STARASIA
Investment Corporation

Senior Manager Interview

**着実な「内部成長」の実現が
投資主利益の最大化に
資すると認識し、
最重要視して取り組んでいます。**

スターアジア投資顧問株式会社
投資運用部 シニアマネージャー
小林 大輔

STARASIA
Investment Corporation

第6期 資産運用報告

2018年8月1日 ～ 2019年1月31日

JAN 2019

Asset Management Report

スターアジア不動産投資法人
(銘柄コード:3468)

東京都港区愛宕二丁目5番1号
http://starasia-reit.com/

Investment Philosophy

基本理念

本投資法人は、「投資家利益第一主義」を理念として
日本の不動産マーケットにおいて実績を積み重ねてきた、
独立系の不動産投資グループであるスターアジアグループに属する
スターアジア投資顧問株式会社にその資産運用を委託し、
「投資主利益第一主義」の理念に沿った運用を行います。
本投資法人は、収益の安定性と成長性に主眼を置き、
独自のマーケット分析に基づいた
柔軟かつ機動的なポートフォリオ運営を行うこと、
加えて、投資主に対して必要な情報を
適時かつ適切に開示する透明度の高い運用を実施することにより、
投資主利益の最大化を目指します。

CONTENTS

投資主の皆様へ …… 2
トップインタビュー …… 3
財務の状況 …… 6
ESGに対する取り組み …… 6
ポートフォリオ一覧 …… 7
投資主インフォメーション …… 8
I.資産運用報告 …… 10
II.貸借対照表 …… 30
III.損益計算書 …… 32
IV.投資主資本等変動計算書 …… 33
V.注記表 …… 34
VI.金銭の分配に係る計算書 …… 44
VII. 監査報告書 …… 45
VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) …… 46
ポートフォリオの概要 …… 48
新規取得物件の概要 …… 55
匿名組合出資持分と物件取得の優先交渉権の取得 …… 55
特 集 Senior Managerインタビュー …… 57

STAR ASIA Investment Corporation

本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏(注)を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築

2 着実な成長

スターアジアグループの運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験と
ノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求

3 投資主利益第一主義追求のための施策

「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントの継続的実行

(注)「東京圏」とは、オフィス・商業施設については、東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。以下同じです。

投資方針

東京圏への優先、
重点集中投資
東京圏比率70%以上

アセットタイプ(用途)
の分散による
収益の「安定性」と
「成長性」の取り込み

ミドルサイズアセット(注)を
中心とした投資

(注)「ミドルサイズアセット」とは取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。以下同じです。

決算ハイライト

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
3,844百万円	2,406百万円	2,073百万円	2,049百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期実績	第7期予想	第8期予想
4,423円	4,077円	2,773円	3,720円	3,500円	2,770円

※本資産運用報告中の記載金額については、表示単位未満を切り捨て、比率は四捨五入して、表示しております。

投資主の皆様へ

スターアジア不動産投資法人
執行役員
加藤 篤志

ご挨拶

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、スターアジア不動産投資法人並びにその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、独立系の不動産投資グループであり、日本の不動産及び不動産関連資産マーケットにおいて投資実績を積上げてきたスターアジアグループを母体とし、2016年4月20日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。

運用開始以来、「投資主利益第一主義」を基本理念として、投資主の皆様の利益の最大化を追求すべく、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討し実施してまいりました。以下ご報告申し上げます第6期（2019年1月期）においては、資産入替の実行、公募増資を伴う物件取得により、取得価格ベースの資産規模は1,000億円を超えるまでになりました。また、収入増、経費削減に取り組んだ結果、期初予想を大幅に超える分配可能利益を実現できたと考えています。

ここに第6期（2019年1月期）の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。

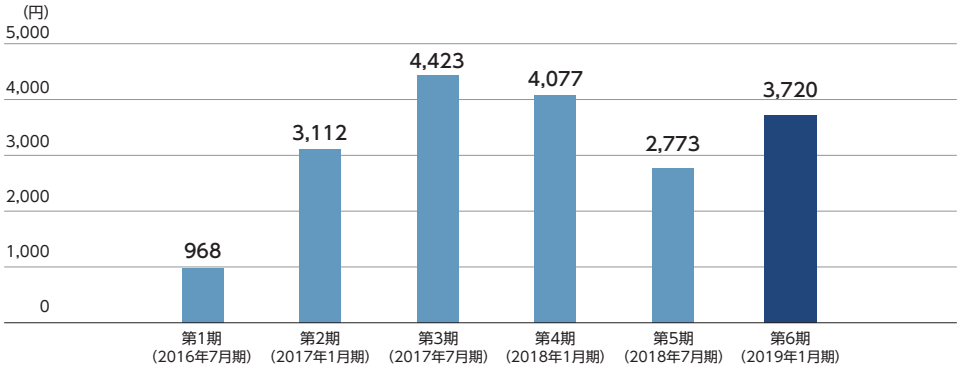
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

STAR ASIA Investment Corporation

Q 第6期（2019年1月期）の1口当たり分配金が3,720円となりましたが、この結果についてどのように評価していますか。

A 私たちは、2016年4月の上場以降これまで3年弱の間、投資主の皆様に少しでも多くの分配金を分配すべく運用に取り組んでまいりました。これは第6期（2019年1月期）においても同様であり、当初予想を140円／3.9%上回る1口当たり分配金3,720円という結果に繋がったものと考えています。1口当たり分配金の増額の具体的な要因としては、賃貸収入を増額するべく賃借人との交渉を重ね、物件の管理関係者等と協力し経費削減に努めたことが挙げられます。加えて、私たちの運用の特長として挙げられる「資産入替」に伴う売却益の実現により、分配金が増額されています。一方で、収益増、費用削減を実現したことから、37百万円を内部留保とさせていただき、将来の分配金の安定化のために活用したいと考えています。これらを踏まえ、第6期（2019年1月期）の1口当たり分配金3,720円は、私たちが日頃より「投資主利益の最大化の追求」を念頭に置いて運用に取り組んでいる成果であると自負しています。

第1期から第6期までの1口当たり分配金推移



Q 第6期（2019年1月期）に実行した取り組みとして特筆すべきものはありますか?

A 第一に挙げられるのが、資産入替の実行です。先ほどもお話しましたが、資産入替に伴う物件売却により売却益を創出し、分配金を増額しています。上場以降これまでに4回の資産入替を決定しており、今後も資産入替を継続的に検討する予定です。

第二としては、メザニンローン債権投資が挙げられます。上場時より私たちの特徴ある投資対象として位置付けておりますが、第6期（2019年1月期）に新たに2案件への投資を実行し、累計で4案件となっています（内1案件は償還済み）。自己資金の有効な活用先として、減価償却のない金利収入は分配可能利益を押上げることが期待されます。メザニンローン債権を投資対象として組み入れている上場投資法人は唯一私たちスターアジア不動産投資法人だけであり、私たちの「既成概念にとらわれない」施策の検討・実行を体現している取り組みの一つであると考えています。

資産入替及びメザニンローン債権投資に関する考え方

資産入替

実 績

- これまでに4度の資産入替を実行しポートフォリオを強化
- 物件売却による売却益を創出

資産入替に係る実施方針

①入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）

②アセットタイプ毎の不動産マーケット状況

③スターアジア不動産投資法人の投資口価格の水準

メザニンローン債権投資

実 績

- これまでに4案件への投資実行
- いずれも不動産ポートフォリオの償却後利回りを超える利回りを実現

メザニンローン債権投資の考え方

①取得競争の激しい不動産マーケットにおいて、現物不動産の補完投資として、収益機会の多様性の観点で他の不動産プレイヤーとの差別化を図れる投資

②現有の不動産ポートフォリオの償却後利回りを越える収益が確保できる投資

③自己資金（現預金）の活用先として有効な投資価格の水準

④元利金の弁済見込みが確実であると判断される投資

投資主利益の最大化の追求

第三としては、匿名組合出資持分への投資を実行したことです。第7期（2019年7月期）に入ってから投資を実行したものも含めて、匿名組合出資の運用対象となる不動産は3物件（住宅2物件、オフィス1物件）となっています。これら3物件は全て私たちが優先交渉権を保有しており、将来の外部成長原資となると考えています。投資口価格の推移を睨みつつ、公募増資を伴う物件取得が機動的に実行できるように今後もこうした投資を検討したいと考えています。

新たに優先交渉権を取得した3物件

アーバンパーク三ツ池公園

アーバンパーク常盤台公園

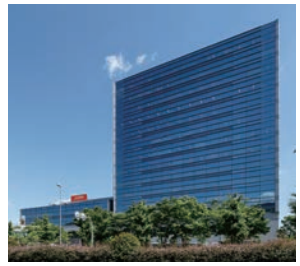
OHAビル

Q 今後の運用への取り組みも含めて、投資主の皆様にメッセージをお願いします。

A 私たちが今後の重点課題として挙げている事項の一つに、物流施設の一つである「原木ロジスティクス」において解約される部分に対する早期のテナント誘致があります。同物件の約50%を使っていたテナントが2019年8月で退去します。「原木ロジスティクス」は、築年数が浅く、一大消費地である東京近郊に位置し、最寄駅から至近であるという立地特性から、潜在的なテナントは多いと思われます。早期テナント誘致により収益を回復し、分配金の増額に繋げていきたいと考えています。

原木ロジスティクス

同じく重点課題として、昨年9月に取得した東神戸センタービルにおける稼働率低下の可能性への対応を挙げています。同ビルは賃貸借契約の解約が重なり、稼働率が低下する可能性があります。しかしながら、私たちが取得した後において新規テナントの誘致実績もあり、新規テナント誘致に手応えを感じています。現場との連携を一層密にし、新規テナント誘致活動に注力し、稼働率の維持向上を図り、分配金の増額に繋げていきたいと考えています。



東神戸センタービル

これら以外には、保有しているオフィス物件における賃料増額へ継続して取り組んでいます。テナントにお支払いいただいている契約賃料と比較して周辺相場賃料の方が高い状況にあるオフィスが多く、賃料増額余地があると私たちは考えています。オフィスにおける賃料増額にとどまらず、少しでも多くの分配をすべく、収益増、経費削減に取り組んでまいります。

私たちスターアジア不動産投資法人は、2016年4月の上場以降、既成概念にとらわれず、投資主利益の最大化に資すると考えられる様々な施策を検討・実行してまいりました。これまでに、ポートフォリオを強化し、売却益を創出する4回の「資産入替」、自己資金を有効活用し、分配可能利益を押上げる4回の「メザニンローン債権投資」（内1案件は償還済）、3回の公募増資を伴う物件取得による「資産規模の拡大」を実行しました。

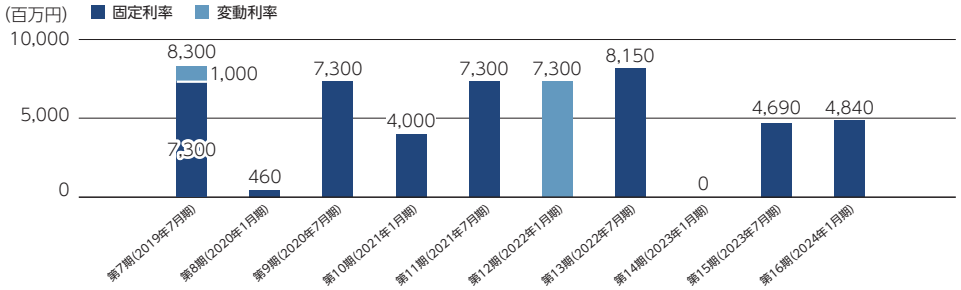
今後も、投資主利益の最大化を追求する姿勢を堅持し、運用に取り組んでまいります。投資主の皆様におかれましては、スターアジア不動産投資法人の投資口を中長期的に保有していただき、私たちの運用の展開にご注目いただければ幸いに存じます。

財務の状況

■ 主要な財務指標

	第1期末 (2016年7月)	前期末 (2018年7月)	第6期末 (2019年1月)
LTV	47.4%	46.2%	47.1%
借入残高	32,555百万円	43,230百万円	52,340百万円
長期借入比率	89.7%	100.0%	99.1%
平均残存年数	3.2年	2.5年	2.3年
平均借入金利	0.428%	0.537%	0.568%
固定金利比率	67.3%	80.4%	83.3%

■ 借入返済期限の分散状況(2019年1月31日時点)



ESG(環境・社会・ガバナンス)に対する取り組み

本投資法人は、投資主利益の最大化を追求するリートとして、「環境(Environment)」、「社会(Social)」、「ガバナンス(Governance)」に対する重要性を認識し、ESG へ 配慮した資産運用を心がけております。現在、以下3物件について、「DBJ Green Building認証」を取得しております。

物件名称	岩槻ロジスティクス
アセットタイプ	物流施設
所在地	埼玉県さいたま市

DBJ Green Building 2018

非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

物件名称	原木ロジスティクス
アセットタイプ	物流施設
所在地	千葉県市川市

DBJ Green Building 2018

優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル

物件名称	本町橋タワー
アセットタイプ	オフィス
所在地	大阪府大阪市

DBJ Green Building 2018

十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル

「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産("Green Building")を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。

ポートフォリオ一覧

STARASIA Investment Corporation

	物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート(注2)	取得価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	投資比率(%)	鑑定NOI利回り(%)(注3)
2019年1月末(注1)	OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	3,070	2.9	4.7
	OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	6,950	5.9	5.2
	OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	2,450	1.7	6.3
	OFC-05	オフィス	アルファベットセブン	東京都港区	■	1,725	2,450	1.7	5.9
	OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	2,980	2.0	5.7
	OFC-08	オフィス	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	■	6,320	7,170	6.2	4.8
	OFC-09	オフィス	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	■	2,286	2,570	2.2	5.3
	OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	1,520	1.4	4.7
	OFC-11	オフィス	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	■	2,580	2,660	2.5	4.0
	OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	★	7,440	7,470	7.3	5.8
	RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	2,280	2.0	4.4
	RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	7,690	6.2	4.8
	RSC-05	住宅	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	1,610	1.5	5.4
	RSC-06	住宅	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	★■	1,460	1,520	1.4	4.9
	RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★■	1,186	1,190	1.2	5.0
	RSC-08	住宅	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	■	1,550	1,570	1.5	5.7
	RSC-09	住宅	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	★■	1,167	1,170	1.1	4.7
	LGC-01	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	■	6,942	7,140	6.8	4.8
	LGC-02	物流施設	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	■	3,560	4,060	3.5	5.7
	LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	8,650	7.7	5.5
	LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	4,870	4.6	4.4
	LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	1,350	1.3	5.7
	LGC-06	物流施設	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	■	3,000	3,020	2.9	5.1
	LGC-07	物流施設	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	■	821	842	0.8	7.1
	LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	■	2,755	2,850	2.7	5.5
	HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	2,310	2.0	5.6
	HTL-02	ホテル	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	1,660	1.7	5.0
	HTL-03	ホテル	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	3,840	3.7	4.6
	HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	3,250	3.2	4.7
	HTL-05	ホテル	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	■	1,970	2,000	1.9	4.6
	HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	■	2,500	2,520	2.4	3.9
	HTL-07	ホテル	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	3,210	3.1	4.0
	HTL-08	ホテル	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市	■	2,000	2,030	2.0	4.6
					小 計	**101,354**	**109,922**	**99.0**	**5.0**
取得 第7期	OFC-13	オフィス	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	■	1,020	1,120	1.0	3.9
					小 計	**1,020**	**1,120**	**1.0**	**3.9**
					合 計	**102,374**	**111,042**	**100.0**	**5.0**

	資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	取得価格(百万円)	利率(注4)
2019年1月末	MEZ-01	メザニン(劣後社債)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1	**400**	基準金利+5.0%
	MEZ-03	メザニン(劣後受益権)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3	**126**	基準金利+5.0%
	MEZ-04	メザニン(劣後貸付債権)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4	**300**	基準金利+5.0%
			合 計	**826**	

	番号	投資有価証券	出資額(百万円)	裏付資産 物件名称	裏付資産 所在地
2019年1月末	TKI-01	合同会社SAPR8　劣後匿名組合出資持分	100	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市
				アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市
		小 計			
取得 第7期	TKI-02	合同会社SAPR7　匿名組合出資持分	100	OHAビル	東京都立川市
		小 計	**100**		
		合 計	**200**		

(注1)　2019年2月1日に売却済の博多駅東113ビルを除いて記載しております。
(注2)　取得ルートに記載される記号はそれぞれ以下を意味します。
■:スポンサーグループ(関連ファンドを含む。)、★:資産運用会社独自のルート、★■:ウェアハウジング物件
(注3)　鑑定NOI利回りは、2019年1月末を価格時点とする不動産鑑定評価における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。但し、第7期取得物件については、2018年11月1日を価格時点とする鑑定評価における直接還元法での評価上のNOIに基づき取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注4)　利率には、投資したメザニンローン債権に係る配当率を含みます。

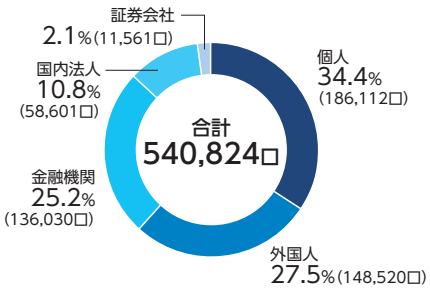
STAR ASIA Investment Corporation

■ 投資口価格の推移(終値)

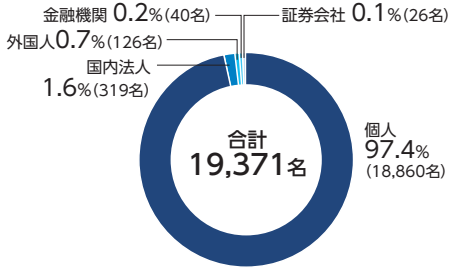
●本投資法人の上場日である2016年4月20日から2019年1月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資価格(終値)及び出来高の推移は以下のとおりです。
●本投資法人の上場日における東証REIT指数(1,887.75)を同日における投資口価格終値98,300円に換算して指数化しています。

■ 投資主分布(2019年1月末時点)

< 属性別投資口数 >

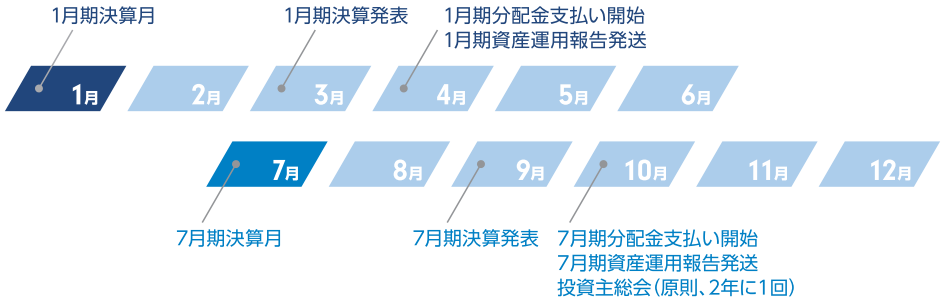


< 属性別投資主数 >



※比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日(分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所　不動産投資信託証券市場(銘柄コード:3468)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 郵送物送付先及び お問い合わせ先	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 (郵送物送付先)〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社　証券代行部 (電話照会先)0120-782-031　フリーダイヤル 受付時間　9:00～17:00　土日休日を除く (インターネットURL)　https://www.smtb.jp/personal/agency/index.html

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

○ **住所の変更手続きについて:** 住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

○ **投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内:**
市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引証券会社等へマイナンバーをお届けいただく必要がございます。

●**投資口関係業務におけるマイナンバーの利用**
法令で定められたとおり、支払い調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。
(主な支払い調書)分配金に関する支払い調書

●**マイナンバーの届出に関するお問い合わせ先**
投資口を管理されているお取引証券会社までお問い合わせください。

■ 資産運用会社の概要

商号	スターアジア投資顧問株式会社
代表者	代表取締役社長　加藤　篤志
所在地	〒105-6218 東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
設立	2015年6月
資本金	100百万円
株主	Star Asia Asset Management, LLC
登録免許等	金融商品取引業に係る登録: 関東財務局長(金商)第2874号 宅地建物取引業の免許: 東京都知事(1)第98168号 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可: 国土交通大臣認可第95号

■ 投資法人ウェブサイトのご案内

本投資法人は、ウェブサイトで、迅速かつ正確な情報開示を行っております。また、IRメール配信も行っていますので、ぜひご登録ください。

URL http://starasia-reit.com/

■スターアジア不動産投資法人YouTube公式チャンネルを開設しました。
スターアジア不動産投資法人に関し、投資主の皆様に理解を深めていただくよう、適宜、動画を配信してまいります。

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第2期 自2016年8月1日 至2017年1月31日	第3期 自2017年2月1日 至2017年7月31日	第4期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第5期 自2018年2月1日 至2018年7月31日	第6期 自2018年8月1日 至2019年1月31日
営業収益	(百万円)	2,017	3,211	3,194	2,810	3,844
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	2,017	2,312	2,408	2,791	3,224
営業費用	(百万円)	826	1,113	1,142	1,234	1,438
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	624	836	841	963	1,088
営業利益	(百万円)	1,190	2,098	2,051	1,576	2,406
経常利益	(百万円)	1,073	1,833	1,876	1,305	2,073
当期純利益	(百万円)	1,072	1,832	1,802	1,305	2,049
総資産額	(百万円)	67,363	83,609	82,154	93,553	111,079
(対前期比)	(%)	(△1.9)	(24.1)	(△1.7)	(13.9)	(18.7)
純資産額	(百万円)	34,674	41,892	41,870	47,287	54,839
(対前期比)	(%)	(2.4)	(20.8)	(△0.1)	(12.9)	(16.0)
有利子負債額	(百万円)	30,200	38,730	37,350	43,230	52,340
出資総額(注3)	(百万円)	33,541	40,031	40,031	45,832	52,745
発行済投資口の総口数	(口)	344,700	414,300	414,300	470,624	540,824
1口当たり純資産額	(円)	100,592	101,116	101,063	100,477	101,400
分配金総額	(百万円)	1,072	1,832	1,689	1,305	2,011
1口当たり分配金	(円)	3,112	4,423	4,077	2,773	3,720
うち1口当たり利益分配金	(円)	3,112	4,423	4,077	2,773	3,720
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	–	–	–	–	–
総資産経常利益率(注4)	(%)	1.6	2.4	2.3	1.5	2.0
(年換算値)	(%)	(3.1)	(4.9)	(4.5)	(3.0)	(4.0)
自己資本利益率(注4)	(%)	3.1	4.8	4.3	2.9	4.0
(年換算値)	(%)	(6.2)	(9.7)	(8.5)	(5.9)	(8.0)
期末自己資本比率(注4)	(%)	51.5	50.1	51.0	50.5	49.4
(対前期増減)	(%)	(2.2)	(△1.4)	(0.9)	(△0.4)	(△1.2)
配当性向(注4)	(%)	100.0	100.0	93.7	100.0	98.2
【その他参考情報】						
当期運用日数(注5)	(日)	184	181	184	181	184
期末投資物件数	(件)	18	24	23	29	34
減価償却費	(百万円)	244	287	305	355	409
資本的支出額	(百万円)	280	190	182	281	262
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	(百万円)	1,636	1,763	1,871	2,184	2,545
FFO(Funds from Operation)(注4)	(百万円)	1,316	1,221	1,335	1,661	1,860
1口当たりFFO(注4)	(円)	3,820	2,948	3,224	3,529	3,440
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	44.8	46.3	45.5	46.2	47.1

(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) 出資総額について、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を考慮していません
(注4) 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3期、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。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て参りました。これまでに4度の資産入替を実行し、これら資産入替によりポートフォリオを強化するとともに物件の売却益の実現や、上場不動産投資法人の中では本投資法人のみが実績を持つメザニンローン債権への投資は、その代表例として挙げられます。

当期(2019年1月期)においては、期初に4回目となる資産入替と同時に公募増資等の実施により物件取得(総額19,670百万円)を実行し、当期末の資産規模は101,354百万円(合計33物件、2019年2月1日に譲渡を完了した「博多駅東113ビル」、匿名組合出資及びメザニンローン債権投資を除きます。)まで拡大しました。また、2018年11月には住宅2物件を運用資産とする劣後匿名組合出資を実行し、当該物件に対する優先交渉権を取得し将来の外部成長機会を確保するとともに、2018年12月及び2019年1月にそれぞれ3案件目(スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3)及び4案件目(同シリーズ4)のメザニンローン債権投資を決定しています。なお、第7期(2019年7月期)に入り、スポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用し、「アミューズメントメディア学院新館」(取得価格1,020百万円)を取得したことにより、資産規模は102,374百万円(本書の日付現在。匿名組合出資及びメザニンローン債権投資を除きます。)となっています。更に、2019年2月には運用ガイドラインにおける投資対象エリアを拡大する決定をし、外部成長機会を拡大しました。

当期においては、上記のとおり資産規模を拡大するとともに、運用資産における賃貸事業収入の増加、賃貸事業費用の圧縮に努め、内部成長を実現しました。

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、我が国の2018年7-9月期のGDPが年率換算で2.5%減となり、自然災害の影響を色濃く残す結果になったものの、同年10-12月期では年率換算で1.4%増となり、日本の経済活動は引き続き緩やかに拡大している状況となっています。年末には米中の貿易摩擦による景気減速懸念から米国株式市場の代表指標であるNYダウは22,000ポイントを割り込む時期がありましたが、足元では、米連邦準備制度理事会の利上げ傾向だった金融政策の見直しもあり、下落水準前の25,000ポイントを回復し、米国株式市場も落ち着きを取り戻しています。

一方、主要国の長期金利は、2018年はインフレ抑制へ対応する金融政策となっていましたが、米中の貿易摩擦の影響懸念から、景気中立への政策の見直しがなされ、2018年年末にグローバルに長期金利の低下現象が見られました。日本においても、長期金利の上昇余地が醸成されつつあった2018年と打って変わり、2019年年初から10年国債のトレーディングレンジがマイナス圏内に入るなど、2018年に日銀が10年国債のトレーディングレンジを上限0.1%から0.1-0.2%に引き上げる事を決定する前の状況へと戻っています。

上記環境の中、東証REIT指数は期初の2018年8月1日に1,756.19ポイントでしたが、米連邦準備制度理事会の政策変更に伴う米国長期金利低下を受けて当期末には終値1,850.85を付けました。国内投資家からは景気悪化に対してディフェンシブなキャッシュ・フローを創出するJ-REITへの見直し機運が高まり、2017年以来の1,800ポイント台の取引が継続されている状況です。

中期的な視点で見た場合、日本銀行の長期金利抑制策は継続されると見込まれ、投資資金の振り向け先として不動産関連商品での運用ニーズは引き続き高く、特にJ-REITに対しては、割安と判断した海外投資家からの資金流入や、配当利回りを評価する個人投資家を中心として地方金融機関、機関投資家からの資金流入は続き、底堅く推移すると考えています。

また、不動産の売買マーケットにおいては、引き続き上場REIT、私募REIT、海外投資家、国内事業法人等のマーケット参加者が投資活動を活発に行っていることから、需給がタイトな状況が継続していると考えられます。一方、不動産の賃貸マーケットにおいては、良好な我が国の経済状況からテナントの賃料負担力が増加傾向にあり、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するものと考えられます。こうした状況を受け、不動産の流動性及び収益性は引き続き堅調であると認識しています。

（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2018年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2018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2017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2018年12月にかかる「建築着工統計調査報告」によると前年同月比4ヵ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、住宅賃貸市場は今後も底堅く推移していくものと本投資法人は考えています。

（物流施設賃貸市場）
CBREの2018年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2018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4.8％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+1.9％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。

（ホテル市場）
訪日外国人の増加に伴う宿泊施設の不足感から、新規開発やコンバージョンなどにより新たな宿泊施設の供給がなされています。CBREの調査によれば、2020年末までに開業が予定されている主要8都市（東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、京都、広島及び仙台）のホテル客室数は約8万室で、2016年の既存ストック数の約32％に相当する規模になる見込みです。中でも東京23区・大阪市・京都市の三大マーケット全体における供給は、既存ストックの38％に相当する規模になる見込みです。しかしながら、2020年に4,000万人を目標としている堅調な訪日外国人の増加基調を勘案するに、今後も当該新規客室供給を上回る宿泊需要が見込まれるものと考えています。

運用実績：
上記の環境の下、物件ごとの特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動に注力しました。当期末現在における運用資産（取得価格の合計102,315百万円）の稼働率は98.1％と引き続き高水準となっています。

③ 資金調達の概要

当期においては、2018年8月に実施した公募増資により6,584百万円、その後の第三者割当増資により329百万円を資本市場から調達しました。また、公募増資と同時に、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行及び両行をアレンジャーとする協調融資団等から総額13,130百万円（内、3,830百万円については第三者割当増資の手取り金及び物件の売却代金等により返済済）の新規借入を実行し、資本市場からの調達資金と併せて物件取得資金に充当しました。
この結果、当期末（2019年1月31日）現在の借入残高は、52,340百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は47.1％となりました。なお、第7期（2019年7月期）に入り実行した新規借入及び返済により本書の日付現在の借入金残高は、総額52,040百万円となっています。

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3,844百万円、営業利益2,406百万円、経常利益2,073百万円、当期純利益2,049百万円を計上しました。
分配金については、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。当期における分配金額の決定においては、不動産等の売却益598百万円を実現したこと及びコスト削減等により当初予想を超える当期純利益を獲得できたことから、分配金水準に配慮しつつ、将来の1口当たり分配金の安定化のために内部留保を行うこととしました。この考え方に基づき、利益分配金（利益超過分配金は含みません。）については、2018年8月21日に公表した予想分配金総額の100.4％である2,011百万円を分配することとし、当期純利益のうち37百万円については内部留保することとしました。かかる内部留保に伴う法人税等の税金費用は24百万円となりました。以上の結果、1口当たり利益分配金は3,720円となりました。

（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２期 自 2016年 8 月 1 日 至 2017年 1 月31日	第３期 自 2017年 2 月 1 日 至 2017年 7 月31日	第４期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	第５期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	第６期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日
最高	99,500円	109,600円	118,300円	112,400円	109,900円
最低	87,400円	92,900円	101,000円	101,600円	100,000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、当期においては不動産等売却益598,163,538円が発生したこと等を考慮して１口当たり利益分配金を3,720円、分配金総額を2,011,865,280円とし、当期純利益のうち37,781,023円については内部留保することとしました。

		第２期 自 2016年８月１日 至 2017年１月31日	第３期 自 2017年２月１日 至 2017年７月31日	第４期 自 2017年８月１日 至 2018年１月31日	第５期 自 2018年２月１日 至 2018年７月31日	第６期 自 2018年８月１日 至 2019年１月31日
当期純利益総額	(千円)	1,072,615	1,832,513	1,802,173	1,305,316	2,049,646
当期未処分利益総額	(千円)	1,099,059	1,832,669	1,802,393	1,418,609	2,163,215
利益留保額	(千円)	155	220	113,292	113,568	151,349
金銭の分配金総額	(千円)	1,072,706	1,832,448	1,689,101	1,305,040	2,011,865
(1口当たり分配金)	(円)	(3,112)	(4,423)	(4,077)	(2,773)	(3,720)
うち利益分配金総額	(千円)	1,072,706	1,832,448	1,689,101	1,305,040	2,011,865
(1口当たり利益分配金)	(円)	(3,112)	(4,423)	(4,077)	(2,773)	(3,720)
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、足元の経済環境は良好なものの、米中の貿易摩擦の影響から懸念されるグローバル経済への影響及び米中の交渉内容から、短期的な株式市場の動向、為替動向等に影響を受ける可能性があり、金融資本市場の変動に留意する必要があると考えています。

今後数年間における国内動向に目を転ずれば、当面の日本銀行による金利抑制策の継続、2020年の東京オリンピック開催に向けたインフラや施設整備に伴う積極的な投資の継続、海外からの投資資金の流入等から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。一方、本年10月に行われる予定の消費税の引き上げを経済の下押し要因として認識しており、今後の経済及び金融政策に対する議論を注視す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会社を継続的に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ます。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、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV水準、金融環境及び経済市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）

資金の借入れ及び投資法人債（短期投資法人債を含みます。）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に配慮します。

具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法（借入れ・投資法人債）、借入れ先の分散、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

該当事項はありません。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期　別	第２期 (2017年1月31日)	第３期 (2017年7月31日)	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)
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)	344,700	414,300	414,300	470,624	540,824
出資総額　(百万円)	33,541	40,031	40,031	45,832	52,745
投資主数　(人)	12,453	17,048	16,544	17,506	19,371

(2) 投資口に関する事項

2019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）	51,133	9.5
Star Asia Capital Japan合同会社	39,480	7.3
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	34,467	6.4
野村信託銀行株式会社（投信口）	15,239	2.8
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	14,370	2.7
STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	2.6
STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	2.6
STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	2.6
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	2.6
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	13,661	2.5
合　計	225,650	41.7

（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 株式会社ウェルスプ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	原田辰也公認会計士事務所　公認会計士 青藍公認会計士共同事務所　公認会計士 株式会社南青山会計コンサルティング　代表取締役 イシグロ株式会社　会計監査人 イシグロホールディングス株式会社　会計監査人 全日本火災共済協同組合連合会　会計監査人	1,200
会計監査人	EY新日本有限責任監査法人 (注4)	－	11,300

（注1）加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で65口所有しています。監督役員は本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
（注2）執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
（注3）監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。
（注4）会計監査人の報酬にはコンフォートレター作成業務に係る報酬（2,800千円）が含まれています。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投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

2019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5期 2018年7月31日現在 保有総額（百万円）（注2）	第5期 2018年7月31日現在 対総資産比率（%）（注3）	第6期 2019年1月31日現在 保有総額（百万円）（注2）	第6期 2019年1月31日現在 対総資産比率（%）（注3）
信託不動産	オフィス	東京圏	16,570	17.7	19,128	17.2
		東京圏以外	10,253	11.0	16,920	15.2
	住宅	東京圏	15,033	16.1	12,447	11.2
		東京圏以外	3,148	3.4	3,140	2.8
	物流施設	東京圏	31,137	33.3	31,004	27.9
	ホテル	東京圏	7,122	7.6	12,857	11.6
		東京圏以外	3,843	4.1	7,842	7.1
小　計			87,108	93.1	103,340	93.0
投資有価証券			734	0.8	628	0.6
長期貸付金			－	－	300	0.3
預金・その他の資産			5,710	6.1	6,809	6.1
資産総額			93,553	100.0	111,079	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

2019年1月31日現在における本投資法人の主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号（注1）	不動産等の名称	帳簿価額（百万円）	賃貸可能面積（㎡）（注2）	賃貸面積（㎡）（注3）	稼働率（%）（注4）	対総不動産賃貸事業収益比率（%）（注5）	主たる用途
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,859	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	7,673	16,931.82	16,268.42	96.1	8.2	オフィス
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,740	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	6,402	5,977.18	5,743.06	96.1	5.8	住宅
OFC-08	アサヒビルヂング	6,353	8,672.01	8,672.01	100.0	6.7	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,940	10,489.58	10,489.58	100.0	6.7	オフィス
LGC-04	原木ロジスティクス	4,690	12,185.78	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	3,877	5,293.88	5,293.88	100.0	2.6	ホテル
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,806	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	3,264	4,686.09	4,686.09	100.0	2.5	ホテル
合　計		56,608	150,655.79	146,573.38	97.3	54.9	

（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

2019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	2,985
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	6,950	5,940
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	2,450	1,831
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区赤坂7-6-38	信託受益権	2,464.59	2,450	1,795
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	2,980	2,097
OFC-07	博多駅東113ビル（注3）	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9	信託受益権	1,834.32	1,453	994
OFC-08	アサヒビルヂング	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	7,170	6,353
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	2,570	2,312
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	1,520	1,464
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	2,660	2,600
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	7,470	7,673
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	2,280	2,093
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区猿楽町9-8	信託受益権	5,977.18	7,690	6,402
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	1,610	1,527
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	1,520	1,507
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	1,250
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	1,570	1,612

物件番号	不動産等の名称	所在地（注1）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（百万円）（注2）	期末帳簿価額（百万円）
RSC-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	1,170	1,194
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	7,140	6,740
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	4,060	3,806
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	7,859
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市原木2526番42	信託受益権	12,185.78	4,870	4,690
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	1,348
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	2,962
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	842	835
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	2,850	2,760
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	2,310	2,140
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	1,660	1,707
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	3,840	3,877
HTL-04	ベストウェスタン横浜	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	3,264
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	1,982
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	2,517
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区西葛西6-19-18	信託受益権	2,755.19	3,210	3,197
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	2,030	2,012
合　計				248,155.67	111,375	103,340

（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2019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。ただし、博多駅東113ビル（準共有持分51%）については、2019年1月31日時点で保有していた準共有持分51%に係る2018年7月23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を記載しています。

（注3）博多駅東113ビル（準共有持分51%）は2019年2月1日に譲渡済です。以下同じです。なお、当該物件の賃貸可能面積については、物件全体に係る面積に2019年1月31日時点で保有していた準共有持分割合51%を乗じた面積を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

		第５期（2018年2月1日～2018年7月31日）				第６期（2018年8月1日～2019年1月31日）			
物件番号	不動産等の名称	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	94	3.4	5	100.0	95	3.0
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	216	7.8	5	100.0	217	6.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	98	3.5	10	100.0	101	3.1
OFC-05	アルファベットセブン	9	100.0	75	2.7	9	100.0	76	2.4
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	75	2.7	4	100.0	76	2.4
OFC-07	博多駅東113ビル(注4)	34	100.0	75	2.7	34	100.0	67	2.1
OFC-08	アサヒビルヂング	21	100.0	218	7.8	21	100.0	215	6.7
OFC-09	博多駅イーストプレイス	17	87.8	100	3.6	18	100.0	97	3.0
OFC-10	日本橋浜町パークビル	3	100.0	45	1.6	3	100.0	43	1.4
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）
OFC-12	東神戸センタービル	-		-	-	47	96.1	263	8.2
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	43	98.5	54	1.9	44	100.0	56	1.8
RSC-02	アーバンパーク代官山	65	94.2	189	6.8	67	96.1	187	5.8
RSC-04	アーバンパーク新横浜(注4)	68	98.4	76	2.7	-	-	28	0.9
RSC-05	アーバンパーク難波	114	97.5	51	1.9	110	94.1	51	1.6
RSC-06	アーバンパーク護国寺	107	99.2	51	1.8	106	98.3	51	1.6
RSC-07	アーバンパーク柏	39	92.9	36	1.3	41	100.0	37	1.2
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	53	86.8	54	2.0	57	94.3	54	1.7
RSC-09	アーバンパーク高円寺	72	91.7	35	1.3	72	91.7	33	1.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	200	7.2	3	100.0	203	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	255	9.2	4	91.6	261	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	2.3	1	100.0	65	2.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	43	1.5	1	100.0	42	1.3
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	1	100.0	98	3.5	1	100.0	85	2.6
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	2.9	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）
HTL-06	グランジット秋葉原	-	-	-	-	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	56	1.7
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）
合　計		687	97.7	2,791	100.0	676	98.1	3,224	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。
（注4）アーバンパーク新横浜は2018年10月11日付で譲渡済であり、博多駅東113ビルは2018年12月3日付で準共有持分49%を譲渡済です。

（4）再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

（5）公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

（6）有価証券組入資産明細

2019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4）
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	－	－	126	－	126	－	（注2）（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	－	－	102	－	102	－	（注3）（注5）
	合　計	－	－	－	628	－	628	－	－

（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）評価額には、2019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5）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

2019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）	43,580,000	36,280,000	△69,303

（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

2019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、2019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、「プレミア海岸ビル」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2019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7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
アルファベットセブン（東京都港区）	外壁改修工事	自 2019年3月 至 2019年7月	45,000	－	－
東神戸センタービル（兵庫県神戸市）	6階事務所仕様改修工事	自 2019年1月 至 2019年5月	31,000	－	－
アサヒビルヂング（神奈川県横浜市）	空調更新工事	自 2019年5月 至 2019年6月	20,000	－	－

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2019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262,328千円であり、当期費用に区分された修繕費77,155千円と合わせ、合計339,484千円の工事を実施しています。

不動産等の名称（所在）	目的	期間	工事金額（千円）
東神戸センタービル（兵庫県神戸市）	空調設備更新工事	自 2018年7月 至 2018年12月	137,974
ベストウェスタン東京西葛西（東京都江戸川区）	自動火災報知設備更新工事	自 2018年10月 至 2019年1月	20,966
R&Bホテル梅田東（大阪府大阪市）	外壁改修工事	自 2018年12月 至 2019年1月	17,908
その他	－	－	85,478
合　計			262,328

(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5期 自 2018年2月1日 至 2018年7月31日	第6期 自 2018年8月1日 至 2019年1月31日
資産運用報酬（注）	193,319	260,206
資産保管及び一般事務委託手数料	20,323	22,377
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	54,427	64,945
合　計	270,470	349,928

（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6期に41,715千円発生し、不動産等の帳簿価額に算入した取得報酬が第5期に53,715千円、第6期に135,550千円、投資有価証券の帳簿価額に算入した取得報酬が第6期に1百万円発生しています。

(2) 借入状況

2019年1月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高（百万円）	当期末残高（百万円）	平均利率（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
短期	株式会社三井住友銀行	2018年9月6日	-	230	0.2586%	2019年8月20日	期限一括	（注4）	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行		-	230					
	小計		-	460					
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	0.3640%（注3）	2019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					
	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			
	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					
	株式会社三井住友銀行	2016年4月20日	1,950	1,950	0.6250%（注3）	2021年4月20日			
	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					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月6日	350	350	0.5300%（注3）	2020年10月20日			
	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					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月6日	1,400	1,400	0.7100%（注3）	2022年4月20日			
	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					
	株式会社りそな銀行		400	400					
	株式会社三井住友銀行	2017年4月20日	1,000	1,000	0.5300%（注3）	2020年10月20日			
	株式会社みずほ銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	2018年2月2日	595	500	0.2606%	2019年2月20日			
	株式会社みずほ銀行		595	500					
	株式会社三井住友銀行	2018年2月2日	970	970	0.7300%（注3）	2023年2月20日			
	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					
	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					

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4月20日	1,865	1,865	0.5106%	2021年10月20日	期限一括	（注4）	無担保無保
	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	2018年9月6日	-	500	0.6095%（注3）	2022年3月22日			
	株式会社みずほ銀行		-	450					
	三井住友信託銀行株式会社		-	700					
	株式会社あおぞら銀行		-	500					
	株式会社新生銀行		-	600					
	株式会社りそな銀行		-	500					
	株式会社福岡銀行		-	250					
	株式会社西日本シティ銀行		-	500					
	株式会社三井住友銀行	2018年9月6日	-	850	0.8120%（注3）	2023年9月20日			
	株式会社みずほ銀行		-	750					
	三井住友信託銀行株式会社		-	700					
	株式会社あおぞら銀行		-	500					
	株式会社新生銀行		-	600					
	株式会社りそな銀行		-	500					
	株式会社福岡銀行		-	240					
	みずほ信託銀行株式会社		-	200					
	株式会社西日本シティ銀行		-	500					
	小　計		43,230	51,880					
合　計			43,230	52,340					

（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

不動産等及び資産対応証券等の名称		取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格（百万円）	譲渡年月日	譲渡価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	売却損益（百万円）
OFC-07	博多駅東113ビル（準共有持分49%）	－	－	2018年12月3日	1,396	955	405
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	2018年9月6日	2,580	－	－	－	－
OFC-12	東神戸センタービル	2018年9月6日	7,440	－	－	－	－
RSC-04	アーバンパーク新横浜	－	－	2018年10月11日	2,775	2,554	192
HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	2018年9月6日	1,970	－	－	－	－
HTL-06	グランジット秋葉原	2018年9月6日	2,500	－	－	－	－
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2018年9月6日	3,180	－	－	－	－
HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	2018年9月6日	2,000	－	－	－	－
TKI-01	合同会社SAPR8劣後匿名組合出資持分（注2）	2018年11月29日	100	－	－	－	－
合計			19,770		4,171	3,509	598

（注1）取得価格は、各運用資産に係る売買契約書に記載された売買代金又は匿名組合出資契約書に記載された出資額を記載しており、売買に係る消費税及び地方消費税並びに取得に要した諸費用は含みません。
（注2）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。

（2）その他の資産の売買状況等

資産の種類	資産の名称		買付		売付		当期末残高	
			券面数等	金額（百万円）（注1）	券面数等	金額（百万円）（注1）	券面数等	金額（百万円）（注1）
信託受益権	MEZ-03	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3（注2）	－	126	－	－	－	126
貸付金	MEZ-04	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4（注3）	－	300	－	－	－	300
合計			－	426	－	－	－	426

（注1）金額は、受渡代金（買付又は売付に係る諸費用を含まない金額）を記載しています。
（注2）裏付け資産は、「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）裏付け資産は、「プレミア海岸ビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	アミューズメントメディア学院本館	2018年9月6日	2,580	2,660	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月1日
	東神戸センタービル	2018年9月6日	7,440	7,470	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年7月1日
	ホテルWBF福岡天神南	2018年9月6日	1,970	1,990	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年7月1日
	グランジット秋葉原	2018年9月6日	2,500	2,520	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年7月1日
	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2018年9月6日	3,180	3,200	株式会社谷澤総合鑑定所	2018年7月1日
	ホテルWBFアートステイなんば	2018年9月6日	2,000	2,030	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月1日
譲渡	アーバンパーク新横浜	2018年10月11日	2,775	2,580	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月31日
	博多駅東113ビル(準共有持分49%)	2018年12月3日	1,396	1,024(注2)	大和不動産鑑定株式会社	2018年7月31日

(注1) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
(注2) 博多駅東113ビルの鑑定評価額については、2018年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額2,090百万円に、2018年12月3日付で譲渡した準共有持分割合49%を乗じて算出した金額を記載しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、福永公認会計士事務所にその調査を委託しています。2018年8月1日から2019年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、前記「(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等」に記載した劣後匿名組合出資持分の取得、「(2) その他の資産の売買状況等」に記載した信託受益権及び貸付金の各買付並びに金利スワップ取引3件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

区分	支払手数料等総額(A)(千円)	利害関係人等との取引内訳		総額に対する割合(B/A)(%)
		支払先	支払金額(B)(千円)	
不動産等売買媒介手数料	41,947	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社	20,947	49.9

(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

該当事項はありません。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
2018年8月21日	新投資口引受契約等の締結の件	2018年8月21日に開催の役員会で承認された新投資口発行等について、スターアジア投資顧問株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びSMBC日興証券株式会社の間で、新投資口引受契約等を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2018年7月31日）	当　期（2019年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,000,005	2,310,545
信託現金及び信託預金	3,118,735	3,953,328
営業未収入金	50,970	52,568
前払費用	118,176	120,684
未収消費税等	210,713	184,863
その他	16,157	7,153
流動資産合計	5,514,759	6,629,144
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	28,549,452	33,050,199
減価償却累計額	△1,407,469	△1,712,512
信託建物（純額）	27,141,983	31,337,686
信託構築物	9,606	11,621
減価償却累計額	△1,070	△1,423
信託構築物（純額）	8,536	10,198
信託機械及び装置	45,901	45,723
減価償却累計額	△2,718	△4,982
信託機械及び装置（純額）	43,183	40,741
信託工具、器具及び備品	22,442	30,828
減価償却累計額	△4,123	△5,807
信託工具、器具及び備品（純額）	18,318	25,020
信託土地	56,437,510	68,467,885
信託建設仮勘定	–	222
有形固定資産合計	83,649,531	99,881,755
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	734,500	628,893
長期貸付金	–	300,000
長期前払費用	155,717	160,951
差入敷金及び保証金	10,000	10,962
その他	29,887	8,255
投資その他の資産合計	930,105	1,109,062
固定資産合計	88,038,774	104,449,955
資産合計	93,553,534	111,079,100

（単位：千円）

	前期（ご参考）（2018年7月31日）	当　期（2019年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	190,118	291,171
短期借入金	–	460,000
1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,300,000
未払金	251,986	335,845
未払費用	8,643	10,017
未払法人税等	605	22,611
未払消費税等	21,000	–
前受金	594,306	624,323
その他	9,842	14,119
流動負債合計	9,566,503	10,058,089
固定負債		
長期借入金	34,740,000	43,580,000
預り敷金及び保証金	–	6,669
信託預り敷金及び保証金	1,959,368	2,514,819
その他	493	79,644
固定負債合計	36,699,861	46,181,133
負債合計	46,266,365	56,239,222
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,832,670	52,745,966
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,418,609	2,163,215
剰余金合計	1,418,609	2,163,215
投資主資本合計	47,251,279	54,909,181
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	35,889	△69,303
評価・換算差額等合計	35,889	△69,303
純資産合計	※1　47,287,168	※1　54,839,877
負債純資産合計	93,553,534	111,079,100

Ⅲ. 損益計算書

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1　2,631,029	※1　3,028,065
その他賃貸事業収入	※1　160,946	※1　196,270
不動産等売却益	－	※2　598,163
その他の収入	18,476	22,092
営業収益合計	2,810,451	3,844,592
営業費用		
賃貸事業費用	※1　963,758	※1　1,088,373
資産運用報酬	193,319	260,206
資産保管及び一般事務委託手数料	20,323	22,377
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	54,427	64,945
営業費用合計	1,234,229	1,438,302
営業利益	1,576,222	2,406,289
営業外収益		
受取利息	26	24
還付加算金	－	848
営業外収益合計	26	872
営業外費用		
支払利息	112,385	145,156
融資関連費用	149,537	150,949
投資口交付費	7,405	37,238
その他	1,000	－
営業外費用合計	270,327	333,344
経常利益	1,305,921	2,073,818
税引前当期純利益	1,305,921	2,073,818
法人税、住民税及び事業税	605	24,172
法人税等合計	605	24,172
当期純利益	1,305,316	2,049,646
前期繰越利益	113,292	113,568
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,418,609	2,163,215

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

STARASIA Investment Corporation

前期（ご参考）（自　2018年2月1日　至　2018年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		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	40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546
当期変動額							
新投資口の発行	5,801,484			5,801,484			5,801,484
剰余金の配当		△1,689,101	△1,689,101	△1,689,101			△1,689,101
当期純利益		1,305,316	1,305,316	1,305,316			1,305,316
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△1,077	△1,077	△1,077
当期変動額合計	5,801,484	△383,784	△383,784	5,417,699	△1,077	△1,077	5,416,622
当期末残高	※1 45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168

当期（自　2018年8月1日　至　2019年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		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	45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168
当期変動額							
新投資口の発行	6,913,296			6,913,296			6,913,296
剰余金の配当		△1,305,040	△1,305,040	△1,305,040			△1,305,040
当期純利益		2,049,646	2,049,646	2,049,646			2,049,646
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）					△105,192	△105,192	△105,192
当期変動額合計	6,913,296	744,605	744,605	7,657,901	△105,192	△105,192	7,552,709
当期末残高	※1 52,745,966	2,163,215	2,163,215	54,909,181	△69,303	△69,303	54,839,877

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019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 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日
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。	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　5～69年 　構築物　10～15年 　機械及び装置　10年 　工具、器具及び備品　3～6年	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　10～15年 　機械及び装置　10年 　工具、器具及び備品　3～15年
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 　支出時に全額費用処理しています。	投資口交付費 　支出時に全額費用処理しています。
4. 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41,165千円です。	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31,134千円です。
5. ヘッジ会計の方法	(1) ヘッジ会計の方法 　繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 　ヘッジ手段：金利スワップ取引 　ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 　本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 　ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1) ヘッジ会計の方法 　繰延ヘッジ処理によっています。 (2) ヘッジ手段とヘッジ対象 　ヘッジ手段：金利スワップ取引 　ヘッジ対象：借入金金利 (3) ヘッジ方針 　本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4) ヘッジの有効性評価の方法 　ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
6. その他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。	(1) 不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 　保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 　なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2) 消費税等の処理方法 　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。

[貸借対照表に関する注記]

前期（ご参考） （2018年7月31日）	当　期 （2019年1月31日）
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日		当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）	※1 不動産賃貸事業損益の内訳	（単位：千円）
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	2,354,911	賃料収入	2,661,656
共益費収入	201,909	共益費収入	260,412
駐車場収入	64,005	駐車場収入	93,509
施設使用料	7,346	施設使用料	10,064
その他賃貸収入	2,857	その他賃貸収入	2,422
計	2,631,029	計	3,028,065
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	127,053	水道光熱費収入	177,469
その他収入	33,892	その他収入	18,800
計	160,946	計	196,270
不動産賃貸事業収益合計	2,791,975	不動産賃貸事業収益合計	3,224,335
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	130,310	管理業務費	152,418
水道光熱費	130,997	水道光熱費	178,464
公租公課	175,769	公租公課	173,735
修繕費	68,389	修繕費	77,155
信託報酬	11,036	信託報酬	13,049
損害保険料	4,046	損害保険料	4,801
減価償却費	355,808	減価償却費	409,467
その他費用	87,399	その他費用	79,280
不動産賃貸事業費用合計	963,758	不動産賃貸事業費用合計	1,088,373
C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	1,828,216	C. 不動産賃貸事業損益（A－B）	2,135,962
－		※2 不動産等売却益の内訳	（単位：千円）
		アーバンパーク新横浜	
		不動産等売却収入	2,775,000
		不動産等売却原価	2,554,283
		その他売却費用	28,250
		不動産等売却益	192,466
		博多駅東113ビル（準共有持分49%）	
		不動産等売却収入	1,396,500
		不動産等売却原価	955,390
		その他売却費用	35,412
		不動産等売却益	405,696

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日		当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	470,624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） （2018年7月31日）		当　期 （2019年1月31日）	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	（単位：千円）
（繰延税金資産）		（繰延税金資産）	
有価証券付随費用	1,364	未払事業税損金不算入額	1,930
繰延税金資産小計	1,364	有価証券付随費用	1,364
評価性引当額	△1,364	繰延ヘッジ損益	21,893
繰延税金資産合計	－	繰延税金資産小計	25,188
繰延税金資産の純額	－	評価性引当額	△25,188
		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：%）	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳	（単位：%）
法定実効税率	31.74	法定実効税率	31.51
（調整）		（調整）	
支払分配金の損金算入額	△31.30	支払分配金の損金算入額	△30.57
その他	△0.40	その他	0.22
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.05	税効果会計適用後の法人税等の負担率	1.17

[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 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019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 2018年2月1日　至 2018年7月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2．金融商品の時価等に関する事項

2018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。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価	差額
（1）現金及び預金	2,000,005	2,000,005	－
（2）信託現金及び信託預金	3,118,735	3,118,735	－
（3）投資有価証券	734,500	734,500	－
資産計	5,853,241	5,853,241	－
（4）1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,490,000	－
（5）長期借入金	34,740,000	34,740,000	－
負債計	43,230,000	43,230,000	－
（6）デリバティブ取引（※）	35,889	35,889	－

（※）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、（4）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
メザニンローン債権（社債及び信託受益権）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、当該帳簿価額によっています。

（5）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。

（6）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	34,740,000	27,440,000	35,889

（※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
信託預り敷金及び保証金	1,959,368

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。

（注3）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日（2018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	2,000,005	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,118,735	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	－	－	734,500
合計	5,118,741	－	－	－	－	734,500

（注4）借入金の決算日（2018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	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	－
合計	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	－

当期（自 2018年8月1日　至 2019年1月31日）

1．金融商品の状況に関する事項

（1）金融商品に対する取組方針

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

（2）金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

（3）金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2．金融商品の時価等に関する事項

2019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	2,310,545	2,310,545	－
（2）信託現金及び信託預金	3,953,328	3,953,328	－
（3）投資有価証券	526,000	526,000	－
（4）長期貸付金	300,000	300,000	－
資産計	7,089,874	7,089,874	－
（5）短期借入金	460,000	460,000	－
（6）1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	8,300,000	－
（7）長期借入金	43,580,000	43,580,000	－
負債計	52,340,000	52,340,000	－
（8）デリバティブ取引（※）	(69,303)	(69,303)	－

（※）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
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。

（8）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	43,580,000	36,280,000	△69,303

（※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）	2,514,819
投資有価証券（※2）	102,893

（※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	2,310,545	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,953,328	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	－	526,000	－
長期貸付金	－	－	－	－	300,000	－
合計	6,263,874	－	－	－	826,000	－

（注4）借入金の決算日（2019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
短期借入金	460,000	－	－	－	－	－
長期借入金	8,300,000	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	－
合計	8,760,000	11,300,000	14,600,000	8,150,000	9,530,000	－

［賃貸等不動産に関する注記］
前期（ご参考）（自 2018年2月1日　至 2018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	
76,289,122	10,819,546	87,108,669	95,246,000

（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6物件の取得（10,894,174千円）、資本的支出（281,180千円）、主な減少額は、減価償却（355,808千円）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、当期の期末時価のうち、博多駅東113ビルについては、2018年7月23日付の売買契約における譲渡価格（2,850,000千円）に基づいており、アーバンパーク新横浜については、2018年8月21日付の売買契約における譲渡価格（2,775,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2018年7月期（第5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 2018年8月1日　至 2019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	
87,108,669	16,232,001	103,340,671	111,375,500

（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6物件の取得（19,889,224千円）、資本的支出（262,328千円）、主な減少額は不動産信託受益権2物件（うち1物件は当該物件の準共有持分49%）の譲渡（3,509,673千円）、減価償却（409,467千円）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、当期の期末時価のうち、2019年2月1日付で譲渡が完了した博多駅東113ビル（準共有持分51%）については、2018年7月23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（1,453,500千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年1月期（第6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 2018年2月1日　至 2018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	1,850,000	長期借入金	4,900,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,050,000
				融資関連費用	6,898	前払費用	12,951
						長期前払費用	20,950
				支払利息	19,234	未払費用	1,330
				資産保管及び一般事務委託手数料	20,323	未払金	15,856

（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 2018年8月1日　至 2019年1月31日）

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合（%）	取引の内容	取引金額（千円）	科目	期末残高（千円）
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	長期借入金の借入	1,400,000	長期借入金	6,300,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,050,000
				融資関連費用	7,911	前払費用	14,110
						長期前払費用	22,619
				支払利息	26,480	未払費用	1,672

（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 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日		当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	
1口当たり純資産額	100,477円	1口当たり純資産額	101,400円
1口当たり当期純利益	2,775円	1口当たり当期純利益	3,889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 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日		当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019年 1 月31日	
当期純利益（千円）	1,305,316	当期純利益（千円）	2,049,646
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）	1,305,316	普通投資口に係る当期純利益（千円）	2,049,646
期中平均投資口数（口）	470,238	期中平均投資口数（口）	526,980

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2018年2月1日　至 2018年7月31日）

1.新投資口の発行

2018年8月21日及び2018年8月29日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、一般募集による新投資口の発行については2018年9月5日に払込が完了しています。

＜一般募集による新投資口の発行＞

発行新投資口数　：66,857口
発行価格（募集価格）　：1口当たり101,985円
発行価格（募集価格）の総額　：6,818,411,145円
発行価額（払込金額）　：1口当たり98,480円
発行価額（払込金額）の総額　：6,584,077,360円
払込期日　：2018年9月5日

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数　：3,343口（上限）
発行価額（払込金額）　：1口当たり98,480円
発行価額（払込金額）の総額　：329,218,640円（上限）
払込期日　：2018年10月2日
割当先　：野村證券株式会社

（注）第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年9月6日付で6物件の不動産信託受益権（取得価格の合計19,670百万円）を取得済です。

2.資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

＜博多駅東113ビル＞

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49%、第2回51%）
売買契約の締結日　：2018年7月23日
譲渡予定日　：第1回（準共有持分49%）：2018年12月3日
第2回（準共有持分51%）：2019年2月1日
所在地（住居表示）　：福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
譲渡予定先　：合同会社Sunrise
譲渡予定価格　：第1回（準共有持分49%）：1,396.5百万円
第2回（準共有持分51%）：1,453.5百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約401百万円、2019年7月期に約418百万円計上する予定です。

＜アーバンパーク新横浜＞

譲渡予定資産　：国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日　：2018年8月21日
譲渡予定日　：2018年10月11日
所在地（住居表示）　：神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5
譲渡予定先　：九州旅客鉄道株式会社
譲渡予定価格　：2,775百万円
損益に及ぼす影響　：営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約177百万円計上する予定です。

当期（自 2018年8月1日　至 2019年1月31日）

該当事項はありません。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

（単位：円）

	前期（ご参考） 自 2018年２月１日 至 2018年７月31日	当　期 自 2018年８月１日 至 2019年１月31日
Ⅰ　当期未処分利益	1,418,609,155	2,163,215,106
Ⅱ　分配金の額	1,305,040,352	2,011,865,280
（投資口1口当たり分配金の額）	(2,773)	(3,720)
うち利益分配金	1,305,040,352	2,011,865,280
（うち1口当たり利益分配金）	(2,773)	(3,720)
Ⅲ　次期繰越利益	113,568,803	151,349,826

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、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益の全額である1,305,040,352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、当期においては不動産等売却益598,163,538円が発生したこと等を考慮して１口当たり利益分配金を3,720円、分配金総額を2,011,865,280円とし、当期純利益のうち37,781,023円については内部留保することとしました。

Ⅶ. 監査報告書

STAR ASIA Investment Corporation

独立監査人の監査報告書

２０１９年3月１５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 業務執行社員　公認会計士　岸　洋平

指定有限責任社員 業務執行社員　公認会計士　竹内和俊

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２０１８年８月１日から２０１９年１月３１日までの第６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

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期（ご参考） 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019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	1,305,921	2,073,818
減価償却費	355,808	409,467
投資口交付費	7,405	37,238
受取利息	△26	△24
支払利息	112,385	145,156
営業未収入金の増減額（△は増加）	△6,300	△1,598
未収消費税等の増減額（△は増加）	△210,713	25,849
未払消費税等の増減額（△は減少）	△105,003	△21,000
前払費用の増減額（△は増加）	△27,960	△2,507
長期前払費用の増減額（△は増加）	△34,383	△5,233
営業未払金の増減額（△は減少）	△49,856	81,740
未払金の増減額（△は減少）	△45,613	74,258
前受金の増減額（△は減少）	256,022	30,016
信託有形固定資産の売却による減少額	－	3,509,673
その他	△4,875	7,042
小計	1,552,810	6,363,897
利息の受取額	26	24
利息の支払額	△109,795	△143,833
法人税等の支払額	△76,159	△351
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,366,881	6,219,737
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	△11,219,780	△20,125,244
預り敷金及び保証金の返還による支出	－	△192
預り敷金及び保証金の受入による収入	－	6,861
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△45,598	△119,296
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	209,986	674,748
投資有価証券の取得による支出	－	△226,511
投資有価証券の償還による収入	－	334,500
長期貸付けによる支出	－	△300,000
その他	－	△962
投資活動によるキャッシュ・フロー	△11,055,392	△19,756,096
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	－	4,290,000
短期借入金の返済による支出	－	△3,830,000
長期借入れによる収入	13,460,000	8,840,000
長期借入金の返済による支出	△7,580,000	△190,000
投資口の発行による収入	5,794,079	6,876,057
分配金の支払額	△1,687,802	△1,304,565
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,986,276	14,681,492
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	297,765	1,145,133
現金及び現金同等物の期首残高	4,820,976	5,118,741
現金及び現金同等物の期末残高	※1　5,118,741	※1　6,263,874

（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） 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019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） 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日		当　期 自 2018年 8 月 1 日 至 2019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		※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（単位：千円）		（単位：千円）
現金及び預金	2,000,005	現金及び預金	2,310,545
信託現金及び信託預金	3,118,735	信託現金及び信託預金	3,953,328
現金及び現金同等物	5,118,741	現金及び現金同等物	6,263,874

ポートフォリオの概要（2019年1月末時点）

2019年2月1日売却済みの博多駅東113ビルを除いて記載しています。

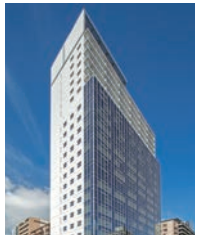
OFC-01 南麻布渋谷ビル

- 各国の大使館等が集積する高級住宅地として知られる南麻布エリアに立地
- 電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好
- アパレル、マスメディア、IT関連企業等に対して訴求性が高い

取得価格	所在地	建築時期
2,973百万円	東京都港区	1993年6月15日

OFC-03 本町橋タワー

- 大阪の代表的なオフィスエリアの一つである淀屋橋・本町エリアに立地
- 大阪商工会議所、マイドームおおさか及びシティプラザ大阪等の施設に近接し、相応にオフィス集積度が高いエリア
- 上層階の住宅部分は大阪城を眼下に見下ろす等、眺望が良好



取得価格	所在地	建築時期
6,065百万円	大阪府大阪市	2010年2月8日

OFC-04 西新宿松屋ビル

- オフィス集積度の高い西新宿エリアに立地
- 電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好
- 新宿副都心及び近隣大規模ビルに入居するテナントの関連企業等の需要を取り込むことが可能

取得価格	所在地	建築時期
1,763百万円	東京都渋谷区	1987年5月28日

OFC-05 アルファベットセブン

- 都内有数のオフィス兼商業地域である赤坂エリアに立地
- TBS及び赤坂Bizタワーに入居するテナントの関連企業等の需要を取り込むことが可能
- エリア知名度、立地条件等から住宅としての需要も高い

取得価格	所在地	建築時期
1,725百万円	東京都港区	1990年1月6日

OFC-06 渋谷MKビル

- 日本を代表する商業エリアである渋谷エリアに立地し、アパレル、IT関連企業等に対して訴求性が高い
- 渋谷駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される

取得価格	所在地	建築時期
2,042百万円	東京都渋谷区	1993年7月31日

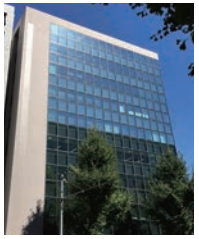
OFC-08 アサヒビルヂング

- 商業集積度及びオフィス集積度の高い横浜駅西口エリアに立地
- 小規模のフロア分割が可能であり、各業種の支社需要に柔軟に対応
- 横浜駅前の再開発事業の完成及び「エキサイトよこはま22」プロジェクトにより、今後更なる発展が期待される

取得価格	所在地	建築時期
6,320百万円	神奈川県横浜市	1994年11月25日

OFC-09 博多駅イーストプレイス

- 駅前再開発事業等の完成により、オフィス集積度が高まった博多駅東エリアに立地
- 「天神ビッグバンプロジェクト」の始動や福岡市営地下鉄各線の延伸等により、福岡（博多）エリアは、より一層の活性化が期待される



取得価格	所在地	建築時期
2,286百万円	福岡県福岡市	1986年2月24日

OFC-10 日本橋浜町パークビル

- 都心部の主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、複数の鉄道路線を利用できる日本橋浜町エリアに立地
- 多くの大手企業も本社を構える集積性の高いオフィスエリアであり、様々な業種・規模の企業に対して訴求性が高い
- オフィスエリアのみならず、住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される

取得価格	所在地	建築時期
1,450百万円	東京都中央区	1992年7月13日

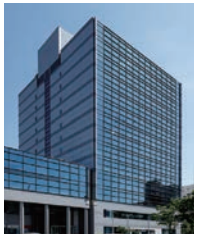
OFC-11 アミューズメントメディア学院本館

- 専門学校への一棟貸しであり、安定的な収入が見込める
- 外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア
- 住宅エリア及び恵比寿ガーデンプレイス等観光エリアの特性も有する複合的エリアに立地

取得価格	所在地	建築時期
2,580百万円	東京都渋谷区	1994年11月2日

OFC-12 東神戸センタービル

- “阪神間”の中心に所在し、業務・商業集積地へのアクセスが良好
- 様々なテナントニーズに対応できるスペックを有する
- 敷地内外に多数駐車場を確保しており、来店型店舗や広域営業テナントに対する訴求力を有する



取得価格	所在地	建築時期
7,440百万円	兵庫県神戸市	1992年1月6日

STAR ASIA Investment Corporation

RSC-01 アーバンパーク麻布十番

- 洗練されたイメージであるとともに、庶民的風情も漂う麻布十番エリアに立地
- 重厚なタイル張りのファサード（建物正面の外観をいいます。以下同じです。）に加え、高品質の住宅設備が充実
- 都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接

取得価格 2,045百万円 | 所在地 東京都港区 | 建築時期 1999年11月29日

RSC-02 アーバンパーク代官山

- 流行の最先端を発信する代官山エリアに立地
- 洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実
- 都内有数の商業スポットである渋谷・恵比寿エリアに近接

取得価格 6,315百万円 | 所在地 東京都渋谷区 | 建築時期 既存棟 1982年11月15日 増築棟 2006年5月30日

RSC-05 アーバンパーク難波

- 大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接
- 洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実
- 大阪の高いインバウンド需要の影響による大阪中心部への人口流入が稼働率の安定に寄与

取得価格 1,490百万円 | 所在地 大阪府大阪市 | 建築時期 2013年1月9日

RSC-06 アーバンパーク護国寺

- 多数の大学及び短期大学が集積している地域特性並びに豊島区の相対的な単身世帯の割合の高さにより、シングルタイプレジデンスに対するテナント需要層が厚い

取得価格 1,460百万円 | 所在地 東京都豊島区 | 建築時期 1990年2月28日

RSC-07 アーバンパーク柏

- 都心への交通アクセスが良好であり、千葉県を代表するベッドタウンである柏エリアに立地
- 「柏」駅前の再開発事業等の完成により、今後中長期的にみて更なる発展が期待される

取得価格 1,186百万円 | 所在地 千葉県柏市 | 建築時期 1997年8月28日

RSC-08 アーバンパーク緑地公園

- 交通アクセスが良好であり、かつ「服部緑地公園」をはじめとした緑豊かな住環境を有する緑地公園エリアに立地
- 教育水準の高い北摂エリアに立地していることから、主にファミリー世帯を中心に人気の高い住宅エリア
- 各種住宅設備は一定のグレードを有しており、加えて入居者の入替時にリノベーションを実施していることからファミリー世帯を中心に訴求性が高い

取得価格 1,550百万円 | 所在地 大阪府吹田市 | 建築時期 1989年3月10日

RSC-09 アーバンパーク高円寺

- 都内の主要エリアへのアクセスが良好である高円寺エリアに立地
- 多くの商店街、割安なスーパーマーケット、飲食店、居酒屋等が集積していることにより、生活利便性が高く、主に若年層の社会人及び学生等の単身世帯に訴求性が高い
- カフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信しており、住宅エリアとして人気が高い

取得価格 1,167百万円 | 所在地 東京都杉並区 | 建築時期 1987年10月13日

LGC-01 岩槻ロジスティクス

- 都心エリア及び北関東・東北エリアいずれにもアクセス可能な岩槻エリアに立地
- 接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備
- さいたま市の「物流施設誘導地区」に存しており、行政の厚いバックアップ

取得価格 6,942百万円 | 所在地 埼玉県さいたま市 | 建築時期 2014年10月29日

LGC-02 横浜ロジスティクス

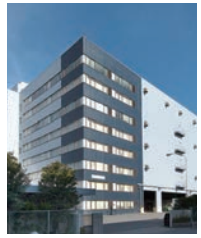
- 多くの物流施設が集積している横浜湾岸エリアに立地
- 接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備
- 都心部へのアクセスに加え、首都高速中央環状品川線の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能

取得価格 3,560百万円 | 所在地 神奈川県横浜市 | 建築時期 1994年10月1日

LGC-03 船橋ロジスティクス

- 多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地
- 接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備
- 都心部へのアクセスに加え、東京外かく環状道路の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能

取得価格 7,875百万円 | 所在地 千葉県船橋市 | 建築時期 1号棟 1992年9月25日 2号棟 1997年8月5日



STAR ASIA Investment Corporation

LGC-04 原木ロジスティクス

- 多くの物流施設が集積する千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から徒歩圏内であり従業員確保の観点からもテナント訴求力が高い
- 接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高い最新鋭設備を装備
- 都心部へのアクセスに加え、東京外かく環状道路の開通により、首都圏を広域的にアクセスすることが可能

取得価格	所在地	建築時期
4,700百万円	千葉県市川市	2015年8月14日

LGC-05 所沢ロジスティクス

- 圏央道の開通により首都圏における各消費地へのアクセスが飛躍的に向上した所沢エリアに立地
- Eコマース需要を支える、いわゆる「ラストワンマイル用の配送拠点」として機能

取得価格	所在地	建築時期
1,300百万円	埼玉県所沢市	1999年4月30日

LGC-06 船橋西浦ロジスティクスⅠ
LGC-07 船橋西浦ロジスティクスⅡ

- 多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅からそれぞれ約1.4km、約1.1kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い
- 都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により東京圏へ広域的にアクセスすることが可能
- 階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備

船橋西浦ロジスティクスⅠ

取得価格	3,000百万円
所在地	千葉県船橋市
建築時期	1985年10月11日

船橋西浦ロジスティクスⅡ

取得価格	821百万円
所在地	千葉県船橋市
建築時期	倉庫 1991年3月20日 工場 1972年5月15日 事務所 1986年5月13日

LGC-08 松伏ロジスティクス

- 北関東エリア、常磐エリア及び東北エリアのみならず、埼玉県及び千葉県等の近隣エリアへのアクセスも良好な松伏エリアに立地
- 接車バース、荷物用エレベーター、階高及び柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備
- 埼玉県による企業誘致活動（チャンスメーカー埼玉戦略）による行政のバックアップ

取得価格	所在地	建築時期
2,755百万円	埼玉県北葛飾郡	1997年3月31日

HTL-01 R&Bホテル梅田東

- 大阪を代表するオフィス・商業エリアである梅田エリアに近接
- 200室を超えるシングルルームを有しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応
- 大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の発展が期待される

取得価格	所在地	建築時期
2,069百万円	大阪府大阪市	2000年10月20日

HTL-02 スマイルホテルなんば

- 大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接
- なんばエリアへの良好なアクセスに加え、京セラドーム大阪にも近接しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応
- 大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の増加が期待される

取得価格	所在地	建築時期
1,750百万円	大阪府大阪市	2008年2月6日

HTL-03 ベストウェスタン東京西葛西

- 東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好な西葛西エリアに立地
- 東西線沿線に拠点を構える企業に関連するビジネス需要、東京ディズニーリゾート（TDR）を中心とするレジャー需要等、多様な宿泊需要を取り込むことが可能

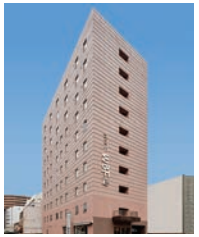
取得価格	所在地	建築時期
3,827百万円	東京都江戸川区	1991年3月19日

HTL-04 ベストウェスタン横浜

- 横浜及び川崎等の神奈川県内の主要エリア並びに羽田空港へのアクセスが良好な鶴見エリアに立地
- 横浜エリアに本社等を構える企業に関連するビジネス需要、横浜エリアにおける各種主要観光スポットを中心とするレジャー需要等、多様な宿泊需要を取り込むことが可能

取得価格	所在地	建築時期
3,248百万円	神奈川県横浜市	1987年9月21日

HTL-05 ホテルWBF福岡天神南



- 福岡市の業務・商業集積地である天神と中洲の中間に立地
- 観光客及びビジネス客の両者への訴求が期待できる
- 2017年2月竣工と築浅であり、修繕費等のコストが抑えられる

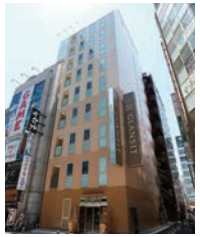
取得価格	所在地	建築時期
1,970百万円	福岡県福岡市	2017年2月20日

ポートフォリオの概要（2019年1月末時点）

HTL-06 グランジット秋葉原

- 東京でも有数の観光エリアである秋葉原エリアに立地するカプセルホテル
- 繁華性、交通利便性の観点から、観光需要及びビジネス需要双方を取り込むことが可能
- 2017年9月竣工と築浅であり、修繕費のコストが抑えられる

取得価格	所在地	建築時期
2,500百万円	東京都千代田区	2017年9月20日



HTL-07 ベストウェスタン東京西葛西グランデ

- 東京メトロ東西線沿線に拠点を構える企業に関連するビジネス需要、東京ディズニーリゾート(TDR)を中心としたレジャー需要、アジア系を中心としたインバウンド需要などの様々な宿泊需要を取り込むことが可能
- 2017年2月竣工と築浅であり、修繕費のコストが抑えられる

取得価格	所在地	建築時期
3,180百万円	東京都江戸川区	2017年2月7日

HTL-08 ホテルWBFアートステイなんば

- 大阪を代表する商業エリアのひとつであるなんばエリアに立地
- 観光スポットや業務集積地へのアクセスが良好であることから多くのビジネス需要及び観光需要を取り込むことが可能
- 2017年4月竣工と築浅であり、修繕費等が抑えられる

取得価格	所在地	建築時期
2,000百万円	大阪府大阪市	2017年4月7日

■ 稼働率の推移

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末	第6期末
オフィス	95.8%	99.2%	98.8%	99.7%	98.6%	98.8%
住 宅	92.5%	92.6%	94.2%	97.1%	94.0%	96.2%
物流施設	96.3%	96.3%	96.9%	96.9%	97.8%	97.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全 体	**95.9%**	**96.8%**	**97.3%**	**97.8%**	**97.7%**	**98.1%**

新規取得物件の概要(第7期取得)

STAR ASIA Investment Corporation

OFC-13 アミューズメントメディア学院新館

- すでに保有するアミューズメントメディア学院本館と同一テナントによる一体的な経営により、安定的な収入が見込める
- 外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア
- 住宅エリア及び恵比寿ガーデンプレイスなど観光エリアの特性も有する複合的エリア

取得価格	所在地	建築時期
1,020百万円	東京都渋谷区	1999年1月25日

匿名組合出資持分と物件取得の優先交渉権の取得

匿名組合出資持分投資先である合同会社が保有する不動産信託受益権の信託財産である不動産は、以下のとおりです。本投資法人はこれらの物件取得の優先交渉権についても併せて保有しています。

アーバンパーク三ツ池公園

アセットタイプ	住宅
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1992年3月24日
鑑定価格	3,260百万円
優先交渉価格	3,200百万円

アーバンパーク常盤台公園

アセットタイプ	住宅
所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1994年2月17日
鑑定価格	3,770百万円
優先交渉価格	3,500百万円

OHAビル

アセットタイプ	オフィス
所在地	東京都立川市
建築時期	1990年5月30日
鑑定価格	1,900百万円
優先交渉価格	1,750百万円

特集 Senior Managerインタビュー

スターアジア投資顧問株式会社
投資運用部 シニアマネージャー **小林 大輔**

Q 総合型リートとして、複数のアセットタイプを組み入れていますが、運用管理面での苦労や工夫などはありますか？

A 私の所属する投資運用部は、現在私を含め5名で「オフィス」「住宅」「物流施設」「ホテル」の4つのアセットタイプ（合計：34物件）を運用しています。

多様なアセットタイプを取得運用しているため、多岐にわたる知識と経験、外部とのリレーションが必要になりますが、メンバー全員がAM業界での豊富な経験と業務知識を兼ね備え、各アセットタイプの運用に柔軟に対応できるスキルを有しています。よって、アセットタイプ毎ではなく、物件毎に他の物件との連動性等を考慮して物件担当を設定しています。

運用管理面の苦労は、アセットタイプ毎の運営方法が異なるため、テナント管理・修繕及びバリューアップ工事の実施方法・取り込むべきマーケット情報・適切な委託業者・レポート書式等が異なります。統一感を持って運用できるように全アセットタイプ・全物件のモニタリングのための定期的（少なくとも週1回）な部内での情報共有を行うことで対応しています。苦労も多いですが、逆に、あるアセットタイプで活かされたり、外部との接触の幅が広いことから、各担当間での協働体制が築きやすい等の利点もあります。

Q 内部成長にはどのように取り組んでいますか？

A 私たち投資運用部では、投資主利益最大化に向けての確実な一歩として、「内部成長」を最も重要視して取り組んでいます。

まず、稼働率については旺盛なテナント需要を背景に順調に推移していますが、日々の運用の中では「退去」もあります。その際、マーケット賃料と現行賃料に差があれば、好機と捉えその差を埋めるような対応を進めています。

更には、建物のバリューアップや修繕等は、プロパティマネージャー（以下「PM会社」）と連携して、戦略的に実行しています。例えば、過去には住宅のテナント退去時に、周辺地域で需要のある間取りに大きく変更し、結果、大幅な賃料増額に成功した例があります。

これらのような取り組みは、日々の調査と分析、PM会社との連携により実現できるものです。個々の取り組みが業績に与えるインパクトは小さいのですが、ひとつひとつの積み重ねで内部成長が実現でき、ひいては分配金の上昇につながります。

現在、賃料は引き続き上昇基調を辿っており、運用物件にも上昇余力はありますが、賃料水準はマーケット環境で変化していきますので、修繕・バリューアップ工事の実施により、マーケット環境に左右されない物件の実力向上に努めています。

Q PM会社との連携で心がけていることはありますか？

A 私たちは独立系の不動産投資グループがスポンサーということもあり、企業グループ内にPM会社が存在しません。従いまして、複数のPM会社にプロパティマネジメント業務を委託しています。

総合型リートで多種多様な物件を運営していくうえで、物件毎に最適なPM会社に業務を委託することが、物件個々の価値を最大化し、ひいては投資主様の利益にもつながると考えています。PM会社だから気付く視点で潜在的なテナントのニーズを汲み取ることができたり、一方で運用者である私たちだから気付く視点も存在し、両者の日頃の情報共有、連携、意見交換が非常に重要だと感じています。

また、定期的な部内での情報共有により、PM会社との連携に問題がなかったかなどの議論を行っています。

Q 「2020年までに資産規模2，000億円」という目標を掲げていますが、どのように取り組んでいく予定ですか？

A 資産規模2，000億円という目標は掲げているものの、やみくもに資産規模拡大だけを追うのではなく、ポートフォリオの強化や投資主利益の最大化を大前提としています。実際、これまでの4回の資産入替時には資産の売却も行っていますが、これによってポートフォリオの強化や投資主利益の最大化につなげることができたと認識しています。

今後もこのように、投資主利益の最大化を念頭に置きながら、政府の政策、マクロ環境、資本市場の状況、人口動態トレンド、不動産需給動向、不動産市場サイクルの状況、潜在的テナント層の動向を分析し、資産の取得を検討していきます。日頃の情報収集と分析の結果、先日、「拡大東京圏」に投資魅力があることが確認できたことを受け、「運用ガイドライン」を変更し、投資対象エリアを拡大しました。

更には、現在ビジネス領域を拡大しているスターアジアグループと連携しサポートを受けながら資産規模を拡大していきます。具体的には、現在、物件取得の優先交渉権を保有する物件は、匿名組合出資持分を保有する物件が3件（オフィス1物件、住宅2物件）、学生専用レジデンス2件、住宅1件の合計6物件です。

Q 投資家の皆様へメッセージをお願いします。

A 東京オリンピックを来年に控え、現在、不動産取得競争が激化していると感じています。このような状況だからこそ、政府の政策、マクロ環境、不動産市況等の日々の変化を敏感に感じ取り、変化に対応することが重要と考えています。

私たち運用会社のスタッフは、このような変化にも迅速に対応できるよう、日々知識を深め、アクティブマネジメントの方向性を探求しています。その積み重ねにより、前例がなくとも、自信を持って躊躇なくアクティブマネジメントを実行できると考えています。

今後もスターアジア不動産投資法人のアクティブマネジメントにご期待ください。

Senior Managerプロフィール

名前	小林 大輔（こばやし だいすけ）
略歴	1999年～（株）総合不動産鑑定所にて鑑定業務、2003年～カナル投信（株）（現 平和不動産アセットマネジメント（株））にてREITの立上げ・物件取得運用業務、2010年～プルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン（株）（現 PGIMリアルエステート・ジャパン（株））で物件取得・運用業務。2015年スターアジア投資顧問（株）入社、スターアジア不動産投資法人の上場を準備段階から手がける。
家族構成	妻、子供二人
趣味	クライミング（コンペ・ランキング戦等に参戦してます。）
My Routine	早起き⇒仕事⇒クライミング⇒指のケア 重要なことは早朝に結論を出すようにしています。
信条	健康・元気（「健康なら何でもできる」と、いまだに母親から定期便でサプリメントが届きます。）