471,229	-	-	824,740	-	-

(注4) 借入金の決算日（2020年1月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
長期借入金	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	8,000,000	-
合計	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	8,000,000	-

【賃貸等不動産に関する注記】

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
103,340,671	△189,048	103,151,622	112,222,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権1物件の取得（1,031,741千円）、資本的支出（189,197千円）、主な減少額は、不動産信託受益権1物件（準共有持分51%）の譲渡（994,157千円）、減価償却（415,829千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年7月期（第7期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

（単位：千円）

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
103,151,622	△288,235	102,863,386	114,110,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

（注2）当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は、資本的支出（131,943千円）、主な減少額は、減価償却（420,178千円）によるものです。

（注3）当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期末の時価のうち、アルファベットセブンについては、2020年3月2日付の信託受益権準共有持分売買契約における譲渡価格（3,500,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2020年1月期（第8期）における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	1,250,000	長期借入金	6,500,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,050,000
				融資関連費用	7,899	前払費用	15,064
						長期前払費用	24,933
			支払利息	30,359	未払費用	1,793	

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

属性	会社等の名称 又は氏名	事業の 内容又は 職業	投資口の 所有割合 (%)	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
資産保管会社	三井住友信託 銀行株式会社	銀行業	-	資金の借入	-	長期借入金	6,500,000
						1年内返済予定 の長期借入金	1,500,000
				融資関連費用	7,947	前払費用	13,460
						長期前払費用	18,591
			支払利息	32,381	未払費用	2,130	

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期（ご参考） 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日		当 期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月 31 日	
1口当たり純資産額	101,215円	1口当たり純資産額	100,401円
1口当たり当期純利益	3,632円	1口当たり当期純利益	2,762円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均 投資口数で除することにより算定しています。また、 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均 投資口数で除することにより算定しています。また、 潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、 潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期（ご参考） 自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月 31 日		当 期 自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月 31 日	
当期純利益 (千円)	1,964,506	当期純利益 (千円)	1,493,894
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	-
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,964,506	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,493,894
期中平均投資口数 (口)	540,824	期中平均投資口数 (口)	540,824

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2019年2月1日 至 2019年7月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2019年8月1日 至 2020年1月31日）

1. さくら総合リートとの合併契約の締結

本投資法人及びさくら総合リートは、それぞれ、2020年3月2日開催の役員会にて、2020年8月1日を合併の効力発生日として、本投資法人を吸収合併存続法人、さくら総合リートを吸収合併消滅法人とする本合併を行うことについて決定し、2020年3月2日付にて本合併契約を締結しました。

(1) 本合併の目的

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

(2) 合併比率

本合併に当たり、本投資法人はさくら総合リートの投資主に対してさくら総合リートの投資口1口につき本投資口1.78口を割当交付します（注）。これにより、さくら総合リートの投資主に対して交付すべき投資口の口数に1口未満の端数が生じますが、当該1口未満の端数投資口については、投信法の規定に基づきこれを市場において行う取引により売却し、売却により得られた代金を、端数の生じた投資主に対し、その端数に応じて交付します。

（注）本投資法人は、2020年7月31日を分割の基準日、2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口とする本投資口分割を予定しており、上記割当ての比率は本投資口分割の効力発生を前提としています。本投資口分割の詳細は、下記「2. 投資口の分割」をご参照ください。

(3) 合併交付金

上記の投資口の他、本投資法人は、さくら総合リートの最終営業期間に係る金銭の分配の代わり金として、さくら総合リートの分配可能利益に基づき割当対象投資主に対して同期間の金銭の分配額見合いの合併交付金（本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの分配可能利益の額を本合併の効力発生日の前日におけるさくら総合リートの発行済投資口の総口数から割当対象投資主以外の投資主が保有する投資口数を控除した口数で除した金額（1円未満切捨て））を、効力発生日から合理的な期間内に支払う予定です。

(4) さくら総合リートの直前期（2019年7月1日から2019年12月31日まで）の概要

事業内容	： 投信法に基づき、主として特定資産に投資して運用を行うこと
営業収益	： 2,391百万円
当期純利益	： 704百万円
資産合計	： 63,111百万円
負債合計	： 33,152百万円
純資産合計	： 29,959百万円

2. 投資口の分割

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

(1) 分割の目的

上記「1. さくら総合リートとの合併契約の締結」に記載のとおり、本合併は、本投資法人を吸収合併存続法人とする吸収合併方式によって行われ、本投資口分割を考慮する前の合併比率は、本投資法人1に対しさくら総合リート0.89となります。しかしながら、かかる合併比率では、さくら総合リート投資口1口に対して、本投資法人投資口0.89口が割当交付されることとなり、交付される本投資法人の投資口の口数が1口未満となるさくら総合リートの投資主が多数生じることとなります。このため、本合併後もさくら総合リートの投資主が本投資法人の投資口を継続して保有することを可能とするべく、さくら総合リートの全ての投資主に対し1口以上の本投資法人投資口を交付することを目的として、本投資法人の投資口1口につき2口の割合による投資口の分割を行うこととしました。

(2) 分割の方法

本合併の効力発生日の前日である2020年7月31日の最終の投資主名簿に記載又は記録された本投資法人の投資主の所有投資口1口につき、2口の割合をもって分割します。本投資口分割は、本合併契約に規定される本合併の前提条件が全て成就されていることを条件として、本合併の効力発生日である2020年8月1日において効力を生じるものとします。

(3) 分割により増加する投資口数等

- ①本投資口分割前の本投資法人発行済投資口の総口数 : 540,824口
- ②本投資口分割により増加する投資口数 : 540,824口
- ③本投資口分割後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,081,648口
- ④本合併後の本投資法人発行済投資口の総口数 : 1,674,389口 (注)
- ⑤本投資口分割・本合併後の発行可能投資口総口数 : 10,000,000口

(注) 本合併により、さくら総合リートの投資口1口に対して、本投資口分割後の本投資法人の投資口1.78口を、本書日付現在のさくら総合リートの発行済投資口の全て (333,0001口) について割当交付すると仮定した場合の口数となります。

(4) 投資口分割の日程

- ①基準日公告日 : 2020年7月10日 (予定)
- ②基準日 : 2020年7月31日 (予定)
- ③効力発生日 : 2020年8月1日 (予定)

(5) 1口当たり情報に及ぼす影響

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

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

3.資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

<アルファベットセブン>

- 譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分 (第1回40%、第2回60%)
- 売買契約の締結日 : 2020年3月2日
- 譲渡予定日 : 第1回 (準共有持分40%) : 2020年7月1日
第2回 (準共有持分60%) : 2020年12月1日
- 所在地 (住居表示) : 東京都港区赤坂7-6-38
- 譲渡予定先 : 関電不動産開発株式会社
- 譲渡予定価格 : 第1回 (準共有持分40%) : 1,400百万円
第2回 (準共有持分60%) : 2,100百万円
- 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2020年7月期に約642百万円、2021年1月期に約970百万円を計上する予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期 (ご参考)	当 期
	自 2019年 2 月 1 日 至 2019年 7 月31日	自 2019年 8 月 1 日 至 2020年 1 月31日
I 当期末処分利益	2,115,855,829	1,649,263,334
II 分配金の額	1,960,487,000	1,507,817,312
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,625)	(2,788)
うち利益分配金	1,960,487,000	1,507,817,312
(うち1口当たり利益分配金)	(3,625)	(2,788)
III 次期繰越利益	155,368,829	141,446,022

分配金の額の算出方法	<p>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、法人税等の税金費用の負担を最小化できる金額以上であり、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,960,487,000円を分配することとしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、当期純利益に物流施設におけるレントホリデーの一部に相当する額を加算し、発行済投資口の総口数540,824口の整数倍となる1,507,817,312円を分配することとしました。</p>
------------	---	---

独立監査人の監査報告書

2020年3月13日

 スターアジア不動産投資法人
 役員会 御中

EY新日本 有限責任監査法人

 指定有限責任社員 公認会計士 成田 智弘

 業務執行社員



 指定有限責任社員 公認会計士 齋木 夏生

 業務執行社員



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スターアジア不動産投資法人の2019年8月1日から2020年1月31日までの第8期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

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

以上

VII. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考）	当期
	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,965,111	1,494,499
減価償却費	415,829	420,178
受取利息	△30	△27
支払利息	155,935	165,266
営業未収入金の増減額（△は増加）	△3,338	10,297
未収消費税等の増減額（△は増加）	184,863	－
未払消費税等の増減額（△は減少）	199,468	△163,882
前払費用の増減額（△は増加）	△12,060	20,308
長期前払費用の増減額（△は増加）	△7,223	46,677
営業未払金の増減額（△は減少）	△51,642	86,456
未払金の増減額（△は減少）	△12,905	△21,210
前受金の増減額（△は減少）	△106,933	13,802
信託有形固定資産の売却による減少額	994,157	－
その他	17,477	△16,850
小計	3,738,710	2,055,515
利息の受取額	30	27
利息の支払額	△155,922	△163,464
法人税等の支払額	△25,080	△903
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,557,738	1,891,175
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	△1,234,988	△136,901
預り敷金及び保証金の返還による支出	△72	△141
預り敷金及び保証金の受入による収入	72	211
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△172,112	△105,199
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	136,218	86,020
投資有価証券の取得による支出	△101,375	－
投資有価証券の償還による収入	5,938	11,639
その他	－	100
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,366,319	△144,270
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	700,000	－
短期借入金の返済による支出	△1,160,000	－
長期借入れによる収入	8,000,000	－
長期借入金の返済による支出	△8,300,000	－
分配金の支払額	△2,010,691	△1,960,276
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,770,691	△1,960,276
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△579,272	△213,372
現金及び現金同等物の期首残高	6,263,874	5,684,601
現金及び現金同等物の期末残高	※1 5,684,601	※1 5,471,229

（注）キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号）に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期 (ご参考)	当期
	自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日	自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日
キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金 (現金及び現金同等物) は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (ご参考)		当期	
自 2019年 2月 1日 至 2019年 7月 31日		自 2019年 8月 1日 至 2020年 1月 31日	
※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)		※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)	
現金及び預金	1,743,631	現金及び預金	1,622,851
信託現金及び信託預金	3,940,970	信託現金及び信託預金	3,848,378
現金及び現金同等物	5,684,601	現金及び現金同等物	5,471,229