STARASIA
Investment Corporation

STARASIA
スターアジア不動産投資法人

補足説明資料

第5回公募増資及び取得予定資産の概要

2022年8月1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、2022年8月1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」、「資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」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」又は「SAR」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. 中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現、資産規模(注1)は1,948億円へ拡大予定

- ✓ 旗艦物件となる、内部成長の可能性が期待できる都市型商業施設(注2)とホテルの取得
- ✓ 収益の安定性を見込むことができる中規模オフィス(注3)の取得
- ✓ 本資産運用会社独自のネットワーク(注4)による案件発掘

2. 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(資産規模1,796億円、60物件)

- ✓ コロナ禍を経て、大底を打ったと考えられるオフィスと住宅の稼働率
- ✓ 郊外型商業施設(注5)においては、ゼロベースでの収益向上策(テナントミックスの見直し、経費削減策等)の検討による内部成長の可能性を追求
- ✓ 今後の宿泊需要の回復見込みによりポートフォリオ収益増への寄与が期待できるホテル

3. 投資主利益の最大化を追求する施策の継続的実行

- ✓ 内部成長に資する既保有物件における収益力向上策(再開発、増築等)の検討・検証
- ✓ スターアジアグループ(注6)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
- ✓ ESGに関連する取組みの一層の強化

1. 中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現(1)

資産規模は1,948億円へ拡大予定

STARASIA Investment Corporation

◆ 本資産運用会社を含むスターアジアグループの情報収集力及びマーケット分析力を活かし、アクティブマネジメント(注1)を実践

◆ 本募集においては都市型商業施設、ホテル及び中規模オフィスを取得し、安定収益の確保を図るとともに将来の内部成長の可能性にも期待

成長の基盤

アクティブマネジメントの実践を通じ、投資主利益の最大化を追求

- JCR A(安定的)
- R&I A-(安定的)
- 負ののれん(注4) 88.9億円
- インデックス組入れ

施策

✓ 売却益及びポートフォリオの質向上を実現する7回の資産入替

＜例:第2回資産入替＞

⇔

✓ 新たな収益機会獲得につながるJ-REIT初の不動産を裏付けとしたメザニンローン債権(注2)投資

✓ これまでに7案件(注3)のメザニンローン債権投資を実行済み

✓ うち5案件は十分な投資リターンを獲得し償還済み

✓ 物件取得競争が激化する中での合併による資産規模拡大

✓ 時価総額増加による流動性の向上

✓ 商業施設組入れ開始によるアセットタイプの分散の進展

STARASIA Investment Corporation × Sakura Sogo REIT

2年連続の公募増資及び コロナ禍の収束を見据えた物件取得

1物件	都市型商業施設
4物件	住宅
2物件	オフィス

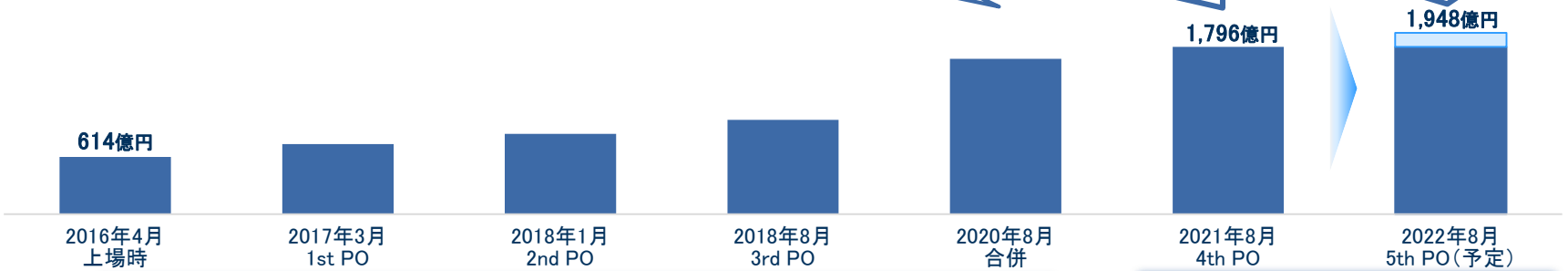
あべのnini

ホテル
都市型商業施設

アーバンセンター藤沢

オフィス

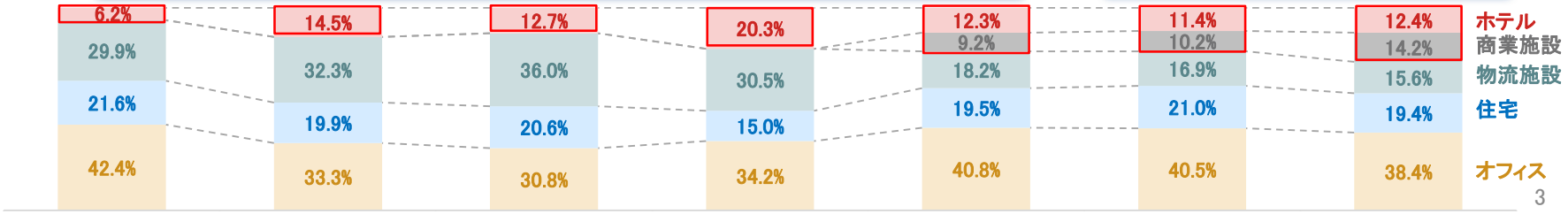
資産規模(取得(予定)価格ベース)



資産規模拡大に伴いリスク許容度も拡大し、徐々に商業施設+ホテルの比率を引き上げ

コロナ禍の収束を想定し 内部成長の可能性を期待

アセット分散(取得(予定)価格ベース)



1. 中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現(2)
取得予定資産の概要

STARASIA Investment Corporation

◆ 本投資法人の投資方針に即した「『安定性』と『成長性』の取り込み」「ミドルサイズアセット(注1)を中心とした投資」を意識し取得
◆ ポートフォリオ基盤の成熟化に伴い、実現が可能となった大規模複合施設の取得

取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り(注2)	ミドルサイズアセット比率	本資産運用会社独自のネットワーク取得比率
15,154 百万円	15,670 百万円	4.5 %	100.0 %	100.0 %

物件番号	物件名称		アセットタイプ	取得予定価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)	投資対象エリア(注5)	鑑定NOI利回り(注2)	取得ルート
RTL－06	あべのnini(商業施設)(注3)		商業施設	9,500	9,800	大阪圏	4.1 %	本資産運用会社独自のネットワーク
HTL－09	あべのnini(ホテル)(注3)		ホテル	3,600	3,670		4.9 %	
OFC－24	アーバンセンター藤沢(注4)		オフィス	2,054	2,200	拡大東京圏	5.6 %	
取得予定資産合計 / 平均				15,154	15,670		4.5 %	

本募集における物件取得の狙い

■ 本募集に伴い、ポートフォリオにおいて第2位となる資産規模(取得(予定)価格ベース)、優れた立地及び外観を有する旗艦物件を取得予定

No.	アセットタイプ	物件名称	取得(予定)価格(百万円)
1	オフィス	成信ビル	11,200
2	**商業施設**	**あべのnini(商業施設)**	**9,500** 第2位
3	物流施設	船橋ロジスティクス	7,875
4	物流施設	岩槻ロジスティクス	6,942
5	商業施設	シュロアモール筑紫野	6,550
:	:	:	:

■ コロナ禍の収束を見据えた適切なタイミングで3つのアセットタイプの物件を取得することによって、中期計画達成に向けた資産規模の拡大及び収益性向上に寄与

都市型商業施設	ポストコロナにおけるアップサイドポテンシャル
ホテル	
中規模オフィス	安定稼働による収益寄与

→ *中期計画の達成と投資主利益の最大化を目指す*

1. 中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現(3)

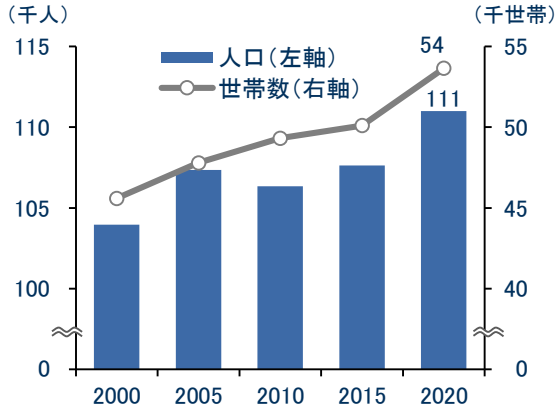
旗艦物件となる、内部成長の可能性が期待できる都市型商業施設とホテルの取得

STAR ASIA Investment Corporation

◆ 大阪市南部の一大ターミナル、「天王寺」等の駅直結の大規模複合施設／あべのnini

名称	あべのnini（区分所有）	
	あべのnini（商業施設）	あべのnini（ホテル）
取得予定価格	9,500 百万円	3,600 百万円
鑑定評価額	9,800 百万円	3,670 百万円
鑑定NOI利回り	4.1 %	4.9 %
所在地	大阪府大阪市阿倍野区	
アクセス	JR大阪環状線他「天王寺」等駅直結	
構造／階数(注1)	RC造／24F B2F	
延床面積(注2)	4,866.82 ㎡	7,764.81 ㎡
専有面積割合(注3)	19.6 %	31.3 %
稼働率(注4)（2022年4月末日現在）	100.0 %	100.0 %
テナント数／客室数(注5)	5テナント	202室
建築時期(注6)	2012年1月	
環境認証(注7)	CASBEE不動産認証Aランク(注8)	–

＜阿倍野区の人口・世帯数推移＞



出所：総務省統計局　平成12年、平成17年、平成22年、平成27年及び令和2年国勢調査「人口等基本集計」より本資産運用会社作成

＜周辺駅の乗降者数＞

JR西日本乗降者数上位駅（2020年度1日平均）

順位	駅名	乗降者数
1	大阪	290,317
2	京都	127,178
3	天王寺	108,718
4	京橋	94,147
5	三ノ宮	91,978

出所：西日本旅客鉄道「データで見るJR西日本2021」

近畿日本鉄道乗降者数上位駅（交通調査日1日平均）

順位	駅名	人員
1	大阪阿部野橋	134,925
2	鶴橋	124,506
3	大阪難波	101,192
4	近鉄名古屋	80,878
5	京都	63,506

出所：近畿日本鉄道「駅別乗降人員（2021年11月9日　交通調査日）」

大阪メトロ乗降者数上位駅（交通調査日1日平均）

順位	駅名	人員
1	梅田	347,504
2	なんば	268,203
3	天王寺	223,050
4	本町	179,901
5	淀屋橋	177,241

出所：大阪市高速電気軌道株式会社(大阪メトロ)「路線別駅別乗降人員（2021年11月16日　交通調査日）」

- 各沿線において屈指の乗降者数を誇るJR西日本及び大阪メトロ「天王寺」駅並びに近鉄「大阪阿部野橋」駅へは地下で直結しており利便性が高い
- 上記各駅及び周辺商業施設とは、ペデストリアンデッキで連結されており、歩行者フレンドリーで回遊性が高い

1. 中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現(4)

旗艦物件となる、内部成長の可能性が期待できる都市型商業施設とホテルの取得

STARASIA Investment Corporation

本投資法人による総合評価／物件概要

あべのnini(商業施設)	あべのnini(ホテル)

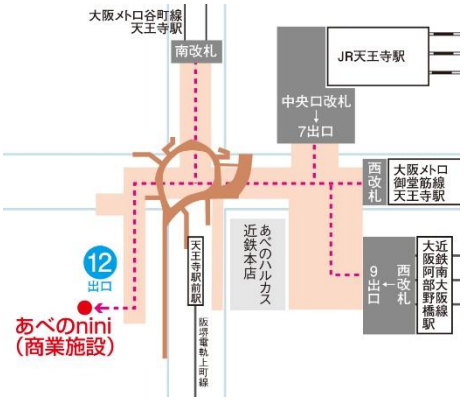
1. JR 大阪環状線、大阪メトロ御堂筋線・谷町線「天王寺」駅及び近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅地下直結の繁華性に富んだエリアに所在する商業施設・ホテル・レジデンス併設の大規模複合施設(本投資法人の取得対象は商業施設の一部及びホテル)

2. 天王寺・あべのエリアはキタ(梅田)、ミナミ(なんば)と並ぶ大阪の象徴的なエリアの一つであり、多様な商業施設が集積し、観光資源へのアクセスにも優れる

3. 商業施設部分は銀行店舗、インターナショナルスクール及び飲食店等の交通利便性や施設前通行人数の多さが重要なポイントとなる来店型テナントで構成

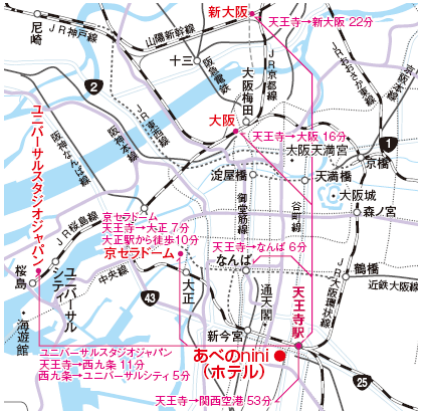
4. ホテル部分は固定賃料で安定収益を享受する他、観光資源へのアクセスの充実度、高い繁華性から、宿泊需要の回復に伴う将来的な内部成長に期待

＜最寄駅からのアクセス＞



- 「あべのnini(商業施設)」においては、現所有者が2022年6月にテナント入替を目的として、新規テナントと賃貸借契約を締結しており、当該新規テナントの賃料は、従前テナントと比較して、増額を実現
- 交通利便性及び高い回遊性から施設前通行人数は多く、今後のテナント収益の向上及び内部成長への寄与が期待できる

＜大阪圏主要エリアへの良好なアクセス＞

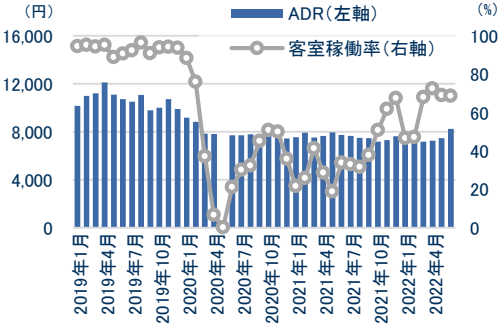


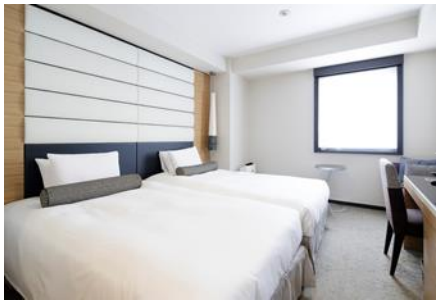
- 国内外へのアクセスポイントである「関西国際空港」や「新大阪」駅、観光資源である「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」、多くのイベントが開催される「京セラドーム大阪」等へのアクセスに優れ、ビジネス需要及び観光需要の両方を取り込むことができる
- 固定賃料の定期建物賃貸借契約が締結されており、収益の安定性が確保されている
- コロナ禍の収束に伴う今後の国内外からの宿泊需要の回復により、将来の内部成長への寄与にも期待
- 本物件において運営されているホテルトラスティ大阪阿倍野のADR(注2)はコロナ禍にあっても一定の水準を維持していた一方で、客室稼働率(注3)は最初の緊急事態宣言以降低迷していたが、2021年5月を底に上昇基調

＜あべのnini(商業施設)のテナント構成(注1)(取得対象区分)＞

業種	フロア	面積(㎡)	面積比率
銀行	B2F、1-4F	2,900.22	83.3 %
不動産業	1F	102.47	2.9 %
飲食	1F	69.74	2.0 %
飲食+倉庫	2F	144.12	4.1 %
インターナショナルスクール	4F	264.48	7.6 %
商業施設部分計		3,481.03	100.0 %

＜ホテルトラスティ大阪阿倍野の営業状況＞



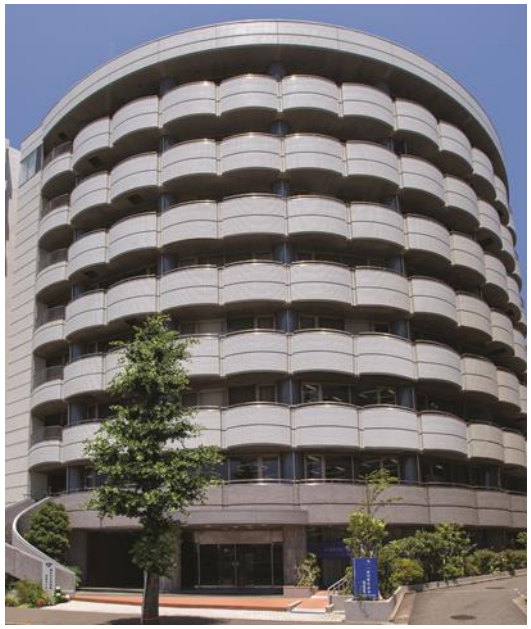


1. 中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現(5)

収益の安定性を見込むことができる中規模オフィスの取得

STARASIA Investment Corporation

◆ 本物件周辺の人口集積、これを背景としたテナント構成と「藤沢」駅近傍に立地するという利便性から、安定稼働が見込まれる中規模オフィス

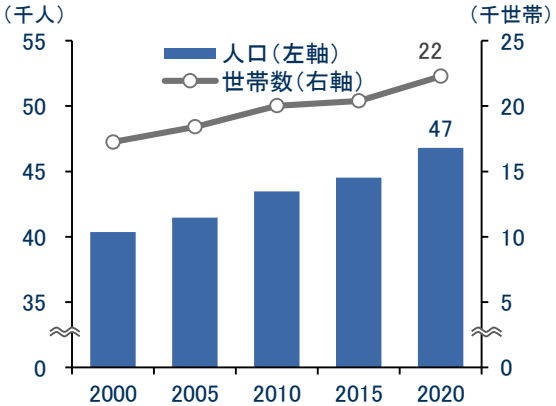


名称	アーバンセンター藤沢
取得予定価格	2,054 百万円
鑑定評価額	2,200 百万円
鑑定NOI利回り	5.6 %
所在地	神奈川県藤沢市
アクセス	JR東海道本線「藤沢」駅徒歩約7分
構造／階数	SRC造／8F B1F
延床面積	4,392.71 ㎡
稼働率 (2022年4月末日現在)	97.1 %
テナント数	6テナント
建築時期	1991年4月

＜取得予定資産の特徴＞

1. 「東京」駅及び「横浜」駅へダイレクトにアクセスできるJR東海道本線「藤沢」駅から徒歩約7分と駅近傍に立地する中規模オフィス
2. 藤沢市は湘南地域(注2)で最大の人口集積地であり、良好な自然環境及び住環境を背景に昨今のテレワークニーズから安定的な人口・世帯数が見込めるエリア
3. 本物件は、「藤沢」駅と「辻堂」駅を結ぶ主要道路沿いに立地し、自動車利用者にとっても利便性が高い
4. テナントは、行政機関、コールセンター等であり、地域密着あるいは人口集積を背景としたテナント構成となっている
5. サテライトオフィスとしての需要等の取り込みにも適している

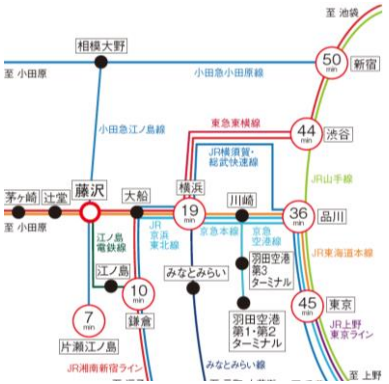
＜藤沢市藤沢地区(注1)の人口・世帯数推移＞



出所:藤沢市 「人口・世帯数の推移(国勢調査を基準とした推計値)」(各年10月1日現在)より本資産運用会社作成

■ 「藤沢」駅近傍に立地する利便性に加え、駅前に生活利便施設もあり、住環境としても優れていることから、将来的には集合住宅への建替によるリポジショニングも視野に入る

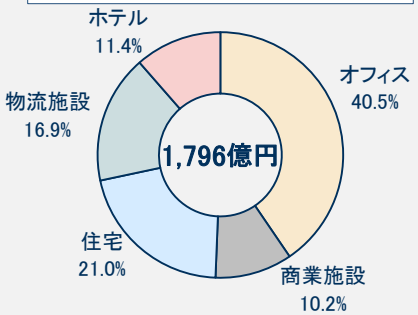
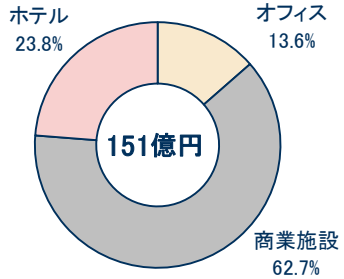
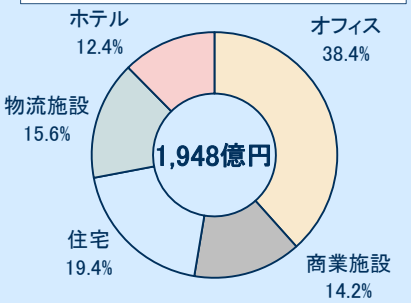
＜首都圏主要駅への良好なアクセス＞



1. 中期計画達成に向けた継続的な外部成長の実現(6)

取得予定資産取得による主要指標の変化

STARASIA Investment Corporation

	2022年1月期実績	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	60 物件	3 物件	63 物件
資産規模			
取得ルート(注1)	スポンサーグループからの取得 82.5% 本資産運用会社独自のネットワーク 17.5%	本資産運用会社独自のネットワークを活用	スポンサーグループからの取得 76.1% 本資産運用会社独自のネットワーク 23.9%
東京圏比率(注2) ポートフォリオ全体 /郊外型商業施設除く	72.3 % / 79.1 %	0.0 %	66.7 % / 72.4 %
ミドルサイズアセット比率(注3)	93.8 %	100.0 %	94.3 %
1口当たりNAV(注4)	59,749 円		59,839 円
平均築年数(注5)	24.7 年	13.1 年	23.8 年
環境認証比率(注6)	38.3 %	28.6 %	42.7 %
鑑定NOI利回り(注7)	4.9 %	4.5 %	4.9 %
償却後鑑定NOI利回り(注8)	4.1 %	4.2 %	4.1 %

1. 財務ハイライト

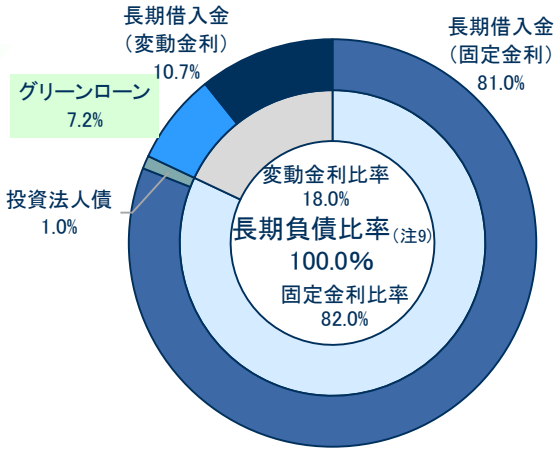
STARASIA Investment Corporation

◆ ESGに関連する取組みの一環として、新規借入れ(注1)は全額グリーンローン(注2)により調達予定
◆ 新規借入れ実行後の総資産LTV(注3)は、2022年1月期末と同水準(46.4%)を維持する見込み(本投資法人の試算ベース)

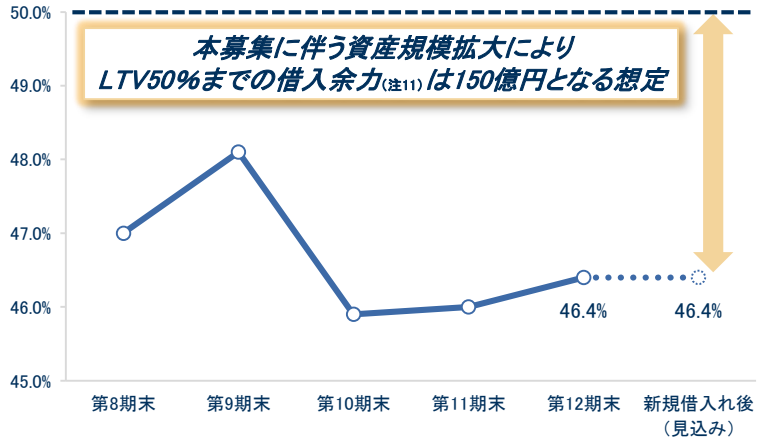
有利子負債の状況(新規借入れ後)

■ 新規借入れは全額グリーンローンによる調達
グリーンファイナンス・フレームワークを策定し、JCRより評価を取得。同フレームワークに基づき借入れを実行予定

借入金額(注4)	7,000 百万円
期間(注5)	5.0 年
予定利率(注6)	基準金利(注7)+0.60%
借入先(注8)	三井住友銀行、みずほ銀行、新生銀行、三井住友信託銀行、あおぞら銀行、りそな銀行、千葉銀行



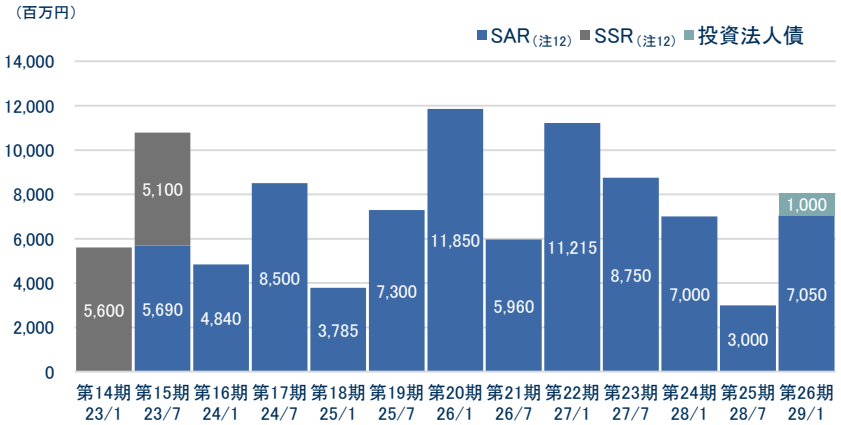
総資産LTVの推移



格付(本資料の日付現在)(※)

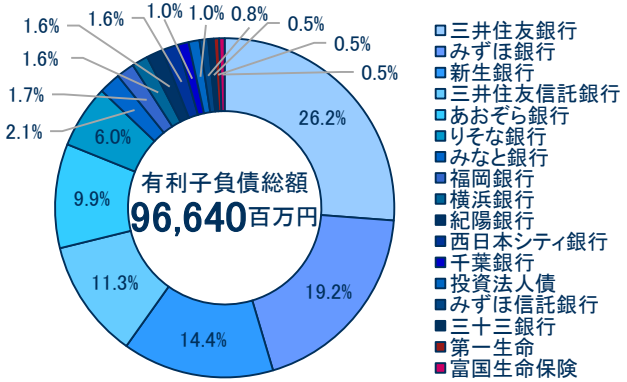
信用格付会社	格付内容
株式会社 日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A (見通し:安定的)
株式会社 格付投資情報センター(R&I)	発行体格付 A− (見通し:安定的)

返済時期の分散状況(新規借入れ後)



バンクフォーメーション(新規借入れ後)

■ 新たに1行の新規借入先を招聘



(※)「格付(JCR)」及び「格付(R&I)」は、それぞれ本資料の日付現在における本投資法人に関する長期発行体格付及び発行体格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

2. 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（1）

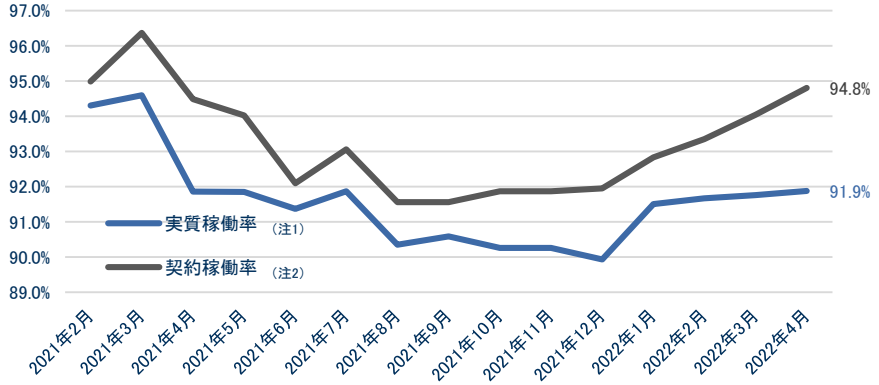
コロナ禍を経て、大底を打ったと考えられるオフィスと住宅の稼働率

STARASIA Investment Corporation

オフィス

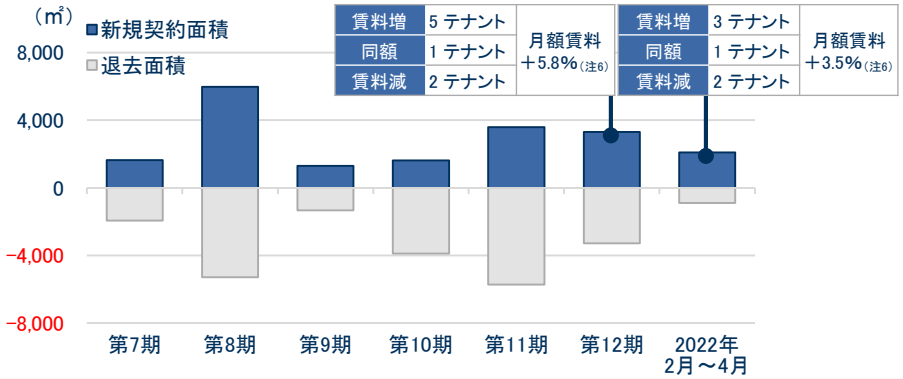
＜稼働率の状況＞

- 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の上昇を実現



＜テナント入退去の推移＞

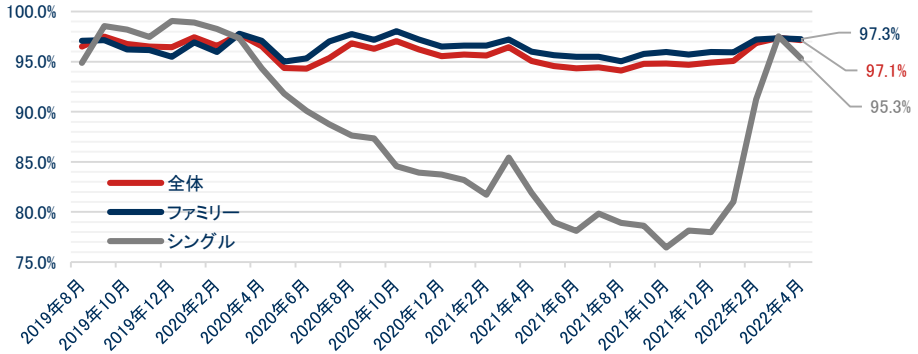
- 2022年1月期は、新規契約面積（注3）＞退去面積（注4）の状況。新規に8テナント（注5）（短期契約の1テナントを除く）を誘致し、従前のテナント対比で平均+5.8%（注6）の賃料上昇を実現
- 2022年7月期（2022年4月末日現在）は、新規契約面積＞退去面積の状況。新規に6テナントを誘致し、従前のテナント対比で平均+3.5%（注6）の賃料上昇を実現



住宅

＜稼働率の状況＞

- 主としてファミリータイプ住戸（住戸面積30㎡以上）で構成される住宅の稼働率は安定的
- 主としてシングルタイプ住戸（住戸面積30㎡未満）で構成される住宅については、マーケット環境に即応した賃貸条件の柔軟な調整により稼働率は回復



＜入退去及び賃料の状況＞

- シングルタイプ住宅においては、稼働率の回復を目指し賃貸条件を柔軟に調整
- ファミリータイプ住宅においては、新規契約時及び更新時の双方において賃料増額を実現
- 稼働率向上と併せて、月額賃料総額（住宅部分のみ抽出）は、2021年12月以降上昇

住宅運用状況（注7）

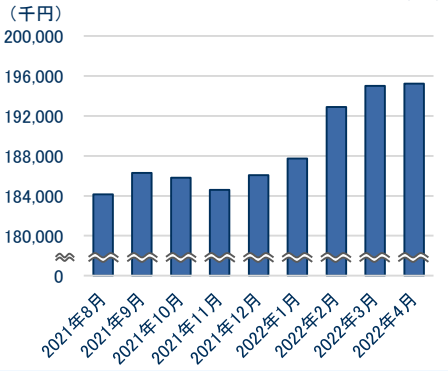
＜第12期実績＞

	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	48戸	△265,400円	120戸	+385,600円
更新	31戸	△5,000円	216戸	+458,500円
解約	49戸	—	83戸	—

＜2022年2月1日～4月末日まで＞

	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	69戸	△453,050円	70戸	+218,100円
更新	35戸	0円	137戸	+158,000円
解約	23戸	—	52戸	—

月額賃料総額の推移（住宅部分のみ）（注8）



2. 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(2)

商業施設／ホテル／物流施設の状況

STARASIA Investment Corporation

商業施設

＜郊外型商業施設＞

2020年8月

さくら総合リートとの合併により郊外型商業施設4物件を組入れ

	物件番号	物件名称	所在地
注力物件	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市
注力物件	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市
売却済	RTL-04	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市

2020年10月以降

郊外型商業施設について入替対象として売却を模索し、「シュロアモール長嶺」を売却。他3物件についてゼロベースでの収益向上策を検討

- ✓「ラパーク岸和田」において、館内移転＋移転後に集客力のあるテナント誘致(開業済み)に成功
- ✓ サブ・スポンサーである東京キャピタルマネジメントの協力を得て、建物管理費用の削減を実現
- ✓「シュロアモール筑紫野」の駐車場(借地)について、借地料の減額を実現(年間420万円強の費用削減)
- ✓ テナントミックスの見直しを検討。増築に加えて、日々の集客効果が高いアンカーとなる食料品を扱うスーパーマーケットの誘致を検討中

＜都市型商業施設＞

- ■ コロナ禍の収束を想定し、2021年8月に「バグース池袋西口」を取得
- ■ 賃料固定の定期建物賃貸借契約／賃料収入は安定的

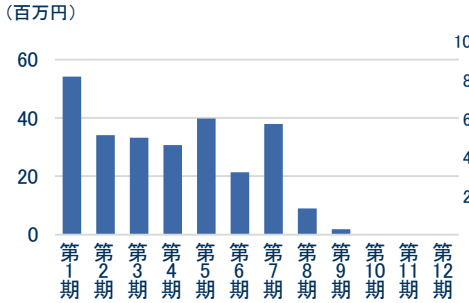
バグース池袋西口

ホテル

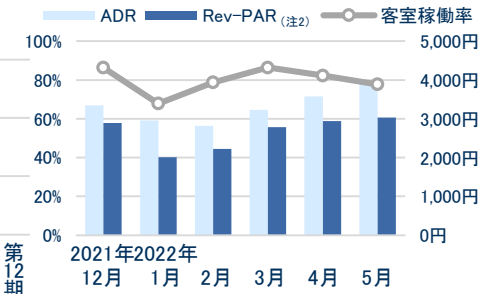
＜変動賃料の推移・KOKO HOTEL大阪なんばの営業状況＞

- ■ 既存ポートフォリオのホテルにおいては固定賃料の割合が高いものの、現状においては8物件中6物件において変動賃料が組み込まれている
- ■ 2021年12月に開業した「KOKO HOTEL大阪なんば」の営業状況は改善しており、2022年5月にはGOP(注1)がプラスとなった

変動賃料の推移



KOKO HOTEL大阪なんばの営業状況



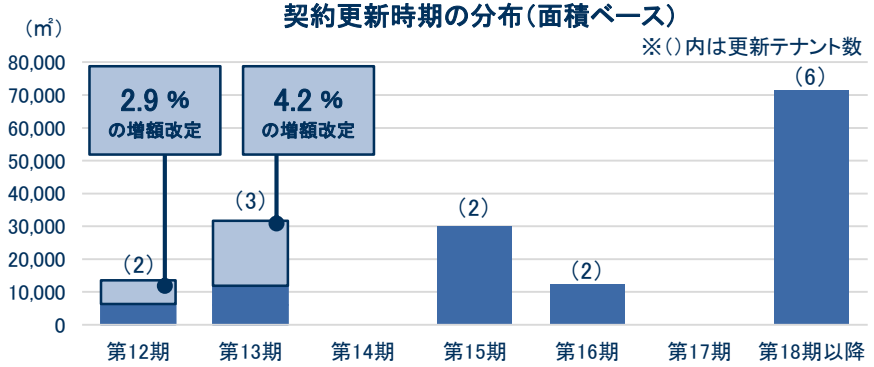
物流施設

＜賃料改定の状況＞

- ■ テナントとの交渉により、2022年1月期(第12期)及び2022年7月期(第13期)において、それぞれ1テナントに対する賃料増額を実現

契約更新時期の分布(面積ベース)

※()内は更新テナント数



3. 投資主利益の最大化を追求する施策の継続的実行(1)

内部留保の活用方針

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

継続的な資産入替による譲渡益の留保

合併に伴う負ののれん

内部留保合計 89.6 億円
(2022年1月期末現在)

内部留保を分配金の安定化に活用

Defensive × Offensive

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

	内部留保取崩し	1口当たり
第11期(2021年7月期)	0.4億円	+25円
第12期(2022年1月期)	1.2億円	+72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

再開発検証 → 具体化/着工 → 建築/竣工 → 再開発後運用

Before → After

再開発着工　新規建物竣工

既存物件 ■ 再開発期間 ■ 新規運用フェーズ

既存建物解体／建物除却損　再開発期間中の賃料ダウンタイム

内部留保の活用による安定的な分配

3. 投資主利益の最大化を追求する施策の継続的実行(2)

内部成長に資する既保有物件における収益力向上策(再開発、増築等)の検討・検証

STARASIA Investment Corporation

◆ ①資産規模拡大による1物件当たりの収益寄与度の低減、②負ののれんを含む内部留保の充実による分配金安定化原資の確保等により、本投資法人による保有物件の再開発が可能と判断　～　検討継続

◆ 別途の収益向上策として「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」において、テナント要望に基づき増築を検討／テナントとの間で基本協定書を締結済み

ポートフォリオの強化を目指した保有資産の再開発の検討

STEP 1　現状分析

- 再開発による収益増の可能性検討
- 未利用容積の有無を確認
- 今後のライフサイクルコストの増加見込み

STEP 2　再開発プランの策定

- スターアジア総合開発との協働の可能性を模索
- 再開発建物の初期的設計・テナント誘致の可能性検討
- 再開発後の収支計画策定・収益性検証(保有/売却の検討)

STEP 3　保有ポートフォリオへの効果の検証

- 再開発後の収益増
- 新築物件の組入れによる築年数の低下
- 開発期間中のDPUへの影響・内部留保活用等の検討

本投資法人の取組み状況

✓ 複数の物件を候補として検討

✓ 初期的計画策定収益性検証中

分析を踏まえ今後実施判断(注1)

船橋ハイテクパーク工場Ⅰにおける増築の検討

■ 増築(収益向上策)の狙い
現行建物を活用しつつ、増築を図ることで当該増築部分における賃料発生により、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)は継続されることから、賃料収入のダウンタイムはなし

■ 増築概要
増築面積:576.00㎡(基本協定書(注2)に記載の面積より算出)

■ 基本協定書の概要(本資料の日付現在の計画)
- ✓ 増築後は、増築部分を含む1棟の建物として新規に賃貸借契約を締結(予定)
- ✓ 増築後の想定賃貸面積(注3)は、現行賃貸面積から6.9%増
- ✓ 増築後の想定月額賃料(注4)は、現行月額賃料から20.4%増

3. 投資主利益の最大化を追求する施策の継続的実行(3)

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

STARASIA Investment Corporation

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)

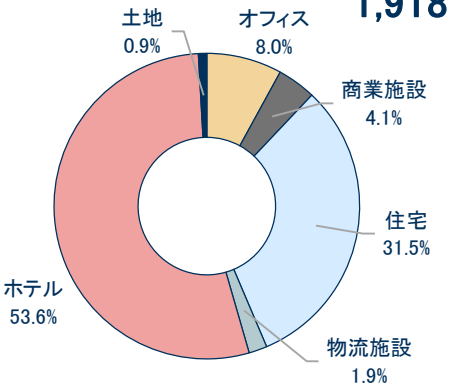
アーバンパーク京都西七条

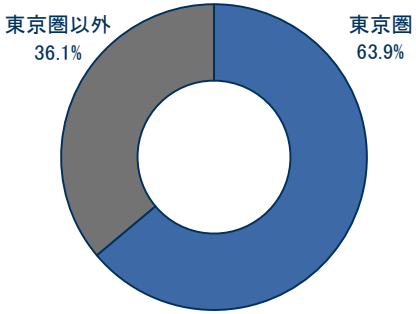
スターアジアグループの運用中物件(注2)

■ 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(注3)の合計

1,918 億円





(2022年4月末日現在／鑑定評価額ベース)

本投資法人のパイプライン拡充を期待

ポラリスのホテル事業への取組み

■ ポラリスは、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

■ 3ブランドを展開し、日本全国で26施設(2022年6月末日現在)のホテルを運営

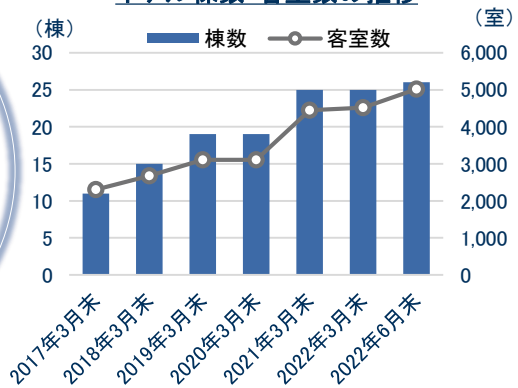
POLARIS HOLDINGS

Best Western

VALUE THE HOTEL

KOKO HOTELS

ポラリスの運営するホテル棟数・客室数の推移



ポラリスの連結子会社は「ホテルトラスティ」6施設(注4)についてホテル運営を受託

No.	施設名	床面積・客室数
1	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊	6,648㎡／207室
2	KOKO HOTEL 名古屋栄	5,732㎡／204室
3	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	9,506㎡／211室
4	KOKO HOTEL Premier 熊本	8,064㎡／205室
5	KOKO HOTEL Premier 日本橋浜町	7,812㎡／223室
6	KOKO HOTEL 神戸三宮	4,900㎡／141室

■ 1-4は、スターアジアグループが取得した物件の運営受託

■ 5及び6はオペレーターチェンジによる受託

KOKO HOTEL Premier 熊本

POLARIS HOLDINGS

3. ESGに関連する取組みの一層の強化（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、2021年度GRESBリアルエステイト評価（注1）へ参加、**3 Star**及び**Green Star**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に関連する取組みに係る最近のトピック

◆グリーンファイナンス・フレームワークの策定・認証取得

- 2022年6月30日に第三者機関であるJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価（注2）」の最上位評価である**Green1（F）**を取得
- 本フレームワークに基づき、適格クライテリア（注3）を満たす特定資産（グリーン適格資産）である「あべのnini（商業施設）」の取得資金として本投資法人初となるグリーンローンによる資金の借入れを実行予定

◆CASBEE不動産評価認証最高位取得

- 「東神戸センタービル」にて本投資法人初となるCASBEE不動産評価認証最高位である**Sランク**を取得
- LED化を実施し、省エネを推進することで、当該物件の取得から4年後の2022年6月に認証取得

◆GRESBリアルエステイト評価

- 2021年度GRESBリアルエステイト評価へ初めて参加し、**「3 Star」**を取得
- 「マネジメント・コンポーネント」と「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**「Green Star」**の評価を獲得

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初参加 **3 Star**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）
合併により、AM＋PMの1ストップサービスを展開する体制に
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

3. ESGに関連する取組みの一層の強化(2)

E(環境)に係る数値目標とその達成状況

STARASIA Investment Corporation

◆ 2021年度においては、ホテルの稼働が改善された等の要因で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

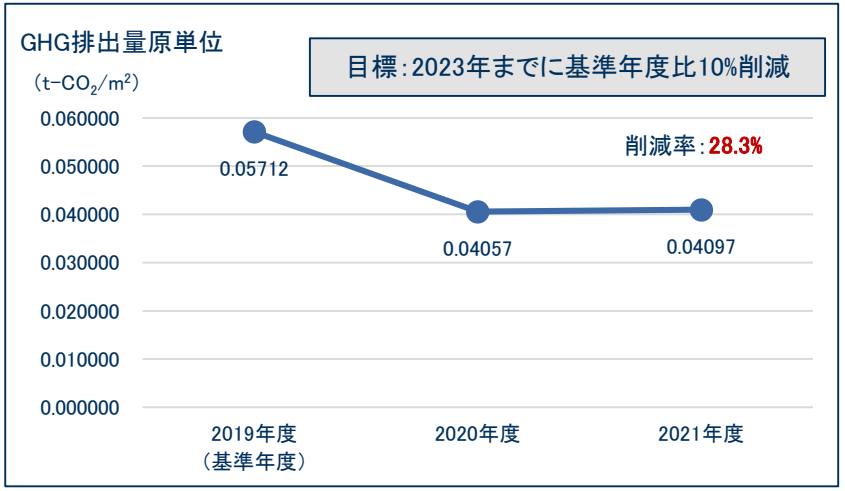
GHG(注1) モニタリング項目	単位	基準年(2019年)	2020年実績	2021年実績	目標年(2030年)
GHG排出量	t-CO_2	23,154.05	16,804.50	20,130.43	–
Scope 1	t-CO_2	1,968.71	1,129.44	1,672.17	–
Scope 2	t-CO_2	21,185.34	15,675.06	18,458.26	–
GHG排出量原単位(注2)	t-CO_2/㎡	0.05712	0.04057	0.04097	0.05140
削減率	%	–	▲ 29.0%	▲ 28.3%	▲ 10.0%

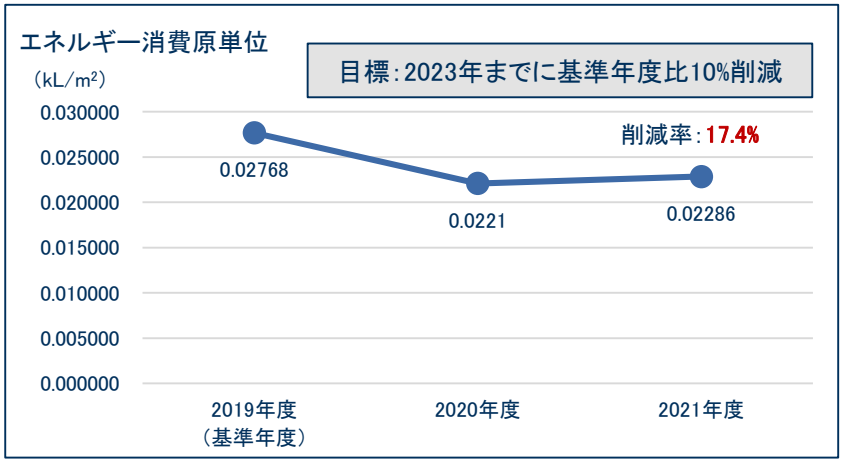
エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年(2019年)	2020年実績	2021年実績	目標年(2030年)
原油換算使用量	kL	11,220.81	9,156.34	11,234.60	–
原油換算使用量原単位	kL/㎡	0.02768	0.02210	0.02286	0.02491
削減率	%	–	▲ 20.1%	▲ 17.4%	▲ 10.0%

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





3. ESGに関連する取組みの一層の強化(3)

E(環境)・S(社会)に係る取組み

STARASIA Investment Corporation

◆ 2022年6月に「東神戸センタービル」で「CASBEE不動産評価認証」において最高位となる「Sランク」を取得

◆ 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

E(環境)に係る取組み

◆環境認証取得の状況(取得予定資産取得後)

取得予定資産	1 物件	対 総延床面積(注1) 28.6 %
取得予定資産取得後	13 物件	対 総延床面積(注1) 42.7 %

		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 ㎡
	★★	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 ㎡
	★★	アーバンパーク宮前平(注4)	住宅	2,039.17 ㎡
CASBEE不動産	Sランク	東神戸センタービル	オフィス	25,740.46 ㎡
	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 ㎡

(※)第12期末以降に新たに認証を取得した物件をハイライトしています。

2026年までの取得目標	対 総延床面積 50.0 %

グリーンリース契約(注5)締結の状況

◆グリーンリース契約締結 実績(2022年4月末日現在)

- グリーンリース契約の方針を策定し、オフィス45テナント、商業14テナント、住宅1テナント、物流施設2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追加
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

64 テナント	賃貸面積合計 30,063.57 ㎡

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:5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

◆人権週間ポスター掲示

- 法務省の人権擁護機関が定める「人権週間」期間中に、人権週間ポスターを保有物件の掲示板に掲載。人権尊重思想の普及高揚の啓発活動を実施

◆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

3. ESGに関連する取組みの一層の強化(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

- 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による投資口保有(11.3%(本資料の日付現在))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

本資産運用会社マネジメントチーム(2022年1月31日現在)

- 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
- 経営陣による高いコミットメント(常勤取締役4名合計で935口を保有)
- 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

＜本資産運用会社のマネジメントチーム(取締役(常勤))＞

スターアジアグループ(本資料の日付現在)

- 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

セイムボート出資保有口数(注1):

201,476 口

保有比率:

11.3 %

＜スターアジアグループの創業者＞

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、資産運用報酬の算定式を変更(第12期より適用)
- 資産残高ベースの料率上限を明示的に引き下げ、期中の運用物件からの収益への連動性をより高める

	従来	変更後
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × **0.3%**(上限)	運用資産評価総額 × **0.2%**(上限)
期中報酬Ⅱ	期中報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.002%(上限)	**NOI × 7.5%**(上限)

意思決定プロセス

- 法令を遵守し、高い透明性を持った意思決定の実行
- 投資家の資金を運用する者として、高い倫理観を常に持ち業務を遂行

3. ESGに関連する取組みの一層の強化(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（1／7）

STARASIA Investment Corporation

P-2　（注1）　「資産規模」は、取得（予定）価格ベース（但し、さくら総合リート投資法人（「さくら総合リート」といいます。以下同じです。）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（「本合併」といいます。以下同じです。）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）で、投資実行済みの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2）　「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3）　「中規模オフィス」とは、取得価格が100億円未満のオフィスをいいます。以下同じです。

（注4）　「本資産運用会社独自のネットワーク」とは、本投資法人が取得した又は取得予定の物件において、物件発掘の際に、本資産運用会社の役職員が、スポンサーグループの関与なく物件売却情報を直接又は間接的に入手することをいいます。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、これらを併せて「郊外型商業施設3物件」といいます。以下同じです。

（注6）　「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)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-3　（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）　「メザニンローン債権」とは、不動産等を裏付け又は担保とする、当該不動産等を保有する特別目的会社等向けの貸付債権その他の債権で、シニアローン債権に劣後するものをいいます。以下同じです。

（注3）　本投資法人は、2022年7月29日付で、スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1を償還し、2022年7月29日付で、羽田ホテル開発合同会社第2回A号無担保社債（名称スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7）（「第13期取得済資産（メザニン）」といいます。以下同じです。）を取得しています。なお、第13期取得済資産(メザニン)は、2022年7月29日付で償還したスターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1と同一の不動産を裏付け資産とするものです。

（注4）　「負ののれん」は、本合併の直前である2020年7月31日時点の本投資法人の投資口価格によって算定した合併対価と本合併時におけるさくら総合リートの時価純資産の差額に基づき算出されています。以下同じです。

P-4　（注1）　「ミドルサイズアセット」とは、取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。なお、2022年8月1日付で本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインが一部変更され、「ミドルサイズアセット」の定義が変更されました。以下同じです。

（注2）　「平均鑑定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)を合計し、取得予定価格の合計で除した数値を、「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、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注3）　「あべのnini」は、商業施設、ホテル及び住宅から構成される1棟の区分所有建物であり、本投資法人が取得予定の商業施設部分の一部及びホテル部分につき、用途別にそれぞれ1物件として記載しています。以下同じです。

（注4）　現在の物件名称は「GRAFARE FUJISAWA」ですが、取得予定資産の取得日に「アーバンセンター藤沢」に変更する予定です。

注記（2／7）

STARASIA Investment Corporation

P-4　（注5）　本投資法人では、投資対象エリアを、東京圏、拡大東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他の政令指定都市に区分し、アセットタイプ(用途)に応じて各区分の対象エリアを定めています。オフィス・商業施設については、これらの物件の需要が高いと本投資法人が考える東京23区、川崎市及び横浜市を「東京圏」とし、また、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、その特性上、上記のエリア以外においても需要が見込まれることから、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を「東京圏」としています。また、オフィス及び商業施設については、東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除きます。)及び埼玉県の主要都市を「拡大東京圏」とし、住宅及び物流施設については、大阪府大阪市及び近隣地域を「大阪圏」、その他のアセットタイプについては、大阪府大阪市を「大阪圏」としています。以下同じです。

P-5　（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、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造及び階数を記載しています。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。以下同じです。なお、あべのnini（商業施設）については、一棟の建物の延床面積（24,827.45㎡（登記簿上の一棟全体の面積））に、（注3）の専有面積割合19.6%を乗じた数値を、あべのnini（ホテル）については、一棟の建物の延床面積（24,827.45㎡（登記簿上の一棟全体の面積））に、（注3）の専有面積割合31.3%を乗じた数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

（注3）　「専有面積割合」は、本投資法人が取得を予定する商業施設部分の一部及びホテル部分に係る管理規約に定める専有面積割合をそれぞれ記載しています。

（注4）　「稼働率」は、2022年4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賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注5）　「テナント数／客室数」のうち、テナント数については、2022年4月末日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数（駐車場は含みません。）の合計を記載しています。1テナントが取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得済資産及び取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきエンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。以下同じです。また、客室数は「あべのnini(ホテル)」における総客室数を記載しています。

（注6）　「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。以下同じです。

（注7）　「環境認証」は、当該物件が「DBJ Green Building認証」、「BELS評価」又は「CASBEE認証」の環境認証を取得している場合、その評価を記載しています。

（注8）　「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。

P-6　（注1）　「テナント構成」は、「あべのnini（商業施設）」の2022年4月末日現在における各テナントの業種、賃貸借契約上の賃貸面積及び各テナントの賃貸面積合計に占める各テナントの賃貸面積の割合をそれぞれ記載しています。

（注2）　「ADR」とは、平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、月間の客室売上高合計を同期間の販売客室数（稼働した延べ客室数）合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注3）　「客室稼働率」は、月間の販売可能客室数合計に占める販売客室数合計の割合をいいます。以下同じです。

P-7　（注1）　「藤沢市藤沢地区」とは、藤沢市が定める、藤沢市を13の地区に分けた場合における地区名であり、朝日町、藤沢(南)、藤沢1～5丁目、本町1～4丁目、鵠沼の一部、鵠沼神明1～5丁目、西富、西富1～2丁目、大鋸、大鋸1～3丁目及び藤が岡1～3丁目をいいます。

（注2）　「湘南地域」とは、神奈川県の定める地区名であり、平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町をいいます。

注記（3／7）

STARASIA Investment Corporation

P-8 （注1） 取得ルートに係る「本資産運用会社独自のネットワーク」からの取得比率は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末(第12期末)時点で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本資産運用会社独自のネットワークにより案件を発掘し取得に至った不動産等の取得価格の合計額の比率を、「取得予定資産取得後」においては、取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の総額に対する、取得(予定)資産のうち本資産運用会社独自のネットワークにより案件を発掘し取得に至った、又は取得する予定の物件に係る取得(予定)価格の合計の比率を、それぞれ記載しています。「スポンサーグループからの取得」は、上記により算出された比率を100%から減じて算出しています。

（注2） 「ポートフォリオ全体の東京圏比率」は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末(第12期末)時点で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、「取得予定資産」においては、取得予定価格の総額に対する、東京圏に所在する取得予定資産に係る取得予定価格合計の比率を、「取得予定資産取得後」においては、取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の総額に対する、取得(予定)資産のうち東京圏に所在する物件の取得(予定)価格の合計の比率を、それぞれ算出しています。また、「郊外型商業施設除く東京圏比率」は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等の取得価格の総額から郊外型商業施設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、「取得予定資産」においては、取得予定価格の総額に対する、東京圏に所在する取得予定資産に係る取得予定価格合計の比率を、「取得予定資産取得後」においては、取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の総額から郊外型商業施設3物件の取得価格を減じた値に対する、取得(予定)資産のうち東京圏に所在する物件の取得(予定)価格の合計の比率を、それぞれ算出しています。

（注3） 「ミドルサイズアセット比率」は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末(第12期末)時点で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、「取得予定資産取得後」においては、取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の総額に対する、取得(予定)資産のうちミドルサイズアセットに該当する物件の取得(予定)価格の合計の比率を、それぞれ算出しています。

（注4） 「NAV」とは、ネットアセットバリュー(Net Asset Value)の略であり、「1口当たりNAV」はそれぞれ以下の計算式で算出されます。
「2022年1月期実績」の1口当たりNAV＝(2022年1月期末(第12期末)時点における貸借対照表上の純資産額合計－2022年1月期(第12期)の分配金総額＋2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等の鑑定評価額合計－2022年1月期末(第12期末)で保有する不動産等の帳簿価額合計)÷2022年1月期末(第12期末)時点における発行済投資口の総口数
「取得予定資産取得後」の1口当たりNAV＝(2022年1月期末(第12期末)時点における貸借対照表上の純資産合計－2022年1月期(第12期)の分配金総額＋2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等の鑑定評価額合計－2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等の帳簿価額合計－2022年7月期における一時差異等調整積立金の取崩予定額＋本募集における発行価額総額の見込額＋取得予定資産の鑑定評価額の合計－取得予定資産の取得予定価格の合計)÷(2022年1月期末(第12期末)時点の発行済投資口の総口数＋本募集における新規発行予定投資口数)
上記において、本募集における発行価額総額は、2022年6月30日（木）現在の東京証券取引所における普通取引の終値を基準として算出した仮定額です。したがって、本募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、本募集における発行価額総額は上記よりも減少することとなり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも低くなる可能性があります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、本募集における発行価額総額は上記よりも増加することになり、実際の1口当たりNAVは上記の数値よりも高くなる可能性があります。

（注5） 「平均築年数」は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末（第12期末）時点で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、「取得予定資産」においては、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、「取得予定資産取得後」においては、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（「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2022年4月末日までの期間を算出しています。

注記（4／7）

STARASIA Investment Corporation

P-8　（注6）　「環境認証比率」は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末(第12期末)時点における、当該時点で保有する不動産等の総延床面積に対する、当該不動産等のうち「DBJ Green Building認証」、「BELS評価」若しくは「CASBEE認証」の環境認証を取得している不動産等に係る延床面積合計の比率を、「取得予定資産」においては、2022年8月1日における、取得予定資産の総延床面積に対する、取得予定資産のうち「DBJ Green Building認証」、「BELS評価」若しくは「CASBEE認証」の環境認証を取得している不動産等に係る延床面積合計の比率を、「取得予定資産取得後」においては、取得予定資産取得後における取得(予定)資産の総延床面積に対する、取得(予定)資産のうち「DBJ Green Building認証」、「BELS評価」若しくは「CASBEE認証」の環境認証を取得している不動産等に係る延床面積合計の比率を、それぞれ記載しています。

（注7）　「鑑定NOI利回り」は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末(第12期末)時点で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、「取得予定資産」においては、取得予定価格の総額に対する、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、「取得予定資産取得後」においては、取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の総額に対する、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8）　「償却後鑑定NOI利回り」は、「2022年1月期実績」においては、2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)から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、「取得予定資産」においては、取得予定価格の総額に対する、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、「取得予定資産取得後」においては、取得(予定)資産に係る取得(予定)価格の総額に対する、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、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。

P-9　（注1）　「新規借入れ」とは、2022年8月16日締結予定の個別タームローン契約に基づき、2022年8月18日に実行予定の総額7,000百万円の新規借入れをいいます。以下同じです。

（注2）　「グリーンローン」とは、本投資法人が策定した、グリーンファイナンス(グリーンボンド及びグリーンローンにより行う資金調達をいいます。)のためのグリーンファイナンス・フレームワークに基づく借入れをいいます。以下同じです。

（注3）　「総資産LTV」とは、本投資法人の総資産のうち有利子負債総額の占める割合をいい、各算出時点において、以下の計算式によって算出された数値です。

・第8期末から第12期末
総資産LTV＝各期末時点の有利子負債総額÷各期末時点の貸借対照表上の資産合計

・新規借入れ後(見込み)
総資産LTV＝(本資料の日付現在の有利子負債総額＋新規借入れ予定額) ÷ 新規借入れ後の総資産見込額(*)

(*)　新規借入れ後の総資産見込額＝第12期末時点における貸借対照表上の資産合計＋本募集における発行価額総額の見込額+新規借入れ予定額+取得予定資産の取得に伴う預り敷金及び保証金の増加見込額

上記新規借入れ後の総資産LTVは、2022年6月30日(木)現在の東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した試算値です。本募集における実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも少なかった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記見込み額よりも多かった場合には、実際のLTVは上記試算値よりも低くなります。このほか、借入れ及び返済の予定等上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。

（注4）　「借入金額」は、本募集による手取金額等を勘案のうえ、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。

（注5）　「期間」は、借入実行日から元本返済期日までの期間をいいます。

（注6）　「予定利率」には、借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

注記（5／7）

STARASIA Investment Corporation

P-9　（注7）　「基準金利」は、各利払日の2営業日前における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月日本円TIBORです。新規借入れについては、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討しています。

（注8）　「借入先」は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行及び株式会社千葉銀行により組成される協調融資団をいいます。

（注9）　「長期負債比率」は、借入期間が1年超の借入金額又は満期までの期間が1年超の投資法人債の合計が有利子負債の総額に占める割合をいいます。

（注10）　「固定金利比率」は、新規借入れ後における金利が固定化された有利子負債額が、有利子負債総額に占める割合をいいます。

（注11）　「借入余力」とは、新規借入れ後において総資産LTVが50.0%となるまでの有利子負債の調達余力(増加可能額)を試算した数値をいいます。

（注12）　「SAR」は、本投資法人の実行した借入れを、「SSR」は、さくら総合リートより承継した借入れを示しています。

P-10　（注1）　「実質稼働率」は、各月末時点で有効なオフィスの賃貸借契約の契約面積合計から、当該時点でフリーレント等の契約所定の事由により賃料等を賃貸人が受領しない期間に該当する契約面積を減じて、当該時点のオフィスの総賃貸可能面積で除して算出しています。

（注2）　「契約稼働率」は、各月末時点で有効なオフィスの賃貸借契約の契約面積合計を、当該時点のオフィスの総賃貸可能面積で除して算出しています。

（注3）　「新規契約面積」は、該当する期中に賃貸借契約の開始日が当てはま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。

（注4）　「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該当する期中に退去が完了した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。

（注5）　2022年1月期の新規テナント誘致は9テナントでしたが、短期契約の1テナントを除いて、8テナントと記載しています。

（注6）　以下の計算式により算出しています。
5.8%＝(①－②)÷②
①2022年1月期において新規に入居した8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
3.5%＝(③－④)÷④
③2022年7月期(2022年2月1日から4月末日までの期間)において新規に入居した6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

（注7）　「住宅運用状況」は、事務所及び店舗として使用している区画を含みます。

（注8）　「月額賃料総額の推移（住宅部分のみ）」は、住宅として使用されている部分のみを抽出し、当該部分に係る各月の月末時点で有効な賃貸借契約に記載された賃料及び共益費を合算した金額を各月の賃料総額としてグラフ化しています。

P-11　（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、売上を上げるために直接関係する営業費用を差し引いた金額をいいます。

（注2）　「Rev-PAR」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。

P-13　（注1）　本資料の日付現在において検証段階であり、実際に再開発を行うとは限りません。

（注2）　「基本協定書」は、「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」における増築に向けてテナントと締結した基本協定書をいいます。以下同じです。

注記（6／7）

STARASIA Investment Corporation

P-13 （注3） 「想定賃貸面積」は、基本協定書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4） 「想定月額賃料」は、基本協定書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-14 （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2022年4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。

（注3） 「鑑定評価額」は、スターアジアグループの運用中物件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4） 「ホテルトラスティ6施設」についてはいずれも、ポラリスによる運営受託後に施設名が変更されています。

P-15 （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。

（注2） 「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」とは、「グリーンボンド原則」、「グリーンローン原則」、「グリーンボンドガイドライン」及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン」への適合性について株式会社日本格付研究所（「JCR」といいます。以下同じです。）が実施する第三者評価です。当該評価において発行体又は借入人のグリーンファイナンス方針に記載のプロジェクト分類がグリーンプロジェクトに該当するかの評価である「グリーン性評価」及び発行体又は借入人の管理・運営体制及び透明性について評価する「管理・運営・透明性評価」を行い、これらの評価の総合評価としてJCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価が決定されます。なお、当該評価は、発行体等のグリーンファイナンス方針に係る評価であって、当該方針に基づき実施される個別の資金使途のグリーン性及び管理・運営・透明性評価等を行うものではなく、個別債券又は個別借入れにつきグリーンファイナンス評価を付与する場合は、別途評価を行う必要があります。JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価の詳細は、JCRのホームページに掲載されています。

（注3） 「適格クライテリア」とは、以下のいずれかを満たすものをいいます。
適格クライテリア-1（以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件）①DBJ Green Building認証：3つ星、4つ星、もしくは5つ星、②BELS評価：3つ星、4つ星、もしくは5つ星、③CASBEE認証：B+ランク、Aランク、もしくはSランク
適格クライテリア-2（以下いずれかを満たす設備等改修工事）①適格クライテリア-1の評価・認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事、②運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比 30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの）、③再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

P-16 （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。

P-17 （注1） 取得予定資産の環境認証取得割合は、取得予定資産のうち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を、取得予定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。取得予定資産取得後の環境認証取得割合は、取得(予定)資産のうち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、取得(予定)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。

注記（7／7）

STARASIA Investment Corporation

P-17　（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）　「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。

P-18　（注1）　本資料の日付現在スターアジアグループが保有する201,476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が保有する投資口（14,644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。