



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.	2023年及び2024年の公募増資の振り返り	8
4.	中期計画について	11
5.	第18期(2025年1月期)運用状況	13
6.	投資主利益の最大化を追求する施策	28
7.	ESGに関連する施策への取組み	37
8.	Appendix	43
9.	注記	68

スターアジア不動産投資法人の特徴

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。

*「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18期(2025年1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)	1,538円 (37円)	1,701円 (18円)	+163円	+10.6%
1口当たり純利益(※2)	1,501円	1,683円	+182円	+12.1%
ホテルからの賃料収入	2,669百万円	3,174百万円	+504百万円	+18.9%

※1: 1口当たり分配金の()内は、内部留保の活用額、以下同じ ※2: 1口当たり純利益は、当期純利益を発行済総投資口数で除して算出

- 当期純利益40.3億円(当初予想) → **45.2億円(実績)**により、1口当たり純利益は**12.1%増**/1,683円
- **ポラリス(※2)運営 12ホテル**からの賃料収入: 予想比 **22.9%増**
- オフィスの賃料増額を実現: 新規入居時 **10.9%増**(特殊な契約を除く)、契約更新時 **1.0%増**
- 住宅の賃料増額を実現: 新規入居時 **8.4%増**(賃料増額住戸数 84戸/98戸、85.7%)
契約更新時 **2.3%増**(賃料増額住戸数 146戸/262戸、55.7%)
- 期初の物件取得及び資産入替により、**インフレ対応資産**である**ホテル**の組入れ比率を拡大
前期末 29.0% → 当期末 **37.4%**(ポートフォリオ内最大比率)
- 中期計画の1口当たり分配金目標 1,600円を達成(当期実績 1,701円、第19期、第20期予想 1,600円以上)

※2: ポラリスホールディングス株式会社の傘下にあるホテルのオペレーション会社、以下同じ

第19期、第20期予想

◆ 1口当たり分配金予想

第19期 **1,625円**(33円)

第20期 **1,644円**(33円)

◆ 第19期、第20期の業績予想の前提

- ポラリス運営12ホテルのGOP前提
第19期: 33億円(前年同期比15.4%増)
第20期: 34億円(前年同期比3.2%増)
- オフィスの期中平均稼働率前提
第19期: 97.5% 第20期: 98.1%
- 住宅の期中平均稼働率前提
第19期: 97.3% 第20期: 97.3%
- 変動金利のベースレート/3ヶ月 TIBOR
第19期: 80bps 第20期: 100bps

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(ポラリス運営4ホテルを含む)
- 資産規模は**2,765億円**へと成長(2025年1月末日時点)
 - ⇒ **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ホテルを含むポラリス運営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り期待通りに**内部成長へ寄与**
- 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(※1)に良化**(従前: 21.7年(※2))

※1: 2024年9月6日時点 ※2: 2024年1月末日時点

<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
 - ⇒ 投資口価格の水準を勘案し、最適なポートフォリオ運営施策を選択(資産入替、メザニンローン債権投資、公募増資を伴う物件取得)
- 1口当たり分配金目標: **1,600円**
 - ⇒ 第18期実績: 1,701円、第19期及び第20期予想: 1,600円以上
 - ⇒ 中期計画の目標を**前倒し達成**

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)

第18期(2025年1月期) 分配金実績、第19期(2025年7月期) 及び第20期(2026年1月期) の予想分配金

- ◆ 第18期は、ホテル(特にポラリス運営12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**10.6%増**
- ◆ 中期計画における分配金目標「1,600円以上」を前倒しで実現、今後も内部成長に注力し**インフレを超える分配金成長**を目指す

第18期(2025年1月期)

—実績—

1,701 円

予想比 +163円(+10.6%)

内部留保活用 18円

第19期(2025年7月期)

—予想—

1,625 円

内部留保活用

33円

第20期(2026年1月期)

—予想—

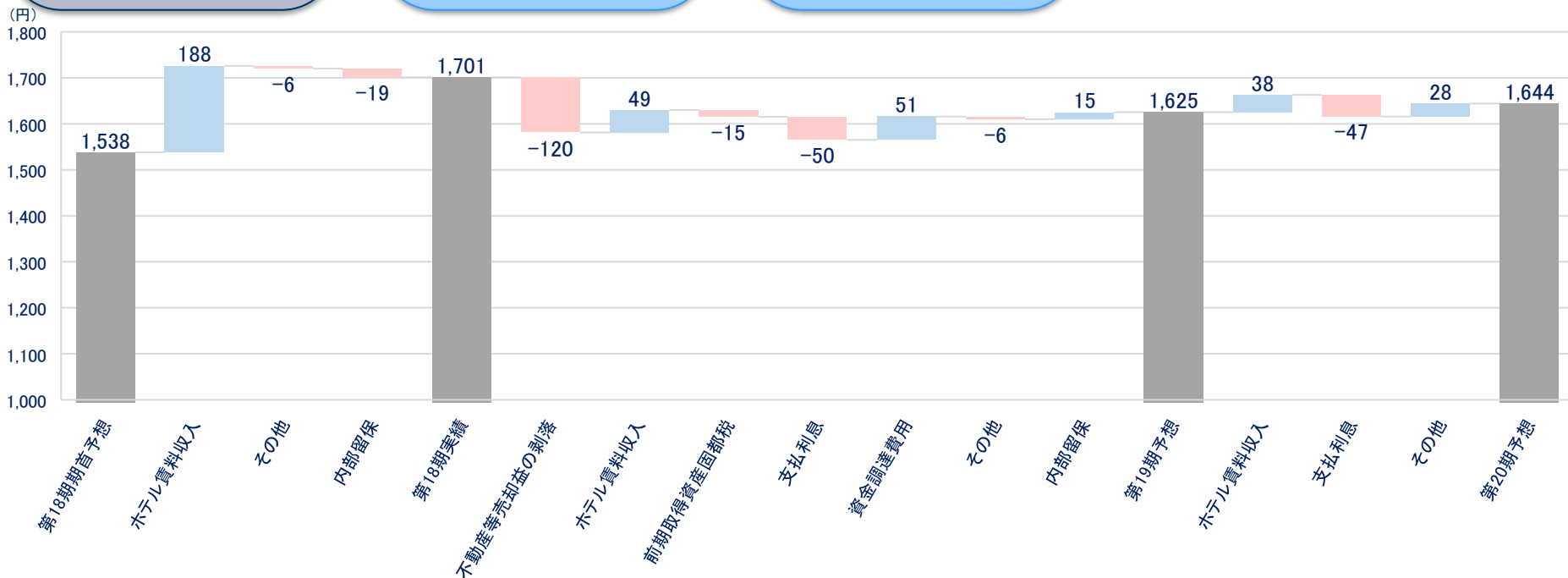
1,644 円

内部留保活用

33円

《インフレを超える分配金成長》

- 中期計画における分配金目標を前倒しで実現
- 中期計画策定以降の分配金成長率：**年率4.4% (売却益を除くと2.3%)**
- 金利上昇をオフセットし、インフレを超える分配金成長を目指す



2. 分配金実績及び業績予想 (2)

第18期(2025年1月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ 2024年8月取得のホテル4物件を含むポラリス運営12ホテルからの賃料総額が大幅に上振れ
ポラリス運営12ホテルの賃料総額: 当初予想比 **22.9%増**

(単位:百万円)

	第18期 (2025/1期) 予想(※)	第18期 (2025/1期) 実績	増減額／増減率		主要な差異
賃貸事業収益	8,758	9,284	+526	+6.0%	
オフィス賃料収入	2,132	2,129	△3	△0.2%	
商業施設賃料収入	1,064	1,069	+5	+0.5%	
住宅賃料収入	1,263	1,252	△11	△0.9%	
物流賃料収入	916	916	+0	+0.1%	
ホテル賃料収入	2,669	3,174	+504	+18.9%	<賃貸事業収益> 【ホテル】変動賃料の増加 【その他】水道光熱費収入+22百万円
その他賃貸事業関連収入	712	743	+30	+4.3%	
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,174	2,227	+52	+2.4%	<賃貸事業費用>
NOI	6,583	7,057	+473	+7.2%	水道光熱費+39百万円 修繕費+58百万円 (KOKO HOTEL札幌駅前、シュロアモール筑紫野等)
減価償却費	1,142	1,142	△0	△0.0%	リーシング関連△43百万円
賃貸事業損益(償却後NOI)	5,440	5,914	+473	+8.7%	
CAPEX	873	830	△43	△5.0%	
NCF(NOI-CAPEX)	5,709	6,226	+517	+9.1%	
不動産等売却益	314	322	+8	+2.7%	
メザニン関連収入	37	50	+13	+37.3%	
有価証券貸借料収入	31	31	-	0.0%	
販管費	819	847	+27	+3.4%	
営業利益	5,003	5,472	+468	+9.4%	<販管費> NOI増加に伴う資産運用報酬の増加等
営業外収益	-	1	+1	-	
営業外費用	967	951	△16	△1.7%	
経常利益	4,035	4,522	+486	+12.1%	<営業外費用> 変動金利の下振れ等
税引前当期純利益	4,035	4,522	+486	+12.1%	
法人税等	0	0	-	0.0%	
当期純利益	4,035	4,522	+486	+12.1%	
1口当たり分配金	1,538円	1,701円	163円	+10.6%	
1口当たりFFO	1,810円	1,988円	+178円	+9.8%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,484円	1,679円	+195円	+13.1%	
内部留保残高	8,527	8,576	+48	+0.6%	
(参考)1口当たり純利益	1,501円	1,683円	182円	+12.1%	

※第17期(2024年7月期)決算短信にて公表(2024年9月13日)した当初予想

2. 分配金実績及び業績予想 (3)

第19期(2025年7月期)及び第20期(2026年1月期)の業績予想

- ◆ 足元の状況からポラリス運営12ホテルは引続き好業績を維持見込み～第19期から第20期にかけて緩やかな向上を見込む
 第19期GOP見込み:対前年同期比 15.4%増、第20期GOP見込み:対前年同期比 3.2%増

(単位:百万円)

	第18期 (2025/1期) 実績 (A)	第19期 (2025/7期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因 (対第18期実績)	第20期 (2026/1期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因 (対第19期予想)	
賃貸事業収益	9,284	9,355	+70	+0.8%	<賃貸事業収益> 【ホテル】 第18期取得4ホテルの運用日数増加等 【その他】 水道光熱費収入△35百万円 原状回復費収入△27百万円	9,599	+244	+2.6%	<賃貸事業収益> 【ホテル】変動賃料の増加等 【その他】水道光熱費収入+50百万円	
オフィス賃料収入	2,129	2,141	+11	+0.6%		2,202	+61	+2.9%		
商業施設賃料収入	1,069	1,072	+3	+0.3%		1,086	+13	+1.2%		
住宅賃料収入	1,252	1,269	+17	+1.4%		1,271	+1	+0.1%		
物流賃料収入	916	898	△18	△2.0%		914	+16	+1.8%		
ホテル賃料収入	3,174	3,306	+132	+4.2%		3,409	+102	+3.1%		
その他賃貸事業関連収入	743	666	△76	△10.3%		716	+50	+7.5%		
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,227	2,209	△18	△0.8%		2,207	△2	△0.1%		<賃貸事業費用> 水道光熱費△46百万円 固都税+40百万円
NOI	7,057	7,145	+88	+1.3%		7,392	+246	+3.5%		水道光熱費+45百万円 リーシング関連△47百万円
減価償却費	1,142	1,164	+22	+2.0%		1,195	+30	+2.7%		
賃貸事業損益	5,914	5,980	+66	+1.1%	6,196	+215	+3.6%			
CAPEX	830	867	+37	+4.5%	925	+58	+6.7%			
NCF(NOI-CAPEX)	6,226	6,278	+51	+0.8%	6,466	+188	+3.0%	<不動産等売却益> アーバンパーク難波・スマイルホテルなんばの売却益の剥落		
不動産等売却益	322	-	△322	△100.0%	-	-	-			
メザニン関連収入	50	37	△13	△27.3%	37	+0	+1.7%			
有価証券貸借料収入	31	30	△0	△1.6%	31	+0	+1.7%			
販管費	847	819	△27	△3.3%	852	+32	+4.0%	<販管費> 公租公課(控除対象消費税等)の減少等		
営業利益	5,472	5,229	△242	△4.4%	5,413	+184	+3.5%	NOI増加に伴う資産運用報酬の増加等		
営業外収益	1	-	△1	△100.0%	-	-	-			
営業外費用	951	950	△1	△0.1%	1,082	+131	+13.9%	<営業外費用> 支払利息の増加等		
経常利益	4,522	4,279	△243	△5.4%	4,331	+52	+1.2%			
税引前当期純利益	4,522	4,279	△243	△5.4%	4,331	+52	+1.2%			
法人税等	0	0	-	0.0%	0	-	0.0%			
当期純利益	4,522	4,278	△243	△5.4%	4,330	+52	+1.2%			
1口当たり分配金	1,701円	1,625円	△76円	△4.5%	1,644円	+19円	+1.2%			
1口当たりFFO	1,988円	2,025円	+37円	+1.9%	2,056円	+31円	+1.5%			
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,679円	1,703円	+24円	+1.4%	1,712円	+9円	+0.5%			
内部留保残高	8,576	8,488	△87	△1.0%	8,401	△86	△1.0%			
(参考)1口当たり純利益(※)	1,683円	1,592円	△91円	△5.4%	1,611円	+19円	+1.2%			

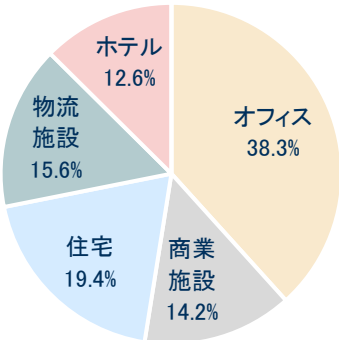
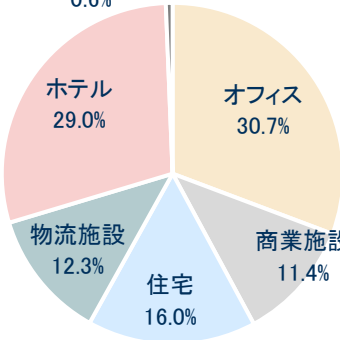
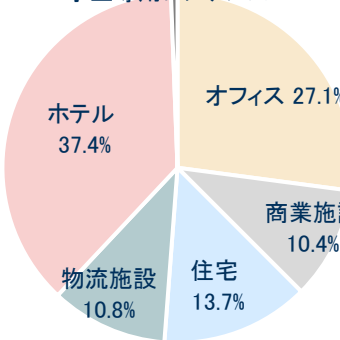
※当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して算出しています。(第18期(2025年1月期))

3. 2023年及び2024年の公募増資の振り返り

3. 2023年及び2024年の公募増資の振り返り(1)

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37.4%**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20.8年**へ若返り

		第14期 2023年1月期末	第16期 2024年1月期末	第18期 2025年1月期末
資産規模		1,952億円	2,438億円	2,765億円
				
東京圏比率 (注1)	全体	71.9 %	63.6 %	66.4%
	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	20.8年
平均鑑定NOI利回り(注3)		4.8 %	4.8 %	4.9 %
償却後平均鑑定NOI利回り(注4)		4.1 %	4.0 %	4.1 %
1口当たりNAV		62,264 円	62,630 円	66,805 円

3. 2023年及び2024年の公募増資の振り返り(2) 新規取得物件(2023年及び2024年)のNOI増大への寄与

◆ 2023年公募増資時取得物件(11物件、取得価格総額491億円)及び2024年公募増資時取得物件(5物件、取得価格総額358億円(メザニンローン債権投資除く)が取得時**鑑定NOI利回りを大幅に上回るNOI利回りを実現**(第18期) / 11物件:4.8% → **6.2%**、5物件:4.6% → **6.0%**(※1)

	2023年公募増資(第6回)	2024年公募増資(第7回)等		
取得物件	<p>KOKO HOTEL 銀座一丁目 KOKO HOTEL 札幌駅前 KOKO HOTEL 福岡天神 KOKO HOTEL 広島駅前 KOKO HOTEL 鹿児島天文館 KOKO HOTEL 札幌大通 ベストウエスタン プラス福岡天神南 アーバンパーク三鷹 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</p>	<p>KOKO HOTEL 築地 銀座 KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 KOKO HOTEL 大阪心斎橋 アーバンフォルム 蕨(※2)</p>		
取得価格合計	49,191百万円	35,800百万円		
取得時鑑定評価額合計	52,924百万円	39,840百万円		
NOI利回りの比較	取得時 平均鑑定 NOI 利回り	平均 NOI 利回り (2025年1月期実績)	取得時 平均鑑定 NOI 利回り	平均 NOI 利回り (2025年1月期実績)
	4.8%	6.2% 1.4%上昇	4.6%	6.0% (※1) 1.4%上昇
ホテルアセット 取得時公表予算と 実績の比較(GOP)	<p>(百万円) 2,000 1,500 1,000 取得時予想 第17期実績</p>		<p>(百万円) 1,100 1,000 900 取得時予想 第18期実績</p>	
	17.1%上昇		10.2%上昇	

※1: 上記右側5物件は、2024年8月16日(1物件)及び同年8月30日(4物件)に取得しているため、2024年度の固定資産税及び都市計画税等が2025年1月期において費用計上されません。

平均NOI利回り(2025年1月期実績) = (実績NOI ÷ 保有日数 × 第18期営業日数 - 第19期予想固都税) × 2 ÷ 取得価格

※2: 「アーバンフォルム蕨」は、2024年8月16日に自己資金にて取得していますが、直後に実施した公募増資及び資産譲渡と合わせ一連の取組みであると整理しています。

4. 中期計画について

4.中期計画について

中期計画の進捗と今後の取組み

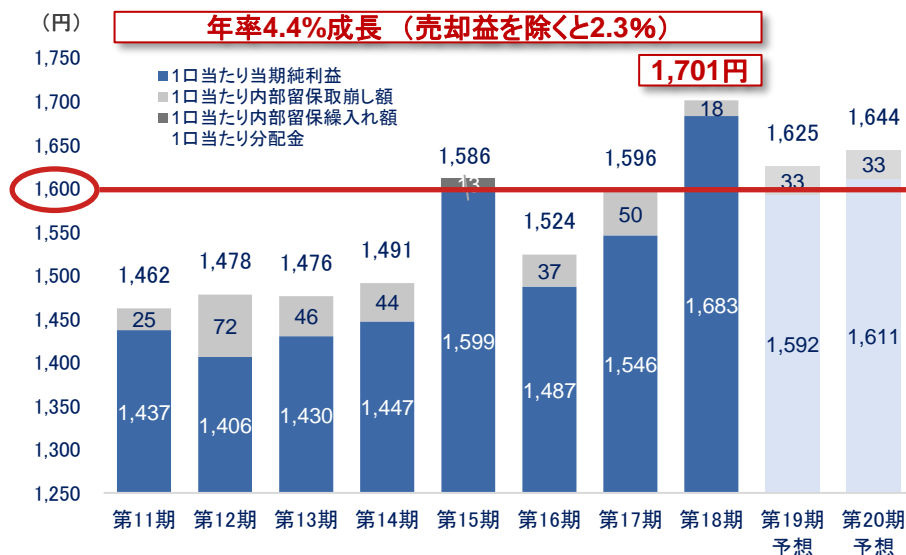
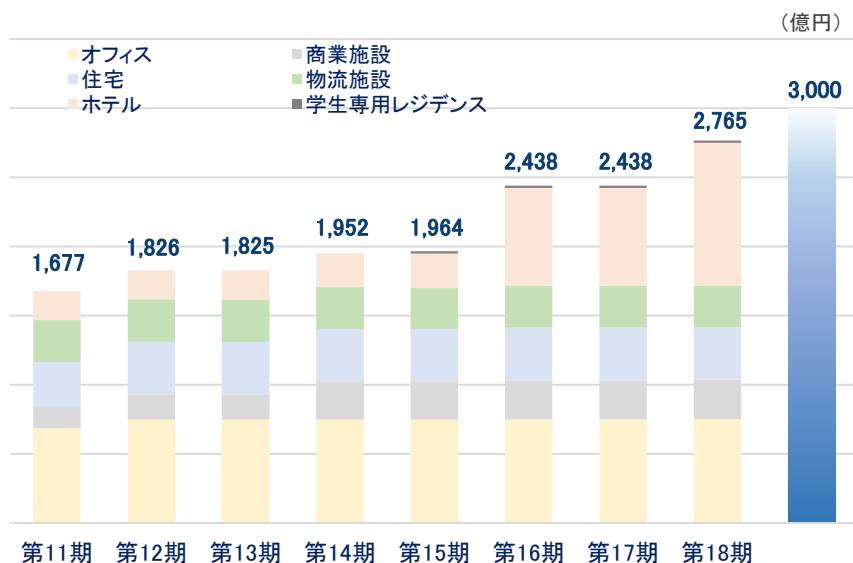
- ◆ 第18期分配金: **1,701円** 中期計画の分配金目標を**前倒しで達成**、第19期及び第20期の1口当たり分配金予想も**1,600円以上**
- ◆ 中期計画策定後の分配金実績 1,462円(第11期)からの成長率は年率**4.4%**(売却益除く:**2.3%**) / 今後も**インフレを上回る分配金成長**を目指す

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

**2025年1月期
 達成**

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



進捗状況

- 第18期(2025年1月期)末 : **2,765億円** (目標まで 235億円)
- 中期計画策定時(第11期(2021年7月期))から**1,087億円**増額 (平均 310億円/年の増額を実現)

今後の取組み

- 資産規模数値目標については維持
- 投資口価格の水準を勘案し、最適なポートフォリオ運営施策を選択
- **インオーガニックな成長機会**も積極的に探索

進捗状況

- 目標を前倒し達成 : 第18期(2025年1月期) **1,701円**、以降も1,600円以上 第19期予想 : 1,625円、第20期予想 : 1,644円
- 中期計画策定期実績から年率**4.4%**(売却益除く:**2.3%**)成長

今後の取組み

- 内部成長への取組み、時宜に適ったアセットアロケーションの変更により、最適なポートフォリオ構築を追求することにより、**インフレを上回る分配金成長**を目指す

5. 第18期(2025年1月期)運用状況

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(1)

第18期(2025年1月期)の運用実績及び今後の運用方針

第18期(2025年1月期) 運用実績

第19期(2025年7月期)、第20期(2026年1月期) 運用方針

ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ 19物件、平均取得価格 53.9億円 ■ ポラリス運営12ホテルからの賃料が当初予想を大幅に超えたことを主因として、ホテルからの賃料収入当初予想比18.9%増 ■ ポラリス運営 12ホテルのKPI 稼働率：87.8%、ADR：14,527円、RevPAR：12,751円 ■ ADR向上への取組み 客室の一部ツイン化(KOKO HOTEL 銀座一丁目) ■ ホテルポートフォリオNOI利回り：5.6%
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ■ 21物件、平均取得価格 35.6億円 ■ 期中平均稼働率：96.1%／実質稼働率：95.1% (前期比▲0.8%、▲1.0%) ■ 新規契約及び契約更新時等の賃料増減額：+1,929千円/月^(※) ■ オフィスポートフォリオNOI利回り：4.5%
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 都市型商業施設：3物件、郊外型商業施設：3物件 ■ 期中平均稼働率：97.3%(前期比0.4%) ■ 駅前商業施設の取得 ■ 商業施設ポートフォリオNOI利回り：5.3%
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 21物件、平均取得価格 18.0億円 ■ 期中平均稼働率：96.9%(前期比+0.6%) ■ ファミリータイプ住戸(専有面積30㎡以上)中心の構成：96.3% ■ 新規契約及び契約更新時の賃料増減額：+1,980千円/月 ■ 住宅ポートフォリオNOI利回り：5.2%
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 8物件、平均取得価格 37.4億円 ■ 期中平均稼働率：98.6%(前期比±0%) ■ 東京駅から概ね30キロ圏内の中規模物流施設 ■ 1物件において、2024年8月より賃料増額実現(0.8%増) ■ 物流施設ポートフォリオNOI利回り：5.2%

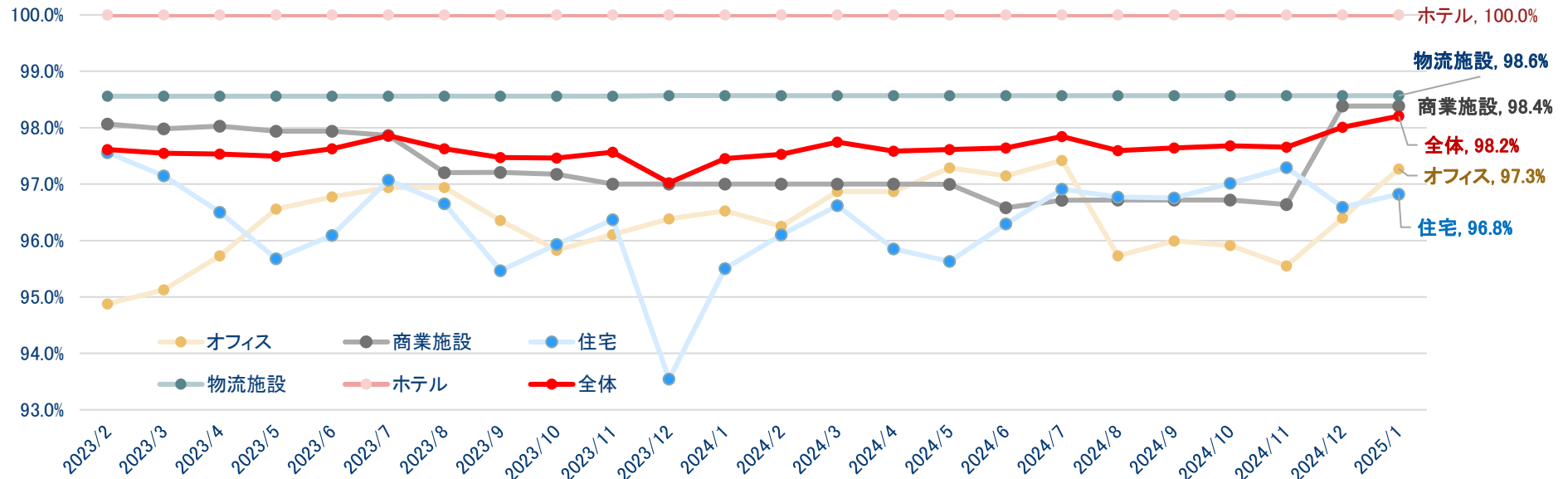
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ■ ポラリス運営12ホテルのKPI想定 第19期 稼働率：89.2% ADR：15,030円 RevPAR：13,406円 第20期 稼働率：89.1% ADR：15,336円 RevPAR：13,660円 ■ 2ホテルのオペレーターをポラリスに変更することにより(2025年7月)、GOP連動の賃料体系へ変更～収益増を期待 ポラリス運営物件比率：87.0%(2025年7月以降) ■ ポラリスとの連携を一層強化し、戦略的CAPEXの迅速な実行等により、ホテルの収益力向上を目指す(客室のツイン化等)
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第19期期中平均稼働率：97.5%／第20期期中平均稼働率：98.1% ■ 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 ■ 賃料ギャップのあるテナントを中心として賃料増額を追求 ■ 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
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第19期期中平均稼働率：98.3%／第20期期中平均稼働率：98.6% ■ 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 ■ 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 ■ その他の保有商業施設における収益力向上策の検討
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第19期期中平均稼働率：97.3%／第20期期中平均稼働率：97.3% ■ 新規契約及び契約更新時の増額を追求 ■ 賃料増額に資するリノベーション工事等を継続検討 (エリア特性、需要の多様化に合わせた間取り変更等の検討)
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第19期に契約期限を迎える1テナント(29,719.27㎡)との再契約において賃料増額協議中 ■ 2025年3月退去予定テナント(5,994.75㎡)の後継テナント探索中

※ 従前が特殊な賃貸借契約であった場合、及び取得時より空室の場合を除く

5. 第18期(2025年1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18期(2025年1月期)稼働率 97.6%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15期	第16期	第17期	第18期						期中平均
	2023/07	2024/01	2024/07	2024/08	2024/09	2024/10	2024/11	2024/12	2025/01	
オフィス	96.9%	96.5%	97.4%	95.7%	96.0%	95.9%	95.5%	96.4%	97.3%	96.1%
商業施設	97.9%	97.0%	96.7%	96.7%	96.7%	96.7%	96.6%	98.4%	98.4%	97.3%
住宅	97.1%	95.5%	96.9%	96.8%	96.8%	97.0%	97.3%	96.6%	96.8%	96.9%
物流施設	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	97.9%	97.5%	97.8%	97.6%	97.6%	97.7%	97.7%	98.0%	98.2%	97.8%

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(3)

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

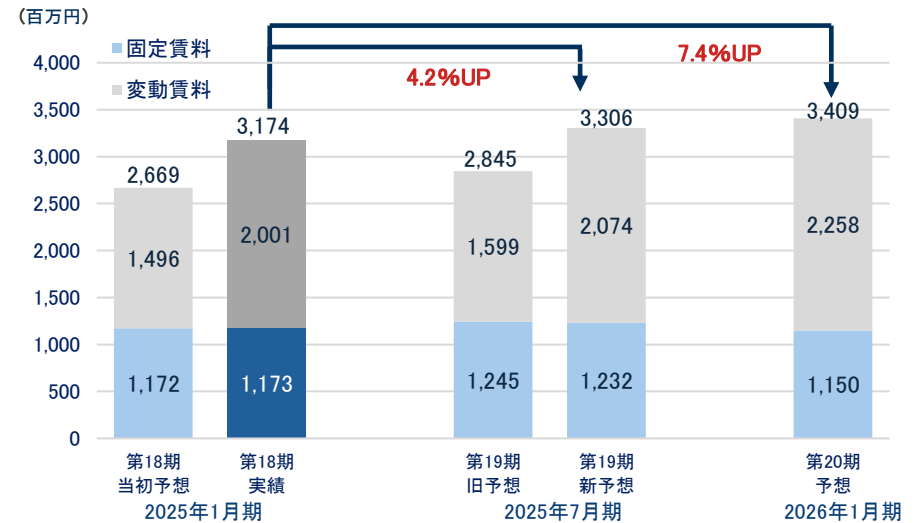
<第18期の状況>

- 賃料総額：3,174百万円 / 当初予想比 **18.9%増**
- 変動賃料：2,001百万円 / 当初予想比 **33.7%増**
- ポラリス運営12ホテルからの賃料収入が**当初想定比大幅増**
(当初予想比 **+22.9%**)

<第19期以降のアップサイド余地>

- KOKO HOTEL 銀座一丁目: 20室ツイン化工事(2025年1月に完了)
ADR +6,000円上昇を見込む
- 転貸テナント(低層階)の期間満了~ポラリスと連携し、賃料増額を企図
- ポラリスとミナシアの経営統合~経営効率化(利益体質向上)期待
⇒アメニティ単価引下、外部委託の最適化、エリアマネジメントの効率化
- 2物件をポラリスにオペレーターチェンジ(2025年7月24日)予定
⇒巡航時の賃料増額見込み

ホテル賃料実績及び予想



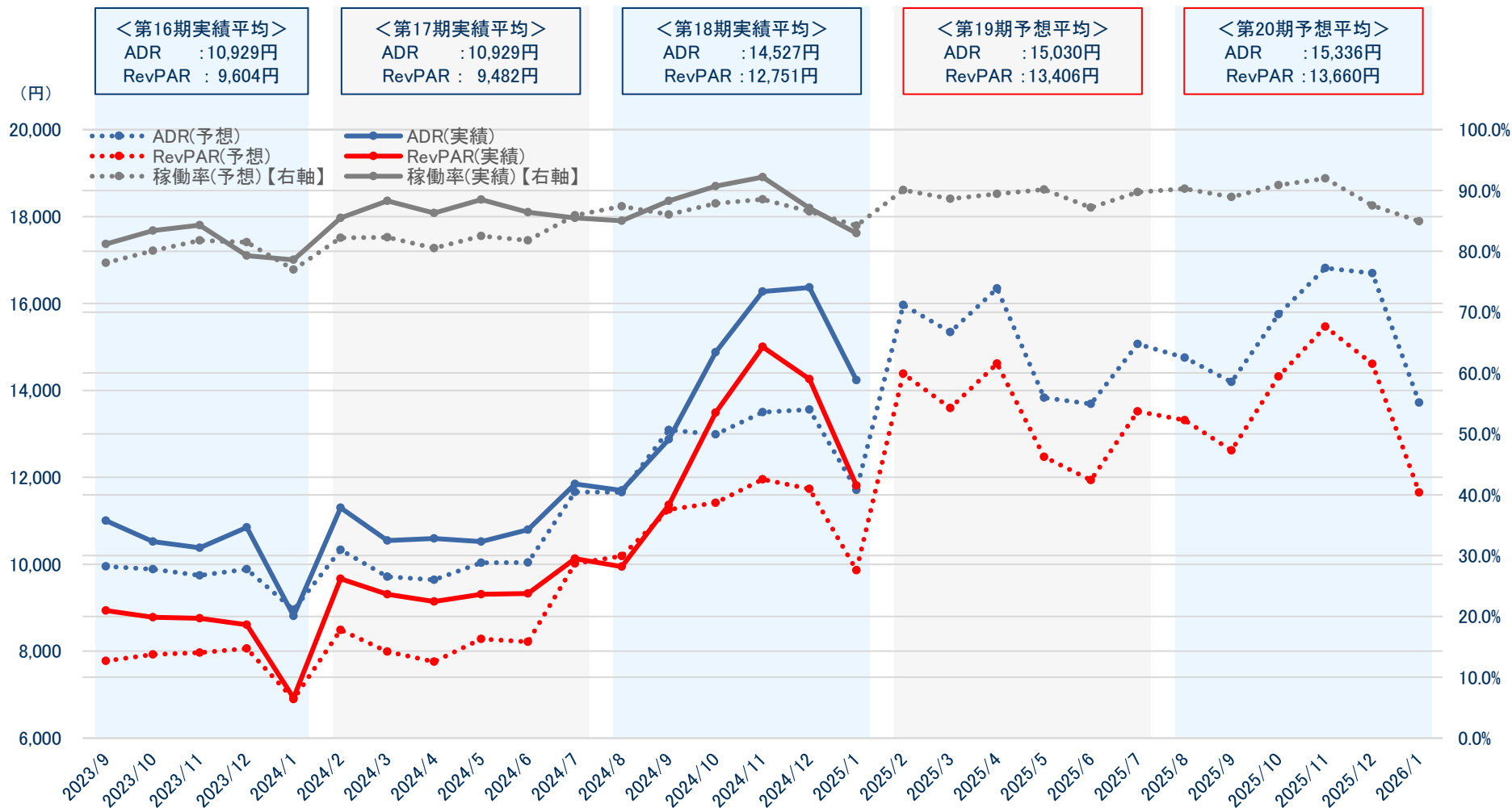
ポラリス運営ホテルの特長

物件番号	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 (人) 平均宿泊人数	LOS (日) 平均宿泊日数
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	リミテッドサービス	2,000	100	73.6%	1.89	2.26
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	リミテッドサービス	17,800	305	87.6%	1.83	2.43
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	リミテッドサービス	6,700	224	62.0%	1.70	1.94
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	リミテッドサービス	5,000	159	54.8%	1.76	1.86
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	リミテッドサービス	4,100	250	7.6%	1.16	1.46
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	リミテッドサービス	3,800	295	3.0%	1.27	1.40
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	リミテッドサービス	4,200	145	75.1%	1.93	2.34
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	リミテッドサービス	3,800	236	51.6%	1.83	1.56
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	リミテッドサービス	17,000	188	92.7%	2.46	2.71
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	レジデンス	4,300	42	91.3%	3.36	3.18
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	レジデンス	5,900	47	98.3%	3.60	3.47
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	リミテッドサービス	7,500	211	83.5%	1.69	2.26

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(4)

ホテル② ポラリス運営ホテル(12物件)の経営指標

◆ 第19期(2025年7月期)及び第20期(2026年1月期)の経営指標は緩やかな上昇傾向の継続を見込む



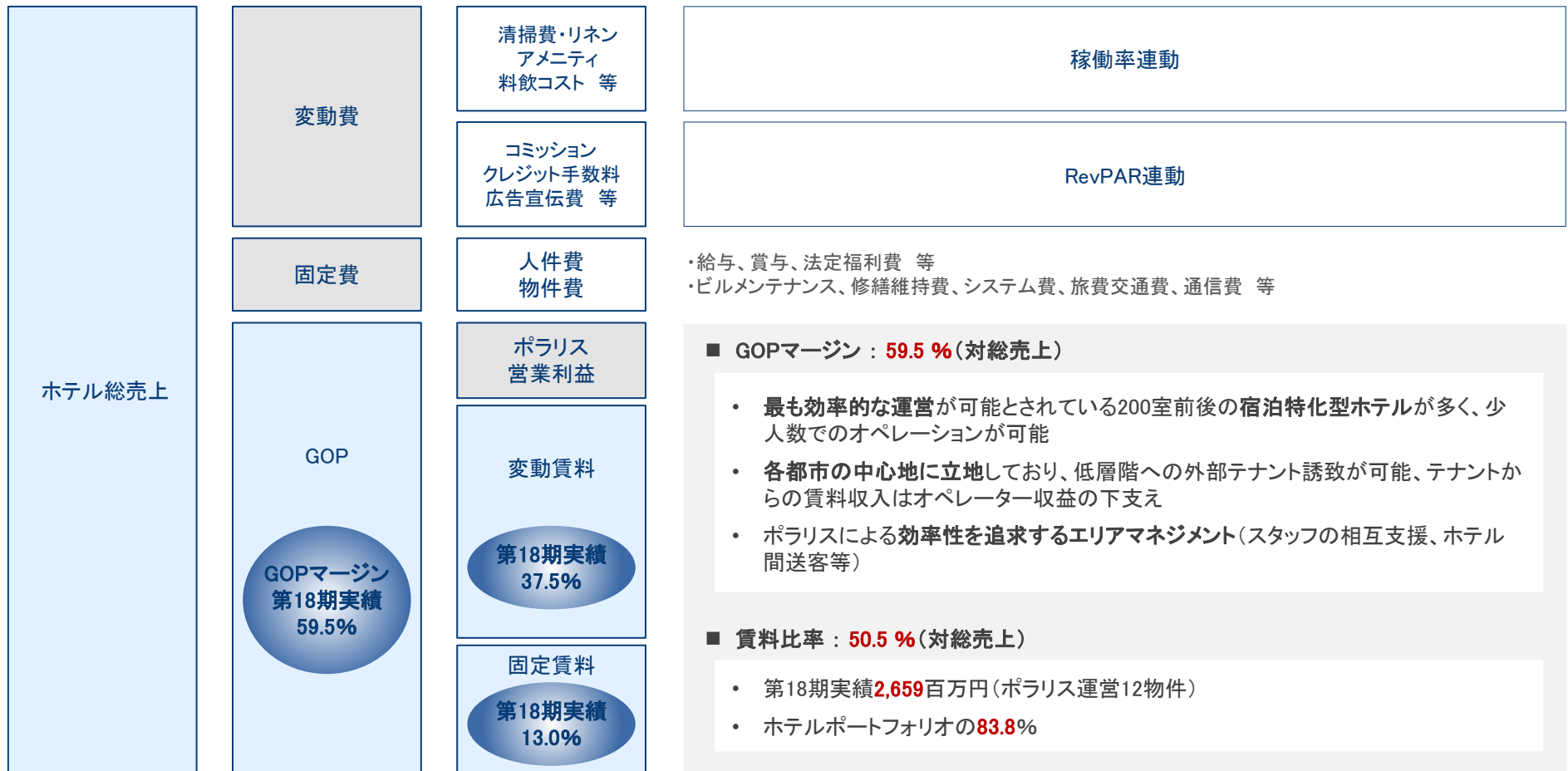
※スターアジアグループであるポラリス・ホールディングス株式会社(証券コード:3010)及び同社の関連会社のオペレーションによるホテル(KOKO HOTELシリーズとベストウェスタンプラス福岡天神南)の数値を記載しています。ただし、2024年8月までは8ホテルの数値を、2024年9月以降は、2024年8月30日に取得した4ホテルを加えた計12ホテルの数値を記載しています。

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(5)

ホテル③ ポラリスの収益構造

- ◆ 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%**(第18期) ~ ミナシアとの合併を機に一層の効率化を追求
- ◆ 第19期及び第20期においても同程度のGOPマージンを予想

ポラリス運営12ホテルにおける収益構造(第18期実績)



※ ポラリスから提供を受けたデータを元に本資産運用会社にて作成しています。

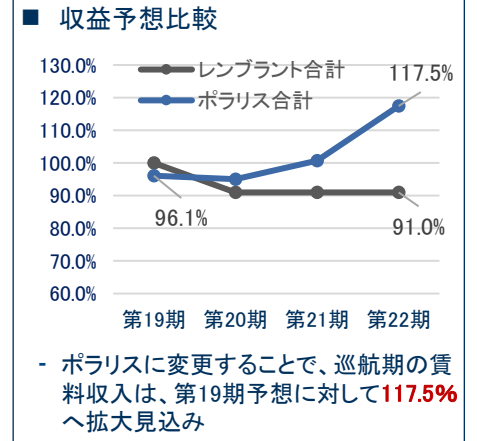
5. 第18期(2025年1月期)運用状況(6)

ホテル④ オペレーターチェンジ

- ◆ レンブラントスタイル東京西葛西とベストウェスタン横浜の定期建物賃貸借契約期間満了に伴い、オペレータ変更を含め収益の向上策を検討
- ◆ ポラリスへのオペレータ変更により**収益向上**を見込む ~ ポラリス運営ホテルは14物件(19物件中)となる予定(2025年7月24日以降)

オペレーターチェンジの概要

対象物件	新名称	KOKO HOTEL 東京西葛西		KOKO HOTEL 横浜鶴見	
	現名称	レンブラントスタイル 東京西葛西		ベストウェスタン横浜	
新テナント	株式会社フィーノホテルズ				
新契約形態	定期建物賃貸借契約 2025/7/24~2040/7/23				
	固定賃料 + 変動賃料				
	固定賃料: 月額 6,630,000円 変動賃料: 実績GOP × 85% - 固定賃料	(資本的支出) 39,811 千円 (修繕費) 12,259 千円		固定賃料: 月額 5,390,000円 変動賃料: 実績GOP × 85% - 固定賃料	(資本的支出) 47,512 千円 (修繕費) 10,503 千円
オペレーターチェンジ 初期費用 (本投資法人負担工事等)	合計 110,085 千円				
休業期間	2025/7/24 - 2025/8/7 (予定)				
スケジュール	移行期間	①2025/8/8 - 2025/9/3 稼働率70%想定 ②2025/10/01 - 2026/7/31 稼働率80%想定			
	巡航稼働	13ヶ月後を想定 2026/8/1 - 稼働率85%想定			
ホテルスペック	部屋数: シングル113 ダブル8 ツイン63 合計184室		部屋数: シングル144 ダブル22 ツイン19 合計185室		



※ 変更前のオペレータによる第19期収益予想を100%として指数化しています。

- 今後の収益最大化のための戦略的CAPEX等
- 第18期において当期純利益から留保した40百万円を充当予定

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(7)

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18期実績>

- 新規テナント誘致 : 15 テナント(従前対比平均 **10.9%**増額^(※))
- フリーレント : 平均 1.9ヶ月
- 更新時の賃料増額 : 8 テナント(更新前対比平均 **7.4%**増額)
- 賃料増減額合計 : **+1,929千円/月**(新規契約及び更新時等の総計^(※))

<第19期以降の見込み>

- 第19期及び第20期においては、賃貸需給のタイトさを反映して稼働率上昇を見込む

期末稼働率 : 第19期 98.1% → 第20期 98.0%

期中平均稼働率 : 第19期 97.5% → 第20期 98.1%

※ 従前が特殊な賃貸借契約であった場合、及び取得時より空室の場合を除く

第18期におけるテナント異動

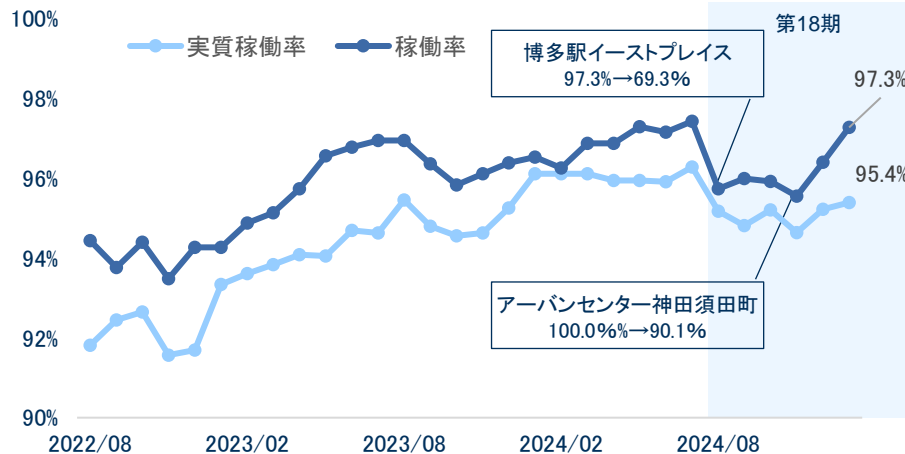
	テナント数	面積(m ²)	
<新規入居>	15	3,443.55	- 増減率 +10.9%(+1,208千円/月)
増額	9	1,333.56	(従前テナントが短期賃貸借であって、相場賃料以上であった場合、及び従前不明の場合を除く)
同額	1	508.24	
減額	4	1,023.25	- フリーレント期間平均1.9ヶ月
従前不明	1	578.50	

	テナント数	面積(m ²)	
<更新>	52	15,967.93	
増額	8	2,108.89	- 全更新テナント平均増減率 +1.0%
据置	44	13,859.04	- 増額テナント平均+7.4%(+720千円/月)
減額	0	-	- 減額テナントなし

*第18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

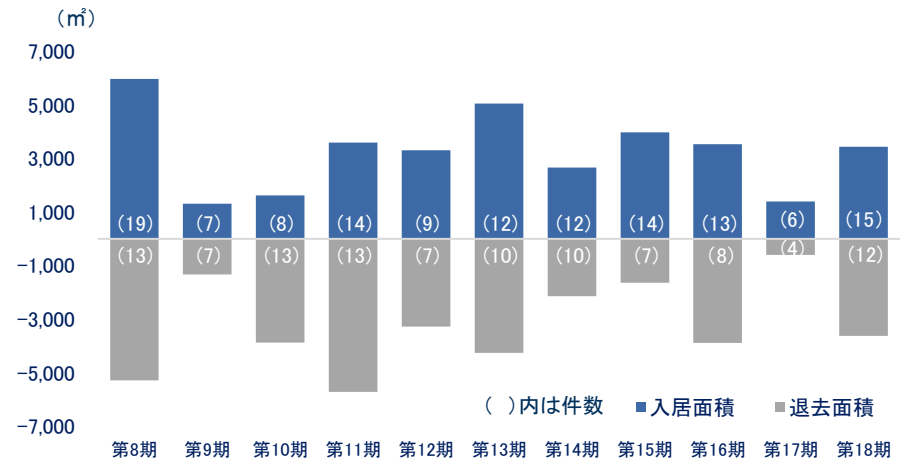
<退去>	12	3,626.90	- 部分解約含む
-------------------	-----------	-----------------	----------

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

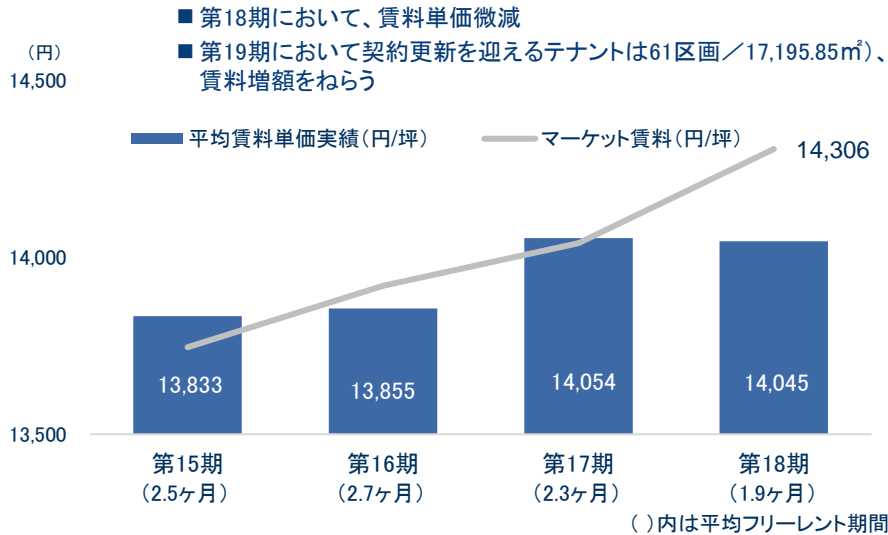
テナント入退きの推移(面積・件数)



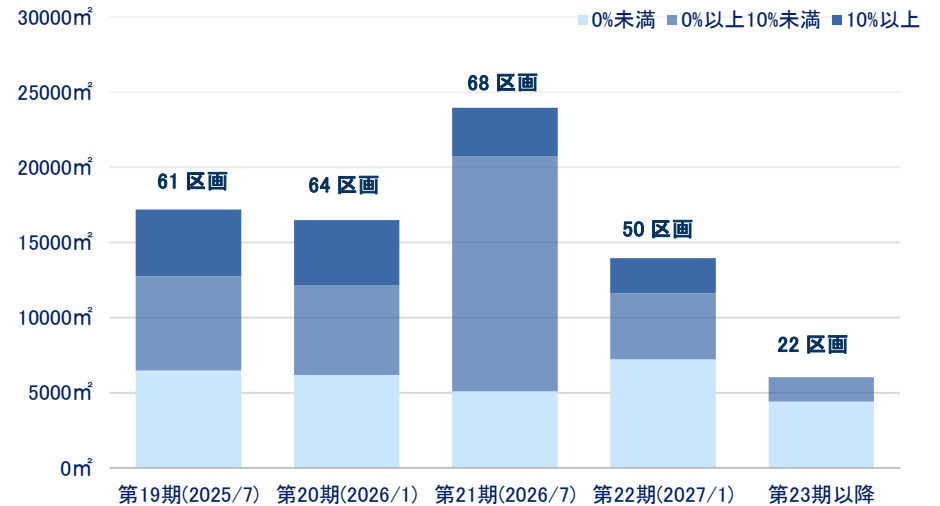
5. 第18期(2025年1月期)運用状況(8)

オフィス② 賃料ギャップ・賃料単価推移

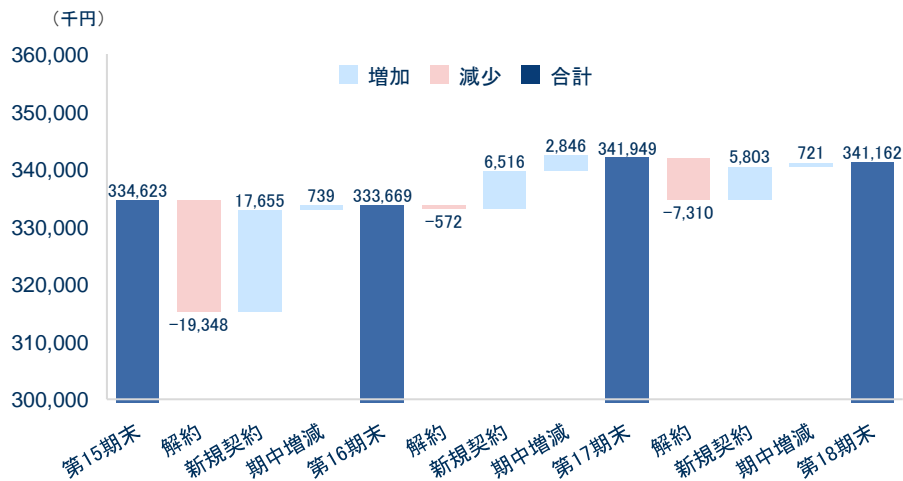
マーケット賃料/契約賃料単価推移・平均フリーレント期間



オフィステナントの契約更新時期と賃料ギャップ



期末時点月額賃料総額の推移



リーシング課題への対応

【博多イーストプレイス(福岡県福岡市)】



取得価格	2,286百万円
構造	SRC 9F
賃貸可能面積	4,681.2㎡
建築時期	1986年2月

- 2024年8月に2フロア利用テナント退去
→稼働率69.3%に低下
- 2025年1月に一部埋め戻し。残り区画リーシング中

2024年7月	2024年8月	2025年1月
97.3%	69.3%	76.0%

【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3日での解約予告受領
- 2025年5月4日より後継テナントへ1棟貸しにより
収入は約1.5倍見込み

2025年1月	2025年5月	2025年5月
100.0%	0%(予定)	100.0%見込

ダウンタイムなし

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(9)

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%
	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	5	1,158.14㎡	100.0%
郊外型	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	46	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	23	31,088.53㎡	97.9%
合計/平均			74	100,931.89㎡	98.4%

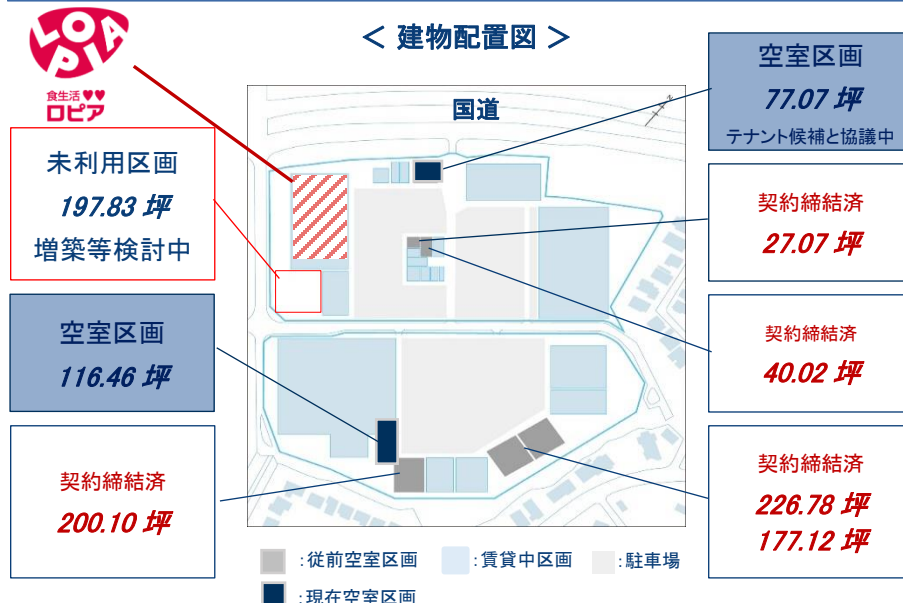
<第18期トピックス>

- 第18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5件
月額賃料総額: **+9.3%** 稼働率: **+5.4%**(92.5%→97.9%)
- シュロアモール筑紫野施設売上は前年対比175% 来客数は145%

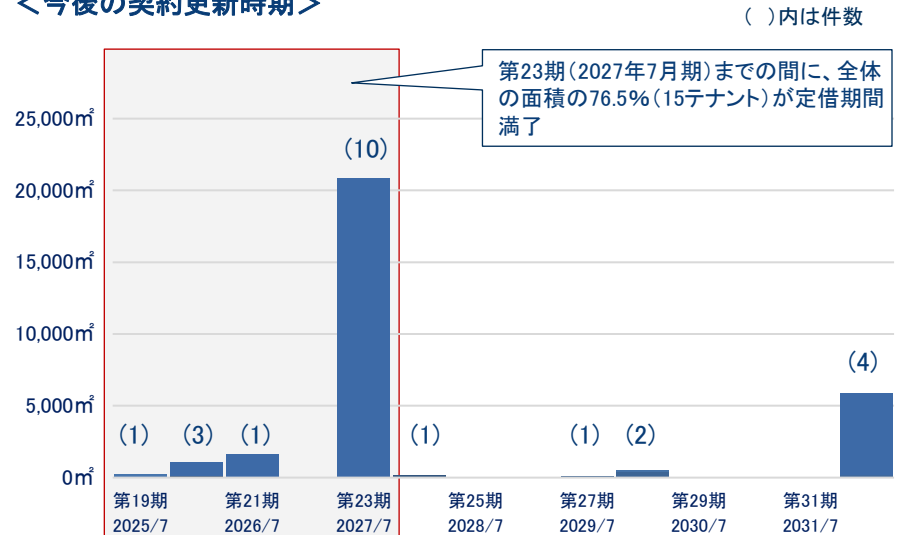
<第19期以降の取組み>

- 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



<今後の契約更新時期>



5. 第18期(2025年1月期)運用状況(10)

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96.3%を占める(面積ベース)
- ◆ シングルトタイプは築浅厳選投資の方針/2024年9月にはシングルトタ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
144戸	3,687.64 ㎡	324戸	15,614.69 ㎡	1,114戸	79,090.24 ㎡
(3.7%)		(15.9%)		(80.4%)	

※第18期末時点で保有する20物件ベース

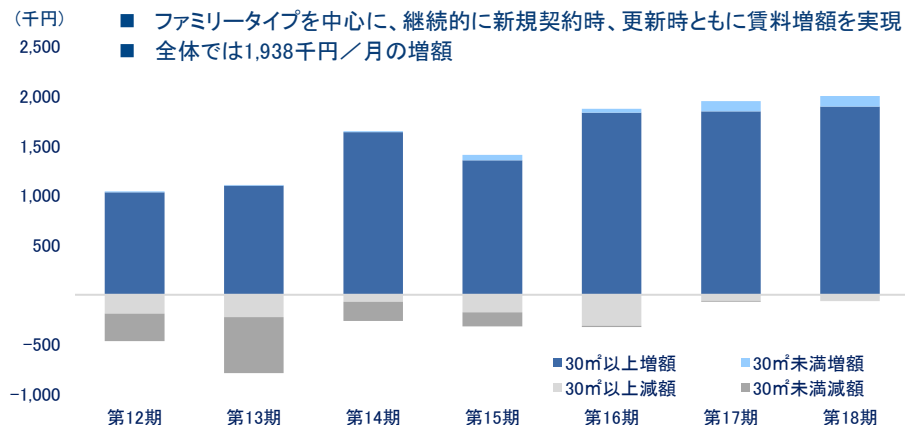
<第18期実績>

期中平均稼働率96.9%、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	増額率	戸数	増額率
新規入居	7戸	10.0%	35戸	6.8%	59戸	9.4%
更新	11戸	3.4%	42戸	2.4%	209戸	2.3%
解約	13戸	—	26戸	—	62戸	—

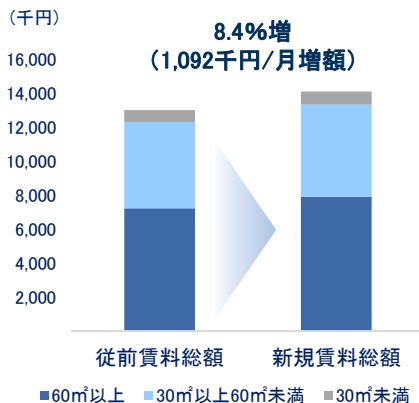
※増減率は賃料ベース

賃料増減推移

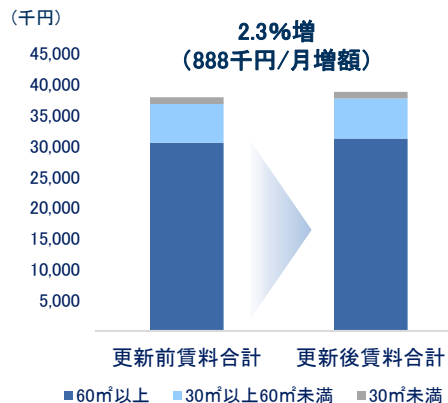


第18期中の新規契約、更新時の月額賃料の変化

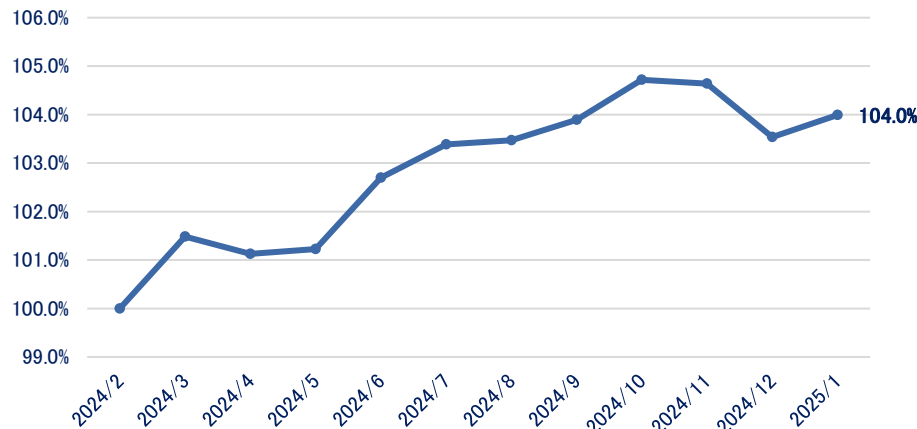
<新規入居における賃料増額>



<契約更新時の賃料増額>



月額賃料総額の推移



※2024年2月の月額賃料総額を100%として指数化しています
※売却済のアーバンパーク難波を除いて算出しています。

5. 第18期(2025年1月期)運用状況 (11)

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**

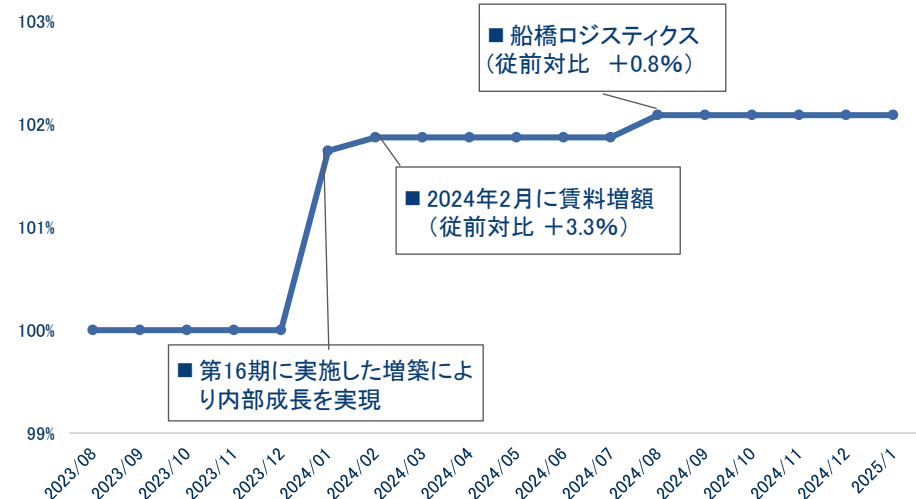
<第18期トピックス>

- 第18期は、想定通りの安定稼働
- 1物件において2024年8月より賃料増額を実現(従前対比 **0.8%増**)
(物流施設全体の賃料に対しては0.2%増)

<第19期以降の見込み>

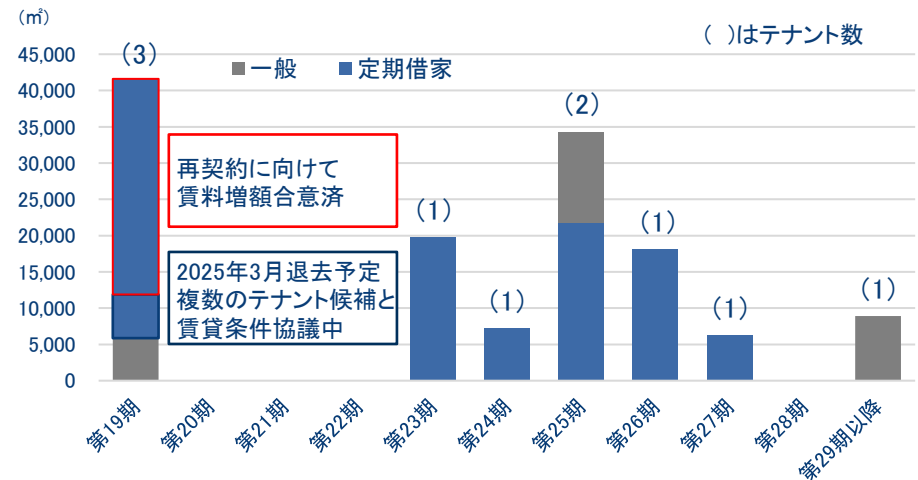
- 第19期中に契約期限を迎えるテナントとの再契約において**賃料増額協議中**
- 船橋ロジスティクス事務所区画新規入居: 2025年2月1日より**稼働率100%**
- 2025年3月退去予定テナントの複数のテナント候補と賃貸条件協議中

月額賃料総額の推移



※2023年8月の月額賃料総額を100%として指数化しています。

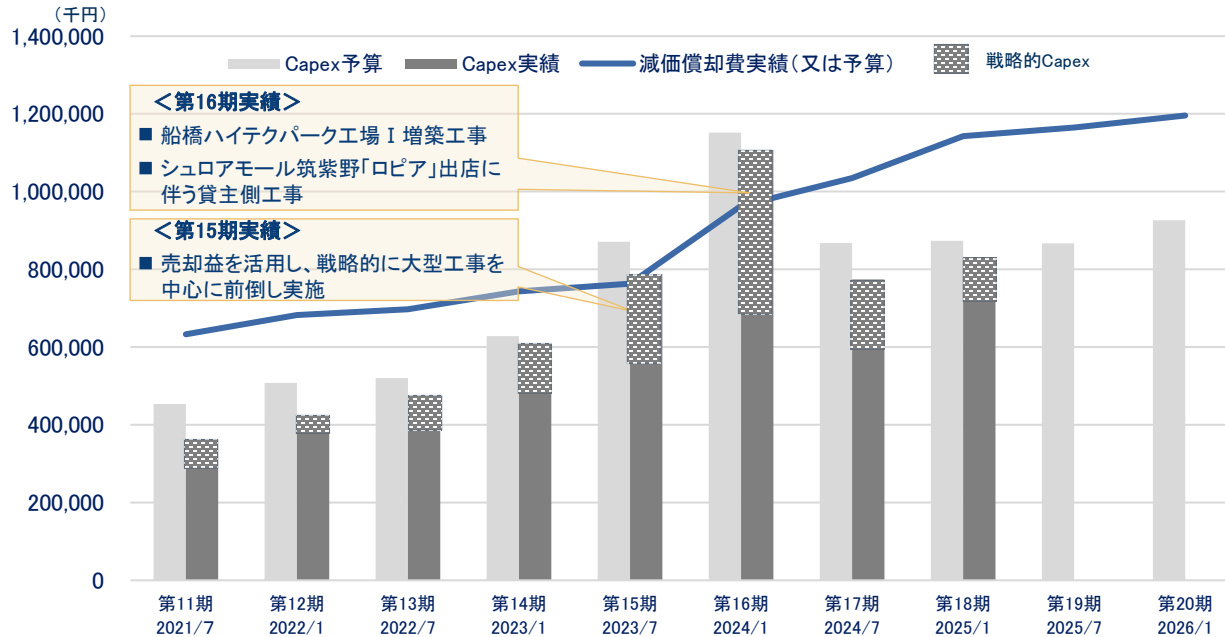
契約更新/満了時期の分布



5. 第18期(2025年1月期)運用状況(12)

Capexコントロールの実績

- ◆ 資本的支出は、減価償却費の範囲内で実施する方針／内部成長に資する場合には、戦略的に減価償却費を超えた資本的支出を実施
- ◆ 戦略的な資本的支出(戦略的CAPEX)の実施は、投資効率を勘案し判断



- ＜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18期に実施した主な戦略的投資Capex＞

KOKO HOTEL 銀座一丁目 Wi-Fiシステム増強	14百万円
シュロアモール筑紫野 リニューアル(区画変更)	29百万円

＜第19期に予定している主なCapex工事＞

レンブラントスタイル東京西葛西 給水管更新・ファンコイルユニット洗浄等	69百万円
所沢ロジスティクス リニューアル工事	63百万円

(単位:千円)

	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 (実績)	第19期 2025年7月期 (予想)	第20期 2026年1月期 (予想)
減価償却費実績 又は予算	682,245	697,599	743,661	763,353	963,602	1,034,674	1,142,591	1,164,982	1,195,884
Capex予算	507,750	520,543	628,409	871,225	1,151,707	867,658	873,691	867,301	925,838
Capex実績	424,722	471,534	605,932	787,991	1,107,190	774,323	830,216	—	—
(うち戦略的Capex)	(54,321)	(111,822)	(131,701)	(214,397)	(424,296)	(173,038)	(125,664)	—	—
Capex予算削減割合	16.4%	9.4%	3.6%	9.6%	3.9%	10.8%	5.0%	—	—
Capex実績/減価償却費	62.3%	67.6%	81.5%	103.2%	114.9%	74.8%	72.7%	—	—
修繕費実績 又は予算	181,998	255,201	173,257	308,817	319,629	217,551	361,857	301,389	282,132
期末物件数(不動産等)	60物件	60物件	63物件	62物件	71物件	71物件	74物件	74物件	74物件

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(13)

財務の状況①

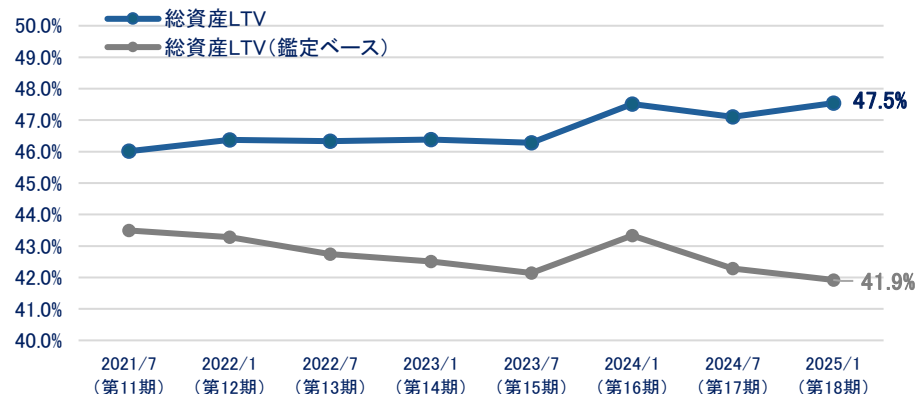
- ◆ 支払金利抑制の観点から、当面の「借入方針」を**長期／変動**での調達とし、金融マーケットの状況に応じて固定化を検討
- ◆ 金利の上昇を前提とし、保守的な想定で業績予想を作成

有利子負債の状況(※1)

	第16期末 2024年1月	第17期末 2024年7月	第18期末 2025年1月
総資産LTV(※2)	47.5%	47.1%	47.5%
総資産LTV(鑑定ベース)(※3)	43.3%	42.3%	41.9%
有利子負債残高	123,140 百万円	121,840 百万円	139,680 百万円
長期負債比率	98.9 %	99.2 %	99.4 %
平均残存年数	3.3 年	3.2 年	3.2 年
平均借入年数	5.3 年	5.4 年	5.5 年
平均調達金利(※4)	0.79 %	0.90 %	1.09%
固定金利比率	70.8 %	64.6 %	57.1 %

(※1) 投資法人債を含めた状況を記載しています。(※2) 有利子負債残高÷総資産 (※3) 有利子負債残高÷(総資産+含み益) (※4) 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

LTVの推移



金利上昇の影響シミュレーション

	第19期 2025年7月期	第20期 2026年1月期
有利子負債残高(期末)	138,880 百万円	
うち変動金利比率(期末)	47.9%	56.4%
業績予想作成の前提	1M Tibor/3M Tibor	80bps
金利10bps上昇時のDPU影響額	12円/口	14円/口

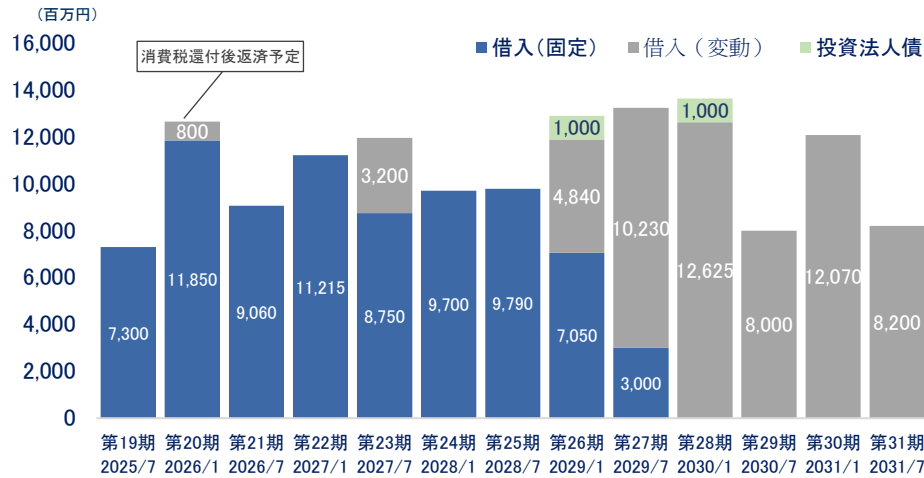
- 分配金への影響を勘案し、支払い金利抑制の観点から、当面の「借入方針」を**長期／変動**での調達とし、金融マーケットの状況に応じて固定化を検討
- 金利が上昇することを前提として、変動金利のベースレートを保守的に想定し、業績予想を作成
- 今後も業績の伸長が想定されるホテルの組入れ比率を高め、金利上昇を相殺できる内部成長を期待
他のアセットタイプにおいても内部成長に注力
内部成長の実現 > 金利上昇に伴うコスト増
- 借入コスト削減のため、借入条件を分析し条件良化に継続的に注力

5. 第18期(2025年1月期)運用状況(14)

財務の状況②

- ◆ 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
- ◆ 第18期中に10億円の投資法人債(グリーンボンド)を起債

返済時期の分散状況(2025年1月31日時点)



バンクフォーメーション(2025年1月31日時点)

金融機関名等	比率	金融機関名等	比率
三井住友銀行	23.1%	横浜銀行	1.1%
みずほ銀行	17.2%	十八親和銀行	0.9%
SBI新生銀行	13.6%	武蔵野銀行	0.7%
三井住友信託銀行	11.8%	山形銀行	0.7%
あおぞら銀行	7.9%	大垣共立銀行	0.7%
りそな銀行	7.0%	関西みらい銀行	0.7%
福岡銀行	2.1%	群馬銀行	0.7%
紀陽銀行	1.8%	みずほ信託銀行	0.6%
朝日信用金庫	1.4%	スルガ銀行	0.5%
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	1.4%

投資法人債の起債

- 資金調達手段の多様化、負債の返済期限の長期化、金利の固定化(固定金利比率の増加)の推進を企図

スターアジア不動産投資法人 第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	
発行総額	1,000百万円
利率	年1.395%
発行年月日	2024年11月21日
償還期限	2029年11月21日

格付の状況

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

6. 投資主利益の最大化を追求する施策

6.投資主利益の最大化を追求する施策(1)

1口当たり分配金の成長を目指して

- ◆ 投資主利益の最大化を追求する取組みとして、当面は**内部成長による1口当たり分配金成長を最優先**とする
- ◆ 金利コストの上昇をオフセットし、インフレに勝る内部成長の実現を目指す

優先順位 1 内部成長への注力

収益拡大策	<ul style="list-style-type: none">- 旅行需要の拡大に伴うホテル収益の増大、ポラリス運営ホテルにおいては、本投資法人と協働した収益拡大策の推進～賃料収入の増加を目指す- 他のアセットタイプにおいても賃料増額に注力
経費削減への取組み	<ul style="list-style-type: none">- 各種コストが上昇する中、仕様見直しなどにより管理クオリティを維持した上で、運営コストの最適化を図る- 修繕、資本的支出等の工事においては、実施時期をそろえ、まとめて発注することによりコスト削減を図る- 借入コスト削減に向けた取組み

優先順位 2 外部成長への取組み

メザニンローン 債権投資	<ul style="list-style-type: none">- 手元資金を活用したメザニンローン債権投資(基準金利+5%がターゲット)は1口当たり分配金成長に資する- 金利上昇に対応する資産としても有効な投資と認識／一層の積上げを目指す
資産入替 含み益の顕在化	<ul style="list-style-type: none">- ポートフォリオの強化を実現する資産入替の検討 資産入替による効果の検証：①ポートフォリオNOIが上昇すること(または近い将来上昇見込みであること)、②1口当たり分配金の向上に資すること等を要素として勘案- 資産入替に伴う物件売却により、含み益を顕在化させ、1口当たり分配金増額の可能性を勘案
公募増資を伴う 物件取得	<ul style="list-style-type: none">- 投資口価格の状況を勘案し、LTVの水準を維持しつつ、1口当たり分配金の増額可能性等を検証した上で、慎重に判断

優先順位 3 財務に係る取組み

自己投資口取得	<ul style="list-style-type: none">- 投資口価格の水準、マーケット環境、自己投資口取得の規模、実行時のコスト、LTVの水準、1口当たり分配金に与える効果、手元資金の用途としての有効性(自己投資口取得以外の選択肢との比較)、等を検証し慎重に判断
---------	--

6.投資主利益の最大化を追求する施策(2)

投資主利益最大化に資するメザニンローン債権投資①

- ◆ 不動産マーケットの状況に応じて、収益の獲得機会の多様化に資するメザニンローン債権投資
- ◆ 借入コストの上昇に対応する投資対象として有望 / ターゲット：**基準金利+5%以上**

投資の意義 (2017年10月25日公表)		メザニンローン債権投資機会獲得の優位性	
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、 収益機会の多様化 を図り観他の 不動産プレイヤーとの差別化 が可能な投資	A	スターアジアグループの メザニンファンド (本投資法人の投資対象とはリスク・リターンが異なる)向けに ソーシングチーム があり、本投資法人向けにも 多数の投資機会 を発掘
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	B	サブスポンサー である日本管財及び東京キャピタルマネジメントが、メザニンローン債権の ブリッジ機能 (本投資法人が取得するまでの一定期間の保有)を提供することができる
3	自己資金(現預金)の活用先 として有効な投資	C	ノンリコースローンレンダーとエクイティ出資者の間で、 物件のバリュエーションに歪み がある場合に、投資機会が発生、ノンリコースレンダーとの連携等により投資機会を発掘
4	元利金の 弁済見込みが確実 であると判断される投資	D	総合型リート の強みを発揮し、エクイティ投資家の嗜好に合わせて、 様々なアセットタイプ を裏付不動産とするメザニンローン債権への投資が可能

投資基準 (2017年10月25日公表)		メザニンローン債権投資のメリット						
1	投資対象メザニンローン債権の裏付け不動産が本投資法人の投資基準に合致していること	1	本投資法人の調達サイドの借入コストが上昇している環境の中、「 基準金利+5% 」の収益を確保することができ、 借入コスト上昇に対応する資産					
2	投資残高が直前期末の総資産の5%以内	2	償還後において、再投資を含む 多様な資金使途 の選択が可能					
3	LTV上限:85%(裏付け不動産の鑑定評価額ベース)		<table border="1"> <tr> <td>物件取得</td> <td>メザニンローン再投資</td> <td>自己投資口取得</td> </tr> <tr> <td colspan="2">戦略的CAPEX</td> <td>借入金返済</td> </tr> </table>	物件取得	メザニンローン再投資	自己投資口取得	戦略的CAPEX	
物件取得	メザニンローン再投資	自己投資口取得						
戦略的CAPEX		借入金返済						
4	ローン期間:原則として3年以上							
5	基準金利+5%以上がターゲット(投資基準上は年率4%以上)							

6.投資主利益の最大化を追求する施策(3)

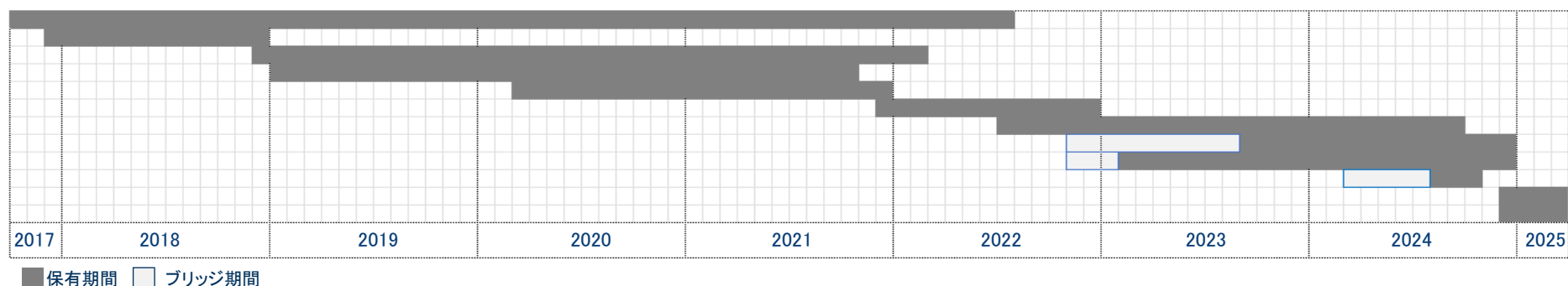
投資主利益最大化に資するメザニンローン債権投資②

- ◆メザニンローン債権への投資実績: **11案件** 総額**4,294百万円**
- ◆償還済み9件の利回りは、年換算で**5.39%**の実績

メザニンローン債権投資実績

投資実績	11 案件	シリーズ	裏付不動産	アセットタイプ	取得価格	利率
累積投資額合計	4,294百万円	1	リリーフプレミアム羽田	ホテル	償還済み 400百万円	基準金利+5.0%
償還額合計	3,010百万円	2	笹塚サウスビル	オフィス	償還済み 335百万円	基準金利+5.0%
1案件当たりの平均投資額	357百万円	3	The Royal Garden Residence白金台	住宅	償還済み 126百万円	基準金利+5.0%
平均投資期間	2.0 年	4	DS海岸ビル(旧:プレミア海岸ビル)	オフィス	償還済み 300百万円	基準金利+5.0%
利回り(年換算)	5.39 %	5	サンメゾン大塚公園北	住宅	償還済み 150百万円	基準金利+5.0%
投資残高	1,284百万円	6	多治見物流センター	物流	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	ホテル	償還済み 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	ホテル	償還済み 430百万円	基準金利+5.3%
		8B	センチュリオンホテルグランド赤坂	ホテル	償還済み 340百万円	基準金利+7.3%
		9	ホテル・アンドルームス新大阪	ホテル	償還済み 130百万円	基準金利+5.0%
		10	ASTILE市ヶ谷柳町、ASTILE幡ヶ谷、 CREALpremier湯島	住宅	414百万円	基準金利+5.0%
		11	センチュリオンホテルグランド赤坂	ホテル	870百万円	基準金利+6.2%

メザニンローン債権投資 各案件の投資期間イメージ



6.投資主利益の最大化を追求する施策(4)

自己投資口取得の検討

- ◆ 手元資金の用途として、**投資口価格の水準に照らした自己投資口取得の効果と他の選択肢の効果**とを比較検証し、慎重に判断
- ◆ 現時点での本投資法人の状況において、自己投資口取得は**P/NAV=0.77倍(51,440円/口)以下**になった場合に実施を検討



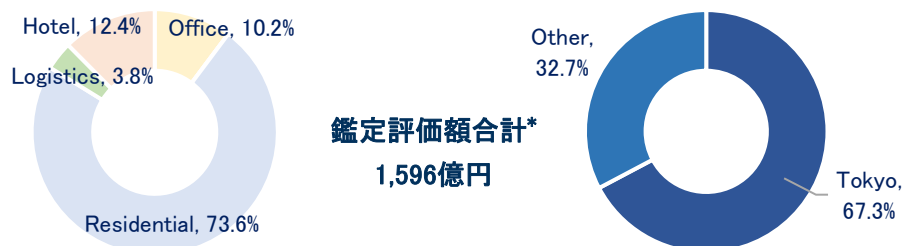
*2024年8月1日における東証REIT指数(1,712.20)を同日における本投資法人の投資口価格終値56,500円に換算して指数化しています。

6.投資主利益の最大化を追求する施策(5)

パイプライン

- ◆ スターアジアグループは2025年1月末現在において、本投資法人のパイプラインとなり得る**1,596億円**(直近の鑑定評価額合計)の物件を運用中
- ◆ 優先交渉権保有 : ポラリスによる効率的な運営が実行されているホテル6物件、学生レジデンス2物件

本投資法人のパイプラインとなり得る物件の概要



*2025年1月末現在。本投資法人が優先交渉権を保有している物件を除きます。

- 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

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 6物件 総額約260億円 / 平均NOI利回り5.3%

物件名 物件写真	KOKO HOTEL 名古屋栄	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊	KOKO HOTEL Premier 熊本	KOKO HOTEL 仙台勾当台公園	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	KOKO HOTEL 仙台駅前 South
所在地	愛知県名古屋市	石川県金沢市	熊本県熊本市	宮城県仙台市	宮城県仙台市	宮城県仙台市
建築時期	2003年2月	2013年4月	2019年9月	2006年7月	2003年7月	1999年4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	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	230室	170室	190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	地下鉄勾当台公園駅より徒歩1分。東北地方最大の都市であり、経済の中心地。国内需要を中心に観光需要も取り込む	JR仙台駅西口より徒歩5分。東北地方最大の都市であり、経済の中心地。国内需要を中心に観光需要も取り込む	JR仙台駅西口より徒歩7分。東北地方最大の都市であり、経済の中心地。国内需要を中心に観光需要も取り込む

6.投資主利益の最大化を追求する施策(6)

スターアジアグループによるホテル事業への取組み

- ◆ 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
- ◆ 2025年7月の2ホテルに係るオペレーターチェンジによりポラリス運営ホテルは、本投資法人の保有ホテル中 87.0%^(※)へと拡大予定

効率的なホテル運営による 収益増の実現

運営

ポラリス・
ホールディングス
(証券コード:3010)

P★LARIS
HOLDINGS



ミナシア



- 102ホテル 15,442室運営(海外、新規出店予定15ホテル2,021室含む)
- 従業員総数 1,773名 (2024年12月末時点)

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

スターアジア不動産 投資法人



- 資産規模:2,765億円
- 保有ホテル数:19物件

(2025年1月末時点)

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)



- 開発機能
- 私募ファンドのアセット・マネジメント

マーケットを先読みした
リスクマネーの提供

※2025年1月末時点の本投資法人保有ホテルの取得価格総額102,494百万円(19物件)に対する2025年7月24日以降のポラリス運営ホテルに係る取得価格総額89,175百万円(14物件)の割合です。

6.投資主利益の最大化を追求する施策(7)

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、事業拡大を継続
- ◆ ホテルオペレーター「ミナシア」との経営統合により、日本有数のホテル運営会社へ

会社概要

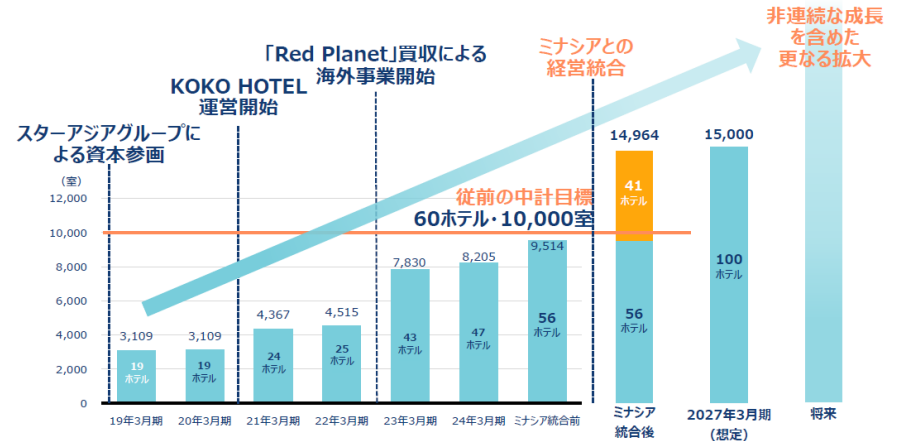


<ポラリスホールディングス株式会社>

- 東証スタンダード市場上場(証券コード: 3010)
- 2024年12月にミナシアとの経営統合を経て、リミテッドサービスホテルのオペレーターとしてのポジショニングが飛躍的に上昇。
日本有数のホテル運営会社へ
- 102ホテル 15,442室(海外、新規出店予定15ホテル2,021室含む)を運営
- 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物件を運営中(2025年7月24日以降14物件)



運営規模の拡大



株価推移



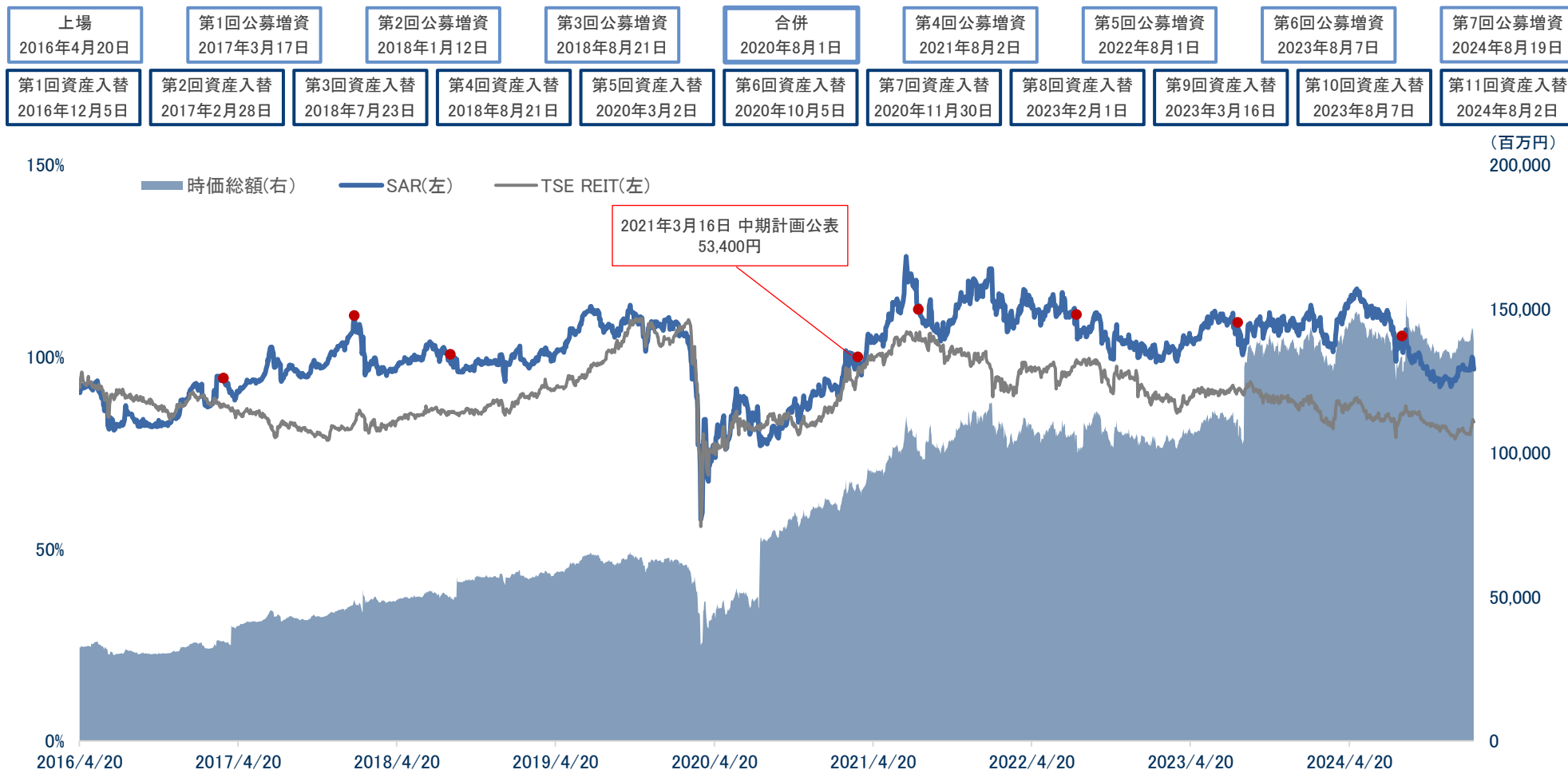
新規出店予定

no.	ホテル名	部屋数	運営開始予定
1	KOKO HOTEL 沼津インター	151	2025年4月
2	KOKO HOTEL 沼津駅前	92	2025年4月
3	KOKO HOTEL 大阪なんば 千日前	320	2025年5月
4	KOKO HOTEL 東京西葛西 (本投資法人保有ホテル)	184	2025年8月
5	KOKO HOTEL 横浜鶴見 (本投資法人保有ホテル)	185	2025年8月
6	(仮称)KOKO HOTEL 海浜幕張	301	2026年春
7	(仮称)ホテルウィングインターナショナル仙台駅前	117	2026年5月
8	(仮称)KOKO HOTEL Residence 押上	25	2026年7月
9	(仮称)KOKO HOTEL 那覇前島	132	2027年春
10	(仮称)KOKO HOTEL Residence 北上野	39	2027年春
11	(仮称)KOKO HOTEL Residence 上野新御徒町 I	52	2027年夏
12	(仮称)KOKO HOTEL Residence 上野新御徒町 II	52	2027年秋
13	(仮称)KOKO HOTEL Residence 本所吾妻橋	45	2028年2月
14	(仮称)ホテルウィングインターナショナル大森駅前	153	2028年春
15	(仮称)KOKO HOTEL Premier 那覇	173	2028年夏
	合計	2,021	

6.投資主利益の最大化を追求する施策(8)

投資口価格・時価総額推移

- ◆ 上場時を含め、合計8回の公募増資、11回の資産入替、合併などの投資主利益の最大化を追求する取組みを実行
- ◆ 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+13.7ptアウトパフォーム*



*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。

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

- ◆ ESGに関連する施策への取組みとして、GRESBリアルエステイト評価へ2024年度も参加、「2スター」を取得
- ◆ 本資産運用会社のサステナビリティ推進部が中心となる体制／特にE(環境)関連への取組み継続

外部評価

<GRESBリアルエステイト評価 (注1) 結果>

- 2024年度GRESBリアルエステイト評価にて、「2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
★ ★ ☆ ☆ ☆ 2024



G R E S B
Public Disclosure 2024

<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

STARASIA Investment Corporation

**スターアジア投資顧問
本資産運用会社**

**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 2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

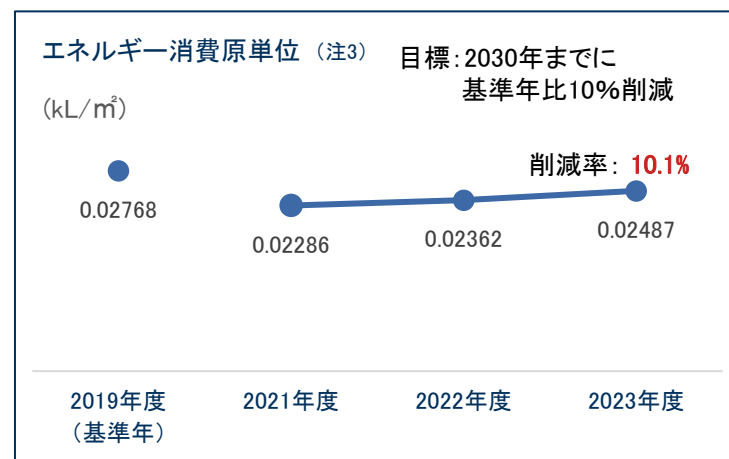
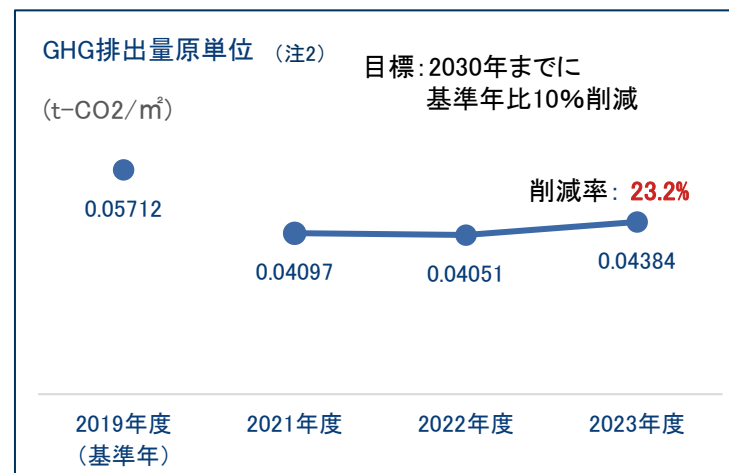
GHG (注1) モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2021年 実績	2022年 実績	2023年 実績	目標年 (2030年)
GHG排出量	t-CO ₂	23,154.05	20,130.43	20,588.99	24,167.02	-
Scope 1	t-CO ₂	1,968.71	1,672.17	1,953.58	2,570.26	-
Scope 2	t-CO ₂	21,185.34	18,458.26	18,635.41	21,596.76	-
GHG排出量原単位	t-CO ₂ /m ²	0.05712	0.04097	0.04051	0.04384	0.05140
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 ²	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 ²	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 ³	329,687.35	255,933.91	334,463.31	427,136.45	-
上水使用量原単位	m ³ /m ²	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 ²	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 (注4)	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5)	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	アーバンセンター横浜ウエスト	オフィス	12,353.83	42.6%
		東神戸センタービル	オフィス	25,740.46	
		アーバンセンター新宿	オフィス	7,624.66	
		アーバンセンター神田司町	オフィス	4,629.27	
		高田馬場アクセス	オフィス	5,757.14	
		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	
		アーバンセンター神田須田町	オフィス	4,994.70	
		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				294,289.69	49.0%

グリーンファイナンス (2025年1月期末時点)

グリーンローン
24,240百万円

グリーンボンド
1,000 百万円

グリーンリース契約 (注6) 締結の状況 (2025年1月期末時点)

賃貸面積合計
234,050.35 ㎡

賃貸可能面積に占める割合
45.3%

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 (右写真)
 - ・ 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)

(ガバナンス)に係る取組み ①

セムポート出資等

- スターアジアグループによる投資口保有(5.0%(2024年11月11日時点))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11月11日時点)>

- 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

セムポート出資
保有口数:

134,812 口

<スターアジアグループの創業者>



保有比率:

5.0 %

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を、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
- 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17期実績	第18期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2%(上限)	180,814千円	203,816千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%(上限)	361,609千円	423,451千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限) ^(※)	—	198,640千円
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%(上限) ^(※)	—	35,000千円
合併報酬	評価額 × 1.0%(上限) ^(※)	—	—

*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)

(ガバナンス)に係る取組み 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1.5兆円(2024年12月末日現在)の投資を行っており、現在、約7,269億円(2024年12月末日現在)を運用中です。
- 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、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、60名以上のプロフェッショナルを含む総勢1,864人の従業員を日本と米国に配置しています。(2024年9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>スターアジア 投資顧問株式会社</p>	<p>スターアジア・ マネジメント:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 米国証券取引委員会登録の投資顧問業者 • 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 • 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 	<p>スターアジア・アセット・ アドバイザーズ株式会社:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 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 <p>SAGLアドバイザーズ株式会社:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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併会社* *投資助言業登録(2021年6月) 	<p>スターアジア総合開発 株式会社:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	<p>GSAスターアジア 株式会社:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 • 日本におけるPBSAの開発、管理運営 	<p>ボラリス・ホールディングス 株式会社 (TSE: 3010):</p> <ul style="list-style-type: none"> • スターアジアグループがスポンサー • 日本、海外を含め47ホテル 8,205室を運営中(2024年9月末日現在) <p>株式会社ミナシア:</p> <ul style="list-style-type: none"> • スターアジアグループがスポンサー • 国内39ホテル、5,180室を運営中(2024年9月末日現在) 	<p>株式会社スターアジア・ファイナンス:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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
<p>スターアジア 不動産 投資法人</p>	<p>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</p>					

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わ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わ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・リターンの実現を目指しています。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持っています。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18期(2025年1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 2,687,000口

区分	第17期末		第18期末	
	口数 (口)	比率	口数 (口)	比率
個人	514,580	21.7%	610,058	22.7%
金融機関	966,829	40.8%	1,181,826	44.0%
国内法人	67,784	2.9%	80,263	3.0%
外国人	788,705	33.3%	765,963	28.5%
証券会社	34,102	1.4%	48,890	1.8%
合計	2,372,000	100.0%	2,687,000	100.0%

属性別投資主数 合計 32,782名

区分	第17期末		第18期末	
	人数 (人)	比率	人数 (人)	比率
個人	29,496	97.2%	31,849	97.2%
金融機関	50	0.2%	52	0.2%
国内法人	412	1.4%	491	1.5%
外国人	370	1.2%	368	1.1%
証券会社	22	0.1%	22	0.1%
合計	30,350	100.0%	32,782	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)	480,558	17.9%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	420,206	15.6%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	140,270	5.2%
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	71,669	2.7%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	49,608	1.8%
6	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	44,375	1.7%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	33,445	1.2%
8	Star Asia Capital I LLC	33,093	1.2%
8	Star Asia Capital II LLC	33,093	1.2%
8	Star Asia Capital III LLC	33,093	1.2%
8	Star Asia Capital IV LLC	33,093	1.2%
	合計	1,372,503	51.1%

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

業績推移

(単位:百万円)

	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) 実績	第18期 (2025/1期) 予想*	第18期 (2025/1期) 実績	第18期 予想比
賃貸事業収益	6,060	6,463	6,503	7,524	8,048	8,758	9,284	+526
オフィス賃料収入	1,974	2,036	2,077	2,088	2,133	2,132	2,129	△3
商業賃料収入	847	1,038	1,048	1,012	1,040	1,064	1,069	+5
住宅賃料収入	1,215	1,225	1,227	1,183	1,260	1,263	1,252	△11
物流賃料収入	910	914	869	877	914	916	916	+0
ホテル賃料収入	426	537	581	1,666	2,038	2,669	3,174	+504
その他賃貸事業関連収入	686	710	700	695	660	712	743	+30
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,796	1,812	1,981	1,982	2,021	2,174	2,227	+52
NOI	4,263	4,650	4,521	5,542	6,026	6,583	7,057	+473
減価償却費	697	743	763	963	1,034	1,142	1,142	△0
賃貸事業損益	3,565	3,907	3,758	4,578	4,992	5,440	5,914	+473
不動産等売却益	-	-	414	374	-	314	322	+8
メザニン関連収入	28	22	22	33	34	37	50	+13
有価証券貸借料収入	-	-	6	31	31	31	31	-
販管費	546	580	595	708	719	819	847	+27
営業利益	3,047	3,349	3,606	4,309	4,338	5,003	5,472	+468
営業外収益	2	1	1	1	2	-	1	+1
営業外費用	489	568	534	782	671	967	951	△16
経常利益	2,560	2,782	3,073	3,528	3,669	4,035	4,522	+486
税引前当期純利益	2,560	2,782	3,073	3,528	3,669	4,035	4,522	+486
法人税等	0	0	0	0	0	0	0	-
当期純利益	2,559	2,781	3,073	3,527	3,668	4,035	4,522	+486
1口当たり分配金	1,476円	1,491円	1,586円	1,524円	1,596円	1,538円	1,701円	163円
1口当たりFFO	1,820円	1,834円	1,780円	1,735円	1,982円	1,810円	1,988円	+178円
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,556円	1,519円	1,370円	1,268円	1,656円	1,484円	1,679円	+195円
内部留保残高**	8,886	8,802	8,828	8,741	8,624	8,527	8,576	+48

*2024/9/13 第17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7月31日)	当期(2025年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,379,427	3,815,857
信託現金及び信託預金	8,945,505	9,850,067
営業未収入金	443,175	600,836
前払費用	312,802	281,353
未収消費税等	-	472,875
その他	32,807	78,898
流動資産合計	13,113,718	15,099,889
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	73,691,762	80,806,403
減価償却累計額	△ 8,733,016	△ 9,499,528
信託建物(純額)	64,958,746	71,306,875
信託構築物	43,768	47,104
減価償却累計額	△ 10,290	△ 12,134
信託構築物(純額)	33,477	34,969
信託機械及び装置	338,544	380,599
減価償却累計額	△ 74,087	△ 91,690
信託機械及び装置(純額)	264,457	288,908
信託工具、器具及び備品	193,701	220,596
減価償却累計額	△ 66,089	△ 78,293
信託工具、器具及び備品(純額)	127,611	142,302
信託土地	169,771,175	196,089,124
信託建設仮勘定	-	3,175
有形固定資産合計	235,155,469	267,865,355
無形固定資産		
信託借地権	6,243,459	6,235,025
無形固定資産合計	6,243,459	6,235,025
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	1,284,000
長期前払費用	479,515	471,538
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	601,063	905,903
投資その他の資産合計	4,112,822	4,523,684
固定資産合計	245,511,751	278,624,065

	前期(2024年7月31日)	当期(2025年1月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	8,502	19,294
投資口交付費	44,337	70,469
繰延資産合計	52,840	89,763
資産合計	258,678,309	293,813,718
負債の部		
流動負債		
営業未払金	794,335	1,103,053
短期借入金	1,000,000	800,000
1年内返済予定の長期借入金	11,085,000	19,150,000
未払金	669,967	793,698
未払費用	107,831	145,087
未払法人税等	605	605
未払消費税等	438,633	73,121
前受金	1,160,537	1,059,608
その他	32,356	20,607
流動負債合計	15,289,267	23,145,782
固定負債		
投資法人債	1,000,000	2,000,000
長期借入金	108,755,000	117,730,000
預り敷金及び保証金	2,808	2,808
信託預り敷金及び保証金	6,057,696	6,142,386
資産除去債務	99,915	100,880
固定負債合計	115,915,419	125,976,074
負債合計	131,204,686	149,121,857
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	89,316,185	105,443,555
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	8,357,762	8,268,849
任意積立金合計	8,357,762	8,268,849
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,052,316	4,877,759
剰余金合計	37,542,297	38,278,827
投資主資本合計	126,858,483	143,722,383
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	615,139	969,477
評価・換算差額等合計	615,139	969,477
純資産合計	127,473,622	144,691,860
負債純資産合計	258,678,309	293,813,718

損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2024年2月1日 至 2024年7月31日)	当期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	7,635,803	8,793,301
その他賃貸事業収入	412,199	491,633
不動産等売却益	-	322,720
その他の収入	65,782	82,422
営業収益合計	8,113,786	9,690,078
営業費用		
賃貸事業費用	3,055,846	3,370,328
資産運用報酬	542,424	641,408
資産保管及び一般事務委託手数料	50,525	55,909
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	123,739	147,709
営業費用合計	3,774,935	4,217,756
営業利益	4,338,850	5,472,322
営業外収益		
受取利息	62	1,136
未払分配金戻入	1,163	854
還付加算金	906	-
その他	0	-
営業外収益合計	2,132	1,990
営業外費用		
支払利息	504,833	642,337
投資法人債利息	3,500	6,213
融資関連費用	141,244	279,294
投資法人債発行費償却	1,020	1,631
投資口交付費償却	20,812	21,988
営業外費用合計	671,409	951,465
経常利益	3,669,572	4,522,847
税引前当期純利益	3,669,572	4,522,847
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	3,668,967	4,522,242
前期繰越利益	383,349	355,517
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	4,052,316	4,877,759

組入れ資産ポートフォリオ一覧(2025年1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	1.1	4.5
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,100	2.2	5.0
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,740	0.6	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	0.7	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	8,740	2.3	5.1
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,350	0.8	6.7
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,510	0.5	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	0.9	3.9
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	7,470	2.7	5.3
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,450	0.4	4.8
	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	11,900	4.0	3.6
	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,430	1.9	3.7
	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,530	1.7	3.7
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,810	1.4	3.8
	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,970	1.0	3.8
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,440	0.9	3.6
	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	2,770	0.8	5.3
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.5	3.8
	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,190	0.7	5.5
	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,290	1.0	4.3
アーバンセンタ藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,210	0.7	5.6	
オフィス 小計			74,947	84,440	27.1	4.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,200	2.0	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,600	2.4	5.7
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,590	1.2	7.6
	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.1	4.1
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	9,500	10,600	3.4	4.2
	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	1,100	1,240	0.4	4.8
	商業施設 小計			28,854	30,730	10.4

	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	0.7	4.5
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,300	2.3	4.8
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,240	0.4	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	2,180	0.7	4.9
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,620	0.5	4.8
	白井ロジマン	千葉県白井市	2,470	2,570	0.9	5.6
	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,450	0.8	5.2
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,100	0.4	5.5
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	2,020	0.6	3.7
	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	4,320	1.3	5.6
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,830	1.1	5.7
	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,390	0.4	4.7
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,100	0.7	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	1,210	0.4	4.9
	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	902	0.2	5.2
	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,790	0.5	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			37,453	47,222	13.5	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	7,480	2.5	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,170	1.3	5.7
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,760	2.8	5.2
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,220	1.7	4.0
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,660	0.5	6.1
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	911	0.3	7.1
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,310	1.0	5.7
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	2,180	0.7	7.1
物流施設 小計			29,950	33,691	10.8	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(2025年1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	2,440	0.7	5.7
	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,730	1.4	4.8
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,110	1.2	5.0
	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	2,100	0.7	4.6
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	0.9	3.9
	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,120	1.1	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,820	0.7	4.3
	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	3,600	4,020	1.3	4.8
	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	22,500	6.4	4.6
	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	8,050	2.4	5.4
	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	5,930	1.8	5.1
	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	4,510	1.5	5.3
	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,100	1.4	5.8
	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	4,590	1.5	4.8
	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	5,130	1.4	7.6
	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	19,300	6.1	4.4
	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	東京都台東区	4,300	5,350	1.6	5.1
	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	7,150	2.1	4.9
	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	7,500	8,010	2.7	4.6
	ホテル 小計		102,494	117,400	37.1	4.9
	合計		273,698	313,483	99.0	4.9

期末鑑定評価額	:	313,483百万円
帳簿価額総額	:	274,097百万円
期末含み損益	:	39,385百万円
1口当たり純資産	:	53,848円
1口当たり含み損益	:	14,658円
1口当たりNAV	:	66,805円
P/NAV倍率	:	0.77

* 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(51,700円)÷1口当たりNAV

<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-10	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ10	社債	基準金利+5.0%	414	0.1	ASTILE市谷柳町 ASTILE嚙ヶ谷 CREAL premier湯島	東京都新宿区 東京都渋谷区 東京都文京区
MEZ-11	スターアジア・メザンローン債権投資シリーズ11	社債	基準金利+6.2%	870	0.3	センチュリオンホテルグランド赤坂	東京都港区
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			2,846	1.0		

*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 全銀協日本円 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 イーストブレイス	
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		8,740百万円		3,350百万円	
構造・階数	SRC B1/7F		S・SRC B1/21F		SRC B1/9F		S 6F		S・SRC・RC 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㎡		1,274.37㎡		589.94㎡		620.42㎡		1,906.86㎡		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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	100,390	103,004	247,040	253,983	121,507	118,280	66,299	75,196	230,435	231,179	114,477	121,531
賃貸事業収入	92,224	92,204	217,020	221,662	109,636	103,646	63,527	71,683	211,838	212,090	107,767	82,406
その他賃貸事業収入	8,166	10,800	30,019	32,321	11,870	14,633	2,772	3,513	18,597	19,088	6,710	39,124
不動産賃貸事業費用合計	28,848	34,903	73,711	71,154	37,394	43,782	13,717	15,651	57,073	73,588	28,626	62,802
管理業務費	6,033	7,574	17,457	15,609	6,974	6,872	5,229	5,631	15,608	15,374	8,362	7,828
水道光熱費	6,035	7,827	27,964	31,005	9,453	12,579	2,282	3,049	20,079	20,884	7,339	7,058
公租公課	4,472	4,469	20,264	20,258	3,374	3,396	4,853	4,877	16,497	16,497	8,274	8,274
修繕費	314	716	1,336	1,269	4,499	7,870	652	1,560	2,845	17,030	806	37,750
信託報酬	388	388	400	400	400	400	350	350	400	400	400	400
損害保険料	204	206	665	673	229	232	89	90	645	652	309	312
その他	11,400	13,719	5,623	1,938	12,462	12,430	260	91	997	2,749	3,134	1,178
NOI	71,541	68,101	173,328	182,828	84,112	74,498	52,582	59,545	173,362	157,590	85,851	58,729
減価償却費	14,207	14,205	46,524	47,051	11,810	12,244	4,004	4,092	33,372	35,219	13,714	14,239
不動産賃貸事業損益	57,334	53,896	126,804	135,777	72,301	62,253	48,577	55,452	139,990	122,371	72,136	44,489
資本的支出	-	550	5,825	57,313	17,184	5,061	780	10,875	14,112	64,601	24,456	7,939
NCF	71,541	67,551	167,503	125,515	66,927	69,436	51,801	48,670	159,249	92,989	61,394	50,790
期末帳簿価額(百万円)	2,947	2,933	5,490	5,501	1,809	1,801	2,078	2,085	6,263	6,292	2,424	2,417

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		7,470百万円		1,450百万円		11,900百万円		5,430百万円	
構造・階数	SRC 11F		SRC・S B1/8F		S・SRC 14F		RC7F		SRC B1/10F		SRC B1/10F	
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㎡		433.21㎡		8,488.11㎡		203.43㎡		886.93㎡		590.72㎡	
延床面積	2,384.03㎡		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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	52,089	52,089			317,175	323,265			239,103	245,559	140,854	135,196
賃貸事業収入	52,089	52,089			285,424	288,285			224,754	227,092	135,706	128,204
その他賃貸事業収入	-	-			31,751	34,980			14,349	18,466	5,148	6,992
不動産賃貸事業費用合計	14,595	18,587			136,016	127,838			77,606	64,287	41,766	42,624
管理業務費	885	885			32,479	23,981			18,445	22,642	11,713	12,445
水道光熱費	-	-	(※)	(※)	38,291	41,914	(※)	(※)	9,510	13,372	5,227	6,910
公租公課	4,664	4,664			30,858	30,856			24,270	24,269	11,733	11,733
修繕費	50	3,462			18,496	11,127			14,777	2,678	11,806	10,597
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
損害保険料	262	265			1,246	1,260			378	383	281	284
その他	8,333	8,909			14,244	18,298			9,873	590	654	304
NOI	37,493	33,501	50,666	49,046	181,159	195,427	20,338	20,411	161,496	181,271	99,087	92,572
減価償却費	3,137	3,137	4,753	4,907	57,044	62,885	1,805	1,805	22,613	23,159	10,044	10,254
不動産賃貸事業損益	34,355	30,364	45,913	44,139	124,114	132,542	18,533	18,605	138,883	158,112	89,043	82,317
資本的支出	-	-	3,382	2,051	267,171	115,979	-	-	15,789	16,409	3,297	54,788
NCF	37,493	33,501	47,284	46,995	△86,011	79,447	20,338	20,411	145,707	164,862	95,790	37,784
期末帳簿価額(百万円)	1,442	1,439	2,573	2,570	8,208	8,261	1,032	1,030	11,432	11,425	5,337	5,382

(※)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	4,530百万円		3,810百万円		2,970百万円		2,440百万円		2,770百万円		1,490百万円	
構造・階数	SRC B1/8F		S・RC B1/14F		SRC B1/8F		SRC・S B1/11F		S・SRC B1/11F		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㎡		700.59㎡		184.76㎡	
延床面積	4,629.27㎡		5,757.14㎡		2,909.80㎡		3,205.72㎡		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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	101,475	113,703	113,807	112,598	75,029	77,246	69,992	70,484	87,453	88,972	35,002	32,465
賃貸事業収入	96,839	106,376	102,065	101,999	70,902	72,767	69,992	70,484	81,522	81,169	29,507	30,660
その他賃貸事業収入	4,635	7,326	11,742	10,599	4,127	4,478	-	-	5,931	7,803	5,495	1,805
不動産賃貸事業費用合計	28,721	29,725	34,727	39,472	22,065	29,238	24,230	25,393	32,504	29,858	8,451	10,475
管理業務費	9,583	10,284	13,086	13,185	7,694	7,135	3,566	3,582	9,070	8,290	2,731	2,827
水道光熱費	5,415	7,689	7,933	10,901	3,132	4,005	26	27	6,308	7,899	1,381	1,685
公租公課	8,325	8,324	9,780	9,780	8,716	8,714	7,382	7,382	8,297	8,297	1,695	1,695
修繕費	2,275	2,211	2,601	4,319	1,941	7,484	-	254	6,798	3,900	826	2,167
信託報酬	400	400	400	400	375	375	500	500	350	350	400	400
損害保険料	271	274	293	296	140	142	256	259	251	254	52	53
その他	2,450	539	631	589	66	1,381	12,499	13,387	1,428	865	1,363	1,647
NOI	72,753	83,978	79,080	73,125	52,964	48,007	45,761	45,091	54,948	59,114	26,551	21,989
減価償却費	13,750	14,051	13,052	13,585	4,401	4,643	4,027	4,095	17,133	18,090	4,063	4,122
不動産賃貸事業損益	59,003	69,926	66,028	59,540	48,562	43,363	41,734	40,995	37,814	41,024	22,487	17,867
資本的支出	7,428	-	9,900	11,283	9,258	35,649	-	1,633	63,784	7,027	2,582	-
NCF	65,324	83,978	69,180	61,842	43,705	12,357	45,761	43,457	△8,836	52,086	23,968	21,989
期末帳簿価額(百万円)	4,712	4,698	4,022	4,020	2,792	2,823	2,378	2,375	2,528	2,517	1,498	1,493

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	2,190百万円		3,290百万円		2,210百万円	
構造・階数	RC・S B1/6F		S 8F		SRC B1/8F	
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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	63,352	65,961	85,373	87,136	80,990	84,638
賃貸事業収入	59,333	60,793	80,781	80,817	74,125	75,418
その他賃貸事業収入	4,019	5,168	4,592	6,319	6,864	9,220
不動産賃貸事業費用合計	18,916	23,493	17,787	20,569	18,409	27,788
管理業務費	5,032	5,084	5,215	5,288	4,627	5,794
水道光熱費	3,966	4,786	5,131	5,960	6,099	7,765
公租公課	4,633	4,642	6,578	6,578	4,203	4,203
修繕費	4,010	5,527	63	1,704	1,987	8,960
信託報酬	400	400	400	400	400	400
損害保険料	212	214	187	189	214	217
その他	661	2,837	211	448	875	447
NOI	44,435	42,468	67,585	66,567	62,581	56,850
減価償却費	9,058	9,128	15,281	15,281	7,898	8,219
不動産賃貸事業損益	35,377	33,339	52,303	51,285	54,682	48,630
資本的支出	1,208	4,552	-	-	3,512	39,589
NCF	43,227	37,915	67,585	66,567	59,068	17,260
期末帳簿価額(百万円)	1,927	1,922	2,808	2,793	2,192	2,223

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)		アーバンフォルム蔵	
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	5,200百万円		6,600百万円		3,590百万円		3,500百万円		10,600百万円		1,240百万円	
構造・階数	RC・S 3F		S 1F 他		S 4F		S・RC B2/8F		RC B2/24F		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㎡		96,101.96㎡		19,917.56㎡		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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	508,209	514,725	277,023	285,186					223,804	223,804	-	31,025
賃貸事業収入	409,783	405,932	249,875	254,262					223,804	223,804	-	29,338
その他賃貸事業収入	98,425	108,792	27,148	30,923					-	-	-	1,687
不動産賃貸事業費用合計	311,931	325,967	84,469	115,305					28,467	28,468	-	4,433
管理業務費	115,034	113,042	26,190	27,563					1,200	1,200	-	2,539
水道光熱費	124,260	139,039	27,770	35,520	(※)	(※)	(※)	(※)	-	-	-	1,465
公租公課	43,389	43,324	21,927	21,926					8,620	8,620	-	8
修繕費	11,915	10,801	3,713	23,113					-	-	-	-
信託報酬	3,078	1,150	350	350					350	350	-	321
損害保険料	1,520	1,538	799	808					217	220	-	64
その他	12,732	17,071	3,717	6,022					18,078	18,077	-	33
NOI	196,277	188,758	192,554	169,880	127,620	122,738	61,137	56,521	195,336	195,335	-	26,591
減価償却費	33,489	34,778	25,213	25,490	27,846	28,598	2,350	2,397	16,639	16,639	-	5,284
不動産賃貸事業損益	162,788	153,980	167,341	144,389	99,773	94,139	58,786	54,123	178,697	178,696	-	21,307
資本的支出	67,789	14,217	1,614	36,251	41,569	-	1,519	766	-	-	-	-
NCF	128,487	174,541	190,940	133,628	86,051	122,738	59,617	55,754	195,336	195,335	-	26,591
期末帳簿価額(百万円)	5,580	5,559	6,418	6,429	3,203	3,174	2,997	2,995	9,539	9,522	-	1,116

(※)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		-		1,240百万円		1,730百万円		2,180百万円	
構造・階数	SRC B1/12F		RC B1/3F 他		RC 14F		SRC B1/8F		RC 8F		RC B1/8F	
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		1982年11月15日 他		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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	59,693	62,073	196,535	200,613	49,082	9,538	39,356	38,509	60,546	61,931	59,302	58,591
賃貸事業収入	57,528	59,474	186,826	186,196	48,205	9,427	37,134	37,873	57,172	59,434	56,908	56,715
その他賃貸事業収入	2,165	2,598	9,708	14,416	876	110	2,222	636	3,374	2,496	2,393	1,876
不動産賃貸事業費用合計	14,674	14,075	36,836	44,759	13,260	2,748	12,325	7,958	15,503	26,636	17,715	16,521
管理業務費	2,204	2,340	9,709	9,596	2,650	549	2,109	2,057	2,491	2,706	3,515	3,078
水道光熱費	600	630	3,330	4,424	359	195	555	591	2,428	2,627	1,233	1,371
公租公課	3,053	3,057	12,532	12,556	2,921	1,053	2,973	2,973	3,646	3,724	4,023	4,023
修繕費	4,810	4,171	3,091	7,855	3,349	645	4,938	563	4,088	15,445	7,218	5,825
信託報酬	350	350	350	350	350	69	350	350	350	350	400	400
損害保険料	102	103	335	339	112	38	159	161	227	229	193	196
その他	3,552	3,421	7,487	9,636	3,517	198	1,240	1,261	2,270	1,552	1,131	1,626
NOI	45,019	47,998	159,698	155,854	35,821	6,789	27,030	30,550	45,043	35,295	41,586	42,070
減価償却費	5,396	5,378	13,472	13,587	8,046	2,684	7,722	7,879	8,898	8,929	6,466	6,531
不動産賃貸事業損益	39,622	42,619	146,226	142,267	27,774	4,105	19,308	22,670	36,145	26,366	35,120	35,538
資本的支出	3,808	142	1,785	4,337	115	-	1,657	12,296	1,039	66,600	144	5,638
NCF	41,210	47,855	157,913	151,517	35,705	6,789	25,373	18,254	44,003	△31,305	41,441	36,431
期末帳簿価額 (百万円)	2,064	2,059	6,316	6,307	1,453	-	1,196	1,200	1,564	1,622	1,913	1,912

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	1,620百万円		2,570百万円		2,450百万円		1,100百万円		2,020百万円		4,320百万円	
構造・階数	SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F		RC 8F		RC 5F 他	
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㎡		2,346.39㎡		1,803.70㎡		464.09㎡		12,544.61㎡	
延床面積	3,397.95㎡		22,448.08㎡		8,190.11㎡		4,862.83㎡		1,418.03㎡		15,708.08㎡	
建築時期	1995年3月24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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	45,316	45,128	142,506	144,718	86,647	90,027	40,535	40,420	42,472	43,130	152,409	152,006
賃貸事業収入	42,136	40,954	136,265	136,329	82,544	86,909	40,149	40,199	40,086	42,422	145,011	146,407
その他賃貸事業収入	3,180	4,173	6,240	8,389	4,103	3,118	386	221	2,385	708	7,398	5,599
不動産賃貸事業費用合計	9,664	14,920	69,164	73,589	29,943	36,487	13,515	13,883	9,864	8,849	37,982	36,006
管理業務費	2,402	2,214	6,121	6,141	9,552	9,875	3,899	3,969	2,253	2,355	11,590	12,494
水道光熱費	2,360	2,980	50	78	2,360	2,542	258	286	319	343	1,354	1,859
公租公課	2,470	2,470	13,882	13,880	5,325	5,320	3,216	3,212	2,026	2,026	10,946	10,944
修繕費	1,109	5,241	15,178	17,613	9,309	14,575	3,915	4,962	1,819	1,280	8,701	6,502
信託報酬	400	400	750	750	375	375	375	375	400	400	400	400
損害保険料	131	133	1,084	1,097	377	382	190	192	70	71	553	559
その他	790	1,479	32,097	34,029	2,642	3,415	1,659	884	2,975	2,371	4,436	3,245
NOI	35,651	30,207	73,342	71,128	56,704	53,540	27,019	26,537	32,607	34,281	114,427	116,000
減価償却費	4,605	4,854	19,466	19,475	14,189	14,333	5,710	5,883	4,393	4,393	15,474	15,862
不動産賃貸事業損益	31,046	25,352	53,876	51,652	42,514	39,206	21,309	20,654	28,213	29,887	98,952	100,138
資本的支出	9,027	3,196	555	-	4,361	5,027	3,153	6,101	-	-	7,839	6,005
NCF	26,624	27,011	72,786	71,128	52,342	48,513	23,866	20,436	32,607	34,281	106,588	109,994
期末帳簿価額(百万円)	1,501	1,500	2,323	2,304	2,177	2,168	963	963	1,704	1,700	3,627	3,618

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	3,830百万円		1,390百万円		2,100百万円		1,250百万円		1,210百万円		1,010百万円	
構造・階数	RC 6F 他		SRC 9F		RC B1/5F		S 3F		RC 6F		S 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㎡		1,180.02㎡	
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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	134,374	134,540	38,806	37,817	67,121	67,049	33,966	33,030	(*)	(*)	7,322	16,285
賃貸事業収入	127,048	127,165	36,691	37,025	61,543	64,193	33,242	32,035			7,322	16,038
その他賃貸事業収入	7,326	7,374	2,115	792	5,577	2,855	724	995			-	247
不動産賃貸事業費用合計	38,299	40,028	8,693	8,760	19,993	15,467	5,303	7,832			7,131	4,288
管理業務費	11,047	11,408	2,664	2,591	4,207	4,424	1,463	1,735			493	755
水道光熱費	866	1,127	389	432	640	669	50	55			72	66
公租公課	8,805	8,802	1,907	1,907	3,562	3,559	1,554	1,554			697	697
修繕費	9,120	11,757	2,165	2,673	6,794	2,822	283	1,770			66	23
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400			350	350
損害保険料	441	446	115	116	226	229	78	79			52	52
その他	7,616	6,086	1,050	638	4,161	3,361	1,473	2,238	5,398	2,342		
NOI	96,074	94,511	30,113	29,057	47,127	51,582	28,662	25,197	28,637	29,625	191	11,997
減価償却費	13,138	13,242	2,690	2,699	7,488	8,113	4,533	4,533	2,829	2,957	3,383	3,443
不動産賃貸事業損益	82,935	81,269	27,422	26,358	39,639	43,468	24,129	20,664	25,807	26,667	△3,191	8,554
資本的支出	-	6,003	173	367	13,920	1,587	-	-	144	8,234	611	606
NCF	96,074	88,507	29,939	28,689	33,206	49,994	28,662	25,197	28,492	21,390	△420	11,390
期末帳簿価額 (百万円)	3,264	3,256	1,143	1,141	2,119	2,113	1,082	1,078	1,142	1,148	775	772

(※)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	902百万円		1,790百万円		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㎡		770.36㎡	
延床面積	1,239.35㎡		2,260.91㎡		1,785.40㎡	
建築時期	2022年9月25日		2023年7月25日		2023年10月23日	
個別収支	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	22,634	23,201	38,312	45,248	27,334	28,622
賃貸事業収入	22,001	21,740	38,312	45,186	22,739	28,622
その他賃貸事業収入	633	1,461	-	62	4,595	-
不動産賃貸事業費用合計	5,963	6,235	11,289	8,804	12,611	4,760
管理業務費	1,179	1,285	2,455	2,574	1,547	1,694
水道光熱費	202	213	394	355	326	274
公租公課	1,164	1,148	2,692	2,676	1,767	1,767
修繕費	541	778	-	66	45	206
信託報酬	349	350	349	350	349	350
損害保険料	53	54	97	98	71	72
その他	2,472	2,406	5,299	2,683	8,503	395
NOI	16,671	16,965	27,023	36,444	14,722	23,862
減価償却費	3,322	3,322	6,763	6,858	5,208	5,208
不動産賃貸事業損益	13,349	13,643	20,260	29,585	9,514	18,653
資本的支出	-	-	-	-	-	-
NCF	16,671	16,965	27,023	36,444	14,722	23,862
期末帳簿価額 (百万円)	674	671	1,434	1,439	1,088	1,083

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	7,480百万円		4,170百万円		8,760百万円		5,220百万円		1,660百万円		911百万円	
構造・階数	S 5F		RC 8F		S 8F 他		RC・S 5F		S 2F		S 4F 他	
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㎡		6,242.76㎡		8,645.63㎡		3,964.00㎡	
延床面積	29,729.72㎡		18,387.89㎡		38,871.45㎡		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		1992年9月25日 他		2015年8月14日		1999年4月30日		1991年3月20日 他	
個別収支	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	201,657	206,673	(*)	(*)	265,769	275,767	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)	(*)
賃貸事業収入	190,179	190,166			251,428	253,414						
その他賃貸事業収入	11,477	16,507			14,340	22,353						
不動産賃貸事業費用合計	35,860	41,909			52,570	65,274						
管理業務費	6,060	6,400			13,397	13,629						
水道光熱費	11,477	16,507			14,577	22,643						
公租公課	13,477	13,476			21,077	21,077						
修繕費	1,580	2,155			2,322	6,021						
信託報酬	350	350			400	400						
損害保険料	461	466			672	690						
その他	2,452	2,552	121	810								
NOI	165,797	164,764	94,557	96,469	213,198	210,493	98,473	98,013	37,741	33,372	29,600	27,289
減価償却費	47,179	47,332	21,815	22,562	32,508	33,322	15,918	15,961	6,091	6,157	4,673	4,953
不動産賃貸事業損益	118,617	117,432	72,741	73,907	180,690	177,171	82,554	82,051	31,650	27,214	24,927	22,335
資本的支出	5,809	17,325	17,225	20,929	42,621	39,069	-	5,460	-	6,651	6,414	5,998
NCF	159,987	147,439	77,332	75,540	170,577	171,424	98,473	92,553	37,741	26,721	23,186	21,291
期末帳簿価額(百万円)	6,247	6,217	3,657	3,655	7,742	7,748	4,521	4,511	1,332	1,333	841	842

(※)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		2,180百万円	
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㎡		8,598.11㎡	
建築時期	1997年3月31日		2003年5月19日 他	
個別収支	第17期	第18期	第17期	第18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	79,065	76,661	70,513	68,661
減価償却費	20,813	22,259	9,771	10,011
不動産賃貸事業損益	58,251	54,401	60,742	58,649
資本的支出	27,478	49,306	5,901	9,093
NCF	51,586	27,355	64,611	59,568
期末帳簿価額(百万円)	2,748	2,775	1,954	1,953

(※)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	2,440百万円		-		3,730百万円		3,110百万円		2,100百万円		2,440百万円	
構造・階数	RC 9F		S 9F		SRC B1/9F		SRC B1/9F		RC 10F		S・SRC B1/10F	
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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	65,212	65,212	36,612	2,860	93,998	84,600	80,400	80,400				
賃貸事業収入	65,212	65,212	36,612	2,860	93,998	84,600	80,400	80,400				
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-				
不動産賃貸事業費用合計	8,339	9,012	3,940	1,069	12,000	10,990	9,504	8,523				
管理業務費	742	742	660	53	1,200	1,200	1,200	1,343				
水道光熱費	2	2	-	-	-	-	-	-	(※)	(※)	(※)	(※)
公租公課	5,632	5,632	2,351	612	8,883	8,883	4,502	4,501				
修繕費	1,381	2,053	339	323	1,209	195	3,169	2,072				
信託報酬	350	350	471	39	400	400	400	400				
損害保険料	205	208	94	31	285	288	181	183				
その他	24	23	24	9	22	23	50	23				
NOI	56,873	56,200	32,672	1,791	81,997	73,609	70,895	71,876	41,810	65,307	48,759	48,759
減価償却費	11,061	10,870	8,946	1,493	16,158	16,199	13,408	13,451	8,662	8,662	4,643	4,643
不動産賃貸事業損益	45,812	45,329	23,725	297	65,839	57,410	57,487	58,424	33,148	56,644	44,116	44,116
資本的支出	-	-	504	-	-	1,225	552	346	-	-	-	-
NCF	56,873	56,200	32,167	1,791	81,997	72,383	70,343	71,530	41,810	65,307	48,759	48,759
期末帳簿価額(百万円)	2,070	2,059	1,585	-	3,852	3,837	3,178	3,165	1,888	1,879	2,466	2,462

(※)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	3,120百万円		1,820百万円		4,020百万円		22,500百万円		8,050百万円		5,930百万円	
構造・階数	S 8F		RC 9F		RC B2/24F		S・SRC B1F/12F		S B1/12F		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㎡	
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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	70,002	70,002	46,911	59,448	※	※	540,155	629,996	209,472	243,734	148,299	171,666
賃貸事業収入	70,002	70,002	46,911	59,448			540,155	629,996	208,153	243,734	148,299	171,666
その他賃貸事業収入	-	-	-	-			-	-	1,318	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	6,849	8,226	5,275	5,694			46,475	38,870	17,474	41,582	14,337	29,255
管理業務費	990	990	900	900			1,160	2,020	660	660	720	1,420
水道光熱費	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
公租公課	5,316	5,316	3,413	3,413			30,805	30,805	13,877	13,877	12,942	12,942
修繕費	-	1,373	15	435			13,639	3,486	2,165	25,695	-	14,213
信託報酬	400	400	350	350			400	400	400	400	400	400
損害保険料	121	123	86	87			443	448	348	352	255	258
その他	21	22	510	508	26	1,709	22	596	20	20		
NOI	63,152	61,775	41,636	53,753	58,161	58,125	493,680	591,126	191,997	202,152	133,961	142,411
減価償却費	10,857	10,857	8,746	8,750	6,885	6,892	23,964	25,441	30,096	30,580	7,757	7,757
不動産賃貸事業損益	52,295	50,918	32,889	45,003	51,275	51,232	469,715	565,684	161,901	171,572	126,203	134,653
資本的支出	-	-	285	-	-	1,298	17,746	52,407	7,344	7,135	-	-
NCF	63,152	61,775	41,351	53,753	58,161	56,826	475,933	538,718	184,653	195,017	133,961	142,411
期末帳簿価額 (百万円)	3,078	3,067	1,917	1,909	3,623	3,618	17,889	17,916	6,701	6,677	5,026	5,018

(※)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	4,510百万円		4,100百万円		4,590百万円		5,130百万円		19,300百万円		5,350百万円	
構造・階数	S・RC B1/14F		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㎡		829.96㎡		261.16㎡	
延床面積	5,370.75㎡		4,622.48㎡		3,854.01㎡		7,322.03㎡		6,086.48㎡		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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	139,829	144,942	70,256	81,409	113,882	137,919	236,929	264,394	-	454,663	-	114,391
賃貸事業収入	139,829	144,942	70,256	81,409	113,882	137,919	236,929	264,394	-	454,663	-	114,391
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	13,929	13,249	11,016	10,352	10,367	13,807	57,090	57,507	-	1,515	-	1,190
管理業務費	720	960	790	720	720	720	720	720	-	759	-	759
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	11,510	11,509	8,949	8,949	8,781	8,781	9,697	9,696	-	9	-	8
修繕費	480	-	-	-	227	3,662	-	-	-	1	-	1
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400	-	358	-	337
損害保険料	303	306	259	262	217	220	412	416	-	381	-	76
その他	515	72	617	21	20	22	45,861	46,274	-	5	-	7
NOI	125,899	131,693	59,240	71,056	103,515	124,112	179,838	206,886	-	453,147	-	113,201
減価償却費	33,563	33,563	37,249	39,251	21,408	21,432	52,052	52,052	-	37,562	-	16,312
不動産賃貸事業損益	92,336	98,129	21,990	31,805	82,106	102,679	127,786	154,834	-	415,584	-	96,888
資本的支出	-	-	30,016	-	1,918	428	-	-	-	218	-	208
NCF	125,899	131,693	29,224	71,056	101,596	123,683	179,838	206,886	-	452,928	-	112,992
期末帳簿価額(百万円)	4,073	4,039	3,793	3,754	4,196	4,175	3,835	3,783	-	17,065	-	4,314

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	7,150百万円		8,010百万円	
構造・階数	S 11F		S・SRC B1/10F	
所在地	東京都台東区		大阪府大阪市	
敷地面積	296.66㎡		1,636.96㎡	
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17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	-	159,247	-	197,999
賃貸事業収入	-	159,247	-	197,999
その他賃貸事業収入	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	-	1,221	-	1,582
管理業務費	-	759	-	759
水道光熱費	-	-	-	-
公租公課	-	8	-	9
修繕費	-	1	-	1
信託報酬	-	337	-	337
損害保険料	-	107	-	468
その他	-	7	-	6
NOI	-	158,025	-	196,417
減価償却費	-	19,871	-	16,598
不動産賃貸事業損益	-	138,153	-	179,818
資本的支出	-	208	-	218
NCF	-	157,816	-	196,198
期末帳簿価額(百万円)	-	5,920	-	7,521

組入れ不動産等と個別物件収支(16)

第18期(2025年1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17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
不動産賃貸事業収入合計	2,427,977	2,479,858	1,235,224	1,280,778	1,379,914	1,368,122	962,609	979,748	2,042,277	3,176,426	8,048,003	9,284,934
賃貸事業収入	2,247,057	2,241,972	1,109,651	1,139,375	1,314,507	1,309,989	923,628	925,537	2,040,958	3,176,426	7,635,803	8,793,301
その他賃貸事業収入	180,919	237,885	125,573	141,403	65,406	58,133	38,981	54,211	1,318	-	412,199	491,633
不動産賃貸事業費用合計	730,293	809,141	462,298	520,952	396,736	398,625	173,660	204,022	258,182	294,995	2,021,171	2,227,737
管理業務費	186,154	182,494	144,885	146,805	86,293	86,325	35,011	35,336	13,784	17,814	466,129	468,776
水道光熱費	169,938	200,459	152,030	176,026	18,526	21,584	39,218	54,501	2	2	379,716	452,575
公租公課	195,707	195,749	88,180	88,120	91,701	89,887	75,664	76,616	148,149	146,442	599,404	596,816
修繕費	76,617	132,906	17,890	45,519	87,363	104,781	13,052	25,097	22,626	53,551	217,551	361,856
信託報酬	8,263	8,263	4,678	3,071	8,249	7,969	3,000	3,000	6,271	7,209	30,462	29,513
損害保険料	6,354	6,425	3,289	3,391	4,803	4,781	2,461	2,513	3,801	4,814	20,709	21,927
その他	87,258	82,842	51,342	58,017	99,797	83,294	5,253	6,957	63,547	65,160	307,198	296,271
NOI	1,697,683	1,670,716	772,926	759,826	983,178	969,497	788,948	775,726	1,784,094	2,881,430	6,026,831	7,057,197
減価償却費	311,701	324,419	105,539	113,189	163,199	160,173	158,772	162,561	295,462	382,245	1,034,674	1,142,591
不動産賃貸事業損益	1,385,982	1,346,296	667,387	646,636	819,978	809,323	630,176	613,164	1,488,631	2,499,184	4,992,156	5,914,606
資本的支出	449,674	435,305	112,492	51,235	48,338	126,144	105,450	153,833	58,367	63,697	774,323	830,216
NCF	1,248,009	1,235,411	660,433	708,590	934,839	843,352	683,498	621,893	1,725,726	2,817,733	5,252,508	6,226,981
期末帳簿価額(百万円)	75,901	76,011	27,739	28,799	39,534	38,062	29,044	29,036	69,178	102,187	241,398	274,097

- P.9 (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.9 (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.9 (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ンローン債権を除いて算出しています。
- P.9 (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(m²)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(m²)を一単位として算出しています。
- P.40 (注1) 「比率」は、2025年1月31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) 増築部分についてのみ取得しています。
- P.40 (注5) 「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6) 「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)