STARASIA
スターアジア不動産投資法人

補足説明資料

第6回公募増資及び取得予定資産の概要

2023年8月7日

スターアジア不動産投資法人（3468）
スターアジア投資顧問株式会社

ディスクレーマー

STARASIA Investment Corporation

本資料は、2023年8月7日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。詳細については、各お知らせをご参照ください。
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、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資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、必ずスターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」ということがあります。）が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようにお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。
本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。
本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」ということがあります。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。
本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。
本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、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、予めご了承ください。
本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。
本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者　スターアジア不動産投資法人（証券コード：3468）
資産運用会社　スターアジア投資顧問株式会社
金融商品取引業者　関東財務局長（金商）第2874号

加入協会　一般社団法人投資信託協会

オファリングハイライト

STARASIA Investment Corporation

1. アクティブマネジメント(注1)の実行①／成長期待のあるホテルへのエクスポージャーを拡大

- 総合型REITのポートフォリオマネジメントの一環として、今後の宿泊需要の向上を想定し、タイミングを捉えて、ホテルへのエクスポージャーを拡大することを企図
  運営状況の改善に伴い内部成長が期待できるホテル（7物件／454億円）を取得予定
- 将来の宿泊需要の動向を捉え、機動的に一層の資産規模拡大を目指す態勢を確保
  本投資法人は、スターアジアグループ(注2)が運用中のホテル12物件について、優先交渉権を取得

2. アクティブマネジメントの実行②／戦略的資産入替及び内部成長施策の実行

- 戦略的資産入替の実行～ポートフォリオ強化への取組み／今後の費用増に比して収益増が限定的な築古物件の売却、ポートフォリオ築年数の改善、売却益の獲得等を実現予定
- 戦略的資本投下による収益力向上策の実行 ～ 施設全体の活性化のためにテナントミックスを再考し、新規テナント誘致を実現（商業施設）、未消化容積の活用による増築の実行（物流施設）

3. 着実な成長の基盤となる安定性のある既存ポートフォリオ

- オフィス ： 稼働率と賃料水準の向上（新規テナント誘致及び契約更新時等）を実現
- ホテル ： 運営状況の改善に伴い変動賃料の収益増加を見込む
  （44,654千円（2023年2月 – 4月実績） vs. 29,060千円（2023年1月期通期実績））

1．アクティブマネジメントの実行①
成長期待のあるホテルへのエクスポージャーを拡大

1. アクティブマネジメントの実行①
成長期待のあるホテルへのエクスポージャーを拡大

STARASIA Investment Corporation

◆ 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

内部成長ポテンシャル

ホテル7物件 454億円
（取得予定資産）

KOKO HOTEL 福岡天神
鑑定NOI利回り(注1) 4.9%

ベストウェスタンプラス 福岡天神南
鑑定NOI利回り 6.7%

KOKO HOTEL 広島駅前
鑑定NOI利回り 5.2%

KOKO HOTEL 札幌駅前
鑑定NOI利回り 4.9%

フィーノホテル 札幌大通
鑑定NOI利回り 4.6%

KOKO HOTEL 鹿児島天文館
鑑定NOI利回り 6.1%

KOKO HOTEL 銀座一丁目
鑑定NOI利回り 4.0%

安定性期待

住宅4物件 37億円
（取得予定資産）

アーバンパーク蒲田南Ⅰ
鑑定NOI利回り 5.0%

アーバンパーク蒲田南Ⅱ
鑑定NOI利回り 4.7%

アーバンパーク三鷹
鑑定NOI利回り 5.0%

アーバンパーク梅島
鑑定NOI利回り 4.1%

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(注3)：7.4年
平均鑑定NOI利回り(注1)：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

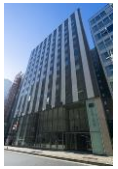
安定的な収益が 期待できる 東京圏(注4)の住宅取得

本取組みにより資産規模(注5)は2,422億円へと拡大予定

1. アクティブマネジメントの実行①
取得予定資産一覧

STARASIA Investment Corporation

取得予定価格合計	平均鑑定NOI利回り(注1)	スポンサーグループの関与による取得比率(注2)
49,191百万円	4.8%	100.0%

物件名称	KOKO HOTEL 銀座一丁目	KOKO HOTEL 札幌駅前	フィーノホテル 札幌大通	KOKO HOTEL 広島駅前	KOKO HOTEL 鹿児島天文館
アセットタイプ	ホテル				
取得ルート	スポンサーグループ				
					
所在地	東京都中央区	北海道札幌市中央区	北海道札幌市中央区	広島県広島市南区	鹿児島県鹿児島市
取得予定価格	17,800百万円	6,700百万円	4,200百万円	4,100百万円	3,800百万円
鑑定評価額	18,600百万円	7,040百万円	4,250百万円	4,280百万円	4,260百万円
鑑定NOI利回り	4.0%	4.9%	4.6%	5.2%	6.1%

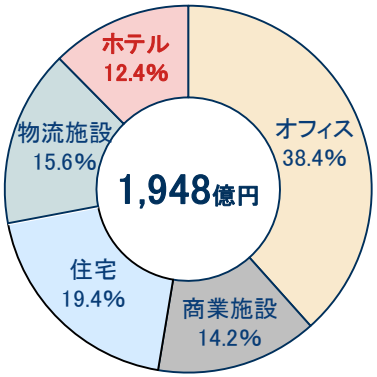
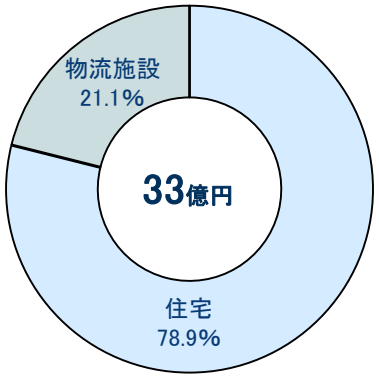
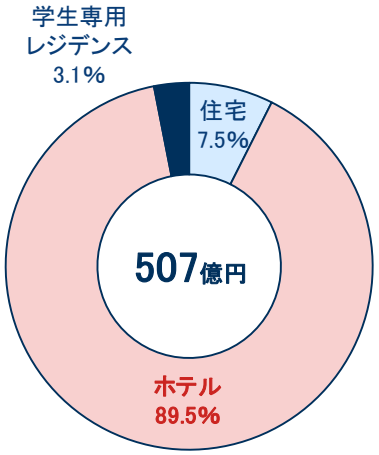
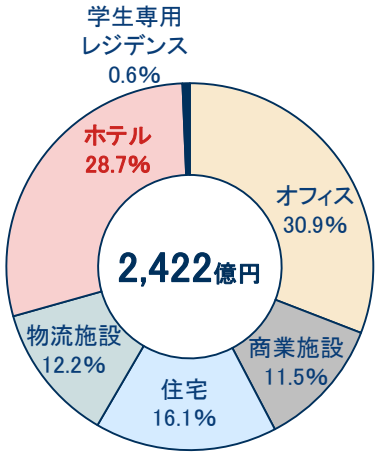
物件名称	KOKO HOTEL 福岡天神	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	アーバンパーク三鷹	アーバンパーク梅島	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	アーバンパーク蒲田南Ⅱ
アセットタイプ	ホテル		住宅			
取得ルート	スポンサーグループ		スポンサーフォワードコミットメント(注3)			
				※完成予想図		※完成予想図
所在地	福岡県福岡市中央区	福岡県福岡市中央区	東京都三鷹市	東京都足立区	東京都大田区	東京都大田区
取得予定価格	5,000百万円	3,800百万円	743百万円	1,032百万円	641百万円	1,375百万円
鑑定評価額	5,370百万円	4,390百万円	1,010百万円	1,140百万円	864百万円	1,720百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	6.7%	5.0%	4.1%	5.0%	4.7%

1. アクティブマネジメントの実行①
本取組み後のポートフォリオ

STARASIA Investment Corporation

◆ 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（本優先出資証券(注1)15億円）
◆ 譲渡（予定）資産：物流施設1物件、住宅2物件、売却益(注2)（7.9億円）を実現予定

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（予定）資産	取得（予定）資産	本取組み後
資産規模				
物件数(注3) 不動産等(注4)／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5)	24.9年	31.7年	6.9年	21.1年
平均鑑定NOI利回り(注6)	4.8%	4.8%	4.8%	4.8%
償却後平均鑑定NOI利回り(注7)	4.1%	4.1%	3.9%	4.0%

（※）「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

1. アクティブマネジメントの実行①
ホテルの収益増を取り込むことのできる賃料体系

STARASIA Investment Corporation

◆ 最寄駅から至近であり、観光資源等へのアクセスも良好な立地

◆ コロナ禍からの旅行需要やビジネス需要の回復を背景に、変動賃料によるアップサイドポテンシャルがあり、内部成長への寄与を期待

ホテル7物件（取得予定資産）の特徴

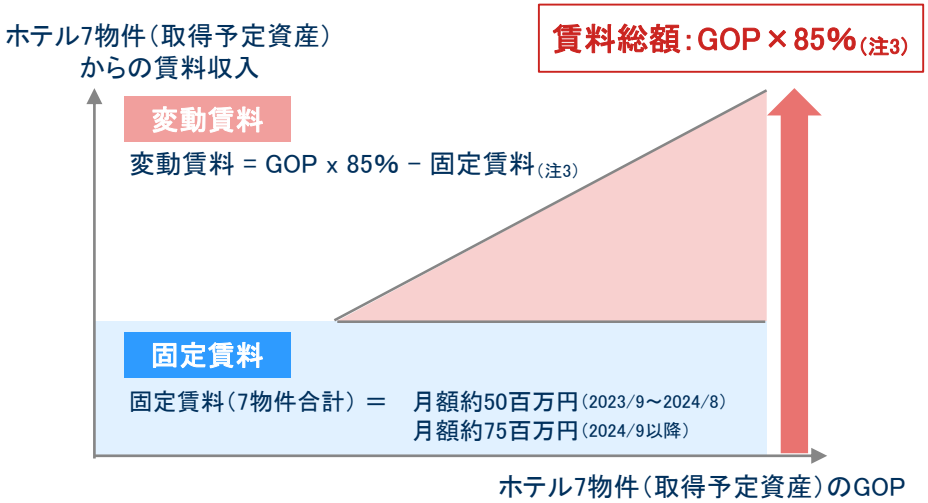
取得予定価格合計	454億円
平均築年数	7.4年
最寄駅からの距離	（全物件）徒歩約5分以内
平均鑑定NOI利回り	4.8%

■ **観光需要の高いエリア・駅至近に立地**
- ✓ 観光需要の多いエリアに所在、最寄駅徒歩約5分以内
- ✓ ポートフォリオ収益の核となる、KOKO HOTEL 銀座一丁目は、高い希少性及び立地優位性を有する

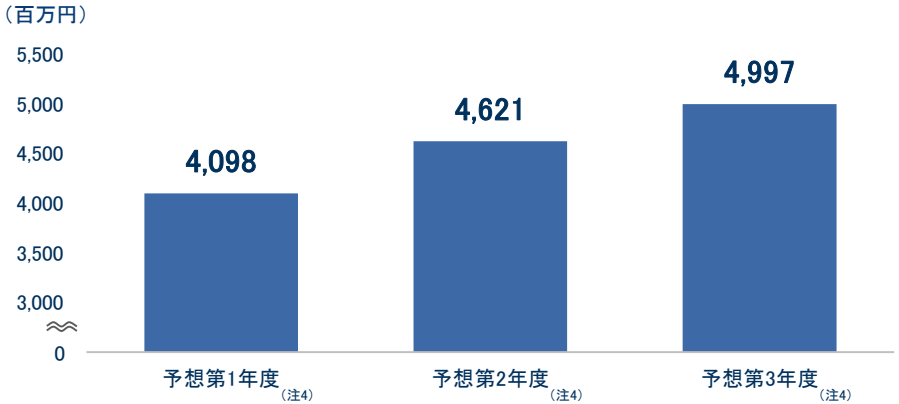
■ **変動賃料を組み込んだアップサイドポテンシャルのある賃料体系**
- ✓ GOP（注1）に連動した変動賃料スキームを通じ内部成長を期待
- ✓ インバウンド需要の回復が期待可能な物件を取得

■ **スターアジアグループであるポラリス（注2）による運営**
- ✓ スターアジアグループとの協働により、運営客室数が増加
- ✓ 運営規模の拡大＋ホテル1棟当たりのスタッフ数の最適化により経費を削減しホテル運営の効率化を実現

ホテル7物件（取得予定資産）の賃料体系



ホテル7物件（取得予定資産）の鑑定評価上の査定宿泊収入（※）



（※）「査定宿泊収入」は、各ホテル7物件（取得予定資産）に係る不動産鑑定評価書に記載された各ホテル7物件（取得予定資産）に関して不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に、過年度実績及び今後の予測等を踏まえて査定したDCF法による各年度の利用可能客室数（年間）と1室当たりの利用客室単価を乗じて得られた数値の総額であり、実際の客室売上と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

1. アクティブマネジメントの実行①

ポートフォリオ収益の核となり、不動産としての価値も高いKOKO HOTEL 銀座一丁目

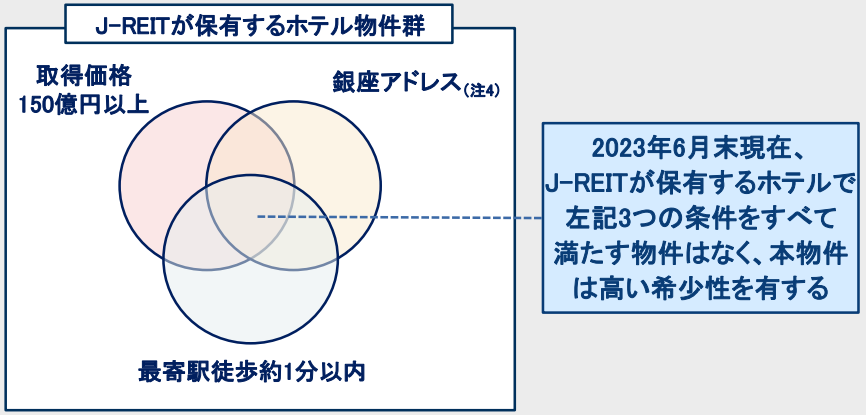
STARASIA Investment Corporation

◆ 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



取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
17,800百万円	18,600百万円	4.0%

取得予定資産の特徴

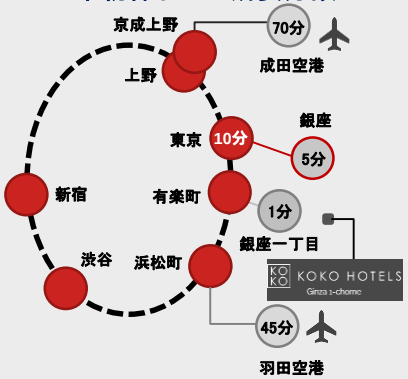
- 日本を代表する商業地、銀座エリアに立地する競争力の高いホテル
- 最寄駅である、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩約1分と交通利便性の高い立地
- 銀座エリアに所在するホテルとしての希少性及び立地優位性を強みに、ビジネス需要及び観光需要の両方の取り込みが可能

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(㎡)(注2)	7,417.88
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数

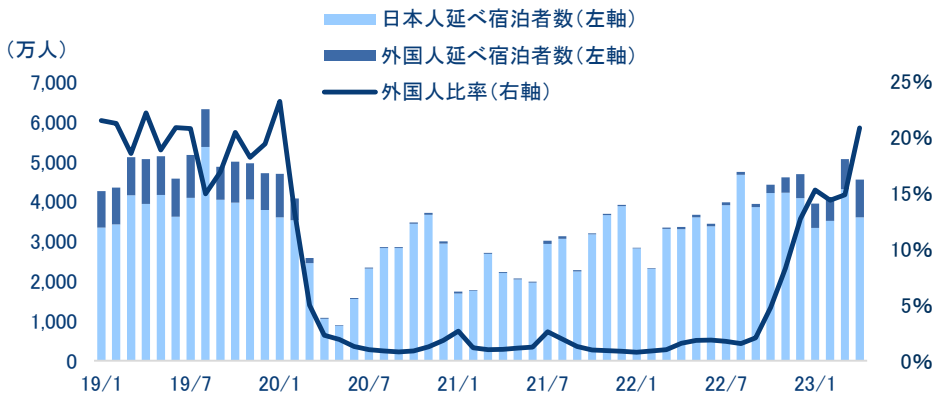


1. アクティブマネジメントの実行①
インバウンドの本格的な回復に伴う変動賃料のアップサイドを期待

STARASIA Investment Corporation

◆ 国内ホテルの宿泊需要は、国内外のレジャー需要及び回復傾向にあるビジネス需要を取り込み本格的な回復局面を迎える
◆ コロナ禍前のインバウンドの中心であった中国からの訪日客の戻りにより、一層のアップサイドを期待

2019年以降の全国延べ宿泊者数の推移

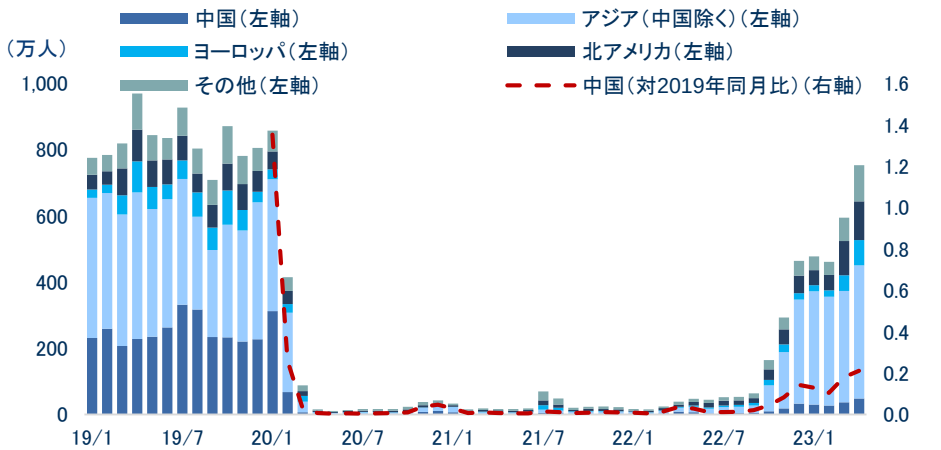


出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

出張・業務旅行の平均回数(対2019年同月比)推移(注1)

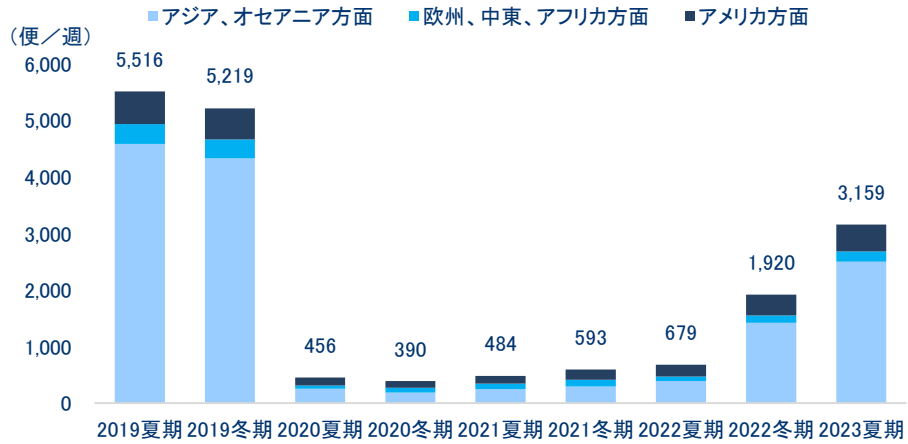
出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査（国内宿泊出張・業務旅行平均回数）」より本資産運用会社作成

2019年以降の外国人延べ宿泊者数 国籍・出身地別の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

2019年以降の国際旅客定期便の便数の推移(注2)



出所：国土交通省「2023年夏期スケジュール期間の事業計画の認可について」より本資産運用会社作成

1. アクティブマネジメントの実行①

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

STARASIA Investment Corporation

◆ 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

POLARIS 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

損益分岐点の引き下げ	フィー収入ホテルの拡大	✓ 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
	オーナー・オペレーターモデルの推進	✓ 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
	効率的なホテル運営	✓ 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、客室当たりの人件費を削減
運営プラットフォームの拡大		✓ 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

1. アクティブマネジメントの実行①

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

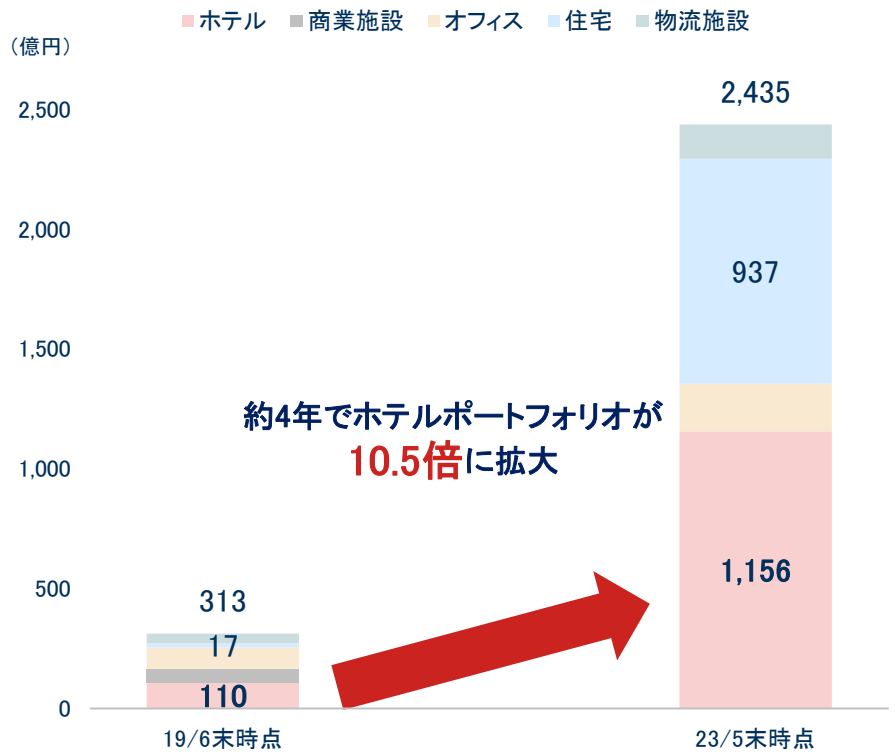
STARASIA Investment Corporation

◆ 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（注2）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（注3）：65.2%

1. アクティブマネジメントの実行①

収益の安定性が期待できる住宅4物件(取得予定資産)

STARASIA Investment Corporation

◆ 今後も安定した需要の期待できる東京圏に立地する新築・築浅住宅を取得予定

◆ スターアジアグループのサポートを活用し、開発段階で物件確保

住宅4物件(取得予定資産)の概要

シングルタイプ住宅(注1)

アーバンパーク蒲田南Ⅰ

アーバンパーク蒲田南Ⅱ

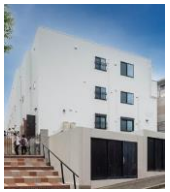
アーバンパーク梅島

ファミリータイプ住宅(注2)

アーバンパーク三鷹

住宅4物件(取得予定資産)	
平均築年数	0.1年
住戸構成／専有面積(注3)合計	30㎡未満　132戸／3,388.63㎡
	30㎡以上　35戸／2,171.38㎡
取得予定価格合計	37億円
平均鑑定NOI利回り(注4)	4.7%

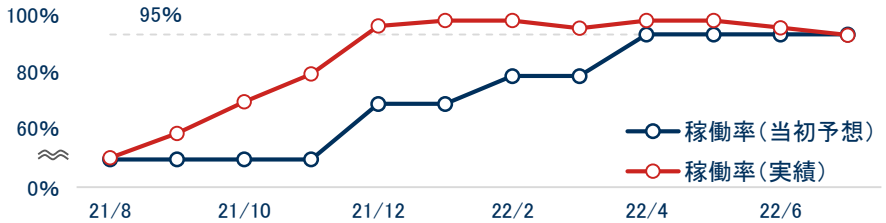
新築物件取得から早期リースアップの事例(※)



アーバンパーク宮前平

- 2021年8月の第4回公募増資時に取得した東京圏の新築住宅
- 2021年6月竣工の物件を、2021年8月に取得
- 取得時には取得後9か月目での95%稼働を予想していたところを4か月前倒しで達成、取得後6か月目には100%稼働を実現

<アーバンパーク宮前平の稼働率>



(※)取得予定資産において同様に早期のリースアップが実現することを保証するものではありません

本取組み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
本取組み前(注5) 29.0年
本取組み後(注5) 25.9年

	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%

スターアジアグループ運用中物件(住宅)(注7)

運用中物件事例

アーバンパーク京都西七条

住宅の運用中物件(2023年5月31日時点)

- 物件数　：　72物件
- 鑑定評価額合計　：　937億円
- 物件数(東京圏)　：　50物件
- 鑑定評価額合計(東京圏)　：　687億円
- 東京圏比率　：　73.3%

- スターアジアグループは、フォワードコミットメントを活用する等住宅デベロッパーから建築直後の物件を直接取得することが多く、築浅でかつスペックが高い物件が多く含まれる住宅ポートフォリオを運用中

2. アクティブマネジメントの実行②
戦略的資産入替及び内部成長施策の実行

2. アクティブマネジメントの実行②
戦略的な資産入替によるポートフォリオ強化

STARASIA Investment Corporation

◆ 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
売却益見込み	413百万円

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）
譲渡予定価格	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）
譲渡予定価格	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予定（15ページご参照）

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（予定）日	A号受益権（取得予定）：2023年12月末日又は別途合意する日 B号受益権（取得済）：2023年2月20日
取得（予定）価格	A ／ B号受益権 430 ／ 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%

2. アクティブマネジメントの実行②

戦略的投資を伴うアンカーテナントの誘致及び増築（内部成長施策）の実行

STARASIA Investment Corporation

◆ シュロアモール筑紫野におけるアンカーテナントとなる『食生活♥♥ロピア』の誘致実現（賃貸借契約締結済）

◆ 船橋ハイテクパーク工場Ⅰにおいては増築着工済み／増築完了後の内部成長への寄与を期待

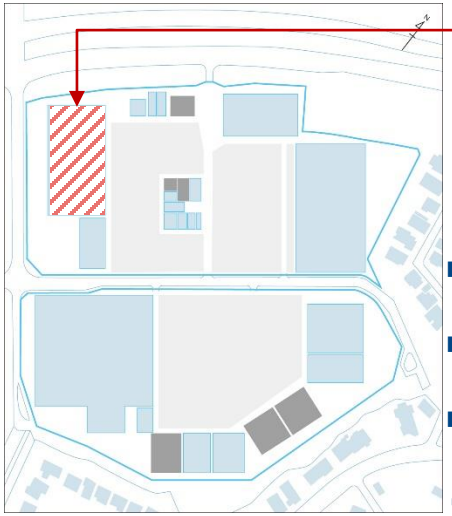
シュロアモール筑紫野／テナントミックスの再考

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

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

※増築棟（2か所のうち1か所）完成予想図(注2)

	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

３．着実な成長の基盤となる安定性のある既存ポートフォリオ

3. 着実な成長の基盤となる安定性のある既存ポートフォリオ

ホテル／オフィスの状況

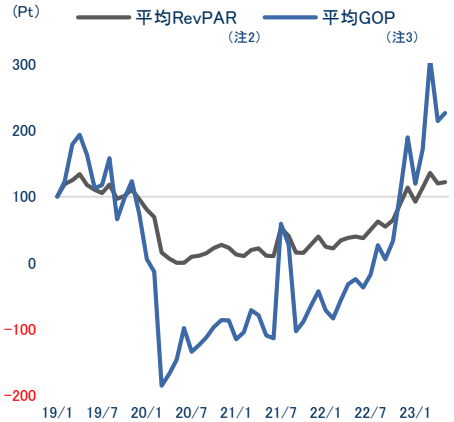
STAR ASIA Investment Corporation

ホテル

＜既存ホテルの運営状況及び変動賃料の推移＞

- RevPAR(注1)は、コロナ禍前（2019年）の水準まで回復
- 2023年7月期（2023年4月時点）においては、「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（44,654千円）を収受、今後は当該2物件に加え、変動賃料が組み込まれている他のホテルからの変動賃料収入も期待される

＜RevPAR及びGOPの推移＞

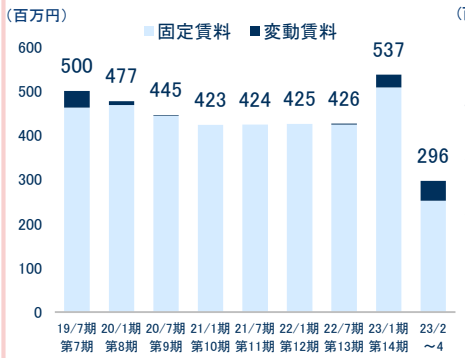


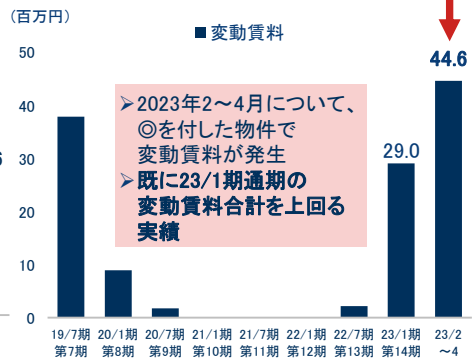
＜賃料体系＞

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

○：賃料形態に固定賃料／変動賃料が含まれるホテル
◎：2023年2～4月に変動賃料が発生したホテル

＜固定／変動賃料(注4)推移＞





- 2023年2～4月について、◎を付した物件で変動賃料が発生
- **既に23/1期通期の変動賃料合計を上回る実績**

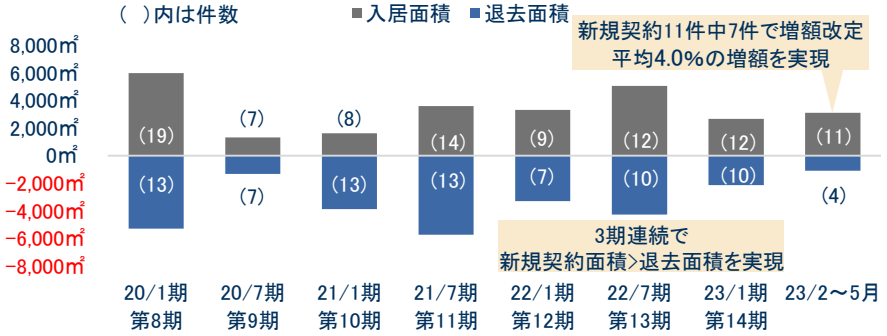
オフィス

＜稼働率の状況＞

- 個々の物件特性に応じたリーシング戦略の再構築及びマーケット環境に即応した賃貸条件の柔軟な見直し等により新規テナントを誘致し、稼働率(注5)の上昇を実現

＜テナント入退去の推移＞

- 2022年1月期から3期連続で、新規契約面積(注6)＞退去面積(注7)を実現
- 2023年1月期には、新規に12テナントを誘致し、従前のテナント対比で平均+5.2%(注8)の賃料上昇を達成
- 2023年7月期（2023年5月末現在）は、新規契約面積＞退去面積の状況。新規に11テナントを誘致し、従前テナントが特殊な1テナントを除く10テナントにおいて、従前のテナント対比で平均+4.0%(注8)の賃料上昇を実現。更新及び期中賃料変更のあった9テナントにおいて、従前対比で平均+8.0%(注8)の賃料上昇を実現



3. 着実な成長の基盤となる安定性のある既存ポートフォリオ

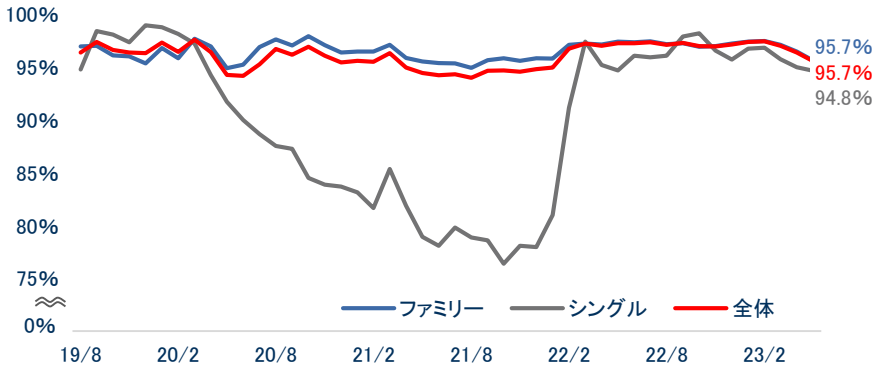
住宅／商業施設／物流施設の状況

STARASIA Investment Corporation

住宅

＜稼働率の状況＞

- 2023年1月期中の稼働率は平均97%以上で推移
- シングルタイプ住宅においても、賃貸マーケットの状況に即応した柔軟な条件改定等により稼働率の向上を実現



＜入退去及び賃料の状況(注1)＞

- 30㎡以上の住戸においては、新規契約時及び更新時の双方において賃料増額を実現

第14期実績

	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(注2)	32戸	▲186,500円	86戸	＋1,299,100円
更新(注3)	27戸	0円	247戸	＋279,000円
解約	28戸	―	85戸	―

2023年2月1日～5月31日の実績

	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(注2)	33戸	▲19,450円	64戸	＋534,300円
更新(注3)	32戸	▲1,000円	191戸	＋171,000円
解約	39戸	―	90戸	―

商業施設

＜都市型商業施設(注4)＞

- 2物件／バグース池袋西口、あべのnini（商業施設）
- 賃料体系：固定賃料、2物件ともに取得以降安定的な稼働状況
- あべのnini（商業施設）においては、定期建物賃貸借契約の満了となるテナントがあり、テナント入替なども含め、内部成長に資する方策を検討

＜郊外型商業施設(注5)＞

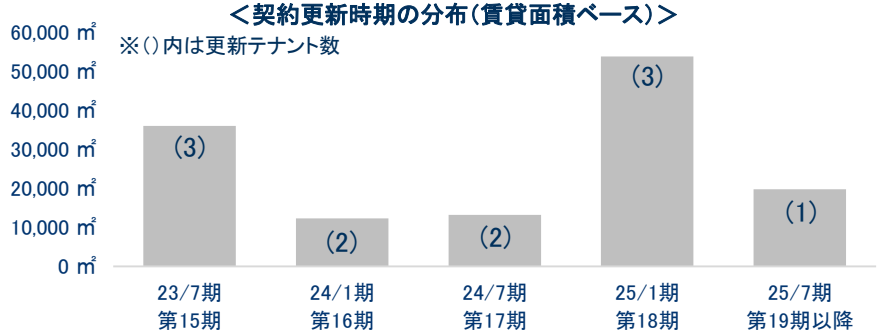
- 3物件／ラパーク岸和田、西友水口店、シュロアモール筑紫野
- シュロアモール筑紫野において、借地の返還により、経費削減実行済み（2023年4月より）
- シュロアモール筑紫野においては、テナントからの解約予告に対して残留交渉をせず（稼働率92.0%へ低下予定（2023年8月末時点））、『食生活♥♥ロピア』の誘致実現を待って新規テナント誘致を始動
- ラパーク岸和田及び西友水口店は安定的な稼働状況

物流施設

＜契約更新及び稼働率の状況＞

- 空室であったオフィス床への新規テナント誘致が実現し、物流施設ポートフォリオの稼働率は2022年7月期（第13期）末現在の97.8%から2023年1月期（第14期）末現在の98.6%へ向上

＜契約更新時期の分布（賃貸面積ベース）＞



（※）「契約更新時期の分布」は2023年1月末時点における状況です

取得予定資産の所在するエリアの魅力

STARASIA Investment Corporation

◆ 世界遺産や行楽地を有する等、観光資源を抱えており、国内外からの観光・宿泊需要が高い

◆ ホテル7物件(取得予定資産)は、中核都市に所在するため、各種イベント(国内外のカンファレンス、国民体育大会などの競技会等)がスポットで開催される場合があり、一層の宿泊需要増が期待される

主要なイベント

エリア	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
北海道 2019年 延べ宿泊者数 3,698万人		さっぽろ雪祭り		定山渓温泉渓流鯉のぼり	さっぽろライラックまつり	花フェスタ札幌	さっぽろ夏まつり	北海道マラソン	さっぽろオータムフェスト	札幌マラソン	さっぽろ菊まつり	さっぽろホワイトイルミネーション
	104%	104%	93%	78%	98%	100%	118%	127%	105%	99%	80%	93%
広島 2019年 延べ宿泊者数 1,163万人		宮島かき祭り		ひろしまフラワーフェスティバル		厳島弁財天大祭				西条酒まつり		ひろしまドリミネーション
	77%	80%	105%	112%	112%	90%	97%	118%	101%	115%	104%	88%
福岡 2019年 延べ宿泊者数 2,042万人	十日恵比須				博多どんたく港まつり	博多祇園山笠		筑後川花火大会	放生会			福岡クリスマスマーケット
	88%	91%	105%	101%	101%	97%	102%	110%	94%	109%	104%	96%
鹿児島 2019年 延べ宿泊者数 836万人			鹿児島マラソン		吹上浜砂の祭典		おぎおんさぁ	かごしま錦江湾サマーナイト大花火大会			おはら祭り	
							六月灯		谷山ふるさと祭り			
	90%	94%	114%	101%	110%	84%	101%	121%	89%	101%	104%	90%

主要な観光地

札幌
1. エスコンフィールドHOKKAIDO
2. ニセコ
3. 札幌市時計台
4. さっぽろ羊ヶ丘展望台

広島
1. 原爆ドーム・広島平和記念資料館 世界遺産
2. 宮島・厳島神社 世界遺産
3. 広島城
4. しまなみ海道

福岡
1. 大宰府天満宮 世界遺産
2. 宗像・沖ノ島
3. 福岡PayPayドーム
4. 糸島

鹿児島
1. 屋久島 世界遺産
2. 桜島
3. 種子島宇宙センター
4. 与論島

□ 2019年 延べ宿泊者数の推移(2019年平均を100%)　　● 取得予定資産

出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

取得予定資産の概要①
内部成長ポテンシャルのあるホテル

STARASIA Investment Corporation

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

取得予定価格:	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%

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

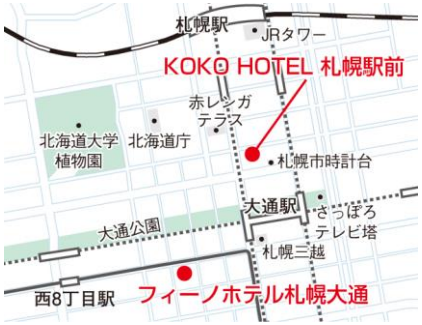
取得予定資産の特徴

＜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＞

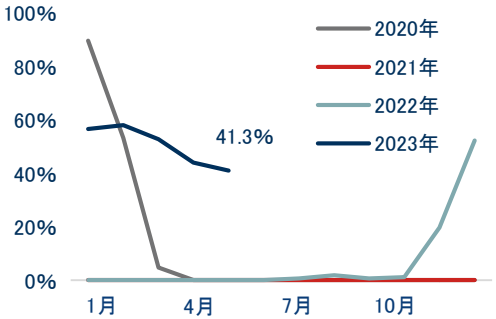
- 札幌市営地下鉄南北線「大通」駅から徒歩約3分に所在、大通りである電車通り沿いの視認性が高いホテル
- ツインルーム及びダブルルームが主体であり、更に4人収容の客室も備え、グループ旅行客やファミリー旅行客にも高い訴求力を有する
- 両物件とも、立地特性及びルームタイプの構成から、特に観光需要を取り込むことができ、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる



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）＞



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

＜来札観光客数の推移＞

出所：札幌市「観光統計データ」より 本資産運用会社作成

取得予定資産の概要②
内部成長ポテンシャルのあるホテル

STARASIA Investment Corporation

KOKO HOTEL 広島駅前

取得予定資産の特徴

- 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

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
4,100百万円	4,280百万円	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

取得予定資産の特徴

- 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

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
3,800百万円	4,260百万円	6.1%

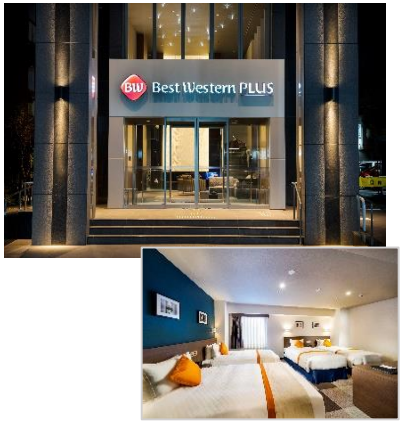
物件概要

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（㎡）	4,580.05
建築時期	2019年4月
戸数／客室数	295室

取得予定資産の概要③
内部成長ポテンシャルのあるホテル

STARASIA Investment Corporation

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**

取得予定価格:	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%

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	7,310.85
建築時期	2007年8月	2020年4月
戸数／客室数	159室	236室

取得予定資産の特徴

＜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

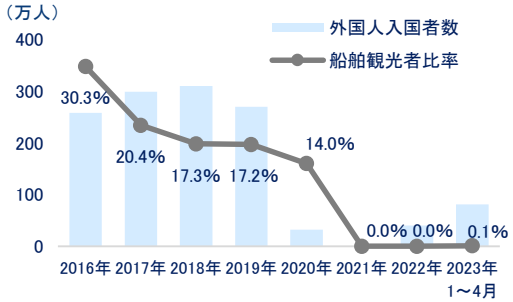
＜ベストウェスタンプラス福岡天神南＞

- 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
- 繁華性の高い「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

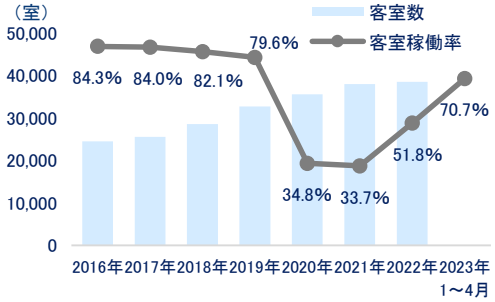
福岡天神エリアの観光需要の動向

- 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

取得予定資産の概要④
安定収益が期待される住宅

STARASIA Investment Corporation

アーバンパーク三鷹

取得予定資産の特徴

- 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84m²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

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
743百万円	1,010百万円	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」駅を経由し「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:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
1,032百万円	1,140百万円	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

取得予定資産の概要⑤
安定収益が期待される住宅

STARASIA Investment Corporation

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%

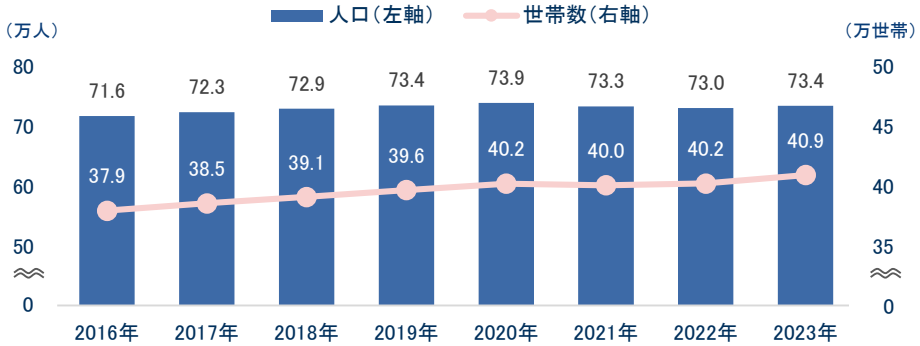
物件概要	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	アーバンパーク蒲田南Ⅱ
アセットタイプ	住宅	住宅
所在地	東京都大田区	東京都大田区
構造／階数	RC造／5F	RC造／6F
延床面積（㎡）	1,239.35	2,323.83
建築時期	2022年9月	2023年10月（予定）
戸数／客室数	36戸	71戸

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「糀谷」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

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

Appendix.

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

STARASIA Investment Corporation

◆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(注)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

TOKYO CAPITAL MANAGEMENT

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 ★★★☆☆ 2022　　GRESB Public Disclosure 2022

＜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

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

STARASIA Investment Corporation

◆ 2022年のエネルギー消費は、ホテルの稼働回復の影響により総使用量は増加したものの、原単位は基準年比で14.7%の削減を達成

◆ 設備改修やリニューアル時に、高効率機器、低炭素機器の導入を検討し、継続的な削減を目指す

E（環境）に係る数値目標とその達成状況

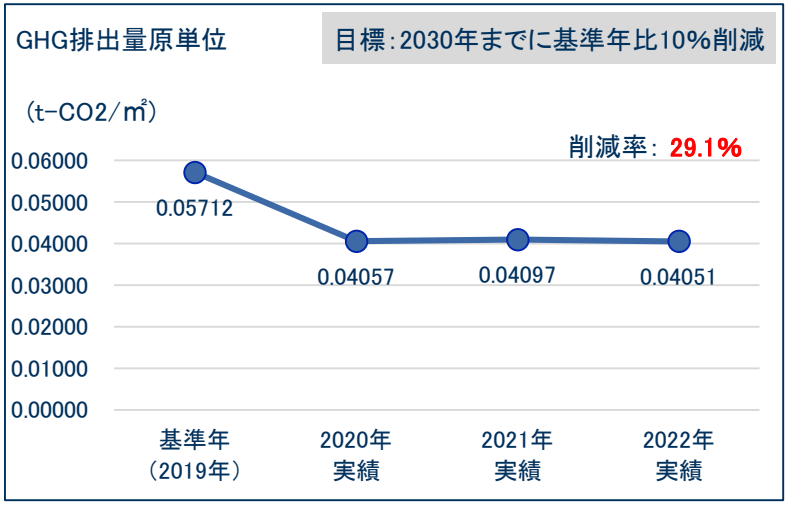
GHG(注1) モニタリング項目	単位	基準年（2019年）	2020年実績	2021年実績	2022年実績	目標年（2030年）
GHG排出量	t-CO_2	23,154.05	16,804.50	20,130.43	20,588.99	–
Scope 1	t-CO_2	1,968.71	1,129.44	1,672.17	1,953.58	–
Scope 2	t-CO_2	21,185.34	15,675.06	18,458.26	18,635.41	–
GHG排出量原単位(注2)	t-CO_2/㎡	0.05712	0.04057	0.04097	0.04051	0.05140
削減率	%	–	▲29.0%	▲28.3%	▲29.1%	▲10.0%

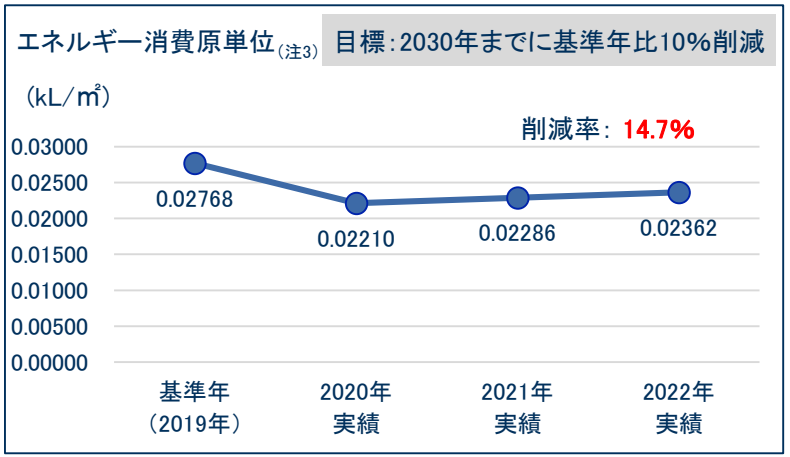
エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年（2019年）	2020年実績	2021年実績	2022年実績	目標年（2030年）
原油換算使用量	kL	11,220.81	9,156.34	11,234.60	12,001.80	–
原油換算使用量原単位	kL/㎡	0.02768	0.02210	0.02286	0.02362	0.02491
削減率	%	–	▲20.1%	▲17.4%	▲14.7%	▲10.0%

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/㎡	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	㎥	329,687.35	220,847.18	255,933.91	334,463.31	–
上水使用量原単位	㎥/㎡	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/㎡	9.61	6.14	9.14	9.46	≦ 9.61
削減率	%	–	▲36.1%	▲4.9%	▲1.6%	±0%





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

STARASIA Investment Corporation

◆ 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			
		物件名	アセットタイプ	延床面積	比率（注1）
DBJ Green Building認証（注2）	★★★	原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50 ㎡	34.6%
	★★	本町橋タワー	オフィス	15,407.83 ㎡	
		ラパーク岸和田	商業施設	65,663.02 ㎡	
		アーバンパーク常盤台公園	住宅	15,708.08 ㎡	
		アーバンパーク三ツ池公園	住宅	10,918.37 ㎡	
		岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72 ㎡	
	★	成信ビル	オフィス	7,624.66 ㎡	
		西友水口店	商業施設	31,829.71 ㎡	
BELS評価（注3）	★★★	アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56 ㎡	1.0%
	★★	アーバンパーク宮前平（注4）	住宅	2,039.17 ㎡	
CASBEE不動産（注5）	Sランク	東神戸センタービル	オフィス	25,740.46 ㎡	7.1%
	Aランク	アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29 ㎡	
	Aランク	あべのnini(商業施設)	商業	4,866.82 ㎡	
合　計				233,827.19 ㎡	**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(2023年1月期末時点)

◆グリーンリース契約締結実績

- ■ オフィス86テナント、商業施設27テナント、住宅6テナント、物流施設7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23.9%）
- ■ 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 **111,064.06** ㎡

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：4名中1名）
- ■ 従業員満足度調査を定期的に実施
- ■ 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

- ■ 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に実施

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

STARASIA Investment Corporation

セイムボート出資等

- 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1月末時点）

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

セイムボート出資保有口数（注）：

186,832 口

保有比率：

9.7 %

＜スターアジアグループの創業者＞

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 × 0.2%（上限）	132,779 千円	145,318千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%（上限）	255,805 千円	279,092千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%（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

譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%（上限）（※）	―	―
合併報酬	評価額 × 1.0%（上限）（※）	―	―

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

意思決定プロセス

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

STARASIA Investment Corporation

スターアジアグループの行動規範

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

スターアジアグループの掲げる『行動規範』は以下のとおりです

1 投資家顧客第一

我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによってのみ評価されます。

2 高度な倫理基準と誠実さ

我々は、高度な倫理基準と誠実さを守ります。一従業員による倫理基準に反する行いは、我々の長年培ってきた評判と信頼を一夜にして壊します。

3 独創性

我々は、豊富な経験、粘り強さ、独創性を持って、競合他社の見出すことが出来ない投資案件を発掘し、収益機会をとらえます。

4 敬意をもって人に接する

我々は、投資家様、取引先様、業者様、従業員など我々を取り巻くすべての利害関係者に最大の敬意をもって接し、継続的に良好なパートナーシップを構築します。

5 協同的、協調的な文化

我々は、グループ全体のパフォーマンスは個人のパフォーマンスの合計に常に勝ることを認識し、それぞれの強みを最大限に生かし、投資家様のために、グループ一丸となって協調的に業務を遂行いたします。

6 適応性

我々は、現状に甘んじることなく、市場環境の変化に迅速に適応し、プロアクティブ且つ敏捷に行動することにより、業界におけるリーダーとなり、また、あり続けます。

7 実力主義

我々は、個人の具体的な実績、投資家様及び当グループへの貢献度に応じて、従業員の評価をします。

8 卓越への飽くなき追求

我々は、投資家様のために、そして我々自身のために、日々の努力を怠りません。

注記（1／6）

STARASIA Investment Corporation

＊　「本募集」とは、2023年8月7日（月）開催の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集をいいます。以下同じです。

＊　「取得予定資産」とは、本募集に伴い2023年9月1日に取得を予定している「KOKO HOTEL 銀座一丁目」、「KOKO HOTEL 札幌駅前」、「KOKO HOTEL 福岡天神」、「KOKO HOTEL 広島駅前」、「KOKO HOTEL 鹿児島天文館」、「フィーノホテル札幌大通」、「ベストウェスタンプラス福岡天神南」（上記のホテル7物件を、以下「ホテル7物件（取得予定資産）」といいます。）及び「アーバンパーク三鷹」の8物件と、2023年12月1日に取得を予定している「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」、「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」及び「アーバンパーク梅島」の3物件（「アーバンパーク三鷹」及び上記の3物件を、以下「住宅4物件（取得予定資産）」といいます。）、合計11物件をいいます。以下同じです。

＊　「本取組み」とは、本募集、本募集に伴う物件取得及び本資料の日付現在譲渡を予定している「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」の物件譲渡を併せていいます。以下同じです。

P-2　（注1）　「アクティブマネジメント」とは、投資主利益を最大化するため、公募増資、資産入替、合併及びメザニンローン債権投資等の運用施策を積極的に実施することをいいます。以下同じです。

（注2）　「スターアジアグループ」とは、創業者であり現在もグループの中心的存在である、マルコム・エフ・マクリーン4世と増山太郎を頂点とする全ての関係エンティティ及び投資先（両名が意思決定に関与するファンド及びそのファンドの投資先（マイノリティ出資を除きます。））で構成されるグループを指し、「スポンサーグループ」とはスターアジアグループにおいて、スポンサー・サポート契約に基づいた本投資法人のサポート機能を担う、本投資法人との関連性が強いエンティティ群を意味します。以下同じです。

P-4　（注1）　「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の各物件に係る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）を、取得予定価格で除した数値を、「平均鑑定NOI利回り」は、ホテル7物件（取得予定資産）の各物件に係る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）を合計し、取得予定価格の合計で除した数値を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。「鑑定NOI利回り」について、以下同じです。

（注2）　「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」及び「アーバンパーク梅島」は、竣工予定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、本資料の日付現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。以下同じです。

（注3）　「平均築年数」は、ホテル7物件（取得予定資産）及び住宅4物件（取得予定資産）について、それぞれ各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いいます。「築年数」は、新築年月日（主たる建物の登記簿上の新築年月日によります。）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）　「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

（注5）　「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、本資料の日付現在譲渡を予定している「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」並びに本資料の日付現在本投資法人が保有しているメザニンローン債権を除いて算出しています。以下同じです。

P-5　（注1）　取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」については、P-6（注6）をご参照ください。

（注2）　「スポンサーグループの関与による取得比率」は、取得（予定）資産（本優先出資証券を含み、メザニンローン債権を除きます。以下本注において同じです。）のうち本投資法人の取得に際してスターアジアグループが協力（本合併、スポンサーグループからの取得、ウェアハウジング機能の提供、スポンサーフォワードコミットメント（注3）の実施を含みます。）した資産の取得（予定）価格の総額を本投資法人の取得（予定）資産の取得（予定）価格の総額で除して算出しています。以下同じです。

（注3）　「スポンサーフォワードコミットメント」とは、将来における本投資法人への地位譲渡又は売却を前提として、スポンサーグループが特定の不動産等を取得することを売主との間で合意することをいいます。以下同じです。

注記（2／6）

STARASIA Investment Corporation

P-6　（注1）　「本優先出資証券」については、P-4（注5）をご参照ください。

（注2）　「売却益」の総額7.9億円は見込額であり、実際の売却益の金額と一致する保証はありません。

（注3）　「物件数」は、不動産等（注4）の数であり、本優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。以下同じです。

（注4）　「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5）　「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（予定）資産」においては、譲渡（予定）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」並びに譲渡予定である「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、「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（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6）　「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（予定）資産」においては、各譲渡（予定）資産の取得価格の合計に対する、各譲渡（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、「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7）　「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（予定）資産」においては、各譲渡（予定）資産の取得価格の合計に対する、各譲渡（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、「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）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-7　（注1）　「GOP」とは、「Gross Operating Profit」の略で、日本語では「営業粗利益」や「営業総利益」と訳され、ホテル全体の営業収入から、売上に直接関係する営業費用を差し引いた金額を指します。以下同じです。

（注2）　「ポラリス」は、スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社（以下、文脈に応じ、その傘下にある法人等を含み、又は単独で「ポラリス」ということがあります。）を指します。以下同じです。

注記（3／6）

STARASIA Investment Corporation

P-7　（注3）　ホテル7物件（取得予定資産）の変動賃料は、各ホテル7物件（取得予定資産）において、GOP×85%となる金額が各ホテル7物件（取得予定資産）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。

（注4）　「予想第1年度」、「予想第2年度」及び「予想第3年度」とはホテル7物件（取得予定資産）の鑑定評価の価格時点である2023年7月1日を起点に、それぞれ2023年7月1日から2024年6月30日、2024年7月1日から2025年6月30日及び2025年7月1日から2026年6月30日の期間を指します。

P-8　（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-9　（注1）　「出張・業務旅行の平均回数（対2019年同月比）推移」においては、2019年1月～2022年12月は確報値、2023年1～3月は速報値を使用して算出しています。

（注2）　「2019年以降の国際旅客定期便の便数の推移」における、各期の対象となっている期間については以下のとおりです。
2019年夏期：2019年3月31日から2019年10月26日。2019年冬期：2019年10月27日から2020年3月28日。2020年夏期：2020年3月29日から2020年10月24日。
2020年冬期：2020年10月25日から2021年3月27日。2021年夏期：2021年3月28日から2021年10月30日。2021年冬期：2021年10月31日から2022年3月26日。
2022年夏期：2022年3月27日から2022年10月29日。2022年冬期：2022年10月30日から2023年3月25日。2023年夏期：2023年3月26日から2023年10月28日。

P-11　（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（取得予定資産）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-12　（注1）　「シングルタイプ住宅」とは、主としてシングルタイプの住戸（住戸面積30㎡未満）で構成される住宅（「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」、「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」、「アーバンパーク梅島」、「アーバンパーク難波」、「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」の6物件）をいい、以下「シングルタイプ」又は「シングルタイプ住宅」といいます。なお、「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」について、2023年8月31日を譲渡実行予定日とする売買契約を、それぞれ締結しています。

注記（4／6）

STARASIA Investment Corporation

P-12 （注2） 「ファミリータイプ住宅」とは、主としてファミリータイプの住戸（住戸面積30㎡以上）で構成される住宅（前記（注1）記載のシングルタイプ住宅6物件以外の住宅17物件）をいい、以下「ファミリータイプ」又は「ファミリータイプ住宅」といいます。

（注3） 「専有面積合計」は、各取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計を記載しています。なお、2023年5月末日現在建物が未竣工である物件の専有面積は本資料の日付現在の見込みであり、今後変更となる可能性があることから、「専有面積合計」は、実際の数値と異なる可能性があります。

（注4） 住宅4物件（取得予定資産）の「平均鑑定NOI利回り」は、住宅4物件（取得予定資産）の各物件に係る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）を合計し、取得予定価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5） 「住宅ポートフォリオの平均築年数」は、「本取組み前」においては、2023年1月期末（第14期末）現在で保有する住宅物件について、各保有資産の築年数を取得価格で加重平均した数値を、「本取組み後」においては、2023年1月期末（第14期末）現在で保有する住宅物件に住宅4物件（取得予定資産）を加え、譲渡予定である「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」を除いた住宅ポートフォリオについて、各資産の築年数を取得（予定）価格で加重平均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6） 「賃貸可能面積」は、2023年5月末日現在における各取得済資産及び取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる面積の合計（但し、住宅以外の用途（店舗、事務所等）に供される区画を除きます。）を記載しています。なお、2023年5月末日現在建物が未竣工である物件については、「賃貸可能面積」は本資料の日付現在の見込みであり、今後変更となる可能性があります。

（注7） 「スターアジアグループ運用中物件（住宅）」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。

P-15 （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。

注記（5／6）

STARASIA Investment Corporation

P-17 （注1） 「RevPAR」とは、1日当たり販売可能客室数当たり宿泊売上高合計（Revenue Per Available Room）をいい、月間の宿泊売上高合計を同期間の販売可能客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注2） 「平均RevPAR」とは、本投資法人が2019年1月から2023年5月までの期間のRevPAR及びGOPを把握することのできる5件のホテル（「スマイルホテルなんば」、「レンブラントスタイル東京西葛西」、「The BREAKFAST HOTEL 福岡天神」、「レンブラントスタイル東京西葛西グランデ」及び「KOKO HOTEL 大阪なんば」を指します。以下同じです。）の各月のRevPARを単純平均して算出しています。

（注3） 「平均GOP」とは、本投資法人が2019年1月から2023年5月までの期間のRevPAR及びGOPを把握することのできる5件のホテルの各月のGOPを単純平均して算出しています。

（注4） 「変動賃料」については、各期において本投資法人が収受した変動賃料額を表しています。

（注5） 「稼働率」は、各月末現在で保有しているオフィス物件における有効な賃貸借契約の契約面積合計を、当該時点のオフィス物件の総賃貸可能面積で除して算出しています。

（注6） 「新規契約面積」は、各期中に賃貸借契約の開始日が該当するオフィスの新規契約テナントの賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計をいいます。以下同じです。

（注7） 「退去面積」は、賃貸借契約が解約され又は期間が終了し、賃貸借契約の解約日又は終了日の翌日が各期中に該当するオフィスのテナントの賃貸借契約書に記載された賃貸面積の合計をいいます。以下同じです。

（注8） 以下の計算式により算出しています。

5.2％＝（①－②）÷②

① 2023年1月期（第14期）において新規に入居した12テナントとの賃貸借契約に記載された月額の賃料及び共益費の合計額

② 当該新規テナントの前に入居していたテナントとの賃貸借契約に記載された月額の賃料及び共益費の合計額

4.0％＝（③－④）÷④

③ 2023年7月期（2023年2月1日から2023年5月末日までの期間）において新規に入居した10テナント（新規入居は11テナントでしたが、従前のテナントが短期賃貸借であり特殊な賃貸条件であったため、当該テナントを除いています。）との賃貸借契約に記載された月額の賃料及び共益費の合計額

④ 当該新規テナントの前に入居していたテナントとの賃貸借契約に記載された月額の賃料及び共益費の合計額

8.0％＝（⑤－⑥）÷⑥

⑤ 2023年7月期（第15期）（2023年5月末日現在）において、賃貸借契約の更新時に賃料の増減があったテナント又は契約期間中に賃料の増減を実施したテナントの更新後又は賃料変更後の賃貸借契約に記載された月額の賃料及び共益費の合計額

⑥ 2023年7月期（第15期）（2023年5月末日現在）において、賃貸借契約の更新時に賃料の増減があったテナント又は契約期間中に賃料の増減を実施したテナントの更新前又は賃料変更前の賃貸借契約に記載された月額の賃料及び共益費の合計額

P-18 （注1） 「入退去及び賃料の状況」については、店舗、事務所等（住宅以外の用途）に供される区画を含みません。

（注2） 新規テナント（但し、旧テナントの賃料が把握できない場合（新築未入居の場合や取得した時点で空き住戸であった場合等）を除きます。）との賃貸借契約に記載された月額賃料の総額から、該当する住戸の旧テナントとの賃貸借契約に記載された月額賃料の総額を減じて算出しています。

（注3） 更新又は再契約された住戸において、更新後又は再契約後の賃貸借契約に記載された月額賃料の総額から、更新前又は再契約前の賃貸借契約に記載された月額賃料の総額を減じて算出しています。

注記（6／6）

STARASIA Investment Corporation

P-18 （注4） 「都市型商業施設」とは、人口集積を背景として、商業・業務集積がある都市部に立地する商業施設をいいます。以下同じです。

（注5） 「郊外型商業施設」とは、都市郊外で住宅地・農地等が周辺に展開されている地域に所在する、商業・サービス施設が集合体として運営されている駐車場を備えた施設をいいます。なお、本投資法人の保有ポートフォリオにおいては、「ラパーク岸和田」、「シュロアモール筑紫野」及び「西友水口店」がこれに該当します。

P-26 （注） 「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-27 （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（㎡）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（㎡）を一単位として算出しています。

P-28 （注1） 環境認証取得状況の「比率」は、2023年1月末日現在、保有している資産の延べ床面積の合計に対する環境認証を取得している物件の延床面積の合計の比率を記載しています。

（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） 「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5） 「CASBEE認証」とは、CASBEE不動産を初めとする複数の評価手法の総称です。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。

（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。以下同じです。

P-29 （注） 本資料の日付現在スターアジアグループが保有する186,832口には、本募集に伴うオーバーアロットメントによる売出しにおいて、売出人に貸借する予定のライオンパートナーズ合同会社が保有する投資口（22,516口）が含まれています。オーバーアロットメントによる売出しが実行され、シンジケートカバー取引によりオーバーアロットメントによる売出し分の全ての投資口が市場で買い付けられなかった場合には、スターアジアグループの保有する投資口数は、その分減少することとなります。