



## 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.	分配金実績及び業績予想	5
3.	第14期（2023年1月期）運用状況	10
4.	中期計画の達成にむけて	21
5.	ESGに関連する施策への取組み	29
6.	Appendix	35
7.	注記	58

## 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(1)

## 第14期(2023年1月期)実績

### ◆ 1口当たり分配金実績

予想 1,476円(79円)

実績 **1,491円(44円)**

※ 予想1口当たり分配金は、2022年9月に公表した分配金額  
※ 1口当たり分配金の()内は、内部留保の活用額

### ◆ 1口当たりNAV

第13期末 61,129円

第14期末 **62,264円**

### ◆ 分配金及びNAVサマリー

- ホテルの変動賃料発生分(約29百万円)を当初予想の1口当たり分配金に上乘せ
- その他の当初予想からの収支良化部分については、内部留保
- 1口当たりNAV：1.9%増(13期末対比)
- 期末鑑定評価額：1.2%増(13期末対比)
- 第14期末含み益：19,062百万円  
1口当たり含み益：9,919円

※ 第13期末鑑定額のNAVはについて、第14期中に取得した物件は取得時の鑑定評価額を利用し算出

## 第15期、第16期 予想

### ◆ 1口当たり分配金予想

第15期 **1,552円(0円)**

※ 船橋ハイテクパーク工場Ⅱの売却益含む  
※ 2023年2月1日公表の予想値(修正なし)

第16期 **1,513円(0円)**

※ アーバンパーク護国寺の売却益含む  
※ 取得の蓋然性が高い、HAKUSAN HOUSEに係る優先出資証券からの賃借料含む

### ◆ 第15期、第16期予想の前提

- 資産入替、増築、新規テナント誘致等により、**運用資産ポートフォリオを強化**する期間との位置付け
- オフィス：  
稼働率の向上を目指す(目標：98%程度)
- 商業施設：  
スーパーマーケット誘致は16期末頃を想定
- 住宅：  
稼働率97%程度で安定的推移を想定
- 物流施設：  
増築は16期末頃に完了見込み  
原木ロジスティクス1棟貸へ～収支改善、ダウンタイムなく100%稼働を維持  
1棟貸しへの移行に伴いフリーレント期間発生～売却益により影響を除去
- ホテル：  
テナント(ホテルオペレータ)の営業状況の改善を想定  
～一定の変動賃料を見込む

## 1口当たり分配金ガイダンス

### ◆ 1口当たり分配金予想

巡航分配金想定 1,485円(46円)

修正巡航分配金 **1,500円(46円)**

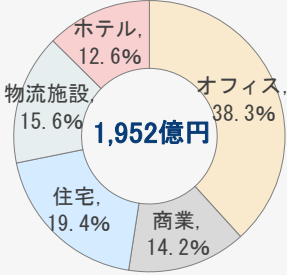
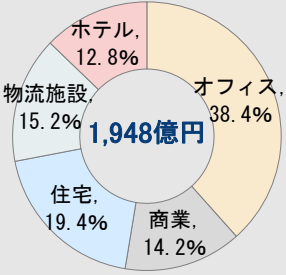
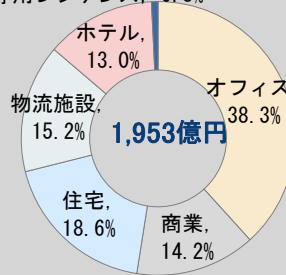
※ 巡航分配金想定は、2022年9月時点で公表した第15期以降の予想数値(下限値)  
※ 修正巡航分配金は、一連のコーポレートアクション後の予想数値

### ◆ ガイダンスの前提

- 現在、検討中の資産入替等の取組み完了後を想定
- オフィス：  
稼働率の一層の向上を見込む
- 商業施設：  
シュロアモール筑紫野において、**スーパーマーケットの誘致完了**～スーパーマーケットの誘致に伴い施設全体の稼働率回復を見込む
- 住宅：  
稼働率95%超で安定的
- 物流施設：  
船橋ハイテクパーク工場Ⅰの**増築完了**  
交渉中の賃料増については織り込み、その他については現状維持
- ホテル：  
**変動賃料**を一定程度見込む
- メザニン他  
投資予定のメザニンローン債権及び優先出資証券について収益として見込む

# 1. エグゼクティブサマリー(2)

## アクティブマネジメントによる運用資産ポートフォリオの変化

	第14期 2023年1月期	第15期 2023年7月期	第16期 2024年1月期									
コーポレートアクション	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 公募増資(第5回)</li> <li>■ 不動産等3物件(総額151億円)取得</li> <li>■ 資産規模:1,952億円</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産入替(第8回)</li> <li>■ 船橋ハイテクパーク工場Ⅱの売却</li> <li>■ メザニンローン債権投資(シリーズ8)一部((B号)取得)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 資産入替(第9回)想定</li> <li>■ アーバンパーク護国寺の売却</li> <li>■ HAKUSAN HOUSE優先出資証券取得(想定)</li> <li>■ メザニンローン債権投資(シリーズ8)一部(A号)取得</li> </ul>									
運用資産数	<table border="1"> <tr><td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">64</td><td style="text-align: center;">不動産等:63</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">メザニン:1</td></tr> </table>	64	不動産等:63	メザニン:1	<table border="1"> <tr><td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">64</td><td style="text-align: center;">不動産等:62</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">メザニン:2</td></tr> </table>	64	不動産等:62	メザニン:2	<table border="1"> <tr><td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">64</td><td style="text-align: center;">不動産等:61</td></tr> <tr><td style="text-align: center;">メザニン:2/優先出資1</td></tr> </table>	64	不動産等:61	メザニン:2/優先出資1
64	不動産等:63											
	メザニン:1											
64	不動産等:62											
	メザニン:2											
64	不動産等:61											
	メザニン:2/優先出資1											
資産規模 ポートフォリオ構成	 <p style="text-align: center;"><b>1,952億円</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>1,948億円</b></p>	 <p style="text-align: center;"><b>1,953億円</b></p>									
東京圏比率(注1)	<b>68.8% / 74.6% (※)</b>	<b>68.7% / 74.5% (※)</b>	<b>68.8% / 74.6% (※)</b>									
ミドルサイズ アセット比率(注2)	<b>98.5%</b>	<b>98.5%</b>	<b>98.4%</b>									
平均築年数(注3)	<b>24.6年</b>	<b>25.1年 (2023年7月末予想)</b>	<b>25.5年 (2024年1月末予想)</b>									
鑑定NOI利回り(注4)	<b>4.4%</b>	<b>4.4%</b>	<b>4.4%</b>									

※ 資産規模は、該当時点で売却済みまたは売却予定の資産を除き、取得済み(予定または想定)の全ての資産の取得価格の合計

※ 東京圏比率:左側はポートフォリオの東京圏比率、右側は売却を前提としている郊外型商業施設を除く東京圏比率

## 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)

2023年1月期分配金及び2023年7月期、2024年1月期の予想分配金

- ◆ 第14期は、当初予想を上回るポートフォリオNOIを計上、**ホテルからの変動賃料分を当初予想に増額して分配**(+15円/口)
- ◆ 第15期及び第16期は資産入替に伴う物件の売却益を計上予定
- ◆ 一連のコーポレートアクション後の巡航1口当たり分配金目標を「ガイダンス」として1,500円と設定

第14期(2023年1月期)  
—実績—

**1,491** 円

予想比 +15円 (+1.0%)

内部留保活用 44円

第15期(2023年7月期)  
—予想—

**1,552** 円

内部留保活用

0円

第16期(2024年1月期)  
—予想—

**1,513** 円

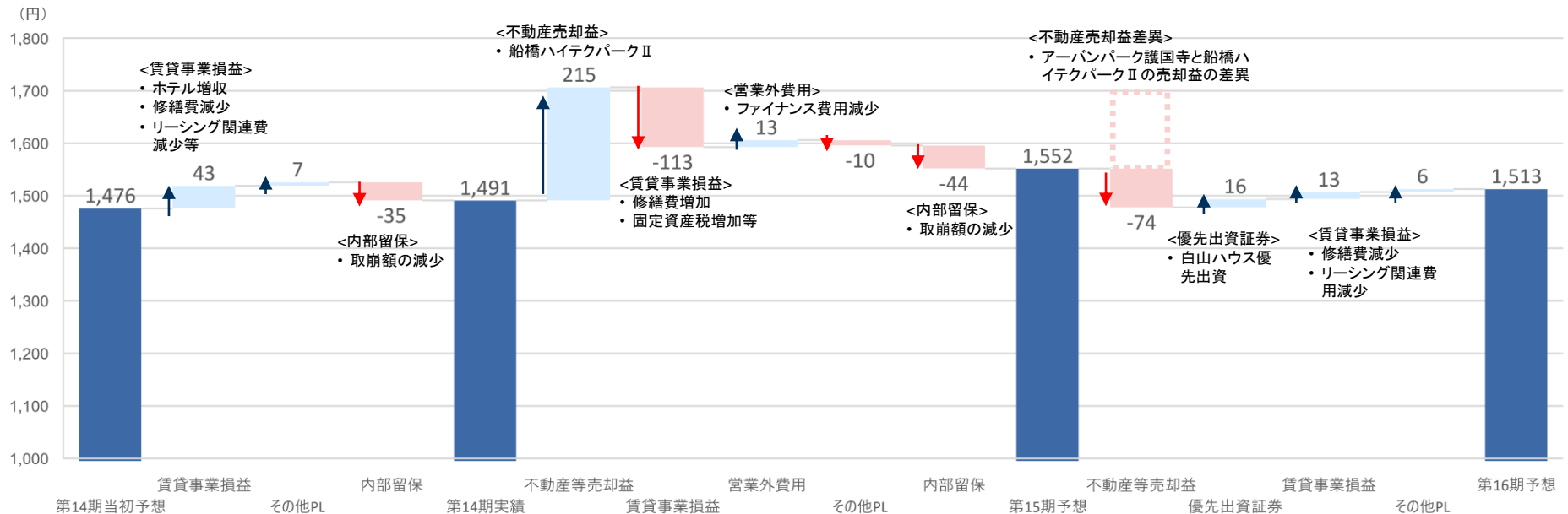
内部留保活用

0円

《1口当たり分配金に係る方針》

- 今回新たに「ガイダンス」として巡航1口当たり分配金を設定
- 下記1口当たり分配金を目指す

ガイダンス **1,500** 円/口



## 2. 分配金実績及び業績予想(2)

2023年1月期の運用状況(サマリー)と2023年7月期及び2024年1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**14期中97.0%以上をキープ**、物流施設の**稼働率上昇**
- ◆ 宿泊需要の回復による、ホテルの**変動賃料収受(約29百万円)**／今後も変動賃料の増加を期待

	第14期(2023年1月期)実績	第15期(2023年7月期)、第16期(2024年1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(2022年7月末:93.7% ⇒ 2023年1月末:94.3%)</li> <li>潜在テナントの動きの活発化は継続、物件によって強弱はあるものの、<b>新規テナントは着実に誘致</b></li> <li>新規契約 <b>12テナント</b>:平均<b>5.2%増額</b>(従前テナントの賃料対比)</li> <li>更新時の賃料増額も実現:7テナント、平均<b>15.9%増</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>潜在テナントの動きが活発化しており、また機動的な賃貸条件の調整等により、<b>稼働率は上昇トレンド</b>を維持する想定</li> <li>リーシング及びフリーレント期間は変化なし</li> <li>第14期以降第15期末にかけて緩やかに稼働率の上昇を見込む／賃料単価の上昇は見込まず</li> </ul>
商業施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>第14期中の賃料未収はなく、<b>収益は安定的に推移</b></li> <li>新規入居2件(137.65㎡)／退去3件(174.19㎡)、影響は極めて限定的</li> <li>新たな賃料の減免要望はなし～継続交渉中1件</li> <li>シュロアモール筑紫野のスーパーマーケット誘致継続協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第15期中に4件の退去予定～解約(予定)面積:1,464.01㎡シュロアモール筑紫野稼働率低下見込み～92.0%</li> <li>シュロアモール筑紫野への<b>集客力の高いスーパーマーケット</b>の誘致交渉継続／スーパーマーケットの誘致と合わせて施設全体の稼働率向上を目指す</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>97.0%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、機動的な賃貸条件の調整により、<b>稼働率を維持(期中平均稼働率:97.0%)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第16期にアーバンパーク護国寺の資産入替を前提とした売却(売却益実現)</li> <li>第14期中の<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14期中の収益は安定的に推移／再契約・契約更新はなし</li> <li>船橋ロジスティクス:長期間空室であったオフィス仕様区画に新規2テナント誘致～稼働率向上:97.8% ⇒ 98.6%(全物流施設平均)</li> <li>船橋ハイテクパーク工場Ⅰの増築推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>第15期に船橋ハイテクパーク工場Ⅱの資産入替による売却(売却益実現)</li> <li>収益は<b>安定的に推移</b>する見込み</li> <li>第15期中に契約期間が終了する3テナントは、現状維持の前提</li> </ul>
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> <li>約定通りに<b>固定賃料を収受</b>(変動賃料のみの「KOKO HOTEL 大阪なんば」を除く7ホテルより)</li> <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29百万円)</b></li> <li>賃料減額要望(1テナント)は取下げ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>国内旅行需要が維持され、海外からの渡航制限の撤廃(一部除く)によるインバウンドの増加傾向継続等によりテナントの業績は更に良化すると想定</li> <li>第15期、第16期において<b>一定の変動賃料を収受</b>する前提</li> </ul>



## 2. 分配金実績及び業績予想(3)

### 第14期(2023年1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／修繕費の削減効果によりNOIは増額(対予想比)
- ◆ 当初予想では見込んでいなかったホテルからの変動賃料分を分配金に上乗せ～当初予想比+15円/口

(単位:百万円)

	第14期 (2023/1期) 予想(※1)	第14期 (2023/1期) 実績	増減額／増減率		主要な差異
<b>賃貸事業収益</b>	<b>6,363</b>	<b>6,463</b>	<b>99</b>	<b>1.6%</b>	
オフィス賃料	2,056	2,036	△20	△1.0%	<b>&lt;賃貸事業収益&gt;</b> ホテル変動賃料 +29百万円 水道光熱費収入 +52.9百万円 解約違約金収入 +6.4百万円 原状回復費収入 +5.3百万円 更新料収入 +4.0百万円  <b>&lt;賃貸事業費用&gt;</b> 水道光熱費 +74.5百万円 修繕費 △35.7百万円 リーシング関連費 △30.3百万円
商業施設賃料	1,035	1,038	3	0.3%	
住宅賃料	1,216	1,225	9	0.8%	
物流賃料	914	914	0	0.1%	
ホテル賃料	503	537	34	6.8%	
その他賃貸事業関連	637	710	72	11.4%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,804	1,812	8	0.5%	
<b>NOI</b>	<b>4,559</b>	<b>4,650</b>	<b>91</b>	<b>2.0%</b>	
減価償却費	734	743	8	1.2%	
<b>賃貸事業損益(償却後NOI)</b>	<b>3,824</b>	<b>3,907</b>	<b>82</b>	<b>2.2%</b>	
CAPEX	628	605	△22	△3.6%	
<b>NCF(NOI-CAPEX)</b>	<b>3,931</b>	<b>4,044</b>	<b>113</b>	<b>2.9%</b>	
メザニン関連収入	24	22	△1	△5.5%	
販管費	585	580	△5	△0.9%	
<b>営業利益</b>	<b>3,263</b>	<b>3,349</b>	<b>86</b>	<b>2.6%</b>	
営業外収益	-	1	1	-	
営業外費用	576	568	△7	△1.4%	
<b>経常利益</b>	<b>2,686</b>	<b>2,782</b>	<b>95</b>	<b>3.6%</b>	
<b>税引前当期純利益</b>	<b>2,686</b>	<b>2,782</b>	<b>95</b>	<b>3.6%</b>	
法人税等	0	0	-	0.0%	
<b>当期純利益</b>	<b>2,686</b>	<b>2,781</b>	<b>95</b>	<b>3.6%</b>	
<b>1口当たり分配金</b>	<b>1,476円</b>	<b>1,491円</b>	<b>15円</b>	<b>1.0%</b>	
<b>1口当たりFFO</b>	<b>1,780円</b>	<b>1,834円</b>	<b>54円</b>	<b>3.0%</b>	
<b>1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)</b>	<b>1,453円</b>	<b>1,519円</b>	<b>66円</b>	<b>4.5%</b>	
<b>内部留保残高</b>	<b>8,735</b>	<b>8,802</b>	<b>66</b>	<b>0.8%</b>	
<b>(参考)1口当たり純利益(※2)</b>	<b>1,397円</b>	<b>1,447円</b>	<b>50円</b>	<b>3.6%</b>	

(※1)第13期決算短信にて公表(2022年9月16日) (※2)当期純利益を発行済投資口数で除して算出



## 2. 分配金実績及び業績予想(4)

### 第15期(2023年7月期)及び第16期(2024年1月期)の業績予想

- ◆ 2022年8月実行の公募増資により新規に3物件を取得、2023年7月期において新規取得3物件がフルに寄与
- ◆ 第16期末にかけてオフィスの緩やかな稼働率上昇を目指す

(単位:百万円)

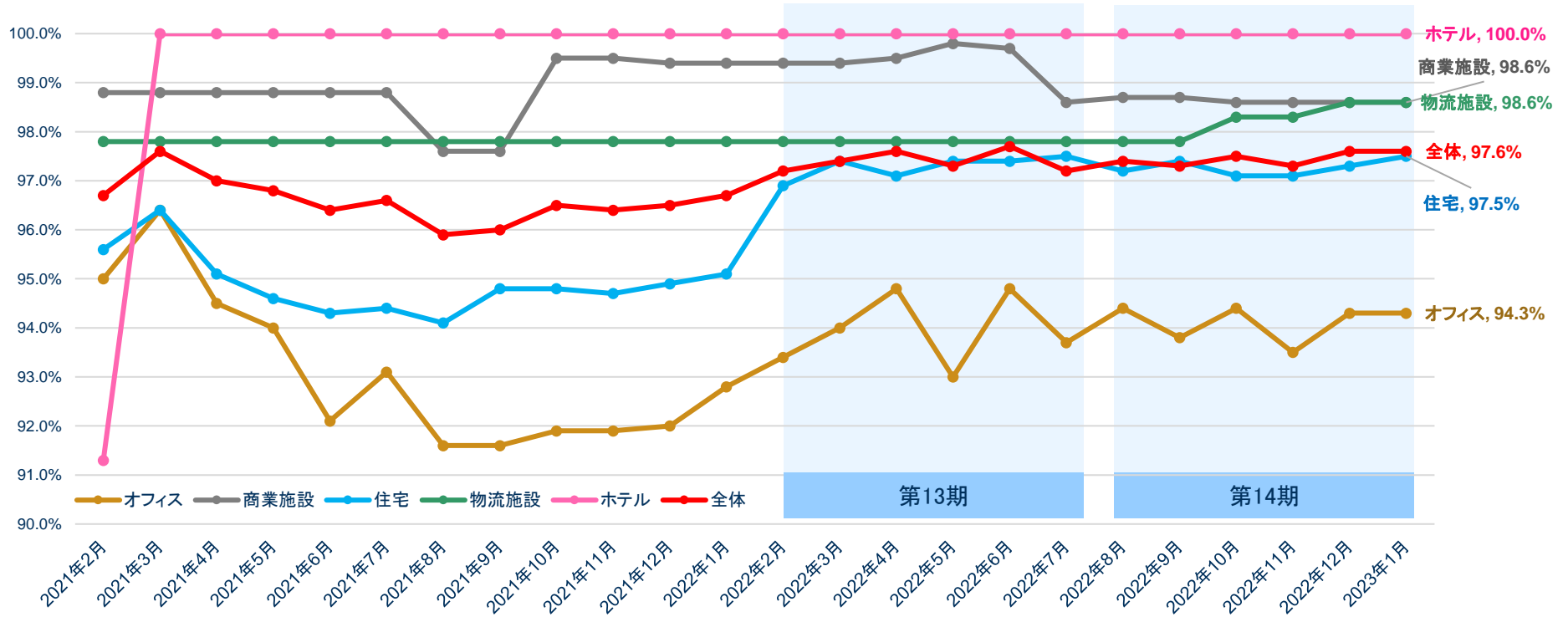
	第14期 (2023/1期) 実績 (A)	第15期 (2023/7期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因 (対第14期実績)	第16期 (2024/1期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因 (対第15期予想)
賃貸事業収益	6,463	6,576	112	1.7%	<賃貸事業収益>	6,550	△26	△0.4%	<賃貸事業収益>
オフィス賃料	2,036	2,076	40	2.0%	【オフィス】	2,112	35	1.7%	【オフィス】
商業施設賃料	1,038	1,046	7	0.8%	アーバンセンター藤沢の運用日数増加 既存物件の空室区画の埋め戻しを想定	1,012	△34	△3.3%	一定の稼働率向上を想定
住宅賃料	1,225	1,232	6	0.5%	【商業施設】	1,198	△34	△2.8%	【商業施設】
物流賃料	914	846	△68	△7.5%	あべのnini(商業施設)の運用日数増加等	877	31	3.7%	シュロアモール筑紫野 △34.5百万円
ホテル賃料	537	515	△21	△4.0%	【物流施設】	535	19	3.8%	【住宅】
その他賃貸事業関連	710	858	147	20.8%	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ売却による減少	813	△44	△5.2%	アーバンパーク護国寺売却による減少等
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,812	2,126	313	17.3%	フリーレント期間による減少 船橋ロジスティクスの稼働率上昇	2,049	△77	△3.6%	【物流施設】
NOI	4,650	4,449	△201	△4.3%	【ホテル】	4,500	51	1.1%	フリーレント期間の減少による増加 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ売却による減少
減価償却費	743	760	16	2.3%	あべのnini(ホテル)の運用日数増加 変動賃料の減少等	786	25	3.4%	【ホテル】
賃貸事業損益	3,907	3,689	△218	△5.6%		3,714	25	0.7%	変動賃料の増加等
CAPEX	605	871	265	43.8%	<賃貸事業関連費用>	1,072	201	23.1%	【その他】
NCF(NOI-CAPEX)	4,044	3,578	△466	△11.5%	水道光熱費 +116.0百万円 修繕費 +98.5百万円	3,428	△150	△4.2%	水道光熱費収入の増加 +36.3百万円 解約違約金収入 △83.9百万円
不動産等売却益	-	413	413	-	2022年8月取得物件の公租公課 +26.4百万円	271	△142	△34.5%	<賃貸事業費用>
メザニン関連収入	22	22	0	△0.4%	リースing関連費 +56.3百万円	34	11	50.2%	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ・護国寺売却 △15.7百万円
優先出資証券貸借料	-	-	-	-		30	30	-	水道光熱費 +41.4百万円 リースing関連費 △59.7百万円 修繕費 △27.1百万円
販管費	580	598	18	3.1%	<不動産売却益>	601	3	0.5%	船橋ハイテクパーク工場Ⅱの売却
営業利益	3,349	3,527	177	5.3%	<販管費>	3,448	△78	△2.2%	物件売却による公租公課(控除対象外消費 費税)増加等
営業外収益	1	-	△1	△100.0%		-	-	-	<営業外費用>
営業外費用	568	543	△25	△4.4%		539	△4	△0.8%	ファイナンスコストの減少
経常利益	2,782	2,983	201	7.2%		2,909	△74	△2.5%	<不動産売却益>
税引前当期純利益	2,782	2,983	201	7.2%		2,909	△74	△2.5%	アーバンパーク護国寺(売却益)ー船橋ハ イテクパーク工場Ⅱ(売却益)
法人税等	0	0	-	0.0%		0	-	0.0%	
当期純利益	2,781	2,983	201	7.2%		2,908	△74	△2.5%	<優先出資証券貸借料>
1口当たり分配金(円/口)	1,491円	1,552円	61円	4.1%		1,513円	△39円	△2.5%	白山ハウス優先出資証券の貸借
1口当たりFFO(円/口)	1,834円	1,732円	△102円	△5.6%		1,781円	49円	2.8%	
1口当たりAFFO(FFO-CAPEX)	1,519円	1,279円	△240円	△15.8%		1,223円	△56円	△4.4%	
内部留保残高	8,802	8,803	0	0.0%		8,804	1	0.0%	
(参考)1口当たり純利益(円/口)(※1)	1,447円	1,552円	105円	7.3%	(※1) 当期純利益を発行済投資口数で除 して算出	1,513円	△39円	△2.5%	

### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況

---

### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(1) ～稼働率の状況～

- ◆ ポートフォリオ(不動産等)全体として、第14期中**97%以上の稼働率を維持**(契約面積ベース)
- ◆ 第15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11期	第12期	第13期	第14期					
	2021年7月末	2022年1月末	2022年7月末	2022年8月末	2022年9月末	2022年10月末	2022年11月末	2022年12月末	2023年1月末
オフィス	93.1%	92.8%	92.8%	94.4%	93.8%	94.4%	93.5%	94.3%	94.3%
商業施設	98.8%	99.4%	99.4%	98.7%	98.7%	98.6%	98.6%	98.6%	98.6%
住宅	94.4%	95.1%	95.1%	97.2%	97.4%	97.1%	97.1%	97.3%	97.5%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	98.3%	98.3%	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	96.6%	96.7%	96.7%	97.4%	97.3%	97.5%	97.3%	97.6%	97.6%

### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(2)

#### ～エネルギーコスト上昇の対応～

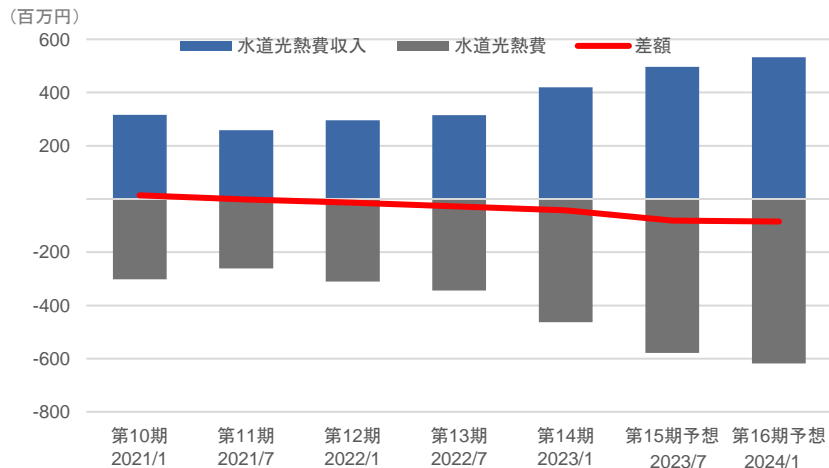
- ◆ 所有者から電気料金を請求しているテナントにおいては、支払電気料金の**増加に連動して請求額が変動**するパススルー等の方式へ転換(2022年5月より対応開始)
- ◆ 第15期以降、電気料金について共用部の負担分は増加する見込みではあるものの、影響は限定的

#### 電気料金の費用負担

	オフィス	商業施設	住宅	物流施設	ホテル
電気料金負担 (詳細)	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1棟貸し(※1)及び区分所有建物を除き、テナントへの請求方法を固定からパススルー等の方式へ移行し、電気料金の上昇を吸収</li> <li>■ 共用部は投資法人負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1棟貸の3物件についてはテナントが直接契約</li> <li>■ 他の2物件は、専有部はテナントの直接契約、共用部は投資法人負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 専有部はテナントが直接契約</li> <li>■ 共用部は投資法人負担</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 1棟貸の5物件(※2)については、テナント直接契約</li> <li>■ 4物件は請求方法を固定からパススルー等の方式へ移行し、水光熱費の上昇を転嫁</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ ホテルオペレーターが直接契約</li> </ul>

※1「アミューズメントメディア学院本館」及び「アミューズメントメディア学院新館」を除く ※2「横浜ロジスティクス」を除く

#### 水光熱費の収支実績と予想



賃貸事業収入に占める水道光熱損益の割合	第13期 実績	第14期 実績	第15期 予想	第16期 予想
	-0.50 %	-0.71 %	-1.34 %	-1.40 %

※ 右記の算式により算出 比率=(水道光熱費収入-水道光熱費支出)÷(賃貸事業収入-水道光熱費収入)

- 水道光熱費支出の上昇に連動して、水道光熱費収入が上昇
- 賃貸事業収入に占める水道光熱費損益の割合は上昇してはいるものの、上記電気料金請求のパススルー等の方式への移行により、上昇幅は一服



### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(3)

#### オフィス① ～第14期(2023年1月期)のテナント異動等～

#### オフィス運用状況

##### <第14期実績>

- テナント入退去: **新規契約面積**(2,661.25㎡) > **退去面積**(2,107.46㎡)  
稼働率: 93.7%(2022年7月末) → 94.3%(2023年1月末)
- 新規テナント誘致: **12テナント**(従前対比平均 **5.2%の賃料上昇**)
- フリーレント: 平均**2.4ヶ月**
- 更新時の賃料増額: **6テナント**(更新前対比平均**0.8%の増額**)
- 更新時の**減額はなし**
- 更新のタイミングではなく、賃貸期間中の増額も実現  
1テナント**10.8%の増額**

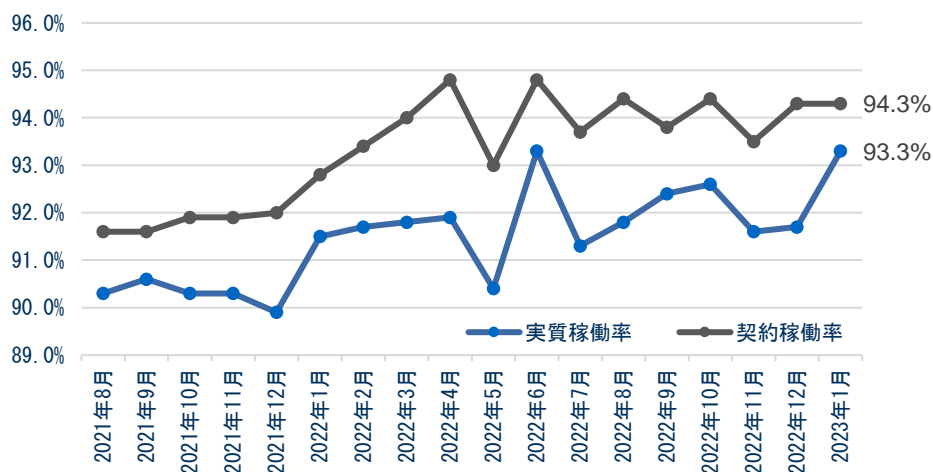
##### <第15期以降の見込み>

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

#### 2023年1月期におけるテナント異動

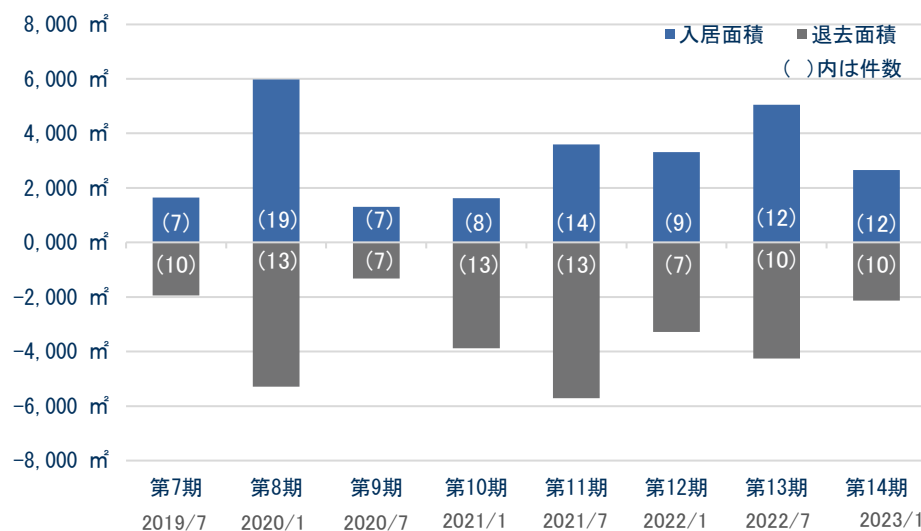
	テナント数	面積(㎡)	
<b>&lt;新規入居&gt;</b>	<b>12</b>	<b>2,661.25</b>	
増額	6	1,801.13	- 賃料平均 <b>5.2%上昇</b> <b>+525千円/月</b>
同額	1	126.31	- フリーレント平均2.4ヶ月
減額	5	733.81	
<b>&lt;更新&gt;</b>	<b>42</b>	<b>15,210.20</b>	
増額	6	1,557.74	- 更新時平均 <b>0.8%増額</b> <b>+571千円/月</b>
据置	36	13,652.46	- 更新時の減額テナントは無し
減額	0	0.00	
<b>&lt;退去&gt;</b>	<b>9</b>	<b>2,107.46</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)



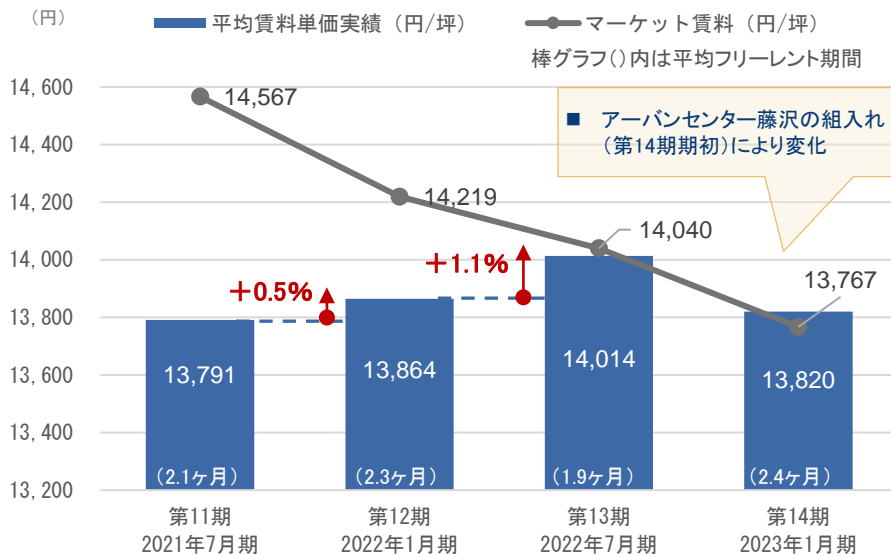




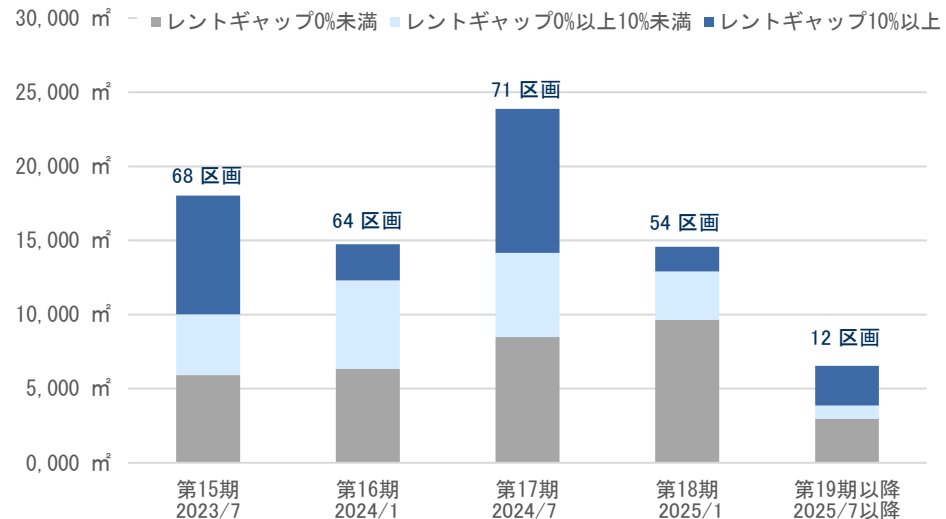
### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(4)

#### 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

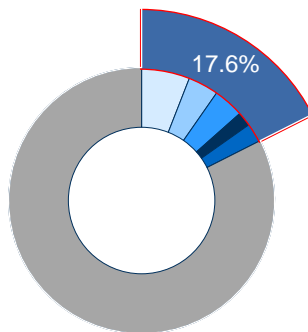


##### オフィステナントの契約更新時期



##### テナント分散の状況

###### <賃料ベース>



- ・ 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	割合
1	本町橋タワー	一般事業会社	5.9%
2	アミューズメントメディア学院本館・新館	学校法人	3.8%
3	アーバンセンター博多	マスターリース	3.8%
4	本町橋タワー(住宅部分)	マスターリース	1.8%
5	アーバンセンター藤沢	一般事業会社	2.3%
合計			17.6%

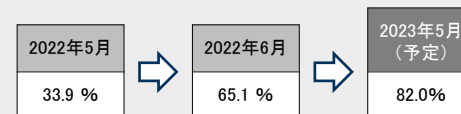
##### リーシング課題への対応

###### 【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

- ・ 新規テナントと覚書締結、2023年5月より1フロア賃貸開始予定 ⇒ 稼働率 82.0%
- ・ 残り1フロア内覧等の実施によりリーシング注力

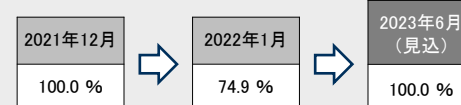


###### 【日本橋浜町パークビル(東京都中央区)】



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

- ・ 区分所有4区画中1区画が空室の状況
- ・ 新規テナント候補より、賃借に係る申込書受領済み



### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(5)

#### 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、**集客力の高いスーパーマーケットの誘致**推進、費用削減策として**借地**(駐車場部分)の**返還**を実施予定

#### 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1月末時点稼働率
都市型	バグース池袋西口	東京都豊島区	1	1,497.45	100.0%
	あべのnini (商業施設)	大阪府大阪市	5	3,481.03	100.0%
郊外型	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	53	40,774.23	99.4%
	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	20	29,950.48	96.3%
			80	99,518.06	98.64%

##### <第14期実績>

- 賃料収入は安定的に推移／下記以外にテナント異動なし、異動の影響は極めて限定的  
テナント異動(ラパーク岸和田):解約 3テナント(174.19㎡)、新規契約 2テナント(137.65㎡)

##### <第15期以降の注力ポイント>

- シュロアモール筑紫野:スーパーマーケットの誘致推進～空き区画への新規テナント誘致

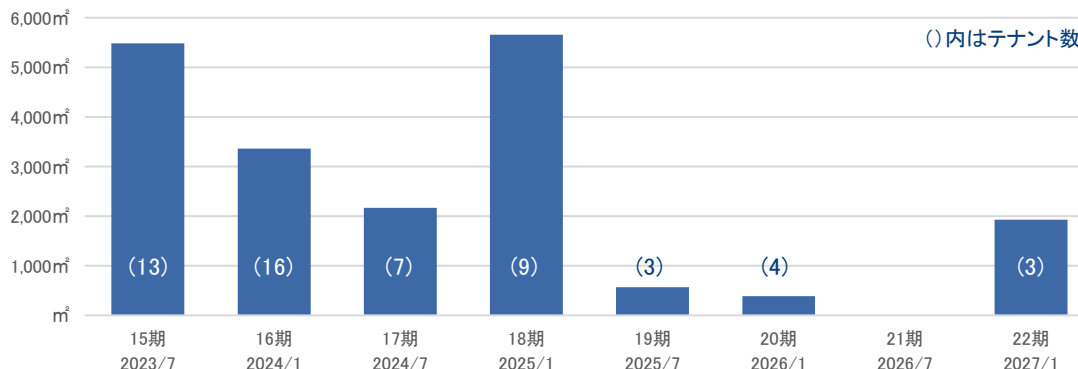
#### シュロアモール筑紫野(事例)



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

- 日々の**集客力が高い**アンカーテナントとなる**スーパーマーケットの誘致**を推進中  
**第16期後半に開業**・賃料発生想定  
スーパーマーケットの開業に合わせ、**稼働率の向上**を目指す(解約により第15期中に92.0%)
- 費用削減策として、借地部分(利用率が低い駐車場部分)の返還を実施予定

#### 商業施設テナント 更新時期(面積ベース)



※ 第22期までに契約期間の満了を迎えるテナントを抽出、第23期以降は、27テナント(契約面積約79,666.95㎡)

#### 地域社会の活性化に貢献する物件運営

- 地域内の他分野の事業者や自治体と連携し、保有不動産の活用により、近隣地域への貢献、地域社会の活性化へ取り組む

##### 「ラパーク岸和田」



春木地区だんじり祭り  
(休憩場所として提供)



令和4年 まちを美しくする  
市民運動推進協議会

### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(6)

#### 住宅

- ◆ 第14期中の稼働率は**平均97%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)の内1物件の売却決定
- ◆ 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

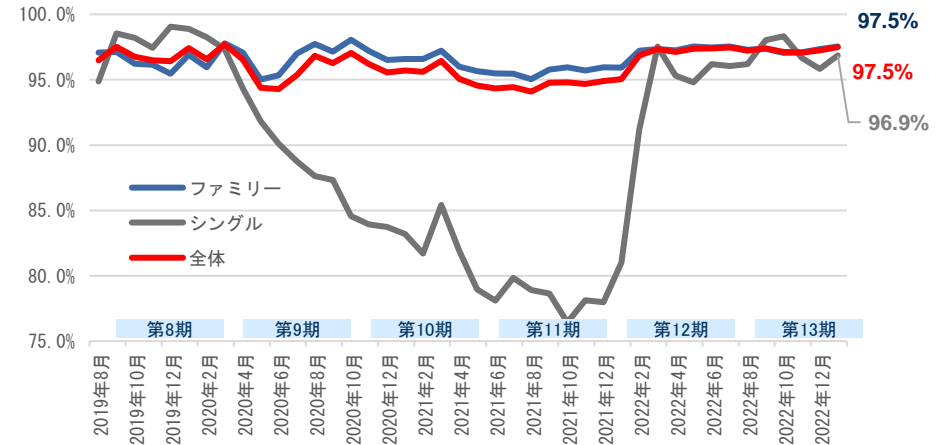
##### <第14期実績>

- テナント入退去: 新規契約面積(6,164.81㎡) > 退去面積(6,135.91㎡)
- 入退去及び賃料動向: 賃料総額(月額) **+1,391,600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	32戸	△186,500円	86戸	+1,299,100円
更新	27戸	0円	247戸	+275,000円
解約	28戸	—	85戸	—

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

#### 稼働率推移



#### テナント満足度向上のための施策例

- 「アーバンパーク溝の口」ドッグラン設置  
敷地内の空きスペースを有効活用し、入居者専用のドッグランに変更。専用の足洗い場、リードフック等を設置し、ペット愛好家への訴求力向上、同時に賃料増額を目指す

< before >

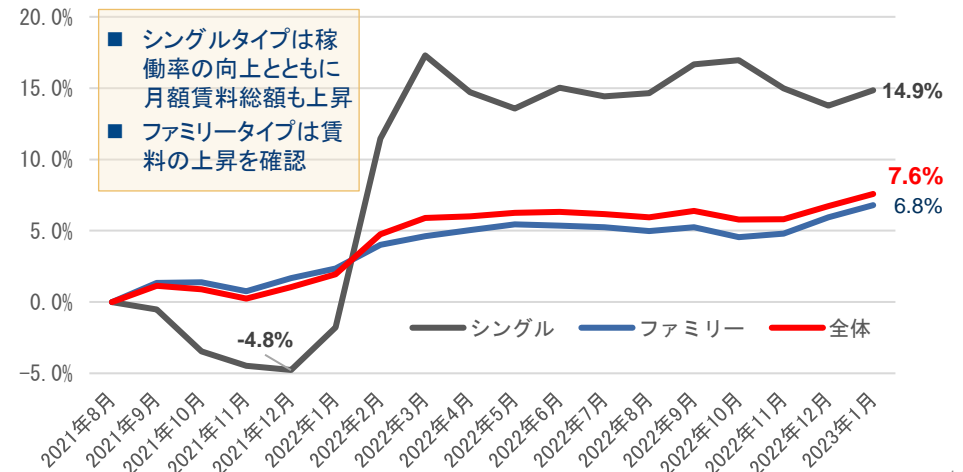


< after >



※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、2021年8月以降物件の異動なし

#### 月額賃料総額の推移(※2)



### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(7)

#### 物流施設

- ◆ 第8回資産入替により1物件売却～売却益を創出予定
- ◆ 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

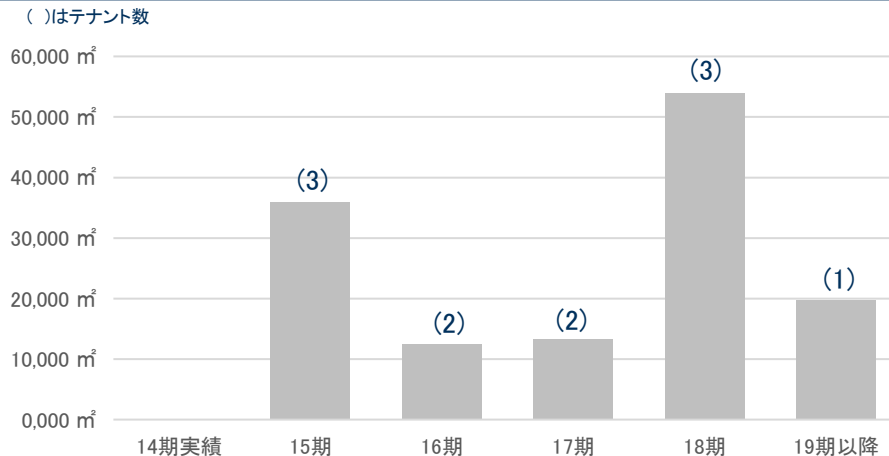
##### <第14期実績>

- **稼働率の向上**: 空室であったオフィス床への新規テナント誘致の実現  
物流施設ポートフォリオ 97.8% → 98.6%

##### <第15期以降の取組み>

- 船橋ハイテクパーク工場Ⅱの売却(資産入替)～**売却益**の実現
- 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ  
**増築を前提とした建物賃貸借契約変更(予約)契約締結**
- 第15期中: 期間満了3テナント(36,038.85㎡)～同条件で更新等(予定)
- 2テナントが使用している1物件について、1テナントの賃貸借契約終了(予定)に伴い1棟貸しへ  
～フリーレント期間を設定するも、巡航で**+7,000千円/年**程度の**収益増**

#### 更新時期



#### 船橋ハイテクパーク工場Ⅰにおける増築

- 増築(収益向上策)の狙い  
未利用容積の活用“増築”を図る～**賃貸収益の増加**を企図
- 増築期間中の賃料収入  
現行の賃貸借契約(現行賃料の支払)は継続～**ダウンタイムなし**
- 進捗状況  
確認申請提出済／賃貸面積増加分: 527.24㎡  
増築部分請負契約協議中
- 建物賃貸借契約変更(予約)契約の概要
  - 増築後は1棟の建物として、現行契約の賃料、賃貸面積及び契約期間等を変更する旨を約定
  - 解約不可期間10年の設定
  - 増築後の想定賃貸面積(注1)は、現行賃貸面積から5.7%増
  - 増築後の想定月額賃料(注2)は、現行月額賃料から20.4%増



### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(8)

#### ホテル

- ◆「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(約29百万円)**
- ◆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(9物件)の状況

##### <第14期の状況>

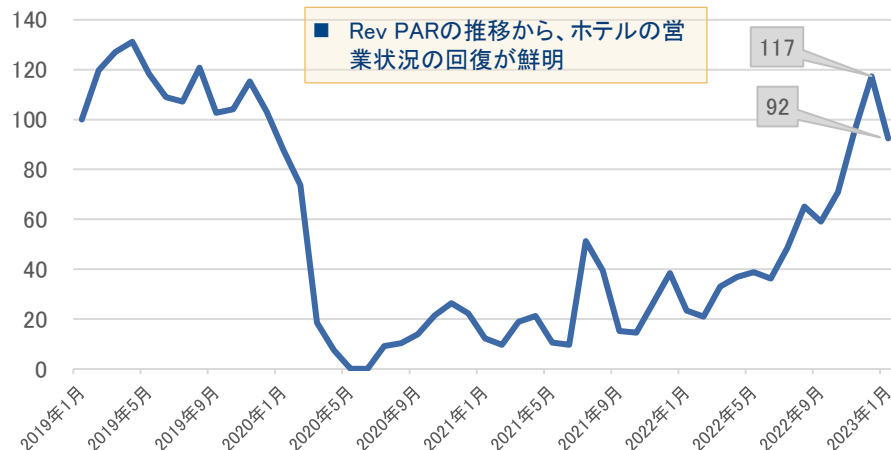
- 固定賃料(約定通り) + 変動賃料(2ホテルより)を収受 ~ 当初予想には見込んでいなかった**変動賃料分を増額して分配**する方針
- 賃料減額要請(1テナントより) ~ 要望取下げ
- 1ホテルは、コロナ禍の影響から閉館中 / 再開時期未定 ~ 賃料は約定通り収受

##### <第15期以降の想定>

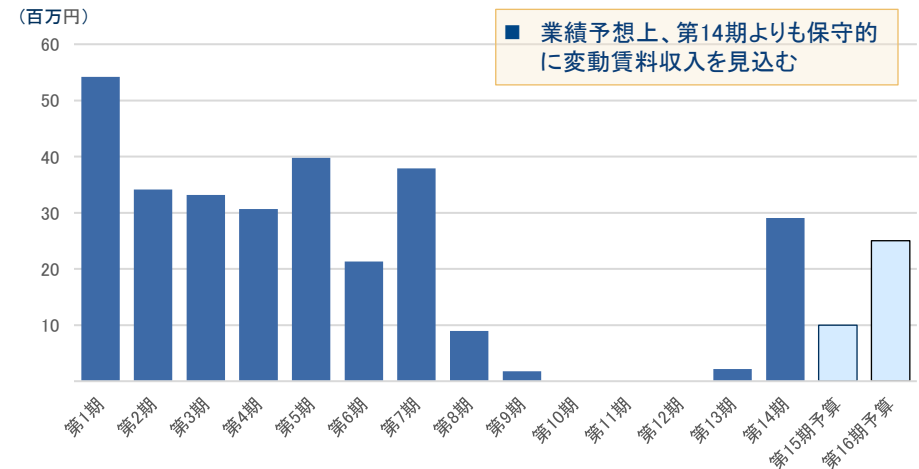
- 固定賃料は約定通りに収受する前提
- ホテルの営業の回復状況から、季節変動要因はあるものの**一定の変動賃料を見込む**
- **6ホテル**において賃料体系に**変動賃料**が組み込まれており、**アップサイドを期待**
- あべのnini(ホテル)のオペレータとは**継続協議中(オペレーターチェンジ)**

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

#### Rev PARの回復



#### 変動賃料の推移(予想含む)



※ 営業状況を把握している7ホテルのRev PARを、2019年1月以降各月ごとに平均し、2019年1月を100として指数化



### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(9) 財務の状況

- ◆ LTV水準の維持、長期化及び金利の固定化が基本方針
- ◆ 借入に際しては、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を図る／借入先の多様化(投資法人債の起債の機会を探る)

#### 借入の状況(※1)

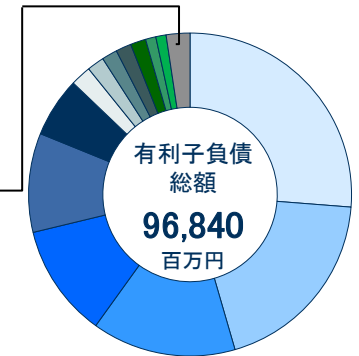
	第13期末 2022年7月	第14期末 2023年1月	2023年 2月末日時点	2023年 3月14日時点
LTV	46.3 %	46.4 %	—	—
有利子負債残高	89,640 百万円	96,840 百万円	96,840 百万円	96,840 百万円
長期負債比率	100.0 %	100.0 %	100.0 %	100.0 %
平均残存年数	3.0 年	2.9 年	3.4 年	3.3 年
平均借入年数	5.1 年	5.1 年	5.1 年	5.1 年
平均調達金利(※2)	0.77 %	0.78 %	0.76 %	0.80 %
固定金利比率	88.4 %	95.1%	83.9 %	95.1 %

(※1)投資法人債を含めた状況を記載しています。

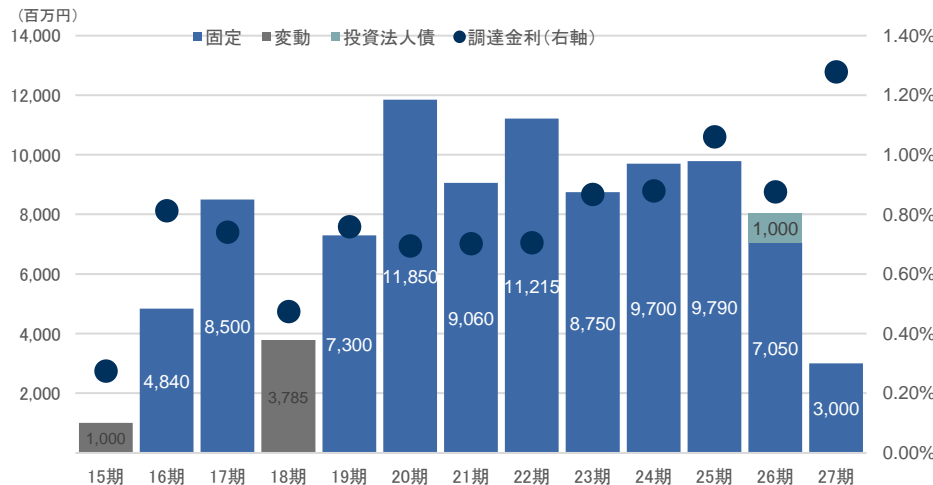
(※2)金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

#### バンクフォーメーション(2023年3月16日時点)

銀行名	比率	銀行名	比率
三井住友銀行	26.2%	紀陽銀行	1.5%
みずほ銀行	19.3%	西日本シティ銀行	1.5%
SBI新生銀行	14.4%	千葉銀行	1.0%
三井住友信託銀行	11.3%	投資法人債	1.0%
あおぞら銀行	9.9%	みずほ信託銀行	0.8%
りそな銀行	6.0%	三十三銀行	0.5%
みなの銀行	2.1%	第一生命保険	0.5%
福岡銀行	1.7%	富国生命保険	0.5%
横浜銀行	1.5%		



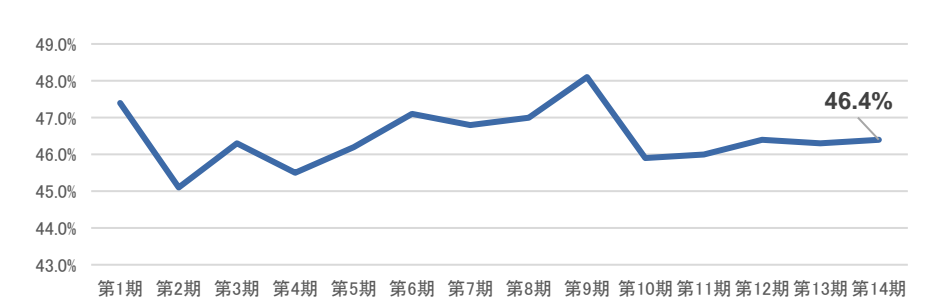
#### 返済時期の分散状況(2023年3月16日時点)



#### 格付の取得状況

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

#### LTVの推移



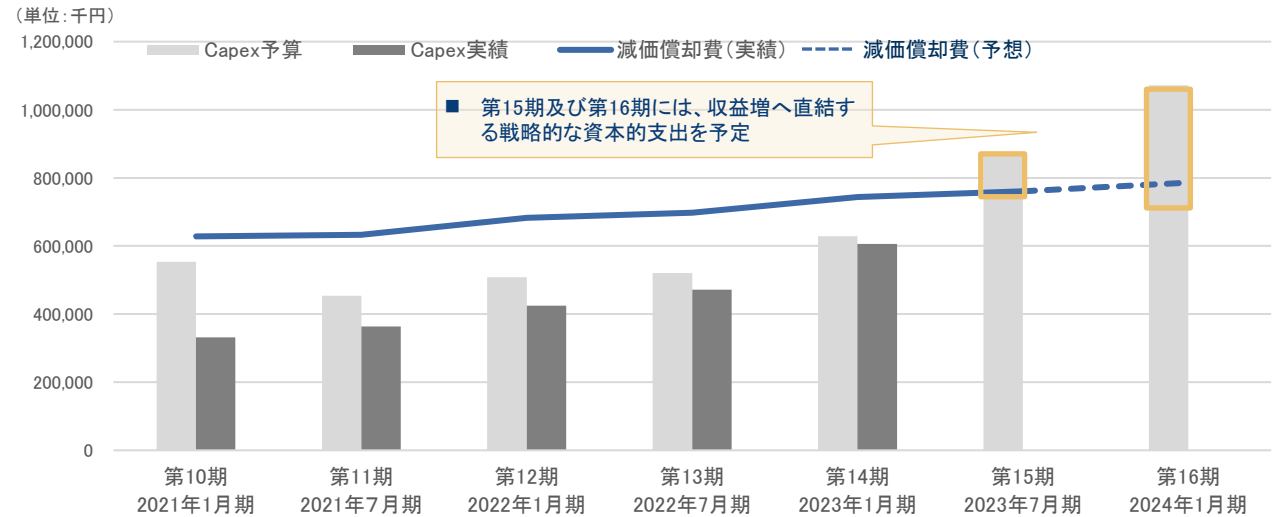


### 3. 第14期(2023年1月期)運用状況(10)

#### Capexコントロールの実績

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

Capexマネジメントについて	
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 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</li> <li>■ 予算の消化状況及びコスト削減により、時期以降の計画工事の前倒し実行も検討</li> </ul>	
＜第15期に予定している主なCapex工事＞	
レプラントスタイル東京西葛西 空調設備更新工事	58 百万円
成信ビル エントランスリニューアル工事	50 百万円
戦略的な資本的支出	30百万円
＜第16期に予定している主なCapex工事＞	
戦略的な資本的支出	約 282 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 (予想)	第16期 2024年1月期 (予算)
減価償却費	628,354	633,013	682,245	697,599	743,661	760,593	786,178
Capex 予算	552,841	453,448	507,750	520,543	628,409	871,225	1,072,438
Capex 実績	331,901	363,439	424,722	471,534	605,932	—	—
Capex 予算削減割合	40.0%	19.8%	16.4%	9.4%	3.6%	—	—
Capex 実績 / 減価償却費	52.8%	57.4%	62.3%	67.6%	81.5%	—	—
修繕費(実績 / 予想)	181,949	220,204	181,998	255,201	173,257	271,769	240,000
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	61物件

## 4. 中期計画の達成に向けて

---

## 4. 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

- ◆ 2023年2月末現在の資産規模: **1,948億円**(不動産等:62物件、メザニンローン債権投資:2案件)
- ◆ 想定1口当たり分配金: **1,500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2月末時点進捗

#### 資産規模

2023年2月末現在 **1,948** 億円

#### 今後の重点施策

- 流動性の高い中規模物件の集積による資産規模の拡大
- 既成概念にとらわれず、あらゆる施策を検討
- 開発案件を含むスポンサー・パイプラインの活用(ファンドの運用資産2,057億円)
- 資産運用会社の独自ネットワークによる案件発掘
- 資産入替の適時の実行

#### 1口当たり分配金

ガイダンス **1,500** 円

#### 今後の重点施策

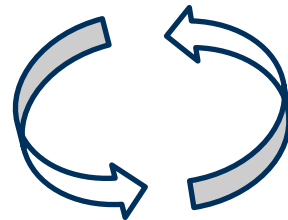
- 保有物件の再開発、増築等の収益性向上策の検討
- サブ・スポンサー(日本管財グループ)との協働
- 物件の特性に合わせた管理体制の検証及び必要な修正
- 規模の経済を活かした経費削減
- 修繕費/資本的支出の最適化
- 外部成長による1口当たり分配金の成長

# 4. 中期計画の達成に向けて(2)

## 第8回資産入替の実施

- ◆ 内部成長施策(増築、再開発)の検討と並行して売却活動を展開／投資主利益の最大化に資すると判断し売却益を獲得できる売却を選択
- ◆ 東京都心のホテルを裏付け資産とする、配当率の高いメザニンローン債権投資を実行

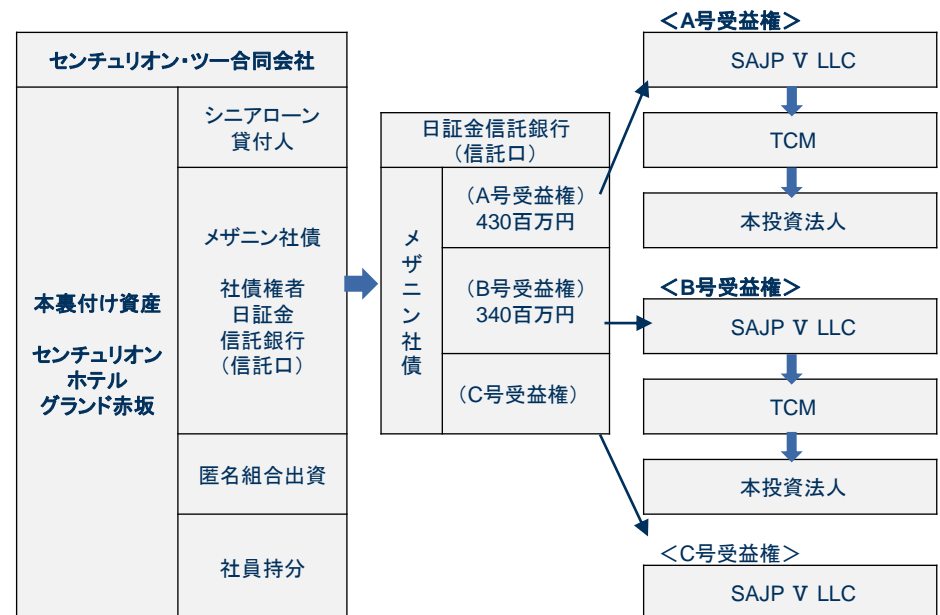
譲渡資産	
資産名称	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ (物流施設) 
譲渡日	2023年2月20日
譲渡価格	1,150百万円
期末鑑定評価額 (2023年1月末)	705百万円
帳簿価額 (第14期末)	689百万円
売却益	413百万円
NOI利回り	4.3%(※)
投資主利益の最大化に向けた検証	- 未利用容積の活用(増築、再開発)による内部成長の可能性の検証 - 売却による含み益の顕在化～投資主への分配増



### 資産入替の効果

- ＜資産売却＞
- 売却益の実現 約413百万円
  - 既存テナントとの定期建物賃貸借契約の解約に伴う違約金受領
- ＜資産取得＞
- 配当率は、6.1%(A号5.3%、B号7.3%)
  - スポンサー及びサブスポンサーのサポートの活用

取得(予定)資産	
資産名称	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 ＜裏付け資産＞: センチュリオンホテルグランド赤坂
取得(予定)日	A号受益権: 2023年8月末日又は別途合意する日 B号受益権: 2023年2月20日
取得(予定)価格	A号受益権: 430百万円 B号受益権: 340百万円
配当率	A号受益権: 3M TIBOR+5.30% B号受益権: 3M TIBOR+7.30%

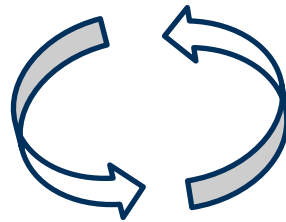


(※)譲渡価格に対する、当該不動産の第14期の比率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 4. 中期計画の達成に向けて(3) 第9回資産入替の実施(想定)

- ◆ 相対的に収益性が低く、稼働率のボラティリティの高い物件を売却し、売却益を実現予定
- ◆ 今後の収益向上が期待できる学生専用レジデンスを裏付け資産とする優先出資証券の取得を想定(優先交渉権取得済み)

譲渡予定資産	
資産名称	アーバンパーク護国寺 (住宅) 
譲渡予定日	2023年8月31日又は別途合意する日
譲渡予定価格	1,800 百万円
期末鑑定評価額 (2023年1月末)	1,570 百万円
帳簿価額 (第14期末)	1,494 百万円
売却益	271 百万円
NOI利回り	3.7 % (※)
投資主利益の最大化に向けた検証	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 全面リノベーションを伴う用途変更、再開発による収益性向上策など、様々な検証を実施</li> <li>- 継続保有の場合のライフサイクルコストの増加見通し</li> <li>- 売却益の実現による投資主への還元可能性</li> </ul>



### 資産入替の効果

#### <資産売却>

- 売却益の実現  
約271百万円
- 様々な検証の結果、継続保有よりも入替対象資産として売却を選択

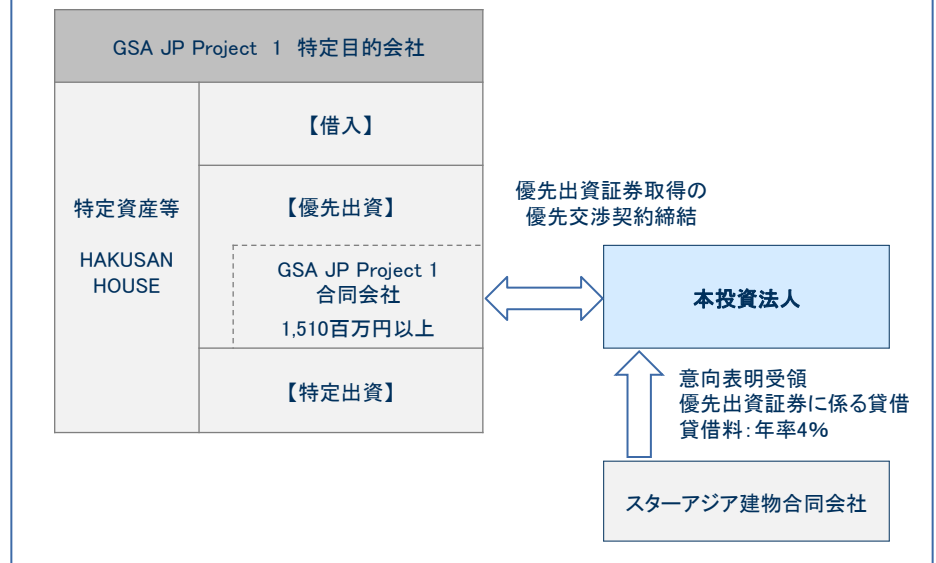
#### <資産取得(想定)>

- 当面のリターンは安定  
年率4%
- 海外からの留学生増加に伴う収益性の向上に期待

### 取得の蓋然性が高い資産

資産名称	優先出資証券 裏付け資産：HAKUSAN HOUSE(学生専用レジデンス)
優先交渉期間	2023年3月16日から2023年7月31日まで
優先交渉価格	1,510百万円以上
想定リターン	年率4% (優先出資証券の貸借取引が実行された場合)

### <想定ストラクチャー図>

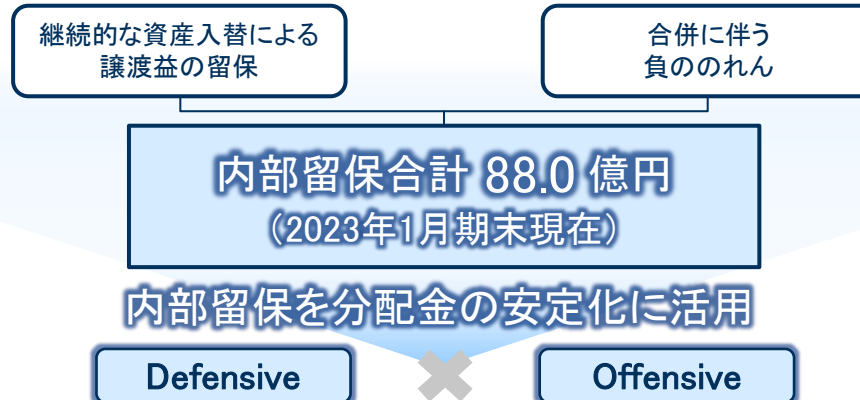


(※)譲渡価格に対する、当該不動産の第14期の比率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

## 4. 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

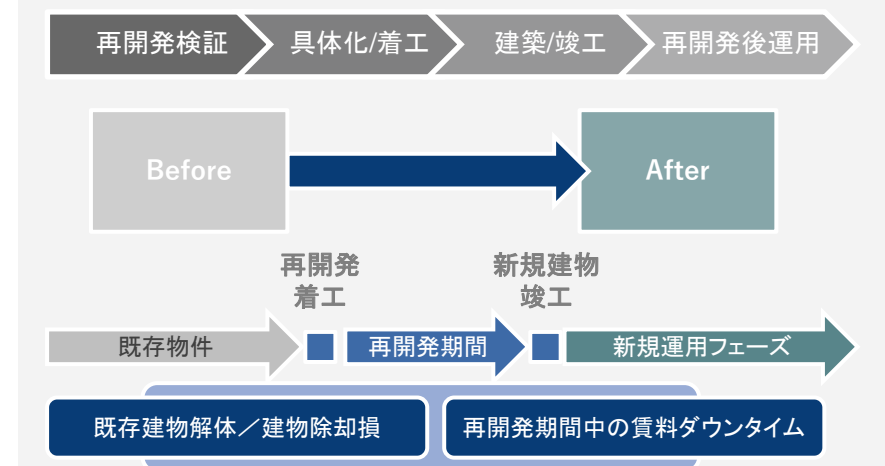


#### 公募増資コストやコロナ禍の影響等一時的な減収要因への対応

第13期実績 (2022年7月期)	内部留保取崩し 0.8億円	1口当たり +46円
第14期実績 (2023年1月期)	内部留保取崩し 0.8億円	1口当たり +44円
第15期予想 (2023年7月期)	内部留保取崩し 0円	戦略的Capex 投資予定
第16期予想 (2024年1月期)	内部留保取崩し 0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



## 4. 中期計画の達成に向けて(5)

スターアジアグループによる本投資法人の成長に資する継続的なスポンサー・サポート

### スターアジアグループによる開発案件への取組み

- スターアジアグループは今後も開発案件への取組みを継続

GSA Star Asiaが開発に関与した  
学生専用レジデンス



HAKUSAN HOUSE



KAMIKITA HOUSE

京都市における  
住宅開発プロジェクト(注1)

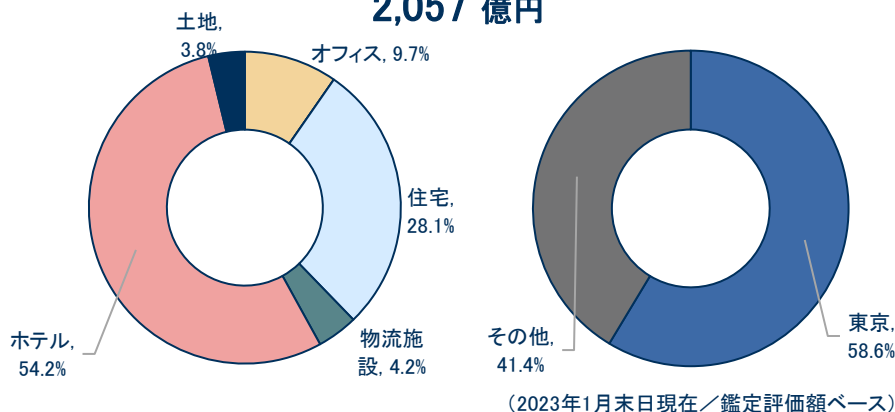


アーバンパーク京都西七条

### スターアジアグループの運用中物件(注2)

- 今後の収益回復が期待できると考えられるホテルを多数運用中

鑑定評価額の合計  
2,057 億円



### ポラリス・ホールディングス株式会社のホテル事業への取組み

- ポラリスは、スターアジアグループの不動産投資運用ノウハウをホテル運営に活かし、収益構造の改革に取り組む
- フィリピン共和国の大手宿泊特化型ホテル「Red Planet」ブランドのオーナー・オペレータとして保有・運営する企業グループの株式取得の覚書を締結  
これにより、ポラリスグループの運営ホテル数は、**44棟 8,075室**



- スターアジアグループと協働し、オペレータチェンジにより自社ブランドである「KOKO HOTEL」へリブランドし、運営ホテル数を順調に拡大中

2021年3月期					2022年3月期	
KOKO HOTEL 銀座一丁目 (305室)	KOKO HOTEL 札幌駅前 (224室)	KOKO HOTEL 福岡天神 (159室)	KOKO HOTEL 広島駅前 (250室)	KOKO HOTEL 鹿児島天文館 (295室)	KOKO HOTEL 築地 銀座 (188室)	KOKO HOTEL 大阪なんば (100室)
2023年3月期						
KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊 (297室)	KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町 (223室)	KOKO HOTEL 名古屋栄 (204室)	KOKO HOTEL 大阪心斎橋 (211室)	KOKO HOTEL 神戸 三宮 (141室)	KOKO HOTEL Premier 熊本 (205室)	KOKO HOTEL Residence 田原町・かっぱ橋 (47室/42室)

本投資法人のパイプライン拡充を期待

## 4. 中期計画の達成に向けて(6) 運用ガイドラインの変更

- ◆ 資産規模拡大に伴うリスク許容度の増加を受けて、運用ガイドラインを変更／主として投資対象エリアの整理
- ◆ 主要な投資方針、①東京圏中心、②アセットタイプの分散、③ミドルサイズアセットを中心とした投資 に変更なし

### 投資対象エリアの考え方

#### <変更前>

エリア区分	具体的な対象エリア	投資比率
東京圏	東京23区、川崎市及び横浜市	70%以上
	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	
拡大東京圏	東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除く)及び埼玉県の主要都市	30%未満
大阪圏	大阪府大阪市	
名古屋圏	愛知県名古屋市	
福岡圏	福岡県福岡市	
札幌圏	北海道札幌市	
その他政令指定都市	宮城県仙台市、新潟県新潟市、京都府京都市、大阪府堺市、兵庫県神戸市、広島県広島市、福岡県北九州市	

#### <変更後>

エリア区分	具体的な投資対象エリア	投資比率
東京圏	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県	原則として70%以上
主要都市圏	大阪圏 大阪府大阪市 <sup>(※)</sup>	原則として30%未満
	名古屋圏 愛知県名古屋市 <sup>(※)</sup>	
	福岡圏 福岡県福岡市 <sup>(※)</sup>	
	上記対象以外の政令指定都市等	原則として10%未満

※ 住宅:各市域の近隣地域(市域外)を含む

※ 物流施設:各市域の近隣地域(市域外)を含む  
立地特性を勘案したうえで、中期的にテナント需要が高いと判断される場合には上記対象エリア外において投資することができる

### 投資対象アセットタイプの考え方

#### <変更前>

エリア区分	アセットタイプ
東京圏	オフィス・商業施設
	住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンス
拡大東京圏	オフィス・商業施設
大阪圏	全アセットタイプ
名古屋圏	全アセットタイプ
福岡圏	全アセットタイプ
札幌圏	全アセットタイプ
その他政令指定都市	全アセットタイプ

- 従前のエリア区分に基づくアセットタイプの投資制限は設けず
- 原則、下記①～⑦のアセットタイプに分類し、各組入れ比率は50%以下
  - ①オフィス、②商業施設、③住宅、④物流施設、⑤ホテル、⑥学生専用レジデンス、⑦上記各アセットタイプの底地
  - ⑦については底地上の建物のアセットタイプに準拠
  - 匿名組合出資やメザニンローン債権については、対象不動産のアセットタイプに準拠
- 但し、下記の例外を設定
  - 合併やバルクでの取得
  - 物流施設の考え方
 立地特性(最寄消費地、空港・港・高速道路インターチェンジ等の交通インフラ施設へのアクセス状況等)を勘案して上記外のエリアに投資可能

## 4. 中期計画の達成に向けて(7)

投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの継続的実行

- ◆ アクティブマネジメントによる多様な施策を通じた、**投資主利益の最大化を追求する**継続的な取組みによって、上場時から2023年1月31日までの投資口価格は**東証REIT指数をアウトパフォーマンス**

アクティブマネジメントの軌跡と上場以来の投資口価格の推移



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

## 5. ESGに関連する施策への取組み

---



## 5. ESGに関連する施策への取組み(1)

ESGに関連する取組みに係る最近のトピックと本資産運用会社における推進体制

- ◆ ESGに関連する取組みの一環として、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自体が目的ではなく、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



## 5. ESGに関連する施策への取組み(2)

### E(環境)に係る数値目標とその達成状況

- ◆ 2021年度においては、ホテルの稼働状況の回復等の要因で2020年度比では微増だが、2019年度(基準年度)比では削減を実現
- ◆ 設備改修やリニューアル時に、高効率機器、低炭素機器の導入を検討し、継続的な削減を目指す

### E(環境)に係る数値目標とその達成状況

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

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

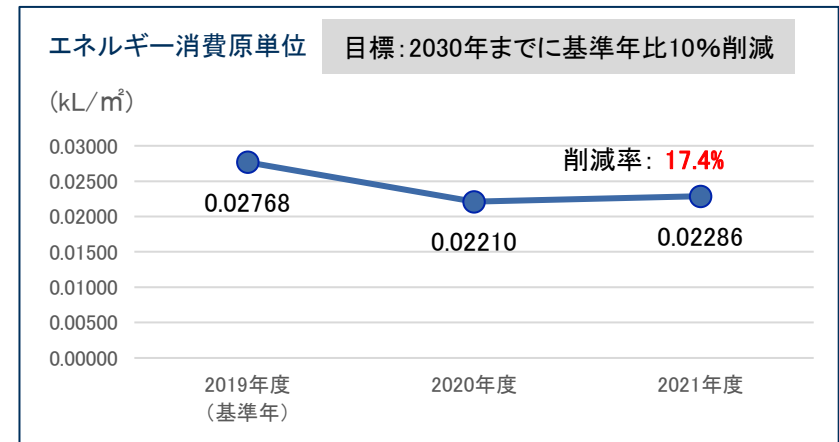
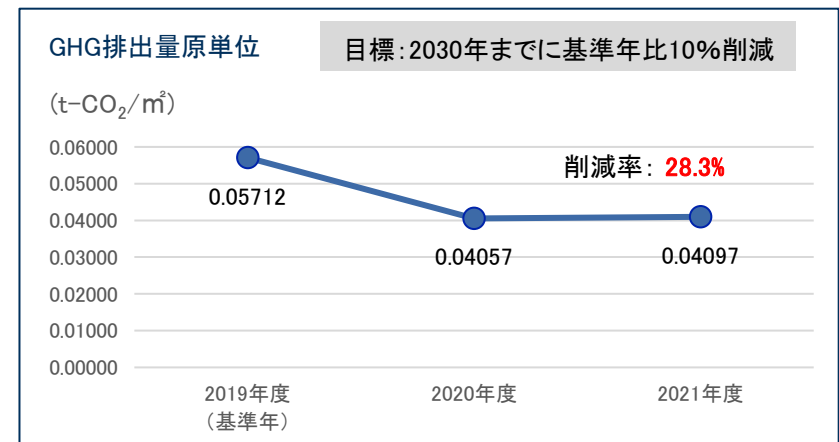
エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	2021年 実績	目標年 (2030年)
エネルギー消費量	MWh	44,560.98	36,362.39	44,615.75	-
エネルギー消費量原単位	MWh/m <sup>2</sup>	0.10992	0.08778	0.09080	0.09893
削減率	%	-	▲ 20.1%	▲ 17.4%	▲ 10.0%

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

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





## 5. ESGに関連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

- ◆ 2022年8月に「あべのnini(商業施設)」で「CASBEE不動産評価認証」を取得／当該物件の取得を資金使途とした**グリーンローン**を実行
- ◆ S(社会)に係る取組みとして、2021年度は対象範囲を広げてテナント満足度調査を実施済／得られた結果の管理運営への反映を検討

#### 環境認証取得状況 (2023年1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>	34.6 %	
	★★	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>	1.0 %	
	★★	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>	7.1 %	
	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				233,827.19 m <sup>2</sup>	42.7 %	

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

##### ◆グリーンリース契約締結実績

- オフィス89テナント(+30)、商業施設25テナント(+8)、住宅6テナント(+3)、物流施設6テナント(+3)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16.7%)
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

128 テナント

賃貸面積合計 77,553.58 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: 3名中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

- 人権週間ポスター掲示
  - ・ 法務省の人権擁護機関が定める「第74回人権週間」に合わせて、保有物件でポスター掲示



##### ◆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

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

### セイムポート出資等

- スターアジアグループによる投資口保有(9.7%(2023年1月31日現在))は、投資主とスターアジアグループとの利害の一致を企図
- 本資産運用会社のマネジメントチームも投資口を保有

#### スターアジアグループ(2023年1月31日現在)

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

セイムポート出資  
保有口数:

**186,832** 口

<スターアジアグループの創業者>



保有比率:  
**9.7%**

#### 本資産運用会社マネジメントチーム

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

### 資産運用報酬算定式

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

区分	算定式	13期実績	14期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × <b>0.2%</b> (上限)	132,779 千円	145,318千円
期中報酬Ⅱ	<b>NOI × 7.5%</b> (上限)	255,805 千円	279,092千円
取得報酬	取得価格 × <b>1.0%</b> (上限)※	4,000 千円	151,540千円

- その他の報酬として、譲渡報酬及び合併報酬を規定

区分	算定式	13期実績	14期実績
譲渡報酬	譲渡価格 × <b>1.0%</b> (上限)※	—	—
合併報酬	<b>評価額 × 1.0%</b> (上限)※	—	—

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

### 意思決定プロセス



## 5. ESGに関連する施策への取組み(5) G(ガバナンス)に係る取組み②

### スターアジアグループの行動規範

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

スターアジアグループの掲げる『**行動規範**』は以下のとおりです

<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>

## 6. Appendix

---

# スターアジアグループ(1)

## スターアジアグループの概要



**増山 太郎**  
共同創業者兼  
Managing Partner



**マルコム・エフ・マククリーン4世**  
共同創業者兼  
Managing Partner

スターアジアグループは、2006年にマルコム・F・マククリーン4世と増山太郎によって創業された、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1.09兆円の投資を行っており、現在、約4,527億円を運用中です(2022年9月末日現在)。
- その卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、日本国内、米国及び欧州の年金基金、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持され、このような洗練された投資家の皆様の資金を運用してきました。
- スターアジアは、頑なにその投資哲学を守り、個々の資産運用案件において、顧客の期待に応え、期待の水準を超えることを、最大の目的としています。
- 現在、55名以上のプロフェッショナルを含む総勢588人の従業員を日本と米国に配置しています。(2022年9月末日現在、下記に記載の法人以外のグループ会社を含む)
- スターアジアのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。

### スターアジアグループ

上場不動産投資法人 運用会社	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><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>
<p>スターアジア不動産 投資法人</p>	<p>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</p>					

# スターアジアグループ(2)

## その「投資哲学」

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

### 1 リサーチ・フォーカス

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

### 2 市場の非効率性

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

### 3 潜在的価値の最大化と実現

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

### 4 専門性

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

### 5 リスク・コントロール

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

### 6 信頼性、透明性、迅速な行動

我々は、取引先様の事情により、短期間の決済が必要な場合、機密性が必要な場合、または他社が扱えないもしくは理解できない、複雑な仕組みによる不動産関連資産の売却を行う場合において、安心して任せていただけるという強みを持っています。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14期(2023年1月期)末の投資主の状況

## 属性別投資口数 発行済投資口総数 1,921,689口

区分	第13期末		第14期末	
	口数	比率	口数	比率
個人	426,904	23.9%	489,943	25.5%
金融機関	522,997	29.2%	629,816	32.8%
国内法人	75,701	4.2%	69,783	3.6%
外国人	688,657	38.5%	663,050	34.5%
証券会社	75,130	4.2%	69,097	3.6%
合計	1,789,389	100.0%	1,921,689	100.0%

## 属性別投資主数 合計 28,965名

区分	第13期末		第14期末	
	人数	比率	人数	比率
個人	25,558	97.3%	28,169	97.3%
金融機関	42	0.2%	48	0.2%
国内法人	353	1.3%	413	1.4%
外国人	293	1.1%	309	1.1%
証券会社	27	0.1%	26	0.1%
合計	26,273	100.0%	28,965	100.0%

## 主要投資主一覧 (上位10位)

	投資主名	投資口数 (口)	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	228,672	11.9 %
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	216,748	11.3 %
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	82,368	4.3 %
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	81,847	4.3 %
5	Star Asia Capital I LLC	46,598	2.4 %
5	Star Asia Capital II LLC	46,598	2.4 %
5	Star Asia Capital III LLC	46,598	2.4 %
5	Star Asia Capital IV LLC	46,598	2.4 %
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	45,474	2.4 %
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	28,351	1.5 %
	合計	869,852	45.3 %

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

(単位:百万円)

	第9期 (2020/7期) 実績	第10期 (2021/1期) 実績	第11期 (2021/7期) 実績	第12期 (2022/1期) 実績	第13期 (2022/7期) 実績	第14期 (2023/1期) 予想 (※1)	第14期 (2023/1期) 実績	第14期 対予想 比較
賃貸事業収益	3,314	5,648	5,536	5,890	6,060	6,363	6,463	99
オフィス賃料	1,163	1,895	1,807	1,900	1,974	2,056	2,036	△20
商業賃料	-	848	790	842	847	1,035	1,038	3
住宅賃料	512	889	1,023	1,152	1,215	1,216	1,225	9
物流賃料	887	974	909	910	910	914	914	0
ホテル賃料	445	423	424	425	426	503	537	34
その他賃貸事業関連	306	616	582	660	686	637	710	72
賃貸事業費用(除:減価償却費)	741	1,550	1,556	1,629	1,796	1,804	1,812	8
NOI	2,573	4,097	3,980	4,261	4,263	4,559	4,650	91
減価償却費	432	628	633	682	697	734	743	8
賃貸事業損益	2,141	3,469	3,347	3,579	3,565	3,824	3,907	82
メザニン関連収入	25	24	24	22	28	24	22	△1
匿名組合出資配当	7	5	-	46	-	-	-	-
不動産等売却益	648	993	-	-	-	-	-	-
不動産等売却損	-	19	-	-	-	-	-	-
販管費	690	1,096	532	560	546	585	580	△5
営業利益	2,131	3,376	2,838	3,087	3,047	3,263	3,349	86
営業外収益	3	4	3	1	2	-	1	1
営業外費用	278	469	434	571	489	576	568	△7
経常利益	1,857	2,911	2,407	2,517	2,560	2,686	2,782	95
特別利益	-	8,891	-	-	-	-	-	-
当期純利益	1,857	11,801	2,407	2,516	2,559	2,686	2,781	95
1口当たり分配金	3,436円	1,676円	1,462円	1,478円	1,476円	1,476円	1,491円	15円
1口当たりFFO (※2)	3,033円	1,531円	1,815円	1,787円	1,820円	1,780円	1,834円	54円
内部留保残高 (※3)	140	9,135	9,095	8,967	8,886	8,735	8,802	66

(※1) 2022/9/16 第13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 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	4,265,178	3,488,637
信託現金及び信託預金	8,075,474	8,549,954
営業未収入金	137,598	147,713
前払費用	196,009	211,249
未収消費税等	-	181,189
その他	9,011	7,000
流動資産合計	12,683,272	12,585,743
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	△100	△114
工具、器具及び備品(純額)	14	0
信託建物	53,471,574	56,299,699
減価償却累計額	△5,441,732	△6,169,727
信託建物(純額)	48,029,841	50,129,971
信託構築物	21,640	25,348
減価償却累計額	△5,856	△6,646
信託構築物(純額)	15,784	18,702
信託機械及び装置	119,343	163,565
減価償却累計額	△28,905	△35,247
信託機械及び装置(純額)	90,437	128,318
信託工具、器具及び備品	100,966	125,782
減価償却累計額	△30,688	△39,013
信託工具、器具及び備品(純額)	70,278	86,768
信託土地	127,283,507	140,397,333
信託建設仮勘定	-	1,282
有形固定資産合計	175,489,864	190,762,377
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	800,000	400,000
長期前払費用	337,433	330,923
差入敷金及び保証金	10,359	10,359
その他	45,353	533,969
投資その他の資産合計	1,193,146	1,275,251
固定資産合計	180,765,311	196,119,929
繰延資産		
投資法人債発行費	12,583	11,563
投資口交付費	27,375	49,370
繰延資産合計	39,959	60,933
資産合計	193,488,543	208,766,606

(単位:千円)

	前期 (2022年7月31日)	当期 (2023年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	662,398	906,069
1年内返済予定の長期借入金	16,390,000	15,630,000
未払金	495,977	539,516
未払費用	59,099	77,453
未払法人税等	605	605
未払消費税等	234,089	47,405
前受金	974,728	1,019,524
その他	36,804	34,899
流動負債合計	18,853,703	18,255,474
固定負債		
投資法人債	1,000,000	1,000,000
長期借入金	72,250,000	80,210,000
預り敷金及び保証金	5,187	5,880
信託預り敷金及び保証金	5,559,508	5,840,152
その他	16,759	-
固定負債合計	78,831,455	87,056,032
負債合計	97,685,158	105,311,507
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	59,115,701	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	8,713,411	8,624,499
任意積立金合計	8,713,411	8,624,499
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,813,756	3,043,461
剰余金合計	36,659,386	36,800,179
投資主資本合計	95,775,087	102,923,546
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	28,297	531,551
評価・換算差額等合計	28,297	531,551
純資産合計	95,803,384	103,455,098
負債純資産合計	193,488,543	208,766,606

# 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2022年2月1日 至 2022年7月31日)	当期 (自 2022年8月1日 至 2023年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	5,611,196	5,995,567
その他賃貸事業収入	449,218	467,828
その他の収入	28,525	22,857
営業収益合計	6,088,939	6,486,253
営業費用		
賃貸事業費用	2,494,593	2,556,151
資産運用報酬	392,584	424,410
資産保管及び一般事務委託手数料	38,428	40,528
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	113,213	113,204
営業費用合計	3,041,220	3,136,696
営業利益	3,047,719	3,349,557
営業外収益		
受取利息	55	56
未払分配金戻入	1,470	1,476
還付加算金	262	1
固定資産受贈益	516	-
営業外収益合計	2,305	1,534
営業外費用		
支払利息	338,087	372,916
投資法人債利息	3,500	3,500
融資関連費用	140,164	178,507
投資法人債発行費償却	1,020	1,020
投資口交付費償却	6,843	12,611
営業外費用合計	489,615	568,555
経常利益	2,560,409	2,782,535
税引前当期純利益	2,560,409	2,782,535
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	2,559,804	2,781,930
前期繰越利益	253,951	261,530
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,813,756	3,043,461

# 組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2023年1月31日時点)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)(※1)
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	1.5	4.7
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,090	3.1	5.1
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,660	0.9	6.8
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,290	1.0	5.6
	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	6,320	8,390	3.2	4.9
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,140	1.2	6.4
	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	1,240	0.5	4.0
	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,700	5.7	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	2.7	3.7
	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,630	2.4	3.8
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.0	3.9
	麻布アメックスビル	東京都港区	2,780	2,910	1.4	3.7
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,390	1.2	3.6
	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	2,590	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	1,980	0.9	5.2	
アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,200	1.5	4.4	
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	82,980	38.4	4.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,240	2.8	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,290	3.4	5.6
	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	3,410	1.5	4.1
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	9,500	10,100	4.9	4.1
		商業施設小計		27,754	28,370	14.2

	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	2,930	1.0	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	3.2	4.8
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,550	0.8	5.0
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,570	0.7	4.2
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,200	0.6	4.9
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,720	0.8	5.7
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.6	4.5
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,170	0.9	4.8
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,600	0.7	4.7
	白井ロジュマン	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	2,460	1.1	5.3
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,100	0.5	5.4
	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	3,960	1.8	5.3
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,580	1.6	5.4
	アーバンパーク両国	東京都豊田区	1,115	1,280	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	4.8
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,260	0.5	5.0
アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,190	0.6	4.9	
	住宅小計		37,779	45,460	19.4	4.9
物流施設	岩槻ロジスティクス	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	4,340	1.8	5.7
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,930	4.0	5.3
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,030	2.4	3.9
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.7	5.8
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	891	0.4	7.0
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,240	1.4	5.7
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1,710	0.9	6.5
船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	705	0.4	6.8	
	物流施設小計		30,365	34,086	15.6	5.2

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

# 組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2023年1月31日時点)

## <不動産等>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%) (※1)
ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,280	1.1	5.5
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,440	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	3,470	2.0	4.2
	ベストウエスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,210	1.7	4.5
	The BREAKFAST HOTEL福岡天神	福岡県福岡市	1,970	1,920	1.0	4.4
	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	1,420	1.0	3.6
	あべのnini(ホテル)	大阪府大阪市	3,600	3,690	1.8	4.9
	ホテル小計			24,144	23,010	12.4
小計等			194,829	213,906	100.0	4.8

期末鑑定評価額	:	194,829 百万円
帳簿価額総額	:	194,843 百万円
期末含み損益	:	19,062 百万円
1口当たり純資産	:	53,835 円
1口当たり含み損益	:	9,919 円
1口当たりNAV	:	62,264 円
P/NAV倍率	:	0.85

(※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1月31日 投資口価格:52,700 円)

## <不動産関連資産>

	タイプ	銘柄名(資産概要)	帳簿価格 (百万円)	裏付け資産		利率(※2)
				資産名称	所在地	
メザニンローン 債権投資	社債	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ7	400	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%
		メザニンローン債権投資 合計		400		
小計等			400			

※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		渋谷MKビル		アサヒビルヂング		博多駅イーストプレイス	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,973百万円		6,065百万円		1,763百万円		2,042百万円		6,320百万円		2,286百万円	
鑑定評価額	3,040百万円		7,090百万円		2,660百万円		3,290百万円		8,390百万円		3,140百万円	
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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	98,919	102,768	237,698	250,354	101,740	119,608	76,808	70,716	229,194	235,651	114,885	115,873
賃貸事業収入	90,068	90,117	209,238	214,898	93,535	104,825	72,525	66,970	211,318	211,725	104,408	104,943
その他賃貸事業収入	8,850	12,651	28,459	35,456	8,204	14,783	4,282	3,745	17,875	23,926	10,477	10,929
不動産賃貸事業費用合計	28,957	31,128	69,825	73,322	35,154	38,199	17,545	13,300	55,598	70,952	28,629	29,616
管理業務費	6,002	5,949	13,860	14,425	6,699	7,093	4,726	4,888	14,778	14,802	8,252	8,328
水道光熱費	6,080	7,971	23,844	32,481	7,573	12,785	3,194	3,118	21,144	29,209	7,368	8,937
公租公課	4,498	4,496	19,807	19,807	3,445	3,445	4,418	4,418	15,952	15,952	7,321	7,321
修繕費	1,280	763	3,130	4,192	1,615	264	1,435	382	2,153	9,640	3,987	2,964
信託報酬	400	391	400	400	400	400	350	350	400	400	400	400
損害保険料	148	150	457	465	164	167	57	58	479	487	216	219
その他	10,546	11,404	8,324	1,550	15,255	14,044	3,363	84	689	460	1,083	1,444
NOI	69,961	71,640	167,872	177,032	66,585	81,408	59,263	57,415	173,595	164,699	86,256	86,257
減価償却費	12,655	13,261	45,504	45,454	10,534	10,613	3,761	3,942	29,378	29,879	10,447	12,087
不動産賃貸事業損益	57,306	58,379	122,368	131,577	56,051	70,795	55,502	53,473	144,217	134,819	75,808	74,170
資本的支出	1,239	39,923	-	460	2,691	4,057	5,835	1,880	6,527	47,448	65,182	37,840
NCF	68,722	31,717	167,872	176,571	63,894	77,351	53,428	55,535	167,067	117,250	21,073	48,416
期末帳簿価額	2,953,564	2,980,226	5,641,870	5,596,876	1,810,344	1,803,151	2,091,197	2,089,136	6,276,434	6,294,003	2,400,125	2,425,878

# 組入れ不動産と個別物件収支(2)

物件番号	OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14		OFC-15	
物件名	日本橋浜町パークビル		アミューズメントメディア学院本館		東神戸センタービル		アミューズメントメディア学院新館		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		1,240百万円		11,700百万円		5,440百万円	
構造・階数	SRC 11F		SRC S 8F/B1F		SRC 14F		RC7F		SRC 10F/1B		SRC 10F/1B	
所在地	東京都中央区		東京都渋谷区		兵庫県神戸市		東京都渋谷区		東京都新宿区		東京都千代田区	
敷地面積	319.04㎡(持分割合を乗じた数値)		433.21㎡		8,488.11㎡		203.43㎡		886.93㎡		590.72㎡	
延床面積	2,383.76㎡(持分割合を乗じた数値)		1,892.18㎡		25,740.46㎡		913.71㎡		7,624.66㎡		4,994.70㎡	
建築時期	1992年7月13日		1994年11月2日		1992年1月6日		1999年1月25日		1989年3月31日		1991年10月28日	
個別収支	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	39,904	39,904	(*)	(*)	298,919	316,441	(*)	(*)	252,394	207,083	139,829	145,353
賃貸事業収入	39,904	39,904			272,990	278,559			235,569	187,065	131,858	135,305
その他賃貸事業収入	-	-			25,929	37,882			16,824	20,017	7,970	10,048
不動産賃貸事業費用合計	12,809	12,932			116,561	131,401			65,468	68,753	40,183	33,911
管理業務費	678	678			24,797	25,114			19,854	18,930	11,770	12,107
水道光熱費	87	186			32,435	43,902			12,403	14,138	5,896	7,998
公租公課	4,371	4,371			29,029	29,028			21,497	21,456	10,915	10,918
修繕費	472	379			5,554	10,066			10,233	10,325	10,715	1,912
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
損害保険料	172	175			939	954			283	288	208	211
その他	6,627	6,742	23,404	21,935	846	3,264	327	412				
NOI	27,094	26,971	50,875	52,554	182,358	185,040	19,292	20,642	186,925	138,329	99,645	111,441
減価償却費	2,921	2,941	4,221	4,221	39,117	41,679	1,676	1,676	14,964	16,204	8,846	8,903
不動産賃貸事業損益	24,173	24,030	46,653	48,332	143,240	143,360	17,615	18,965	171,961	122,125	90,799	102,538
資本的支出	2,464	5,306	-	-	37,585	45,935	-	-	38,507	64,429	1,564	3,508
NCF	24,630	21,664	50,875	52,554	144,772	139,104	19,292	20,642	148,417	73,899	98,081	107,933
期末帳簿価額	1,446,988	1,449,353	2,579,773	2,575,551	7,657,714	7,661,970	1,035,530	2,575,551	11,277,041	11,325,267	5,344,479	5,339,084

(※)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)

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		麻布アレックスビル		飛栄九段ビル		アーバンセンター新横浜		ポータル秋葉原	
物件写真												
取得価格(受入価格)	4,590百万円		3,990百万円		2,780百万円		2,400百万円		2,300百万円		1,510百万円	
鑑定評価額	4,630百万円		3,990百万円		2,910百万円		2,390百万円		2,590百万円		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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	81,562	119,634	113,062	111,912	72,995	73,793	69,073	60,731	80,736	85,248	36,233	33,893
賃貸事業収入	76,259	110,043	102,526	100,364	69,623	68,952	69,073	60,731	71,906	74,226	33,248	31,897
その他賃貸事業収入	5,302	9,591	10,535	11,547	3,372	4,840	-	-	8,830	11,021	2,984	1,996
不動産賃貸事業費用合計	41,149	31,748	36,199	38,276	23,361	20,726	21,621	26,592	32,241	32,686	8,109	9,040
管理業務費	10,494	9,608	13,398	13,417	7,181	7,472	3,480	3,421	9,003	9,047	2,974	2,653
水道光熱費	5,319	8,366	8,715	11,259	3,099	4,350	39	74	6,501	8,328	1,179	1,661
公租公課	7,575	7,565	9,266	9,197	7,818	7,817	6,844	6,845	7,779	7,779	1,578	1,578
修繕費	5,939	5,277	3,506	3,043	2,777	466	974	357	7,733	5,511	120	1,075
信託報酬	400	400	400	400	375	375	500	500	350	350	400	400
損害保険料	200	204	219	223	103	105	186	189	190	193	39	40
その他	11,218	326	692	733	2,005	138	9,596	15,204	683	1,476	1,817	1,632
NOI	40,413	87,886	76,862	73,635	49,634	53,067	47,452	34,139	48,494	52,562	28,123	24,852
減価償却費	12,425	12,723	9,675	10,702	3,817	3,849	3,909	3,934	12,585	13,871	3,472	3,603
不動産賃貸事業損益	27,987	75,162	67,186	62,933	45,817	49,218	43,542	30,205	35,909	38,690	24,650	21,248
資本的支出	28,101	15,633	46,898	8,199	-	5,609	-	3,467	53,970	19,998	-	11,553
NCF	12,311	72,252	29,964	65,436	49,634	47,457	47,452	30,672	△ 5,476	32,563	28,123	13,298
期末帳簿価額	4,735,916	4,738,827	4,006,586	4,004,083	2,785,209	2,786,969	2,390,829	2,390,362	2,422,649	2,428,776	1,496,108	1,504,057

# 組入れ不動産と個別物件収支(4)

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	1,980百万円		3,200百万円		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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	85,029	45,852	77,043	77,043	—	77,094
賃貸事業収入	37,923	41,232	77,043	77,043	—	66,793
その他賃貸事業収入	47,106	4,619	—	—	—	10,301
不動産賃貸事業費用合計	69,303	19,543	12,612	12,363	—	14,833
管理業務費	4,824	5,085	5,140	5,140	—	4,285
水道光熱費	4,498	4,741	—	—	—	8,047
公租公課	4,551	4,547	6,314	6,314	—	21
修繕費	400	4,351	400	119	—	1,670
信託報酬	45,530	400	486	400	—	363
損害保険料	139	142	119	121	—	134
その他	9,358	275	150	268	—	310
NOI	15,725	26,308	64,431	64,679	—	62,260
減価償却費	4,790	5,557	15,274	15,281	—	5,942
不動産賃貸事業損益	10,935	20,750	49,157	49,398	—	56,318
資本的支出	20,825	27,865	1,161	—	—	1,443
NCF	△ 5,099	△ 1,557	63,269	64,679	—	60,817
期末帳簿価額（注2）	1,830,430	1,852,738	2,870,005	2,854,723	—	2,147,887

# 組入れ不動産と個別物件収支(5)

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	5,240百万円		6,290百万円		3,330百万円		3,410百万円		10,100百万円	
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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	503,192	533,043	301,522	267,243					—	201,113
賃貸事業収入	414,452	417,110	274,833	263,274					—	201,113
その他賃貸事業収入	88,739	115,932	26,688	3,969					—	—
不動産賃貸事業費用合計	310,372	331,572	68,906	68,231					—	18,034
管理業務費	123,548	111,190	24,525	22,715					—	1,090
水道光熱費	114,371	150,175	5,985	7,219	(※)	(※)	(※)	(※)	—	—
公租公課	43,998	44,199	19,799	19,796					—	3
修繕費	1,850	9,417	350	1,372					—	81
信託報酬	16,616	1,850	1,440	350					—	318
損害保険料	1,164	1,184	612	622					—	131
その他	8,823	13,553	16,192	16,154					—	16,410
NOI	192,820	201,470	232,615	199,011	128,596	128,413	59,426	60,943	—	183,079
減価償却費	26,235	27,587	23,485	23,314	26,441	26,441	2,304	2,304	—	16,639
不動産賃貸事業損益	166,584	173,883	209,129	175,697	102,155	101,972	57,122	58,639	—	166,439
資本的支出	48,682	84,181	—	—	—	—	—	—	—	—
NCF	144,138	117,289	232,615	199,011	128,596	128,413	59,426	60,943	—	183,079
期末帳簿価額(注2)	5,417,634	5,474,228	6,450,531	6,427,216	3,247,477	3,221,036	3,004,160	3,001,856	—	9,589,242

(※)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)

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	2,930百万円		10,100百万円		1,550百万円		1,570百万円		1,200百万円		1,720百万円	
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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	55,865	56,193	192,871	197,239	47,402	48,394	48,338	50,593	38,336	38,582	61,575	60,716
賃貸事業収入	54,276	54,268	184,843	186,671	45,725	46,979	46,442	46,637	36,905	37,720	56,794	57,591
その他賃貸事業収入	1,589	1,925	8,027	10,567	1,676	1,415	1,896	3,956	1,430	861	4,780	3,124
不動産賃貸事業費用合計	10,968	14,085	37,581	41,614	18,680	13,047	21,098	17,697	9,206	8,949	17,665	17,023
管理業務費	2,107	2,287	9,650	9,486	2,512	2,555	4,364	4,213	2,092	2,575	2,604	3,070
水道光熱費	776	786	4,058	4,924	369	427	2,560	2,711	567	634	2,470	2,865
公租公課	2,937	2,937	11,777	11,761	2,841	2,841	1,914	1,914	2,955	2,955	3,585	3,584
修繕費	2,633	3,811	2,812	5,438	4,966	4,097	4,733	5,179	1,459	1,403	2,871	5,214
信託報酬	350	350	350	350	350	350	400	400	350	350	350	350
損害保険料	72	74	247	250	84	85	66	67	109	111	162	165
その他	2,090	3,839	8,685	9,402	7,557	2,689	7,059	3,210	1,671	918	5,619	1,772
NOI	44,897	42,108	155,289	155,624	28,721	35,347	27,240	32,896	29,130	29,633	43,910	43,692
減価償却費	5,172	5,200	12,631	12,812	7,693	7,874	5,775	6,041	7,598	7,622	8,271	8,392
不動産賃貸事業損益	39,725	36,908	142,657	142,812	21,027	27,472	21,465	26,854	21,531	22,011	35,638	35,300
資本的支出	189	1,362	1,093	4,330	5,511	1,881	10,770	-	305	750	2,686	4,498
NCF	44,708	40,746	154,195	151,294	23,209	33,466	16,469	32,896	28,824	28,883	41,224	39,194
期末帳簿価額	2,067,927	2,064,089	6,347,559	6,339,077	1,481,961	1,475,967	1,500,696	1,494,654	1,223,545	1,216,673	1,584,487	1,580,593



# 組入れ不動産と個別物件収支(7)

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		2,170百万円		1,600百万円		2,520百万円		2,460百万円		1,100百万円	
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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	36,496	36,134	58,960	59,082	36,546	37,005	142,518	143,014	85,724	87,176	39,231	39,327
賃貸事業収入	33,871	33,953	57,290	56,751	34,908	35,431	134,952	135,266	83,088	84,982	39,037	39,207
その他賃貸事業収入	2,624	2,181	1,670	2,331	1,638	1,573	7,566	7,748	2,636	2,194	193	120
不動産賃貸事業費用合計	11,322	9,049	14,015	14,047	9,958	8,763	60,200	62,070	33,393	24,197	13,015	12,764
管理業務費	2,334	2,303	4,361	3,188	2,633	1,950	6,078	6,057	10,118	9,859	4,190	4,076
水道光熱費	1,645	1,661	1,578	1,919	1,179	1,282	43	32	2,402	2,145	304	389
公租公課	1,041	1,027	3,963	3,963	2,170	2,170	13,921	13,920	5,291	5,294	3,199	3,204
修繕費	3,370	2,392	2,633	3,371	2,562	1,588	10,544	12,695	12,315	4,638	3,737	3,711
信託報酬	400	400	400	400	400	400	750	750	375	375	375	375
損害保険料	50	50	145	147	95	97	815	828	281	286	142	145
その他	2,481	1,213	933	1,057	915	1,274	28,048	27,785	2,609	1,598	1,065	862
NOI	25,173	27,084	44,945	45,035	26,588	28,241	82,318	80,944	52,331	62,978	26,216	26,562
減価償却費	2,883	2,970	5,469	5,628	4,359	4,386	19,241	19,323	12,557	13,052	5,203	5,243
不動産賃貸事業損益	22,290	24,114	39,475	39,407	22,228	23,855	63,076	61,621	39,773	49,925	21,012	21,319
資本的支出	3,478	-	598	21,497	762	951	761	1,624	12,957	24,366	460	2,191
NCF	21,695	27,084	44,346	23,538	25,825	27,289	81,556	79,319	39,373	38,612	25,755	24,371
期末帳簿価額	1,187,777	1,184,806	1,910,611	1,926,480	1,506,612	1,503,177	2,397,111	2,379,412	2,194,313	2,205,626	972,947	969,895

# 組入れ不動産と個別物件収支(8)

物件番号	RSC-15		RSC-16		RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20	
物件名	アーバンパーク代々木		アーバンパーク常盤台公園		アーバンパーク三ツ池公園		アーバンパーク両国		アーバンパーク溝の口		アーバンパーク宮前平	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,740百万円		3,506百万円		3,160百万円		1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円	
鑑定評価額	1,990百万円		3,960百万円		3,580百万円		1,280百万円		2,100百万円		1,260百万円	
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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	42,502	41,285	143,364	144,047	130,541	128,477	37,011	36,296	65,713	62,723	32,927	32,783
賃貸事業収入	39,709	40,895	135,861	137,549	122,424	122,666	34,253	35,942	61,116	59,373	32,620	32,183
その他賃貸事業収入	2,792	389	7,502	6,498	8,116	5,811	2,758	354	4,597	3,349	307	599
不動産賃貸事業費用合計	7,804	6,755	40,084	38,463	41,321	41,053	11,789	7,155	26,948	21,502	4,605	5,908
管理業務費	2,309	2,260	11,186	13,103	10,539	11,267	2,660	2,553	4,566	4,185	1,312	1,373
水道光熱費	254	302	2,032	3,313	1,342	2,309	526	570	982	1,079	52	55
公租公課	1,655	1,655	10,793	10,790	8,813	8,813	1,851	1,851	3,404	3,404	1,605	1,605
修繕費	588	498	9,276	5,914	12,414	10,462	4,533	1,684	11,609	9,856	264	535
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
損害保険料	49	50	414	421	333	338	72	74	149	151	51	52
その他	2,546	1,587	5,981	4,519	7,477	7,460	1,744	21	5,837	2,424	919	1,886
NOI	34,697	34,530	103,279	105,584	89,220	87,424	25,222	29,140	38,764	41,220	28,321	26,874
減価償却費	4,393	4,393	12,633	13,330	12,014	12,528	2,503	2,518	5,742	6,014	4,523	4,523
不動産賃貸事業損益	30,304	30,136	90,646	92,253	77,205	74,895	22,718	26,622	33,021	35,206	23,797	22,350
資本的支出	-	-	1,064	33,153	20,625	1,972	1,886	379	3,857	15,928	-	-
NCF	34,697	34,530	102,215	72,430	68,594	85,451	23,335	28,760	34,906	25,291	28,321	26,874
期末帳簿価額	1,722,425	1,718,032	3,611,372	3,631,195	3,294,786	3,284,230	1,149,533	1,147,394	2,084,086	2,094,000	1,100,577	1,096,054

# 組入れ不動産と個別物件収支(9)

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13期	第14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	28,224	28,563
減価償却費	2,717	2,726
不動産賃貸事業損益	25,506	25,837
資本的支出	-	1,501
NCF	28,224	27,061
期末帳簿価額	1,150,838	1,149,613

(※)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)

物件番号	LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05		LGC-07	
物件名	岩槻ロジスティクス		横浜ロジスティクス		船橋ロジスティクス		原木ロジスティクス		所沢ロジスティクス		船橋西浦ロジスティクスⅡ	
物件写真												
取得価格(受入価格)	6,942百万円		3,560百万円		7,875百万円		4,700百万円		1,300百万円		821百万円	
鑑定評価額	7,690百万円		4,340百万円		8,930百万円		5,030百万円		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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	201,296	205,181	(※)	(※)	258,038	269,093	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入	187,713	187,713			243,184	244,264						
その他賃貸事業収入	13,583	17,467			14,853	24,828						
不動産賃貸事業費用合計	34,121	38,074			61,249	62,909						
管理業務費	5,650	6,140			11,308	12,187						
水道光熱費	13,583	17,467			14,713	23,166						
公租公課	13,448	13,448			21,643	21,634						
修繕費	742	315			12,660	3,685						
信託報酬	350	350			400	400						
損害保険料	346	352			501	510						
その他	-	-	21	1,324								
NOI	167,175	167,106	88,457	94,956	196,789	206,184	96,972	97,543	36,017	37,569	28,483	26,584
減価償却費	46,788	46,879	19,943	19,832	27,936	28,997	15,779	15,784	5,899	5,962	4,559	4,578
不動産賃貸事業損益	120,386	120,227	68,513	75,124	168,852	177,186	81,193	81,759	30,117	31,606	23,923	22,005
資本的支出	-	908	-	-	33,346	12,247	291	-	-	6,143	-	677
NCF	167,175	166,198	88,457	94,956	163,442	193,937	96,680	97,543	36,017	31,425	28,483	25,907
期末帳簿価額	6,420,812	6,374,840	3,676,357	3,656,525	7,730,906	7,714,155	4,581,929	4,566,144	1,348,932	1,349,113	851,783	847,882

(※)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)

物件番号	LGC-08		LGC-09		LGC-10	
物件名	松伏ロジスティクス		船橋ハイテクパーク工場 I		船橋ハイテクパーク工場 II	
物件写真						
取得価格 (受入価格)	2,755百万円		1,710百万円		702百万円	
鑑定評価額	3,240百万円		1,710百万円		705百万円	
構造・階数	RC 3F		S 2F		S 2F	
所在地	埼玉県北葛飾郡		千葉県船橋市		千葉県船橋市	
敷地面積	11,580.65㎡		13,420.44㎡		8,268.35㎡	
延床面積	19,833.47㎡		8,029.47㎡		4,384.83㎡	
建築時期	1997年3月31日		2003年5月19日		2001年9月5日	
個別収支	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14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	69,562	79,022	54,953	55,466	24,608	24,608
減価償却費	16,283	16,457	5,737	5,737	2,594	2,594
不動産賃貸事業損益	53,278	62,564	49,216	49,729	22,013	22,013
資本的支出	-	10,242	-	-	-	-
NCF	69,562	68,780	54,953	55,466	24,608	24,608
期末帳簿価額	2,668,503	2,662,288	1,687,051	1,681,314	691,621	689,027

(※)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)

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		1,440百万円		3,470百万円		3,210百万円		1,920百万円		2,440百万円	
構造・階数	RC 9F		S 9F		SRC B1F/9F		SRC B1F/9F		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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	65,392	65,277	17,626	27,795	84,600	84,600	80,400	80,400				
賃貸事業収入	65,392	65,277	17,626	27,795	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	8,074	8,009	3,754	4,594	11,114	10,193	7,241	6,811				
管理業務費	742	742	660	660	1,200	1,200	2,100	1,200				
水道光熱費	7	6	-	-	-	-	-	-	(※)	(※)	(※)	(※)
公租公課	5,508	5,528	2,255	2,255	8,065	8,065	4,584	4,584				
修繕費	1,288	1,198	196	1,033	1,267	343	-	467				
信託報酬	350	350	550	550	400	400	400	400				
損害保険料	152	155	70	71	159	161	135	137				
その他	24	28	22	23	23	23	22	21				
NOI	57,318	57,267	13,871	23,201	73,485	74,406	73,158	73,588	48,036	48,028	65,432	48,895
減価償却費	10,746	10,785	12,209	12,222	13,029	13,499	13,069	13,109	8,647	8,647	4,643	4,643
不動産賃貸事業損益	46,572	46,481	1,662	10,978	60,455	60,906	60,088	60,478	39,388	39,380	60,789	44,252
資本的支出	543	6,869	-	1,819	9,103	14,690	-	7,200	-	-	-	-
NCF	56,775	50,398	13,871	21,381	64,381	59,715	73,158	66,388	48,036	48,028	65,432	48,895
期末帳簿価額	2,097,900	2,093,983	1,626,519	1,616,116	3,837,530	3,838,720	3,208,265	3,202,355	1,922,330	1,913,683	2,485,377	2,480,733

(※)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)

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ンド		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		1,420百万円		3,690百万円	
構造・階数	S 8F		RC9F		RC24F/2B	
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	
個別収支	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	70,002	70,002	2,180	23,638	—	(※)
賃貸事業収入	70,002	70,002	2,180	23,638	—	
その他賃貸事業収入	—	—	—	—	—	
不動産賃貸事業費用合計	6,864	6,871	5,036	5,259	—	
管理業務費	990	990	900	900	—	
水道光熱費	—	—	—	—	—	
公租公課	5,220	5,220	3,213	3,213	—	
修繕費	141	146	—	222	—	
信託報酬	400	400	350	350	—	
損害保険料	90	91	64	65	—	
その他	22	22	508	508	—	
NOI	63,137	63,130	△ 2,855	18,379	—	65,728
減価償却費	10,857	10,857	9,041	8,983	—	6,885
不動産賃貸事業損益	52,280	52,273	△ 11,897	9,396	—	58,843
資本的支出	—	—	—	—	—	—
NCF	63,137	63,130	△ 2,855	18,379	—	65,728
期末帳簿価額	3,121,523	3,110,665	1,953,045	1,944,061	—	3,644,441

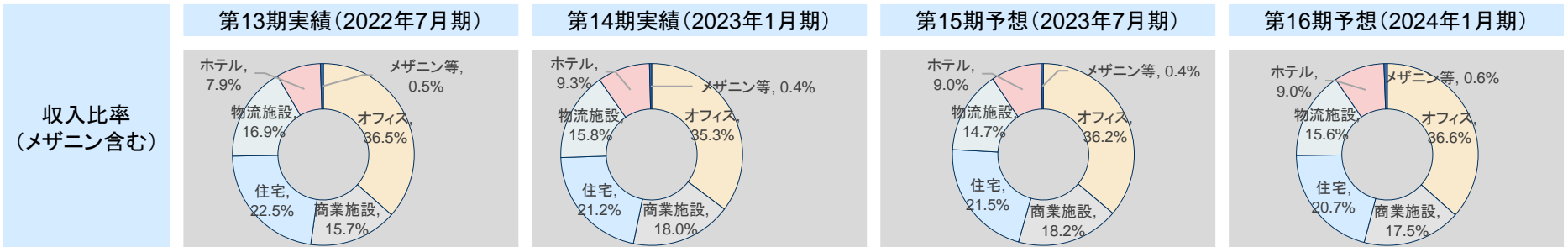
(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

# 組入れ不動産と個別物件収支(14)

## 第14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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期
不動産賃貸事業収入合計	2,293,289	2,377,116	1,030,752	1,227,438	1,331,565	1,333,996	961,616	985,459	443,188	539,385	6,060,414	6,463,396
賃貸事業収入	2,082,212	2,148,351	915,324	1,107,536	1,269,760	1,278,994	917,181	921,299	426,716	539,385	5,611,196	5,995,567
その他賃貸事業収入	211,077	228,765	115,428	119,901	61,805	55,002	44,435	64,159	16,472	-	449,218	467,828
不動産賃貸事業費用合計	732,424	724,288	417,293	454,518	397,073	370,507	198,598	196,416	51,604	66,759	1,796,993	1,812,490
管理業務費	170,477	174,635	150,534	137,456	89,266	88,637	30,915	32,644	8,319	8,030	449,514	441,402
水道光熱費	153,892	212,993	120,357	157,395	23,666	28,041	45,700	63,936	7	6	343,623	462,373
公租公課	179,155	179,051	78,415	78,469	86,233	86,208	78,774	78,762	35,734	35,754	458,313	458,246
修繕費	110,480	62,987	20,632	12,249	93,562	82,942	27,632	11,665	2,893	3,411	255,200	173,257
信託報酬	7,875	8,230	3,100	3,418	7,650	7,650	3,350	3,350	3,200	3,518	25,175	26,166
損害保険料	4,431	4,639	2,336	2,508	3,428	3,483	1,874	1,907	784	1,059	12,855	13,598
その他	106,112	81,750	41,917	63,020	93,266	73,544	10,350	4,150	664	14,978	252,311	237,444
NOI	1,560,865	1,652,828	613,459	772,919	934,492	963,489	763,018	789,042	391,584	472,626	4,263,420	4,650,905
減価償却費	249,980	266,332	78,466	96,286	141,387	144,583	145,522	146,823	82,243	89,635	697,599	743,661
不動産賃貸事業損益	1,310,885	1,386,495	534,992	676,632	793,104	818,906	617,496	642,218	309,340	382,990	3,565,820	3,907,244
資本的支出	312,556	344,563	48,682	84,181	67,010	116,389	33,638	30,218	9,646	30,579	471,534	605,932
NCF	1,248,308	1,308,264	564,776	688,737	867,481	847,099	729,380	758,824	381,937	442,046	3,791,886	4,044,973
期末帳簿価額	73,052,802	75,282,781	18,119,803	27,713,580	38,489,170	38,460,976	29,657,898	29,541,293	20,252,490	23,844,761	179,572,164	194,843,394



- P.4 (注1) 「ポートフォリオ全体の東京圏比率」は、保有する不動産等の取得価格の総額に対する、当該不動産等のうち東京圏に所在する物件に係る取得価格合計の比率を算出しています。また、「郊外型商業施設を除く東京圏比率」は、保有する不動産等の取得価格の総額から売却を前提としている郊外型商業施設3物件の取得価格を減じた値に対する、当該不動産等のうち東京圏に所在する物件に係る取得価格合計の比率をそれぞれ算出しています。
- (注2) 「ミドルサイズアセット比率」は、保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等のうちミドルサイズアセットに該当する物件に係る取得価格合計の比率を算出しています。
- (注3) 「平均築年数」は、保有する各不動産等の築年数を取得価格で加重平均して算出した数値をいいます。  
(\*) 「築年数」は、新築年月日(「アーバンパーク代官山」を除き、主たる建物の登記簿上の新築年月日によります。「アーバンパーク代官山」は2棟で構成されていますが、築年が古い方の棟の新築年月日によっています。)から2023年1月末日までの期間を算出しています。
- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- P.17 (注1) 「想定賃貸面積」は、建物賃貸借契約変更(予約)契約に記載された増築後の1棟の建物の賃貸面積であり、増築計画の進捗によって変更される可能性があります。
- (注2) 「想定月額賃料」は、建物賃貸借契約変更(予約)契約に記載された増築後の1棟の建物に係る想定賃料であり、今後のテナントとの協議によって変更される可能性があります。
- P.26 (注1) 本資料の日付現在、当該住宅開発プロジェクトは竣工済みであり、2022年8月末に引渡しを予定しています。本資料の日付現在、当該開発プロジェクトについては、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。
- (注2) 「スターアジアグループの運用中物件」とは、スターアジアグループが2023年1月末日現在保有する各資産のうち、不動産等であって、かつ、本投資法人の保有資産、取得予定資産、並びに、同日現在において本投資法人が優先交渉権を保有する物件、並びにポラリス・ホールディングス株式会社が保有する又は同社の連結対象会社が保有する物件のいずれにも該当しないものをいいます。スターアジアグループの運用中物件については、本資料の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。以下同じです。
- P.30 (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.31 (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。
- P.32 (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、賃貸人と借借人が協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することを内容に含む賃貸借契約をいいます。

# 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。

## ■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)