



1.	エグゼクティブサマリー	2
2.	運用ガイドラインの変更	5
3.	分配金実績及び業績予想	7
4.	第16期（2024年1月期）運用状況	13
5.	中期計画の達成に向けて	25
6.	ESGに関連する施策への取組み	33
7.	Appendix	39
8.	注記	62

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アクティブマネジメントの継続的実行

投資方針



東京圏（※1）への
優先、
重点集中投資

東京圏比率 70 % ± 10 %



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」：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16期(2024年1月期)実績

◆ 業績KPI

業績指標	当初予想	実績	差異	変化率
1口当たり分配金(※)	1,513 円 (124円)	1,524 円 (37円)	+11 円	+0.7%
1口当たり純利益(※)	1,389 円	1,487 円	+98 円	+7.1%
当期純利益	3,296 百万円	3,528 百万円	+231 百万円	+7.0%

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

◆ 運用状況

- 当期純利益**7.0%増**:内部留保の取崩し額を削減(**205百万円**)~今後の**戦略投資へ活用**
- 公募増資及び資産入替により**資産規模の拡大を実現** 第16期末:**2,438億円**
- **ホテルからの賃料収入**:予想比 **12.9%増**
~**新規取得7ホテルからの賃料収入**:予想比 **20.8%増**
- オフィス賃料単価の増額を実現:新規入居時 **2.8%増**、契約更新時 **11.0%増**
- 住宅の月額賃料増額を実現:新規入居時 **7.8%増**、契約更新時 **2.0%増**
- シュロアモール筑紫野:**ロピア開業**、船橋ハイテクパーク工場 I :**増築完了**

第17期、第18期予想

◆ 1口当たり分配金予想

第17期 **1,520 円** (55円)

第18期 **1,538 円** (37円)

◆ 第17期以降の成長ドライバー

- ① ホテルポートフォリオ(特に**新規取得7物件**)からの**一層の賃料増(※)**
- ② シュロアモール筑紫野における短期的には**新規テナント誘致**による収益増(※)、中期的には**既存テナントの増賃及び増築**による収益増
- ③ 住宅における**賃料増額**(業績予想上は賃料増額を織込まず)**稼働率上昇(※)**
- ④ オフィスにおける**賃料増額**(業績予想上は賃料増額を織込まず)及び**稼働率上昇(※)**

※ 業績予想上は一部織込み済

第16期トピックス

<第6回公募増資の実施>

- 2023年8月実行:取得11物件/総額:491億円
- 資産規模は**2,438億円**へと成長(第16期末時点)
⇒ **ベストなタイミングでホテルへのエクスポージャーを拡大**
⇒ 宿泊需要の向上によるホテルの収益増によって**内部成長へ寄与**
- 新築・築浅の物件の組入れにより、平均築年数は**21.1年**に良化(従前:24.9年)※2023年5月末時点

<格付向上>

- JCR : A(安定的)⇒**A+(安定的)**へ
- R&I : A-(安定的)⇒**A(安定的)**へ
- 上記2格付機関において、**格付向上**
- 格付向上により期待される効果
⇒ **借入コストの削減**
⇒ 借入先金融機関からの信用評価の向上
⇒ 資金調達手段の多様化

<ESG関連施策>

- GRESB : 「**3スター**」、「**グリーンスター**」取得
⇒ 2023年実施のGRESBリアルエステイト評価に参加し、3年連続で「3スター」及び「グリーンスター」を取得
⇒ GRESB開示評価においては最上位の「**ALレベル**」評価を取得
- 環境認証: 新たに7物件(内2物件は既存認証から他の認証への変更)取得し比率は**43.9%**

1. エグゼクティブサマリー(2)

アクティブマネジメントによる運用資産ポートフォリオの変化

第15期 2023年7月期

コーポレート アクション

- 資産入替(第8回)
 - 船橋ハイテクパーク工場Ⅱの売却
 - メザニンローン債権投資(シリーズ8)一部(B号)取得

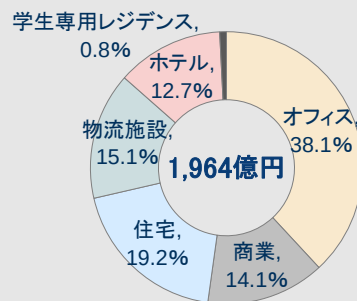
運用資産数

65

不動産等:62

メザニン:2/優先出資:1

資産規模 ポートフォリオ構成



68.9 % / 74.8 % (※)

98.5 %

24.9年

4.8 %

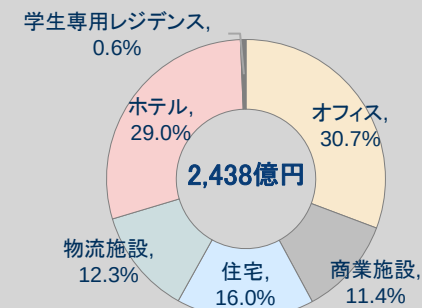
第16期 2024年1月期

- 公募増資(第6回)11物件取得
- 資産入替(第9、10回)
 - 築古シングルタイプ住宅2物件の売却
 - HAKUSAN HOUSE優先出資証券取得
 - メザニンローン債権投資(シリーズ8)一部(A号)取得

74

不動産等:71

メザニン:2/優先出資:1



63.6 % / 67.9 % (※)

97.3%

21.8年

4.8 %

2. 運用ガイドラインの変更

2. 運用ガイドラインの変更

- ◆ 東京圏への優先、集中重点投資とする等の基本方針は維持／リスク許容度の拡大により、東京圏比率を「70%以上」から「70%±10%」へ
- ◆ ラージサイズアセットへの戦略投資について、都心5区に限定していたものを、東京圏、大阪圏、福岡圏及び名古屋圏に拡大

変更後の投資対象エリア及び投資比率

下線部分は変更箇所

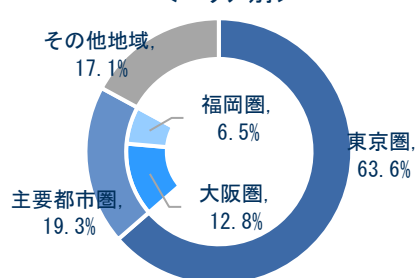
エリア区分		投資対象エリア	投資比率
東京圏		東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県	原則として 70%±10%
主要都市圏	大阪圏	大阪府大阪市	原則として 20%±10% 住宅、物流施設及びホテルについては、それぞれのエリアの近隣地域を含む
	福岡圏	福岡県福岡市	
	名古屋圏	愛知県名古屋市	
その他地域（上記投資対象エリア以外）			原則として 10%±10%

「その他地域」における投資に際しては、立地特性及び周辺の人口集積等を勘案し、収益の安定性及び成長性を慎重に検討し、厳選してこれを行うものとする。

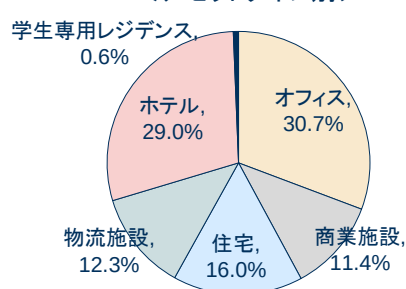
現在のポートフォリオの状況（不動産等/有価証券等）

不動産等71物件 + 有価証券等3案件 = 243,871百万円

＜エリア別＞



＜アセットタイプ別＞



変更の経緯及びポイント

＜変更の経緯＞

- 資産規模拡大に伴い、一物件あたりのポートフォリオ全体に与える影響が低減され、**ポートフォリオのリスク許容度が拡大**と判断
- 中期計画策定（2021年3月）以降に実行した物件取得及び資産入替により、一時的に東京圏比率が70%を下回り、その状況が継続
- 合併により組入れた**郊外型商業施設（東京圏以外に立地）**については、**将来的に売却する方針**だが、現時点において立案したビジネスプランに基づいて価値向上の為の施策を実行中であり売却時期は未定
- 財務方針においては、投資主利益最大化の方針のもと、1口当たり分配金の維持向上のために資金調達コストを抑制すべく、特にデット・ファイナンス時における資金調達コストについては、金利の状況及び将来の金融環境の見通しを勘案して、適時適切に判断する方針を明確化
- 上記を踏まえ、**主要な投資方針は維持**したうえで、「運用ガイドライン」を変更

＜変更のポイント＞

■ 投資対象エリア及び投資比率

- 東京圏への優先、集中重点投資とする方針は継続し、その投資比率を「70%以上」から「**70%±10%**」へ幅を拡大
- 合併等により一時的にこの比率の範囲内とならない場合は、5年を目途に解消

■ ラージサイズアセットへの戦略投資

- 都心5区に限定していた**ラージアセット（取得価格100億円以上）**への戦略投資について、**東京圏及び主要都市圏**においては、いずれのアセットタイプも高い需要が見込まれ、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考えていることから、投資可能とするもの

■ 財務方針について

- 金利の固定化を基本方針としていたデット・ファイナンスについて、**バランスシートの資産サイドの状況及び金融環境の見通しを勘案**の上、1口当たり分配金の維持向上を目指し、**適時適切に資金調達コストをコントロール**する方針へ
- 借入先の分散を図ると同時に、安定的な借入れの実現を目指す点、また、返済期限の分散を図る点は従来通り

3. 分配金実績及び業績予想

3. 分配金実績及び業績予想(1)

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

- ◆ 第16期は、**ホテルからの賃料収入が予想を大幅に超過**、内部留保の取崩し額を削減(**205百万円**)し、**戦略投資へ活用**
- ◆ 第17期、第18期の**1口当たり分配金は前回予想を変更せず**／ホテル(特に新規取得7物件)からの賃料収入実績値(第16期)は上振れたものの、取得以降のトラックレコードが短く、季節性などの要因を把握するため少なくとも1年程度の運用期間が必要

第16期(2024年1月期)
— 実績 —

1,524 円

予想比 +11円 (+0.7 %)

内部留保活用 37円

第17期(2024年7月期)
— 予想 —

1,520 円

内部留保活用

55 円

第18期(2025年1月期)
— 予想 —

1,538 円

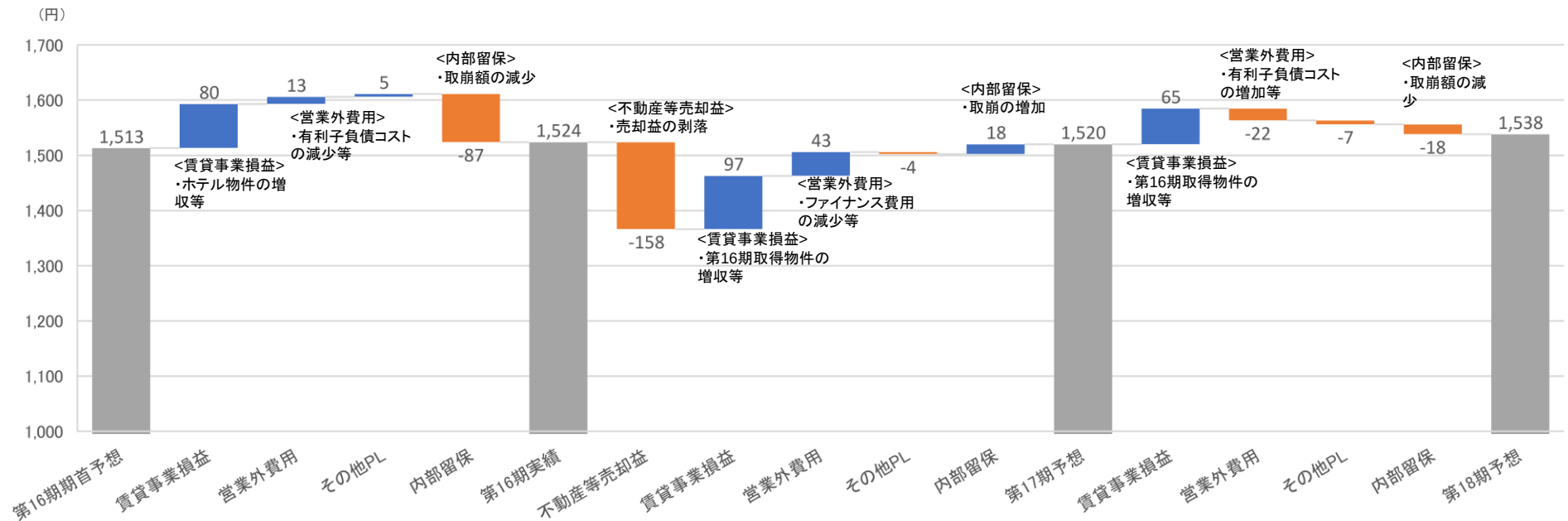
内部留保活用

37 円

《分配金維持の方針》

- 第18期の1口当たり分配金を下限値として維持する方針

第18期以降 **1,538** 円を維持



3. 分配金実績及び業績予想(2)

2024年1月期の運用状況(サマリー)と2024年7月期及び2025年1月期の予想の前提

- ◆ オフィス: **賃料単価の増額**を実現、住宅: 第16期平均稼働率**95.0%以上**、物流施設の**賃料増額も実現**
- ◆ 宿泊需要の向上によりホテル賃料収入は**予想比12.9%増**／新規取得ホテル7物件からの収益寄与(第16期実績)

	第16期(2024年1月期)実績	第17期(2024年7月期)、第18期(2025年1月期)業績予想
オフィス	- 稼働率を概ね維持し賃料単価の増額を実現(第15期末96.9%、第16期末96.5%) (第15期末:13,833円/月坪 ⇒ 第16期末:13,855円/月坪) - 潜在テナントの動きの活発化は継続、新規テナントを着実に誘致 - 新規契約 14件: 平均2.8%増額(サブリースからの引継ぎ含む) - 更新時の賃料増額も実現: 5テナント、平均11.0%増	■ 稼働率は上昇を見込む(第17期末:98.2%、第18期末:98.5%) ■ 賃料増額に注力するも、賃料単価の上昇は織込まず ■ テナント入替時のダウンタイム期間はほぼ変化なし ■ 第17期、第18期: 新規契約 5件、解約予告 8件、賃料増額改定12件、賃料減額更新 2件(業績予想へ一部反映)※2024年3月15日現在
商業施設	- 第16期中、収益は安定的に推移(稼働率 第15期末:97.9% ⇒ 第16期末:97.0%) - 新規入居: 4件(3,858.79㎡)/退去7件(4,971.12㎡)、影響は限定的 - シュロアモール筑紫野へ集客力の高いスーパーマーケット「ロピア」開業 - あべのniniにおけるテナント入替実行済み(従前対比賃料平均13.0%増額)	■ シュロアモール筑紫野「ロピア」の開業(2023年12月)により、施設としての集客力向上 空室区画のリーシング活動を積極化 ~ 内部成長の実現を追求 ■ 商業施設全体として、空室区画のリテナントを一定程度見込む (第17期末:98.7%、第18期末:98.9%)
住宅	- 第16期中の稼働率は、新規取得4物件を含み期中平均95.0%以上 - 既保有住宅(住戸部分のみ抽出)は、新規契約時及び契約更新時において賃料増額を実現(新規契約: 7.8%増、更新時: 2.0%増) - シングルタイプ住宅2物件売却実行(2023年8月31日) ~ 売却益の実現	■ 新築の3物件の稼働率向上、住宅ポートフォリオ全体として一定の稼働率向上を想定(第17期末:97.3%、第18期末:97.3%) ■ 業績予想上は賃料増額は見込まず ~ 新規契約時、更新時の一層の賃料増額を目指す
物流施設	- 第16期中の収益は安定的に推移 - 原木ロジスティクスにおいて、増床ニーズに応え、1テナントの定期建物賃貸借を再契約せず、1棟貸へ(2023年8月1日より) ~ 賃貸面積増、賃料増を実現 - 船橋ハイテクパーク工場 I の増築完了(2023年12月)	■ 収益は安定的に推移する見込み ■ 船橋ハイテクパーク工場 I の増築による収益寄与 ■ 第18期に契約期間が終了する1テナントとは賃料増額交渉中 ■ 第19期における退去テナントに係る物件に関する施策検討
ホテル	- 宿泊需要の向上により、ホテルの営業状況は良好、ホテル全16物件からの賃料収入は予想比12.9%増 - 特に新規取得7物件においては、予想比20.8%増となり、内部成長に寄与 新規取得7物件は、5ヶ月間の寄与(第17期以降は6ヶ月間のフル寄与)	■ 新規取得7物件からの変動賃料収入により内部成長を期待するも業績予想上は取得時の想定を概ね踏襲 ■ 既保有ホテルにおいても変動賃料を受受することが期待できる (変動賃料組込み: 既保有9ホテル中6ホテル)

3. 分配金実績及び業績予想(3)

第16期(2024年1月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ 新規取得のホテル7物件からの変動賃料が大幅に上振れ／ホテル7物件の賃料総額: 予想比 20.8%増
- ◆ 水道光熱費収支の上振れ、これを見越した修繕工事の前倒し実施／NOI: +199百万円、当期純利益: +231百万円(予想比)

(単位: 百万円)

	第16期 (2024/1期) 予想(※1)	第16期 (2024/1期) 実績	増減額／増減率		主要な差異
賃貸事業収益	7,468	7,524	+56	+0.8%	<賃貸事業収益> 【住宅】新築3物件において想定稼働率へ未達 【ホテル】変動賃料(GOP/売上等に連動)の増加 【その他賃貸事業関連収入】 水道光熱費収入 △136百万円 <賃貸事業費用> 水道光熱費 △191百万円 修繕費 +46百万円
オフィス賃料収入	2,103	2,088	△14	△0.7%	
商業施設賃料収入	1,001	1,012	+11	+1.1%	
住宅賃料収入	1,205	1,183	△21	△1.8%	
物流賃料収入	877	877	+0	+0.0%	
ホテル賃料収入	1,476	1,666	+189	+12.9%	
その他賃貸事業関連収入	804	695	△109	△13.6%	
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	2,126	1,982	△143	△6.7%	
NOI	5,342	5,542	+199	+3.7%	
減価償却費	953	963	+10	+1.1%	
賃貸事業損益(償却後NOI)	4,388	4,578	+189	+4.3%	<メザニン関連収入> シリーズ8(センチュリオンホテルグランド赤坂)の取得 <営業外費用> 支払利息 △12百万円 融資関連費用 △18百万円
CAPEX	1,151	1,107	△44	△3.9%	
NCF(NOI-CAPEX)	4,190	4,434	+244	+5.8%	
不動産等売却益	380	374	△5	△1.5%	
メザニン関連収入	12	33	+21	+179.9%	
有価証券貸借料収入	31	31	+0	△0.0%	
販管費	702	708	+6	+0.9%	
営業利益	4,110	4,309	+198	+4.8%	
営業外収益	-	1	+1	-	
営業外費用	814	782	△31	△3.8%	
経常利益	3,296	3,528	+231	+7.0%	<営業外費用> 支払利息 △12百万円 融資関連費用 △18百万円
税引前当期純利益	3,296	3,528	+231	+7.0%	
法人税等	0	0	-	0.0%	
当期純利益	3,296	3,527	+231	+7.0%	
1口当たり分配金	1,513円	1,524円	11円	+0.7%	
1口当たりFFO	1,631円	1,735円	+104円	+6.4%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,145円	1,268円	+123円	+10.7%	
内部留保残高	8,535	8,741	+205	+2.4%	
(参考)1口当たり純利益(※2)	1,389円	1,487円	98円	+7.1%	

(※1) 第15期決算短信にて公表(2023年9月13日) (※2) 当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して算出

3. 分配金実績及び業績予想(4)

第17期(2024年7月期)及び第18期(2025年1月期)の業績予想

◆ 第16期に新規取得の11件が第17期よりフルに寄与、第18期にかけてホテル収益の向上を見込む(業績予想上は取得時の想定を概ね踏襲)

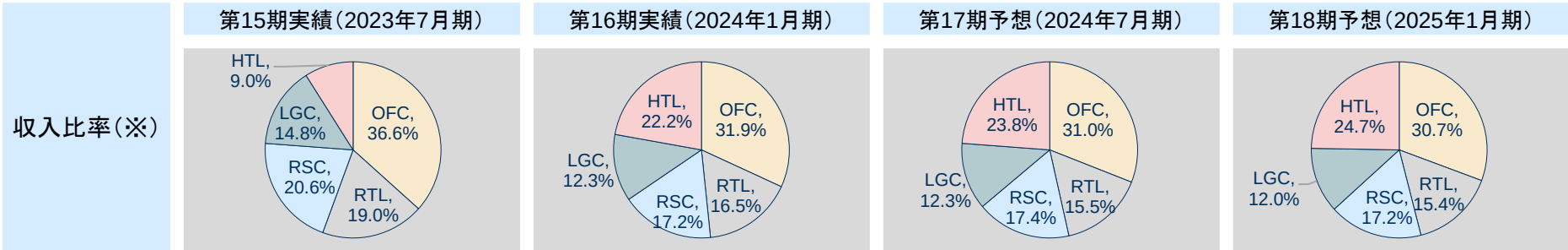
(単位:百万円)

	第16期 (2024/1期) 実績 (A)	第17期 (2024/7期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因 (対第16期実績)	第18期 (2025/1期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因 (対第17期予想)
賃貸事業収益	7,524	7,894	+369	+4.9%	<賃貸事業収益> 【オフィス】 アーバンセンター新宿 +33百万円 【住宅】 第16期売却2物件 △13百万円 第16期取得4物件 +81百万円 【物流】 原木ロジスティクス +21百万円 船橋ハイテクパーク工場 I +13百万円 【ホテル】 第16期取得7物件 +217百万円 【その他賃貸事業関連】 解約違約金収入の剥落 △37百万円	8,090	+196	+2.5%	<賃貸事業収益> 【商業施設】 シュロアモール筑紫野 +15百万円 【住宅】 第16期取得4物件 +24百万円 【ホテル】 第16期取得7物件 +114百万円
オフィス賃料収入	2,088	2,137	+48	+2.3%		2,162	+24	+1.2%	
商業施設賃料収入	1,012	1,046	+34	+3.4%		1,061	+14	+1.4%	
住宅賃料収入	1,183	1,265	+81	+6.9%		1,291	+25	+2.0%	
物流賃料収入	877	914	+37	+4.3%		916	+1	+0.2%	
ホテル賃料収入	1,666	1,877	+210	+12.6%		1,997	+120	+6.4%	
その他賃貸事業関連収入	695	652	△42	△6.1%		660	+8	+1.2%	
賃貸事業費用(減価償却費は除く)	1,982	2,051	+68	+3.5%		2,070	+19	+0.9%	
NOI	5,542	5,842	+300	+5.4%		6,019	+176	+3.0%	
減価償却費	963	1,034	+71	+7.4%		1,058	+23	+2.3%	
賃貸事業損益	4,578	4,807	+229	+5.0%	<賃貸事業関連費用> 第16期売却2物件 △7百万円 第16期取得11物件 +122百万円 修繕費 △85百万円 水道光熱費 +14百万円 修繕費 △30百万円 公租公課 +15百万円 リーシング関連費用 △9百万円	4,961	+153	+3.2%	<販管費> 資産運用報酬 +12百万円
CAPEX	1,107	867	△239	△21.6%		884	+17	+2.0%	
NCF(NOI-CAPEX)	4,434	4,975	+540	+12.2%		5,134	+159	+3.2%	
不動産等売却益	374	-	△374	△100.0%		-	-	-	
メザニン関連収入	33	33	+0	△0.6%		34	+0	+1.1%	
有価証券貸借料収入	31	31	+0	△1.1%		31	+0	+1.1%	
販管費	708	713	+4	+0.7%		730	+17	+2.4%	
営業利益	4,309	4,159	△150	△3.5%		4,296	+136	+3.3%	
営業外収益	1	-	△1	△100.0%		-	-	-	<営業外費用> 支払利息 +54百万円
営業外費用	782	681	△101	△12.9%		733	+52	+7.7%	
経常利益	3,528	3,477	△50	△1.4%	<営業外費用> 支払利息 +41百万円 融資関連費用 △142百万円	3,562	+84	+2.4%	
税引前当期純利益	3,528	3,477	△50	△1.4%		3,562	+84	+2.4%	
法人税等	0	0	-	-%		0	-	-%	
当期純利益	3,527	3,476	△50	△1.4%		3,561	+84	+2.4%	
1口当たり分配金	1,524円	1,520円	△4円	△0.3%		1,538円	+18円	+1.2%	
1口当たりFFO	1,735円	1,902円	+167円	+9.6%		1,947円	+45円	+2.4%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,268円	1,536円	+268円	+21.1%		1,574円	+38円	+2.5%	
内部留保残高	8,741	8,612	△128	△1.5%		8,526	△86	△1.0%	
(参考)1口当たり純利益(※1)	1,487円	1,465円	△22円	△1.5%		1,501円	+36円	+2.5%	

(※1) 当期純利益を期末発行済投資口の総口数で除して算出

3. 分配金実績及び業績予想(5)

第16期(2024年1月期)アセットタイプ別物件収支



(※)不動産賃貸事業収入合計の総額に対するアセットタイプ毎の不動産賃貸事業収入合計の比率を記載しています。

(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15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	2,383,090	2,397,454	1,233,536	1,241,310	1,337,505	1,290,776	964,998	926,298	584,065	1,669,076	6,503,195	7,524,917
賃貸事業収入	2,190,554	2,205,321	1,116,740	1,082,343	1,281,422	1,237,451	875,448	883,667	584,065	1,669,076	6,048,231	7,077,860
その他賃貸事業収入	192,535	192,132	116,795	158,967	56,082	53,325	89,550	42,631	-	-	454,964	447,056
不動産賃貸事業費用合計	771,943	737,628	500,759	487,792	409,890	384,398	192,559	209,813	106,064	163,271	1,981,218	1,982,903
管理業務費	175,417	183,350	146,536	143,121	90,492	84,574	32,393	31,253	8,076	12,489	452,917	454,790
水道光熱費	176,505	174,637	149,077	138,237	21,672	17,271	42,056	42,393	4	3	389,316	372,542
公租公課	189,611	189,597	87,763	87,881	87,278	85,262	77,638	76,677	50,708	50,753	493,000	490,171
修繕費	109,612	96,765	34,040	47,580	110,658	94,304	28,789	49,032	25,715	31,947	308,817	319,629
信託報酬	10,563	8,263	4,250	3,600	8,950	7,622	3,340	3,000	3,550	6,183	30,653	28,668
損害保険料	4,560	4,835	2,482	2,615	3,394	3,589	1,814	1,898	1,071	2,374	13,322	15,314
その他	105,672	80,178	76,608	64,756	87,444	91,773	6,525	5,557	16,938	59,519	293,190	301,786
NOI	1,611,146	1,659,826	732,776	753,518	927,614	906,378	772,439	716,485	478,000	1,505,805	4,521,977	5,542,013
減価償却費	279,344	296,217	98,489	101,441	148,260	151,785	146,285	151,625	90,973	262,532	763,353	963,602
不動産賃貸事業損益	1,331,802	1,363,608	634,286	652,076	779,353	754,592	626,153	564,859	387,026	1,243,272	3,758,623	4,578,410
資本的支出	467,754	414,498	68,418	150,429	87,205	72,799	112,387	430,965	52,225	38,497	787,991	1,107,190
NCF	1,143,392	1,245,327	664,357	603,088	840,409	833,579	660,052	285,519	425,774	1,467,307	3,733,985	4,434,822
期末帳簿価額 (百万円)	75,470	75,760	27,683	27,732	38,399	39,642	28,818	29,098	23,805	69,415	194,178	241,648

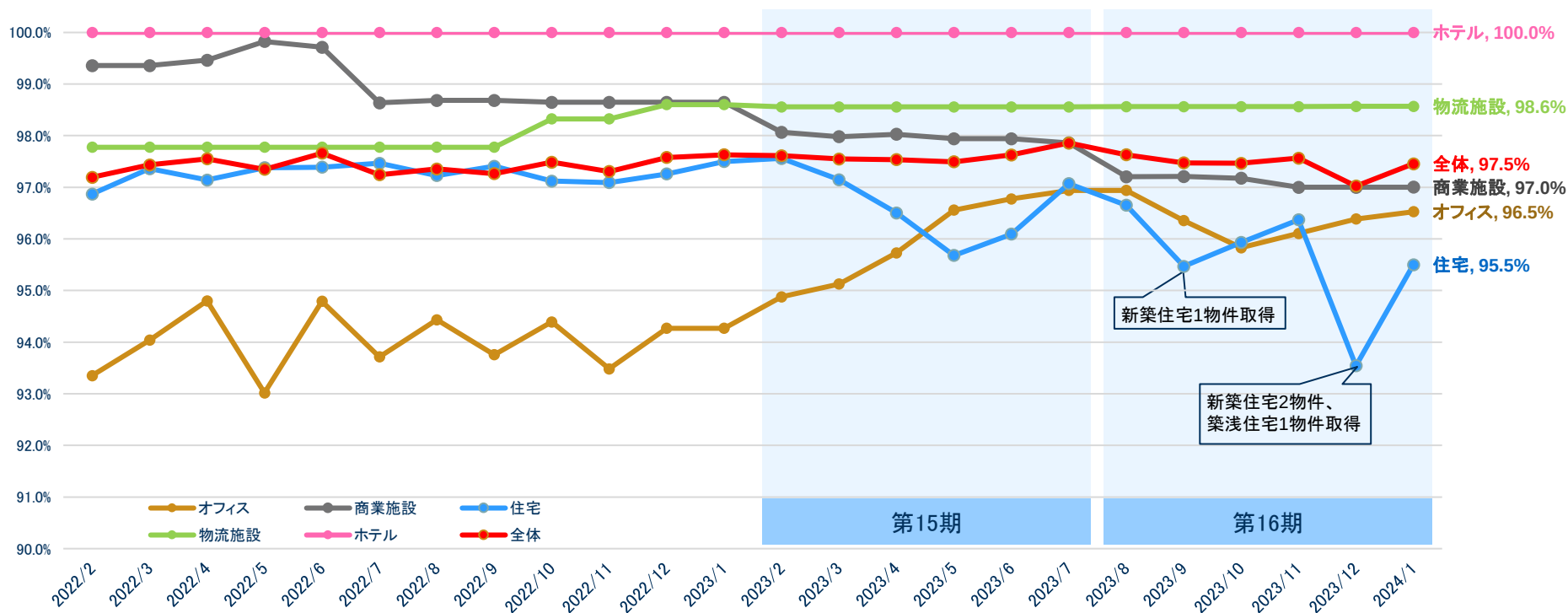
4. 第16期(2024年1月期)運用状況

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(1)

～稼働率の状況～

◆ ポートフォリオ(不動産等)全体として、第16期中**97%以上の稼働率を維持**(契約面積ベース)

◆ オフィスは稼働率よりも**賃料の増額**を優先／商業施設は戦略的に退去テナントを引き留めず、次期以降のテナント誘致による収益増を企図



	第13期 2022年7月末	第14期 2023年1月末	第15期 2023年7月末	第16期					
				2023年8月末	2023年9月末	2023年10月末	2023年11月末	2023年12月末	2024年1月末
オフィス	92.8%	94.3%	96.9%	96.9%	96.4%	95.8%	96.1%	96.4%	96.5%
商業施設	99.4%	98.6%	97.9%	97.2%	97.2%	97.2%	97.0%	97.0%	97.0%
住宅	95.1%	97.5%	97.1%	96.7%	95.5%	95.9%	96.4%	93.5%	95.5%
物流施設	97.8%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	96.7%	97.6%	97.9%	97.6%	97.5%	97.5%	97.6%	97.0%	97.5%

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(2)

オフィス① ～第16期(2024年1月期)のテナント異動等～

オフィス運用状況

<第16期実績>

- テナント入退去：新規契約面積(3,375.39㎡) < 退去面積(3,726.48㎡)
- 新規テナント誘致：13テナント(従前対比平均 2.8%の賃料上昇)
- フリーレント：平均 2.7ヶ月
- 更新時の賃料増額：6テナント(更新前対比平均11.0%の増額)
- 更新時の減額はなし
- 賃貸期間中の賃料増額：3テナント(従前対比平均6.7%の増額)

<第17期以降の見込み>

- 稼働率の維持向上を図り、賃料増額に注力(新規契約及び更新時)
～ 稼働率：第16期末 96.5%→第17期末 98.2%→第18期末 98.5%

※ 新規契約テナントには、アーバンセンター博多において直接契約となったテナント(6テナント)を含む

※ 退去には、アーバンセンター博多におけるマスターリース分を含む

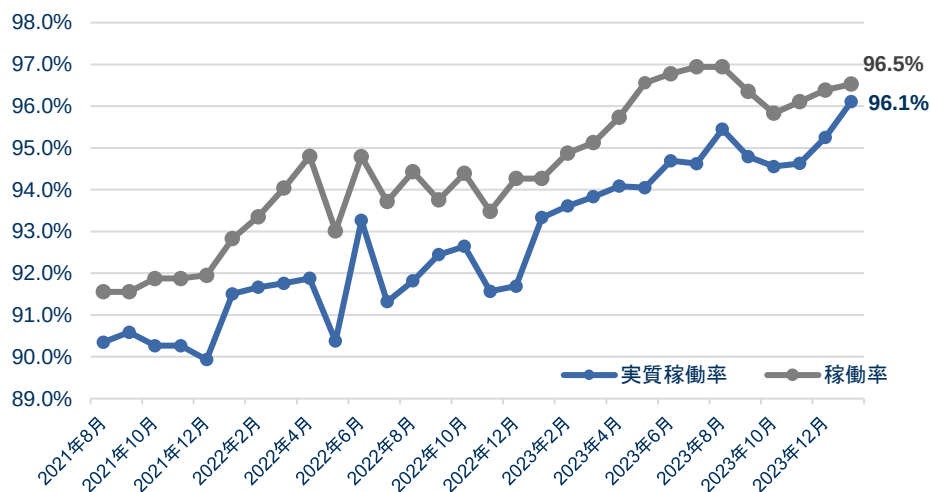
※ 平均フリーレント期間の算定には、第16期中に新規に入居したテナントのみを抽出

2024年1月期におけるテナント異動

	テナント数	面積(㎡)	
<新規入居>	13	3,375.39	
増 額	6	1,856.03	- 賃料平均 2.8 %上昇 +488 千円/月
同 額	4	699.80	- フリーレント平均2.7ヶ月
減 額	4	819.56	
<更 新>	54	11,708.66	
増 額	5	1,124.80	- 増額テナント平均 +11.0% +510 千円/月
据 置	49	10,583.86	- 更新時の減額テナントは無し
減 額	0	0.00	
<退 去>	8	3,726.48	

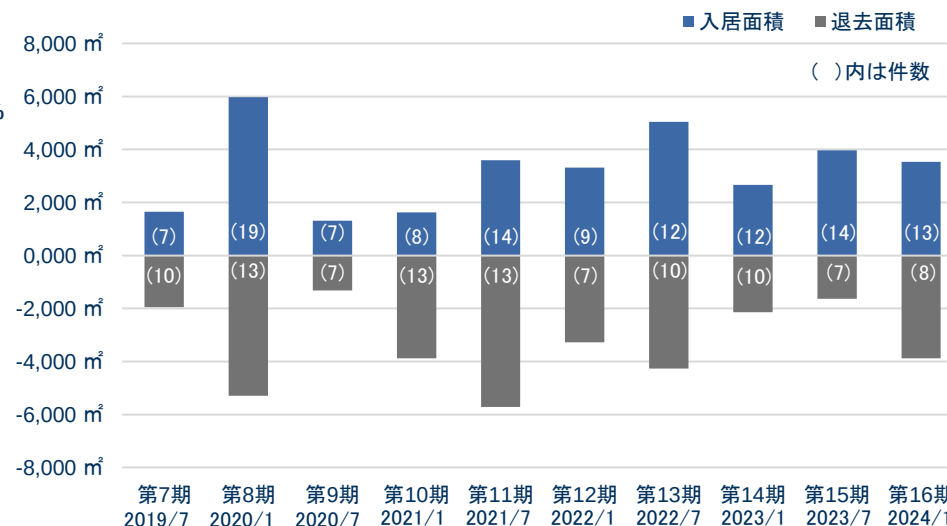
※ 第16期中に契約更新したテナントのみ抽出(期中の賃料増額テナントは除く)

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

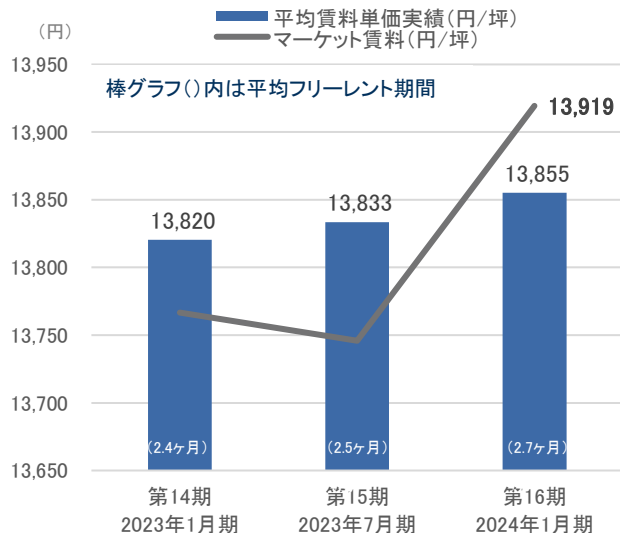
テナント入退去の推移(面積・件数)



4. 第16期(2024年1月期)運用状況(3)

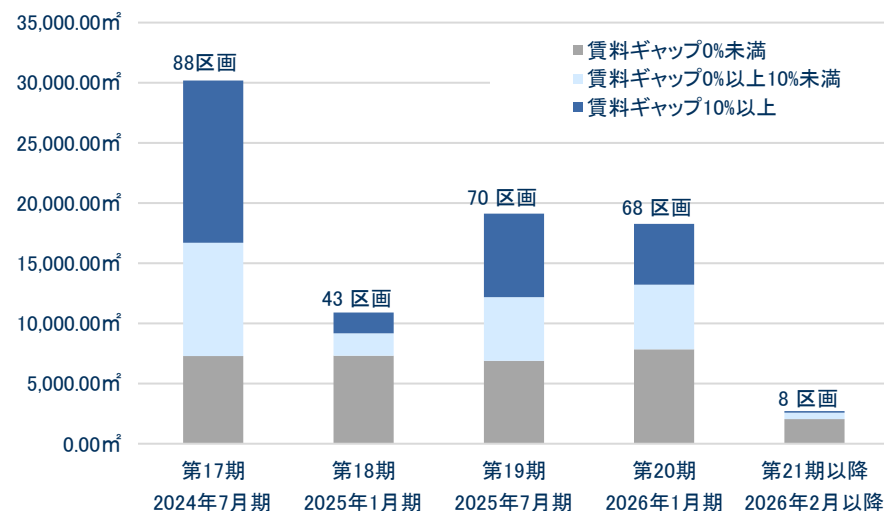
オフィス② ～賃料ギャップの状況及び賃料単価推移～

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

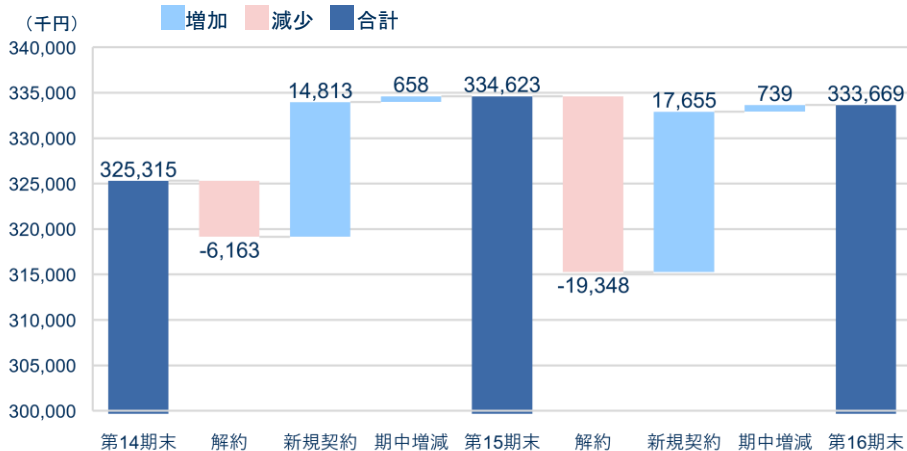


- 第14期以降、継続して**賃料単価の引上げ**を実現
- マーケット賃料の上昇により、第16期末において**正の賃料ギャップ**が生じる
- 賃料ギャップの解消を目指し、引続き賃料増額に注力
- 第17期においては、**契約更新を迎えるテナントが多く(88区画、約30,000㎡)、賃料増額のチャンス**

オフィステナントの契約更新時期



期末時点月額賃料総額の推移



リーシング課題への対応

【アーバンセンター立川(東京都立川市)】



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

- ・ 空室1フロア / トイレなどのリノベーション実施済
- ・ 賃料にこだわってリーシング活動実行中
- ・ テナント候補あり、第17期中の契約を目指す

2023年7月	2024年1月
82.3 %	82.3 %

【アーバンセンター神田司町(東京都千代田区)】



取得価格	4,590百万円
構造	SRC 8F/1B
賃貸可能面積	3,254.44 ㎡
建築時期	1988年1月

- ・ 第16期中に退去区画あり。
- ・ 後継テナント候補と契約締結に向けて協議中

2023年1月	2023年9月	2024年4月 (見込み)
100.0 %	88.7 %	100.0 %

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(4)

商業施設

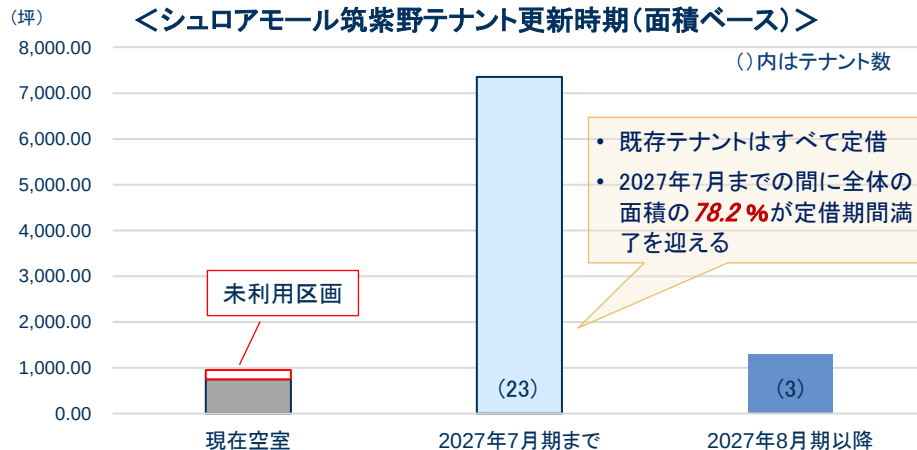
- ◆ 郊外型商業施設の**売却方針は維持**／立案したビジネスプランに基づき**価値向上施策を実行中**
- ◆ シュロアモール筑紫野において、**集客力の高い「ロピア」の誘致実現**、空室区画へのリーシング等により内部成長を追求

商業施設運用状況

<商業施設 基礎情報及びトピックス>

区分	物件名	所在地	テナント数	賃貸面積 (㎡)	2024年1月末時点 稼働率
都市型	バグース池袋西口	東京都豊島区	1	1,497.45	100.0 %
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	5	3,481.03	100.0 %
	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	48	40,555.40	98.7 %
郊外型	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	19	28,615.26	92.0 %
			77	97,964.01	97.9 %

- 第16期中は想定通りの安定稼働状況
- あべのnini(商業施設): 2テナント入替により、従前対比平均**13.0%**賃料増実現
- シュロアモール筑紫野: 2023年11月に開業した「**ロピア**」の集客力をベースに、物件価値を向上させ、空室区画への**新規テナント誘致**及び**定借終了区画の賃料増額**に取り組む



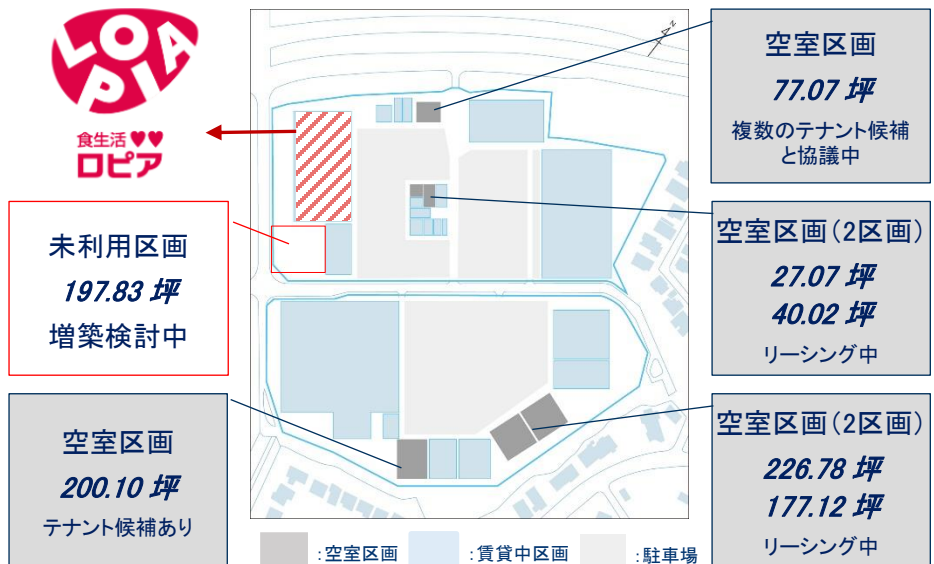
※ 第24期(2028年1月期)までに契約期間の満了を迎えるテナントを抽出、第25期(2028年7月期)以降は、13テナント(契約面積約25,923.95㎡)

シュロアモール筑紫野／戦略的リーシング

スーパー大手『食生活♥♥ロピア』の誘致に成功

- ①施設全体の集客力向上策の検討、②既出店業種との補完関係となる業種の検討の結果、日々の集客効果が高いスーパーマーケットの誘致活動を実施
- 2023年11月22日にオープン後、施設全体の売上は**185%**(2023年12月)

<シュロアモール筑紫野 建物配置図>



未利用区画 197.83 坪	+	空室区画 748.16 坪	+	定期建物賃貸借契約満了 7,352.34 坪	=	合計 8,298.33 坪
-------------------	---	------------------	---	---------------------------	---	------------------

※ 2028年7月期までに契約期間の満了を迎えるテナントを抽出

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(5)

住宅

- ◆ 第16期中に**新築築浅の4物件の取得**及び**築古のシングルタイプ2物件の売却**(売却益の実現)を実行 ~ **築年数の良化**(若返り)に寄与
- ◆ 新規入居、更新時ともに**賃料増額**を実現／第16期中の稼働率(新規取得4物件を含む)は**期中平均95.6%**

住宅運用状況

<住宅ポートフォリオ基本情報>

30㎡未満	259戸／6,197.32㎡	30㎡以上	1,440戸／94,780.06㎡
-------	----------------	-------	-------------------

※ 第16期末時点で保有する全21物件ベース

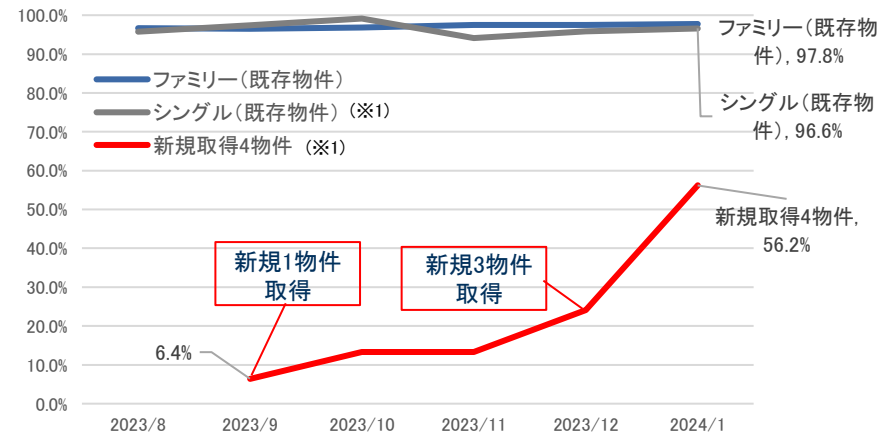
<第16期実績>

- テナント入退去: 新規契約面積(5,511.38㎡) > 退去面積(5,215.26㎡)
- 入退去及び賃料動向: 賃料総額(月額) **+1,549,100円**

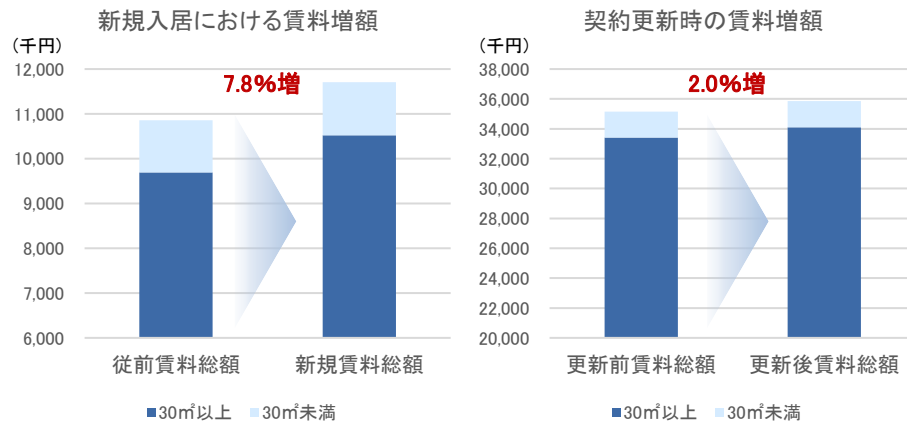
	住戸面積30㎡未満		住戸面積30㎡以上	
	戸数	増減総額	戸数	増減総額
新規入居	17戸	+22,500円	83戸	+828,500円
更 新	24戸	+2,000円	250戸	+696,100円
解 約	16戸	—	79戸	—

※ 売却済2物件及び新規取得4物件を除き、住戸部分のみ抽出して集計、契約期間中に契約形態を変更した住戸は更新として取り扱い(本ページにおいて同じ)

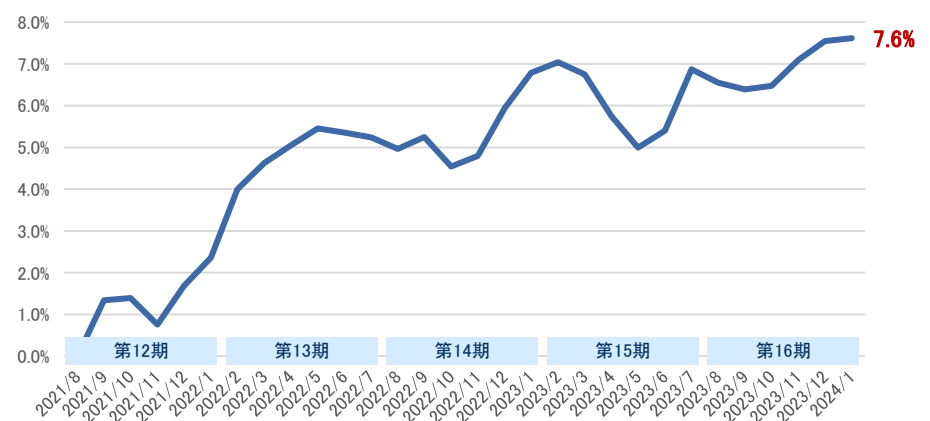
既存物件及び新規取得4物件の稼働率の推移



第16期中の新規契約、更新時の月額賃料の変化



ファミリータイプ(既存物件)の月額賃料総額の推移 ※2



※1 シングル(既存物件)とは、アーバンパーク難波、アーバンパーク護国寺(2023年8月売却)、アーバンパーク高円寺(2023年8月売却)、新規取得4物件とは、アーバンパーク三鷹、アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ、アーバンパーク梅島 ※2 月額賃料総額の推移は、各月末に有効な賃貸借契約に記載の賃料共益費の合計額を2021年8月末の合計額を100として指数化

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(6)

物流施設

- ◆ 船橋ハイテクパーク工場Ⅰの**増築完了(2023年12月)**／増築部分の賃料収受開始 ～ 第17期以降の内部成長へ寄与
- ◆ 再契約、契約更新のタイミングを捉えた継続的な賃料増額への取組み

物流施設運用状況

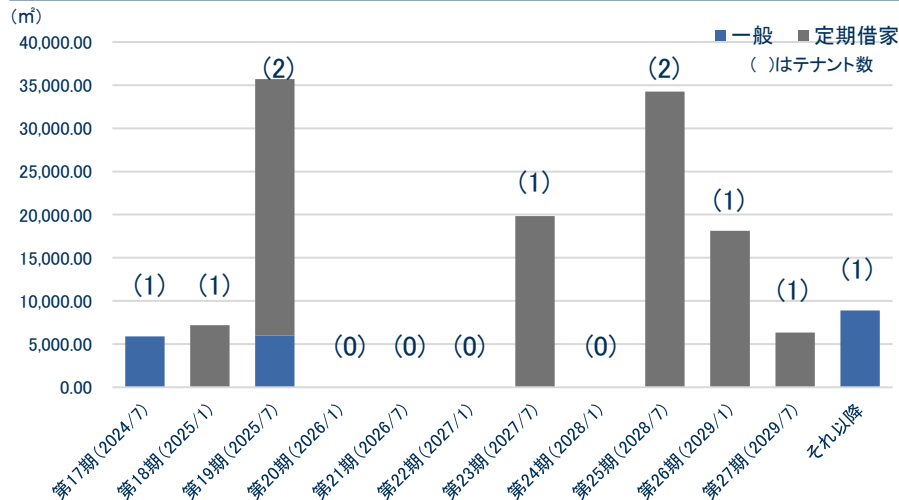
<第16期実績>

- 稼働状況は安定的：物流施設平均稼働率98.6%
- 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ：増築完了(2023年12月)
- 物流施設A：シングルテナント化⇒賃料増、賃貸面積増、経費減を実現(賃貸借契約締結済)～約**+7,000千円/年**の増収効果
- 物流施設B：テナント要望に応え一定の資本的支出⇒賃料増額を実現(賃貸借契約締結済)～約**+6,000千円/年**の増収効果

<第17期以降の取組み>

- 第18期中：期間満了1テナント(7,177.30㎡)～**賃料増額交渉中**
- 第19期中：期間満了1テナント(5,994.75㎡)、解約(2025年3月)予告受領～今後の施策(後継テナントの探索または売却)を検討中

更新時期



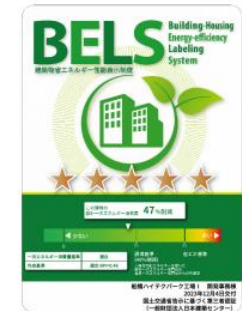
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ／増築

船橋ハイテクパーク工場Ⅰにおける増築

- 未消化容積を活用した**2か所の増築完了**(2023年12月完了)～内部成長施策の実行
- 月額賃料：**25.5%増**
- 第17期NOI利回り想定：6.7%
- 増築部分の一部は、建築物省エネルギー性能表示制度 BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) ★★★★★を取得



写真右側が増築個所2か所の内の1か所



	増築前	増築後	増減
総賃貸可能面積(注1)	8,340.98㎡	9,002.40㎡	661.42㎡ (+7.9%)
容積率(注2) (現状／指定)	62.16%／200%	66.59%／200%	(+4.43%)
取得価格(注3) (増築前=100として指数化)	100.0	116.8	+16.8Pt
月額賃料指数(注4) (増築前=100として指数化)	100.0	125.5	+25.5Pt

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(7)

ホテル①

- ◆ 宿泊需要の向上を取り込む**ベストなタイミング**でスポンサーグループから築浅の**ホテル7物件**(総額454億円)を取得(2023年9月)
- ◆ **新規取得のホテル7物件**から**予想比20.8%増の賃料**を受領

ホテルポートフォリオの状況

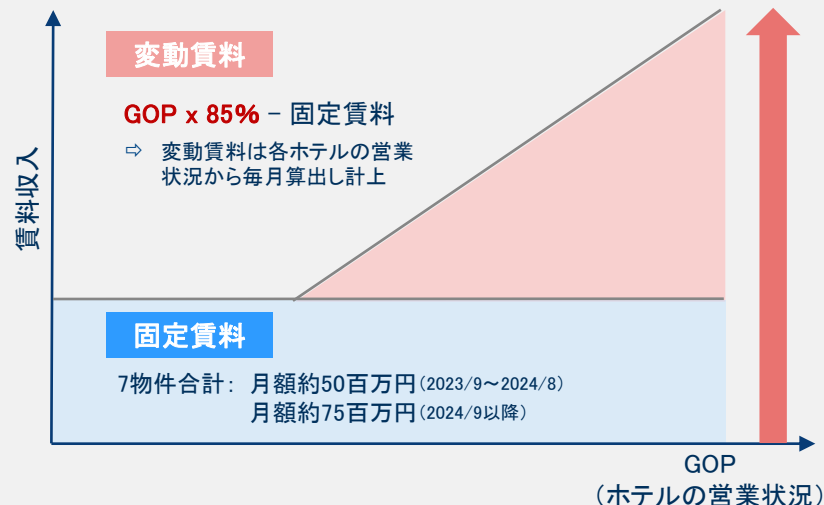
<第16期の状況>

- 賃料総額： **1,666百万円 / 予想比 12.9%増**
- 変動賃料： **903百万円 / 予想比 26.6%増**
- ホテルA：コロナ禍の影響から閉館中／2024年2月より再開
～ 閉館中も賃料は約定通り收受
- ホテルB：軽症者受入施設としての期間終了 ～ 一部を除き通常営業

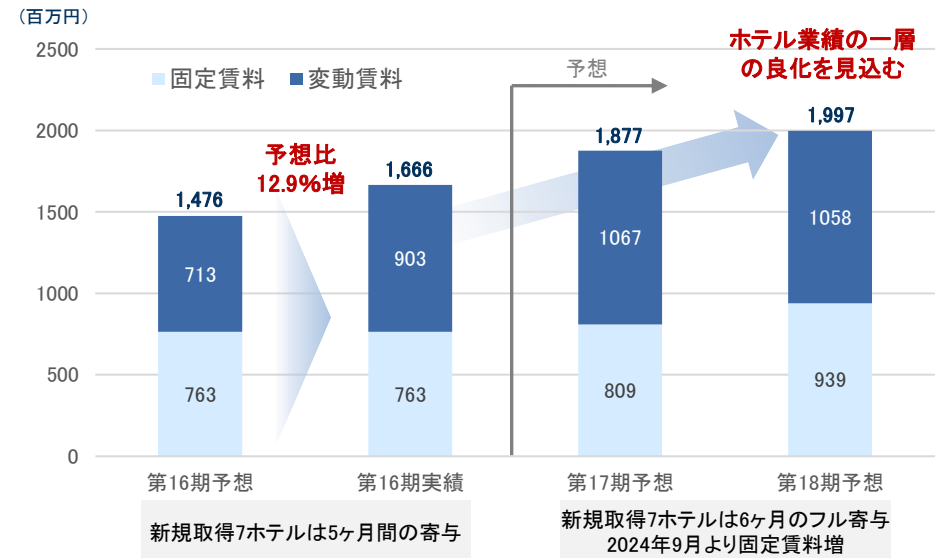
<第17期以降の想定>

- 新規取得7物件～第17期後半にかけて営業状況が向上する想定
- 既保有ホテル～変動賃料体系のホテルから一定の変動賃料を見込む
更に**アップサイドを期待**

<新規取得7ホテルの賃料体系>



ホテル賃料実績及び予想

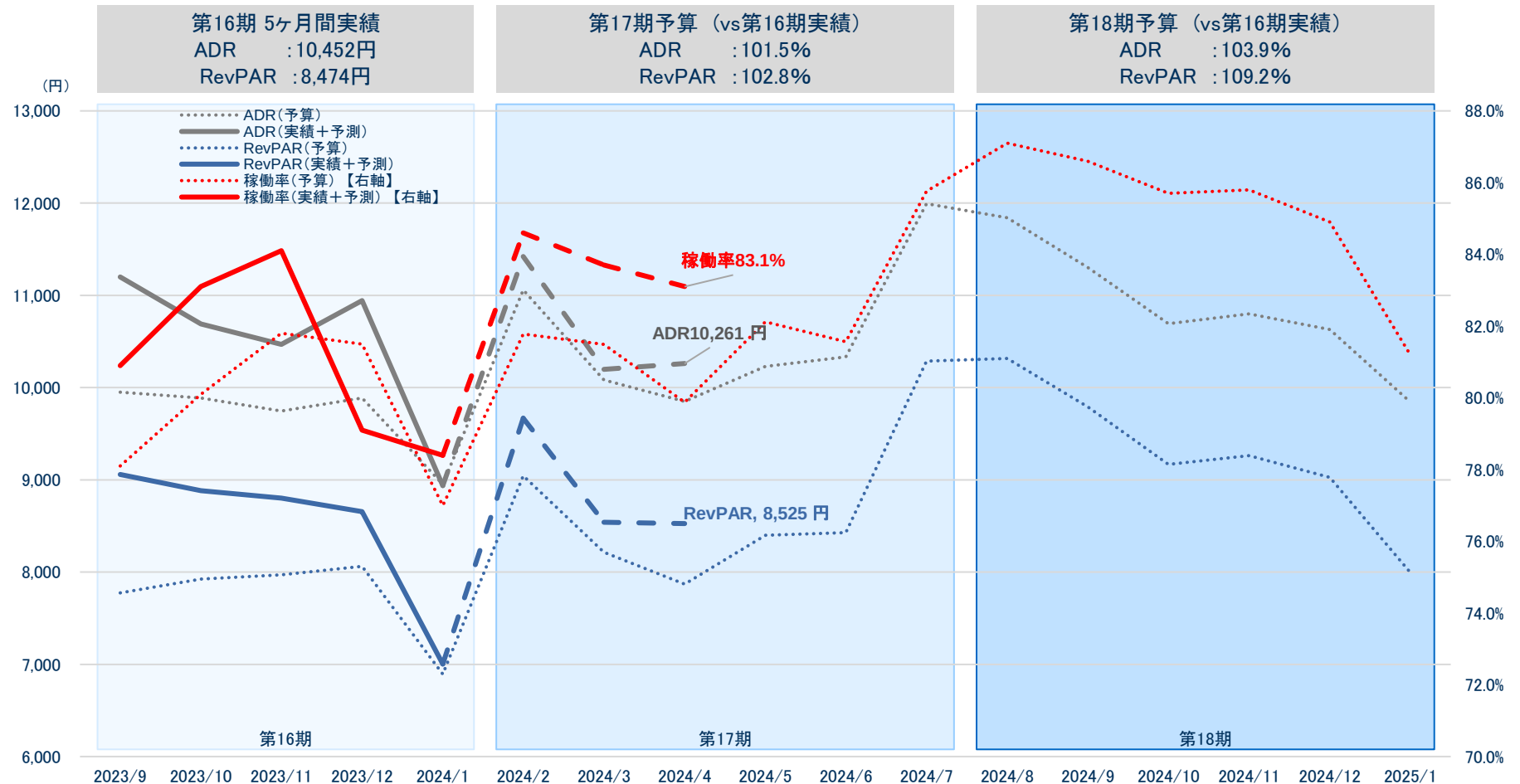


- ◆ ホテルポートフォリオ(全16物件)からの賃料収入実績
第16期 予想比 **12.9%増**(変動賃料は26.6%増)
- ◆ **新規取得7ホテル**(2023年9月取得)は、**5ヶ月間の寄与**(第16期)
- ◆ 新規取得7ホテルの第16期賃料実績を単純に6ヶ月換算し、差額を第16期実績に加算すると、第17期予想を上回る
- ◆ 新規取得7ホテルは、2024年9月より固定賃料(最低保証部分)増
賃料総額は $GOP \times 85\%$
- ◆ 第17期、第18期ともホテルの営業状況向上は継続するとの当初想定を概ね踏襲しているものの想定以上の賃料収入となることを期待
(変動賃料体系の既保有ホテルから一定額の変動賃料を受領想定)

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(8)

ホテル②

- ◆ 2023年9月に取得したホテル7物件の業績予想の前提としている各種指標は、第16期対比で一定の増加を予想するも、トラックレコードが短いこともあり、取得当初の予想を概ね踏襲
- ◆ 足許の各種指標の状況は、**予想上の数値を上回っていることを確認**

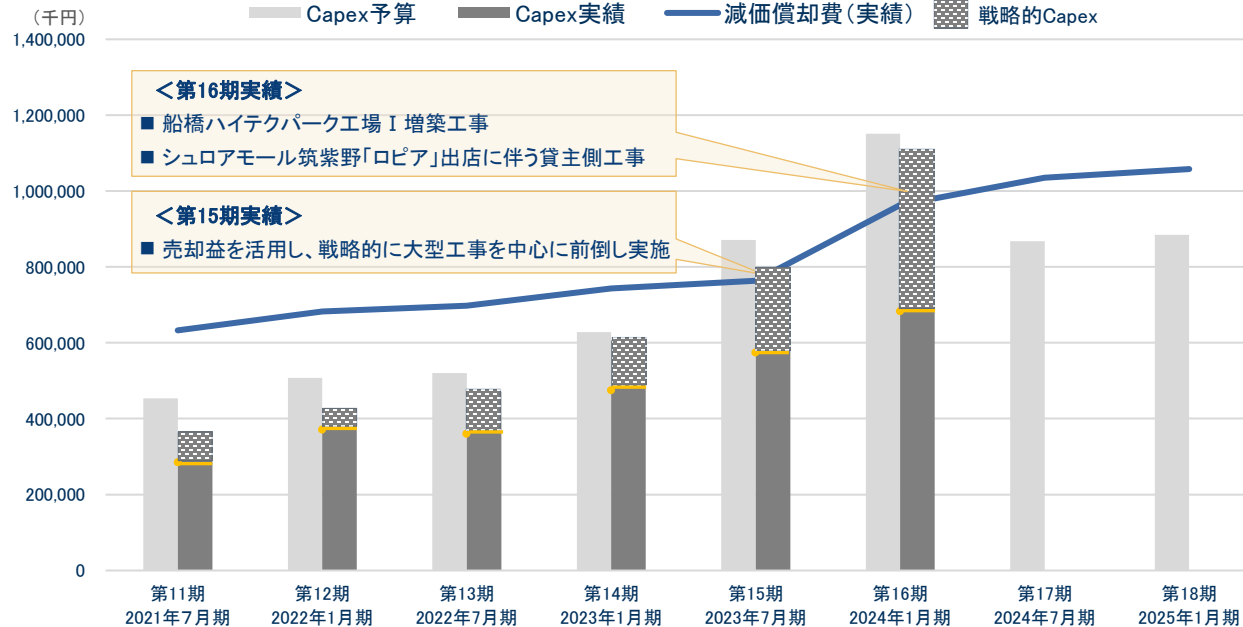


※2023年9月に新規取得したホテル7物件(KOKO HOTEL銀座一丁目、KOKO HOTEL札幌駅前、KOKO HOTEL福岡天神、KOKO HOTEL広島駅前、KOKO HOTEL鹿児島天文館、フィノホテル札幌大通、ベストウェスタンプラス福岡天神南の合計又は平均を記載しています。

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(9)

Capexコントロールの実績

- ◆ 第15期及び第16期においては、**内部成長施策に係る戦略的な資本的支出**(増築工事等)を実施
- ◆ 戦略的な資本的支出及びこれに伴う修繕費の支出のタイミングに合わせて、資産入替を実行(売却資金及び売却益(374百万円)の獲得)



<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16期に実施した主な戦略的投資Capex>

シュロアモール筑紫野P棟 テナント入居工事	77 百万円
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ 開発事務棟・研究室棟増築工事	270 百万円
<第17期に予定している主なCapex工事>	
東神戸センタービルエレベーター更新工事	148 百万円
博多駅イーストプレイス 共有部リニューアル工事	50 百万円

(単位:千円)

	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 (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 (予想)	第18期 2025年1月期 (予想)
減価償却費	628,354	633,013	682,245	697,599	743,661	763,353	963,602	1,034,930	1,058,405
Capex予算	552,841	453,448	507,750	520,543	628,409	871,225	1,151,707	867,658	884,892
Capex実績	331,901	363,439	424,722	471,534	605,932	787,991	1,107,190	—	—
(うち戦略的投資Capex)	(78,826)	(54,321)	(111,822)	(131,701)	(214,397)	(424,296)	(78,826)	—	—
Capex予算削減割合	40.0%	19.8%	16.4%	9.4%	3.6%	9.6%	3.9%	—	—
Capex実績／減価償却費	52.8%	57.4%	62.3%	67.6%	81.5%	103.2%	114.9%	—	—
修繕費(実績／予想)	181,949	220,204	181,998	255,201	173,257	308,817	319,629	228,014	238,334
期末物件数(不動産等)	53 物件	53 物件	60 物件	60 物件	63物件	62物件	71物件	71物件	71物件

4. 第16期(2024年1月期)運用状況(10)

財務の状況①

- ◆ 公募増資の際の新規借入においては、**新規行4行を招聘**／借入先及び返済期限の分散を実現
- ◆ 運用ガイドラインにおける「財務方針」を、昨今の資金調達環境等を勘案し変更

有利子負債の状況(※1)			
	第15期末 2023年7月	第16期末 2024年1月	2024年2月29日
LTV	46.3%	47.5%	—
有利子負債残高	96,840 百万円	123,140 百万円	123,140 百万円
長期負債比率	100.0 %	98.9 %	98.9 %
平均残存年数	3.0 年	3.3 年	3.2 年
平均借入年数	5.1 年	5.3 年	5.3 年
平均調達金利 (※2)	0.80 %	0.79 %	0.79 %
固定金利比率	95.1 %	70.8 %	70.4%

(※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。

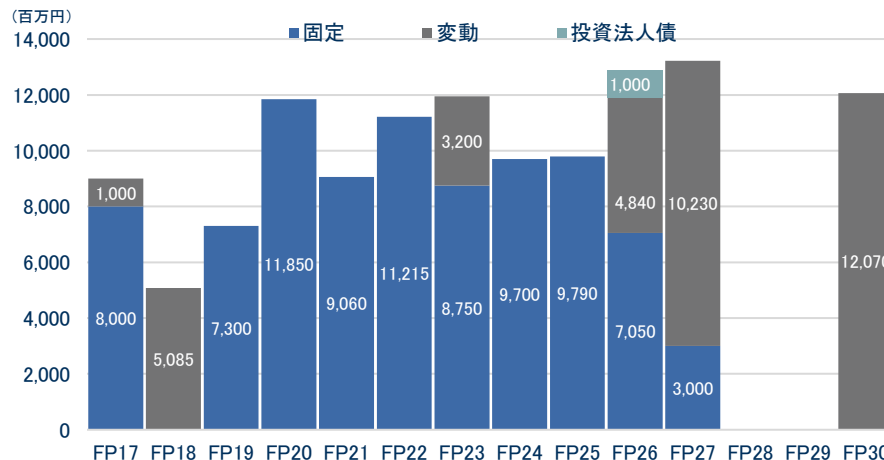
財務方針

- ◆ 「運用ガイドライン」の変更において、財務方針を変更
- ◆ 従来は、財務の安全性の観点から金利の固定化を基本方針としていたが、昨今の金利上昇傾向を含めた将来的な金利変動リスクを勘案し、以下のとおりとする

バランスシートの資産サイドの状況及び金融環境の見通しを勘案の上、1口当たり分配金の維持向上を目指し、適時適切に資金調達コストをコントロールする

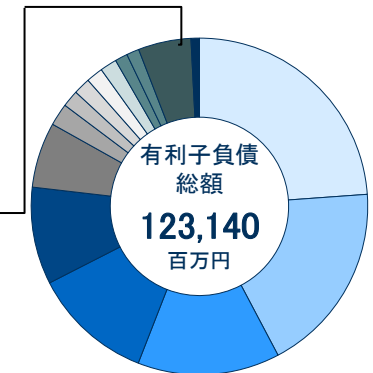
- ◆ **借入先の分散、返済期限の分散**を図る方針については従来通り

返済時期の分散状況 (2024年2月29日借換え後)



バンクフォーメーション (2024年2月29日借換え後)

銀行名	比率	銀行名	比率
三井住友銀行	24.0%	西日本シティ銀行	1.2%
みずほ銀行	18.6%	横浜銀行	1.2%
SBI新生銀行	13.8%	三十三銀行	0.8%
三井住友信託銀行	11.7%	十八親和銀行	0.8%
あおぞら銀行	9.4%	武蔵野銀行	0.8%
りそな銀行	6.3%	みずほ信託銀行	0.7%
福岡銀行	2.2%	第一生命保険	0.4%
みなと銀行	1.6%	富国生命保険	0.4%
紀陽銀行	1.6%	山形銀行	0.4%
千葉銀行	1.6%	投資法人債	0.8%
朝日信用金庫	1.6%		



4. 第16期(2024年1月期)運用状況(11)

財務の状況②

- ◆ 第16期においては、コストを勘案し変動で借入を実行／今後、金利の固定化タイミングを図る
- ◆ 2格付機関(JCR及びR&I)において**格付向上を実現**

借入れの実績

	返済					借入							コメント
		返済日	借入金額 (百万円)	金利		年限		借入日	借入金額 (百万円)	金利（※）		年限	
リファイナンス	返済	2023/9/20	4,840	固定	0.812%	5.0y	借換	2023/9/20	4,840	変動	T+0.60%	5.0y	・ 返済期限の分散
新規借入	—	—	—	—	—	—	借入	2023/9/1	1,300	変動	T+0.20%	1.0y	・ 新規行4行を招聘 ・ 返済期日の分散
		—	—	—	—	—		2023/9/1	9,730	変動	T+0.65%	5.5y	
		—	—	—	—	—		2023/9/1	12,070	変動	T+0.80%	7.0y	
		—	—	—	—	—		2023/12/1	3,200	変動	T+0.45%	3.5y	
決算期後 リファイナンス	返済	2024/2/29	500	固定	0.536%	3.5y	借換	2024/2/29	500	変動	T+0.55%	5.0y	・ 借入年限の長期化、返済期限の分散 ・ スプレッドの低減に成功

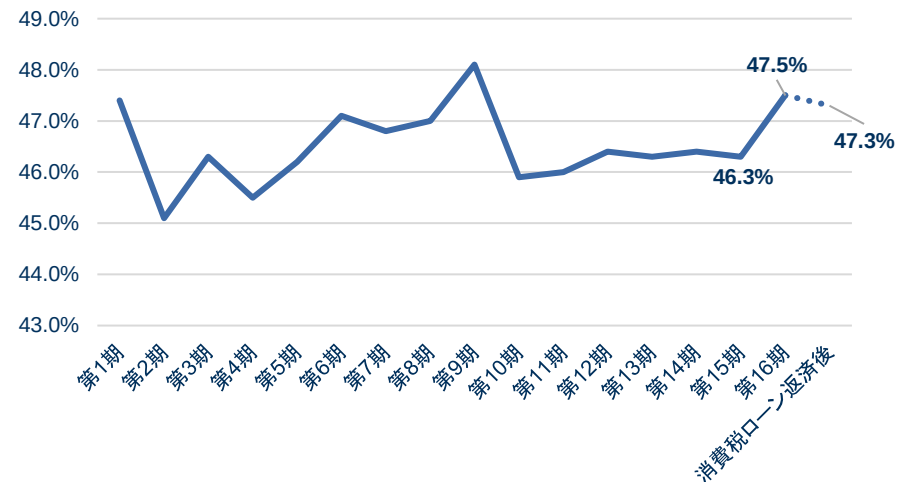
※T:3ヶ月TIBOR

格付の状況

- 第16期中に**格付向上を実現**(2つの格付機関とも)
- 格付向上を背景に、投資法人債の起債も継続検討
- 今後もさらに格付向上を目指し、安定的な運用を展開予定

格付機関	格 付	
	変更前	変更後
株式会社日本格付研究所 (JCR)	A (見通し: 安定的)	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)	A (見通し: 安定的)

LTVの推移



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(2021年3月策定)の進捗状況

- ◆ 公募増資の実施により、2024年1月末現在の資産規模：**2,438億円**(不動産等：71物件、有価証券等：3案件)
- ◆ 第18期予想分配金：**1,538円**

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%以上の成長目標

第16期(2024年1月期)末時点進捗

資産規模

第16期末時点 **2,438** 億円
達成率：81%

今後のポートフォリオ拡大・構築方針

- 開発案件を含む**スポンサー・パイプライン**の活用及び資産運用会社の独自ネットワークによる案件発掘
- **総合型リート**として、**現在のポートフォリオ構成比**を勘案し、優先交渉権取得物件のみならず、**他のアセットタイプの物件と組合**せた外部成長
- ホテルの営業状況の向上及び季節要因等を含めた巡航のレベルを確認できれば、更にホテルの構成比を拡大することも視野に入れる

1口当たり分配金

第18期予想 **1,538** 円
達成まであと：62円

今後の1口当たり分配金向上策

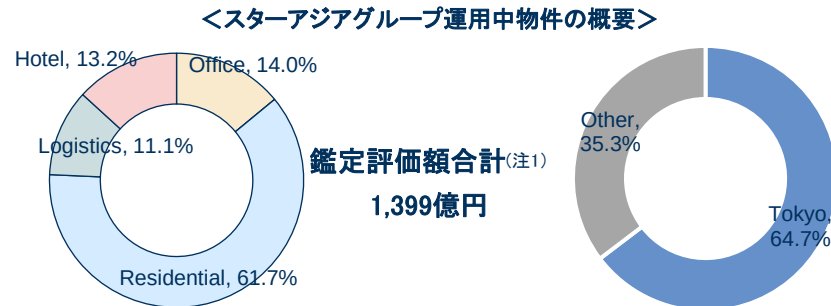
- 保有物件の**再開発、増築**等の収益力向上策の検討
- **サブ・スポンサー**(日本管財グループ)との協働
- 物件の特性に合わせた管理体制の検証及び必要な修正
- 規模の経済を活かした経費削減
- 修繕費/資本的支出の最適化
- 外部成長による1口当たり分配金の成長

5. 中期計画の達成に向けて(2)

スターアジアグループの運用中ホテルのうち12物件の優先交渉権を取得

- ◆ スターアジアグループは2024年1月末現在において、**1,399億円**(直近の鑑定評価額合計)の物件を運用中
- ◆ 本投資法人はスターアジアグループより**ホテル12物件**(直近の鑑定評価額合計581億円)の**優先交渉権**を取得済み

スターアジアグループの運用中物件(※)



(※)2024年1月31日現在。本投資法人が優先交渉権を保有している物件、開発用土地及び開発中の案件等は除く。

- スターアジアグループは、1,399億円の物件(本投資法人の優先交渉権取得済み資産を除く)を運用中
- 常にマーケットを先読みした投資戦略を実行するスターアジアグループの強みを活かし、物件取得を継続中
- 本投資法人は、**スターアジアグループの運用中物件をパイプライン**とし、外部成長を検討

＜本投資法人の優先交渉権取得済 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参与した、**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

本投資法人の優先交渉権取得済 ホテル12物件



KOKO HOTEL 築地銀座



KOKO HOTEL 名古屋栄



KOKO HOTEL 大阪心斎橋



KOKO HOTEL Premier
金沢香林坊



KOKO HOTEL Premier 熊本



KOKO HOTEL Residence
浅草田原町



KOKO HOTEL Residence
浅草かっぱ橋



MIMARU 東京銀座 EAST



MIMARU 東京上野 EAST



MONday Apart Premium
日本橋
(IB: GATE STAY Premium
日本橋)



MONday Apart Premium
銀座新富町
(IB: GATE STAY Premium
銀座新富町)



MONday Apart Premium
上野

■ 優先交渉権を取得しているホテルポートフォリオ概要

- ✓ 物件数: 12件
- ✓ 客室数合計: 1,364室
- ✓ 鑑定評価額合計: 581億円
- ✓ ポラリス比率(注2): 65.2%

5. 中期計画の達成に向けて(3)

ポラリス・ホールディングス(スターアジアグループ)のホテル事業への取組み

- ◆ スターアジア不動産投資法人保有のホテル**8物件のオペレーター**として、シナジー効果を最大限に創出
- ◆ スターアジアグループとの協働により、「**投資運用の視点を活かしたオペレーション**」を追求し、**収益増及び損益分岐点の引下げ**を実現

ポラリス・ホールディングス

P L A R I S
HOLDINGS



東証スタンダード市場上場
証券コード: 3010

- ◆ 上場企業としての情報の透明性、信頼性
- ◆ 2024年2月末日現在、運営契約締結のホテルは**48棟、8,525室**(海外のホテル及び運営予定ホテルを含む)
- ◆ KOKO ホテルを中心に数種ホテルブランドを展開
- ◆ コロナ禍においても**積極的に運営ホテル数を拡大し、収益増及び損益分岐点の引下げ**を実現し、株価は順調に上昇傾向

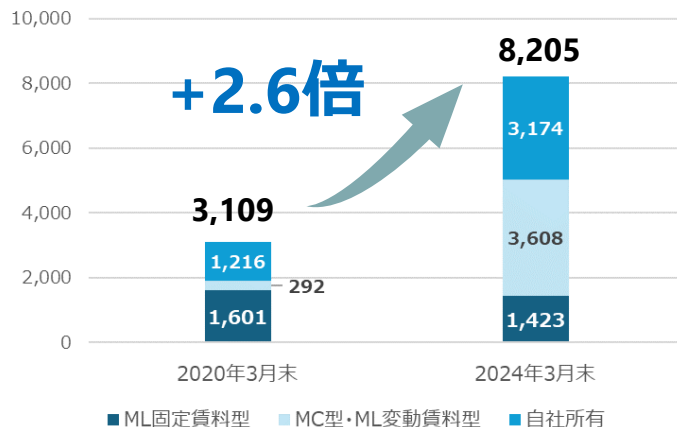


<株価推移>

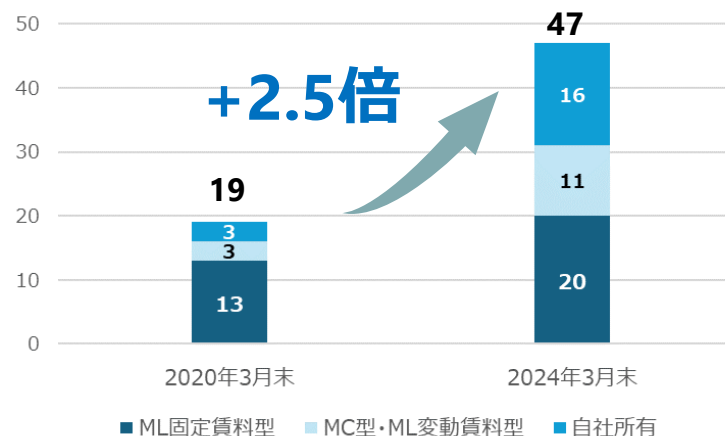


運営ホテル数の拡大

<契約形態別運営客室数の推移(稼働ベース)>



<契約形態別運営ホテル数の推移(稼働ベース)>

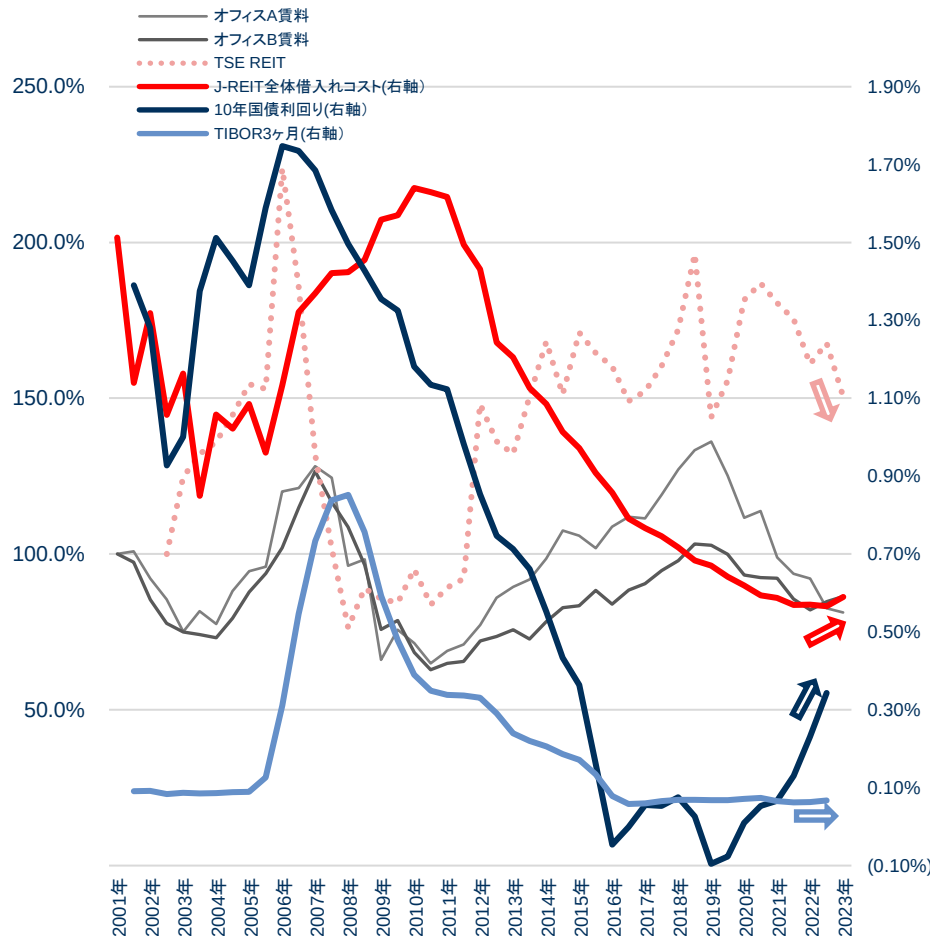


5. 中期計画の達成に向けて(4)

外部環境認識と当面の運用方針

- ◆ 環境認識: インフレの継続による管理運営コストの上昇、金利上昇局面、一方で賃料上昇は限定的
- ◆ 本投資法人の施策: 賃料増額へ注力、インフレへの適応性の高い資産へのエクスポージャーを拡大、変動金利を組合せた金利コスト抑制

外部環境認識と当面の運用方針



<外部環境認識>

円安を起因とする
コストプッシュ型インフレ

各種運営コストの上昇
工事費・BM/PM Fee
保険料・固都税等

日本の長期金利
上昇局面
米国長期金利
低下局面

インフレ率 > 賃料成長率

<外部環境に対応するための当面の考え方>

インフレに勝つ
賃料増額実行
賃料増額 > 稼働率上昇

総合型リートとしての強み
賃料増加が見込める資産
へのエクスポージャー拡大

アセットサイドの収益状況に
合わせ、財務戦略を立案
金利コスト抑制
当面は長期変動借入

DPU
成長率を意識した具体的施策の検討

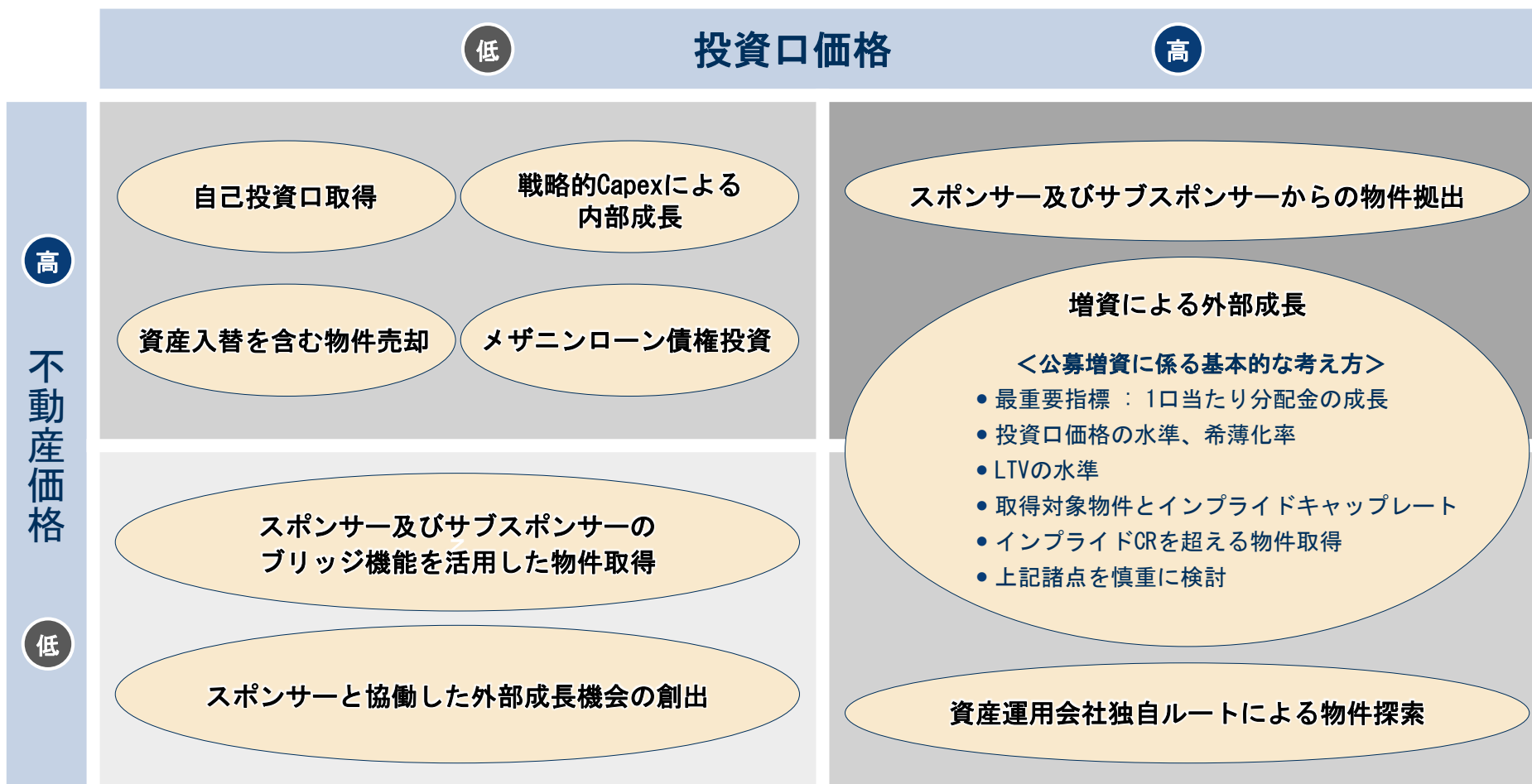
※借入コストは、直近2期の支払利息(PL)を、同有利子負債残高の平均で除算することで年換算して算出
※10年国債及びTIBOR(3か月)は、各年6月30日及び12月31日時点における直近1年間の平均値を使用
※オフィス賃料は東京23区Aクラスの賃料2001年下期を100%として指数化

5. 中期計画の達成に向けて(5)

資本コストを意識した施策等

- ◆ DPU成長を追求する、投資主利益の最大化を目指した運用施策
- ◆ キャピタルマーケット及び不動産マーケットの状況に応じて各種施策を検討

キャピタルマーケット及び不動産マーケットの状況に応じた各種施策



5. 中期計画の達成に向けて(6)

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

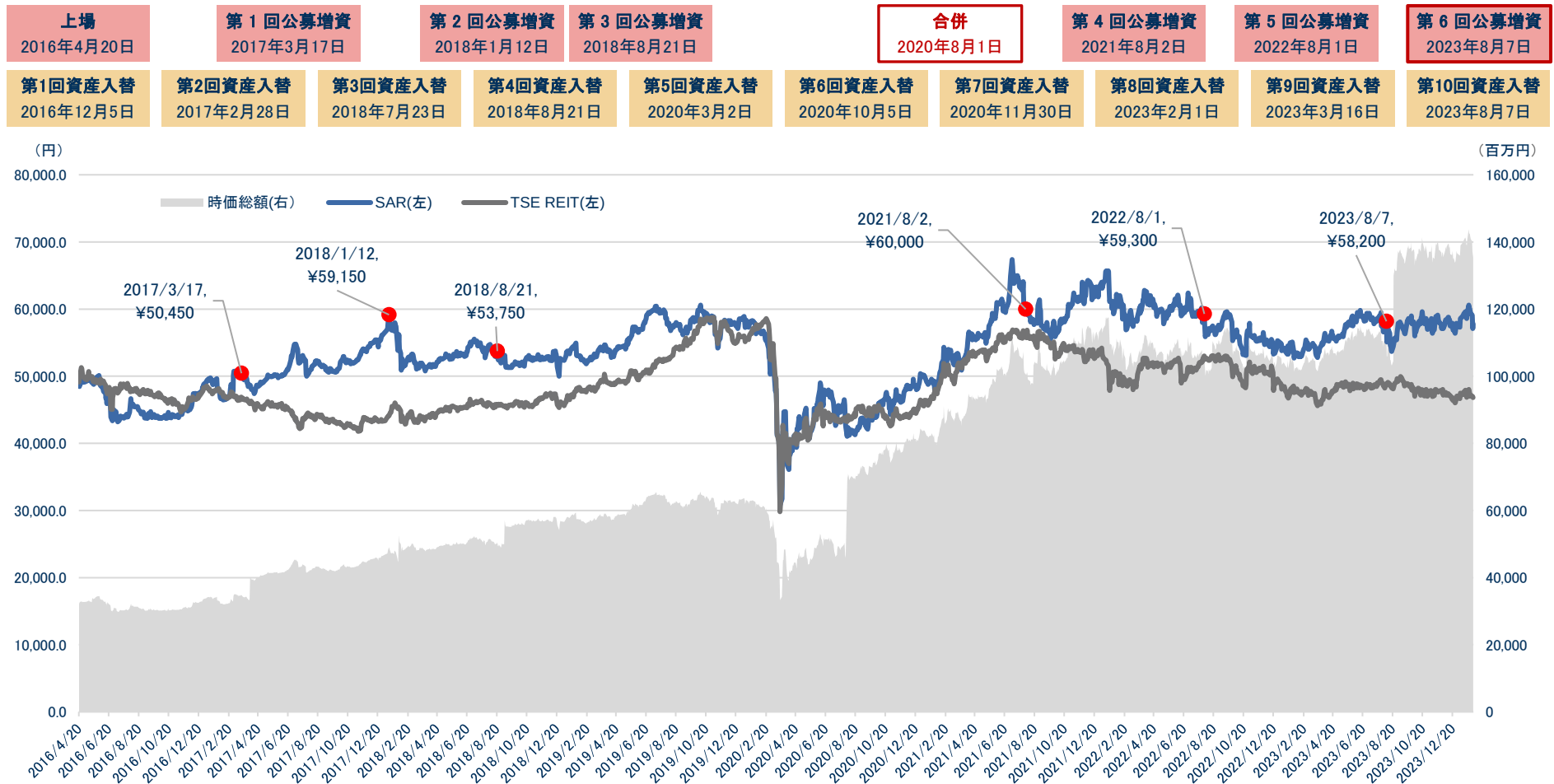


5. 中期計画の達成に向けて(7)

投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの継続的実行

◆ 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**継続的な取り組みによって、上場時から2024年1月31日までの投資口価格は**東証REIT指数をアウトパフォーマンス**

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. ESGに関連する施策への取組み

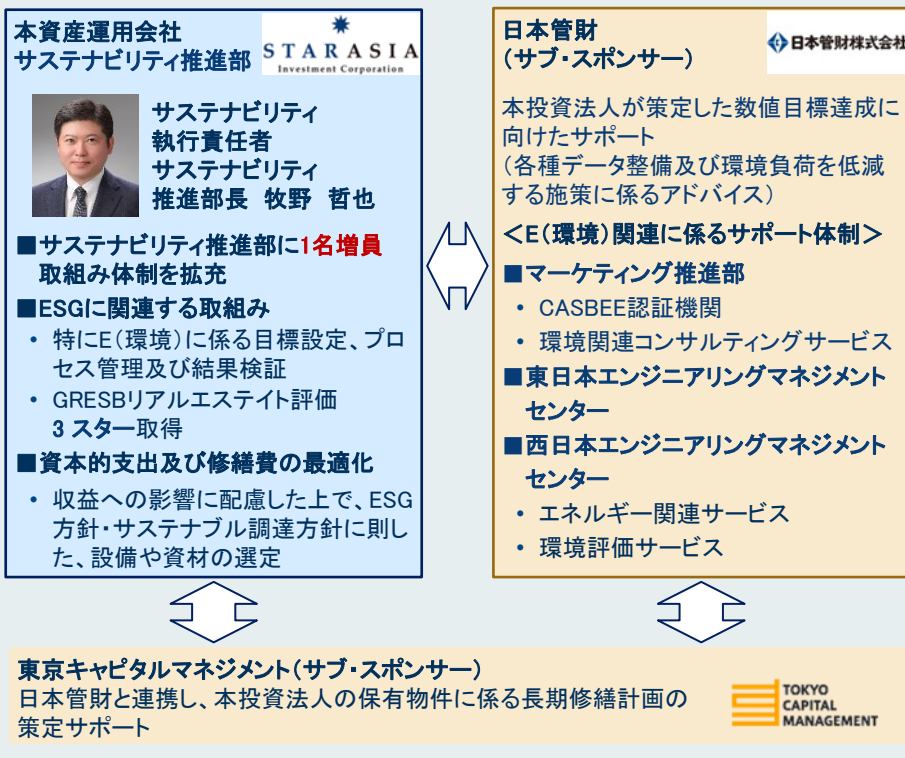
6. ESGに関する施策への取組み(1)

ESGに関連する取組みにかか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、2023年度GRESBリアルエステイト評価^(注1)へ参加、**3スター**及び**グリーンスター**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)



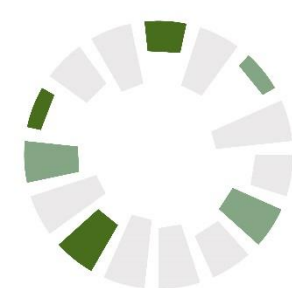
GRESBリアルエステイト評価

<GRESBリアルエステイト評価結果>

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



G R E S B
★ ★ ★ ☆ ☆ 2023



G R E S B
Public Disclosure 2023

<GRESBリアルエステイト評価への取組み>

- 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の協力によりデータ整備
- 高い評価を受けることが目的ではなく、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

E(環境)に関連する目標の達成を目指す

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

- ◆ 2022年のエネルギー消費は、ホテルの稼働回復の影響により総使用量は増加したものの、原単位は基準年比で14.7%の削減を達成
- ◆ 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	2022年 実績	目標年 (2030年)
GHG排出量	t-CO ₂	23,154.05	16,804.50	20,130.43	20,588.99	-
Scope 1	t-CO ₂	1,968.71	1,129.44	1,672.17	1,953.58	-
Scope 2	t-CO ₂	21,185.34	15,675.06	18,458.26	18,635.41	-
GHG排出量原単位(注2)	t-CO ₂ /m ²	0.05712	0.04057	0.04097	0.04051	0.05140
削減率	%	-	▲29.0%	▲28.3%	▲29.1%	▲10.0%

エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	2022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	12,001.80	-
原油換算使用量原単位	kL/m ²	0.02768	0.02210	0.02286	0.02362	0.02491
削減率	%	-	▲20.1%	▲17.4%	▲14.7%	▲10.0%

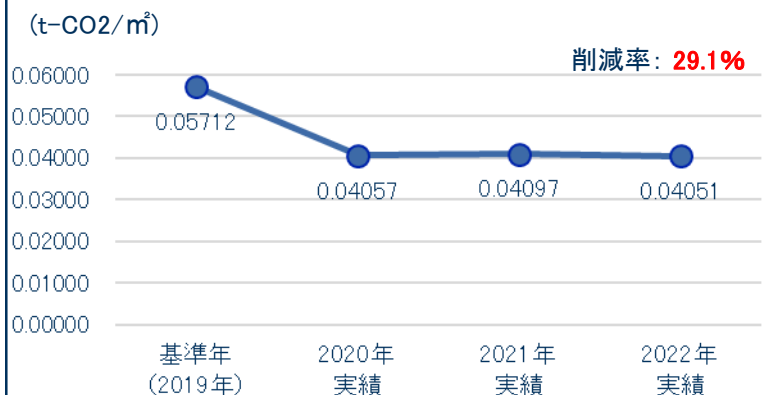
エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	2022年 実績	目標年 (2030年)
エネルギー消費量	MWh	44,560.98	36,362.39	44,615.75	47,662.51	-
原油換算使用量原単位	MWh/m ²	0.10992	0.08778	0.09080	0.09379	0.09893
削減率	%	-	▲20.1%	▲17.4%	▲14.7%	▲10.0%

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	2022年 実績	目標年 (2030年)
上水使用量	m ³	329,687.35	220,847.18	255,933.91	334,463.31	-
上水使用量原単位	m ³ /m ²	0.8133	0.5331	0.5209	0.6581	≤ 0.8133
削減率	%	-	▲34.4%	▲36.0%	▲19.1%	±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	2022年 実績	目標年 (2030年)
廃棄物排出量	t	2,693.27	1,656.50	3,164.05	3,825.29	-
カバー率	%	69.1%	65.1%	70.4%	79.6%	-
廃棄物排出量原単位	t/m ²	9.61	6.14	9.14	9.46	≤ 9.61
削減率	%	-	▲36.1%	▲4.9%	▲1.6%	±0%

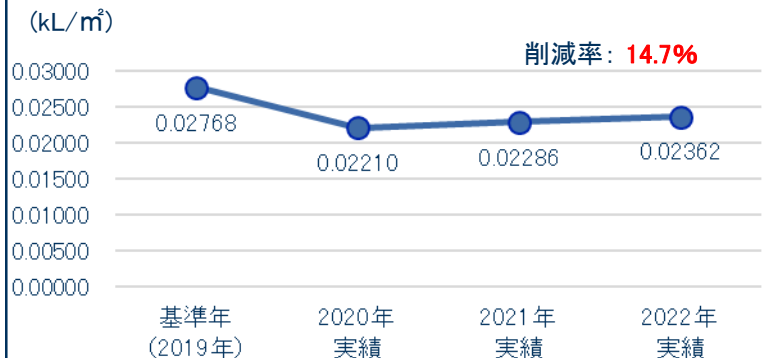
GHG排出量原単位(注2)

目標: 2030年までに基準年比10%削減



エネルギー消費原単位(注3)

目標: 2030年までに基準年比10%削減



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7物件取得(うち2物件は他の認証からの変更)により、現在の取得比率は43.9%

◆ テナント満足度調査を定期的の実施済／得られた結果の管理運営への反映を検討

環境認証取得状況 (2024年1月末時点)と目標

		取得済			
		物件名	アセット タイプ	延床面積	比率 (注1)
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	15.7 %
	★★	本町橋タワー	オフィス	15,407.83 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	
	★	アーバンセンター新宿	オフィス	7,624.66 m ²	
BELS評価 (注3)	★★★★★	船橋ハイテクパーク工場 I (※)	物流施設	576.00 m ²	4.9 %
		フィーノホテル札幌大通	ホテル	3,854.01 m ²	
		ベストウェスタンプラス福岡天神南	ホテル	7,322.03 m ²	
	★★★★	KOKO HOTEL 広島駅前	ホテル	5,370.75 m ²	
		KOKO HOTEL 鹿児島天文館	ホテル	4,622.48 m ²	
	★★★	アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56 m ²	
		アーバンパーク三鷹	住宅	1,201.39 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	23.3 %
		西友水口店	商業施設	31,829.71 m ²	
	Aランク	アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29 m ²	
		ラパーク岸和田	商業施設	65,663.02 m ²	
		あべのnini (商業施設)	商業施設	4,866.82 m ²	
合 計				256,773.85 m ²	43.9 %

環境認証取得目標: 50%(2026年)

(※)増築部分のみについて取得しています。

グリーンリース契約(注6)締結の状況(2024年1月期末時点)

◆グリーンリース契約締結実績

- オフィス112テナント、商業施設32テナント、住宅7テナント、物流施設8テナント及びホテル3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(賃貸可能面積に対し38.1%)
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

162 テナント

賃貸面積合計 **190,682.87** 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:1名、女性監査役1名)
- 従業員満足度調査を定期的の実施
- 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

◆保有物件における取組み

- ラパーク岸和田
 - ・ 地域貢献への取組みの一環としてだんじり祭りの休憩場所を提供



◆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を定期的の実施

6. ESGに関する施策への取組み(4)

G(ガバナンス)に係る取組み①

セიმポート出資等

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

スターアジアグループ(2024年1月末時点)

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

セიმポート出資
保有口数:

164,316 口

保有比率:

6.9 %

＜スターアジアグループの創業者＞



本資産運用会社及びスターアジアグループにおける取組み

- 本資産運用会社のマネジメント(常勤取締役)は、従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
- マネジメントチームによる、本投資法人の成長に対する高いコミットメントを表章
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、投資主総会(2023年10月)にて本投資法人の補欠執行役員として選任済
- 本資産運用会社の運用体制拡充のため、2024年に入り2名採用(サステナビリティ推進部、財務管理部)
- スターアジアグループにおいても投資口累積投資制度を導入

資産運用報酬算定式

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

区分	算定式	第15期実績	第16期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2%(上限)	143,722千円	175,906千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%(上限)	271,363千円	332,520千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限) _(※)	19,025千円	254,733千円
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%(上限) _(※)	11,500千円	31,150千円
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)

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
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1.24兆円の投資を行っており、現在、約4,884億円を運用中です(2023年9月末日現在)。
- ・その卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、日本国内、米国及び欧州の年金基金、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持され、このような洗練された投資家の皆様の資金を運用してきました。
- ・スターアジアは、頑なにその投資哲学を守り、個々の資産運用案件において、顧客の期待に応え、期待の水準を超えることを、最大の目的としています。
- ・現在、55名以上のプロフェッショナルを含む総勢672人の従業員を日本と米国に配置しています。(2023年9月末日現在、下記に記載の法人以外のグループ会社を含む)
- ・スターアジアのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。

スターアジアグループ

運用会社 上場不動産投資法人	私募ファンド運用	アセットマネジメント	不動産開発	PBSA管理運営	ホテルオペレーション	クレジット投資
スターアジア 投資顧問株式会社 スターアジア不動産 投資法人	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・アジア・パシフィック・インベストメント・ファンドを含む、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(株)へ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カ国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) (TSE: 3010): ・スターアジアグループがスポンサー ・日本全国で、33ホテル、6,104室を運営中(2023年9月末日現在) 合同会社North Star: ・ホスピタリティ・アセットのブランディング・マーケティング	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16期(2024年1月期)末の投資主の状況

属性別投資口数	発行済投資口総数	2,372,000口
---------	----------	------------

区分	第15期末		第16期末	
	口数 (口)	比率	口数 (口)	比率
個人	478,202	24.9%	534,363	22.5%
金融機関	616,944	32.1%	916,636	38.6%
国内法人	85,433	4.4%	70,436	3.0%
外国人	677,488	35.3%	783,553	33.0%
証券会社	63,622	3.3%	67,012	2.8%
合計	1,921,689	100.0%	2,372,000	100.0%

属性別投資主数	合計	30,415名
---------	----	---------

区分	第15期末		第16期末	
	人数 (人)	比率	人数 (人)	比率
個人	27,652	97.3%	29,574	97.2%
金融機関	47	0.2%	48	0.2%
国内法人	377	1.3%	428	1.4%
外国人	313	1.1%	343	1.1%
証券会社	22	0.1%	22	0.1%
合計	28,411	100.0%	30,415	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)	350,404	14.8%
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	342,856	14.5%
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	109,985	4.6%
4	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	97,500	4.1%
5	Star Asia Capital I LLC	40,969	1.7%
5	Star Asia Capital II LLC	40,969	1.7%
5	Star Asia Capital III LLC	40,969	1.7%
5	Star Asia Capital IV LLC	40,969	1.7%
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	40,765	1.7%
10	JP MORGAN CHASE BANK 385771	34,986	1.5%
合 計		1,140,372	48.1%

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

業績推移

(単位:百万円)

	第11期 (2021/7期) 実績	第12期 (2022/1期) 実績	第13期 (2022/7期) 実績	第14期 (2023/1期) 実績	第15期 (2023/7期) 実績	第16期 (2024/1期) 予想 (※1)	第16期 (2024/1期) 実績	第16期 対予想 比較
賃貸事業収益	5,536	5,890	6,060	6,463	6,503	7,468	7,524	+56
オフィス賃料収入	1,807	1,900	1,974	2,036	2,077	2,103	2,088	△14
商業賃料収入	790	842	847	1,038	1,048	1,001	1,012	+11
住宅賃料収入	1,023	1,152	1,215	1,225	1,227	1,205	1,183	△21
物流賃料収入	909	910	910	914	869	877	877	+0
ホテル賃料収入	424	425	426	537	581	1,476	1,666	+189
その他賃貸事業関連収入	582	660	686	710	700	804	695	△109
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,556	1,629	1,796	1,812	1,981	2,126	1,982	△143
NOI	3,980	4,261	4,263	4,650	4,521	5,342	5,542	+199
減価償却費	633	682	697	743	763	953	963	+10
賃貸事業損益	3,347	3,579	3,565	3,907	3,758	4,388	4,578	+189
不動産等売却益	－	－	－	－	414	380	374	△5
メザニン関連収入	24	22	28	22	22	12	33	+21
匿名組合出資配当	－	46	－	－	－	－	－	－
有価証券貸借料収入	－	－	－	－	6	31	31	+0
販管費	532	560	546	580	595	702	708	+6
営業利益	2,838	3,087	3,047	3,349	3,606	4,110	4,309	+198
営業外収益	3	1	2	1	1	－	1	+1
営業外費用	434	571	489	568	534	814	782	△31
経常利益	2,407	2,517	2,560	2,782	3,073	3,296	3,528	+231
税引前当期純利益	2,407	2,517	2,560	2,782	3,073	3,296	3,528	+231
法人税等	0	0	0	0	0	0	0	－
当期純利益	2,407	2,516	2,559	2,781	3,073	3,296	3,527	+231
1口当たり分配金	1,462円	1,478円	1,476円	1,491円	1,586円	1,513円	1,524円	11円
1口当たりFFO	1,815円	1,787円	1,820円	1,834円	1,780円	1,631円	1,735円	+104円
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,598円	1,550円	1,556円	1,519円	1,370円	1,145円	1,268円	+123円
内部留保残高 (※2)	9,095	8,967	8,886	8,802	8,828	8,535	8,741	+205

(※1) 2023/9/13 第15期決算短信にて公表

(※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 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,262,429	2,466,478
信託現金及び信託預金	8,525,306	9,186,964
営業未収入金	139,180	319,557
前払費用	197,986	276,610
未収消費税等	—	1,245,234
その他	14,462	18,498
流動資産合計	12,139,365	13,513,345
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	56,821,886	72,991,822
減価償却累計額	△6,898,692	△ 7,735,645
信託建物(純額)	49,923,193	65,256,177
信託構築物	25,744	37,679
減価償却累計額	△7,577	△ 8,703
信託構築物(純額)	18,166	28,975
信託機械及び装置	251,570	306,175
減価償却累計額	△44,740	△ 58,216
信託機械及び装置(純額)	206,829	247,958
信託工具、器具及び備品	139,432	150,147
減価償却累計額	△48,732	△ 54,677
信託工具、器具及び備品(純額)	90,699	95,470
信託土地	139,857,495	169,768,470
信託建設仮勘定	33,095	170
有形固定資産合計	190,129,480	235,397,221
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	6,251,893
無形固定資産合計	4,082,300	6,251,893
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	740,000	1,170,000
長期前払費用	331,220	542,728
差入敷金及び保証金	10,359	10,239
信託差入敷金及び保証金	—	263,988
その他	191,122	343,228
投資その他の資産合計	2,860,717	3,918,199
固定資産合計	197,072,498	245,567,314

	前期 (2023年7月31日)	当期 (2024年1月31日)
繰延資産		
投資法人債発行費	10,543	9,522
投資口交付費	36,758	65,149
繰延資産合計	47,301	74,672
資産合計	209,259,165	259,155,332
負債の部		
流動負債		
営業未払金	995,681	983,908
短期借入金	—	1,300,000
1年内返済予定の長期借入金	14,340,000	13,285,000
未払金	534,593	664,966
未払費用	75,324	96,918
未払法人税等	605	605
未払消費税等	252,695	48,408
前受金	1,236,897	1,028,917
その他	35,505	26,846
流動負債合計	17,471,301	17,435,570
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	81,500,000	107,555,000
預り敷金及び保証金	4,179	4,053
信託預り敷金及び保証金	5,965,643	5,915,288
資産除去債務	—	98,969
その他	93,578	18,825
固定負債合計	88,563,401	114,592,137
負債合計	106,034,702	132,027,707
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	66,123,367	89,316,185
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	8,535,586	8,446,674
任意積立金合計	8,535,586	8,446,674
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,340,372	3,909,364
剰余金合計	37,008,177	37,488,257
投資主資本合計	103,131,545	126,804,443
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	92,917	323,181
評価・換算差額等合計	92,917	323,181
純資産合計	103,224,463	127,127,624
負債純資産合計	209,259,165	259,155,332

損益計算書

(単位: 千円)

	前期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)	当期 (自 2023年8月1日 至 2024年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	6,048,231	7,077,860
その他賃貸事業収入	454,964	447,056
不動産等売却益	414,166	374,516
その他の収入	29,564	65,436
営業収益合計	6,946,926	7,964,869
営業費用		
賃貸事業費用	2,744,572	2,946,506
資産運用報酬	418,486	512,727
資産保管及び一般事務委託手数料	42,395	48,711
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	132,242	144,769
営業費用合計	3,340,096	3,655,114
営業利益	3,606,830	4,309,754
営業外収益		
受取利息	53	58
未払分配金戻入	1,046	1,583
補助金収入	504	—
還付加算金	315	—
営業外収益合計	1,918	1,642
営業外費用		
支払利息	377,649	463,491
投資法人債利息	3,500	3,500
融資関連費用	140,125	294,089
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	12,611	20,812
営業外費用合計	534,906	782,913
経常利益	3,073,841	3,528,484
税引前当期純利益	3,073,841	3,528,484
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	3,073,236	3,527,879
前期繰越利益	267,135	381,485
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,340,372	3,909,364

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2024年1月31日時点)

<不動産等>

	物件名	所在地	取得 価格 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)(※1)
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,110	1.2	4.7
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,100	2.5	5.0
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,740	0.7	6.9
	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,290	0.8	5.6
	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	8,420	2.6	4.9
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,290	0.9	6.6
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,510	0.6	4.3
	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,810	1.1	4.0
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	7,530	3.1	5.3
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,230	0.4	4.0
	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	11,700	4.6	3.6
	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	2.2	3.7
	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,600	1.9	3.7
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,920	1.6	3.8
	麻布アレックスビル	東京都港区	2,780	2,890	1.1	3.7
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.0	3.6
	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	2,570	0.9	5.0
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.6	3.8
	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,050	0.7	5.2
	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,280	1.2	4.3
	アーバンセンタ藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	0.8	5.6
オフィス 小計			74,947	83,570	30.7	4.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,170	2.2	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,580	2.7	5.9
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,320	1.4	7.4
	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.2	4.1
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	9,500	10,500	3.9	4.2
商業施設 小計			27,754	29,070	11.4	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	2,950	0.8	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	2.6	4.8
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,540	0.6	5.0
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,210	0.5	4.8
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,730	0.6	5.6
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,180	0.7	4.8
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,620	0.6	4.7
	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,520	1.0	5.7
	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,460	0.9	5.3
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,110	0.4	5.5
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	0.7	3.6
	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	4,190	1.4	5.5
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,690	1.3	5.4
	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,310	0.5	4.6
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,100	0.8	4.7
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,250	0.4	4.9
	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,190	0.5	4.8
	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	1,010	0.3	5.0
	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	879	0.3	5.1
	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,770	0.6	5.1
	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,150	0.4	4.1
住宅 小計			38,943	47,949	16.0	5.0
物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,650	2.8	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,260	1.5	5.6
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,770	3.2	5.2
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,220	1.9	4.1
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.5	5.8
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	907	0.3	7.1
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,300	1.1	5.7
物流施設	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	2,200	0.8	7.1
物流施設 小計			29,950	33,857	12.3	5.2

※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。

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2024年1月31日時点)

<不動産等>

	物件名	所在地	取得 価格 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,320	0.8	5.5
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,490	0.7	4.3
	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,460	1.6	4.1
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,160	1.3	4.5
	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	1,990	0.8	4.6
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.0	3.9
	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,110	1.3	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,560	0.8	3.7
	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	3,600	3,850	1.5	4.8
	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	19,100	7.3	4.0
	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	7,080	2.7	4.9
	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	5,410	2.1	4.9
	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	4,320	1.7	5.2
	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,280	1.6	6.1
	フィーノホテル札幌大通	北海道札幌市	4,200	4,270	1.7	4.6
	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	4,410	1.6	6.7
ホテル 小計			69,544	72,250	28.5	4.7
合 計 等			241,138	266,696	98.9	4.8

期末鑑定評価額	:	266,696百万円
帳簿価額総額	:	241,648百万円
期末含み損益	:	25,047百万円
1口当たり純資産	:	53,595円
1口当たり含み損益	:	10,559円
1口当たりNAV	:	62,630円
P/NAV倍率	:	0.92
(※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(2024年1月31日 投資口価格:57,800 円)		

<メザニンローン債権投資／優先出資証券>

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

※1:鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
※2:基準金利 3ヶ月TIBOR

組入れ不動産と個別物件収支(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	3,110百万円		7,100百万円		2,740百万円		3,290百万円		8,420百万円		3,290百万円	
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15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	99,368	99,582	249,203	249,511	120,379	122,357	74,599	74,455	231,766	232,635	118,913	114,087
賃貸事業収入	90,623	92,251	215,411	216,316	108,488	109,154	71,160	71,163	210,792	211,707	107,143	104,209
その他賃貸事業収入	8,745	7,330	33,792	33,195	11,890	13,203	3,438	3,291	20,974	20,928	11,770	9,877
不動産賃貸事業費用合計	28,356	29,018	77,199	82,219	34,504	34,875	14,352	18,659	56,147	64,506	25,078	32,023
管理業務費	6,081	6,020	15,194	15,197	6,977	7,257	4,936	5,294	15,618	14,944	8,352	9,292
水道光熱費	5,793	6,149	31,838	28,008	8,790	9,796	2,275	2,422	17,438	21,376	6,302	8,594
公租公課	4,483	4,480	20,019	20,019	3,401	3,401	4,685	4,681	16,365	16,365	7,715	7,711
修繕費	672	1,199	7,680	16,047	1,967	1,314	1,795	1,098	5,040	10,353	1,766	1,810
信託報酬	388	388	400	400	400	400	350	350	400	400	400	400
損害保険料	147	156	456	487	164	174	57	61	477	504	213	227
その他	10,789	10,624	1,610	2,060	12,803	12,531	251	4,751	807	562	328	3,988
NOI	71,012	70,563	172,004	167,291	85,874	87,482	60,246	55,795	175,619	168,129	93,834	82,063
減価償却費	13,941	14,017	45,549	45,782	10,813	11,093	3,986	3,996	31,014	31,649	12,919	13,076
不動産賃貸事業損益	57,070	56,545	126,455	121,509	75,061	76,388	56,260	51,799	144,605	136,479	80,915	68,987
資本的支出	1,728	7,287	6,077	20,307	7,263	15,232	408	-	7,464	43,508	4,764	8,712
NCF	69,284	63,275	165,927	146,984	78,611	72,249	59,838	55,795	168,154	124,621	89,069	73,351
期末帳簿価額 (百万円)	2,968	2,961	5,556	5,531	1,799	1,803	2,085	2,081	6,270	6,282	2,417	2,413

組入れ不動産と個別物件収支(2)

(単位:千円)

物件番号	OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14		OFC-15	
物件名	日本橋浜町パークビル		アミューズメントメディア学院本館		東神戸センタービル		アミューズメントメディア学院新館		アーバンセンター新宿		アーバンセンター神田須田町	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,450百万円		2,580百万円		7,600百万円		1,020百万円		11,200百万円		5,350百万円	
鑑定評価額	1,510百万円		2,810百万円		7,530百万円		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	2,384.03㎡(持分割合を乗じた数値)		1,892.18㎡		25,740.46㎡		913.71㎡		7,624.66㎡		4,994.70㎡	
建築時期	1992年7月13日		1994年11月2日		1992年1月6日		1999年1月25日		1989年3月31日		1991年10月28日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	45,126	52,089	(※)	(※)	321,893	327,805	(※)	(※)	198,113	203,719	140,958	141,512
賃貸事業収入	45,126	52,089			283,414	290,004			184,896	191,055	135,273	135,466
その他賃貸事業収入	-	-			38,479	37,800			13,217	12,663	5,684	6,046
不動産賃貸事業費用合計	17,529	13,472			142,937	124,476			84,535	62,876	35,585	36,808
管理業務費	801	885			23,132	24,608			18,394	21,470	11,753	12,500
水道光熱費	91	-			47,211	40,163			9,476	9,521	6,108	5,828
公租公課	4,510	4,510			29,857	29,849			22,779	22,793	11,457	11,453
修繕費	-	312			15,528	16,519			19,732	7,056	5,050	6,126
信託報酬	400	400			400	400			650	350	650	350
損害保険料	172	184			934	985			283	299	208	219
その他	11,553	7,179			25,872	11,949			13,218	1,385	358	329
NOI	27,596	38,616	52,206	50,884	178,956	203,329	20,587	19,568	113,578	140,842	105,372	104,703
減価償却費	3,061	3,137	4,290	4,653	44,791	50,509	1,676	1,706	19,000	22,008	9,190	9,777
不動産賃貸事業損益	24,535	35,479	47,915	46,231	134,164	152,820	18,911	17,861	94,577	118,833	96,182	94,926
資本的支出	2,709	-	6,542	2,005	117,396	139,640	-	3,777	108,903	46,221	19,067	5,106
NCF	24,887	38,616	45,663	48,879	61,559	63,688	20,587	15,790	4,674	94,620	86,304	99,597
期末帳簿価額 (百万円)	1,449	1,445	2,577	2,575	7,734	7,995	1,032	1,034	11,415	11,439	5,348	5,344

(※)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)

(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		麻布アメックスビル		飛榮九段ビル		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	4,600百万円		3,920百万円		2,890百万円		2,400百万円		2,570百万円		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15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	115,699	103,932	107,193	107,817	72,918	74,012	69,319	70,034	87,471	87,289	33,464	28,518
賃貸事業収入	110,501	98,983	98,124	99,891	68,887	69,333	68,534	70,034	79,706	79,805	32,163	22,892
その他賃貸事業収入	5,198	4,949	9,068	7,926	4,031	4,678	785	–	7,765	7,484	1,301	5,626
不動産賃貸事業費用合計	27,290	24,985	38,731	45,686	26,644	25,527	24,656	24,296	31,225	30,684	9,277	13,177
管理業務費	9,876	9,637	13,085	14,569	7,527	7,480	3,564	3,566	9,943	9,542	2,702	2,510
水道光熱費	6,120	5,354	8,691	7,883	3,051	3,093	28	25	7,047	7,066	1,177	1,171
公租公課	7,917	7,917	9,547	9,552	8,257	8,256	7,206	7,205	8,094	8,093	1,642	1,642
修繕費	1,498	1,015	1,696	11,028	6,465	5,810	–	424	4,829	4,684	205	3,113
信託報酬	700	400	600	400	775	375	800	500	650	350	600	400
損害保険料	200	212	219	231	103	109	183	194	190	200	39	41
その他	977	449	4,890	2,021	463	401	12,873	12,379	471	747	2,910	4,297
NOI	88,408	78,946	68,461	62,131	46,274	48,484	44,663	45,737	56,245	56,605	24,186	15,341
減価償却費	13,334	13,493	11,044	11,716	4,028	4,064	4,027	4,027	14,782	16,207	3,897	3,989
不動産賃貸事業損益	75,074	65,453	57,416	50,414	42,246	44,419	40,636	41,710	41,463	40,397	20,289	11,352
資本的支出	3,310	3,823	12,957	31,867	879	7,936	–	–	53,320	30,340	2,553	850
NCF	85,097	75,123	55,504	30,263	45,394	40,547	44,663	45,737	2,925	26,264	21,633	14,491
期末帳簿価額 (百万円)	4,728	4,719	4,005	4,026	2,783	2,787	2,386	2,382	2,467	2,481	1,502	1,499

組入れ不動産と個別物件収支(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	2,050百万円		3,280百万円		2,200百万円	
構造・階数	RC S 6F/1B		S 8F		SRC 8F/1BC	
所在地	東京都立川市		福岡県福岡市		神奈川県藤沢市	
敷地面積	964.80㎡		656.72㎡		1,005.52㎡	
延床面積	4,659.20㎡		3,566.56㎡		4,392.71㎡	
建築時期	1990年5月30日		2020年8月27日		1991年4月9日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	51,351	62,214	77,043	80,088	81,570	80,566
賃貸事業収入	47,234	58,609	77,043	76,727	73,506	73,506
その他賃貸事業収入	4,116	3,604	－	3,360	8,063	7,060
不動産賃貸事業費用合計	32,086	19,994	12,413	19,595	39,451	19,970
管理業務費	5,002	6,032	5,188	5,673	4,918	4,694
水道光熱費	3,511	3,736	－	3,851	7,609	6,533
公租公課	4,557	4,549	6,424	6,424	4,185	4,185
修繕費	13,636	4,373	99	57	21,761	3,341
信託報酬	400	400	400	400	400	400
損害保険料	139	150	119	128	144	154
その他	4,837	753	181	3,060	431	661
NOI	19,265	42,219	64,630	60,493	42,118	60,595
減価償却費	6,454	8,362	15,281	15,281	6,257	7,666
不動産賃貸事業損益	12,810	33,857	49,348	45,211	35,861	52,929
資本的支出	58,304	38,945	－	－	54,100	8,934
NCF	△39,039	3,273	64,630	60,493	△11,981	51,660
期末帳簿価額 (百万円)	1,904	1,935	2,839	2,824	2,195	2,196

組入れ不動産と個別物件収支(5)

(単位:千円)

物件番号	RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-05		RTL-06	
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)	
物件写真										
取得価格 (受入価格)	5,400百万円		6,550百万円		3,320百万円		2,984百万円		9,500百万円	
鑑定評価額	5,170百万円		6,580百万円		3,320百万円		3,500百万円		10,500百万円	
構造・階数	RC S 3F		S 2F		S 4F		SRC 8F/2B		RC24F/2B	
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	
敷地面積	39,779.74㎡		121,423.46㎡(内25,321.5㎡は賃借)		19,917.56㎡(うち16,444.53㎡は借地)		264.15㎡		633.90㎡	
延床面積	65,663.02㎡		31,028.62㎡		31,829.71㎡		1,497.45㎡		4,866.82㎡	
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	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	528,144	525,138	258,010	270,794	(※)	(※)	(※)	(※)	221,344	219,340
賃貸事業収入	414,658	414,095	254,700	222,869					221,344	219,340
その他賃貸事業収入	113,485	111,043	3,309	47,924					-	-
不動産賃貸事業費用合計	347,730	319,618	80,946	99,301					28,028	31,641
管理業務費	118,104	113,245	24,771	26,126					1,200	1,200
水道光熱費	143,934	128,668	5,142	9,568					-	-
公租公課	44,044	44,193	20,787	20,803					8,254	8,253
修繕費	20,202	12,294	5,627	33,507					-	32
信託報酬	2,150	1,850	650	500					350	350
損害保険料	1,164	1,224	611	643					145	155
その他	18,128	18,143	23,355	8,150					18,078	21,649
NOI	180,413	205,519	177,063	171,493	121,329	127,072	60,654	61,734	193,315	187,698
減価償却費	29,612	31,194	23,328	24,432	26,592	26,833	2,316	2,341	16,639	16,639
不動産賃貸事業損益	150,801	174,325	153,734	147,060	94,736	100,238	58,337	59,393	176,676	171,058
資本的支出	55,355	77,222	2,521	60,599	9,435	12,608	1,106	-	-	-
NCF	125,058	128,297	174,541	110,893	111,894	114,464	59,547	61,734	193,315	187,698
期末帳簿価額 (百万円)	5,499	5,545	6,406	6,442	3,203	3,189	3,000	2,998	9,572	9,555

(※)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(6)

(単位:千円)

物件番号	RSC-01		RSC-02		RSC-05		RSC-07		RSC-08		RSC-10	
物件名	アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク難波		アーバンパーク柏		アーバンパーク緑地公園		アーバンパーク市ヶ尾	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	2,045百万円		6,315百万円		1,490百万円		1,186百万円		1,550百万円		1,810百万円	
鑑定評価額	2,950百万円		10,100百万円		1,540百万円		1,210百万円		1,730百万円		2,180百万円	
構造・階数	SRC スレート算 B1/12F		①RC B1/3F ②RC B1/9F		RC 14F		SRC B1F/8F		RC 8F		RC SF/1B	
所在地	東京都港区		東京都渋谷区		大阪府大阪市		千葉県柏市		大阪府吹田市		神奈川県横浜市	
敷地面積	417.67㎡		2,469.06㎡		670.39㎡		1,597.85㎡		2,804.56㎡		1,758.84㎡	
延床面積	2,564.94㎡		8,261.29㎡		2,776.87㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡		5,243.85㎡	
建築時期	1999年11月29日		①1982年11月15日 ②2006年5月30日		2013年1月9日		1997年8月28日		1989年3月10日		1998年7月10日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	57,632	59,594	201,243	200,432	45,672	46,647	39,291	39,046	60,731	60,016	60,074	58,359
賃貸事業収入	56,102	55,973	194,689	191,602	44,916	46,249	37,772	38,329	57,359	56,979	57,728	57,103
その他賃貸事業収入	1,529	3,620	6,553	8,829	756	398	1,518	717	3,372	3,037	2,346	1,256
不動産賃貸事業費用合計	10,912	13,317	31,984	34,397	14,460	14,295	9,861	7,225	15,271	16,021	12,706	14,013
管理業務費	2,211	2,407	10,291	10,229	3,328	2,950	2,473	1,916	2,558	2,523	3,612	2,973
水道光熱費	705	608	2,971	3,340	431	327	627	503	2,627	2,426	1,473	1,209
公租公課	2,995	2,996	12,211	12,211	2,892	2,892	2,959	2,956	3,594	3,592	3,962	3,961
修繕費	2,919	4,289	2,683	4,696	2,780	4,097	2,197	787	3,960	4,218	2,104	5,009
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350	400	400
損害保険料	72	77	237	252	83	88	108	116	159	169	144	152
その他	1,658	2,588	3,238	3,318	4,595	3,589	1,144	596	2,020	2,741	1,010	306
NOI	46,719	46,276	169,259	166,034	31,211	32,352	29,430	31,820	45,460	43,994	47,368	44,346
減価償却費	5,214	5,289	12,981	13,180	8,021	8,044	7,662	7,670	8,758	8,923	6,293	6,367
不動産賃貸事業損益	41,505	40,986	156,277	152,853	23,189	24,307	21,767	24,150	36,701	35,071	41,074	37,978
資本的支出	3,315	9,073	4,041	11,233	1,353	-	135	847	8,520	754	2,048	4,183
NCF	43,404	37,202	165,217	154,800	29,858	32,352	29,294	30,973	36,940	43,239	45,319	40,163
期末帳簿価額 (百万円)	2,062	2,065	6,330	6,328	1,469	1,461	1,209	1,202	1,580	1,572	1,922	1,920

組入れ不動産と個別物件収支(7)

(単位:千円)

物件番号	RSC-11		RSC-12		RSC-13		RSC-14		RSC-15		RSC-16	
物件名	アーバンパーク行徳		白井ロジュマン		アーバンパーク関目		アーバンパーク今里		アーバンパーク代々木		アーバンパーク常盤台公園	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	1,430百万円		2,470百万円		2,150百万円		993百万円		1,740百万円		3,506百万円	
鑑定評価額	1,620百万円		2,520百万円		2,460百万円		1,110百万円		1,990百万円		4,190百万円	
構造・階数	SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F		RC 8F		RC 5F	
所在地	千葉県市川市		千葉県白井市		大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都渋谷区		神奈川県横浜市	
敷地面積	1,122.57㎡		11,485.06㎡(持分割合を乗じた数値)		2,346.39㎡		1,803.70㎡		464.09㎡		12,544.61㎡	
延床面積	3,397.95㎡		22,448.08㎡(持分割合を乗じた数値)		8,190.11㎡		4,862.83㎡		1,418.03㎡		15,708.08㎡	
建築時期	1995年3月1日		1995年5月9日		1989年8月18日		1991年12月20日		2017年9月4日		1994年2月17日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	37,816	39,566	141,678	143,832	88,077	85,097	39,316	37,497	39,871	45,959	146,106	148,263
賃貸事業収入	36,063	37,937	134,474	137,163	85,405	82,774	38,664	37,035	39,005	41,781	138,712	142,521
その他賃貸事業収入	1,753	1,629	7,204	6,669	2,672	2,322	652	461	866	4,177	7,394	5,742
不動産賃貸事業費用合計	9,573	10,134	69,155	67,112	26,520	26,288	13,149	17,709	8,838	8,544	53,528	41,578
管理業務費	2,054	2,056	6,081	6,238	9,989	9,743	3,817	4,647	2,273	2,325	13,297	11,860
水道光熱費	1,030	1,021	71	49	2,645	1,989	334	277	333	312	1,260	1,382
公租公課	2,192	2,192	13,913	13,910	5,302	5,295	3,202	3,194	2,033	2,033	10,766	10,762
修繕費	2,132	2,623	16,429	13,535	5,189	6,554	3,480	7,752	922	1,151	20,039	12,322
信託報酬	400	400	1,050	750	775	375	775	375	600	400	400	400
損害保険料	95	101	807	852	281	296	142	150	49	52	411	434
その他	1,668	1,739	30,800	31,776	2,337	2,032	1,397	1,312	2,626	2,268	7,353	4,415
NOI	28,243	29,431	72,523	76,720	61,556	58,809	26,166	19,788	31,032	37,414	92,578	106,684
減価償却費	4,411	4,508	19,392	19,453	13,759	13,895	5,352	5,475	4,393	4,393	13,911	15,087
不動産賃貸事業損益	23,832	24,922	53,131	57,267	47,797	44,914	20,814	14,313	26,639	33,021	78,666	91,596
資本的支出	1,533	1,768	1,263	985	3,111	6,603	567	5,958	-	-	25,590	7,776
NCF	26,710	27,663	71,260	75,734	58,445	52,205	25,599	13,829	31,032	37,414	66,987	98,907
期末帳簿価額 (百万円)	1,500	1,497	2,361	2,342	2,194	2,187	965	965	1,713	1,709	3,642	3,635

組入れ不動産と個別物件収支(8)

(単位:千円)

物件番号	RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20		RSC-21		RSC-22	
物件名	アーバンパーク三ツ池公園		アーバンパーク両国		アーバンパーク溝の口		アーバンパーク宮前平		アーバンパーク鶴見		アーバンパーク三鷹	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	3,160百万円		1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円		1,113百万円		743百万円	
鑑定評価額	3,690百万円		1,310百万円		2,100百万円		1,250百万円		1,190百万円		1,010百万円	
構造・階数	RC 6F		SRC 9F		RC 5F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F		RC 6F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F	
所在地	神奈川県横浜市		東京都墨田区		神奈川県川崎市		神奈川県川崎市		神奈川県横浜市		東京都三鷹市	
敷地面積	10,216.95㎡		669.98㎡		2,624.51㎡		1,239.53㎡		2,172.70㎡		947.92㎡	
延床面積	10,918.37㎡		2,351.42㎡		5,029.52㎡		2,039.17㎡		3,169.13㎡		1,201.39㎡	
建築時期	1992年3月24日		1997年10月31日		1988年8月23日		2021年6月10日		1994年2月17日		2023年6月8日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	127,538	128,014	36,737	39,726	63,570	64,267	32,976	33,838	(※)	(※)	-	2,083
賃貸事業収入	120,428	122,366	35,889	36,518	59,093	62,336	30,814	31,791			-	2,083
その他賃貸事業収入	7,109	5,647	848	3,208	4,477	1,930	2,162	2,047			-	-
不動産賃貸事業費用合計	42,394	42,087	9,503	6,756	28,351	21,373	8,330	7,766			-	3,241
管理業務費	10,989	11,542	3,165	2,581	4,038	4,390	1,684	1,454			-	325
水道光熱費	1,098	880	441	377	708	607	47	48			-	50
公租公課	8,796	8,795	1,880	1,880	3,466	3,466	1,605	1,605			-	4
修繕費	14,101	11,042	2,729	602	10,360	10,099	1,237	1,147			-	-
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400			-	291
損害保険料	327	345	72	78	148	159	51	55			-	28
その他	6,680	9,080	814	836	9,228	2,249	3,304	3,055			-	2,540
NOI	85,144	85,926	27,233	32,970	35,218	42,894	24,646	26,072	25,688	29,290	-	△1,157
減価償却費	12,629	13,026	2,612	2,678	6,681	7,135	4,527	4,533	2,768	2,777	-	2,796
不動産賃貸事業損益	72,515	72,899	24,621	30,291	28,537	35,759	20,119	21,538	22,919	26,512	-	△3,953
資本的支出	12,653	5,916	3,925	-	17,420	15,730	396	-	-	1,558	-	-
NCF	72,491	80,009	23,308	32,970	17,798	27,164	24,250	26,072	25,688	27,731	-	△1,157
期末帳簿価額 (百万円)	3,284	3,277	1,148	1,146	2,104	2,113	1,091	1,087	1,146	1,145	-	778

(※)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)

(単位:千円)

物件番号	RSC-23		RSC-24		RSC-25	
物件名	アーバンパーク蒲田南Ⅰ		アーバンパーク蒲田南Ⅱ		アーバンパーク梅島	
物件写真						
取得価格（受入価格）	641百万円		1,375百万円		1,032百万円	
鑑定評価額	879百万円		1,770百万円		1,150百万円	
構造・階数	RC 5F		RC 6F		RC 5F	
所在地	東京都大田区		東京都大田区		東京都足立区	
敷地面積	502.47㎡		1,031.39㎡		770.37㎡	
延床面積	1,239.35㎡		2,323.83㎡		1,805.78㎡	
建築時期	2022年9月29日		2023年9月25日		2023年10月23日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	-	7,464	-	244	-	832
賃貸事業収入	-	7,197	-	244	-	832
その他賃貸事業収入	-	267	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	-	1,542	-	14,826	-	1,940
管理業務費	-	389	-	558	-	341
水道光熱費	-	37	-	60	-	70
公租公課	-	8	-	8	-	8
修繕費	-	297	-	-	-	-
信託報酬	-	116	-	116	-	116
損害保険料	-	12	-	23	-	17
その他	-	681	-	14,059	-	1,387
NOI	-	5,922	-	△14,581	-	△1,108
減価償却費	-	1,107	-	2,254	-	1,710
不動産賃貸事業損益	-	4,815	-	△16,836	-	△2,818
資本的支出	-	-	-	-	-	407
NCF	-	5,922	-	△14,581	-	△1,515
期末帳簿価額（百万円）	-	677	-	1,441	-	1,086

組入れ不動産と個別物件収支(10)

(単位:千円)

物件番号	LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05		LGC-07	
物件名	岩槻ロジスティクス		横浜ロジスティクス		船橋ロジスティクス		原木ロジスティクス		所沢ロジスティクス		船橋西浦ロジスティクスⅡ	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	6,942百万円		3,560百万円		7,875百万円		4,700百万円		1,300百万円		821百万円	
鑑定評価額	7,650百万円		4,260百万円		8,770百万円		5,220百万円		1,550百万円		907百万円	
構造・階数	S 亜鉛メッキ鋼板葺5F		RC 8F		1号棟:S 亜鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟:RC		RC・S 5F		S 2F		R 4F	
所在地	埼玉県さいたま市		神奈川県横浜市		千葉県船橋市		千葉県市川市		埼玉県所沢市		千葉県船橋市	
敷地面積	15,623.14㎡		10,565.95㎡		19,858.00㎡		6,240.96㎡		8,645.63㎡		3,964.00㎡	
延床面積	29,729.72㎡		18,387.89㎡(休憩所等256.15㎡含む)		38,871.45㎡(1号棟2号棟合計)		12,471.50㎡		5,994.75㎡		6,316.32㎡	
建築時期	2014年10月29日		1994年10月1日		1号棟:1992年9月25日 2号棟:1997年8月5日		2015年8月14日		1999年4月30日		倉庫:1991年3月20日 工場:1972年5月15日 事務所:1986年5月13日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	200,080	200,318	(※)	(※)	265,877	267,529	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入	187,713	187,718			251,102	251,461						
その他賃貸事業収入	12,367	12,600			14,774	16,068						
不動産賃貸事業費用合計	35,127	34,852			67,205	67,019						
管理業務費	7,219	5,831			11,775	12,541						
水道光熱費	12,367	12,600			15,024	16,297						
公租公課	13,548	13,547			22,146	22,153						
修繕費	144	2,157			17,136	14,977						
信託報酬	350	350			400	400						
損害保険料	346	365			499	527						
その他	1,151	-			223	120						
NOI	164,953	165,465	94,640	90,248	198,671	200,510	69,280	78,081	37,236	37,172	28,796	22,727
減価償却費	46,879	46,942	19,845	20,470	29,704	30,587	15,784	15,806	6,087	6,091	4,620	4,641
不動産賃貸事業損益	118,074	118,523	74,795	69,777	168,967	169,922	53,495	62,274	31,148	31,081	24,175	18,086
資本的支出	-	7,409	1,182	44,361	30,521	47,827	-	2,961	1,848	-	730	-
NCF	164,953	158,056	93,458	45,886	168,150	152,683	69,280	75,119	35,388	37,172	28,065	22,727
期末帳簿価額 (百万円)	6,327	6,288	3,637	3,661	7,714	7,732	4,550	4,537	1,344	1,338	843	839

(※)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)

(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	3,300百万円		2,200百万円	
構造・階数	RC 3F		S 2F	
所在地	埼玉県北葛飾郡		千葉県船橋市	
敷地面積	11,580.65㎡		13,420.44㎡	
延床面積	19,833.47㎡		9,002.40㎡	
建築時期	1997年3月31日		2003年5月19日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入				
その他賃貸事業収入				
不動産賃貸事業費用合計				
管理業務費				
水道光熱費				
公租公課				
修繕費				
信託報酬				
損害保険料				
その他				
NOI	79,343	79,445	48,429	42,833
減価償却費	17,194	20,020	5,737	7,064
不動産賃貸事業損益	62,148	59,424	42,692	35,768
資本的支出	78,104	39,026	-	289,378
NCF	1,238	40,418	48,429	△246,545
期末帳簿価額 (百万円)	2,723	2,742	1,675	1,957

(※)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(12)

(単位:千円)

物件番号	HTL-01		HTL-02		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06	
物件名	R & Bホテル梅田東		スマイルホテルなんば		レゾナントスタイル東京西葛西		ベストウェスタン横浜		The BREAKFAST HOTEL福岡天神		グランジット秋葉原	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	2,069百万円		1,750百万円		3,827百万円		3,248百万円		1,970百万円		2,500百万円	
鑑定評価額	2,320百万円		1,490百万円		3,460百万円		3,160百万円		1,990百万円		2,440百万円	
構造・階数	RC 9F		S 9F		SRC 9F/B1F		SRC 9F/B1F		RC 10F		SRC 10F/B1F	
所在地	大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都江戸川区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市		東京都千代田区	
敷地面積	730.26㎡		285.28㎡		1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡	
延床面積	3,945.65㎡		1,711.42㎡		5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡	
建築時期	2000年10月20日		2008年2月6日		1991年3月19日		1987年9月21日		2017年2月20日		2017年9月20日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	65,212	65,212	40,394	37,365	84,600	84,600	80,400	80,400	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入	65,212	65,212	40,394	37,365	84,600	84,600	80,400	80,400				
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-				
不動産賃貸事業費用合計	8,310	9,114	4,118	6,090	25,324	11,953	15,352	18,055				
管理業務費	742	742	717	660	1,200	1,200	1,200	1,520				
水道光熱費	4	3	-	-	-	-	-	-				
公租公課	5,691	5,704	2,313	2,313	8,522	8,521	4,638	4,637				
修繕費	1,345	2,131	442	1,776	15,022	1,633	8,655	11,329				
信託報酬	350	350	550	850	400	400	400	400				
損害保険料	152	160	70	74	158	174	134	142				
その他	24	22	25	415	22	23	324	25				
NOI	56,902	56,098	36,275	31,275	59,275	72,646	65,047	62,344	42,278	55,386	48,863	48,861
減価償却費	10,983	11,005	12,290	11,390	14,383	15,881	13,357	13,409	8,647	8,655	4,643	4,643
不動産賃貸事業損益	45,919	45,092	23,985	19,884	44,891	56,765	51,690	48,935	33,630	46,731	44,220	44,218
資本的支出	-	9,427	1,575	315	47,977	12,204	2,672	13,382	-	295	-	-
NCF	56,902	46,670	34,700	30,959	11,297	60,442	62,374	48,961	42,278	55,090	48,863	48,861
期末帳簿価額 (百万円)	2,083	2,081	1,605	1,594	3,872	3,868	3,191	3,191	1,905	1,896	2,476	2,471

(※)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(13)

(単位:千円)

物件番号	HTL-07		HTL-08		HTL-09		HTL-10		HTL-11		HTL-12	
物件名	レンブラントスタイル東京西葛西グランド		KOKO HOTEL 大阪なんば		あべのnini(ホテル)		KOKO HOTEL 銀座一丁目		KOKO HOTEL 札幌駅前		KOKO HOTEL 福岡天神	
物件写真												
取得価格(受入価格)	3,180百万円		2,000百万円		3,600百万円		17,800百万円		6,700百万円		5,000百万円	
鑑定評価額	3,110百万円		1,560百万円		3,850百万円		19,100百万円		7,080百万円		5,410百万円	
構造・階数	S 8F		RC 9F		RC 24F/B2F		SRC 12F/B1F		S 12F/B1F		RC 14F	
所在地	東京都江戸川区		大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都中央区		北海道札幌市		福岡県福岡市	
敷地面積	657.00㎡		335.31㎡		586.44㎡		848.78㎡		734.34㎡		752.89㎡(セットバック面積7.33㎡を含む)	
延床面積	2,755.19㎡		2,061.38㎡		7,764.81㎡		7,299.11㎡		5,886.67㎡		4,404.91㎡	
建築時期	2017年2月7日		2017年4月7日		2012年1月31日		2014年10月29日		2015年10月20日		2007年8月20日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	70,002	70,002	53,142	46,244	(※)	(※)	-	407,986	-	145,690	-	110,701
賃貸事業収入	70,002	70,002	53,142	46,244			-	407,986	-	145,690	-	110,701
その他賃貸事業収入	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	6,978	7,537	5,452	6,418			-	10,131	-	8,609	-	1,536
管理業務費	990	990	900	900			-	600	-	550	-	600
水道光熱費	-	-	-	-			-	-	-	-	-	-
公租公課	5,305	5,305	3,347	3,321			-	9	-	8	-	8
修繕費	172	725	77	1,270			-	8,924	-	3,338	-	450
信託報酬	400	400	350	350			-	333	-	333	-	333
損害保険料	89	94	64	67			-	241	-	191	-	140
その他	21	22	713	508			-	23	-	4,187	-	3
NOI	63,023	62,464	47,690	39,826	58,643	58,625	-	397,854	-	137,081	-	109,165
減価償却費	10,857	10,857	8,925	8,726	6,885	6,885	-	19,793	-	24,982	-	6,449
不動産賃貸事業損益	52,165	51,607	38,764	31,100	51,758	51,740	-	378,060	-	112,099	-	102,716
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	280	-	310	-	1,042
NCF	63,023	62,464	47,690	39,826	58,643	58,625	-	397,574	-	136,771	-	108,123
期末帳簿価額 (百万円)	3,099	3,088	1,935	1,926	3,637	3,630	-	17,896	-	6,724	-	5,034

(※)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(14)

(単位:千円)

物件番号	HTL-13		HTL-14		HTL-15		HTL-16	
物件名	KOKO HOTEL 広島駅前		KOKO HOTEL 鹿児島天文館		フィーノホテル札幌大通		ベストウェスタンプラス福岡天神南	
物件写真								
取得価格 (受入価格)	4,100百万円		3,800百万円		4,200百万円		3,800百万円	
鑑定評価額	4,320百万円		4,280百万円		4,270百万円		4,410百万円	
構造・階数	SRC 14F/B1F		S 13F		RC 10F		S 13F	
所在地	広島県広島市		鹿児島県鹿児島市		北海道札幌市		福岡県福岡市	
敷地面積	534.09㎡		882.69㎡		626.34㎡		1,788.92㎡(セットバック面積1.14㎡を含む)	
延床面積	5,370.75㎡		4,622.48㎡(附属建物を含む)		3,854.01㎡		7,322.03㎡(附属建物を含む)	
建築時期	2019年12月17日		2019年4月19日		2020年6月9日		2020年4月3日	
個別収支	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期
不動産賃貸事業収入合計	-	106,591	-	76,832	-	72,627	-	161,263
賃貸事業収入	-	106,591	-	76,832	-	72,627	-	161,263
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	-	1,611	-	1,343	-	1,081	-	39,102
管理業務費	-	600	-	600	-	600	-	600
水道光熱費	-	-	-	-	-	-	-	-
公租公課	-	8	-	8	-	8	-	8
修繕費	-	-	-	233	-	-	-	-
信託報酬	-	333	-	333	-	333	-	333
損害保険料	-	167	-	143	-	119	-	227
その他	-	502	-	25	-	19	-	37,933
NOI	-	104,979	-	75,488	-	71,546	-	122,160
減価償却費	-	27,966	-	30,705	-	17,807	-	43,373
不動産賃貸事業損益	-	77,013	-	44,783	-	53,738	-	78,786
資本的支出	-	310	-	310	-	310	-	310
NCF	-	104,669	-	75,178	-	71,236	-	121,850
期末帳簿価額 (百万円)	-	4,106	-	3,801	-	4,215	-	3,887

- P.4 (注1) 「東京圏比率」は、「ポートフォリオの東京圏比率」については、保有する不動産等の取得価格の総額のうち東京圏に所在する物件の比率を、「売却を前提としている郊外型商業施設を除く東京圏比率」については、保有する不動産等から売却を前提としている郊外型商業施設3物件を除いた取得価額の総額のうち東京圏に所在する物件の比率をそれぞれ算出しています。
- P.4 (注2) 「ミドルサイズアセット比率」は、保有する不動産等の総物件数のうちミドルサイズアセットに該当する物件の比率を算出しています。
- P.4 (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2024年1月末日までの期間を算出しています。
- P.4 (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。以下同じです。
- P.19 (注1) 増築前の「総賃貸可能面積」は増築前の建物賃貸借契約書、増築後の「総賃貸可能面積」は2023年7月19日付で締結した建物賃貸借契約変更(予約)契約に基づき記載しています。
- P.19 (注2) 「容積率」は、延床面積(容積対象床面積)を敷地面積で除して算出しています。なお、「容積率」算定のベースとなる増築前の延床面積及び増築後の延床面積は、建物増築に伴う計画変更確認申請書(建築物)上の建築物全体の面積です。
- P.19 (注3) 「取得価格」は、本投資法人の「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」に係る増築前の取得価格を100とし、増築に係る工事関連費用を加算した増築後の取得価格を指数化しています。
- P.19 (注4) 「月額賃料指数」は、増築前の月額賃料を100とし、増築後の数値は、2023年7月19日付で締結した建物賃貸借契約変更(予約)契約に記載された賃料を指数化しています。
- P.27 (注1) スターアジアグループが運用中の物件の「鑑定評価額合計」は、2024年1月31日時点においてスターアジアグループが運用する資産のうち、不動産等にかかる合計であり、同時点における本投資法人の保有資産、同時点において本投資法人が優先交渉権を保有する資産及びポラリスが保有する資産は含みません。
- P.27 (注2) 「ポラリス比率」は、優先交渉権取得物件(ホテル12物件)の鑑定評価額の合計のうち、「ポラリス」がホテルの管理及び運営を行っている物件のうちの比率をいいます。
- P.34 (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.35 (注1) 「GHG」とは、Greenhouse Gasの略語で、温室効果ガスを指します。本資料に示すScope 2(他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出)の排出量は、マーケット基準の排出係数を用いて算出しています。
- P.35 (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(㎡)を一単位として算出しています。
- P.35 (注3) 「エネルギー消費原単位」とは、一単位当たりの活動量から排出されるエネルギー消費量を指します。本資料に示すエネルギー消費原単位は、稼働月を考慮した延べ面積(㎡)を一単位として算出しています。
- P.36 (注1) 環境認証取得比率は、2024年1月31日現在において環境認証を取得している物件の延床面積の合計を、保有資産に係る延床面積の合計で除して算出して記載しています。
- P.36 (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。
- P.36 (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.36 (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。
- P.36 (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.36 (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。

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。

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

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



■本資料に関するお問い合わせ先

スターアジア投資顧問株式会社

〒105-6218
東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階
電話番号: 03-5425-1340



取締役兼財務管理部長 菅野 顕子(カンノ アキコ)