



## 本投資法人の特徴

### 1 総合型REIT

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

### 2 着実な成長

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

### 3 投資主利益第一主義追求のための施策

既成概念にとらわれないアクティブマネジメントの継続的実行

1.	エグゼクティブサマリー	2
2.	公募増資の概要	4
3.	分配金実績及び業績予想	8
4.	第15期（2023年7月期）運用状況	13
5.	中期計画の達成に向けて	25
6.	新規取得資産の概要	31
7.	ESGに関連する施策への取組み	38
8.	Appendix	44
9.	注記	68

## 投資方針



東京圏<sup>(※1)</sup>への  
優先、  
重点集中投資  
東京圏比率70%以上



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



ミドルサイズアセット<sup>(※2)</sup>  
を中心とした投資

・特に記載のない限り、本資料中の記載金額は単位表示未満切り捨て、比率については表示以下を四捨五入して記載しています。

・本資料中において、スターアジア不動産投資法人を「SAR」と記載することがあります。

※1「東京圏」：東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。

※2「ミドルサイズアセット」：取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。

# 1. エグゼクティブサマリー

---

# 1. エグゼクティブサマリー

第15期(2023年7月期) 実績	第16期、第17期予想	＜ガイダンス＞第18期予想
<p>◆ 1口当たり分配金実績</p> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           予想 1,552 円(0円)         </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           実績 <b>1,586</b> 円(0円)         </div> <p><small>※ 予想1口当たり分配金は、2023年3月に公表した予想分配金額 ※ 1口当たり分配金の()内は、内部留保の活用額、以下同じ</small></p> <p>◆ 1口当たりNAV</p> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           第14期末 62,264 円         </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           第15期末 <b>62,824</b> 円         </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 予想分配金から2.2%増、一定金額を内部留保し、次期以降の内部成長施策へ活用予定</li> <li>- 1口当たりNAVは0.9%の成長</li> </ul>	<p>◆ 1口当たり分配金予想</p> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           第16期 <b>1,513</b> 円(124円)         </div> <p><small>※ 2023年8月7日公表の予想値(修正なし)</small></p> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           第17期 <b>1,520</b> 円(55円)         </div> <p><small>※ 2023年8月7日公表の予想値(修正なし)</small></p> <p>◆ 第16期、第17期予想の前提</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 第16期については、公募増資及び新規物件取得に関連する費用等を内部留保を活用し、2023年3月公表の予想分配金を維持</li> <li>- 第17期については、新規取得のホテル7物件が収益向上の途上にあると想定しており、一定の内部留保を活用予定</li> <li>- 前期までに、シュロアモール筑紫野へのロピアの出店合意、船橋ハイテクパーク工場Ⅰの増築など、内部成長施策が実現見込</li> </ul>	<p>◆ 1口当たり分配金予想</p> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           ガイダンス 1,500 円(46円)         </div> <div style="text-align: center; margin: 10px 0;"> </div> <div style="background-color: #e0e0e0; padding: 5px; text-align: center;">           修正巡航分配金 <b>1,538</b> 円(37円)         </div> <p><small>※ ガイダンスは、2023年3月公表の当面の目標1口当たり分配金 ※ 修正巡航分配金は、一連の取組み後の第18期予想数値</small></p> <p>◆ ガイダンスの前提</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 新規取得ホテル7物件が、現時点で想定している巡航の状態となることを見込む(現時点から17期後半にかけて収益向上の前提)</li> <li>- オフィスの稼働率は、現状よりも向上することを想定</li> <li>- シュロアモール筑紫野へのロピアの出店効果により、一定の稼働率向上を見込む</li> <li>- 住宅及び物流施設においては、稼働率の維持を前提</li> </ul>

## 第6回公募増資の実行によるStatus Change

＜第6回公募増資の概要＞	＜Status Change＞
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 2023年8月実行、新規物件(11物件/取得(予定)価格総額: 491億円)</li> <li>■ 資産規模は<b>2,422億円</b>へと成長(71物件、1優先出資証券) ～ ベストなタイミングでホテルへのエクスポージャーを拡大 ～ 宿泊需要の向上によるホテルの収益増によって内部成長へ寄与</li> <li>■ 新築・築浅の物件の組入れにより、平均築年数の減少を実現</li> <li>■ 中期的には、<b>資産規模拡大～格付向上～金利コストの削減</b>、という効果を期待し、LTVの水準を維持しつつ資産規模拡大を追求</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆ 資産規模<sup>(注1)</sup> <b>2,422</b> 億円 上場から約4倍へ拡大</li> <li>◆ 時価総額<sup>(注2)</sup> <b>1,373</b> 億円 投資口の流動性向上</li> <li>◆ 平均築年数の良化<sup>(注3)</sup> 24.9年 ⇨ <b>21.1</b>年</li> <li>◆ 格付向上の蓋然性(現状:A(JCR)、A-(R&amp;I)) ⇨ 年内レビュー実施</li> </ul>

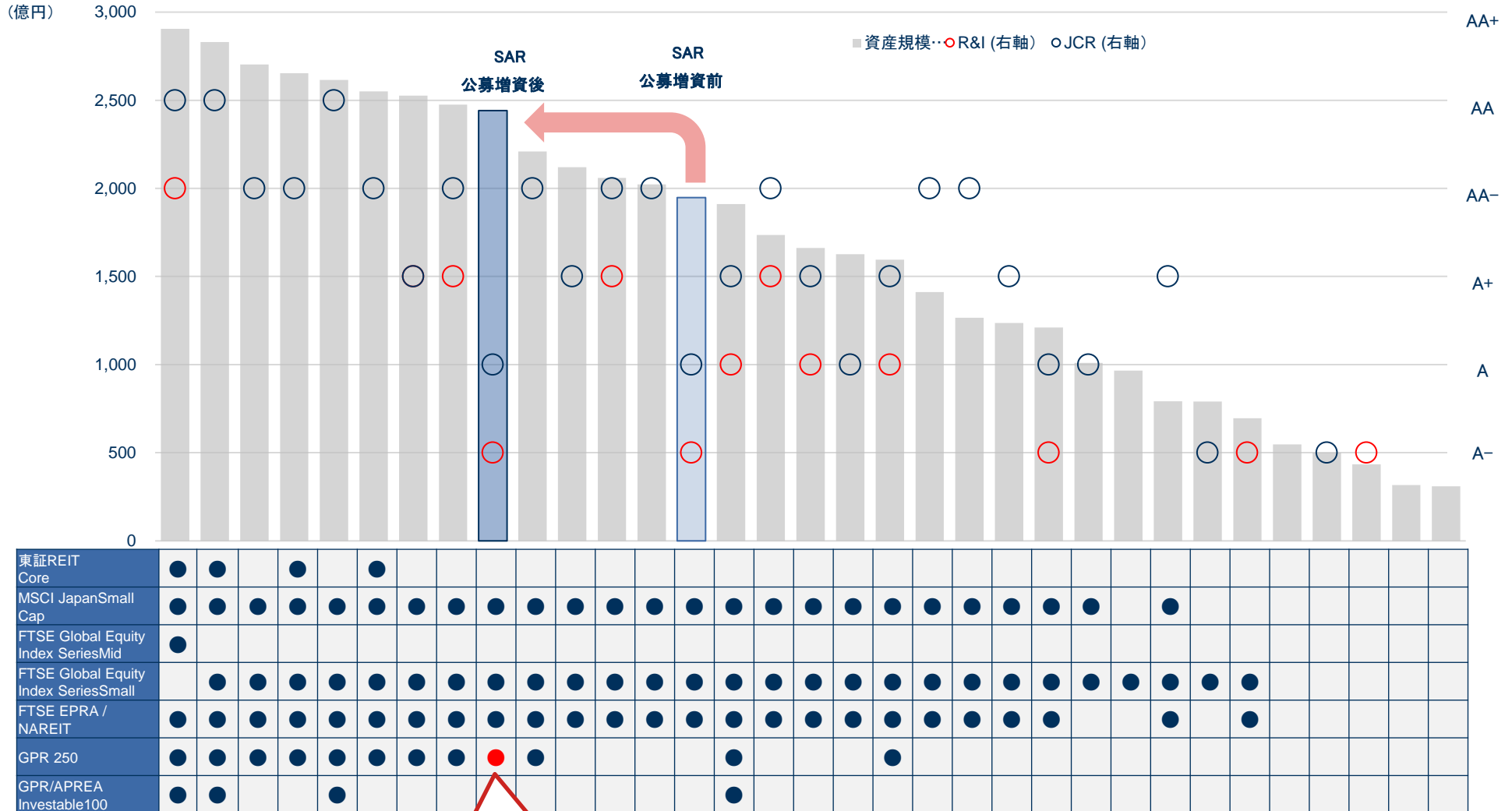
## 2. 公募増資の概要

---

## 2. 公募増資の概要(1)

### 公募増資(2023年8月実行)によるStatus Change

- ◆ 公募増資による物件取得により資産規模は2,422億円に拡大 + 投資口の流動性向上 ⇒ 各種(グローバル)インデックスへの組入れ
- ◆ 格付向上の蓋然性が高まる ⇒ 年内に格付機関によるレビュー実施



※2023年8月31日の情報に基づき作成しています。

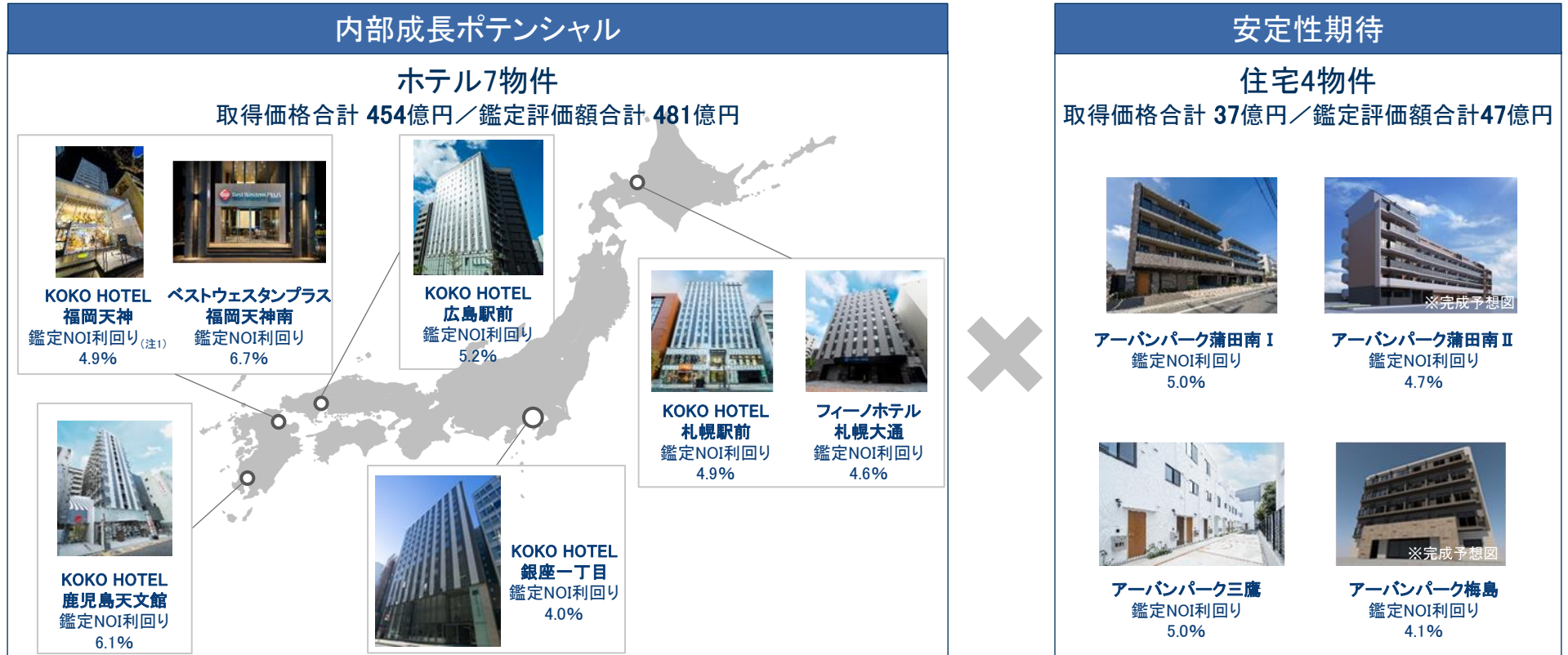
9月18日より組み入れ(2023年9月1日公表)



## 2. 公募増資の概要(2)

公募増資(2023年8月実行)により成長期待のあるホテルへのエクスポージャーを拡大

- ◆ 今後の旅客需要の増加によるホテル収益の増大に伴う賃料収入増が期待できるホテルの取得
- ◆ 収益の安定性が期待でき、ポートフォリオ築年数の改善に資する新築・築浅住宅の取得



変動賃料スキームを活用した  
アップサイドポテンシャル

観光資源至近の  
競争力の高い立地

平均築年数: 7.4年  
平均鑑定NOI利回り: 4.8%

新築・築浅住宅の取得  
による築年数の改善  
/ 平均築年数0.1年

安定的な収益が  
期待できる  
東京圏の住宅取得

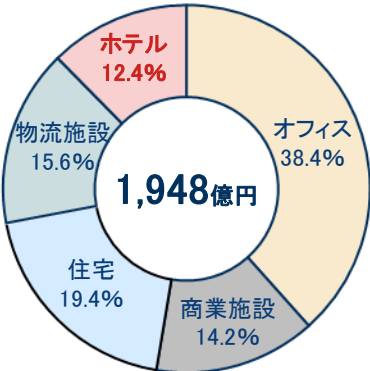
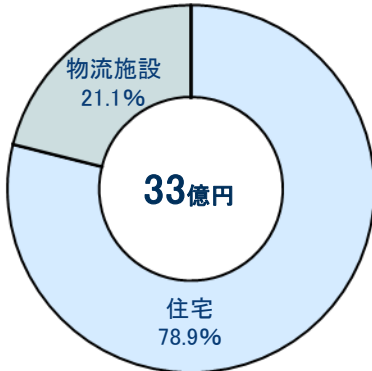
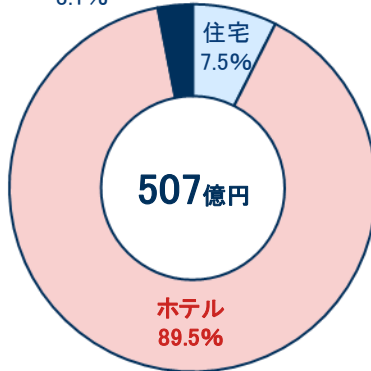
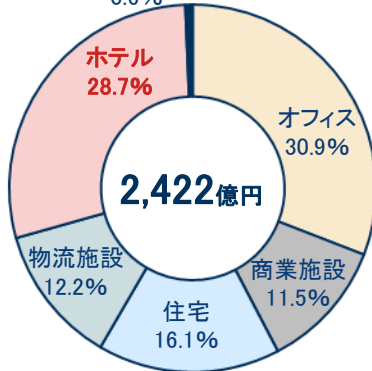
公募増資により資産規模は2,422億円へと拡大(予定)

## 2. 公募増資の概要(3)

### 運用資産ポートフォリオの変化 ~ ホテルの構成比を拡大

- ◆ 取得(予定)資産: ホテル7物件(454億円)、住宅4物件(37億円)、学生専用レジデンス(優先出資証券15億円)
- ◆ 譲渡資産: 物流施設1物件、住宅2物件、売却益(7.9億円)を実現

不動産等11物件／本優先出資証券1件・合計507億円の取得により資産規模は2,422億円へ拡大

	2023年1月期末	譲渡資産	取得(予定)資産	公募増資後
資産規模	 <p>1,948億円</p>	 <p>33億円</p>	 <p>507億円</p>	 <p>2,422億円</p>
物件数(注1) 不動産等(注2)／ 本優先出資証券	63物件	3物件	11物件／1件	71物件／1件
スポンサーグループ の関与による 取得比率	81.1%	—	100.0%	84.8%
平均築年数(注3)	24.9年	31.7年	6.9年	21.1年
平均鑑定 NOI利回り(注4)	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
償却後 平均鑑定 NOI利回り(注5)	4.1%	4.1%	3.9%	4.0%

(※)メザニンローン債権投資を除いて記載しています。

(※)「平均築年数」、「平均鑑定NOI利回り」及び「償却後平均鑑定NOI利回り」は、本優先出資証券を除いて算出しています



### 3. 分配金実績及び業績予想

---



### 3. 分配金実績及び業績予想(1)

2023年7月期分配金実績、2024年1月期及び2024年7月期の予想分配金

- ◆ 第15期は、当初予想を上回るポートフォリオNOIを計上、**当初予想に対して34円(+2.2%)増額して分配**
- ◆ 新規取得ホテル7物件の収益が向上し安定稼働となる第18期以降の1口当たり分配金を「ガイダンス」として設定(従前のガイダンスを上方(+2.5%)修正)

第15期(2023年7月期)  
—実績—

**1,586** 円

予想比 +34円 (+2.2%)  
内部留保活用 0円

第16期(2024年1月期)  
—予想—

**1,513** 円

内部留保活用  
124 円

第17期(2024年7月期)  
—予想—

**1,520** 円

内部留保活用  
55 円

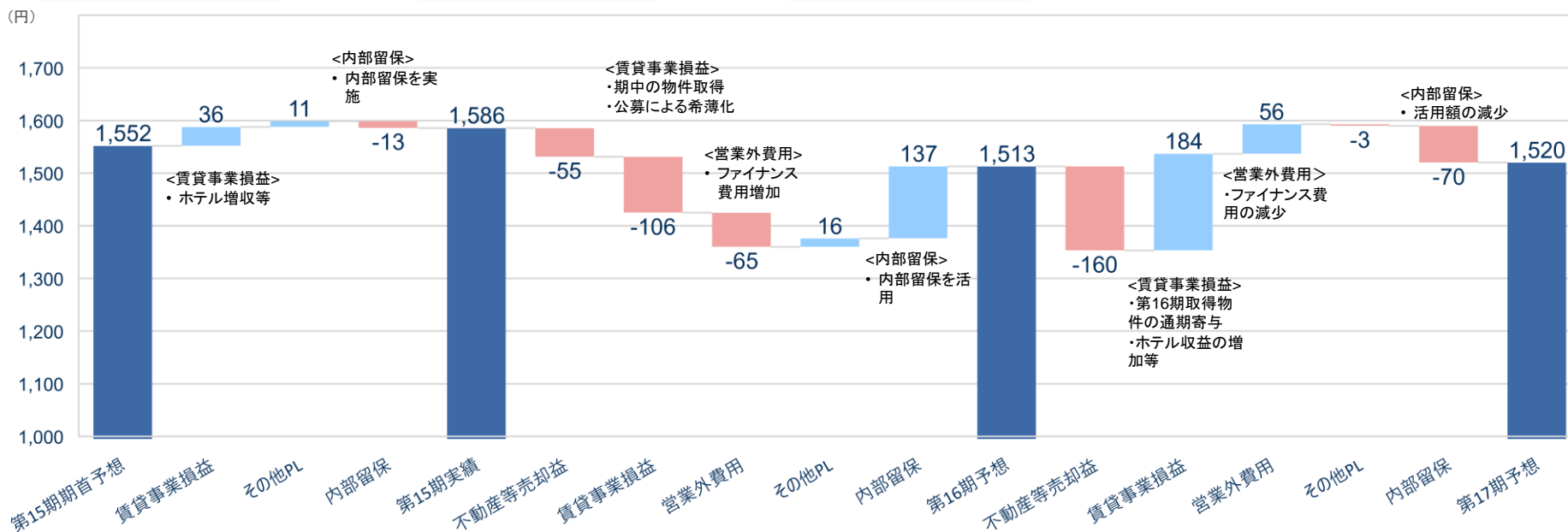
《1口当たり分配金に係る方針》

■ 「ガイダンス」として巡航1口当たり分配金を設定(上方修正)

■ 第18期以降の1口当たり分配金目標

ガイダンス **1,538** 円

内部留保活用  
37 円



### 3. 分配金実績及び業績予想(2)

2023年7月期の運用状況(サマリー)と2024年1月期及び2024年7月期の予想の前提

- ◆ オフィスの稼働率は着実に上昇、**賃料増額**も実現、住宅稼働率は**15期中95.0%以上をキープ**、物流施設の**賃料増額**も実現
- ◆ 宿泊需要の回復による、ホテルの**変動賃料収受(約75百万円)**／新規取得ホテル7物件の内部成長寄与を期待

	第15期(2023年7月期)実績	第16期(2024年1月期)、第17期(2024年7月期)業績予想
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> <li>稼働率は着実に上昇(14期末:94.3% ⇒ 15期末:96.9%)</li> <li>潜在テナントの動きの活発化は継続、<b>新規テナントを着実に誘致</b></li> <li>新規契約 <b>12テナント</b>:平均<b>0.7%増額</b>(特異な契約を除く)</li> <li>更新時の賃料増額も実現:7テナント、平均<b>8.0%増</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>潜在テナントの動きの活発化は継続しており、中規模オフィスの新規供給も少ないことから、<b>稼働率は上昇トレンド</b>を維持(想定)</li> <li>リーシング及びフリーレント期間はほぼ変化なし</li> <li>第16期中の稼働率上昇を見込み、17期は維持を想定／賃料単価の上昇は見込まず</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>第15期中、<b>収益は安定的に推移</b>(稼働率、14期末:98.6%⇒15期末:97.9%)</li> <li>退去4件(800.26㎡)、影響は限定的</li> <li>シュロアモール筑紫野へ<b>アンカーテナント</b>であるスーパーマーケット「<b>ロピア</b>」の誘致実現(定期建物賃貸借契約締結済)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第16期中に6件の退去予定 ~ 解約(予定)面積:4,641.08㎡ 4件の入居見込み ~ 入居(予定)面積:3,987.08㎡</li> <li>シュロアモール筑紫野「<b>ロピア</b>」の入居(2023年12月開店予定)により、空室区画のリーシング活動を積極化 ~ <b>内部成長の実現</b>を目指す</li> </ul>
住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>第14期中の稼働率は、全住宅平均<b>95.0%以上</b>をキープ</li> <li>ファミリータイプ住戸は、前期に引き続き、新規契約時及び契約更新時において<b>賃料増額を実現</b></li> <li>シングルタイプ住宅は、需要の戻りを確認、<b>期中平均稼働率:95.9%</b></li> <li>既保有シングルタイプ住宅2物件売却済み(2023年8月31日)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第16期に、アーバンパーク護国寺及びアーバンパーク高円寺の売却により売却益を実現予定</li> <li>第16期から第17期にかけて、新規取得物件の稼働率向上に注力 既保有物件は、<b>平均稼働率程度を維持</b>する前提</li> <li>賃料は同水準を維持と想定</li> </ul>
物流施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>第15期中の収益は安定的に推移</li> <li>原木ロジスティクスにおいて、増床ニーズに応え、1テナントの定期建物賃貸借を再契約せず、1棟貸へ(2023年8月1日より) ~ <b>賃貸面積増、賃料増</b>を実現</li> <li>船橋ハイテクパーク工場Ⅱの売却 ~ 売却益を実現</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>収益は<b>安定的に推移</b>する見込み</li> <li>船橋ハイテクパーク工場Ⅰの増築推進 ~ 2023年12月完成予定</li> <li>第16期中に契約期間が終了する1テナントとは契約終了し、他のテナントによる増床、<b>賃料増額</b>により契約締結済、他の1テナントとは契約更新に係る協議中</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>宿泊需要の戻りから、「スマイルホテルなんば」及び「KOKO HOTEL 大阪なんば」のテナントから、<b>変動賃料を収受(総額約75百万円、対前期比2.6倍)</b></li> <li>ホテルの営業状況(KPI)はコロナ禍前の状況に回復(KPIの開示を受けている5ホテルの状況)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国内及びインバウンドの宿泊需要の向上から、テナントの営業状況は更に良化すると想定</li> <li>新規取得7物件からの変動賃料収入により内部成長を期待</li> <li>既保有ホテルにおいても<b>変動賃料を収受</b>することが期待できる(変動賃料組込み:既保有9ホテル中6ホテル)</li> </ul>

### 3. 分配金実績及び業績予想(3)

#### 第15期(2023年7月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ ホテルを除き賃料収入については、ほぼ当初予想通りに着地
- ◆ ホテル変動賃料の当初見込みからの上振れ65百万円

(単位:百万円)

	第15期 (2023/7期) 予想(※1)	第15期 (2023/7期) 実績	増減額／増減率		主要な差異
<b>賃貸事業収益</b>	<b>6,576</b>	<b>6,503</b>	<b>△72</b>	<b>△1.1%</b>	<b>&lt;賃貸事業収益&gt;</b>
オフィス賃料	2,076	2,077	+0	+0.0%	【物流】フリーレント期間の後ろ倒し +23百万円
商業施設賃料	1,046	1,048	+1	+0.1%	【ホテル】変動賃料 +65百万円
住宅賃料	1,232	1,227	△5	△0.4%	<b>【その他賃貸事業関連】</b>
物流賃料	846	869	+22	+2.7%	水道光熱費収入 △138.5百万円
ホテル賃料	515	581	+65	+12.8%	解約違約金収入 △34.1百万円
その他賃貸事業関連	858	700	△157	△18.4%	原状回復費収入 +6.8百万円
賃貸事業費用(除:減価償却費)	2,126	1,981	△145	△6.8%	
<b>NOI</b>	<b>4,449</b>	<b>4,521</b>	<b>+72</b>	<b>+1.6%</b>	<b>&lt;賃貸事業費用&gt;</b>
減価償却費	760	763	+2	+0.4%	水道光熱費 △189.0百万円
<b>賃貸事業損益(償却後NOI)</b>	<b>3,689</b>	<b>3,758</b>	<b>+69</b>	<b>+1.9%</b>	修繕費 +37.0百万円
CAPEX	871	787	△83	△9.6%	MLスキーム変更費用 +8.0百万円
<b>NCF(NOI-CAPEX)</b>	<b>3,578</b>	<b>3,733</b>	<b>+155</b>	<b>+4.3%</b>	
不動産等売却益	413	414	+0	+0.1%	
メザニン関連収入	22	22	+0	+0.5%	
有価証券貸借料収入	-	6	+6	-	
販管費	598	595	△3	△0.5%	
<b>営業利益</b>	<b>3,527</b>	<b>3,606</b>	<b>+79</b>	<b>+2.3%</b>	
営業外収益	-	1	+1	-	
営業外費用	543	534	△8	△1.6%	
<b>経常利益</b>	<b>2,983</b>	<b>3,073</b>	<b>+90</b>	<b>+3.0%</b>	支払利息 △8百万円
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,983</b>	<b>3,073</b>	<b>+90</b>	<b>+3.0%</b>	
法人税等	0	0	-	0.0%	
<b>当期純利益</b>	<b>2,983</b>	<b>3,073</b>	<b>+90</b>	<b>+3.0%</b>	
<b>1口当たり分配金</b>	<b>1,552円</b>	<b>1,586円</b>	<b>34円</b>	<b>+2.2%</b>	
1口当たりFFO	1,732円	1,780円	+48円	+2.8%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,279円	1,370円	+91円	+7.1%	
<b>内部留保残高</b>	<b>8,803</b>	<b>8,828</b>	<b>+24</b>	<b>+0.3%</b>	
<b>(参考)1口当たり純利益(※2)</b>	<b>1,552円</b>	<b>1,599円</b>	<b>47円</b>	<b>+3.0%</b>	

(※1)第14期決算短信にて公表(2023年3月16日) (※2)当期純利益を発行済投資口数で除して算出

### 3. 分配金実績及び業績予想(4)

#### 第16期(2024年1月期)及び第17期(2024年7月期)の業績予想

- ◆ 2023年8月実行の公募増資により新規に11件を取得、2024年7月期において新規取得物件がフルに寄与
- ◆ 第17期末にかけてホテルの営業状況の向上を想定

(単位:百万円)

	第15期 (2023/7期) 実績 (A)	第16期 (2024/1期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因 (対第15期実績)	第17期 (2024/7期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因 (対第16期予想)
賃貸事業収益	6,503	7,468	+965	+14.8%	<賃貸事業収益>	7,980	+511	+6.9%	<賃貸事業収益>
オフィス賃料	2,077	2,103	+26	+1.3%	シュロアモール筑紫野△38.4百万円	2,188	+85	+4.1%	シュロアモール筑紫野 +47.7百万円
商業施設賃料	1,048	1,001	△46	△4.4%	あべのnini(商業施設)△5.2百万円	1,054	+52	+5.3%	あべのnini(商業施設) +7.5百万円
住宅賃料	1,227	1,205	△21	△1.8%	【住宅】第16期売却2物件△64.9百万円	1,271	+65	+5.5%	【住宅】第16期売却2物件 △13.4百万円
物流賃料	869	877	+8	+0.9%	【住宅】第16期取得4物件 +30.1百万円	910	+33	+3.8%	【住宅】第16期取得4物件 +74.7百万円
ホテル賃料	581	1,476	+895	+153.8%	【住宅】継続保有物件 +13.1百万円	1,821	+344	+23.3%	【物流】原木ロジスティクス +21.3百万円
その他賃貸事業関連	700	804	+104	+14.9%	【物流】第15期売却物件△3.4百万円	735	△69	△8.6%	【物流】船橋ハイテクパーク工場 I +10.4百万円
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,981	2,126	+145	+7.3%	【物流】その他 +11.5百万円	2,130	+3	+0.2%	【ホテル】第16期取得7物件 +349.9百万円
NOI	4,521	5,342	+820	+18.1%	【ホテル】新規取得7物件 +895.1百万円	5,850	+508	+9.5%	【その他賃貸事業関連】
減価償却費	763	953	+190	+24.9%	【その他賃貸事業関連】	1,024	+70	+7.4%	第16期売却2物件 △0.8百万円
賃貸事業損益	3,758	4,388	+630	+16.8%	第15-16期売却物件 △53.1百万円	4,826	+437	+10.0%	第16期取得11物件 +0.2百万円
CAPEX	787	1,151	+363	+46.2%	(内、△48.8百万円は解約違約金の剥落)	867	△284	△24.7%	水道光熱費収入 △34.7百万円
NCF(NOI-CAPEX)	3,733	4,190	+456	+12.2%	水道光熱費収入 +130.7百万円	4,983	+792	+18.9%	解約違約金収入 △33.9百万円
不動産等売却益	414	380	△33	△8.2%	原状回復費収入 △6.0百万円	-	△380	△100.0%	<賃貸事業費用>
メザニン関連収入	22	12	△10	△47.0%	<賃貸事業関連費用>	9	△2	△17.7%	第16期売却2物件 △4.9百万円
優先出資証券貸借料	6	31	+24	+371.8%	第15-16期売却物件 △31.7百万円	31	+0	△1.1%	第16期取得11物件 +128.5百万円
販管費	595	702	+106	+17.9%	第16期取得物件 +68.8百万円	707	+5	+0.8%	リース関連費用 △44.8百万円
営業利益	3,606	4,110	+503	+14.0%	水道光熱費 +177.5百万円	4,159	+49	+1.2%	修繕費 △38.8百万円
営業外収益	1	-	△1	△100.0%	修繕費 △30.7百万円	-	-	-	水道光熱費 △31.9百万円"
営業外費用	534	814	+279	+52.2%	リース関連費用 △15.1百万円	682	△131	△16.2%	<不動産売却益>
経常利益	3,073	3,296	+222	+7.2%	MLスキーム変更費用 △8.0百万円	3,477	+180	+5.5%	16期:アーバンパーク護国寺・高円寺
税引前当期純利益	3,073	3,296	+222	+7.2%	<不動産売却益>	3,477	+180	+5.5%	<優先出資証券貸借料>
法人税等	0	0	-	0.0%	第15期:船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	0	-	0.0%	支払利息 +26.6百万円
当期純利益	3,073	3,296	+222	+7.2%	第16期:アーバンパーク護国寺・高円寺	3,476	+180	+5.5%	融資関連費用 △158.3百万円
1口当たり分配金(円/口)	1,586円	1,513円	△73円	△4.6%	<販管費>	1,520円	+7円	+0.5%	
1口当たりFFO(円/口)	1,780円	1,631円	△149円	△8.4%	資産運用報酬 +78.4百万円	1,897円	+266円	+16.3%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,370円	1,145円	△225円	△16.4%	資産保管及び一般事務委託手数料 +8.3百万円	1,531円	+386円	+33.7%	
内部留保残高	8,828	8,535	△292	△3.3%	その他営業費用 +19.8百万円	8,406	△128	△1.5%	
(参考)1口当たり純利益(円/口)(※1)	1,599円	1,389円	△210円	△13.1%	<営業外費用>	1,465円	+76円	+5.5%	

(※1) 当期純利益を発行済投資口数で除して算出



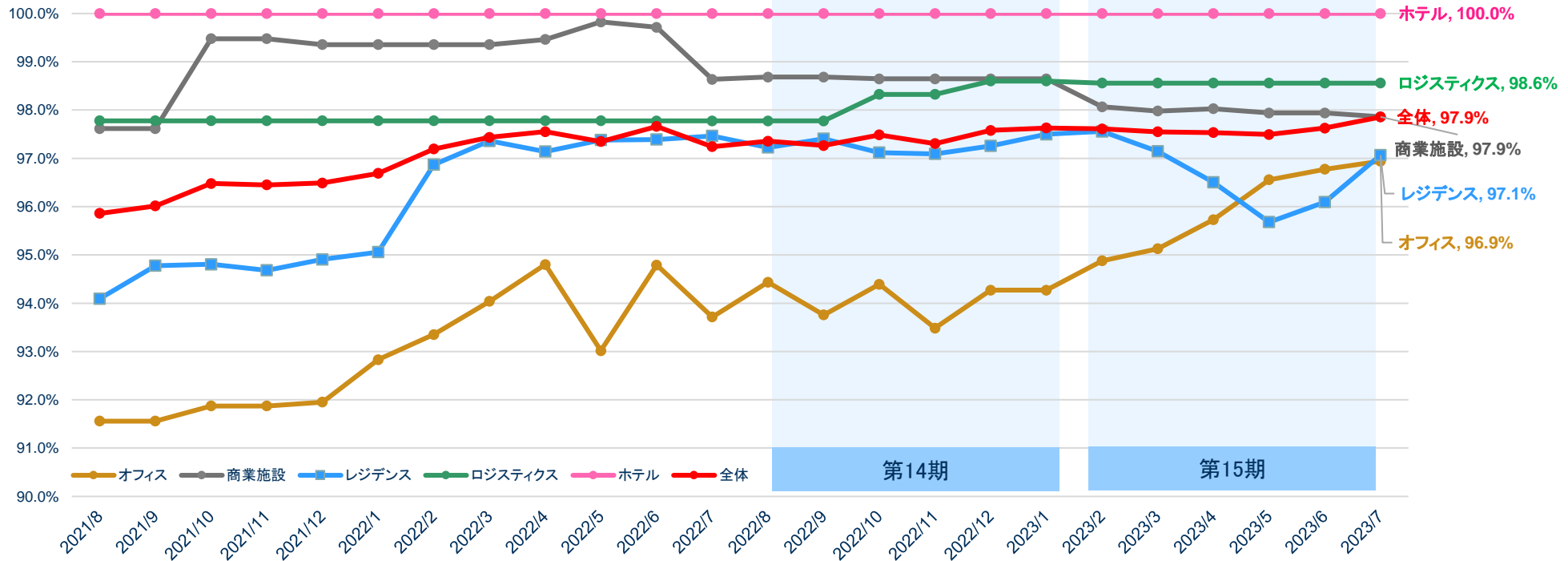
## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況

---

## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(1)

～稼働率の状況～

- ◆ ポートフォリオ(不動産等)全体として、第15期中**97%以上の稼働率を維持**(契約面積ベース)
- ◆ 第16期以降、オフィス稼働率の**一層の向上**を目指す／**内部成長施策**(商業施設の新規テナント誘致、物流施設の増築)の推進



	第12期	第13期	第14期	第15期					
	2022年1月末	2022年7月末	2023年1月末	2023年2月末	2023年3月末	2023年4月末	2023年5月末	2023年6月末	2023年7月末
オフィス	92.8%	92.8%	94.3%	94.9%	95.1%	95.7%	96.6%	96.8%	96.9%
商業施設	99.4%	99.4%	98.6%	98.1%	98.0%	98.0%	97.9%	97.9%	97.9%
住宅	95.1%	95.1%	97.5%	97.6%	97.1%	96.5%	95.7%	96.1%	97.1%
物流施設	97.8%	97.8%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	96.7%	96.7%	97.6%	97.6%	97.5%	97.5%	97.5%	97.6%	97.9%



## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(2)

### オフィス① ～第15期(2023年7月期)のテナント異動等～

#### オフィス運用状況

##### <第15期実績>

- テナント入退去: **新規契約面積**(3,600.57㎡) > **退去面積**(1,449.15㎡)  
稼働率: 94.3%(2023年1月末) → 96.9%(2023年7月末)
- 新規テナント誘致: **12テナント**(従前対比平均 **0.7%の賃料上昇**)
- フリーレント: 平均**2.5ヶ月**
- 更新時の賃料増額: **6テナント**(更新前対比平均**11.3%の増額**)
- 更新時の**減額はなし**
- 賃貸期間中の賃料増減額: 3テナント(増減前対比平均**5.5%の増額**)  
(増額2テナント、減額1テナント)

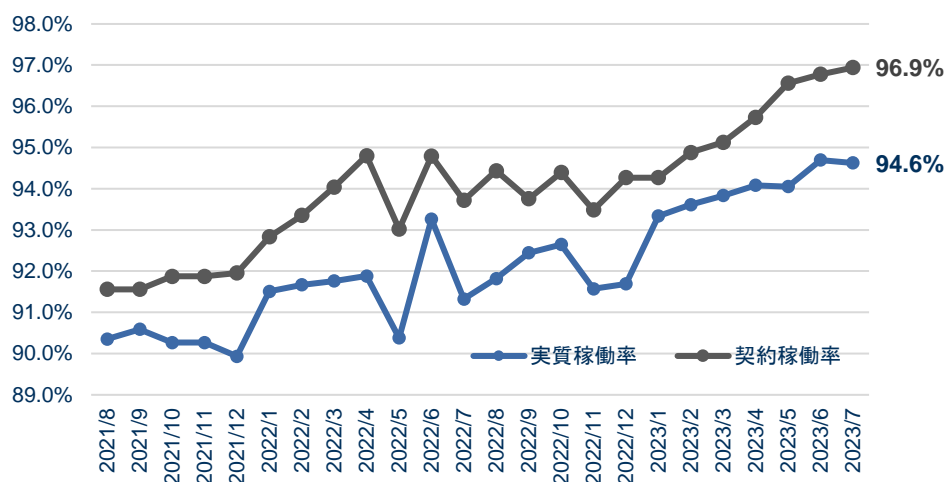
##### <第16期以降の見込み>

- テナントの移転ニーズを的確に捉えるべく、機動的なリーシングに注力  
～ 16期中に更に**稼働率向上**を目指す

#### 2023年7月期におけるテナント異動

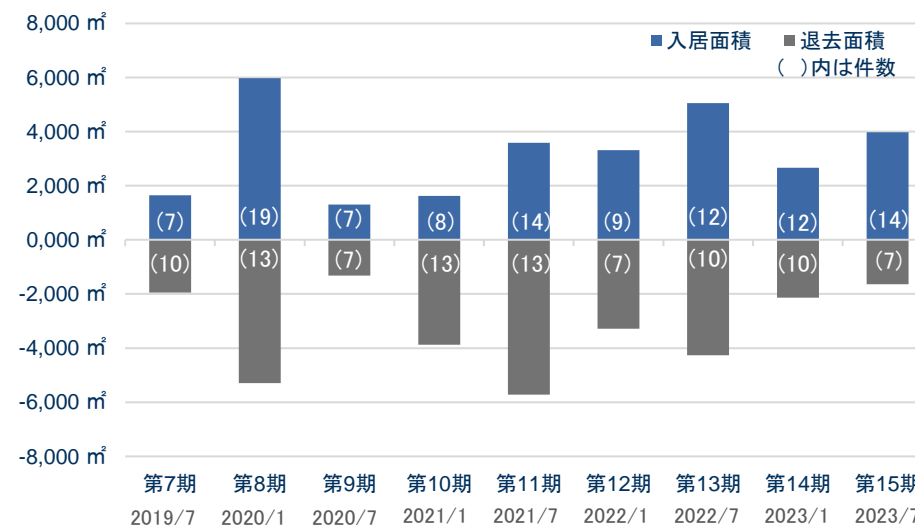
	テナント数	面積(㎡)	
<b>&lt;新規入居&gt;</b>	<b>12</b>	<b>3,600.57</b>	
増額	7	2,485.28	- 賃料平均 <b>0.7%上昇</b> <b>+105千円/月</b>
同額	2	272.50	- フリーレント平均2.5ヶ月
減額	3	842.79	
※ 従前テナントが特殊な契約形態であった1テナントは除く			
<b>&lt;更新&gt;</b>	<b>68</b>	<b>18,016.88</b>	
増額	6	1,175.95	- 増額テナント平均 <b>+11.3%</b> <b>+406千円/月</b>
据置	58	15,560.55	- 更新時の減額テナントは無し
減額	0	0.00	
※ 15期中に契約更新時期を迎えたテナントのみ抽出			
<b>&lt;退去&gt;</b>	<b>6</b>	<b>1,449.15</b>	

#### 契約稼働率/実質稼働率(※)推移



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

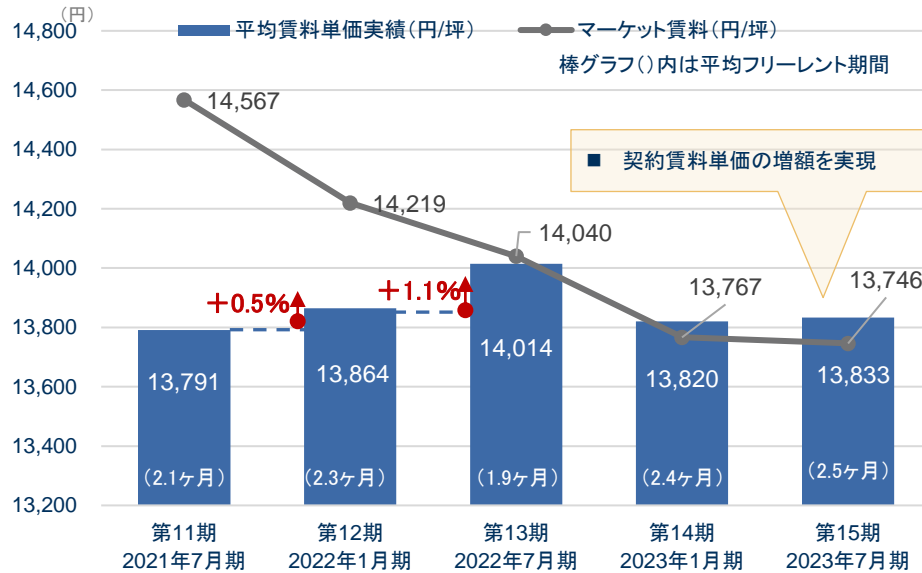
#### テナント入退去の推移(面積・件数)



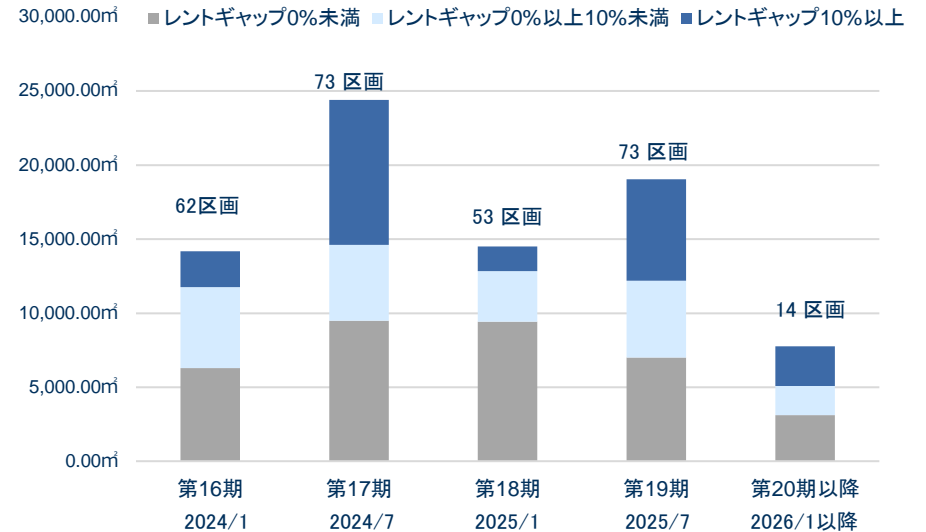
## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(3)

### オフィス② ～賃料ギャップの状況及び賃料単価推移～

#### マーケット賃料・契約賃料単価推移、平均フリーレント期間

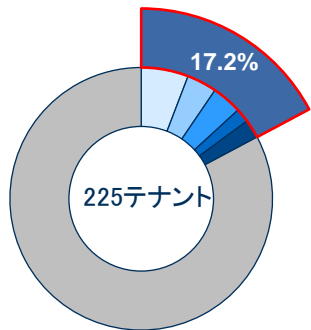


#### オフィステナントの契約更新時期



#### テナント分散の状況

- 上位5テナントの賃料合計が、オフィスポートフォリオの賃料収入に占める割合は17.6%であり、リスク分散が進む
- 3位と4位はマスターリース



順位	物件名称	テナント業種	賃料割合
1	本町橋タワー	一般事業会社	5.8%
2	アミューズメントメディア学院本館・新館	学校法人	3.7%
3	アーバンセンター博多	マスターリース	3.7%
4	本町橋タワー(住宅部分)	マスターリース	1.7%
5	アーバンセンター藤沢	一般事業会社	2.3%
合計			17.2%

#### リーシング課題への対応

##### 【アーバンセンター立川(東京都立川市)】



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

- 15期中に1フロア賃貸開始 ⇒ 稼働率 82.3%
- 残り1フロア内覧会の実施によりリーシング注力

2023年1月	⇒	2023年5月
65.1%		82.3%

##### 【ポータル秋葉原(東京都千代田区)】



取得価格	1,510百万円
構造	SRC 8F
賃貸可能面積	941.69㎡
建築時期	2002年5月

- 15期中の退去区画は、後継テナントと契約締結済
- さらに2テナントから解約予告あり。実空室含め3区画が空室であるが、1区画契約締結予定

2023年1月	⇒	2023年7月	⇒	2023年11月(見込み)
100.0%		86.6%		73.2%

## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(4) 商業施設

- ◆ 基本方針：郊外型商業施設の売却方針は維持／保有期間中の収益最大化を追求
- ◆ シュロアモール筑紫野において、**集客力の高い「ロピア」の誘致実現**、空室区画へのリーシングにより内部成長を追求

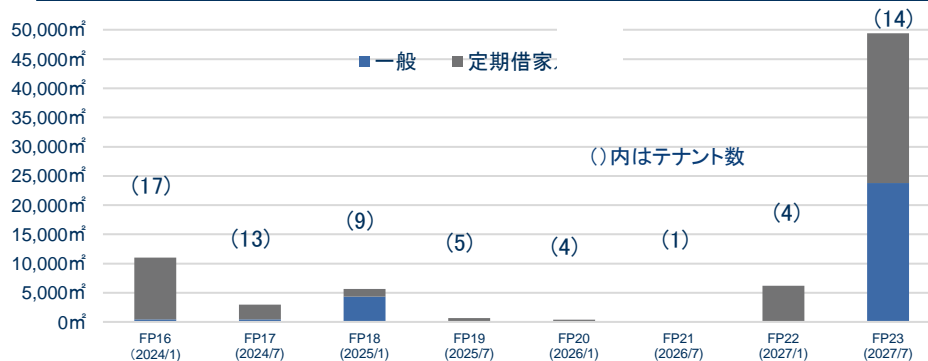
### 商業施設運用状況

#### <商業施設 基礎情報>

区分	物件名	所在地	テナント数	賃貸面積 (㎡)	2023年7月末時点稼働率
都市型	バグース池袋西口	東京都豊島区	1	1,497.45	100.0%
	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市	5	3,481.03	100.0%
郊外型	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	51	40,566.34	98.9%
	西友水口店	滋賀県甲賀市	1	23,814.87	100.0%
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	19	29,364.96	94.5%
			77	98,724.65	97.9%

- 15期中は安定的に稼働
- 16期に入り、あべのnini(商業施設)において、テナント入替を実行予定  
2テナント: 従前対比平均**13.0%**賃料増見込み
- シュロアモール筑紫野においては、「**ロピア**」の集客力をベースに、一時的に下がる稼働率の早期回復を目指す

### 商業施設テナント 更新時期(面積ベース)



※ 第23期までに契約期間の満了を迎えるテナントを抽出、第24期以降は、27テナント(契約面積約22,281.68㎡)

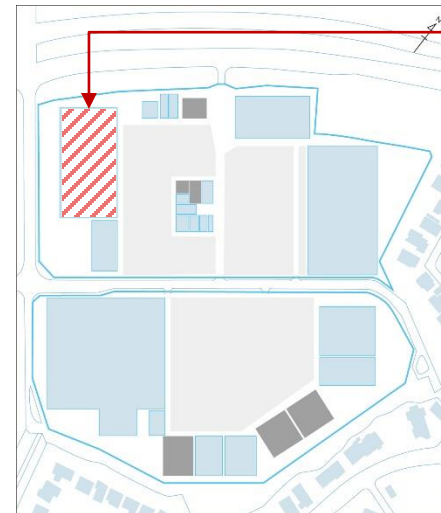
### シュロアモール筑紫野／テナントミックスの再考

#### 戦略的リーシングのポイント

- ①施設全体の集客力向上策の検討、②既出店業種との補完関係となる業種の検討の結果、日々の集客効果が高いスーパーマーケットの誘致活動を実施
- 1棟(1階及び2階)を賃貸している既出店テナントとの交渉により当該テナントの賃貸面積を減じ、1階部分を出店スペースとして確保

#### スーパー大手『食生活♥♥ロピア』の誘致に成功

#### <シュロアモール筑紫野 建物配置図>



**ロピア**  
出店  
予定区画  
(1階部分)

#### <『食生活♥♥ロピア』の概要> 「ロープライス・ユートピア」

- 出店数：国内75店舗、海外1店舗 (2023年6月時点)
- 2023年6月：福岡初出店 (ロピアヨドバシ博多店)
- 2031年度グループ売上高目標2兆円

出所：株式会社ロピア、会社HPより本資産運用会社作成

- 一般的なスーパーマーケットのように本部が買付及び開発を行うのではなく、**精肉・鮮魚・青果・食品・惣菜の各売り場のチーフ自らが買付を行い、またプライベートブランド商品の企画開発にも携わるなど、徹底した現場主義を貫く**



## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(5)

### 住宅

- ◆ 第15期中の稼働率は**平均95%以上**で推移／稼働率のボラティリティが高いシングルタイプ(※1)の2物件を売却済
- ◆ ファミリータイプ住戸(専有面積30㎡以上)においては、新規入居、更新時ともに**賃料増額**を実現

### 住宅運用状況

#### <第15期実績>

- テナント入退去: 新規契約面積(7,830.98㎡) < 退去面積(8,264.22㎡)
- 入退去及び賃料動向: 賃料総額(月額) **+1,089,850円**

	住戸面積30㎡未満		住戸面積30㎡以上	
	戸数	増減総額	戸数	増減総額
新規入居	53戸	△88,450円	109戸	+919,300円
更新	41戸	0円	247戸	+259,000円
解約	57戸	—	113戸	—

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

### 新規取得物件組入れ後の住宅ポートフォリオ

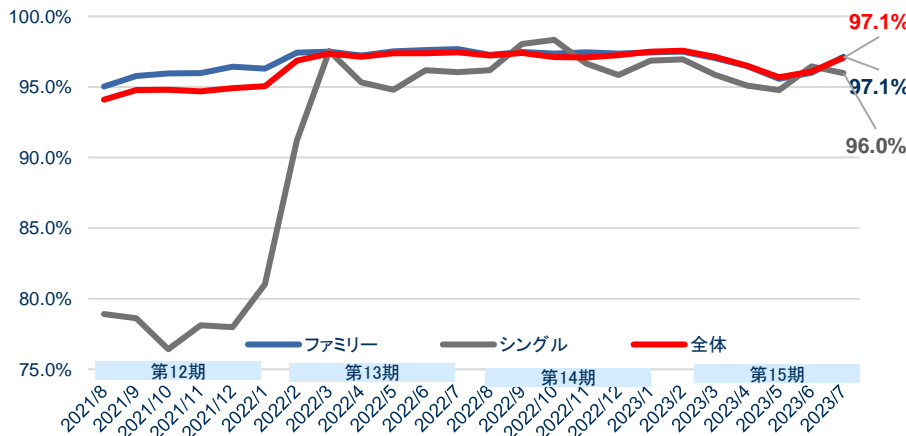
- 特に安定した需要が期待される30㎡以上の住戸の割合が高い
- 30㎡未満の住戸についても引き続き厳選投資していく方針



平均築年数
公募増資前
<b>29.0年</b>
公募増資後
<b>25.9年</b>

	30㎡未満	30㎡以上	合計
戸数	259戸	1,440戸	1,699戸
賃貸可能面積(注6)	6,208.67㎡	94,773.68㎡	100,982.35㎡
比率(賃貸可能面積ベース)	6.1%	93.9%	100.0%

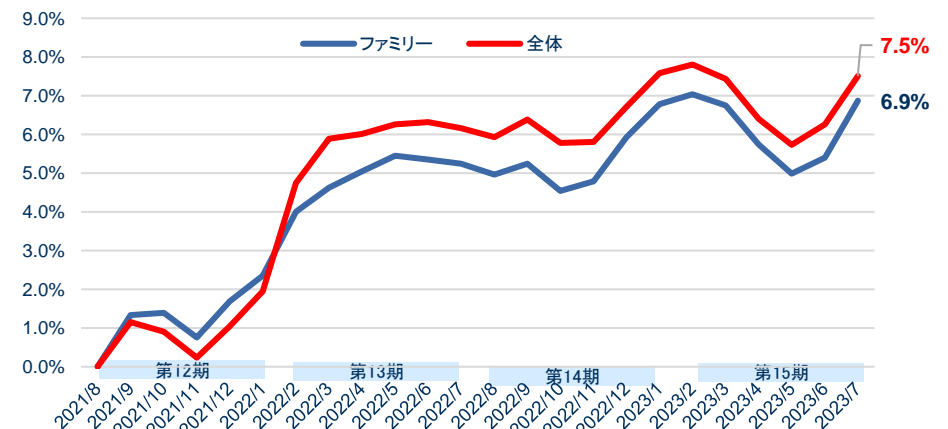
### 稼働率推移



※1 シングルタイプとは、アーバンパーク難波、アーバンパーク護国寺、アーバンパーク高円寺の3物件

※2 月額賃料総額の推移は、各月末に有効な賃貸借契約に記載の賃料共益費の合計額を2018年8月末の合計額を100として差異を算出

### 月額賃料総額の推移(※2)



## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(6)

### 物流施設

- ◆ 第8回資産入替により1物件売却～売却益を創出
- ◆ 船橋ハイテクパーク工場Ⅰの増築に向けた建物賃貸借契約変更(予約)契約を締結／第16期後半から**収益向上**予定

#### 物流施設運用状況

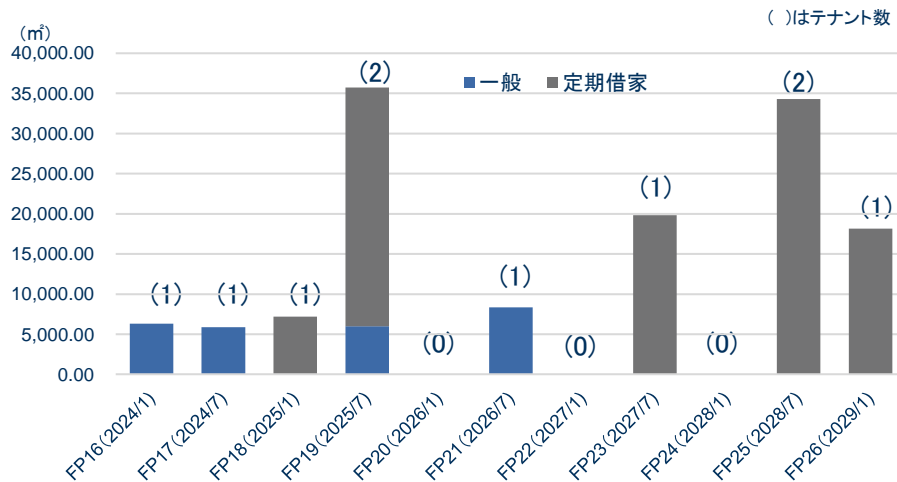
##### <第15期実績>

- 稼働状況は安定的：物流施設平均稼働率98.6%
- 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ：売却～売却益の実現

##### <第16期以降の取組み>

- 物流施設A：2テナント⇒1テナント～賃料増、賃貸面積増、経費減を実現(賃貸借契約締結済)～約**+7,000千円/年**の増収効果
- 物流施設B：テナント要望に応え一定の資本的支出⇒賃料増額(賃貸借契約締結済)～約**+6,000千円/年**の増収効果
- 第16期中：期間満了2テナント(12,366.69㎡)  
1テナント：解約～**既存テナントの増床**により賃貸借契約締結済  
1テナント：賃貸借契約の更新について協議中

#### 更新時期



#### 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ／増築

##### 船橋ハイテクパーク工場Ⅰにおける増築

- 未消化容積を活用した内部成長の可能性を追求(2か所の増築)
- 建物賃貸借契約変更(予約)契約(注1)を締結済、増築による賃貸収益向上を見込む
- 2023年6月着工済、12月竣工予定



	増築前	増築後(予定)	増減
総賃貸可能面積(注3)	8,340.98㎡	8,902.08㎡	561.10㎡ (+6.7%)
容積率(注4) (現状/指定)	62.16%/200%	66.64%/200%	(+4.48%)
取得価格(注5) (増築前=100として指数化)	100.0	117.6	+17.6Pt
月額賃料指数(注6) (増築前=100として指数化)	100.0	125.5	+25.5Pt

## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(7)

### ホテル①

- ◆「スマイルホテルなんば」及び「KOKO HOTEL 大阪なんば」から**変動賃料収受(75百万円、前期比2.6倍)**
- ◆ホテルの営業状況の**回復は鮮明** ~ Rev PARは、コロナ前(2019年)の水準まで回復

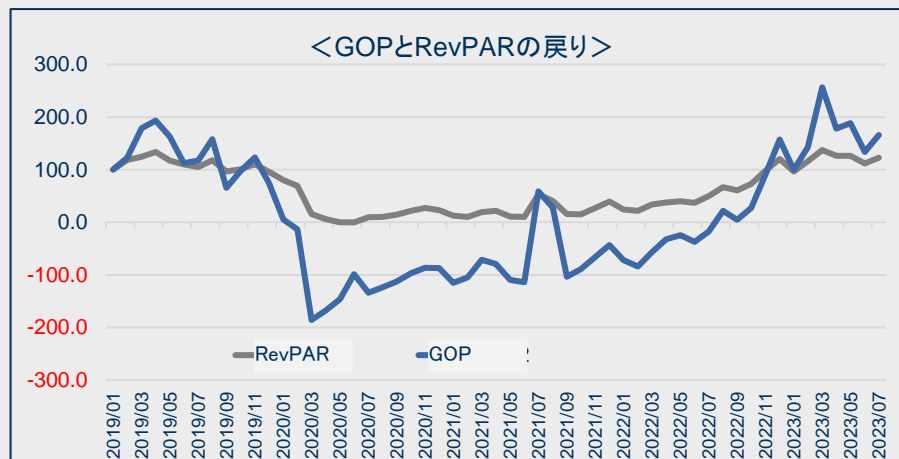
### ホテルポートフォリオの状況

#### <第15期の状況>

- 固定賃料+変動賃料(2ホテルより)を収受/**変動賃料75百万円、前期比2.6倍**
- ホテルA：コロナ禍の影響から閉館中/再開時期2023年内目途  
~ 賃料は約定通り収受
- ホテルB：軽症者受入施設としての期間終了 ~ 通常営業に向けた準備

#### <第16期以降の想定>

- 新規取得7物件(2023年9月1日)~17期後半にかけて営業状況が向上する想定
- 既保有ホテル~「スマイルホテルなんば」及び「KOKO HOTEL 大阪なんば」以外のホテルからも一定の変動賃料を見込む、**アップサイドを期待**
- ホテルKPIの開示~2023年10月以降、前月の主要指標を月次で開示予定(右表●印について個別に指標を開示。◎については一部の指標を開示予定。)



#### <ホテルポートフォリオ一覧>

	番号	物件名	取得時期	固定賃料	変動賃料
既存保有					
	HTL-01	R&Bホテル梅田東	2016.4	○	—
	HTL-02	スマイルホテルなんば	2016.4	○	●
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	2017.3	○	◎
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	2017.3	○	◎
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	2018.8	○	○
	HTL-06	グランジット秋葉原	2018.8	○	—
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	2018.8	○	◎
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	2018.8	—	●
	HTL-09	あべのnini(ホテル)	2022.8	○	—
新規取得					
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	2023.9	○	●
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2023.9	○	●
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	2023.9	○	●
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2023.9	○	●
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	2023.9	○	●
	HTL-15	フィーノホテル札幌大通	2023.9	○	●
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	2023.9	○	●

## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(8)

### ホテル②

- ◆ 新規取得7物件は、ホテルの**営業状況の向上をダイレクトに取り込むことができる賃料体系**
- ◆ 2023年10月(9月度分)より開示可能な**ホテルのKPI**(営業状況に係る主要指標)を開示予定

### ホテル7物件(新規取得)の賃料体系

ホテル7物件(新規取得)  
からの賃料収入

賃料総額:  $GOP \times 85\%$  (注1)

変動賃料

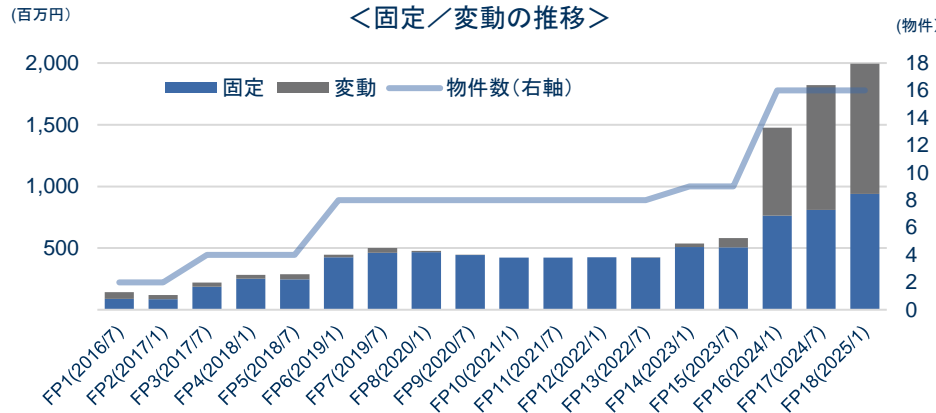
変動賃料 =  $GOP \times 85\%$  - 固定賃料 (注1)

固定賃料

固定賃料(7物件合計) = 月額約50百万円(2023/9~2024/8)  
月額約75百万円(2024/9以降)

ホテル7物件(新規取得)のGOP

### 賃料の推移と今後の見通し



### ホテルKPIの開示

- 2023年9月度より、開示可能なホテル(前ページ●印及び◎印)の主要数値を月次ベースで開示予定(翌月25日までに公表)

〈開示例〉

名称	項目	2023年9月	第16期 (2023年8月1日~ 2024年1月31日) 累計/平均
スマイルホテルなんば	客室稼働率 (%)		
	ADR (円)		
	Rev PAR (円)		
	売上高 (百万円)		
KOKO HOTEL 大阪なんば	客室稼働率 (%)		
	ADR (円)		
	Rev PAR (円)		
	売上高 (百万円)		
KOKO HOTEL 銀座一丁目	客室稼働率 (%)		
	ADR (円)		
	Rev PAR (円)		
	売上高 (百万円)		
KOKO HOTEL 札幌駅前	客室稼働率 (%)		
	ADR (円)		
	Rev PAR (円)		
	売上高 (百万円)		
KOKO HOTEL 福岡天神	客室稼働率 (%)		
	ADR (円)		
	Rev PAR (円)		
	売上高 (百万円)		
KOKO HOTEL 京都駅前	客室稼働率 (%)		
	ADR (円)		



## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(9)

### ホテル③ ポラリス・ホールディングス(スターアジアグループ)のホテル事業への取組み

- ◆ 2023年6月末日現在、運営中のホテルは48棟、8,722室(海外のホテル及び運営予定ホテルを含む)
- ◆ コロナ禍においても、積極的に運営ホテル数を拡大し、収益増及び損益分岐点の引下げを実現

スターアジアグループ

**P L A R I S**  
HOLDINGS

東証スタンダード市場上場  
証券コード: 3010





- 不動産投資運用のプロフェッショナル人材と豊富な経験を持つスターアジアグループに、多角的なホテルオペレーションを行うポラリス(旧社名: 価値開発)が参画
- 「投資運用の視点を活かしたホテルオペレーション」を追求

ホテルオペレーション



投資運用

### ホテル運営の効率化及び投資価値の最大化

 <b>損益分岐点の引き下げ</b>	<b>フィー収入ホテルの拡大</b>	✓ フィー収入型の運営委託契約又は変動賃料中心の賃貸借による運営ホテルを増加させ、運営ホテルの1室あたりの賃料負担を削減
	<b>オーナー・オペレーターモデルの推進</b>	✓ 所有者兼運営者(オーナー・オペレーター)としてホテル物件を取得し、ホテルを運営することで固定賃料支払債務の発生を回避
	<b>効率的なホテル運営</b>	✓ シフト効率化とマルチタスク化によりホテル一棟あたりのスタッフ数を最適化し、客室あたりの人件費を削減
 <b>運営プラットフォームの拡大</b>		✓ 競争力の高いホテルを開業し、運営するホテルの客室数を成長 ✓ 運営プラットフォームを拡大することでスケールメリットを追求し、収益を最大化

#### ポラリス・ホールディングスの展開ホテルブランド



KOKO HOTEL

- ✓ 全国主要都市部にて18ホテルを運営



ベストウェスタン

- ✓ 世界的ホテルブランドとして全国主要都市部で9ホテルを展開



バリュー・ザ・ホテル

- ✓ 東北地方にて5ホテルを展開



Red Planet Hotels

- ✓ フィリピンにて14ホテルを展開



## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(10)

### 財務の状況

- ◆ 新規行4行の招聘、将来の金利上昇に備え、コストを勘案しつつ金利の固定化タイミングを図る
- ◆ 2格付機関による格付定期レビューは年内に実施予定

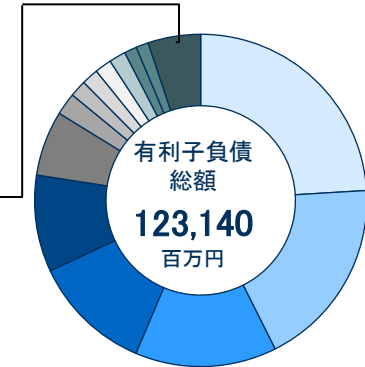
#### 借入の状況(※1)

	第14期末 2023年1月	第15期末 2023年7月	2023年 12月1日 想定
LTV	46.4 %	46.3%	—
有利子負債残高	96,840 百万円	96,840 百万円	123,140 百万円
長期負債比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均残存年数	2.9 年	3.0 年	3.4 年
平均借入年数	5.1 年	5.1 年	5.3 年
平均調達金利(※2)	0.78 %	0.80 %	0.79 %
固定金利比率	95.1%	95.1 %	71.6 %

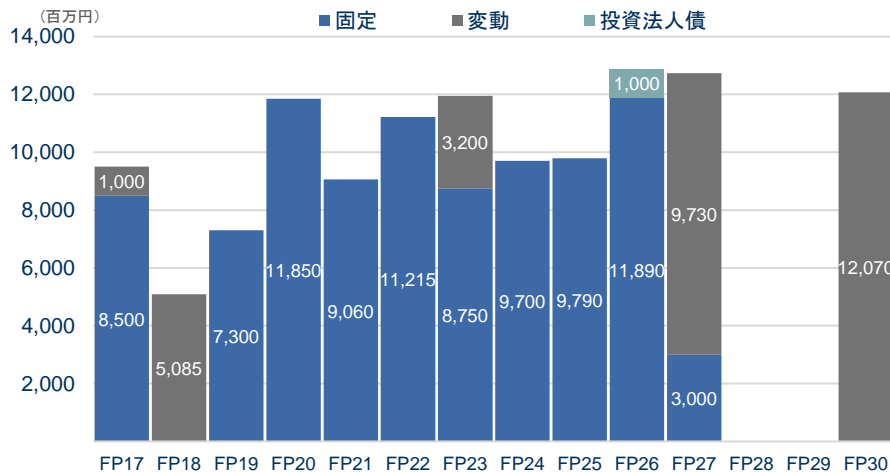
(※1)投資法人債を含めた状況を記載しています。2023年9月20日に返済期限が到来する借入れについては、従前の条件で借り換える前提としています。以下同じです。  
 (※2)金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

#### バンクフォーメーション(2023年12月1日 想定)

銀行名	比率	銀行名	比率
三井住友銀行	23.1%	西日本シティ銀行	1.2%
みずほ銀行	18.6%	横浜銀行	1.3%
SBI新生銀行	13.8%	三十三銀行	0.8%
三井住友信託銀行	11.7%	十八親和銀行	0.8%
あおぞら銀行	9.4%	武蔵野銀行	0.8%
りそな銀行	6.3%	投資法人債	0.8%
福岡銀行	2.2%	みずほ信託銀行	0.7%
みなと銀行	1.6%	第一生命保険	0.4%
紀陽銀行	1.6%	富国生命保険	0.4%
千葉銀行	1.6%	山形銀行	0.4%
朝日信用金庫	1.6%		



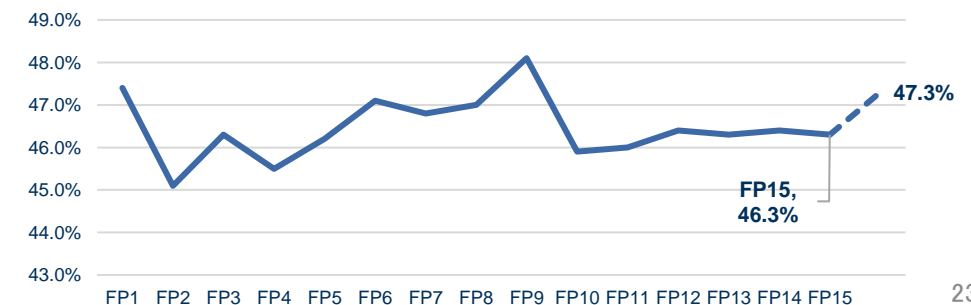
#### 返済時期の分散状況(2023年12月1日 想定)



#### 格付の取得状況

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

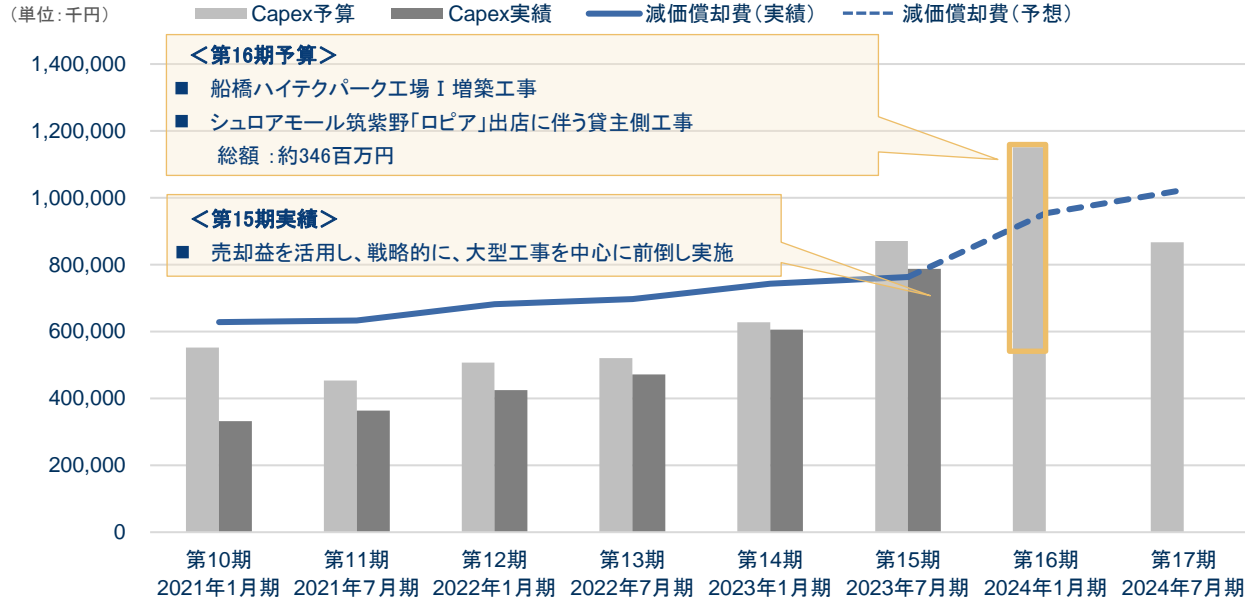
#### LTVの推移



## 4. 第15期(2023年7月期)運用状況(11)

### Capexコントロールの実績

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



Capexマネジメントについて	
■ サステナビリティ推進部が司令塔となり、各物件のCapex予算の立案と進捗を一元的に管理	
■ 予算の消化状況及びコスト削減により、次期以降の計画工事の前倒し実行も検討	
<第15期に実施した主なCapex工事>	
レンブラントスタイル東京西葛西冷温水発生機更新工事	43百万円
成信ビルエントランスリニューアル工事	36百万円
<第16期に予定している主なCapex工事>	
シュロアモール筑紫野店舗区画貸付工事	100百万円
東神戸センタービルエレベーター更新工事	99百万円

(単位:千円)

	第10期 2021年1月期 (実績)	第11期 2021年7月期 (実績)	第12期 2022年1月期 (実績)	第13期 2022年7月期 (実績)	第14期 2023年1月期 (実績)	第15期 2023年7月期 (実績)	第16期 2024年1月期 (予想)	第17期 2024年7月期 (予想)
減価償却費	628,354	633,013	682,245	697,599	743,661	763,353	953,477	1,024,215
Capex予算	552,841	453,448	507,750	520,543	628,409	871,225	1,151,708	867,234
Capex実績	331,901	363,439	424,722	471,534	605,932	787,991	—	—
Capex予算削減割合	40.0%	19.8%	16.4%	9.4%	3.6%	9.6%	—	—
Capex実績/減価償却費	52.8%	57.4%	62.3%	67.6%	81.5%	103.2%	—	—
修繕費(実績/予想)	181,949	220,204	181,998	255,201	173,257	308,817	272,640	234,380
期末物件数(不動産等)	53物件	53物件	60物件	60物件	63物件	62物件	71物件	71物件

## 5. 中期計画の達成に向けて

---

## 5. 中期計画の達成に向けて(1)

### 中期計画(2021年3月設定)の進捗状況

- ◆ 公募増資の実施により、2023年12月の資産規模：**2,422億円**(不動産等：71物件、優先出資証券：1案件)、その他メザニンローン債権投資2案件
- ◆ 想定1口当たり分配金：**1,538円**(1口当たり分配金ガイダンス)

### 中期計画(目標年度2026年)

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

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

### 2023年12月末時点進捗

#### 資産規模

2023年12月末時点 **2,422** 億円  
達成率：**81%**

#### 今後のポートフォリオ拡大・構築方針

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

#### 1口当たり分配金

ガイダンス **1,538** 円  
達成まであと：**62円**

#### 今後の1口当たり分配金向上策

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

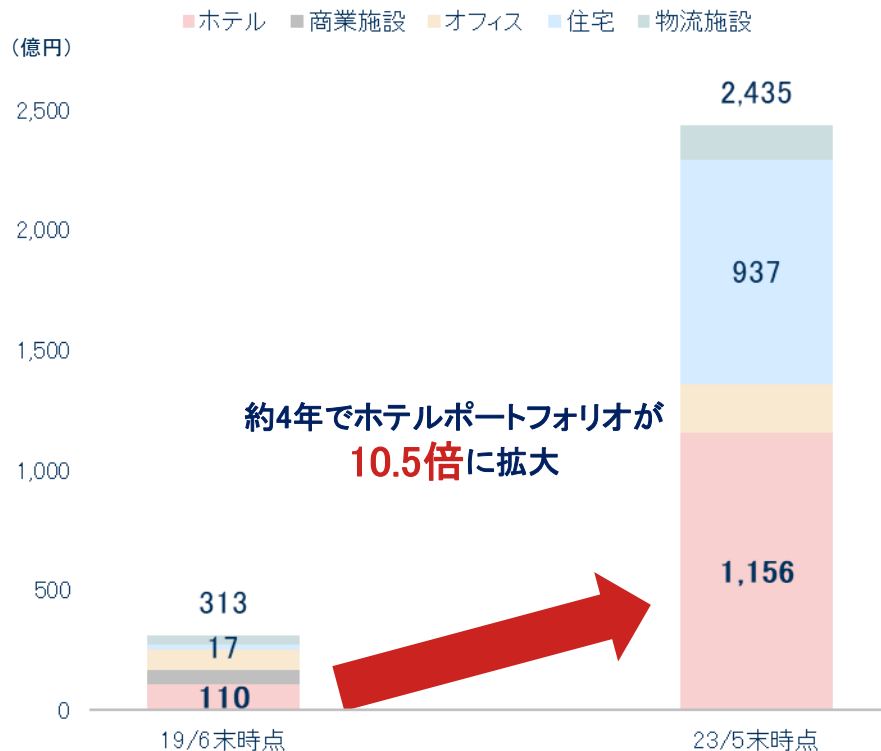
## 5. 中期計画の達成に向けて(2)

スターアジアグループの運用中ホテルのうち12物件の優先交渉権を取得

- ◆ 取得の好機を的確に捉え、スターアジアグループはホテルへの投資を拡大
- ◆ 本投資法人が優先交渉権を取得した物件: 12物件、576億円

### コロナ禍において拡大したホテルポートフォリオ (注1)

<スターアジアグループ運用中物件の推移(鑑定評価額<sup>(注2)</sup>合計)>



### 新たに12物件について優先交渉権を取得



KOKO HOTEL 築地銀座



KOKO HOTEL 名古屋栄



KOKO HOTEL 大阪心斎橋



KOKO HOTEL Premier  
金沢香林坊



KOKO HOTEL Premier 熊本



KOKO HOTEL Residence  
浅草田原町



KOKO HOTEL Residence  
浅草かっぱ橋



MIMARU 東京銀座 EAST



MIMARU 東京上野 EAST



GATE STAY Premium  
日本橋



GATE STAY Premium  
銀座新富町



MONday Apart Premium  
上野

- コロナ禍でホテルの運営状況の不透明感がある中で、不動産市場における需給環境と将来的な宿泊需要の回復を見極め、ホテルポートフォリオを拡大
- 常にマーケットを先読みした投資戦略を実行するスターアジアグループの強みを活かし、本投資法人の外部成長を強力にサポート

### 優先交渉権を取得したホテルポートフォリオ概要

- ✓ 物件数: 12件
- ✓ 鑑定評価額合計: 576億円
- ✓ 客室数合計: 1,364室
- ✓ ポラリス比率<sup>(注3)</sup>: 65.2%



## 5. 中期計画の達成に向けて(3)

### 戦略的な資産入替によるポートフォリオ強化

- ◆ 資産入替に伴う資産譲渡による売却益の実現と多様な資産の取得
- ◆ 戦略的なアクティブアセットマネジメントの一環として、資産入替に留まらない取組みも実施

### 戦略的な資産入替及び増築によるポートフォリオ強化

#### 譲渡戦略

- 将来の資本的支出を含む費用増加に比して、収益の増加が限定的と判断される築古物件の売却
- 売却益は、分配により投資主還元用に用いる方針
- 売却で得た資金は、内部成長を加速させる取組みにも充当

築年数: 21.8年



船橋ハイテックパーク工場Ⅱ

アセットタイプ	物流施設
譲渡価格	1,150百万円
売却益	414百万円

築年数: 33.3年



アーバンパーク護国寺

アセットタイプ	住宅(シングルタイプ)
譲渡価格	1,800百万円
売却益見込み	271百万円

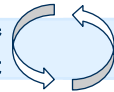
築年数: 35.7年



アーバンパーク高円寺

アセットタイプ	住宅(シングルタイプ)
譲渡価格	1,315百万円
売却益見込み	109百万円

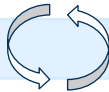
第8回資産入替  
2023年2月1日公表



第9回資産入替  
2023年3月16日公表



第10回資産入替  
2023年8月7日公表



投資主利益の  
最大化を追求

#### 取得戦略

- 築浅の物件を取得することで、ポートフォリオ全体の収益性及び質を向上
- 不動産等に限らない多様な資産を取得
- 戦略的資本投下(投資)として増築等を実行

スターアジア・メザニン  
ローン債券投資シリーズ8  
(センチュリオンホテルグランド赤坂)

取得日	A号受益権: 2023年9月13日 B号受益権: 2023年2月20日
取得価格	A / B号受益権 430百万円 / 340百万円
利率	A / B号受益権: 3M TIBOR +5.30% / +7.30%

築年数: 5.4年



GSA JP Project 1  
特定目的会社優先出資証券  
(HAKUSAN HOUSE)

取得日	2023年6月23日
取得価格	1,562百万円
貸借料	年率 4.0%

築年数: 新築



アーバンパーク梅島  
(住宅(シングルタイプ))

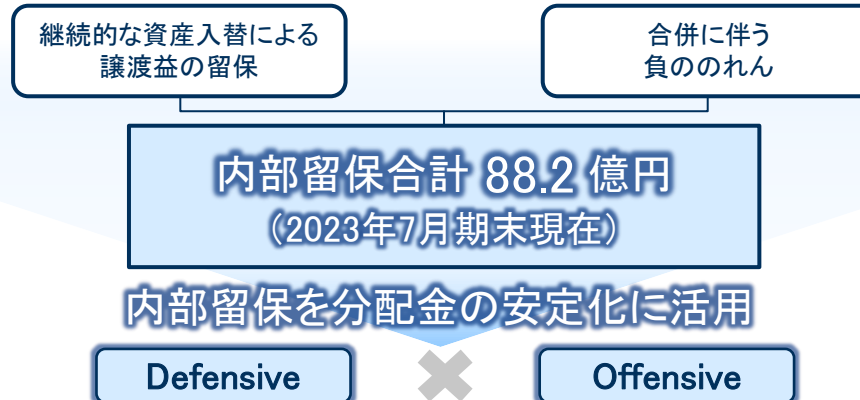
取得予定日	2023年12月1日
取得予定価格	1,032百万円
鑑定NOI利回り	4.1%

※完成予想図

## 5. 中期計画の達成に向けて(4)

### 内部留保の活用方針

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

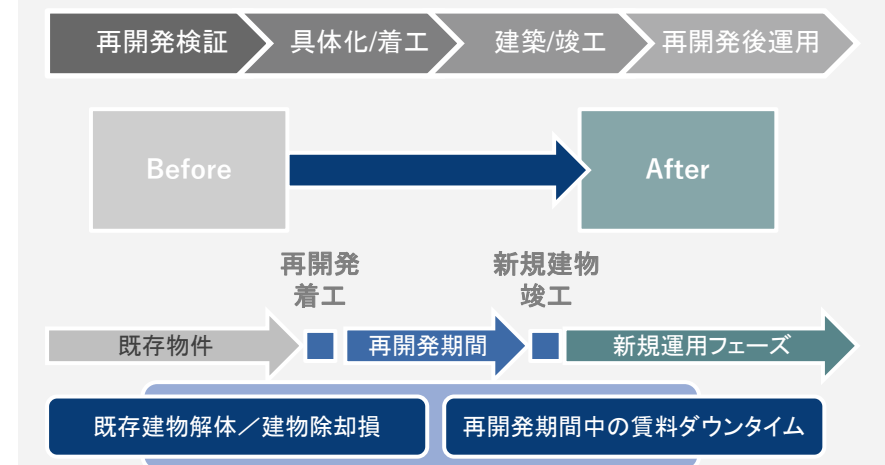


#### 公募増資コストやコロナ禍の影響等一時的な減収要因への対応

第14期実績 (2023年1月期)	内部留保活用 0.8億円	1口当たり +44円
第15期実績 (2023年7月期)	内部留保活用 - 円	戦略的Capex 投資
第16期予想 (2024年1月期)	内部留保活用 2.9 億円	1口当たり +124円
第17期予想 (2024年7月期)	内部留保活用 1.3億円	1口当たり +55円

内部留保の活用による1口当たり分配金の安定化

#### 保有資産の再開発等への対応



内部留保の活用による安定的な分配

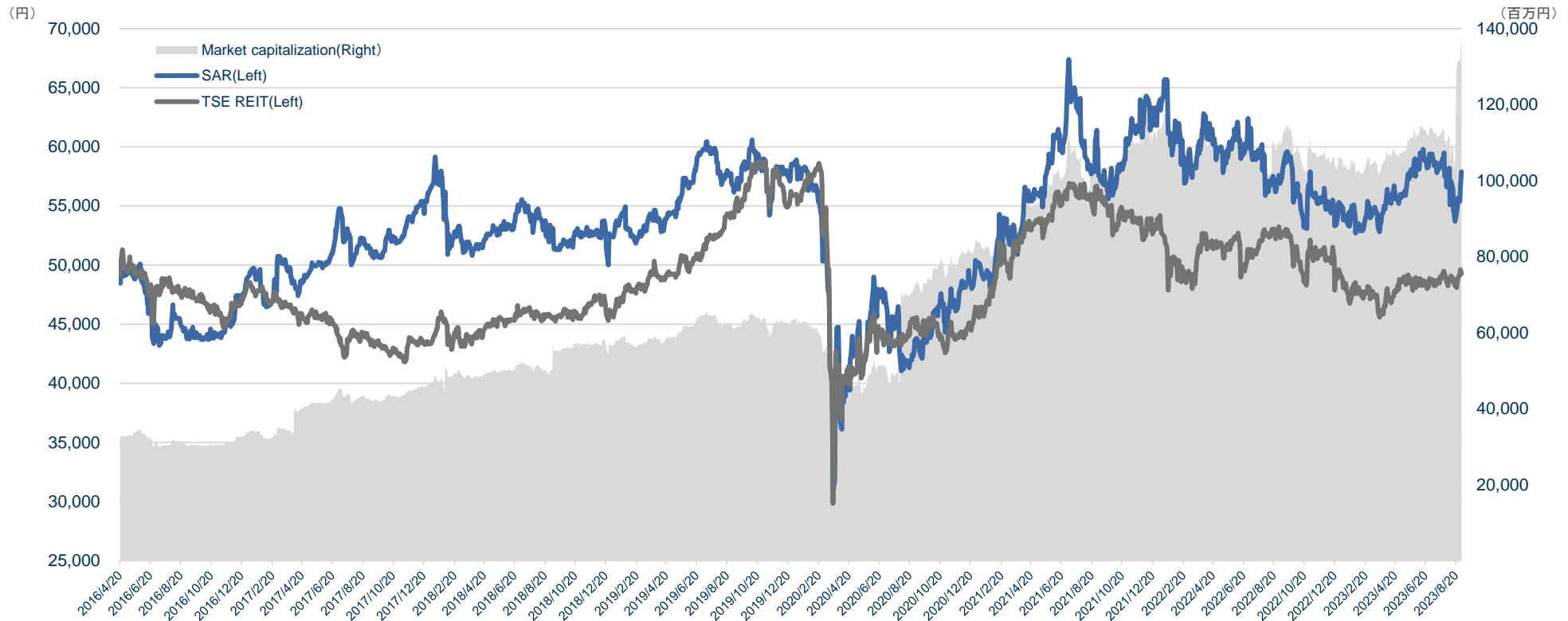
## 5. 中期計画の達成に向けて(5)

### 投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの継続的実行

- ◆ アクティブマネジメントによる多様な施策を通じた、**投資主利益の最大化を追求する**継続的な取り組みによって、上場時から2023年7月31日までの投資口価格は**東証REIT指数をアウトパフォーマンス**

#### アクティブマネジメントの軌跡と上場以来の投資口価格の推移

<b>上場</b> 2016年4月20日	<b>第1回公募増資</b> 2017年3月17日	<b>第2回公募増資</b> 2018年1月12日	<b>第3回公募増資</b> 2018年8月21日	<b>合併</b> 2020年8月1日	<b>第4回公募増資</b> 2021年8月2日	<b>第5回公募増資</b> 2022年8月1日	<b>第6回公募増資</b> 2023年8月7日		
<b>第1回資産入替</b> 2016年12月5日	<b>第2回資産入替</b> 2017年2月28日	<b>第3回資産入替</b> 2018年7月23日	<b>第4回資産入替</b> 2018年8月21日	<b>第5回資産入替</b> 2020年3月2日	<b>第6回資産入替</b> 2020年10月5日	<b>第7回資産入替</b> 2020年11月30日	<b>第8回資産入替</b> 2023年2月1日	<b>第9回資産入替</b> 2023年3月16日	<b>第10回資産入替</b> 2023年8月7日



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

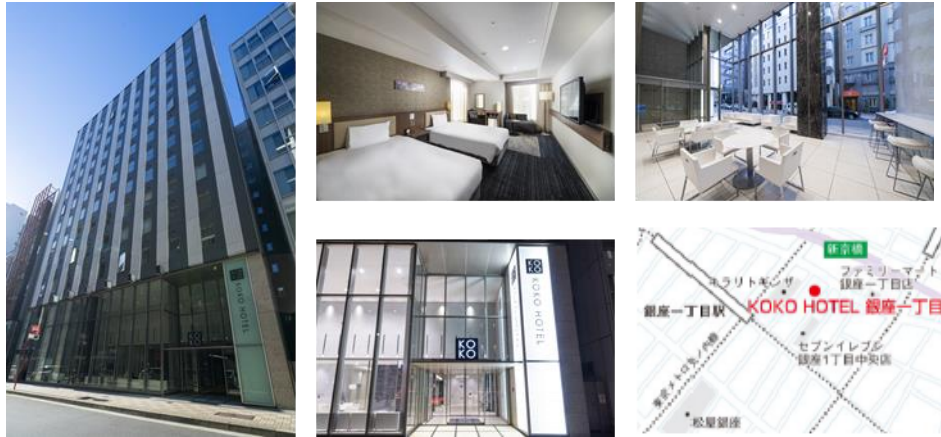
## 6. 新規取得資産の概要

---

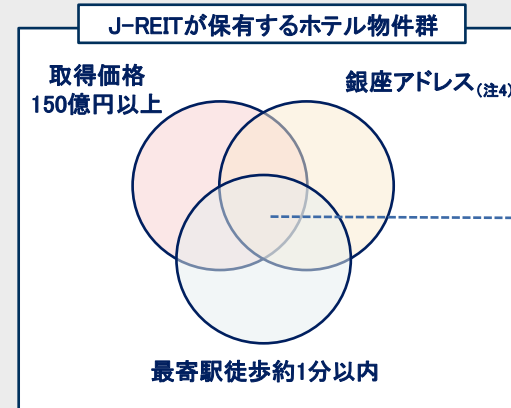
## 6. 新規取得資産の概要(1) 内部成長ポテンシャルのあるホテル

- ◆ 日本を代表する商業地である銀座に立地する希少性の高いホテル
- ◆ 徒歩7分圏内に地下鉄及びJRの駅があり、5路線が利用可能と交通利便性が高い

### KOKO HOTEL 銀座一丁目



#### 銀座エリアに所在するホテルの希少性



2023年6月末現在、  
J-REITが保有するホテルで  
左記3つの条件をすべて  
満たす物件はなく、本物件  
は高い希少性を有する

取得価格:  
17,800百万円

鑑定評価額:  
18,600百万円

鑑定NOI利回り:  
4.0%

#### 取得資産の特徴

- 日本を代表する商業地、銀座エリアに立地する競争力の高いホテル
- 最寄駅である、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩約1分と交通利便性の高い立地
- 銀座エリアに所在するホテルとしての希少性及び立地優位性を強みに、ビジネス需要及び観光需要の両方の取り込みが可能

#### 物件概要

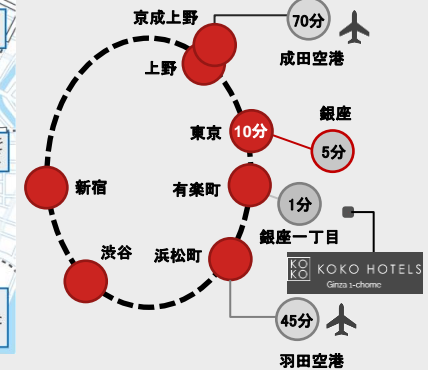
アセットタイプ	ホテル
所在地	東京都中央区
構造/階数(注1)	SRC造/12F B1F
延床面積(m <sup>2</sup> )(注2)	7,299.11
建築時期(注3)	2014年10月
戸数/客室数	305室

#### 銀座エリアに所在するホテルとしての立地優位性

- 本物件の所在する銀座1丁目エリアは鉄道、高速道路等のアクセスが良好であり、観光需要、ビジネス需要の双方に対応可能



#### 本物件までの所要分數





## 6. 新規取得資産の概要(2) 内部成長ポテンシャルのあるホテル

### KOKO HOTEL 札幌駅前／フィーノホテル札幌大通



KOKO HOTEL 札幌駅前



フィーノホテル札幌大通

取得価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
6,700百万円／4,200百万円	7,040百万円／4,250百万円	4.9%／4.6%

#### 取得資産の特徴

##### <KOKO HOTEL 札幌駅前>

- ▶ 札幌市営地下鉄東西線「大通」駅から徒歩約4分に所在、交通利便性が高く、また、札幌観光のメイン通りの一つである「札幌駅前通り」に至近の立地で、繁華性も高い
- ▶ セミダブル、ダブル、ツインなどの2名以上収容の客室が中心であり、ビジネス需要及び旅行需要に適する

##### <フィーノホテル札幌大通>

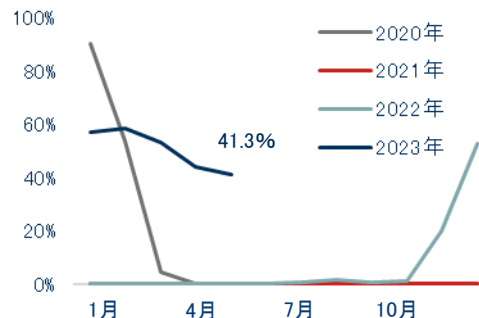
- ▶ 札幌市営地下鉄南北線「大通」駅から徒歩約3分に所在、大通りである電車通り沿いの視認性が高いホテル
- ▶ ツインルーム及びダブルルームが主体であり、更に4人収容の客室も備え、グループ旅行者やファミリー旅行者にも高い訴求力を有する
- ▶ 両物件とも、立地特性及びルームタイプの構成から、特に観光需要を取り込むことができ、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる



#### 札幌エリアの観光需要の動向

- ▶ 新千歳空港の国際線乗降客数は2022年秋頃から回復傾向にあるものの、足元においても2019年同月比で5割程度の利用に留まっている
- ▶ 外国人を含む札幌を訪れる観光客数についても、月間100万人以下で推移しており、2019年水準までは回復していない状況

##### <新千歳空港国際線乗降客数(2019年同月比)>



##### <来札観光客数の推移>



出所: 国土交通省「空港管理状況」及び東京航空局「管内空港の利用概況集計表」より 本資産運用会社作成

出所: 札幌市「観光統計データ」より 本資産運用会社作成

物件概要	KOKO HOTEL 札幌駅前	フィーノホテル札幌大通
アセットタイプ	ホテル	ホテル
所在地	北海道札幌市中央区	北海道札幌市中央区
構造/階数	S造/12F B1F	RC造/10F
延床面積(㎡)	5,886.67	3,854.01
建築時期	2015年10月	2020年6月
戸数/客室数	224室	145室



## 6. 新規取得資産の概要(3) 内部成長ポテンシャルのあるホテル

### KOKO HOTEL 広島駅前



#### 取得資産の特徴

- KOKO HOTEL 広島駅前は、JR山陽本線「広島」駅から徒歩約5分に所在しており、交通利便性に優れ、また「広島」駅正面から延びる大通りに面しているため視認性が高いホテル
- 中国地方の中心地である広島市は、企業の本社や支店が集積しており、本物件は、繁華性の高い紙屋町、流川、八丁堀にも至近であるため、ビジネス需要の獲得も可能
- 原爆ドームのある平和記念公園や世界文化遺産の厳島神社を擁する宮島へもアクセス良好のため、外国人を含む観光需要の獲得も期待される
- 今後のビジネス需要の回復も想定され、収益の成長性を期待することができる

取得価格:  
4,100百万円

鑑定評価額:  
4,280百万円

鑑定NOI利回り:  
5.2%

#### 物件概要

アセットタイプ	ホテル
所在地	広島県広島市南区
構造/階数	SRC造/14F B1F
延床面積(㎡)	5,370.75
建築時期	2019年12月
戸数/客室数	250室



### KOKO HOTEL 鹿児島天文館



#### 取得資産の特徴

- KOKO HOTEL 鹿児島天文館は、鹿児島市電「天文館通」停留場から徒歩約4分に所在、鹿児島空港連絡バス「天文館」バス停からも徒歩約3分であり、鹿児島空港からのアクセスも良好と、交通利便性に優れる
- 鹿児島市は、国の出先機関や多くの大手企業の支店・支所が集積することに加え、鹿児島市最大の繁華街である「天文館」に所在することから、ビジネス需要の獲得が可能
- 鹿児島空港は、2020年に国際線ターミナルビルの増改築が完了しており、同空港の処理能力の向上がコロナ禍後の旅行者数の増加に寄与することが期待される
- 繁華性の高い立地特性及び交通利便性から、今後の旅行需要の高まりとともに、収益の成長性が期待される

取得価格:  
3,800百万円

鑑定評価額:  
4,260百万円

鑑定NOI利回り:  
6.1%

#### 物件概要

アセットタイプ	ホテル
所在地	鹿児島県鹿児島市
構造/階数	RC造/13F
延床面積(㎡)	4,622.48 (附属建物を含む)
建築時期	2019年4月
戸数/客室数	295室



## 6. 新規取得資産の概要(4) 内部成長ポテンシャルのあるホテル

### KOKO HOTEL 福岡天神／ベストウェスタンプラス福岡天神南



KOKO HOTEL 福岡天神

ベストウェスタンプラス福岡天神南

取得価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
5,000百万円／3,800百万円	5,370百万円／4,390百万円	4.9％／6.7％

#### 取得資産の特徴

<KOKO HOTEL 福岡天神>

- 福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩約4分に所在しており、また福岡の商業集積地である天神駅周辺へのアクセスも良く、交通利便性に優れる
- ダブルルーム、ツインルームが主体であり、観光需要とビジネス需要の双方を取り込むことができる

<ベストウェスタンプラス福岡天神南>

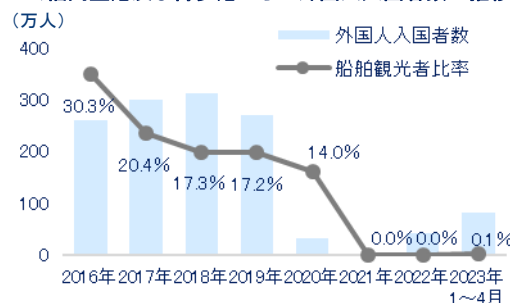
- 福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩約5分、福岡市地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約11分に所在しており、交通利便性に優れる
- 繁华性の高い「天神」駅周辺や「博多中洲エリア」へ徒歩圏内にあり、観光需要を取り込むことができる
- 福岡空港は2025年に増設滑走路が供用開始予定であり、同空港の処理能力の向上に伴う旅行者数の増加が期待される
- 両物件とも、商業集積地に至近という立地特性、空路での旅客数増が想定されることから、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる



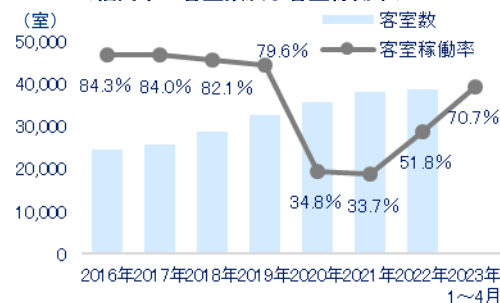
#### 福岡天神エリアの観光需要の動向

- 2023年に入り入国者数が大きく回復してきているものの、船舶観光はまだ回復しておらず、船舶観光再開や中国人観光客の回復による一層の需要が見込まれる
- 国内外からの観光需要の高まりから客室数はコロナ禍においても増加傾向にあった中、2022年以降は稼働率も回復の兆候が見られる

#### <福岡空港及び博多港からの外国人入国者数の推移>



#### <福岡市の客室数及び客室稼働率>



出所:法務省「出入国管理統計」、観光庁「宿泊旅行統計調査」、福岡市観光統計「福岡市の観光MICE」2018年版及び2023年版より 本資産運用会社作成

物件概要	KOKO HOTEL 福岡天神	ベストウェスタンプラス福岡天神南
アセットタイプ	ホテル	ホテル
所在地	福岡県福岡市中央区	福岡県福岡市中央区
構造/階数	RC造/14F	S造/13F
延床面積 (㎡)	4,404.91	7,322.03 (附属建物を含む)
建築時期	2007年8月	2020年4月
戸数/客室数	159室	236室

## 6. 新規取得資産の概要(5)

### 安定収益が期待される住宅

#### アーバンパーク三鷹



##### 取得資産の特徴

- アーバンパーク三鷹は、JR中央線「三鷹」駅から徒歩約16分に所在、最寄駅からJR線「新宿」駅まで約14分、JR線「東京」駅まで約35分であり、都心へのアクセスの良さから通勤利便性が高い住宅
- 生活利便性を高める商業施設のほか、文化センター、公園や緑の多い良好な住環境を備える
- 2023年6月に竣工の新築住宅で、最新の住設機器を備え、3階建ての4LDK、3LDKの間取りを有するファミリータイプ(平均専有面積84㎡超)の住宅
- 新築であり、住環境に優れ、十分な住戸面積を備えており、ファミリー層に対して訴求力のある、安定稼働が期待できる住宅

取得価格:  
743百万円

鑑定評価額:  
1,010百万円

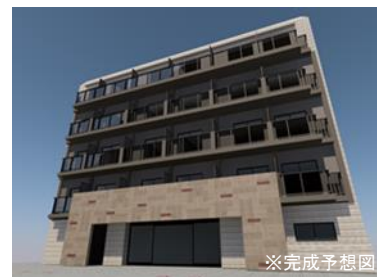
鑑定NOI利回り:  
5.0%

##### 物件概要

アセットタイプ	住宅
所在地	東京都三鷹市
構造/階数	S造/3F
延床面積(㎡)	1,201.39
建築時期	2023年6月
戸数/客室数	14戸



#### アーバンパーク梅島



##### 取得予定資産の特徴

- アーバンパーク梅島は、東武伊勢崎線「梅島」駅から徒歩約12分に所在、「上野」駅を經由し「東京」駅まで約35分であり、業務集積地へのアクセスが良好な住宅
- 周辺には梅島駅前通り商店街のほか、病院、学校、クリニックなど生活利便施設に恵まれ、生活利便性を高める商業施設のほか、公園や緑の多い良好な住環境を備える
- 2023年11月竣工予定の新築住宅で、最新の住設機器を備え、1Kから2LDKの間取りからなる単身者又は少人数世帯向けに訴求力の高い住宅
- 新築住宅であり、交通利便性にも優れていることから、安定的な稼働が見込まれる

取得予定価格:  
1,032百万円

鑑定評価額:  
1,140百万円

鑑定NOI利回り:  
4.1%

##### 物件概要

アセットタイプ	住宅
所在地	東京都足立区
構造/階数	RC造/5F
延床面積(㎡)	1,805.78
建築時期	2023年11月(予定)
戸数/客室数	46戸





## 6. 新規取得資産の概要(6) 安定収益が期待される住宅

### アーバンパーク蒲田南 I / アーバンパーク蒲田南 II



#### 取得予定資産の特徴

➤ アーバンパーク蒲田南 I 及びアーバンパーク蒲田南 II は、京浜急行本線「雑色」駅から徒歩約10分、同空港線「糎谷」駅から徒歩約12分に所在、JR線「東京」駅まで約32分、京急本線「京急川崎」駅まで約3分及びJR線「横浜」駅まで約18分と、東京方面に限らず、業務集積地及び商業集積地へのアクセスが良好な住宅

➤ アーバンパーク蒲田南 I は、2022年9月29日竣工、アーバンパーク蒲田南 II は、2023年10月31日竣工予定の新築・築浅住宅で、最新の住設機器を備え、アーバンパーク蒲田南 I については1DK及び1LDK、アーバンパーク蒲田南 II については1Rから2DKの間取りを有する単身者又は少人数世帯に訴求力の高い住宅

➤ 大田区の世帯数は増加傾向にあり、交通利便性に優れ、新築・築浅であることから、安定した稼働が見込まれる

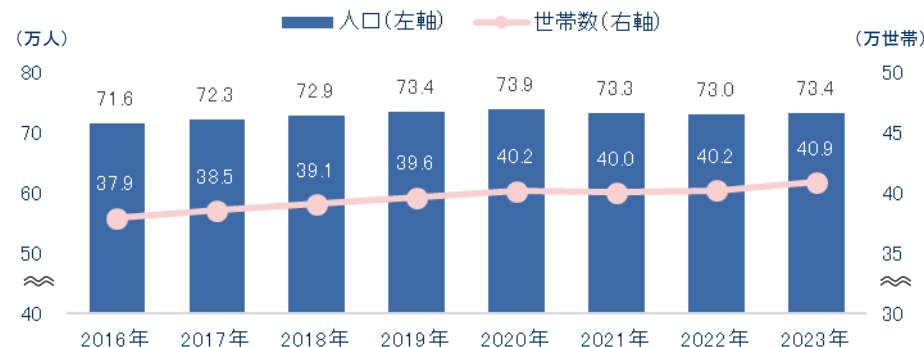


取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
641百万円 / 1,375百万円	864百万円 / 1,720百万円	5.0% / 4.7%

物件概要	アーバンパーク蒲田南 I	アーバンパーク蒲田南 II
アセットタイプ	住宅	住宅
所在地	東京都大田区	東京都大田区
構造/階数	RC造/5F	RC造/6F
延床面積(m <sup>2</sup> )	1,239.35	2,323.83
建築時期	2022年9月	2023年10月(予定)
戸数/客室数	36戸	71戸

#### 東京都大田区の人口動態

- 大田区の人口は2016年以降、安定的に推移
- 世帯数については緩やかに増加傾向



出所: 東京都大田区「住民基本台帳」より 本資産運用会社作成

(※) 人口及び世帯数については、各年7月1日時点の数値を記載しています

## 7. ESGに関連する施策への取組み

---



## 7. ESGに関する施策への取組み(1)

### ESGに関連する取組みにかかる最近のトピックと本資産運用会社における推進体制

- ◆ ESGに関連する取組みの一環として、2022年度GRESBリアルエステイト評価<sup>(注1)</sup>へ参加、3スター及びグリーンスターを取得
- ◆ ESGに関連する取組みを強化すべく、サブ・スポンサー(日本管財及び東京キャピタルマネジメント)との連携を一層強化

#### ESG推進体制

- 本資産運用会社の「サステナビリティ推進部」が中心(司令塔)となる ESG推進体制(主としてE(環境)関連)

本資産運用会社  
サステナビリティ推進部



サステナビリティ  
執行責任者  
サステナビリティ  
推進部長 牧野 哲也

#### ■ 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  
3スター取得

#### ■ 資本的支出及び修繕費の最適化

- ・ 資本的支出、修繕工事費の精査
- ・ 収益への影響に配慮した上で、ESG方針・サステナブル調達方針に則した、設備や資材の選定



日本管財  
(サブ・スポンサー)



本投資法人が策定した数値目標達成に向けたサポート  
(各種データ整備及び環境負荷を低減する施策に係るアドバイス)

#### <E(環境)関連に係るサポート体制>

#### ■ マーケティング推進部

- ・ CASBEE認証機関
- ・ 環境関連コンサルティングサービス

#### ■ 東日本エンジニアリングマネジメントセンター

#### ■ 西日本エンジニアリングマネジメントセンター

- ・ エネルギー関連サービス
- ・ 環境評価サービス



東京キャピタルマネジメント(サブ・スポンサー)

日本管財と連携し、本投資法人の保有物件に係る長期修繕計画の策定サポート



E(環境)に関連する目標の達成を目指す

#### GRESBリアルエステイト評価

#### <GRESBリアルエステイト評価結果>

- 2022年度GRESBリアルエステイト評価にて、「3スター」を取得、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「グリーンスター」の評価を獲得
- ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、ESG開示の取組みが高く評価され、最上位の「Aレベル」の評価を取得



#### <GRESBリアルエステイト評価への取組み>

- サステナビリティ推進部が中心となり、サブスポンサーである日本管財グループの協力によりデータ整備
- 高い評価を受けることが目的ではなく、より良い環境の、より良い社会の、より優れたガバナンスの構築の、実現に向けて努力することが重要と認識



## 7. ESGに関する施策への取組み(2)

### E(環境)に係る数値目標とその達成状況

- ◆ 2022年のエネルギー消費は、ホテルの稼働回復の影響により総使用量は増加したものの、原単位は基準年比で14.7%の削減を達成
- ◆ 設備改修やリニューアル時に、高効率機器、低炭素機器の導入を検討し、継続的な削減を目指す

### E(環境)に係る数値目標とその達成状況

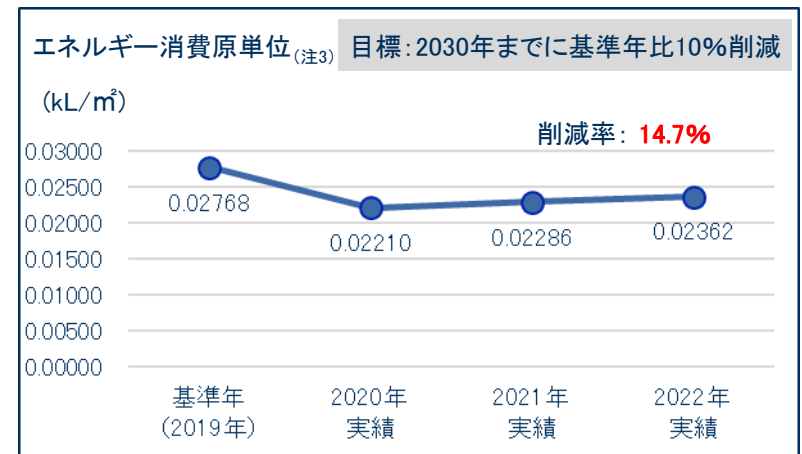
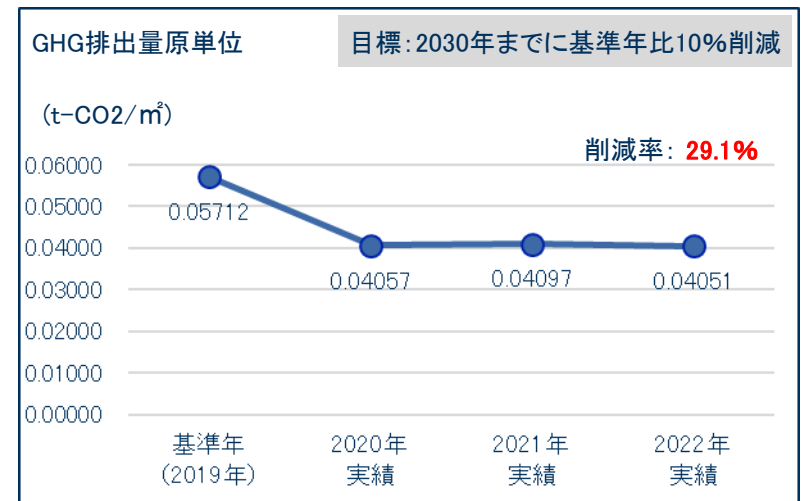
GHG(注1) モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	2022年 実績	目標年 (2030年)
GHG排出量	t-CO <sub>2</sub>	23,154.05	16,804.50	20,130.43	20,588.99	-
Scope 1	t-CO <sub>2</sub>	1,968.71	1,129.44	1,672.17	1,953.58	-
Scope 2	t-CO <sub>2</sub>	21,185.34	15,675.06	18,458.26	18,635.41	-
GHG排出量原単位(注2)	t-CO <sub>2</sub> /m <sup>2</sup>	0.05712	0.04057	0.04097	0.04051	0.05140
削減率	%	-	▲29.0%	▲28.3%	▲29.1%	▲10.0%

エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	2022年 実績	目標年 (2030年)
原油換算使用量	kL	11,220.81	9,156.34	11,234.60	12,001.80	-
原油換算使用量原単位	kL/m <sup>2</sup>	0.02768	0.02210	0.02286	0.02362	0.02491
削減率	%	-	▲20.1%	▲17.4%	▲14.7%	▲10.0%

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

水資源 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	2022年 実績	目標年 (2030年)
上水使用量	m <sup>3</sup>	329,687.35	220,847.18	255,933.91	334,463.31	-
上水使用量原単位	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	0.8133	0.5331	0.5209	0.6581	≤ 0.8133
削減率	%	-	▲34.4%	▲36.0%	▲19.1%	±0%

廃棄物 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	2022年 実績	目標年 (2030年)
廃棄物排出量	t	2,693.27	1,656.50	3,164.05	3,825.29	-
カバー率	%	69.1%	65.1%	70.4%	79.6%	-
廃棄物排出量原単位	t/m <sup>2</sup>	9.61	6.14	9.14	9.46	≤ 9.61
削減率	%	-	▲36.1%	▲4.9%	▲1.6%	±0%



## 7. ESGに関する施策への取組み(3)

### E(環境)に係る取組み S(社会)に係る取組み

- ◆ 新規取得物件についても環境認証取得することを検討中
- ◆ テナント満足度調査を定期的の実施済／得られた結果の管理運営への反映を検討

#### 環境認証取得状況 (2023年7月末時点)と目標

		取得済				比率 (注1)
		物件名	アセット タイプ	延床面積		
DBJ Green Building認証 (注2)	★★★	原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50 m <sup>2</sup>	32.8%	
	★★	本町橋タワー	オフィス	15,407.83 m <sup>2</sup>		
		ラパーク岸和田	商業施設	65,663.02 m <sup>2</sup>		
		アーバンパーク常盤台公園	住宅	15,708.08 m <sup>2</sup>		
		アーバンパーク三ツ池公園	住宅	10,918.37 m <sup>2</sup>		
		岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72 m <sup>2</sup>		
	★	成信ビル	オフィス	7,624.66 m <sup>2</sup>		
		西友水口店	商業施設	31,829.71 m <sup>2</sup>		
BELS評価 (注3)	★★★	アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56 m <sup>2</sup>	2.7%	
	★★	アーバンパーク宮前平(注5)	住宅	2,039.17 m <sup>2</sup>		
CASBEE 不動産 (注4)	Sランク	東神戸センタービル	オフィス	25,740.46 m <sup>2</sup>	7.3%	
	Aランク	アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29 m <sup>2</sup>		
	Aランク	あべのnini(商業施設)	商業	4,866.82 m <sup>2</sup>		
合計				229,132.88 m <sup>2</sup>	42.8%	

環境認証取得目標: 50% (2026年)

#### グリーンリース契約(注6)締結の状況(2023年7月期末時点)

##### ◆グリーンリース契約締結実績

- オフィス119テナント、商業施設30テナント、住宅6テナント、物流施設9テナント及びホテル2テナントについて、グリーンリース条項を定めたグリーンリース契約を締結(賃貸可能面積に対し25.2%)
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

166 テナント

賃貸面積合計 115,651.91 m<sup>2</sup>

#### S(社会)に係る取組み

##### ◆従業員への取組み

- ダイバーシティ・インクルージョン(女性取締役:1名、女性監査役1名)
- 従業員満足度調査を定期的を実施
- 従業員の健康及び快適性に配慮すべく、各種制度を整備
  - ・ 在宅勤務制度、時差出勤の推奨、スーパーフレックス
  - ・ 出産休暇、育児休暇、介護休暇、時短勤務

##### ◆保有物件における取組み

- ・ きしわだ環境フェア2023  
岸和田市や各種団体による環境保護に関する取組などについてのパネル展  
環境庁の主唱に6月を環境月間とし、環境保護・環境保全についての関心や理解を深めるとともに、積極的な保全活動意欲を高めるための啓蒙活動

##### ◆テナント満足度調査の実施

- テナント満足度の向上のため、テナント満足度調査を定期的を実施



## 7. ESGに関する施策への取組み(4) G(ガバナンス)に係る取組み①

### セイムポート出資等

- スターアジアグループによる投資口保有(9.7%(2023年7月末時点))は、投資主とスターアジアグループとの利害の一致を企図
- 本資産運用会社のマネジメントチームも投資口を保有

#### スターアジアグループ(2023年7月末時点)

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

セイムポート出資  
保有口数(注):

**186,832**口

<スターアジアグループの創業者>



保有比率:  
**9.7%**

#### 本資産運用会社マネジメントチーム

- 本資産運用会社のマネジメント(常勤取締役)は、従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
- マネジメントチームによる、本投資法人の成長に対する高いコミットメントを表章
- スターアジアグループにおいても投資口累積投資制度を開始
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、2021年10月投資主総会にて本投資法人の補欠執行役員として選任済

### 資産運用報酬算定式

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

区分	算定式	14期実績	15期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2%(上限)	145,318千円	143,722千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%(上限)	279,092千円	271,363千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%(上限) <small>(※)</small>	151,540千円	19,025千円
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%(上限) <small>(※)</small>	—	11,500千円
合併報酬	評価額 × 1.0%(上限) <small>(※)</small>	—	—

(※)利害関係者からの取得、利害関係者への譲渡の場合は、0.5%(上限)、利害関係者の運用する投資法人等との合併の場合は、0.5%(上限)

### 意思決定プロセス



## 7. ESGに関する施策への取組み(5)

### G(ガバナンス)に係る取組み②

#### スターアジアグループの行動規範

- スターアジア不動産投資法人のスポンサーであるスターアジアグループは、優れたリターンを投資家の皆様に提供することを最大の目的に、主に日本の不動産関連資産に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです
- スターアジア不動産投資法人とスターアジアグループは、長期的視野を共有し、スターアジアグループの『**行動規範**』に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をいたします

スターアジアグループの掲げる『**行動規範**』は以下のとおりです

<p>1</p> <p>投資家顧客第一</p>	<p>2</p> <p>高度な倫理基準と誠実さ</p>	<p>3</p> <p>独創性</p>	<p>4</p> <p>敬意をもって人に接する</p>
<p>我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによるのみ評価されます。</p>	<p>我々は、高度な倫理基準と誠実さを守ります。一従業員による倫理基準に反する行いは、我々の長年培ってきた評判と信頼を一夜にして壊します。</p>	<p>我々は、豊富な経験、粘り強さ、独創性を持って、競合他社の見出すことが出来ない投資案件を発掘し、収益機会をとらえます。</p>	<p>我々は、投資家様、取引先様、業者様、従業員など我々を取り巻くすべての利害関係者に最大の敬意をもって接し、継続的に良好なパートナーシップを構築します。</p>
<p>5</p> <p>協同的、協調的な文化</p>	<p>6</p> <p>適応性</p>	<p>7</p> <p>実力主義</p>	<p>8</p> <p>卓越への飽くなき追求</p>
<p>我々は、グループ全体のパフォーマンスは個人のパフォーマンスの合計に常に勝ることを認識し、それぞれの強みを最大限に生かし、投資家様のために、グループ一丸となって協同的に業務を遂行いたします。</p>	<p>我々は、現状に甘んじることなく、市場環境の変化に迅速に適応し、プロアクティブ且つ敏捷に行動することにより、業界におけるリーダーとなり、また、あり続けます。</p>	<p>我々は、個人の具体的な実績、投資家様及び当グループへの貢献度に応じて、従業員の評価をします。</p>	<p>我々は、投資家様のために、そして我々自身のために、日々の努力を怠りません。</p>

## 8. Appendix

---

# スターアジアグループ(1)

## スターアジアグループの概要



**増山 太郎**  
共同創業者兼  
Managing Partner



**マルコム・F・マクレーン4世**  
共同創業者兼  
Managing Partner

スターアジアグループは、2006年にマルコム・F・マクレーン4世と増山太郎によって創業された、主に日本の不動産や不動産関連の債権、証券化商品、現物不動産、企業等に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです。

- 創業以来、累積約1.15兆円の投資を行っており、現在、約5,015億円を運用中です(2023年3月末日現在)。
- その卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、日本国内、米国及び欧州の年金基金、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持され、このような洗練された投資家の皆様の資金を運用してきました。
- スターアジアは、頑なにその投資哲学を守り、個々の資産運用案件において、顧客の期待に応え、期待の水準を超えることを、最大の目的としています。
- 現在、55名以上のプロフェッショナルを含む総勢593人の従業員を日本と米国に配置しています。(2023年3月末日現在、下記に記載の法人以外のグループ会社を含む)
- スターアジアのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。

### スターアジアグループ

運用会社 上場不動産投資法人	私募ファンド運用	アセットマネジメント	不動産開発	PBSA管理運営	ホテルオペレーション	クレジット投資
<p>スターアジア 投資顧問株式会社</p> <p>スターアジア不動産 投資法人</p>	<p><b>スターアジア・マネジメント:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 米国証券取引委員会登録の投資顧問業者</li> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul>	<p><b>スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• 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</li> </ul> <p><b>SAGLアドバイザーズ株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 株式会社グローバル・リンク・マネジメント及びスターアジアグループによるアセットマネジメント業務を主な業務内容とする合併会社。※</li> <li>※投資助言業登録(2021年6月)</li> </ul>	<p><b>スターアジア総合開発株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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(株)へパイプラインの供給</li> </ul>	<p><b>GSAスターアジア株式会社:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GSAグループと50/50で出資の合併会社。GSAグループは英国で設立された、次世代の学生向けレジデンス、Purpose Built Student Accommodation (“PBSA”)のパイオニアであり、これまでに8カ国44都市においてPBSAの開発運営を行う</li> <li>• 日本におけるPBSAの開発、管理運営</li> </ul>	<p><b>ポラリス・ホールディングス(株) (TSE: 3010):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• スターアジアグループがスポンサー</li> <li>• 日本全国で、29ホテル、5,022室を運営中(2022年9月末日現在)</li> </ul> <p><b>合同会社North Star:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ホスピタリティアセットのブランディング・マーケティング</li> </ul>	<p><b>株式会社スターアジア・ファイナンス:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>

業容を拡大しているスターアジアグループがスターアジア不動産投資法人の成長を強力にサポート



# スターアジアグループ(2)

## その「投資哲学」

◆ スターアジアグループは、その投資哲学を遵守し、個々の資産運用案件において、投資家顧客の期待に応え、その期待を超え続けることを、最大の目的としています

### 1 リサーチ・フォーカス

継続的なアウトパフォーマンスを達成するためには、厳格な案件発掘プロセスにより見いだされた投資機会を、刻々と変動する市場環境に関わる包括的な知見をもって検証することが必要であると考えています。政府の政策、マクロ環境、資本市場の状況、人口動態トレンド、不動産需給ダイナミクス、不動産市場サイクルの状況、潜在的テナント層の動向、他の市場参加者の想定される行動等が、我々の分析の対象となる重要な事象のうちのほんの数例です。我々は、最新の市場環境に関わる知見を形成し継続的に更新するために、日々の投資業務及びアセットマネジメント業務を通じて情報収集を続け、それを独自の見解となるまで我々自身が深掘りし、検証した外部リサーチ資料やデータで補完するプロセスを繰り返しています

### 2 市場の非効率性

日本やアジアの不動産市場は、高い効率性を有する外国為替、金利や上場株式の市場と異なり、本質的に非効率です。特に東京を含む首都圏においては、人口(約3,500万人)、GDP、不動産価値のそれぞれにおいて世界最大の都市圏である一方、米国や英国の不動産市場と比べると著しく非効率であると考えています。高い参入障壁、情報の非対称性、発展途上の証券化市場、そして潤沢な資本力を持ち機動的な投資の出来るオポチュニスティックな投資家層の存在が限定的であること等が、日本の不動産市場の非効率性を現出させています。こうした状況の中、我々は、緻密な分析、不動産関連マーケットに関係する方々との深いリレーションシップ、そして、我々の豊かな実践経験により、市場の非効率性を発掘し、収益機会として実現することが強みと考えています

### 3 潜在的価値の最大化と実現

我々が投資を検討する不動産案件の多くは、投資を実行する時点では、その潜在的価値が最大限に引き出されていません。前所有者が不動産投資運用の専門的知識を持っていなかったり、必要な資本的支出を怠っていたり、適切なリーシング戦略を採用していなかったこともあります。また、一定の時間をかけ、費用を支出することにより治癒する瑕疵を有する物件や、用途変更やリポジショニングにより、より高い収益が期待できる物件もあります。我々は、独自の経験を活用し、また、外部専門家の技術的アドバイスを必要に応じて導入し、最適なアセットマネジメント、資本的支出、リノベーション、リポジショニング策を策定します。こうした策を実行することで、費用と時間の観点から、最も効率的な方法で対象不動産物件の本源的価値を最大化し、具現化します

### 4 専門性

我々は、専門性の追求と、フラットな組織により、複雑ではあるものの魅力的な投資案件を発掘し、適切なストラクチャーを組成したうえで、確実に投資・運用を実行することが可能となると考えています。専門性を追求することで、安定した成功をもたらし、競合他社との差別化を実現します。当グループに所属するシニア・メンバーは、投資案件発掘、アンダーライティング、ストラクチャリング、アセットマネジメント、不動産ファイナンス、資本市場、証券化等の分野で長年の実践的、専門的な経験を積んでいます。さらに、過去複数の不動産市場サイクルを経る中で、深く根差したリレーションシップを構築しており、不動産金融マーケットにおいて最も独創的で複雑な投資案件を組成してきています

### 5 リスク・コントロール

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

### 6 信頼性、透明性、迅速な行動

我々は、取引先様の事情により、短期間の決済が必要な場合、機密性が必要な場合、または他社が扱えないもしくは理解できない、複雑な仕組みによる不動産関連資産の売却を行う場合において、安心して任せていただけるという強みを持っています。具体的には、取引を検討する際、経済条件や厳格なデューデリジェンス項目等、充足すべき要件を真摯に予め取引先様にお伝えし、その上で、取引先様の具体的な目的とタイミングを達成するために根気強く、独創性を発揮して案件を実行します。さらには、フラットな組織と効率的な意思決定プロセスを有しており、資金を迅速にコミットすることが可能となっています。その哲学と案件実行スタイルは、我々の投資家様及び取引先様に評価されており、魅力的な投資案件が継続的に紹介されることに繋がり、投資家様へのより大きな投資リターンに資しています

# 第15期(2023年7月期)末の投資主の状況

## 属性別投資口数 発行済投資口総数 1,921,689口

区分	第14期末		第15期末	
	口数	比率	口数	比率
個人	489,943	25.5 %	478,202	24.9 %
金融機関	629,816	32.8 %	616,944	32.1 %
国内法人	69,783	3.6 %	85,433	4.4 %
外国人	663,050	34.5 %	677,488	35.3 %
証券会社	69,097	3.6 %	63,622	3.3 %
合計	1,921,689	100.0 %	1,921,689	100.0 %

## 属性別投資主数 合計 28,411名

区分	第14期末		第15期末	
	人数	比率	人数	比率
個人	28,169	97.3 %	27,652	97.3 %
金融機関	48	0.2 %	47	0.2 %
国内法人	413	1.4 %	377	1.3 %
外国人	309	1.1 %	313	1.1 %
証券会社	26	0.1 %	22	0.1 %
合計	28,965	100.0 %	28,411	100.0 %

## 主要投資主一覧 (上位10位)

	投資主名	投資口数 (口)	保有比率
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	216,287	11.3%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	216,135	11.2%
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	91,697	4.8%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	81,356	4.2%
5	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	47,352	2.5%
6	Star Asia Capital I LLC	40,969	2.1%
6	Star Asia Capital II LLC	40,969	2.1%
6	Star Asia Capital III LLC	40,969	2.1%
6	Star Asia Capital IV LLC	40,969	2.1%
10	JP Morgan Chase Bank 385771	29,081	1.5%
合計		845,784	44.0%

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

# 業績推移

(単位:百万円)

	第10期 (2021/1期) 実績	第11期 (2021/7期) 実績	第12期 (2022/1期) 実績	第13期 (2022/7期) 実績	第14期 (2023/1期) 実績	第15期 (2023/7期) 予想 (※1)	第15期 (2023/7期) 実績	第15期 対予想 比較
賃貸事業収益	5,648	5,536	5,890	6,060	6,463	6,576	6,503	△72
オフィス賃料	1,895	1,807	1,900	1,974	2,036	2,076	2,077	+0
商業賃料	848	790	842	847	1,038	1,046	1,048	+1
住宅賃料	889	1,023	1,152	1,215	1,225	1,232	1,227	△5
物流賃料	974	909	910	910	914	846	869	+22
ホテル賃料	423	424	425	426	537	515	581	+65
その他賃貸事業関連	616	582	660	686	710	858	700	△157
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,550	1,556	1,629	1,796	1,812	2,126	1,981	△145
NOI	4,097	3,980	4,261	4,263	4,650	4,449	4,521	+72
減価償却費	628	633	682	697	743	760	763	+2
賃貸事業損益	3,469	3,347	3,579	3,565	3,907	3,689	3,758	+69
メザニン関連収入	24	24	22	28	22	22	22	+0
匿名組合出資配当	5	-	46	-	-	-	-	-
有価証券貸借料収入	-	-	-	-	-	-	6	+6
不動産等売却益	993	-	-	-	-	413	414	+0
不動産等売却損	19	-	-	-	-	-	-	-
販管費	1,096	532	560	546	580	598	595	△3
営業利益	3,376	2,838	3,087	3,047	3,349	3,527	3,606	+79
営業外収益	4	3	1	2	1	-	1	+1
営業外費用	469	434	571	489	568	543	534	△8
経常利益	2,911	2,407	2,517	2,560	2,782	2,983	3,073	+90
特別利益	8,891	-	-	-	-	-	-	-
税引前当期純利益	11,802	2,407	2,517	2,560	2,782	2,983	3,073	+90
法人税等	0	0	0	0	0	0	0	-
当期純利益	11,801	2,407	2,516	2,559	2,781	2,983	3,073	+90
1口当たり分配金	1,676円	1,462円	1,478円	1,476円	1,491円	1,552円	1,586円	34円
1口当たりFFO (※2)	1,531円	1,815円	1,787円	1,820円	1,834円	1,732円	1,780円	+48円
内部留保残高 (※3)	9,135	9,095	8,967	8,886	8,802	8,803	8,828	+24

(※1) 2023/3/16 第14期決算短信にて公表 (※2) 第10期の1口あたりFFOは負ののれん発生益を除いて算出しています。

(※3) 内部留保残高は、一時差異等調整積立金及び当期末処分利益の合計額より、各期に係る利益分配金を控除した額を記載しています。

# 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,488,637	3,262,429
信託現金及び信託預金	8,549,954	8,525,306
営業未収入金	147,713	139,180
前払費用	211,249	197,986
未収消費税等	181,189	-
その他	7,000	14,462
流動資産合計	12,585,743	12,139,365
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△114	△114
工具、器具及び備品(純額)	0	0
信託建物	56,299,699	56,821,886
減価償却累計額	△6,169,727	△6,898,692
信託建物(純額)	50,129,971	49,923,193
信託構築物	25,348	25,744
減価償却累計額	△6,646	△7,577
信託構築物(純額)	18,702	18,166
信託機械及び装置	163,565	251,570
減価償却累計額	△35,247	△44,740
信託機械及び装置(純額)	128,318	206,829
信託工具、器具及び備品	125,782	139,432
減価償却累計額	△39,013	△48,732
信託工具、器具及び備品(純額)	86,768	90,699
信託土地	140,397,333	139,857,495
信託建設仮勘定	1,282	33,095
有形固定資産合計	190,762,377	190,129,480
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
その他の関係会社有価証券	-	1,588,015
投資有価証券	400,000	740,000
長期前払費用	330,923	331,220
差入敷金及び保証金	10,359	10,359
その他	533,969	191,122
投資その他の資産合計	1,275,251	2,860,717
固定資産合計	196,119,929	197,072,498
繰延資産		
投資法人債発行費	11,563	10,543
投資口交付費	49,370	36,758
繰延資産合計	60,933	47,301
資産合計	208,766,606	209,259,165

(単位:千円)

	前期 (2023年1月31日)	当期 (2023年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	906,069	995,681
1年内返済予定の長期借入金	15,630,000	14,340,000
未払金	539,516	534,593
未払費用	77,453	75,324
未払法人税等	605	605
未払消費税等	47,405	252,695
前受金	1,019,524	1,236,897
その他	34,899	35,505
流動負債合計	18,255,474	17,471,301
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	80,210,000	81,500,000
預り敷金及び保証金	5,880	4,179
信託預り敷金及び保証金	5,840,152	5,965,643
その他	-	93,578
固定負債合計	87,056,032	88,563,401
負債合計	105,311,507	106,034,702
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	66,123,367	66,123,367
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	8,624,499	8,535,586
任意積立金合計	8,624,499	8,535,586
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	3,043,461	3,340,372
剰余金合計	36,800,179	37,008,177
投資主資本合計	102,923,546	103,131,545
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	531,551	92,917
評価・換算差額等合計	531,551	92,917
純資産合計	103,455,098	103,224,463
負債純資産合計	208,766,606	209,259,165

# 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)	当期 (自 2023年2月1日 至 2023年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	5,995,567	6,048,231
その他賃貸事業収入	467,828	454,964
不動産等売却益	-	414,166
その他の収入	22,857	29,564
営業収益合計	6,486,253	6,946,926
営業費用		
賃貸事業費用	2,556,151	2,744,572
資産運用報酬	424,410	418,486
資産保管及び一般事務委託手数料	40,528	42,395
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	113,204	132,242
営業費用合計	3,136,696	3,340,096
営業利益	3,349,557	3,606,830
営業外収益		
受取利息	56	53
未払分配金戻入	1,476	1,046
補助金収入	-	504
還付加算金	1	315
営業外収益合計	1,534	1,918
営業外費用		
支払利息	372,916	377,649
投資法人債利息	3,500	3,500
融資関連費用	178,507	140,125
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	12,611	12,611
営業外費用合計	568,555	534,906
経常利益	2,782,535	3,073,841
税引前当期純利益	2,782,535	3,073,841
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	2,781,930	3,073,236
前期繰越利益	261,530	267,135
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	3,043,461	3,340,372

# 組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2023年7月31日時点)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	1.5	4.7
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,080	3.1	5.1
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,690	0.9	6.9
	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,290	1.1	5.6
	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	8,400	3.3	4.9
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,260	1.2	6.7
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,500	0.7	4.5
	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,790	1.3	4.0
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,320	3.8	5.4
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,230	0.5	4.0
	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,700	5.8	3.6
	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	2.8	3.7
	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,570	2.4	3.8
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,930	2.1	3.9
	麻布アレックスビル	東京都港区	2,780	2,890	1.4	3.7
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.2	3.6
	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	2,570	1.2	5.0
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.8	3.8
アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,010	0.9	5.2	
アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,250	1.5	4.3	
アーバンセンタ藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	1.1	5.6	
オフィス小計			74,787	83,050	38.5	4.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,200	2.8	7.0
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,310	3.4	5.8
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	1.7	7.4
	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.5	4.1
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	9,500	10,500	4.9	4.2
	商業施設小計			27,754	28,840	14.3

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,950	1.1	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	3.3	4.8
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,540	0.8	5.0
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,570	0.8	4.2
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,200	0.6	4.8
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,730	0.8	5.6
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.6	4.4
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,180	0.9	4.8
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,610	0.7	4.7
	白井ロジマン	千葉県白井市	2,470	2,520	1.3	5.7
	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,470	1.1	5.3
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,110	0.5	5.5
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	0.9	3.6
	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	4,090	1.8	5.4
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,620	1.6	5.3
	アーバンパーク両国	東京都豊田区	1,115	1,310	0.6	4.6
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,100	1.0	4.6
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,250	0.5	4.9
アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,190	0.6	4.8	
住宅小計			37,779	45,710	19.5	4.9
物流施設	岩堀ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,690	3.6	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,330	1.8	5.7
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,950	4.1	5.3
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,230	2.4	4.1
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.7	5.8
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	891	0.4	7.0
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,310	1.4	5.7
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	2,070	0.9	7.9
物流施設小計			29,663	34,021	15.3	5.3

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



# 組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2023年7月31日時点)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,280	1.1	5.5
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,460	0.9	4.3
	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,440	2.0	4.1
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,200	1.7	4.5
	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	1,930	1.0	4.5
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.3	3.9
	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,140	1.6	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,450	1.0	3.6
	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	3,600	3,770	1.9	4.9
		ホテル小計		24,144	23,110	12.4
合計等			194,127	214,731	100.0	4.8

期末鑑定評価額	:	214,731 百万円
帳簿価額総額	:	194,178 百万円
期末含み損益	:	20,552 百万円
1口当たり純資産	:	53,715 円
1口当たり含み損益	:	10,694 円
1口当たりNAV	:	62,824 円
P/NAV倍率	:	0.92

(※1)1口当たりNAV=(期末純資産額+期末含み損益-分配金総額)÷発行済み投資口の総口数  
(※2)P/NAV=投資口価格÷1口当たりNAV(2023年7月31日 投資口価格:57,500 円)

## <メザニンローン債権投資/優先出資証券>

資産番号	銘柄名	資産の種類	帳簿価額 (百万円)	裏付資産		利率等(※2)
				資産名称	所在地	
MEZ-07	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7	社債	400	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books	東京都大田区	基準金利+5.0%
MEZ-08	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 B号	信託受益権	340	センチュリオンホテルグランド赤坂	東京都港区	基準金利+7.3%
TK-03	GSA JP Project 1特定目的会社優先出資証券	優先出資証券	1,588	HAKUSAN HOUSE	東京都文京区	(貸借料:4.0%)
合計			2,328			

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

※2:基準金利 3ヶ月TIBOR

# 組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2023年9月1日以降取得)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
住宅	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	1,010	5.0
	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	864	5.0
	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,720	4.7
	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,140	4.1
	小計		3,791	4,734	4.6
ホテル	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	18,600	4.0
	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	7,040	4.9
	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	5,370	4.9
	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	4,280	5.2
	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,260	6.1
	フィノホテル札幌大通	北海道札幌市	4,200	4,250	4.6
	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	4,390	6.7
	小計		45,400	48,190	4.8
合計等			49,191	52,924	4.8

## <メザニンローン債権投資>

資産番号	銘柄名	資産の種類	取得価格 (百万円)	裏付資産		利率等(※2)
				資産名称	所在地	
MEZ-08	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 A号	信託受益権	430	センチュリオンホテルグランド赤坂	東京都港区	基準金利 + 5.3%
合計等			430			

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

※2:基準金利 3ヶ月TIBOR

# 組入れ不動産と個別物件収支(1)

(単位:千円)

物件番号 物件名	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-06		OFC-08		OFC-09	
	南麻布渋谷ビル		本町橋タワー		西新宿松屋ビル		アーバンセンター渋谷イースト		アーバンセンター横浜ウエスト		博多駅イーストプレイス	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,973百万円		6,065百万円		1,763百万円		2,042百万円		6,320百万円		2,286百万円	
鑑定評価額	3,040百万円		7,080百万円		2,690百万円		3,290百万円		8,400百万円		3,260百万円	
構造・階数	SRC B1/7F		S/SRC B1/21F		SRC B1/9F		S 6F		S・SRC B2/12F		SRC 9F	
所在地	東京都港区		大阪府大阪市		東京都渋谷区		東京都渋谷区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市	
敷地面積	766.11㎡(借地権)		1,274.37㎡		589.94㎡(地上権)		620.42㎡ (うち2.62㎡は隣地地権者からの借地)		1,096.86㎡		1,129.86㎡	
延床面積	4,137.21㎡		15,407.83㎡		5,117.80㎡		1,982.86㎡		12,353.83㎡		6,243.13㎡	
建築時期	1993年6月15日		2010年2月8日		1987年5月28日		1993年7月31日		1994年11月25日		1986年2月24日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	102,768	99,368	250,354	249,203	119,608	120,379	70,716	74,599	235,651	231,766	115,873	118,913
賃貸事業収入	90,117	90,623	214,898	215,411	104,825	108,488	66,970	71,160	211,725	210,792	104,943	107,143
その他賃貸事業収入	12,651	8,745	35,456	33,792	14,783	11,890	3,745	3,438	23,926	20,974	10,929	11,770
不動産賃貸事業費用合計	31,128	28,356	73,322	77,199	38,199	34,504	13,300	14,352	70,952	56,147	29,616	25,078
管理業務費	5,949	6,081	14,425	15,194	7,093	6,977	4,888	4,936	14,802	15,618	8,328	8,352
水道光熱費	7,971	5,793	32,481	31,838	12,785	8,790	3,118	2,275	29,209	17,438	8,937	6,302
公租公課	4,496	4,483	19,807	20,019	3,445	3,401	4,418	4,685	15,952	16,365	7,321	7,715
修繕費	763	672	4,192	7,680	264	1,967	382	1,795	9,640	5,040	2,964	1,766
信託報酬	391	388	400	400	400	400	350	350	400	400	400	400
損害保険料	150	147	465	456	167	164	58	57	487	477	219	213
その他	11,404	10,789	1,550	1,610	14,044	12,803	84	251	460	807	1,444	328
NOI	71,640	71,012	177,032	172,004	81,408	85,874	57,415	60,246	164,699	175,619	86,257	93,834
減価償却費	13,261	13,941	45,454	45,549	10,613	10,813	3,942	3,986	29,879	31,014	12,087	12,919
不動産賃貸事業損益	58,379	57,070	131,577	126,455	70,795	75,061	53,473	56,260	134,819	144,605	74,170	80,915
資本的支出	39,923	1,728	460	6,077	4,057	7,263	1,880	408	47,448	7,464	37,840	4,764
NCF	31,717	69,284	176,571	165,927	77,351	78,611	55,535	59,838	117,250	168,154	48,416	89,069
期末帳簿価額 (百万円)	2,980	2,968	5,596	5,556	1,803	1,799	2,089	2,085	6,294	6,270	2,425	2,417

# 組入れ不動産と個別物件収支(2)

(単位:千円)

物件番号 物件名	OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14		OFC-15	
	日本橋浜町パークビル		アミューズメントメディア学院本館		東神戸センタービル		アミューズメントメディア学院新館		成信ビル		アーバンセンター神田須田町	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,450百万円		2,580百万円		7,440百万円		1,020百万円		11,200百万円		5,350百万円	
鑑定評価額	1,500百万円		2,790百万円		7,320百万円		1,230百万円		11,700百万円		5,440百万円	
構造・階数	SRC 11F		SRC S 8F/B1F		SRC 14F		RC7F		SRC 10F/1B		SRC 10F/1B	
所在地	東京都中央区		東京都渋谷区		兵庫県神戸市		東京都渋谷区		東京都新宿区		東京都千代田区	
敷地面積	319.04㎡(持分割合を乗じた数値)		433.21㎡		8,488.11㎡		203.43㎡		886.93㎡		590.72㎡	
延床面積	2,384.03㎡(持分割合を乗じた数値)		1,892.18㎡		25,740.46㎡		913.71㎡		7,624.66㎡		4,994.70㎡	
建築時期	1992年7月13日		1994年11月2日		1992年1月6日		1999年1月25日		1989年3月31日		1991年10月28日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	39,904	45,126	(*)	(*)	316,441	321,893	(*)	(*)	207,083	198,113	145,353	140,958
賃貸事業収入	39,904	45,126			278,559	283,414			187,065	184,896	135,305	135,273
その他賃貸事業収入	-	-			37,882	38,479			20,017	13,217	10,048	5,684
不動産賃貸事業費用合計	12,932	17,529			131,401	142,937			68,753	84,535	33,911	35,585
管理業務費	678	801			25,114	23,132			18,930	18,394	12,107	11,753
水道光熱費	186	91			43,902	47,211			14,138	9,476	7,998	6,108
公租公課	4,371	4,510			29,028	29,857			21,456	22,779	10,918	11,457
修繕費	379	-			10,066	15,528			10,325	19,732	1,912	5,050
信託報酬	400	400			400	400			350	650	350	650
損害保険料	175	172			954	934			288	283	211	208
その他	6,742	11,553	21,935	25,872	3,264	13,218	412	358				
NOI	26,971	27,596	52,554	52,206	185,040	178,956	20,642	20,587	138,329	113,578	111,441	105,372
減価償却費	2,941	3,061	4,221	4,290	41,679	44,791	1,676	1,676	16,204	19,000	8,903	9,190
不動産賃貸事業損益	24,030	24,535	48,332	47,915	143,360	134,164	18,965	18,911	122,125	94,577	102,538	96,182
資本的支出	5,306	2,709	-	6,542	45,935	117,396	-	-	64,429	108,903	3,508	19,067
NCF	21,664	24,887	52,554	45,663	139,104	61,559	20,642	20,587	73,899	4,674	107,933	86,304
期末帳簿価額 (百万円)	1,449	1,449	2,575	2,577	7,661	7,734	1,033	1,032	11,325	11,415	5,339	5,348

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

# 組入れ不動産と個別物件収支(3)

(単位:千円)

物件番号	OFC-16		OFC-17		OFC-18		OFC-19		OFC-20		OFC-21	
物件名	アーバンセンター神田司町		高田馬場アクセス		麻布アメリックスビル		飛栄九段ビル		アーバンセンター新横浜		ポータル秋葉原	
物件写真												
取得価格(受入価格)	4,590百万円		3,990百万円		2,780百万円		2,400百万円		2,300百万円		1,510百万円	
鑑定評価額	4,570百万円		3,930百万円		2,890百万円		2,400百万円		2,570百万円		1,490百万円	
構造・階数	SRC 8F/1B		SRC 14F/1B		SRC 8F/1B		SRC S 11F/1B		SRC 1F/1B		SRC S 8F	
所在地	東京都千代田区		東京都新宿区		東京都港区		東京都千代田区		神奈川県横浜市		東京都千代田区	
敷地面積	709.52㎡		930.70㎡		601.71㎡		478.27㎡(持分割合を乗じた数値)		700.59㎡		184.76㎡	
延床面積	4,629.27㎡		5,757.14㎡		2,909.80㎡		3,205.72㎡(持分割合を乗じた数値)		5,356.99㎡		1,010.67㎡	
建築時期	1988年1月20日		1994年1月14日		1988年6月30日		1991年9月17日		1992年3月17日		2002年5月31日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	119,634	115,699	111,912	107,193	73,793	72,918	60,731	69,319	85,248	87,471	33,893	33,464
賃貸事業収入	110,043	110,501	100,364	98,124	68,952	68,887	60,731	68,534	74,226	79,706	31,897	32,163
その他賃貸事業収入	9,591	5,198	11,547	9,068	4,840	4,031	-	785	11,021	7,765	1,996	1,301
不動産賃貸事業費用合計	31,748	27,290	38,276	38,731	20,726	26,644	26,592	24,656	32,686	31,225	9,040	9,277
管理業務費	9,608	9,876	13,417	13,085	7,472	7,527	3,421	3,564	9,047	9,943	2,653	2,702
水道光熱費	8,366	6,120	11,259	8,691	4,350	3,051	74	28	8,328	7,047	1,661	1,177
公租公課	7,565	7,917	9,197	9,547	7,817	8,257	6,845	7,206	7,779	8,094	1,578	1,642
修繕費	5,277	1,498	3,043	1,696	466	6,465	357	-	5,511	4,829	1,075	205
信託報酬	400	700	400	600	375	775	500	800	350	650	400	600
損害保険料	204	200	223	219	105	103	189	183	193	190	40	39
その他	326	977	733	4,890	138	463	15,204	12,873	1,476	471	1,632	2,910
NOI	87,886	88,408	73,635	68,461	53,067	46,274	34,139	44,663	52,562	56,245	24,852	24,186
減価償却費	12,723	13,334	10,702	11,044	3,849	4,028	3,934	4,027	13,871	14,782	3,603	3,897
不動産賃貸事業損益	75,162	75,074	62,933	57,416	49,218	42,246	30,205	40,636	38,690	41,463	21,248	20,289
資本的支出	15,633	3,310	8,199	12,957	5,609	879	3,467	-	19,998	53,320	11,553	2,553
NCF	72,252	85,097	65,436	55,504	47,457	45,394	30,672	44,663	32,563	2,925	13,298	21,633
期末帳簿価額 (百万円)	4,738	4,728	4,004	4,005	2,786	2,783	2,390	2,386	2,428	2,467	1,504	1,502

# 組入れ不動産と個別物件収支(4)

(単位:千円)

物件番号	OFC-22		OFC-23		OFC-24	
物件名	アーバンセンター立川		アーバンセンター博多		アーバンセンター藤沢	
物件写真						
取得価格(受入価格)	1,804百万円		2,870百万円		2,054百万円	
鑑定評価額	2,010百万円		3,250百万円		2,200百万円	
構造・階数	RC S 6F/1B		S 8F		SRC 8F/1BC	
所在地	東京都立川市		福岡県福岡市		神奈川県藤沢市	
敷地面積	964.80㎡		656.72㎡		1,005.52㎡	
延床面積	4,659.20㎡		3,566.56㎡		4,392.71㎡	
建築時期	1990年5月30日		2020年8月27日		1991年4月9日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	45,852	51,351	77,043	77,043	77,094	81,570
賃貸事業収入	41,232	47,234	77,043	77,043	66,793	73,506
その他賃貸事業収入	4,619	4,116	-	-	10,301	8,063
不動産賃貸事業費用合計	19,543	32,086	12,363	12,413	14,833	39,451
管理業務費	5,085	5,002	5,140	5,188	4,285	4,918
水道光熱費	4,741	3,511	-	-	8,047	7,609
公租公課	4,547	4,557	6,314	6,424	21	4,185
修繕費	4,351	13,636	119	99	1,670	21,761
信託報酬	400	400	400	400	363	400
損害保険料	142	139	121	119	134	144
その他	275	4,837	268	181	310	431
NOI	26,308	19,265	64,679	64,630	62,260	42,118
減価償却費	5,557	6,454	15,281	15,281	5,942	6,257
不動産賃貸事業損益	20,750	12,810	49,398	49,348	56,318	35,861
資本的支出	27,865	58,304	-	-	1,443	54,100
NCF	△1,557	△39,039	64,679	64,630	60,817	△11,981
期末帳簿価額(注2)(百万円)	1,852	1,904	2,854	2,839	2,147	2,195



# 組入れ不動産と個別物件収支(5)

(単位:千円)

物件番号 物件名	RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-05		RTL-06	
	ラパーク岸和田		シュロアモール筑紫野		西友水口店		バグース池袋西口		あべのnini(商業)	
物件写真										
取得価格(受入価格)	5,400百万円		6,550百万円		3,320百万円		2,984百万円		9,500百万円	
鑑定評価額	5,200百万円		6,310百万円		3,330百万円		3,500百万円		10,500百万円	
構造・階数	RC S 3F		S 2F		S 4F		SRC 8F/2B		RC24F/2B	
所在地	大阪府岸和田市		福岡県筑紫野市		滋賀県甲賀市		東京都豊島区		大阪府大阪市	
敷地面積	39,799.74㎡		121,423.46㎡(内25,321.5㎡は賃借)		19,917.56㎡(うち16,444.53㎡は借地)		264.15㎡		633.90㎡	
延床面積	65,663.02㎡		31,028.62㎡		31,829.71㎡		1,497.45㎡		4,866.82㎡	
建築時期	1994年8月30日		2007年6月22日他		1999年5月31日		1992年11月20日		2012年1月31日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	533,043	528,144	267,243	258,010					201,113	221,344
賃貸事業収入	417,110	414,658	263,274	254,700					201,113	221,344
その他賃貸事業収入	115,932	113,485	3,969	3,309					-	-
不動産賃貸事業費用合計	331,572	347,730	68,231	80,946					18,034	28,028
管理業務費	111,190	118,104	22,715	24,771					1,090	1,200
水道光熱費	150,175	143,934	7,219	5,142	(※)	(※)	(※)	(※)	-	-
公租公課	44,199	44,044	19,796	20,787					3	8,254
修繕費	9,417	20,202	1,372	5,627					81	-
信託報酬	1,850	2,150	350	650					318	350
損害保険料	1,184	1,164	622	611					131	145
その他	13,553	18,128	16,154	23,355					16,410	18,078
NOI	201,470	180,413	199,011	177,063	128,413	121,329	60,943	60,654	183,079	193,315
減価償却費	27,587	29,612	23,314	23,328	26,441	26,592	2,304	2,316	16,639	16,639
不動産賃貸事業損益	173,883	150,801	175,697	153,734	101,972	94,736	58,639	58,337	166,439	176,676
資本的支出	84,181	55,355	-	2,521	-	9,435	-	1,106	-	-
NCF	117,289	125,058	199,011	174,541	128,413	111,894	60,943	59,547	183,079	193,315
期末帳簿価額(注2)(百万円)	5,474	5,499	6,427	6,406	3,221	3,203	3,001	3,000	9,589	9,572

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

# 組入れ不動産と個別物件収支(6)

(単位:千円)

物件番号	RSC-01		RSC-02		RSC-05		RSC-06		RSC-07		RSC-08	
物件名	アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク難波		アーバンパーク護国寺		アーバンパーク柏		アーバンパーク緑地公園	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,045百万円		6,315百万円		1,490百万円		1,460百万円		1,186百万円		1,550百万円	
鑑定評価額	2,950百万円		10,100百万円		1,540百万円		1,570百万円		1,200百万円		1,730百万円	
構造・階数	SRC スレート葺 B1/12F		①RC B1/3F ②RC B1/9F		RC 14F		RC B1F/5F		SRC B1F/8F		RC 8F	
所在地	東京都港区		東京都渋谷区		大阪府大阪市		東京都豊島区		千葉県柏市		大阪府吹田市	
敷地面積	417.67㎡		2,469.06㎡		670.39㎡		942.66㎡(うち50.85㎡を道路として豊 島区に無償提供)		1,597.85㎡		2,804.56㎡	
延床面積	2,564.94㎡		8,261.29㎡		2,776.87㎡		2,451.72㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡	
建築時期	1999年11月29日		①1982年11月15日 ②2006年5月30日		2013年1月9日		1990年2月28日		1997年8月28日		1989年3月10日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	56,193	57,632	197,239	201,243	48,394	45,672	50,593	47,591	38,582	39,291	60,716	60,731
賃貸事業収入	54,268	56,102	186,671	194,689	46,979	44,916	46,637	45,145	37,720	37,772	57,591	57,359
その他賃貸事業収入	1,925	1,529	10,567	6,553	1,415	756	3,956	2,445	861	1,518	3,124	3,372
不動産賃貸事業費用合計	14,085	10,912	41,614	31,984	13,047	14,460	17,697	23,564	8,949	9,861	17,023	15,271
管理業務費	2,287	2,211	9,486	10,291	2,555	3,328	4,213	3,761	2,575	2,473	3,070	2,558
水道光熱費	786	705	4,924	2,971	427	431	2,711	2,771	634	627	2,865	2,627
公租公課	2,937	2,995	11,761	12,211	2,841	2,892	1,914	1,932	2,955	2,959	3,584	3,594
修繕費	3,811	2,919	5,438	2,683	4,097	2,780	5,179	9,421	1,403	2,197	5,214	3,960
信託報酬	350	350	350	350	350	350	400	400	350	350	350	350
損害保険料	74	72	250	237	85	83	67	66	111	108	165	159
その他	3,839	1,658	9,402	3,238	2,689	4,595	3,210	5,211	918	1,144	1,772	2,020
NOI	42,108	46,719	155,624	169,259	35,347	31,211	32,896	24,026	29,633	29,430	43,692	45,460
減価償却費	5,200	5,214	12,812	12,981	7,874	8,021	6,041	5,909	7,622	7,662	8,392	8,758
不動産賃貸事業損益	36,908	41,505	142,812	156,277	27,472	23,189	26,854	18,117	22,011	21,767	35,300	36,701
資本的支出	1,362	3,315	4,330	4,041	1,881	1,353	-	801	750	135	4,498	8,520
NCF	40,746	43,404	151,294	165,217	33,466	29,858	32,896	23,225	28,883	29,294	39,194	36,940
期末帳簿価額 (百万円)	2,064	2,062	6,339	6,330	1,475	1,469	1,494	1,489	1,216	1,209	1,580	1,580

# 組入れ不動産と個別物件収支(7)

(単位:千円)

物件番号	RSC-09		RSC-10		RSC-11		RSC-12		RSC-13		RSC-14	
物件名	アーバンパーク高円寺		アーバンパーク市ヶ尾		アーバンパーク行徳		白井ロジュマン		アーバンパーク関目		アーバンパーク今里	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,167百万円		1,810百万円		1,430百万円		2,470百万円		2,150百万円		993百万円	
鑑定評価額	1,180百万円		2,180百万円		1,610百万円		2,520百万円		2,470百万円		1,110百万円	
構造・階数	RC 4F		RC SF/1B		SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F	
所在地	東京都杉並区		神奈川県横浜市		千葉県市川市		千葉県白井市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積	988.26㎡		1,758.84㎡		1,122.57㎡		11,485.06㎡(持分割合を乗じた数値)		2,346.39㎡		1,803.70㎡	
延床面積	1,524.34㎡		5,243.85㎡		3,397.95㎡		22,448.08㎡(持分割合を乗じた数値)		8,190.11㎡		4,862.83㎡	
建築時期	1987年10月13日		1998年7月10日		1995年3月1日		1995年5月9日		1989年8月18日		1991年12月20日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	36,134	36,106	59,082	60,074	37,005	37,816	143,014	141,678	87,176	88,077	39,327	39,316
賃貸事業収入	33,953	33,686	56,751	57,728	35,431	36,063	135,266	134,474	84,982	85,405	39,207	38,664
その他賃貸事業収入	2,181	2,419	2,331	2,346	1,573	1,753	7,748	7,204	2,194	2,672	120	652
不動産賃貸事業費用合計	9,049	12,002	14,047	12,706	8,763	9,573	62,070	69,155	24,197	26,520	12,764	13,149
管理業務費	2,303	2,241	3,188	3,612	1,950	2,054	6,057	6,081	9,859	9,989	4,076	3,817
水道光熱費	1,661	1,688	1,919	1,473	1,282	1,030	32	71	2,145	2,645	389	334
公租公課	1,027	1,062	3,963	3,962	2,170	2,192	13,920	13,913	5,294	5,302	3,204	3,202
修繕費	2,392	4,340	3,371	2,104	1,588	2,132	12,695	16,429	4,638	5,189	3,711	3,480
信託報酬	400	400	400	400	400	400	750	1,050	375	775	375	775
損害保険料	50	50	147	144	97	95	828	807	286	281	145	142
その他	1,213	2,218	1,057	1,010	1,274	1,668	27,785	30,800	1,598	2,337	862	1,397
NOI	27,084	24,104	45,035	47,368	28,241	28,243	80,944	72,523	62,978	61,556	26,562	26,166
減価償却費	2,970	2,979	5,628	6,293	4,386	4,411	19,323	19,392	13,052	13,759	5,243	5,352
不動産賃貸事業損益	24,114	21,124	39,407	41,074	23,855	23,832	61,621	53,131	49,925	47,797	21,319	20,814
資本的支出	-	529	21,497	2,048	951	1,533	1,624	1,263	24,366	3,111	2,191	567
NCF	27,084	23,574	23,538	45,319	27,289	26,710	79,319	71,260	38,612	58,445	24,371	25,599
期末帳簿価額 (百万円)	1,184	1,182	1,926	1,922	1,503	1,500	2,379	2,361	2,205	2,194	969	965

# 組入れ不動産と個別物件収支(8)

(単位:千円)

物件番号	RSC-15		RSC-16		RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20	
	物件名											
物件写真												
取得価格 (受入価格)	1,740百万円		3,506百万円		3,160百万円		1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円	
鑑定評価額	1,990百万円		4,090百万円		3,620百万円		1,310百万円		2,100百万円		1,250百万円	
構造・階数	RC 8F		RC 5F		RC 6F		SRC 9F		RC 5F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F	
所在地	東京都渋谷区		神奈川県横浜市		神奈川県横浜市		東京都墨田区		神奈川県川崎市		神奈川県川崎市	
敷地面積	464.09㎡		12,544.61㎡		10,216.95㎡		669.98㎡		2,624.51㎡		1,239.53㎡	
延床面積	1,418.03㎡		15,708.08㎡		10,918.37㎡		2,351.42㎡		5,029.52㎡		2,039.17㎡	
建築時期	2017年9月4日		1994年2月17日		1992年3月24日		1997年10月31日		1988年8月23日		2021年6月10日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	41,285	39,871	144,047	146,106	128,477	127,538	36,296	36,737	62,723	63,570	32,783	32,976
賃貸事業収入	40,895	39,005	137,549	138,712	122,666	120,428	35,942	35,889	59,373	59,093	32,183	30,814
その他賃貸事業収入	389	866	6,498	7,394	5,811	7,109	354	848	3,349	4,477	599	2,162
不動産賃貸事業費用合計	6,755	8,838	38,463	53,528	41,053	42,394	7,155	9,503	21,502	28,351	5,908	8,330
管理業務費	2,260	2,273	13,103	13,297	11,267	10,989	2,553	3,165	4,185	4,038	1,373	1,684
水道光熱費	302	333	3,313	1,260	2,309	1,098	570	441	1,079	708	55	47
公租公課	1,655	2,033	10,790	10,766	8,813	8,796	1,851	1,880	3,404	3,466	1,605	1,605
修繕費	498	922	5,914	20,039	10,462	14,101	1,684	2,729	9,856	10,360	535	1,237
信託報酬	400	600	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
損害保険料	50	49	421	411	338	327	74	72	151	148	52	51
その他	1,587	2,626	4,519	7,353	7,460	6,680	21	814	2,424	9,228	1,886	3,304
NOI	34,530	31,032	105,584	92,578	87,424	85,144	29,140	27,233	41,220	35,218	26,874	24,646
減価償却費	4,393	4,393	13,330	13,911	12,528	12,629	2,518	2,612	6,014	6,681	4,523	4,527
不動産賃貸事業損益	30,136	26,639	92,253	78,666	74,895	72,515	26,622	24,621	35,206	28,537	22,350	20,119
資本的支出	-	-	33,153	25,590	1,972	12,653	379	3,925	15,928	17,420	-	396
NCF	34,530	31,032	72,430	66,987	85,451	72,491	28,760	23,308	25,291	17,798	26,874	24,250
期末帳簿価額 (百万円)	1,718	1,713	3,631	3,642	3,284	3,284	1,147	1,148	2,094	2,104	1,096	1,091

# 組入れ不動産と個別物件収支(9)

(単位:千円)

物件番号	RSC-21	
物件名	アーバンパーク鶴見	
物件写真		
取得価格(受入価格)	1,113百万円	
鑑定評価額	1,190百万円	
構造・階数	RC 6F	
所在地	神奈川県横浜市	
敷地面積	2,172.70㎡	
延床面積	3,169.13㎡	
建築時期	1994年2月17日	
個別収支	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	(※)	(※)
賃貸事業収入		
その他賃貸事業収入		
不動産賃貸事業費用合計		
管理業務費		
水道光熱費		
公租公課		
修繕費		
信託報酬		
損害保険料		
その他		
NOI	28,563	25,688
減価償却費	2,726	2,768
不動産賃貸事業損益	25,837	22,919
資本的支出	1,501	-
NCF	27,061	25,688
期末帳簿価額(百万円)	1,149	1,146

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

# 組入れ不動産と個別物件収支(10)

(単位:千円)

物件番号	LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05		LGC-07	
	岩槻ロジスティクス		横浜ロジスティクス		船橋ロジスティクス		原木ロジスティクス		所沢ロジスティクス		船橋西浦ロジスティクスⅡ	
物件写真												
取得価格(受入価格)	6,942百万円		3,560百万円		7,875百万円		4,700百万円		1,300百万円		821百万円	
鑑定評価額	7,690百万円		4,330百万円		8,950百万円		5,230百万円		1,550百万円		891百万円	
構造・階数	S 亜鉛メッキ鋼板葺5F		RC 8F		1号棟:S 亜鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟:RC		RC・S 5F		S 2F		R 4F	
所在地	埼玉県さいたま市		神奈川県横浜市		千葉県船橋市		千葉県市川市		埼玉県所沢市		千葉県船橋市	
敷地面積	15,623.14㎡		10,565.95㎡		19,858.00㎡		6,240.96㎡		8,645.63㎡		3,964.00㎡	
延床面積	29,729.72㎡		18,387.89㎡(休憩所等256.15㎡含む)		38,871.45㎡(1号棟2号棟合計)		12,471.50㎡		5,994.75㎡		6,316.32㎡	
建築時期	2014年10月29日		1994年10月1日		1号棟:1992年9月25日 2号棟:1997年8月5日		2015年8月14日		1999年4月30日		倉庫:1991年3月20日 工場:1972年5月15日 事務所:1986年5月13日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	205,181	200,080	(※)	(※)	269,093	265,877	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入	187,713	187,713			244,264	251,102						
その他賃貸事業収入	17,467	12,367			24,828	14,774						
不動産賃貸事業費用合計	38,074	35,127			62,909	67,205						
管理業務費	6,140	7,219			12,187	11,775						
水道光熱費	17,467	12,367			23,166	15,024						
公租公課	13,448	13,548			21,634	22,146						
修繕費	315	144			3,685	17,136						
信託報酬	350	350			400	400						
損害保険料	352	346			510	499						
その他	-	1,151	1,324	223								
NOI	167,106	164,953	94,956	94,640	206,184	198,671	97,543	69,280	37,569	37,236	26,584	28,796
減価償却費	46,879	46,879	19,832	19,845	28,997	29,704	15,784	15,784	5,962	6,087	4,578	4,620
不動産賃貸事業損益	120,227	118,074	75,124	74,795	177,186	168,967	81,759	53,495	31,606	31,148	22,005	24,175
資本的支出	908	-	-	1,182	12,247	30,521	-	-	6,143	1,848	677	730
NCF	166,198	164,953	94,956	93,458	193,937	168,150	97,543	69,280	31,425	35,388	25,907	28,065
期末帳簿価額(百万円)	6,374	6,327	3,656	3,637	7,714	7,714	4,566	4,550	1,349	1,344	847	843

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。



# 組入れ不動産と個別物件収支(11)

(単位:千円)

物件番号	LGC-08		LGC-09	
物件名	松伏ロジスティクス		船橋ハイテクパーク工場 I	
物件写真				
取得価格(受入価格)	2,755百万円		1,710百万円	
鑑定評価額	3,310百万円		2,070百万円	
構造・階数	RC 3F		S 2F	
所在地	埼玉県北葛飾郡		千葉県船橋市	
敷地面積	11,580.65㎡		13,420.44㎡	
延床面積	19,833.47㎡		8,029.47㎡	
建築時期	1997年3月31日		2003年5月19日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計				
賃貸事業収入				
その他賃貸事業収入				
不動産賃貸事業費用合計				
管理業務費				
水道光熱費	(※)	(※)	(※)	(※)
公租公課				
修繕費				
信託報酬				
損害保険料				
その他				
NOI	79,022	79,343	55,466	48,429
減価償却費	16,457	17,194	5,737	5,737
不動産賃貸事業損益	62,564	62,148	49,729	42,692
資本的支出	10,242	78,104	-	-
NCF	68,780	1,238	55,466	48,429
期末帳簿価額 (百万円)	2,662	2,723	1,681	1,675

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

# 組入れ不動産と個別物件収支(12)

(単位:千円)

物件番号	HTL-01		HTL-02		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06	
	R&Bホテル梅田東		スマイルホテルなんば		レゾナンススタイル東京西葛西		ベストウエスタン横浜		The BREAKFAST HOTEL福岡天神		グランジット秋葉原	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,069百万円		1,750百万円		3,827百万円		3,248百万円		1,970百万円		2,500百万円	
鑑定評価額	2,280百万円		1,460百万円		3,440百万円		3,200百万円		1,930百万円		2,440百万円	
構造・階数	RC 9F		S 9F		SRC 9F/B1F		SRC 9F/B1F		RC 10F		SRC 10F/B1F	
所在地	大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都江戸川区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市		東京都千代田区	
敷地面積	730.26㎡		285.28㎡		1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡	
延床面積	3,945.65㎡		1,711.42㎡		5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡	
建築時期	2000年10月20日		2008年2月6日		1991年3月19日		1987年9月21日		2017年2月20日		2017年9月20日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	65,277	65,212	27,795	40,394	84,600	84,600	80,400	80,400				
賃貸事業収入	65,277	65,212	27,795	40,394	84,600	84,600	80,400	80,400				
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-	-	-				
不動産賃貸事業費用合計	8,009	8,310	4,594	4,118	10,193	25,324	6,811	15,352				
管理業務費	742	742	660	717	1,200	1,200	1,200	1,200				
水道光熱費	6	4	-	-	-	-	-	-	(※)	(※)	(※)	(※)
公租公課	5,528	5,691	2,255	2,313	8,065	8,522	4,584	4,638				
修繕費	1,198	1,345	1,033	442	343	15,022	467	8,655				
信託報酬	350	350	550	550	400	400	400	400				
損害保険料	155	152	71	70	161	158	137	134				
その他	28	24	23	25	23	22	21	324				
NOI	57,267	56,902	23,201	36,275	74,406	59,275	73,588	65,047	48,028	42,278	48,895	48,863
減価償却費	10,785	10,983	12,222	12,290	13,499	14,383	13,109	13,357	8,647	8,647	4,643	4,643
不動産賃貸事業損益	46,481	45,919	10,978	23,985	60,906	44,891	60,478	51,690	39,380	33,630	44,252	44,220
資本的支出	6,869	-	1,819	1,575	14,690	47,977	7,200	2,672	-	-	-	-
NCF	50,398	56,902	21,381	34,700	59,715	11,297	66,388	62,374	48,028	42,278	48,895	48,863
期末帳簿価額 (百万円)	2,093	2,083	1,616	1,605	3,838	3,872	3,202	3,191	1,913	1,905	2,480	2,476

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

# 組入れ不動産と個別物件収支(13)

(単位:千円)

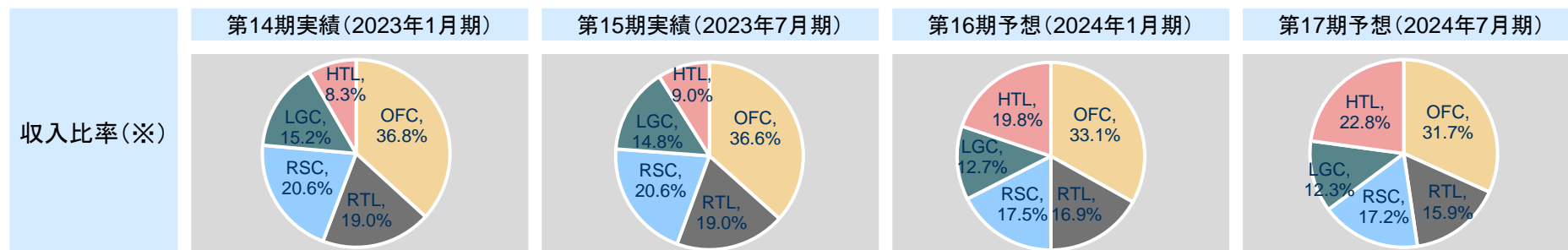
物件番号	HTL-07		HTL-08		HTL-09	
物件名	レンブラントスタイル東京西葛西グラデ		KOKO HOTEL 大阪なんば		あべのnini(ホテル)	
物件写真						
取得価格(受入価格)	3,180百万円		2,000百万円		3,600百万円	
鑑定評価額	3,140百万円		1,450百万円		3,770百万円	
構造・階数	S 8F		RC 9F		RC 24F/B2F	
所在地	東京都江戸川区		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積	657.00㎡		335.31㎡		586.44㎡	
延床面積	2,755.19㎡		2,061.38㎡		7,764.81㎡	
建築時期	2017年2月7日		2017年4月7日		2012年1月31日	
個別収支	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	70,002	70,002	23,638	53,142	(※)	(※)
賃貸事業収入	70,002	70,002	23,638	53,142		
その他賃貸事業収入	-	-	-	-		
不動産賃貸事業費用合計	6,871	6,978	5,259	5,452		
管理業務費	990	990	900	900		
水道光熱費	-	-	-	-		
公租公課	5,220	5,305	3,213	3,347		
修繕費	146	172	222	77		
信託報酬	400	400	350	350		
損害保険料	91	89	65	64		
その他	22	21	508	713		
NOI	63,130	63,023	18,379	47,690	65,728	58,643
減価償却費	10,857	10,857	8,983	8,925	6,885	6,885
不動産賃貸事業損益	52,273	52,165	9,396	38,764	58,843	51,758
資本的支出	-	-	-	-	-	-
NCF	63,130	63,023	18,379	47,690	65,728	58,643
期末帳簿価額 (百万円)	3,110	3,099	1,944	1,935	3,644	3,637

# 組入れ不動産と個別物件収支(15)

## 第15期アセットタイプ別合計

(単位:千円)

個別収支	オフィス		商業施設		住宅		物流施設		ホテル		全体	
	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
不動産賃貸事業収入合計	2,377,116	2,383,090	1,227,438	1,233,536	1,333,996	1,337,505	985,459	964,998	539,385	584,065	6,463,396	6,503,195
賃貸事業収入	2,148,351	2,190,554	1,107,536	1,116,740	1,278,994	1,281,422	921,299	875,448	539,385	584,065	5,995,567	6,048,231
その他賃貸事業収入	228,765	192,535	119,901	116,795	55,002	56,082	64,159	89,550	-	-	467,828	454,964
不動産賃貸事業費用合計	724,288	771,943	454,518	500,759	370,507	409,890	196,416	192,559	66,759	106,064	1,812,490	1,981,218
管理業務費	174,635	175,417	137,456	146,536	88,637	90,492	32,644	32,393	8,030	8,076	441,402	452,917
水道光熱費	212,993	176,505	157,395	149,077	28,041	21,672	63,936	42,056	6	4	462,373	389,316
公租公課	179,051	189,611	78,469	87,763	86,208	87,278	78,762	77,638	35,754	50,708	458,246	493,000
修繕費	62,987	109,612	12,249	34,040	82,942	110,658	11,665	28,789	3,411	25,715	173,257	308,817
信託報酬	8,230	10,563	3,418	4,250	7,650	8,950	3,350	3,340	3,518	3,550	26,166	30,653
損害保険料	4,639	4,560	2,508	2,482	3,483	3,394	1,907	1,814	1,059	1,071	13,598	13,322
その他	81,750	105,672	63,020	76,608	73,544	87,444	4,150	6,525	14,978	16,938	237,444	293,190
NOI	1,652,828	1,611,146	772,919	732,776	963,489	927,614	789,042	772,439	472,626	478,000	4,650,905	4,521,977
減価償却費	266,332	279,344	96,286	98,489	144,583	148,260	146,823	146,285	89,635	90,973	743,661	763,353
不動産賃貸事業損益	1,386,495	1,331,802	676,632	634,286	818,906	779,353	642,218	626,153	382,990	387,026	3,907,244	3,758,623
資本的支出	344,563	467,754	84,181	68,418	116,389	87,205	30,218	112,387	30,579	52,225	605,932	787,991
NCF	1,308,264	1,143,392	688,737	664,357	847,099	840,409	758,824	660,052	442,046	425,774	4,044,973	3,733,985
期末帳簿価額 (百万円)	75,282	75,470	27,713	27,683	38,460	38,399	29,541	28,818	23,844	23,805	194,843	194,178



(※)不動産賃貸事業収入合計の総額に対する各アセットの不動産賃貸事業収入合計の比率を記載しています。

- P.3 (注1) 「資産規模」は、取得(予定)価格ベース(但し、さくら総合リート投資法人(以下「さくら総合リート」といいます。))との間で2020年8月1日を効力発生日として成立した合併により、さくら総合リートから承継した物件については本投資法人への受入価格ベース。以下同じです。)で、「HAKUSAN HOUSE」を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する特定目的会社が発行した優先出資証券(以下「本優先出資証券」といいます。)を含み、本資料の日付現在本投資法人が保有しているメザンローン債権を除いて算出しています。以下同じです。
- P.3 (注2) 「時価総額」は、2023年8月31日時点の終値に、同日時点の発行済投資口数を乗じて算出しています。
- P.3 (注3) 「平均築年数」は、保有する各不動産等の築年数を取得価格で加重平均して算出した数値をいいます。  
(\*) 「築年数」は、新築年月日(「アーバンパーク代官山」を除き、主たる建物の登記簿上の新築年月日によります。「アーバンパーク代官山」は2棟で構成されていますが、築年が古い方の棟の新築年月日によっています。)から2023年1月末日までの期間を算出しています。
- P.6 (注1) 「鑑定NOI利回り」は、保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- P.7 (注1) 「物件数」は、不動産等(注2)の数であり、本優先出資証券及びメザンローン債権を除いて算出しています。以下同じです。
- (注2) 「不動産等」とは、不動産及び不動産を対象とした信託受益権をいいます。以下同じです。
- (注3) 「平均築年数」は、「2023年1月期末」においては、2023年1月期末(第14期末)現在の各保有資産の築年数を取得価格で加重平均した数値を、「譲渡資産」においては、譲渡資産(本資料の日付現在譲渡済みの「船橋ハイテクパーク工場Ⅱ」、「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」をいいます。以下同じです。)について、各資産の築年数を取得価格で加重平均した数値を、「取得(予定)資産」においては、本優先出資証券を除き、取得予定資産の築年数を取得予定価格で加重平均した数値を、「公募増資後」においては、本優先出資証券を除き、本取組み後の取得(予定)資産(譲渡(予定)資産を除く2023年1月期末(第14期末)現在の各保有資産及び取得予定資産をいいます。以下同じです。)の築年数を取得(予定)価格で加重平均した数値を、それぞれいいます。「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2023年5月末日までの期間を算出しています。なお、2023年5月末日現在で未竣工の取得(予定)資産の築年数は0年としています。以下同じです。
- (注4) 「平均鑑定NOI利回り」は、「2023年1月期末」においては、2023年1月期末(第14期末)現在で保有する不動産等に係る取得価格の合計に対する、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、「譲渡資産」においては、各譲渡資産の取得価格の合計に対する、各譲渡資産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、「取得(予定)資産」においては、本優先出資証券を除き、取得(予定)資産の取得(予定)価格の合計に対する、各取得(予定)資産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、「本取組み後」においては、本優先出資証券を除き、本取組み後の取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の合計に対する、各取得(予定)資産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、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「償却後平均鑑定NOI利回り」は、「2023年1月期末」においては、2023年1月期末(第14期末)現在で保有する不動産等に係る取得価格の合計に対する、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2023年1月期(第14期)実績の減価償却費の2倍の数値を減じた金額の合計値の比率を、「譲渡資産」においては、各譲渡資産の取得価格の合計に対する、各譲渡資産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2023年1月期(第14期)実績の減価償却費の2倍の数値を減じた金額の合計値の比率を、「取得(予定)資産」においては、本優先出資証券を除き、取得(予定)資産の取得予定価格の合計に対する、各取得(予定)資産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)から本資産運用会社において想定した減価償却費を減じた金額の合計値の比率を、「公募増資後」においては、本優先出資証券を除き、本取組み後の取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の合計に対する、各取得(予定)資産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、2023年1月期(第14期)実績の減価償却費の2倍の数値又は本資産運用会社において想定した減価償却費を減じた金額の合計値の比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

- P.19 (注1) 2023年3月16日付で現テナントとの間で増築を前提とした建物賃貸借契約変更(予約)契約を締結し、2023年4月28日付で増築に係る工事請負契約の締結を決定しました。更に、追加での増築要望があり、これを受け2回目の建物賃貸借契約変更(予約)契約を2023年7月19日付で締結し、2023年7月25日付で追加の増築に係る工事請負契約の締結を決定しました。
- (注2) 「船橋ハイテクパーク工場 I」の「増築棟(2か所のうち1か所)完成予想図」は、増築棟(2か所のうち1か所)の竣工後の建物を想定して作成した外観イメージを記載しています。この外観イメージは、本資料の日付現在施工中の計画に関するものであり、実際に完成した建物とは異なる可能性があります。
- (注3) 増築前の「総賃貸可能面積」は増築前の建物賃貸借契約書に、増築後の「総賃貸可能面積」は2023年7月19日付で締結した2回目の建物賃貸借契約変更(予約)契約に基づき記載しています。
- (注4) 「容積率」は、延床面積(容積対象床面積)を敷地面積で除して算出しています。なお、「容積率」算定のベースとなる増築前の延床面積及び増築後の延床面積は、建物増築に伴う計画変更確認申請書(建築物)上の建築物全体の面積です。
- (注5) 「取得価格」は、本投資法人の「船橋ハイテクパーク工場 I」に係る増築前の取得価格を100とし、増築後(予定)の数値は、当該取得価格に増築に係る投資見込額(一定の予備費を含みます。)を加算した額を指数化しています。
- (注6) 「月額賃料指数」は、本資料の日付現在の月額賃料を100とし、増築後(予定)の数値は、2023年7月19日付で締結した2回目の建物賃貸借契約変更(予約)契約に記載された賃料を指数化しています。
- P.21 (注1) ホテル7物件の変動賃料は、各ホテル7物件において、 $GOP \times 85\%$ となる金額が各ホテル7物件において定められた固定賃料を上回った場合に発生します。
- P.27 (注1) スターアジアグループ運用中物件については、ホテル7物件(取得資産)を除き、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。
- (注2) スターアジアグループが運用中の物件の「鑑定評価額」は、スターアジアグループ運用中物件(2019年6月末日現在においては、同時点においてスターアジアグループが保有する各資産のうち、不動産等であって、かつ、同時点における本投資法人の保有資産、同時点において本投資法人が優先交渉権を保有していた資産及びポラリスが保有する資産のいずれにも該当しないものをいい、2023年5月末日現在においては、同時点においてスターアジアグループが保有する各資産のうち、不動産等であって、かつ、同時点における本投資法人の保有資産、同時点において本投資法人が優先交渉権を保有していた資産及びポラリスが保有する資産のいずれにも該当しないものをいいます。なお、ホテル7物件(取得予定資産)及び本投資法人が新たに優先交渉権を取得した12物件(以下「優先交渉権取得物件(ホテル12物件)」といいます。)を含みます。以下同じです。)の各時点における直近の鑑定評価書に記載された評価額に基づき算出しています。
- (注3) 「ポラリス比率」は、優先交渉権取得物件(ホテル12物件)の鑑定評価額の合計に対する、「ポラリス」がホテルの管理及び運営を行っている物件の鑑定評価額の合計の比率をいいます。
- P.32 (注1) 「構造/階数」は、主たる建物について登記簿上表示されている構造及び階数を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、本資料の日付現在建物が未竣工の場合には、確認済証に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。以下同じです。
- (注2) 「延床面積」は、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。なお、本資料の日付現在建物が未竣工の場合には、確認済証に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。以下同じです。
- (注3) 「建築時期」は、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。なお、本資料の日付現在建物が未竣工の場合には、本資料の日付現在の竣工予定の日を記載しており、今後変更される可能性があります。以下同じです。
- (注4) 「銀座アドレス」とは、全J-REITが保有している「ホテル」用途物件のうち、住居表示に「東京都中央区銀座」を含むものをいいます(なお、全J-REITが保有している「ホテル」用途物件については、2023年6月末日現在までの各J-REIT公表情報に基づきます。)



- P.39 (注1) 「GRESBリアルエステイト評価」とは、ESGに関連する取組みを様々な角度から評価し、参加者の相対評価として5段階で付与されるものです。GRESBは、不動産会社、ファンドの、環境・社会・ガバナンス(ESG)配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則(PRI)を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。
- P.40 (注1) 「GHG」とは、Greenhouse Gasの略語で、温室効果ガスを指します。本資料に示すScope 2(他社から供給された電気、熱・蒸気の使用に伴う間接排出)の排出量は、マーケット基準の排出係数を用いて算出しています。
- (注2) 「GHG排出量原単位」とは、一単位当たりの活動量から排出されるGHG量を指します。本資料に示すGHG排出量原単位は、稼働月を考慮した延べ面積(m<sup>2</sup>)を一単位として算出しています。
- (注3) 「エネルギー消費原単位」とは、一単位当たりの活動量から排出されるエネルギー消費量を指します。本資料に示すエネルギー消費原単位は、稼働月を考慮した延べ面積(m<sup>2</sup>)を一単位として算出しています。
- P.41 (注1) 環境認証取得比率は、本資料の日付現在において環境認証を取得している物件の延床面積の合計を、保有資産に係る延床面積の合計で除して算出して記載しています。
- (注2) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(「DBJ」といいます。以下同じです。)が創設した認証制度(「本制度」といいます。以下同じです。)による認証です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。2017年8月より、認証は一般財団法人日本不動産研究所で行い、DBJは制度全体を統轄しています。なお、本制度の評価は、5段階(★～★★★★★)で表示されます。
- (注3) 「BELS評価」とは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は5段階(★★★★★～★)で表示されます。
- (注4) 「CASBEE認証」とは、CASBEE不動産を初めとする複数の評価手法の総称であり、本投資法人が認証を取得した「CASBEE不動産」は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「1.エネルギー/温暖化ガス」、「2.水」、「3.資源利用/安全」、「4.生物多様性/敷地」及び「5.屋内環境」という5分類の評価項目で点数化され、それにより、「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」又は「Bランク」の格付が付与されます。以下同じです。
- (注5) 「アーバンパーク宮前平」は、2棟の建物(「アーバンパーク宮前平EAST」及び「アーバンパーク宮前平WEST」)から成り、それぞれで認証を取得しています。
- (注6) 「グリーンリース契約」とは、賃貸人と賃借人が協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することを内容に含む賃貸借契約をいいます。

# ディスクレームー

- ・本資料は、スターアジア不動産投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- ・不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるスターアジア不動産投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- ・本資料で提供している情報は、本資料作成日現在においてスターアジア不動産投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- ・本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、スターアジア不動産投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- ・スターアジア不動産投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- ・本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- ・本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面(又は目論見書)等の内容を十分にお読みください。

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

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



■本資料に関するお問い合わせ先

スターアジア投資顧問株式会社

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



取締役兼財務管理部長 菅野 顕子(カンノ アキコ)