



# Contents

1.	エグゼクティブサマリー	2
2.	分配金実績及び業績予想	4
3.	第7回公募増資・第11回資産入替	9
4.	中期計画の達成に向けて	12
5.	第17期（2024年7月期）運用状況	18
6.	新規取得資産の概要	32
7.	ESGに関連施策への取組み	37
8.	Appendix	43
9.	注記	69

## 本投資法人 (SAR) の特徴

### 1 総合型REIT

東京圏\*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資産運用会社(スターアジア投資顧問(株))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マネジメントの継続的実行

## 投資方針



「東京圏\*」への  
重点集中投資

東京圏比率 70 % ± 10 %



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



ミドルサイズ  
アセット\*\*を中心とした  
投資

\*特に記載のない限り、本資料中の記載金額は単位表示未満切り捨て、比率については表示以下を四捨五入して記載しています。

・本資料中において、スターアジア不動産投資法人を「SAR」と記載することがあります。

\*「東京圏」：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。

\*\*「ミドルサイズアセット」：取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。

# 1. エグゼクティブサマリー

---

# 1. エグゼクティブサマリー

## 第17期(2024年7月期)実績

業績指標	当初予想	実績	差異	変化率
1口当たり分配金*	1,520 円 (55 円)	<b>1,596 円</b> (50 円)	<b>+76 円</b>	<b>+5.0%</b>
1口当たり純利益	1,465 円	<b>1,546 円</b>	<b>+81 円</b>	<b>+5.5%</b>
ホテルからの賃料収入	1,877 百万円	<b>2,038 百万円</b>	<b>+161 百万円</b>	<b>+8.6%</b>

\*1口当たり分配金の()内は、内部留保の活用額、以下同じ

- 当期純利益**5.5%増**(特に**ホテルからの賃料収入増**)により、1口当たり分配金は**5.0%増**/1,596円
- ホテルポートフォリオ(全16物件)からの賃料収入:予想比 **8.6%増**  
~2023年9月取得の**ポラリス運営7ホテル**からの賃料収入:予想比 **12.1%増**
- オフィスの賃料増額を実現:新規入居時 3.6%減、契約更新時 **2.7%増**(合計**2,528千円/月 増額**)
- 住宅の賃料増額を実現:新規入居時 **8.4%増**、契約更新時 **1.7%増**(合計**1,880千円/月 増額**)
- 公募増資及び資産入替により**資産規模の拡大**を実現: **2,765億円**(2024年9月6日現在)  
~**インフレ対応資産**である**ホテル**の組入れ比率を拡大 / 29.0% → **37.5%**(ポートフォリオ内最大比率)

## 第18期、第19期予想

### ◆ 1口当たり分配金予想

第18期 **1,538 円**(37円)

第19期 **1,553 円**(33円)

### ◆ 第18期以降の成長ドライバー

- ① ホテルポートフォリオ(特に**新規取得4物件**)からの**賃料増**
- ② シュロアモール筑紫野における、短期的には**新規テナント誘致**による収益増、中期的には**既存テナントの増賃**及び**増築**による収益増
- ③ 住宅における**賃料増額**及び**稼働率上昇**  
(業績予想上は賃料増額を織込まず)
- ④ オフィスにおける**賃料増額**及び**稼働率上昇**  
(業績予想上は賃料増額を織込まず)

## 第7回公募増資と中期計画の達成状況

### <第7回公募増資・第11回資産入替の実施>

- 2024年8月実行:取得6資産/総額:359億円
- 資産規模は**2,765億円**へと成長(2024年9月6日時点)
  - ⇒ **東京都心の資産価値の高いホテル**を中心とした新規取得
  - ⇒ 新規取得4ホテルを含め、ポラリス運営12ホテルはGOPマージンが相対的に高く、GOPを基に算出される賃料増による**内部成長への寄与**を期待
- 築浅の物件の組入れ、2物件の売却により、ポートフォリオ**鑑定NOI利回りを維持**したうえで、**平均築年数は20.4年に良化**(\*2024年9月6日末時点)  
(従前:21.7年 \*2024年1月末時点)

### <中期計画の達成に向けて>

- 資産規模目標:**3,000億円**
  - ⇒ 中期計画策定以降の資産規模拡大:1,087億円
  - ⇒ 第7回公募増資後の資産規模:2,765億円
  - ⇒ スターアジアグループのサポートに加え、資産運用会社独自のネットワークも活用して資産規模目標の達成を目指す
- 1口当たり分配金目標:**1,600円**
  - ⇒ 第17期実績:1,596円、第19期予想:1,553円
  - ⇒ ポートフォリオの内部成長ドライバーの活用により目標達成を目指す

## 2. 分配金実績及び業績予想

---



## 2. 分配金実績及び業績予想 (1)

2024年7月期分配金実績、2025年1月期及び2025年7月期の予想分配金

- ◆ 第17期は、ホテル(特にポラリス運営ホテル)からの賃料収入が予想を大幅に超過、1口当たり分配金実績は当初予想比で5.0%増
- ◆ 新規取得のポラリス運営4ホテルからの賃料収入による内部成長に期待 ~ 1口当たり分配金の増額を目指す

第17期(2024年7月期)

—実績—

**1,596** 円

予想比 +76円 (+5.0%)

内部留保活用 50円

第18期(2025年1月期)

—予想—

**1,538** 円

内部留保活用

37円

第19期(2025年7月期)

—予想—

**1,553** 円

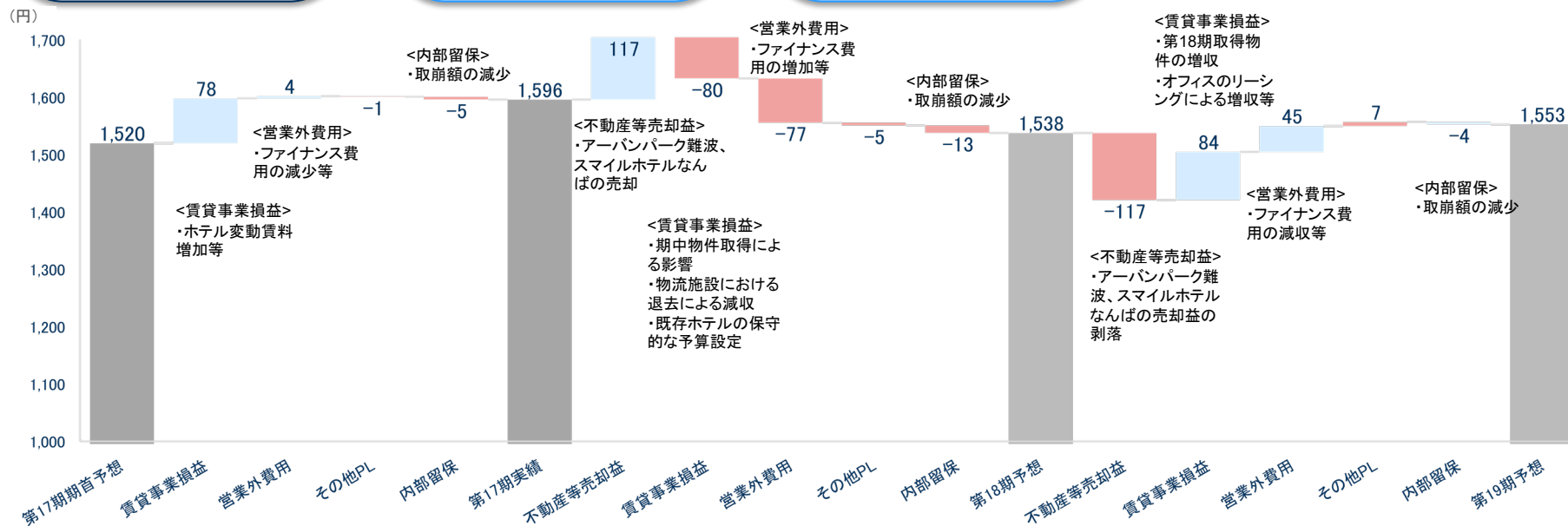
内部留保活用

33円

《分配金維持の方針》

- 第19期の1口当たり分配金を下限値として維持する方針

第19期以降 **1,553** 円を維持



## 2. 分配金実績及び業績予想 (2)

### 第17期(2024年7月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ 第16期取得のホテル7物件からの変動賃料総額が大幅に上振れ／ホテル7物件の賃料総額: 予想比 8.6%増
- ◆ 工事関連費用高騰の中、適切なコストコントロールを行い、修繕費及び資本的支出の最適化を実現

(単位:百万円)

	第17期 (2024/7期) 予想(※)	第17期 (2024/7期) 実績	増減額／増減率		主要な差異
<b>賃貸事業収益</b>	<b>7,894</b>	<b>8,048</b>	<b>+153</b>	<b>+1.9%</b>	<b>&lt;賃貸事業収益&gt;</b> 【ホテル】変動賃料(GOP/売上等に連動)の増加
オフィス賃料収入	2,137	2,133	△4	△0.2%	
商業施設賃料収入	1,046	1,040	△6	△0.7%	
住宅賃料収入	1,265	1,260	△4	△0.4%	
物流賃料収入	914	914	-	0.0%	
ホテル賃料収入	1,877	2,038	+161	+8.6%	
その他賃貸事業関連収入	652	660	+7	+1.2%	
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,051	2,021	△30	△1.5%	
<b>NOI</b>	<b>5,842</b>	<b>6,026</b>	<b>+184</b>	<b>+3.1%</b>	
減価償却費	1,034	1,034	+0	△0.0%	
<b>賃貸事業損益(償却後NOI)</b>	<b>4,807</b>	<b>4,992</b>	<b>+184</b>	<b>+3.8%</b>	<b>&lt;営業外費用&gt;</b> 融資関連費用の減少 △9.8百万円
CAPEX	867	774	△93	△10.8%	
<b>NCF(NOI-CAPEX)</b>	<b>4,975</b>	<b>5,252</b>	<b>+277</b>	<b>+5.6%</b>	
不動産等売却益	-	-	-	-	
メザニン関連収入	33	34	+0	+2.7%	
有価証券貸借料収入	31	31	-	0.0%	
販管費	713	719	+5	+0.8%	
<b>営業利益</b>	<b>4,159</b>	<b>4,338</b>	<b>+179</b>	<b>+4.3%</b>	
営業外収益	-	2	+2	-	
営業外費用	681	671	△10	△1.5%	
<b>経常利益</b>	<b>3,477</b>	<b>3,669</b>	<b>+192</b>	<b>+5.5%</b>	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>3,477</b>	<b>3,669</b>	<b>+192</b>	<b>+5.5%</b>	
法人税等	0	0	-	0.0%	
<b>当期純利益</b>	<b>3,476</b>	<b>3,668</b>	<b>+192</b>	<b>+5.5%</b>	
<b>1口当たり分配金</b>	<b>1,520円</b>	<b>1,596円</b>	<b>76円</b>	<b>+5.0%</b>	
1口当たりFFO	1,902円	1,982円	+80円	+4.2%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,536円	1,656円	+120円	+7.8%	
<b>内部留保残高</b>	<b>8,612</b>	<b>8,624</b>	<b>+11</b>	<b>+0.1%</b>	
<b>(参考)1口当たり純利益</b>	<b>1,465円</b>	<b>1,546円</b>	<b>81円</b>	<b>+5.5%</b>	

※第16期(2024年1月期)決算短信にて公表(2024年3月15日)した当初予想

## 2. 分配金実績及び業績予想 (3)

### 第18期(2025年1月期)及び第19期(2025年7月期)の業績予想

◆ 2024年8月16日取得の1物件と公募増資等による新規取得の4物件(2024年8月30日取得)が第19期(2025年7月期)よりフルに寄与

(単位:百万円)

	第17期 (2024/7期) 実績 (A)	第18期 (2025/1期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因 (対第17期実績)	第19期 (2025/7期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因 (対第18期予想)
賃貸事業収益	8,048	8,758	+710	+8.8%	<賃貸事業収益>	8,913	+155	+1.8%	<賃貸事業収益>
オフィス賃料収入	2,133	2,132	△0	△0.0%	【オフィス】	2,164	+31	+1.5%	【オフィス】
商業施設賃料収入	1,040	1,064	+23	+2.3%	博多駅イーストプレイス △20百万円	1,070	+6	+0.7%	稼働率上昇を見込む (新宿、博多駅EP、立川等)
住宅賃料収入	1,260	1,263	+2	+0.2%	アーバンセンター神田司町 +9百万円	1,256	△7	△0.6%	【物流】
物流賃料収入	914	916	+1	+0.1%	アーバンセンター渋谷イースト	892	△23	△2.6%	解約 △27百万円
ホテル賃料収入	2,038	2,669	+630	+30.9%	+8百万円	2,845	+175	+6.6%	【ホテル】
その他賃貸事業関連収入	660	712	+52	+7.9%	【商業施設】	683	△28	△4.0%	第18期取得4ホテル +174百万円
アーバンフォルム蕨の取得 +23百万円					【ホテル】				
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,021	2,174	+153	+7.6%	第18期取得4ホテル +703百万円	2,079	△95	△4.4%	<賃貸事業費用>
NOI	6,026	6,583	+556	+9.2%	スマイルホテルなんば売却 △33百万円	6,833	+250	+3.8%	第18期取得5物件 +48百万円
減価償却費	1,034	1,142	+107	+10.4%	<その他賃貸事業関連収入>	1,167	+24	+2.1%	第18期売却2物件 △6百万円
賃貸事業損益	4,992	5,440	+448	+9.0%	水道光熱費収入 +38百万円	5,666	+226	+4.2%	リースング関連費用 △62百万円
CAPEX	774	873	+99	+12.8%	原状回復収入 +30百万円	899	+25	+2.9%	修繕費 △59百万円
NCF(NOI-CAPEX)	5,252	5,709	+457	+8.7%	礼金収入 △7百万円	5,934	+224	+3.9%	水道光熱費 △10百万円
不動産等売却益	-	314	+314	-	保険金収入 △5百万円	-	△314	△100.0%	<不動産等売却益>
メザニン関連収入	34	37	+2	+7.2%	<賃貸事業費用>	36	△0	△0.9%	第18期UP難波・スマイルホテルなんば
有価証券貸借料収入	31	31	+0	+1.1%	第18期取得5物件 +20百万円	30	△0	△1.6%	売却
販管費	719	819	+100	+14.0%	第18期売却2物件 △10百万円	800	△19	△2.4%	<販管費>
営業利益	4,338	5,003	+665	+15.3%	修繕費 +80百万円	4,934	△69	△1.4%	資産運用報酬 +14百万円
営業外収益	2	-	△2	△100.0%	水道光熱費 +32百万円	-	-	-	公租公課(控除対象外消費税等)
営業外費用	671	967	+296	+44.2%	リースング関連費用 +28百万円	847	△120	△12.4%	△24百万円
経常利益	3,669	4,035	+366	+10.0%	<不動産等売却益>	4,086	+50	+1.3%	第18期UP難波・スマイルホテルなんば
税引前当期純利益	3,669	4,035	+366	+10.0%	第18期UP難波・スマイルホテルなんば	4,086	+50	+1.3%	売却
法人税等	0	0	-	0.0%	<販管費>	0	-	0.0%	資産運用報酬 +88百万円
当期純利益	3,668	4,035	+366	+10.0%	公租公課(控除対象外消費税等)	4,086	+50	+1.3%	+23百万円
1口当たり分配金	1,596円	1,538円	△58円	△3.6%	<営業外費用>	1,553円	+15円	+1.0%	支払利息 +12百万円
1口当たりFFO	1,982円	1,810円	△172円	△8.7%	融資関連費用 +136百万円	1,955円	+145円	+8.0%	融資関連費用 △132百万円
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,656円	1,484円	△172円	△10.4%		1,620円	+136円	+9.2%	
内部留保残高	8,624	8,527	△97	△1.1%		8,440	△86	△1.0%	
(参考)1口当たり純利益(※)	1,546円	1,501円	△45円	△2.9%		1,520円	+19円	+1.3%	

※当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して算出(第18期(2025年1月期))



## 2. 分配金実績及び業績予想 (4)

### アセットタイプ別NOI(金額・利回り)

◆ マーケットを先読みし、アセットアロケーションを大胆に変更／今後はインフレ対応資産であるホテルからのNOIの占める比率が36%超へ

	第16期 (2024/1) 実績		第17期 (2024/7) 実績		第18期 (2025/1) 予想		第19期 (2025/7) 予想	
	NOI(千円)	利回り	NOI(千円)	利回り	NOI(千円)	利回り	NOI(千円)	利回り
オフィス	1,659,826	4.4%	1,697,684	4.6%	1,706,013	4.6%	1,795,332	4.8%
商業施設	753,518	5.4%	772,926	5.6%	769,953	5.3%	813,133	5.6%
住宅	906,378	4.7%	983,178	5.0%	961,175	5.1%	967,383	5.2%
物流施設	716,485	4.8%	788,949	5.3%	754,586	5.0%	749,136	5.0%
ホテル	1,505,805	4.3%	1,784,094	5.1%	2,391,600	4.7%	2,508,963	4.9%
ポートフォリオ	5,542,013	4.6%	6,026,832	5.0%	6,583,327	4.8%	6,833,947	5.0%
分配金	実績 1,524円 (2023/8/7公表時 予想 1,513円)		実績 1,596円 (2024/3/15公表時 予想 1,520円)		-		-	
					(予想 1,538円)		(予想 1,553円)	

\*ポートフォリオのNOI総額に対するアセットタイプ毎のNOI金額の比率を記載しています。

### 3. 第7回公募増資・第11回資産入替

---

### 3. 第7回公募増資・第11回資産入替 (1)

#### 取得資産及び譲渡資産一覧

取得価格合計\*  
35,800百万円

鑑定評価額合計\*  
39,840百万円

平均鑑定NOI利回り\*  
4.6%

譲渡価格合計  
3,500百万円

#### 取得資産(不動産等)

#### 取得資産(メザニン)

物件名称	KOKO HOTEL 築地 銀座	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	アーバンフォルム蔵
アセット タイプ	ホテル				商業施設
					

名称	スターアジア・ メザニンローン 債権投資シリーズ9
裏付 不動産	ホテル・アンドルームス 新大阪
取得 価格	130百万円
利率	基準金利+5.0%

#### 譲渡資産

所在地	東京都中央区	東京都台東区	東京都台東区	大阪府大阪市 中央区	埼玉県川口市
建築時期	2020年12月	2020年11月	2021年11月	2005年4月	2023年12月
取得価格	17,000百万円	4,300百万円	5,900百万円	7,500百万円	1,100百万円
鑑定評価額	18,800百万円	5,060百万円	6,780百万円	7,990百万円	1,210百万円
鑑定NOI 利回り	4.4%	5.0%	4.9%	4.6%	4.7%
オペレーター	ポラリス・ホールディングス・グループ				-
	ココホテルズ	フィーノホテルズ	フィーノホテルズ	ココホテルズ	

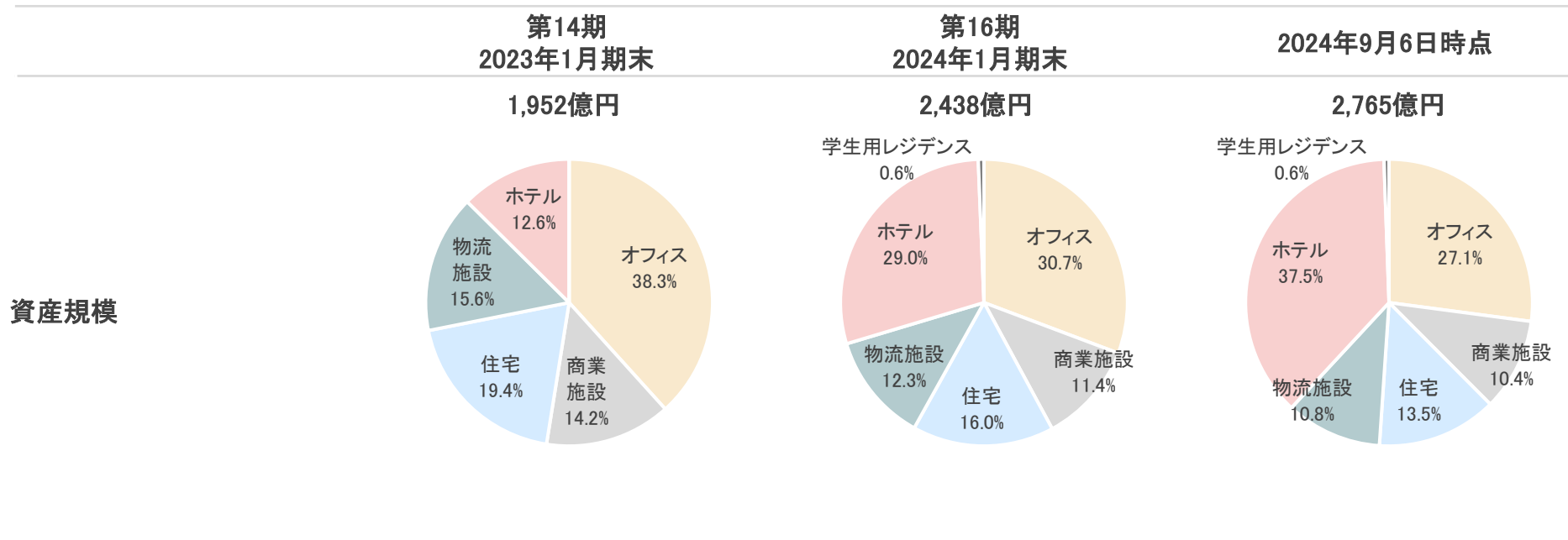
物件名	アーバン パーク難波	スマイル ホテルなんば
用途	住宅 (シングル タイプ)	ホテル (リミテッド サービス型)
所在地	大阪府大阪市 浪速区	大阪府大阪市 浪速区
建築時期	2013年1月	2008年2月
実績NOI 利回り	4.3%	3.6%
譲渡 価格	1,700百万円	1,800百万円
売却益 見込み	175百万円	139百万円

\*「取得価格合計」「鑑定評価額合計」「平均鑑定NOI利回り」の計算について、メザニンローン債権は対象に含まれません。

### 3. 第7回公募増資・第11回資産入替 (2)

#### ポートフォリオ構成の変化

- ◆ 時宜に適った物件取得による**大胆なアセットアロケーションの変更**／インフレ対応資産である**ホテルの組入れ比率は37.5%**へ大幅上昇
- ◆ 資産規模の拡大と並行してポートフォリオの強化を実現／**鑑定NOI利回りを維持したうえで平均築年数は20.4年**へ若返り



東京圏比率 (注1)	全体	71.9 %	63.6 %	66.3 %
	郊外型商業施設 除く	78.0 %	67.9 %	70.2 %
平均築年(注2)		24.5 年	21.7 年	20.4 年
平均鑑定NOI利回り(注3)		4.8 %	4.8 %	4.8 %
償却後平均鑑定NOI利回り(注4)		4.1 %	4.0 %	4.0 %
1口当たりNAV		62,264 円	62,630 円	64,513円

## 4. 中期計画の達成に向けて

---

## 4. 中期計画の達成に向けて(1) 進捗状況

- ◆ 4年連続の公募増資の実施により、資産規模: **2,765億円** (不動産等: 74物件、有価証券等: 4案件) へと成長
- ◆ 第17期分配金実績: **1,596円**、第19期予想分配金: **1,553円**、継続的な内部成長への注力により1口当たり分配金 **1,600円** 以上を目指す

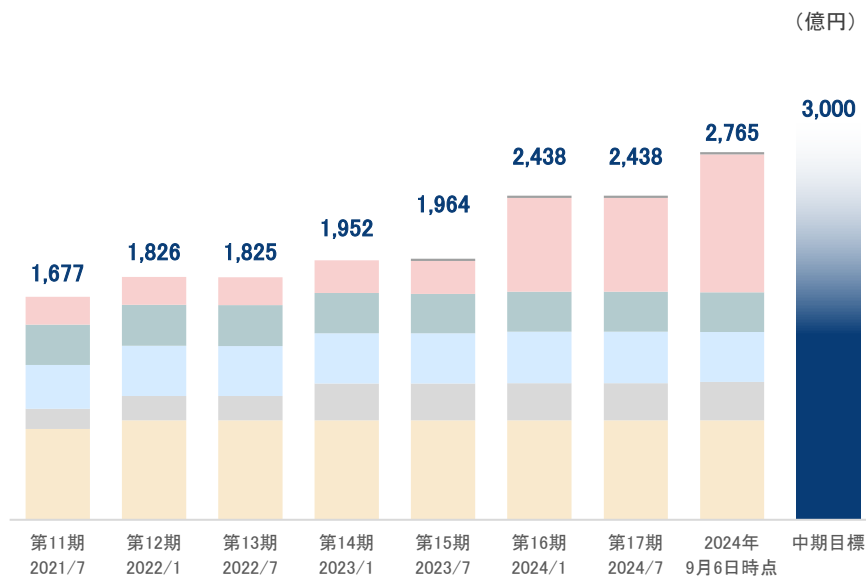
### 中期計画(目標年度2026年)

資産規模 : **3,000** 億円  
物件数目安 **100** 物件

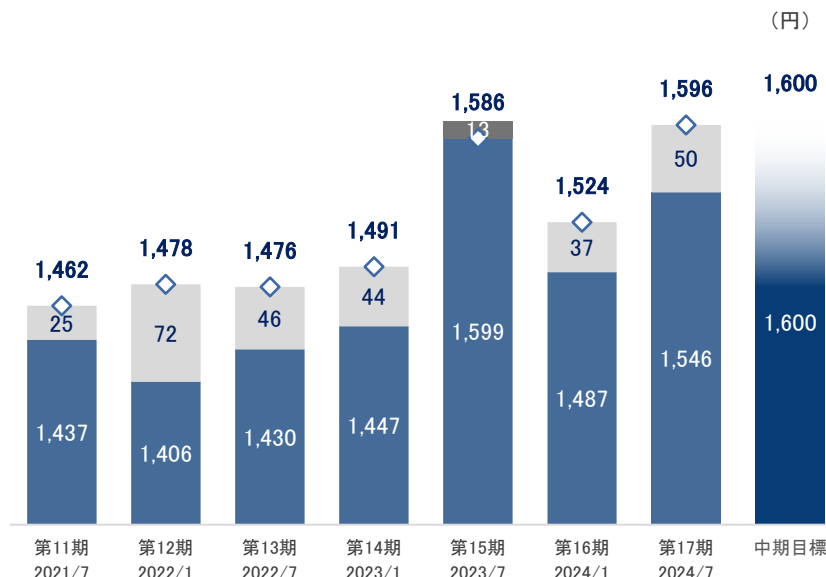
1口当たり分配金 : **1,600** 円以上  
年率**2%以上**の成長

資産規模 年平均成長額: **310億円**  
(2021年7月期(第11期)～2024年9月6日時点)

1口当たり分配金 年平均成長率: **3.0%**  
(2021年7月期(第11期)～2024年7月期(第17期))



■ オフィス ■ 商業施設 ■ 住宅 ■ 物流施設 ■ ホテル ■ 学生用レジデンス



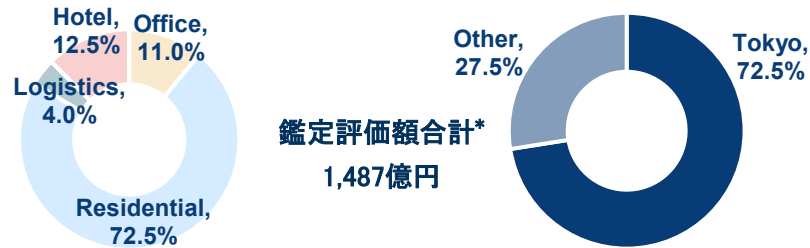
■ 1口当たり当期純利益 ■ 1口当たり内部留保取崩し額  
■ 1口当たり内部留保繰入れ額 ◆ 1口当たり分配金

## 4. 中期計画の達成に向けて (2)

スターアジアグループの運用中ホテルのうち12物件の優先交渉権を取得

- ◆ スターアジアグループは2024年7月末現在において、**1,487億円** (直近の鑑定評価額合計) の物件を運用中
- ◆ 本投資法人はスターアジアグループより**5物件**の**優先交渉権**を保有

### スターアジアグループ運用中物件の概要



\*2024年7月31日現在。本投資法人が優先交渉権を保有している物件、一部開発用土地及び開発中の案件等は除く。

- スターアジアグループは、1,487億円の物件(本投資法人の優先交渉権取得済み資産を除く)を運用中
- スターアジアグループは、常にマーケットを先読みした投資を実行する戦略に基づき物件取得を継続中
- 本投資法人は、**スターアジアグループの運用中物件をパイプライン**とし、外部成長を検討

### 優先交渉契権取得物件：学生専用レジデンス

#### ■ HAKUSAN HOUSE



#### ■ KAMIKITA HOUSE



- スターアジアグループが開発に関与した、**国際水準の学生専用レジデンス**
- 居住者によるコミュニティ形成のための充実した共用スペースを提供
- 生活に係る費用(水道光熱費等)は全て賃料に含まれる方式を採用
- スタッフ24時間常駐、各言語対応のコンシェルジュサービス

### 優先交渉契権取得物件：ホテル

- **ポラリスによる効率的な運営**が実行されているホテル3物件
- 各都市の中心地に所在し、交通利便性が高く、宿泊需要を取り込みやすく、人材確保にも寄与

			
物件名	KOKO HOTEL 名古屋栄	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊	KOKO HOTEL Premier 熊本
所在地	愛知県名古屋市	石川県金沢市	熊本県熊本市
建築時期	2003年2月	2013年4月	2019年9月
タイプ	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス
部屋数	204 室	207 室	205 室
特徴等	地下鉄栄駅から徒歩約1分、名古屋唯一の繁華街に所在。ビジネスと観光需要を取り込む	「伝統」と「革新」が共存する北陸最大の都市・金沢に所在。観光需要中心にビジネス利用も取り込む	新たなランドマーク「サクラマチクマモト」に所在。観光需要中心にビジネス利用も取り込む

## 4. 中期計画の達成に向けて (3)

スターアジアグループによるホテル事業への取り組み

- ◆ 投資(スターアジアグループ)、運営(ポラリス)、保有(本投資法人)というスターアジアグループによるホテル事業に係るエコシステムの構築
- ◆ 本投資法人は、スポンサーパイプライン1,487億円を活用し、今後も継続的な成長を目指す

効率的なホテル運営による  
収益増の実現

運営

P \* L A R I S  
HOLDINGS

ポラリス・  
ホールディングス

minacia

ミナシア

K O  
K O  
KOKO HOTELS

HOTEL WING

事業規模の拡大により  
財務面、人財面での  
経営の安定性を確保

保有

SAR

STARASIA  
Investment Corporation

- 資産規模: 2,765億円
- 保有ホテル数: 19物件  
(2024年8月19日時点)

資産規模の拡大に伴い、  
より柔軟な投資が可能に

スターアジア  
グループの  
エコシステム

ホテルマーケット情報取得の拡大  
ソーシングルートの多様化

投資

スターアジアグループ  
(私募ファンド運用)

STARASIA

- 開発機能
- 私募ファンドのアセット・マネジメント
- グループ運用中資産: 1,487億円
- 保有ホテル数: 4物件  
(2024年7月末時点)

マーケットを先読みした  
リスクマネーの提供



## 4. 中期計画の達成に向けて (4)

ポラリス・ホールディングス 「ホテルオペレーターのTop Tier」として「選ばれる企業」へ

- ◆ 自社所有型や運営委託型などをバランスよく組み合わせ、成長性と安定性を両立するポートフォリオを構築、拡大を継続
- ◆ ホテルオペレーター「ミナシア」との将来的な経営統合を目指し、協議中

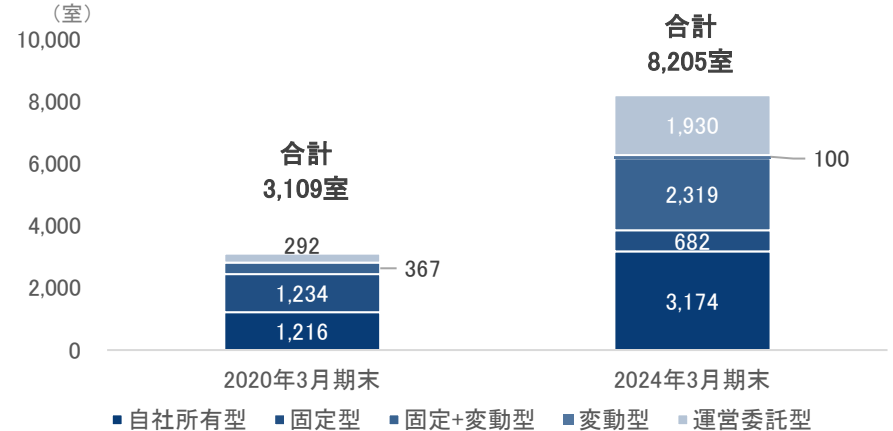
### 会社概要

P L A R I S  
HOLDINGS

- 東証スタンダード市場上場（証券コード: 3010）
- 2024年3月末日現在、運営ホテル数47物件、8,205室（海外のホテルを含む）
- KOKO HOTELを中心に複数のホテルブランドを展開
- 本投資法人保有の12物件を運営
- コロナ禍においても、人財を確保しながら積極的に運営ホテル数を拡大、収益増及び損益分岐点の引下げを実現
- 人財確保が功を奏し、コロナ禍後の急激な需要増に対し、ボトルネックなく対応、順調に運営状況の向上を継続



### 運営規模の拡大



### 株価推移



### 運営ホテル数・客室数・従業員数

- 2024年6月、ポラリスは、全国でホテルを展開するオペレーターの「ミナシア」と業務提携契約を締結、将来的な経営統合を目指し、現在協議中
- 統合により、運営室数が13,000室を超える国内有数のオペレーターとなることが期待される

	運営 ホテル数	運営 客室数	従業員数
ポラリス	47	8,205	486
ミナシア	39	5,180	922

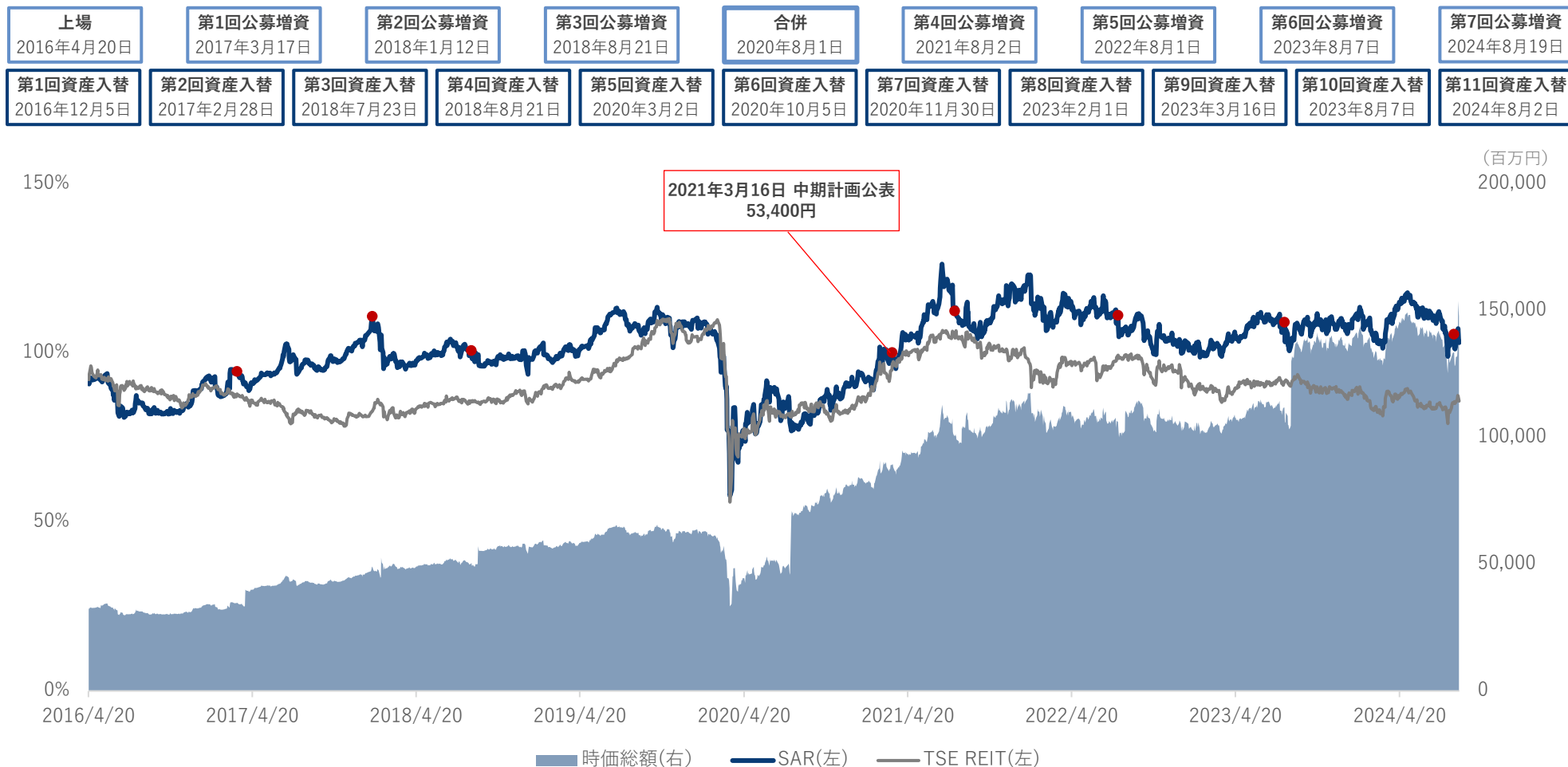


\*ポラリスの「運営客室数」、「運営ホテル数」及び「従業員数」は、2024年6月26日付で開示された有価証券報告書に記載された数値を、ミナシアの「運営客室数」及び「運営ホテル数」は2024年6月26日付でポラリスより開示された「株式会社ミナシアとの業務提携等の合意に関するお知らせ」に記載された数値を、「従業員数」は2024年7月1日現在においてミナシアのホームページに掲載されていた数値を、それぞれ記載しています。

## 4. 中期計画の達成に向けて (5)

### 投資口価格・時価総額推移

- ◆ 上場時を含め8回の公募増資、11回の資産入替、合併などの取組みを実行
- ◆ 中期計画発表(2021年3月16日)基準で投資口価格は東証REIT指数を+17.3ptアウトパフォーマンス\*\*



\*2024年8月31日時点

\*\*投資口価格及び東証REIT指数は、2021年3月16日の終値を基準に指数化しています。なお、本投資法人は2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。そのため、それ以前の投資口価格は、当該投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を使用しています。

## 5. 第17期（2024年7月期）運用状況

---

## 5. 第17期(2024年7月期)運用状況(1)

### 2024年7月期の運用実績及び今後の運用方針

#### 第17期(2024年7月期) 運用実績

オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 期中平均稼働率 97.0%/実質稼働率 96.1% (前期比+0.6%、+0.9%)</li> <li>■ 21物件、平均取得価格35億円</li> <li>■ 実績平均NOI利回り: 4.6%</li> <li>■ 新規契約及び契約更新時等の賃料増減額: +2,528千円/月</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 期中平均稼働率 96.9% (前期比▲0.2%)</li> <li>■ 都市型商業施設2物件、郊外型商業施設3物件</li> <li>■ 実績平均NOI利回り: 5.6%</li> <li>■ シュロアモール筑紫野: ロピア開業を機に空室区画へのリーシング積極化 / 1テナント誘致済み</li> </ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 期中平均稼働率96.2% (前期比+0.6%)</li> <li>■ ファミリータイプ住戸(専有面積30㎡以上)中心の構成: 93.9%</li> <li>■ 実績平均NOI利回り: 5.0%</li> <li>■ 新規契約及び契約更新時の賃料増減額: +1,880千円/月</li> </ul>
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 期中平均稼働率98.6% (前期比±0%)</li> <li>■ 8物件、平均取得価格37億円</li> <li>■ 実績平均NOI利回り: 5.3%</li> <li>■ 東京駅から概ね30キロ圏内の中規模物流施設</li> <li>■ 1物件において、2024年2月より賃料増額実現(3.3%増)</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 16物件、平均取得価格43億円</li> <li>■ ポラリスの高效率な運営等により賃料は当初予想比で大幅増 ~ 賃料収入当初予想比8.6%増</li> <li>■ ポラリス運営8物件のKPI 稼働率: 86.8%、ADR: 10,927円、RevPAR: 9,480円</li> <li>■ ADR向上への取組み 客室の一部ツイン化(KOKO HOTEL 銀座一丁目及びKOKO HOTEL 鹿児島天文館)</li> </ul>

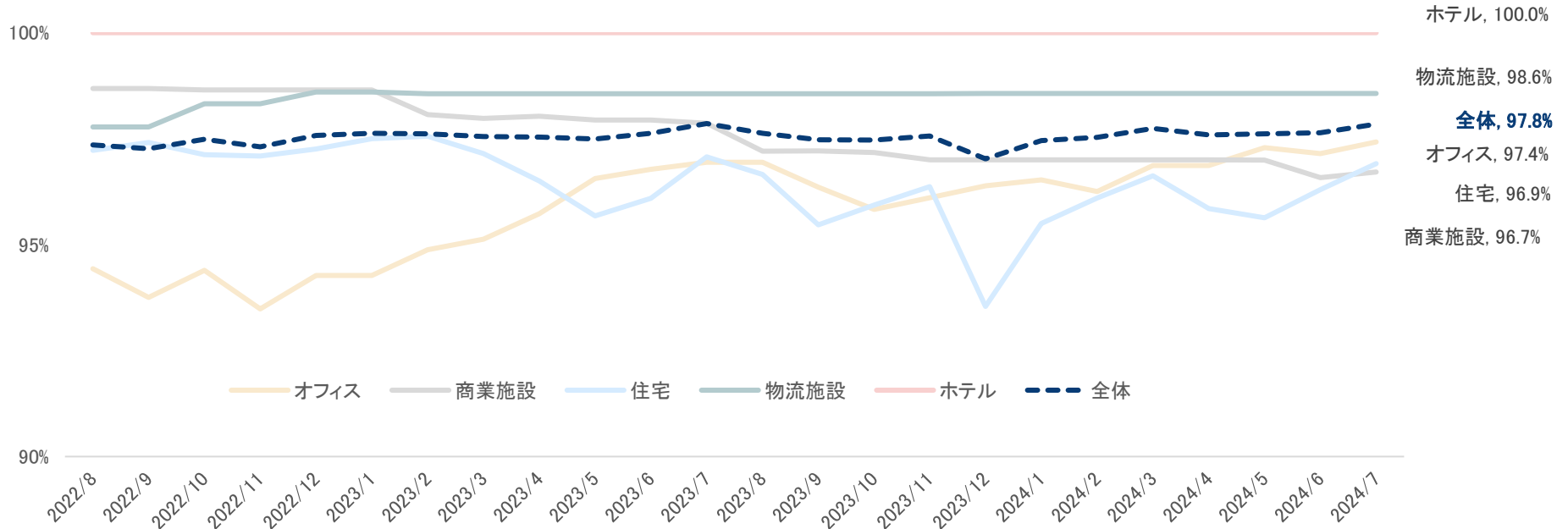
#### 第18期(2025年1月期)、第19期(2025年7月期) 運用方針

オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 中規模オフィスへの集中投資(方針継続)</li> <li>■ 稼働率引上げのみを目的とせず、適切な賃料設定のもと、設定以上の賃料を目指すリーシング活動を継続</li> <li>■ 中小企業の賃料負担力が今後上昇していくことをとらえ、契約更新・新規契約時の賃料増額を着実に積み重ねる</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 駅前商業施設への投資、郊外型商業施設売却の方針は維持</li> <li>■ 郊外型商業施設であるシュロアモール筑紫野のリーシング活動に注力</li> <li>■ その他の保有商業施設における収益力向上策の検討</li> </ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ファミリータイプ中心の投資、シングルタイプは築浅厳選投資</li> <li>■ 新規契約及び契約更新時の増額を追求</li> <li>■ テナントの入れ替わり頻度が高く、費用削減の可能性が限定的であり、収益力の向上を見込むことができない「アーバンパーク難波」(第17期償却後NOI利回り3.7%)を売却</li> </ul>
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 不動産売買マーケットにおける取引NOI利回りは依然低く、物流施設取得機会は限定的ではあるが、機会があれば取得を検討</li> <li>■ 第19期に契約期限を迎えるテナントとの再契約において賃料増額協議中</li> <li>■ 2025年3月退去予定テナントの後継テナント探索中、内覧19社</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 現在の組入れ比率(37.5%)程度を維持した上で、内部成長ドライバーとして今後も取得を検討</li> <li>■ ポラリスの運営する物件を中心に追加取得を検討、一方でエリア・タイプなどで希少性/優位性ある物件も検討</li> <li>■ ポラリスとの連携を一層強化し、戦略的CAPEXの迅速な実行等により、ホテルの収益力向上を目指す</li> <li>■ 運営状況の向上が限定的な「スマイルホテルなんば」(第17期償却後利回り2.7%)を売却</li> </ul>

# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況 (2)

## 稼働率の状況

- ◆ ポートフォリオ全体として、第17期(2024年7月期)稼働率**97.5%以上**を維持
- ◆ 稼働率の水準を維持したうえで、各アセットタイプの特徴に合わせて**賃料増額**へ注力



	第14期	第15期	第16期	第17期						
	2023/01	2023/07	2024/01	2024/02	2024/03	2024/04	2024/05	2024/06	2024/07	期中平均
オフィス	94.3%	96.9%	96.4%	96.3%	96.9%	96.9%	97.3%	97.1%	97.4%	<b>97.0%</b>
商業施設	98.6%	97.9%	97.1%	97.0%	97.0%	97.0%	97.0%	96.6%	96.7%	<b>96.9%</b>
住宅	97.5%	97.1%	94.0%	96.1%	96.6%	95.9%	95.6%	96.3%	96.9%	<b>96.2%</b>
物流施設	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	<b>98.6%</b>
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	<b>100.0%</b>
<b>全体</b>	<b>97.6%</b>	<b>97.9%</b>	<b>97.1%</b>	<b>97.5%</b>	<b>97.7%</b>	<b>97.6%</b>	<b>97.6%</b>	<b>97.6%</b>	<b>97.8%</b>	<b>97.7%</b>

# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況(3)

## オフィス① 運用状況・稼働率・テナント異動

### オフィス運用状況

#### <基礎情報>

■ オフィスポートフォリオ : 21物件、平均取得価格35億円

#### <第17期実績>

- 新規テナント誘致 : 6テナント(従前対比平均▲3.6%減額)
- フリーレント : 平均 2.3ヶ月
- 更新時の賃料増額 : 19テナント(更新前対比平均+6.8%増額)
- 賃料増減額合計 : **+2,528千円/月**(新規契約及び更新時等の総計)

#### <第18期以降の見込み>

- 18期においては、空室(予定)区画のダウンタイムを保守的に想定

期末稼働率 : 第17期 97.4% → 第18期 97.2%

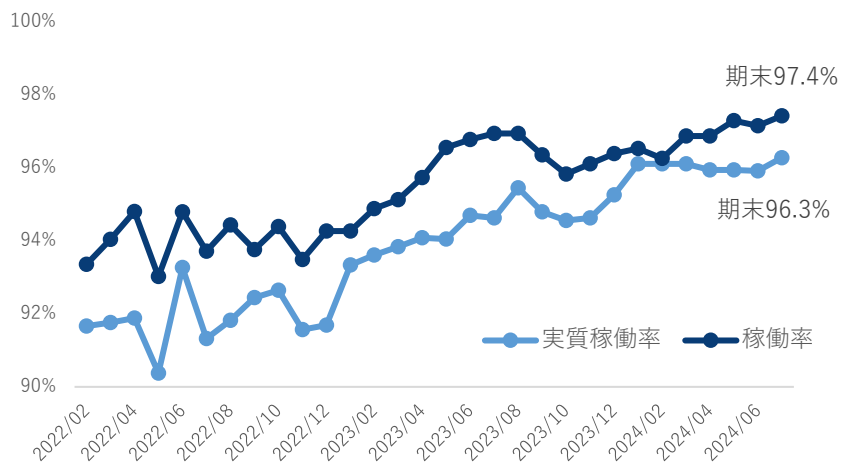
期中平均稼働率: 第17期 97.0% → 第18期 96.4%

\*平均フリーレント期間の算定には、第17期中に新規に入居したテナントのみを抽出

### 第17期におけるテナント異動

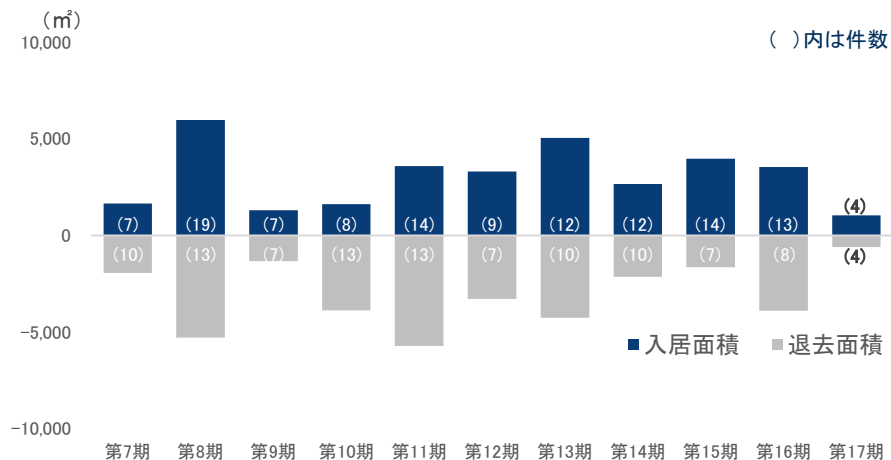
	テナント数	面積(m <sup>2</sup> )	
<b>&lt;新規入居&gt;</b>	<b>6</b>	<b>1,392.13</b>	- 増減率▲3.6%(▲317千円/月)
増額	2	403.18	- 全件マーケット賃料上回る水準にて成約
同額	1	72.8	- フリーレント平均2.3ヶ月
減額	2	818.16	
従前不明	1	97.99	
<b>&lt;更新&gt;</b>	<b>62</b>	<b>26,577.80</b>	- 全更新テナント平均増減率 +2.7%
増額	19	12,158.39	- 増額テナント平均+6.8%(+3,041千円/月)
据置	41	13,963.06	
減額	2	456.35	- 減額テナント平均▲6.7%(▲195千円/月)
*第17期中に契約更新したテナント及び契約期間中に賃料増減のあったテナント			
<b>&lt;退去&gt;</b>	<b>4</b>	<b>599.18</b>	

### 契約稼働率/実質稼働率\*推移



\*実質稼働率=(契約面積-フリーレント適用面積)÷賃貸可能面積

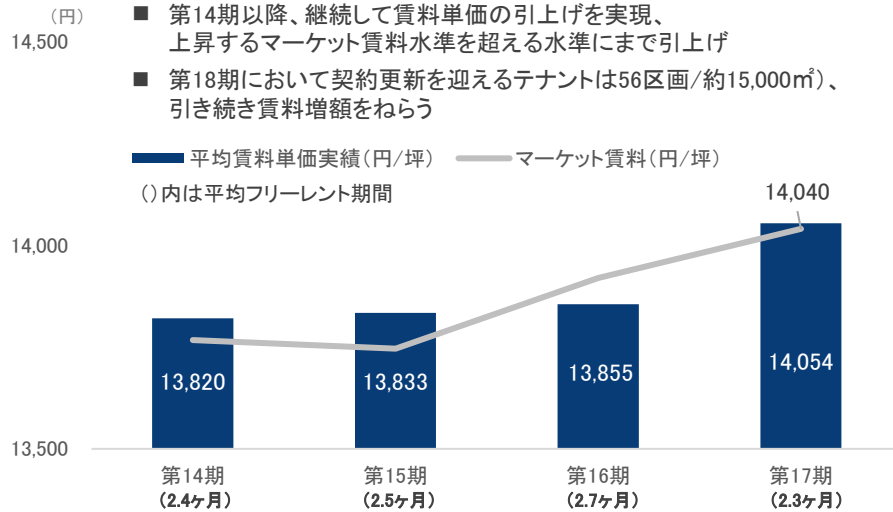
### テナント入退去の推移(面積・件数)



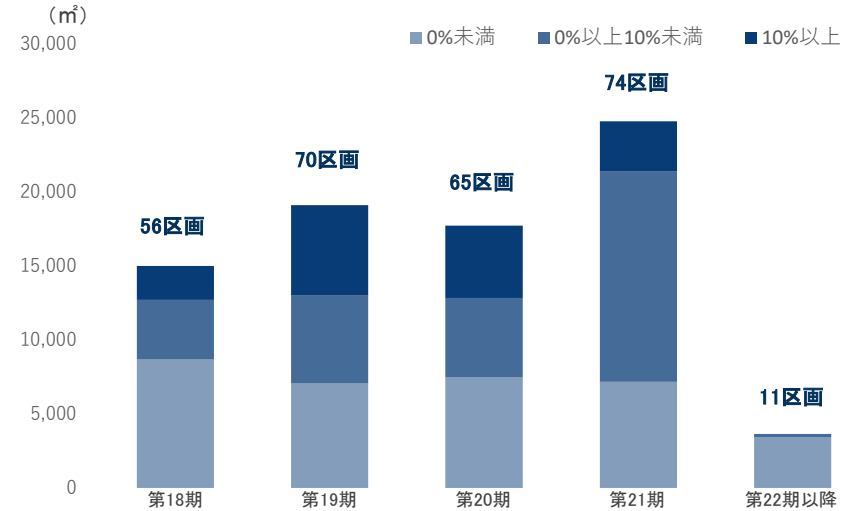
# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況(4)

## オフィス② 賃料ギャップ・賃料単価推移

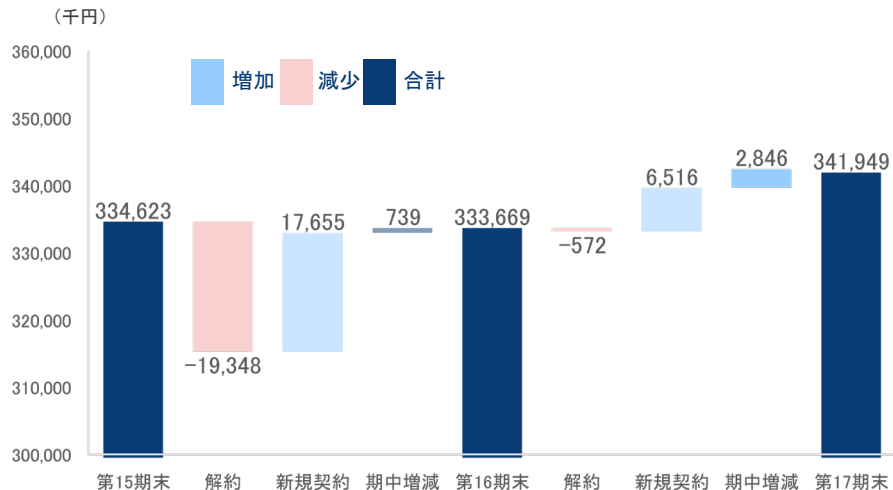
### マーケット賃料/契約賃料単価推移・平均フリーレント期間



### オフィステナントの契約更新時期



### 期末時点月額賃料総額の推移



### リーシング課題への対応

#### 【アーバンセンター立川(東京都立川市)】



取得価格	1,804百万円
構造	RC S 6F/1B
賃貸可能面積	3,400.47 ㎡
建築時期	1990年5月

- ・ 空室1フロア
- ・ 賃料にこだわってリーシング活動継続実行中
- ・ 2024年9月には複数テナント候補の内見実施

2023年7月	⇒	2024年1月	⇒	2024年7月
82.3 %		82.3 %		82.3 %

#### 【アミューズメントメディア学院新館(東京都渋谷区)】



取得価格	1,020百万円
構造	RC7F
賃貸可能面積	781.33 ㎡
建築時期	1999年1月

- ・ 2025年5月での解約予告受領
- ・ 現在はテナントへの1棟貸し、対応策を検討中
- ・ NOIはポートフォリオ全体の0.3%

2024年1月	⇒	2024年7月	⇒	2025年5月
100.0 %		100.0 %		0% (予定)

# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況 (5)

## 商業施設

### 商業施設運用状況

#### <基礎情報>

区分	物件名	所在地	テナント数	賃貸可能面積	期末稼働率
都市型	バグース池袋西口	東京都豊島区	1	1,497.45㎡	100.0%
	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市	5	3,481.03㎡	100.0%
郊外型	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	47	41,050.01㎡	97.6%
	西友水口店	滋賀県甲賀市	1	23,814.87㎡	100.0%
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	20	31,088.53㎡	92.5%
合計/平均			74	100,931.89㎡	96.7%

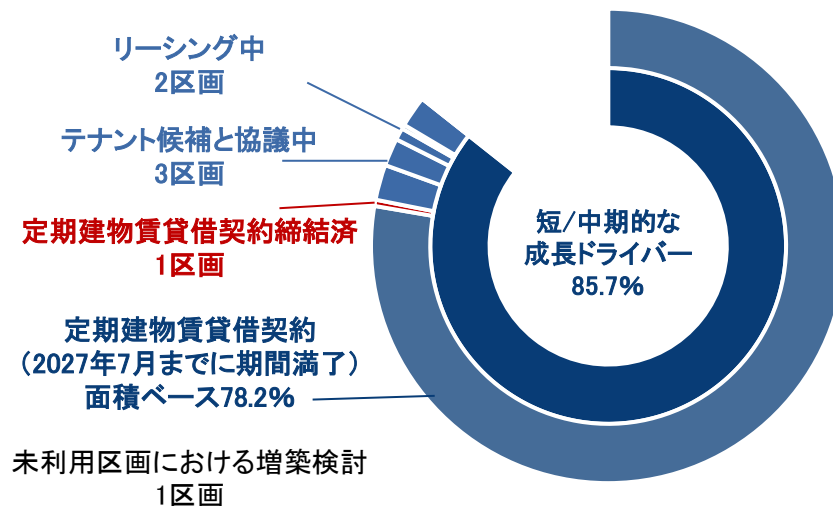
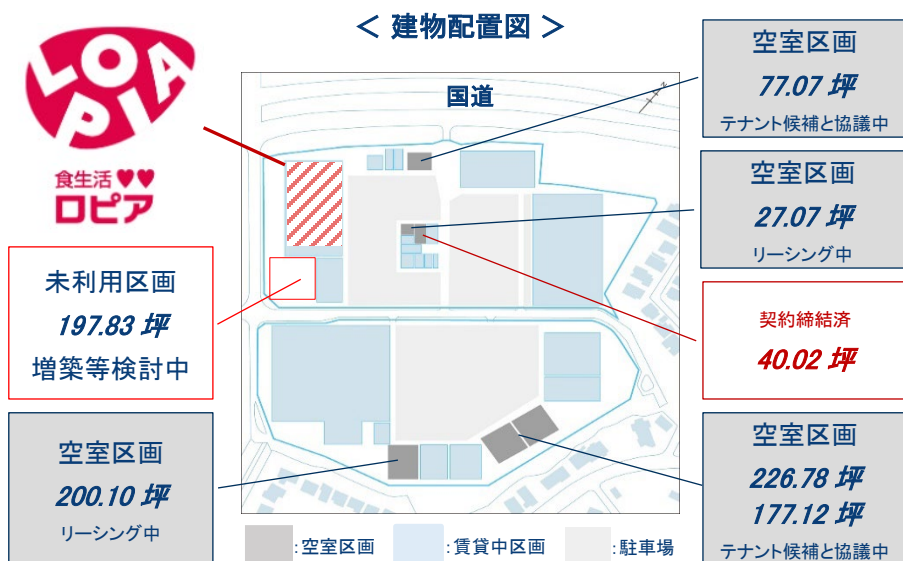
#### <第17期トピックス>

- 第17期は、想定通りの安定稼働
- シュロアモール筑紫野:空室区画に新規テナント誘致
- 決算期後に駅前商業施設「アーバンフォルム蕨」を取得/全6物件に拡大

#### <第18期以降の取組み>

- 郊外型商業施設3物件については、売却方針を維持するも、保有期間中は内部成長の実現に注力し、施設の価値向上に努める
- シュロアモール筑紫野:空室区画における新規テナント誘致の実現
- ラパーク岸和田:周辺エリア内での競争力向上のため、施設のリニューアルやテナントミックスを検討
- 都市型商業施設2物件及び駅前商業施設については、安定稼働を想定

### シュロアモール筑紫野/戦略的リーシング





# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況(6)

## 住宅

- ◆ 継続的な賃料増額を実現するファミリータイプ中心の住戸構成、30㎡/戸以上が93.9%を占める(面積ベース)
- ◆ シングルトイプは築浅厳選投資の方針/2024年9月にはシングルトイプ中心のアーバンパーク難波を売却

### 住宅運用状況

#### <基本情報>

30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
戸数	面積合計	戸数	面積合計	戸数	面積合計
259 戸	6,197.32 ㎡	326 戸	15,689.82 ㎡	1,114 戸	79,090.24 ㎡
(6.1%)		(15.5%)		(78.3%)	

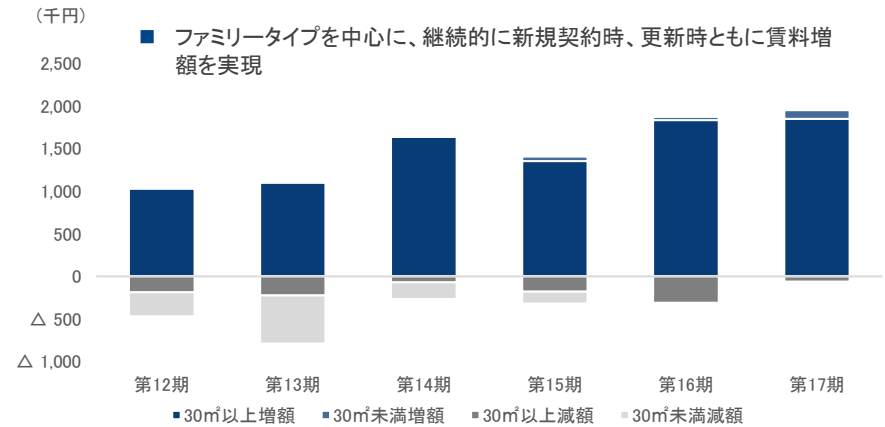
※ 第17期末時点で保有する21物件ベース

#### <第17期実績>

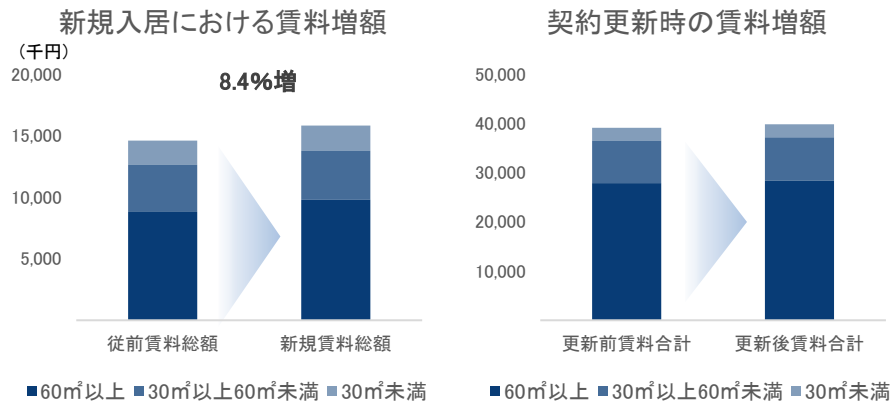
期中平均稼働率96.2%、60㎡/戸以上を中心に賃料増額を実現

	30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率
新規入居	58	4.5%	37	4.3%	66	11.0%
更新	37	0.2%	61	1.6%	219	1.9%
解約	23	—	34	—	62	—

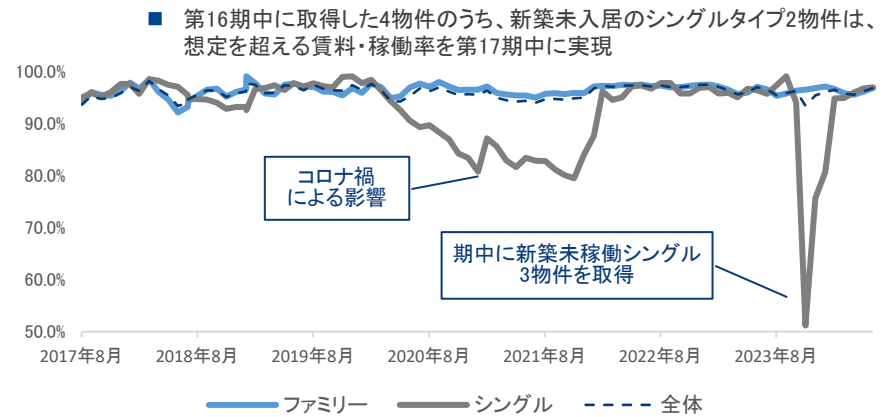
### 賃料増減推移



### 第17期中の新規契約、更新時の月額賃料の変化



### タイプ別稼働率推移



# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況 (7)

## 物流施設

### 物流施設運用状況

#### <基礎情報>

物件名	所在地	賃貸可能面積	期末稼働率
岩槻ロジスティクス	東京圏 埼玉県さいたま市	30,190.81㎡	100.0%
横浜ロジスティクス	東京圏 神奈川県横浜市	18,142.08㎡	100.0%
船橋ロジスティクス	東京圏 千葉県船橋市	38,086.56㎡	94.7%
原木ロジスティクス	東京圏 千葉県市川市	12,471.50㎡	100.0%
所沢ロジスティクス	東京圏 埼玉県所沢市	5,994.75㎡	100.0%
船橋西浦ロジスティクスⅡ	東京圏 千葉県船橋市	6,316.32㎡	100.0%
松伏ロジスティクス	東京圏 埼玉県北葛飾郡	19,833.47㎡	100.0%
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	東京圏 千葉県船橋市	8,902.08㎡	100.0%
合計/平均		139,937.57㎡	98.6%

#### <取組み方針等>

- 保有する全ての物流施設は東京駅から概ね**30キロ圏内に立地**
- テナントの多くが長期の定期建物賃貸借契約であり収益は安定的
- 周辺相場との乖離があるテナントについては**賃料増額を交渉**
- 第16期には未消化容積を活用した増築により内部成長を実現/今後も増築を含めた内部成長の可能性を探索

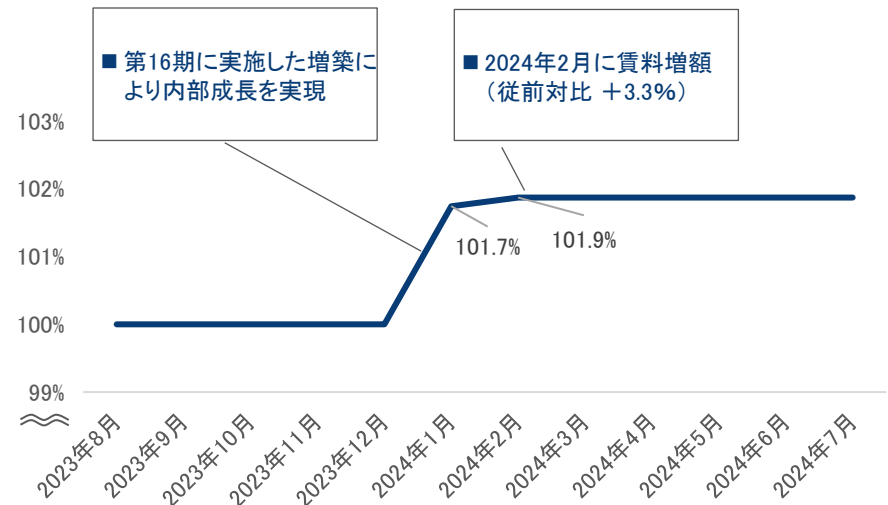
#### <第17期トピックス>

- 第17期は、想定通りの安定稼働
- 1物件において2024年2月より賃料増額を実現(従前対比 **+3.3%**)  
(物流施設全体の賃料に対しては+0.2%)

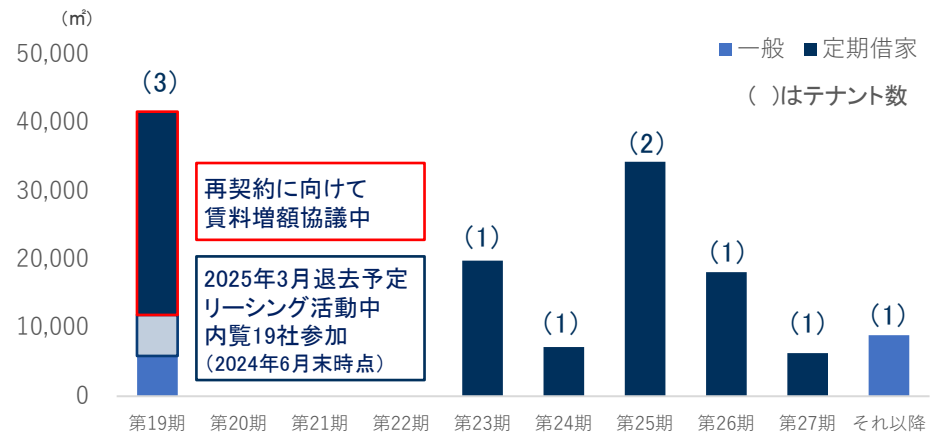
#### <第18期以降の見込み>

- 第19期中に契約期限を迎えるテナントとの再契約において**賃料増額を協議中**
- 2025年3月退去予定テナントの後継テナント探索中、内覧19社

### 月額賃料総額の推移



### 契約更新/満了時期の分布



## 5. 第17期(2024年7月期)運用状況(8)

### ホテル① ポートフォリオの状況

#### ホテルポートフォリオの状況

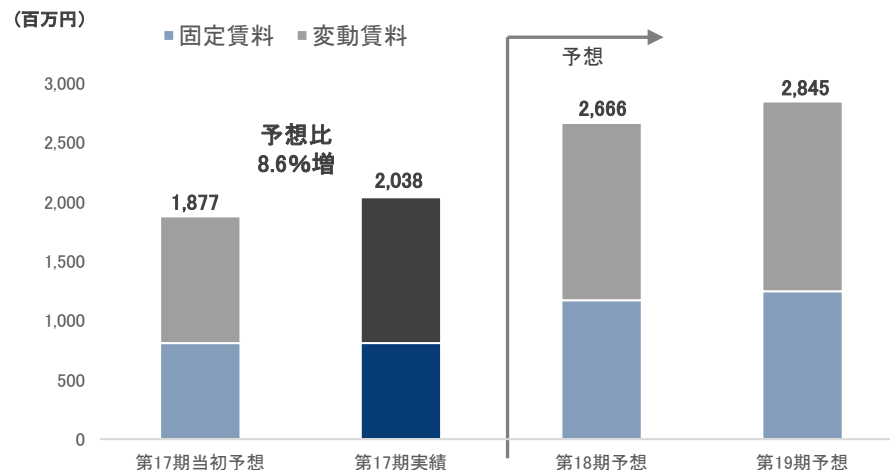
##### <第17期の状況>

- 賃料総額：2,038百万円 / 当初予想比 **8.6%増**
- 変動賃料：1,228百万円 / 当初予想比 15.1%増
- 2023年9月取得のポラリス運営7ホテルからの賃料収入が**想定比大幅増**  
(当初予想比 **+12.1%**)

##### <第18期以降の想定>

- 新規取得4物件～第18期において、すでに9月着地見込は業績予想の前提を上回っており、業績の一層の良化を期待
- 既保有ホテル～変動賃料体系のホテルから一定の変動賃料を見込む  
更にアップサイドを期待
- 運営状況の向上が限定的な「スマイルホテルなんば」を売却済
- ポラリス運営物件を中心に追加取得を検討、一方でエリア・タイプなどで希少性/優位性ある物件も検討

#### ホテル賃料実績及び予想



\*第18期予想には、2024年8月19日譲渡済のスマイルホテルなんばは含まれません。  
\*\*2024年8月30日取得の4ホテルは、実質的に第18期は5ヵ月、第19期は6ヵ月寄与します。

#### ポラリス運営ホテルの特長

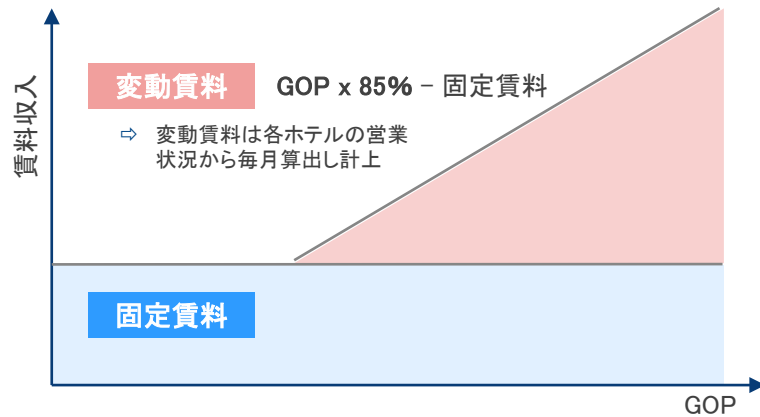
物件名称	タイプ	取得価格 (百万円)	部屋数 (室)	インバウンド 比率	DOR 平均宿泊人数	LOS 平均宿泊日数
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	2,000	98	65.3%	1.84	2.09
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	17,800	305	84.9%	1.85	2.54
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	6,700	224	21.6%	1.39	1.90
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	5,000	159	65.0%	1.77	1.87
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	4,100	250	4.5%	1.16	1.43
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	3,800	295	1.7%	1.16	1.52
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	4,200	145	35.1%	1.58	1.84
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	3,800	236	60.4%	1.85	1.59
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	17,000	188	92.5%	2.37	2.30
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	4,300	42	94.3%	3.14	3.36
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	5,900	47	98.6%	3.50	3.66
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	7,500	211	64.7%	1.65	1.78

### 3. 第17期(2024年7月期)運用状況(9)

#### ホテル② GOP・GOPマージン

- ◆ 総売上に占めるGOPの比率(GOPマージン)は、ポラリス運営12ホテル平均で**59.5%**(2024年4月から7月までの実績ベース)
- ◆ ポラリスと本投資法人との連携により、機動的な売上及び稼働率の向上策(ツイン化工事等)を実行

#### ポラリス運営ホテルの賃料体系(新規ホテル4物件)



#### 高いGOPマージン実現の理由及びその優位性

- |     |  |
|-----|--|
| 理由  | <ul style="list-style-type: none"> <li>最も効率的な運営が可能とされている200室前後の宿泊特化型ホテルが多く、少人数でのオペレーションが可能</li> <li>各都市の中心地に立地しており、低層階への外部テナント誘致が可能、テナントからの賃料収入はオペレーター収益の下支え</li> <li>ポラリスによる効率性を追求するエリアマネジメント(スタッフの相互支援、ホテル間送客等)</li> </ul> |
| 優位性 | <ul style="list-style-type: none"> <li>今後の宿泊需要は、これまでと比較して緩やかな拡大となると想定しており、賃料はGOPをベースとして算出されることから、GOPマージンが高いことにより売上の緩やかな向上をより多く賃料として取り込むことが可能</li> </ul>  |

#### ポラリス運営12ホテルGOPまでの収益構造

2024年4月~7月	売上	経費
合計	100	40.5
生産部門	宿泊部門	29.2
	料飲部門	1.9
	その他部門	0.1
非生産部門	—	9.3
<b>GOPマージン</b>	<b>59.5</b>	

##### 【宿泊部門】

- ・ 宿泊費収入：総売上の94.8% / 経費：ホテル清掃スタッフ人件費、リネン等
- ・ 宿泊特化型であるため、少ない人数での運営が可能。

##### 【料飲部門】

- ・ 料飲部門収入：総売上げの2.4% / 経費：料飲原価、外部委託手数料等
- ・ 料飲については、飲食店誘致または外部委託が基本方針

##### 【その他部門】

- ・ 低層部の飲食店等への賃料収入、会議室の外部貸出の際の使用料
- ・ オペレーター収益の下支え

##### 【非生産部門】

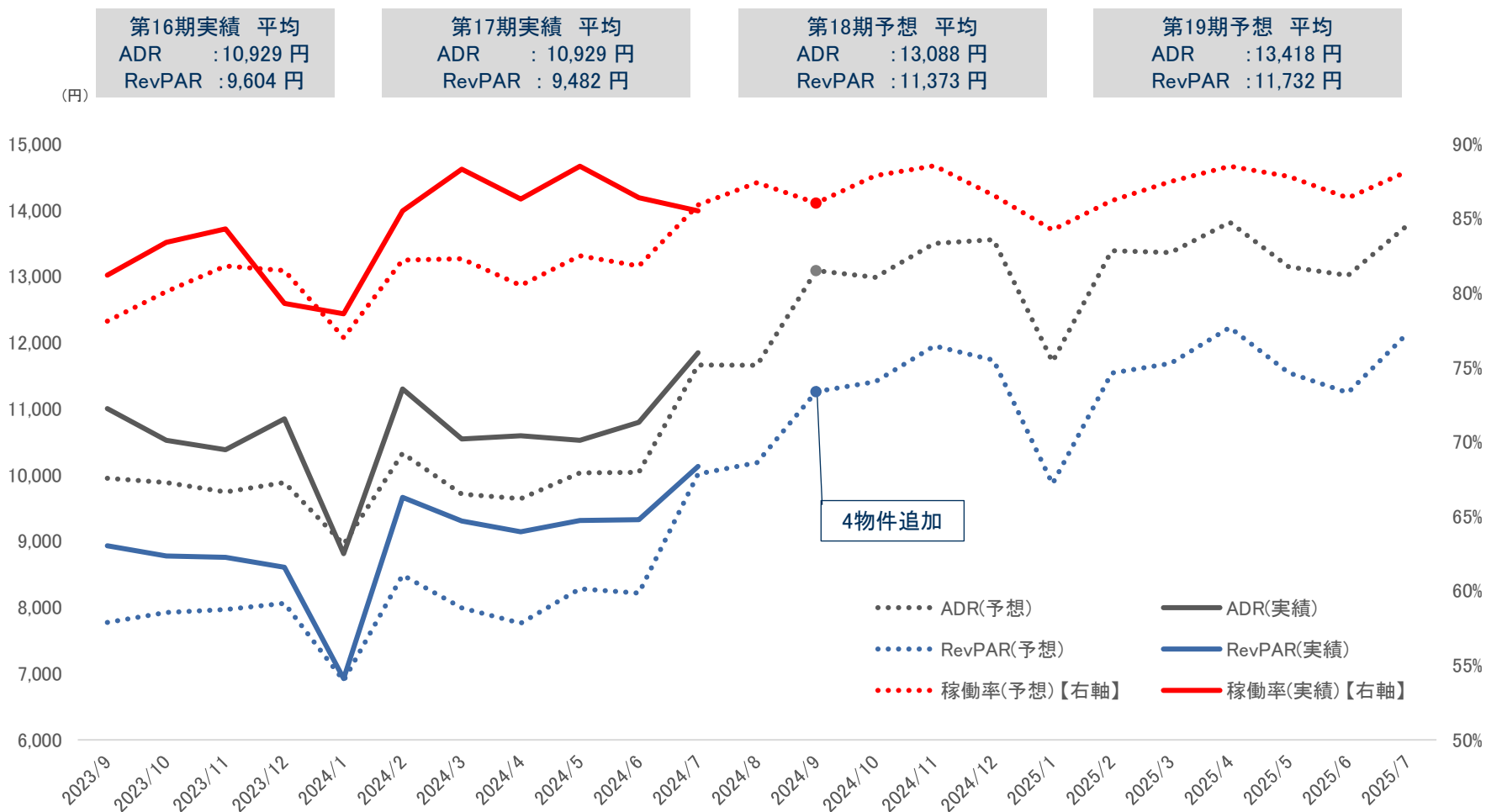
- ・ ホテル支配人等の人件費、A&G費用、セールス・マーケティング費用、施設管理費、水光熱費、外部委託費用等

\*ポラリス運営12ホテルの2024年4月から7月までの総売上げを100とした場合の各項目の構成比

# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況 (10)

## ホテル③ 稼働率・ADR・RevPAR推移

- ◆ 業績予想の前提とした、2024年8月30日に取得したホテル4物件の各種指標は、運用実績がないことから保守的に設定
- ◆ 足許の各種指標は、概ね予想を上回っていることを確認

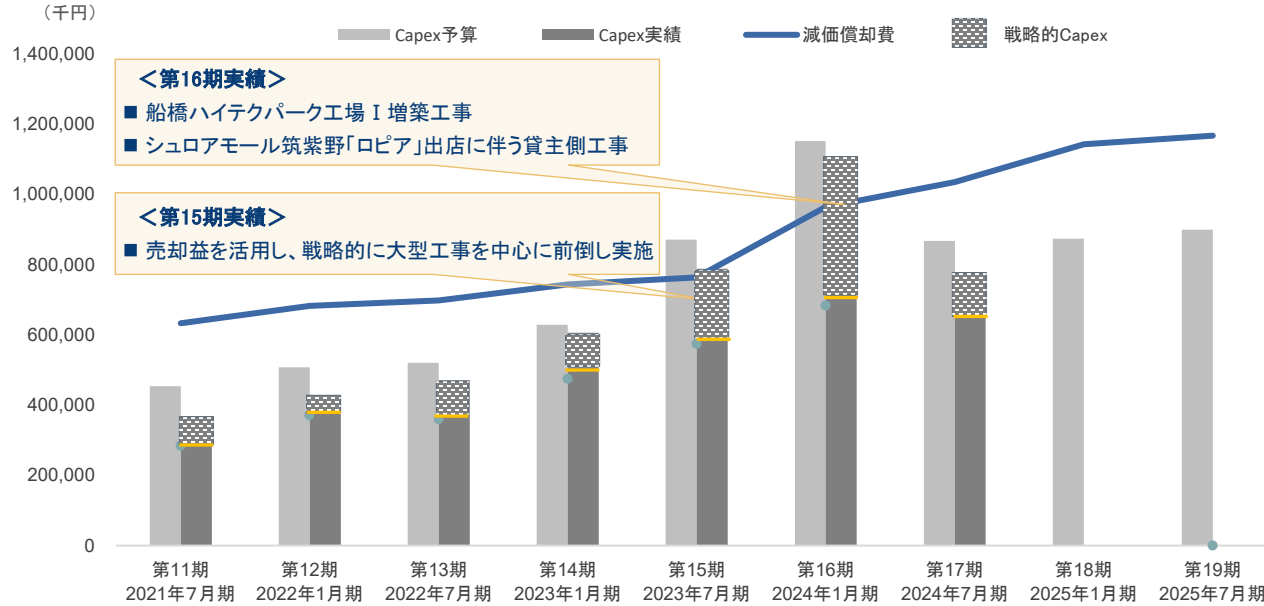


※ボラリスのオペレーションによるホテルの数値を記載しています(第17期中は8物件、以降は12物件)

# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況(11)

## Capexコントロールの実績

- ◆ 基本的には、減価償却費の範囲内で資本的支出を実施する方針とする
- ◆ 内部成長施策に係る戦略的な資本的支出(戦略的Capex)の実施については、投資効率を勘案し実施を判断



<戦略的Capex投資事例>	
● 投資効率を勘案し、将来の収益増に繋がる工事、資産価値向上、テナント満足度向上に繋がる工事等の戦略的Capex	
● 増築：未利用容積を活用して賃貸可能面積を増加させ、増収が期待でき、投資効率が高いと考えられるもの	
● 住宅：賃料増額が可能と判断される間取り変更等を伴うリノベーションで、投資効率が高いと考えられるもの	
<第17期に実施した主な戦略的投資Capex>	
アーバンセンター新横浜 外装・内装リニューアル	59百万円
ラパーク岸和田 トイレ改修工事	19百万円
アーバンパーク麻布十番 リノベーション工事	3百万円
<第18期に予定している主なCapex工事>	
本町橋タワー 共用部・専用部LED化工事	62百万円
シュロアモール筑紫野 新規テナント入居工事	50百万円

	第11期 2021年7月期 (実績)	第12期 2022年1月期 (実績)	第13期 2022年7月期 (実績)	第14期 2023年1月期 (実績)	第15期 2023年7月期 (実績)	第16期 2024年1月期 (実績)	第17期 2024年7月期 (実績)	第18期 2025年1月期 (予想)	第19期 2025年7月期 (予想)
減価償却費実績(予算)	633,013	682,245	697,599	743,661	763,353	963,602	1,034,674	1,142,598	1,167,127
Capex予算	453,448	507,750	520,543	628,409	871,225	1,151,707	867,658	873,691	899,454
Capex実績	363,439	424,722	471,534	605,932	787,991	1,107,190	774,323	—	—
(うち戦略的投資Capex)	(78,826)	(54,321)	(111,822)	(131,701)	(214,397)	(424,296)	(173,038)	—	—
Capex予算削減割合	19.8%	16.4%	9.4%	3.6%	9.6%	3.9%	10.8%	—	—
Capex実績/減価償却費	57.4%	62.3%	67.6%	81.5%	103.2%	114.9%	74.8%	—	—
修繕費実績(予算)	220,205	181,998	255,201	173,257	308,817	319,629	217,551	303,369	244,512
期末物件数(不動産等)	53物件	60物件	60物件	63物件	62物件	71物件	71物件	74物件	74物件

(単位:千円)

# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況(12)

## Capexコントロールの実績

- ◆ ホテルの収益増～GOP増～賃料増に資する戦略的Capexの検討・実施
- ◆ ポラリスとの密な連携により、最適なタイミング、規模等を検討／機動的な実施が可能

### ホテルの収益増に資する戦略的Capex等

- 2024年9月6日現在、保有するホテル19物件の平均築年数は10.3年であり、現時点において築年経過に伴う資本的支出は限定的
- 戦略的Capexとして、以下のような工事を検討または実施
  - ADRの増加を狙いとしたツイン化工事
  - 稼働率上昇とそれに伴うADR増加を狙いとした禁煙化工事
  - ホテル宿泊客の満足度を高める工事
- ポラリス側(エリアマネージャー、支配人含む)との定例会議(月次)の実施により、現状の課題の洗い出し、対応策の検討を協議
- 費用負担を含め戦略的なCapexの内容、時期、規模等を協議

【KOKOHOTEL銀座一丁目 事例】



ツイン化前



ツイン化後

実施事例				今後の予定		
区分	戦略的CAPEX	戦略的CAPEX	宿泊者満足度向上工事	オペレータ側実施工事	オペレータ側実施工事	戦略的CAPEX
物件名	KOKO HOTEL 銀座一丁目	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	KOKO HOTEL 札幌駅前	KOKO HOTEL 福岡天神	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	KOKO HOTEL 銀座一丁目
工事概要 及び その効果	<b>ツイン化工事</b> シングルルーム10室実施 ⇨ ADR 5,000円増(見込)	<b>ツイン化工事</b> シングルルーム30室実施 ⇨ ADR 2,000円増(見込)	<b>Wi-Fi改修工事</b> 宿泊者の評価に対応し、 Wi-Fi設備を更新 ⇨ リピーター獲得	<b>禁煙化工事</b> 喫煙可能ルーム52室の禁 煙化により全室禁煙化 ⇨ 稼働率向上(見込) ⇨ ADR向上(見込)	<b>禁煙化工事</b> 喫煙可能ルーム66室の禁 煙化により全室禁煙化 ⇨ 稼働率向上(見込) ⇨ ADR向上(見込)	<b>ツイン化工事</b> シングルルーム20室 ⇨ ADR 5,000円増(見込)
工事期間	2024年7月10日～ 2024年7月31日	2024年7月4日～ 2024年7月31日	2024年6月1日～ 2024年6月27日	2024年4月8日～10日 2024年5月27日～29日	第18期(2025年1月期)	第18期(2025年1月期)
金額	約 12百万円	約 29百万円	約 6百万円	約 3百万円	約 3百万円	約 21百万円

# 5. 第17期(2024年7月期)運用状況 (13)

## 財務の状況

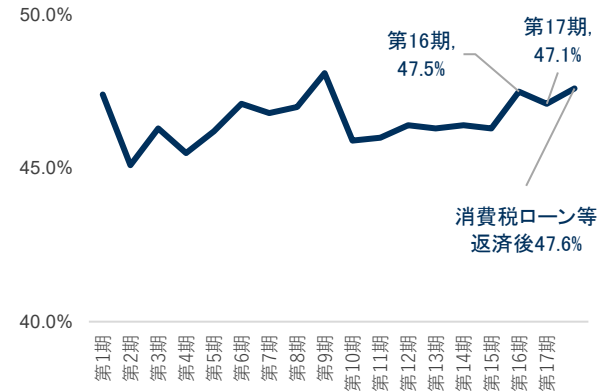
- ◆ 公募増資の際の新規借入において、**新規に5行を招聘**／借入先及び返済期限の分散を実現
- ◆ 支払金利抑制の観点から、当面の「借入方針」を**長期**／**変動**での調達とし、金融マーケットの状況に応じて固定化を検討

### 有利子負債の状況\*

	第16期末 2024年1月	第17期末 2024年7月	2024年 8月末時点 ***
LTV	47.5%	47.1%	-
有利子負債残高	123,140 百万円	121,840 百万円	138,880 百万円
長期負債比率	98.9 %	99.2 %	99.3 %
平均残存年数	3.3 年	3.2 年	3.5 年
平均借入年数	5.3 年	5.4 年	5.4 年
平均調達金利**	0.79 %	0.90 %	0.95 %
固定金利比率	70.8 %	64.6 %	56.7%

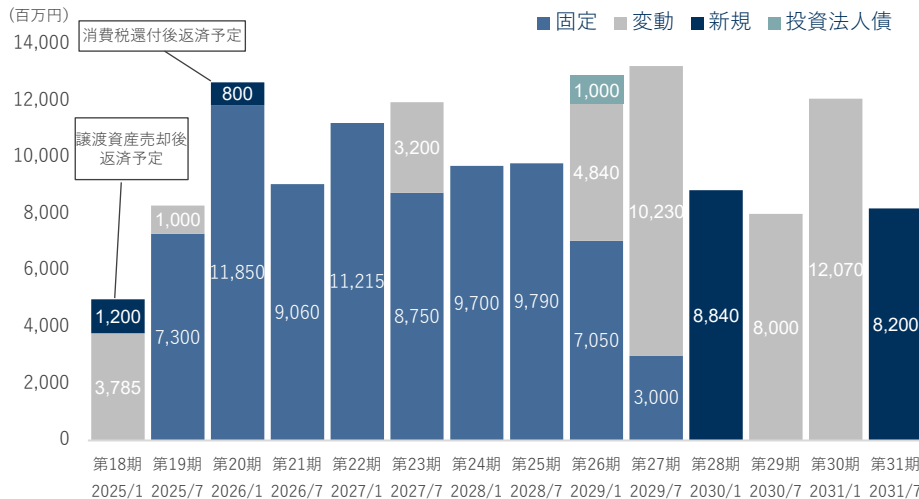
\* 投資法人債を含めた状況を記載  
 \*\* 金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載  
 \*\*\* 消費税ローン及びブリッジローンを除いて記載

### LTVの推移と格付け



株式会社 日本格付研究所 (JCR)
A+ (見通し: 安定的)
株式会社 格付投資情報 センター(R&I)
A (見通し: 安定的)

### 返済時期の分散状況 (2024年8月31日時点)



### バンクフォーメーション (2024年8月31日時点)

銀行名	比率	銀行名	比率
三井住友銀行	24.1%	十八親和銀行	0.9%
みずほ銀行	17.4%	武蔵野銀行	0.7%
SBI新生銀行	13.5%	山形銀行	0.7%
三井住友信託銀行	11.7%	大垣共立銀行	0.7%
あおぞら銀行	7.9%	関西みらい銀行	0.7%
りそな銀行	6.6%	群馬銀行	0.7%
福岡銀行	2.1%	みずほ信託銀行	0.6%
紀陽銀行	1.8%	スルガ銀行	0.5%
朝日信用金庫	1.4%	第一生命保険	0.4%
みなと銀行	1.4%	富国生命保険	0.4%
千葉銀行	1.4%	熊本銀行	0.4%
三十三銀行	1.1%	北陸銀行	0.2%
西日本シティ銀行	1.1%	投資法人債	0.7%
横浜銀行	1.1%		

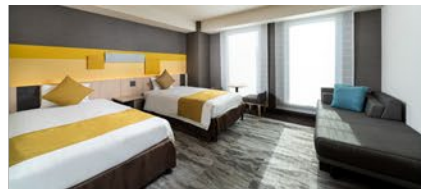


## 6. 新規取得資産の概要

---

## 6. 新規取得資産の概要 (1)

### KOKO HOTEL 築地 銀座



#### 物件の特徴:

- ▶ ポラリスが本物件と「KOKO HOTEL 銀座一丁目」を一体運営し、高GOPマージンを実現
- ▶ 東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約6分、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「東銀座」駅から徒歩約9分と交通利便性の高い立地
- ▶ 国内外の観光客に人気の築地場外市場に近く、銀座エリアも徒歩圏内、ビジネス需要のみならず、レジャー需要の取り込みも期待できる
- ▶ 全客室2~4名利用が可能、修学旅行生やスポーツ団体、インバウンドのグループ旅行者の宿泊需要が見込まれる

#### 立地の特徴: 将来的な再開発を通じた築地エリアの魅力向上に期待

- ▶ KOKO HOTEL 築地 銀座至近の築地市場跡地において、事業規模約9,000億円の「築地地区まちづくり事業」が進行中
- ▶ 2024年4月に事業予定者が決定、2029年度に一部先行開業、2030年代前半以降にエリア全体が開業予定
- ▶ 大規模集客・交流施設(マルチスタジアム 約5万人収容)、MICE施設、ライフサイエンス・商業複合棟、オフィス棟などが建設予定
- ▶ 地下鉄新線、高速道路、船着場、歩行者デッキなどのインフラの整備も検討中

【築地地区まちづくり事業イメージ図】



出所: 東京都市整備局「事業予定者の提案概要」より  
資産運用会社作成

【臨海地下鉄路線図】

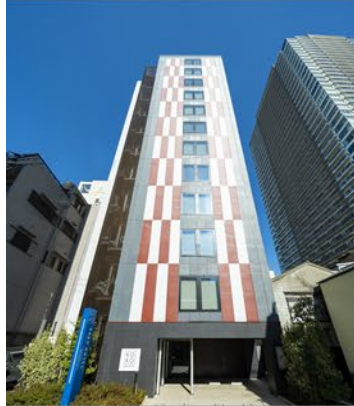


出所: 都心部・臨海地域地下鉄構想 事業計画  
検討会「事業計画案(令和4年11月)」より資産  
運用会社作成

	運営実績							鑑定評価における 安定稼働期の想定値	2025年7月期 業績予想の 前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	2024年6月	2024年7月	2024年2月 -2024年7月 平均		
稼働率	94.2%	95.2%	93.8%	94.4%	93.7%	95.2%	94.4%	89.0%	89.6%
ADR	21,761円	27,835円	28,080円	23,425円	21,975円	24,182円	24,553円	23,000円	23,556円
RevPAR	20,508円	26,489円	26,348円	22,107円	20,592円	23,033円	23,186円	20,470円	21,104円

## 6. 新規取得資産の概要 (2)

### KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 / KOKO HOTEL Residence 浅草田原町



KOKO HOTEL Residence  
浅草かっぱ橋



KOKO HOTEL Residence  
浅草田原町

物件の特長: 複数人での利用需要、中・長期滞在需要に応える  
レジデンス型ホテル

- コンセプトは「暮らすように泊まるホテル」
- ポラリスによる両ホテルの一体運営により高GOPマージン実現

立地の特長: 浅草エリアに所在するホテルとしての立地優位性

- とともに、最寄駅から徒歩5分以内の利便性の高い立地
- 周辺には、浅草寺、仲見世通り、東京スカイツリーなどの主要観光地が集積、外国人を含む観光需要を獲得



#### KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋

	運営実績							2024年2月 -2024年7月 平均	鑑定評価における 安定稼働期の想定値	2025年7月期 業績予想 の前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	2024年6月	2024年7月				
稼働率	76.8%	88.3%	92.8%	91.8%	90.4%	92.4%	85.5%	80.0%	85.9%	
ADR	31,652円	37,024円	38,374円	29,993円	32,952円	38,097円	33,671円	34,400円	34,428円	
RevPAR	24,324円	32,701円	35,603円	27,528円	29,787円	35,201円	28,777円	27,520円	29,582円	

#### KOKO HOTEL Residence 浅草田原町

	運営実績							2024年2月 -2024年7月 平均	鑑定評価における 安定稼働期の想定値	2025年7月期 業績予想 の前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	2024年6月	2024年7月				
稼働率	86.5%	88.8%	91.6%	93.0%	91.7%	90.6%	90.4%	84.0%	85.9%	
ADR	34,889円	40,964円	43,191円	35,300円	40,032円	44,415円	39,865円	38,500円	39,634円	
RevPAR	30,179円	36,382円	39,576円	32,829円	36,710円	40,238円	36,038円	32,340円	34,048円	

## 6. 新規取得資産の概要 (3)

### KOKO HOTEL 大阪心斎橋



#### 物件の特長:

- ▶ 大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩約3分、「新大阪」駅まで約14分、「梅田」駅まで約7分、大阪の各主要エリアへのアクセスが良好
- ▶ 「心斎橋」駅周辺は大阪を代表する商業エリアの一つである他、各種企業の本社・支社が所在しビジネス需要も旺盛なエリア
- ▶ ポラリスがオペレーターとなって以降、客室タイプをシングルからツイン中心に変更しDOR(平均宿泊人数)が向上、レジャー需要の取り込みにも成功
- ▶ 地下1階及び2階に入居するクリニックや1階のレストラン等からの賃料収入がGOPマージンの押し上げに貢献



#### 立地の特長:大阪の観光・ビジネス需要の上昇余地

- ▶ 関西国際空港の乗降客数は、2022年秋頃から回復傾向、ただし2019年水準までは回復していない状況、今後観光・ビジネス需要やインバウンドの拡大を追い風に一段の伸長が期待できる
- ▶ 2025年4月から10月の半年にわたり、大阪・関西万博が開催予定、国内外から多くの来場者が見込まれる

#### <関西国際空港の乗降客数(2019年同月比)>



出所:関西エアポート株式会社「月次利用状況」より  
資産運用会社作成

	運営実績							2024年2月- 2024年7月 平均	鑑定評価における 安定稼働期の想定値	2025年7月期 業績予想の前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月	2024年6月	2024年7月				
稼働率	81.7%	87.5%	90.2%	86.1%	85.1%	86.7%	81.5%	86.0%	89.1%	
ADR	10,155円	11,699円	11,758円	10,725円	9,881円	10,626円	10,889円	11,500円	11,682円	
RevPAR	8,293円	10,234円	10,608円	9,236円	8,408円	9,214円	8,878円	9,890円	10,414円	

## 6. 新規取得資産の概要 (4)

### アーバンフォルム蕨 / スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9

#### アーバンフォルム蕨



BELS評価  
取得物件

#### 物件・立地の特長

- JR京浜東北線「蕨」駅から徒歩約4分の商業施設。「東京」駅まで約30分、「大宮」駅まで約15分と通勤利便性の高いエリアに立地
- エンドテナント1社と一定期間の賃料保証契約を締結、安定収益を確保
- 「蕨」駅西口では「蕨駅西口再開発事業」が行われ、415戸の商業施設付きタワーマンション2棟が2027年7月に竣工予定、近隣からの需要創出が期待される
- 築浅の駅前商業施設として、周辺の人口集積を背景とした地域密着型のテナントや働き方の多様化に伴い需要が増加したシェアオフィスなどを提供するテナントにより構成される
- 資産運用会社の独自のネットワークを通じて開発前段階において案件を発掘、ブリッジスキームを活用して本物件を取得

#### 物件概要

取得価格	1,100百万円
鑑定評価額	1,210百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
所在地	埼玉県川口市
構造/階数	S造/6F
延床面積	1,489.22㎡
建築時期	2023年12月
テナント数	5
稼働率	100%



#### スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9

- メザニンローン債権投資9案件目
- 独自のソーシングルート、サブ・スポンサーのブリッジ機能を活用し投資を実現
- 償還資金はメザニンローン債権への再投資または戦略的CAPEXへの活用を機動的に選択、実行



#### 本投資法人のスターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ一覧 (取得価格累計 3,011百万円)

シリーズ	裏付不動産	取得価格	利率
1	リリーフプレミアム羽田	償還済み 400百万円	基準金利+5.0%
2	笹塚サウスビル	償還済み 335百万円	基準金利+5.0%
3	The Royal Garden Residence白金台	償還済み 126百万円	基準金利+5.0%
4	DS海岸ビル(旧:プレミア海岸ビル)	償還済み 300百万円	基準金利+5.0%
5	サンメゾン大濠公園北	償還済み 150百万円	基準金利+5.0%
6	多治見物流センター	償還済み 400百万円	基準金利+7.0%
7	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books	400百万円	基準金利+5.0%
8A	センチュリオンホテルグランド赤坂	430百万円	基準金利+5.3%
8B		340百万円	基準金利+7.3%
9	ホテル・アンドルームス新大阪	130百万円	基準金利+5.0%

## 7. ESGに関連する施策への取組み

---

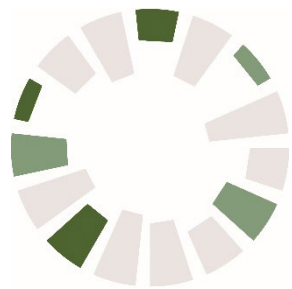
# 7. ESGに関する施策への取組み (1)

## 外部評価及び推進体制

### 外部評価

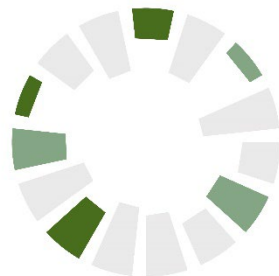
#### <GRESBリアルエステイト評価 (注1) 結果>

- 2023年度GRESBリアルエステイト評価にて、「3スター」を取得、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得
- ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得



G R E S B

★ ★ ★ ☆ ☆ 2023



G R E S B

Public Disclosure 2023

#### <GRESBリアルエステイト評価への取組み>

- 高い評価を受けること自体を目的とせず、より良い環境の、より良い社会の、より優れたガバナンスの構築の、実現に向けて努力することが重要と認識
- サステナビリティ推進部が中心となり、サブスポンサーである日本管財グループとの連携により、データ収集体制を確立

### 推進体制

- 本資産運用会社の「サステナビリティ推進部」が中心(司令塔)となる ESG推進体制

**資産運用会社** STARASIA  
Investment Corporation

**サステナビリティ推進部**  
**サステナビリティ執行責任者**  
**サステナビリティ推進部長**  
 牧野 哲也  
 マネージャー  
 畠山 隆行

■ ESGに関連する取組み

- ・ 特にE(環境)に係る目標設定、プロセス管理及び結果検証
- ・ GRESBリアルエステイト評価 3スター取得

■ 資本的支出及び修繕費の最適化

- ・ 収益への影響に配慮した上で、ESG方針・サステナブル調達方針に則した、設備や資材の選定

日本管財株式会社

**日本管財 (サブ・スポンサー)**

本投資法人が策定した数値目標達成に向けたサポート  
 (各種データ整備及び環境負荷を低減する施策に係るアドバイス)

<サポート体制>

■ マーケティング推進部

- ・ CASBEE認証機関
- ・ 環境関連コンサルティングサービス

■ 東日本エンジニアリング  
 マネジメントセンター

■ 西日本エンジニアリング  
 マネジメントセンター

- ・ エネルギー関連サービス
- ・ 環境評価サービス

**東京キャピタルマネジメント(サブ・スポンサー)**

日本管財と連携し、本投資法人の保有物件に係る長期修繕計画の策定サポート

TOKYO CAPITAL MANAGEMENT

## 7. ESGに関する施策への取組み(2)

### E(環境)に係る数値目標とその達成状況

- ◆ 2023年エネルギー消費は、2023年9月取得ホテル7物件の組入れにより増加
- ◆ 設備改修やリニューアル時に、高効率機器、低炭素機器の導入を検討、継続的な削減を目指す

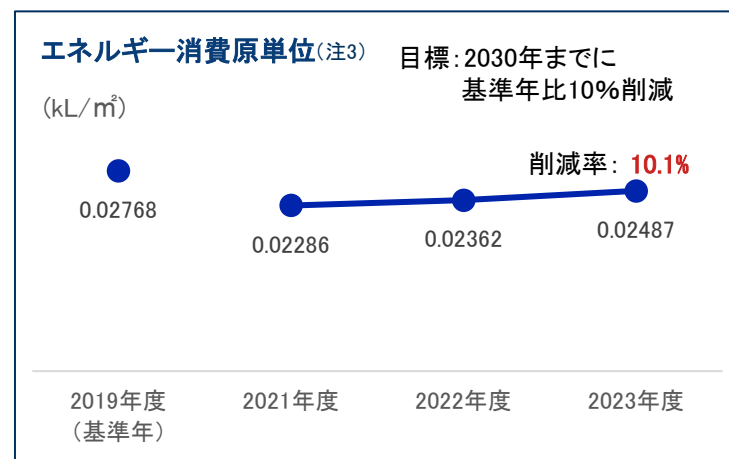
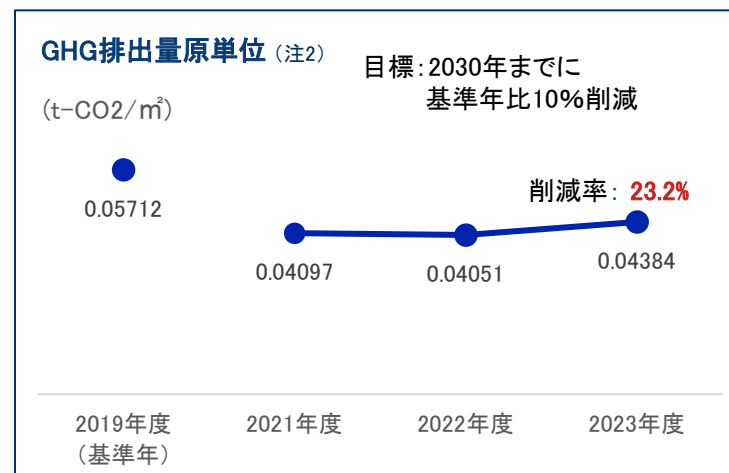
GHG (注1) モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2021年 実績	2022年 実績	2023年 実績	目標年 (2030年)
GHG排出量	t-CO <sub>2</sub>	23,154.05	20,130.43	20,588.99	24,167.02	-
Scope 1	t-CO <sub>2</sub>	1,968.71	1,672.17	1,953.58	2,570.26	-
Scope 2	t-CO <sub>2</sub>	21,185.34	18,458.26	18,635.41	21,596.76	-
GHG排出量原単位	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.05712	0.04097	0.04051	0.04384	0.05140
削減率	%	-	▲ 28.3%	▲ 29.1%	▲ 23.2%	▲ 10.0%

エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2021年 実績	2022年 実績	2023年 実績	目標年 (2030年)
原油換算使用量	kL	11,220.81	11,234.60	12,001.80	13,710.32	-
原油換算使用量原単位	kL/m <sup>2</sup>	0.02768	0.02286	0.02362	0.02487	0.02491
削減率	%	-	▲ 17.4%	▲ 14.7%	▲ 10.1%	▲ 10.0%

エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2021年 実績	2022年 実績	2023年 実績	目標年 (2030年)
エネルギー消費量	MWh	44,560.98	44,615.75	47,662.51	54,447.52	-
エネルギー消費原単位	MWh/m <sup>2</sup>	0.10992	0.09080	0.09379	0.09877	0.09893
削減率	%	-	▲ 17.4%	▲ 14.7%	▲ 10.1%	▲ 10.0%

水資源 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2021年 実績	2022年 実績	2023年 実績	目標年 (2030年)
上水使用量	m <sup>3</sup>	329,687.35	255,933.91	334,463.31	427,136.45	-
上水使用量原単位	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.8133	0.5209	0.6581	0.7748	≤ 0.8133
削減率	%	-	▲ 36.0%	▲ 19.1%	▲ 4.7%	±0%

廃棄物 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2021年 実績	2022年 実績	2023年 実績	目標年 (2030年)
廃棄物排出量	t	2,693.27	3,164.05	3,825.29	4,218.67	-
カバー率	%	69.1%	70.4%	79.6%	77.7%	-
廃棄物排出量原単位	t/m <sup>2</sup>	9.61	9.14	9.46	9.85	≤ 9.61
削減率	%	-	▲ 4.9%	▲ 1.6%	+ 2.5%	±0%





## 7. ESGに関する施策への取組み (3)

E(環境)に係る取組み S(社会)に係る取組み

### 環境認証取得状況及び目標

環境認証取得目標：50% (2026年)

		物件名	アセット タイプ	延床面積 (㎡)	比率 (注1)
BELS 評価 (注2)	★★★★★ ★	船橋ハイテクパーク工場 I *	物流施設	576.00	6.4%
		KOKO HOTEL 札幌大通	ホテル	3,854.01	
		ベストウェスタンプラス福岡天神南	ホテル	7,322.03	
	★★★★★	KOKO HOTEL 広島駅前	ホテル	5,370.75	
		KOKO HOTEL 鹿児島天文館	ホテル	4,622.48	
		KOKO HOTEL 築地 銀座	ホテル	6,086.48	
	★★★★	アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56	
		アーバンパーク三鷹	住宅	1,180.02	
		KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	ホテル	2,226.57	
	★★★	アーバンパーク宮前平 (注4)	住宅	2,039.17	
アーバンフォルム蕨		商業施設	1,489.22		
CASBEE 不動産 (注3)	Sランク	東神戸センタービル	オフィス	25,740.46	38.0%
		アーバンセンター新宿	オフィス	7,624.66	
		西友水口店	商業施設	31,829.71	
	Aランク	本町橋タワー	オフィス	15,407.83	
		ラパーク岸和田	商業施設	65,663.02	
		あべのnini (商業施設)	商業施設	4,866.82	
		アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29	
		アーバンパーク常盤台公園	住宅	15,708.08	
		アーバンパーク三ツ池公園	住宅	10,918.37	
		原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50	
岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72			
合計**				266,554.75	44.4%

\*増築部分についてのみ取得

\*\*2024年9月6日時点

### グリーンリース契約 (注5) 締結の状況 (2024年7月期末時点)

- 合計185テナント(オフィス130、商業施設35、住宅7、物流施設9、ホテル4)について、グリーンリース条項を定めたグリーンリース契約を締結(総賃貸可能面積の41.2%(前期末比+3.1%))
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

テナント数  
185 テナント

賃貸面積合計  
206,662.79 m<sup>2</sup>

### S(社会)に係る取組み

#### ◆従業員への取組み

- ダイバーシティ・インクルージョン  
(女性取締役:1名、女性監査役1名)
- 従業員満足度調査の定期実施
- 従業員の健康及び快適性に配慮した各種制度完備
  - ・ 在宅勤務制度、時差出勤の推奨、スーパーフレックス
  - ・ 出産休暇、育児休暇、介護休暇、時短勤務

#### ◆保有物件における取組み

- ラパーク岸和田
  - ・ だんじり祭りの休憩場所を提供(写真)
  - ・ 津波発生時の一時避難施設として岸和田市と協定締結



#### ◆テナント満足度調査の実施

- テナント満足度の向上のため、テナント満足度調査定期実施

## 7. ESGに関する施策への取組み (4)

### G(ガバナンス)に係る取組み ①

#### セイムポート出資等

- スターアジアグループによる投資口保有 (6.9% (2024年1月末時点))は、投資主とスターアジアグループとの利害の一致を企図
- 本資産運用会社のマネジメントチームも投資口を保有

#### スターアジアグループ (2024年7月末時点)

- スターアジアグループは、上場時より継続して投資口を保有しており、本投資法人の成長を強力にサポート
- スターアジアグループの創業者個人としても投資口を保有

セイムポート出資  
保有口数:

**164,316** 口

保有比率:

**6.9** %

<スターアジアグループの創業者>



#### 本資産運用会社及びスターアジアグループにおける取組み

- 本資産運用会社のマネジメント(常勤取締役)は、従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
- マネジメントチームによる、本投資法人の成長に対する高いコミットメントを表章
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、投資主総会(2023年10月)にて本投資法人の補欠執行役員として選任済
- 本資産運用会社の運用体制拡充のため、2024年に入り3名採用(サステナビリティ推進部、財務管理部)
- スターアジアグループにおいても投資口累積投資制度を導入

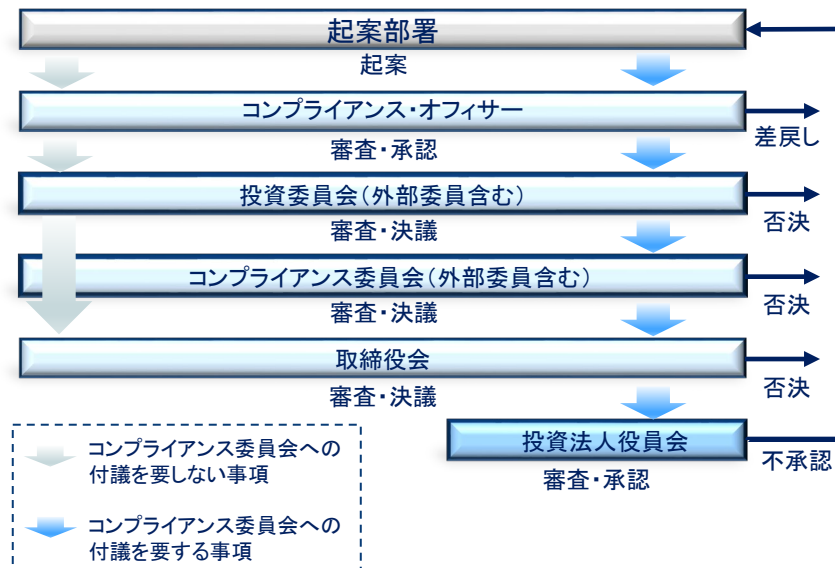
#### 資産運用報酬算定式

- 投資主との利益の一致を一層図ることを目指し、期中の運用物件からの収益への連動性を高める

区分	算定式	第16期実績	第17期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2%(上限)	175,906千円	180,814千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%(上限)	332,520千円	361,609千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限) <sup>(※)</sup>	254,733千円	0千円
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%(上限) <sup>(※)</sup>	31,150千円	0千円
合併報酬	評価額 × 1.0%(上限) <sup>(※)</sup>	—	—

\*利害関係者からの取得、利害関係者への譲渡の場合は、0.5%(上限)、利害関係者の運用する投資法人等との合併の場合は、0.5%(上限)。

#### 意思決定プロセス



# 7. ESGに関する施策への取組み (5)

## G(ガバナンス)にかかる取組み ②

### スターアジアグループの行動規範

- スターアジア不動産投資法人のスポンサーであるスターアジアグループは、優れたリターンを投資家の皆様に提供することを最大の目的に、主に日本の不動産関連資産に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです
- スターアジア不動産投資法人とスターアジアグループは、長期的視野を共有し、スターアジアグループの『**行動規範**』に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をいたします

スターアジアグループの掲げる『**行動規範**』は以下のとおりです

1	投資家顧客第一	2	高度な倫理基準と誠実さ	3	独創性	4	敬意をもって人に接する
<p>我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによるのみ評価されます。</p>		<p>我々は、高度な倫理基準と誠実さを守ります。一従業員による倫理基準に反する行いは、我々の長年培ってきた評判と信頼を一夜にして壊します。</p>		<p>我々は、豊富な経験、粘り強さ、独創性を持って、競合他社の見出すことが出来ない投資案件を発掘し、収益機会をとらえます。</p>		<p>我々は、投資家様、取引先様、業者様、従業員など我々を取り巻くすべての利害関係者に最大の敬意をもって接し、継続的に良好なパートナーシップを構築します。</p>	
5	協同的、協調的な文化	6	適応性	7	実力主義	8	卓越への飽くなき追求
<p>我々は、グループ全体のパフォーマンスは個人のパフォーマンスの合計に常に勝ることを認識し、それぞれの強みを最大限に生かし、投資家様のために、グループ一丸となって協同的に業務を遂行いたします。</p>		<p>我々は、現状に甘んじることなく、市場環境の変化に迅速に適応し、プロアクティブ且つ敏捷に行動することにより、業界におけるリーダーとなり、また、あり続けます。</p>		<p>我々は、個人の具体的な実績、投資家様及び当グループへの貢献度に応じて、従業員の評価をします。</p>		<p>我々は、投資家様のために、そして我々自身のために、日々の努力を怠りません。</p>	

## 8. Appendix

---

# スターアジアグループ (1)

## スターアジアグループの概要



**増山 太郎**  
共同創業者兼  
Managing Partner



**マルコム・F・マクレーン4世**  
共同創業者兼  
Managing Partner

スターアジアグループは、2006年にマルコム・F・マクレーン4世と増山太郎によって創業された、主に日本の不動産や不動産関連の債権、証券化商品、現物不動産、企業等に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです。

- 創業以来、累積約1.3兆円の投資を行っており、現在、約5,180億円を運用中です(2024年3月末日現在)。
- その卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、日本国内、米国及び欧州の年金基金、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持され、このような洗練された投資家の皆様の資金を運用してきました。
- スターアジアは、頑なにその投資哲学を守り、個々の資産運用案件において、顧客の期待に応え、期待の水準を超えることを、最大の目的としています。
- 現在、55名以上のプロフェッショナルを含む総勢1,244人の従業員を日本と米国に配置しています。(2024年3月末日現在、下記に記載の法人以外のグループ会社を含む)
- スターアジアのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。

### スターアジアグループ

運用会社 上場不動産投資法人	私募ファンド運用	アセットマネジメント	不動産開発	PBSA管理運営	ホテル オペレーション	クレジット投資
<p><b>スターアジア 投資顧問株式会社</b></p>	<p><b>スターアジア・ マネジメント:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 米国証券取引委員会登録の投資顧問業者</li> <li>• 旗艦ファンド、スターアジアジャパンスペシャルシチュエーションファンド含む、プライベートファンドを運用</li> <li>• スターアジアグループ内各事業のスポンサー的位置づけで、事業戦略を策定し、人的及び資金的なリソースを各事業へ提供</li> </ul>	<p><b>スターアジア・アセット・ アドバイザーズ株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 第二種金融取引業、投資助言・代理業、投資運用業(2021年12月登録)を営むアセットマネジメント会社</li> <li>• スターアジア不動産投資法人の投資対象となる案件の発掘、ウェアハウジングに係る物件の運営管理、そして私募投資ビークルの管理運営を行う</li> </ul> <p><b>SAGLアドバイザーズ株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 株式会社グローバル・リンク・マネジメント及びスターアジアグループによるアセットマネジメント業務を主な業務内容とする合弁会社*</li> <li>*投資助言業登録(2021年6月)</li> </ul>	<p><b>スターアジア総合開発 株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GSAスターアジア、スターアジア不動産投資法人、ボラリス・ホールディングスへのパイプラインの供給</li> </ul>	<p><b>GSAスターアジア 株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GSAグループと50/50で出資の合弁会社。GSAグループは英国で設立された、次世代の学生向けレジデンス、Purpose Built Student Accommodation (“PBSA”)のバイオンニアであり、これまでに8ヶ国44都市においてPBSAの開発運営を行う</li> <li>• 日本におけるPBSAの開発、管理運営</li> </ul>	<p><b>ボラリス・ホールディングス 株式会社 (TSE: 3010):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• スターアジアグループがスポンサー</li> <li>• 日本、海外を含め47ホテル 8,205室を運営中(2024年3月末日現在)</li> </ul> <p><b>株式会社ミナシア:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• スターアジアグループがスポンサー</li> <li>• 国内39ホテル、5,180室を運営中(2024年3月末日現在)</li> </ul>	<p><b>株式会社スターアジア・ファイナンス:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 主に劣後ノンリコースローンを提供する貸金業登録業者。税務上の適格機関投資家に該当</li> </ul>

業容を拡大しているスターアジアグループがスターアジア不動産投資法人の成長を強力にサポート

# スターアジアグループ (2)

## その「投資哲学」

◆ スターアジアグループは、その投資哲学を遵守し、個々の資産運用案件において、投資家顧客の期待に応え、その期待を超え続けることを、最大の目的としています

### 1 リサーチ・フォーカス

継続的なアウトパフォーマンスを達成するためには、厳格な案件発掘プロセスにより見いだされた投資機会を、刻々と変動する市場環境に関する包括的な知見をもって検証することが必要であると考えています。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、不動産需給ダイナミクス、不動産市場サイクルの状況、潜在的テナント層の動向、他の市場参加者の想定される行動等が、我々の分析の対象となる重要な事象のうちのほんの数例です。我々は、最新の市場環境に関する知見を形成し継続的に更新するために、日々の投資業務及びアセットマネジメント業務を通じて情報収集を続け、それを独自の見解となるまで我々自身が深掘りし、検証した外部リサーチ資料やデータで補完するプロセスを繰り返しています

### 2 市場の非効率性

日本やアジアの不動産市場は、高い効率性を有する外国為替、金利や上場株式の市場と異なり、本質的に非効率です。特に東京を含む首都圏においては、人口(約3,500万人)、GDP、不動産価値のそれぞれにおいて世界最大の都市圏である一方、米国や英国の不動産市場と比べると著しく非効率であると考えています。高い参入障壁、情報の非対称性、発展途上の証券化市場、そして潤沢な資本力を持ち機動的な投資の出来るオポチュニスティックな投資家層の存在が限定的であること等が、日本の不動産市場の非効率性を現出させています。こうした状況の中、我々は、緻密な分析、不動産関連マーケットに関係する方々との深いリレーションシップ、そして、我々の豊かな実践経験により、市場の非効率性を発掘し、収益機会として実現することが強みと考えています

### 3 潜在的価値の最大化と実現

我々が投資を検討する不動産案件の多くは、投資を実行する時点では、その潜在的価値が最大限に引き出されていません。前所有者が不動産投資運用の専門的知識を持っていなかったり、必要な資本的支出を怠っていたり、適切なリーシング戦略を採用していなかったこともあります。また、一定の時間をかけ、費用を支出することにより治癒する瑕疵を有する物件や、用途変更やリポジショニングにより、より高い収益が期待できる物件もあります。我々は、独自の経験を活用し、また、外部専門家の技術的アドバイスを必要に応じて導入し、最適なアセットマネジメント、資本的支出、リノベーション、リポジショニング策を策定します。こうした策を実行することで、費用と時間の観点から、最も効率的な方法で対象不動産物件の本源的価値を最大化し、具現化します

### 4 専門性

我々は、専門性の追求と、フラットな組織により、複雑ではあるものの魅力的な投資案件を発掘し、適切なストラクチャーを組成したうえで、確実に投資・運用を実行することが可能となると考えています。専門性を追求することで、安定した成功をもたらし、競合他社との差別化を実現します。当グループに所属するシニア・メンバーは、投資案件発掘、アンダーライティング、ストラクチャリング、アセットマネジメント、不動産ファイナンス、資本市場、証券化等の分野で長年の実践的、専門的な経験を積んでいます。さらに、過去複数の不動産市場サイクルを経る中で、深く根差したリレーションシップを構築しており、不動産金融マーケットにおいて最も独創的で複雑な投資案件を組成してきています

### 5 リスク・コントロール

我々は、リスクを綿密に計測することにより、安定且つ優れたリスク・アジャステッド・リターンを達成を目指しています。我々は、潜在的投資案件を発掘した後に、綿密なレビュープロセスを経て、案件に関わる全てのリスクを洗い出します。そして、フェアなリスク・シェアの取り決めを取引先様と交渉し、更にリスクを極小化するための仕組みづくりを追求します。その上で、残存リスクについて、定量的、定性的な分析を行い、我々の厳格なアンダーライティングの要件に照らし合わせて、投資案件の実行可否について検討を行います

### 6 信頼性、透明性、迅速な行動

我々は、取引先様の事情により、短期間の決済が必要な場合、機密性が必要な場合、または他社が扱えないもしくは理解できない、複雑な仕組みによる不動産関連資産の売却を行う場合において、安心して任せていただけるという強みをもっています。具体的には、取引を検討する際、経済条件や厳格なデューデリジェンス項目等、充足すべき要件を真摯に予め取引先様にお伝えし、その上で、取引先様の具体的な目的とタイミングを達成するために根気強く、独創性を発揮して案件を実行します。さらには、フラットな組織と効率的な意思決定プロセスを有しており、資金を迅速にコミットすることが可能となっています。その哲学と案件実行スタイルは、我々の投資家様及び取引先様に評価されており、魅力的な投資案件が継続的に紹介されることに繋がり、投資家様へのより大きな投資リターンに資しています

# 第17期(2024年7月期)末の投資主の状況

## 属性別投資口数 発行済投資口総数 2,372,000口

区分	第16期末		第17期末	
	口数 (口)	比率	口数 (口)	比率
個人	534,363	22.5%	514,580	21.7%
金融機関	916,636	38.6%	966,829	40.8%
国内法人	70,436	3.0%	67,784	2.9%
外国人	783,553	33.0%	788,705	33.3%
証券会社	67,012	2.8%	34,102	1.4%
合計	2,372,000	100.0%	2,372,000	100.0%

## 属性別投資主数 合計 30,350名

区分	第16期末		第17期末	
	人数 (人)	比率	人数 (人)	比率
個人	29,574	97.2%	29,496	97.2%
金融機関	48	0.2%	50	0.2%
国内法人	428	1.4%	412	1.4%
外国人	343	1.1%	370	1.2%
証券会社	22	0.1%	22	0.1%
合計	30,415	100.0%	30,350	100.0%

## 主要投資主一覧 (上位10位)

	投資主名	投資口数 (口)	保有比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	374,313	15.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	364,959	15.4%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	111,318	4.7%
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	81,809	3.4%
5	Star Asia Capital I LLC	40,969	1.7%
5	Star Asia Capital II LLC	40,969	1.7%
5	Star Asia Capital III LLC	40,969	1.7%
5	Star Asia Capital IV LLC	40,969	1.7%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	37,960	1.6%
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	37,816	1.6%
	合計	1,172,051	49.4%

\*Star Asia Capital I ~IV LLCはスポンサーグループです。

# 業績推移

(単位:百万円)

	第12期 (2022/1期) 実績	第13期 (2022/7期) 実績	第14期 (2023/1期) 実績	第15期 (2023/7期) 実績	第16期 (2024/1期) 実績	第17期 (2024/7期) 予想*	第17期 (2024/7期) 実績	第17期 予想比
賃貸事業収益	5,890	6,060	6,463	6,503	7,524	7,894	8,048	+153
オフィス賃料収入	1,900	1,974	2,036	2,077	2,088	2,137	2,133	△4
商業賃料収入	842	847	1,038	1,048	1,012	1,046	1,040	△6
住宅賃料収入	1,152	1,215	1,225	1,227	1,183	1,265	1,260	△4
物流賃料収入	910	910	914	869	877	914	914	-
ホテル賃料収入	425	426	537	581	1,666	1,877	2,038	+161
その他賃貸事業関連収入	660	686	710	700	695	652	660	+7
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,629	1,796	1,812	1,981	1,982	2,051	2,021	△30
NOI	4,261	4,263	4,650	4,521	5,542	5,842	6,026	+184
減価償却費	682	697	743	763	963	1,034	1,034	+0
賃貸事業損益	3,579	3,565	3,907	3,758	4,578	4,807	4,992	+184
不動産等売却益	-	-	-	414	374	-	-	-
メザニン関連収入	22	28	22	22	33	33	34	+0
匿名組合出資配当	46	-	-	-	-	-	-	-
有価証券貸借料収入	-	-	-	6	31	31	31	-
販管費	560	546	580	595	708	713	719	+5
営業利益	3,087	3,047	3,349	3,606	4,309	4,159	4,338	+179
営業外収益	1	2	1	1	1	-	2	+2
営業外費用	571	489	568	534	782	681	671	△10
経常利益	2,517	2,560	2,782	3,073	3,528	3,477	3,669	+192
税引前当期純利益	2,517	2,560	2,782	3,073	3,528	3,477	3,669	+192
法人税等	0	0	0	0	0	0	0	-
当期純利益	2,516	2,559	2,781	3,073	3,527	3,476	3,668	+192
1口当たり分配金	1,478円	1,476円	1,491円	1,586円	1,524円	1,520円	1,596円	76円
1口当たりFFO	1,787円	1,820円	1,834円	1,780円	1,735円	1,902円	1,982円	+80円
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,550円	1,556円	1,519円	1,370円	1,268円	1,536円	1,656円	+120円
内部留保残高**	8,967	8,886	8,802	8,828	8,741	8,612	8,624	+11

\*2024/3/15 第16期決算短信にて公表

\*\*内部留保残高は、一時差異等調整積立金及び当期未処分利益の合計額より、各期に係る利益分配金を控除した額を記載しています。



# 貸借対照表

(単位:千円)

	前期(2024年1月31日)	当期(2024年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,466,478	3,379,427
信託現金及び信託預金	9,186,964	8,945,505
営業未収入金	319,557	443,175
前払費用	276,610	312,802
未収消費税等	1,245,234	-
その他	18,498	32,807
流動資産合計	13,513,345	13,113,718
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△ 114	△ 114
工具、器具及び備品(純額)	0	0
信託建物	72,991,822	73,691,762
減価償却累計額	△ 7,735,645	△ 8,733,016
信託建物(純額)	65,256,177	64,958,746
信託構築物	37,679	43,768
減価償却累計額	△ 8,703	△ 10,290
信託構築物(純額)	28,975	33,477
信託機械及び装置	306,175	338,544
減価償却累計額	△ 58,216	△ 74,087
信託機械及び装置(純額)	247,958	264,457
信託工具、器具及び備品	150,147	193,701
減価償却累計額	△ 54,677	△ 66,089
信託工具、器具及び備品(純額)	95,470	127,611
信託土地	169,768,470	169,771,175
信託建設仮勘定	170	-
有形固定資産合計	235,397,221	235,155,469
無形固定資産		
信託借地権	6,251,893	6,243,459
無形固定資産合計	6,251,893	6,243,459
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	1,588,015	1,588,015
投資有価証券	1,170,000	1,170,000
長期前払費用	542,728	479,515
差入敷金及び保証金	10,239	10,239
信託差入敷金及び保証金	263,988	263,988
その他	343,228	601,063
投資その他の資産合計	3,918,199	4,112,822
固定資産合計	245,567,314	245,511,751

	前期(2024年1月31日)	当期(2024年7月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	9,522	8,502
投資口交付費	65,149	44,337
繰延資産合計	74,672	52,840
資産合計	259,155,332	258,678,309
負債の部		
流動負債		
営業未払金	983,908	794,335
短期借入金	1,300,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	13,285,000	11,085,000
未払金	664,966	669,967
未払費用	96,918	107,831
未払法人税等	605	605
未払消費税等	48,408	438,633
前受金	1,028,917	1,160,537
その他	26,846	32,356
流動負債合計	17,435,570	15,289,267
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	107,555,000	108,755,000
預り敷金及び保証金	4,053	2,808
信託預り敷金及び保証金	5,915,288	6,057,696
資産除去債務	98,969	99,915
その他	18,825	-
固定負債合計	114,592,137	115,915,419
負債合計	132,027,707	131,204,686
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	89,316,185	89,316,185
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	8,446,674	8,357,762
任意積立金合計	8,446,674	8,357,762
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,909,364	4,052,316
剰余金合計	37,488,257	37,542,297
投資主資本合計	126,804,443	126,858,483
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	323,181	615,139
評価・換算差額等合計	323,181	615,139
純資産合計	127,127,624	127,473,622
負債純資産合計	259,155,332	258,678,309

# 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)	当期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	7,077,860	7,635,803
その他賃貸事業収入	447,056	412,199
不動産等売却益	374,516	-
その他の収入	65,436	65,782
営業収益合計	7,964,869	8,113,786
営業費用		
賃貸事業費用	2,946,506	3,055,846
資産運用報酬	512,727	542,424
資産保管及び一般事務委託手数料	48,711	50,525
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	144,769	123,739
営業費用合計	3,655,114	3,774,935
営業利益	4,309,754	4,338,850
営業外収益		
受取利息	58	62
未払分配金戻入	1,583	1,163
還付加算金	-	906
その他	-	0
営業外収益合計	1,642	2,132
営業外費用		
支払利息	463,491	504,833
投資法人債利息	3,500	3,500
融資関連費用	294,089	141,244
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	20,812	20,812
営業外費用合計	782,913	671,409
経常利益	3,528,484	3,669,572
税引前当期純利益	3,528,484	3,669,572
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	3,527,879	3,668,967
前期繰越利益	381,485	383,349
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,909,364	4,052,316

# 組入れ資産ポートフォリオ一覧(2024年7月31日時点)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)*
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	1.2	4.5
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,100	2.5	5.0
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,740	0.7	6.9
	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,300	0.8	5.6
	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	8,520	2.6	5.0
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,300	0.9	6.6
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,510	0.6	4.3
	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,710	1.1	3.9
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	7,460	3.1	5.2
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,220	0.4	4.0
	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	11,800	4.6	3.6
	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,420	2.2	3.7
	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,570	1.9	3.7
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,810	1.6	3.8
	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,920	1.1	3.7
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,420	1.0	3.6
	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	2,650	0.9	5.1
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.6	3.8
	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,060	0.7	5.2
	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,290	1.2	4.3
アーバンセンタ藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,210	0.8	5.6	
オフィス 小計			74,947	83,540	30.7	4.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,170	2.2	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,580	2.7	5.8
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,340	1.4	7.4
	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.2	4.1
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	9,500	10,600	3.9	4.2
	商業施設 小計			27,754	29,190	11.4

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)*
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,990	0.8	4.5
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,300	2.6	4.8
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,540	0.6	5.0
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,240	0.5	4.8
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,730	0.6	5.6
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,160	0.7	4.8
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,610	0.6	4.7
	白井ロジマン	千葉県白井市	2,470	2,580	1.0	5.5
	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,450	0.9	5.3
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,090	0.4	5.5
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	2,020	0.7	3.7
	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	4,250	1.4	5.6
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,760	1.3	5.6
	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,350	0.5	4.6
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,100	0.8	4.6
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,250	0.4	4.9
	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,190	0.5	4.8
	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	1,010	0.3	5.0
	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	881	0.3	5.1
	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,770	0.6	5.1
アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,220	0.4	4.4	
住宅 小計			38,943	48,491	16.0	5.0
物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,650	2.8	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,170	1.5	5.7
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,770	3.2	5.2
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,220	1.9	4.1
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.5	5.8
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	911	0.3	7.2
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,310	1.1	5.7
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	2,200	0.8	7.0
物流施設 小計			29,950	33,781	12.3	5.2

\*鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

# 組入れ資産ポートフォリオ一覧(2024年7月31日時点)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)*1
ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,430	0.8	5.7
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,490	0.7	4.3
	レンブランドスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,500	1.6	4.2
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,090	1.3	4.5
	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	2,040	0.8	4.7
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.0	3.9
	レンブランドスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,110	1.3	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,780	0.8	4.2
	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	3,600	3,950	1.5	4.8
	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	21,100	7.3	4.3
	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	7,720	2.7	5.2
	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	5,500	2.1	4.7
	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	4,430	1.7	5.2
	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,280	1.6	6.0
	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	4,370	1.7	4.6
ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	4,650	1.6	6.9	
	ホテル 小計		69,544	75,880	28.5	408
	合計		241,138	270,822	98.9	4.9

期末鑑定評価額	:	270,882百万円
帳簿価額総額	:	241,396百万円
期末含み損益	:	29,483百万円
1口当たり純資産	:	53,740円
1口当たり含み損益	:	12,430円
1口当たりNAV	:	64,574円
P/NAV倍率	:	0.88

\* 1口当たりNAV = (期末純資産額 + 期末含み損益 - 分配金総額) ÷ 発行済み投資口の総口数  
 \*\* P/NAV = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV (2024年7月31日 投資口価格 : 56,800 円)

## <メザンローン債権投資/優先出資証券>

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等 *2	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	裏付資産	
						資産名称	所在地
MEZ-07	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ7	社債	基準金利 + 5.0%	400	0.2	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books	東京都大田区
MEZ-08	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ8 A号	信託受益権	基準金利 + 5.3%	430	0.2	センチュリオンホテルグランド赤坂	東京都港区
	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ8 B号		基準金利 + 7.3%	340	0.1		
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	(貸借料: 4.0%)	1,562	0.6	HAKUSAN HOUSE	東京都文京区
	合計			2,732	1.1		

\*1 鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)に基づき、取得価格に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

\*2 基準金利 3ヶ月TIBOR

# 組入れ資産ポートフォリオ一覧(2024年8月1日以降取得)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%)*1
商業施設	アーバンフォルム 蕨	埼玉県川口市	1,100	1,210	4.7
	商業施設 小計		1,100	1,210	4.7
ホテル	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	18,800	4.4
	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	東京都台東区	4,300	5,060	5.0
	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	6,780	4.9
	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	7,500	7,990	4.6
	ホテル 小計		34,700	38,630	4.6
合計			35,800	39,840	4.6

## <メザニンローン債権投資/優先出資証券>

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等 *2	取得価格 (百万円)	裏付資産	
					資産名称	所在地
MEZ-09	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9	信託受益権	基準金利+5.0%	130	ホテル・アンドルームス新大阪	大阪府大阪市
合計				130		

\*1 鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)に基づき、取得価格に対する比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

\*2 基準金利 3ヶ月TIBOR

# 組入れ不動産等と個別物件収支(1)

(単位:千円)

物件番号	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-06		OFC-08		OFC-09	
物件名	南麻布渋谷ビル		本町橋タワー		西新宿松屋ビル		アーバンセンター 渋谷イースト		アーバンセンター 横浜ウエスト		博多駅 イーストプレイス	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,973百万円		6,065百万円		1,763百万円		2,042百万円		6,320百万円		2,286百万円	
鑑定評価額	3,040百万円		7,100百万円		2,740百万円		3,300百万円		8,520百万円		3,300百万円	
構造・階数	SRC B1/7F		S/SRC B1/21F		SRC B1/9F		S 6F		S・SRC B2/12F		SRC 9F	
所在地	東京都港区		大阪府大阪市		東京都渋谷区		東京都渋谷区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市	
敷地面積	766.11㎡(借地権)		1,274.37㎡		589.94㎡(地上権)		620.42㎡ (うち2.62㎡は隣地地権者からの借地)		1,096.86㎡		1,129.86㎡	
延床面積	4,137.21㎡		15,407.83㎡		5,117.80㎡		1,982.86㎡		12,353.83㎡		6,243.13㎡	
建築時期	1993年6月15日		2010年2月8日		1987年5月28日		1993年7月31日		1994年11月25日		1986年2月24日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	99,582	100,390	249,511	247,040	122,357	121,507	74,455	66,299	232,635	230,435	114,087	114,477
賃貸事業収入	92,251	92,224	216,316	217,020	109,154	109,636	71,163	63,527	211,707	211,838	104,209	107,767
その他賃貸事業収入	7,330	8,166	33,195	30,019	13,203	11,870	3,291	2,772	20,928	18,597	9,877	6,710
不動産賃貸事業費用合計	29,018	28,848	82,219	73,711	34,875	37,394	18,659	13,717	64,506	57,073	32,023	28,626
管理業務費	6,020	6,033	15,197	17,457	7,257	6,974	5,294	5,229	14,944	15,608	9,292	8,362
水道光熱費	6,149	6,035	28,008	27,964	9,796	9,453	2,422	2,282	21,376	20,079	8,594	7,339
公租公課	4,480	4,472	20,019	20,264	3,401	3,374	4,681	4,853	16,365	16,497	7,711	8,274
修繕費	1,199	314	16,047	1,336	1,314	4,499	1,098	652	10,353	2,845	1,810	806
信託報酬	388	388	400	400	400	400	350	350	400	400	400	400
損害保険料	156	204	487	665	174	229	61	89	504	645	227	309
その他	10,624	11,400	2,060	5,623	12,531	12,462	4,751	260	562	997	3,988	3,134
NOI	70,563	71,541	167,291	173,328	87,482	84,112	55,795	52,582	168,129	173,362	82,063	85,851
減価償却費	14,017	14,207	45,782	46,524	11,093	11,810	3,996	4,004	31,649	33,372	13,076	13,714
不動産賃貸事業損益	56,545	57,334	121,509	126,804	76,388	72,301	51,799	48,577	136,479	139,990	68,987	72,136
資本的支出	7,287	-	20,307	5,825	15,232	17,184	-	780	43,508	14,112	8,712	24,456
NCF	63,275	71,541	146,984	167,503	72,249	66,927	55,795	51,801	124,621	159,249	73,351	61,394
期末帳簿価額(百万円)	2,961	2,947	5,531	5,490	1,803	1,809	2,081	2,078	6,282	6,263	2,413	2,424

# 組入れ不動産等と個別物件収支 (2)

(単位：千円)

物件番号	OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14		OFC-15	
物件名	日本橋浜町パークビル		アミューズメントメディア学院本館		東神戸センタービル		アミューズメントメディア学院新館		アーバンセンター新宿		アーバンセンター 神田須田町	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	1,450百万円		2,580百万円		7,600百万円		1,020百万円		11,200百万円		5,350百万円	
鑑定評価額	1,510百万円		2,710百万円		7,460百万円		1,220百万円		11,800百万円		5,420百万円	
構造・階数	SRC 11F		SRC S 8F/B1F		SRC 14F		RC7F		SRC 10F/1B		SRC 10F/1B	
所在地	東京都中央区		東京都渋谷区		兵庫県神戸市		東京都渋谷区		東京都新宿区		東京都千代田区	
敷地面積	319.04㎡ (持分割合を乗じた数値)		433.21㎡		8,488.11㎡		203.43㎡		886.93㎡		590.72㎡	
延床面積	2,384.03㎡ (持分割合を乗じた数値)		1,892.18㎡		25,740.46㎡		913.71㎡		7,624.66㎡		4,994.70㎡	
建築時期	1992年7月13日		1994年11月2日		1992年1月6日		1999年1月25日		1989年3月31日		1991年10月28日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	52,089	52,089			327,805	317,175			203,719	239,103	141,512	140,854
賃貸事業収入	52,089	52,089			290,004	285,424			191,055	224,754	135,466	135,706
その他賃貸事業収入	-	-			37,800	31,751			12,663	14,349	6,046	5,148
不動産賃貸事業費用合計	13,472	14,595			124,476	136,016			62,876	77,606	36,808	41,766
管理業務費	885	885			24,608	32,479			21,470	18,445	12,500	11,713
水道光熱費	-	-	(※)	(※)	40,163	38,291	(※)	(※)	9,521	9,510	5,828	5,227
公租公課	4,510	4,664			29,849	30,858			22,793	24,270	11,453	11,733
修繕費	312	50			16,519	18,496			7,056	14,777	6,126	11,806
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
損害保険料	184	262			985	1,246			299	378	219	281
その他	7,179	8,333			11,949	14,244			1,385	9,873	329	654
NOI	38,616	37,493	50,884	50,666	203,329	181,159	19,568	20,338	140,842	161,496	104,703	99,087
減価償却費	3,137	3,137	4,653	4,753	50,509	57,044	1,706	1,805	22,008	22,613	9,777	10,044
不動産賃貸事業損益	35,479	34,355	46,231	45,913	152,820	124,114	17,861	18,533	118,833	138,883	94,926	89,043
資本的支出	-	-	2,005	3,382	139,640	267,171	3,777	-	46,221	15,789	5,106	3,297
NCF	38,616	37,493	48,879	47,284	63,688	△86,011	15,790	20,338	94,620	145,707	99,597	95,790
期末帳簿価額(百万円)	1,445	1,442	2,575	2,573	7,995	8,208	1,034	1,032	11,439	11,432	5,344	5,337

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

# 組入れ不動産等と個別物件収支 (3)

(単位:千円)

物件番号	OFC-16		OFC-17		OFC-18		OFC-19		OFC-20		OFC-21	
物件名	アーバンセンター神田司町		高田馬場アクセス		麻布アメリックスビル		飛栄九段ビル		アーバンセンター新横浜		ポータル秋葉原	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	4,590百万円		3,990百万円		2,780百万円		2,400百万円		2,300百万円		1,510百万円	
鑑定評価額	4,570百万円		3,810百万円		2,920百万円		2,420百万円		2,650百万円		1,490百万円	
構造・階数	SRC 8F/1B		SRC 14F/1B		SRC 8F/1B		SRC S 11F/1B		SRC 11F/1B		SRC S 8F	
所在地	東京都千代田区		東京都新宿区		東京都港区		東京都千代田区		神奈川県横浜市		東京都千代田区	
敷地面積	709.52㎡		930.70㎡		601.71㎡		478.27㎡ (持分割合を乗じた数値)		700.59㎡		184.76㎡	
延床面積	4,629.27㎡		5,757.14㎡		2,909.80㎡		3,205.72㎡ (持分割合を乗じた数値)		5,356.99㎡		1,010.67㎡	
建築時期	1988年1月20日		1994年1月14日		1988年6月30日		1991年9月17日		1992年3月17日		2002年5月31日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	103,932	101,475	107,817	113,807	74,012	75,029	70,034	69,992	87,289	87,453	28,518	35,002
賃貸事業収入	98,983	96,839	99,891	102,065	69,333	70,902	70,034	69,992	79,805	81,522	22,892	29,507
その他賃貸事業収入	4,949	4,635	7,926	11,742	4,678	4,127	-	-	7,484	5,931	5,626	5,495
不動産賃貸事業費用合計	24,985	28,721	45,686	34,727	25,527	22,065	24,296	24,230	30,684	32,504	13,177	8,451
管理業務費	9,637	9,583	14,569	13,086	7,480	7,694	3,566	3,566	9,542	9,070	2,510	2,731
水道光熱費	5,354	5,415	7,883	7,933	3,093	3,132	25	26	7,066	6,308	1,171	1,381
公租公課	7,917	8,325	9,552	9,780	8,256	8,716	7,205	7,382	8,093	8,297	1,642	1,695
修繕費	1,015	2,275	11,028	2,601	5,810	1,941	424	-	4,684	6,798	3,113	826
信託報酬	400	400	400	400	375	375	500	500	350	350	400	400
損害保険料	212	271	231	293	109	140	194	256	200	251	41	52
その他	449	2,450	2,021	631	401	66	12,379	12,499	747	1,428	4,297	1,363
NOI	78,946	72,753	62,131	79,080	48,484	52,964	45,737	45,761	56,605	54,948	15,341	26,551
減価償却費	13,493	13,750	11,716	13,052	4,064	4,401	4,027	4,027	16,207	17,133	3,989	4,063
不動産賃貸事業損益	65,453	59,003	50,414	66,028	44,419	48,562	41,710	41,734	40,397	37,814	11,352	22,487
資本的支出	3,823	7,428	31,867	9,900	7,936	9,258	-	-	30,340	63,784	850	2,582
NCF	75,123	65,324	30,263	69,180	40,547	43,705	45,737	45,761	26,264	△8,836	14,491	23,968
期末帳簿価額(百万円)	4,719	4,712	4,026	4,022	2,787	2,792	2,382	2,378	2,481	2,528	1,499	1,498



# 組入れ不動産等と個別物件収支(4)

(単位:千円)

物件番号	OFC-22		OFC-23		OFC-24	
物件名	アーバンセンター立川		アーバンセンター博多		アーバンセンター藤沢	
物件写真						
取得価格(受入価格)	1,804百万円		2,870百万円		2,054百万円	
鑑定評価額	2,060百万円		3,290百万円		2,210百万円	
構造・階数	RC S 6F/1B		S 8F		SRC 8F/1BC	
所在地	東京都立川市		福岡県福岡市		神奈川県藤沢市	
敷地面積	964.80㎡		656.72㎡		1,005.52㎡	
延床面積	4,659.20㎡		3,566.56㎡		4,392.71㎡	
建築時期	1990年5月30日		2020年8月27日		1991年4月9日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	62,214	63,352	80,088	85,373	80,566	80,990
賃貸事業収入	58,609	59,333	76,727	80,781	73,506	74,125
その他賃貸事業収入	3,604	4,019	3,360	4,592	7,060	6,864
不動産賃貸事業費用合計	19,994	18,916	19,595	17,787	19,970	18,409
管理業務費	6,032	5,032	5,673	5,215	4,694	4,627
水道光熱費	3,736	3,966	3,851	5,131	6,533	6,099
公租公課	4,549	4,633	6,424	6,578	4,185	4,203
修繕費	4,373	4,010	57	63	3,341	1,987
信託報酬	400	400	400	400	400	400
損害保険料	150	212	128	187	154	214
その他	753	661	3,060	211	661	875
NOI	42,219	44,435	60,493	67,585	60,595	62,581
減価償却費	8,362	9,058	15,281	15,281	7,666	7,898
不動産賃貸事業損益	33,857	35,377	45,211	52,303	52,929	54,682
資本的支出	38,945	1,208	-	-	8,934	3,512
NCF	3,273	43,227	60,493	67,585	51,660	59,068
期末帳簿価額(百万円)	1,935	1,927	2,824	2,808	2,196	2,192

# 組入れ不動産等と個別物件収支 (5)

(単位:千円)

物件番号	RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-05		RTL-06		RTL-07	
物件名	ラパーク岸和田		シュロアモール筑紫野		西友水口店		バグース池袋西口		あべのnini(商業施設)		アーバンフォルム藤	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	5,400百万円		6,550百万円		3,320百万円		2,984百万円		9,500百万円		1,100百万円	
鑑定評価額	5,170百万円		6,580百万円		3,340百万円		3,500百万円		10,600百万円		1,210百万円	
構造・階数	RC S 3F		S 2F		S 4F		SRC 8F/2B		RC24F/2B		S 6F	
所在地	大阪府岸和田市		福岡県筑紫野市		滋賀県甲賀市		東京都豊島区		大阪府大阪市		埼玉県川口市	
敷地面積	39,779.74㎡		121,423.46㎡ (うち25,321.5㎡は賃借)		19,917.56㎡ (うち16,444.53㎡は借地)		264.15㎡		633.90㎡		408.90㎡	
延床面積	65,663.02㎡		31,028.62㎡		31,829.71㎡		1,497.45㎡		4,866.82㎡		1,489.22㎡	
建築時期	1994年8月30日		2007年6月22日他		1999年5月31日		1992年11月20日		2012年1月31日		2023年12月1日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	525,138	508,209	270,794	277,023					219,340	223,804	-	-
賃貸事業収入	414,095	409,783	222,869	249,875					219,340	223,804	-	-
その他賃貸事業収入	111,043	98,425	47,924	27,148					-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	319,618	311,931	99,301	84,469					31,641	28,467	-	-
管理業務費	113,245	115,034	26,126	26,190					1,200	1,200	-	-
水道光熱費	128,668	124,260	9,568	27,770	(※)	(※)	(※)	(※)	-	-	-	-
公租公課	44,193	43,389	20,803	21,927					8,253	8,620	-	-
修繕費	12,294	11,915	33,507	3,713					32	-	-	-
信託報酬	1,850	3,078	500	350					350	350	-	-
損害保険料	1,224	1,520	643	799					155	217	-	-
その他	18,143	12,732	8,150	3,717					21,649	18,078	-	-
NOI	205,519	196,277	171,493	192,554	127,072	127,620	61,734	61,137	187,698	195,336	-	-
減価償却費	31,194	33,489	24,432	25,213	26,833	27,846	2,341	2,350	16,639	16,639	-	-
不動産賃貸事業損益	174,325	162,788	147,060	167,341	100,238	99,773	59,393	58,786	171,058	178,697	-	-
資本的支出	77,222	67,789	60,599	1,614	12,608	41,569	-	1,519	-	-	-	-
NCF	128,297	128,487	110,893	190,940	114,464	86,051	61,734	59,617	187,698	195,336	-	-
期末帳簿価額 (百万円)	5,545	5,580	6,442	6,418	3,189	3,203	2,998	2,997	9,555	9,539	-	-

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

# 組入れ不動産等と個別物件収支 (6)

売却済

(単位:千円)

物件番号	RSC-01		RSC-02		RSC-05		RSC-07		RSC-08		RSC-10	
物件名	アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク難波		アーバンパーク柏		アーバンパーク緑地公園		アーバンパーク市ヶ尾	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	2,045百万円		6,315百万円		1,490百万円		1,186百万円		1,550百万円		1,810百万円	
鑑定評価額	2,990百万円		10,300百万円		1,540百万円		1,240百万円		1,730百万円		2,160百万円	
構造・階数	SRC スレート葺 B1/12F		①RC B1/3F ②RC B1/9F		RC 14F		SRC B1F/8F		RC 8F		RC SF/1B	
所在地	東京都港区		東京都渋谷区		大阪府大阪市		千葉県柏市		大阪府吹田市		神奈川県横浜市	
敷地面積	417.67㎡		2,469.06㎡		670.39㎡		1,597.85㎡		2,804.56㎡		1,758.84㎡	
延床面積	2,564.94㎡		8,261.29㎡		2,776.87㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡		5,243.85㎡	
建築時期	1999年11月29日		①1982年11月15日 ②2006年5月30日		2013年1月9日		1997年8月28日		1989年3月10日		1998年7月10日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	59,594	59,693	200,432	196,535	46,647	49,082	39,046	39,356	60,016	60,546	58,359	59,302
賃貸事業収入	55,973	57,528	191,602	186,826	46,249	48,205	38,329	37,134	56,979	57,172	57,103	56,908
その他賃貸事業収入	3,620	2,165	8,829	9,708	398	876	717	2,222	3,037	3,374	1,256	2,393
不動産賃貸事業費用合計	13,317	14,674	34,397	36,836	14,295	13,260	7,225	12,325	16,021	15,503	14,013	17,715
管理業務費	2,407	2,204	10,229	9,709	2,950	2,650	1,916	2,109	2,523	2,491	2,973	3,515
水道光熱費	608	600	3,340	3,330	327	359	503	555	2,426	2,428	1,209	1,233
公租公課	2,996	3,053	12,211	12,532	2,892	2,921	2,956	2,973	3,592	3,646	3,961	4,023
修繕費	4,289	4,810	4,696	3,091	4,097	3,349	787	4,938	4,218	4,088	5,009	7,218
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	400	400
損害保険料	77	102	252	335	88	112	116	159	169	227	152	193
その他	2,588	3,552	3,318	7,487	3,589	3,517	596	1,240	2,741	2,270	306	1,131
NOI	46,276	45,019	166,034	159,698	32,352	35,821	31,820	27,030	43,994	45,043	44,346	41,586
減価償却費	5,289	5,396	13,180	13,472	8,044	8,046	7,670	7,722	8,923	8,898	6,367	6,466
不動産賃貸事業損益	40,986	39,622	152,853	146,226	24,307	27,774	24,150	19,308	35,071	36,145	37,978	35,120
資本的支出	9,073	3,808	11,233	1,785	-	115	847	1,657	754	1,039	4,183	144
NCF	37,202	41,210	154,800	157,913	32,352	35,705	30,973	25,373	43,239	44,003	40,163	41,441
期末帳簿価額 (百万円)	2,065	2,064	6,328	6,316	1,461	1,453	1,202	1,196	1,572	1,564	1,920	1,913

# 組入れ不動産等と個別物件収支(7)

(単位:千円)

物件番号	RSC-11		RSC-12		RSC-13		RSC-14		RSC-15		RSC-16	
物件名	アーバンパーク行徳		白井ロジュマン		アーバンパーク関目		アーバンパーク今里		アーバンパーク代々木		アーバンパーク常盤台公園	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,430百万円		2,470百万円		2,150百万円		993百万円		1,740百万円		3,506百万円	
鑑定評価額	1,610百万円		2,580百万円		2,450百万円		1,090百万円		2,020百万円		4,250百万円	
構造・階数	SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F		RC 8F		RC 5F	
所在地	千葉県市川市		千葉県白井市		大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都渋谷区		神奈川県横浜市	
敷地面積	1,122.57㎡		11,485.06㎡ (持分割合を乗じた数値)		2,346.39㎡		1,803.70㎡		464.09㎡		12,544.61㎡	
延床面積	3,397.95㎡		22,448.08㎡ (持分割合を乗じた数値)		8,190.11㎡		4,862.83㎡		1,418.03㎡		15,708.08㎡	
建築時期	1995年3月1日		1995年5月9日		1989年8月18日		1991年12月20日		2017年9月4日		1994年2月17日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	39,566	45,316	143,832	142,506	85,097	86,647	37,497	40,535	45,959	42,472	148,263	152,409
賃貸事業収入	37,937	42,136	137,163	136,265	82,774	82,544	37,035	40,149	41,781	40,086	142,521	145,011
その他賃貸事業収入	1,629	3,180	6,669	6,240	2,322	4,103	461	386	4,177	2,385	5,742	7,398
不動産賃貸事業費用合計	10,134	9,664	67,112	69,164	26,288	29,943	17,709	13,515	8,544	9,864	41,578	37,982
管理業務費	2,056	2,402	6,238	6,121	9,743	9,552	4,647	3,899	2,325	2,253	11,860	11,590
水道光熱費	1,021	2,360	49	50	1,989	2,360	277	258	312	319	1,382	1,354
公租公課	2,192	2,470	13,910	13,882	5,295	5,325	3,194	3,216	2,033	2,026	10,762	10,946
修繕費	2,623	1,109	13,535	15,178	6,554	9,309	7,752	3,915	1,151	1,819	12,322	8,701
信託報酬	400	400	750	750	375	375	375	375	400	400	400	400
損害保険料	101	131	852	1,084	296	377	150	190	52	70	434	553
その他	1,739	790	31,776	32,097	2,032	2,642	1,312	1,659	2,268	2,975	4,415	4,436
NOI	29,431	35,651	76,720	73,342	58,809	56,704	19,788	27,019	37,414	32,607	106,684	114,427
減価償却費	4,508	4,605	19,453	19,466	13,895	14,189	5,475	5,710	4,393	4,393	15,087	15,474
不動産賃貸事業損益	24,922	31,046	57,267	53,876	44,914	42,514	14,313	21,309	33,021	28,213	91,596	98,952
資本的支出	1,768	9,027	985	555	6,603	4,361	5,958	3,153	-	-	7,776	7,839
NCF	27,663	26,624	75,734	72,786	52,205	52,342	13,829	23,866	37,414	32,607	98,907	106,588
期末帳簿価額(百万円)	1,497	1,501	2,342	2,323	2,187	2,177	965	963	1,709	1,704	3,635	3,627

# 組入れ不動産等と個別物件収支 (8)

(単位:千円)

物件番号	RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20		RSC-21		RSC-22	
物件名	アーバンパーク三ツ池公園		アーバンパーク両国		アーバンパーク溝の口		アーバンパーク宮前平		アーバンパーク鶴見		アーバンパーク三鷹	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	3,160百万円		1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円		1,113百万円		743百万円	
鑑定評価額	3,760百万円		1,350百万円		2,100百万円		1,250百万円		1,190百万円		1,010百万円	
構造・階数	RC 6F		SRC 9F		RC 5F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F		RC 6F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F	
所在地	神奈川県横浜市		東京都墨田区		神奈川県川崎市		神奈川県川崎市		神奈川県横浜市		東京都三鷹市	
敷地面積	10,216.95㎡		669.98㎡		2,624.51㎡		1,239.53㎡		2,172.70㎡		947.92㎡	
延床面積	10,918.37㎡		2,351.42㎡		5,029.52㎡		2,039.17㎡		3,169.13㎡		1,201.39㎡	
建築時期	1992年3月24日		1997年10月31日		1988年8月23日		2021年6月10日		1994年2月17日		2023年6月8日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	128,014	134,374	39,726	38,806	64,267	67,121	33,838	33,966	(※)	(※)	2,083	7,322
賃貸事業収入	122,366	127,048	36,518	36,691	62,336	61,543	31,791	33,242			2,083	7,322
その他賃貸事業収入	5,647	7,326	3,208	2,115	1,930	5,577	2,047	724			-	-
不動産賃貸事業費用合計	42,087	38,299	6,756	8,693	21,373	19,993	7,766	5,303			3,241	7,131
管理業務費	11,542	11,047	2,581	2,664	4,390	4,207	1,454	1,463			325	493
水道光熱費	880	866	377	389	607	640	48	50			50	72
公租公課	8,795	8,805	1,880	1,907	3,466	3,562	1,605	1,554			4	697
修繕費	11,042	9,120	602	2,165	10,099	6,794	1,147	283			-	66
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400			291	350
損害保険料	345	441	78	115	159	226	55	78			28	52
その他	9,080	7,616	836	1,050	2,249	4,161	3,055	1,473	2,540	5,398		
NOI	85,926	96,074	32,970	30,113	42,894	47,127	26,072	28,662	29,290	28,637	△1,157	191
減価償却費	13,026	13,138	2,678	2,690	7,135	7,488	4,533	4,533	2,777	2,829	2,796	3,383
不動産賃貸事業損益	72,899	82,935	30,291	27,422	35,759	39,639	21,538	24,129	26,512	25,807	△3,953	△3,191
資本的支出	5,916	-	-	173	15,730	13,920	-	-	1,558	144	-	611
NCF	80,009	96,074	32,970	29,939	27,164	33,206	26,072	28,662	27,731	28,492	△1,157	△420
期末帳簿価額 (百万円)	3,277	3,264	1,146	1,143	2,113	2,119	1,087	1,082	1,145	1,142	778	775

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

# 組入れ不動産等と個別物件収支 (9)

(単位:千円)

物件番号	RSC-23		RSC-24		RSC-25	
物件名	アーバンパーク蒲田南Ⅰ		アーバンパーク蒲田南Ⅱ		アーバンパーク梅島	
物件写真						
取得価格 (受入価格)	641百万円		1,375百万円		1,032百万円	
鑑定評価額	881百万円		1,770百万円		1,220百万円	
構造・階数	RC 5F		RC 6F		RC 5F	
所在地	東京都大田区		東京都大田区		東京都足立区	
敷地面積	502.47㎡		1,031.39㎡		770.37㎡	
延床面積	1,239.35㎡		2,323.83㎡		1,805.78㎡	
建築時期	2022年9月29日		2023年9月25日		2023年10月23日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	7,464	22,634	244	38,312	832	27,334
賃貸事業収入	7,197	22,001	244	38,312	832	22,739
その他賃貸事業収入	267	633	-	-	-	4,595
不動産賃貸事業費用合計	1,542	5,963	14,826	11,289	1,940	12,611
管理業務費	389	1,179	558	2,455	341	1,547
水道光熱費	37	202	60	394	70	326
公租公課	8	1,164	8	2,692	8	1,767
修繕費	297	541	-	-	-	45
信託報酬	116	349	116	349	116	349
損害保険料	12	53	23	97	17	71
その他	681	2,472	14,059	5,299	1,387	8,503
NOI	5,922	16,671	△14,581	27,023	△1,108	14,722
減価償却費	1,107	3,322	2,254	6,763	1,710	5,208
不動産賃貸事業損益	4,815	13,349	△16,836	20,260	△2,818	9,514
資本的支出	-	-	-	-	407	-
NCF	5,922	16,671	△14,581	27,023	△1,515	14,722
期末帳簿価額 (百万円)	677	674	1,441	1,434	1,086	1,088

# 組入れ不動産等と個別物件収支(10)

(単位:千円)

物件番号	LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05		LGC-07	
物件名	岩槻ロジスティクス		横浜ロジスティクス		船橋ロジスティクス		原木ロジスティクス		所沢ロジスティクス		船橋西浦ロジスティクスⅡ	
物件写真												
取得価格(受入価格)	6,942百万円		3,560百万円		7,875百万円		4,700百万円		1,300百万円		821百万円	
鑑定評価額	7,650百万円		4,170百万円		8,770百万円		5,220百万円		1,550百万円		911百万円	
構造・階数	S 亜鉛メッキ鋼板葺5F		RC 8F		1号棟:S 亜鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟:RC		RC・S 5F		S 2F		R 4F	
所在地	埼玉県さいたま市		神奈川県横浜市		千葉県船橋市		千葉県市川市		埼玉県所沢市		千葉県船橋市	
敷地面積	15,623.14㎡		10,565.95㎡		19,858.00㎡		6,240.96㎡		8,645.63㎡		3,964.00㎡	
延床面積	29,729.72㎡		18,387.89㎡(休憩所等256.15㎡含む)		38,871.45㎡(1号棟2号棟合計)		12,471.50㎡		5,994.75㎡		6,316.32㎡	
建築時期	2014年10月29日		1994年10月1日		1号棟:1992年9月25日 2号棟:1997年8月5日		2015年8月14日		1999年4月30日		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	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	200,318	201,657	(※)	(※)	267,529	265,769	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入	187,718	190,179			251,461	251,428						
その他賃貸事業収入	12,600	11,477			16,068	14,340						
不動産賃貸事業費用合計	34,852	35,860			67,019	52,570						
管理業務費	5,831	6,060			12,541	13,397						
水道光熱費	12,600	11,477			16,297	14,577						
公租公課	13,547	13,477			22,153	21,077						
修繕費	2,157	1,580			14,977	2,322						
信託報酬	350	350			400	400						
損害保険料	365	461			527	672						
その他	-	2,452	120	121								
NOI	165,465	165,797	90,248	94,557	200,510	213,198	78,081	98,473	37,172	37,741	22,727	29,600
減価償却費	46,942	47,179	20,470	21,815	30,587	32,508	15,806	15,918	6,091	6,091	4,641	4,673
不動産賃貸事業損益	118,523	118,617	69,777	72,741	169,922	180,690	62,274	82,554	31,081	31,650	18,086	24,927
資本的支出	7,409	5,809	44,361	17,225	47,827	42,621	2,961	-	-	-	-	6,414
NCF	158,056	159,987	45,886	77,332	152,683	170,577	75,119	98,473	37,172	37,741	22,727	23,186
期末帳簿価額(百万円)	6,288	6,247	3,661	3,657	7,732	7,742	4,537	4,521	1,338	1,332	839	841

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

# 組入れ不動産等と個別物件収支(11)

(単位:千円)

物件番号	LGC-08		LGC-09	
物件名	松伏ロジスティクス		船橋ハイテクパーク工場 I	
物件写真				
取得価格(受入価格)	2,755百万円		1,997百万円	
鑑定評価額	3,310百万円		2,200百万円	
構造・階数	RC 3F		S 2F	
所在地	埼玉県北葛飾郡		千葉県船橋市	
敷地面積	11,580.65㎡		13,420.44㎡	
延床面積	19,833.47㎡		9,002.40㎡	
建築時期	1997年3月31日		2003年5月19日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計				
賃貸事業収入				
その他賃貸事業収入				
不動産賃貸事業費用合計				
管理業務費				
水道光熱費	(※)	(※)	(※)	(※)
公租公課				
修繕費				
信託報酬				
損害保険料				
その他				
NOI	79,445	79,065	42,833	70,513
減価償却費	20,020	20,813	7,064	9,771
不動産賃貸事業損益	59,424	58,251	35,768	60,742
資本的支出	39,026	27,478	289,378	5,901
NCF	40,418	51,586	△246,545	64,611
期末帳簿価額(百万円)	2,742	2,748	1,957	1,954

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



# 組入れ不動産等と個別物件収支(12)

売却済

(単位:千円)

物件番号	HTL-01		HTL-02		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06	
	R&B ホテル梅田東		スマイルホテルなんば		レンブラントスタイル東京西葛西		ベストウエスタン横浜		The BREAKFAST HOTEL福岡天神		グランジット秋葉原	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,069百万円		1,750百万円		3,827百万円		3,248百万円		1,970百万円		2,500百万円	
鑑定評価額	2,430百万円		1,490百万円		3,500百万円		3,090百万円		2,040百万円		2,440百万円	
構造・階数	RC 9F		S 9F		SRC 9F/B1F		SRC 9F/B1F		RC 10F		SRC 10F/B1F	
所在地	大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都江戸川区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市		東京都千代田区	
敷地面積	730.26㎡		285.28㎡		1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡	
延床面積	3,945.65㎡		1,711.42㎡		5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡	
建築時期	2000年10月20日		2008年2月6日		1991年3月19日		1987年9月21日		2017年2月20日		2017年9月20日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	65,212	65,212	37,365	36,612	84,600	93,998	80,400	80,400				
賃貸事業収入	65,212	65,212	37,365	36,612	84,600	93,998	80,400	80,400				
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-				
不動産賃貸事業費用合計	9,114	8,339	6,090	3,940	11,953	12,000	18,055	9,504				
管理業務費	742	742	660	660	1,200	1,200	1,520	1,200				
水道光熱費	3	2	-	-	-	-	-	-	(※)	(※)	(※)	(※)
公租公課	5,704	5,632	2,313	2,351	8,521	8,883	4,637	4,502				
修繕費	2,131	1,381	1,776	339	1,633	1,209	11,329	3,169				
信託報酬	350	350	850	471	400	400	400	400				
損害保険料	160	205	74	94	174	285	142	181				
その他	22	24	415	24	23	22	25	50				
NOI	56,098	56,873	31,275	32,672	72,646	81,997	62,344	70,895	55,386	41,810	48,861	48,759
減価償却費	11,005	11,061	11,390	8,946	15,881	16,158	13,409	13,408	8,655	8,662	4,643	4,643
不動産賃貸事業損益	45,092	45,812	19,884	23,725	56,765	65,839	48,935	57,487	46,731	33,148	44,218	44,116
資本的支出	9,427	-	315	504	12,204	-	13,382	552	295	-	-	-
NCF	46,670	56,873	30,959	32,167	60,442	81,997	48,961	70,343	55,090	41,810	48,861	48,759
期末帳簿価額(百万円)	2,081	2,070	1,594	1,585	3,868	3,852	3,191	3,178	1,896	1,888	2,471	2,466

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

# 組入れ不動産等と個別物件収支(13)

(単位:千円)

物件番号	HTL-07		HTL-08		HTL-09		HTL-10		HTL-11		HTL-12	
物件名	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ		KOKO HOTEL 大阪なんば		あべのnini(ホテル)		KOKO HOTEL 銀座一丁目		KOKO HOTEL 札幌駅前		KOKO HOTEL 福岡天神	
物件写真												
取得価格(受入価格)	3,180百万円		2,000百万円		3,600百万円		17,800百万円		6,700百万円		5,000百万円	
鑑定評価額	3,110百万円		1,780百万円		3,950百万円		21,100百万円		7,720百万円		5,500百万円	
構造・階数	S 8F		RC 9F		RC 24F/B2F		SRC 12F/B1F		S 12F/B1F		RC 14F	
所在地	東京都江戸川区		大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都中央区		北海道札幌市		福岡県福岡市	
敷地面積	657.00㎡		335.31㎡		586.44㎡		848.78㎡		734.34㎡		752.89㎡ (セットバック面積7.33㎡を含む)	
延床面積	2,755.19㎡		2,061.38㎡		7,764.81㎡		7,299.11㎡		5,886.67㎡		4,404.91㎡	
建築時期	2017年2月7日		2017年4月7日		2012年1月31日		2014年10月29日		2015年10月20日		2007年8月20日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	70,002	70,002	46,244	46,911	(※)	(※)	407,986	540,155	145,690	209,472	110,701	148,299
賃貸事業収入	70,002	70,002	46,244	46,911			407,986	540,155	145,690	208,153	110,701	148,299
その他賃貸事業収入	-	-	-	-			-	-	-	1,318	-	-
不動産賃貸事業費用合計	7,537	6,849	6,418	5,275			10,131	46,475	8,609	17,474	1,536	14,337
管理業務費	990	990	900	900			600	1,160	550	660	600	720
水道光熱費	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
公租公課	5,305	5,316	3,321	3,413			9	30,805	8	13,877	8	12,942
修繕費	725	-	1,270	15			8,924	13,639	3,338	2,165	450	-
信託報酬	400	400	350	350			333	400	333	400	333	400
損害保険料	94	121	67	86			241	443	191	348	140	255
その他	22	21	508	510	23	26	4,187	22	3	20		
NOI	62,464	63,152	39,826	41,636	58,625	58,161	397,854	493,680	137,081	191,997	109,165	133,961
減価償却費	10,857	10,857	8,726	8,746	6,885	6,885	19,793	23,964	24,982	30,096	6,449	7,757
不動産賃貸事業損益	51,607	52,295	31,100	32,889	51,740	51,275	378,060	469,715	112,099	161,901	102,716	126,203
資本的支出	-	-	-	285	-	-	280	17,746	310	7,344	1,042	-
NCF	62,464	63,152	39,826	41,351	58,625	58,161	397,574	475,933	136,771	184,653	108,123	133,961
期末帳簿価額(百万円)	3,088	3,078	1,926	1,917	3,630	3,623	17,896	17,889	6,724	6,701	5,034	5,026

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

# 組入れ不動産等と個別物件収支(14)

(単位:千円)

物件番号	HTL-13		HTL-14		HTL-15		HTL-16		HTL-17		HTL-18	
物件名	KOKO HOTEL 広島駅前		KOKO HOTEL 鹿児島天文館		KOKO HOTEL 札幌大通		ベストウェスタンプラス 福岡天神南		KOKO HOTEL 築地 銀座		KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	
物件写真												
取得価格(受入価格)	4,100百万円		3,800百万円		4,200百万円		3,800百万円		17,000百万円		4,300百万円	
鑑定評価額	4,430百万円		4,280百万円		4,370百万円		4,650百万円		18,800百万円		5,060百万円	
構造・階数	SRC 14F/B1F		S 13F		RC 10F		S 13F		S 11F		S 12F	
所在地	広島県広島市		鹿児島県鹿児島市		北海道札幌市		福岡県福岡市		東京都中央区		東京都台東区	
敷地面積	534.09㎡		882.69㎡		626.34㎡		1,788.92㎡(セットバック面積1.14㎡を含む)		829.96㎡(セットバック面積2.99㎡を含む)		261.16㎡	
延床面積	5,370.75㎡		4,622.48㎡(附属建物を含む)		3,854.01㎡		7,322.03㎡(附属建物を含む)		6,086.48㎡(附属建物を含む)		1,608.74㎡	
建築時期	2019年12月17日		2019年4月19日		2020年6月9日		2020年4月3日		2020年12月15日		2020年11月27日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	106,591	139,829	76,832	70,256	72,627	113,882	161,263	236,929	-	-	-	-
賃貸事業収入	106,591	139,829	76,832	70,256	72,627	113,882	161,263	236,929	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	1,611	13,929	1,343	11,016	1,081	10,367	39,102	57,090	-	-	-	-
管理業務費	600	720	600	790	600	720	600	720	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	8	11,510	8	8,949	8	8,781	8	9,697	-	-	-	-
修繕費	-	480	233	-	-	227	-	-	-	-	-	-
信託報酬	333	400	333	400	333	400	333	400	-	-	-	-
損害保険料	167	303	143	259	119	217	227	412	-	-	-	-
その他	502	515	25	617	19	20	37,933	45,861	-	-	-	-
NOI	104,979	125,899	75,488	59,240	71,546	103,515	122,160	179,838	-	-	-	-
減価償却費	27,966	33,563	30,705	37,249	17,807	21,408	43,373	52,052	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	77,013	92,336	44,783	21,990	53,738	82,106	78,786	127,786	-	-	-	-
資本的支出	310	-	310	30,016	310	1,918	310	-	-	-	-	-
NCF	104,669	125,899	75,178	29,224	71,236	101,596	121,850	179,838	-	-	-	-
期末帳簿価額(百万円)	4,106	4,073	3,801	3,793	4,215	4,196	3,887	3,835	-	-	-	-

# 組入れ不動産等と個別物件収支(15)

(単位:千円)

物件番号	HTL-19		HTL-20	
物件名	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町		KOKO HOTEL 大阪心斎橋	
物件写真				
取得価格(受入価格)	5,900百万円		7,500百万円	
鑑定評価額	6,780百万円		7,990百万円	
構造・階数	S 11F		SRC 10F/B1F	
所在地	東京都台東区		大阪府大阪市	
敷地面積	296.66㎡		1,636.96㎡(セットバック面積162.4㎡を含む)	
延床面積	2,226.57㎡		8,881.68㎡	
建築時期	2021年11月22日		2005年4月19日	
個別収支	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-
賃貸事業収入	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-
管理業務費	-	-	-	-
水道光熱費	-	-	-	-
公租公課	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-
信託報酬	-	-	-	-
損害保険料	-	-	-	-
その他	-	-	-	-
NOI	-	-	-	-
減価償却費	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	-	-	-	-
資本的支出	-	-	-	-
NCF	-	-	-	-
期末帳簿価額(百万円)	-	-	-	-

# 組入れ不動産等と個別物件収支(16)

## 第17期(2024年7月期)アセットタイプ別合計

(単位:千円)

個別収支	オフィス OFC		商業施設 RTL		住宅 RSC		物流施設 LGC		ホテル HTL		全体	
	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期
不動産賃貸事業収入合計	2,397,454	2,427,977	1,241,310	1,235,224	1,290,776	1,379,914	926,298	962,609	1,669,076	2,042,277	7,524,917	8,048,003
賃貸事業収入	2,205,321	2,247,057	1,082,343	1,109,651	1,237,451	1,314,507	883,667	923,628	1,669,076	2,040,958	7,077,860	7,635,803
その他賃貸事業収入	192,132	180,919	158,967	125,573	53,325	65,406	42,631	38,981	-	1,318	447,056	412,199
不動産賃貸事業費用合計	737,628	730,293	487,792	462,298	384,398	396,736	209,813	173,660	163,271	258,182	1,982,903	2,021,171
管理業務費	183,350	186,154	143,121	144,885	84,574	86,293	31,253	35,011	12,489	13,784	454,790	466,129
水道光熱費	174,637	169,938	138,237	152,030	17,271	18,526	42,393	39,218	3	2	372,542	379,716
公租公課	189,597	195,707	87,881	88,180	85,262	91,701	76,677	75,664	50,753	148,149	490,171	599,404
修繕費	96,765	76,617	47,580	17,890	94,304	87,363	49,032	13,052	31,947	22,626	319,629	217,551
信託報酬	8,263	8,263	3,600	4,678	7,622	8,249	3,000	3,000	6,183	6,271	28,668	30,462
損害保険料	4,835	6,354	2,615	3,289	3,589	4,803	1,898	2,461	2,374	3,801	15,314	20,709
その他	80,178	87,258	64,756	51,342	91,773	99,797	5,557	5,253	59,519	63,547	301,786	307,198
NOI	1,659,826	1,697,683	753,518	772,926	906,378	983,178	716,485	788,948	1,505,805	1,784,094	5,542,013	6,026,831
減価償却費	296,217	311,701	101,441	105,539	151,785	163,199	151,625	158,772	262,532	295,462	963,602	1,034,674
不動産賃貸事業損益	1,363,608	1,385,982	652,076	667,387	754,592	819,978	564,859	630,176	1,243,272	1,488,631	4,578,410	4,992,156
資本的支出	414,498	449,674	150,429	112,492	72,799	48,338	430,965	105,450	38,497	58,367	1,107,190	774,323
NCF	1,245,327	1,248,009	603,088	660,433	833,579	934,839	285,519	683,498	1,467,307	1,725,726	4,434,822	5,252,508
期末帳簿価額(百万円)	75,760	75,901	27,732	27,739	39,642	39,534	29,098	29,044	69,415	69,178	241,648	241,398

- P.11 (注1) 「東京圏比率」は、「全体」については、保有する不動産等の取得価格の総額のうち東京圏に所在する物件の比率を、「郊外型商業施設を除く」については、保有する不動産等から売却を前提としている郊外型商業施設3物件を除いた取得価額の総額のうち東京圏に所在する物件の比率をそれぞれ算出しています。
- P.11 (注2) 「平均築年」は、保有する各不動産等の築年数(\*)を取得価格で加重平均して算出した数値をいいます。  
(\*)「築年数」は、新築年月日(「アーバンパーク代官山」を除き、主たる建物の登記簿上の新築年月日によります。「アーバンパーク代官山」は2棟で構成されていますが、築年が古い方の棟の新築年月日によっています。)からそれぞれの時点までの期間を算出しています。
- P.11 (注3) 「平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。
- P.11 (注4) 「償却後平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)からそれぞれの期の実績の減価償却費を年換算した数値を減じた金額の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「償却後平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。
- P.38 (注1) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、ESGに関連する取組みを様々な角度から評価し、参加者の相対評価として5段階で付与されるものです。GRESBは、不動産会社、ファンドの環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
- P.39 (注1) 「GHG」とは、Greenhouse Gasの略語で、温室効果ガスを指します。本資料に示すScope 2(他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出)の排出量は、マーケット基準の排出係数を用いて算出しています。
- P.39 (注2) 「GHG排出量原単位」とは、一単位当たりの活動量から排出されるGHG量を指します。本資料に示すGHG排出量原単位は、稼働月を考慮した延べ面積(m<sup>2</sup>)を一単位として算出しています。
- P.39 (注3) 「エネルギー消費原単位」とは、一単位当たりの活動量から排出されるエネルギー消費量を指します。本資料に示すエネルギー消費原単位は、稼働月を考慮した延べ面積(m<sup>2</sup>)を一単位として算出しています。
- P.40 (注1) 「比率」は、2024年9月6日現在において環境認証を取得している物件の延床面積の合計を、保有資産に係る延床面積の合計で除して算出して記載しています。
- P.40 (注2) 「BELS評価」とは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度です。
- P.40 (注3) 「CASBEE認証」とは、CASBEE不動産を初めとする複数の評価手法の総称であり、本投資法人が認証を取得した「CASBEE不動産」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」及び「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」又は「Bランク」の格付が付与されます。
- P.40 (注4) 「アーバンパーク宮前平」は、2棟の建物(「アーバンパーク宮前平EAST」及び「アーバンパーク宮前平WEST」)から成り、それぞれで認証を取得しています。
- P.40 (注5) 「グリーンリース契約」とは、賃貸人と賃借人が協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することを内容に含む賃貸借契約をいいます。

- ・本資料は、スターアジア不動産投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- ・不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるスターアジア不動産投資 法人及びその資産を運用する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や 運用報告ではありません。
- ・本資料で提供している情報は、本資料作成日現在においてスターアジア不動産投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- ・本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、スターアジア不動産投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- ・スターアジア不動産投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- ・本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- ・本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面(又は目論見書)等の内容を十分にお読みください。

■スターアジアグループ 公式 YouTube チャンネル  
スターアジアグループの情報を発信しています。

<https://www.youtube.com/@user-wf8jo1ct6p>



■本資料に関するお問い合わせ先

スターアジア投資顧問株式会社

〒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  
電話番号: 03-5425-1340



取締役兼財務管理部長 菅野 顕子(カンノ アキコ)