



本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏（※1）を中心としたアセットタイプ（用途）分散型のポートフォリオを構築

2 着実な成長

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

3 投資主利益第一主義追求のための施策

既成概念にとらわれないアクティブマネジメントの継続的実行

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	5
3.	第13期（2022年7月期）運用状況	10
4.	ESGに関連する施策への取組み	21
5.	中期計画の達成にむけて	27
6.	オフリングサマリー	33
7.	Appendix	41

投資方針



東京圏^(※1)への
優先、
重点集中投資
東京圏比率70%以上



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



ミドルサイズアセット^(※2)
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。

※1:「東京圏」：オフィス・商業施設については東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。

※2:「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(1)

第13期(2022年7月期) Overview

◆ 1口当たり分配金

予想 1,476円(79円)

実績 **1,476円**(46円)

※ 予想1口当たり分配金は、2021年9月に公表した分配金額
※ 1口当たり分配金の()内の数値は、内部留保の活用額。内部留保活用額は次の算式により算出
1口当たり(予想)分配金 - (予想)当期純利益 ÷ 期末発行済総投資口数 / 以下同じ

◆ 1口当たりNAV

第12期末 59,749 円

第13期末 **61,129 円**

◆ 分配金及びNAVサマリー

- ポートフォリオNOI 4,263 百万円(予想比 **+1.2%**)
 - ・ 賃料収入は、対予想比+0.1%で着地/その他賃貸事業関連収入が上振れ
 - ・ NOIの上振れ分(主として原状回復費収入)については、①内部留保取崩し額の削減~将来の**1口当たり分配金の安定化**へ活用、②後継テナント誘致コスト等への充当予定
- 1口当たりNAV **2.3%増**(第12期末比)
 - ・ 既存ポートフォリオにおける鑑定評価額の増額(第12期末比:1.1%増)により、**1口当たりNAVの2.3%成長**を実現

第14期及び第15期 Forecast

◆ 1口当たり分配金予想

第14期 **1,476円**(79円)

- ファイナンス関連費用により、内部留保の取り崩し額増(2022年3月公表の予想比)

第15期 **1,485円**(46円)

- 内部留保取り崩し額は、負ののれんの償却額(ミニムム88百万円)の前提

◆ 第14期以降の想定

- ・ オフィスの稼働率回復トレンドは継続することを想定、稼働率が回復した住宅については、稼働率維持の前提
- ・ ホテルの変動賃料は**“ゼロ”の前提**
- ・ オフィスの稼働率回復に加え、第15期においては、新規取得3物件の稼働日数増、ファイナンス関連費用減により、1口当たり分配金増を予想

ESG関連の取組み / 第5回公募増資の概要

《ESG関連の取組み》

- グリーンファイナンス・フレームワークの策定/第三者評価の取得 ~ 第5回公募増資時の新規借入は**全額グリーンローン**により調達
- 既保有物件及び新規取得物件における環境認証取得の継続 ~ 2022年8月末現在の環境認証取得比率:**42.7%**
- GRESBリアルエステートアセスメント ~ 2022年度参加済
- ホームページで環境関連の数値目標に対する達成度合いを開示継続

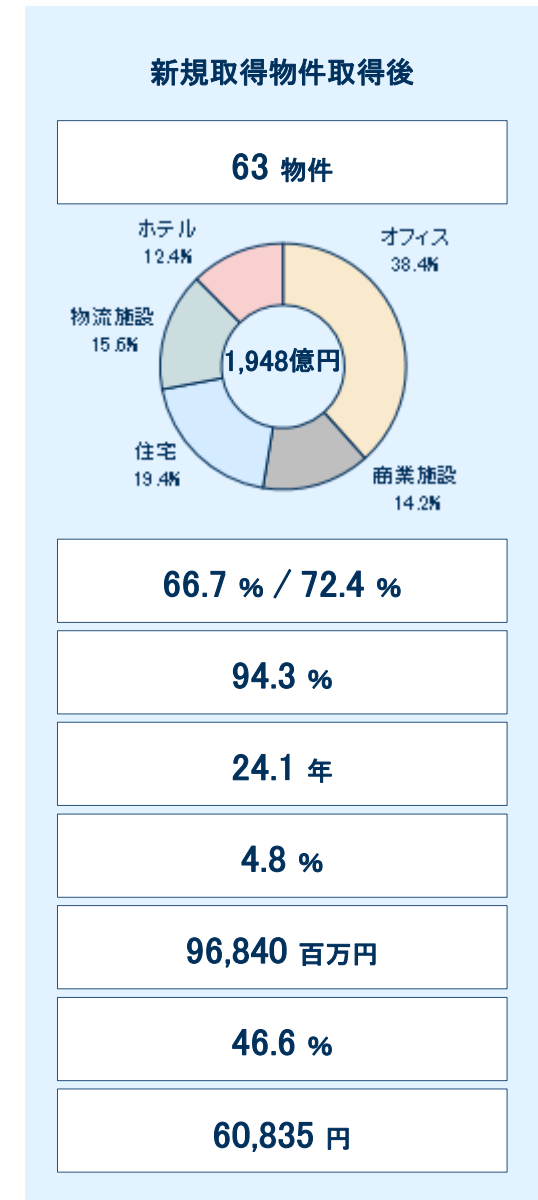
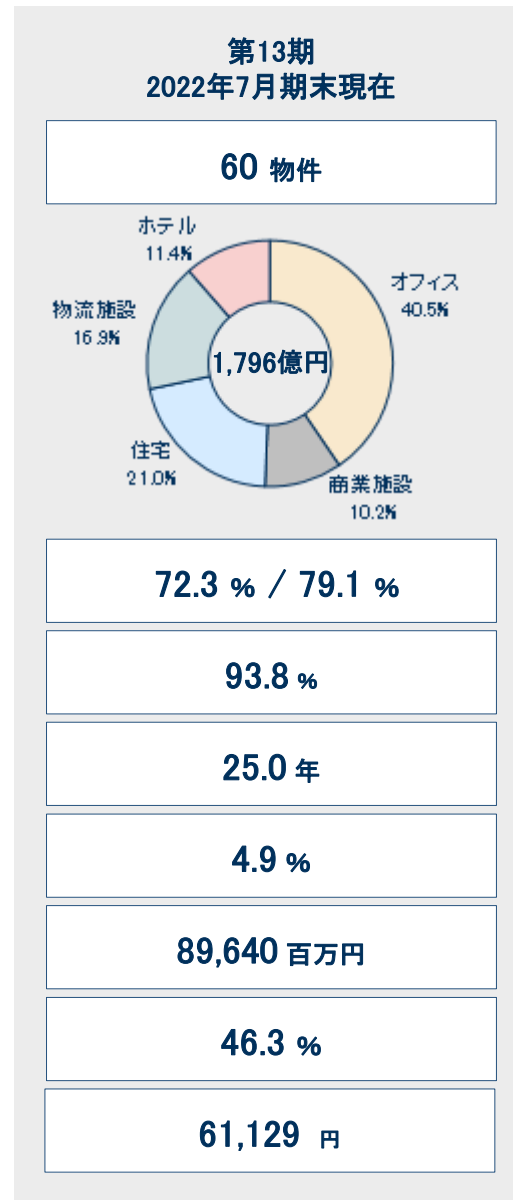
《第5回公募増資の概要》

- 2022年8月実行、新規物件(3物件/取得価格総額:151億円)取得済
- 資産規模は**1,948億円(63物件)**へと成長 ~ 資産規模の拡大、物件数の増加により、**分散効果及び収益の安定性**の高いポートフォリオへ
- 新規に参加された投資家もあり、**投資家層が拡大**
- 中期的には、**資産規模拡大 ~ 格付向上 ~ 金利コストの削減**、という効果を期待し、LTVの水準を維持しつつ資産規模拡大を追求

1. エグゼクティブサマリー(2)

2022年8月の公募増資及び物件取得による主要指標の推移

物件数
資産規模 ポートフォリオ構成
東京圏比率 ^(注1) ポートフォリオ全体 / 郊外型商業施設除く
ミドルサイズアセット比率 ^(注2)
平均築年数 ^(注3)
鑑定NOI利回り ^(注4)
有利子負債総額
総資産LTV
1口当たりNAV ^(注5)



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)

2022年7月期分配金について

- ◆ 第13期は、当初予想を上回るポートフォリオNOIを計上し、当初予想比で**内部留保活用額を削減**(▲33円/口)
- ◆ 第14期はファイナンスコストの吸収のため内部留保の取り崩し増額(前回予想比)、第15期はホテル以外のアセットタイプにおいて、**巡航状態に戻る**ことを見込む

第13期(2022年7月期)
—実績—

1,476 円

予想比 ±0円 (±0%)
内部留保活用 46円

第14期(2023年1月期)
—予想—

1,476 円

内部留保活用
79円

第15期(2023年7月期)
—予想—

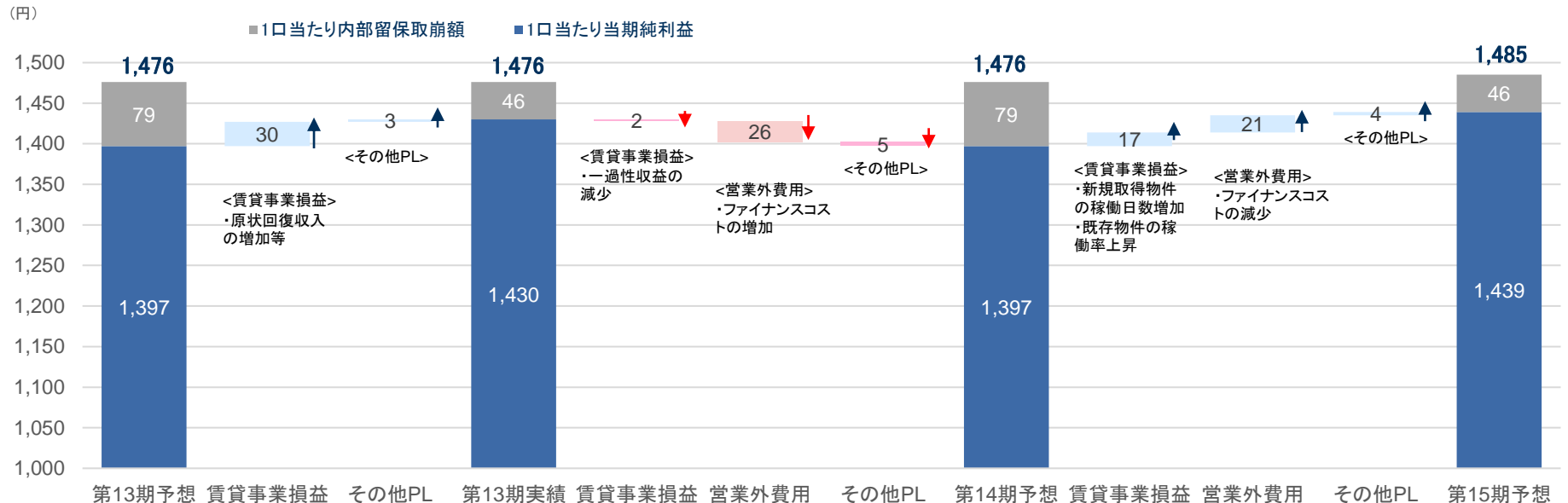
1,485 円

内部留保活用
46円

《分配金維持の方針》

- 巡航分配金と考える下記の1口当たり分配金を下限値として維持する方針

第15期以降 **1,485** 円を維持



2. 分配金実績及び業績予想(2)

2022年7月期の運用状況(サマリー)と2023年1月期及び2023年7月期の予想の前提

- ◆ マーケット環境の変化に即応した機動的な賃貸条件の調整により、**オフィス稼働率は上昇トレンド**、**住宅稼働率は安定稼働の状況**へ
- ◆ 宿泊需要の回復による、ホテルの**変動賃料の収受はアップサイド**／業績予想上の**変動賃料は“ゼロ”**の前提

	第13期(2022年7月期)実績	第14期(2023年1月期)、第15期(2023年7月期)業績予想
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 期初において前提とした稼働率の上昇は、ほぼ想定通りに推移(2022年1月末:92.8% ⇒ 2022年7月末:93.7%、期中平均:94.0%) ・ 潜在テナントの動きが活発化しており、物件によって強弱はあるものの、新規テナントは着実に誘致できている ・ 新規契約 12テナント:平均0.5%増額(従前テナントの賃料対比) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 潜在テナントの動きが活発化しており、また機動的な賃貸条件の調整等により、稼働率は上昇トレンドを維持する想定 ■ リーシング及びフリーレント期間は短期化傾向 ■ 第14期以降第15期末にかけて緩やかに稼働率の上昇を見込む／賃料単価の上昇は見込まず
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 新規入居3件(1,373.68㎡)／退去4件(1,949.25㎡)、サプライズなし ・ 新たな賃料の減免要望はなし ・ 2022年4月より経費(借地料)削減実施済み(年間4,255千円の削減効果) ・ 第13期中の賃料未収はなく、収益は安定的に推移 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第14期中のテナント退去予定なし、第15期中に1件の退去予定解約予定面積:585.52㎡／商業施設全体の0.6% ■ 第14期に賃料増額(1件)、同額(1件)、減額(2件)にて再契約済または予定 ■ 上記2点について業績予想に織り込み済み ■ テナントミックスの検討 ～ スーパーマーケットの誘致交渉中
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ・ ファミリータイプ住戸は、需給のタイトさ、これに応じた賃料増額調整及び交渉により、新規契約時及び契約更新時において賃料増額を実現(増額幅:月額877,200円) ・ シングルタイプ住宅は、機動的な賃貸条件の調整により、稼働率を回復(2022年1月末:81.0% ⇒ 2022年7月末:96.0%) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 第13期中の平均稼働率程度を維持する前提 ■ 賃料は同水準を維持と想定
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ 収益は安定的に推移 ・ 第13期中に契約期間が満了した3テナントのうち、1テナントとは賃料増額で新たな定期建物賃貸借契約開始済み、残り2テナントとは従前と同一条件で契約更新済み 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 収益は安定的に推移する見込み ■ 第15期中に契約期間が終了する3テナントは、現状維持の前提 ■ 第16期以降の契約期間満了テナントについても、事前交渉開始
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> ・ 約定通りに固定賃料を収受(変動賃料のみの「KOKO HOTEL 大阪なんば」を除く7ホテルより) ・ 宿泊需要の戻り、損益分岐点の引下げ努力により、「KOKO HOTEL 大阪なんば」のテナントから、変動(GOP連動)賃料を収受 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1テナントから賃料減額要望を受領～協議中 ■ 業績予想上は変動賃料“ゼロ”の前提／上記以外のホテルについては、約定通り固定賃料のみを収受する前提

2. 分配金実績及び業績予想(3)

第13期(2022年7月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ 賃料収入については、ほぼ当初予想通りに着地、主として原状回復費収入増によりNOIは増額(対予想比)
- ◆ 支払電気料金の増加へ即応～下記破線枠内参照

(単位:百万円)

	第13期 (2022/7期) 予想(※)	第13期 (2022/7期) 実績	増減金額		増減要因
賃貸事業収益	5,899	6,060	161	2.7%	<その他賃貸事業関連> 原状回復費収入の増加 +69.2百万円 水道光熱費収入の増加 +55.2百万円 敷金償却の増加 +16.4百万円 礼金収入の増加 +4.3百万円 更新料収入の増加 +3.4百万円 解約違約金の増加 +3.4百万円 <賃貸事業費用> 水道光熱費の増加 +71.5百万円 修繕関連費の増加 +30.5百万円 リーシング関連費 +6.7百万円 <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px;"> <p>■ 支払電気料金増加へ即応</p> <ul style="list-style-type: none"> - オフィス17物件、物流施設1物件の全テナントへ、テナントへ請求する電気料金が支払電気料金と連動する形式への移行を依頼 - 全テナント了解済み </div>
オフィス賃料	1,971	1,974	2	0.1%	
商業施設賃料	849	847	△2	△0.2%	
住宅賃料	1,210	1,215	4	0.4%	
物流賃料	910	910	0	0.0%	
ホテル賃料	424	426	2	0.5%	
その他賃貸事業関連	532	686	154	29.0%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,688	1,796	108	6.4%	
NOI	4,211	4,263	52	1.2%	
減価償却費	699	697	△1	△0.2%	
賃貸事業損益	3,511	3,565	53	1.5%	
メザニン関連収入	24	28	4	17.5%	
匿名出資損益分配金	-	-	-	-	
販管費	543	546	2	0.5%	
営業利益	2,992	3,047	55	1.9%	
営業外収益	-	2	2	-	
営業外費用	491	489	△2	△0.5%	
経常利益	2,500	2,560	59	2.4%	
税引前当期純利益	2,500	2,560	59	2.4%	
法人税等	0	0	-	0.0%	
当期純利益	2,499	2,559	59	2.4%	
1口当たり分配金(円/口)	1,476円	1,476円	0円	0.0%	
1口当たりFFO(円/口)	1,787円	1,820円	33円	1.8%	
内部留保残高	8,826	8,886	59	0.7%	
(参考)1口当たり純利益(円/口)	1,397円	1,430円	33円	2.4%	

(※)第12期決算短信にて公表(2022年3月16日)

2. 分配金実績及び業績予想(4)

第14期(2023年1月期)及び第15期(2023年7月期)の業績予想

- ◆ 2022年8月実行の公募増資により新規に3物件を取得、2023年7月期において新規取得3物件がフルに寄与
- ◆ 第15期末にかけてオフィスの緩やかな稼働率上昇を見込む

(単位:百万円)

	第13期 (2022/7期) 実績 (A)	第14期 (2023/1期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因 (対第13期実績)	第15期 (2023/7期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因 (対第14期予想)
賃貸事業収益	6,060	6,363	303	5.0%	<オフィス> アーバンセンター藤沢の取得 +65.1百万円	6,499	136	2.1%	<オフィス> アーバンセンター藤沢の運用日数増加
オフィス賃料	1,974	2,056	82	4.2%	<商業> あべのnini(商業施設)の取得 +198.7百万円	2,137	80	3.9%	既存物件の空室区画の埋め戻しを想定
商業施設賃料	847	1,035	188	22.3%	<ホテル> あべのnini(ホテル)の取得 +80.7百万円	1,043	8	0.8%	あべのnini(商業施設)の運用日数増加等
住宅賃料	1,215	1,216	1	0.1%	<その他賃貸事業関連> (新規3物件) +7.2百万円	1,224	8	0.7%	事務所区画の埋め戻し等を想定
物流賃料	910	914	3	0.4%	(既存物件)	916	1	0.2%	<その他賃貸事業関連> 水道光熱費収入の増加 +40.1百万円
ホテル賃料	426	503	76	18.0%	原状回復費収入の減少 △69.1百万円	501	△1	△0.3%	
その他賃貸事業関連	686	637	△48	△7.1%	水道光熱費収入の増加 +45.8百万円	676	38	6.0%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,796	1,804	7	0.4%	敷金償却の減少 △16.4百万円	1,892	87	4.9%	<賃貸事業費用> 水道光熱費 +71.4百万円
NOI	4,263	4,559	296	6.9%	更新料の減少 △8.8百万円	4,607	48	1.1%	公租公課 +32.2百万円
減価償却費	697	734	37	5.3%	礼金収入の減少 △3.9百万円	749	15	2.0%	リースング △36.6百万円
賃貸事業損益	3,565	3,824	258	7.3%	解約違約金の減少 △3.4百万円	3,857	33	0.9%	建物管理費 +9.9百万円
メザニン関連収入	28	24	△4	△15.2%	<賃貸事業費用> (新規3物件) +50.9百万円	23	0	△1.6%	修繕費 +9.7百万円
匿名組合損益分配金	-	-	-	-	(既存物件)	-	-	-	<営業外費用> ファイナンスコストの減少
販管費	546	585	38	7.1%	修繕費 △49.7百万円	579	△6	△1.0%	
営業利益	3,047	3,263	215	7.1%	水道光熱費 +37.6百万円	3,302	38	1.2%	
営業外収益	2	-	△2	△100.0%	リースング関連費 △20.5百万円	-	-	-	
営業外費用	489	576	86	17.7%	建物管理費 △12.1百万円	535	△41	△7.1%	
経常利益	2,560	2,686	126	4.9%	<減価償却費、販管費> 資産規模拡大に伴い増加	2,766	79	3.0%	
税引前当期純利益	2,560	2,686	126	4.9%		2,766	79	3.0%	
法人税等	0	0	-	0.0%	<営業外費用> 有利子負債残高の増加に伴う増加	0	-	0.0%	ファイナンスコストの発生
当期純利益	2,559	2,686	126	4.9%		2,766	79	3.0%	
1口当たり分配金(円/口)	1,476円	1,476円	0円	0.0%		1,485円	9円	0.6%	
1口当たりFFO(円/口)	1,820円	1,780円	△40円	△2.2%		1,829円	49円	2.8%	
内部留保残高	8,886	8,735	△150	△1.7%		8,648	△87	△1.0%	
(参考)1口当たり純利益(円/口)	1,430円	1,397円	△33円	△2.3%		1,439円	42円	3.0%	

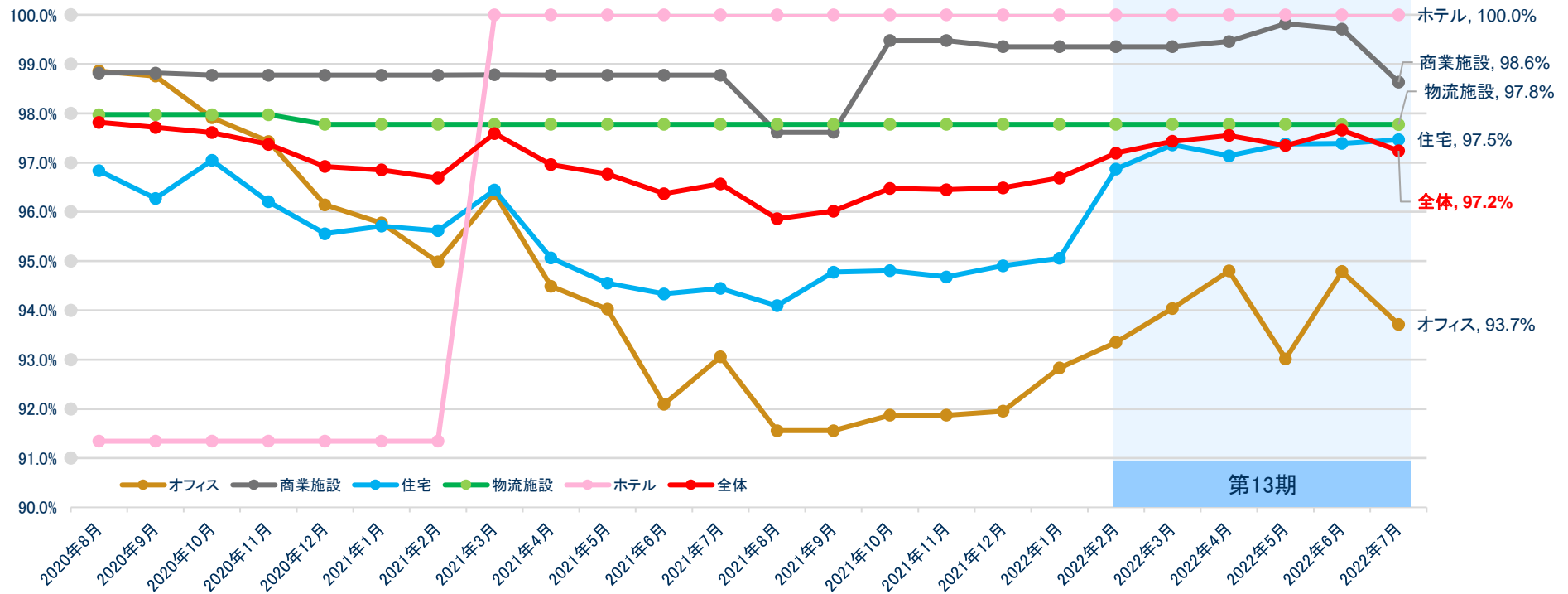
3. 第13期(2022年7月期)運用状況

3. 第13期(2022年7月期)運用状況(1)

～稼働率の状況～

◆ポートフォリオ全体として、第13期中**97%以上の稼働率を維持**(契約面積ベース)

◆オフィス稼働率は**上昇トレンド**、住宅稼働率は**安定稼働の状況**



	第10期	第11期	第12期	第13期					
	2021年1月末	2021年7月末	2022年1月末	2022年2月末	2022年3月末	2022年4月末	2022年5月末	2022年6月末	2022年7月末
オフィス	95.8%	93.1%	92.8%	93.4%	94.06%	94.8%	93.0%	94.8%	93.7%
商業施設	98.8%	98.8%	99.4%	99.4%	99.4%	99.5%	99.8%	99.7%	98.6%
住宅	95.7%	94.4%	95.1%	96.9%	97.4%	97.1%	97.4%	97.4%	97.5%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	96.9%	96.6%	96.7%	97.2%	97.4%	97.6%	97.4%	97.7%	97.2%



3. 第13期(2022年7月期)運用状況(2)

オフィス① ～第13期(2022年7月期)のテナント異動等～

オフィス運用状況

<第13期実績>

- テナント入退去: **新規契約面積**(4,973.60㎡) > **退去面積**(4,261.63㎡)
- **新規テナント誘致: 12テナント**(従前対比平均 **0.5%の賃料上昇**)
1テナントを除き、賃料は全て**マーケット賃料以上**
- **更新時の賃料増額も実現、6テナント、月額+2,710千円**
据置も含め平均で**4.2%の増額**
- **更新時の減額はなし**
- **更新のタイミングではなく、賃貸期間中の増額も実現**
2テナント、平均**10.3%の増額**

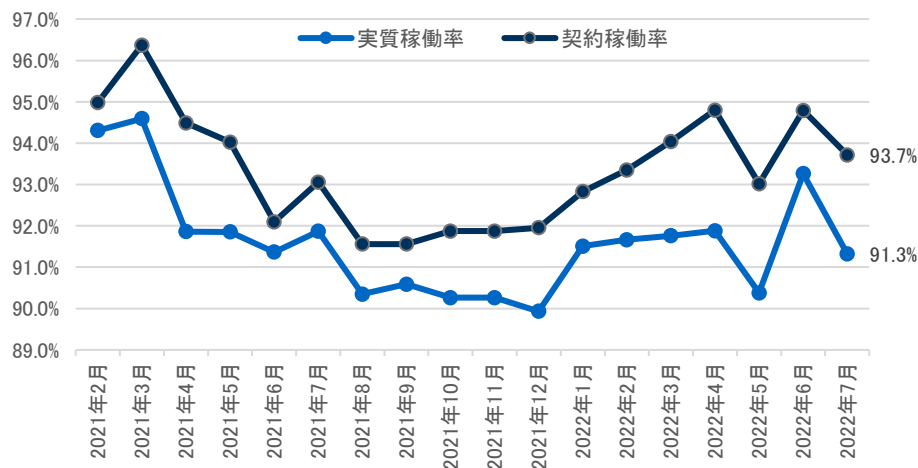
<第14期以降の見込み>

- **潜在テナントの動きが活発化しており、リーシングに手応えあり**
～ 14期から15期にかけて緩やかな**稼働率上昇**を見込む

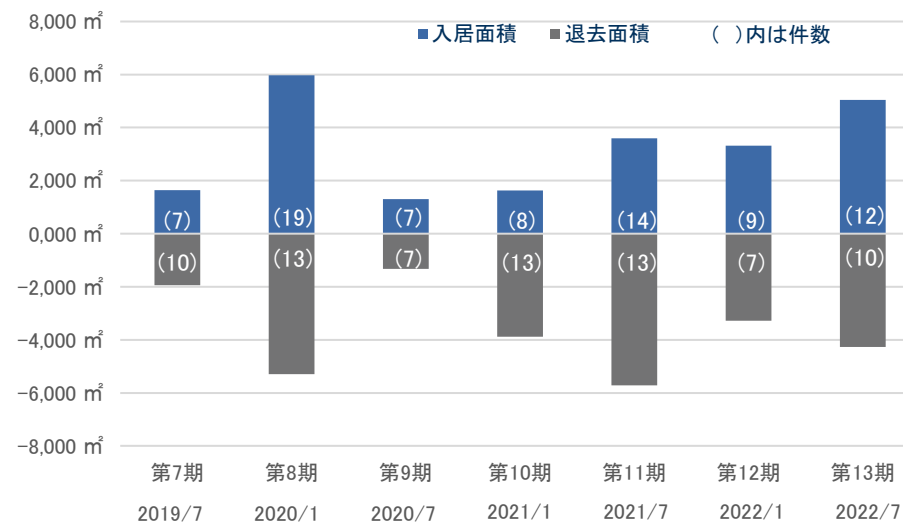
2022年7月期におけるテナント異動

	テナント数	面積(㎡)	
<新規入居>	12	4,973.60	
増額	6	3,014.03	- 増減合わせ平均で0.5%の増額
同額	1	726.98	- 新規テナントの賃料は、1テナントを除き、全てマーケット賃料以上
減額	5	1,232.59	
<更新>	40	18,725.25	
増額	6	8,385.00	- 据置も含め平均で4.2%の増額
据置	34	10,340.25	- 更新時に減額したテナントは無し
減額	0	0.00	
<退去>	10	4,261.63	

契約稼働率/実質稼働(※)率推移



テナント入退去の推移(面積・件数)

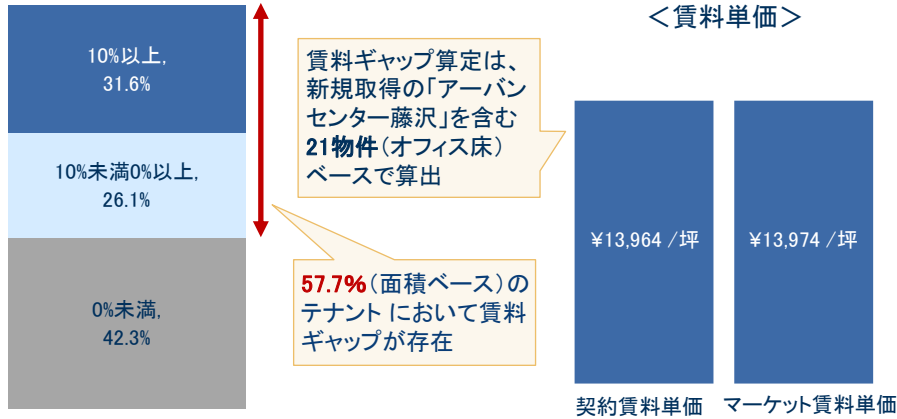


※ 実質稼働率 = (契約面積 - フリーレント適用面積) ÷ 賃貸可能面積

3. 第13期(2022年7月期)運用状況(3)

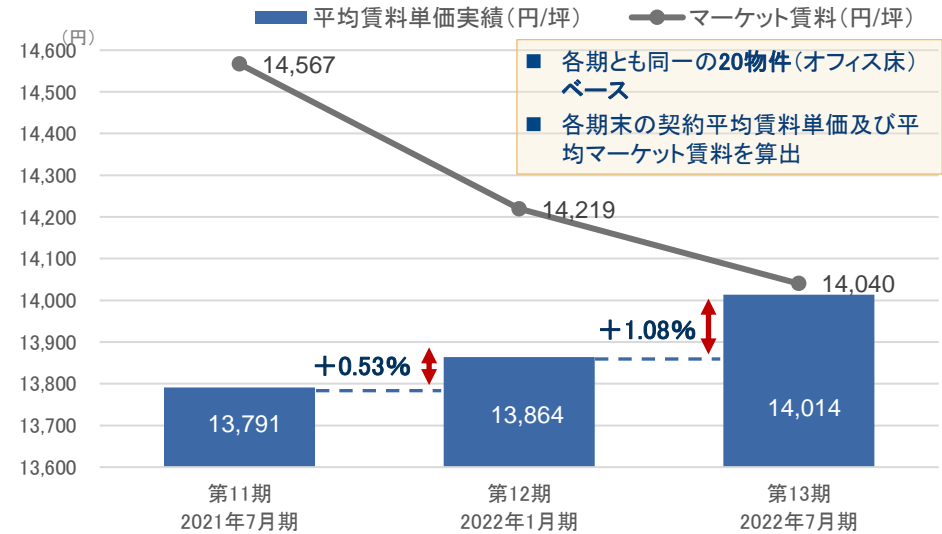
オフィス② ～賃料ギャップの状況及び賃料単価推移～

第13期末賃料ギャップ^(※)

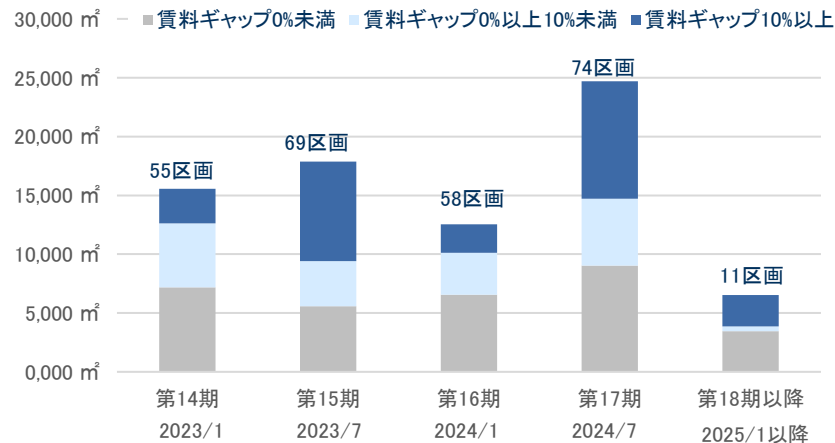


※ シービーアールイー株式会社が、期末時点で査定した各物件の新規成約見込み賃料(レンジ)の中間値をマーケット賃料とし、マーケット賃料と各テナントの契約賃料との乖離を賃料ギャップとしています。アミューズメントメディア学院本館及び新館については、ネットの賃貸面積で計算しています。

賃料単価推移



オフィスポートフォリオの契約更新時期



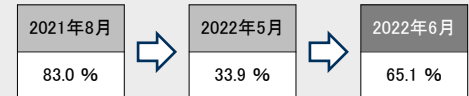
リーシング課題への対応

【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

- 4フロア退去区画のうち、2フロアを埋め戻し
- 残り2区画内覧実施中

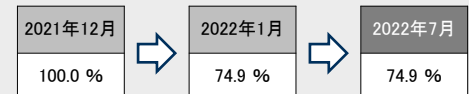


【日本橋浜町パークビル(東京都中央区)】



取得価格	1,450百万円
構造	SRC 11F
賃貸可能面積	1,913.44㎡
建築時期	1992年7月

- 1第2期末に退去した区画を第13期で埋め戻せず
- 現行坪単価はマーケット賃料より高いが、賃料にこだわってリーシング中



3. 第13期(2022年7月期)運用状況(4)

商業施設

商業施設運用状況

<第13期実績>

- 賃料収入は**安定的に推移**、ほぼ当初想定通りの収益確保
- 「ラパーク岸和田」
 - 既存テナントの館内移転 ~ **集客力のあるテナント誘致**(13期中に開業済み)
 - サブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、**コスト削減実施**
- 「シュロアモール筑紫野」 右記ご参照
- 「西友水口店」
 - シングルテナント、地域密着型の業態ということから特段の動きなし
- 「バグース池袋西口」
 - 業態によってテナントの営業状況は**コロナ禍以前の売上を回復**

<第14期以降の考え方>

- 郊外型商業施設の売却方針は維持／保有している期間中は収益の最大化を目指す“**ゼロベース**”での収益向上策を検討
- 新規取得の「あべのnini(商業施設)」における賃料増額に向けた準備

シュロアモール筑紫野(事例)



取得価格	6,550 百万円
構造	S造 2F
賃貸可能面積	31,088.53㎡
テナント数	20
建築時期	2007年6月

- 第13期中3区画退去(1,048.58㎡)
- 収益向上策としてテナントミックスの見直しを検討増築も視野に、日々の集客効果が高いアンカーとなる食料品を扱うスーパーマーケットの誘致を検討中
- 駐車場(借地)の借地料減額の実現(年間420万円強の費用削減)
- 第14期中期間満了 4テナントの対応状況(賃料増額1、据置1、減額2)

地域社会の活性化に貢献する物件運営

本投資法人は、地域内の他分野の事業者や自治体と連携し、保有不動産の活用により近隣地域への貢献、活性化に取り組んでいます

- 「ラパーク岸和田」
市役所や、持続可能で平和な地球社会の創造を目指す公益財団法人の主催により地域貢献に資するイベントを実施



ピースパル国際アートコンテスト



岸和田環境フェア2022

- 「シュロアモール筑紫野」
近隣地域とのコミュニケーションイベント、健康促進イベントを実施
- 「5月5日 こどもの日はシュロアモール筑紫野でみんなで遊ぼう」
- 「シュロアモール筑紫野ウォーキング大会」



3. 第13期(2022年7月期)運用状況(5)

住宅

- ◆ シングルタイプ住宅(3物件)においては、マーケット状況に即応し機動的な賃貸条件の調整により、稼働率が上昇、安定稼働の状況へ
- ◆ ファミリータイプ住戸(専有面積30㎡以上)においては、新規入居、更新時ともに賃料増額を実現

住宅運用状況

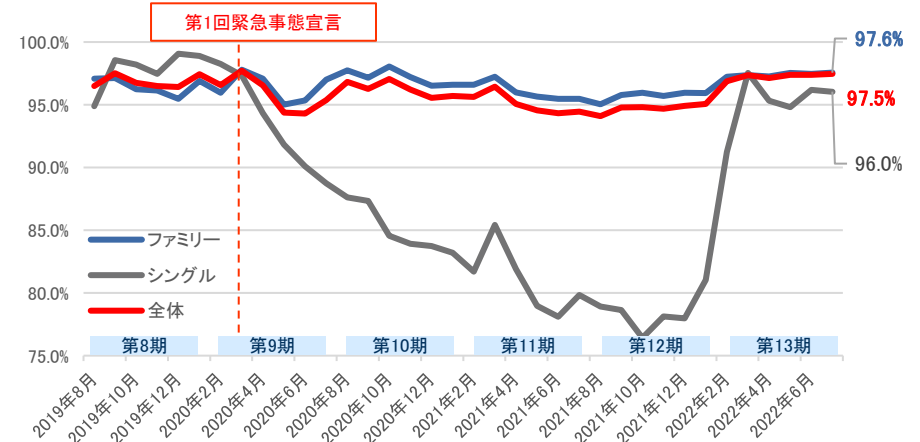
<第13期実績>

- テナント入退去: 新規契約面積(9,467.98㎡) > 退去面積(7,033.18㎡)
- 入退去及び賃料動向: 賃料総額(月額) **+317,850円**

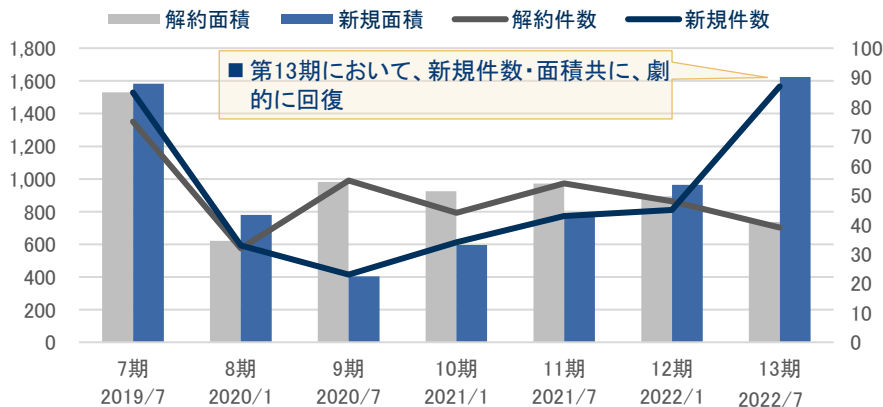
	住戸面積30㎡未満		住戸面積30㎡以上	
	戸数	増減総額	戸数	増減総額
新規入居	89戸	△558,850円	120戸	+611,700円
更新	45戸	0円	257戸	+265,500円
解約	49戸	—	83戸	—

※ 新規入居においては従前テナントの賃料が判明している住戸のみを比較し、差異を集計

稼働率推移

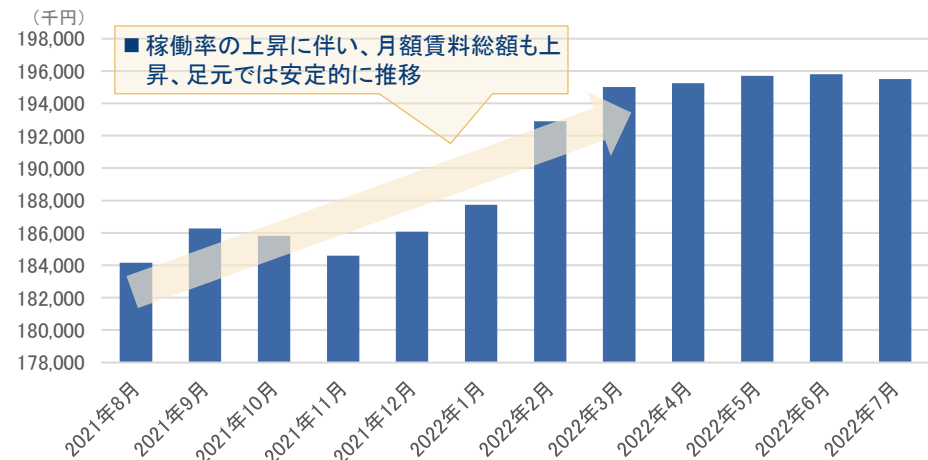


シングルタイプ住宅の新規契約及び解約の推移



※このグラフにおけるシングルタイプ住宅とは、アーバンパーク難波、アーバンパーク護国寺、アーバンパーク高円寺の3物件

月額賃料総額の推移



3. 第13期(2022年7月期)運用状況(6)

物流施設

- ◆ 第12期、第13期において、それぞれ1テナントと定期建物賃貸借契約の終了のタイミングで賃料増額を実現
- ◆ 今後も賃料増額の可能性を追求するとともに、収益性向上を企図した再開発や増築の検討を継続

物流施設運用状況

<第12期実績>

- 1テナントについては、**賃料増額**で定期建物賃貸借契約の再契約
- 1テナントについては、従前と同条件にて賃貸借契約を更新

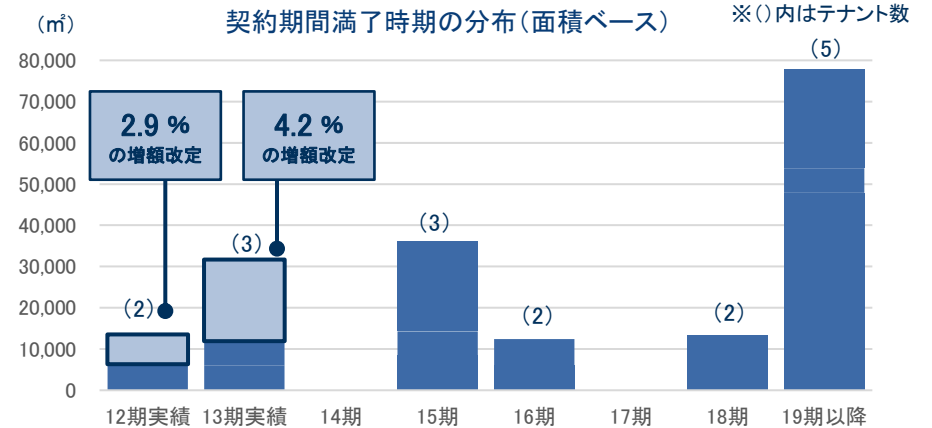
<第13期実績>

- 1テナントについては、**賃料増額**で新たな定期建物賃貸借契約開始済
- 他の2テナントについては、従前と同条件で契約更新済

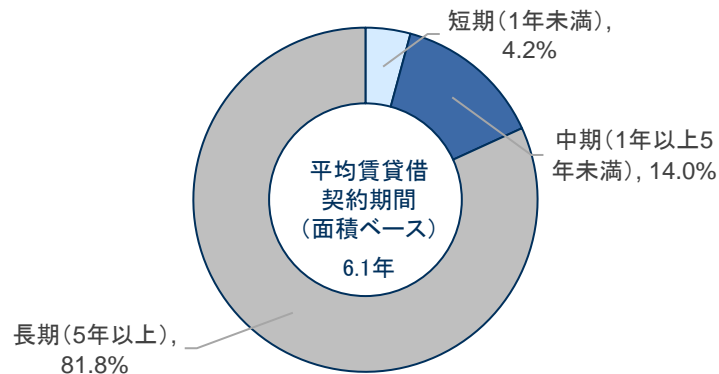
<第14期以降の取組み>

- 空室が長期化していた**オフィス床に申込**あり、稼働率向上に向けた取組
- 収益性向上のための船橋ハイテクパーク工場 I における**増築の推進**

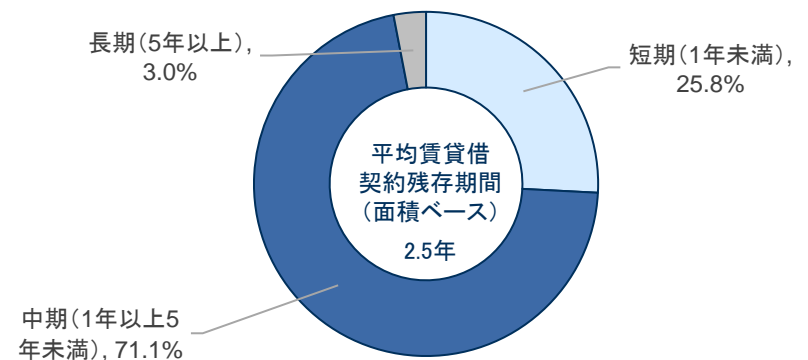
賃料改定及び契約期間



平均賃貸借契約期間



平均賃貸借契約残存期間



3. 第13期(2022年7月期)運用状況(7)

ホテル

- ◆ 第13期において「KOKO HOTEL 大阪なんば」から**変動賃料収受**／第14期、第15期の業績予想上はすべての**変動賃料を“ゼロ”**と設定
- ◆ 新規取得の「あべのnini(ホテル)」においては、新所有者(貸主)として**オペレータチェンジ**を正式に申入れ

ホテルポートフォリオ(9物件)の状況

<第13期の状況／8物件>

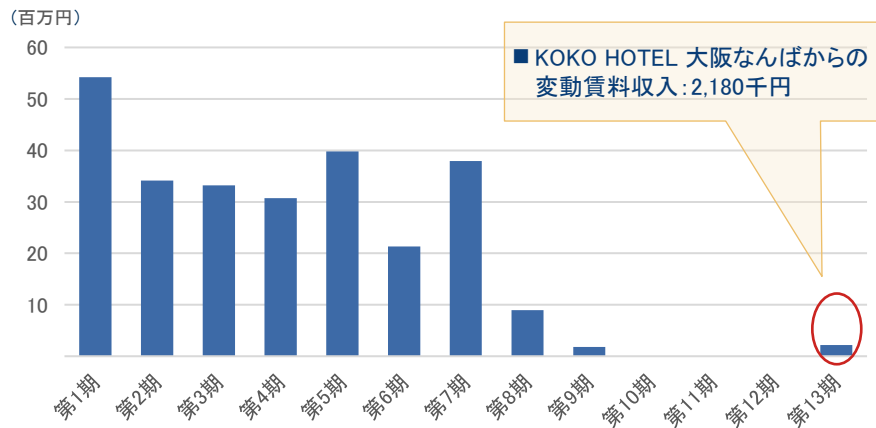
- 第13期においては、固定賃料を約定通りに収受(未収及び支払遅延はなし)
- 1テナントから賃料減額要請 ~ 協議中
- 1ホテルは、コロナ禍の影響から閉館中 ~ 再開時期未定
- 「KOKO HOTEL 大阪なんば」から5月から7月計算期間におけるGOP連動賃料を受領 2,180千円

<第14期以降の想定>

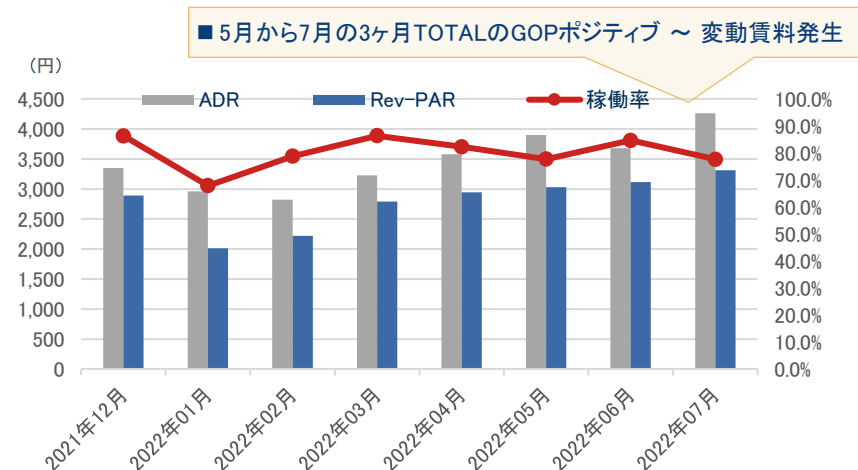
- 固定賃料は約定通りに収受する前提
- 宿泊需要の一定の戻りは確認できているものの、変動賃料については収受しない前提
- **6ホテル**において賃料体系に変動賃料が組み込まれており、**アップサイドを期待**

物件名	取得時期	固定賃料	変動賃料
R&Bホテル梅田東	2016.4	○	—
スマイルホテルなんば	2016.4	○	○
レンブラントスタイル東京西葛西	2017.3	○	○
ベストウェスタン横浜	2017.3	○	○
The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	2018.8	○	○
グランジット秋葉原	2018.8	○	—
レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	2018.8	○	○
KOKO HOTEL 大阪なんば	2018.8	—	○
あべのnini(ホテル)	2022.8	○	—

変動賃料の推移



KOKO HOTEL 大阪なんばの営業状況



3. 第13期(2022年1月期)運用状況(8)

財務の状況①

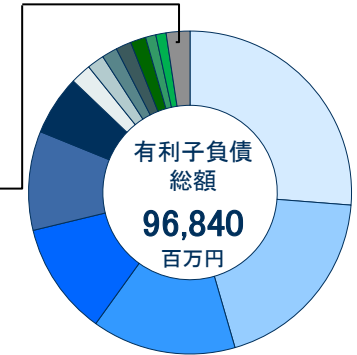
- ◆ 新規借入、リファイナンスを通じて、平均借入年数の長期化、**固定金利の借入比率の増加**を実現
- ◆ 2022年8月の公募増資に伴う新規借入においては、新規借入先を招聘し、**バンクフォーメーションの拡充**を実現

借入の状況(※1)			
	第12期末 2022年1月	第13期末 2022年7月	2022年8月末日時点
LTV	46.4%	46.3%	46.6%(公募増資後)
有利子負債残高	89,640 百万円	89,640 百万円	96,840百万円
長期負債比率	100.0%	100.0%	100.0%
平均残存年数	3.0 年	3.0 年	3.3 年
平均借入年数	5.0 年	5.1 年	5.1 年
平均調達金利(※2)	0.76%	0.77%	0.78%
固定金利比率	89.5%	88.4%	95.1%

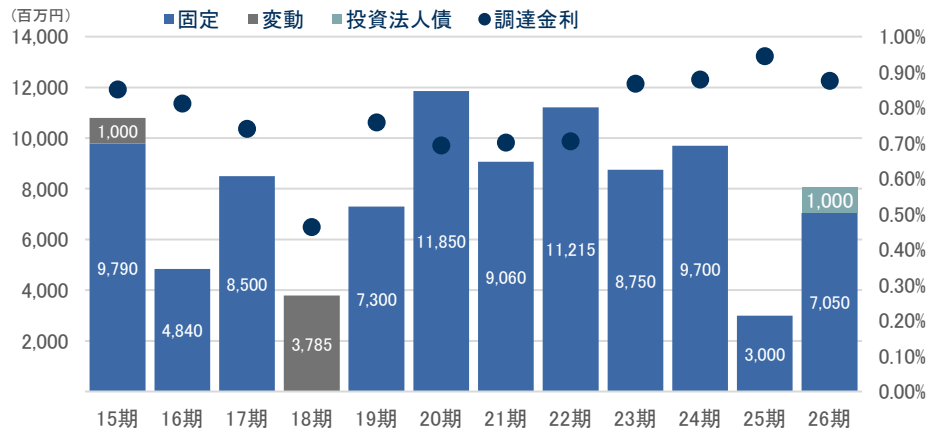
(※1)投資法人債を含めた状況を記載しています。

(※2)金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

バンクフォーメーション(2022年8月31日時点)			
銀行名	比率	銀行名	比率
三井住友銀行	26.2%	紀陽銀行	1.5%
みずほ銀行	19.3%	西日本シティ銀行	1.5%
新生銀行	14.4%	千葉銀行	1.0%
三井住友信託銀行	11.3%	投資法人債	1.0%
あおぞら銀行	9.9%	みずほ信託銀行	0.8%
りそな銀行	6.0%	三十三銀行	0.5%
みなと銀行	2.1%	第一生命保険	0.5%
福岡銀行	1.7%	富国生命保険	0.5%
横浜銀行	1.5%		



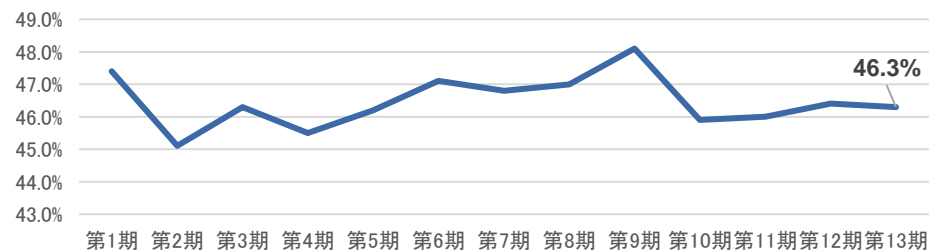
返済時期の分散状況(2022年8月31日時点)



格付の取得状況

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)

LTVの推移



3. 第13期(2022年7月期)運用状況(9)

財務の状況②

- ◆ 第13期中に「**グリーンファイナンス・フレームワーク**」を策定し、JCRより最上位評価「**GREEN 1(F)**」を取得
- ◆ 2022年8月の公募増資に伴う新規借入(72億円)は、**全額グリーンローン**による借入

グリーンファイナンス・フレームワークの策定と第三者評価取得

JCRグリーンファイナンス・
フレームワーク評価

最上位評価
GREEN 1(F)

- 投資主利益の最大化を追求するとともに、ESGに関連する取組みを更に推進し、投資家層の一層の拡大及び安定的な資金調達手段の確保を目指すため、**グリーンファイナンス・フレームワーク**を策定

適格クライテリア-1

以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件

1	DBJ Green Building認証	★★★ ~ ★★★★★
2	BELS評価	★★★ ~ ★★★★★
3	CASBEE認証	B+ランク、Aランク、Sランク

適格クライテリア-2

以下のいずれかを満たす設備等改修工事

1	適格クライテリア-1の評価・認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事
2	運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事(従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの)
3	再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

初のグリーンローンによる借入



あべのnini (商業施設)

CASBEE Aランク

所在地	大阪府大阪市
取得価格	9,500 百万円
建築時期	2012年1月

- あべのnini(商業施設)の売買契約締結と同時にCASBEE不動産評価認証**Aランク**を取得
- 策定したグリーンファイナンス・フレームワークに基づき借入れを実行
- あべのnini(商業施設)の取得資金の一部として、7,200百万円を**全額グリーンローン**により調達
- 今後もESGに関連する取組みの一環として、グリーンファイナンス・フレームワークに基づく、**グリーンボンド**発行や**グリーンローン**による借入れを検討

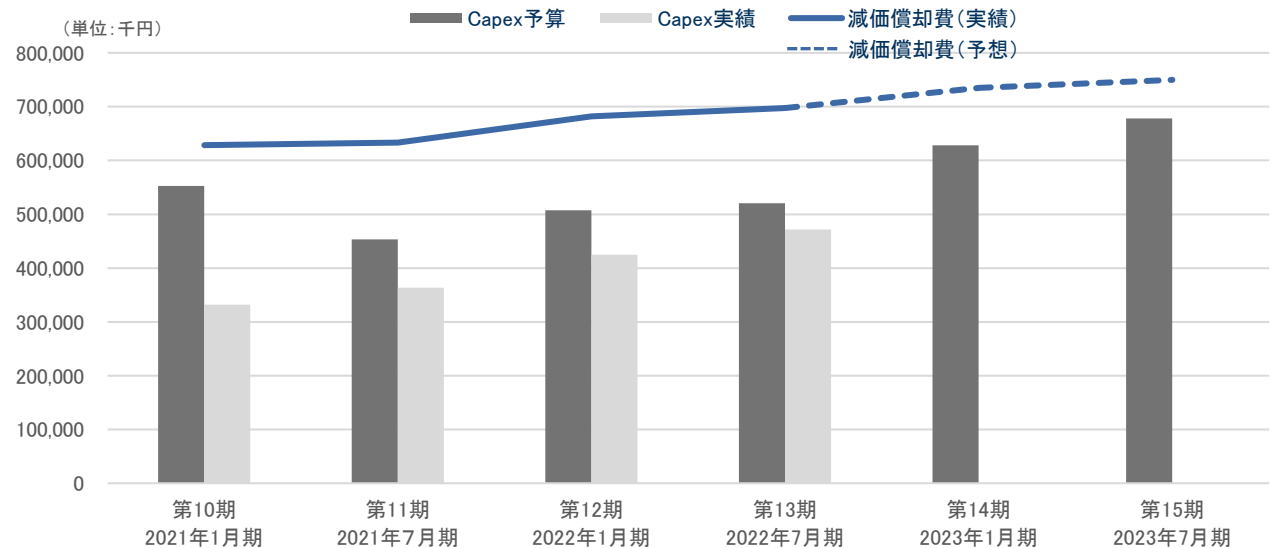
借入先	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団 三井住友銀行 あおぞら銀行 みずほ銀行 りそな銀行 新生銀行 千葉銀行 三井住友信託銀行
借入金額	7,200 百万円
資金使途	あべのnini(商業施設)取得資金
利率	日本円3ヶ月TIBOR+0.60% (その後のswap契約により0.87215%で固定化)
借入実行日	2022年8月18日
返済期日	2027年8月31日

3. 第13期(2022年7月期)運用状況(10)

Capexコントロールの実績

- ◆ サステナビリティ推進部が主導し、資本的支出(Capex)を適切にコントロール(コスト及びタイミング)
- ◆ 環境負荷の低減と同時に高効率の機器の導入など、消費エネルギー減などによるランニングコスト削減 ~ 内部成長への寄与

Capexマネジメントについて	
<ul style="list-style-type: none"> - サステナビリティ推進部が司令塔となり、各物件のCapex予算の立案と進捗を一元的に管理 - 予算の消化状況及び予算からの削減状況から、計画からの前倒し実行も検討 	
■ 13期に実施した主なCapex工事	
高田馬場アクセス 外調機空調更新工事	36 百万円
東神戸センタービル 入退館システム更新工事	27 百万円
■ 14期に予定している主なCapex工事	
東神戸センタービル 機械式駐車場改修工事	40 百万円
南麻布渋谷ビル エレベータ更新工事	37 百万円



	第10期 2021年1月期 (実績)	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 (予想)	第15期 2023年7月期 (予想)
減価償却費	628,354	633,013	682,245	697,599	734,778	749,729
Capex 予算	552,841	453,448	507,750	520,543	628,409	678,057
Capex 実績	331,901	363,439	424,722	471,534	-	-
Capex 予算削減割合	40.0%	19.8%	16.4%	9.4%	-	-
Capex 実績 / 減価償却費	52.8%	57.4%	62.3%	67.6%	-	-
修繕費(実績 / 予想)	181,949	220,204	181,998	255,201	209,016	218,727
物件数	53 物件	53 物件	60 物件	60 物件	63 物件	63 物件

4. ESGに関連する施策への取組み



4. ESGに関連する施策への取組み(1)

ESGに関連する取組みに係る最近のトピックと本資産運用会社における推進体制

- ◆ ESGに関連する取組みの一環として、2021年度GRESBリアルエステイト評価^(注1)へ参加、**3 Star**及び**Green Star**を取得
- ◆ ESGに関連する取組みを強化すべく、**サブ・スポンサー(日本管財及び東京キャピタルマネジメント)**との連携を一層強化

ESGに関連する取組みに係る最近のトピック

◆グリーンファイナンス・フレームワークの策定・認証取得

- 2022年6月30日に第三者機関であるJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価^(注2)」の最上位評価である**Green1 (F)**を取得
- 同フレームワークに基づき、適格クライテリア^(注3)を満たす特定資産(グリーン適格資産)である「あべのnini(商業施設)」の取得資金として本投資法人初となるグリーンローンによる資金の借入れを実行



◆CASBEE不動産評価認証 最高位取得

- 「東神戸センタービル」本投資法人初となるCASBEE不動産評価認証「**Sランク**」(最高位)を取得
- LED化の実施、省エネの推進により、物件取得から4年後の2022年6月に認証取得



◆GRESBリアルエステイト評価

- 2021年度GRESBリアルエステイト評価へ初参加「**3 Star**」を取得
- 「マネジメント・コンポーネント」と「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「**Green Star**」の評価を獲得



ESG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(主としてE(環境)関連)

本資産運用会社
サステナビリティ推進部 STARASIA
Investment Corporation



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

■ 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初参加**3 Star**取得
- 資本的支出及び修繕費の最適化
 - ・ 資本的支出、修繕工事費の精査
 - ・ 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
(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)

<E(環境)関連に係るサポート体制>

■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)



合併により、AM+PMの1ストップサービスを展開する体制に日本管財と連携し、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

E(環境)に関連する目標の達成を目指す

4. ESGに関連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

- ◆ 2021年度においては、ホテルの稼働状況の回復等の要因で2020年度比では微増だが、2019年度(基準年度)比では削減を実現
- ◆ 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し、継続的な削減を目指す

E(環境)に係る数値目標とその達成状況

GHG(注1) モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	目標年 (2030年)
GHG排出量	t-CO ₂	23,154.05	16,804.50	20,130.43	-
Scope 1	t-CO ₂	1,968.71	1,129.44	1,672.17	-
Scope 2	t-CO ₂	21,185.34	15,675.06	18,458.26	-
GHG排出量原単位(注2)	t-CO ₂ /m ²	0.05712	0.04057	0.04097	0.05140
削減率	%	-	▲ 29.0%	▲ 28.3%	▲ 10.0%

原油換算使用 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	目標年 (2030年)
原油換算使用量	kL	11,220.81	9,156.34	11,234.60	-
原油換算使用量原単位	kL/m ²	0.02768	0.02210	0.02286	0.02491
削減率	%	-	▲ 20.1%	▲ 17.4%	▲ 10.0%

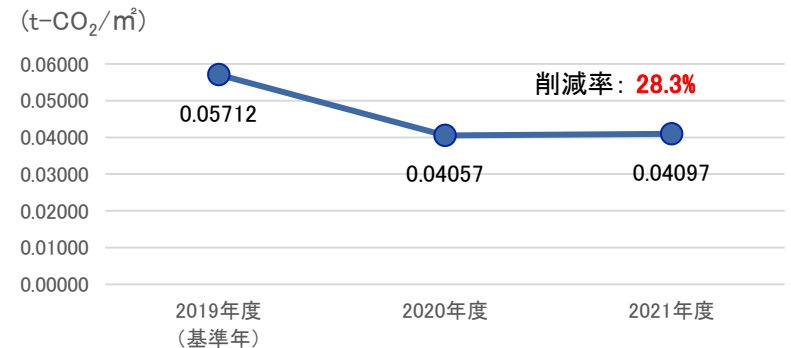
エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	目標年 (2030年)
エネルギー消費量	MWh	44,560.98	36,362.39	44,615.75	-
エネルギー消費量原単位	MWh/m ²	0.10992	0.08778	0.09080	0.09893
削減率	%	-	▲ 20.1%	▲ 17.4%	▲ 10.0%

水資源 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	目標年 (2030年)
上水使用量	m ³	329,687.35	220,847.18	255,933.91	-
上水使用量原単位	m ³ /m ²	0.8133	0.5331	0.5209	≤ 0.8133
削減率	%	-	▲ 34.4%	▲ 36.0%	±0%

廃棄物 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	目標年 (2030年)
廃棄物排出量	t	2,693.27	1,656.50	3,164.05	-
カバー率	%	69.1%	65.1%	70.4%	-
廃棄物排出量原単位	t/m ²	9.61	6.14	9.14	≤ 9.61
削減率	%	-	▲ 36.1%	▲ 4.9%	±0%

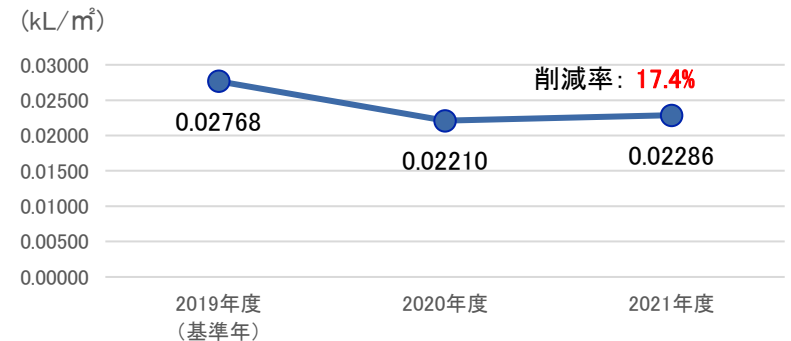
GHG排出量原単位

目標:2030年までに基準年比10%削減



エネルギー消費原単位

目標:2030年までに基準年比10%削減



4. ESGに関連する施策への取組み(3)

E(環境)・S(社会)に係る取組み

- ◆ 2022年6月に「東神戸センタービル」で「CASBEE不動産評価認証」において最高位となる「Sランク」を取得
- ◆ S(社会)に係る取組みとして、2021年度は対象範囲を広げてテナント満足度調査を実施済／得られた結果の管理運営への反映を検討

E(環境)に係る取組み

◆環境認証取得の状況(2022年8月末現在)

環境認証取得物件数 : 13 物件		対 総延床面積 ^(注1) 42.7 %		
		物件名	アセットタイプ	延床面積
DBJ Green Building 認証 ^(注2)	★★★	原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50 m ²
	★★	本町橋タワー	オフィス	15,407.83 m ²
		ラパーク岸和田	商業施設	65,663.02 m ²
		アーバンパーク常盤台公園	住宅	15,708.08 m ²
		アーバンパーク三ツ池公園	住宅	10,918.37 m ²
		岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72 m ²
	★	成信ビル	オフィス	7,624.66 m ²
BELS評価 ^(注3)	★★★	アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56 m ²
	★★	アーバンパーク宮前平 ^(注5)	住宅	2,039.17 m ²
CASBEE 不動産 ^(注4)	Sランク	東神戸センタービル	オフィス	25,740.46 m ²
	Aランク	アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29 m ²
	Aランク	あべのnini(商業施設)	商業	4,866.82 m ²
合計				233,827.19 m ²

(※) 第12期末以降に新たに認証を取得した物件をハイライトしています。

2026年までの
取得目標

対 総延床面積 **50.0 %**

グリーンリース契約^(注6) 締結の状況

◆グリーンリース契約締結実績

- オフィス59テナント、商業17テナント、住宅3テナント、物流施設3テナント及びホテル2テナントについて、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
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

84 テナント

賃貸面積合計 **63,703.76** m²

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:4名中1名)
- 従業員満足度調査を定期的実施
- 従業員の健康及び快適性に配慮すべく、各種制度を整備
 - ・ 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

◆災害救援自販機設置

- 保有物件において、非常災害時等に備え「災害救援自販機」を設置。停電やライフラインが寸断された場合、ライフラインの復旧や救援物資が到達するまでの間、無償で飲料を提供

※平時は通常の自動販売機として飲料を販売



◆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を定期的実施

4. ESGに関連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(9.7%(2022年9月13日現在))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(2022年9月13日現在)

- 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:

186,832 口

<スターアジアグループの創業者>



保有比率:
9.7%

本資産運用会社マネジメントチーム

- 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
- 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開始
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、2021年10月投資主総会にて本投資法人の補欠執行役員として選任済

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	13期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2% (上限)	132,779 千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5% (上限)	255,805 千円
取得報酬	取得価格 × 1.0% (上限)※	4,000 千円

※利害関係者からの取得は0.5%(上限)

意思決定プロセス

- 法令を遵守し、高い透明性を持った意思決定の実行
- 投資家の資金を運用する者として、高い倫理観を常に持ち業務を遂行



← コンプライアンス委員会への付議を要しない事項

→ コンプライアンス委員会への付議を要する事項

4. ESGに関連する施策への取組み(5)

G(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>	

5. 中期計画の達成に向けて

5. 中期計画の達成に向けて(1)

中期計画の進捗状況

- ◆ 2021年3月に中期計画として、資産規模目標:3,000億円、1口当たり分配金成長目標:1,600円を掲げる
- ◆ 進捗状況は、資産規模: **1,948億円**(2022年8月末現在)、1口当たり分配金: **1,485円**(予想巡航分配金)

中期計画(目標年度2026年)

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

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

2022年8月末時点進捗

資産規模

2022年8月末現在 **1,948** 億円

今後の重点施策

- 流動性の高い中規模物件の集積による資産規模の拡大
- 既成概念にとらわれず、あらゆる施策を検討
- 開発案件を含むスポンサー・パイプラインの活用
(ファンドの運用資産1,918億円)
- 資産運用会社の独自ネットワークによる案件発掘
- 資産入替の適時の実行

1口当たり分配金

巡航分配金予想 **1,485** 円

今後の重点施策

- 保有物件の再開発、増築等の収益性向上策の検討
- サブ・スポンサー(日本管財グループ)との協働
- 物件の特性に合わせた管理体制の検証及び必要な修正
- 規模の経済を活かした経費削減
修繕費/資本的支出の最適化
- 外部成長による1口当たり分配金の成長

5. 中期計画の達成に向けて(2)

内部留保の活用方針

- ◆ 負ののれんを含む**内部留保を活用**し、①一時的な減収要因への対応(**ディフェンシブな活用**)、②保有資産の再開発等(建物除却損、賃料ダウンタイム)への対応(**オフェンシブな活用**)へ充当し、安定的な分配を維持する方針





5. 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本投資法人の成長に資する継続的なスポンサー・サポート

スターアジアグループによる開発案件への取組み

- スターアジアグループは今後も開発案件への取組みを継続

GSA Star Asiaが開発に関与した
学生専用レジデンス



HAKUSAN HOUSE



KAMIKITA HOUSE

京都市における
住宅開発プロジェクト(注1)



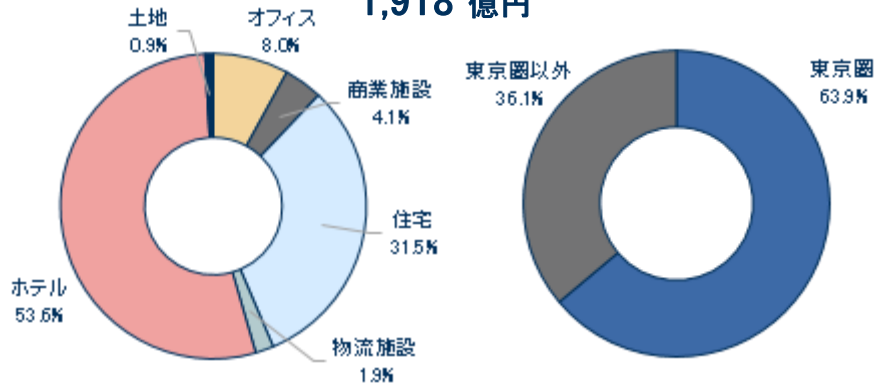
アーバンパーク京都西七条

スターアジアグループの運用中物件(注2)

- 今後の収益回復が期待できると考えられるホテルを多数運用中

鑑定評価額(注3)の合計

1,918 億円



(2022年7月末日現在/鑑定評価額ベース)

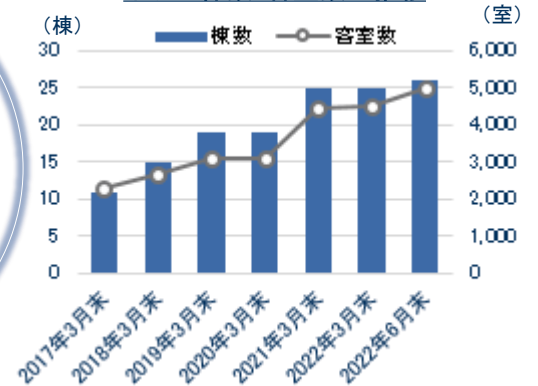
本投資法人のパイプライン拡充を期待

ポラリスのホテル事業への取組み

- ポラリスは、不動産投資運用ノウハウをホテル運営に活かし、収益構造の改革に取り組む
- 3ブランドを展開し、日本全国で26施設(2022年6月末日現在)のホテルを運営



ポラリスの運営する ホテル棟数・客室数の推移



ポラリスの連結子会社は「ホテルトラスティ」6施設(注4)についてホテル運営を受託

No.	施設名	床面積・客室数
1	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊	6,648㎡/207室
2	KOKO HOTEL 名古屋栄	5,732㎡/204室
3	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	9,506㎡/211室
4	KOKO HOTEL Premier 熊本	8,064㎡/205室
5	KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町	7,812㎡/223室
6	KOKO HOTEL 神戸三宮	4,900㎡/141室

- 1-4は、スターアジアグループが取得した物件の運営受託
- 5及び6はオペレーターチェンジによる受託



KOKO HOTEL Premier 熊本



5. 中期計画の達成に向けて(4)

内部成長に資する既保有物件における収益力向上策(再開発、増築等)の検討・検証

- ◆ ①資産規模拡大による1物件当たりの収益寄与度の低減、②負ののれんを含む内部留保の充実による分配金安定化原資の確保等により、本投資法人による保有物件の再開発が可能と判断 ~ 検討継続
- ◆ 別途の収益向上策として「船橋ハイテクパーク工場 I」において、テナント要望に基づき増築を検討／基本協定書を締結済み

ポートフォリオの強化を目指した保有資産の再開発の検討

STEP 1 現状分析



本投資法人の
取組み状況

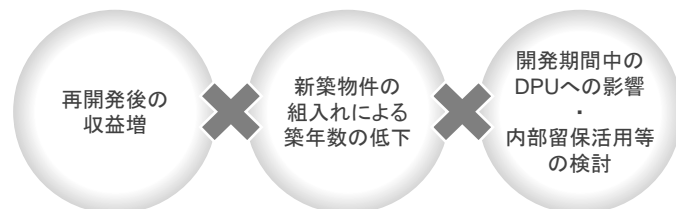
✓ 複数の物件を
候補として検討

STEP 2 再開発プランの策定



✓ 初期的計画策定
収益性検証中

STEP 3 保有ポートフォリオへの効果の検証



分析を踏まえ
今後実施判断(注1)

船橋ハイテクパーク工場 I における増築の検討

- 増築(収益向上策)の狙い
現行建物を活用しつつ、増築を図ることで当該増築部分における賃料発生により、賃貸収益の増加を企図
- 増築期間中の賃料収入
現行の賃貸借契約(現行賃料の支払)は継続されることから、賃料収入のダウンタイムはなし
- 増築概要
増築面積: 576.00㎡(基本協定書(注2)に記載の面積より算出)
- 基本協定書の概要(本資料の日付現在の計画)
 - 増築後は、増築部分を含む1棟の建物として新規に賃貸借契約を締結(予定)
 - 増築後の想定賃貸面積(注3)は、現行賃貸面積から6.9%増
 - 増築後の想定月額賃料(注4)は、現行月額賃料から20.4%増



5. 中期計画の進捗(5)

投資主利益の最大化を追求するコーポレートアクションの継続的実行

- ◆ アクティブマネジメントによる多様な施策を通じた、**投資主利益の最大化を追求する**継続的な取組みによって、上場時から2022年8月31日までの投資口価格の騰落率は東証REIT指数をアウトパフォーム

アクティブマネジメントの軌跡と上場以来の投資口価格の推移



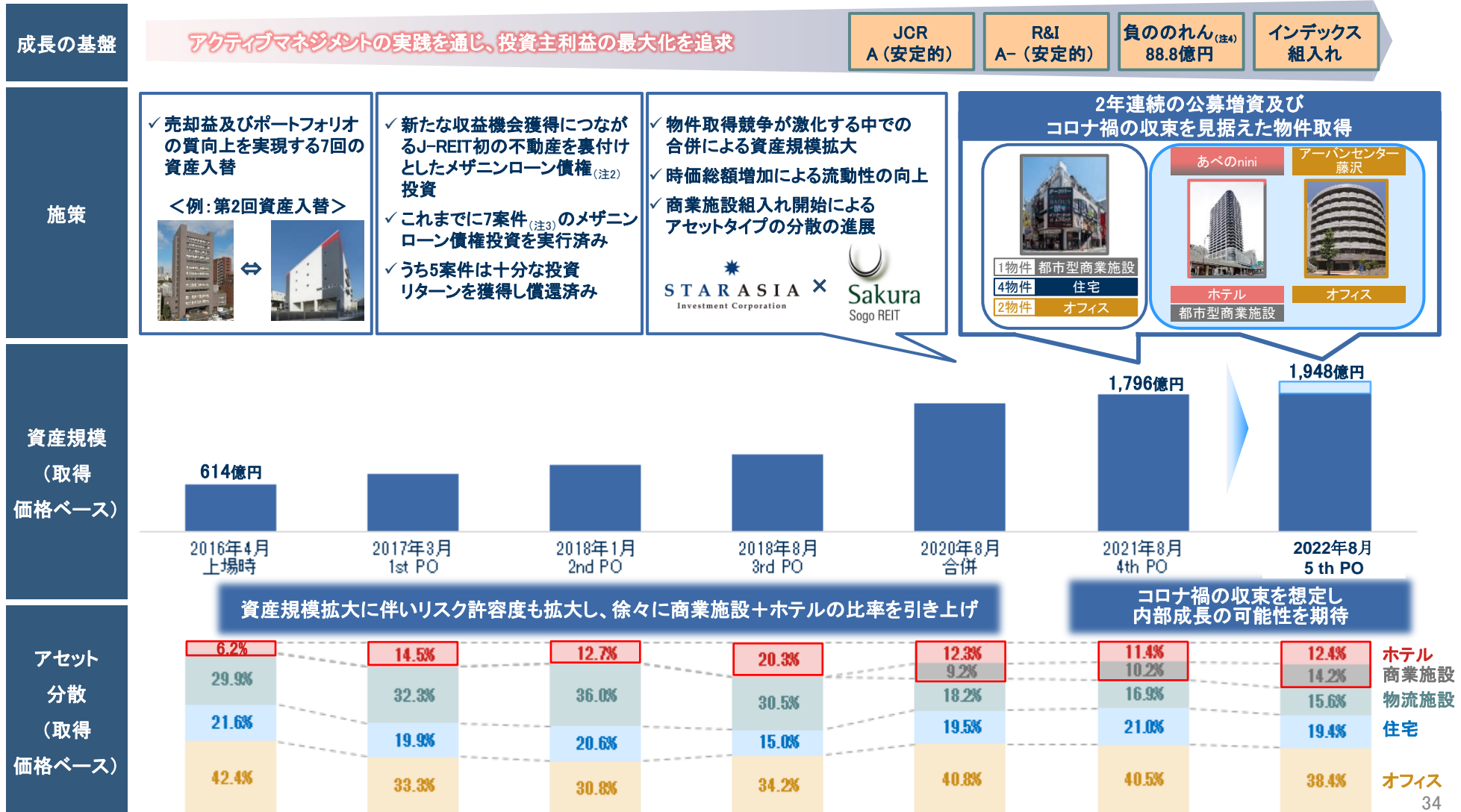
(※) TSE REIT(東証リート指数)は、本投資法人の2016年4月20日の終値を基準に指数化しています。なお、本投資法人は2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。そのため、それ以前の投資口価格は、当該投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を使用しており、本投資法人の上場日における終値98,300円については2で除した金額である49,150円として表示しています。

6. オファリングサマリー

6. オフリングサマリー(1)

中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現

- ◆ 本資産運用会社を含むスターアジアグループの情報収集力及びマーケット分析力を活かし、アクティブマネジメント^(注1)を実践
- ◆ 第5回公募増資においては都市型商業施設、ホテル及び中規模オフィスを取得し、安定収益の確保を図るとともに将来の内部成長の可能性にも期待



6. オフリングサマリー(2)

新規取得資産の概要

- ◆ 本投資法人の投資方針に即した「『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」を意識し取得
- ◆ ポートフォリオ基盤の成熟化に伴い、実現が可能となった大規模複合施設の取得

取得価格合計 15,154 百万円	鑑定評価額合計 15,670 百万円	平均鑑定NOI利回り 4.5 %	ミドルサイズアセット比率 100.0 %	本資産運用会社 独自のネットワーク取得比率 100.0 %
-----------------------------	------------------------------	----------------------------	--------------------------------	--

物件番号	物件名称	アセットタイプ	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資対象 エリア ^(注2)	鑑定 NOI利回り	取得ルート
RTL - 06	あべのnini(商業施設) ^(注1)	商業施設	9,500	9,800	大阪圏	4.1 %	本資産運用会社 独自のネットワーク
HTL - 09	あべのnini(ホテル) ^(注1)	ホテル	3,600	3,670		4.9 %	
OFC - 24	アーバンセンター藤沢	オフィス	2,054	2,200	拡大東京圏	5.6 %	
取得予定資産合計 / 平均			15,154	15,670		4.5 %	

第5回公募増資における物件取得の狙い

- 公募増資に伴い、ポートフォリオにおいて第2位となる資産規模(取得価格ベース)、優れた立地及び外観を有する旗艦物件を取得

No.	アセットタイプ	物件名称	取得価格(百万円)
1	オフィス	成信ビル	11,200
2	商業施設	あべのnini(商業施設)	9,500
3	物流施設	船橋ロジスティクス	7,875
4	物流施設	岩槻ロジスティクス	6,942
5	商業施設	シュロアモール筑紫野	6,550
:	:	:	:

第2位

- コロナ禍の収束を見据えた適切なタイミングで3つのアセットタイプの物件を取得することによって、中期計画達成に向けた資産規模の拡大及び収益性向上に寄与

都市型商業施設	ポストコロナにおける アップサイドポテンシャル
ホテル	
中規模オフィス	安定稼働による収益寄与

中期計画の達成と
投資主利益の最大化
を目指す

6. オファリングサマリー(3)

旗艦物件となる、内部成長の可能性が期待できる都市型商業施設とホテルの取得①

◆ 大阪市南部の一大ターミナル、「天王寺」等の駅直結の大規模複合施設／あべのnini



名称	あべのnini(区分所有)	
	あべのnini(商業施設)	あべのnini(ホテル)
取得価格	9,500 百万円	3,600 百万円
鑑定評価額	9,800 百万円	3,670 百万円
鑑定NOI利回り	4.1 %	4.9 %
所在地	大阪府大阪市阿倍野区	
アクセス	JR大阪環状線他「天王寺」等駅直結	
構造／階数(注1)	RC造／24F B2F	
延床面積(注2)	4,866.82 m ²	7,764.81 m ²
専有面積割合(注3)	19.6 %	31.3 %
稼働率(注4) (2022年4月末日現在)	100.0 %	100.0 %
テナント数／ 客室数(注5)	5テナント	202室
建築時期(注6)	2012年1月	
環境認証(注7)	CASBEE不動産 認証Aランク	-



< 周辺駅の乗降者数 >

JR西日本乗降者数上位駅
(2020年度1日平均)

順位	駅名	乗降者数
1	大阪	290,317
2	京都	127,178
3	天王寺	108,718
4	京橋	94,147
5	三ノ宮	91,978

出所: 西日本旅客鉄道「データで見る
JR西日本2021」

近畿日本鉄道乗降者数上位駅
(交通調査日1日平均)

順位	駅名	人員
1	大阪阿部野橋	134,925
2	鶴橋	124,506
3	大阪難波	101,192
4	近鉄名古屋	80,878
5	京都	63,506

出所: 近畿日本鉄道「駅別乗降人員
(2021年11月9日 交通調査日)」

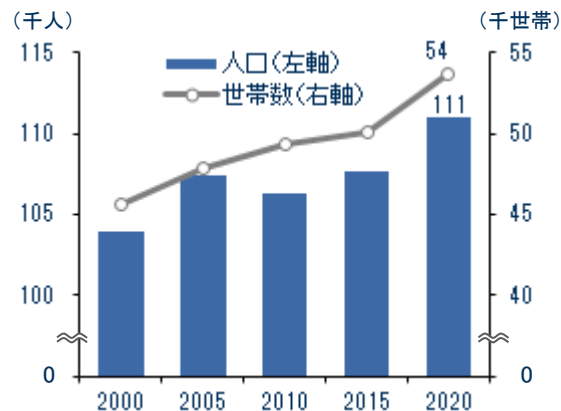
大阪メトロ乗降者数上位駅
(交通調査日1日平均)

順位	駅名	人員
1	梅田	347,504
2	なんば	268,203
3	天王寺	223,050
4	本町	179,901
5	淀屋橋	177,241

出所: 大阪市高速電気軌道株式会社(大
阪メトロ)「路線別駅別乗降人員
(2021年11月16日 交通調査日)」

- 各沿線において屈指の乗降者数を誇るJR西日本及び大阪メトロ「天王寺」駅並びに近鉄「大阪阿部野橋」駅へは地下で直結しており利便性が高い
- 上記各駅及び周辺商業施設とは、ペDESTリアンデッキで連結されており、歩行者フレンドリーで回遊性が高い

< 阿倍野区の人口・世帯数推移 >



出所: 総務省統計局 平成12年、平成17年、平成22年、平成27年及び令和2年国勢調査「人口等基本集計」より本資産運用会社作成



6. オフリングサマリー(4)

旗艦物件となる、内部成長の可能性が期待できる都市型商業施設とホテルの取得②

本投資法人による総合評価／物件概要

あべのnini(商業施設)

あべのnini(ホテル)

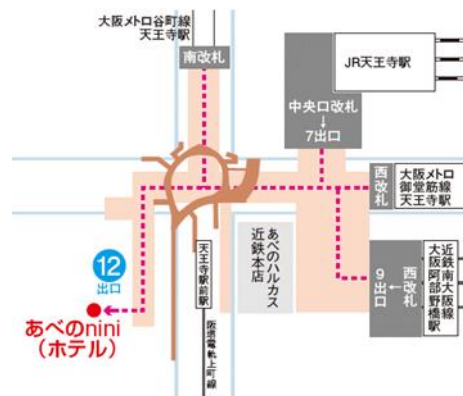
1. JR 大阪環状線、大阪メトロ御堂筋線・谷町線「天王寺」駅及び近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅地下直結の繁華性に富んだエリアに所在する商業施設・ホテル・レジデンス併設の大規模複合施設(本投資法人の取得対象は商業施設の一部及びホテル)

2. 天王寺・あべのエリアはキタ(梅田)、ミナミ(なんば)と並ぶ大阪の象徴的なエリアの一つであり、多様な商業施設が集積し、観光資源へのアクセスにも優れる

3. 商業施設部分は銀行店舗、インターナショナルスクール及び飲食店等の交通便利性や施設前通行人数の多さが重要なポイントとなる来店型テナントで構成

4. ホテル部分は固定賃料で安定収益を享受する他、観光資源へのアクセスの充実度、高い繁華性から、宿泊需要の回復に伴う将来的な内部成長に期待

<最寄駅からのアクセス>



- 「あべのnini(商業施設)」においては、前所有者が2022年6月にテナント入替を目的として、新規テナントと賃貸借契約を締結しており、当該新規テナントの賃料は、従前テナントと比較して、増額を実現
- 交通便利性及び高い回遊性から施設前通行人数は多く、今後のテナント収益の向上及び内部成長への寄与が期待できる

<大阪圏主要エリアへの良好なアクセス>

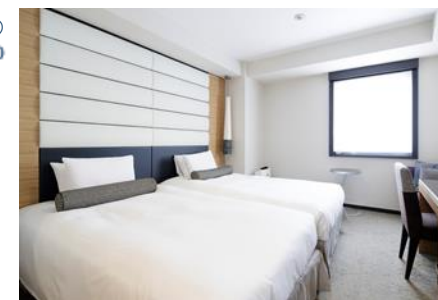
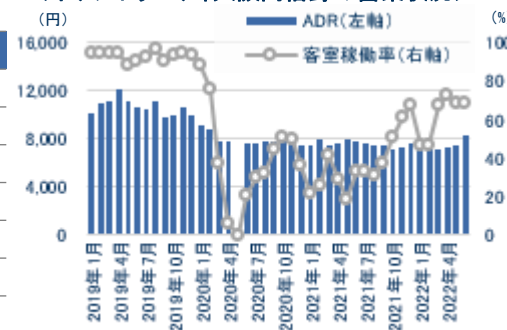


- 国内外へのアクセスポイントである「関西国際空港」や「新大阪」駅、観光資源である「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」、多くのイベントが開催される「京セラドーム大阪」等へのアクセスに優れ、ビジネス需要及び観光需要の両方を取り込むことができる
- 固定賃料の定期建物賃貸借契約が締結されており、収益の安定性が確保されている
- コロナ禍の収束に伴う今後の国内外からの宿泊需要の回復により、将来の内部成長への寄与にも期待
- 本物件において運営されているホテルトラスティ大阪阿倍野のADR(注2)はコロナ禍にあっても一定の水準を維持していた一方で、客室稼働率(注3)は最初の緊急事態宣言以降低迷していたが、2021年5月を底に上昇基調

<あべのnini(商業施設)のテナント構成(注1)(取得対象区分)>

業種	フロア	面積(m ²)	面積比率
銀行	B2F、1-4F	2,900.22	83.3%
不動産業	1F	102.47	2.9%
飲食	1F	69.74	2.0%
飲食+倉庫	2F	144.12	4.1%
インターナショナルスクール	4F	264.48	7.6%
商業施設部分計		3,481.03	100.0%

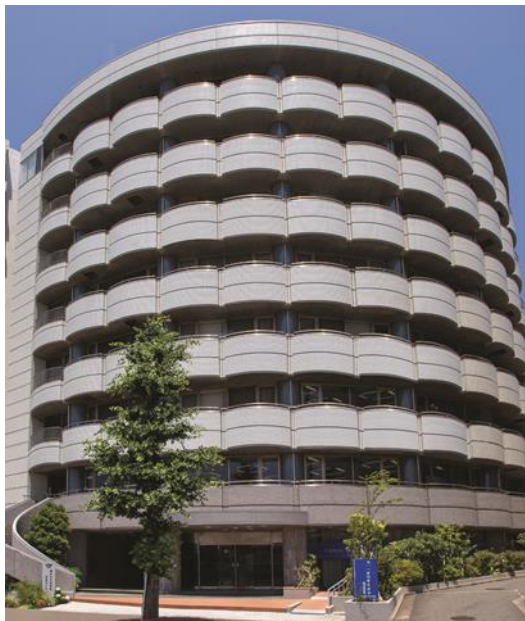
<ホテルトラスティ大阪阿倍野の営業状況>



6. オファリングサマリー(5)

収益の安定性を見込むことができる中規模オフィスの取得

◆ 本物件周辺の人口集積、これを背景としたテナント構成と「藤沢」駅近傍に立地するという利便性から、安定稼働が見込まれる中規模オフィス



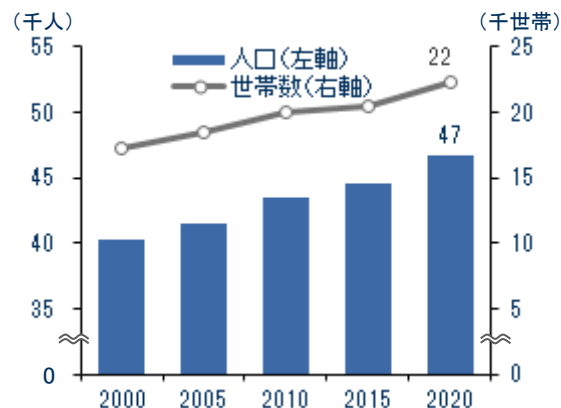
名称	アーバンセンター藤沢
取得価格	2,054 百万円
鑑定評価額	2,200 百万円
鑑定NOI利回り	5.6 %
所在地	神奈川県藤沢市
アクセス	JR東海道本線「藤沢」駅徒歩約7分
構造/階数	SRC造/8F B1F
延床面積	4,392.71 m ²
稼働率 (2022年7月末日現在)	97.1 %
テナント数	6テナント
建築時期	1991年4月

<取得資産の特徴>

1. 「東京」駅及び「横浜」駅へダイレクトにアクセスできるJR東海道本線「藤沢」駅から徒歩約7分と駅近傍に立地する中規模オフィス
2. 藤沢市は湘南地域^(注2)で最大の人口集積地であり、良好な自然環境及び住環境を背景に昨今のテレワークニーズから安定的な人口・世帯数が見込めるエリア
3. 本物件は、「藤沢」駅と「辻堂」駅を結ぶ主要道路沿いに立地し、自動車利用者にとっても利便性が高い
4. テナントは、行政機関、コールセンター等であり、地域密着あるいは人口集積を背景としたテナント構成となっている
5. サテライトオフィスとしての需要等の取り込みにも適している



<藤沢市藤沢地区^(注1)の人口・世帯数推移>



出所: 藤沢市「人口・世帯数の推移(国勢調査を基準とした推計値)」
(各年10月1日現在)より本資産運用会社作成



■ 「藤沢」駅近傍に立地する利便性に加え、駅前に生活利便施設もあり、住環境としても優れていることから、将来的には集合住宅への建替によるリポジショニングも視野に入る

<首都圏主要駅への良好なアクセス>



7. 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・エフ・マククリーン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・マククリーン4世と増山太郎によって創業され、2007年に投資を開始した、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9,900億円以上の投資を行っています(2022年6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。
- ・ スターアジアグループは、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。
- ・ スターアジアグループ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

上場不動産投資法人 運用会社	私募ファンド運用会社	私募アセット マネジメント会社	非上場投資会社		私募ファンド	学生向け新世代のレジ デンス開発、運営会社	上場ホスピタリティ 開発、運営会社	
スターアジア 投資顧問株式会社	スターアジア・マネジ メント・エルエルシー <ul style="list-style-type: none"> ・ 米国証券取引委員会に Investment Advisorとして 登録 ・ 兄弟会社を通じて複数の 私募ファンドを運用 	スターアジア・ アセットアドバイザーズ 株式会社 <ul style="list-style-type: none"> ・ 私募ファンド向けのア セットマネジメント業務、 仲介業務、不動産・不 動産信託受益権の仲介 業務、プロパティマネジ メント業務等を行う 	スターアジア・キャピタルコープ・リミテッド		スターアジア・ジャパ ン・スペシャルシチュ エーションズ・エルピー <ul style="list-style-type: none"> ・ スターアジアグループの 旗艦ファンド ・ 投資余力を持ち積極的 に投資活動中 	GSAスターアジア 株式会社 <ul style="list-style-type: none"> ・ 内外の学生向けレジデ ンス(PBSA)の先駆者 であるGSA Groupとの 50/50での合弁会社で、 新世代のPBSAの開発、 運営を行う ・ 一号案件のHAKUSAN HOUSEに加え、二号案 件のKAMIKITA HOUSE も竣工 	ポラリス・ホールディ ングス <ul style="list-style-type: none"> ・ 東証二部上場(3010)の ホテルの開発、運営会 社 ・ 2018年11月にスター アジアグループがスポ ンサーとなり、株式を保有 	
	スターアジア不動産 投資法人	スターアジア不動産投資法 人のスポンサーとして同投 資法人の内部成長及び外 部成長に資するノウハウを 提供 <ul style="list-style-type: none"> ・ コンストラクションマネジ メント部によるサポート ・ 不動産関連債権投資の 豊富な経験に基づくアド バイスの提供 ・ 必要に応じて追加人材 の提供 	ウェアハウジングファンドの アセットマネジメントや、プ リッジファンドの組成をサ ポート	スターアジア不動産投資法 人の投資口を保有	スターアジア不動産投資法 人の投資口を保有(2022 年7月末現在)	複数の物件を開発中	スターアジア不動産投資法 人上場以来、900億円以上 (同投資法人の取得価格 ベース)の物件を本投資法 人に提供	本投資法人が保有してい る優先交渉権対象物件を 運営中 <ul style="list-style-type: none"> ・ HAKUSAN HOUSE ・ KAMIKITA HOUSE

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しています。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13期(2022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 1,789,389口

区分	第12期末		第13期末	
	口数	比率	口数	比率
個人	433,004	24.2%	426,904	23.9%
金融機関	525,836	29.4%	522,997	29.2%
国内法人	82,917	4.6%	75,701	4.2%
外国人	688,348	38.5%	688,657	38.5%
証券会社	59,284	3.3%	75,130	4.2%
合計	1,789,389	100.0%	1,789,389	100.0%

属性別投資主数 合計 26,273名

区分	第12期末		第13期末	
	人数	比率	人数	比率
個人	25,559	97.2%	25,558	97.3%
金融機関	40	0.2%	42	0.2%
国内法人	367	1.4%	353	1.3%
外国人	299	1.1%	293	1.1%
証券会社	27	0.1%	27	0.1%
合計	26,292	100.0%	26,273	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	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	223,569	12.5 %
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	144,733	8.1 %
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	83,932	4.7 %
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	66,734	3.7 %
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	49,050	2.7 %
6	Star Asia Capital I LLC	46,598	2.6 %
6	Star Asia Capital II LLC	46,598	2.6 %
6	Star Asia Capital III LLC	46,598	2.6 %
6	Star Asia Capital IV LLC	46,598	2.6 %
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,094	1.6 %
	合計	782,504	43.7 %

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

(単位:百万円)

	第8期 (2020/1期) 実績	第9期 (2020/7期) 実績	第10期 (2021/1期) 実績	第11期 (2021/7期) 実績	第12期 (2022/1期) 実績	第13期 (2022/7期) 予想 (※1)	第13期 (2022/7期) 実績	第13期 対予想 比較
賃貸事業収益	3,200	3,314	5,648	5,536	5,890	5,899	6,060	161
オフィス賃料	1,145	1,163	1,895	1,807	1,900	1,971	1,974	2
商業賃料	-	-	848	790	842	849	847	△2
住宅賃料	439	512	889	1,023	1,152	1,210	1,215	4
物流賃料	817	887	974	909	910	910	910	0
ホテル賃料	477	445	423	424	425	424	426	2
その他賃貸事業関連	320	306	616	582	660	532	686	154
賃貸事業費用(除:減価償却費)	769	741	1,550	1,556	1,629	1,688	1,796	108
NOI	2,431	2,573	4,097	3,980	4,261	4,211	4,263	52
減価償却費	420	432	628	633	682	699	697	△1
賃貸事業損益	2,011	2,141	3,469	3,347	3,579	3,511	3,565	53
メザニン関連収入	21	25	24	24	22	24	28	4
匿名組合出資配当	6	7	5	-	46	-	-	-
不動産等売却益	-	648	993	-	-	-	-	-
不動産等売却損	-	-	19	-	-	-	-	-
販管費	316	690	1,096	532	560	543	546	2
営業利益	1,721	2,131	3,376	2,838	3,087	2,992	3,047	55
営業外収益	1	3	4	3	1	-	2	2
営業外費用	227	278	469	434	571	491	489	△2
経常利益	1,494	1,857	2,911	2,407	2,517	2,500	2,560	59
特別利益	-	-	8,891	-	-	-	-	-
当期純利益	1,493	1,857	11,801	2,407	2,516	2,499	2,559	59
1口当たり分配金	2,788円	3,436円	1,676円	1,462円	1,478円	1,476円	1,476円	0円
1口当たりFFO (※2)	3,539円	3,033円	1,531円	1,815円	1,787円	1,787円	1,820円	33円
内部留保残高 (※3)	141	140	9,135	9,095	8,967	8,826	8,886	59

(※1)2022/3/16 第12期決算短信にて公表 (※2)第10期の1口あたりFFOは負ののれん発生益を除いて算出しています。(※3)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

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,774,975	4,265,178
信託現金及び信託預金	7,950,192	8,075,474
営業未収入金	88,581	137,598
前払費用	200,093	196,009
未収消費税等	155,777	-
その他	14,763	9,011
流動資産合計	12,184,385	12,683,272
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	△71	△100
工具、器具及び備品(純額)	42	14
信託建物	53,053,772	53,471,574
減価償却累計額	△4,755,763	△5,441,732
信託建物(純額)	48,298,008	48,029,841
信託構築物	20,635	21,640
減価償却累計額	△5,115	△5,856
信託構築物(純額)	15,520	15,784
信託機械及び装置	99,519	119,343
減価償却累計額	△23,762	△28,905
信託機械及び装置(純額)	75,756	90,437
信託工具、器具及び備品	67,545	100,966
減価償却累計額	△24,969	△30,688
信託工具、器具及び備品(純額)	42,576	70,278
信託土地	127,283,507	127,283,507
有形固定資産合計	175,715,413	175,489,864
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	922,220	800,000
長期前払費用	351,116	337,433
差入敷金及び保証金	10,379	10,359
その他	3,317	45,353
投資その他の資産合計	1,287,033	1,193,146
固定資産合計	181,084,747	180,765,311
繰延資産		
投資法人債発行費	13,603	12,583
投資口交付費	34,219	27,375
繰延資産合計	47,823	39,959
資産合計	193,316,956	193,488,543

	前期 (2022年1月31日)	当期 (2022年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	789,397	662,398
1年内返済予定の長期借入金	15,350,000	16,390,000
未払金	500,649	495,977
未払費用	49,478	59,099
未払法人税等	605	605
未払消費税等	46,037	234,089
前受金	915,355	974,728
その他	30,771	36,804
流動負債合計	17,682,295	18,853,703
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	73,290,000	72,250,000
預り敷金及び保証金	5,074	5,187
信託預り敷金及び保証金	5,476,752	5,559,508
その他	109,745	16,759
固定負債合計	79,881,571	78,831,455
負債合計	97,563,867	97,685,158
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,115,701	59,115,701
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	8,802,324	8,713,411
任意積立金合計	8,802,324	8,713,411
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,809,755	2,813,756
剰余金合計	36,744,298	36,659,386
投資主資本合計	95,859,999	95,775,087
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△106,910	28,297
評価・換算差額等合計	△106,910	28,297
純資産合計	95,753,089	95,803,384
負債純資産合計	193,316,956	193,488,543

損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2021年8月1日 至 2022年1月31日)	当期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	5,467,061	5,611,196
その他貸貸事業収入	423,937	449,218
その他の収入	69,418	28,525
営業収益合計	5,960,418	6,088,939
営業費用		
貸貸事業費用	2,311,905	2,494,593
資産運用報酬	392,495	392,584
資産保管及び一般事務委託手数料	42,732	38,428
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	122,935	113,213
営業費用合計	2,872,468	3,041,220
営業利益	3,087,950	3,047,719
営業外収益		
受取利息	48	55
未払分配金戻入	1,326	1,470
還付加算金	106	262
固定資産受贈益	-	516
営業外収益合計	1,481	2,305
営業外費用		
支払利息	337,121	338,087
投資法人債利息	2,473	3,500
融資関連費用	224,543	140,164
投資法人債発行費償却	850	1,020
投資口交付費償却	6,843	6,843
営業外費用合計	571,833	489,615
経常利益	2,517,598	2,560,409
税引前当期純利益	2,517,598	2,560,409
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	2,516,993	2,559,804
前期繰越利益	292,762	253,951
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,809,755	2,813,756

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2022年7月31日時点)

	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)
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,070	1.7	4.6
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,070	3.4	5.1
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,650	1.0	6.7
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,290	1.1	5.6
	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	6,320	8,280	3.5	5.0
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,050	1.3	6.2
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,530	0.8	4.7
	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,790	1.4	4.0
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,390	4.1	5.5
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,230	0.6	4.0
	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,700	6.2	3.6
	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	3.0	3.7
	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,630	2.6	3.8
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.2	3.9
	麻布アメックスビル	東京都港区	2,780	2,910	1.5	3.7
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,390	1.3	3.8
	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	2,540	1.3	5.0
ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.8	3.8	
アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	1,980	1.0	5.2	
アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,100	1.6	4.4	
オフィス小計			72,733	80,520	40.5	4.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,230	3.0	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,320	3.6	5.7
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	1.8	7.4
	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,280	1.7	4.1
	商業施設小計			18,254	18,160	10.2
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,740	1.1	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	9,430	3.5	4.8
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,530	0.8	5.1
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,560	0.8	4.3
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	0.7	4.9
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,680	0.9	5.6
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.6	4.6
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,060	1.0	4.8
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,570	0.8	4.8
	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,470	1.4	5.7
	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,380	1.2	5.3
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,070	0.6	5.4
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,890	1.0	3.6
	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	3,920	2.0	5.4

	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 (%) (※1)
物流施設	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,520	1.8	5.5
	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,240	0.6	4.6
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,100	1.1	4.8
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,230	0.6	5.0
	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,190	0.6	5.0
	住宅小計			37,779	43,950	21.0
物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,670	3.9	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,330	2.0	5.8
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,900	4.4	5.3
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,980	2.6	3.9
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.7	5.8
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	890	0.5	7.0
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,180	1.5	5.7
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1,710	1.0	6.5
	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	704	0.4	6.8
	物流施設小計			30,365	33,914	16.9
ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,280	1.2	5.5
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,410	1.0	4.3
	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,470	2.1	4.2
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,200	1.8	4.5
	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	1,910	1.1	4.4
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.4	3.9
	レンブラントスタイル東京西葛西グランド	東京都江戸川区	3,180	3,130	1.8	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,410	1.1	3.6
ホテル小計			20,544	19,250	11.4	4.3
小計等			179,675	195,794	100.0	4.9

期末鑑定評価額	:	195,794 百万円
帳簿価額総額	:	179,572 百万円
期末含み損益	:	16,221 百万円
1口当たり純資産	:	53,539 円
1口当たり含み損益	:	9,066 円
1口当たりNAV	:	61,129 円
P/NAV倍率	:	0.97

(※1)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

(※2)P/NAV=投資口価格÷1口当たりNAV(2022年7月29日 投資口価格:59,500 円)

※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。

新規取得不動産及びメザニンローン債権投資一覧

決算期後取得物件

	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)
オフィス	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	5.6
商業施設	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市	9,500	9,800	4.1
ホテル	あべのnini (ホテル)	大阪府大阪市	3,600	3,670	4.9
小計			15,154	15,670	4.5
合計			194,829	211,464	4.8

※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。

メザニンローン債権投資 (2022年7月31日時点)

タイプ	銘柄名(資産概要)	帳簿価格 (百万円)	裏付資産等		利率(※2)
			資産名称	所在地	
特定社債	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ6	400	多治見物流センター	岐阜県多治見市	基準金利+7.0%
社債	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7	400	リリーフプレミアム羽田	東京都大田区	基準金利+5.0%
		800			

※2: 全銀協日本円3ヶ月TIBOR

組入れ不動産と個別物件収支(1)

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		渋谷MKビル		アサヒビルディング		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	3,070百万円		7,070百万円		2,650百万円		3,290百万円		8,280百万円		3,050百万円	
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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	75,619	98,919	217,480	237,698	100,011	101,740	79,807	76,808	226,273	229,194	109,992	114,885
賃貸事業収入	68,549	90,068	191,314	209,238	91,421	93,535	75,331	72,525	210,114	211,318	98,944	104,408
その他賃貸事業収入	7,069	8,850	26,166	28,459	8,590	8,204	4,475	4,282	16,158	17,875	11,048	10,477
不動産賃貸事業費用合計	35,816	28,957	62,731	69,825	43,957	35,154	13,030	17,545	60,910	55,598	26,775	28,629
管理業務費	5,622	6,002	14,020	13,860	7,149	6,699	4,812	4,726	14,758	14,778	8,131	8,252
信託報酬	400	400	400	400	400	400	350	350	400	400	400	400
水道光熱費	5,229	6,080	20,681	23,844	7,398	7,573	2,914	3,194	18,268	21,144	7,061	7,368
損害保険料	150	148	465	457	167	164	58	57	487	479	219	216
修繕費	3,631	1,280	1,328	3,130	6,414	1,615	463	1,435	9,918	2,153	2,000	3,987
公租公課	4,510	4,498	19,702	19,807	3,480	3,445	4,277	4,418	15,757	15,952	7,084	7,321
その他	16,272	10,546	6,132	8,324	18,947	15,255	154	3,363	1,319	689	1,877	1,083
NOI	39,802	69,961	154,749	167,872	56,054	66,585	66,776	59,263	165,362	173,595	83,216	86,256
減価償却費	12,648	12,655	45,435	45,504	10,490	10,534	3,693	3,761	28,772	29,378	9,513	10,447
不動産賃貸事業損益	27,154	57,306	109,314	122,368	45,563	56,051	63,083	55,502	136,590	144,217	73,703	75,808
資本的支出	-	1,239	3,244	-	1,242	2,691	1,706	5,835	23,624	6,527	19,813	65,182
NCF	39,802	68,722	151,505	167,872	54,811	63,894	65,070	53,428	141,738	167,067	63,403	21,073
期末帳簿価額	2,964,980	2,953,564	5,687,374	5,641,870	1,818,187	1,810,344	2,089,124	2,091,197	6,299,284	6,276,434	2,345,389	2,400,125

組入れ不動産と個別物件収支(2)

アセットタイプ	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		成信ビル		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		7,440百万円		1,020百万円		11,200百万円		5,350百万円	
鑑定評価額	1,530百万円		2,790百万円		7,390百万円		1,230百万円		11,700百万円		5,440百万円	
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	2,383.76㎡(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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	49,807	39,904	(*)	(*)	279,400	298,919	(*)	(*)	257,794	252,394	129,510	139,829
賃貸事業収入	49,807	39,904			253,508	272,990			241,421	235,569	122,674	131,858
その他賃貸事業収入	-	-			25,892	25,929			16,372	16,824	6,836	7,970
不動産賃貸事業費用合計	12,141	12,809			111,799	116,561			68,506	65,468	31,467	40,183
管理業務費	813	678			25,450	24,797			19,933	19,854	11,803	11,770
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
水道光熱費	3	87			29,503	32,435			11,321	12,403	4,773	5,896
損害保険料	175	172			955	939			288	283	211	208
修繕費	-	472			7,987	5,554			14,560	10,233	149	10,715
公租公課	4,299	4,371			28,640	29,029			20,726	21,497	10,652	10,915
その他	6,450	6,627	18,862	23,404	1,326	846	3,527	327				
NOI	37,665	27,094	52,625	50,875	167,601	182,358	20,651	19,292	189,287	186,925	98,043	99,645
減価償却費	2,837	2,921	4,221	4,221	35,027	39,117	1,672	1,676	14,043	14,964	8,819	8,846
不動産賃貸事業損益	34,828	24,173	48,403	46,653	132,574	143,240	18,978	17,615	175,244	171,961	89,224	90,799
資本的支出	-	2,464	-	-	93,442	37,585	347	-	24,007	38,507	-	1,564
NCF	37,665	24,630	52,625	50,875	74,158	144,772	20,303	19,292	165,280	148,417	98,043	98,081
期末帳簿価額	1,447,445	1,446,988	2,583,995	2,579,773	7,659,246	7,657,714	1,037,206	1,035,530	11,253,497	11,277,041	5,351,761	5,344,479

(※)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。

組入れ不動産と個別物件収支(3)

アセットタイプ	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		麻布アメレックス		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	4,630百万円		3,990百万円		2,910百万円		2,390百万円		2,540百万円		1,490百万円	
構造・階数	SRC 8F/1B		SRC 14F/1B		SRC 8F/1B		SRC S 11F/1B		SRC 1F/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12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	68,261	81,562	112,884	113,062	71,229	72,995	66,434	69,073	80,964	80,736	32,986	36,233
賃貸事業収入	64,202	76,259	102,460	102,526	68,117	69,623	66,434	69,073	71,944	71,906	31,836	33,248
その他賃貸事業収入	4,058	5,302	10,424	10,535	3,111	3,372	-	-	9,019	8,830	1,150	2,984
不動産賃貸事業費用合計	48,640	41,149	32,080	36,199	20,685	23,361	20,756	21,621	28,517	32,241	6,223	8,109
管理業務費	8,883	10,494	13,308	13,398	7,185	7,181	3,539	3,480	8,866	9,003	2,835	2,974
信託報酬	400	400	400	400	375	375	500	500	350	350	400	400
水道光熱費	4,944	5,319	7,661	8,715	2,877	3,099	29	39	6,043	6,501	1,048	1,179
損害保険料	204	200	223	219	105	103	189	186	193	190	40	39
修繕費	20,431	5,939	898	3,506	1,976	2,777	270	974	3,705	7,733	200	120
公租公課	7,463	7,575	9,011	9,266	7,598	7,818	6,630	6,844	7,697	7,779	1,546	1,578
その他	6,313	11,218	576	692	567	2,005	9,597	9,596	1,660	683	153	1,817
NOI	19,620	40,413	80,804	76,862	50,543	49,634	45,678	47,452	52,447	48,494	26,762	28,123
減価償却費	10,521	12,425	8,980	9,675	3,446	3,817	3,909	3,909	9,869	12,585	3,472	3,472
不動産賃貸事業損益	9,098	27,987	71,823	67,186	47,096	45,817	41,769	43,542	42,578	35,909	23,289	24,650
資本的支出	74,154	28,101	-	46,898	14,940	-	-	-	60,223	53,970	-	-
NCF	△ 54,534	12,311	80,804	29,964	35,602	49,634	45,678	47,452	△ 7,776	△ 5,476	26,762	28,123
期末帳簿価額	4,720,241	4,735,916	3,969,364	4,006,586	2,789,026	2,785,209	2,394,739	2,390,829	2,381,264	2,422,649	1,499,581	1,496,108

組入れ不動産と個別物件収支(4)

アセットタイプ	OFC-22		OFC-23		RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-05					
物件名	アーバンセンター立川		アーバンセンター博多		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					
物件写真																
取得価格(受入価格)	1,804百万円		2,870百万円		5,400百万円		6,550百万円		3,320百万円		2,984百万円					
鑑定評価額	1,980百万円		3,100百万円		5,230百万円		6,320百万円		3,330百万円		3,280百万円					
構造・階数	RC S 6F/1B		S 8F		RC S 3F		S 2F		S 4F		SRC 8F/2B					
所在地	東京都立川市		福岡県福岡市		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					
敷地面積	964.80㎡		656.72㎡		39,799.74㎡		121,423.46㎡(内25,321.5㎡は賃借)		19,917.56㎡(うち16,444.53㎡は借地)		264.15㎡					
延床面積	4,659.20㎡		3,566.56㎡		65,663.02㎡		31,028.62㎡		31,829.71㎡		1,497.45㎡					
建築時期	1990年5月30日		2020年8月27日		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					
個別収支	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期				
不動産賃貸事業収入合計	54,372	85,029	69,587	77,043	496,379	503,192	354,964	301,522	(※)	(※)	(※)	(※)				
賃貸事業収入	48,931	37,923	69,587	77,043	415,561	414,452	275,178	274,833								
その他賃貸事業収入	5,441	47,106	-	-	80,817	88,739	79,785	26,688								
不動産賃貸事業費用合計	10,511	69,303	5,370	12,612	282,680	310,372	87,735	68,906								
管理業務費	4,726	4,824	4,731	5,140	118,874	123,548	23,229	24,525								
信託報酬	361	400	361	400	1,850	1,850	350	350								
水道光熱費	4,289	4,498	-	-	103,932	114,371	5,421	5,985								
損害保険料	128	139	109	119	1,184	1,164	622	612								
修繕費	694	45,530	-	486	934	16,616	10,030	1,440								
公租公課	31	4,551	29	6,314	44,045	43,998	19,379	19,799								
その他	279	9,358	138	150	11,859	8,823	28,702	16,192								
NOI	43,861	15,725	64,217	64,431	213,699	192,820	267,229	232,615					128,018	128,596	58,238	59,426
減価償却費	4,609	4,790	15,272	15,274	25,431	26,235	23,595	23,485					26,098	26,441	2,284	2,304
不動産賃貸事業損益	39,251	10,935	48,945	49,157	188,267	166,584	243,633	209,129	101,920	102,155	55,953	57,122				
資本的支出	860	20,825	-	1,161	15,839	48,682	-	-	8,434	-	1,674	-				
NCF	43,001	△ 5,099	64,217	63,269	197,859	144,138	267,229	232,615	119,583	128,596	56,563	59,426				
期末帳簿価額(注2)	1,814,395	1,830,430	2,884,118	2,870,005	5,394,670	5,417,634	6,474,017	6,450,531	3,273,918	3,247,477	3,006,464	3,004,160				

(※)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。

組入れ不動産と個別物件収支(5)

アセットタイプ	RSC-01		RSC-02		RSC-05		RSC-06		RSC-07		RSC-08	
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		アーバンパーク護国寺		アーバンパーク柏		アーバンパーク緑地公園	
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		1,460百万円		1,186百万円		1,550百万円	
鑑定評価額	2,740百万円		9,430百万円		1,530百万円		1,560百万円		1,190百万円		1,680百万円	
構造・階数	SRC スレート葺 B1/12F		①RC B1/3F ②RC B1/9F		RC 14F		RC B1F/5F		SRC B1F/8F		RC 8F	
所在地	東京都港区		東京都渋谷区		大阪府大阪市		東京都豊島区		千葉県柏市		大阪府吹田市	
敷地面積	417.67㎡		2,469.06㎡		670.39㎡		942.66㎡(うち50.85㎡を道路として豊島区に無償提供)		1,597.85㎡		2,804.56㎡	
延床面積	2,564.94㎡		8,261.29㎡		2,776.87㎡		2,451.72㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡	
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		1990年2月28日		1997年8月28日		1989年3月10日	
個別収支	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	55,790	55,865	186,998	192,871	41,899	47,402	38,358	48,338	37,566	38,336	55,633	61,575
賃貸事業収入	52,770	54,276	176,937	184,843	39,471	45,725	36,887	46,442	36,667	36,905	50,801	56,794
その他賃貸事業収入	3,019	1,589	10,060	8,027	2,427	1,676	1,470	1,896	899	1,430	4,832	4,780
不動産賃貸事業費用合計	11,660	10,968	36,097	37,581	13,346	18,680	19,547	21,098	8,047	9,206	15,980	17,665
管理業務費	2,257	2,107	8,900	9,650	2,419	2,512	4,015	4,364	1,880	2,092	1,758	2,604
信託報酬	350	350	350	350	450	350	400	400	350	350	450	350
水道光熱費	628	776	3,666	4,058	333	369	2,202	2,560	520	567	3,396	2,470
損害保険料	74	72	251	247	85	84	67	66	111	109	165	162
修繕費	784	2,633	5,415	2,812	3,100	4,966	7,877	4,733	1,499	1,459	4,328	2,871
公租公課	2,873	2,937	11,453	11,777	2,833	2,841	1,897	1,914	2,949	2,955	3,588	3,585
その他	4,693	2,090	6,060	8,685	4,123	7,557	3,086	7,059	735	1,671	2,292	5,619
NOI	44,129	44,897	150,900	155,289	28,553	28,721	18,810	27,240	29,519	29,130	39,653	43,910
減価償却費	5,167	5,172	13,514	12,631	7,544	7,693	5,709	5,775	7,553	7,598	8,204	8,271
不動産賃貸事業損益	38,962	39,725	137,385	142,657	21,008	21,027	13,100	21,465	21,965	21,531	31,448	35,638
資本的支出	297	189	2,011	1,093	-	5,511	221	10,770	1,544	305	2,733	2,686
NCF	43,832	44,708	148,888	154,195	28,553	23,209	18,589	16,469	27,974	28,824	36,919	41,224
期末帳簿価額	2,072,910	2,067,927	6,359,097	6,347,559	1,484,142	1,481,961	1,495,700	1,500,696	1,230,838	1,223,545	1,590,072	1,584,487

組入れ不動産と個別物件収支(6)

アセットタイプ	RSC-09		RSC-10		RSC-11		RSC-12		RSC-13		RSC-14	
物件名	アーバンパーク高円寺		アーバンパーク市ヶ尾		アーバンパーク行徳		白井ロジュマン		アーバンパーク関目		アーバンパーク今里	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,167百万円		1,810百万円		1,430百万円		2,470百万円		2,150百万円		993百万円	
鑑定評価額	1,180百万円		2,060百万円		1,570百万円		2,470百万円		2,380百万円		1,070百万円	
構造・階数	RC 4F		RC SF/1B		SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F	
所在地	東京都杉並区		神奈川県横浜市		千葉県市川市		千葉県白井市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積	988.26㎡		1,758.84㎡		1,122.57㎡		11,485.06㎡(持分割合を乗じた数値)		2,346.39㎡		1,803.70㎡	
延床面積	1,524.34㎡		5,243.85㎡		3,397.95㎡		22,448.08㎡(持分割合を乗じた数値)		8,190.11㎡		4,862.83㎡	
建築時期	1987年10月13日		1998年7月10日		1995年3月1日		1995年5月9日		1989年8月18日		1991年12月20日	
個別収支	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	33,559	36,496	57,627	58,960	44,130	36,546	140,695	142,518	81,404	85,724	39,769	39,231
賃貸事業収入	31,129	33,871	56,106	57,290	41,921	34,908	133,783	134,952	78,371	83,088	39,652	39,037
その他賃貸事業収入	2,430	2,624	1,521	1,670	2,209	1,638	6,911	7,566	3,033	2,636	117	193
不動産賃貸事業費用合計	10,504	11,322	12,272	14,015	9,284	9,958	61,225	60,200	36,118	33,393	10,376	13,015
管理業務費	2,286	2,334	3,094	4,361	2,154	2,633	5,964	6,078	10,151	10,118	4,324	4,190
信託報酬	400	400	400	400	400	400	750	750	375	375	375	375
水道光熱費	1,402	1,645	1,425	1,578	1,602	1,179	44	43	2,286	2,402	293	304
損害保険料	50	50	147	145	97	95	829	815	286	281	145	142
修繕費	3,177	3,370	2,519	2,633	2,337	2,562	10,994	10,544	13,762	12,315	1,220	3,737
公租公課	1,009	1,041	3,941	3,963	2,146	2,170	13,926	13,921	5,288	5,291	3,202	3,199
その他	2,177	2,481	742	933	545	915	28,716	28,048	3,969	2,609	814	1,065
NOI	23,055	25,173	45,355	44,945	34,846	26,588	79,470	82,318	45,285	52,331	29,393	26,216
減価償却費	2,796	2,883	5,458	5,469	4,315	4,359	19,168	19,241	11,905	12,557	5,196	5,203
不動産賃貸事業損益	20,258	22,290	39,897	39,475	30,530	22,228	60,301	63,076	33,380	39,773	24,197	21,012
資本的支出	-	3,478	399	598	4,775	762	1,840	761	29,385	12,957	112	460
NCF	23,055	21,695	44,956	44,346	30,070	25,825	77,629	81,556	15,900	39,373	29,281	25,755
期末帳簿価額	1,187,182	1,187,777	1,915,481	1,910,611	1,510,209	1,506,612	2,415,591	2,397,111	2,193,913	2,194,313	977,690	972,947

組入れ不動産と個別物件収支(7)

アセットタイプ	RSC-15		RSC-16		RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20	
物件名	アーバンパーク代々木		アーバンパーク常盤台公園		アーバンパーク三ツ池公園		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	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	1,740百万円		3,506百万円		3,160百万円		1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円	
鑑定評価額	1,890百万円		3,920百万円		3,520百万円		1,240百万円		2,100百万円		1,230百万円	
構造・階数	RC 8F		RC 5F		RC 6F		SRC 9F		RC 5F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F	
所在地	東京都渋谷区		神奈川県横浜市		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	
敷地面積	464.09㎡		12,544.61㎡		10,216.95㎡		669.98㎡		2,624.51㎡		1,239.53㎡	
延床面積	1,418.03㎡		15,708.08㎡		10,918.37㎡		2,351.42㎡		5,029.52㎡		2,039.17㎡	
建築時期	2017年9月4日		1994年2月17日		1992年3月24日		1997年10月31日		1988年8月23日		2021年6月10日	
個別収支	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	37,585	42,502	141,887	143,364	127,356	130,541	33,019	37,011	57,055	65,713	22,225	32,927
賃貸事業収入	34,107	39,709	136,498	135,861	121,431	122,424	28,961	34,253	55,109	61,116	21,344	32,620
その他賃貸事業収入	3,477	2,792	5,388	7,502	5,924	8,116	4,058	2,758	1,945	4,597	881	307
不動産賃貸事業費用合計	11,111	7,804	34,503	40,084	27,137	41,321	5,726	11,789	9,601	26,948	9,155	4,605
管理業務費	2,326	2,309	11,645	11,186	10,670	10,539	2,198	2,660	4,143	4,566	1,185	1,312
信託報酬	400	400	400	400	400	400	361	400	361	400	361	400
水道光熱費	251	254	1,805	2,032	1,161	1,342	387	526	695	982	153	52
損害保険料	50	49	421	414	339	333	66	72	137	149	47	51
修繕費	1,534	588	5,511	9,276	8,705	12,414	1,599	4,533	2,580	11,609	16	264
公租公課	1,660	1,655	10,829	10,793	-	8,813	2	1,851	4	3,404	1	1,605
その他	4,887	2,546	3,888	5,981	5,860	7,477	1,109	1,744	1,679	5,837	7,390	919
NOI	26,473	34,697	107,384	103,279	100,218	89,220	27,293	25,222	47,453	38,764	13,069	28,321
減価償却費	4,393	4,393	12,624	12,633	11,770	12,014	2,401	2,503	5,646	5,742	4,522	4,523
不動産賃貸事業損益	22,080	30,304	94,759	90,646	88,448	77,205	24,892	22,718	41,806	33,021	8,547	23,797
資本的支出	-	-	-	1,064	5,540	20,625	1,954	1,886	1,785	3,857	290	-
NCF	26,473	34,697	107,384	102,215	94,678	68,594	25,339	23,335	45,667	34,906	12,779	28,321
期末帳簿価額	1,726,819	1,722,425	3,622,941	3,611,372	3,286,174	3,294,786	1,150,151	1,149,533	2,085,971	2,084,086	1,105,101	1,100,577

組入れ不動産と個別物件収支(8)

アセットタイプ	RSC-21		LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05	
物件名	アーバンパーク鶴見		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	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,113百万円		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	
鑑定評価額	1,190百万円		7,670百万円		4,330百万円		8,900百万円		4,980百万円		1,550百万円	
構造・階数	RC 6F		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	
所在地	神奈川県横浜市		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	
敷地面積	2,172.70㎡		15,623.14㎡		10,565.95㎡		19,858.00㎡		6,240.96㎡		8,645.63㎡	
延床面積	3,169.13㎡		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㎡	
建築時期	1994年2月17日		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	
個別収支	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	(※)	(※)	198,764	201,296	(※)	(※)	261,389	258,038	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入			187,727	187,713			243,219	243,184				
その他賃貸事業収入			11,037	13,583			18,170	14,853				
不動産賃貸事業費用合計			31,431	34,121			55,677	61,249				
管理業務費			5,920	5,650			13,363	11,308				
信託報酬			350	350			400	400				
水道光熱費			11,037	13,583			14,939	14,713				
損害保険料			353	346			510	501				
修繕費			329	742			4,452	12,660				
公租公課			13,441	13,448			21,392	21,643				
その他			-	-			619	21				
NOI	28,823	28,224	167,332	167,175	96,831	88,457	205,711	196,789	98,446	96,972	37,291	36,017
減価償却費	2,716	2,717	46,788	46,788	19,983	19,943	27,474	27,936	15,774	15,779	5,889	5,899
不動産賃貸事業損益	26,107	25,506	120,544	120,386	76,848	68,513	178,237	168,852	82,672	81,193	31,402	30,117
資本的支出	346	-	-	-	-	-	10,061	33,346	-	291	1,826	-
NCF	28,476	28,224	167,332	167,175	96,831	88,457	195,649	163,442	98,446	96,680	35,465	36,017
期末帳簿価額	1,153,555	1,150,838	6,467,600	6,420,812	3,696,301	3,676,357	7,725,495	7,730,906	4,597,416	4,581,929	1,354,832	1,348,932

(※)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。

組入れ不動産と個別物件収支(9)

アセットタイプ	LGC-07		LGC-08		LGC-09		LGC-10		HTL-01		HTL-02	
物件名	船橋西浦ロジスティクスⅡ		松伏ロジスティクス		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ		R&Bホテル梅田東		スマイルホテルなんば	
物件写真												
取得価格(受入価格)	821百万円		2,755百万円		1,710百万円		702百万円		2,069百万円		1,750百万円	
鑑定評価額	890百万円		3,180百万円		1,710百万円		704百万円		2,280百万円		1,410百万円	
構造・階数	R 4F		RC 3F		S 2F		S 2F		RC 9F		S 9F	
所在地	千葉県船橋市		埼玉県北葛飾郡		千葉県船橋市		千葉県船橋市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積	3,964.00㎡		11,580.65㎡		13,420.44㎡		8,268.35㎡		730.26㎡		285.28㎡	
延床面積	6,316.32㎡		19,833.47㎡		8,029.47㎡		4,384.83㎡		3,945.65㎡		1,711.42㎡	
建築時期	倉庫 : 1991年3月20日 工場 : 1972年5月15日 事務所 : 1986年5月13日		1997年3月31日		2003年5月19日		2001年9月5日		2000年10月20日		2008年2月6日	
個別収支	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計									62,141	65,392	22,374	17,626
賃貸事業収入									62,141	65,392	22,374	17,626
その他賃貸事業収入									-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計									12,525	8,074	3,531	3,754
管理業務費									742	742	660	660
信託報酬	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	350	350	550	550
水道光熱費									6	7	-	-
損害保険料									155	152	71	70
修繕費									5,211	1,288	-	196
公租公課									5,404	5,508	2,227	2,255
その他									654	24	21	22
NOI	28,151	28,483	75,925	69,562	55,458	54,953	24,560	24,608	49,616	57,318	18,842	13,871
減価償却費	4,559	4,559	16,272	16,283	5,737	5,737	2,594	2,594	10,523	10,746	12,209	12,209
不動産賃貸事業損益	23,591	23,923	59,652	53,278	49,721	49,216	21,966	22,013	39,092	46,572	6,633	1,662
資本的支出	-	-	4,995	-	-	-	-	-	11,042	543	-	-
NCF	28,151	28,483	70,930	69,562	55,458	54,953	24,560	24,608	38,573	56,775	18,842	13,871
期末帳簿価額	856,343	851,783	2,684,786	2,668,503	1,692,788	1,687,051	694,216	691,621	2,108,102	2,097,900	1,638,728	1,626,519

(※)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。

組入れ不動産と個別物件収支(10)

アセットタイプ	HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06		HTL-07		HTL-08	
物件名	レゾナンス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		レゾナンススタイル東京西葛西グランデ		KOKO HOTEL 大阪なんば	
物件写真												
取得価格(受入価格)	3,827百万円		3,248百万円		1,970百万円		2,500百万円		3,180百万円		2,000百万円	
鑑定評価額	3,470百万円		3,200百万円		1,910百万円		2,440百万円		3,130百万円		1,410百万円	
構造・階数	SRC B1F/9F		SRC B1F/9F		RC 10F		SRC 10F/B1F		S 8F		RC9F	
所在地	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		東京都江戸川区		大阪府大阪市	
敷地面積	1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡		657.00㎡		335.31㎡	
延床面積	5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡		2,755.19㎡		2,061.38㎡	
建築時期	1991年3月19日		1987年9月21日		2017年2月20日		2017年9月20日		2017年2月7日		2017年4月7日	
個別収支	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
不動産賃貸事業収入合計	84,600	84,600	80,400	80,400	(*)	(*)	(*)	(*)	70,002	70,002	-	2,180
賃貸事業収入	84,600	84,600	80,400	80,400					70,002	70,002	-	2,180
その他賃貸事業収入	-	-	-	-					-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	12,109	11,114	6,476	7,241					6,875	6,864	6,109	5,036
管理業務費	1,200	1,200	1,200	2,100					990	990	1,230	900
信託報酬	400	400	400	400					400	400	350	350
水道光熱費	-	-	-	-					-	-	-	-
損害保険料	161	159	137	135					91	90	65	64
修繕費	2,406	1,267	196	-					188	141	1,111	-
公租公課	7,855	8,065	4,520	4,584					5,182	5,220	3,169	3,213
その他	85	23	21	22	23	22	184	508				
NOI	72,490	73,485	73,923	73,158	48,077	48,036	49,012	65,432	63,126	63,137	△ 6,109	△ 2,855
減価償却費	12,895	13,029	13,069	13,069	8,647	8,647	4,643	4,643	10,857	10,857	9,050	9,041
不動産賃貸事業損益	59,594	60,455	60,854	60,088	39,430	39,388	44,368	60,789	52,269	52,280	△ 15,160	△ 11,897
資本的支出	-	9,103	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NCF	72,490	64,381	73,923	73,158	48,077	48,036	49,012	65,432	63,126	63,137	△ 6,109	△ 2,855
期末帳簿価額	3,841,456	3,837,530	3,221,334	3,208,265	1,930,978	1,922,330	2,490,020	2,485,377	3,132,380	3,121,523	1,962,086	1,953,045

(※)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。

組入れ不動産と個別物件収支(11)

第13期アセットタイプ別合計

(単位:千円)

	オフィス		商業施設		住宅		物流施設		ホテル		全体	
	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期
個別収支												
不動産賃貸事業収入合計	2,169,355	2,293,289	1,070,994	1,030,752	1,264,750	1,331,565	959,866	961,616	426,032	443,188	5,890,999	6,060,414
賃貸事業収入	2,009,848	2,082,212	910,391	915,324	1,204,142	1,269,760	916,647	917,181	426,032	426,716	5,467,061	5,611,196
その他賃貸事業収入	159,506	211,077	160,603	115,428	60,608	61,805	43,219	44,435	-	16,472	423,937	449,218
不動産賃貸事業費用合計	653,581	732,424	403,809	417,293	345,060	397,073	170,155	198,598	57,053	51,604	1,629,660	1,796,993
管理業務費	168,767	170,477	144,499	150,534	83,444	89,266	33,575	30,915	7,749	8,319	438,037	449,514
信託報酬	7,797	7,875	3,061	3,100	7,695	7,650	3,850	3,350	3,200	3,200	25,603	25,175
水道光熱費	137,765	153,892	109,353	120,357	22,618	23,666	40,665	45,700	6	7	310,409	343,623
損害保険料	4,480	4,431	2,372	2,336	3,451	3,428	1,907	1,874	797	784	13,010	12,855
修繕費	75,431	110,480	11,813	20,632	77,452	93,562	8,186	27,632	9,114	2,893	181,998	255,200
公租公課	165,139	179,155	75,019	78,415	67,613	86,233	78,215	78,774	35,152	35,734	421,139	458,313
その他	94,199	106,112	57,688	41,917	82,785	93,266	3,755	10,350	1,032	664	239,461	252,311
NOI	1,515,774	1,560,865	667,185	613,459	919,690	934,492	789,710	763,018	368,979	391,584	4,261,339	4,263,420
減価償却費	237,257	249,980	77,410	78,466	140,608	141,387	145,073	145,522	81,895	82,243	682,245	697,599
不動産賃貸事業損益	1,278,516	1,310,885	589,775	534,992	779,081	793,104	644,637	617,496	287,084	309,340	3,579,094	3,565,820
資本的支出	317,607	312,556	25,948	48,682	53,240	67,010	16,883	33,638	11,042	9,646	424,722	471,534
NCF	1,198,166	1,248,308	641,236	564,776	866,449	867,481	772,827	729,380	357,936	381,937	3,836,617	3,791,886
期末帳簿価額	72,990,225	73,052,802	18,149,070	18,119,803	38,563,547	38,489,170	29,769,782	29,657,898	20,325,088	20,252,490	179,797,713	179,572,164

- P.4 (注1) 「ポートフォリオ全体の東京圏比率」は、保有する不動産等の取得価格の総額に対する、当該不動産等のうち東京圏に所在する物件に係る取得価格合計の比率を算出しています。また、「郊外型商業施設除く東京圏比率」は、保有する不動産等の取得価格の総額から郊外型商業施設3物件の取得価格を減じた値に対する、当該不動産等のうち東京圏に所在する物件に係る取得価格合計の比率をそれぞれ算出しています。
- (注2) 「ミドルサイズアセット比率」は、保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等のうちミドルサイズアセットに該当する物件に係る取得価格合計の比率を算出しています。
- (注3) 「平均築年数」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2022年7月末日までの期間を算出しています。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、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。
- (注5) 「NAV」とは、ネットアセットバリュー(Net Asset Value)の略であり、「1口当たりNAV」はそれぞれ以下の計算式で算出されます。
「2022年7月期実績」の1口当たりNAV=(2022年7月期末(第13期末)時点における貸借対照表上の純資産額合計-2022年7月期(第13期)の分配金総額+2022年7月期末(第13期末)時点で保有する不動産等の鑑定評価額合計-2022年7月期末(第13期末)で保有する不動産等の帳簿価額合計)÷2022年7月期末(第13期末)時点における発行済投資口の総口数
「新規取得物件取得後」の1口当たりNAV=(2022年7月期末(第13期末)時点における貸借対照表上の純資産合計-2022年7月期(第13期)の分配金総額+2022年2月期末(第13期末)時点で保有する不動産等の鑑定評価額合計-2022年7月期末(第13期末)時点で保有する不動産等の帳簿価額合計+第5回公募増資における発行価額総額+新規取得物件の鑑定評価額の合計-新規取得物件の取得価格の合計)÷本資料の日付現在における発行済投資口の総口数
- P.22 (注1) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、ESGI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。
- (注2) 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」への適合性について株式会社日本格付研究所(「JCR」といいます。以下同じです。)が実施する第三者評価です。当該評価において発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価としてJCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価が決定されます。なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金使途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、個別債券又は個別借入れにつきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価の詳細は、JCRのホームページに掲載されています。
- (注3) 「適格クライテリア」とは、以下のいずれかを満たすものをいいます。
適格クライテリア-1(以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新もしくは今後取得・更新予定の物件)①DBJ Green Building認証:3つ星、4つ星、もしくは5つ星、②BELS評価:3つ星、4つ星、もしくは5つ星、③CASBEE認証:B+ランク、Aランク、もしくはSランク
適格クライテリア-2(以下いずれかを満たす設備等改修工事)①適格クライテリア-1の評価・認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事、②運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事(従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの)、③再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得
- P.23 (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。
- (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.24 (注1) 環境認証取得割合は、本資料の日付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。
- (注2) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(「DBJ」といいます。以下同じです。)が創設した認証制度(「本制度」といいます。以下同じです。)による認証です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。2017年8月より、認証は一般財団法人日本不動産研究所で行い、DBJは制度全体を統轄しています。なお、本制度の評価は、5段階(★～★★★★★)で表示されます。
- (注3) 「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、評価は5段階(★★★★★～★)で表示されます。

- P.24 (注4) 「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。以下同じです。
- (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。
- (注6) 「グリーンリース契約」とは、賃貸人と借借人が協働し、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。
- P.30 (注1) 本資料の日付現在、当該住宅開発プロジェクトは竣工済みであり、2022年8月末に引渡しを予定しています。本資料の日付現在、当該開発プロジェクトについては、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。
- (注2) 「スターアジアグループの運用中物件」とは、スターアジアグループが2022年7月末日現在保有する各資産のうち、不動産等であって、かつ、本投資法人の保有資産、取得予定資産、並びに、同日現在において本投資法人が優先交渉権を保有する物件、並びにポラリス・ホールディングス株式会社が保有する又は同社の連結対象会社が保有する物件のいずれにも該当しないものをいいます。スターアジアグループの運用中物件については、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。以下同じです。
- (注3) 「鑑定評価額」は、スターアジアグループの運用中物件における直近の鑑定評価書に記載された評価額に基づき算出しています。
- (注4) 「ホテルトラスティ6施設」についてはいずれも、ポラリスによる運営受託後に施設名が変更されています。
- P.31 (注1) 本資料の日付現在において検証段階であり、実際に再開発を行うとは限りません。
- (注2) 「基本協定書」は、「船橋ハイテクパーク工場 I」における増築に向けてテナントと締結した基本協定書をいいます。以下同じです。
- (注3) 「想定賃貸面積」は、基本協定書に記載された増築後の1棟の建物の賃貸面積であり、増築計画の進捗によって変更される可能性があります。
- (注4) 「想定月額賃料」は、基本協定書に記載された増築後の1棟の建物に係る想定賃料であり、今後のテナントとの協議によって変更される可能性があります。
- P.34 (注1) 「アクティブマネジメント」とは、投資主利益を最大化するため、公募増資、資産入替、合併及びメザニンローン債権投資等の運用施策を積極的に実施することをいいます。以下同じです。
- (注2) 「メザニンローン債権」とは、不動産等を裏付け又は担保とする、当該不動産等を保有する特別目的会社等向けの貸付債権その他の債権で、シニアローン債権に劣後するものをいいます。以下同じです。
- (注3) 本投資法人は、2022年7月29日付で、スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1を償還し、2022年7月29日付で、羽田ホテル開発合同会社第2回A号無担保社債(名称スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7)(「第13期取得済資産(メザニン)」)といます。以下同じです。)を取得しています。なお、第13期取得済資産(メザニン)は、2022年7月29日付で償還したスターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1と同一の不動産を裏付け資産とするものです。
- (注4) 「負ののれん」は、本合併の直前である2020年7月31日時点の本投資法人の投資口価格によって算定した合併対価と本合併時におけるさくら総合リースの時価純資産の差額に基づき算出されています。以下同じです。
- P.35 (注1) 「あべのnini」は、商業施設、ホテル及び住宅から構成される1棟の区分所有建物であり、本投資法人が取得予定の商業施設部分の一部及びホテル部分につき、用途別にそれぞれ1物件として記載しています。以下同じです。
- (注2) 本投資法人では、投資対象エリアを、東京圏、拡大東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他の政令指定都市に区分し、アセットタイプ(用途)に応じて各区分の対象エリアを定めています。オフィス・商業施設については、これらの物件の需要が高いと本投資法人が考える東京23区、川崎市及び横浜市を「東京圏」とし、また、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、その特性上、上記のエリア以外においても需要が見込まれることから、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を「東京圏」としています。また、オフィス及び商業施設については、東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除きます。)及び埼玉県の主要都市を「拡大東京圏」とし、住宅及び物流施設については、大阪府大阪市及び近隣地域を「大阪圏」、その他のアセットタイプについては、大阪府大阪市を「大阪圏」としています。以下同じです。

- P.36 (注1) 「構造／階数」は、主たる建物について登記簿上表示されている構造及び階数を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。以下同じです。
- (注2) 「延床面積」は、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。以下同じです。なお、あべのnini(商業施設)については、一棟の建物の延床面積(24,827.45㎡(登記簿上の一棟全体の面積))に、(注3)の専有面積割合19.6%を乗じた数値を、あべのnini(ホテル)については、一棟の建物の延床面積(24,827.45㎡(登記簿上の一棟全体の面積))に、(注3)の専有面積割合31.3%を乗じた数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「専有面積割合」は、本投資法人が取得を予定する商業施設部分の一部及びホテル部分に係る管理規約に定める専有面積割合をそれぞれ記載しています。
- (注4) 「稼働率」は、2022年7月末日現在における各取得済資産及び取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注5) 「テナント数／客室数」のうち、テナント数については、2022年7月末日現在における取得資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含みません。)の合計を記載しています。1テナントが取得資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得資産について1テナントと数え、複数の取得済資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。以下同じです。また、客室数は「あべのnini(ホテル)」における総客室数を記載しています。
- (注6) 「建築時期」は、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「環境認証」は、当該物件が「DBJ Green Building認証」、「BELS評価」又は「CASBEE認証」の環境認証を取得している場合、その評価を記載しています。
- P.37 (注1) 「テナント構成」は、「あべのnini(商業施設)」の2022年7月末日現在における各テナントの業種、賃貸借契約上の賃貸面積及び各テナントの賃貸面積合計に占める各テナントの賃貸面積の割合をそれぞれ記載しています。
- (注2) 「ADR」とは、平均客室単価(Average Daily Rate)をいい、月間の客室売上高合計を同期間の販売客室数(稼働した延べ客室数)合計で除した値をいいます。以下同じです。
- (注3) 「客室稼働率」は、月間の販売可能客室数合計に占める販売客室数合計の割合をいいます。以下同じです。
- P.38 (注1) 「藤沢市藤沢地区」とは、藤沢市が定める、藤沢市を13の地区に分けた場合における地区名であり、朝日町、藤沢(南)、藤沢1～5丁目、本町1～4丁目、鶴沼の一部、鶴沼神明1～5丁目、西富、西富1～2丁目、大鋸、大鋸1～3丁目及び藤が岡1～3丁目をいいます。
- (注2) 「湘南地域」とは、神奈川県が定める地区名であり、平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町をいいます。

ディスクレーマー

- ・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。

■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)