第21期 （2026年7月期） 決算説明資料

STARASIA

スターアジア不動産投資法人

スターアジア不動産投資法人（3468）
スターアジア投資顧問株式会社

Contents

1. エグゼクティブサマリー 2
2. 分配金実績及び業績予想 4
3. 第13回資産入替について 9
4. 新中期計画の達成に向けて 15
5. 第21期（2026年7月期）運用状況 22
6. ESGに関連する施策への取組み 39
7. 注記 45
8. Appendix 47

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都三県をいいます。
（※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

STAR ASIA Investment Corporation

第21期（2026年7月期）実績

◆ 1口当たり分配金実績 (※1)

予想　1,650 円（33円）

実績　**1,737** 円（33円）**＋5.3%**

- 内部成長　＋39円/口
- 優先出資償還益の保守的予想　＋19円/口
- 経費の保守的予想　＋11円/口

◆ 第21期実績

＜1口当たり当期純利益＞

1,617円 → 1,704円

当初予想比　**5.4%増**

＜内部成長ドライバーの貢献＞

- **ポラリス**(※2)**運営16ホテル**
  賃料収入当初予想比　**2.9%増**
- **オフィス**：賃料増額の実現
  賃料共益費総額（対前期比）　**2.2%増**
- **住宅**　：賃料増額の実現
  賃料共益費総額（対前期比）　**4.1%増**

第22期、第23期予想

◆ 1口当たり分配金予想

第22期　**1,755** 円(33円)

第23期　**1,660** 円(34円)

- 22期想定基準金利（期中平均）
  135bp（26/3公表予想）→ **164bp**（今回修正予想）

◆ 第22期、第23期の取組み等

- **ホテル**
  資産入替効果による増収
  オペレーター交代による大幅な賃料増を期待
- **オフィス**
  22期増収見込（賃料共益費）　**＋2.5%**（21期比）
  賃料ギャップ**11,230千円/月**（第23期）の解消
- **住宅**
  22期増収見込（賃料共益費）　**＋2.8%**（21期比）
  賃料増額のトレンド維持を目指す
- **商業施設 / 物流施設**
  賃料増額交渉の継続

当面の取組

◆ 借入に係る考え方

- **方針「長期／変動」の維持**
  現在の金融環境に鑑み、引続き借入に際しては「長期／変動」の基本方針を維持
  固定金利比率（変動での借換えを前提）
  42.8%（21期末）→ 34.8%（22期末）
- **総資産LTVの維持**
  保守的なLTVコントロール
  第21期末総資産（簿価）LTV **47.4% 維持**
- **金利上昇に係る業績予想への織込み**
  基準金利（3M TIBOR）期中平均
  第22期 ： 164bp / 第23期 ： 175bp

◆ 金利上昇局面における分配金維持向上策

- **資産入替の継続**
  i. **ポートフォリオの強化**
  内部成長が期待できる資産への入替
  キャッシュフロー良化により、戦略的CAPEXへの投資余力拡大
  ii. **含み益の顕在化**
  急ピッチな金利上昇への対応として資産売却により売却益を創出し、分配金へ充当
- **内部成長への継続的な取組み**
  i. **ホテル**
  ポラリスと協働した収益向上策への取組み
  定期建物賃貸借契約期間満了時の賃料体系変更交渉（オペレーター交代も視野に）
  ii. **オフィス**
  賃料の上昇トレンドを捉えた賃料増額への取組
  賃料ギャップの解消
  iii. **住宅**
  リノベーション工事等による競争力の維持向上による賃料増額への取組

第13回資産入替（第22期実行予定）

＜取得予定資産＞

- KOKO HOTEL 大阪新世界
- 匿名組合出資持分（高級宿泊施設）
- 匿名組合出資持分（住宅ファンド）
- 取得予定価格合計 ： **6,605百万円**

＜譲渡予定資産＞

- 譲渡資産：ワシントンR&Bホテル梅田東
- 譲渡予定価格 ： **3,010百万円**

- 大阪に所在するホテルの入替
  （取得）**変動賃料** x **築浅** vs.（譲渡）固定賃料 x 築古
  売却益**8.2億円**（うち**5.5億円**を**買換え特例**により**内部留保**）
- ポラリス比率の拡大 **87.8%** → **89.9%**（第22期末予定）
- 強羅（箱根）に所在する高級宿泊施設への投資
  匿名組合出資想定利回り ： **4.3 %**（巡行想定）
- 賃料上昇期待のある東京圏中心の築浅17物件の住宅ファンドへの投資
  匿名組合出資想定利回り ： **3.8 %**（巡行想定）

（※1）1口当たり分配金の（）内は、内部留保の活用額、以下同じ
（※2）スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社（証券コード：3010）及びその関連会社（以下、ポラリス・ホールディングス株式会社及びその関連会社を個別に又は総称して「ポラリス」といいます。）をいいます。

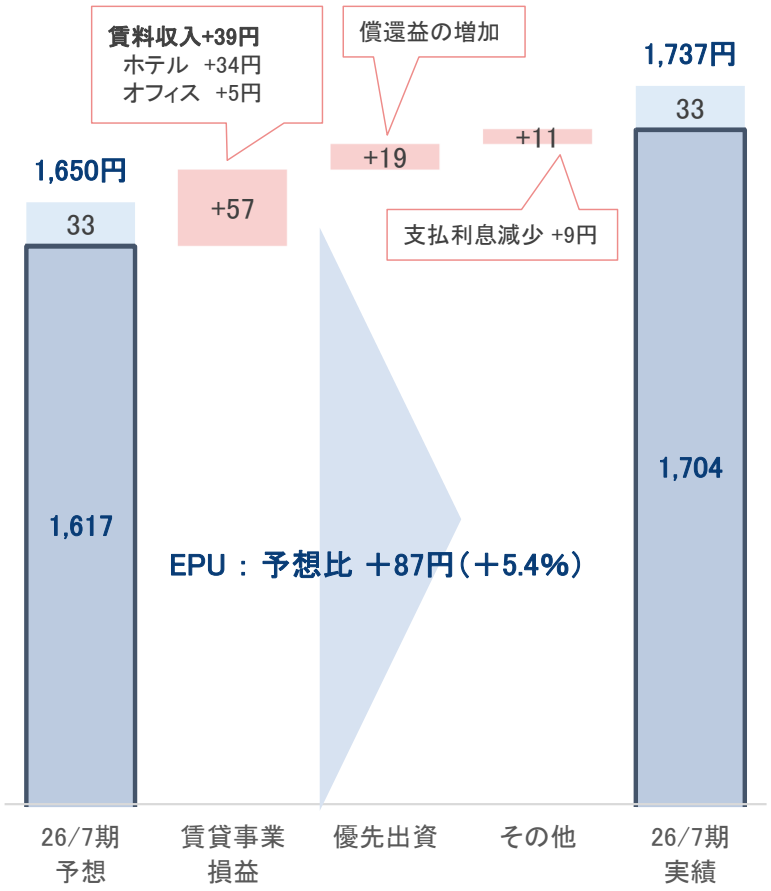
2. 分配金実績及び業績予想

2. 分配金実績及び業績予想（1）

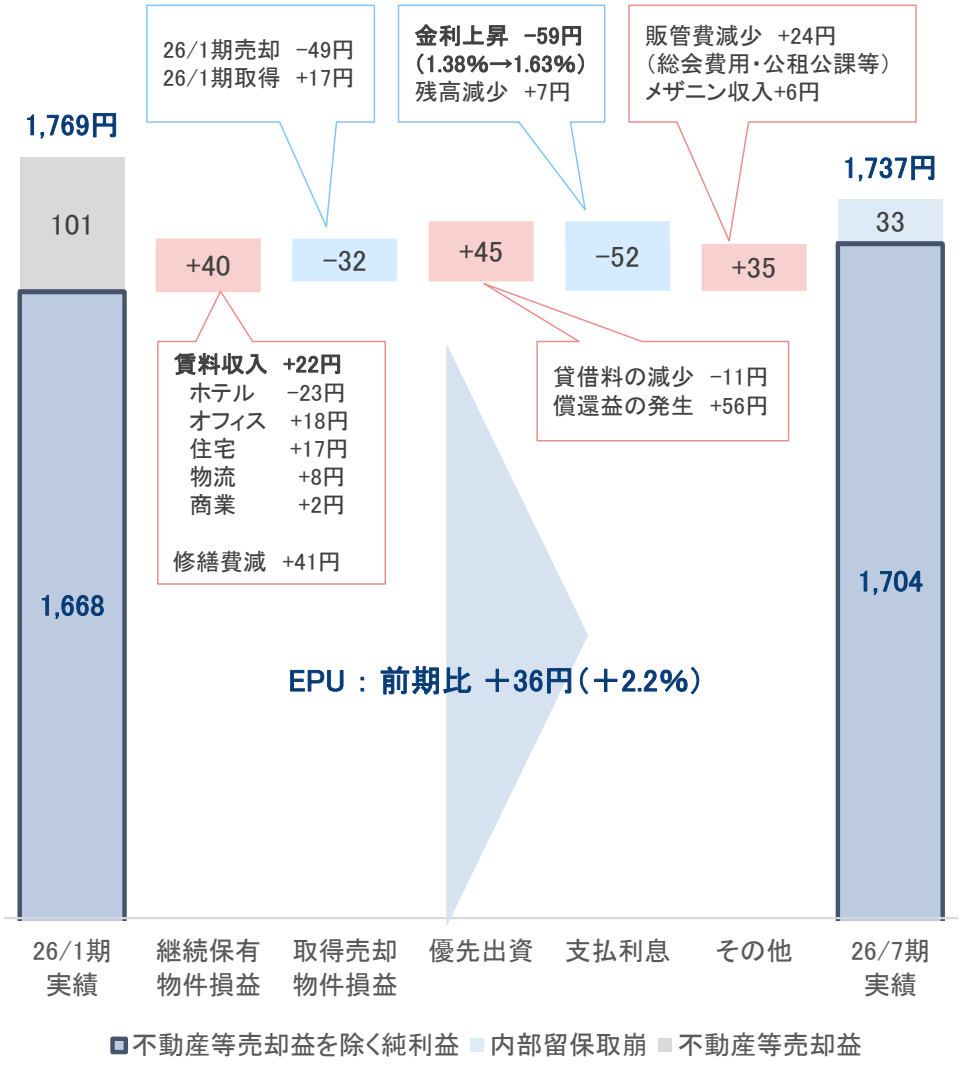
第21期分配金実績（予想比及び前期実績比）

◆ 期初予想比 ： **ホテル・オフィスの賃料収入増**等により、EPUは87円（＋5.4%）／DPUは87円（＋5.3%）増加
◆ 前期比 ： **オフィス・住宅の内部成長**、優先出資償還益の計上等により、売却益を除くEPU＋2.2%

＜ 1口当たり分配金実績（期初予想比）＞



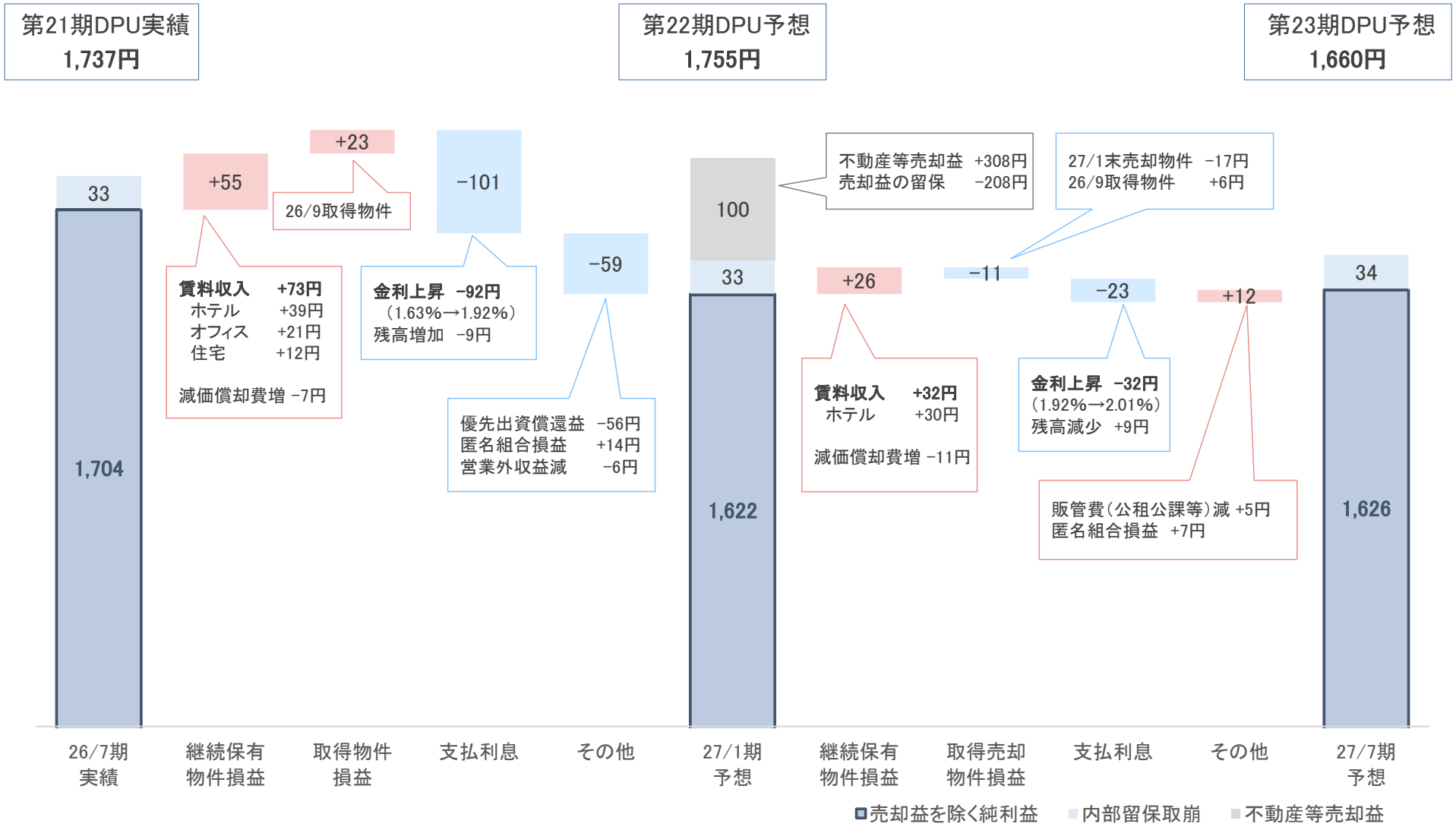
＜ 1口当たり分配金実績（前期比）＞



2. 分配金実績及び業績予想（2）

第22期及び第23期の予想分配金

◆ 資産入替による収益増、既存物件の内部成長により、金利上昇による**ファイナンスコストの増加をカバー**
◆ 2027年1月期においてはワシントンR&Bホテル梅田東の売却益より **100円／口**を分配予定



2. 分配金実績及び業績予想（3）

第21期（2026年7月期）の業績概要

◆ **ホテルからの賃料収入増等**により、1口当たり当期純利益は**5.4%**／DPUは**5.3%増加**（期初予想比）

◆ 資産入替により期中AUMが拡大した20期比では賃貸事業収益減ではあるものの、前期（20期）におけるラパーク岸和田の売却により減価償却費が減少し償却後NOIは増額を実現

（単位：百万円）

	第20期（2026/1）実績	第21期（2026/7）予想（※）	第21期（2026/7）実績	前期比	予想比
営業収益	10,269	9,476	9,659	−610	+182
賃貸事業収益	9,915	9,302	9,441	−473	+139
うちオフィス賃料	2,196	2,231	2,244	+47	+12
うち商業賃料	1,062	724	724	−337	+0
うち住宅賃料	1,220	1,136	1,136	−84	−0
うち物流賃料	915	937	937	+21	−
うちホテル賃料	3,819	3,750	3,843	+23	+92
不動産等売却益	272	−	−	−272	−
その他	80	174	217	+136	+43
当期純利益	4,753	4,345	4,578	−174	+233
NOI	7,542	7,370	7,521	−21	+150
償却後NOI	6,348	6,217	6,369	+21	+152
支払利息	875	1,040	1,015	+140	−24
内部留保増減	+0	−88	−88	−88	−0

不動産等売却益を除くEPU	1,668円	1,617円	1,704円	+36円	+87円
1口当たり分配金	1,769円	1,650円	1,737円	−32円	+87円

※2026年3月18日付決算短信にて公表

主な増減要因（前期比）

- 26/1期売却2物件の影響
- 26/1期取得2物件の通期寄与
- 優先出資償還益の発生
- 金利負担の増加

主な増減要因（予想比）

- ホテル変動賃料の増加
- 優先出資償還益の増加

2. 分配金実績及び業績予想（4）

第22期（2027年1月期）及び第23期（2027年7月期）の業績予想

STAR ASIA Investment Corporation

◆ 資産入替による収益増、既存物件の内部成長により、金利上昇による**ファイナンスコストの増加をカバー**
◆ 2027年1月期においてはワシントンR&Bホテル梅田東の売却益より**100円／口**を分配予定

（単位：百万円）

	第21期 (2026/7) 実績(A)	第22期 (2027/1) 予想(B)	第23期 (2027/7) 予想(C)	前期比 (B-A)	前期比 (C-B)
営業収益	**9,659**	**10,622**	**9,819**	**+963**	**-802**
賃貸事業収益	**9,441**	**9,712**	**9,720**	**+270**	**+8**
うちオフィス賃料	2,244	2,301	2,299	+56	-1
うち商業賃料	724	726	728	+1	+2
うち住宅賃料	1,136	1,168	1,168	+31	-
うち物流賃料	937	937	941	+0	+3
うちホテル賃料	3,843	4,022	4,064	+179	+42
不動産等売却益	**-**	**828**	**-**	**+828**	**-828**
その他	**217**	**81**	**99**	**-135**	**+17**
当期純利益	**4,578**	**5,186**	**4,370**	**+607**	**-815**
NOI	**7,521**	**7,759**	**7,816**	**+238**	**+57**
償却後NOI	**6,369**	**6,579**	**6,619**	**+209**	**+40**
支払利息	**1,015**	**1,286**	**1,346**	**+270**	**+60**
内部留保増減	**-88**	**470**	**-89**	**+559**	**-560**

不動産等売却益を除くEPU	**1,704円**	**1,622円**	**1,626円**	**-82円**	**+4円**
1口当たり分配金	**1,737円**	**1,755円**	**1,660円**	**+18円**	**-95円**

主な増減要因（B-A）

- 1物件（新世界）の取得（26/9）
- 1物件（梅田東）の売却（27/1末）
- 優先出資償還益の剥落
- 金利負担の増加

主な増減要因（C-B）

- 梅田東売却（27/1末）の影響
- 売却益の剥落
- 金利負担の増加

3. 第13回資産入替について

3. 第13回資産入替について（1）

取得予定資産及び譲渡予定資産

◆ 大阪に立地するホテルの入替 ： 築古 x 固定賃料 x 第三者オペレータ ⇒ **築浅** x **変動賃料** x **ポラリス**／**売却益：828百万円**
これまでの継続的な築浅物件への入替により**戦略的CAPEXへの投資余力拡大**

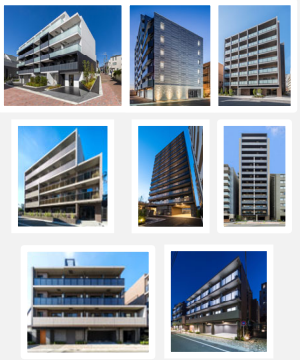
◆ 将来の**物件取得機会**の確保及び**内部成長への寄与**が期待できる2案件の匿名組合出資持分への投資

譲渡予定価格	売却益（見込み）
3,010 百万円	828 百万円

取得予定価格（不動産等）	鑑定評価額（不動産等）	鑑定NOI利回り（不動産等）	取得予定価格合計（不動産等）（有価証券等）
3,926 百万円	5,100 百万円	5.8%	6,605 百万円

譲渡予定資産	
物件名称	ワシントンR&Bホテル 梅田東
オペレーター	第三者
賃料体系	固定賃料
	
所在地	大阪府大阪市
建築時期	2000年10月20日
譲渡予定価格（鑑定評価額）	3,010百万円（2,480百万円）
売却益（見込み）（うち内部留保予定）	828百万円（559百万円）
償却後NOI利回り（取得価格ベース）	**4.1 %**

取得予定資産（不動産等）	
物件名称	KOKO HOTEL 大阪新世界
オペレーター	ポラリス
賃料体系	固定＋変動賃料
	
所在地	大阪府大阪市
建築時期	2017年3月8日
取得予定価格	3,926百万円
鑑定評価額	5,100百万円
償却後鑑定NOI利回り	**5.2 %**

取得予定資産（有価証券等）		
名称	合同会社あかつき 匿名組合出資持分	合同会社Oak 匿名組合出資持分
アセットタイプ	ホテル	住宅
裏付け不動産等	旧閑院宮強羅別邸及び付属する宿泊施設 	住宅17物件 ■ 資産規模総額 29,820百万円 ■ 鑑定評価額合計 33,597百万円 
取得予定価格	1,679百万円	1,000百万円
想定利回り	4.3 %	3.8 %

3. 第13回資産入替について（2）

ポイント／スポンサーサポート、ポートフォリオ強化、買換え特例

STAR ASIA Investment Corporation

資産入替のポイント

スポンサーサポートの活用	■ みずほリースの完全子会社である**エムエル・エステート**、スターアジア不動産投資法人及びスターアジア投資顧問は、2026年2月26日付で「スポンサー・サポート契約」を締結 ■ 当該スポンサー・サポート契約に基づき**エムエル・エステート**が**ブリッジスキームを提供** 対象案件 ： KOKO HOTEL 大阪新世界、合同会社あかつきに対する匿名組合出資持分
ポートフォリオの強化	■ 買換え特例による内部留保を含む**自己資金を活用**し、資産規模の拡大へ資する資産の入替（**取得予定資産 ＞ 譲渡予定資産**）により、**償却後NOIの増大**（36百万円／期）を実現見込み ■ 不動産ポートフォリオの平均築年数の若返り ／ 21.9年 ⇒ **21.7年** ■ ①宿泊需要の拡大余地のある高級宿泊施設及び②賃料増額が期待できる住宅ポートフォリオへの匿名組合出資を通じた投資により内部成長への貢献を期待
買換え特例の活用	■ 取得後10年超が経過したワシントンR&Bホテル梅田東を対象とした資産入替により**買換え特例**の活用が可能 想定帳簿価額：2,099百万円 ／ 譲渡予定価格：3,010百万円 ／ 想定売却益：828百万円 ■ 売却益のうち**559百万円**を買換え特例圧縮積立金として内部留保することにより、**資金繰り上の自由度を確保** ■ 上記内部留保額を除く売却益は投資主の皆様へ分配予定 ／ 1口当たり売却益：**100円／口**

売却益による分配金増額／買換え特例を活用した内部留保

【譲渡】
ワシントンR&Bホテル
梅田東



想定帳簿価額	2,099百万円
譲渡予定価格	3,010 百万円
想定売却益	828 百万円
うち想定分配額	268 百万円
うち想定圧縮積立額	559 百万円

想定売却益
828 百万円

分配金
268 百万円

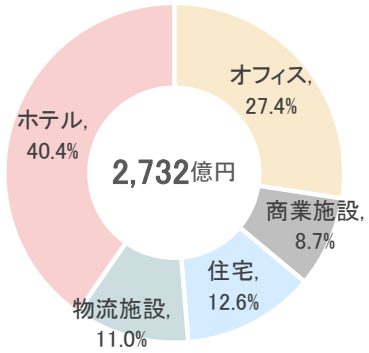
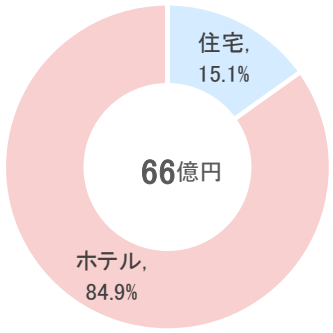
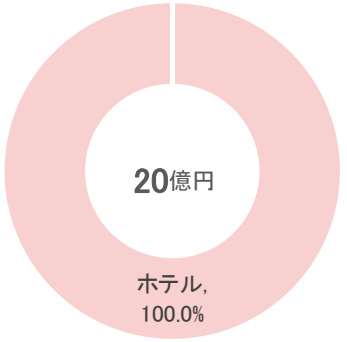
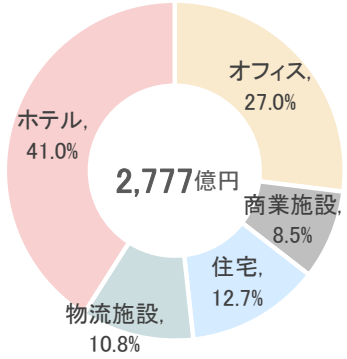
第22期分配金
＋100円 / 口

内部留保
559 百万円

買換え特例圧縮積立金
資金繰り上の自由度確保
（自己資金として取得予定資産の取得資金に充当予定）

3. 第13回資産入替について（3）
ポートフォリオの状況

◆ 資産入替によりポートフォリオの強化を実現 ～ 今後もポートフォリオの強化に資する**資産入替を継続的に検討**
◆ 平均築年数は21.9年から**21.7年に良化**、平均鑑定NOI利回りは5.25%から**5.26%に上昇**

	第21期（2026/7）	取得資産	譲渡資産	資産入替後
資産規模 ポートフォリオ構成 （取得価格ベース）				
運用資産数	75 不動産等：73 メザニン：2	3 不動産等：1 匿名組合出資：2	1 不動産等：1 —	77 不動産等：73 メザニン：2 匿名組合出資：2
東京圏比率（注1）	65.7 %	38.3 %	0 %	65.5 %
平均築年数（注2）	21.9 年	9.3 年	25.7 年	21.7 年
平均鑑定NOI利回り（注3）	5.25 %	5.77 %	5.75 %	5.26 %
償却後平均鑑定NOI利回り（注4）	4.41 %	5.17 %	4.45 %	4.42 %
1口当たりNAV	78,129 円	—	—	78,429 円

3. 第13回資産入替について（4）

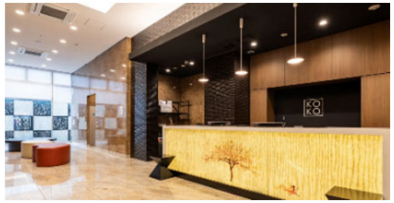
取得予定資産の概要①「KOKO HOTEL 大阪新世界」

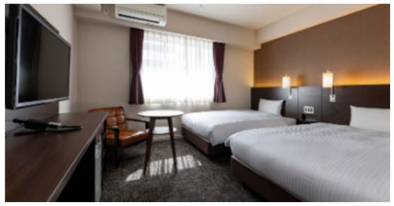
STAR ASIA Investment Corporation

◆ **日本を代表する観光地**の大阪新世界エリアに立地、足元の観光・インバウンド需要、将来の大阪IR需要の取込みが期待できるホテル
◆ 内部成長に資する**収益連動の変動賃料**を組み込んだ賃料体系

KOKO HOTEL 大阪新世界







物件概要	
取得予定価格	3,926百万円
鑑定評価額	5,100百万円
鑑定NOI利回り	5.8%
所在地	大阪府大阪市浪速区
構造／階数	S造／9F
延床面積	3,375.76㎡
建築時期	2017年3月8日
客室数	128室
オペレーター	ポラリス



＜取得予定資産の特徴＞

- 大阪Metro御堂筋線・堺筋線「動物園前」駅から徒歩約4分、その他JR「新今宮」駅、南海電鉄「新今宮」駅からも徒歩約圏内であり、複数路線を利用可能な高い交通利便性を有する
- 天王寺・なんば・心斎橋といった大阪市内の主要観光地へのアクセスに優れ、関西国際空港からも約45分でアクセス可能なことから、インバウンド・国内観光双方の宿泊需要の取り込みが可能

＜賃料体系＞

- 固定賃料＋**変動賃料**の賃料体系によりアップサイドを狙う

月額賃料＝月額固定賃料＋月額変動賃料	
月額固定賃料	6,100,000円
月額変動賃料	対象月GOP×85%−月額固定賃料

＜KOKO HOTEL 大阪新世界の各種指標＞

	運営実績				鑑定評価における安定稼働期の想定値	2027年1月期業績予想の前提
	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7月		
稼働率	79.8%	86.0%	79.3%	87.2%	85.0%	83.0%
ADR	11,694円	10,893円	7,675円	7,969円	13,000円	11,716円
RevPAR	9,331円	9,369円	6,084円	6,949円	11,050円	9,724円

（※）「鑑定評価における安定稼働期の想定値」は、不動産鑑定評価書に記載された、不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に過年度実績及び今後の予測等を踏まえて査定した数値であり、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

（※）「2027年1月期業績予想の前提」は、本資料の日付現在において、本資産運用会社が2027年1月期における業績予想の前提として一定の仮定の下で算出した想定値であり、その実現を保証するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

3. 第13回資産入替について（5）

取得資産の概要② 匿名組合出資2案件

STARASIA Investment Corporation

◆ **日本有数の高級旅館**への匿名組合出資を通じた投資／裏付け不動産は、**歴史的背景に裏打ちされた唯一無二の存在**
◆ スターアジアグループ組成の今後の**賃料増額が期待できる住宅**17物件を組み入れたファンドへの匿名組合出資を通じた投資

合同会社あかつき　匿名組合出資　（裏付け不動産　：　旧閑院宮強羅別邸及び付属する宿泊施設）



取得予定価格	1,679百万円
想定利回り	4.3 %

裏付け不動産概要	
鑑定評価額	16,400百万円
所在地	神奈川県足柄下郡
構造／階数	RC造／B7F・2F　ほか
延床面積	9,698.21㎡（9棟）
建築時期	1989年12月　ほか
客室数	42室（離れ4室）

＜裏付け不動産の特徴＞

- 閑院宮載仁親王の別邸跡という由緒ある立地に位置し、「ルレ・エ・シャトー」（独立系高級ホテル・レストランの国際会員組織）加盟の日本有数の高級旅館
- 東京と京都の中間に位置する「箱根」、都心からのアクセスが良い人気の観光・温泉地であり、最寄りの「強羅」駅へは、「東京」駅から新幹線と在来線を乗り継ぎ、約1時間40分でアクセス可能／箱根登山鉄道「強羅」駅徒歩約3分
- 畳敷きの和室を基調とした離れや露天風呂付き客室、展望風呂付き客室等、趣の異なる42室（離れ4室）を有する
- 三つの源泉を活かした温泉とともに、フィットネスエリア・プール等の施設が充実し、滞在全体を通じて高い顧客満足度が期待できる物件

合同会社Oak　匿名組合出資　（裏付け不動産　：　住宅17物件）

案件概要	
取得予定価格	1,000百万円
想定利回り	3.8 %
契約期間	2026年9月28日より 2031年9月30日
匿名組合出資 持分比率	8.13%

裏付け不動産概要	
物件数	17
鑑定評価額（総額）	33,597百万円
鑑定評価額利回り	4.0 %
東京圏比率	85.2 %
賃貸可能面積合計	28,400.56 ㎡
平均稼働率	95.3 %
平均築年数	2.7 年

＜裏付け不動産の特徴＞

- 東京圏を中心とした、好立地の築浅（平均築年数2.7年）、単身・小規模世帯向けの賃貸住宅17物件のポートフォリオ
  東京圏 ： 16物件（85.2%）／その他 ： 1物件（14.8%）
- いずれの物件も賃貸需要の高いエリアに所在しており、今後の賃料の増額を期待／複数の物件で賃料増額を確認済
- 将来的に本投資法人の投資対象パイプラインとなる可能性のある物件群
- スターアジアグループが、今後のインフレを見越して組成した、初の国内機関投資家向け運用商品への共同投資
- 現時点の本投資法人の資本コストでは取得困難な、キャッシュフロー成長が期待できる築浅賃貸住宅への投資

4. 新中期計画の達成に向けて

4. 新中期計画の達成に向けて（1）

DPU（売却益除く）：1,913円以上（2030年目標）の達成に向けて

◆ 新中期計画における**DPU（売却益除く）目標1,913円以上**（2030年目標）の達成に向け、**第21期の順調な賃料増額実績を踏まえ、**21期**DPU実績：1,737円**との差異**176円/口**の増額に係る目標を設定

◆ すべてのアセットタイプにおいて**適切な戦略的CAPEXの投下**により、持続的な成長を追求

分配金前提／実績		策定時（2025/9）取組み前提		第21期（2026/7）時点効果測定	第29期（2030/7）の達成にむけた新たな取組み指標		当面の施策
		1,650円 → （目標）1,913 円 差額 **263** 円		1,650 円 → 1,737 円 増加分 **87** 円	1,737 円 → （目標）1,913 円 差額 **176** 円		
内部成長	ホテル	賃料収入 **3%増**	分配金寄与 56 円	＋59 円	賃料成長年率 **3.3%**	＋200 円	■ ポラリスとの連携の一層の強化、適切な戦略的CAPEX投下による収益拡大策の実行
	オフィス	賃料収入 **5%増**	分配金寄与 48 円	＋18 円	賃料成長年率 **2.9%**	＋100 円	■ 新規テナント誘致、契約更新時の賃料増額交渉への注力（継続）
	住宅	賃料収入 **10%増**	分配金寄与 45 円	＋4 円	賃料成長年率 **3.9%**	＋70 円	■ 新規テナント誘致、契約更新時の賃料増額交渉への注力（継続）
	物流施設	リテナント時賃料 **5%増**	分配金寄与 15 円	＋0 円	賃料成長 **3.4%** （2030年までに）	＋12 円	■ テナント要望に応える戦略的CAPEXの活用等により賃料増額を目指す
	商業施設	リテナント時賃料 **5%増**	分配金寄与 6 円	＋3 円	賃料成長 **1.9%** （2030年までに）	＋5 円	■ 再契約及びリテナント時における賃料増額への注力
外部成長		分配金寄与 93 円		－13 円 （優先出資償還）	当面は資産入替を中心に検討	＋60 円	■ 経常キャッシュフローが増大する資産入替 ■ 余剰資金によるメザニンローン債権投資等
財務戦略				－30 円	金利上昇影響コスト削減検討	－240 円 ＋25 円	■ 格付向上に伴う融資条件良化を狙う ■ 融資関連コストの削減策検討
その他				+46 円 （優先出資償還益等）	その他（優先出資償還益の剥落）	－56 円	

※ 第21期時点効果測定は、新中期計画策定時における第21期予想との差異

※ 本ページにおける「賃料」は共益費を含む各期における賃料共益費の総収入ベース

4. 新中期計画の達成に向けて（2）

外部成長目標：5,000億円（2030年）の達成に向けて／当面は資産入替を中心施策

◆外部環境及びパイプラインの状況を勘案し、当面は、**資産入替**を中心に、**長期目線**で**ポートフォリオの強化を推進**

◆資産入替にあたっては、**投資目線の異なる**売却先を探索し、**売却益の最大化**を実現し、**投資主へ還元及び内部留保に充当**

現状認識

J-REITマーケット

- **金利上昇**に伴い業績圧迫
- 金利先高観があり、**投資口価格**は軟調に推移

不動産市場

- 投資意欲は底堅い一方で、**賃料上昇によりCap Rateは低位安定**
- **新規供給が限定的な中規模オフィス、賃貸住宅**の賃料増加が堅調

投資法人ポートフォリオ

- 含み益：25.9%（資産入替後）
- 上場後10年が経過し、**買換え特例の活用が可能**

本投資法人の対応方針

	短期	中期		中長期
	第22期（2027/1）	第23期（2027/7）	第24期（2028/1）	第25期（2028/7）～2030年
前提	• 金利上昇 • インフレ継続	• 金利上昇 • インフレ継続するも鈍化	• 金利先高観が払拭	• 中立金利に • J-REITの評価が適正に
優先的なアクション	• 資産入替公表（9/14） • 更なるアクションを検討	• **長期目線にたった資産入替** • 匿名組合出資、メザニンローン債権投資 • 投資口価格水準に応じて**資本コストを意識した**施策の実行		**外部環境の変化に伴い採りうる選択肢の増加を想定**
外部成長（資産入替）	**取得（候補）** • KOKO HOTEL 大阪新世界 • 匿名組合出資2案件	**取得（候補）** • **割安に取得可能**な**パイプライン**物件群 P.19参照 • **内部成長への寄与**が期待できる**好立地物件** ⇒ **スポンサー保有の築浅住宅**		
	譲渡（候補） • ワシントンR&B ホテル梅田東	**譲渡（候補）** • 収益力の向上、ライフサイクルコスト等から選定 • 投資目線の異なる売却先の探索と売却益の最大化 • **売却益**は**分配金**及び**内部留保**に充当		
財務	• 短期借入実施 • 返済後**LTVは維持**	• **長期目線**にたち**LTV水準をコントロール** P.18参照		
内部成長	分配金目標の達成に向けて**内部成長に注力**　P.16参照			
分配金その他	• 実績EPU：1,704円（2026/7期：1,737円）	• ターゲット：1,700円～1,800円（売却益除くEPUのみ） ※不足する場合は**売却益の還元**でカバー		新中期計画の達成を目指す • 分配金目標 1,913円以上 • 資産規模目標 5,000億円

4. 新中期計画の達成に向けて（3）

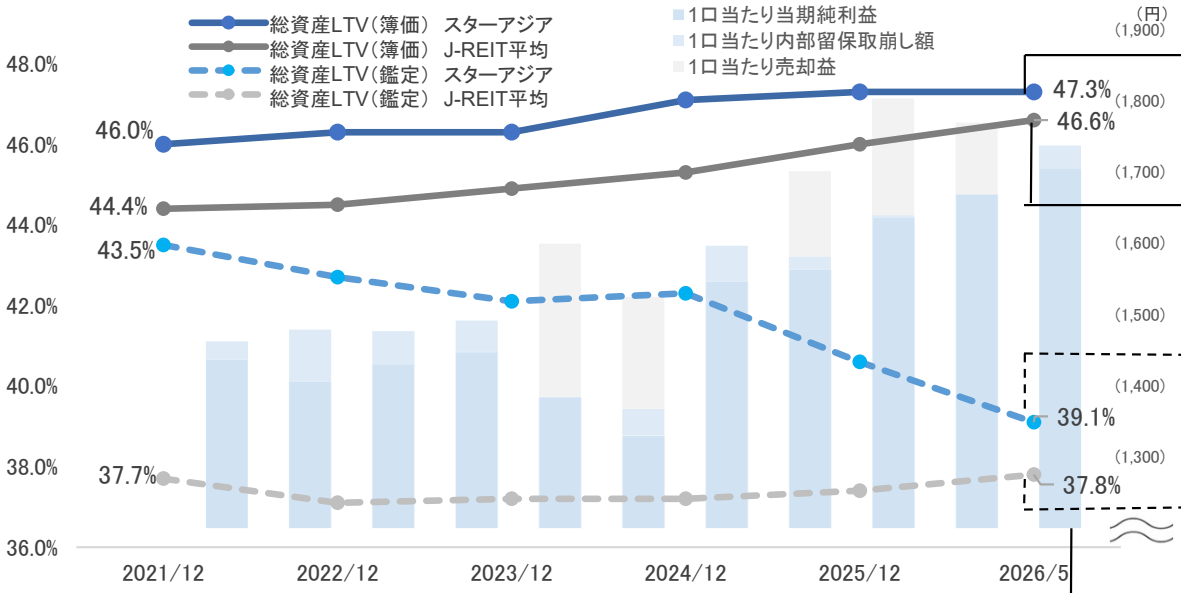
財務に係る取組／LTVコントロールの実績及び今後の方針

◆金利上昇上昇局面に突入することを想定し、**LTV水準の上昇を抑制した運用を継続**

◆キャッシュフロー成長が期待できる良質な物件を継続的に取得したことによりNOI利回りの上昇を実現

◆長期目線でのポートフォリオ運営により、売却益を除くEPUは増加

＜LTV及び分配金推移（過去5年間）＞



※：簿価LTVは、有利子負債総額÷総資産、時価LTVは、有利子負債総額÷（総資産＋含み損益）を、直近決算期（各年12月期末以前）にかかる決算短信に記載のものをし、単純平均にてREIT平均を算出

本投資法人　総資産LTV（簿価）：1.3%増
- **金利上昇を予測し、LTV水準の上昇を抑制**
- **レバレッジ効果に頼ることなく、DPUの継続的成長を実現**

J-REIT平均の総資産LTV（簿価）：2.2%増

本投資法人　総資産LTV（鑑定）：4.4%減
- **キャッシュフロー成長が期待できる良質な物件を継続的に取得**
- **内部成長ポテンシャルを顕在化させ、鑑定評価は継続的に上昇**

J-REIT平均の総資産LTV（鑑定）：0.1%増

売却益除くEPU　2021年1月期（第10期）対比　**＋16.1%**

・レバレッジ効果に頼ることなく、DPUの継続的成長を実現

＜第11期以降の物件取得実績＞

取得時期	第5回公募増資 2022年8月	第6回公募増資 2023年9月・12月	第7回公募増資 2024年8月	第12回資産入替 2025年9月	合計／平均
取得物件数	3物件	11物件	5物件	2物件	21物件
取得時鑑定NOI利回り	4.5%	4.8%	4.6%	6.4%	4.8%
第21期実績NOI利回り	4.2%	7.1%	5.3%	6.3%	6.1%
取得時鑑定評価額(百万円)	15,670	52,924	39,840	8,870	117,304
第21期末鑑定評価額(百万円)	17,570	69,855	46,330	8,930	142,685

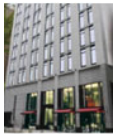
取得時鑑定NOI利回り　対　第21期実績NOI利回り
＋1.3 ポイント

鑑定評価額　取得時対比
＋21.6%増

4. 新中期計画の達成に向けて（4）
パイプラインの状況

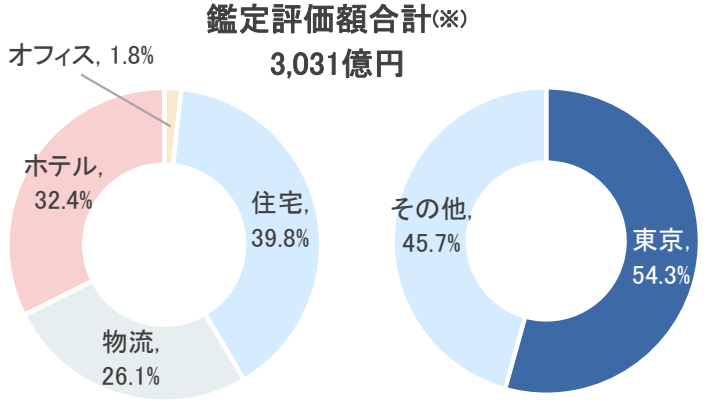
STAR ASIA Investment Corporation

パイプライン

	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	KOKO HOTEL Residence 京都二条城
物件名 物件写真					
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	京都府京都市
建築時期	2013年4月	2019年9月	2006年7月	1999年4月	2019年4月
タイプ	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス	リミテッドサービス
部屋数	207室	205室	230室	190室	36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・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・観光需要も取り込む	世界遺産「二条城」徒歩圏、1室最大8名まで宿泊可能なライフ設備が充実したレジデンスタイプホテル

	HAKUSAN HOUSE	KAMIKITA HOUSE	新城マザーセンター
物件名 物件写真			
所在地	東京都文京区	東京都杉並区	愛知県新城市
建築時期	2018年1月	2019年12月	2022年5月
特徴等	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充実した共用スペースを提供 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		高性能のマテハンを完備した収容能力・機動力のある完全自動冷凍倉庫 スターアジアグループは、物流倉庫事業、輸配送事業等を行うナオヨシ㈱との間で共同投資契約を締結済み

スターアジアグループの運用中物件の概要



(※)2026年7月31日時点。本投資法人が取得予定である物件及び優先交渉権を保有している物件を除きます。

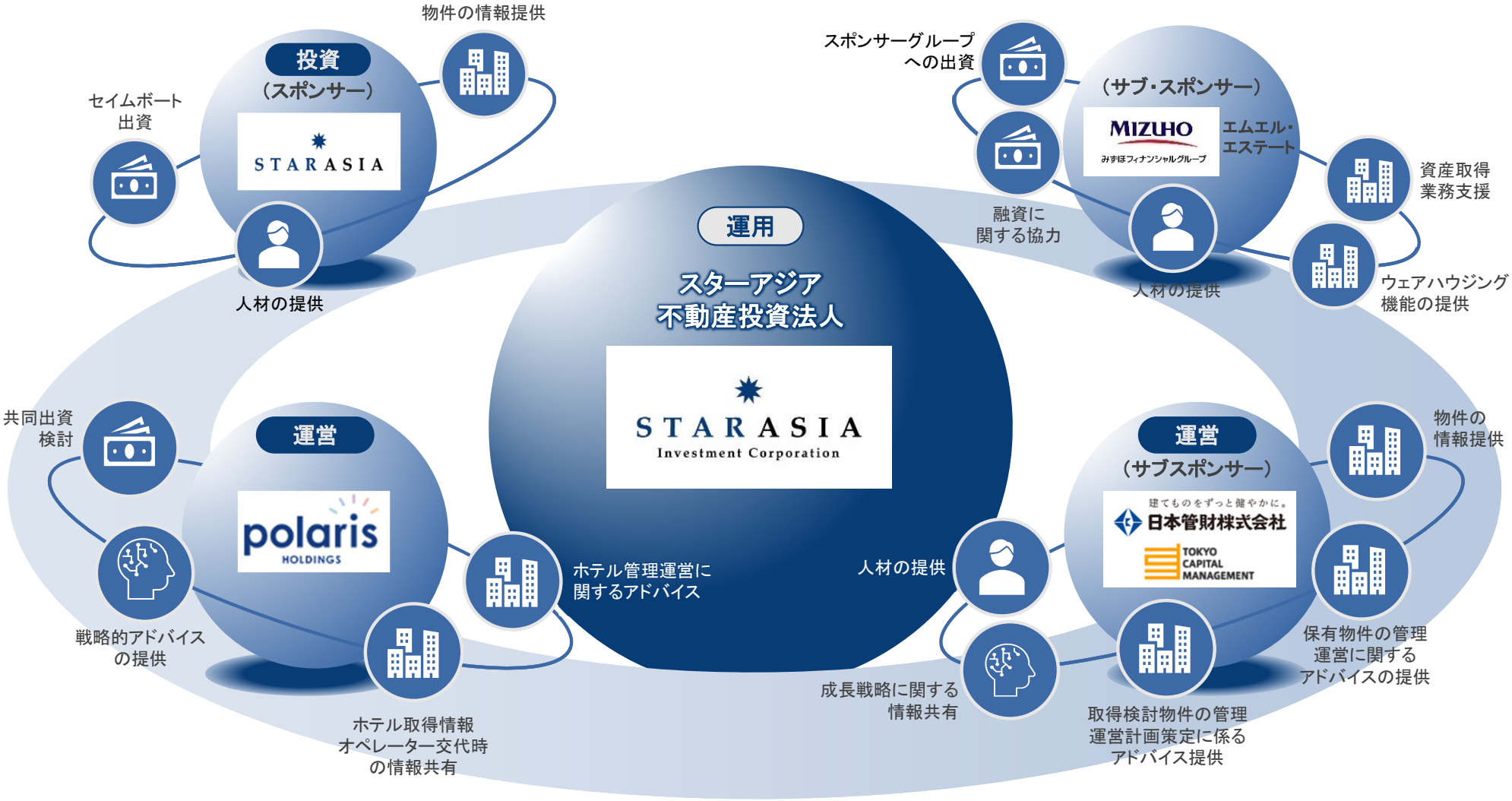
4. 新中期計画の達成に向けて（5）

本投資法人の成長をサポートする、強化された不動産関連エコシステム

STAR ASIA Investment Corporation

スターアジアグループにおける不動産関連エコシステム

◆ 不動産関連エコシステム上の各社・グループとの協働により、外部・内部成長機会を拡大

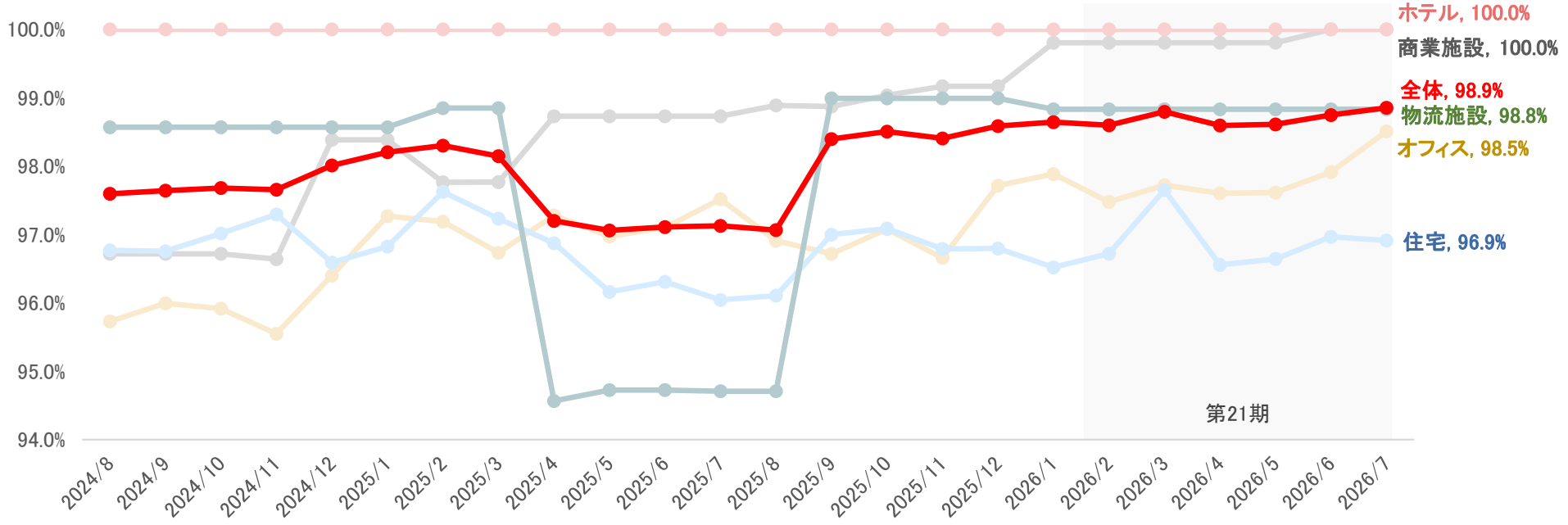


5. 第21期(2026年7月期)運用状況

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（1）

稼働率の状況

◆ 第21期ポートフォリオ（不動産等）全体として**安定的に推移**
◆ 稼働率の水準を維持したうえで、各アセットタイプの特性に合わせて**賃料増額**へ注力



	第18期末	第19期末	第20期末	第21期						
	2025/1	2025/7	2026/1	2026/2	2026/3	2026/4	2026/5	2026/6	2026/7	期中平均
オフィス	97.3 %	97.5 %	97.9 %	97.5 %	97.7 %	97.6 %	97.6 %	97.9 %	98.5 %	97.8 %
商業施設	98.4 %	98.7 %	99.8 %	99.8 %	99.8 %	99.8 %	99.8 %	100.0 %	100.0 %	99.9 %
住宅	96.8 %	96.0 %	96.5 %	96.7 %	97.7 %	96.6 %	96.6 %	97.0 %	96.9 %	96.9 %
物流施設	98.6 %	94.7 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %
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	**98.2 %**	**97.1 %**	**98.6 %**	**98.6 %**	**98.8 %**	**98.6 %**	**98.6 %**	**98.7 %**	**98.9 %**	**98.7 %**

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（2）

運用実績及び今後の運用方針

STAR ASIA Investment Corporation

	第21期（2026年7月期）運用実績	第22期（2027年1月期）、第23期（2027年7月期）運用方針
ホテル	■ 21物件、平均取得価格 52.0億円 ■ ポラリス運営16ホテルからの賃料：当初予想比 **2.9%増** ホテルポートフォリオ全体：当初予想比 **2.5%増** ■ ポラリス運営16ホテルのKPI 稼働率 ： 90.2%　ADR ： 14,144円　RevPAR ：12,755円 ■ ADR向上への取組み： 継続的な客室の改装等（最大宿泊可能人数の増加、客室設備の更新）	■ 資産入替の実行／The BREAKFAST HOTEL 福岡天神におけるオペレーターのポラリスへの交代 ～ ポラリス運営ホテル比率の拡大 ■ ポラリス運営全17ホテルのKPI想定（上記オペレーター交代物件を除く） 第22期　稼働率 ： 89.9%　ADR ： 14,684円　RevPAR ： 13,195円 第23期　稼働率 ： 89.7%　ADR ： 15,167円　RevPAR ： 13,609円 ■ 通年比較可能なポラリス運営14ホテル 22期・23期予想平均RevPAR **5.5%増**（対20期・21期実績） ■ 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
オフィス	■ 21物件、平均取得価格 35.6億円 ■ 賃料共益費収入（対前期比）： **＋47,656千円**（増収率 **2.2%**） ■ 期中平均稼働率：97.8%／実質稼働率：96.9% ■ 新規契約及び契約更新時等の賃料増額 ： **＋8,296千円/月** 賃料ギャップキャッチアップ ： **78.6%** ■ 更新時増額応諾率（契約面積ベース）： **55.8%**	■ 第22期期中平均稼働率 ： 98.8%／第23期期中平均稼働率 ： 97.3% ■ 賃料ギャップ総額（22期）： **7,431 千円/月** ■ 賃料ギャップ総額（23期）： **11,230 千円/月** ■ 賃料増額に向けて注力 ～ 解消率の向上を目指す
住宅	■ 18物件、平均取得価格 18.8億円 ■ 期中平均稼働率 ： 96.9%（前期比 ＋0.2%） ■ 対前期比賃料共益費収入 ： **＋4.1%**（セイムストアベース） ■ 新規契約及び契約更新時等の賃料増額 ： **＋6,678千円/月** ■ 契約更新時増額応諾率 ： **65.9%**	■ 第22期期中平均稼働率 ： 97.2%／第23期期中平均稼働率 ： 97.2% ■ 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）
物流施設	■ 8物件、平均取得価格 37.4億円 ■ 期中平均稼働率 ： 98.8%（前期比 ＋0.5%） ■ 既存テナントとの賃料増額を実現 増額率 ： **2.6%増**（1テナント、2027年7月より）	■ テナント要望を丁寧に汲み取りテナントとの良好な関係を維持 ■ 1テナントと賃料増額、定期建物賃貸借契約への移行につき協議中 ■ 定期建物賃貸借契約の再契約、賃貸借契約更新のタイミングで賃料増額交渉の実施を検討
商業施設	■ 都市型商業施設 ： 3物件、郊外型商業施設 ： 2物件 ■ 期中平均稼働率 ： 99.9% ／ 空室区画へのテナント誘致進捗 ■ 次期以降に賃貸借契約期間満了を迎えるテナントとの再契約交渉に注力	■ 第22期期中平均稼働率 ： 99.6%／第23期期中平均稼働率 ： 99.9% ■ シュロアモール筑紫野 ： 契約期間満了テナントとの賃料増額交渉継続 テナント入替の検討 ■ 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

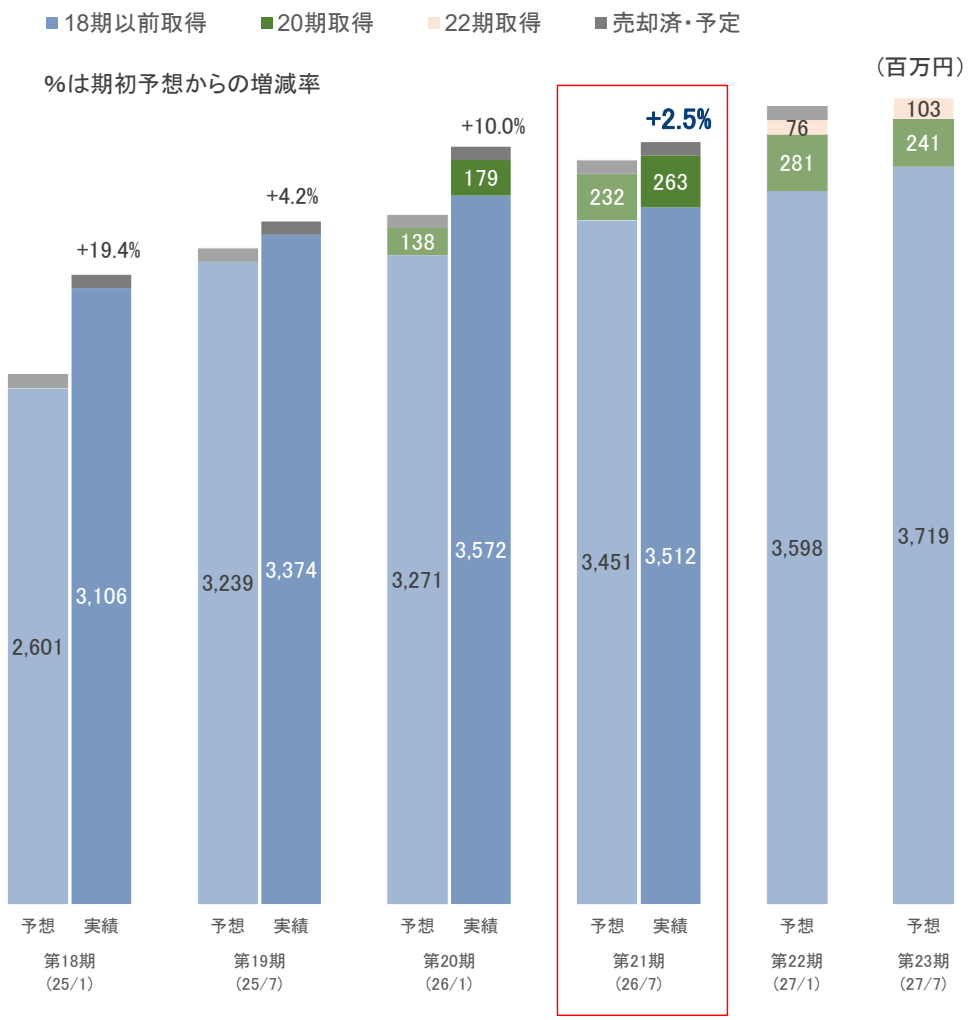
5. 第21期（2026年7月期）運用状況（3）

ホテル① ポートフォリオの状況

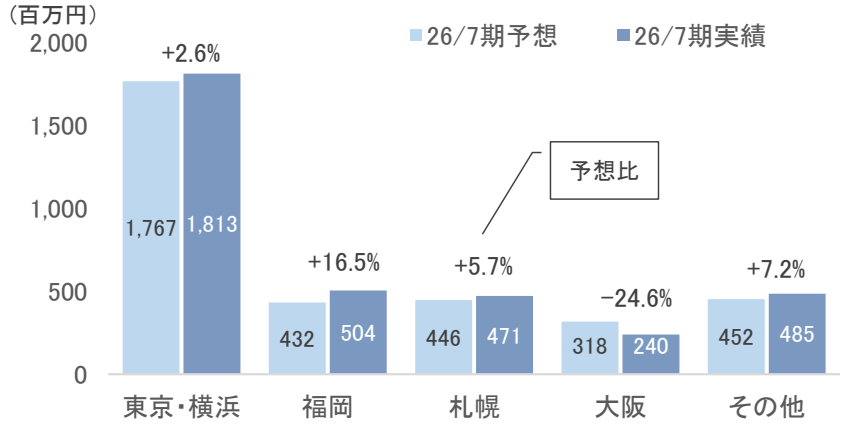
◆ 賃料総額は当初予想比**2.5%増**。第14期以降継続して期初予想を上回る運用を継続

◆ ポラリス運営ホテルは16物件、**全国主要都市に分散**しており、エリアによる宿泊需要の強弱を補完し、収益の安定化に資すると同時に、様々な宿泊需要を取り込み、収益増に貢献

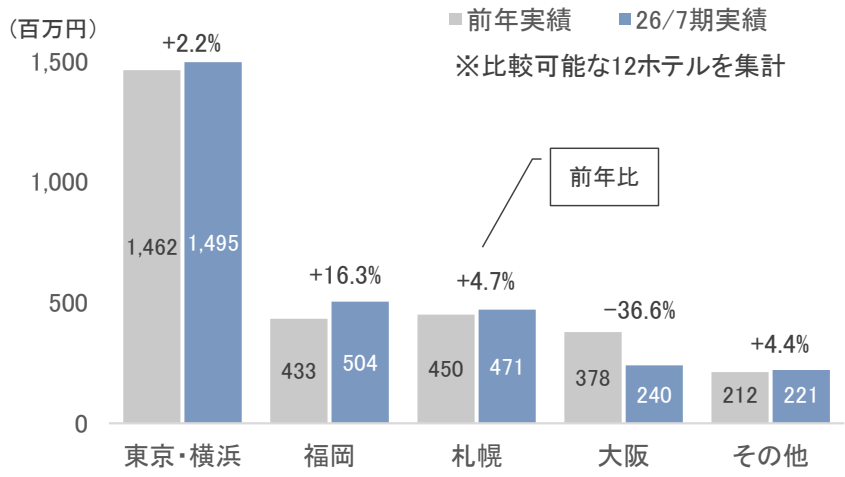
ホテルからの賃料収入推移



ポラリス運営ホテルからの賃料実績（エリア別・予想比）



ポラリス運営ホテルからの賃料実績（エリア別・前年比）



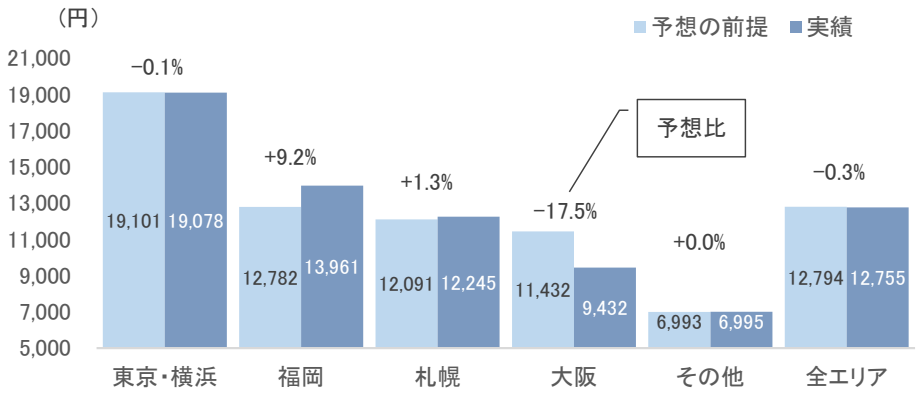
5. 第21期（2026年7月期）運用状況（4）

ホテル② ポラリス運営ホテルの経営指標

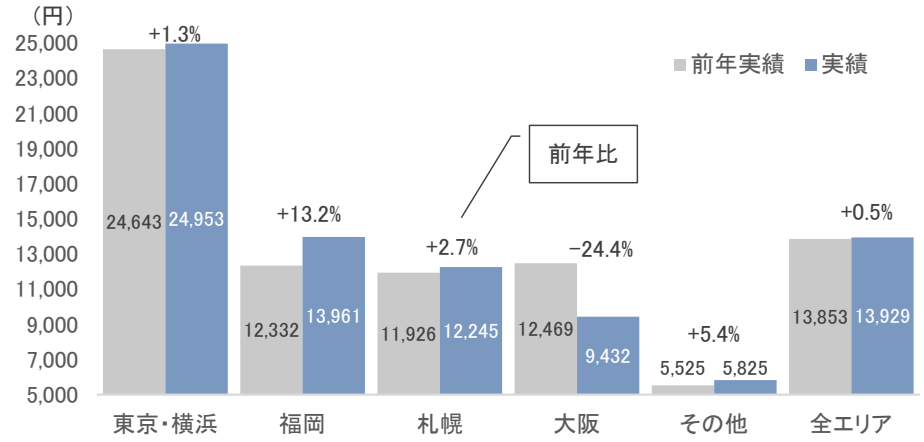
STAR ASIA Investment Corporation

2026年7月期 実績KPI

＜RevPAR 予想対比＞



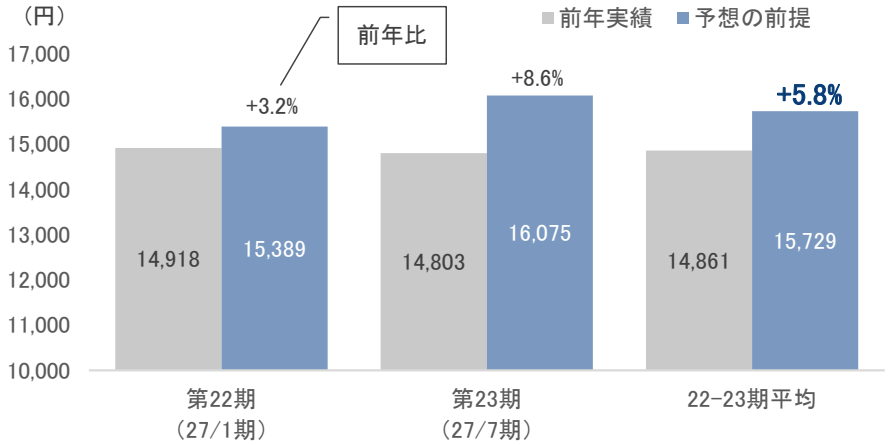
＜RevPAR 前年実績比＞



※2025年2月より継続してポラリスが運用する12ホテルについて集計

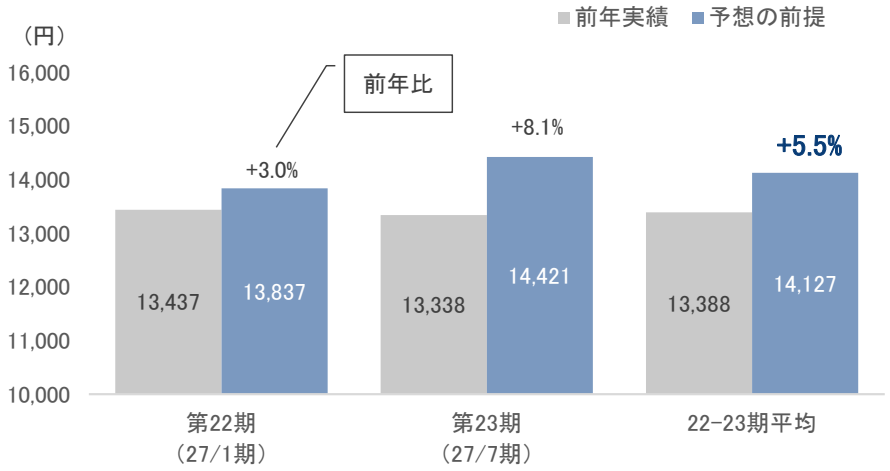
2027年1月期、2027年7月 予想KPI

＜ADRの前提＞



※2025年8月より継続してポラリスが運用する14ホテルについて集計

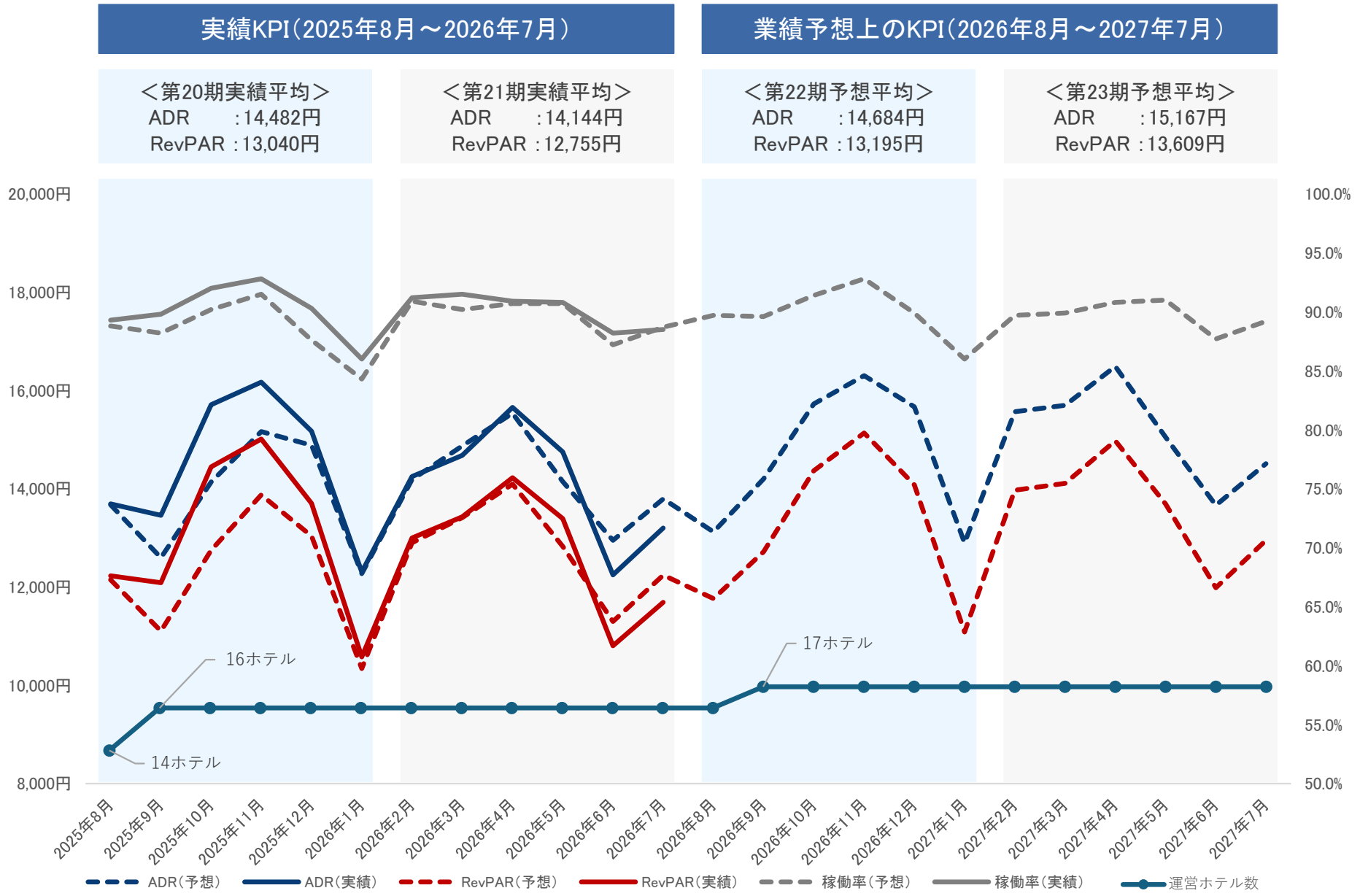
＜RevPARの前提＞



※2025年8月より継続してポラリスが運用する14ホテルについて集計

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（5）

ホテル③ ポラリス運営ホテルの経営指標



5. 第21期（2026年7月期）運用状況（6）

ホテル④　将来の収益向上に向けた取り組み

◆ 固定賃料のホテル1物件において、契約期間中に賃料増額を実現、2026年8月より**28.6%増**
◆ The BREAKFAST HOTEL 福岡天神における**高収益構造のポラリスへのオペレーターチェンジ**／今後も同様の取組みを検討

収益向上に向けた取り組み

＜ポラリス運営以外のホテルの状況＞

物件名	定期借家契約満了時期	今後の取組み
ワシントンR&Bホテル梅田東	普通借家契約	2027年1月売却予定
The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	2027年	**オペレーター交代予定**
グランジット秋葉原	2037年	—
あべのnini（ホテル）	2032年	**2026年8月より賃料増**
レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	2037年	—

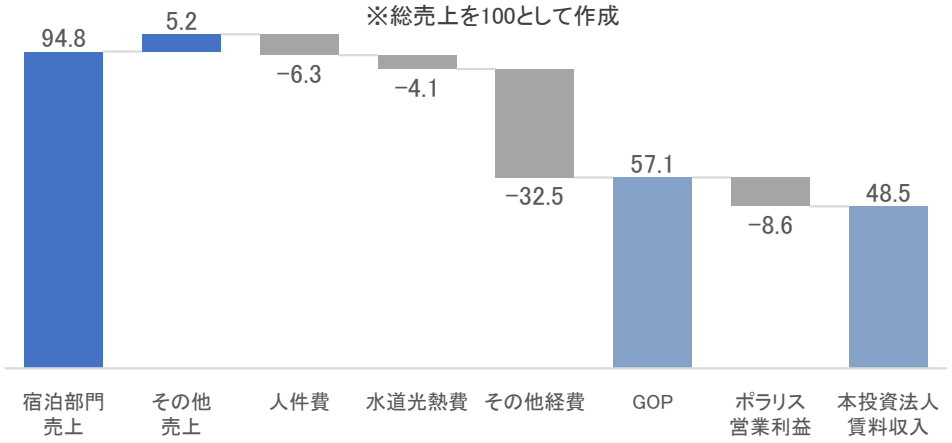
＜ワシントンR&Bホテル梅田東＞
- ポラリスが運営するKOKO HOTEL 大阪新世界へ資産入替
- 固定賃料 → 変動賃料が組み入れられた賃料体系

＜The BREAKFAST HOTEL 福岡天神＞
- 2027年3月賃貸借契約期間満了、**ポラリスへオペレーター交代予定**、一層の収益増への貢献を期待

＜あべのnini（ホテル）＞
- テナントに対して賃料増額の申入れ～交渉の実行
- 賃料増額を実現、2026年8月より**28.6%増**

ポラリス運営ホテルの収益構造

＜ポラリス運営ホテルにおける人件費等の構成比＞



＜高いGOPマージン＞
- ポラリスによる効率的な運営により高いGOPマージンを実現
- 57.1%（2025年8月からの1年間の平均）

＜人件費及び水道光熱費＞
- 人件費 ： 6.3%、水道光熱費 ： 4.1%
- 人件費＋水道光熱費の10%上昇は、宿泊部門売上1.1%増でオフセット可能

＜その他経費＞
- 主として、OTA手数料、広告宣伝費、清掃費、リネン、飲料・アメニティコスト等

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（7）

オフィス① 運用状況 1

◆ 賃料増額への継続的取組～第21期の月額**賃料増額 ＋8,296千円**（前期末賃料ギャップ10,548千円、**解消率 78.6%**）を実現
◆ 賃料ギャップは拡大傾向～賃料増額の機会拡大／賃料ギャップ総額（月額） **7,431千円**（第22期）、**11,230千円**（第23期）

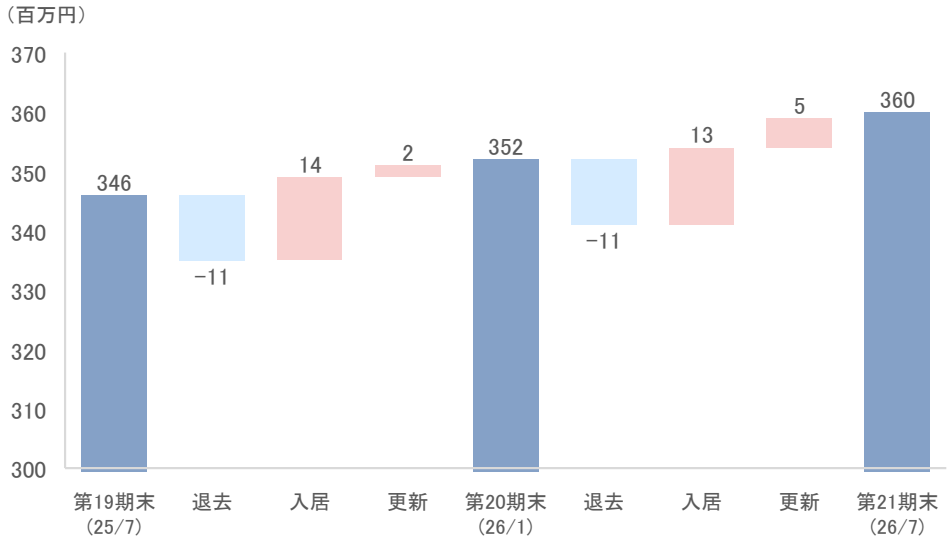
オフィス運用状況

＜基礎情報＞
■ 21物件、平均取得価格 35.6億円、総賃貸可能面積 88,681.49㎡

＜第21期実績＞
■ 新規テナント誘致 ： 13テナント（従前対比平均 **20.5%増**）
フリーレント ： 平均 2.0ヶ月
■ 更新等 ： 61テナント（従前対比平均 **4.6%増**）
■ 賃料共益費収入（対前期比）： **＋47,656千円**（増収率 **2.2%**）

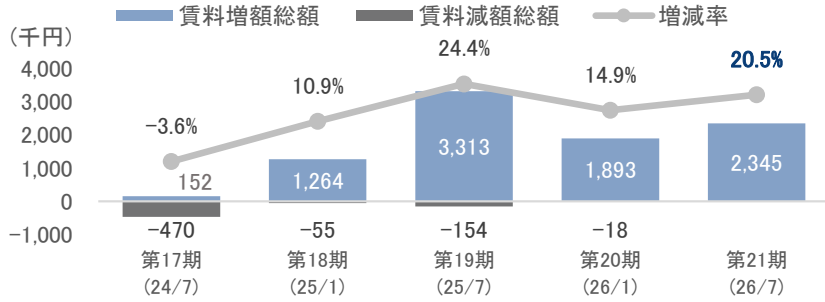
＜第22期以降の見込み＞
■ 期中平均稼働率 ： 第21期 97.8%（実績） / 第22期 98.8% → 第23期 97.3%
期末平均稼働率 ： 第21期 98.5%（実績） / 第22期 97.9% → 第23期 96.7%

期末時点月額賃料総額の推移

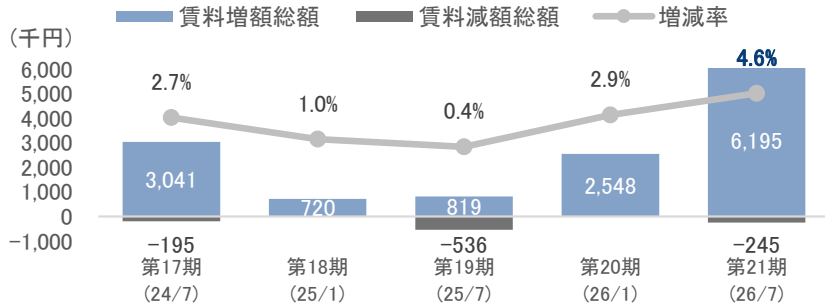


テナント入替・契約更新時の賃料増額

＜テナント入替時　月額賃料増減額・率の推移＞（注1）



＜既存テナント　月額賃料増減額・率の推移＞（注2）



＜テナント入替時 ＋ 契約更新時＞（注3）

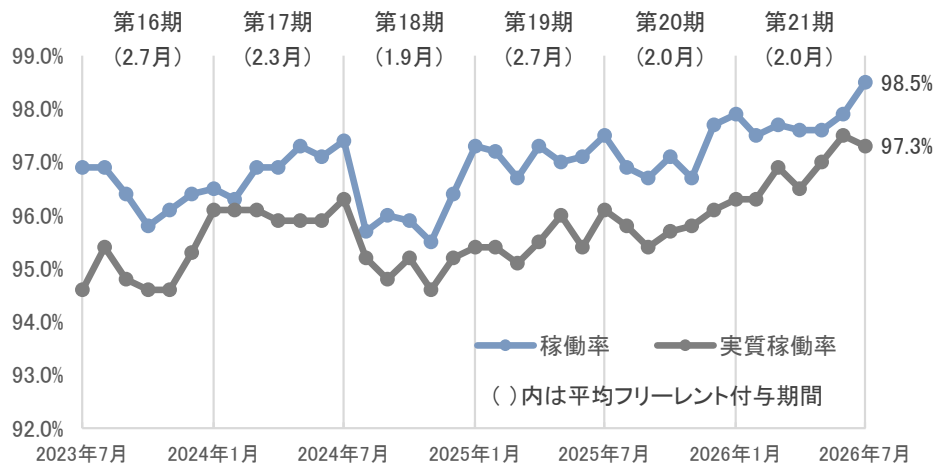
	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	**第21期 (26/7)**
賃料増減額（千円）	2,528	1,929	3,441	4,423	**8,296**
賃料増減率	2.2 %	2.3 %	3.8 %	4.4 %	**5.9%**

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（8）

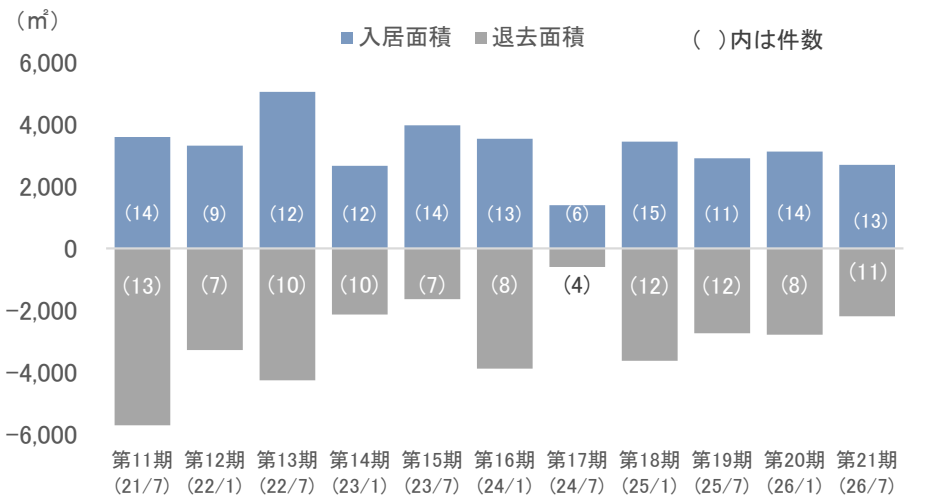
オフィス② 運用状況 2

STAR ASIA Investment Corporation

契約稼働率/実質稼働率(※)推移

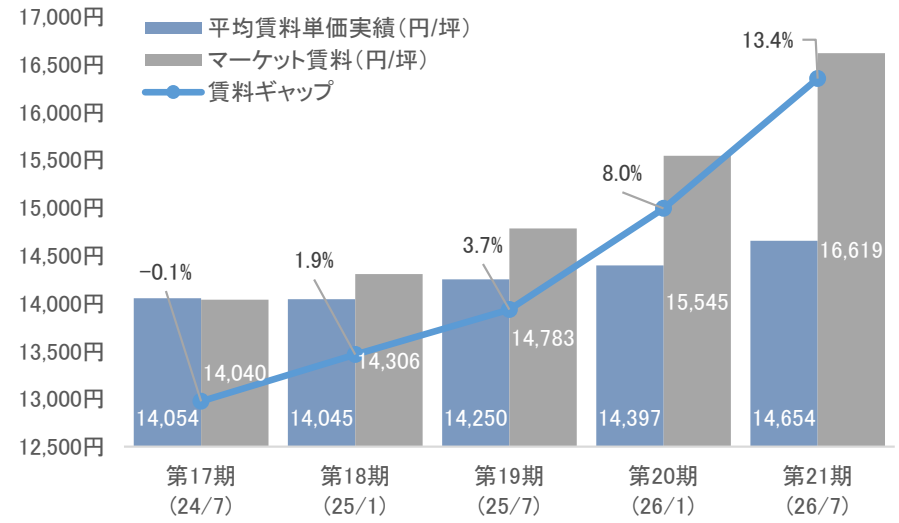


テナント入退去の推移（面積・件数）

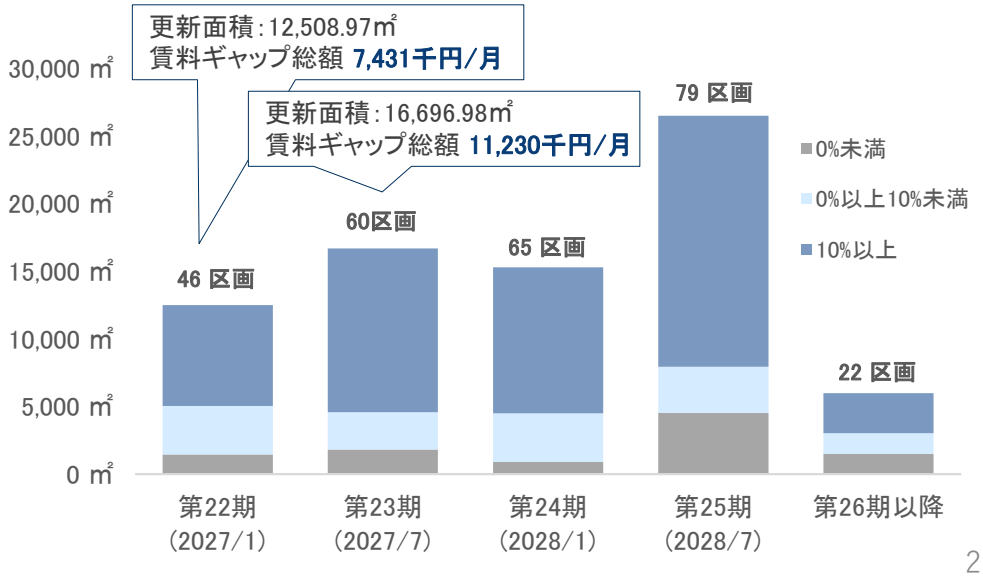


(※)実質稼働率＝(契約面積－フリーレント適用面積)÷賃貸可能面積

契約賃料/マーケット賃料推移



オフィステナントの契約更新時期と賃料ギャップ



5. 第21期（2026年7月期）運用状況（9）

オフィス③　アミューズメントメディア学院本館に係るバリューアッド戦略

◆ アミューズメントメディア学院本館における解約通知受領を好機ととらえ、**バリューアッド**の実現に向けた**様々なオプションを比較検証**した上で、最良の施策を採ることにより**資産価値向上**を目指す

◆ 過去の同様のケース（アミューズメントメディア学院新館）では、**Buzz Group**への**1棟貸リテナント**に成功、**賃料を1.5倍**に引上げ

アミューズメントメディア学院本館の概要



■ 渋谷駅と恵比寿駅の中間に立地



解約通知	2027年4月15日（23期中）退去予定
取得価格/帳簿価格	2,580百万円 / 2,606百万円
鑑定評価額	3,180百万円 （2026年7月末基準）
賃貸可能面積	1,892.18 ㎡ （1棟貸ベース）
賃貸可能面積割合	0.4% （ポートフォリオ全体に占める割合）
21期運用実績	NOI : 50百万円 / NOI利回り : 3.9%

バリューアッド戦略／オプション

＜オプション ①＞ 継続保有	＜オプション ①-1＞ 1棟貸		■（旧）アミューズメントメディア学院新館（現：アーバンセンター渋谷サウス）のケースと同様に1棟借テナントを探索し、賃料増額を狙う ■ テナント候補探索中
	＜オプション ①-2＞ マルチテナント化	通常のオフィス仕様	■ 通常のオフィス仕様へ変更後、リテナントにより収益向上を企図 ■ 費用対効果につき検証中
		セットアップオフィス化	■ セットアップオフィスとすることで、より高い賃料の獲得を企図 ■ セットアップオフィス化工事に係る費用見込みとターゲット賃料により増収効果につき検証中
	＜オプション ①-3＞ 商業用途への変更		■ 渋谷・恵比寿エリアという立地特性に鑑み、商業用途への変更検討 ■ テナント誘致の可能性検証と同時に、必要な費用額を算出し、収益向上効果の検証中
＜オプション ②＞ 売却			■ 資産入替対象資産として売却の検討、潜在的な買い手候補の有無を確認中 ■ 含み益の顕在化による投資主への分配

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（10）
住宅

◆ 賃料増額の継続的実現 ～ 増額率は上昇傾向 **＋6,678千円/月**（**＋10.6%**）／賃料増額応諾率 **65.9%**
◆ 住宅における対前期比増収実績：**4.1%増**、**44百万円**（セイムストア、賃料＋共益費の総額ベース）／引き続き賃料増額に注力

住宅運用状況

＜基礎情報＞ 全18棟／総住宅戸数 1,215戸／総住宅面積 71,859.72㎡

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 ㎡	748戸	52,614.49㎡
	（5.1 %）		（21.7 %）		（73.2 %）

※第21期末時点で保有する18物件ベース

＜第21期実績＞

更新時の増額応諾率 **65.9%**、合計 **6,678千円/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	増額率	戸数	増額率
新規入居	11 戸	16.1 %	27 戸	9.7 %	55 戸	13.3 %
更新	31 戸	2.9 %	74 戸	3.1 %	244 戸	12.9 %
解約	11 戸	—	30 戸	—	49 戸	—

※増減率は賃料ベース、期中増額の更新住戸含む

賃料増額トピックス

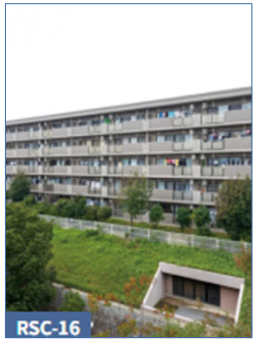
＜アーバンパーク鶴見＞

■ 社宅利用住宅（45戸）更新時賃料 **16.7%増**



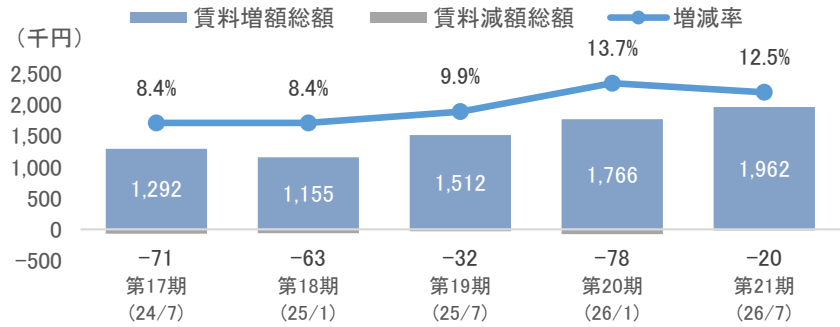
＜アーバンパーク常盤台公園＞

■ 社宅利用住戸（59戸）更新時賃料 **50.3%増**

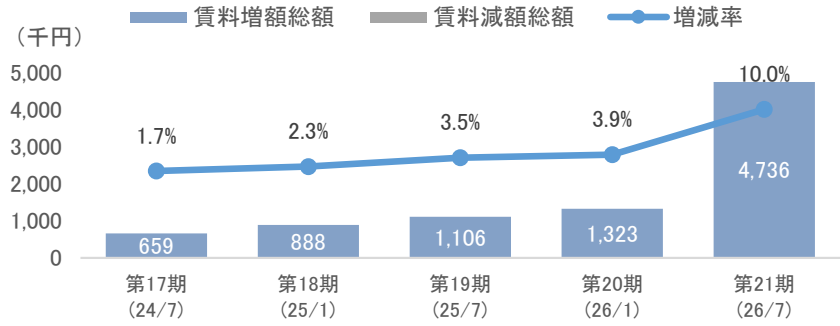


テナント入替・契約更新時の賃料増額

＜テナント入替時　月額賃料増減額・率の推移＞（注1）



＜契約更新時　月額賃料増減額・率の推移＞（注2）



＜テナント入替時 ＋ 契約更新時＞（注3）

	第17期（24/7）	第18期（25/1）	第19期（25/7）	第20期（26/1）	**第21期（26/7）**
賃料増減額（千円）	1,880	1,980	2,586	3,011	**6,678**
賃料増減率	3.5%	3.9%	5.5%	6.5%	**10.6%**

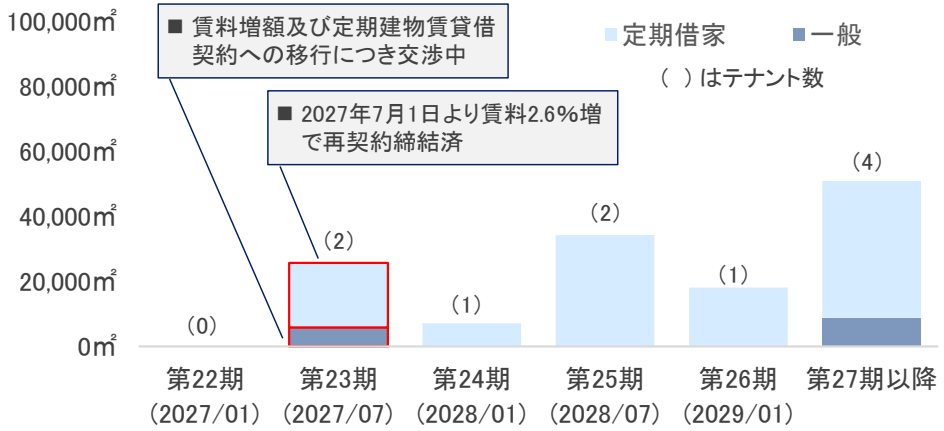
5. 第21期（2026年7月期）運用状況（11）
物流施設

◆ 第21期は安定的に推移／第23期に定期建物賃貸借契約の期間満了の1テナントとは従前対比**2.6%増**で再契約締結済
◆ 第23期に契約更新の1テナントとは**賃料増額、定期建物賃貸借契約への移行**につき交渉中

物流施設　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 ㎡	95.7 %
原木ロジスティクス	東京圏	千葉県市川市	12,471.50 ㎡	100.0 %
所沢ロジスティクス	東京圏	埼玉県所沢市	5,994.75 ㎡	100.0 %
船橋西浦ロジスティクスⅡ	東京圏	千葉県船橋市	6,316.32 ㎡	100.0 %
松伏ロジスティクス	東京圏	埼玉県北葛飾郡	19,833.47 ㎡	100.0 %
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	東京圏	千葉県船橋市	8,902.08 ㎡	100.0 %
合計／平均			139,937.57 ㎡	98.8 %

契約更新/満了時期の分布

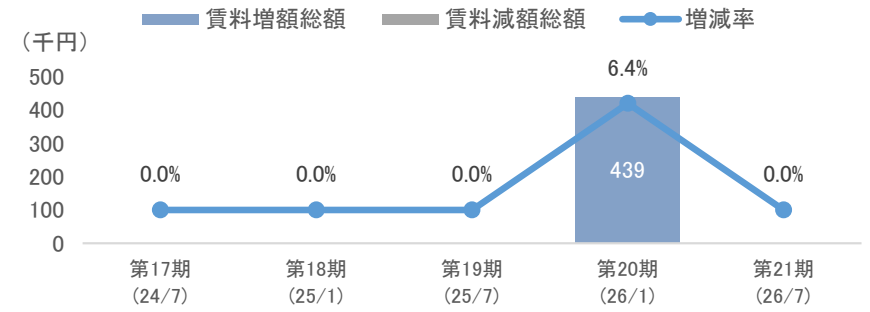


定借比率※ ： 89.1 %　　**平均残存年数※ ： 2.3 年**

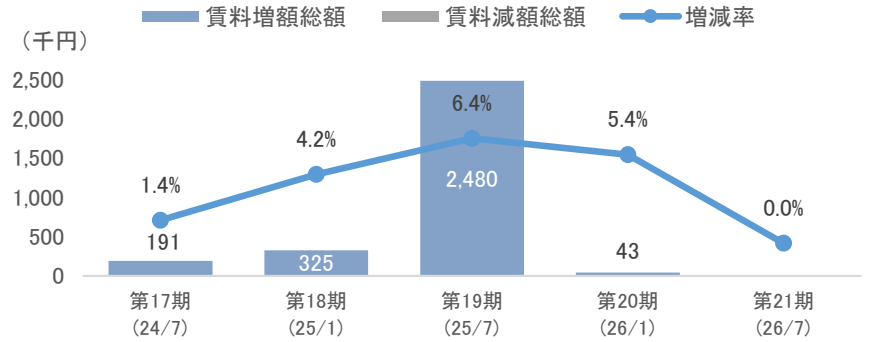
（※）定借比率とは、大口テナント（契約面積1,000㎡以上）中の定期建物賃貸借契約の比率（面積ベース）をいい、平均残存年数は定期建物賃貸借契約のみの平均残存年数を契約面積で加重平均した数値です

テナント入替・再契約時の賃料増額

＜テナント入替時　月額賃料増減額・率の推移＞（注1）



＜契約更新時　月額賃料増減額・率の推移＞（注2）



（注3）

	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	**第21期 (26/7)**
賃料増減額（千円）	191	325	2,480	482	0
賃料増減率	1.4%	4.2%	6.4%	6.3%	–

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（12）
商業施設

◆ シュロアモール筑紫野：定期建物賃貸借契約の期間満了に向け、テナント入替も視野に入れた賃料増額施策を推進中
◆ 第22期テナント退去1区画においては、従前賃料から**48.7%増**で再契約締結済

商業施設　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	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	25	30,761.94 ㎡	100.0 %
合計／平均			38	60,811.21 ㎡	100.0 %

※テナント数は第21期末時点

第21期運用状況／第22期以降の取組み

＜第21期トピックス＞

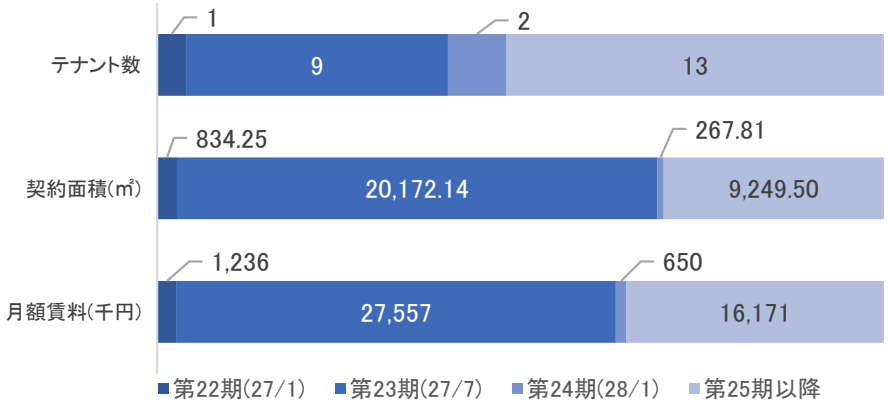
■ シュロアモール筑紫野　：　新規テナント誘致 1件
稼働率微増 99.6%（期初）→ 100.0%（期末）

＜第22期以降の取組み＞

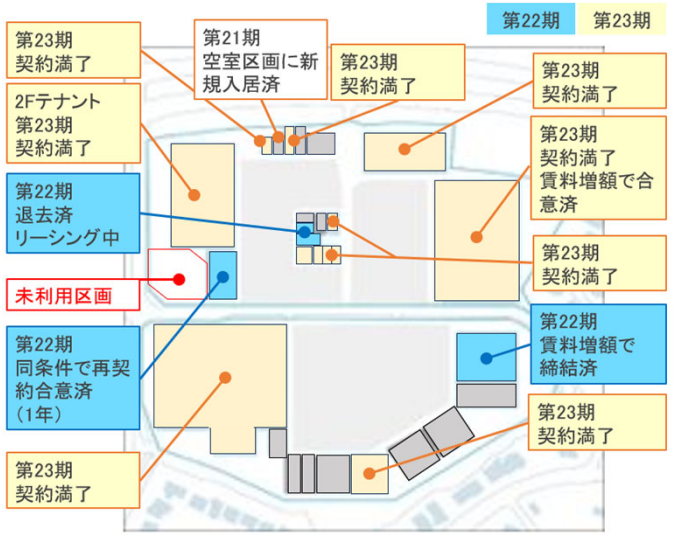
■ 郊外型商業施設は、売却方針を維持
～ 保有期間中は収益の最大化を目指した運用を継続
■ 都市型商業施設3物件については、安定稼働を想定
■ シュロアモール筑紫野　：　第22期中のテナント動向
1区画 ： 同条件で1年間の再契約締結予定
2区画 ： 前テナント退去／リーシング中
1区画 ： 現テナント再契約（賃料**48.7%増**）
■ 第23期以降の定期建物賃貸借契約期間の満了に向け、
①賃料増額での再契約 ②テナントの戦略的入替を検討中

シュロアモール筑紫野の内部成長

＜シュロアモール筑紫野における賃貸借契約期間の満了時期＞



＜シュロアモール筑紫野：契約更新状況の進捗＞

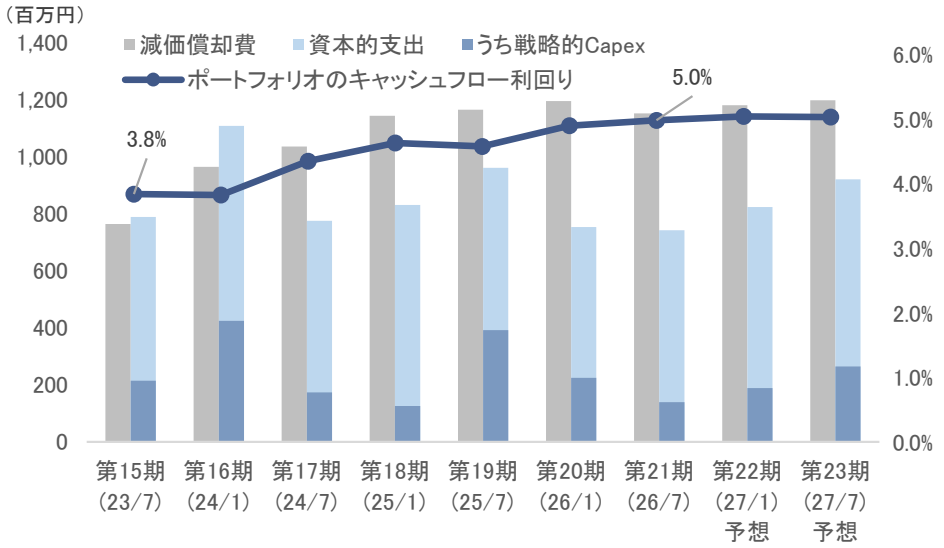


5. 第21期（2026年7月期）運用状況（13）

CAPEXコントロールの実績

◆ **戦略的CAPEX投資**として、投資効率を勘案し、将来の収益増、資産価値向上、テナント満足度向上に資する工事等を実施
◆ ポートフォリオ築年数の若返りにより、戦略的CAPEXへの投資余力が拡大

CAPEXコントロール



（単位：百万円）

	第15期 (23/7) 実績	第16期 (24/1) 実績	第17期 (24/7) 実績	第18期 (25/1) 実績	第19期 (25/7) 実績	第20期 (26/1) 実績	第21期 (26/7) 実績	第22期 (27/1) 予想	第23期 (27/7) 予想
減価償却費	763	963	1,034	1,142	1,163	1,194	1,151	1,179	1,196
CAPEX	787	1,107	774	830	959	752	741	822	919
（うち戦略的CAPEX）	(214)	(424)	(173)	(125)	(391)	(224)	(139)	(188)	(264)
CAPEX／減価償却費	103.2%	114.9%	74.8%	72.7%	82.5 %	63.0 %	64.4%	69.7%	76.9%
平均築年数	25.0年	21.7年	22.2年	20.7年	21.2年	21.4年	21.9年	22.2年	22.7年

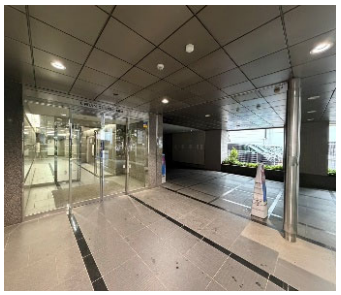
戦略的CAPEX投資

＜第21期に実施した主な戦略的CAPEX投資＞

工事名	工事金額	見込まれる効果
KOKO HOTEL 札幌駅前 トリプルルーム化	6百万円	3名宿泊可能な部屋にすることにより、今後のADR増加につなげる
KOKO HOTEL 大阪心斎橋 客室リノベーション	10百万円	資産価値向上により、将来のADRの増加につなげる
アーバンセンター新横浜 エントランス改修工事	21百万円	テナント満足度向上により、賃料増額につなげる

【アーバンセンター新横浜　エントランス工事】

Before



After



＜第22期に実施予定の戦略的CAPEX投資＞

工事名	工事金額	見込まれる効果
KOKO HOTEL 横浜鶴見 内装補修	9百万円	資産価値向上
KOKO HOTEL 福岡天神 禁煙室新設工事	2百万円	テナント満足度向上

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（14）
財務の状況①

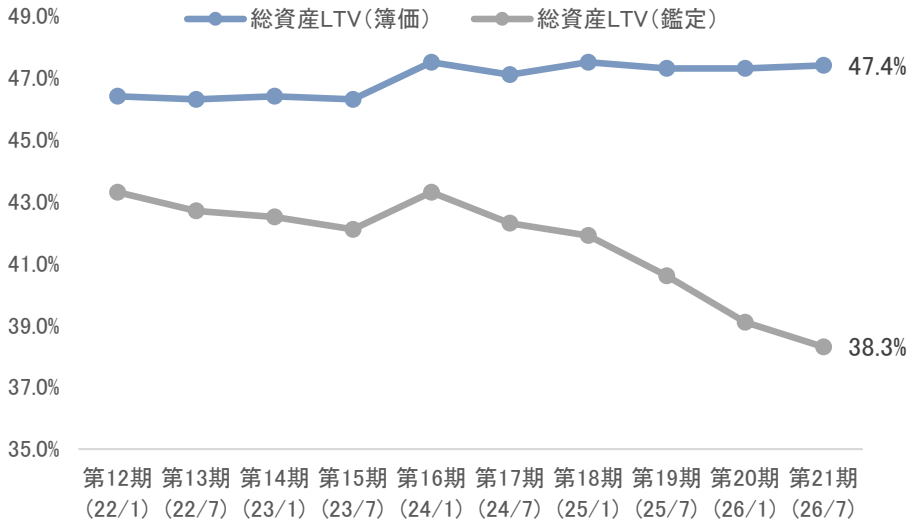
STAR ASIA Investment Corporation

有利子負債の状況（※1）

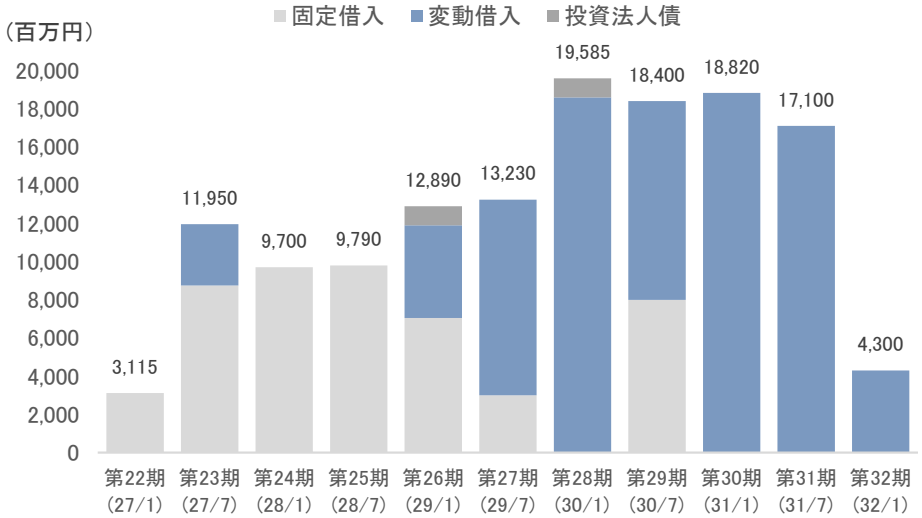
	第20期末（2026/1）	第21期末（2026/7）
LTV（簿価/鑑定）（※2）	47.3 %/39.1%	47.4 %/38.3%
有利子負債残高	138,880 百万円	138,880 百万円
長期比率	100.0 %	100.0 %
平均残存期間	2.9 年	2.7 年
平均借入期間	5.5 年	5.5 年
平均調達金利（※3）	1.38 %	1.63 %
固定金利比率（※3）	49.4 %	42.8 %
格付（JCR/R&I）	A＋（安定的）/A（安定的）	A＋（安定的）/A（安定的）

（※1）投資法人債を含めた状況を記載しています。
（※2）LTV（簿価）=有利子負債残高÷総資産、 LTV（鑑定）＝有利子負債残高÷（総資産＋鑑定評価額－不動産等帳簿価額）（※3）金利スワップによる金利の固定化を勘案しています。

LTVの推移



返済時期の分散状況（2026年8月末日時点）



バンクフォーメーション（2026年7月末日時点）

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%

5. 第21期（2026年7月期）運用状況（15）
財務の状況②

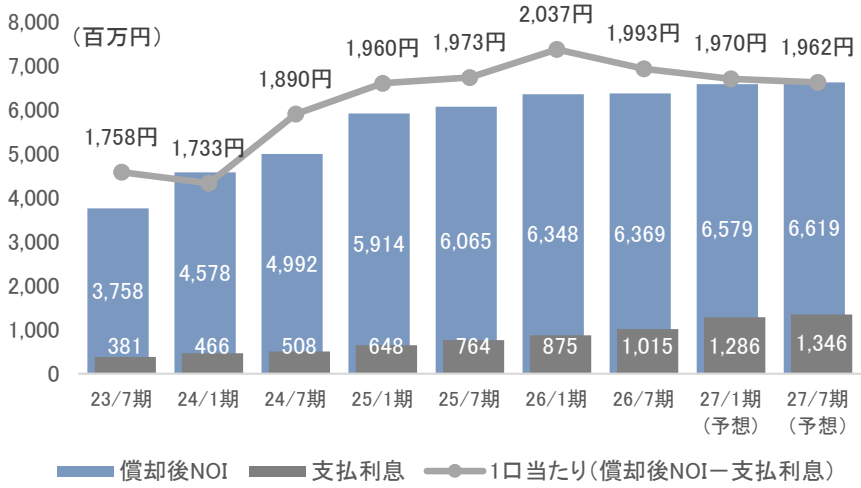
STAR ASIA Investment Corporation

金利上昇の影響

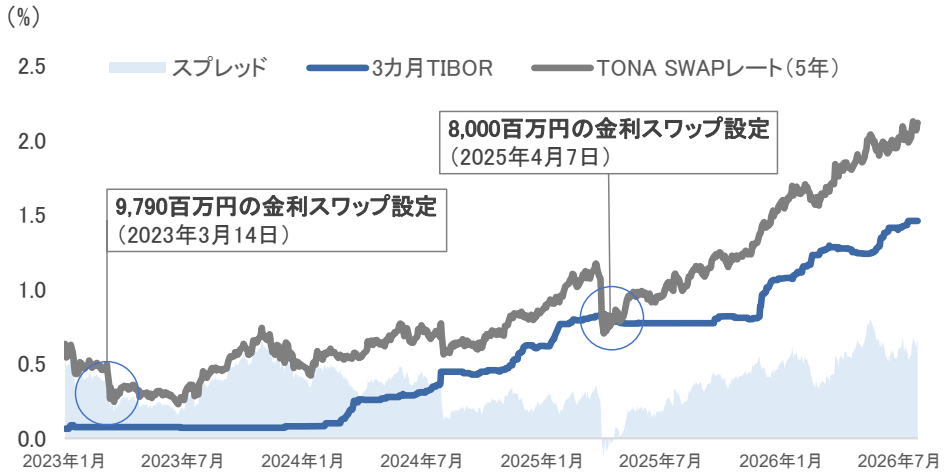
＜金利感応度＞

		第22期（2027/1）	第23期（2027/7）
有利子負債残高（期末時点）		138,880百万円	138,880百万円
変動金利比率（期末時点）		65.2%	71.5%
業績予想の前提	3か月TIBOR（期中）	164bp	175bp
	3か月TIBOR（期末）	175bp	175bp
金利10bp上昇時のDPU影響額		17.3円／口	17.5円／口

＜償却後NOI・金利コストの推移＞



金利スワップの活用実績



＜足元の金利上昇局面への対応方針＞

- インフレ耐性を有するオペレーショナルアセット割合の増加、既存ポートフォリオの内部成長により、金利コストの上昇をカバーすることに注力
  経常的なキャッシュフローの成長 ＞ 金利コスト増
- 固定金利比率の維持・引き上げに固執せず、金利・経済動向やコストを踏まえた柔軟なデッドマネジメントを推進
- 市場動向を注視しながら、好機を捉えて金利スワップを活用できる体制を確保
- 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21期（2026年7月期）運用状況（16）

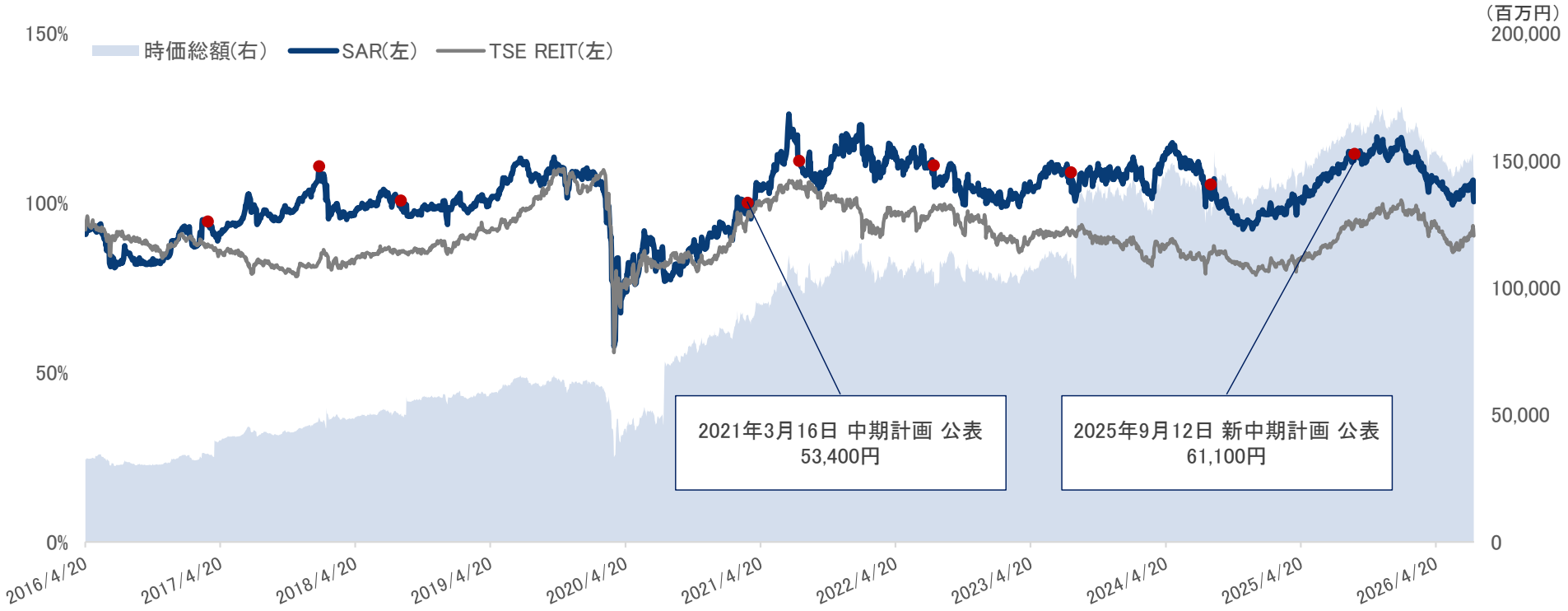
投資口価格・時価総額推移

◆ 投資主利益の最大化を追求する施策として、これまで、**合計8回の公募増資、合併、13回の資産入替**（13回目は2026年9月14日公表）を実行

◆ 今後も、新中期計画の策定時に設定した、1口当り分配金目標及び資産規模の達成に向けて様々な施策を検討・実行予定

上場	第1回公募増資	第2回公募増資	第3回公募増資	合併	第4回公募増資	第5回公募増資	第6回公募増資	第7回公募増資
2016/4/20	2017/3/17	2018/1/12	2018/8/21	2020/8/1	2021/8/2	2022/8/1	2023/8/7	2024/8/19

第1回資産入替	第2回資産入替	第3回資産入替	第4回資産入替	第5回資産入替	第6回資産入替	第7回資産入替	第8回資産入替	第9回資産入替	第10回資産入替	第11回資産入替	第12回資産入替	第13回資産入替
2016/12/5	2017/2/28	2018/7/23	2018/8/21	2020/3/2	2020/10/5	2020/11/30	2023/2/1	2023/3/16	2023/8/7	2024/8/2	2025/9/12	2026/9/14



（※）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）

推進体制及び外部評価、環境認証

STARASIA Investment Corporation

外部評価等

＜CDP評価（注1）＞

CDP Discloser 2025

2025年初参加
気候変動 B
水セキュリティ B

＜GRESBリアルエステイト評価（注2）＞

GRESB REAL ESTATE ★★☆☆☆ 2025

グリーンスター
2 スター

GRESB Public Disclosure 2025

開示評価
A レベル

環境認証取得状況

環境認証取得目標：50%（2030年）　**52.0%**（2026年7月末時点）

		物件数	延床面積（※）	延床面積割合（注3）
BELS評価（注4）	★★★★★	3	11,752.04 ㎡	2.3 %
	★★★★	3	16,079.71 ㎡	3.1 %
	★★★	3	6,973.15 ㎡	1.3 %
	★★	2	3,528.39 ㎡	0.7 %
	小計	11	38,333.29 ㎡	7.4 %
CASBEE不動産（注5）	Sランク	6	87,935.07 ㎡	17.0 %
	Aランク	11	116,767.10 ㎡	22.6 %
	B＋ランク	2	25,720.14 ㎡	5.0 %
	小計	19	230,422.31 ㎡	44.6 %
	合計	30	268,755.60 ㎡	52.0 %

※ 環境認証取得部分のみの延床面積を記載しています。

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

サステナビリティ推進部

■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
- CDP質問書への回答
- Scope 3算定

■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

■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

STARASIA Investment Corporation

環境パフォーマンスデータ

＜モニタリング項目の実績と達成状況＞

モニタリング項目		単位	実績			2030年目標年
			基準年	2024年	2025年	
エネルギー消費量	消費量	MWh	4,847	9,225	＊9,071	—
	原単位	MWh/㎡	0.03097	0.02370	0.02356	0.02787
	削減率（対基準年）	%	—	−23.5%	−23.9%	−10.0%
GHG排出量	Scope 1 （CO_2）	t-CO_2e	106	496	＊450	—
	Scope 2 ロケーション基準	t-CO_2e	1,973	2,775	＊2,805	—
	上記計	t-CO_2e	9,459	27,386	28,843	—
	原単位	t-CO_2e/㎡	0.01328	0.00840	0.00845	0.01195
	削減率（対基準年）	%	—	−36.7%	−36.4%	−10.0%
水使用量	水使用量	千㎥	246	831	873	—
	原単位	㎥/㎡	0.7920	1.0203	1.0825	0.7920
	削減率（対基準年）	%	—	+28.8%	+36.7%	±0
廃棄物	廃棄物排出量	t	1,172	4,603	4,331	—
	原単位	t/㎡	0.00572	0.01002	0.00926	0.00572
	削減率（対基準年）	%	—	+75.2%	+61.92%	±0

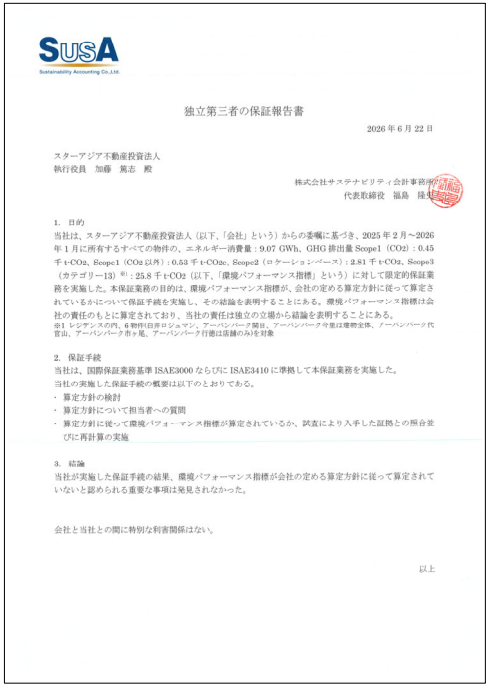
＊:独立第三者による限定保証を取得済

＜その他のモニタリング項目の実績と達成状況＞

モニタリング項目		単位	実績		
			基準年	2024年	2025年
GHG排出量	Scope 1 （CO_2以外）	t-CO_2e	—	505	＊534
	Scope 3　カテゴリー13	t-CO_2e	8,375	23,839	＊25,849

＜独立第三者による限定保証を取得＞

■ エネルギー消費量、GHG排出量Scope 1（CO2）、Scope 1（CO2以外）, Scope 2（ロケーション基準）、Scope 3（カテゴリー13）を対象に限定保証を取得しています。



SuSA Sustainability Accounting Co.,Ltd.

独立第三者の保証報告書

2026年6月22日

スターアジア不動産投資法人
執行役員　加藤　篤志　殿

株式会社サステナビリティ会計事務所
代表取締役　福島　隆史

1. 目的
当社は、スターアジア不動産投資法人（以下、「会社」という）からの委嘱に基づき、2025年2月～2026年1月に所有するすべての物件の、エネルギー消費量：9.07 GWh、GHG排出量 Scope1（CO2）：0.45千t-CO2、Scope1（CO2以外）：0.53千t-CO2e、Scope2（ロケーションベース）：2.81千t-CO2e、Scope3（カテゴリー13）※1：25.8千t-CO2（以下、「環境パフォーマンス指標」という）に対して限定的保証業務を実施した。本保証業務の目的は、環境パフォーマンス指標が、会社の定める算定方針に従って算定されているかについて保証手続を実施し、その結論を表明することにある。環境パフォーマンス指標は会社の責任のもとに算定されており、当社の責任は独立の立場から結論を表明することにある。
※1 レセプションの内、6物件（白井ロジセンター、アーバンパーク関目、アーバンパーク今里は建物全体、アーバンパーク代官山、アーバンパーク市ヶ尾、アーバンパーク行徳は店舗のみ）を対象

2. 保証手続
当社は、国際保証業務基準 ISAE3000 ならびに ISAE3410 に準拠して本保証業務を実施した。
当社の実施した保証手続の概要は以下のとおりである。
・算定方針の検討
・算定方針について担当者への質問
・算定方針に従って環境パフォーマンス指標が算定されているか、試査により入手した証拠との照合並びに再計算の実施

3. 結論
当社が実施した保証手続の結果、環境パフォーマンス指標が会社の定める算定方針に従って算定されていないと認められる重要な事項は発見されなかった。

会社と当社との間に特別な利害関係はない。

以上

環境パフォーマンス目標と実績の詳細は、
本投資法人ウェブサイトにて開示しています。
https://starasia-reit.com/ja/esg/environment.html

6. ESGに関する施策への取組み（3）

E（環境）、S（社会）及びG（ガバナンス）に係る取り組み

STAR ASIA Investment Corporation

E（環境）に関する取組み

＜グリーンファイナンス（2026年7月末時点＞

グリーンローン	グリーンボンド
24,240 百万円	1,000 百万円

＜グリーンリース契約（注1）締結状況（2026年7月末時点＞

賃貸借面積合計	賃貸借面積に占める割合
276,373.20 ㎡	60.3 %

S（社会）に係る取組み

＜従業員への取組み＞

- DEI（女性管理職比率：25%（*非常勤を除いて計算））
- 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
  - 有休取得比率：75.0%

＜保有物件における取組み＞

- KOKO HOTELを運営するポラリスの取組み事例

資源循環プラットフォームとして、衣料品雑貨品回収サービス「R-Loop」を導入。



生ごみを分解し堆肥を作るコンポストを導入。コンポストで育てた野菜を朝食に取り入れる試みをスタート



一部ホテルにて自転車の貸出を実施。エコな街並み散策に利用



＜テナント満足度調査の実施＞

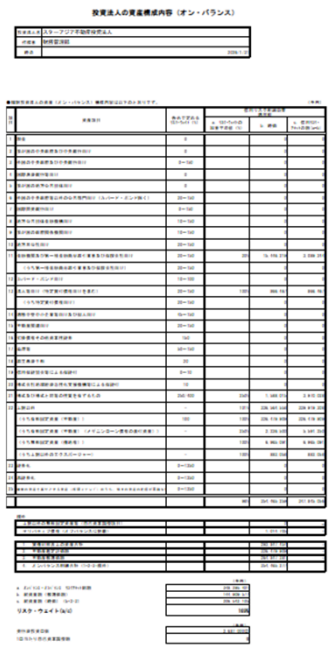
- テナント満足度の向上のため、テナント満足度調査定期実施

G（ガバナンス）に係る取組み

＜リスクアセット表の開示＞

- バーゼルⅢの適用に伴うREIT投資のリスクウェイト改定に合わせて、リスクアセット表の開示を開始しました。

詳細は以下のウェブページにてご確認ください。
（日本語のみ）



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

STAR ASIA Investment Corporation

セイムボート出資等

- 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し、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
- スターアジアグループ創業者個人としても投資口保有

＜スターアジアグループの創業者＞



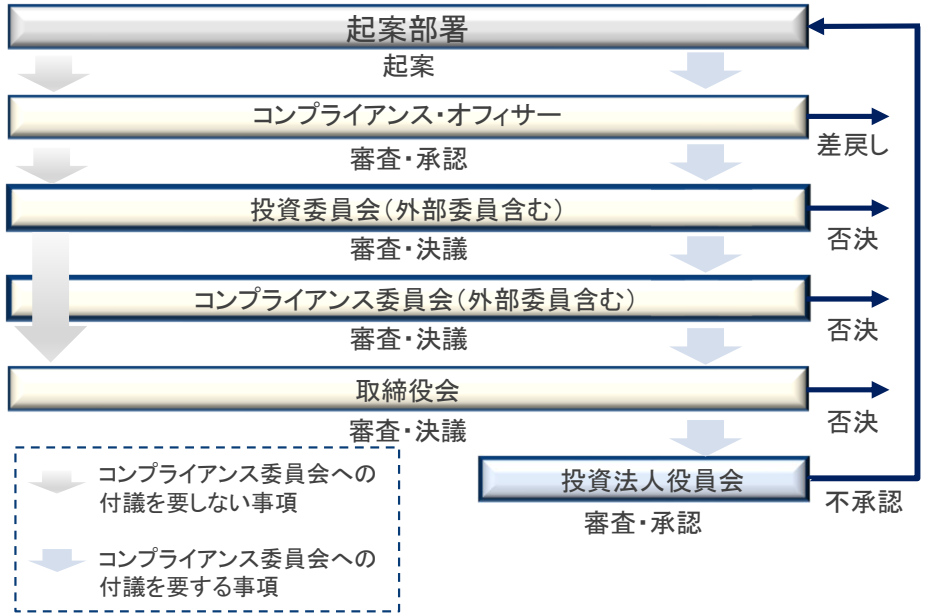


セイムボート出資保有口数	187,435口	（※）
保有比率	7.0%	

（※）スポンサーより提供を受けた、2026年7月末日時点の情報に基づき記載しています。

- 本資産運用会社及び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

意思決定プロセス



資産運用報酬

- 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した資産運用報酬（期中報酬）の算定式

区分	算定式	第20期実績	第21期実績
期中報酬	EPU（売却益を除く） × 運用資産評価総額 × 0.000125 %（上限） - 投資主の皆様への分配金のベースとなる、借入コスト等の 控除後のEPUを指標として採用 - 運用資産残高との連動性 - 運用資産の拡大とともに、資産運用会社のコストも増加することへ対応	676,252千円	671,656千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%（上限）（※）	43,650千円	ー
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%（上限）（※）	82,866千円	ー
合併報酬	評価額 × 1.0%（上限）（※）	ー	ー

※ 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（4）

G（ガバナンス）に係る取組み ②

STAR ASIA Investment Corporation

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

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。

2 高度な倫理基準と誠実さ

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。

3 独創性

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。

4 敬意をもって人に接する

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

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。

6 適応性

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。

7 実力主義

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。

8 卓越への飽くなき追求

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.注記

P.12	（注1）	「東京圏比率」は、それぞれの時点で保有する資産の取得価格の総額に対する、東京圏に 所在する資産に係る取得価格合計の比率を記載しています。
P.12	（注2）	「平均築年」は、保有する各不動産等の築年数(*)を取得価格で加重平均して算出した数値をいいます。 (*) 「築年数」は、新築年月日（「アーバンパーク代官山」を除き、主たる建物の登記簿上の新築年月日によります。「アーバンパーク代官山」は2棟で構成されていますが、築年が古い方の棟の新築年月日によっています。）からそれぞれの時点までの期間を算出しています。
P.12	（注3）	「平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。
P.12	（注4）	「償却後平均鑑定NOI利回り」は、それぞれの時点において保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)からそれぞれの期の実績の減価償却費を年換算した数値を減じた金額の合計値の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「償却後平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。
P.28	（注1）	各期末において本投資法人が保有するオフィスにおける、①新規テナントを誘致した区画（オフィス以外の用途部分を含まず、旧テナントの賃料が判明している区画に限ります。）の月額賃料（賃料及び共益費の合計をいいます。以下同じです。）の総額と②当該区画の旧テナントの月額賃料の総額とを比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は旧テナントよりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は旧テナントよりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を旧テナントの賃料総額（新テナントと同額の場合も含みます。）で除しています。
P.28	（注2）	各期末において本投資法人が保有するオフィスにおける、契約更新又は賃料が変動した区画（オフィス以外の用途を含みません。）の③更新後又は変動後の月額賃料の総額と④更新前又は変動前の月額賃料総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は更新前又は変動前賃料よりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は更新前又は変動前賃料よりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を更新前の賃料総額（同額更新も含みます。）で除しています。
P.28	（注3）	上記（注1）及び（注2）における、①と③の合計額と②と④の合計額を比較して算出した数値を記載しています。具体的には、賃料増減額は各期における上記（注1）及び（注2）の増減額を合計したものであり、賃料増減率は各期において上記（注1）及び（注2）の増減額を合計したものを旧テナントの賃料総額（新テナントと同額の場合も含みます。）及び更新前の賃料総額（同額更新も含みます。）の合計で除しています。
P.31	（注1）	各期末において本投資法人が保有する賃貸住宅における、①新規テナントを誘致した住戸（住宅以外の用途部分を含まず、旧テナントの賃料が判明している住戸に限ります。）の月額賃料の総額と②当該住戸の旧テナントの月額賃料の総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は旧テナントよりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は旧テナントよりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を旧テナントの賃料総額（新テナントと同額の場合も含みます。）で除しています。
P.31	（注2）	各期末において本投資法人が保有する賃貸住宅における、契約更新した住戸（住宅以外の用途を含みません。）の③更新後の月額賃料の総額と④更新前の月額賃料総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は更新前又は変動前賃料よりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は更新前又は変動前賃料よりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を更新前の賃料総額（同額更新も含みます。）で除しています。
P.31	（注3）	上記（注1）及び（注2）における、①と③の合計額と②と④の合計額を比較して算出した数値を記載しています。具体的には、賃料増減額は各期における上記（注1）及び（注2）の増減額を合計したものであり、賃料増減率は各期において上記（注1）及び（注2）の増減額を合計したものを旧テナントの賃料総額（新テナントと同額の場合も含みます。）及び更新前の賃料総額（同額更新も含みます。）の合計で除しています。

7.注記

P.32	（注1）	各期末において本投資法人が保有する物流施設における、①新規テナントを誘致した区画（物流施設以外の用途部分を含まず、旧テナントの賃料が判明している区画に限ります。）の月額賃料の総額と②当該区画の旧テナントの月額賃料の総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は旧テナントよりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は旧テナントよりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を旧テナントの賃料総額（新テナントと同額の場合も含みます。）で除しています。
P.32	（注2）	各期末において本投資法人が保有する物流施設における、契約更新又は再契約した区画（物流施設以外の用途を含みません。）の③更新後の月額賃料の総額と④更新前の月額賃料総額を比較して算出した数値を記載しています。なお、「賃料増額総額」は更新前又は変動前賃料よりも増加した場合の増加額を集計、「賃料減額総額」は更新前又は変動前賃料よりも減少した場合の減少額を集計しています。また、増減率は増減額の合計を更新前の賃料総額（同額更新も含みます。）で除しています。
P.32	（注3）	上記（注1）及び（注2）における、①と③の合計額と②と④の合計額を比較して算出した数値を記載しています。具体的には、賃料増減額は各期における上記（注1）及び（注2）の増減額を合計したものであり、賃料増減率は各期において上記（注1）及び（注2）の増減額を合計したものを旧テナントの賃料総額（新テナントと同額の場合も含みます。）及び更新前の賃料総額（同額更新も含みます。）の合計で除しています。
P.39	（注1）	「CDP評価」とは、 2000 年に英国で設立された、企業や自治体を対象とした世界的な環境情報開示システムを 運営する国際環境非営利団体です。毎年実施される環境情報開示とその評価プロセスは、企業の環境 情報開示におけるグローバルスタンダードとして広く認知されています。CDP 評価は、リーダーシッ プレベル（A、A−）、マネジメントレベル（B、B−）、認識レベル （C、C−）、情報開示レベル（D、D−） の 8 段階で付与されます
P.39	（注2）	「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3）	「比率」は、2026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4）	「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5）	「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.41	（注1）	「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。

8. Appendix

運用状況等の推移

貸借対照表／損益計算書／キャッシュ・フロー計算書

不動産ポートフォリオの概要

ホテル運用状況／オフィス運用状況／住宅運用状況

有利子負債の状況

業績予想の前提

組入れ不動産／個別物件収支

メザニンローン債権投資実績

投資主の状況

スターアジアグループ

運用状況等の推移

STAR ASIA Investment Corporation

（単位：百万円）

	第12期 (22/1)	第13期 (22/7)	第14期 (23/1)	第15期 (23/7)	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
営業収益	5,960	6,088	6,486	6,946	7,964	8,113	9,690	9,988	10,269	9,659
賃貸事業収益	5,890	6,060	6,463	6,503	7,524	8,048	9,284	9,474	9,915	9,441
オフィス賃料収入	1,900	1,974	2,036	2,077	2,088	2,133	2,129	2,139	2,196	2,244
商業施設賃料収入	842	847	1,038	1,048	1,012	1,040	1,069	1,080	1,062	724
住宅賃料収入	1,152	1,215	1,225	1,227	1,183	1,260	1,252	1,242	1,220	1,136
物流賃料収入	910	910	914	869	877	914	916	898	915	937
ホテル賃料収入	425	426	537	581	1,666	2,038	3,174	3,442	3,819	3,843
その他賃貸事業関連収入	660	686	710	700	695	660	743	670	700	556
不動産等売却益	–	–	–	414	374	–	322	442	272	–
メザニンローン債権配当収入等	22	28	22	22	33	34	50	40	49	66
匿名組合出資配当	46	–	–	–	–	–	–	–	–	–
優先出資配当収入・貸借料等	–	–	–	6	31	31	31	30	31	151
営業費用	2,872	3,041	3,136	3,340	3,655	3,774	4,217	4,230	4,480	3,921
賃貸事業費用 (*1)	1,629	1,796	1,812	1,981	1,982	2,021	2,227	2,245	2,373	1,920
減価償却費	682	697	743	763	963	1,034	1,142	1,163	1,194	1,151
その他営業費用	560	546	580	595	708	719	847	821	913	849
営業利益	3,087	3,047	3,349	3,606	4,309	4,338	5,472	5,758	5,788	5,737
営業外収益合計	1	2	1	1	1	2	1	7	12	15
営業外費用合計	571	489	568	534	782	671	951	931	1,047	1,174
税引前当期純利益	2,517	2,560	2,782	3,073	3,528	3,669	4,522	4,834	4,754	4,579
当期純利益	2,516	2,559	2,781	3,073	3,527	3,668	4,522	4,834	4,753	4,578
発行済投資口の総口数	1,789,389口	1,789,389口	1,921,689口	1,921,689口	2,372,000口	2,372,000口	2,687,000口	2,687,000口	2,687,000口	2,687,000口
1口当たり当期純利益 (*2)	1,406円	1,430円	1,447円	1,599円	1,487円	1,546円	1,683円	1,799円	1,769円	1,704円
売却損益除く1口当たり当期純利益 (*2)	1,406円	1,430円	1,447円	1,384円	1,330円	1,546円	1,563円	1,635円	1,668円	1,704円
内部留保増減	−127	−81	−83	25	−87	−116	−48	−10	0	−88
分配金総額	2,644	2,641	2,865	3,047	3,614	3,785	4,570	4,844	4,753	4,667
内部留保残高 (*3)	8,967	8,886	8,802	8,828	8,741	8,624	8,576	8,565	8,565	8,477
1口当たり分配金	1,478円	1,476円	1,491円	1,586円	1,524円	1,596円	1,701円	1,803円	1,769円	1,737円
賃貸NOI	4,261	4,263	4,650	4,521	5,542	6,026	7,057	7,229	7,542	7,521
賃貸事業損益	3,579	3,565	3,907	3,758	4,578	4,992	5,914	6,065	6,348	6,369
資本的支出	424	471	605	787	1,107	774	830	959	752	741
賃貸NCF	3,836	3,791	4,044	3,733	4,434	5,252	6,226	6,269	6,789	6,779
1口当たりFFO (*4)	1,787円	1,820円	1,834円	1,780円	1,735円	1,982円	1,988円	2,067円	2,112円	2,132円
1口当たりAFFO (*5)	1,550円	1,556円	1,519円	1,370円	1,268円	1,656円	1,679円	1,710円	1,831円	1,856円
期末不動産等物件数	60物件	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
期末不動産帳簿価額	179,797	179,572	194,843	194,178	241,648	241,398	274,097	273,171	271,809	271,399
期末鑑定評価額	193,604	195,794	213,906	214,731	266,696	270,882	313,483	321,475	333,445	341,427
1口当たりNAV	59,749円	61,129円	62,264円	62,824円	62,630円	64,574円	66,805円	70,078円	75,099円	78,129円

(*1)減価償却費は含みません　(*2)期末発行済投資口数の総口数により算出　(*3)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総額を控除した額を記載
(*4)1口当たりFFO＝（当期純利益－不動産等売却益＋減価償却費）÷期末発行済投資口の総口数　(*5)1口当たりAFFO＝（当期純利益－不動産等売却益＋減価償却費－資本的支出）÷期末発行済投資口の総口数

貸借対照表

STAR ASIA Investment Corporation

（単位：千円）

	2026年1月期	2026年7月期
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	5,303,471	7,551,735
信託現金及び信託預金	10,142,748	9,767,810
営業未収入金	597,523	669,168
前払費用	268,944	236,181
未収消費税等	―	273,549
その他	304,888	95,006
流動資産合計	16,617,575	18,593,451
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	78,785,007	79,437,017
減価償却累計額	△ 11,166,994	△ 12,260,361
信託建物（純額）	67,618,013	67,176,656
信託構築物	44,160	45,608
減価償却累計額	△ 15,275	△ 17,108
信託構築物（純額）	28,884	28,500
信託機械及び装置	518,172	587,108
減価償却累計額	△ 135,728	△ 162,358
信託機械及び装置（純額）	382,443	424,750
信託工具、器具及び備品	267,530	285,040
減価償却累計額	△ 108,052	△ 127,876
信託工具、器具及び備品（純額）	159,478	157,164
信託土地	196,655,388	196,655,388
信託建設仮勘定	3,175	3,175
有形固定資産合計	264,847,383	264,445,635
無形固定資産		
信託借地権	6,965,091	6,956,658
無形固定資産合計	6,965,091	6,956,658
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	1,588,015	―
投資有価証券	2,236,500	1,366,500
長期前払費用	365,664	310,611
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	905,925	826,584
投資その他の資産合計	5,370,332	2,777,923
固定資産合計	277,182,808	274,180,217

（単位：千円）

	2026年1月期	2026年7月期
繰延資産		
投資法人債発行費	14,809	12,567
投資口交付費	32,260	16,040
繰延資産合計	47,070	28,607
資産合計	293,847,454	292,802,276
負債の部		
流動負債		
営業未払金	1,182,257	821,442
1年内返済予定の長期借入金	20,275,000	23,165,000
未払金	911,094	820,183
未払費用	222,372	252,167
未払法人税等	605	605
未払消費税等	618,586	172,696
前受金	976,855	1,115,598
その他	131,479	32,072
流動負債合計	24,318,250	26,379,766
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	116,605,000	113,715,000
預り敷金及び保証金	2,748	249
信託預り敷金及び保証金	5,909,055	6,028,884
資産除去債務	102,823	103,799
固定負債合計	124,619,626	121,847,933
負債合計	148,937,876	148,227,699
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	8,091,025	8,002,112
任意積立金合計	8,091,025	8,002,112
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,228,072	5,142,481
剰余金合計	38,451,315	38,276,812
投資主資本合計	143,894,871	143,720,368
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	1,014,706	854,208
評価・換算差額等合計	1,014,706	854,208
純資産合計	144,909,577	144,574,576
負債純資産合計	293,847,454	292,802,276

損益計算書

（単位：千円）

	2026年1月期	2026年7月期
営業収益		
賃貸事業収入	9,464,898	9,110,246
その他賃貸事業収入	450,830	331,723
不動産等売却益	272,839	―
その他の収入	80,833	217,279
営業収益合計	10,269,402	9,659,249
営業費用		
賃貸事業費用	3,567,476	3,072,095
資産運用報酬	685,777	671,656
資産保管及び一般事務委託手数料	63,049	57,350
役員報酬	2,700	3,000
その他営業費用	161,657	117,320
営業費用合計	4,480,661	3,921,422
営業利益	5,788,740	5,737,826
営業外収益		
受取利息	12,300	14,869
未払分配金戻入	647	702
還付加算金	3	5
その他	―	8
営業外収益合計	12,952	15,585
営業外費用		
支払利息	865,210	1,005,388
投資法人債利息	10,475	10,475
融資関連費用	153,291	139,681
投資法人債発行費償却	2,242	2,242
投資口交付費償却	16,220	16,220
営業外費用合計	1,047,439	1,174,007
経常利益	4,754,253	4,579,404
税引前当期純利益	4,754,253	4,579,404
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	4,753,648	4,578,799
前期繰越利益	474,423	563,681
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	5,228,072	5,142,481

キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	2026年1月期	2026年7月期
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	4,754,253	4,579,404
減価償却費	1,194,148	1,151,128
投資法人債発行費償却	2,242	2,242
投資口交付費償却	16,220	16,220
受取利息	△ 12,300	△ 14,869
支払利息	875,685	1,015,863
営業未収入金の増減額（△は増加）	28,290	△ 71,645
未収消費税等の増減額（△は増加）	―	△ 273,549
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 7,558	△ 445,890
前払費用の増減額（△は増加）	△ 2,508	32,762
長期前払費用の増減額（△は増加）	42,197	55,052
営業未払金の増減額（△は減少）	265,108	△ 310,886
未払金の増減額（△は減少）	125,176	△ 84,893
前受金の増減額（△は減少）	△ 164,764	138,742
信託有形固定資産の売却による減少額	7,803,897	―
その他	△ 52,137	47,431
小計	14,867,951	5,837,114
利息の受取額	12,300	14,869
利息の支払額	△ 846,759	△ 1,002,875
法人税等の支払額	△ 1,641	△ 2,237
営業活動によるキャッシュ・フロー	14,031,852	4,846,870
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 7,012,997	△ 797,242
信託無形固定資産の取得による支出	△ 746,933	―
預り敷金及び保証金の返還による支出	―	△ 2,499
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 529,365	△ 114,332
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	167,543	234,162
その他の関係会社有価証券の償還による収入	―	1,588,015
投資有価証券の取得による支出	△ 952,500	―
投資有価証券の払戻による収入	―	870,000
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,074,252	1,778,104
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,800,000	―
短期借入金の返済による支出	△ 6,800,000	―
長期借入れによる収入	11,850,000	9,060,000
長期借入金の返済による支出	△ 11,850,000	△ 9,060,000
分配金の支払額	△ 4,843,562	△ 4,751,648
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,843,562	△ 4,751,648
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	114,037	1,873,326
現金及び現金同等物の期首残高	15,332,181	15,446,219
現金及び現金同等物の期末残高	15,446,219	17,319,546

不動産ポートフォリオの概要(1)

STAR ASIA Investment Corporation

不動産の概要 （2026年7月末時点）

	物件数	取得価格（百万円）	帳簿価額（百万円）	鑑定評価額（百万円）	鑑定NOI利回り	平均築年数(年)	賃貸可能面積(㎡)	稼働率	月額賃料（うち変動(*)）（百万円）
オフィス	21	74,947	76,015	88,460	4.7%	32.2	88,681.49	98.5%	383
商業施設	5	23,675	23,293	25,690	5.1%	19.4	60,811.21	100.0%	120
住宅	18	33,990	34,706	46,855	5.3%	29.3	74,249.21	96.9%	192
物流施設	8	29,950	28,908	35,182	5.3%	23.5	139,937.57	98.8%	156
ホテル	21	109,319	108,474	145,240	5.6%	12.8	94,304.09	100.0%	645 (441)
ポートフォリオ	73	271,882	271,399	341,427	5.3%	21.9	457,983.57	98.9%	1,498 (441)

(*) ホテルの変動賃料については、直近1年間の実績値の月額換算額を集計

不動産ポートフォリオの概要(2)

賃貸借契約の概要 (2026年7月末時点)

	定期借家契約				普通借家契約			
	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 (*1) (百万円)	契約期間 (*2) (年)	残存期間 (*2) (年)	賃貸面積 (㎡)	月額賃料 (*1) (百万円)	契約期間 (*2) (年)	残存期間 (*2) (年)
オフィス	3,418.05	20	5.9	4.0	83,941.26	362	2.2	1.2
商業施設	33,930.07	67	15.6	2.6	26,881.14	53	20.0	1.6
住宅	877.56	4	6.0	4.6	71,078.37	188	2.1	1.2
物流施設	123,509.79	135	4.9	2.3	14,790.95	20	6.8	4.8
ホテル	90,363.16	193	14.9	11.4	3,940.93	11	3.0	1.2
ポートフォリオ	252,098.63	420	9.9	5.6	200,632.65	636	4.9	1.5

(*1) 月額賃料に変動賃料は含みません。
(*2) 契約期間及び残存期間は賃貸面積による加重平均値です。

ホテル運用状況(1)

賃料体系の概要 (2026年7月末時点)

賃料体系	オペレーター	対象ホテル	
固定賃料のみ	ワシントンホテル株式会社	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東
	株式会社ダイヤモンドダイニング	HTL-06	グランジット秋葉原
	リゾートトラスト株式会社	HTL-09	あべのnini(ホテル)
固定賃料なし 変動賃料＝GOP×80%	ポラリス・ホールディングス株式会社	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町
固定賃料＋変動賃料 変動賃料 (*1)＝GOP×85%－固定賃料	ポラリス・ホールディングス株式会社	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西
		HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見
		HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目
		HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前
		HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神
		HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前
		HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館
		HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通
		HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南
		HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座
		HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋
		HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
		HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋
		HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄
		HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West
固定賃料＋売上歩合 (*2)	リゾーツ琉球株式会社	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神
	株式会社レンブラントイン	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ

(*1) 計算結果がマイナスになる場合は0円
(*2) 年間のホテル売上総額が一定金額を超えた場合に超過部分に対して発生

ホテル運用状況(2)

STAR ASIA Investment Corporation

変動賃料ホテルの運営実績

番号	名称	ポラリス運営	客室数	取得日	稼働率			ADR (円)			RevPAR (円)			売上 (百万円)		
					第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	●(*1)	184	2017年4月6日	78.2%	90.5%	91.5%	10,430	11,044	11,395	8,161	9,999	10,424	非開示	355	382
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	●(*1)	185	2017年4月6日	非開示	84.3%	91.0%	非開示	8,339	10,120	非開示	7,026	9,205	非開示	255	328
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	―	105	2018年9月6日	77.5%	87.3%	84.1%	13,014	13,130	13,275	10,085	11,458	11,170	非開示	非開示	非開示
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	●	98	2018年9月6日	90.0%	88.5%	79.4%	12,229	12,368	8,043	11,002	10,946	6,387	207	206	120
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	●	305	2023年9月1日	95.7%	96.6%	96.7%	21,639	22,044	22,605	20,713	21,297	21,853	1,159	1,227	1,249
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	●	224	2023年9月1日	95.4%	97.0%	95.7%	12,303	12,818	12,767	11,737	12,430	12,220	533	569	557
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	●	159	2023年9月1日	85.8%	86.6%	82.2%	14,237	16,193	17,214	12,217	14,025	14,142	363	422	421
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	●	250	2023年9月1日	85.8%	85.5%	87.0%	8,735	9,267	9,219	7,492	7,919	8,018	357	382	382
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	●	295	2023年9月1日	73.1%	73.2%	72.6%	5,279	5,881	5,460	3,858	4,306	3,966	218	248	227
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	●	145	2023年9月1日	95.6%	96.2%	95.9%	12,782	13,193	12,807	12,216	12,686	12,284	327	346	330
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	●	236	2023年9月1日	86.7%	91.4%	91.1%	14,321	15,147	15,200	12,410	13,845	13,840	557	633	625
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	●	188	2024年8月30日	97.4%	97.7%	97.9%	26,614	24,951	25,535	25,915	24,366	24,989	944	909	924
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	●	42	2024年8月30日	93.3%	94.2%	94.7%	34,213	31,069	32,743	31,913	29,256	31,011	243	226	237
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	●	47	2024年8月30日	94.9%	94.5%	95.6%	40,621	38,049	41,326	38,563	35,973	39,514	328	311	336
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	●	211	2024年8月30日	95.8%	96.1%	97.7%	13,733	14,407	11,101	13,162	13,852	10,847	570	607	480
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	●	204	2025年9月30日	―	85.8%	87.0%	―	10,683	9,796	―	9,169	8,520	―	245	335
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	●	167	2025年9月30日	―	94.5%	95.2%	―	9,246	9,406	―	8,738	8,952	―	194	291
総計			3,045		非開示	89.9%	90.0%	非開示	14,437	14,118	非開示	12,986	12,703	非開示	非開示	非開示

(*1) 2025年7月24日よりポラリスが運営しています。
(*2) テナント又は旧テナントからの要望がある場合、非開示としています。
(*3) The BREAKFAST HOTEL 福岡天神は、固定賃料及び変動賃料からなる賃料体系ですが、テナントからの要望により、開示可能な項目がないため、上記一覧には含めていません。

ホテル運用状況(3)

ホテルからの賃料収入推移（取得期別）

		第15期 (23/7)		第16期 (24/1)		第17期 (24/7)		第18期 (25/1)		第19期 (25/7)		第20期 (26/1)		第21期 (26/7)		第22期 (27/1)	第23期 (27/7)
取得時期(*)	区分	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	実績	予想	予想
～第14期	固定賃料	423	423	423	423	423	423	423	423	409	416	327	327	330	330	355	348
	変動賃料	10	53	56	59	53	56	59	82	105	111	211	294	272	282	311	335
第16期	固定賃料	–	–	253	253	303	303	429	429	454	454	454	454	454	454	454	454
	変動賃料	–	–	642	828	996	1,153	985	1,244	1,159	1,284	1,174	1,429	1,305	1,445	1,423	1,416
第18期	固定賃料	–	–	–	–	–	–	253	253	300	300	300	300	300	300	300	300
	変動賃料	–	–	–	–	–	–	450	673	809	807	803	766	787	698	752	864
第20期	固定賃料	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49	49	74	74	74	74
	変動賃料	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	88	129	157	189	206	167
第22期	固定賃料	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	27	36
	変動賃料	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	49	66
総計	固定賃料	423	423	676	676	726	726	1,106	1,106	1,164	1,171	1,132	1,132	1,159	1,159	1,212	1,214
	変動賃料	10	53	698	888	1,050	1,210	1,495	2,000	2,074	2,203	2,277	2,619	2,523	2,616	2,743	2,850

(*)各取得時期に該当するホテルは以下のとおりです。なお、売却済及び売却決定済の2ホテルについては上表には含めていません。
～第14期
HTL-03 KOKO HOTEL 東京西葛西 / HTL-04 KOKO HOTEL 横浜鶴見 / HTL-05 The BREAKFAST HOTEL 福岡天神 / HTL-06 グランジット秋葉原
HTL-07 レンブラントスタイル東京西葛西グランデ / HTL-08 KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町/ HTL-09　あべのnini(ホテル)

第16期
HTL-10 KOKO HOTEL 銀座一丁目 / HTL-11 KOKO HOTEL 札幌駅前 / HTL-12 KOKO HOTEL 福岡天神 / HTL-13 KOKO HOTEL 広島駅前 / HTL-14 KOKO HOTEL 鹿児島天文館
HTL-15 KOKO HOTEL 札幌大通 / HTL-16 ベストウェスタンプラス福岡天神南

第18期
HTL-17 KOKO HOTEL 築地 銀座 / HTL-18 KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋 / HTL-19 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町 / HTL-20 KOKO HOTEL 大阪心斎橋

第20期
HTL-21 KOKO HOTEL 名古屋栄 / HTL-22 KOKO HOTEL 仙台駅前 West

第22期
HTL-23 KOKO HOTEL 大阪新世界

オフィス運用状況(1)

STAR ASIA Investment Corporation

オフィスポートフォリオの状況

		第17期末 (24/7)	第18期末 (25/1)	第19期末 (25/7)	第20期末 (26/1)	第21期末 (26/7)
賃貸可能面積(㎡)	事務所	83,122.02	83,171.21	83,073.82	83,104.66	83,103.56
	その他	5,601.11	5,596.84	5,596.84	5,577.93	5,577.93
期末稼働率	事務所	97.5%	97.3%	97.6%	98.0%	98.6%
	その他	96.5%	97.4%	96.7%	96.5%	97.5%
月額賃料(千円)	事務所	341,948	341,162	346,919	352,048	360,508
	その他	21,919	22,126	22,265	22,569	23,020

入退去の状況

		第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
入居	テナント数	6	15	11	14	13
	面積(㎡)	1,392.13	3,443.55	2,901.63	3,118.82	2,691.54
	フリーレント(月)	2.3	1.9	2.7	2.0	2.0
退去	テナント数	4	12	12	8	11
	面積(㎡)	599.18	3,626.90	2,738.57	2,785.21	2,193.72

契約更新時の賃料増減

		第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
増額	テナント数	19	8	6	21	23
	面積(㎡)	12,158.39	2,108.89	1,947.83	6,383.47	17,443.76
	金額(月額・千円)	3,041	720	819	2,548	6,195
減額	テナント数	2	0	1	0	1
	面積(㎡)	456.35	0.00	1,345.32	0.00	337.76
	金額(月額・千円)	−195	0	−536	0	−245
据置	テナント数	41	44	46	48	37
	面積(㎡)	13,963.06	13,859.04	15,490.27	13,035.77	14,183.44
増減率		2.7%	1.0%	0.4%	2.9%	4.6%

テナント入替による賃料増減

		第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
増額	テナント数	2	9	7	12	12
	面積(㎡)	403.18	1,333.56	2,072.65	2,795.76	2,575.16
	金額(月額・千円)	152	1,264	3,313	1,893	2,345
減額	テナント数	2	4	2	1	0
	面積(㎡)	818.16	1,023.25	539.72	176.19	0.00
	金額(月額・千円)	−470	−55	−154	−18	0
同額	テナント数	1	1	2	1	1
	面積(㎡)	72.80	508.24	289.26	146.87	116.38
増減率		−3.6%	10.9%	24.4%	14.9%	20.5%

＊「入退去の状況」、「契約更新時の賃料増減」及び「テナント入替による賃料増減」は、各期末において保有する物件について、事務所区画のみを対象として集計しています。

オフィス運用状況(2)

STAR ASIA Investment Corporation

契約更新時期と賃料ギャップ

		第22期 (27/1)	第23期 (27/7)	第24期 (28/1)	第25期 (28/7)	第26期 (29/1)	第27期 (29/7)	第28期 (30/1)	第29期以降 (30/7以降)	総計
賃料ギャップ割合		13.0%	15.8%	13.7%	12.3%	5.6%	0.9%	5.0%	9.4%	12.9%
面積(㎡)		12,508.97	16,696.98	15,295.96	26,524.16	2,723.94	1,206.57	281.20	1,785.79	77,023.57
	0%未満	1,447.07	1,825.55	898.10	4,538.86	801.39	690.51	–	–	10,201.48
	0%以上10%未満	3,601.19	2,756.18	3,605.62	3,404.17	323.43	147.84	281.20	781.33	14,900.96
	10%以上	7,460.71	12,115.25	10,792.24	18,581.13	1,599.12	368.22	–	1,004.46	51,921.13
月額賃料 (千円)		57,019	71,147	69,582	109,922	13,611	5,270	850	10,162	337,566
	0%未満	7,321	8,735	4,236	19,643	3,717	3,820	–	–	47,474
	0%以上10%未満	15,291	11,009	16,375	14,541	1,477	447	850	5,908	65,902
	10%以上	34,407	51,401	48,970	75,736	8,416	1,002	–	4,253	224,189

住宅運用状況

住宅ポートフォリオの状況

		第17期末 (24/7)	第18期末 (25/1)	第19期末 (25/7)	第20期末 (26/1)	第21期末 (26/7)
戸数／賃貸可能面積(㎡)	住宅	1,699 100,977.38	1,582 98,392.57	1,514 93,743.93	1,215 71,859.72	1,215 71,859.72
	その他	19 2,389.49	19 2,389.49	19 2,389.49	19 2,389.49	19 2,389.49
期末稼働率	住宅	96.8%	96.8%	96.0%	96.5%	96.9%
	その他	100.0%	97.4%	97.4%	97.4%	97.7%
月額賃料(千円)	住宅	205,515	198,714	193,224	174,250	182,652
	その他	10,190	9,887	9,917	10,072	10,109

入退去の状況

		第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
入居	戸数	161	101	104	82	93
	面積(㎡)	7,986.04	5,896.12	6,272.21	4,732.64	5,477.80
退去	戸数	119	101	110	69	90
	面積(㎡)	6,528.98	5,883.34	6,875.50	3,807.60	5,191.96

契約更新時の賃料増減

		第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
増額	戸数	145	146	130	177	230
	面積(㎡)	9,551.92	9,230.25	8,316.18	8,865.40	13,761.38
	金額(月額・千円)	659	888	1,106	1,323	4,736
減額	戸数	0	0	0	0	0
	面積(㎡)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	金額(月額・千円)	0	0	0	0	0
据置	戸数	172	116	131	71	119
	面積(㎡)	9,964.64	8,096.41	8,492.56	4,314.83	7,756.41
増減率		1.7%	2.3%	3.5%	3.9%	10.0%

新規入居時の賃料増減

		第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
増額	戸数	86	84	89	79	89
	面積(㎡)	4,879.34	4,899.30	5,268.59	4,523.77	5,212.26
	金額(月額・千円)	1,292	1,155	1,512	1,766	1,962
減額	戸数	11	6	4	3	1
	面積(㎡)	485.80	322.28	321.64	208.87	47.84
	金額(月額・千円)	−71	−63	−32	−78	−20
同額	戸数	12	8	9	0	3
	面積(㎡)	629.53	496.48	514.72	0.00	217.70
増減率		8.4%	8.4%	9.9%	13.7%	12.5%

＊「入退去の状況」、「契約更新時の賃料増減」及び「新規入居時の賃料増減」は、各期末において保有する物件について、住宅区画のみを対象として集計しています。

有利子負債の状況(1)

借入金一覧(1/2)(2026年7月末時点)

借入金	借入残高(百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期限
016-B	3,000	固定(金利スワップ)	0.946%	2021年4月20日	2028年4月28日
017-A	3,750	固定(金利スワップ)	0.678%	2021年8月19日	2026年8月19日
017-B	3,250	固定(金利スワップ)	0.889%	2021年8月19日	2028年8月21日
018-A	4,350	固定(金利スワップ)	0.695%	2021年8月31日	2026年8月31日
018-B	3,800	固定(金利スワップ)	0.911%	2021年8月31日	2028年8月31日
019-B	3,115	固定(金利スワップ)	0.750%	2021年10月20日	2026年10月20日
020	3,500	固定	0.828%	2022年3月22日	2027年5月31日
022	3,150	固定	0.907%	2022年4月20日	2027年5月31日
024	2,100	固定	0.874%	2022年5月31日	2027年5月31日
025	7,200	固定(金利スワップ)	0.872%	2022年8月18日	2027年8月31日
026-B	2,500	固定(金利スワップ)	0.900%	2022年8月31日	2027年8月31日
027-A	6,790	固定(金利スワップ)	1.111%	2023年2月20日	2028年4月28日
027-B	3,000	固定(金利スワップ)	1.278%	2023年2月20日	2029年2月28日
030-A	9,730	変動	3か月TIBOR+0.650%	2023年9月1日	2029年2月28日
030-B	12,070	変動	3か月TIBOR+0.800%	2023年9月1日	2030年8月30日
031	4,840	変動	3か月TIBOR+0.600%	2023年9月20日	2028年9月20日
032-01	1,600	変動	3か月TIBOR+0.450%	2023年12月1日	2027年5月31日
032-02	1,600	変動	3か月TIBOR+0.450%	2023年12月1日	2027年5月31日
033	500	変動	3か月TIBOR+0.550%	2024年2月29日	2029年2月28日
034	8,000	固定(金利スワップ)	1.783%	2024年4月22日	2030年4月30日

借入金一覧(2/2)(2026年7月末時点)

借入金	借入残高(百万円)	固定/変動	利率	借入日	返済期限
036-A	8,840	変動	3か月TIBOR+0.600%	2024年8月30日	2029年8月30日
036-B	8,200	変動	3か月TIBOR+0.750%	2024年8月30日	2031年2月28日
039	3,785	変動	3か月TIBOR+0.600%	2024年10月21日	2029年10月19日
040	7,300	変動	3か月TIBOR+0.600%	2025年4月21日	2030年4月30日
041	6,750	変動	3か月TIBOR+0.600%	2025年8月29日	2030年8月29日
042-01	900	変動	3か月TIBOR+0.650%	2025年8月29日	2031年2月28日
042-02	600	変動	3か月TIBOR+0.700%	2025年8月29日	2031年8月29日
044	3,200	変動	3か月TIBOR+0.675%	2025年10月31日	2031年10月31日
045	400	変動	3か月TIBOR+0.625%	2025年10月31日	2031年4月30日
046-A	5,960	変動	3か月TIBOR+0.400%	2026年4月30日	2029年10月31日
046-B	3,100	変動	3か月TIBOR+0.450%	2026年4月30日	2030年4月30日

投資法人債一覧 (2026年7月末時点)

投資法人債	発行残高(百万円)	利率	発行日	償還期限
第1回無担保投資法人債	1,000	0.700%	2021年9月24日	2028年9月21日
第2回無担保投資法人債	1,000	1.395%	2024年11月21日	2029年11月21日

有利子負債の状況(2)

STARASIA Investment Corporation

調達条件の推移

	第16期末 (24/1)	第17期末 (24/7)	第18期末 (25/1)	第19期末 (25/7)	第20期末 (26/1)	第21期末 (26/7)
有利子負債残高(百万円)	123,140	121,840	139,680	138,880	138,880	138,880
平均利率 (*1)	0.79%	0.90%	1.09%	1.15%	1.38%	1.63%
長期比率 (*2)	98.9%	99.2%	99.4%	100.0%	100.0%	100.00%
固定金利比率 (*3)	70.8%	64.6%	57.1%	57.9%	49.4%	42.8%
平均借入期間(年) (*1)	5.25	5.37	5.47	5.50	5.53	5.47
平均残存期間(年) (*1)	3.27	3.23	3.19	2.98	2.93	2.68
総資産LTV(簿価)	47.5%	47.1%	47.5%	47.3%	47.3%	47.4%
総資産LTV(鑑定) (*4)	43.3%	42.3%	41.9%	40.6%	39.1%	38.3%

(*1)残高による加重平均　(*2)借入期間／償還期間が1年超となる有利子負債の比率
(*3)金利スワップにより金利が固定化された借入金を含みます。 (*4)有利子負債残高÷(総資産＋鑑定評価額－不動産等帳簿価額)

調達先の分散 (2026年7月末時点)

調達先	残高(百万円)	比率
三井住友銀行	31,430	22.6%
みずほ銀行	23,980	17.3%
SBI新生銀行	18,960	13.7%
三井住友信託銀行	16,550	11.9%
あおぞら銀行	11,100	8.0%
りそな銀行	9,800	7.1%
福岡銀行	2,960	2.1%
紀陽銀行	2,500	1.8%
朝日信用金庫	2,000	1.4%
みなと銀行	2,000	1.4%
千葉銀行	2,000	1.4%
投資法人債	2,000	1.4%
その他14行	13,600	9.8%

返済／償還期限の分布　(2026年7月末時点)

		第22期 (27/1)	第23期 (27/7)	第24期 (28/1)	第25期 (28/7)	第26期 (29/1)	第27期 (29/7)	第28期 (30/1)	第29期 (30/7)	第30期 (31/1)	第31期 (31/7)	第32期 (32/1)
固定借入	返済額(百万円)	11,215	8,750	9,700	9,790	7,050	3,000	—	8,000	—	—	—
	利率	0.70%	0.87%	0.88%	1.06%	0.90%	1.28%	—	1.78%	—	—	—
変動借入	返済額(百万円)	—	3,200	—	—	4,840	10,230	18,585	10,400	18,820	9,500	3,800
	利率	—	1.91%	—	—	2.06%	2.10%	1.99%	2.01%	2.19%	2.19%	2.14%
投資法人債	償還額(百万円)	—	—	—	—	1,000	—	1,000	—	—	—	—
	利率	—	—	—	—	0.70%	—	1.40%	—	—	—	—
合計	返済／償還額(百万円)	11,215	11,950	9,700	9,790	12,890	13,230	19,585	18,400	18,820	9,500	3,800
	利率	0.70%	1.15%	0.88%	1.06%	1.32%	1.92%	1.96%	1.91%	2.19%	2.19%	2.14%

業績予想の前提

想定稼働率

	第20期 (26/1) 実績		第21期 (26/7) 実績		第22期 (27/1) 予想		第23期 (27/7) 予想	
	期中	期末	期中	期末	期中	期末	期中	期末
オフィス	97.2%	97.9%	97.8%	98.5%	98.8%	97.9%	97.3%	96.7%
商業施設	99.1%	99.8%	99.9%	100.0%	99.6%	99.6%	99.9%	99.6%
住宅	96.7%	96.5%	96.9%	96.9%	97.2%	97.2%	97.2%	97.2%
物流施設	98.3%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
ポートフォリオ	98.3%	98.6%	98.7%	98.9%	98.9%	98.7%	98.6%	98.5%

＊契約面積ベースの稼働率

有利子負債の前提条件

		第20期 (26/1) 実績	第21期 (26/7) 実績	第22期 (27/1) 予想	第23期 (27/7) 予想
期末有利子負債残高（百万円）		138,880	138,880	138,880	138,880
変動金利 3か月 TIBOR	期中	0.88%	1.29%	1.64%	1.75%
	期末	1.12%	1.46%	1.75%	1.75%
平均利率	期中	1.21%	1.48%	1.80%	1.96%
	期末	1.38%	1.63%	1.92%	2.01%
長期比率（期末）		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
固定金利比率（期末）		49.4%	42.8%	34.8%	28.5%
平均借入期間（年）（期末）		5.5	5.5	5.4	5.4

アセットタイプ別賃料収入／賃貸事業損益（継続保有物件ベース）

		26/1期 実績		26/7期 実績		27/1期 予想			27/7期 予想		
		継続保有(*)	26/1期取得	継続保有(*)	26/1期取得	継続保有(*)	26/1期取得	27/1期取得	継続保有(*)	26/1期取得	27/1期取得
賃料収入	オフィス	2,196	–	2,244	–	2,301	–	–	2,299	–	–
	商業施設	719	–	724	–	726	–	–	728	–	–
	住宅	1,091	–	1,136	–	1,168	–	–	1,168	–	–
	物流施設	915	–	937	–	937	–	–	941	–	–
	ホテル	3,640	179	3,512	263	3,598	281	76	3,719	241	103
	合計	8,563	179	8,554	263	8,731	281	76	8,857	241	103
賃貸事業損益（償却後NOI）	オフィス	1,323	–	1,422	–	1,481	–	–	1,469	–	–
	商業施設	538	–	550	–	538	–	–	527	–	–
	住宅	749	–	791	–	799	–	–	810	–	–
	物流施設	595	–	637	–	603	–	–	620	–	–
	ホテル	2,848	157	2,718	204	2,820	227	62	2,917	194	79
	合計	6,056	157	6,121	204	6,244	227	62	6,345	194	79

(*) 継続保有：26/1期の期初～27/7期末まで保有予定の物件群

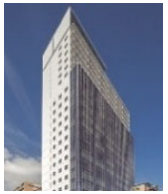
ポラリス運営ホテルの想定

		第20期 (26/1) 実績	第21期 (26/7) 実績	第22期 (27/1) 予想	第23期 (27/7) 予想
継続運用ホテル(*1)	稼働率	90.1%	90.1%	89.9%	89.7%
	ADR（円）	14,918	14,803	15,389	16,075
	RevPAR（円）	13,437	13,338	13,837	14,421
	売上（百万円）	6,702	6,604	6,880	7,043
	GOPマージン	57.7%	57.9%	56.2%	56.7%
全ホテル(*2)	稼働率	90.0%	90.2%	89.9%	89.7%
	ADR（円）	14,482	14,144	14,684	15,167
	RevPAR（円）	13,040	12,755	13,195	13,609
	売上（百万円）	7,143	7,231	7,758	7,949
	GOPマージン	57.1%	57.2%	55.2%	55.3%

(*1) 第20期の期首から継続してポラリスが運営する14ホテルを集計
(*2) 対象ホテル数 第20期期首：14ホテル、2025年9月～：16ホテル、2026年9月～：17ホテル

組入れ不動産（2026年7月末時点）（1）

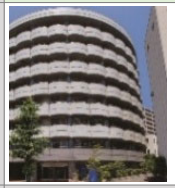
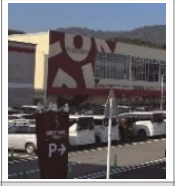
STAR ASIA Investment Corporation

物件番号	OFC-01	OFC-03	OFC-04	OFC-06	OFC-08	OFC-09	OFC-10	OFC-11	OFC-12	OFC-13
物件写真										
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	日本橋浜町パークビル	ｱﾐｭｰｽﾞﾒﾝﾄﾒﾃﾞｨｱ学院本館	東神戸センタービル	アーバンセンター渋谷サウス
取得価格（百万円）	2,973	6,065	1,763	2,042	6,320	2,286	1,450	2,580	7,600	1,020
鑑定評価額（百万円）	3,320	7,180	2,820	3,540	9,750	3,680	1,660	3,180	7,410	1,720
鑑定NOI利回り	4.5%	5.0%	7.1%	6.0%	5.3%	7.5%	4.7%	4.7%	5.2%	5.4%
構造・階数	SRC B1/7F	S・SRC B1/21F	SRC B1/9F	S 6F	S・SRC・RC B2/12F	SRC 9F	SRC 11F	SRC・S B1/8F	S・SRC 14F	RC 7F
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	東京都中央区	東京都渋谷区	兵庫県神戸市	東京都渋谷区
敷地面積（㎡）	766.11	1,274.37	589.94	620.42	1,906.86	1,129.86	319.04	433.21	8,488.11	203.43
延床面積（㎡）	4,137.21	15,407.83	5,117.80	1,982.86	12,353.83	6,243.13	2,384.03	1,892.18	25,740.46	913.71
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	1992年7月13日	1994年11月2日	1992年1月6日	1999年1月25日

物件番号	OFC-14	OFC-15	OFC-16	OFC-17	OFC-18	OFC-19	OFC-20	OFC-21	OFC-22	OFC-23
物件写真										
物件名	アーバンセンター新宿	アーバンセンター神田須田町	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	アーバンセンター立川	アーバンセンター博多
取得価格（百万円）	11,200	5,350	4,590	3,990	2,780	2,400	2,300	1,510	1,804	2,870
鑑定評価額（百万円）	12,400	5,510	4,630	3,900	3,040	2,510	2,890	1,490	2,310	3,310
鑑定NOI利回り	3.7%	3.8%	3.7%	3.9%	3.9%	3.8%	5.5%	3.8%	5.8%	4.3%
構造・階数	SRC B1/10F	SRC B1/10F	SRC B1/8F	S・RC B1/14F	SRC B1/8F	SRC・S B1/11F	S・SRC B1/11F	SRC・S 8F	RC・S B1/6F	S 8F
所在地	東京都新宿区	東京都千代田区	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	東京都立川市	福岡県福岡市
敷地面積（㎡）	886.93	590.72	709.52	930.70	601.71	478.27	700.59	184.76	964.80	656.72
延床面積（㎡）	7,624.66	4,994.70	4,629.27	5,757.14	2,909.80	3,205.72	5,356.99	1,010.67	4,659.20	3,566.56
建築時期	1989年3月31日	1991年10月28日	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	1990年5月30日	2020年8月27日

組入れ不動産(2026年7月末時点)(2)

STAR ASIA Investment Corporation

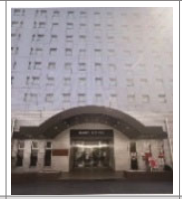
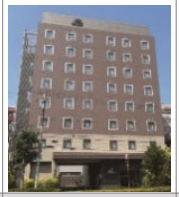
物件番号	OFC-24	RTL-02	RTL-03	RTL-05	RTL-06	RTL-07	RSC-01	RSC-02	RSC-07	RSC-08
物件写真										
物件名	アーバンセンター藤沢	シュロアモール筑紫野	西友水口店	バグース池袋西口	あべのnini(商業施設)	アーバンフォルム蕨	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園
取得価格(百万円)	2,054	6,550	3,320	2,984	9,721	1,100	2,045	6,315	1,186	1,550
鑑定評価額(百万円)	2,210	6,690	3,590	3,470	10,700	1,240	3,210	10,900	1,280	1,790
鑑定NOI利回り	5.6%	5.8%	7.6%	4.1%	4.1%	4.8%	4.9%	5.1%	4.9%	5.7%
構造・階数	SRC B1/8F	S 1F 他	S 4F	S・RC B2/8F	RC B2/24F	S 6F	SRC B1/12F	RC B1/3F 他	SRC B1/8F	RC 8F 他
所在地	神奈川県藤沢市	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	東京都港区	東京都渋谷区	千葉県柏市	大阪府吹田市
敷地面積(㎡)	1,005.52	96,101.96	19,917.56	264.15	649.97	408.90	417.67	2,469.06	1,597.85	2,804.56
延床面積(㎡)	4,392.71	30,974.63	31,829.71	1,497.45	5,003.52	1,489.22	2,564.94	8,261.29	4,243.71	5,854.64
建築時期	1991年4月9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	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

物件番号	RSC-10	RSC-11	RSC-13	RSC-15	RSC-16	RSC-17	RSC-18	RSC-19	RSC-20	RSC-21
物件写真										
物件名	アーバンパーク市ヶ尾	アーバンパーク行徳	アーバンパーク関目	アーバンパーク代々木	アーバンパーク常盤台公園	アーバンパーク三ツ池公園	アーバンパーク両国	アーバンパーク溝の口	アーバンパーク宮前平	アーバンパーク鶴見
取得価格(百万円)	1,810	1,430	2,150	1,740	3,506	3,160	1,115	2,019	1,060	1,113
鑑定評価額(百万円)	2,250	1,650	2,620	2,150	5,640	4,070	1,490	2,170	1,280	1,330
鑑定NOI利回り	5.0%	4.8%	5.6%	3.9%	7.1%	6.0%	5.1%	4.8%	5.1%	5.2%
構造・階数	RC B1/8F	SRC 10F	SRC 15F	RC 8F	RC 7F 他	RC 6F 他	SRC 9F	RC B1/5F	S 3F	RC 6F
所在地	神奈川県横浜市	千葉県市川市	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	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
敷地面積(㎡)	1,758.84	1,122.57	2,346.39	464.09	12,544.61	10,216.95	669.98	2,624.51	1,239.53	2,172.70
延床面積(㎡)	5,243.85	3,313.85	8,190.11	1,418.03	15,708.08	10,918.37	2,351.42	5,306.20	2,039.17	3,169.13
建築時期	1998年7月10日	1995年3月24日	1989年8月18日	2017年9月4日	1994年2月17日	1992年3月24日	1997年10月31日	1988年8月23日	2021年6月10日	1994年2月17日

組入れ不動産(2026年7月末時点)(3)

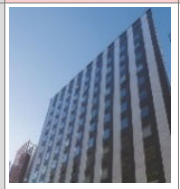
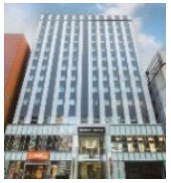
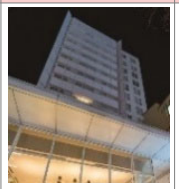
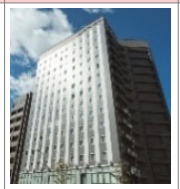
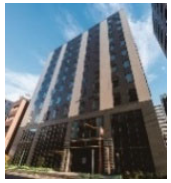
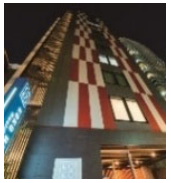
STAR ASIA Investment Corporation

物件番号	RSC-22	RSC-23	RSC-24	RSC-25	LGC-01	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05	LGC-07
物件写真										
物件名	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	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
取得価格(百万円)	743	641	1,375	1,032	6,942	3,560	7,875	4,700	1,300	821
鑑定評価額(百万円)	966	939	1,840	1,280	7,890	4,520	9,310	5,300	1,680	902
鑑定NOI利回り	4.7%	5.4%	5.2%	4.6%	5.1%	5.5%	5.2%	4.1%	6.1%	7.1%
構造・階数	S 3F	RC 5F	RC 6F	RC 5F	S 5F	RC 8F	S 8F 他	RC・S 5F	S 2F	S 4F 他
所在地	東京都三鷹市	東京都大田区	東京都大田区	東京都足立区	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(㎡)	947.92	502.47	1,031.39	770.36	15,623.14	10,565.95	19,858.00	6,242.76	8,645.63	3,964.00
延床面積(㎡)	1,180.02	1,239.35	2,260.91	1,785.40	29,729.72	18,387.89	38,871.45	12,471.50	5,994.75	6,316.32
建築時期	2023年6月8日	2022年9月29日	2023年9月25日	2023年10月23日	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

物件番号	LGC-08	LGC-09	HTL-01	HTL-03	HTL-04	HTL-05	HTL-06	HTL-07	HTL-08	HTL-09
物件写真										
物件名	松伏ロジスティクス	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	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	KOKO HOTEL大阪なんば 恵美須町	あべのnini(ホテル)
取得価格(百万円)	2,755	1,997	2,069	3,827	3,248	1,970	2,500	3,180	2,000	3,600
鑑定評価額(百万円)	3,410	2,170	2,480	4,040	3,220	4,520	2,410	3,160	1,900	4,660
鑑定NOI利回り	5.9%	7.0%	5.8%	5.1%	5.0%	10.0%	3.9%	4.0%	4.4%	5.3%
構造・階数	RC 3F	S 2F	RC 9F	SRC B1/9F	SRC B1/9F	RC 10F	S・SRC B1/10F	S 8F	RC 9F	RC B2/24F
所在地	埼玉県北葛飾郡	千葉県船橋市	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	東京都江戸川区	大阪府大阪市	大阪府大阪市
敷地面積(㎡)	11,580.65	13,420.44	730.26	1,418.00	782.66	543.94	167.74	657.00	335.31	586.44
延床面積(㎡)	19,833.47	8,598.11	3,945.65	5,293.88	4,686.09	2,281.49	1,081.97	2,755.19	2,061.38	7,764.81
建築時期	1997年3月31日	2003年5月19日 他	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	2017年4月7日	2012年1月31日

組入れ不動産(2026年7月末時点)(4)

STAR ASIA Investment Corporation

物件番号	HTL-10	HTL-11	HTL-12	HTL-13	HTL-14	HTL-15	HTL-16	HTL-17	HTL-18	HTL-19
物件写真										
物件名	KOKO HOTEL 銀座一丁目	KOKO HOTEL 札幌駅前	KOKO HOTEL 福岡天神	KOKO HOTEL 広島駅前	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	KOKO HOTEL 札幌大通	ベストウェスタンプラス 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
取得価格(百万円)	17,800	6,700	5,000	4,100	3,800	4,200	3,800	17,000	4,300	5,900
鑑定評価額(百万円)	27,300	9,660	7,360	5,080	3,290	5,700	6,440	23,200	5,660	7,810
鑑定NOI利回り	5.4%	6.6%	6.3%	5.9%	4.7%	6.0%	9.5%	5.1%	5.3%	5.3%
構造・階数	S・SRC B1/12F	S B1/12F	RC 14F	S・RC B1/14F	S 13F	RC 10F	S 13F	S 11F	S 12F	S 11F
所在地	東京都中央区	北海道札幌市	福岡県福岡市	広島県広島市	鹿児島県鹿児島市	北海道札幌市	福岡県福岡市	東京都中央区	東京都台東区	東京都台東区
敷地面積(㎡)	848.78	734.34	752.89	534.09	882.69	626.34	1,788.92	829.96	261.16	296.66
延床面積(㎡)	7,299.11	5,886.67	4,404.91	5,370.75	4,622.48	3,854.01	7,322.03	6,086.48	1,608.74	2,226.57
建築時期	2014年10月29日	2015年10月20日	2007年8月20日	2019年12月17日	2019年4月19日	2020年6月9日	2020年4月3日	2020年12月15日	2020年11月27日	2021年11月22日

物件番号	HTL-20	HTL-21	HTL-22
物件写真			
物件名	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	KOKO HOTEL 名古屋栄	KOKO HOTEL 仙台駅前 West
取得価格(百万円)	7,500	3,950	2,875
鑑定評価額(百万円)	8,420	5,260	3,670
鑑定NOI利回り	4.9%	6.2%	6.7%
構造・階数	S・SRC B1/10F	S・SRC B2/12F	S 9F
所在地	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	宮城県仙台市
敷地面積(㎡)	1,636.96	634.98	572.53
延床面積(㎡)	8,881.68	5,500.94	3,577.86
建築時期	2005年4月19日	2003年2月28日	2003年7月29日

個別物件収支(1)

STAR ASIA Investment Corporation

	OFC-01 南麻布渋谷ビル		OFC-03 本町橋タワー		OFC-04 西新宿松屋ビル		OFC-06 アーバンセンター渋谷イースト		OFC-08 アーバンセンター横浜ウエスト		OFC-09 博多駅イーストプレイス	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	102,864	103,141	251,116	256,292	123,186	112,126	76,341	77,262	225,541	228,722	112,254	116,721
賃貸事業収入	92,562	92,962	222,158	231,482	107,588	99,268	73,155	73,827	209,310	213,067	95,640	109,962
その他賃貸事業収入	10,301	10,179	28,957	24,809	15,597	12,857	3,186	3,435	16,230	15,655	16,614	6,758
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	47,231	33,567	76,902	83,492	41,398	41,599	15,536	17,127	114,334	66,367	37,112	30,959
管理業務費	6,765	6,117	18,433	16,562	7,028	6,836	5,579	5,461	14,882	19,946	8,089	8,527
水道光熱費	7,258	7,389	25,892	23,882	12,094	10,664	2,648	2,959	18,448	20,613	6,868	6,939
公租公課	4,458	4,453	20,431	20,520	3,426	3,380	4,848	4,862	17,018	17,722	8,944	9,493
修繕費	14,007	1,781	8,412	12,372	2,112	1,728	369	2,044	61,870	3,047	7,929	853
信託報酬	1,188	399	1,200	400	400	926	350	1,089	400	1,200	400	400
損害保険料	206	203	673	661	232	228	90	88	652	642	312	307
その他	13,346	13,222	1,859	9,092	16,103	17,833	1,651	621	1,062	3,195	4,567	4,438
NOI (千円)	55,632	69,573	174,213	172,800	81,788	70,526	60,805	60,135	111,206	162,354	75,142	85,761
減価償却費 (千円)	14,163	14,449	49,085	42,893	12,635	12,849	5,175	5,215	36,921	37,478	15,061	15,479
不動産賃貸事業損益 (千円)	41,468	55,123	125,128	129,906	69,152	57,677	55,629	54,919	74,284	124,875	60,080	70,282
資本的支出 (千円)	38,180	14,292	37,836	67,506	19,948	4,926	–	2,368	100,228	41,422	23,474	1,975
NCF (千円)	17,452	55,281	136,377	105,294	61,839	65,599	60,805	57,766	10,977	120,932	51,668	83,785
期末帳簿価額 (百万円)	2,942	2,942	5,490	5,514	1,797	1,789	2,102	2,099	6,322	6,326	2,439	2,426

	OFC-10 日本橋浜町パークビル		OFC-11 アミューズメントメディア学院本館		OFC-12 東神戸センタービル		OFC-13 アーバンセンター渋谷サウス		OFC-14 アーバンセンター新宿		OFC-15 アーバンセンター神田須田町	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	46,177	55,029	非開示	非開示	325,189	329,222	非開示	非開示	257,613	266,146	148,342	136,078
賃貸事業収入	46,177	55,029			294,115	299,989			240,424	249,211	138,495	130,187
その他賃貸事業収入	–	–			31,074	29,233			17,188	16,934	9,847	5,891
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	16,590	17,637	非開示	非開示	158,707	126,206	非開示	非開示	71,416	62,958	36,104	46,245
管理業務費	792	937			25,071	40,831			21,190	18,744	13,471	12,471
水道光熱費	–	–			39,470	34,919			12,293	12,100	6,340	5,909
公租公課	4,765	4,765			31,073	31,099			24,666	24,768	11,750	11,777
修繕費	1,024	2,219			50,016	11,674			10,122	1,905	3,626	15,043
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
損害保険料	264	259			1,260	1,239			383	376	284	279
その他	9,344	9,054			11,414	6,042			2,410	4,712	281	414
NOI (千円)	29,586	37,392	47,141	50,462	166,482	203,016	33,334	32,325	186,197	203,187	112,238	89,833
減価償却費 (千円)	3,153	3,212	5,857	6,550	65,446	67,481	1,805	1,805	24,051	24,326	12,312	13,312
不動産賃貸事業損益 (千円)	26,433	34,180	41,284	43,911	101,036	135,534	31,529	30,520	162,145	178,861	99,925	76,520
資本的支出 (千円)	4,335	3,706	28,993	2,678	42,625	115,891	–	–	9,531	2,613	14,148	24,293
NCF (千円)	25,250	33,685	18,148	47,784	123,856	87,124	33,334	32,325	176,665	200,573	98,090	65,539
期末帳簿価額 (百万円)	1,437	1,438	2,610	2,606	8,209	8,257	1,027	1,025	11,399	11,377	5,407	5,418

個別物件収支(2)

		OFC-16 アーバンセンター神田司町		OFC-17 高田馬場アクセス		OFC-18 麻布アメレックスビル		OFC-19 飛栄九段ビル		OFC-20 アーバンセンター新横浜		OFC-21 ポータル秋葉原	
		26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数		184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計	(千円)	118,147	120,565	113,884	112,981	78,833	79,499	72,907	73,315	85,143	87,392	38,734	36,347
賃貸事業収入		111,448	114,179	104,257	104,225	74,429	74,909	72,907	73,315	72,687	79,925	35,470	32,378
その他賃貸事業収入		6,699	6,386	9,626	8,756	4,404	4,589	–	–	12,455	7,466	3,263	3,968
不動産賃貸事業費用合計	(千円)	44,631	28,128	35,305	47,955	21,658	22,921	24,976	24,419	31,691	32,442	7,101	11,928
管理業務費		9,499	9,656	13,219	13,127	7,154	7,478	3,625	3,635	9,119	8,958	3,043	3,270
水道光熱費		7,075	6,777	9,539	9,511	3,419	3,290	26	27	6,774	6,835	1,757	1,585
公租公課		8,447	8,498	9,841	9,852	8,890	8,884	7,385	7,378	8,328	8,330	1,697	1,694
修繕費		17,617	1,147	583	13,199	1,503	2,130	567	58	5,896	3,162	140	682
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		1,317	1,378	1,425	1,572	172	622	12,612	12,564	967	4,555	10	4,244
NOI	(千円)	73,516	92,437	78,578	65,026	57,175	56,578	47,930	48,896	53,452	54,949	31,632	24,419
減価償却費	(千円)	15,357	16,348	14,044	14,576	5,125	5,148	4,300	4,519	18,946	19,236	4,122	4,124
不動産賃貸事業損益	(千円)	58,158	76,088	64,534	50,449	52,050	51,429	43,629	44,376	34,506	35,713	27,510	20,295
資本的支出	(千円)	45,055	–	962	82,982	–	947	5,579	–	13,343	21,779	–	419
NCF	(千円)	28,460	92,437	77,615	−17,955	57,175	55,630	42,350	48,896	40,109	33,170	31,632	24,000
期末帳簿価額	(百万円)	4,730	4,714	3,994	4,063	2,813	2,809	2,375	2,370	2,506	2,508	1,485	1,482

		OFC-22 アーバンセンター立川		OFC-23 アーバンセンター博多		OFC-24 アーバンセンター藤沢		売却済 RTL-01 ラパーク岸和田		RTL-02 シュロアモール筑紫野		RTL-03 西友水口店	
		26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数		184日	181日	184日	181日	184日	181日	168日	0日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計	(千円)	77,522	77,972	86,691	86,106	79,524	80,926	462,998	128	303,130	312,710	非開示	非開示
賃貸事業収入		71,944	72,326	80,772	80,772	71,273	72,452	371,405	128	272,729	278,456		
その他賃貸事業収入		5,578	5,645	5,918	5,333	8,250	8,473	91,593	–	30,401	34,253		
不動産賃貸事業費用合計	(千円)	17,581	18,411	19,385	22,130	18,433	19,256	333,589	5	98,603	94,246	非開示	非開示
管理業務費		5,597	5,468	5,422	8,624	4,651	5,216	110,866	–	28,375	29,425		
水道光熱費		5,370	5,583	5,901	5,731	6,883	7,262	115,699	–	36,009	31,598		
公租公課		4,666	4,687	6,739	6,905	4,213	4,224	47,271	–	23,187	23,635		
修繕費		1,047	1,669	379	23	782	1,529	39,448	–	6,241	6,565		
信託報酬		400	400	400	400	400	400	1,056	–	350	350		
損害保険料		214	211	189	186	217	213	1,582	–	809	795		
その他		285	392	352	259	1,284	410	17,664	5	3,631	1,876		
NOI	(千円)	59,941	59,560	67,305	63,975	61,091	61,669	129,409	123	204,526	218,463	129,083	127,646
減価償却費	(千円)	9,273	9,383	15,281	15,281	8,620	8,647	35,995	–	26,951	27,182	28,626	28,653
不動産賃貸事業損益	(千円)	50,668	50,176	52,023	48,693	52,470	53,022	93,414	123	177,575	191,281	100,457	98,992
資本的支出	(千円)	–	2,832	–	–	332	680	27,353	–	5,588	20,016	1,616	–
NCF	(千円)	59,941	56,728	67,305	63,975	60,758	60,989	102,055	123	198,937	198,446	127,467	127,646
期末帳簿価額	(百万円)	1,904	1,897	2,763	2,747	2,207	2,199	–	–	6,394	6,387	3,119	3,090

個別物件収支(3)

	RTL-05		RTL-06		RTL-07		RSC-01		RSC-02		RSC-07	
	バグース池袋西口		あべのnini（商業施設）		アーバンフォルム蕨		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	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	非開示	非開示	227,884	227,884	34,014	34,044	63,325	64,785	209,419	216,683	40,200	41,131
賃貸事業収入			227,884	227,884	31,911	31,911	60,444	61,576	200,321	202,376	39,001	39,484
その他賃貸事業収入			–	–	2,102	2,133	2,881	3,209	9,097	14,307	1,199	1,647
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	非開示	非開示	29,276	29,512	7,323	7,725	10,995	14,161	40,498	46,711	7,786	10,942
管理業務費			1,350	1,350	2,786	2,768	2,468	2,277	9,180	10,905	1,890	2,019
水道光熱費			–	–	1,910	1,938	649	595	3,979	4,098	584	571
公租公課			8,694	8,934	2,143	2,116	3,217	3,276	12,585	12,606	2,977	2,977
修繕費			–	–	20	440	655	4,822	7,485	8,320	645	4,158
信託報酬			350	350	350	350	1,150	396	1,150	396	350	350
損害保険料			265	261	70	69	103	102	339	333	161	158
その他			18,616	18,616	42	42	2,750	2,690	5,777	10,050	1,177	706
NOI (千円)	59,976	60,876	198,608	198,372	26,690	26,318	52,330	50,624	168,920	169,971	32,413	30,189
減価償却費 (千円)	2,479	2,721	16,990	16,990	5,284	5,284	5,376	5,423	15,787	16,187	8,196	8,208
不動産賃貸事業損益 (千円)	57,496	58,154	181,617	181,381	21,406	21,034	46,954	45,201	153,132	153,783	24,217	21,981
資本的支出 (千円)	1,396	7,490	–	–	–	–	–	8,989	19,665	11,474	631	–
NCF (千円)	58,579	53,385	198,608	198,372	26,690	26,318	52,330	41,635	149,254	158,497	31,782	30,189
期末帳簿価額 (百万円)	2,994	2,999	9,732	9,715	1,106	1,100	2,053	2,056	6,338	6,333	1,185	1,177

	RSC-08		RSC-10		RSC-11		売却済 RSC-12		RSC-13		RSC-15	
	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		白井ロジュマン		アーバンパーク関目		アーバンパーク代々木	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	168日	0日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	62,111	62,269	54,867	62,235	46,228	47,206	134,941	278	91,341	91,987	39,928	40,150
賃貸事業収入	58,666	57,296	52,767	60,005	42,701	43,314	129,722	–	88,902	88,901	37,673	38,925
その他賃貸事業収入	3,444	4,973	2,099	2,229	3,526	3,891	5,218	278	2,438	3,086	2,255	1,225
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	18,248	21,269	21,569	38,912	13,585	13,028	74,603	65	23,048	25,436	11,873	7,817
管理業務費	2,533	2,530	2,924	3,715	2,308	2,680	5,718	–	9,738	11,075	2,257	1,935
水道光熱費	2,482	2,356	1,396	1,335	2,819	2,597	40	8	2,044	2,406	331	322
公租公課	3,640	3,626	4,020	4,147	2,493	2,516	15,253	–	5,296	5,280	2,010	2,004
修繕費	6,367	8,958	9,636	25,898	4,473	3,327	21,866	–	3,991	4,518	2,105	577
信託報酬	350	350	400	400	400	400	689	–	375	375	1,400	400
損害保険料	229	226	196	192	133	131	1,135	–	382	375	71	70
その他	2,645	3,221	2,995	3,222	957	1,375	29,900	56	1,221	1,404	3,696	2,506
NOI (千円)	43,862	41,000	33,298	23,323	32,643	34,177	60,338	213	68,292	66,551	28,055	32,332
減価償却費 (千円)	9,528	9,552	8,450	9,399	5,074	5,080	19,537	–	14,822	15,044	4,393	4,393
不動産賃貸事業損益 (千円)	34,333	31,448	24,847	13,923	27,568	29,097	40,800	213	53,470	51,507	23,661	27,939
資本的支出 (千円)	118	6,502	18,352	63,024	2,144	3,911	804	–	2,068	9,419	–	–
NCF (千円)	43,744	34,497	14,945	−39,701	30,498	30,265	59,533	213	66,224	57,131	28,055	32,332
期末帳簿価額 (百万円)	1,604	1,601	1,954	2,008	1,497	1,496	–	–	2,148	2,143	1,691	1,687

個別物件収支(4)

STARASIA Investment Corporation

	RSC-16 アーバンパーク常盤台公園		RSC-17 アーバンパーク三ツ池公園		RSC-18 アーバンパーク両国		RSC-19 アーバンパーク溝の口		RSC-20 アーバンパーク宮前平		RSC-21 アーバンパーク鶴見	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	156,936	176,429	134,993	143,291	40,881	42,832	67,672	70,834	35,566	35,338	非開示	非開示
賃貸事業収入	151,425	168,749	128,655	134,391	38,232	40,667	64,639	65,446	33,399	34,441		
その他賃貸事業収入	5,511	7,680	6,337	8,900	2,648	2,165	3,033	5,387	2,166	896		
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	40,668	35,905	52,951	42,545	10,096	7,008	17,458	18,092	8,095	6,589	非開示	非開示
管理業務費	11,116	12,632	10,644	11,148	2,830	2,714	3,772	4,144	1,473	1,547		
水道光熱費	1,604	1,893	1,671	1,270	425	411	653	623	53	52		
公租公課	10,986	10,971	8,790	8,961	1,932	1,951	3,561	3,545	1,565	1,565		
修繕費	6,923	5,490	22,153	11,431	3,413	288	5,505	6,438	1,832	1,636		
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400		
損害保険料	560	550	446	439	116	114	229	225	79	77		
その他	9,078	3,966	8,844	8,893	977	1,127	3,336	2,713	2,690	1,309		
NOI (千円)	116,267	140,524	82,041	100,746	30,785	35,823	50,214	52,741	27,470	28,749	25,085	32,983
減価償却費 (千円)	16,533	16,552	14,379	14,944	2,863	3,043	8,170	8,239	4,533	4,537	3,093	3,192
不動産賃貸事業損益 (千円)	99,734	123,972	67,662	85,801	27,922	32,780	42,043	44,502	22,937	24,211	21,991	29,791
資本的支出 (千円)	606	143	32,147	7,822	11,637	834	408	3,244	–	472	155	4,971
NCF (千円)	115,661	140,380	49,894	92,923	19,147	34,989	49,805	49,497	27,470	28,277	24,929	28,012
期末帳簿価額 (百万円)	3,602	3,585	3,264	3,257	1,148	1,146	2,097	2,092	1,069	1,065	1,142	1,143

	RSC-22 アーバンパーク三鷹		RSC-23 アーバンパーク蒲田南Ⅰ		RSC-24 アーバンパーク蒲田南Ⅱ		RSC-25 アーバンパーク梅島		LGC-01 岩槻ロジスティクス		LGC-02 横浜ロジスティクス	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	20,784	21,251	22,947	23,612	50,906	46,557	28,955	33,656	219,465	218,725	非開示	非開示
賃貸事業収入	19,313	20,016	22,702	22,754	45,217	45,898	28,341	30,581	204,978	204,978		
その他賃貸事業収入	1,471	1,235	244	858	5,689	659	614	3,074	14,487	13,747		
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	5,436	3,669	4,761	6,223	8,940	12,676	6,258	7,787	41,615	37,624	非開示	非開示
管理業務費	775	724	1,219	1,256	2,466	2,591	1,630	1,744	6,496	6,671		
水道光熱費	59	51	206	200	346	340	275	260	14,487	13,747		
公租公課	702	702	1,148	1,147	2,675	2,675	1,769	1,768	13,560	13,532		
修繕費	987	552	435	727	271	452	612	479	3,101	340		
信託報酬	350	350	350	350	350	350	350	350	1,050	421		
損害保険料	52	51	54	53	98	96	72	71	466	458		
その他	2,508	1,236	1,347	2,488	2,733	6,170	1,547	3,113	2,452	2,452		
NOI (千円)	15,347	17,582	18,185	17,388	41,965	33,880	22,696	25,868	177,849	181,101	95,138	95,261
減価償却費 (千円)	3,460	3,460	3,322	3,322	6,858	6,858	5,208	5,208	47,597	47,673	23,523	23,548
不動産賃貸事業損益 (千円)	11,887	14,122	14,863	14,066	35,107	27,022	17,488	20,660	130,252	133,427	71,614	71,713
資本的支出 (千円)	–	–	–	–	–	–	–	–	1,757	1,000	11,307	13,560
NCF (千円)	15,347	17,582	18,185	17,388	41,965	33,880	22,696	25,868	176,092	180,101	83,830	81,701
期末帳簿価額 (百万円)	765	762	664	661	1,426	1,419	1,073	1,068	6,127	6,080	3,630	3,620

個別物件収支(5)

	LGC-03		LGC-04		LGC-05		LGC-07		LGC-08		LGC-09	
	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		松伏ロジスティクス		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	278,183	275,733	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
賃貸事業収入	256,594	256,219										
その他賃貸事業収入	21,588	19,514										
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	80,432	60,422	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示	非開示
管理業務費	14,125	13,386										
水道光熱費	21,903	19,771										
公租公課	21,918	22,741										
修繕費	20,482	3,335										
信託報酬	1,200	400										
損害保険料	780	767										
その他	22	21										
NOI (千円)	197,750	215,311	99,238	99,828	22,870	39,536	27,101	29,848	78,794	80,467	69,266	70,391
減価償却費 (千円)	36,778	38,412	16,467	16,474	8,556	8,581	5,023	5,073	23,905	23,815	10,375	10,576
不動産賃貸事業損益 (千円)	160,971	176,899	82,770	83,354	14,313	30,954	22,077	24,774	54,888	56,651	58,890	59,815
資本的支出 (千円)	74,858	43,526	6,751	–	871	–	1,756	–	406	–	4,847	3,763
NCF (千円)	122,891	171,785	92,486	99,828	21,998	39,536	25,344	29,848	78,387	80,467	64,419	66,627
期末帳簿価額 (百万円)	7,807	7,813	4,491	4,475	1,378	1,370	833	828	2,808	2,785	1,941	1,935

	HTL-01		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06		HTL-07	
	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	
	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計 (千円)	67,814	67,814	159,044	172,306	87,220	145,703	非開示	非開示	非開示	非開示	70,002	72,061
賃貸事業収入	67,814	67,814	159,044	172,306	87,220	145,703					70,002	72,061
その他賃貸事業収入	–	–	–	–	–	–					–	–
不動産賃貸事業費用合計 (千円)	8,410	11,494	36,744	20,853	25,998	19,102	非開示	非開示	非開示	非開示	7,887	7,544
管理業務費	742	742	1,024	1,087	1,260	900					990	990
水道光熱費	1	1	–	–	–	–					–	–
公租公課	5,626	5,625	9,088	9,154	4,552	4,679					5,309	5,303
修繕費	756	4,474	21,984	9,672	19,340	10,786					1,041	705
信託報酬	1,050	421	400	400	400	400					400	400
損害保険料	208	204	288	284	183	180					123	121
その他	24	24	3,958	255	261	2,156					24	24
NOI (千円)	59,404	56,319	122,300	151,452	61,222	126,601	71,674	41,635	48,648	48,649	62,114	64,516
減価償却費 (千円)	13,765	13,473	21,157	21,624	15,348	16,106	8,662	8,669	4,643	4,643	10,882	10,882
不動産賃貸事業損益 (千円)	45,638	42,845	101,143	129,828	45,873	110,494	63,012	32,965	44,005	44,006	51,231	53,633
資本的支出 (千円)	452	1,066	23,125	–	23,539	5,759	–	1,325	–	–	–	–
NCF (千円)	58,951	55,252	99,175	151,452	37,682	120,841	71,674	40,309	48,648	48,649	62,114	64,516
期末帳簿価額 (百万円)	2,124	2,111	3,941	3,919	3,189	3,179	1,862	1,854	2,452	2,448	3,046	3,035

個別物件収支(6)

		HTL-08 KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町		HTL-09 あべのnini(ホテル)		HTL-10 KOKO HOTEL 銀座一丁目		HTL-11 KOKO HOTEL 札幌駅前		HTL-12 KOKO HOTEL 福岡天神		HTL-13 KOKO HOTEL 広島駅前	
		26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数		184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計	(千円)	87,888	35,017	非開示	非開示	670,567	702,023	302,291	305,143	209,082	209,162	157,112	156,613
賃貸事業収入		87,888	35,017			670,567	702,023	302,291	305,143	209,082	209,162	157,112	156,613
その他賃貸事業収入		–	–			–	–	–	–	–	–	–	–
不動産賃貸事業費用合計	(千円)	10,390	6,339	非開示	非開示	41,460	41,483	20,989	45,948	34,941	38,913	16,776	22,986
管理業務費		900	900			970	720	660	660	720	1,300	720	720
水道光熱費		–	–			–	–	–	–	–	–	–	–
公租公課		3,518	3,621			30,803	31,032	14,478	15,084	13,842	14,764	11,478	11,338
修繕費		4,402	781			8,194	7,907	4,993	29,311	18,730	22,055	250	7,520
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		1,132	600			642	982	104	144	990	140	3,621	2,707
NOI	(千円)	77,497	28,677	56,476	58,088	629,107	660,539	281,301	259,195	174,140	170,249	140,336	133,626
減価償却費	(千円)	8,784	8,878	6,929	6,929	29,418	29,525	31,184	31,269	8,545	9,087	33,576	33,653
不動産賃貸事業損益	(千円)	68,712	19,798	49,546	51,158	599,688	631,014	250,116	227,925	165,595	161,161	106,759	99,973
資本的支出	(千円)	1,515	2,515	–	–	5,651	5,830	2,507	7,030	1,788	67,741	1,545	560
NCF	(千円)	75,981	26,162	56,476	58,088	623,455	654,709	278,794	252,164	172,352	102,507	138,791	133,066
期末帳簿価額	(百万円)	1,893	1,887	3,604	3,597	17,898	17,874	6,628	6,604	5,022	5,080	3,973	3,940

		HTL-14 KOKO HOTEL 鹿児島天文館		HTL-15 KOKO HOTEL 札幌大通		HTL-16 ベストウェスタンプラス 福岡天神南		HTL-17 KOKO HOTEL 築地 銀座		HTL-18 KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋		HTL-19 KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	
		26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数		184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
不動産賃貸事業収入合計	(千円)	79,095	65,354	171,975	166,774	294,214	294,898	473,980	493,289	115,832	122,464	167,426	178,012
賃貸事業収入		79,095	65,354	171,975	166,774	294,214	294,898	473,980	493,289	115,832	122,464	167,426	178,012
その他賃貸事業収入		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
不動産賃貸事業費用合計	(千円)	11,329	12,616	11,354	11,697	58,450	66,775	25,700	21,125	4,727	4,665	7,626	6,579
管理業務費		720	720	720	720	720	1,055	2,195	1,527	900	900	900	900
水道光熱費		–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
公租公課		8,904	8,718	9,089	9,388	9,696	9,696	14,900	15,570	3,315	3,255	4,828	4,872
修繕費		942	2,380	900	950	628	867	1,883	443	–	–	1,348	260
信託報酬		400	400	400	400	400	400	425	425	400	400	400	400
損害保険料		262	257	220	216	416	409	453	445	90	89	127	125
その他		100	139	24	22	46,588	54,346	5,841	2,714	21	21	22	22
NOI	(千円)	67,765	52,738	160,620	155,077	235,763	228,123	448,280	472,163	111,104	117,799	159,800	171,433
減価償却費	(千円)	39,263	39,299	21,514	21,596	52,052	52,056	37,605	37,673	16,333	16,428	20,134	20,307
不動産賃貸事業損益	(千円)	28,501	13,438	139,106	133,481	183,711	176,066	410,674	434,490	94,770	101,371	139,665	151,125
資本的支出	(千円)	255	925	3,366	–	–	257	1,291	736	1,352	–	9,217	–
NCF	(千円)	67,509	51,812	157,254	155,077	235,763	227,866	446,988	471,426	109,752	117,799	150,582	171,433
期末帳簿価額	(百万円)	3,676	3,638	4,136	4,114	3,679	3,627	16,992	16,955	4,283	4,267	5,889	5,869

個別物件収支(7)

		HTL-20 KOKO HOTEL 大阪心斎橋		HTL-21 KOKO HOTEL 名古屋栄		HTL-22 KOKO HOTEL 仙台駅前 West	
		26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
運用日数		184日	181日	124日	181日	124日	181日
不動産賃貸事業収入合計	(千円)	308,850	205,033	99,744	143,988	79,630	119,498
賃貸事業収入		308,850	205,033	99,744	143,988	79,630	119,498
その他賃貸事業収入		–	–	–	–	–	–
不動産賃貸事業費用合計	(千円)	31,017	38,853	8,335	34,683	4,943	13,970
管理業務費		900	900	605	900	605	900
水道光熱費		–	–	–	–	–	–
公租公課		18,722	18,724	3	12,484	3	6,341
修繕費		10,218	17,752	7,188	20,342	354	700
信託報酬		400	400	302	450	319	475
損害保険料		555	546	231	337	145	212
その他		221	530	4	169	3,515	5,341
NOI	(千円)	277,832	166,179	91,409	109,304	74,686	105,527
減価償却費	(千円)	17,330	19,151	4,453	5,486	3,672	4,424
不動産賃貸事業損益	(千円)	260,502	147,028	86,955	103,818	71,013	101,103
資本的支出	(千円)	62,739	29,797	1,523	16,265	803	–
NCF	(千円)	215,093	136,381	89,885	93,039	73,882	105,527
期末帳簿価額	(百万円)	7,574	7,584	3,980	3,991	2,896	2,892

		OFC オフィス		RTL 商業施設		RSC 住宅		LGC 物流施設		HTL ホテル		ポートフォリオ	
		26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期	26/1期	26/7期
不動産賃貸事業収入合計	(千円)	2,520,966	2,540,939	1,254,066	800,806	1,337,643	1,260,679	981,205	994,067	3,821,847	3,845,476	9,915,728	9,441,970
賃貸事業収入		2,311,143	2,359,587	1,129,969	764,419	1,277,763	1,194,973	924,174	945,791	3,821,847	3,845,476	9,464,898	9,110,246
その他賃貸事業収入		209,822	181,352	124,096	36,386	59,879	65,706	57,031	48,276	–	–	450,830	331,723
不動産賃貸事業費用合計	(千円)	856,573	776,057	505,771	169,005	387,426	326,005	213,196	182,321	410,360	467,578	2,373,328	1,920,967
管理業務費		185,974	205,884	145,837	36,003	77,282	78,605	35,414	35,070	18,579	18,868	463,089	374,432
水道光熱費		182,583	176,630	153,619	33,537	20,047	19,840	50,233	48,533	1	1	406,485	278,542
公租公課		198,556	200,288	95,502	48,848	87,158	72,256	78,153	79,717	189,999	211,673	649,369	612,785
修繕費		192,615	79,233	47,548	9,440	100,462	88,761	35,981	8,395	103,779	137,017	480,385	322,848
信託報酬		9,863	10,340	3,006	1,950	10,064	6,868	5,300	3,071	8,747	8,421	36,981	30,652
損害保険料		6,425	6,318	3,487	1,873	4,590	3,397	2,726	2,678	5,353	5,444	22,583	19,712
その他		80,555	97,360	56,768	37,352	87,821	56,275	5,388	4,853	83,899	86,151	314,433	281,993
NOI	(千円)	1,664,392	1,764,882	748,295	631,800	950,216	934,674	768,009	811,746	3,411,487	3,377,898	7,542,400	7,521,002
減価償却費	(千円)	340,739	342,322	116,327	80,831	159,591	142,649	172,229	174,157	405,261	411,167	1,194,148	1,151,128
不動産賃貸事業損益	(千円)	1,323,652	1,422,559	631,968	550,969	790,625	792,025	595,779	637,589	3,006,225	2,966,730	6,348,251	6,369,874
資本的支出	(千円)	384,576	391,315	35,956	27,507	88,742	120,810	102,557	61,850	140,675	139,812	752,507	741,297
NCF	(千円)	1,279,815	1,373,566	712,338	604,293	861,474	813,863	665,451	749,896	3,270,812	3,238,085	6,789,892	6,779,705
期末帳簿価額	(百万円)	75,966	76,015	23,347	23,293	34,728	34,706	29,020	28,908	108,746	108,474	271,809	271,399

メザニンローン債権投資実績

STAR ASIA Investment Corporation

投資案件一覧（2026年7月末時点）

	シリーズ	裏付け不動産	投資開始日	累計 投資額 （百万円）	累計 利息／配当収入 （百万円）	投資 期間 （年）	平均 利回り （年率）
償還済	1	リリーフプレミアム羽田	2017年10月31日	400	96	4.7	5.1%
	2	笹塚サウスビル	2017年12月22日	334	17	1.0	5.1%
	3	The Royal Garden Residence白金台	2018年12月26日	126	19	3.2	5.1%
	4	DS海岸ビル（旧：プレミア海岸ビル）	2019年1月30日	300	41	2.7	5.1%
	5	サンメゾン大濠公園北	2020年3月6日	150	13	1.8	5.1%
	6	多治見物流センター	2021年12月23日	400	29	1.1	7.1%
	7	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books	2022年7月29日	400	44	2.2	5.1%
	8	センチュリオンホテルグランド赤坂	2023年2月20日	770	78	1.8	6.6%
	9	ホテル・アンドルームス新大阪	2024年8月16日	130	0	0.1	5.5%
	11	センチュリオンホテルグランド赤坂	2024年12月26日	870	81	1.3	7.0%
	小計 / 平均			3,880	423	2.0	5.7%
保有中	10	ASTILE市谷柳町／ASTILE幡ヶ谷／CREAL premier湯島	2024年12月20日	414	39	1.6	5.9%
	12	MONday Apart 上野新御徒町／GRAND MONday 浅草／ MONday Apart Premium 大阪難波WEST／GRAND MONday 銀座	2025年12月19日	952	35	0.6	6.1%
	小計 / 平均			1,366	75	0.9	6.0%
合計 / 平均				5,247	499	1.7	5.8%

メザニンローン債権投資による効果

	第15期 (23/7)	第16期 (24/1)	第17期 (24/7)	第18期 (25/1)	第19期 (25/7)	第20期 (26/1)	第21期 (26/7)
期末投資残高(百万円)	740	1,170	1,170	1,284	1,284	2,236	1,366
対総資産比率	0.4%	0.5%	0.5%	0.4%	0.4%	0.8%	0.5%
利息・配当収入(百万円)	21	31	34	34	40	49	57
1口当たり利息・配当収入(円)	11	13	14	12	15	18	21

投資主の状況

属性別投資口数

区分	2026年1月期末		2026年7月期末	
	口数（口）	比率	口数（口）	比率
個人	583,858	21.7%	575,502	21.4%
金融機関	1,185,987	44.1%	1,268,464	47.2%
国内法人	86,958	3.2%	86,700	3.2%
外国人	779,482	29.0%	733,483	27.3%
証券会社	50,715	1.9%	22,851	0.9%
合計	2,687,000	100.0%	2,687,000	100.0%

属性別投資主数

区分	2026年1月期末		2026年7月期末	
	人数（名）	比率	人数（名）	比率
個人	31,032	97.1%	30,654	97.1%
金融機関	54	0.2%	51	0.2%
国内法人	470	1.5%	464	1.5%
外国人	391	1.2%	380	1.2%
証券会社	24	0.1%	23	0.1%
合計	31,971	100.0%	31,572	100.0%

主要投資主一覧 （上位10位）(2026年7月期末)

	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)	514,934	19.2
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	454,118	16.9
3	THE CHASE MANHATTAN BANK , N. A. LONDON SPECIAL ACCOUNT NO. 1	187,369	7.0
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	149,115	5.5
5	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10PCT TREATY ACCOUNT	66,016	2.5
6	JP MORGAN CHASE BANK 385781	36,707	1.4
7	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	36,472	1.4
8	OASIS JAPAN STRATEGIC FUND Y LTD.	30,000	1.1
9	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	26,638	1.0
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	25,382	0.9
合　　計		1,526,751	56.8

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・マクリーン4世
共同創業者兼
Managing Partner

スターアジアグループは、2006年にマルコム・F・マクリーン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1.43兆円以上（2026年6月末日現在）の投資を行っており、現在、約9,306億円（2026年6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。
- スターアジアグループは、頑なにその投資哲学を守り、個々の資産運用案件において、顧客の期待に応え、期待の水準を超えることを、最大の目的としています。
- 現在、60名以上のプロフェッショナルを含む総勢2,523人の従業員を日本と米国に配置しています。（2026年6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）
- スターアジアグループのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。
- 長期的な成長戦略を一層加速させるため、日本の三大メガバンクの一つであるみずほフィナンシャルグループ(TSE: 8411)の傘下のみずほリース株式会社（TSE: 8425)の関連会社との間で、戦略的パートナーシップおよび資本業務提携を締結しました。本提携は、スターアジアグループがみずほに対し、スターアジアグループの発行済株数の25%に相当する新株の発行により実現しました。

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	**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、ポラリス・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で出資の合弁会社。GSAグループは英国で設立された、次世代の学生向けレジデンス、Purpose Built Student Accommodation（“PBSA”）のパイオニアであり、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	**ポラリス・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95ホテル 14,659室を運営する国内トップ10のホテルオペレーター（2026年6月末日現在） • 2022年10月にレッドプラネットホテル（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
スターアジア不動産 投資法人						

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）
投資哲学

◆スターアジアグループは、下記の投資哲学を遵守し、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

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堀りし、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ヴァ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・リターンの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

ディスクレーマー

STAR ASIA Investment Corporation

・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）