



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.	新中期計画の策定	8
4.	第12回資産入替について	15
5.	第19期(2025年7月期)運用状況	21
6.	ESGに関連する施策への取組み	36
7.	Appendix	43
8.	注記	69

スターアジア不動産投資法人の特徴

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(※1)」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(※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。

(※1):「東京圏」: 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

第19期(2025年7月期)実績

◆ 1口当たり分配金実績

当初予想 1,625 円(33円)

修正予想 1,790 円(33円)

実績 **1,803** 円(4円)

※ 当初予想は2025年3月に公表、修正予想は2025年4月に公表
※ 1口当たり分配金の()内は、内部留保の活用額、以下同じ

◆ 第19期実績

- 1口当たり分配金実績:1,803円
当初予想比**11.0%増**、修正予想比**0.7%増**
アーバンパーク今里の売却益(442百万円)が寄与/1口当たり164円
- ポラリス(※)運営12ホテルからの賃料収入は当初予想比6.6%増
- オフィス及び住宅において賃料増額を実現
オフィス賃料ギャップ解消率:111%
- 物流施設においても賃料増額を実現
従前対比 8.1%増(月額 246万円増額)

第20期、第21期予想

◆ 1口当たり分配金予想

第20期 **1,745** 円(33円)

- 資産入替による売却益約272百万円(想定)含む

第21期 **1,650** 円(33円)

- 資産入替後の巡航分配金と位置付け

◆ 第20期、第21期の取組み等

- 第20期は、2025年9月決定の資産入替による売却益(1口当たり100円)が寄与
- オフィス及び住宅においては、賃料増額による内部成長寄与を期待(業績予想上は既約定分以外の賃料増額は見込まず)
オフィス賃料ギャップ総額:560万円/月
- ホテルからの賃料収入は保守的に想定
比較可能なポラリス運営12ホテルのRev-PARは年率2.6%増と予想
- 上記以外のアセットタイプは安定稼働想定

新中期計画(2030年目標)の策定

◆ 1口当たり分配金目標

第21期予想1,650 円をベース

成長率:年率3.0%以上

2030年までに **1,913** 円以上

※ 資産入替後の巡航期である第21期の分配金水準をベース

◆ 資産規模目標

第19期末 2,757 億円

+2,300億円

2030年までに **5,000** 億円

◆ 目標達成に向けて

- オフィス及び住宅の賃料増額への注力
⇒ オフィスにおける第20期及び第21期の賃料ギャップ総額:1,241万円/月
- 商業施設及び物流施設においては、定期建物賃貸借契約の終了時にテナント入れ替えまたは再契約時の交渉により賃料増額を追求
- ホテルにおいては、ポラリスと協働した収益力向上策への取組み/定期建物賃貸借契約終了時においては、オペレーターチェンジも視野に入れる(ポラリス運営ホテル以外)
- 外部成長においては、スターアジアグループと協働したパイプラインの積上げ及びインオーガニックな成長機会の探索

投資主利益の最大化を追求する資産入替(2025年9月決定)

- 取得予定資産/取得予定価格総額7,777百万円
 - 1.KOKO HOTEL 名古屋栄
 - 2.KOKO HOTEL 仙台駅前 West
 - 3.メザンローン債権投資(シリーズ12)

- 譲渡予定資産/譲渡予定価格総額8,286百万円
 - 1.ラパーク岸和田
 - 2.白井ロジュマン

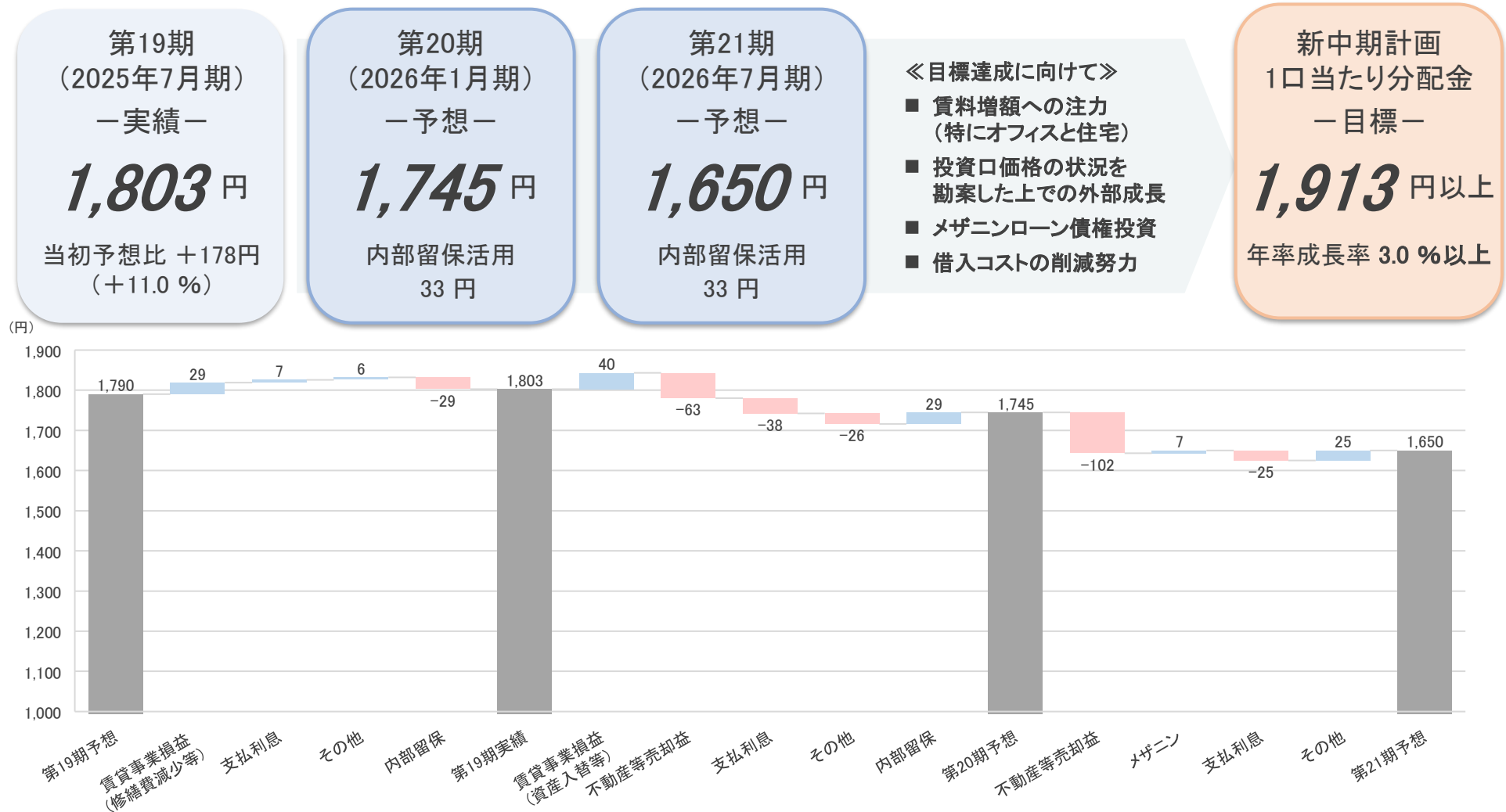
- 取得予定2ホテルの取得予定価格総額は、**鑑定評価額対比△23.1%**
- インフレ対応資産と考えられるホテル組み入れ比率の拡大(**37.5% → 40.3%**)
- 旅行需要の地方分散のトレンドを先読みした、東京圏以外のホテルの取得
- 売却方針を掲げていた郊外型商業施設と区分所有であり、成長余力が限定的な住宅の売却

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19期分配金実績、第20期及び第21期の予想分配金

- ◆ 第19期は主として「アーバンパーク今里」の売却益及びホテルからの賃料収入増により、1口当たり分配金実績は当初予想比で**11.0%増**
- ◆ 第20期には資産入替に伴う物件売却により分配金増額
- ◆ 新中期計画における**分配金目標「1,913円以上」**を目指し、今後も内部成長に注力／成長率の目標は**年率3%以上**



2. 分配金実績及び業績予想（2）

第19期（2025年7月期）の予想／実績対比と増減要因

- ◆ 第19期は主として「アーバンパーク今里」の売却益及びホテルからの賃料収入増により、1口当たり分配金実績は当初予想比で**11.0%増**
- ◆ 2025年4月（上記物件売却決定時）に公表した修正業績予想から**NOI: +75百万円**（主として修繕費の削減による）

（単位：百万円）

	第19期 (2025/7期) 予想(※)	第19期 (2025/7期) 実績	増減額／増減率		主要な差異
賃貸事業収益	9,468	9,474	+5	+0.1%	
オフィス賃料収入	2,139	2,139	0	0.0%	
商業施設賃料収入	1,072	1,080	+7	+0.7%	
住宅賃料収入	1,249	1,242	△6	△0.5%	
物流施設賃料収入	898	898	0	0.0%	
ホテル賃料収入	3,442	3,442	0	0.0%	
その他賃貸事業関連収入	665	670	+4	+0.7%	
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,314	2,245	△69	△3.0%	
NOI	7,153	7,229	+75	+1.1%	
減価償却費	1,165	1,163	△1	△0.1%	
賃貸事業損益(償却後NOI)	5,988	6,065	+76	+1.3%	<賃貸事業費用> 修繕費△89M
CAPEX	972	959	△12	△1.3%	
NCF(NOI-CAPEX)	6,181	6,269	+87	+1.4%	
不動産等売却益	442	442	+0	+0.0%	
メザニン関連収入	37	40	+3	+10.7%	
有価証券貸借料収入	30	30	△0	△0.0%	
販管費	824	821	△3	△0.4%	
営業利益	5,674	5,758	+84	+1.5%	
営業外収益	—	7	+7	—	
営業外費用	950	931	△18	△2.0%	
経常利益	4,723	4,834	+110	+2.3%	<営業外費用> 支払利息△18M
税引前当期純利益	4,723	4,834	+110	+2.3%	
法人税等	0	0	—	0.0%	
当期純利益	4,723	4,834	+110	+2.3%	
1口当たり分配金	1,790円	1,803円	13円	+0.7%	
1口当たりFFO	2,026円	2,067円	+41円	+2.0%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,664円	1,710円	+46円	+2.8%	
内部留保残高	8,489	8,565	+75	+0.9%	
(参考)1口当たり純利益	1,757円	1,799円	42円	+2.4%	

※2025年4月25日公表「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ(上方修正)」にて上方修正した公表予想

2. 分配金実績及び業績予想 (3)

第20期(2026年1月期)及び第21期(2026年7月期)の業績予想

◆ 第20期は、主として賃料増額及び資産入替実行のタイミング等により、**NOI: +138百万円 / +1.9%** (対第19期実績比)

◆ 第21期は、資産入替後の巡航期、資産入替効果により、**NOI: +104百万円 / +1.4%** (対第19期実績比)

(単位: 百万円)

	第19期 (2025/7期) 実績 (A)	第20期 (2026/1期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因 (対第19期実績)	第21期 (2026/7期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因 (対第20期予想)
賃貸事業収益	9,474	9,589	+115	+1.2%	<賃貸事業収益>	9,177	△412	△4.3%	<賃貸事業収益>
オフィス賃料収入	2,139	2,188	+49	+2.3%	アーバンセンター渋谷サウス +23百万円	2,195	+7	+0.3%	ラパーク岸和田(第20期売却) △342百万円
商業施設賃料収入	1,080	1,060	△20	△1.9%	アーバンセンター神田須田町 +12百万円	716	△343	△32.4%	白井ロジューマン(第20期売却) △127百万円
住宅賃料収入	1,242	1,234	△8	△0.7%	ラパーク岸和田(第20期売却) △31百万円	1,125	△108	△8.8%	所沢ロジスティクス(フリーレント期間終了) +21百万円
物流施設賃料収入	898	915	+17	+1.9%	白井ロジューマン(第20期売却) △12百万円	937	+21	+2.3%	第20期取得2物件 +92百万円
ホテル賃料収入	3,442	3,477	+35	+1.0%	岩槻ロジスティクス増賃	3,683	+206	+5.9%	第20期売却2物件 △141百万円
その他賃貸事業関連収入	670	713	+42	+6.4%	所沢ロジスティクスリーシング 2物件追加取得等	518	△194	△27.3%	その他 水道光熱費 △36百万円
水道光熱費収入 +50百万円									
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,245	2,221	△23	△1.1%	<賃貸事業費用>	1,843	△377	△17.0%	<賃貸事業費用>
NOI	7,229	7,368	+138	+1.9%	水道光熱費 +43百万円、リーシング費用 △60百万円	7,333	△34	△0.5%	第20期売却2物件 △377百万円
減価償却費	1,163	1,196	+32	+2.8%		1,164	△32	△2.7%	
賃貸事業損益(償却後NOI)	6,065	6,171	+106	+1.8%		6,169	△2	△0.0%	
CAPEX	959	970	+10	+1.1%		913	△57	△5.9%	
NCF(NOI-CAPEX)	6,269	6,397	+128	+2.0%	<不動産等売却益>	6,419	+22	+0.4%	
不動産等売却益	442	272	△169	△38.3%	第19期: アーバンパーク今里売却	-	△272	△100.0%	
メザニン関連収入	40	49	+8	+20.3%	第20期: ラパーク岸和田・白井ロジューマン売却	69	+19	+40.5%	
有価証券貸借料収入	30	31	+0	+1.7%		30	△0	△1.6%	
販管費	821	888	+66	+8.2%	<販管費>	830	△57	△6.5%	
営業利益	5,758	5,637	△121	△2.1%	期中の運用資産増加による運用報酬増加、 物件売却による公租公課(控除対象外消費税)の増加等	5,438	△198	△3.5%	
営業外収益	7	-	△7	△100.0%	<営業外費用>	-	-	-	
営業外費用	931	1,035	+104	+11.2%	支払利息 +102百万円	1,093	+57	+5.6%	<営業外費用>
経常利益	4,834	4,601	△233	△4.8%		4,345	△255	△5.6%	支払利息 +67百万円
税引前当期純利益	4,834	4,601	△233	△4.8%		4,345	△255	△5.6%	
法人税等	0	0	-	0.0%		0	-	0.0%	
当期純利益	4,834	4,601	△233	△4.8%		4,345	△255	△5.6%	
1口当たり分配金	1,803円	1,745円	△58円	△3.2%		1,650円	△95円	△5.4%	
1口当たりFFO	2,067円	2,056円	△11円	△0.5%		2,050円	△6円	△0.3%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,710円	1,694円	△16円	△0.9%		1,710円	+16円	+0.9%	
内部留保残高	8,565	8,477	△87	△1.0%		8,389	△88	△1.0%	
(参考)1口当たり純利益(※)	1,799円	1,712円	△87円	△4.8%		1,617円	△95円	△5.5%	

※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19期(2025年7月期))

3. 新中期計画の策定

3.新中期計画の策定(1)

中期計画(2021年策定)以降の軌跡と新中期計画の策定

- ◆ 2021年策定の中期計画 1口当たり分配金目標:1,600円以上は達成済／資産規模目標もパイプラインの状況から達成の蓋然性高い
- ◆ 1口当たり分配金:1,913円以上 インフレを超える成長率(年率3%以上)、資産規模:5,000億円

2021年策定の中期計画(目標年2026年)

1口当たり分配金目標 : **1,600** 円以上
年率2%以上の成長

2025年1月期
達成済

資産規模目標 : **3,000** 億円
物件数目安 100物件

<軌跡>

1口当たり 分配金	- 資産入替や、公募増資を伴う物件取得により、潜在的な内部成長余力を持つポートフォリオを構築 - 本資産運用会社による、アセットタイプの特性に合わせた賃料増額への継続的な取り組みや、ポラリスと協働したホテル収益力の向上策により、1,600円以上の1口当たり分配金を継続できる態勢を構築
資産規模	- 第19期(2025年7月期)末 : 2,757億円 中期計画策定時 : 1,677億円 1,080億円増額(平均270億円/年の増額を実現) - 4回の公募増資と3回の資産入替実行によりポートフォリオの強化(内部成長余力のある物件の組入れ)とともに資産規模の拡大を実現 パイプラインの状況から達成の蓋然性は高い

新中期計画(目標年2030年)

1口当たり分配金目標額 : **1,913**円以上
年率3%以上の成長(売却益除く)

- 巡航期である21期の1口当たり分配金予想1,650円をベース

資産規模目標 : **5,000** 億円

<取組み方針>

1口当たり 分配金	- 物件毎の特性に合わせた内部成長への取組み これまで以上の賃料増額を追求 - 資産入替や投資口価格を勘案した上での公募増資等により1口当たり分配金成長や、内部成長余力のある物件の組入れへ注力 - インフレ及び金利上昇を凌駕する1口当たり分配金成長を目指す
資産規模	- スターアジアグループと協働したパイプラインの積上げ及び本資産運用会社のネットワークを活用した物件探索 - 投資口価格の水準を勘案し、総資産LTV水準を維持した上での公募増資を伴う物件取得の検討 - インオーガニックな成長機会も積極的に探索

3.新中期計画の策定(2)

新中期計画達成のための今後の取組み～1口当たり分配金成長に向けて

- ◆ **インフレ・金利上昇に勝る1口当たり分配金成長**のため、内部成長戦略、外部成長戦略、財務戦略のそれぞれにおいて取組み目標を設定
- ◆ 資産入替後の巡航期と考えられる第21期予想1口当たり分配金：**1,650円をベース**

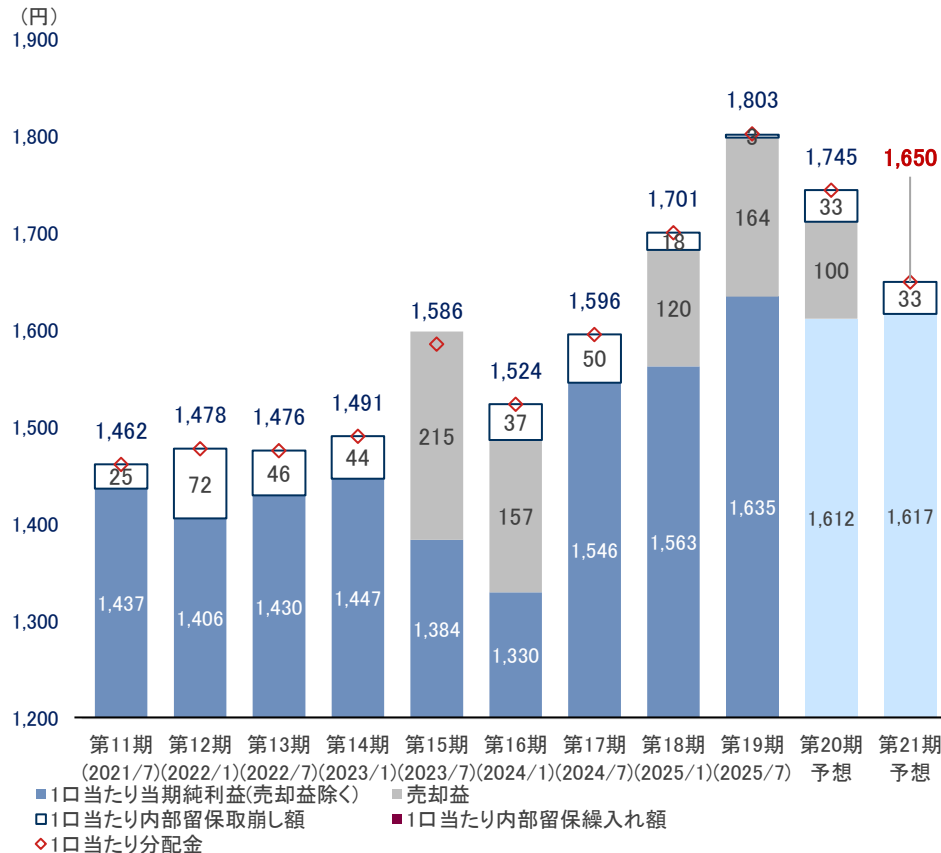
年率**2.9%**成長を実現
(売却益を除く)

- 第11期の1口当たり分配金1,462円から第19期の1口当たり分配金1,639円(売却益除く)までの年率成長率

目標年 2030年

1口当たり分配金目標額：**1,913円以上**
年率**3%**以上の成長(売却益を除く)

- 巡航期である第21期の1口当たり分配金1,650円をベースとして、年率3%成長から算出



内部成長	■ホテル	- ポラリスとの協働によるホテル収益増を追求する施策の検討・実行 - 賃料収入増を目指したオペレータチェンジも検討 - 賃料収入3%増額目標
	■オフィス	- 新規契約時、更新時の賃料増額への注力 - 賃料収入5%増額目標
	■商業施設	- 定期建物賃貸借契約の終了時の再契約またはリテナントにより従前対比 5%増額目標(対象84件)
	■住宅	- 新規契約時、更新時の賃料増額への注力 - 賃料収入10%増額目標
	■物流施設	- 定期建物賃貸借契約の終了時の再契約またはリテナントにより従前対比 5%増額目標(対象9件)
外部成長		- 1口当たり分配金成長を実現する資産入替や公募増資の実行 - 内部成長余力のある物件の組入れへの注力 - 分配金の増額に寄与するメザニンローン債権投資
財務戦略		- 資産規模拡大等による格付け向上 ～ 借入コストの削減 - マーケットの状況を常にウォッチし、コスト減に資する金利スワップ、投資法人債発行の検討

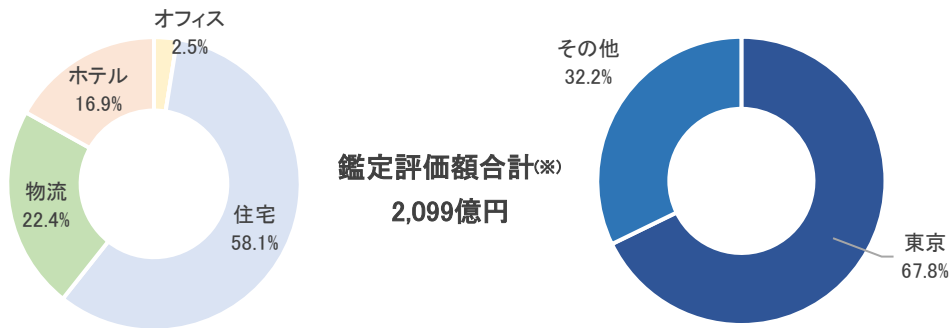
第30期
(2031/1)

3. 新中期計画の策定(3)

パイプライン

- ◆ スターアジアグループは、本投資法人のパイプラインとなり得る**2,099億円**の物件を運用中(2025年7月末現在、直近の鑑定評価額合計)
- ◆ 明示的なパイプライン: ポラリス運営の**ホテル4物件**(ブリッジスキームにより保有)、**学生専用レジデンス2物件**(優先交渉権保有)

スターアジアグループの運用中物件の概要



(※) 2025年7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、常にマーケットの動向を先読みした投資を実行
- コロナ禍中には、宿泊需要の回復を先読みし、競合環境がほぼないホテルへの投資を実行
～本投資法人の組入れ資産の一部
- 2025年7月末現在の運用中物件
鑑定評価額合計 **2,099億円**
- 東京圏を中心として、賃料増額により収益性が向上する**新築の住宅**を中心に運用中

ホテル 4物件 総額約190億円／平均NOI利回り5.3%

物件名 物件写真	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 South 
所在地	石川県金沢市	熊本県熊本市	宮城県仙台市	宮城県仙台市
建築時期	2013年4月	2019年9月	2006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
部屋数	207 室	205 室	230 室	190 室
特徴等	「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

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	

3. 新中期計画の策定(4)

スターアジアグループによるホテル事業への取り組み

- ◆ 投資(スターアジアグループ)、運営(ポラリス)、保有(本投資法人)というスターアジアグループによるホテル事業に係るエコシステムの構築
- ◆ 2ホテルのオペレーターチェンジ(2025年7月)及び資産入替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 87.8%^(※)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



- 105ホテル 15,487室運営(運営予定含む)
(2025年6月末時点)
- 従業員総数 1,795名 (2025年3月末時点)
- ホテルブランドを「KOKO HOTEL」に統一し、
ブランド拡張予定

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:2,757億円
- 保有ホテル数:19物件
+ 取得予定2物件 (2025年7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7月末時点、本投資法人保有資産(不動産等)のホテルの取得価格総額102,494百万円(19物件)に新規取得予定6,825百万円(2物件)を加算した総額109,319百万円に対するポラリス運営ホテルに係る取得価格総額96,000百万円(16物件)の割合です。

3. 新中期計画の策定(5)

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+5.0%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、他の 不動産プレイヤーとの差別化 が可能な投資	1	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	2	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	3	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	4	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 を裏付資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+5.0% 」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)		物件取得 メザニンローン再投資 自己投資口取得
4	ローン期間:原則として3年以上	2	戦略的CAPEX 借入金返済
5	基準金利+5.0%以上がターゲット(投資基準上は年率4%以上)		

3. 新中期計画の策定(6)

投資主利益最大化に資するメザニンローン債権投資②

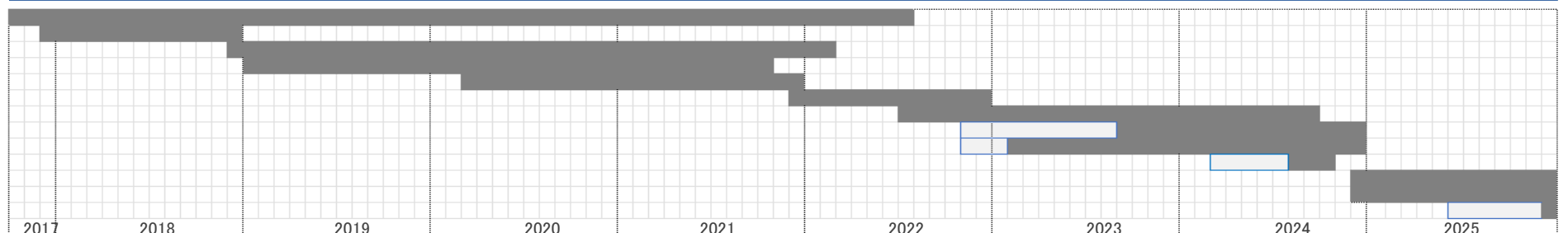
◆ メザニンローン債権への投資実績(予定含む): **12案件 総額5,247百万円**

◆ 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(予定含む)

投資実績	12 案件(取得予定含)	シリーズ	裏付資産	アセット タイプ	取得価格	利率
累積投資額合計	5,247百万円	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	403百万円	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	サンメゾン大濠公園北	住宅	償還済み 150百万円	基準金利+5.0%
投資残高	2,236.5百万円	6	多治見物流センター	物流施設	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			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、 CREAL premier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%
		12	ホテル4物件		取得予定 952百万円	基準金利+5.0%

メザニンローン債権投資 各案件の投資期間イメージ

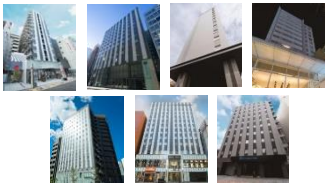


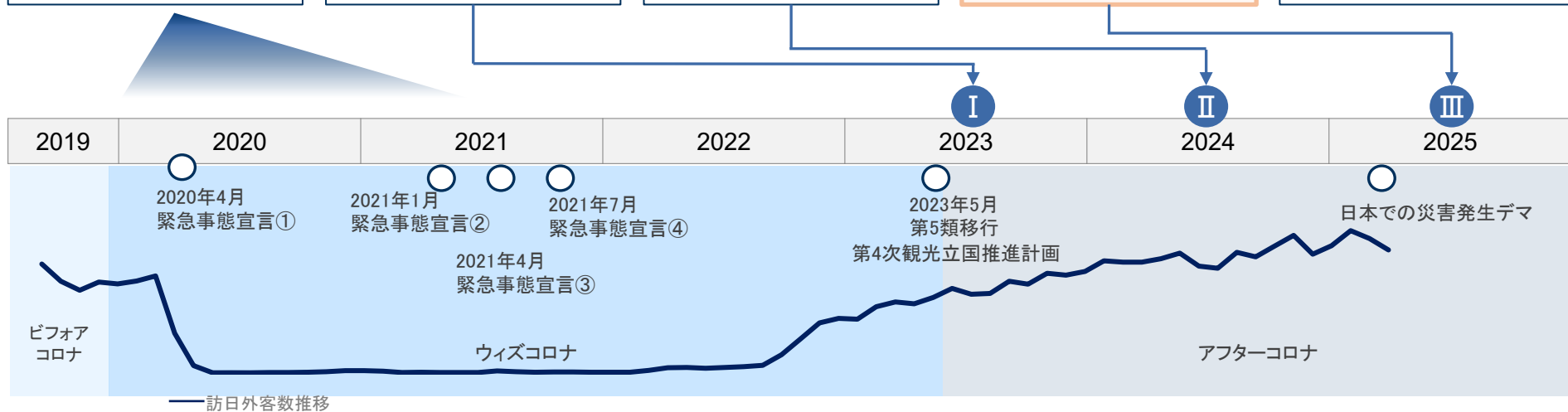
4. 第12回資産入替について

4. 第12回資産入替について(1)

ホテル取得ストーリー第Ⅲ章

- ◆ コロナ禍直後の2023年夏から、宿泊需要の回復・拡大を先読みし、ホテルの組入れ比率を大胆に拡大
- ◆ 資産性の高い東京都心部中心の取得(2023年)～多様化する宿泊需要へ対応するレジデンス系ホテルの組入れ(2024年)
～地方への分散が見込まれる宿泊需要を獲得する、名古屋及び仙台に所在するホテルへの投資(2025年9月決定の資産入替)

スターティングポイント	第Ⅰ章	第Ⅱ章	第Ⅲ章	今後の取組み																								
＜コロナ禍＞ - 宿泊需要の回復を先読みしたスターアジアグループによるホテルの取得 - ポラリス運営ホテルの拡大と本投資法人への物件提供によりグループ内の「エコシステム」の構築を企図 	＜2023年8月＞ - 公募増資により、資産性の高い東京都心部に所在するホテルを中心に取得 - ダイナミックにポートフォリオのアセットアロケーションの変更を開始 - 組入れ比率12.4%→28.7% <table><tr><td>取得総額</td><td>454億円</td></tr><tr><td>ホテルアセット比率</td><td>28.7%</td></tr><tr><td>（東京圏）</td><td>43.9%</td></tr><tr><td>（東京圏以外）</td><td>56.1%</td></tr></table>	取得総額	454億円	ホテルアセット比率	28.7%	（東京圏）	43.9%	（東京圏以外）	56.1%	＜2024年8月＞ - 公募増資により、宿泊需要の多様化（宿泊日数の長期化、多人数化）へ対応できるレジデンス系ホテル等を取得  <table><tr><td>取得総額</td><td>347億円</td></tr><tr><td>ホテルアセット比率</td><td>37.5%</td></tr><tr><td>（東京圏）</td><td>56.8%</td></tr><tr><td>（東京圏以外）</td><td>43.2%</td></tr></table>	取得総額	347億円	ホテルアセット比率	37.5%	（東京圏）	56.8%	（東京圏以外）	43.2%	＜2025年9月決定＞ - 資産入替により、地方への分散が期待される宿泊需要を獲得すべく、ホテルポートフォリオのエリア分散を推進  <table><tr><td>取得総額</td><td>68.25億円</td></tr><tr><td>ホテルアセット比率</td><td>40.3%</td></tr><tr><td>（東京圏）</td><td>52.8%</td></tr><tr><td>（東京圏以外）</td><td>47.2%</td></tr></table>	取得総額	68.25億円	ホテルアセット比率	40.3%	（東京圏）	52.8%	（東京圏以外）	47.2%	＜今後のポイント＞ - インバウンド需要を中心とした宿泊需要の地方への分散の進展 - 日本では数少ないハイエンドの宿泊施設 ＜パイプライン＞ 
取得総額	454億円																											
ホテルアセット比率	28.7%																											
（東京圏）	43.9%																											
（東京圏以外）	56.1%																											
取得総額	347億円																											
ホテルアセット比率	37.5%																											
（東京圏）	56.8%																											
（東京圏以外）	43.2%																											
取得総額	68.25億円																											
ホテルアセット比率	40.3%																											
（東京圏）	52.8%																											
（東京圏以外）	47.2%																											



4. 第12回資産入替について(2)

資産入替のポイント並びに取得予定資産及び譲渡予定資産

- ◆ 今後、地方への分散が想定される宿泊需要を獲得すべく、名古屋及び仙台に所在するホテルを取得(予定)／**平均鑑定NOI利回り:6.4%**
- ◆ 売却方針を掲げていた郊外型商業施設と区分所有の住宅を売却(予定)／**想定売却益:約272百万円**

ホテルポートフォリオにおける エリア分散の実現と 内部成長の機会獲得	- ブリッジスキームを活用し、ホテル2物件を割安に取得(予定)／対鑑定評価額△23.1% - ポラリスのエリアマネジメント及び高効率なホテル運営により実現される高いGOP マージンが賃料に反映 - 金利上昇へ対応する資産としてのメザニンローン債権への投資により、収益を安定的に確保
含み益を顕在化し 投資主の皆様へ還元	- 高稼働率及び高収益を継続しているものの、①将来の資本的支出及び修繕費の増加に対して収益力の向上が限定的と判断した郊外型商業施設、②成長余力が限定的と判断した区分所有の住宅を売却し、潜在的な課題の解決を図るとともに、含み益を最大限に顕在化し投資主の皆様へ還元予定

取得予定価格合計 (不動産等)		鑑定評価額合計 (不動産等)		平均鑑定NOI利回り (不動産等)		売却益合計		譲渡価格合計	
6,825 百万円		8,870 百万円		6.4 %		272百万円		8,286百万円	
取得予定資産					譲渡予定資産				
物件名称	不動産等(ホテル)		名称	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ12		物件名称	(郊外型商業施設) ラパーク岸和田	(住宅) 白井ロジューマン	
	KOKO HOTEL 名古屋栄	KOKO HOTEL 仙台駅前 West							
所在地	愛知県名古屋市	宮城県仙台市	裏付資産	・MONday Apart 上野新御徒町 ・MONday Apart Premium浅草 ・MONday Apart Premium 大阪難波WEST ・GRAND MONday 銀座		所在地	大阪府岸和田市	千葉県白井市	
建築時期	2003年2月28日	2003年7月29日				建築時期	1994年8月30日	1995年5月9日	
取得価格	3,950百万円	2,875百万円				償却後NOI利回り (第19期実績)	5.8%	4.4%	
鑑定評価額	5,260百万円	3,610百万円	取得価格	952百万円		譲渡価格	5,700百万円	2,586百万円	
鑑定 NOI利回り	6.2 %	6.6 %	利率	基準金利+5.0%		売却益見込み	17百万円	254百万円	

4. 第12回資産入替について(3)

取得予定資産 KOKO HOTEL 名古屋栄

- ◆ ポラリスにより効率的に運営され、**高いGOPマージン**を実現する宿泊特化型ホテル
- ◆ 賃料体系として「固定賃料＋変動賃料(GOP連動)」を採用しており、ホテルの業績向上が**内部成長にダイレクトに寄与**

<KOKO HOTEL 名古屋栄>



物件概要	
取得価格	3,950百万円
鑑定評価額	5,260百万円
鑑定NOI利回り	6.2 %
所在地	愛知県名古屋市
構造／階数	S・SRC B2F／12F
延床面積	5,500.94㎡
建築時期	2003年2月28日
部屋数	204室
ホテルオペレーター	ココホテルズ

特長:

- 地下鉄東山線・名城線「栄」駅から徒歩約1分に所在する宿泊特化型ホテル
- 名古屋随一の繁華街である栄に立地し、名古屋のランドマークであるテレビ塔や久屋大通公園に至近であることから、ビジネス・旅行者の滞在拠点に適している
- 重厚感のある外観であり、客室は、ダブル、ツインの2名以上を収容可能な客室が中心となる合計204部屋を有する
- ポラリスのエリアマネジメント等により、ホテル運営の効率化が期待される
- 賃料体系は、「固定賃料＋変動賃料(GOP連動)」であり、ポラリスによる高効率なホテル運営により実現される高いGOP マージンを賃料に直接取り込める

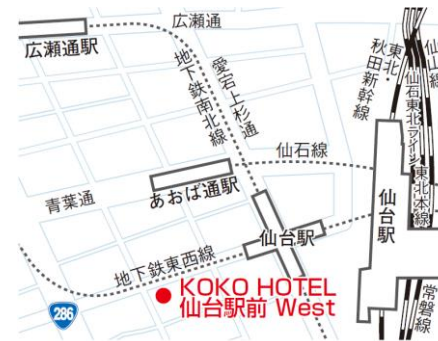
	運営実績							鑑定評価における 安定稼働期の想定値	2026年1月期 業績予想の前提
	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年2月－ 2025年7月 平均		
稼働率	80.2%	84.7%	88.0%	87.3%	82.1%	85.7%	84.7%	85.0%	86.3%
ADR	9,105円	9,254円	11,305円	9,996円	8,539円	8,092円	9,400円	10,500円	9,591円
RevPAR	7,304円	7,839円	9,953円	8,724円	7,707円	6,936円	7,966円	8,925円	8,273円

4. 第12回資産入替について(4)

取得予定資産 KOKO HOTEL 仙台駅前West

- ◆ ポラリスにより効率的に運営され、**高いGOPマージン**を実現する宿泊特化型ホテル
- ◆ 賃料体系として「固定賃料＋変動賃料(GOP連動)」を採用しており、ホテルの業績向上が**内部成長にダイレクトに寄与**

<KOKO HOTEL 仙台駅前West>



物件概要	
取得価格	2,875百万円
鑑定評価額	3,610百万円
鑑定NOI利回り	6.6 %
所在地	宮城県仙台市
構造／階数	S 9F
延床面積	3,577.86㎡
建築時期	2003年7月29日
部屋数	170室
ホテルオペレーター	フィーノホテルズ

特長:

- JR線「仙台」駅から徒歩約5分に所在する宿泊特化型ホテル
- 緑豊かな自然の美しい景観「杜の都」であることから、ビジネス・旅行客の滞在拠点に適している
- 洗練されたモダンな外観であり、客室は、ダブル、ツインの2名以上を収容可能な客室が中心となる合計170部屋を有する
- ポラリスのエリアマネジメント等により、ホテル運営の効率化が期待される
- 賃料体系は、「固定賃料＋変動賃料(GOP連動)」であり、ポラリスによる高効率なホテル運営により実現される高いGOP マージンを賃料に直接取り込める

	運営実績							鑑定評価における 安定稼働期の想定値	2026年1月期 業績予想の前提
	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年2月－ 2025年7月 平均		
稼働率	93.9%	97.4%	96.7%	94.2%	97.9%	97.3%	94.1%	93.0%	94.1%
ADR	8,407円	7,727円	9,941円	9,232円	8,166円	9,491円	9,128円	9,500円	9,045円
RevPAR	7,898円	7,523円	9,617円	8,698円	7,996円	9,230円	8,587円	8,835円	8,514円

4. 第12回資産入替について(5)

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40.3%**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／**平均鑑定NOI利回りを維持**したうえで**平均築年数は21.0年**へ若返り

	第11期 2021年7月期末	第19期 2025年7月期末	資産入替後
資産規模 ポートフォリオ構成	1,677億円	2,757億円	2,756億円
運用資産数	58 不動産等:53 メザニン:4／匿名組合出資:1	76 不動産等:73 メザニン2:／優先出資1	77 不動産等:73 メザニン:3／優先出資:1
東京圏比率(注1)	73.0%	66.5 %	66.0%
平均築年(注2)	24.6 年	21.3 年	21.0年 (※)
平均鑑定NOI利回り(注3)	4.9 %	5.0%	5.0 %
償却後平均鑑定NOI利回り(注4)	4.1 %	4.4%	4.1 %
1口当たりNAV	57,994 円	70,078 円	70,907 円

(※)第19期末(2025年7月)時点で算定

5. 第19期(2025年7月期)運用状況

5. 第19期(2025年7月期)運用状況(1)

第19期(2025年7月期)の運用実績及び今後の運用方針

第19期(2025年7月期) 運用実績

ホテル

- 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: 当初予想比 **6.6%増**
ホテルポートフォリオ全体: 当初予想比 6.2%増
- ポラリス運営12ホテルのKPI
稼働率: 89.7% ADR: 15,451円 RevPAR: 13,853円
- ADR向上への取組み: コンセプトルームの導入、プレミアムフロアの改装・オープン(KOKO HOTEL 銀座一丁目)等
- ホテルポートフォリオNOI利回り: 6.0%

オフィス

- 21物件、平均取得価格 35.6億円
- 期中平均稼働率: 97.1% / 実質稼働率: 95.6%
(前期比+1.0% / +0.5%)
- 新規契約及び契約更新時等の賃料増額: **+3,441千円/月**
- オフィスポートフォリオNOI利回り: 4.5%

商業施設

- 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: 98.4%(前期比+1.1%)
- 安定的な稼働状況及び収益を実現
- 商業施設ポートフォリオNOI利回り: 5.5%

住宅

- 19物件、平均取得価格 19.1億円(期末時点)
- 期中平均稼働率: 96.7%(前期比 △0.2%)
- 期中に1物件を売却し、**売却益 442百万円**を実現
- 新規契約及び契約更新時等の賃料増額: **+2,586千円/月**
- 住宅ポートフォリオNOI利回り: 5.3%

物流施設

- 8物件、平均取得価格 37.4億円
- 期中平均稼働率: 96.1%(前期比 △2.5%)
- 1テナント(29,719.27㎡)との再契約において賃料増額実現
従前対比**8.1%増**
- 物流施設ポートフォリオNOI利回り: 4.6%

第20期(2026年1月期)、第21期(2026年7月期) 運用方針

- ポラリス運営12ホテルのKPI想定
第20期 稼働率: 88.8% ADR: 15,211円 RevPAR: 13,513円
第21期 稼働率: 89.5% ADR: 15,604円 RevPAR: 13,973円
Rev-PAR平均 年率2.6%増(18期・19期実績 → 20期・21期予想)
- 2ホテルのオペレーターをポラリスに変更済(2025年7月)、資産入替によりポラリス運営2ホテルの追加取得 ~ 内部成長寄与を期待
- 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

- 第20期期中平均稼働率: 97.2% / 第21期期中平均稼働率: 96.6%
- 賃料ギャップのあるテナントを中心として賃料増額へ注力
- 20期中の増額確定値: **+2,562千円/月**
- 1棟貸のテナントと賃料増額合意、第21期以降段階的に**+1,717千円/月**

- 郊外型商業施設「ラパーク岸和田」の売却(2026年1月予定)
- 第20期期中平均稼働率: 98.7% / 第21期期中平均稼働率: 99.3%
- シュロアモール筑紫野: テナントミックスも勘案し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継続検討

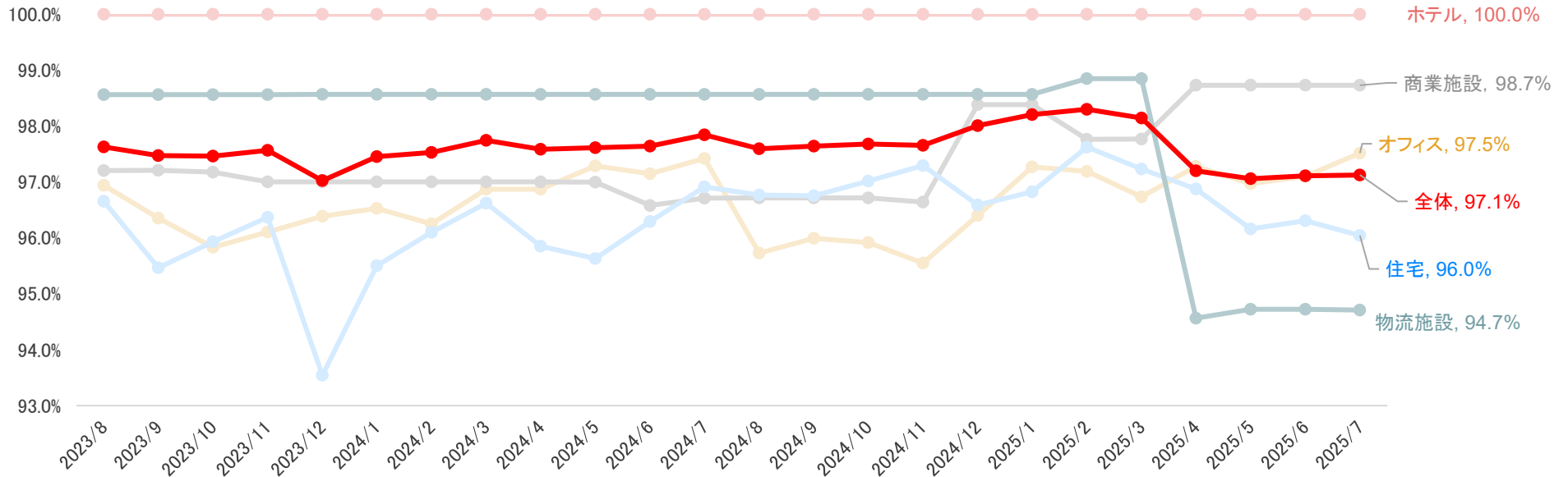
- 区分所有の住宅「白井ロジュマン」の売却(2026年1月予定)
- 第20期期中平均稼働率: 97.1% / 第21期期中平均稼働率: 97.1%
- 住戸毎に目標賃料を設定し、新規契約及び契約更新時の増額へ注力
- 賃料増額に資するリノベーション工事等を継続検討
(エリア特性、需要の多様化に合わせた間取り変更等の検討)

- 2025年3月退去テナント(5,994.75㎡)の後継テナントと賃貸借契約締結済
従前テナント対比で賃料増額を実現
- テナントとの良好な関係を維持し、次の契約更新、再契約のタイミングで賃料増額にチャレンジ

5. 第19期(2025年7月期)運用状況 (2)

稼働率の状況

- ◆ 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／特にオフィスと住宅
- ◆ 物流施設の稼働率は2025年9月に回復(2025年3月末に退去したテナントの**後継テナントと賃貸借契約締結済**)



	第16期	第17期	第18期	第19期						
	2024/01	2024/07	2025/01	2025/2	2025/3	2025/4	2025/5	2025/6	2025/7	期中平均
オフィス	96.5%	97.4%	97.3%	97.2%	96.7%	97.3%	97.0%	97.1%	97.5%	97.1%
商業施設	97.0%	96.7%	98.4%	97.8%	97.8%	98.7%	98.7%	98.7%	98.7%	98.4%
住宅	95.5%	96.9%	96.8%	97.6%	97.2%	96.9%	96.2%	96.3%	96.0%	96.7%
物流施設	98.6%	98.6%	98.6%	98.8%	98.8%	94.6%	94.7%	94.7%	94.7%	96.1%
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	97.5%	97.8%	98.2%	98.3%	98.1%	97.2%	97.1%	97.1%	97.1%	97.5%

5. 第19期(2025年7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19期の状況>

- 賃料総額：3,442百万円 / 当初予想比 **4.1 %増**
- 変動賃料：2,001百万円 / 当初予想比 **6.2 %増**
- ポラリス運営12ホテルからの賃料収入：当初予想比 **4.8 %増**

<第20期以降のアップサイド余地>

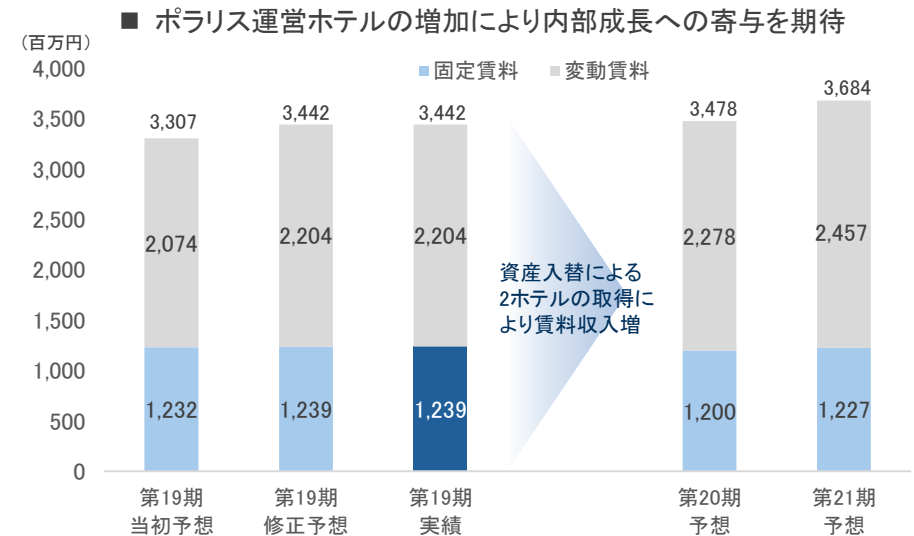
- オペレーターチェンジした2ホテルの立上り～巡航状況へ、収益力の向上
- KOKO HOTEL 銀座一丁目：
プレミアムフロア全27室の改装(7月実施済) RevPAR20%UPを狙う
YAMANとのタイアップによるコンセプトルームの設定
- ポラリスとの協働による収益向上策の検討・実施
- 転貸テナントの期間満了～ポラリスと連携し、賃料増額で合意見込み
- ポラリスとミナシアの経営統合～経営効率化(利益体質向上)期待
⇒アメニティ単価引下、外部委託の最適化、エリアマネジメントの効率化

ポラリス運営ホテル

- 資産入替後にポラリス運営ホテルは、16物件／取得価格総額960億円へ
- 鑑定評価額合計：1,180億円／取得価格対比+23.0%

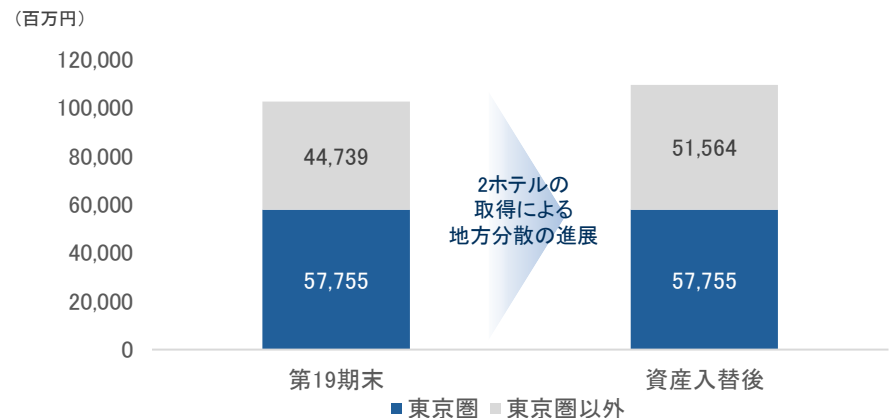
所在エリア	タイプ	物件数	部屋数 合計	取得価格	鑑定 評価額
東京圏	リミテッド サービス	4	862	41,875	52,770
	レジデンス	2	89	10,200	12,980
主要都市圏	リミテッド サービス	5	910	22,250	27,280
その他地域	リミテッド サービス	5	1,081	21,675	25,070
合計		16	2,942	96,000	118,100

ホテル賃料実績及び予想



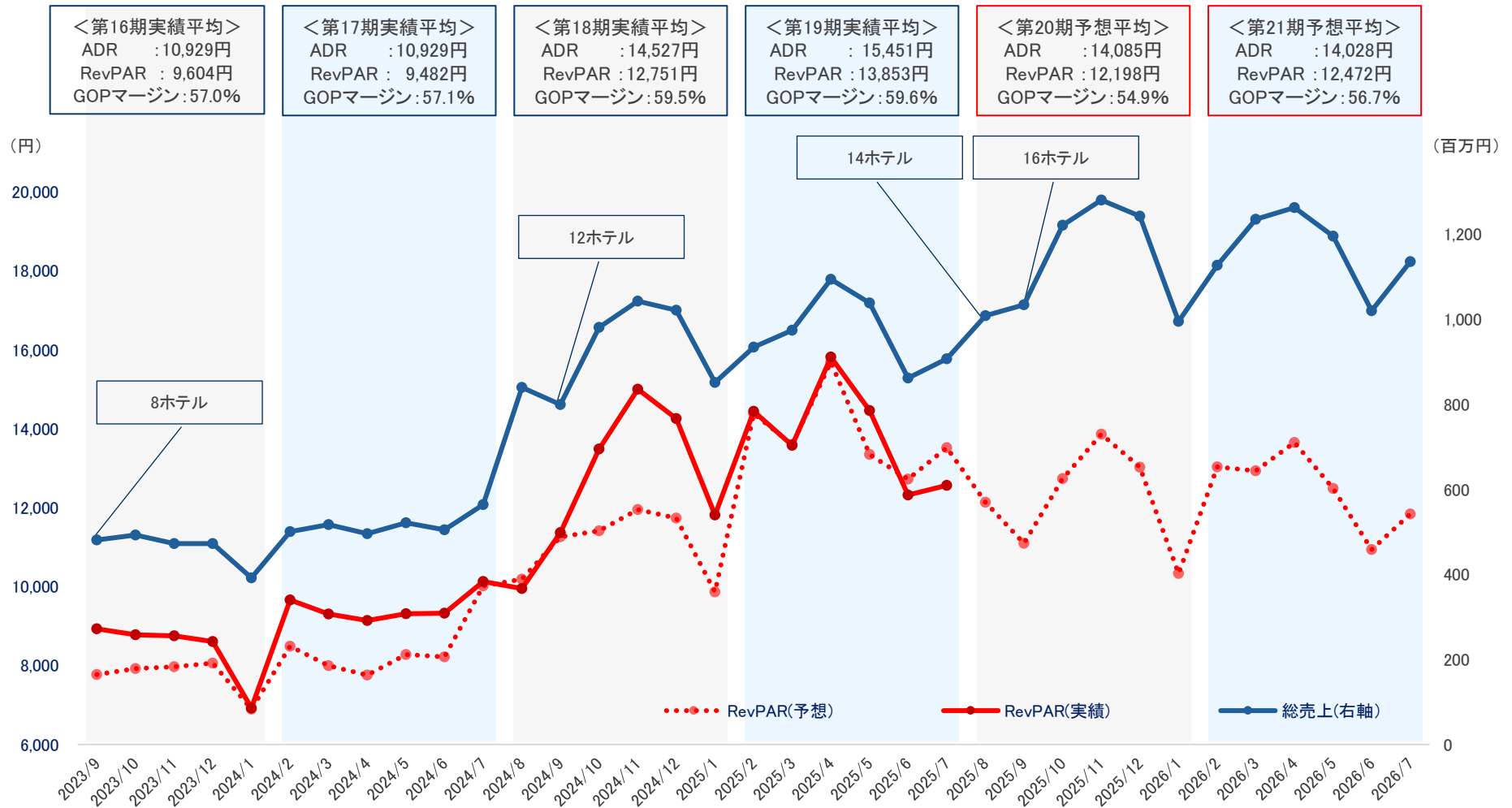
立地エリア別構成

- 東京圏以外に立地するホテルは13物件／515億円へ拡大
資産入替後の東京圏以外の立地構成比：47.2%(第19期末時点:43.7%)



5. 第19期(2025年7月期)運用状況(4)

ホテル② ポラリス運営ホテルの経営指標



※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、2025年8月はオペレータ変更による2ホテルを加えた14ホテルの数値を、2025年9月以降は資産入替により取得する2ホテルを加えた16ホテルの合計又は平均を記載しています。

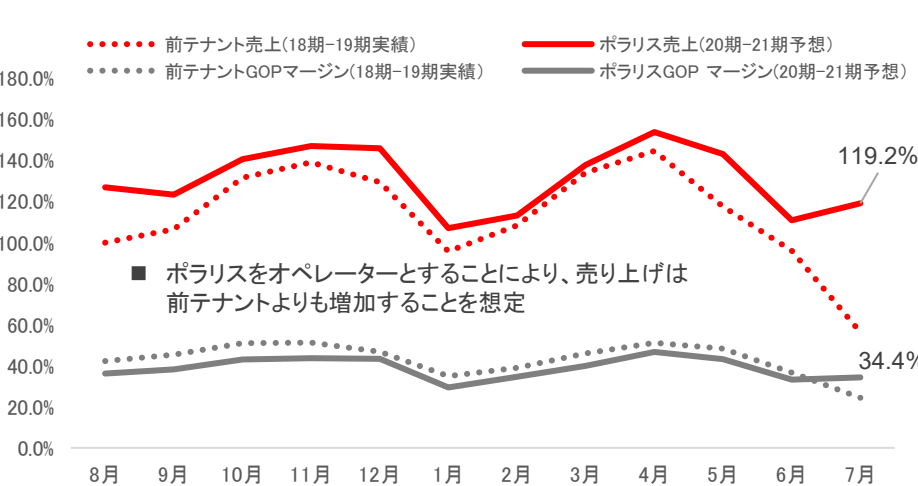
5. 第19期(2025年7月期)運用状況 (5)

ホテル③ オペレーターチェンジ

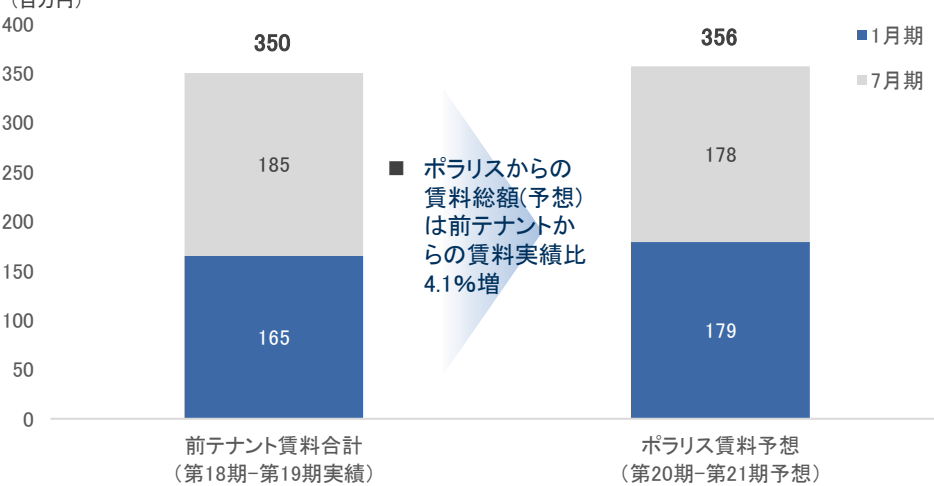
- ◆ ホテル2物件の定期建物賃貸借契約期間満了に伴い、**オペレーターをポラリスに変更**
- ◆ オペレータ交代直後は立上げ時期として、通常期よりも広告宣伝費等の経費増の前提／**第22期以降に巡航**となることを想定

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
新テナント		株式会社フィノホテルズ	
契約		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	固定賃料: 月額 5,390,000円 変動賃料: 実績GOP × 85% - 固定賃料
オペレーターチェンジ工事		合計 63百万円 リブランドに伴うホテル看板、管理システム、客室改修等	
スケジュール	休業期間	2025/7/24 - 2025/8/3	2025/7/24 - 2025/7/31
	巡航稼働	13ヶ月後を想定: 第22期(2026/8/1)より 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

＜売上及びGOPマーヅンの比較＞



＜賃料実績及び予想＞



※ 第18期-第19期実績は前テナントから提供を受けた実績値をベースとして、第20期-第21期予想は現テナントによる予想数値をベースとして、前テナントの2024年8月実績を100%として指数化しています。

5. 第19期(2025年7月期)運用状況(6)

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 35.6億円

<第19期実績>

- 新規テナント誘致 : 12 テナント(従前対比平均 **24.4%増**)
アーバンセンター渋谷サウスヘテナント誘致: 従前対比賃料 **58.2%増**
- フリーレント : 平均 2.7ヶ月
- 更新時等の賃料増減 : 7 テナント(更新前対比平均 **2.1%増**)
- 賃料増減額合計 : **+3,441千円/月**(新規契約及び更新時等の総計)

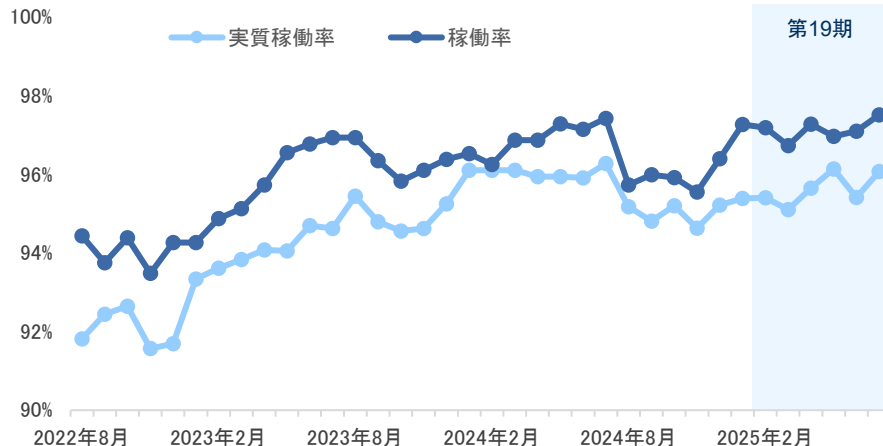
<第20期以降の見込み>

- 期中平均稼働率 : 第20期 97.2% → 第21期 96.6%
期末平均稼働率 : 第20期 97.1% → 第21期 96.8%
- 第20期増額確定 : 新規/更新等**16テナント**、**+2,562千円/月(14.0%増)**
- 1棟貸のテナントと賃料増額で合意、第21期以降段階的に**+1,717千円/月**

第19期におけるテナント異動

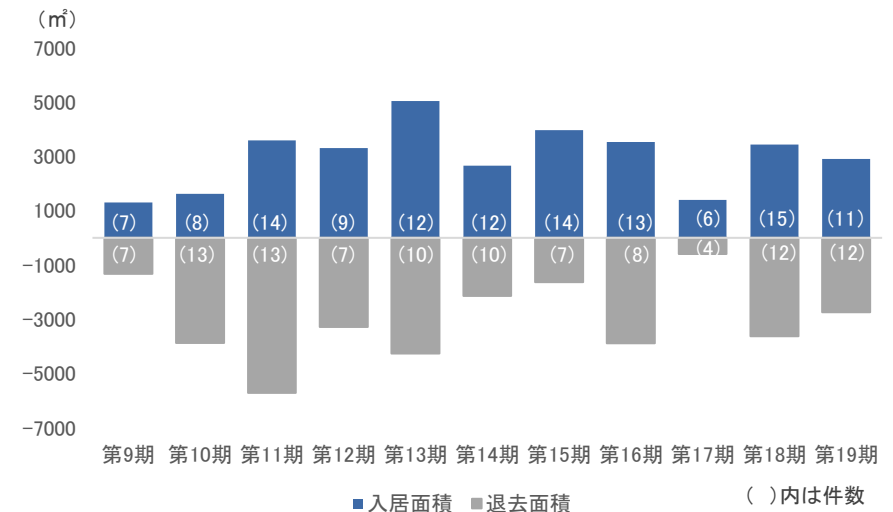
	テナント数	面積(m ²)	
<新規入居>	11	2,901.63	
増額	7	2,072.65	- 増減率 +24.4% (+3,158千円/月)
同額	2	289.26	- フリーレント期間平均2.7ヶ月
減額	2	539.72	
<更 新>	52	18,783.42	
増額	6	2,698.91	- 全更新テナント平均増減率 +0.4%
据置	45	14,739.19	- 増額 +819千円/月
減額	1	1,345.32	- 減額 △536千円/月
<退 去>	12	2,738.57	

契約稼働率/実質稼働率(※)推移



(※)実質稼働率=(契約面積-フリーレント適用面積)÷賃貸可能面積

テナント入退去の推移(面積・件数)

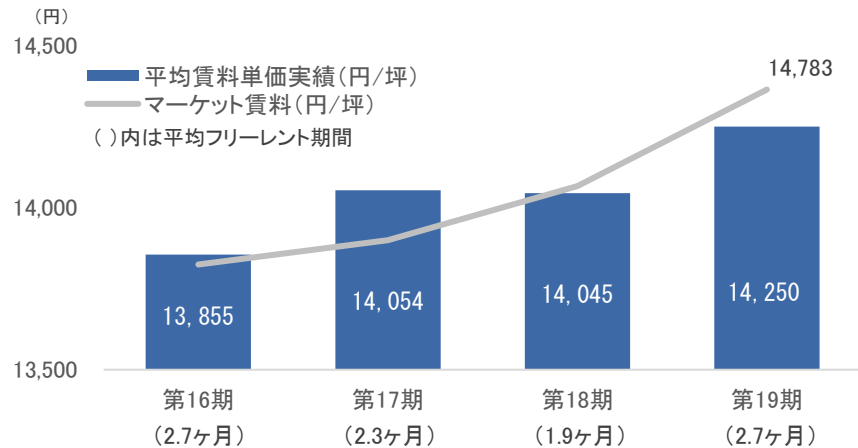


5. 第19期(2025年7月期)運用状況(7)

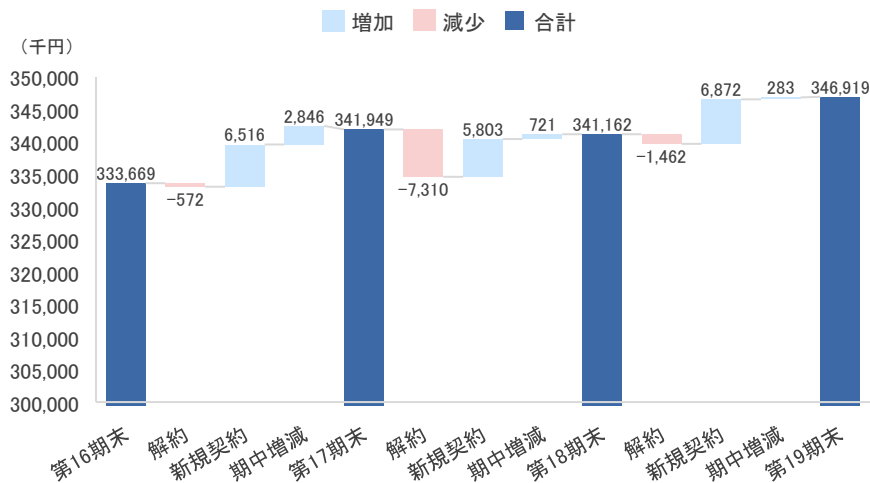
オフィス② 賃料ギャップ・賃料単価推移

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

- マーケット賃料の増加傾向は継続
- 引き続き、賃料ギャップの解消に向けて賃料増額交渉を継続

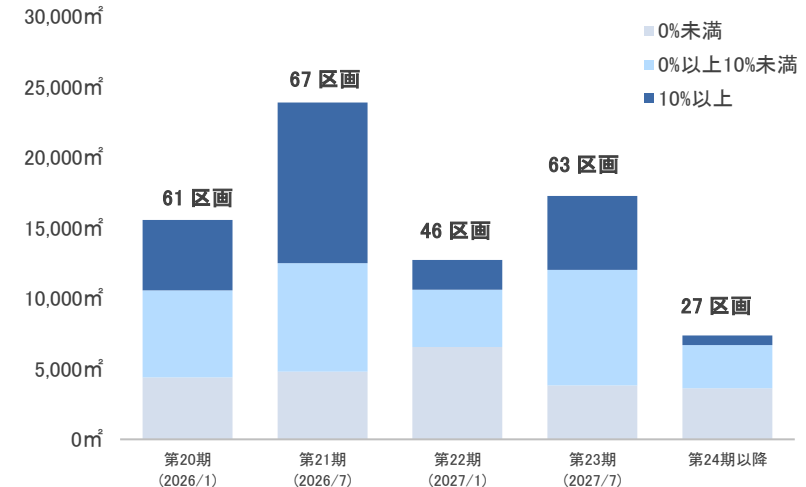


期末時点月額賃料総額の推移



オフィステナントの契約更新時期と賃料ギャップ

- 第20期において契約更新を迎えるテナントは61区画/15,579.32㎡
- 賃料ギャップ合計 5,602千円/月



リーシング課題への対応

【博多駅イーストブレイス(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	4,584.21㎡
建築時期	1986年2月

- 2025年2月にテナント退去
→稼働率74.2%に低下
- 2025年7月に一部埋め戻し。残り区画リーシング中

2025年1月	2025年2月	2025年7月
76.0%	74.2%	91.5%

【アーバンセンター新横浜(神奈川県横浜市)】



取得価格	2,300百万円
構造	S・SRC B1/11F
賃貸可能面積	4,057.89㎡
建築時期	1992年3月

- 2025年3月にテナント退去
→稼働率90.1%に低下
- 2025年8月にさらに1テナント退去 → 87.1%

2025年1月	2025年3月	2025年7月
100.0%	90.1%	90.1%

5. 第19期(2025年7月期)運用状況(8)

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	6	3,578.81㎡	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	30,761.94㎡	99.0%
合計／平均			82	101,861.22㎡	98.7%

<第19期トピックス>

- 第19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 1件
- あべのnini(商業施設):1区画(97.78㎡)追加取得

<第20期以降の取組み>

- 郊外型商業施設「ラパーク岸和田」譲渡決定
譲渡予定価格 5,700百万円、鑑定評価額 5,080百万円
- 他の郊外型商業施設は、売却方針を維持するも、保有期間中は引き続き内部成長の実現に向けて注力
- 賃料増額に向けた取組み継続
- 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

資産入替によるラパーク岸和田の売却

<ラパーク岸和田 物件概要>

郊外型商業施設



賃貸可能面積	41,050.01 ㎡
第19期末稼働率	97.6%
築年／築年数	1994年8月30日／約31年
受入れ価格	5,400 百万円
帳簿価格(第19期末)	5,545 百万円
鑑定評価額(第19期末)	5,080 百万円
譲渡予定価格	5,700 百万円
第18期NOI利回り	7.0%
第19期NOI利回り	7.1%

<投資主利益の最大化に向けたこれまでの取組み>

- 郊外型商業施設は売却方針を掲げていたものの、保有期間中は収益の最大化を目指した運用を展開するという方針のもと、以下のような取り組みを実施
 - テナントミックスの再検討 ～ 新規テナント誘致による集客力の向上
 - サブスポンサーの協力による建物管理費用の削減
 - テナント管理区域の工事対応に関して定例会議の設定
 - テナントリレーションの強化

<売却の決定に至る経緯>

- 今後のコスト増に対して、収益力の向上が限定的と判断
 - 築年の経過により、大規模修繕の必要なタイミングであり、また、集客力の維持向上のため、併せて大規模な投資を検討(費用対効果の検証)
- 継続保有の検討と並行して売却先の探索
 - 高く評価する買い手候補の確認／譲渡予定価格は鑑定評価額対比 +12%

5. 第19期(2025年7月期)運用状況(9)

住宅

◆ 継続的に賃料増額を実現／新規契約時**9.9%増**、契約更新時等**3.5%増**

◆ 区分所有であること、成長余力が限定的であること、今後の修繕費等のコスト増の可能性があること等から「白井ロジュマン」の売却決定

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 ㎡	323戸	15,557.59 ㎡	1,047戸	74,498.70 ㎡
(3.9%)		(16.6%)		(79.5%)	

※第19期末時点で保有する19物件ベース

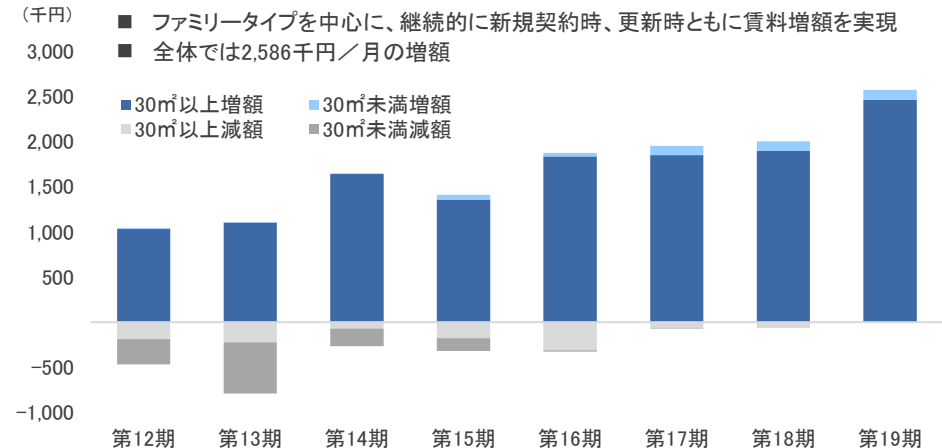
<第19期実績>

期中平均稼働率96.7%、合計 **2,586千円/月の賃料増額**を実現

	30㎡未満		30㎡以上60㎡未満		60㎡以上	
	戸数	増減率	戸数	増減率	戸数	増減率
新規入居	12戸	7.9%	29戸	8.3%	63戸	10.9%
更新	10戸	2.1%	57戸	2.0%	194戸	4.0%
解約	4戸	—	35戸	—	71戸	—

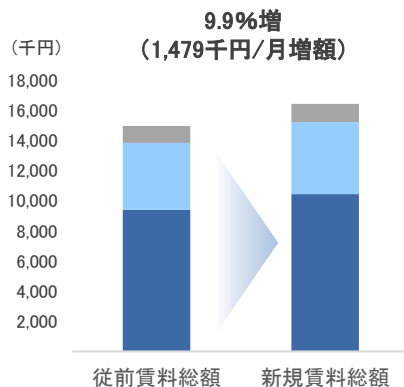
※増減率は賃料ベース、期中増額の更新住戸含む

賃料増減推移

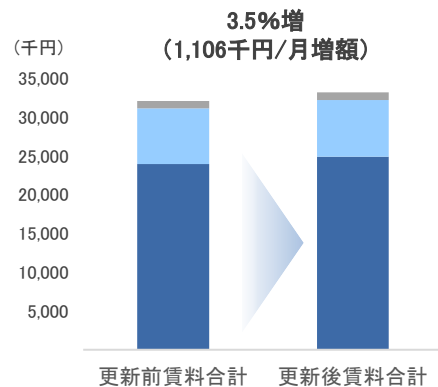


第19期中の新規契約、更新時の月額賃料の変化

<新規入居における賃料増額>



<契約更新時の賃料増額>



テナント満足度向上への取組み

<アーバンパーク常盤台公園の事例>

- 集会所を**コワーキングスペースに、改修**～2025年8月より利用開始
- 家族構成、働き方の変化による部屋数の不足を補うことで利用者の定着率(稼働率)向上を狙う
- 物件の付加価値をつけて、テナントへの訴求力の向上を企図
今後の賃料増額に期待



5. 第19期(2025年7月期)運用状況 (10)

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㎡	96.3%
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㎡	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㎡	94.7%

<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**

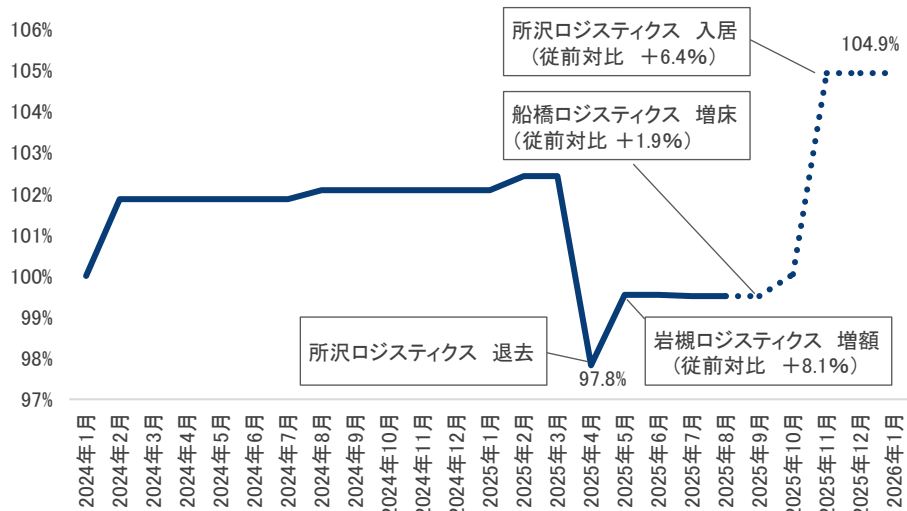
<第19期トピックス>

- 第19期は、想定通りの稼働状況
- 1物件において2025年5月より賃料増額を実現(従前対比 **8.1%増**)
- 2025年3月末でテナントが退去した所沢ロジスティクスに**新規テナント誘致**

<第20期以降の見込み>

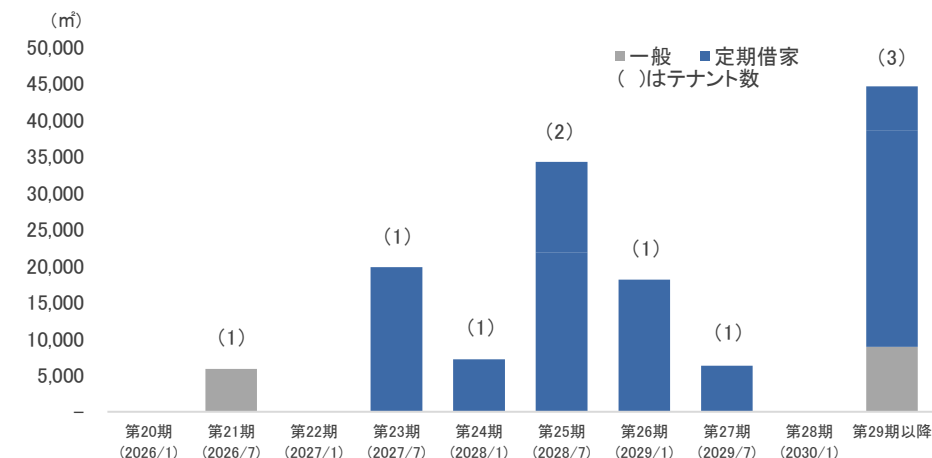
- 所沢ロジスティクス:
新規テナントが、従前対比**6.4%増**の賃料で賃貸借契約締結済(2025年9月)
2025年11月より賃料発生
- 船橋ロジスティクス: 2025年10月より既存テナントの増床により稼働率向上

月額賃料総額の推移



※2024年1月の月額賃料総額を100%として指数化しています。

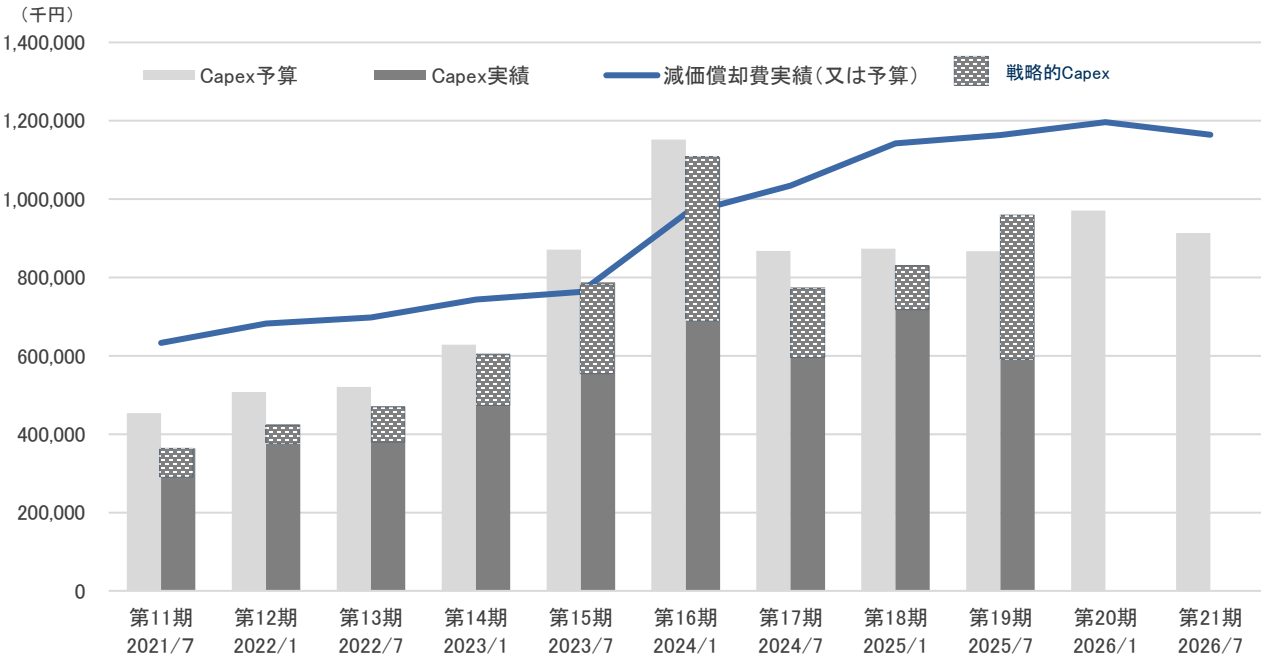
契約更新/満了時期の分布



5. 第19期(2025年7月期)運用状況 (11)

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19期に実施した主な戦略的投資Capex＞	
KOKO HOTEL 銀座一丁目 プレミアムフロア更新工事	31 百万円
KOKO HOTEL 横浜鶴見 リブランド対応工事	22 百万円
KOKO HOTEL 東京西葛西 リブランド対応工事	29 百万円

＜第20期に予定している主なCapex工事＞	
アーバンセンター横浜ウェスト 外壁改修・防水工事	124 百万円
船橋ロジスティクス 外壁改修工事	74 百万円

(単位:千円)

	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 (実績)	第20期 2026年1月期 (予想)	第21期 2027年1月期 (予想)
減価償却費実績 又は予算	697,599	743,661	763,353	963,602	1,034,674	1,142,591	1,163,803	1,196,398	1,164,159
Capex予算	520,543	628,409	871,225	1,151,707	867,658	873,691	867,301 (※)	970,612	913,473
Capex実績	471,534	605,932	787,991	1,107,190	774,323	830,216	959,979	—	—
(うち戦略的Capex)	(111,822)	(131,701)	(214,397)	(424,296)	(173,038)	(125,664)	(391,629)	—	—
Capex予算削減割合	9.4%	3.6%	9.6%	3.9%	10.8%	5.0%	-10.7%	—	—
Capex実績／減価償却費	67.6%	81.5%	103.2%	114.9%	74.8%	72.7%	82.5%	—	—
修繕費実績 又は予算	255,201	173,257	308,817	319,629	217,551	361,857	305,995	314,088	285,984
期末物件数(不動産等)	60 物件	63物件	62物件	71物件	71物件	74物件	73物件	73物件	73物件

(※)2025年3月17日公表

5. 第19期(2025年7月期)運用状況(12)

財務の状況①

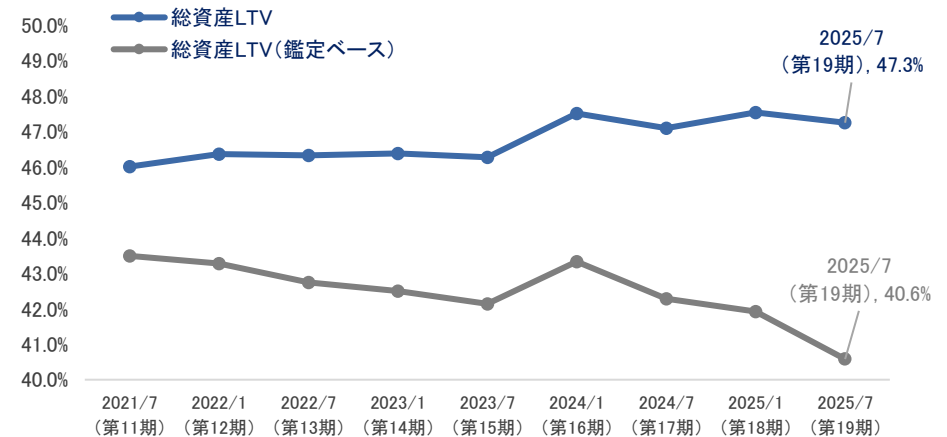
- ◆ 支払金利抑制の観点から、当面の「借入方針」を**長期／変動**での調達とし、金融マーケットの状況に応じて固定化を検討
- ◆ 金利の上昇を前提とし、保守的な想定で業績予想を作成

有利子負債の状況(※1)

	第18期末 2025年1月	第19期末 2025年7月	2025年 8月29日時点
総資産LTV(※2)	47.5%	47.3%	—
総資産LTV(鑑定ベース)(※3)	41.9%	40.6%	—
有利子負債残高	139,680 百万円	138,880 百万円	138,880 百万円
長期負債比率	99.4 %	100.0 %	100.0 %
平均残存年数	3.2 年	3.0 年	3.2 年
平均借入年数	5.5 年	5.5 年	5.5 年
平均調達金利(※4)	1.09%	1.15%	1.19%
固定金利比率	57.1 %	57.9%	52.0%

(※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20期 2026年1月期	第21期 2026年7月期
有利子負債残高(期末時点)	138,880 百万円	138,880 百万円
うち変動金利比率(期末時点)	50.6%	57.2%
業績予想作成の前提 1M TIBOR/3M TIBOR	80bps	100bps
金利10bps上昇時のDPU影響額	13.7円／口	14.2円／口

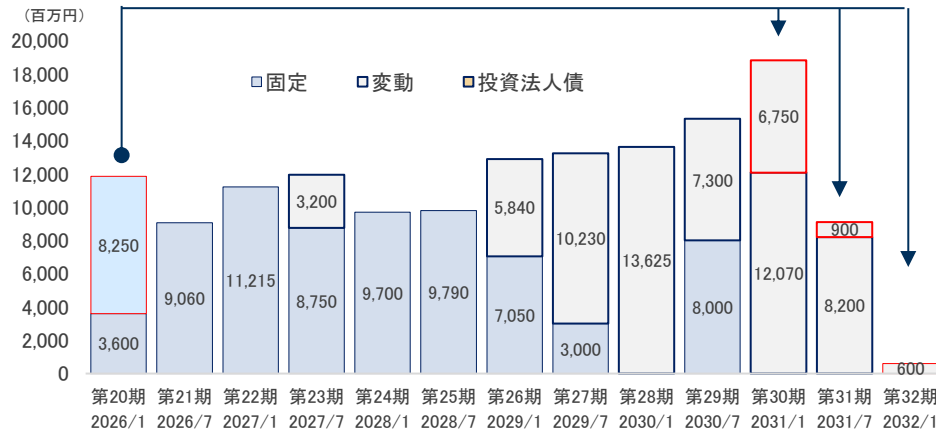
- 分配金への影響を勘案し、支払い金利抑制の観点から、当面の「借入方針」を**長期／変動**での調達とし、金融マーケットの状況に応じて固定化を検討
- 将来的には金利が上昇することを前提とするものの、利上げ時期は当初予想より後ろ倒しと想定し、業績予想を作成
- 業績の伸長が想定されるホテルの組入れ比率を高めており、金利上昇を相殺できる内部成長を期待
他のアセットタイプにおいても内部成長に注力
内部成長の実現 > 金利上昇に伴うコスト増
- 借入コスト削減のため、借入条件を分析し条件良化に継続的に注力

5. 第19期(2025年7月期)運用状況(13)

財務の状況②

- ◆ 借入先及び返済期限の分散を実現
- ◆ 第19期中において、スワップレートの変化のタイミングを捉え、金利スワップの設定を実施

返済時期の分散状



格付の状況

株式会社
日本格付研究所
(JCR)

A+
(見通し: 安定的)

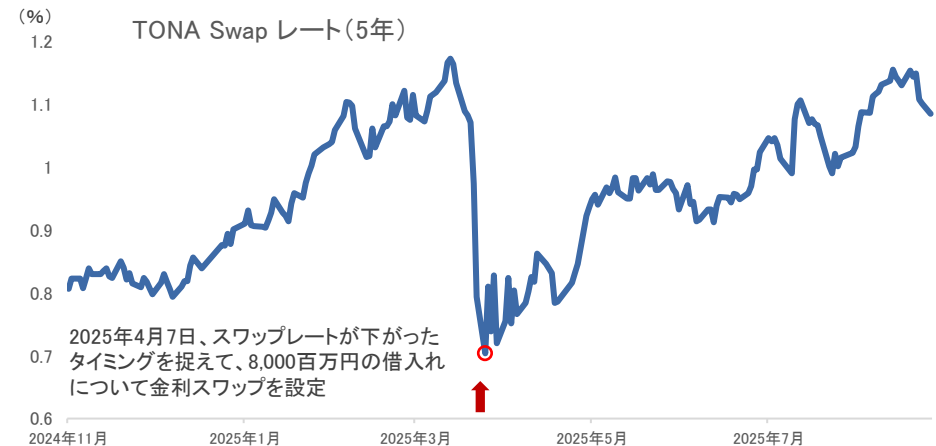
株式会社
格付投資情報
センター(R&I)

A
(見通し: 安定的)

バンクフォーメーション(2025年7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	22.6%	横浜銀行	1.1%
みずほ銀行	17.3%	十八親和銀行	0.9%
SBI新生銀行	13.7%	武蔵野銀行	0.7%
三井住友信託銀行	11.9%	山形銀行	0.7%
あおぞら銀行	8.0%	大垣共立銀行	0.7%
りそな銀行	7.1%	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	1.2%	北陸銀行	0.2%
西日本シティ銀行	1.1%	投資法人債	1.4%

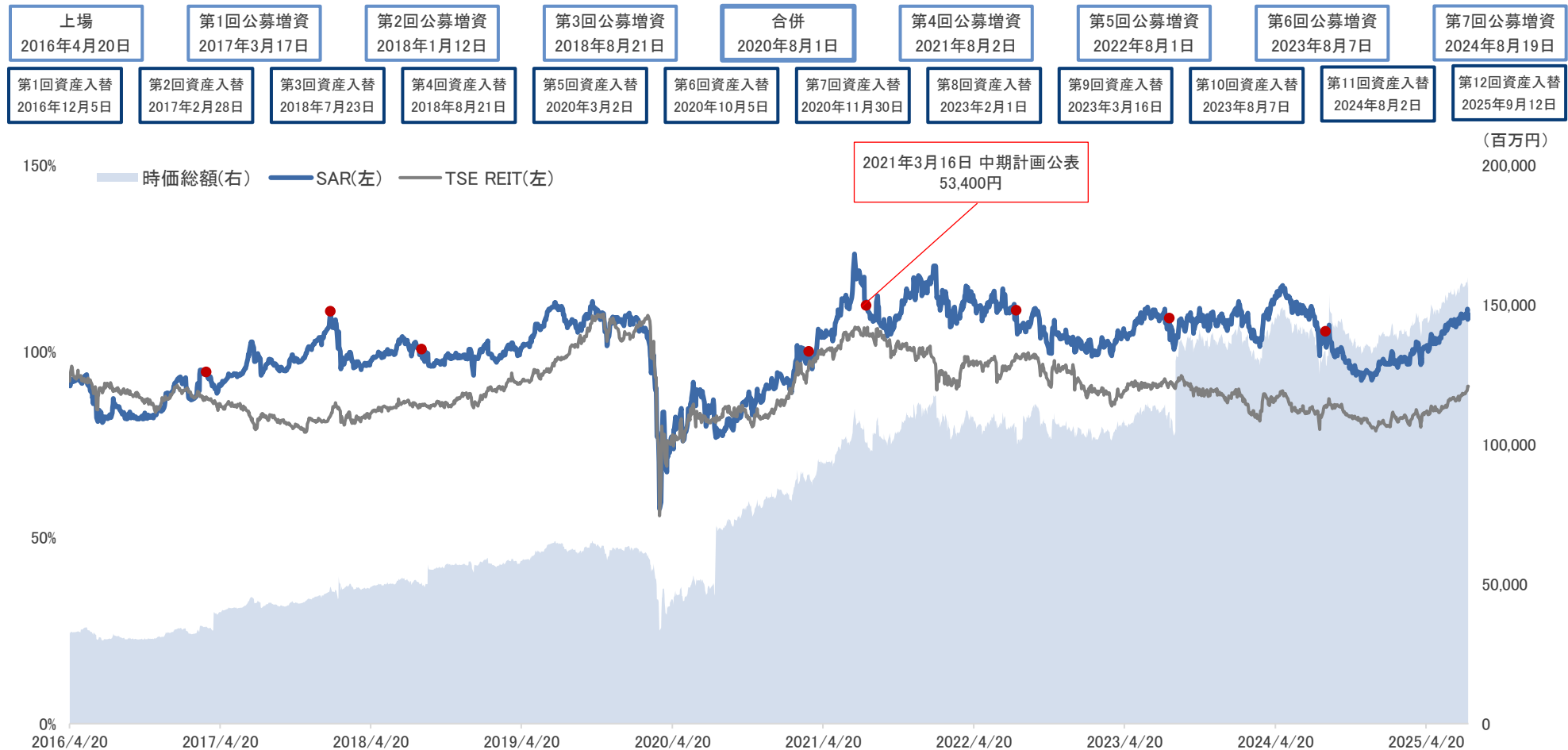
金利スワップの設定



5. 第19期(2025年7月期)運用状況 (14)

投資口価格・時価総額推移

- ◆ 投資主利益の最大化を追求する施策として、合計8回の公募増資、合併、12回の資産入替を実行
- ◆ 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+19.3pt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。

6. ESGに関連する施策への取組み

6. 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

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
(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



6. 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

- ◆ 2024年エネルギー消費:削減率25.4% Scope1+2排出量原単位削減率:20.3%
- ◆ 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

モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2022年 実績	2023年 実績	2024年 実績	目標年 (2030年)
		7期+8期	13期+14期	15期+16期	17期+18期	29期+30期
2次エネルギー量	MWh	4,277.72	8,396.38	8,088.03	7,773.61	-
エネルギー消費量 原単位	MWh/㎡	0.02733	0.02175	0.02102	0.02038	0.02460
削減率(対基準年)	%	-	▲ 20.4%	▲ 23.1%	▲ 25.4%	▲ 10.0%
前年比率	%	-	+ 6.8%	▲ 3.3%	▲ 3.1%	

※ 原単位分母:稼働月を考慮した延べ面積(㎡)

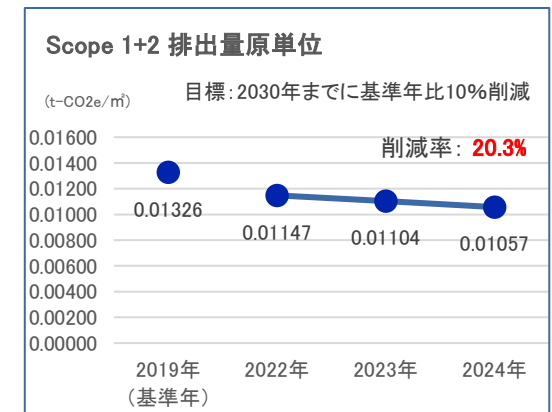
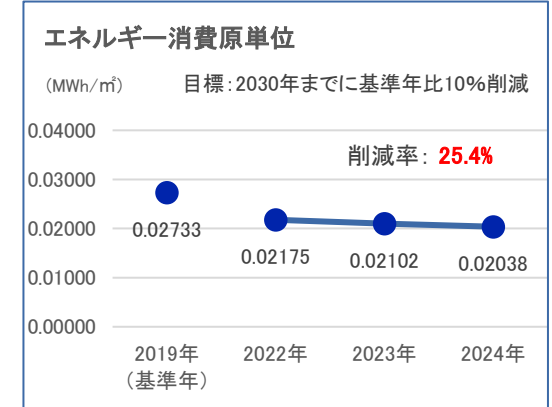
GHG排出量		単位	基準年	2022年	2023年	2024年	目標年
Scope 1	CO2	t-CO2e	99.62	779.76	710.74	733.24	-
	非CO2ガス	t-CO2e	-	11.50	42.60	504.60	-
Scope 2	ロケーション基準	t-CO2e	1,976.06	3,648.14	3,537.32	3,298.55	-
	マーケット基準	t-CO2e	2,140.37	3,795.73	3,464.19	3,349.52	-
Scope 1+2	合計(非CO2ガス除く)	t-CO2e	2,075.68	4,427.90	4,248.06	4,031.80	-
Scope 1+2	合計	t-CO2e	2,075.68	4,439.40	4,290.66	4,536.40	-
Scope 1+2 排出量原単位(非CO2ガス除く)		t-CO2e/㎡	0.01326	0.01147	0.01104	0.01057	0.01194
削減率(対基準年)		%	-	▲ 13.5%	▲ 16.7%	▲ 20.3%	▲ 10.0%
前年比率		%	-	+ 5.1%	▲ 3.7%	▲ 4.3%	

※ 非CO2ガス:CH₄, N₂O, HFCs, PFCs, SF₆, NF₃ Scope 1+2:ロケーション基準での合計 原単位分母:稼働月を考慮した延べ面積(㎡)

GHG排出量		単位	基準年	2022年	2023年	2024年	目標年
Scope 3-1	購入した製品・サービス	t-CO2e	322.54	951.90	969.84	998.90	-
Scope 3-2	資本財	t-CO2e	35.88	205.74	736.78	599.60	-
Scope 3-5	事業から出る廃棄物	t-CO2e	724.82	1,691.63	1,910.75	2,011.08	-
Scope 3-13	リース資産(下流)	t-CO2e	8,322.28	18,176.91	20,885.61	22,381.02	-
	データカバー率	%	84.35%	79.02%	83.75%	84.35%	-
Scope 3		t-CO2e	9,399.85	19,823.95	23,219.17	26,510.31	-
	Scope 3 影響度	%	81.91%	81.70%	84.40%	85.39%	-

※ Scope 3-1: 対象期間中に提供を受けた役務に対して環境省が定める排出係数を乗じて算出
 Scope 3-5: 廃棄物の排出量(種類・処理方法別)に対して環境省が定める排出係数(輸送段階を含む)を乗じて算出
 Scope 3-13: テナント事業活動に伴う排出量
 Scope 3 影響度: GHG全排出量に対してScope 3が占める割合

Scope 3-2: 減価償却費増加額に対して環境省が定める排出係数を乗じて算出
 種類・処理方法: 環境省または各業界団体等の統計データにより算出
 Scope 3-13 データカバー率: 貸付可能面積に対するデータ開示されたテナント床面積の割合
 原単位分母: 稼働月を考慮した延べ面積(㎡)



6. 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	
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	45.5%
		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	
		本町橋タワー	オフィス	15,407.83	
	Aランク	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 売却予定	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	
		KOKO HOTEL 銀座一丁目	ホテル	7,299.11	
		KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	ホテル	1,608.74	
	B+ランク	KOKO HOTEL 札幌駅前	ホテル	5,886.67	
合 計				309,084.21	51.9%

(※)環境認証取得部分のみの延床面積を記載しています。

グリーンファイナンス(2025年7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7月期末時点)

賃貸面積合計
277,889.13 ㎡

賃貸可能面積に占める割合
54.3%

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
期日前投票所の場所を提供

ダンスフェスティバル会場を提供



◆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

6. 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は、投資主利益とスターアジアグループとの利益の共通化を図ることを目的とする
- 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 (2025年7月31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

セイムポート出資
保有口数:

163,442 口

保有比率:

6.1 %

<スターアジアグループの創業者>



<本資産運用会社及びスターアジアグループにおける取組み>

- 本資産運用会社のマネジメント(常勤取締役)は、従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
- マネジメントチームによる、本投資法人の成長に対する高いコミットメントを表章
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子を、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

資産運用報酬額(第19期)

- 2021年10月開催の投資主総会において承認された運用報酬算定式
- 期中報酬の算定式の変更を投資主総会(2025年10月開催)へ上程

区分	算定式	第18期実績	第19期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2%(上限)	203,816千円	204,860千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%(上限)	423,451千円	434,095千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限) _(※)	198,640千円	2,212千円
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%(上限) _(※)	35,000千円	14,200千円
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



6. ESGに関する施策への取組み (5)

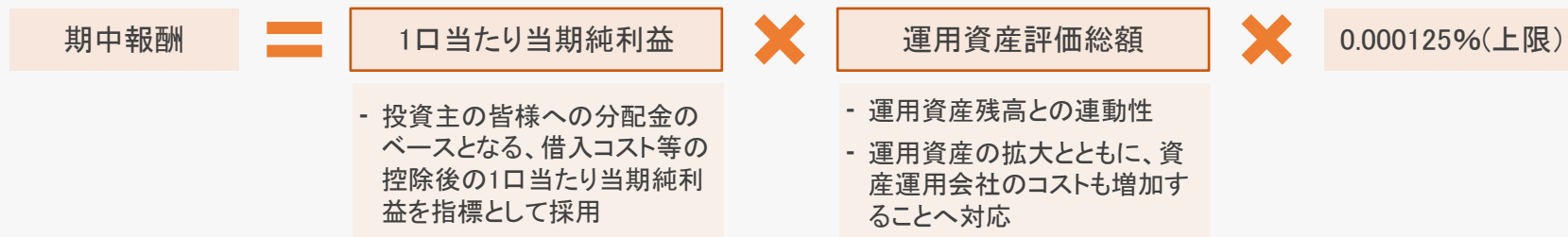
(ガバナンス)に係る取組み ② 資産運用報酬(期中報酬)の算定式の変更

- ◆ 新たな中期計画の策定を機に、資産運用報酬の算定式を変更し、投資主利益と資産運用報酬との一層の一体性を持たせることを企図
- ◆ 現行の資産運用報酬算定式は、2021年10月開催の投資主総会において承認、第12期(2022年1月期)より適用

資産運用報酬(期中報酬) 算定式の変更

■ 新期中報酬算定式及び変更の意図

- 借入コスト等を意識し、投資主の皆様の利益の最大化と資産運用報酬のインセンティブとに一層の一体性を持たせること
- 新中期計画の目標である1口当たり分配金及び資産規模に連動



*1 期中報酬額算定式の基準となる「1口当たり当期純利益」とは、税引前当期純利益(不動産等売却損益及び負ののれん発生益は含めず、のれん償却額、期中報酬及び控除対象外消費税等控除前)を当該営業期間の末日における発行済投資口の総口数で除した金額(1円未満切捨て)です。

*2 期中報酬算定式の基準となる「運用資産評価総額」とは、運用資産の種類別に定められた評価方法に則り算出した個々の運用資産の評価額に当該各資産の当該営業期間における保有実日数を乗じ、当該営業期間の日数で除した金額の合計額

*3 期中報酬の算定式の変更は、2025年10月28日開催予定の投資主総会における期中報酬の算定式の変更に関する規約変更議案の可決を条件として効力を生じることとなります。

■ 現在(2025年9月12日時点)の資産運用報酬算定式

区分	現在の算定式	変更の有無	
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2%(上限)	◎	上記算定式 へ変更
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%(上限)	◎	
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限) _(※)	変更なし	
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%(上限) _(※)		
合併報酬	評価額 × 1.0%(上限) _(※)		

■ 期中報酬額(年額)の比較

決算期	新算定式による 期中報酬(試算)	現行算定式による 期中報酬(実額)
第12期、第13期	737,761 千円	779,080 千円
第14期、第15期	799,177 千円	839,497 千円
第16期、第17期	998,954 千円	1,050,851 千円
第18期、第19期	1,263,839 千円	1,266,224 千円
合計	3,799,733 千円	3,935,654 千円

* 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)。

6. ESGに関する施策への取組み (6)

(ガバナンス)に係る取組み ③

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
我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによってのみ評価されます。		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。		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。		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。	
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
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調的に業務を遂行いたします。		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。		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。		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。	

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・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1.51兆円(2025年3月末日現在)の投資を行っており、現在、約5,552億円(2025年3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2,161人の従業員を日本と米国に配置しています。(2025年3月末日現在、下記に記載の法人以外のグループ会社を含む)
- ・スターアジアのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。

スターアジアグループ

運用会社 上場不動産投資法人	私募ファンド運用	アセットマネジメント	不動産開発	PBSA管理運営	ホテル オペレーション	クレジット投資
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: ・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	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社: ・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 SAGLアドバイザーズ株式会社: ・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)	スターアジア総合開発株式会社: ・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	GSAスターアジア株式会社: ・GSAグループと50/50で出資の合併会社。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	ボラリス・ホールディングス株式会社 (TSE: 3010): ・スターアジアグループがスポンサー ・日本、海外を含め104ホテル 15,510室を運営中 (2025年3月末日現在) ・2022年10月にレッドブラネットホテル(フィリピン)、2024年12月に株式会社ミナシアを買収	株式会社スターアジア・ファイナンス: ・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

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

6 信頼性、透明性、迅速な行動

我々は、取引先様の事情により、短期間の決済が必要な場合、機密性が必要な場合、または他社が扱えないもしくは理解できない、複雑な仕組みによる不動産関連資産の売却を行う場合において、安心して任せていただけるという強みをもっています。具体的には、取引を検討する際、経済条件や厳格なデューディリジェンス項目等、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19期(2025年7月期)末の投資主の状況

属性別投資口数 発行済投資口総数 2,687,000口

区分	第18期末		第19期末	
	口数 (口)	比率	口数 (口)	比率
個人	610,058	22.7%	603,428	22.5%
金融機関	1,181,826	44.0%	1,154,363	43.0%
国内法人	80,263	3.0%	83,120	3.1%
外国人	765,963	28.5%	790,156	29.4%
証券会社	48,890	1.8%	55,933	2.1%
合計	2,687,000	100.0%	2,687,000	100.0%

属性別投資主数 合計 33,026名

区分	第18期末		第19期末	
	人数 (人)	比率	人数 (人)	比率
個人	31,849	97.2%	32,100	97.2%
金融機関	52	0.2%	51	0.2%
国内法人	491	1.5%	483	1.5%
外国人	368	1.1%	371	1.1%
証券会社	22	0.1%	21	0.1%
合計	32,782	100.0%	33,026	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)	477,552	17.8%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	407,683	15.2%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	128,212	4.8%
4	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	75,739	2.8%
5	NORTHERN TRUST CO.(AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	68,986	2.6%
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	36,833	1.4%
7	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	34,788	1.3%
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		1,362,165	50.7%

※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) 実績	第19期 (2025/7期) 予想(※1)	第19期 (2025/7期) 実績	第19期 予想比
賃貸事業収益	6,463	6,503	7,524	8,048	9,284	9,468	9,474	+5
オフィス賃料収入	2,036	2,077	2,088	2,133	2,129	2,139	2,139	△0
商業賃料収入	1,038	1,048	1,012	1,040	1,069	1,072	1,080	+7
住宅賃料収入	1,225	1,227	1,183	1,260	1,252	1,249	1,242	△6
物流賃料収入	914	869	877	914	916	898	898	△0
ホテル賃料収入	537	581	1,666	2,038	3,174	3,442	3,442	△0
その他賃貸事業関連収入	710	700	695	660	743	665	670	+4
賃貸事業費用(減価償却費を除く)	1,812	1,981	1,982	2,021	2,227	2,314	2,245	△69
NOI	4,650	4,521	5,542	6,026	7,057	7,153	7,229	+75
減価償却費	743	763	963	1,034	1,142	1,165	1,163	△1
賃貸事業損益(償却後NOI)	3,907	3,758	4,578	4,992	5,914	5,988	6,065	+76
不動産等売却益	－	414	374	－	322	442	442	+0
メザニン関連収入	22	22	33	34	50	37	40	+3
有価証券貸借料収入	－	6	31	31	31	30	30	△0
販管費	580	595	708	719	847	824	821	△3
営業利益	3,349	3,606	4,309	4,338	5,472	5,674	5,758	+84
営業外収益	1	1	1	2	1	－	7	+7
営業外費用	568	534	782	671	951	950	931	△18
経常利益	2,782	3,073	3,528	3,669	4,522	4,723	4,834	+110
税引前当期純利益	2,782	3,073	3,528	3,669	4,522	4,723	4,834	+110
法人税等	0	0	0	0	0	0	0	－
当期純利益	2,781	3,073	3,527	3,668	4,522	4,723	4,834	+110
1口当たり分配金	1,491円	1,586円	1,524円	1,596円	1,701円	1,790円	1,803円	+13円
1口当たりFFO	1,834円	1,780円	1,735円	1,982円	1,988円	2,026円	2,067円	+41円
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,519円	1,370円	1,268円	1,656円	1,679円	1,664円	1,710円	+46円
内部留保残高(※2)	8,802	8,828	8,741	8,624	8,576	8,489	8,565	+75

(※1)2025/4/25「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ(上方修正)」にて公表

(※2)内部留保残高は、一時差異等調整積立金及び当期末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(2025年1月31日)	当期(2025年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,815,857	5,419,486
信託現金及び信託預金	9,850,067	9,912,695
営業未収入金	600,836	625,813
前払費用	281,353	266,436
未収消費税等	472,875	—
その他	78,898	121,288
流動資産合計	15,099,889	16,345,720
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	80,806,403	81,223,915
減価償却累計額	△9,499,528	△10,564,041
信託建物(純額)	71,306,875	70,659,873
信託構築物	47,104	47,797
減価償却累計額	△12,134	△14,108
信託構築物(純額)	34,969	33,688
信託機械及び装置	380,599	451,476
減価償却累計額	△91,690	△111,533
信託機械及び装置(純額)	288,908	339,942
信託工具、器具及び備品	220,596	264,733
減価償却累計額	△78,293	△93,837
信託工具、器具及び備品(純額)	142,302	170,896
信託土地	196,089,124	195,740,164
信託建設仮勘定	3,175	3,175
有形固定資産合計	267,865,355	266,947,741
無形固定資産		
信託借地権	6,235,025	6,226,592
無形固定資産合計	6,235,025	6,226,592
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	1,284,000	1,284,000
長期前払費用	471,538	407,861
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	905,903	785,788
投資その他の資産合計	4,523,684	4,339,893
固定資産合計	278,624,065	277,514,226

(単位:千円)

	前期(2025年1月31日)	当期(2025年7月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	19,294	17,052
投資口交付費	70,469	48,481
繰延資産合計	89,763	65,533
資産合計	293,813,718	293,925,480
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,103,053	1,044,686
短期借入金	800,000	—
1年内返済予定の長期借入金	19,150,000	20,910,000
未払金	793,698	779,900
未払費用	145,087	195,543
未払法人税等	605	605
未払消費税等	73,121	626,144
前受金	1,059,608	1,141,620
その他	20,607	39,504
流動負債合計	23,145,782	24,738,003
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	117,730,000	115,970,000
預り敷金及び保証金	2,808	2,748
信託預り敷金及び保証金	6,142,386	6,270,876
資産除去債務	100,880	101,839
固定負債合計	125,976,074	124,345,463
負債合計	149,121,857	149,083,467
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	105,443,555	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	8,268,849	8,179,937
任意積立金合計	8,268,849	8,179,937
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,877,759	5,230,172
剰余金合計	38,278,827	38,542,328
投資主資本合計	143,722,383	143,985,884
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	969,477	856,128
評価・換算差額等合計	969,477	856,128
純資産合計	144,691,860	144,842,012
負債純資産合計	293,813,718	293,925,480

損益計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 2024年8月1日 至 2025年1月31日)	当期 (自 2025年2月1日 至 2025年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	8,793,301	9,056,293
その他賃貸事業収入	491,633	418,037
不動産等売却益	322,720	442,072
その他の収入	82,422	71,956
営業収益合計	9,690,078	9,988,359
営業費用		
賃貸事業費用	3,370,328	3,408,974
資産運用報酬	641,408	638,956
資産保管及び一般事務委託手数料	55,909	58,186
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	147,709	121,628
営業費用合計	4,217,756	4,230,145
営業利益	5,472,322	5,758,213
営業外収益		
受取利息	1,136	6,297
未払分配金戻入	854	599
還付加算金	-	841
その他	-	0
営業外収益合計	1,990	7,738
営業外費用		
支払利息	642,337	753,702
投資法人債利息	6,213	10,475
融資関連費用	279,294	142,851
投資法人債発行費償却	1,631	2,242
投資口交付費償却	21,988	21,988
営業外費用合計	951,465	931,259
経常利益	4,522,847	4,834,692
税引前当期純利益	4,522,847	4,834,692
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	4,522,242	4,834,087
前期繰越利益	355,517	396,084
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	4,877,759	5,230,172

組入れ資産ポートフォリオ一覧(2025年7月31日時点)(1)

<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)
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	2,780	0.6	7.0
	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,370	0.7	5.7
	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	8,770	2.3	5.1
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,530	0.8	7.1
	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	3,260	0.9	4.7
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	7,480	2.8	5.2
	アーバンセンター渋谷サウス	東京都渋谷区	1,020	1,720	0.4	5.4
	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	12,300	4.1	3.7
	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,470	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	4,540	1.7	3.7
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,820	1.4	3.8
	麻布アレックスビル	東京都港区	2,780	2,980	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	2,850	0.8	5.4
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,480	0.5	3.8
	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,300	0.7	5.8
	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	86,240	27.2	4.6
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,080	2.0	7.0
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,600	2.4	5.8
	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	9,721	10,800	3.5	4.2
	アーバンフォルム蔵	埼玉県川口市	1,100	1,240	0.4	4.8
商業施設 小計			29,075	30,810	10.5	5.5

	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)
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,990	0.7	4.6
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,400	2.3	4.9
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,250	0.4	4.8
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,750	0.6	5.6
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,220	0.7	5.0
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,620	0.5	4.8
	白井ロジュマン	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	2,520	0.8	5.4
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	2,040	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	4,410	1.3	5.8
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,900	1.1	5.8
	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,450	0.4	4.9
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,130	0.7	4.7
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,270	0.4	5.0
	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,230	0.4	5.0
	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	980	0.3	4.8
	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	914	0.2	5.3
	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	1,230	0.4	4.5
住宅 小計			36,460	46,664	13.4	5.1
物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	8,120	2.5	5.2
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,150	1.3	5.6
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,750	2.9	5.2
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,230	1.7	4.1
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,680	0.5	6.2
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	911	0.3	7.2
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,310	1.0	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	34,331	10.9	5.3

(※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。

組入れ資産ポートフォリオ一覧(2025年7月31日時点)(2)

<不動産等>

	物件名	所在地	取得 価格 ※2 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
ホテル	ワシントンR&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,440	0.8	5.7
	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,810	1.4	4.8
	KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市	3,248	3,160	1.2	4.9
	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	1,970	2,180	0.7	4.8
	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	1.2	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市	2,000	1,890	0.7	4.4
	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	24,600	6.5	4.9
	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	8,330	2.4	5.5
	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	6,370	1.8	5.5
	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	4,630	1.5	5.4
	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	3,670	1.4	5.2
	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	4,830	1.5	5.1
	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	5,590	1.4	8.3
	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	21,200	6.2	4.7
	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	東京都台東区	4,300	5,520	1.6	5.2
	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	7,460	2.1	5.1
	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	7,500	8,170	2.7	4.7
	ホテル 小計		102,494	123,430	37.5	5.1
	合 計		272,927	321,475	99.0	5.0

期末鑑定評価額	:	321,475百万円
帳簿価額総額	:	273,171百万円
期末含み損益	:	48,303百万円
1口当たり純資産	:	53,904円
1口当たり含み損益	:	17,977円
1口当たりNAV*	:	70,078円
P/NAV倍率**	:	0.84

* 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(58,700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 (※3) (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	0.2	ASTILE市谷柳町 ASTILE幡ヶ谷 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) 取得価格は、表示単位未満を切り捨てて記載しています

(※3) 基準金利 全銀協日本円 3ヶ月TIBOR

組入れ資産ポートフォリオ一覧(取得予定)

<不動産等>

	物件名	所在地	取得 価格※2 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
ホテル	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市	3,950	5,260	6.2
	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	3,610	6.6
合 計			6,825	8,870	6.4

<メザニンローン債権投資／優先出資証券>

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等（※3）	取得価格 （百万円）（※2）	裏付資産	
					資産名称	所在地
MEZ-12	スターアジア・メザニンローン債券投資シリーズ12	社債	基準金利+5.0%	952	MONday Apart 上野新御徒町	東京都台東区
					MONday Apart Premium浅草	東京都台東区
					MONday Apart Premium 大阪難波WEST	大阪府大阪市
					GRAND MONday 銀座	東京都中央区
合 計				952		

(※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) 取得価格は、表示単位未満を切り捨てて記載しています

(※3) 基準金利 3ヶ月TIBOR

組入れ不動産等と個別物件収支(1)

(単位:千円)

物件番号	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-06		OFC-08		OFC-09	
物件名	南麻布渋谷ビル		本町橋タワー		西新宿松屋ビル		アーバンセンター 渋谷イースト		アーバンセンター 横浜ウエスト		博多駅 イーストプレイス	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,973百万円		6,065百万円		1,763百万円		2,042百万円		6,320百万円		2,286百万円	
鑑定評価額	3,040百万円		7,100百万円		2,780百万円		3,370百万円		8,770百万円		3,530百万円	
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18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	103,004	102,386	253,983	250,013	118,280	117,381	75,196	74,719	231,179	228,802	121,531	94,591
賃貸事業収入	92,204	92,262	221,662	221,903	103,646	104,118	71,683	71,584	212,090	213,061	82,406	87,885
その他賃貸事業収入	10,800	10,124	32,321	28,110	14,633	13,262	3,513	3,134	19,088	15,740	39,124	6,706
不動産賃貸事業費用合計	34,903	33,564	71,154	73,506	43,782	36,192	15,651	18,541	73,588	55,070	62,802	42,965
管理業務費	7,574	7,140	15,609	16,181	6,872	6,887	5,631	5,689	15,374	14,808	7,828	7,918
水道光熱費	7,827	7,112	31,005	26,500	12,579	10,255	3,049	2,719	20,884	19,026	7,058	7,283
公租公課	4,469	4,461	20,258	20,431	3,396	3,426	4,877	4,848	16,497	17,019	8,274	8,944
修繕費	716	1,038	1,269	8,030	7,870	900	1,560	4,457	17,030	1,798	37,750	5,422
信託報酬	388	388	400	400	400	400	350	350	400	400	400	400
損害保険料	206	203	673	661	232	228	90	88	652	642	312	307
その他	13,719	13,221	1,938	1,300	12,430	14,095	91	388	2,749	1,374	1,178	12,689
NOI	68,101	68,821	182,828	176,507	74,498	81,188	59,545	56,177	157,590	173,732	58,729	51,626
減価償却費	14,205	14,200	47,051	49,275	12,244	12,189	4,092	4,713	35,219	36,215	14,239	14,496
不動産賃貸事業損益	53,896	54,621	135,777	127,231	62,253	68,999	55,452	51,464	122,371	137,516	44,489	37,129
資本的支出	550	-	57,313	50,416	5,061	-	10,875	27,196	64,601	2,931	7,939	27,854
NCF	67,551	68,821	125,515	126,090	69,436	81,188	48,670	28,981	92,989	170,800	50,790	23,771
期末帳簿価額(百万円)	2,933	2,918	5,501	5,502	1,801	1,789	2,085	2,107	6,292	6,259	2,417	2,431

組入れ不動産等と個別物件収支 (2)

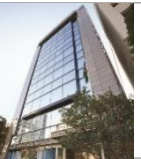
(単位:千円)

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		アーバンセンター 渋谷サウス		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		3,260百万円		7,480百万円		1,720百万円		12,300百万円		5,470百万円	
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18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	52,089	52,089	(※)	(※)	323,265	321,906	(※)	(※)	245,559	252,534	135,196	130,224
賃貸事業収入	52,089	52,089			288,285	290,676			227,092	236,285	128,204	124,500
その他賃貸事業収入	-	-			34,980	31,230			18,466	16,249	6,992	5,723
不動産賃貸事業費用合計	18,587	19,572			127,838	120,927			64,287	64,593	42,624	41,843
管理業務費	885	885			23,981	30,593			22,642	18,092	12,445	14,588
水道光熱費	-	-			41,914	39,857			13,372	11,290	6,910	5,770
公租公課	4,664	4,765			30,856	31,354			24,269	24,633	11,733	11,724
修繕費	3,462	-			11,127	7,060			2,678	2,996	10,597	4,503
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
損害保険料	265	259			1,260	1,239			383	376	284	279
その他	8,909	13,261			18,298	10,420			590	6,853	304	4,627
NOI	33,501	32,517	49,046	51,255	195,427	200,979	20,411	-2,214	181,271	187,941	92,572	88,380
減価償却費	3,137	3,137	4,907	5,101	62,885	64,582	1,805	1,805	23,159	23,679	10,254	11,132
不動産賃貸事業損益	30,364	29,379	44,139	46,154	132,542	136,397	18,605	-4,019	158,112	164,262	82,317	77,247
資本的支出	-	-	2,051	21,808	115,979	35,393	-	-	16,409	12,030	54,788	34,450
NCF	33,501	32,517	46,995	29,446	79,447	165,586	20,411	-2,214	164,862	175,910	37,784	53,929
期末帳簿価額(百万円)	1,439	1,436	2,570	2,587	8,261	8,231	1,030	1,028	11,425	11,414	5,382	5,405

(※)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		麻布アメレックスビル		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	4,540百万円		3,820百万円		2,980百万円		2,440百万円		2,850百万円		1,480百万円	
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18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	113,703	116,605	112,598	112,976	77,246	77,636	70,484	73,423	88,972	81,184	32,465	36,142
賃貸事業収入	106,376	110,402	101,999	103,754	72,767	74,393	70,484	72,544	81,169	70,142	30,660	33,458
その他賃貸事業収入	7,326	6,203	10,599	9,222	4,478	3,243	-	879	7,803	11,042	1,805	2,684
不動産賃貸事業費用合計	29,725	30,616	39,472	35,513	29,238	21,584	25,393	25,296	29,858	31,644	10,475	7,087
管理業務費	10,284	12,607	13,185	13,168	7,135	7,331	3,582	3,618	8,290	8,115	2,827	2,822
水道光熱費	7,689	6,606	10,901	9,106	4,005	3,148	27	27	7,899	6,241	1,685	1,717
公租公課	8,324	8,447	9,780	9,909	8,714	8,892	7,382	7,385	8,297	8,328	1,695	1,697
修繕費	2,211	1,813	4,319	912	7,484	1,647	254	840	3,900	3,027	2,167	387
信託報酬	400	400	400	400	375	375	500	500	350	350	400	400
損害保険料	274	270	296	291	142	140	259	255	254	250	53	52
その他	539	472	589	1,725	1,381	48	13,387	12,668	865	5,331	1,647	10
NOI	83,978	85,988	73,125	77,462	48,007	56,052	45,091	48,127	59,114	49,540	21,989	29,055
減価償却費	14,051	14,281	13,585	13,987	4,643	5,122	4,095	4,122	18,090	18,365	4,122	4,122
不動産賃貸事業損益	69,926	71,707	59,540	63,475	43,363	50,929	40,995	44,005	41,024	31,175	17,867	24,933
資本的支出	-	16,206	11,283	1,161	35,649	543	1,633	2,403	7,027	13,189	-	-
NCF	83,978	69,782	61,842	76,301	12,357	55,508	43,457	45,723	52,086	36,350	21,989	29,055
期末帳簿価額 (百万円)	4,698	4,700	4,020	4,007	2,823	2,818	2,375	2,374	2,517	2,511	1,493	1,489

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	2,300百万円		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18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	65,961	72,697	87,136	86,396	84,638	81,664
賃貸事業収入	60,793	67,457	80,817	80,882	75,418	73,975
その他賃貸事業収入	5,168	5,239	6,319	5,514	9,220	7,688
不動産賃貸事業費用合計	23,493	17,297	20,569	18,937	27,788	18,045
管理業務費	5,084	5,246	5,288	5,214	5,794	4,742
水道光熱費	4,786	4,822	5,960	5,857	7,765	6,459
公租公課	4,642	4,646	6,578	6,747	4,203	4,213
修繕費	5,527	1,726	1,704	338	8,960	1,716
信託報酬	400	400	400	400	400	400
損害保険料	214	211	189	186	217	213
その他	2,837	245	448	192	447	299
NOI	42,468	55,399	66,567	67,458	56,850	63,618
減価償却費	9,128	9,273	15,281	15,281	8,219	8,616
不動産賃貸事業損益	33,339	46,126	51,285	52,176	48,630	55,002
資本的支出	4,552	—	—	—	39,589	—
NCF	37,915	55,399	66,567	67,458	17,260	63,618
期末帳簿価額 (百万円)	1,922	1,913	2,793	2,778	2,223	2,215

組入れ不動産等と個別物件収支 (5)

売却予定

(単位:千円)

物件番号	RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-05		RTL-06		RTL-07	
物件名	ラパーク岸和田		シュロアモール筑紫野		西友水口店		バグース池袋西口		あべのnini(商業施設)		アーバンフォルム藤	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	5,400百万円		6,550百万円		3,320百万円		2,984百万円		9,721百万円		1,100百万円	
鑑定評価額	5,080百万円		6,600百万円		3,590百万円		3,500百万円		10,800百万円		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㎡		649.97㎡		408.90㎡	
延床面積	65,663.02㎡		30,974.63㎡		31,829.71㎡		1,497.45㎡		5,003.52㎡		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18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	514,725	504,467	285,186	291,022	(※)	(※)	(※)	(※)	223,804	226,612	31,025	33,905
賃貸事業収入	405,932	405,212	254,262	260,955					223,804	226,612	29,338	31,911
その他賃貸事業収入	108,792	99,255	30,923	30,066					-	-	1,687	1,994
不動産賃貸事業費用合計	325,967	313,284	115,305	100,111					28,468	29,110	4,433	7,314
管理業務費	113,042	118,610	27,563	29,703					1,200	1,300	2,539	2,768
水道光熱費	139,039	125,246	35,520	31,359					-	-	1,465	1,812
公租公課	43,324	43,495	21,926	23,341					8,620	8,762	8	2,143
修繕費	10,801	7,480	23,113	11,229					-	-	-	130
信託報酬	1,150	1,150	350	350					350	350	321	350
損害保険料	1,538	1,512	808	795					220	247	64	69
その他	17,071	15,788	6,022	3,330					18,077	18,449	33	40
NOI	188,758	191,183	169,880	190,910	122,738	128,857	56,521	59,710	195,335	197,502	26,591	26,591
減価償却費	34,778	35,276	25,490	26,433	28,598	28,598	2,397	2,425	16,639	16,928	5,284	5,284
不動産賃貸事業損益	153,980	155,907	144,389	164,477	94,139	100,258	54,123	57,285	178,696	180,573	21,307	21,307
資本的支出	14,217	21,438	36,251	12,476	-	-	766	2,453	-	-	-	-
NCF	174,541	169,745	133,628	178,433	122,738	128,857	55,754	57,257	195,335	197,502	26,591	26,591
期末帳簿価額 (百万円)	5,559	5,545	6,429	6,415	3,174	3,146	2,995	2,995	9,522	9,748	1,116	1,111

(※)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)

(単位:千円)

物件番号	RSC-01		RSC-02		RSC-07		RSC-08		RSC-10		RSC-11	
物件名	アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク柏		アーバンパーク緑地公園		アーバンパーク市ヶ尾		アーバンパーク行徳	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	2,045百万円		6,315百万円		1,186百万円		1,550百万円		1,810百万円		1,430百万円	
鑑定評価額	2,990百万円		10,400百万円		1,250百万円		1,750百万円		2,220百万円		1,620百万円	
構造・階数	SRC B1/12F		RC B1/3F 他		SRC B1/8F		RC 8F 他		RC B1/8F		SRC 10F	
所在地	東京都港区		東京都渋谷区		千葉県柏市		大阪府吹田市		神奈川県横浜市		千葉県市川市	
敷地面積	417.67㎡		2,469.06㎡		1,597.85㎡		2,804.56㎡		1,758.84㎡		1,122.57㎡	
延床面積	2,564.94㎡		8,261.29㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡		5,243.85㎡		3,397.95㎡	
建築時期	1999年11月29日		1982年11月15日 他		1997年8月28日		1989年3月10日		1998年7月10日		1995年3月24日	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	62,073	61,370	200,613	195,238	38,509	40,895	61,931	61,819	58,591	59,060	45,128	45,727
賃貸事業収入	59,474	59,151	186,196	188,102	37,873	39,218	59,434	57,948	56,715	56,175	40,954	42,372
その他賃貸事業収入	2,598	2,219	14,416	7,136	636	1,677	2,496	3,870	1,876	2,884	4,173	3,354
不動産賃貸事業費用合計	14,075	11,702	44,759	43,486	7,958	9,617	26,636	20,032	16,521	15,673	14,920	12,389
管理業務費	2,340	2,293	9,596	10,327	2,057	2,115	2,706	2,811	3,078	3,323	2,214	2,225
水道光熱費	630	609	4,424	3,648	591	584	2,627	2,468	1,371	1,399	2,980	2,558
公租公課	3,057	3,217	12,556	12,586	2,973	2,977	3,724	3,640	4,023	4,020	2,470	2,493
修繕費	4,171	3,380	7,855	6,819	563	2,180	15,445	8,182	5,825	4,671	5,241	3,843
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350	400	400	400	400
損害保険料	103	102	339	333	161	158	229	226	196	192	133	131
その他	3,421	1,749	9,636	9,421	1,261	1,251	1,552	2,353	1,626	1,666	1,479	736
NOI	47,998	49,668	155,854	151,751	30,550	31,277	35,295	41,786	42,070	43,386	30,207	33,337
減価償却費	5,378	5,304	13,587	14,036	7,879	8,165	8,929	9,563	6,531	7,113	4,854	4,959
不動産賃貸事業損益	42,619	44,363	142,267	137,714	22,670	23,111	26,366	32,222	35,538	36,272	25,352	28,378
資本的支出	142	4,754	4,337	42,379	12,296	531	66,600	1,790	5,638	38,950	3,196	4,892
NCF	47,855	44,913	151,517	109,372	18,254	30,746	-31,305	39,996	36,431	4,436	27,011	28,445
期末帳簿価額 (百万円)	2,059	2,058	6,307	6,335	1,200	1,193	1,622	1,614	1,912	1,944	1,500	1,500

組入れ不動産等と個別物件収支(7)

(単位:千円)

	売却予定		売却済									
物件番号	RSC-12		RSC-13		RSC-14		RSC-15		RSC-16		RSC-17	
物件名	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		アーバンパーク三ツ池公園	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,470百万円		2,150百万円		993百万円		1,740百万円		3,506百万円		3,160百万円	
鑑定評価額	2,570百万円		2,520百万円		—		2,040百万円		4,410百万円		3,900百万円	
構造・階数	RC 13F		SRC 15F		RC 10F		RC 8F		RC 7F 他		RC 6F 他	
所在地	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		神奈川県横浜市	
敷地面積	11,485.06㎡		2,346.39㎡		1,803.70㎡		464.09㎡		12,544.61㎡		10,216.95㎡	
延床面積	22,448.08㎡		8,190.11㎡		4,862.83㎡		1,418.03㎡		15,708.08㎡		10,918.37㎡	
建築時期	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		1992年3月24日	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	144,718	147,641	90,027	90,977	40,420	26,888	43,130	43,336	152,006	155,332	134,540	134,604
賃貸事業収入	136,329	140,654	86,909	88,272	40,199	26,717	42,422	42,587	146,407	147,839	127,165	128,146
その他賃貸事業収入	8,389	6,987	3,118	2,704	221	170	708	748	5,599	7,493	7,374	6,457
不動産賃貸事業費用合計	73,589	73,399	36,487	27,147	13,883	9,217	8,849	6,921	36,006	54,058	40,028	40,987
管理業務費	6,141	6,369	9,875	9,873	3,969	2,513	2,355	2,437	12,494	14,144	11,408	11,685
水道光熱費	78	44	2,542	2,564	286	185	343	335	1,859	1,578	1,127	1,080
公租公課	13,880	13,873	5,320	5,301	3,212	2,659	2,026	2,010	10,944	10,989	8,802	8,792
修繕費	17,613	17,902	14,575	6,858	4,962	3,168	1,280	621	6,502	20,510	11,757	11,666
信託報酬	750	750	375	375	375	247	400	400	400	400	400	400
損害保険料	1,097	1,077	382	375	192	147	71	70	559	550	446	439
その他	34,029	33,382	3,415	1,800	884	295	2,371	1,046	3,245	5,884	6,086	6,923
NOI	71,128	74,241	53,540	63,829	26,537	17,671	34,281	36,415	116,000	101,273	94,511	93,616
減価償却費	19,475	19,504	14,333	14,596	5,883	4,027	4,393	4,393	15,862	16,215	13,242	13,377
不動産賃貸事業損益	51,652	54,737	39,206	49,232	20,654	13,643	29,887	32,021	100,138	85,058	81,269	80,239
資本的支出	—	444	5,027	7,562	6,101	—	—	—	6,005	16,261	6,003	3,286
NCF	71,128	73,796	48,513	56,267	20,436	17,671	34,281	36,415	109,994	85,012	88,507	90,329
期末帳簿価額(百万円)	2,304	2,285	2,168	2,161	963	—	1,700	1,696	3,618	3,618	3,256	3,246

組入れ不動産等と個別物件収支 (8)

(単位: 千円)

物件番号	RSC-18		RSC-19		RSC-20		RSC-21		RSC-22		RSC-23	
物件名	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		アーバンパーク蒲田南 I	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円		1,113百万円		743百万円		641百万円	
鑑定評価額	1,450百万円		2,130百万円		1,270百万円		1,230百万円		980百万円		914百万円	
構造・階数	SRC 9F		RC B1/5F		S 3F		RC 6F		S 3F		RC 5F	
所在地	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		東京都大田区	
敷地面積	669.98㎡		2,624.51㎡		1,239.53㎡		2,172.70㎡		947.92㎡		502.47㎡	
延床面積	2,351.42㎡		5,029.52㎡		2,039.17㎡		3,169.13㎡		1,180.02㎡		1,239.35㎡	
建築時期	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		2022年9月29日	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	37,817	39,588	67,049	67,643	33,030	36,305	(※)	(※)	16,285	17,992	23,201	23,727
賃貸事業収入	37,025	38,066	64,193	62,806	32,035	32,993			16,038	16,430	21,740	22,421
その他賃貸事業収入	792	1,521	2,855	4,836	995	3,311			247	1,562	1,461	1,305
不動産賃貸事業費用合計	8,760	9,294	15,467	21,804	7,832	8,481			4,288	6,683	6,235	6,322
管理業務費	2,591	2,713	4,424	5,229	1,735	1,528			755	664	1,285	1,304
水道光熱費	432	411	669	657	55	53			66	77	213	203
公租公課	1,907	1,932	3,559	3,565	1,554	1,565			697	703	1,148	1,148
修繕費	2,673	2,780	2,822	8,475	1,770	1,454			23	3,348	778	477
信託報酬	400	400	400	400	400	400			350	350	350	350
損害保険料	116	114	229	225	79	77			52	51	54	53
その他	638	941	3,361	3,250	2,238	3,402			2,342	1,488	2,406	2,785
NOI	29,057	30,294	51,582	45,839	25,197	27,823	29,625	27,036	11,997	11,309	16,965	17,404
減価償却費	2,699	2,752	8,113	8,154	4,533	4,533	2,957	3,080	3,443	3,460	3,322	3,322
不動産賃貸事業損益	26,358	27,541	43,468	37,684	20,664	23,290	26,667	23,955	8,554	7,848	13,643	14,082
資本的支出	367	1,520	1,587	512	-	-	8,234	-	606	-	-	-
NCF	28,689	28,773	49,994	45,326	25,197	27,823	21,390	27,036	11,390	11,309	16,965	17,404
期末帳簿価額 (百万円)	1,141	1,139	2,113	2,105	1,078	1,073	1,148	1,145	772	769	671	667

(※)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-24		RSC-25	
物件名	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)	1,375百万円		1,032百万円	
鑑定評価額	1,790百万円		1,230百万円	
構造・階数	RC 6F		RC 5F	
所在地	東京都大田区		東京都足立区	
敷地面積	1,031.39㎡		770.36㎡	
延床面積	2,260.91㎡		1,785.40㎡	
建築時期	2023年9月25日		2023年10月23日	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	45,248	45,644	28,622	29,230
賃貸事業収入	45,186	45,551	28,622	28,991
その他賃貸事業収入	62	93	-	239
不動産賃貸事業費用合計	8,804	9,302	4,760	5,801
管理業務費	2,574	2,574	1,694	1,699
水道光熱費	355	338	274	263
公租公課	2,676	2,675	1,767	1,769
修繕費	66	301	206	265
信託報酬	350	350	350	350
損害保険料	98	96	72	71
その他	2,683	2,965	395	1,382
NOI	36,444	36,342	23,862	23,428
減価償却費	6,858	6,858	5,208	5,208
不動産賃貸事業損益	29,585	29,483	18,653	18,220
資本的支出	-	-	-	-
NCF	36,444	36,342	23,862	23,428
期末帳簿価額 (百万円)	1,439	1,433	1,083	1,078

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	8,120百万円		4,150百万円		8,750百万円		5,230百万円		1,680百万円		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18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	206,673	210,473	(※)	(※)	275,767	270,455	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入	190,166	197,572			253,414	254,145						
その他賃貸事業収入	16,507	12,900			22,353	16,309						
不動産賃貸事業費用合計	41,909	37,659			65,274	64,366						
管理業務費	6,400	6,562			13,629	14,768						
水道光熱費	16,507	12,900			22,643	16,589						
公租公課	13,476	13,561			21,077	21,919						
修繕費	2,155	1,173			6,021	9,676						
信託報酬	350	350			400	400						
損害保険料	466	458			690	767						
その他	2,552	2,652			810	245						
NOI	164,764	172,814	96,469	96,913	210,493	206,088	98,013	98,848	33,372	-52,133	27,289	30,023
減価償却費	47,332	47,473	22,562	23,050	33,322	35,080	15,961	16,192	6,157	8,116	4,953	5,013
不動産賃貸事業損益	117,432	125,340	73,907	73,863	177,171	171,007	82,051	82,655	27,214	-60,249	22,335	25,009
資本的支出	17,325	3,718	20,929	10,365	39,069	56,911	5,460	6,529	6,651	61,505	5,998	-
NCF	147,439	169,095	75,540	86,547	171,424	149,177	92,553	92,318	26,721	-113,638	21,291	30,023
期末帳簿価額(百万円)	6,217	6,173	3,655	3,642	7,748	7,769	4,511	4,501	1,333	1,386	842	837

(※)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18期	第19期	第18期	第19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	76,661	72,098	68,661	67,892
減価償却費	22,259	23,204	10,011	10,280
不動産賃貸事業損益	54,401	48,894	58,649	57,611
資本的支出	49,306	79,725	9,093	2,266
NCF	27,355	-7,626	59,568	65,626
期末帳簿価額（百万円）	2,775	2,832	1,953	1,945

(※)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)

(単位:千円)

物件番号	HTL-01		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06		HTL-07	
物件名	ワシントンR&Bホテル 梅田東		KOKO HOTEL 東京西葛西		KOKO HOTEL 横浜鶴見		The BREAKFAST HOTEL 福岡天神		グランジット秋葉原		レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,069百万円		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	
鑑定評価額	2,440百万円		3,810百万円		3,160百万円		2,180百万円		2,440百万円		3,120百万円	
構造・階数	RC 9F		SRC B1/9F		SRC B1/9F		RC 10F		S・SRC B1/10F		S 8F	
所在地	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		東京都江戸川区	
敷地面積	730.26㎡		1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡		657.00㎡	
延床面積	3,945.65㎡		5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡		2,755.19㎡	
建築時期	2000年10月20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		2017年2月7日	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	65,212	67,814	84,600	101,054	80,400	77,041	(※)	(※)	(※)	(※)	70,002	70,202
賃貸事業収入	65,212	67,814	84,600	101,054	80,400	77,041					70,002	70,202
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-					-	-
不動産賃貸事業費用合計	9,012	14,008	10,990	36,220	8,523	22,127					8,226	6,871
管理業務費	742	742	1,200	2,449	1,343	2,938					990	990
水道光熱費	2	1	-	-	-	-					-	-
公租公課	5,632	5,626	8,883	9,084	4,501	4,667					5,316	5,309
修繕費	2,053	1,597	195	21,735	2,072	13,492					1,373	28
信託報酬	350	350	400	800	400	800					400	400
損害保険料	208	204	288	284	183	180					123	121
その他	23	5,486	23	1,866	23	48					22	22
NOI	56,200	53,805	73,609	64,834	71,876	54,914	65,307	41,909	48,759	48,564	61,775	63,330
減価償却費	10,870	13,343	16,199	17,621	13,451	13,791	8,662	8,662	4,643	4,643	10,857	10,870
不動産賃貸事業損益	45,329	40,462	57,410	47,212	58,424	41,122	56,644	33,247	44,116	43,921	50,918	52,460
資本的支出	-	97,027	1,225	119,441	346	30,059	-	-	-	-	-	752
NCF	56,200	-43,221	72,383	-54,607	71,530	24,854	65,307	41,909	48,759	48,564	61,775	62,578
期末帳簿価額(百万円)	2,059	2,137	3,837	3,939	3,165	3,181	1,879	1,870	2,462	2,457	3,067	3,057

(※)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-08		HTL-09		HTL-10		HTL-11		HTL-12		HTL-13	
物件名	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町		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		KOKO HOTEL 広島駅前	
物件写真												
取得価格(受入価格)	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		4,100百万円	
鑑定評価額	1,890百万円		4,020百万円		24,600百万円		8,330百万円		6,370百万円		4,630百万円	
構造・階数	RC 9F		RC B2/24F		S・SRC B1F/12F		S B1/12F		RC 14F		S・RC B1/14F	
所在地	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		広島県広島市	
敷地面積	335.31㎡		586.44㎡		848.78㎡		734.34㎡		752.89㎡		534.09㎡	
延床面積	2,061.38㎡		7,764.81㎡		7,299.11㎡		5,886.67㎡		4,404.91㎡		5,370.75㎡	
建築時期	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		2019年12月17日	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	59,448	91,872	(※)	(※)	629,996	642,593	243,734	285,837	171,666	176,351	144,942	146,452
賃貸事業収入	59,448	91,872			629,996	642,593	243,734	285,837	171,666	176,351	144,942	146,452
その他賃貸事業収入	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	5,694	5,922			38,870	39,969	41,582	20,006	29,255	17,106	13,249	16,182
管理業務費	900	900			2,020	720	660	1,350	1,420	720	960	720
水道光熱費	-	-			-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	3,413	3,518			30,805	30,807	13,877	14,482	12,942	13,846	11,509	11,483
修繕費	435	216			3,486	5,667	25,695	3,402	14,213	1,863	-	2,009
信託報酬	350	350			400	400	400	400	400	400	400	400
損害保険料	87	86			448	441	352	347	258	254	306	301
その他	508	851			1,709	1,933	596	24	20	22	72	1,268
NOI	53,753	85,950	58,125	58,095	591,126	602,623	202,152	265,830	142,411	159,244	131,693	130,269
減価償却費	8,750	8,761	6,892	6,929	25,441	27,947	30,580	30,833	7,757	7,882	33,563	33,563
不動産賃貸事業損益	45,003	77,189	51,232	51,165	565,684	574,676	171,572	234,997	134,653	151,362	98,129	96,706
資本的支出	-	653	1,298	-	52,407	33,104	7,135	10,121	-	18,352	-	-
NCF	53,753	85,297	56,826	58,095	538,718	569,519	195,017	255,709	142,411	140,892	131,693	130,269
期末帳簿価額(百万円)	1,909	1,901	3,618	3,611	17,916	17,921	6,677	6,657	5,018	5,028	4,039	4,005

(※)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-14		HTL-15		HTL-16		HTL-17		HTL-18		HTL-19	
物件名	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		KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	
物件写真												
取得価格(受入価格)	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		5,900百万円	
鑑定評価額	3,670百万円		4,830百万円		5,590百万円		21,200百万円		5,520百万円		7,460百万円	
構造・階数	S 13F		RC 10F		S 13F		S 11F		S 12F		S 11F	
所在地	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		東京都台東区	
敷地面積	882.69㎡		626.34㎡		1,788.92㎡		829.96㎡		261.16㎡		296.66㎡	
延床面積	4,622.48㎡		3,854.01㎡		7,322.03㎡		6,086.48㎡		1,608.74㎡		2,226.57㎡	
建築時期	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		2021年11月22日	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	81,409	66,621	137,919	165,419	264,394	257,220	454,663	503,586	114,391	133,377	159,247	183,540
賃貸事業収入	81,409	66,621	137,919	165,419	264,394	257,220	454,663	503,586	114,391	133,377	159,247	183,540
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	10,352	10,750	13,807	10,598	57,507	62,205	1,515	19,274	1,190	4,794	1,221	6,274
管理業務費	720	720	720	720	720	720	759	900	759	900	759	900
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	8,949	8,909	8,781	9,089	9,696	9,696	9	14,900	8	3,315	8	4,828
修繕費	-	442	3,662	45	-	4,586	1	62	1	-	1	-
信託報酬	400	400	400	400	400	400	358	425	337	400	337	400
損害保険料	262	257	220	216	416	409	381	445	76	89	107	125
その他	21	21	22	126	46,274	46,392	5	2,540	7	89	7	20
NOI	71,056	55,870	124,112	154,820	206,886	195,014	453,147	484,312	113,201	128,582	158,025	177,265
減価償却費	39,251	39,251	21,432	21,463	52,052	52,052	37,562	37,567	16,312	16,314	19,871	19,873
不動産賃貸事業損益	31,805	16,619	102,679	133,357	154,834	142,962	415,584	446,745	96,888	112,268	138,153	157,392
資本的支出	-	-	428	354	-	-	218	437	208	-	208	-
NCF	71,056	55,870	123,683	154,466	206,886	195,014	452,928	483,874	112,992	128,582	157,816	177,265
期末帳簿価額(百万円)	3,754	3,715	4,175	4,154	3,783	3,731	17,065	17,028	4,314	4,298	5,920	5,900

組入れ不動産等と個別物件収支（15）

（単位：千円）

物件番号	HTL-20	
物件名	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	
物件写真		
取得価格（受入価格）	7,500百万円	
鑑定評価額	8,170百万円	
構造・階数	S・SRC B1/10F	
所在地	大阪府大阪市	
敷地面積	1,636.96㎡	
延床面積	8,881.68㎡	
建築時期	2005年4月19日	
個別収支	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	197,999	286,967
賃貸事業収入	197,999	286,967
その他賃貸事業収入	-	-
不動産賃貸事業費用合計	1,582	27,703
管理業務費	759	900
水道光熱費	-	-
公租公課	9	18,722
修繕費	1	6,965
信託報酬	337	400
損害保険料	468	546
その他	6	168
NOI	196,417	259,263
減価償却費	16,598	16,740
不動産賃貸事業損益	179,818	242,523
資本的支出	218	23,810
NCF	196,198	235,453
期末帳簿価額(百万円)	7,521	7,528

組入れ不動産等と個別物件収支(16)

第19期(2025年7月期)アセットタイプ別合計

(単位: 千円)

	オフィス OFC		商業施設 RTL		住宅 RSC		物流施設 LGC		ホテル HTL		全体	
個別収支	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
不動産賃貸事業収入合計	2,479,858	2,438,685	1,280,778	1,282,045	1,368,122	1,358,651	979,748	948,680	3,176,426	3,446,267	9,284,934	9,474,330
賃貸事業収入	2,241,972	2,252,752	1,139,375	1,150,729	1,309,989	1,300,076	925,537	906,467	3,176,426	3,446,267	8,793,301	9,056,293
その他賃貸事業収入	237,885	185,933	141,403	131,315	58,133	58,575	54,211	42,212	–	–	491,633	418,037
不動産賃貸事業費用合計	809,141	739,068	520,952	487,289	398,625	400,917	204,022	256,135	294,995	361,760	2,227,737	2,245,170
管理業務費	182,494	188,467	146,805	154,841	86,325	89,476	35,336	36,472	17,814	19,702	468,776	488,960
水道光熱費	200,459	177,783	176,026	158,418	21,584	19,481	54,501	43,305	2	1	452,575	398,990
公租公課	195,749	198,849	88,120	91,950	89,887	88,454	76,616	78,311	146,442	190,129	596,816	647,695
修繕費	132,906	49,335	45,519	21,183	104,781	108,360	25,097	64,999	53,551	62,115	361,856	305,994
信託報酬	8,263	8,363	3,071	3,100	7,969	7,772	3,000	3,000	7,209	8,225	29,513	30,460
損害保険料	6,425	6,318	3,391	3,372	4,781	4,622	2,513	2,678	4,814	4,893	21,927	21,886
その他	82,842	109,951	58,017	54,421	83,294	82,748	6,957	27,367	65,160	76,692	296,271	351,182
NOI	1,670,716	1,699,616	759,826	794,756	969,497	957,734	775,726	692,545	2,881,430	3,084,506	7,057,197	7,229,160
減価償却費	324,419	333,701	113,189	114,946	160,173	158,630	162,561	168,412	382,245	388,112	1,142,591	1,163,803
不動産賃貸事業損益	1,346,296	1,365,915	646,636	679,810	809,323	799,104	613,164	524,133	2,499,184	2,696,393	5,914,606	6,065,356
資本的支出	435,305	245,587	51,235	36,368	126,144	122,887	153,833	221,021	63,697	334,114	830,216	959,978
NCF	1,235,411	1,454,029	708,590	758,388	843,352	834,847	621,893	471,523	2,817,733	2,750,392	6,226,981	6,269,181
期末帳簿価額 (百万円)	76,011	75,923	28,799	28,963	38,062	37,066	29,036	29,088	102,187	102,128	274,097	273,171

8.注記

- P.20 (注1) 「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.20 (注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。
- P.20 (注3) 「償却後平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)からそれぞれの期の実績の減価償却費を年換算した数値を減じた金額の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「償却後平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。
- P.37 (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) 「比率」は、2025年7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.39 (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.39 (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.39 (注4) 増築部分についてのみ取得しています。
- P.39 (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.39 (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/channel/UCYasJn4xrns2fhyZFKMAELw>



■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)