STARASIA
スターアジア不動産投資法人

補足説明資料

第7回公募増資及び新規取得資産等の概要

2024年8月19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、2024年8月2日付にて公表した「国内不動産信託受益権の取得及びメザニンローン債権への投資の決定並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第11回資産入替）に関するお知らせ」及び2024年8月19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」、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の決定に関するお知らせ」、「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想の修正並びに2025年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」並びに「資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）」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. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション～資産規模の拡大により中期目標へ大きく前進

■ 前回公募増資に続き、「東京都心」への重点集中投資をさらに推進
（希少性のある資産価値の高い東京都心のホテル3物件を中心に、新規取得資産（不動産等）5物件は、鑑定評価額合計対比10.1%ディスカウントで取得（予定）、1口当たりNAVは2024年1月期末から1.2%上昇見込み）

■ ホテル4物件（取得予定資産）は、全てポラリスによる高効率な運営により高いGOPマージンを実現するホテル
（ホテル4物件（取得予定資産）は、賃料総額をGOP×85%とする賃料体系を採用）

■ 1室当たりの宿泊人数の増加、宿泊日数の長期化という新たな宿泊動向に応えられるレジデンス型ホテル2物件を含む

■ 資産運用会社の独自ネットワークを活用した、安定収益が期待できる資産の取得（築浅駅前商業施設・メザニンローン債権投資）

2. 内部成長ドライバーを持つ既存ポートフォリオ

■ ホテル：前回取得ホテル7物件の変動賃料収入は当初想定より増加
～ホテルの賃料収入増加等により、2024年7月期業績予想を上方修正～

■ 住宅：主としてファミリータイプの賃料増額を実現、今後も賃料増額に注力

■ 商業施設：テナント構成の再構築、新規テナント誘致、既存テナントとの賃料増額交渉により内部成長を狙う

■ オフィス：中規模オフィスで構成するポートフォリオは安定的に推移、契約更新時の賃料増額を実現

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

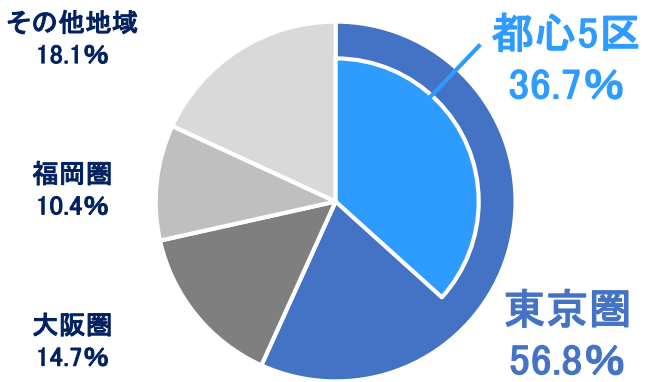
希少性の高い旗艦物件「KOKO HOTEL 築地 銀座」を含むホテル4物件へ投資予定

STARASIA Investment Corporation

資産価値の高い東京圏、なかでも都心5区を中心としたホテルポートフォリオの構築

＜ホテルポートフォリオマップ（不動産等）（本取組み後）＞

＜ホテルポートフォリオ エリア別保有割合（本取組み後）＞



1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

新規取得資産及び新規譲渡資産一覧

STARASIA Investment Corporation

取得（予定）価格合計 （新規取得資産（不動産等）） 35,800百万円	鑑定評価額合計 （新規取得資産（不動産等）） 39,840百万円	平均鑑定NOI利回り （新規取得資産（不動産等）） 4.6%	譲渡（予定）価格合計 （新規譲渡資産） 3,500百万円

新規取得資産（不動産等）

物件名称	KOKO HOTEL 築地 銀座	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	アーバンフォルム蕨
アセットタイプ	ホテル				商業施設

所在地	東京都中央区	東京都台東区	東京都台東区	大阪府大阪市中央区	埼玉県川口市
建築時期	2020年12月	2020年11月	2021年11月	2005年4月	2023年12月
取得（予定）価格	17,000百万円	4,300百万円	5,900百万円	7,500百万円	1,100百万円
鑑定評価額	18,800百万円	5,060百万円	6,780百万円	7,990百万円	1,210百万円
鑑定NOI利回り	4.4%	5.0%	4.9%	4.6%	4.7%
オペレーター	ポラリス・ホールディングス・グループ				–
	ココホテルズ	フィーノホテルズ	フィーノホテルズ	ココホテルズ	

新規取得資産（メザニン）

名称	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9
裏付不動産	ホテル・アンドルームス新大阪
取得価格	130百万円
利率	基準金利+5.0%

新規譲渡資産

物件名	アーバンパーク難波	スマイルホテルなんば
用途	住宅（シングルタイプ）	ホテル（リミテッドサービス型）
所在地	大阪府大阪市浪速区	大阪府大阪市浪速区
建築時期	2013年1月	2008年2月
実績NOI利回り	4.3%	3.6%
譲渡（予定）価格	1,700百万円	1,800百万円
売却益見込み	175百万円	139百万円

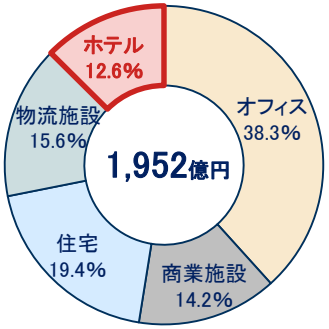
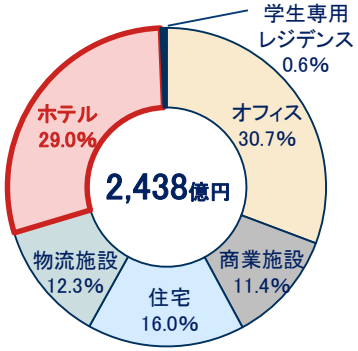
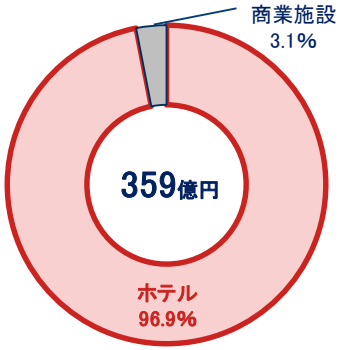
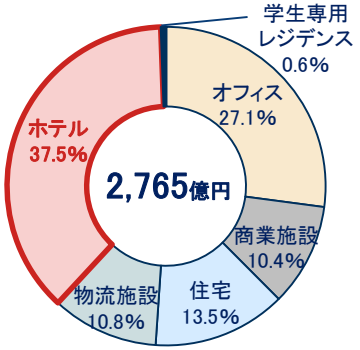
1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

総合型リートの特性を活かした大胆なアセットアロケーションの変更

◆ 本取組みを通じて、東京圏比率は66.3%へ上昇、平均築年数は20.0年に良化

◆ 鑑定評価額対比10.1%ディスカウントでの物件取得等により、1口当たりNAVは2024年1月期末から1.2%上昇見込み

ポートフォリオの変化

	2023年1月期末	2024年1月期末	新規取得資産	本取組み後
資産規模				
物件数 不動産等／メザニンローン債権／優先出資証券	63物件／1件／0件	71物件／2件／1件	5物件／1件／0件	74物件／3件／1件
東京圏比率 ポートフォリオ全体／郊外型商業施設除く	71.9%／78.0%	63.6%／67.9%	78.8%	66.3%／70.2%
ホテルポートフォリオにおける東京都心5区比率	10.2%	29.8%	48.8%	36.7%
平均築年数	24.5年	21.7年	6.4年	20.0年
平均鑑定NOI利回り	4.8%	4.8%	4.6%	4.8%
償却後平均鑑定NOI利回り	4.1%	4.0%	4.0%	4.0%
1口当たりNAV	62,264円	62,630円		63,367円

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

資産規模及び1口当たり分配金目標に向けた着実な成長

STARASIA Investment Corporation

◆ 中期計画を公表した2021年7月期（第11期）から本取組み後にかけての資産規模年平均成長額は310億円

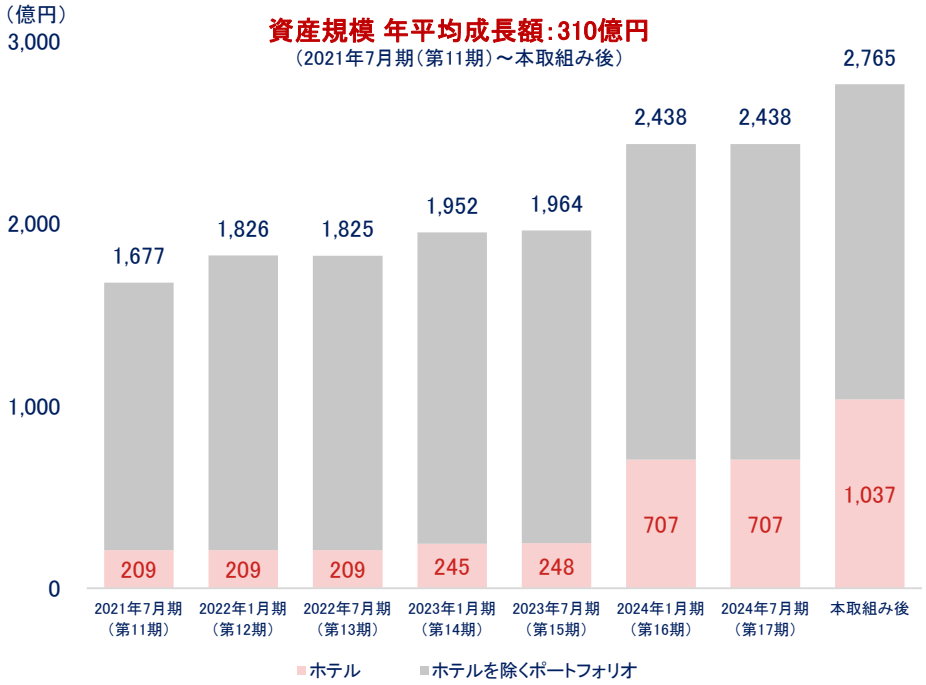
◆ 中期計画を公表した2021年7月期（第11期）から2024年7月期（第17期）新予想にかけての1口当たり分配金年平均成長率は3.0%

資産規模	1口当たり分配金

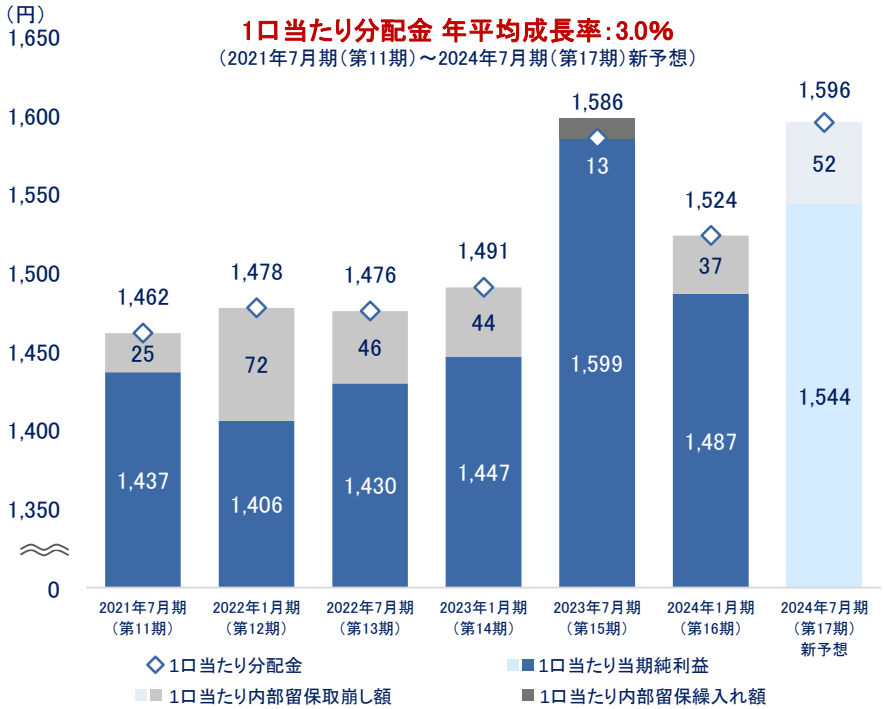
中期計画（2021年3月公表）

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%以上の成長目標

＜中期計画公表以降の資産規模の推移＞



＜中期計画公表以降の1口当たり分配金の推移＞



（※）「中期計画（2021年3月公表）」記載の各目標は、中期計画の策定時期において本投資法人が公表した目標値であり、その実現や目標値の達成時期を保証するものではありません。
（※）「2024年7月期（第17期）新予想」は2024年8月19日時点における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。当該数値の算出の前提条件の詳細等については、後記「注記」及び「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想の修正並びに2025年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

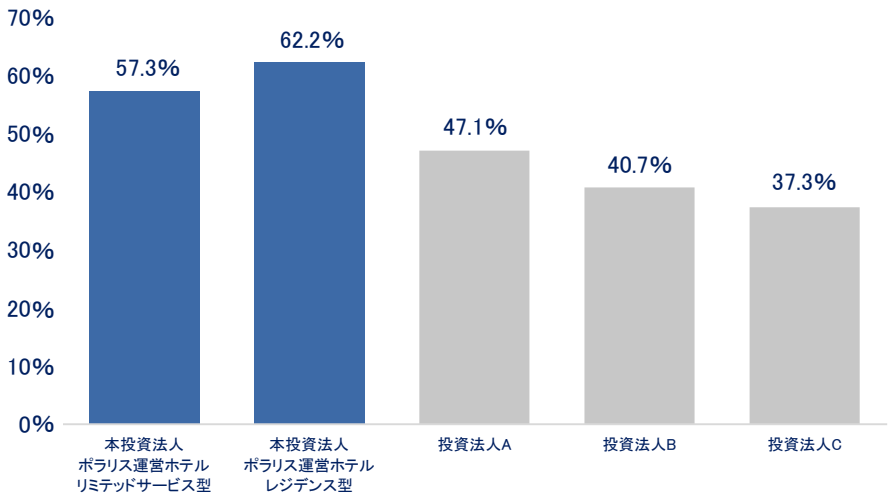
1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

変動賃料の源泉となる相対的に高いGOPマージン（ポラリス運営ホテル）

◆ 本投資法人が保有する又は取得予定のホテルのうち、ポラリス運営ホテルは、相対的に高いGOPマージンを実現、変動賃料はGOPに連動

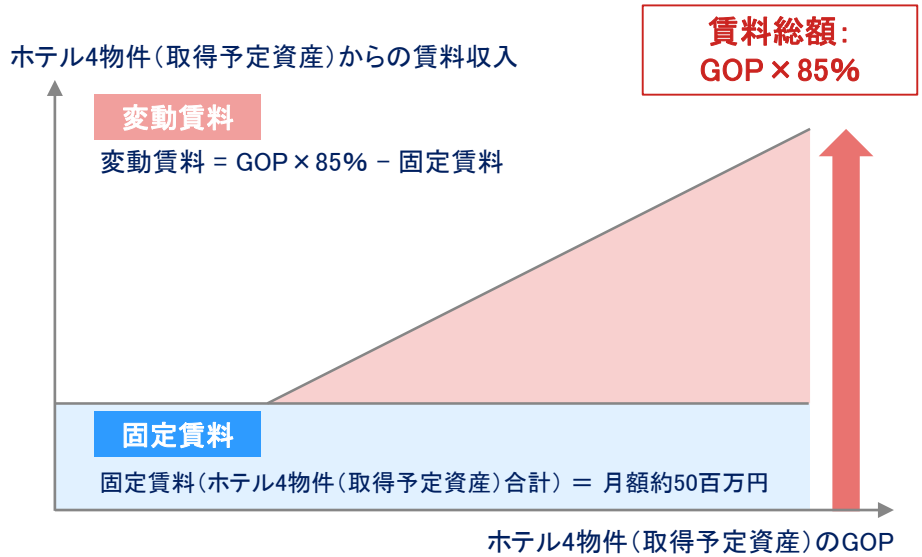
◆ ホテル4物件（取得予定資産）は、宿泊需要の動向（複数人数での利用、中・長期滞在）に応えることのできる客室構成

ポラリス運営ホテルの相対的に高いGOPマージン



（※）本投資法人の保有する又は取得予定のポラリス運営ホテル及びホテルリートのうち売上高及びGOPを開示している3投資法人の保有するホテルについて、2023年7月から12月までの6か月間の売上高及びGOPに基づき算出したGOPマージンを記載しています。詳細については、後記「注記」をご参照ください。

ホテルの収益増を取り込む賃料体系



宿泊需要の動向を捉えた客室構成

	KOKO HOTEL 築地 銀座	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	KOKO HOTEL 大阪心斎橋
部屋タイプ	ダブル（51部屋） トリプル（95部屋） フォース（42部屋）	5ベッド（26部屋） 6ベッド（16部屋）	4ベッド（18部屋） 5ベッド（10部屋） 6ベッド（19部屋）	ダブル（153部屋） ツイン（58部屋）
平均宿泊人数（DOR）（2023年度）	2.37人	3.14人	3.50人	1.65人
平均宿泊日数（LOS）（2023年度）	2.30日	3.36日	3.66日	1.78日

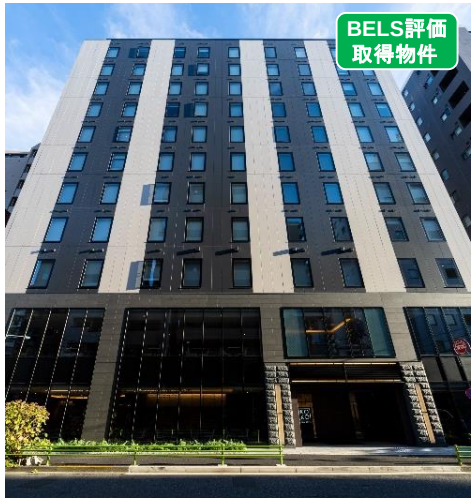
出所：ポラリス提供データより本資産運用会社作成

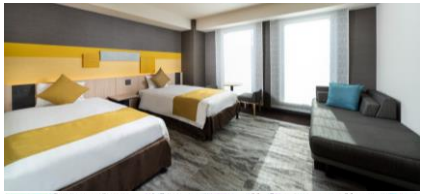
1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

新規取得資産の概要①

STARASIA Investment Corporation

KOKO HOTEL 築地 銀座





新規取得資産の特徴

- ポラリスが本物件と「KOKO HOTEL 銀座一丁目」を一体運営し、高GOPマージンを実現
- 最寄駅である、東京メトロ日比谷線「築地」駅から徒歩約6分、都営地下鉄浅草線・東京メトロ日比谷線「東銀座」駅から徒歩約9分と交通利便性の高い立地
- 国内外の観光客に人気の築地場外市場に近く、銀座エリアも徒歩圏内にあることから、ビジネス需要のみならず、レジャー需要の取り込みも期待できる
- 全客室2～4名利用が可能であり、修学旅行生やスポーツ団体、インバウンドのグループ旅行客の宿泊需要が見込まれる

物件概要	
取得予定価格	17,000百万円
鑑定評価額	18,800百万円
鑑定NOI利回り	4.4%
所在地	東京都中央区
構造／階数	S造／11F
延床面積	6,086.48㎡
建築時期	2020年12月
客室数	188室
オペレーター	ココホテルズ

将来的には、再開発を通じた築地エリアの魅力向上にも期待

- KOKO HOTEL 築地 銀座至近の築地市場跡地においては、「築地地区まちづくり事業」が進行中
- 2024年4月に事業予定者が決定、2029年度に一部が先行開業し、2030年代前半以降にエリア全体が開業する予定
- 大規模集客・交流施設（マルチスタジアム 約5万人収容）、MICE施設、ライフサイエンス・商業複合棟、オフィス棟などの建設が予定されている
- 周辺では、地下鉄新線、高速道路、船着場、歩行者デッキなどのインフラの整備も検討されている

【築地地区まちづくり事業イメージ図】

出所：東京都市整備局「事業予定者の提案概要」より
本資産運用会社作成

【臨海地下鉄 路線図】

出所：都心部・臨海地域地下鉄構想 事業計画
検討会「事業計画案（令和4年11月）」より
本資産運用会社作成

KOKO HOTEL 築地 銀座の各種指標

	運営実績				鑑定評価における安定稼働期の想定値	2025年7月期業績予想の前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月		
稼働率	94.2%	95.2%	93.8%	94.4%	89.0%	89.6%
ADR	21,761円	27,835円	28,080円	23,425円	23,000円	23,556円
RevPAR	20,508円	26,489円	26,348円	22,107円	20,470円	21,104円

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

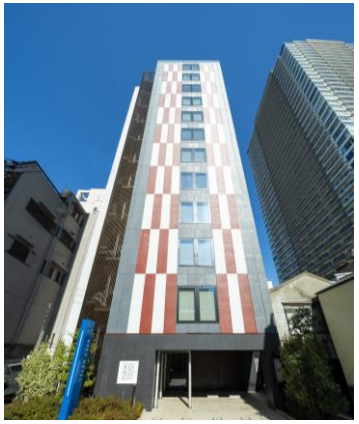
（※）「2025年7月期業績予想の前提」は、本資料の日付現在において、本資産運用会社が2025年7月期における業績予想の前提として一定の仮定の下で算出した想定値であり、その実現を保証するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

新規取得資産の概要②

STARASIA Investment Corporation

KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋／KOKO HOTEL Residence 浅草田原町



KOKO HOTEL Residence
浅草かっぱ橋

KOKO HOTEL Residence
浅草田原町

物件概要	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町
取得予定価格	4,300百万円	5,900百万円
鑑定評価額	5,060百万円	6,780百万円
鑑定NOI利回り	5.0%	4.9%
所在地	東京都台東区	東京都台東区
構造／階数	S造／12F	S造／11F
延床面積	1,608.74㎡	2,226.57㎡
建築時期	2020年11月	2021年11月
客室数	42室	47室
オペレーター	フィーノホテルズ	フィーノホテルズ

複数人での一室利用需要、中・長期滞在需要に応える レジデンス型ホテル

- コンセプトは「暮らすように泊まるホテル」
- ポラリスによる両ホテルの一体運営により高GOPマージンを実現

浅草エリアに所在するホテルとしての立地優位性

- 両物件ともに、最寄駅から徒歩5分以内と利便性の高い立地
- 両物件の周辺には、浅草寺、仲見世通り、東京スカイツリーなどの主要観光地が集積しており、外国人を含む観光需要の獲得が期待される

KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋の各種指標

	運営実績				鑑定評価における安定稼働期の想定値	2025年7月期業績予想の前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月		
稼働率	76.8%	88.3%	92.8%	91.8%	80.0%	85.9%
ADR	31,652円	37,024円	38,374円	29,993円	34,400円	34,428円
RevPAR	24,324円	32,701円	35,603円	27,528円	27,520円	29,582円

KOKO HOTEL Residence 浅草田原町の各種指標

	運営実績				鑑定評価における安定稼働期の想定値	2025年7月期業績予想の前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月		
稼働率	86.5%	88.8%	91.6%	93.0%	84.0%	85.9%
ADR	34,889円	40,964円	43,191円	35,300円	38,500円	39,634円
RevPAR	30,179円	36,382円	39,576円	32,829円	32,340円	34,048円

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

（※）「2025年7月期業績予想の前提」は、本資料の日付現在において、本資産運用会社が2025年7月期における業績予想の前提として一定の仮定の下で算出した想定値であり、その実現を保証するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

新規取得資産の概要③

STARASIA Investment Corporation

KOKO HOTEL 大阪心斎橋

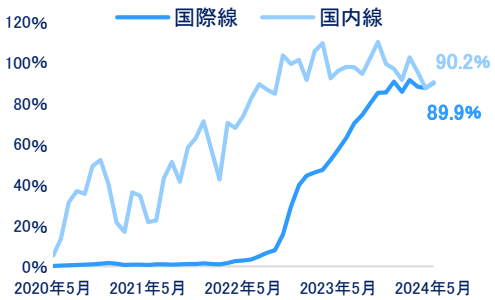
新規取得資産の特徴

- KOKO HOTEL 大阪心斎橋は、大阪メトロ御堂筋線・長堀鶴見緑地線「心斎橋」駅から徒歩約3分に所在しており、最寄駅から「新大阪」駅まで約14分、「梅田」駅まで約7分であり、大阪の各主要エリアへのアクセスも良好な高い立地優位性を有する
- 「心斎橋」駅周辺は大阪を代表する商業エリアの一つである他、各種企業の本社・支社が所在しビジネス需要も旺盛なエリア
- ポラリスがオペレーターとして参画して以降、客室タイプをシングルからツイン中心に変更し同伴係数（平均宿泊人数）が向上、レジャー需要の取り込みにも成功
- 地下1階のクリニックや1階のレストラン等のテナントからの賃料収入がGOPマージンの押上げに貢献

大阪の観光・ビジネス需要の動向

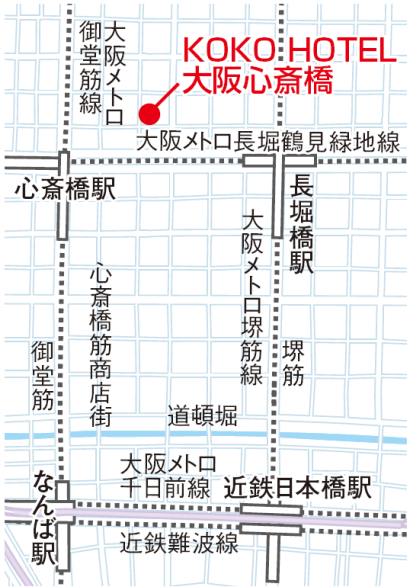
- 関西国際空港の乗降客数は、2022年秋頃から回復傾向にあるものの、足元においても2019年水準までは回復していない状況にあり、観光・ビジネス需要やインバウンドの拡大を追い風に一段の伸長が期待できる
- 2025年4月から10月の半年に亘り、大阪・関西万博の開催が予定されており、国内外から多くの来場者が見込まれる

＜関西国際空港の乗降客数（2019年同月比）＞



出所：関西エアポート株式会社「月次利用状況」より
本資産運用会社作成

物件概要	
取得予定価格	7,500百万円
鑑定評価額	7,990百万円
鑑定NOI利回り	4.6%
所在地	大阪府大阪市中央区
構造／階数	S・SRC造／10F B1F
延床面積	8,881.68㎡
建築時期	2005年4月
客室数	211室
オペレーター	ココホテルズ



KOKO HOTEL 大阪心斎橋の各種指標

	運営実績				鑑定評価における安定稼働期の想定値	2025年7月期業績予想の前提
	2024年2月	2024年3月	2024年4月	2024年5月		
稼働率	81.7%	87.5%	90.2%	86.1%	86.0%	89.1%
ADR	10,155円	11,699円	11,758円	10,725円	11,500円	11,682円
RevPAR	8,293円	10,234円	10,608円	9,236円	9,890円	10,414円

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

（※）「2025年7月期業績予想の前提」は、本資料の日付現在において、本資産運用会社が2025年7月期における業績予想の前提として一定の仮定の下で算出した想定値であり、その実現を保証するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

新規取得資産の概要④

STARASIA Investment Corporation

アーバンフォルム蕨

新規取得資産の特徴

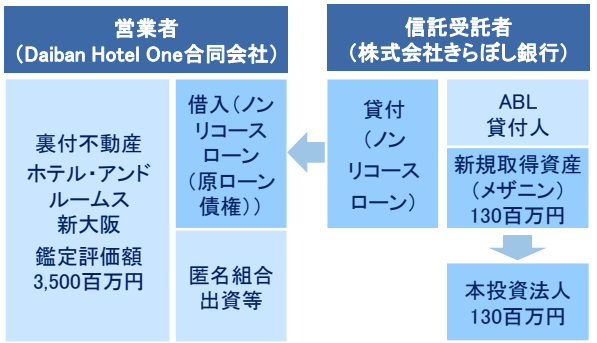
- JR京浜東北線「蕨」駅から徒歩約4分に所在する商業施設。蕨駅東口バス停に面しており複数停留所が利用可能。また、最寄駅から「東京」駅まで約30分、「大宮」駅まで約15分と通勤利便性の高いエリアに立地
- エンドテナント1社と一定期間の賃料保証契約を締結しており、安定収益を確保
- 「蕨」駅西口では「蕨駅西口再開発事業」が行われ、415戸の商業施設付きタワーマンション2棟が2027年7月に竣工予定であり近隣からの需要創出が期待される
- 築浅の駅前商業施設として、周辺の人口集積を背景とした地域密着型のテナントや働き方の多様化に伴い需要が増加したシェアオフィスなどを提供するテナントにより構成され安定収益を期待することができる
- 本資産運用会社の独自のネットワークを通じて開発前の段階において案件を発掘し、ブリッジスキームを活用して本物件を取得

物件概要	
取得価格	1,100百万円
鑑定評価額	1,210百万円
鑑定NOI利回り	4.7%
所在地	埼玉県川口市
構造／階数	S造／6F
延床面積	1,489.22㎡
建築時期	2023年12月
テナント数	5
稼働率	100%

スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9

- 本投資法人にとって9案件目となるメザニンローン債権投資
- 独自のソーシングルート、サブ・スポンサーのブリッジ機能を活用した投資の実現
- 償還資金はメザニンローン債権への再投資または戦略的CAPEXへの活用を機動的に選択、実行

案件概要	
取得価格	130百万円
元本額	130百万円
利率	基準金利+5.0%
取得日	2024年8月16日
取得先	東京キャピタルマネジメント



本投資法人のスターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ一覧（取得価格累計 3,011百万円）

シリーズ	裏付不動産		取得価格	利率
1	リリーフプレミアム羽田	償還済み	400百万円	基準金利+5.0%
2	笹塚サウスビル	償還済み	335百万円	基準金利+5.0%
3	The Royal Garden Residence白金台	償還済み	126百万円	基準金利+5.0%
4	DS海岸ビル（旧：プレミア海岸ビル）	償還済み	300百万円	基準金利+5.0%
5	サンメゾン大濠公園北	償還済み	150百万円	基準金利+5.0%
6	多治見物流センター	償還済み	400百万円	基準金利+7.0%
7	クインテッサホテル東京羽田 Comic & Books		400百万円	基準金利+5.0%
8A	センチュリオンホテルグランド赤坂		430百万円	基準金利+5.3%
8B			340百万円	基準金利+7.3%
9	ホテル・アンドルームス新大阪		130百万円	基準金利+5.0%

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

スターアジアグループによるホテル事業への取組み

◆ 投資（スターアジアグループ）、運営（ポラリス）、保有（本投資法人）というスターアジアグループのホテルを取り巻くエコシステム

◆ ポラリスはスターアジアグループとともに国内のホテルオペレーターであるミナシアに共同出資を実行、ホテル運営における一層の効率化を期待

保有

本投資法人
（証券コード：3468）

- 資産規模：2,765億円
- 保有ホテル数：19物件

資産規模の拡大に伴い、より柔軟な投資が可能に

効率的なホテル運営による収益増の実現

ホテルマーケット情報取得の拡大ソーシングルートの多様化

運営

ポラリス
（証券コード：3010）

ミナシア

（主な展開ホテルブランド）

KOKO HOTEL

ホテルウィング

事業規模の拡大により、財務面、人財面での経営の安定性を確保

	ポラリス	ミナシア
● 運営客室数	8,205室	5,180室
● 運営ホテル数	47物件	39物件
● 従業員数	486人	922人

投資

スターアジアグループ
（スポンサー）
（私募ファンド運用）

- 開発機能
- 私募ファンドのアセット・マネジメント
- 私募ファンド規模：2,035億円超
- 保有ホテル数：12物件

マーケットを先読みしたリスクマネーの提供

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

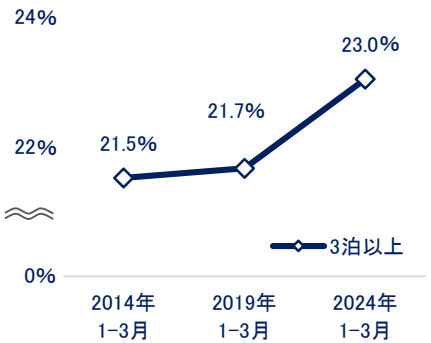
ホテルの宿泊需要

◆ 日本人・訪日外国人を問わず、平均宿泊日数が増加。訪日外国人は家族・友人等とのグループ旅行の比率が上昇

◆ 宿泊施設の客室数の増加率について、大阪府は全国平均を上回る一方、東京都は全国平均を下回り、増加が限定的となる見込み

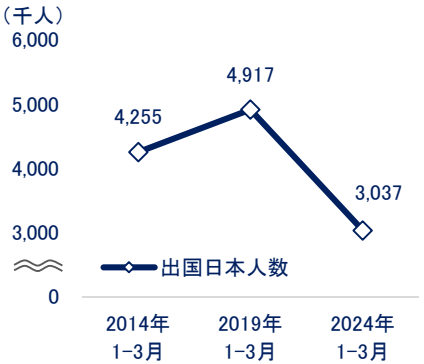
日本人の宿泊動向の変化

＜3泊以上宿泊する日本人旅行客の割合＞



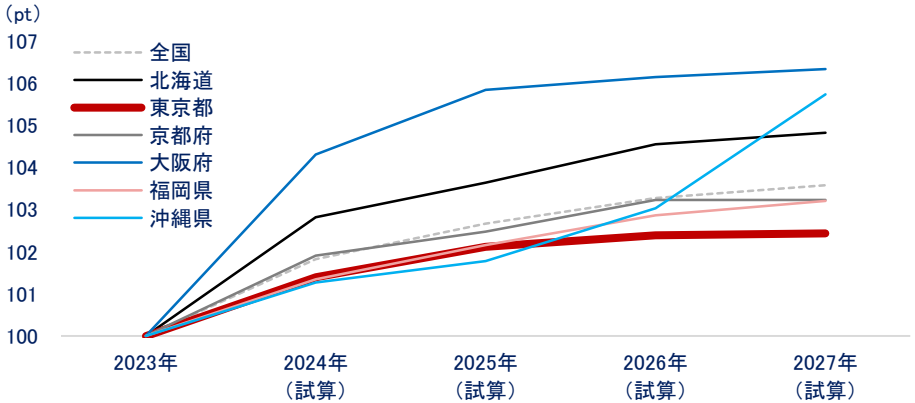
出所：観光庁「旅行・観光消費動向調査」より本資産運用会社作成

＜出国日本人数の推移＞



出所：日本政府観光局（JNTO）「訪日外客統計」より本資産運用会社作成

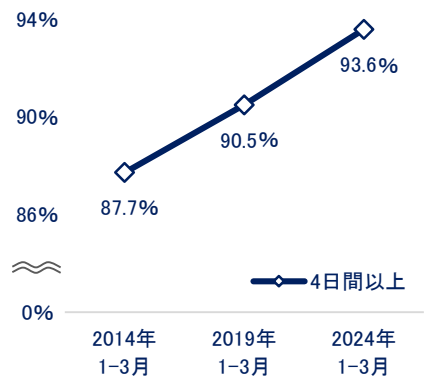
地域別宿泊施設の客室供給量予想



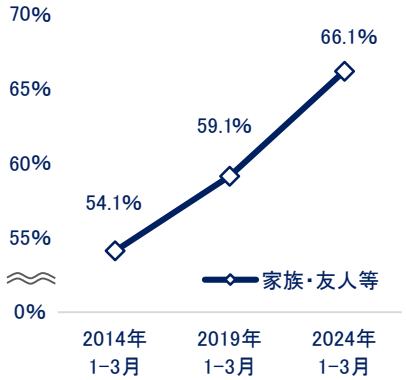
出所：株式会社オータパブリケイションズ「月刊HOTERES」及び観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社作成

訪日外国人の宿泊動向の変化

＜4日間以上滞在する訪日外国人の割合＞

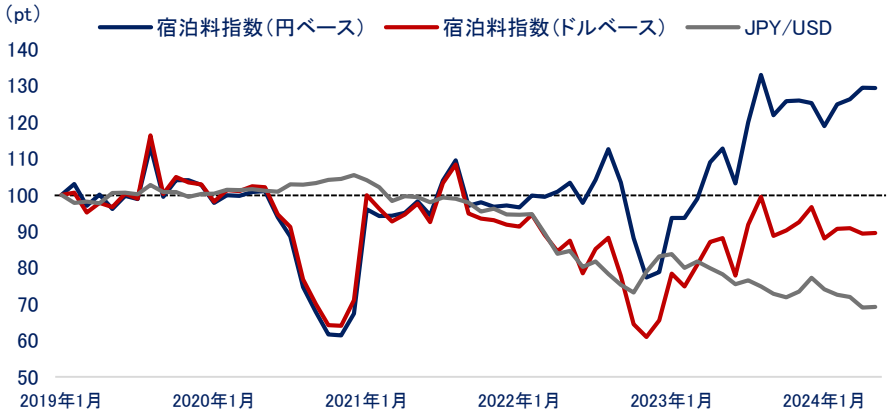


＜訪日外国人のグループ利用の割合＞



出所：観光庁「訪日外国人消費動向調査」より本資産運用会社作成

東京都区部における宿泊料指数推移



出所：総務省「2020年基準消費者物価指数」より本資産運用会社作成

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

財務ハイライト

◆ コストコントロールを企図し、新規借入れは変動金利で実行予定

◆ 今後も、バランスシートの資産サイドの状況及び金融環境の状況を注視し、適切に借入れコストのコントロールを実施

新規借入れ

■ 新規借入れ：総額 17,640百万円

借入金額	期間	予定利率
1,200百万円	0.5年	基準金利 +0.20%
800百万円	1.0年	基準金利 +0.20%
7,440百万円（グリーンローン）	5.0年	基準金利 +0.60%
8,200百万円（グリーンローン）	6.5年	基準金利 +0.75%

主要財務指標の推移

	2024年1月期末（第16期末）	本取組み後（想定）
総資産LTV	47.5%	47.2%（試算値）
有利子負債残高	123,140百万円	137,480百万円
長期負債比率	98.9%	99.3%
平均残存年数	3.3年	3.4年
平均借入年数	5.3年	5.4年
平均調達金利	0.79%	0.88%
固定金利比率	70.8%	57.3%

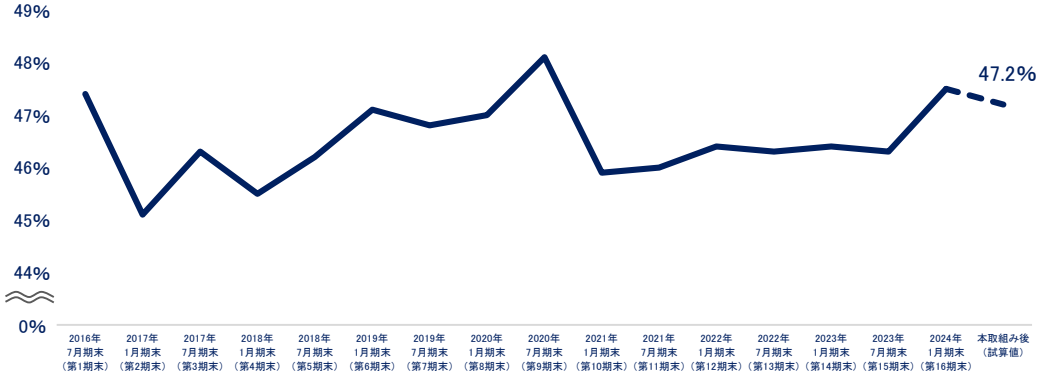
格付の取得状況

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）

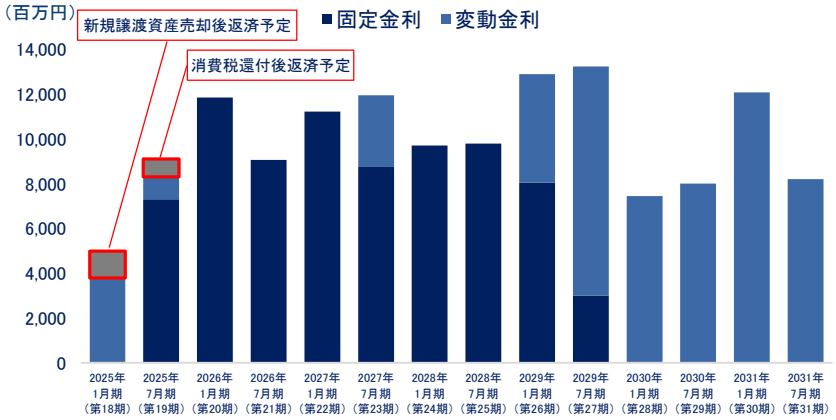
（※） 「格付（JCR）」及び「格付（R&I）」は、それぞれ本資料の日付現在における本投資法人に関する長期発行体格付及び発行体格付であり、本投資口に関する格付ではありません。
なお、本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

総資産LTVの推移

本取組み後の総資産LTVは、47.2%



返済時期の分散状況（新規借入れ後）



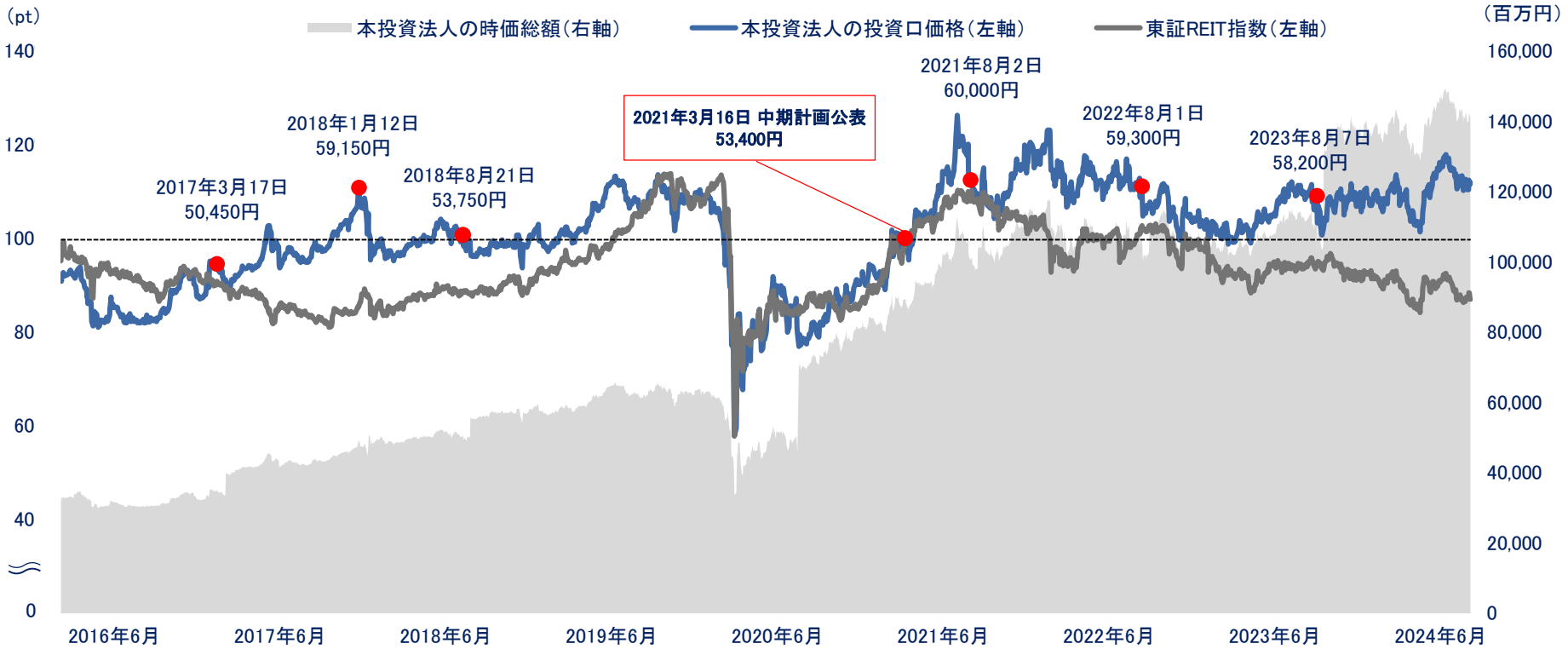
1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

投資主利益の最大化を追求する施策の軌跡

◆ 上場来6回の公募増資、10回の資産入替、本合併などさまざまな取組みを積み重ね、中期計画を発表した2021年3月16日から2024年6月末までの投資口価格は東証REIT指数を+24.9ptアウトパフォーム

投資主利益の最大化を追求する施策の軌跡と上場以来の投資口価格の推移（2021年3月16日時点を100として指数化）

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



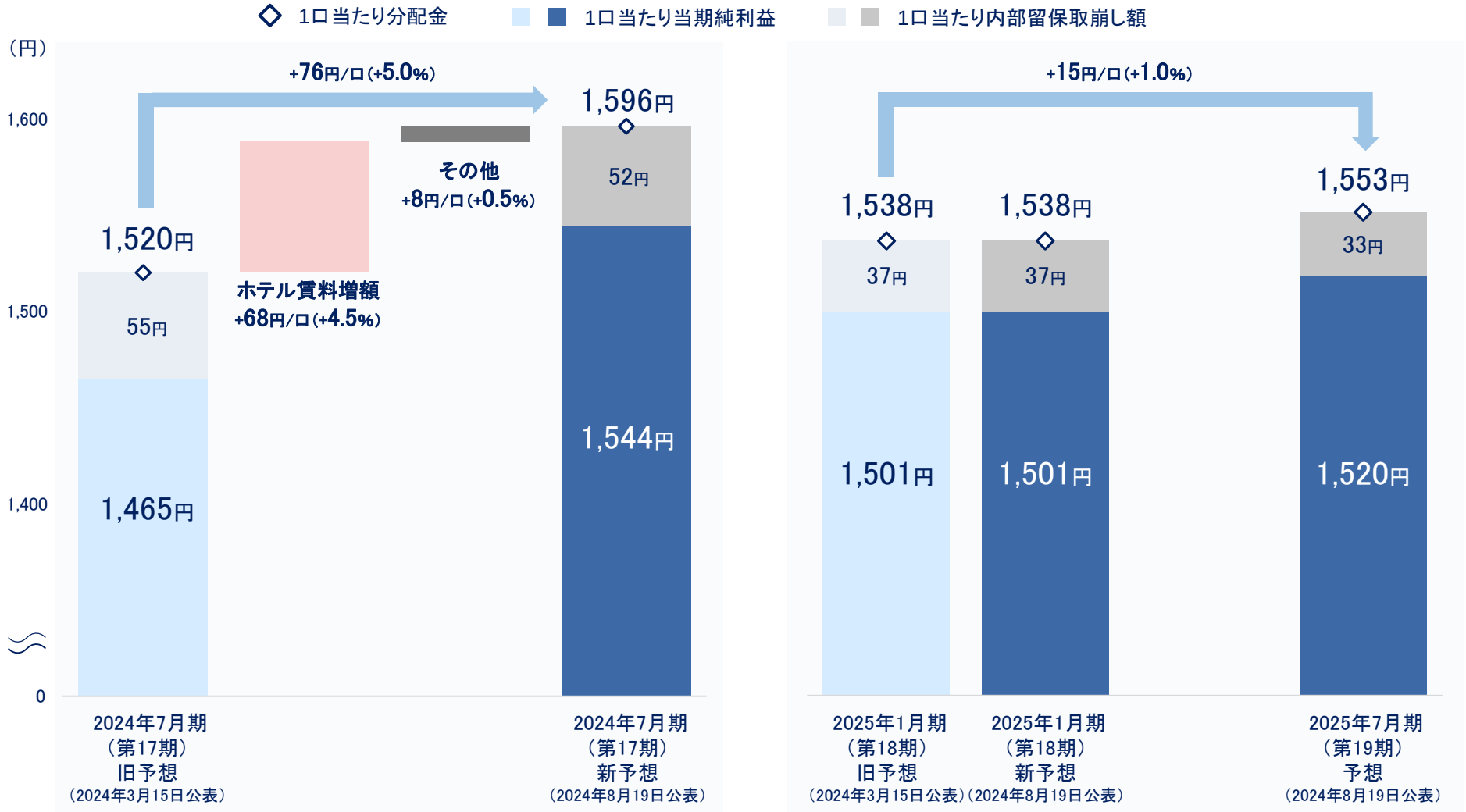
（※）本投資法人の投資口価格及び東証REIT指数は、2021年3月16日の終値を基準に指数化しています。なお、本投資法人は2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。そのため、それ以前の投資口価格は、当該投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を使用しています。

1. 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション

1口当たり分配金及び1口当たり当期純利益の推移

◆ 本取組み等により、1口当たり分配金は1,538円より1,553円へ1.0%、1口当たり当期純利益は1,501円より1,520円へ1.3%成長

◆ 2023年9月に取得したホテルの内部成長等により、2024年7月期の1口当たり分配金は1,520円より1,596円へ5.0%成長



（※）当該業績予想の開示日時点における本投資法人の予想値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。当該数値の算出の前提条件の詳細等については、後記「注記」、「2024年1月期 決算短信（REIT）」及び「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想の修正並びに2025年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

２．内部成長ドライバーを持つ既存ポートフォリオ

2. 内部成長ドライバーを持つ既存ポートフォリオ

既存ポートフォリオの状況及び今後の取組み方針

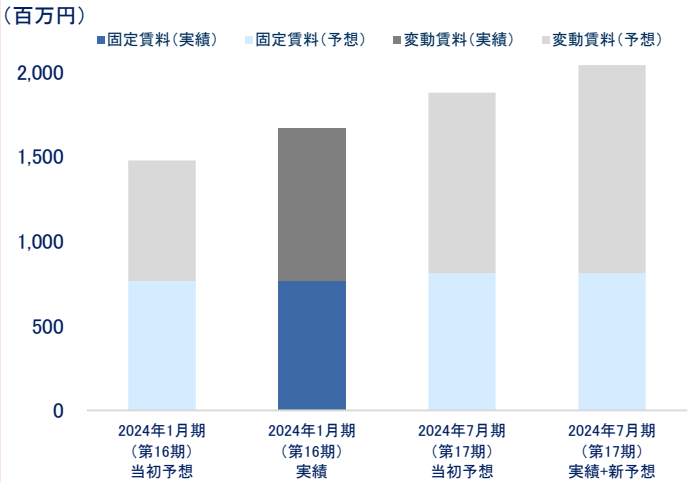
	不動産ポートフォリオに係る現状認識	今後の取組み方針
オフィス	• 中規模オフィスへの集中的投資（21物件、平均取得価格3,568百万円） • 東京圏を中心とするポートフォリオ構成（東京圏比率74.9%） • 契約更新時等における賃料増額を実現 • 様々なコスト上昇を考慮した上で適切な賃料設定を行い、稼働率引き上げのみを目的としないリーシング活動を展開	■ 景気の緩やかな回復を背景とした中小企業の賃料負担力上昇が見込まれる ■ 適切なCAPEXを行うことにより、既存テナントの契約更新時の賃料増額交渉を継続、内部成長の実現を目指す ■ 新規テナント誘致は、適切な賃料設定のもと、設定以上の賃料を目指したリーシング活動を継続
商業施設	• 都市型商業施設：2物件、郊外型商業施設：3物件 • 都市型商業施設は、定期建物賃貸借契約に基づき安定的 • 郊外型商業施設は、売却を前提としつつも収益最大化を追求すべくテナント構成の最適化への取組みを継続中	■ 都市型商業施設（築浅駅前）1物件を取得 ■ 都市型商業施設については、定期建物賃貸借契約の再契約時に賃料増額の可能性を探る ■ 郊外型商業施設については、バリューアップや戦略的CAPEXを通じた不動産価値向上施策を実施、将来的な売却を検討
住宅	• 21物件（売却を決定した「アーバンパーク難波」を含む） • 住戸構成 （30㎡未満：259戸、30㎡以上60㎡未満：326戸、60㎡以上：1,114戸） • 30㎡以上の住戸においては、新規契約時、契約更新時の賃料の増額を実現	■ アーバンパーク難波（シングルタイプ中心）の売却を決定 ■ 30㎡以上の住戸については、需給のタイト化を背景に、積極的な賃料増額へ注力、30㎡未満は築浅を中心に取得を検討 ■ 築古物件や内部成長が限定的な物件を中心に入替を検討
物流施設	• 8物件、平均取得価格3,743百万円 • 東京駅から、概ね30km圏内の中規模物流施設によるポートフォリオ構成 • 定期建物賃貸借契約の割合が高く、安定的な収益を収受 • 1物件において増築完了（2023年12月）し内部成長に寄与	■ 定期建物賃貸借契約の再契約時等において、賃料増額を目指す ■ 2025年3月退去予定区画は、内覧会実施 19社来訪（2024年6月末時点）、後継テナント探索中
ホテル	• 16物件（売却した「スマイルホテルなんば」を含む） （うち変動賃料体系：13物件／ポラリス運営ホテル：8物件） • 2023年9月取得の7物件（全てポラリスによる運営）の予想を上回る変動賃料収受により内部成長を実現 • ポラリスとの緊密なコミュニケーションにより、修繕費、CAPEXの最適化を図る	■ 19物件 （うち変動賃料体系：16物件／ポラリス運営ホテル：12物件） ■ ホテル4物件（全てポラリスによる運営）を取得予定 ■ スマイルホテルなんばを売却 ■ ポラリスとのさらなる協働を進め、迅速な戦略的CAPEXを含む、ホテル運営の向上を実現、賃料増を目指す

2. 内部成長ドライバーを持つ既存ポートフォリオ

ホテルの状況

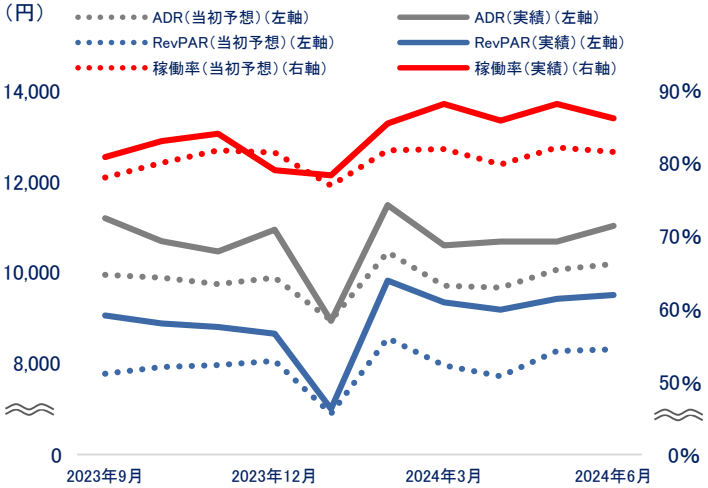
ホテル

＜ホテルポートフォリオ（全16物件）からの賃料収入＞



- 2024年1月期（第16期）において、宿泊需要の向上によりホテル全16物件からの賃料収入は2023年9月時点の予想比12.9%増（変動賃料は26.6%増）
- 前回取得ホテル7物件からの賃料収入は、2024年1月期（第16期）においては、2023年9月時点の予想比20.8%増となり、内部成長に寄与
- 前回取得ホテル7物件からの賃料収入は、2024年7月期（第17期）においては、2024年3月時点の予想を上回る見込み

＜前回取得ホテル7物件のADR、RevPAR及び稼働率の推移＞



- 前回取得ホテル7物件の各種指標（実績）は、概ね2023年9月時点及び2024年3月時点の予想値を上回っていることを確認
- 国内及びインバウンドの宿泊需要の状況から、オペレーターの営業状況はさらに良化する見込み
- ポラリスとの連携により、KOKO HOTEL 銀座一丁目及びKOKO HOTEL 鹿児島天文館において、戦略的CAPEXの投下により客室の一部をツイン化実施済み、今後の収益増を期待
- 今後も宿泊需要の状況に応じて、戦略的CAPEXの活用を検討

＜本取組み後のホテルポートフォリオ（不動産等）＞
（水色ハイライトはポラリスが運営するホテル）

	番号	物件名	固定賃料	変動賃料
既存保有				
	HTL-01	R&Bホテル梅田東	○	–
	HTL-02	スマイルホテルなんば 売却済	○	○
	HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	○	○
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	○	○
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	○	○
	HTL-06	グランジット秋葉原	○	–
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	○	○
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	–	○
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	○	–
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	○	○
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	○	○
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	○	○
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	○	○
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	○	○
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	○	○
	HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	○	○
取得予定				
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	○	○
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	○	○
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	○	○
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	○	○

2. 内部成長ドライバーを持つ既存ポートフォリオ

オフィス／住宅の状況

オフィス

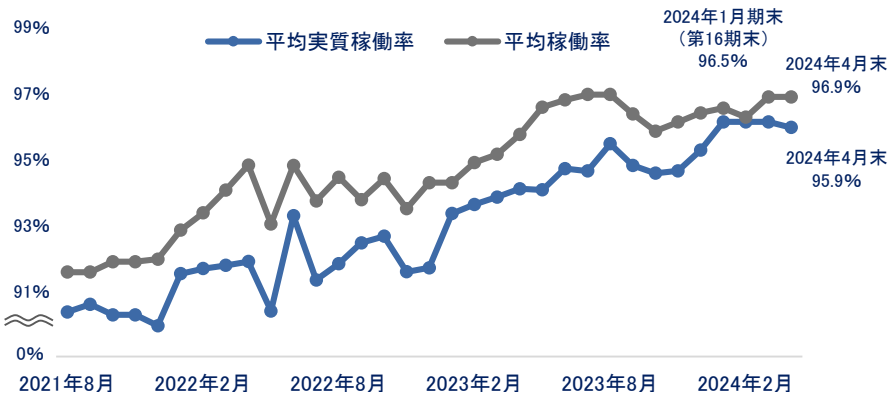
＜2024年2月から2024年4月までのテナント入退去及び賃料の推移＞

- 更新時等に賃料増減があったテナントにおいて従前対比6.6%の賃料増額を実現
- 適切な賃料設定のもと、稼働率の引き上げのみを目指さないリーシング活動を展開

	テナント数	面積	
＜新規入居＞	**4**	**897.26㎡**	- 新規入居テナント面積が退去面積を上回り稼働率向上 - 新規入居テナントの賃料は従前対比で−3.1%
増　額	1	276.87㎡	
同　額	2	170.79㎡	
減　額	1	449.60㎡	
＜更　新＞	**61**	**26,231.72㎡**	- 更新時等に賃料増減があったテナントにおける賃料増額率は+6.6% - 減額に応じたテナントは、解約予告期間の延長や解約違約金を設定
増　額	13	4,760.48㎡	
据　置	46	21,014.89㎡	
減　額	2	456.35㎡	
＜退　去＞	**2**	**349.67㎡**	

＜稼働率の状況＞

- 個々の物件特性に応じたリーシング戦略により新規テナントを誘致し、2024年1月期末（第16期末）以降も稼働率の上昇を実現



住宅

＜ テナント入退去及び賃料の状況＞

- 30㎡以上の住戸においては、2024年7月期（第17期）（2024年2月1日～4月30日）においても賃料増額が顕著

2024年1月期（第16期）の実績

	住戸面積30㎡未満		住戸面積30㎡以上60㎡未満		住戸面積60㎡以上	
	戸数	増減総額	戸数	増減総額	戸数	増減総額
新規入居	17戸	+22,500円	25戸	+259,000円	57戸	+569,500円
更新	24戸	+2,000円	63戸	+132,000円	187戸	+564,100円
解約	16戸	―	29戸	―	50戸	―

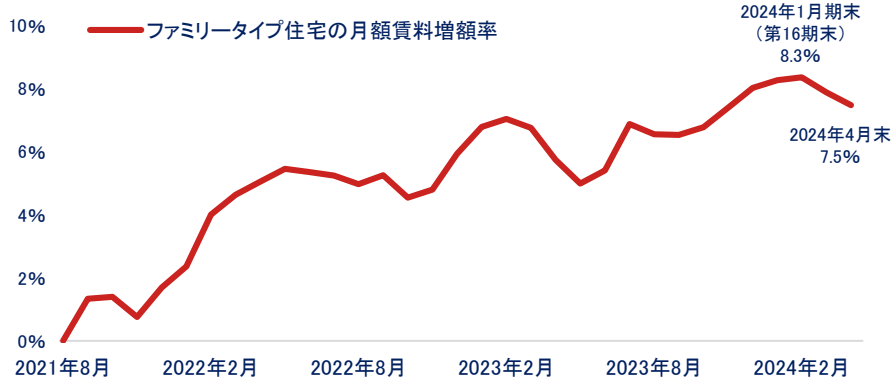
2024年7月期（第17期）（2024年2月1日～4月30日）の実績

	住戸面積30㎡未満		住戸面積30㎡以上60㎡未満		住戸面積60㎡以上	
	戸数	増減総額	戸数	増減総額	戸数	増減総額
新規入居	46戸	+18,000円	24戸	+179,000円	29戸	+333,300円
更新	29戸	+5,000円	33戸	+75,000円	119戸	+289,500円
解約	13戸	―	15戸	―	41戸	―

＜月額賃料増額率＞

- ファミリータイプ住宅の月額賃料増額率

稼働率：2024年1月期末（第16期末）時点 96.9% → 2024年4月末時点 95.9%
季節要因による変動があるが、個々の新規契約及び契約更新においては賃料増額が実現



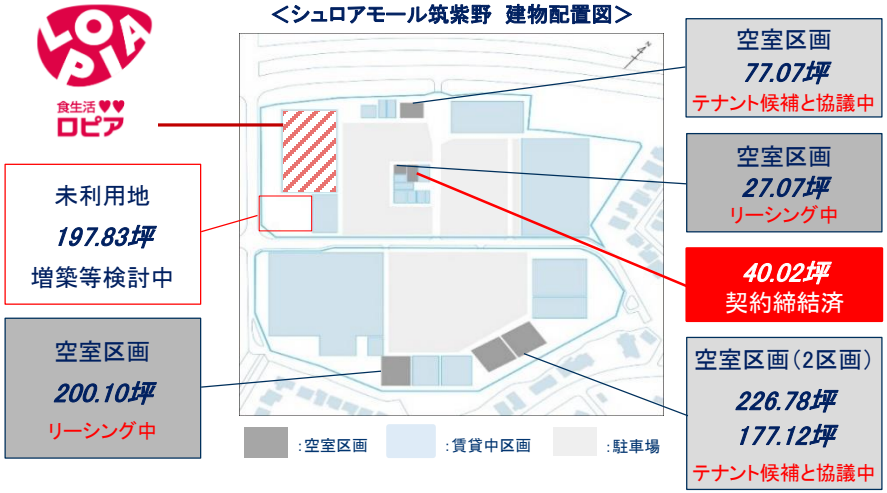
2. 内部成長ドライバーを持つ既存ポートフォリオ

商業施設／物流施設の状況

商業施設

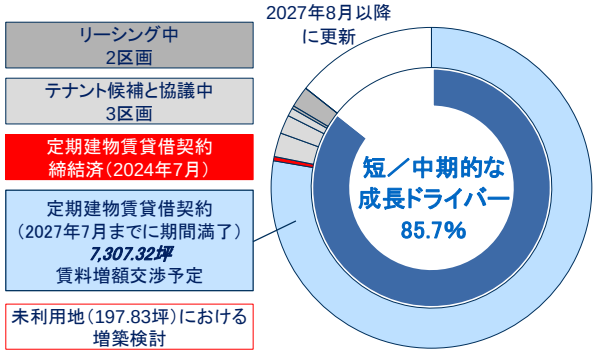
■ **シュロアモール筑紫野**:
- 集客力の高いテナント「ロピア」の誘致により来客数増加
- 駐車場導線の変更により、出入庫時の混雑を改善したうえで、空室区画のリーシングへ注力（1区画契約締結済）

＜シュロアモール筑紫野　建物配置図＞



＜シュロアモール筑紫野　契約の状況等（面積ベース）＞

- 既存テナントはすべて定期建物賃貸借契約
- 成長ドライバー
  1. 空室区画へのテナント誘致（2024年7月に1区画誘致済）
  2. 定期建物賃貸借契約の満了テナントとの賃料増額交渉
  3. 未利用地における増築検討



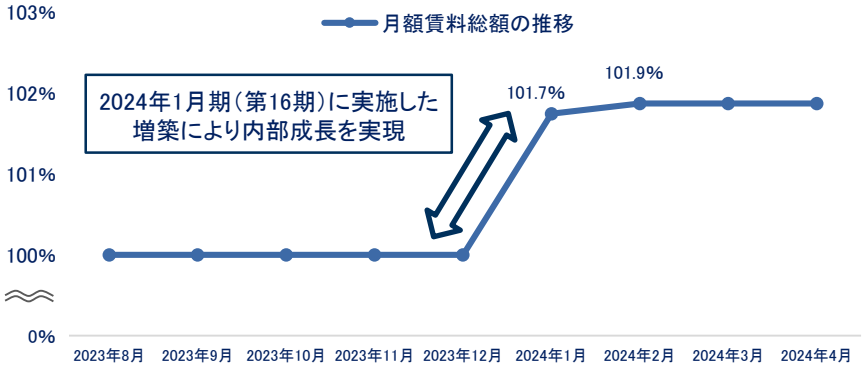
物流施設

＜月額賃料総額の推移＞

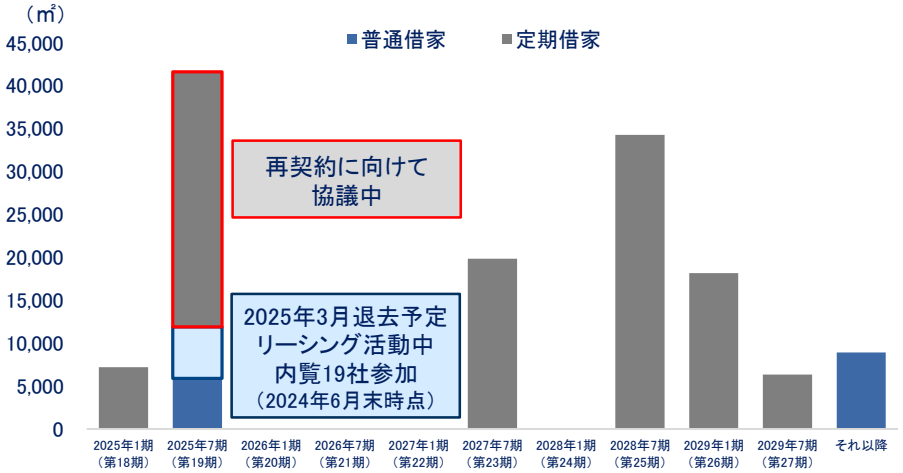
■ 比較的長期の固定賃料契約により、安定的に推移

■ 未消化容積を活用した増築により、内部成長を実現

■ 保有物件は東京駅から概ね30キロ圏内に所在するため、立地優位性を勘案し更新時には適正な賃料増額を実現



＜契約更新／満了時期の分布（賃貸面積ベース）＞



（※）「契約更新／満了時期の分布」は2024年4月末時点における状況です。

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

◆ ESGに関連する取組みの一環として、2023年度GRESBリアルエステイト評価へ参加、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
部長　牧野　哲也

マネージャー
畠山　隆行

■サステナビリティ推進部増員
- 専門的知見のある人材を1名増員

■ESGに関する取組み
- 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＞

■ 2023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 Public Disclosure 2023　　GRESB Public Disclosure 2023

＜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

◆ 2023年のエネルギー消費は、前回公募増資時に取得したホテル7物件の組入れにより増加

◆ 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

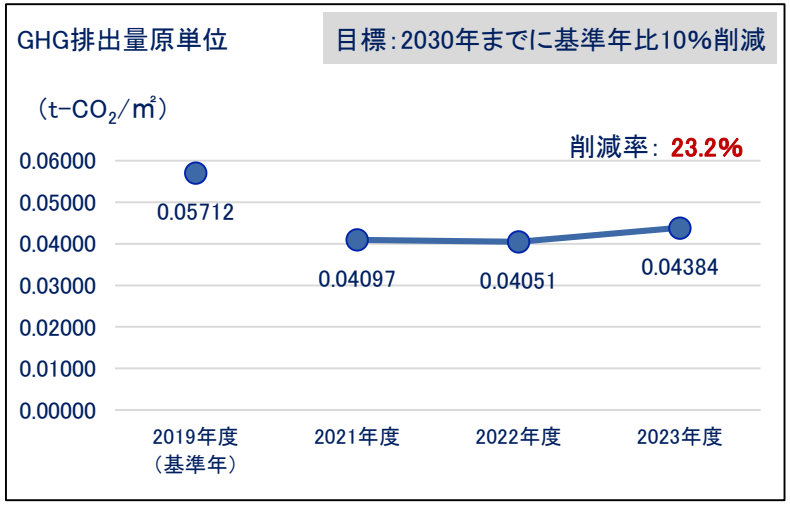
GHG モニタリング項目	単位	基準年（2019年）	2021年実績	2022年実績	2023年実績	目標年（2030年）
GHG排出量	t-CO_2	23,154.05	20,130.43	20,588.99	24,167.02	–
Scope 1	t-CO_2	1,968.71	1,672.17	1,953.58	2,570.26	–
Scope 2	t-CO_2	21,185.34	18,458.26	18,635.41	21,596.76	–
GHG排出量原単位	t-CO_2/㎡	0.05712	0.04097	0.04051	0.04384	0.05140
削減率	%	–	▲28.3%	▲29.1%	▲ 23.2%	▲10.0%

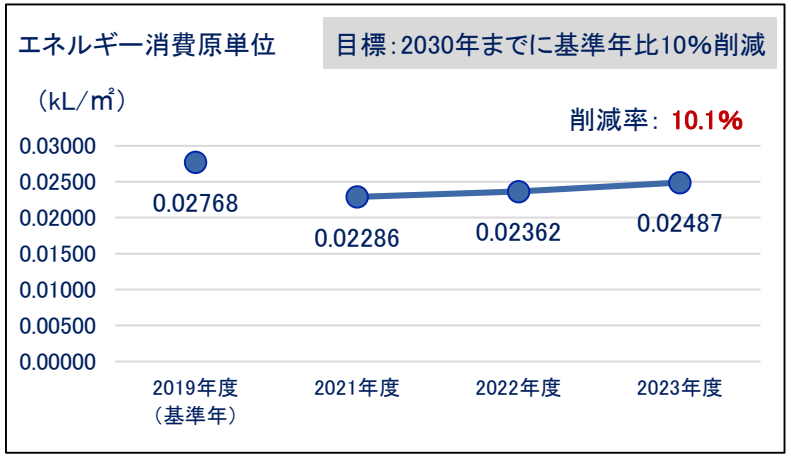
エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年（2019年）	2021年実績	2022年実績	2023年実績	目標年（2030年）
原油換算使用量	kL	11,220.81	11,234.60	12,001.80	13,710.32	–
原油換算使用量原単位	kL/㎡	0.02768	0.02286	0.02362	0.02487	0.02491
削減率	%	–	▲17.4%	▲14.7%	▲ 10.1%	▲10.0%

エネルギー消費 モニタリング項目	単位	基準年（2019年）	2021年実績	2022年実績	2023年実績	目標年（2030年）
エネルギー消費量	MWh	44,560.98	44,615.75	47,662.51	54,447.52	–
エネルギー消費原単位	MWh/㎡	0.10992	0.09080	0.09379	0.09877	0.09893
削減率	%	–	▲17.4%	▲14.7%	▲ 10.1%	▲10.0%

水資源 モニタリング項目	単位	基準年（2019年）	2021年実績	2022年実績	2023年実績	目標年（2030年）
上水使用量	㎥	329,687.35	255,933.91	334,463.31	427,136.45	–
上水使用量原単位	㎥/㎡	0.8133	0.5209	0.6581	0.7748	≦ 0.8133
削減率	%	–	▲36.0%	▲19.1%	▲ 4.7%	±0%

廃棄物 モニタリング項目	単位	基準年（2019年）	2021年実績	2022年実績	2023年実績	目標年（2030年）
廃棄物排出量	t	2,693.27	3,164.05	3,825.29	4,218.67	–
カバー率	%	69.1%	70.4%	79.6%	77.7%	–
廃棄物排出量原単位	t/㎡	9.61	9.14	9.46	9.85	≦ 9.61
削減率	%	–	▲4.9%	▲1.6%	+ 2.5%	±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

◆ 環境認証取得済みの3物件（KOKO HOTEL 築地 銀座、KOKO HOTEL Residence 浅草田原町、アーバンフォルム蕨）取得により、本取組み後の取得比率は44.3%まで上昇

環境認証取得状況（本取組み後）と目標

環境認証取得目標：50%（2026年）

		取得済			
		物件名	アセットタイプ	延床面積	比率
BELS評価	★★★★★	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ（※）	物流施設	576.00㎡	6.4%
		KOKO HOTEL 札幌大通	ホテル	3,854.01㎡	
		ベストウェスタンプラス福岡天神南	ホテル	7,322.03㎡	
	★★★★	KOKO HOTEL 築地 銀座	ホテル	6,086.48㎡	
		KOKO HOTEL 広島駅前	ホテル	5,370.75㎡	
		KOKO HOTEL 鹿児島天文館	ホテル	4,622.48㎡	
	★★★	アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56㎡	
		アーバンパーク三鷹	住宅	1,180.02㎡	
		KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	ホテル	2,226.57㎡	
	★★	アーバンパーク宮前平	住宅	2,039.17㎡	
		アーバンフォルム蕨	商業施設	1,489.22㎡	
CASBEE不動産	Sランク	東神戸センタービル	オフィス	25,740.46㎡	37.9%
		アーバンセンター新宿	オフィス	7,624.66㎡	
		西友水口店	商業施設	31,829.71㎡	
	Aランク	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㎡	
		あべのnini（商業施設）	商業施設	4,866.82㎡	
		アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29㎡	
		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㎡	
		原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50㎡	
		岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72㎡	
合　計				266,554.75㎡	44.3%

（※）増築部分のみについて取得しています。

グリーンリース契約締結の状況（2024年1月期末時点）

◆グリーンリース契約締結実績

- ■ オフィス112テナント、商業施設32テナント、住宅7テナント、物流施設8テナント及びホテル3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38.1%）
- ■ 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

162 テナント

賃貸面積合計 **190,682.87** ㎡

S（社会）に係る取組み

◆従業員への取組み

- ■ ダイバーシティ・インクルージョン（女性取締役：1名、女性監査役1名）
- ■ 従業員満足度調査を定期的に実施
- ■ 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

- ■ ラパーク岸和田
  - ・ 地域貢献への取組みの一環としてだんじり祭りの休憩場所を提供

◆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（6.9%（2024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（2024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

＜スターアジアグループの創業者＞

セイムボート出資保有口数：

164,316 口

保有比率：

6.9 %

本資産運用会社及びスターアジアグループにおける取組み

- 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
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、投資主総会（2023年10月）にて本投資法人の補欠執行役員として選任済
- 本資産運用会社の運用体制拡充のため、2024年に入り3名採用（サステナビリティ推進部、財務管理部）
- スターアジアグループにおいても投資口累積投資制度を導入

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	第15期実績	第16期実績
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.2%（上限）	143,722千円	175,906千円
期中報酬Ⅱ	NOI × 7.5%（上限）	271,363千円	332,520千円
取得報酬	取得価格 × 1.0%（上限）(※)	19,025千円	254,733千円
譲渡報酬	譲渡価格 × 1.0%（上限）(※)	11,500千円	31,150千円
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（1／9）

STARASIA Investment Corporation

＊　「本募集」とは、2024年8月19日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。

＊　「新規取得資産」とは、2024年8月30日に取得を予定している「KOKO HOTEL 築地 銀座」、「KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋」、「KOKO HOTEL Residence 浅草田原町」、「KOKO HOTEL 大阪心斎橋」（以下「ホテル4物件（取得予定資産）」といいます。）、本資料の日付現在取得済みの「アーバンフォルム蕨」（以下、上記5物件に係る信託受益権を総称して「新規取得資産（不動産等）」といいます。なお、「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。）及び、本資料の日付現在取得済みの「ホテル・アンドルームス新大阪」を裏付不動産とするメザニンローン債権1案件（「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9」）（以下「新規取得資産（メザニン）」といいます。）からなる6物件（案件）をいいます。以下同じです。また、「新規譲渡資産」とは、本資料の日付現在譲渡済みの「スマイルホテルなんば」及び本資料の日付現在譲渡を決定している「アーバンパーク難波」をいいます。以下同じです。

＊　「本取組み」とは、本募集、新規取得資産の取得及び新規譲渡資産の譲渡を併せていいます。以下同じです。

P-2　（注1）　前回公募増資とは、2023年8月7日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。

（注2）　「1口当たりNAV」については、P-6（注8）をご参照ください。

（注3）　「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。「GOPマージン」とは、売上高に対するGOPの割合をいいます。以下同じです。

（注4）　「レジデンス型ホテル」については、P-8（注4）をご参照ください。

（注5）　「前回取得ホテル7物件」は、「KOKO HOTEL 銀座一丁目」、「KOKO HOTEL 札幌駅前」、「KOKO HOTEL 福岡天神」、「KOKO HOTEL 広島駅前」、「KOKO HOTEL 鹿児島天文館」、「KOKO HOTEL 札幌大通（旧 フィーノホテル札幌大通）」及び「ベストウェスタンプラス福岡天神南」を指します。以下同じです。

（注6）　「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）で構成される住宅であり、シングルタイプ住宅（（注7）に定義します。）の4物件以外の住宅17物件をいいます。以下同じです。

（注7）　「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（「アーバンパーク難波」、「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4物件）をいいます。なお、「アーバンパーク難波」について、2024年9月6日を譲渡実行予定日とする売買契約を締結しています。以下同じです。

P-4　（注）　「ホテルポートフォリオ エリア別保有割合（本取組み後）」は、本取組み後において本投資法人が保有するホテルポートフォリオ全体（メザニンローン債権投資を含みます。）における、取得（予定）価格総額に対する、投資対象エリア毎の取得（予定）価格合計の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、本資料の日付現在取得を決定しているホテル4物件（取得予定資産）及び本資料の日付現在取得済みの新規取得資産（メザニン）を含み、本資料の日付現在譲渡済みの新規譲渡資産（「スマイルホテルなんば」）を除いて算出しています。また、「東京圏」は、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県、「大阪圏」は大阪府大阪市、「福岡圏」は福岡県福岡市をいいます。なお、「大阪圏」及び「福岡圏」はそれぞれのエリアの近隣地域を含みます。「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。

P-5　（注1）　「鑑定NOI利回り」は、各新規取得資産（不動産等）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、新規取得資産（不動産等）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、新規取得資産（不動産等）に係る取得（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）　「利率」は、新規取得資産（メザニン）である信託受益権への収益配当として支払われる配当利回りを、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）　「基準金利」は、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3か月日本円TIBORです。金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2銀行営業日前の日における午前11時（東京時間）に公表される利率を適用します。以下同じです。

注記（2／9）

STARASIA Investment Corporation

P-5　（注4）　「実績NOI利回り」は、各新規譲渡資産に係る2024年1月期における実績NOI（運営純収益）を年換算した数値の取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

（注5）　「売却益見込み」は、本資料の日付現在における譲渡（予定）価格及び想定帳簿価額等に基づき算出しており、実際の売却益と一致する保証はありません。

（注6）　「ポラリス・ホールディングス・グループ」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。）及びその傘下にある法人等を指します。以下同じです。なお、ポラリス・ホールディングス・グループはホテル4物件（取得予定資産）のオペレーター（ホテル運営者）であり、賃借人です。

P-6　（注1）　「資産規模」における各投資対象アセットタイプの構成比率は、「2023年1月期末」及び「2024年1月期末」においては、それぞれの期末時点で保有する資産の取得価格（但し、本合併（P-16（注）をご参照ください。）によりさくら総合リート投資法人から承継した物件については本投資法人への受入価格。以下同じです。）の総額に対する、アセットタイプ毎の資産に係る取得価格合計の比率を、「新規取得資産」においては、取得（予定）価格の総額に対する、アセットタイプ毎の資産に係る取得（予定）価格合計の比率を、「本取組み後」においては、本取組み後の取得（予定）資産（新規譲渡資産を除く2024年1月期末（第16期末）現在の各取得済資産及び新規取得資産をいいます。以下同じです。）の取得（予定）価格の総額に対する、アセットタイプ毎の資産に係る取得（予定）価格合計の比率を、それぞれ記載しています。なお、「資産規模」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を含めて算出しており、優先出資証券の対象である特定資産及びメザニンローン債権の裏付不動産のアセットタイプに基づき分類しています。

（注2）　「東京圏比率 ポートフォリオ全体」は、「2023年1月期末」及び「2024年1月期末」においては、それぞれの期末時点で保有する資産の取得価格の総額に対する、東京圏に所在する資産に係る取得価格合計の比率を、「新規取得資産」においては、取得（予定）価格の総額に対する、東京圏に所在する新規取得資産に係る取得（予定）価格合計の比率を、「本取組み後」においては、本取組み後の取得（予定）資産の取得（予定）価格の総額に対する、東京圏に所在する資産に係る取得（予定）価格合計の比率を、それぞれ算出しています。また、「東京圏比率 郊外型商業施設除く」は、「2023年1月期末」及び「2024年1月期末」においては、それぞれの期末時点で保有する資産の取得価格の総額から郊外型商業施設（（注3）に定義します。以下同じです。）3物件の取得価格を減じた値に対する、当該資産のうち東京圏に所在するものに係る取得価格合計の比率を、「本取組み後」においては、本取組み後の取得（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、当該資産のうち東京圏に所在するものの取得（予定）価格の合計の比率を、それぞれ算出しています。なお、「東京圏比率 ポートフォリオ全体」及び「東京圏比率 郊外型商業施設除く」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を含めて算出しており、優先出資証券の対象である特定資産及びメザニンローン債権の裏付不動産の所在する地域に基づき分類しています。

（注3）　「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4）　「ホテルポートフォリオにおける東京都心5区比率」は、「2023年1月期末」及び「2024年1月期末」においては、それぞれの期末時点で保有するホテルの取得価格の総額に対する、東京都心5区に所在する資産に係る取得価格合計の比率を、「新規取得資産」においては、ホテル4物件（取得予定資産）及び新規取得資産（メザニン）の取得（予定）価格の総額に対する、当該資産のうち東京都心5区に所在する資産に係る取得（予定）価格合計の比率を、「本取組み後」においては、本取組み後の取得（予定）資産のうちホテルの取得（予定）価格の総額に対する、当該資産のうち東京都心5区に所在する資産に係る取得（予定）価格合計の比率を、それぞれ算出しています。なお、「ホテルポートフォリオにおける東京都心5区比率」においては、メザニンローン債権を含めて算出しており、メザニンローン債権の裏付不動産の所在する地域に基づき分類しています。

（注5）　「平均築年数」は、「2023年1月期末」及び「2024年1月期末」においては、それぞれの期末時点で保有する資産の築年数を取得価格で加重平均した数値を、「新規取得資産」においては、新規取得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、本取組み後の取得（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、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1月期末」及び「2024年1月期末」においてはそれぞれの期末時点まで、「新規取得資産」及び「本取組み後」においては2024年4月末日までの期間を算出しています。以下同じです。なお、「平均築年数」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。

注記（3／9）

STARASIA Investment Corporation

P-6　（注6）　「平均鑑定NOI利回り」は、「2023年1月期末」及び「2024年1月期末」においては、それぞれの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、「新規取得資産」においては、新規取得資産の取得（予定）価格の合計に対する、各新規取得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、当該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。なお、「平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。

（注7）　「償却後平均鑑定NOI利回り」は、「2023年1月期末」及び「2024年1月期末」においては、それぞれの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）からそれぞれの期の実績の減価償却費を年換算した数値を減じた金額の合計値の比率を、「新規取得資産」においては、新規取得資産の取得（予定）価格の合計に対する、各新規取得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、当該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、2024年1月期（第16期）実績の減価償却費を年換算した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。なお、「償却後平均鑑定NOI利回り」においては、優先出資証券及びメザニンローン債権を除いて算出しています。

（注8）　「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。
1口当たりNAV＝（純資産額（分配金控除後）（*）＋不動産等含み益（**））÷発行済投資口の総口数（***）

（*）　純資産額（分配金控除後）
2023年1月期末及び2024年1月期末：各期末時点における貸借対照表上の純資産額から各期に係る分配金総額を控除した金額
本取組み後：2024年1月期末の純資産額（分配金控除後）から2024年7月期における一時差異等調整積立金の取崩予定額を控除し、本募集における発行価額総額の見込額を加算した金額

（**）不動産等含み益
2023年1月期末及び2024年1月期末：各期末時点において保有する不動産等の鑑定評価額合計から帳簿価額合計を控除した金額
本取組み後：2024年1月期末時点において保有する不動産等（新規譲渡資産は除きます。）の鑑定評価額合計から帳簿価額合計を控除した金額に、新規取得資産（不動産等に限ります。）の鑑定評価額合計から取得（予定）価格合計を控除した金額を加算した金額

（***）発行済投資口の総口数
2023年1月期末及び2024年1月期末：各期末時点における発行済投資口の総口数
本取組み後：2024年1月期末の発行済投資口の総口数に本募集における新規発行予定投資口数を加えた口数
上記において、本募集における発行価額総額は、2024年6月28日（金）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。

P-7　（注1）　「本取組み後」の「資産規模」は、取得（予定）価格ベースです。「資産規模 年平均成長額」は、2021年7月期末時点から本取組み後（2025年1月期末時点）までの期間における取得（予定）価格の総額の年平均成長額をいい、本取組み後における取得（予定）価格の総額から2021年7月期末時点における取得価格の総額を減算し、本取組み完了以降2025年1月期末までに資産の取得及び譲渡がないことを前提とし、2021年7月期末から起算して2025年1月期末までの年数（3.5年）で除して算出しています。また、各期の資産規模は、億円未満を切り捨てて記載しています。

注記（4／9）

STARASIA Investment Corporation

P-7　（注2）　「1口当たり分配金 年平均成長率」は、2021年7月期の1口当たり分配金から2024年7月期（新予想）の1口当たり分配金までの年平均成長率をいい、2021年7月期の1口当たり分配金に対する、2024年7月期（新予想）の1口当たり分配金の割合を、2021年7月期末から起算して2024年7月期末までの年数（3.0年）の逆数で累乗することで得られた値から1を差し引くことで算出しています。なお、「1口当たり分配金 年平均成長率」は、2024年7月期の1口当たり分配金に関する本資料の日付現在における本投資法人の予想値を用いて算出された数値であり、その実現を保証又は約束するものではありません。

（注3）　「1口当たり当期純利益」については、P-17（注1）をご参照ください。

P-8　（注1）　「ホテルリート」とは、2024年4月末時点において保有するホテルの取得価格がポートフォリオの80%以上を占めるJ-REITをいいます。以下同じです。「ポラリス運営ホテルの相対的に高いGOPマージン」においては、ホテルリートのうち、売上高及びGOPを開示している3投資法人について、当該投資法人の保有するホテルのうち2023年7月から2023年12月までの6か月間の売上高及びGOPが開示されているもの（賃料形態が全額固定賃料である物件を除きます。）について、同期間のGOPマージンを算出しています。

（注2）　「本投資法人 ポラリス運営ホテル リミテッドサービス型」とは、本投資法人が本資料の日付現在保有するポラリス運営ホテル8物件に、ホテル4物件（取得予定資産）のうち「KOKO HOTEL 築地 銀座」及び「KOKO HOTEL 大阪心斎橋」の2物件を加えた10物件をいい、これら10物件に係る2023年7月から2023年12月までの6か月間のGOPマージンを算出しており、また、「本投資法人 ポラリス運営ホテル レジデンス型」とは、ホテル4物件（取得予定資産）のうち「KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋」及び「KOKO HOTEL Residence 浅草田原町」の2物件をいい、当該2物件に係る2023年7月から2023年12月までの6か月間のGOPマージンを算出しています。

（注3）　「リミテッドサービス型ホテル」とは、宿泊目的以外のサービスや施設を極力減らし、宿泊機能に特化しているホテルをいいます。

（注4）　「レジデンス型ホテル」とは、1部屋に4人以上の宿泊が可能で、キッチン設備やランドリーなど長期滞在に適した住設機器を備えた客室で構成されるホテルをいいます。

（注5）　「ポラリス運営ホテルの相対的に高いGOPマージン」記載の各投資法人のGOPマージンの算出の前提となる売上高やGOPの算出方法については、各ホテルにおいて締結されている契約や会計上の取扱いにおける差異等により、必ずしも一致する保証はありません。加えて、(i)一般的に、GOPマージンは、ホテルのタイプ（宿泊特化型及びリミテッドサービスホテル・フルサービスホテル・リゾートホテル等）による影響を強く受けること、(ii)ポラリス運営ホテルにはフルサービスホテルやリゾートホテルが含まれないこと、及び、(iii)本投資法人以外の各投資法人のポートフォリオにはフルサービスホテルやリゾートホテルも含まれることから、ポラリス運営ホテルのGOPマージンが本投資法人以外の各投資法人のGOPマージンよりも相対的に高い理由がこれらのホテルタイプの差異に起因する可能性もあります。

（注6）　部屋タイプは、以下の分類のもと部屋数を記載しています。以下同じです。
「KOKO HOTEL 築地 銀座」においては、ポラリスの客室呼称において「スタンダードダブル」、「スタンダードツイン」及び「キングサイズダブル」を「ダブル」へ、ポラリスの客室呼称において「モデレートツイン」（全ての「モデレートツイン」にソファーベッドが完備されています。）を「トリプル」へ、ポラリスの客室呼称において「デラックスツイン」、「ファミリーツイン」及び「デラックスツインユニバーサルデザイン」（左記3タイプの客室にトランドルベッド及びソファーベッドが完備されています。）を「フォース」へ、それぞれ分類し、客室数をカウントしています。
「KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋」及び「KOKO HOTEL Residence 浅草田原町」においては、各客室の最大収容人数によって、それぞれ最大収容人数4人を4ベッド、5人を5ベッド及び6人を6ベッドと分類し、客室数をカウントしています。
「KOKO HOTEL 大阪心斎橋」においては、ポラリスの客室呼称において「スタンダードダブル」、「モデレートクイーン」及び「スーペリアキングユニバーサル」を「ダブル」へ、ポラリスの客室呼称において「コンフォートツイン」、「スタンダードツイン」、「ハリウッドツイン」、「モデレートツイン」、「スーペリアツイン」、「デラックスツイン」及び「ジュニアスイート」を「ツイン」へ、それぞれ分類し、客室数をカウントしています

（注7）　「平均宿泊人数（DOR）（2023年度）」とは、2023年4月から2024年3月までのホテル4物件（取得予定資産）のそれぞれにおける宿泊人数の総数を販売客室数で除した値をいいます。

（注8）　「平均宿泊日数（LOS）（2023年度）」とは、2023年4月から2024年3月までのホテル4物件（取得予定資産）のそれぞれにおける販売客室数を到着客室数（当日チェックインして稼働した客室数）で除した値をいいます。

注記（5／9）

STARASIA Investment Corporation

P-8　（注9）　ホテル4物件（取得予定資産）の変動賃料は、各ホテル4物件（取得予定資産）において、GOP×85%となる金額が各ホテル4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。

P-9　（注1）　「マルチスタジアム」とは、全天候型で用途ごとにフィールドの形状を変える「可変性」・「多機能性」が特徴で、各種競技やライブに最適な空間に変化するスタジアムをいいます。

（注2）　「MICE」は、企業等の会議（Meeting）、企業等の行う報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際機関、団体及び学会等が行う国際会議（Convention）並びに展示会、見本市及びイベント（Exhibition/Event）の頭文字のことであり、多くの集客交流が見込まれるビジネスイベントなどの総称です。「MICE施設」は、MICEの実施及び開催に使用される施設をいいます。

（注3）　「築地地区まちづくり事業イメージ図」は、事業予定者による提案時点におけるイメージ図を元にしているため、実際の完成した施設とは異なる可能性があります。また、あくまで本資料の日付現在における計画であり、計画通り再開発が実施される保証はありません。

（注4）　「臨海地下鉄 路線図」は、事業計画案公表時点での検討結果であり、今後の事業の進捗により変更の可能性があります。

（注5）　「ADR」とは、1日当たり平均客室単価（Average Daily Rate）をいい、当該月の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

（注6）　「RevPAR」とは、販売可能客室数当たり宿泊部門売上（Revenue Per Available Room）をいい、当該月の宿泊部門売上高合計（サービス料を含みます。）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。

P-11　（注）　「関西国際空港の乗降客数（2019年同月比）」は、関西国際空港における国際線及び国内線の利用旅客数について、2019年同月に対する各年の利用旅客数の比率を示しています。

P-12　（注）　「アーバンフォルム蕨」には、一部空室区画がありますが、旧マスターリース会社とエンドテナント1社との間で賃料保証契約が締結されています。本投資法人は当該契約を承継していることから、当該空室区画についても賃貸面積に含めて算出し、稼働率も当該賃貸面積により算出しています。

P-13　（注1）　「スターアジアグループのエコシステム」は、スポンサーを含むスターアジアグループによるスペシャルシチュエーション投資等による様々な機会を捉えた機動的な投資、本投資法人による中長期保有、ポラリスによる効率的な運営等、1つの資産に対してグループに関係するエンティティがそれぞれの機能を発揮し、資産価値の維持向上を目指す不動産の運用体系をいいます。

（注2）　本投資法人の「資産規模」及び「保有ホテル数」は、本取組み後における数値を記載しています。

（注3）　スターアジアグループの「私募ファンド規模」及び「保有ホテル数」は2024年6月末時点の数値を記載しています。

（注4）　ポラリスの「運営客室数」、「運営ホテル数」及び「従業員数」は、2024年6月26日付で開示された有価証券報告書に記載された数値を記載しています。

（注5）　ミナシアの「運営客室数」及び「運営ホテル数」は2024年6月26日付でポラリスより開示された「株式会社ミナシアとの業務提携等の合意に関するお知らせ」に記載された数値を、「従業員数」は2024年7月1日現在においてミナシアのホームページに掲載されていた数値を、それぞれ記載しています。

P-14　（注1）　「出国日本人数」は、千人未満を四捨五入して記載しています。

（注2）　「4日間以上滞在する訪日外国人の割合」は、入国日と出国日から算出しています。

（注3）　「家族・友人等」は、それぞれの期間における訪日外国人消費動向調査の質問のうち「今回の同行者」に関する選択肢について、「自分ひとり」、「家族・親族」、「友人」、「夫婦・パートナー」、「職場の同僚」、「その他」のうち「夫婦・パートナー」、「家族・親族」又は「友人」と回答した人数の合計を回答数で除して算出しています。

注記（6／9）

STARASIA Investment Corporation

P-14　（注4）　「地域別宿泊施設の客室供給量予想」は、2023年末時点の各地域における宿泊施設の客室数のストックに、2024年以降に供給済みあるいは供給予定の宿泊施設の客室数を加算した試算値を記載しています。2023年末時点の各地域における宿泊施設の客室数のストックは、利用客室数を客室稼働率で除した上で、対象期間の日数（365日）で除して推定しています。「宿泊施設」は、観光庁「宿泊旅行統計調査」において「旅館」、「リゾートホテル」、「ビジネスホテル」、「シティホテル」、「簡易宿所」及び「会社・団体の宿泊所」と定義される宿泊施設タイプのうち、「簡易宿所」及び「会社・団体の宿泊所」を除いて算出しています。2024年以降に供給済みあるいは供給予定の宿泊施設の客室数は、2024年6月15日時点において入手可能な情報に基づくため、当該時点において未計画である宿泊施設の客室数は含まれません。本試算値は、向こう数年における供給の増減のトレンドを把握するものであり、実際は大きく変動する可能性があります。

（注5）　「東京都区部における宿泊料指数推移」は、総務省「2020年基準消費者物価指数」における宿泊料について、2019年1月を100として指数化しています。

P-15　（注1）　「新規借入れ」は、2024年8月28日締結予定の個別タームローン契約に基づき、2024年8月30日に実行予定の総額17,640百万円の新規借入れをいいます。以下同じです。

（注2）　「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3）　「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4）　「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5）　「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1か月日本円TIBOR又は3か月日本円TIBORです。なお、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する可能性があります。

（注6）　「有利子負債残高」は、投資法人債を含めた状況を記載しています。

（注7）　「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8）　「平均残存年数」は、2024年8月30日から返済期限までの残存期間を借入額に基づき加重平均して算出しています。

（注9）　「平均借入年数」は、借入額に基づき加重平均して算出しています。

（注10）　「平均調達金利」は、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。

（注11）　「固定金利」には、金利スワップ契約等により支払金利が固定化された借入れを含みます。

（注12）　本取組み後の「固定金利比率」については、本資料の日付現在の既存有利子負債のうち金利が固定化された有利子負債の総額を新規借入れ後の有利子負債総額（2025年1月期中及び2025年7月期中に期限前返済予定の計2,000百万円の借入金を除きます。）で除して算出しています。

注記（7／9）

STARASIA Investment Corporation

P-15　（注13）　「総資産LTV」とは、各時点における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。

・2016年7月期末（第1期末）から2024年1月期末（第16期末）
総資産LTV＝各期末現在の有利子負債総額÷各期末現在の貸借対照表上の資産合計

・本取組み後
総資産LTV（試算値）＝（本資料の日付現在の有利子負債総額＋新規借入れ予定額（新規譲渡資産の譲渡代金を原資として2025年1月期（第18期）中に期限前返済予定の借入金及び消費税等の還付金等を原資として2025年7月期（第19期）中に期限前返済予定の借入金を除きます。以下同じです。））÷本取組み後の総資産見込額（*）

（*）本取組み後の総資産見込額＝2024年1月期末（第16期末）現在における貸借対照表上の資産合計－2024年6月に期限前返済した借入金の額＋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

上記本取組み後の総資産LTVは、2024年6月28日（金）現在の株式会社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14）　返済時期の分散状況（新規借入れ後）については、本資料の日付現在の既存有利子負債の分散状況に新規借入れ分を付加して記載しています。

P-16　（注）　「本合併」は、スターアジアグループと協働した、さくら総合リート投資法人との間で2020年8月1日を効力発生日として成立した合併をいいます。

P-17　（注1）　「1口当たり当期純利益」は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口の総数で除した値です。

（注2）　「1口当たり内部留保取崩し額」は、それぞれの予想値公表日現在における見込額であり、旧予想は新予想により変更されており、また、新予想又は予想の見込み額は実際の金額と異なる可能性があります。

（注3）　「2024年7月期（第17期）旧予想」及び「2025年1月期（第18期）旧予想」は、2024年3月15日付「2024年1月期 決算短信（REIT）」に記載された各期の1口当たり分配金等の予想値です。

（注4）　「2024年7月期（第17期）新予想」及び「2025年1月期（第18期）新予想」並びに「2025年7月期（第19期）予想」は、2024年8月19日付にて公表した「2024年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び2025年1月期の運用状況の予想の修正並びに2025年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」に記載された各期の1口当たり分配金等の予想値です。

P-19　（注1）　「東京圏比率」は、2024年4月末時点で保有するオフィス（21物件）の取得価格の総額に対する、東京圏に所在するオフィスに係る取得価格合計の比率を算出しています。

（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。

P-20　（注1）　「変動賃料」については、各期において本投資法人が収受すると予想していた又は収受した変動賃料額を表しています。

（注2）　「ホテルポートフォリオ（全16物件）からの賃料収入」及び「前回取得ホテル7物件のADR、RevPAR及び稼働率の推移」における「当初予想」とは、2024年1月期（第16期）については2023年9月時点、2024年7月期（第17期）については2024年3月時点における運用状況の予想の前提となった各想定値をいいます。

（注3）　「ホテルポートフォリオ（全16物件）からの賃料収入」における「実績+新予想」とは、本資料の日付現在における2024年7月期（第17期）の運用状況の予想の前提となった想定値をいいます。

（注4）　「ホテルポートフォリオ（全16物件）」は、本投資法人が本取組み前に保有していたホテル16物件を指し、ホテル4物件(取得予定資産)を含まず、新規譲渡資産である「スマイルホテルなんば」を含みます。

注記（8／9）

STARASIA Investment Corporation

P-20 （注5） 「前回取得ホテル7物件」は、「KOKO HOTEL 銀座一丁目」、「KOKO HOTEL 札幌駅前」、「KOKO HOTEL 福岡天神」、「KOKO HOTEL 広島駅前」、「KOKO HOTEL 鹿児島天文館」、「KOKO HOTEL 札幌大通（旧 フィーノホテル札幌大通）」及び「ベストウェスタンプラス福岡天神南」を指します。以下同じです。

（注6） 「本取組み後のホテルポートフォリオ（不動産等）」は、新規譲渡資産である「スマイルホテルなんば」を含めて記載しています。また、「固定賃料」及び「変動賃料」における「－」は賃料体系に組み込まれていない場合を、「○」は賃料体系に組み込まれている場合を、それぞれ示します。

P-21 （注1） 「新規入居テナント面積」は、2024年2月から2024年4月の期間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2） 「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2024年2月から2024年4月の期間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3） 「賃料」とは、各テナントと締結した賃貸借契約に記載された賃料及び共益費（共益費の記載がない場合には賃料のみ）をいいます。

（注4） 「2024年2月から2024年4月までのテナント入退去及び賃料の推移」の表内の以下の数値は、以下の計算式により算出しています。

－3.1％＝（①－②）÷②

① 2024年7月期（第17期）（2024年2月1日から4月末日）において新規に入居した4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

＋6.6％＝（③－④）÷④

③ 2024年7月期（第17期）（2024年2月1日から4月末日）において、賃貸借契約の更新時又は契約期間中に賃料の増減があったテナントの更新後又は賃料改定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

④ 2024年7月期（第17期）（2024年2月1日から4月末日）において、賃貸借契約の更新時又は契約期間中に賃料の増減があったテナントの更新前又は賃料改定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

（注5） 「平均実質稼働率」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からフリーレント適用面積合計を引いた値を、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） 「平均稼働率」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7） 住宅における「テナント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。2024年1月期（第16期）の状況には、2024年1月期（第16期）中に取得した4物件は含みません。

（注8） 「新規入居」の賃料「増減総額」は新規テナント（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及び共益費の総額から、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及び共益費の総額を減じて算出しています。

（注9） 「更新」の賃料「増減総額」は更新又は再契約された住戸（店舗及び事務所区画は除きます。）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10） 「ファミリータイプ住宅の月額賃料増額率」は、ファミリータイプ住宅において、住宅のみを抽出し、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から、2021年8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減じた値を、2021年8月末に有効な賃貸借契約に記載の賃料共益費の合計額で除して計算しています。

注記（9／9）

STARASIA Investment Corporation

P-22 （注1） シュロアモール筑紫野 建物配置図における「空室区画」は2024年4月末時点で空室であった区画を示します。

（注2） 「テナント候補と協議中」とは、新規出店候補テナントと賃貸借に係る条件等について協議している状況をいいます。

（注3） 「リーシング中」とは、広く新規出店テナントを探索している状況をいいます。

（注4） 「シュロアモール筑紫野 契約の状況等（面積ベース）」は、2024年4月末現在における状況です。

（注5） 物流施設における「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及び共益費の合計額を2023年8月末の合計額を基準として指数化しています。

P-24 （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） 「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。

P-25 （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-26 （注1） 環境認証取得状況の「比率」は、本取組み後において、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） 「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あり、2024年3月以前に取得したものについては5段階で、2024年4月以降に取得したものについては7段階で表示されます。

（注3） 「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。以下同じです。

P-27 （注） 本資料の日付現在スターアジアグループが保有する164,316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（31,504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。