STARASIA

スターアジア不動産投資法人

＜補足説明資料＞

第4回公募増資及び取得予定資産の概要

2021年8月2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、2021年8月2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」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. **中期計画の実現に向けた最初のステップ**

- ✓ 本合併(注1)後初の公募増資及び物件取得による外部成長の実現
- ✓ 「東京圏(注2)」×「ミドルサイズアセット(注3)」を中心とした7物件の取得

2. **投資主利益の最大化を追求する施策の継続的実行**

- ✓ スターアジアグループ(注4)によるSARの成長に資する継続的なスポンサー・サポート
- ✓ キャピタル・リサイクル(注5)を通じたスターアジアグループのサポート
- ✓ 投資主利益の最大化を追求するコーポレートアクションの継続的実行
- ✓ ポートフォリオクオリティの向上に資する継続的な取組み
- ✓ 内部留保の活用による1口当たり分配金の安定化
- ✓ ESGに関連する施策への取組み強化

1. 中期計画の実現に向けた最初のステップ

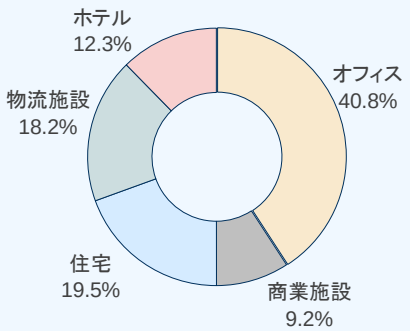
1. 本合併後の本投資法人に対するサポート体制

STARASIA Investment Corporation

◆ 2020年8月より日本管財及びその100%子会社である東京キャピタルマネジメントをサブ・スポンサーとし、本投資法人のサポート体制を強化
◆ スターアジアグループによる外部成長サポート及び日本管財グループ(注1)による内部成長サポートを得て、投資主利益の最大化を追求

スターアジア不動産投資法人

資産規模(注2)	1,667 億円
東京圏比率(注3)	73.0 %
物件数(注4)	53
テナント数(注5)	1,629



（取得価格ベース）

総資産LTV(注6)	45.9 %
1口当たりNAV(注7)	57,040 円
負ののれん(注8)	88.9 億円

（2021年1月末現在）

資産運用会社/スターアジア投資顧問株式会社

スターアジア投資顧問

■ アクティブマネジメント(注9)の継続的実行

スポンサーグループ/スターアジアグループ

STARASIA GROUP

■ セイムボート出資(注10)　：　14.1 %
（時価約146億円）
■ スポンサー・サポートの継続
■ 特に外部成長サポート
（**開発案件への継続的取組み**、**ウェアハウジング機能(注11)の提供**など）

＋

サブ・スポンサー/日本管財株式会社、東京キャピタルマネジメント株式会社

日本管財株式会社

TOKYO CAPITAL MANAGEMENT

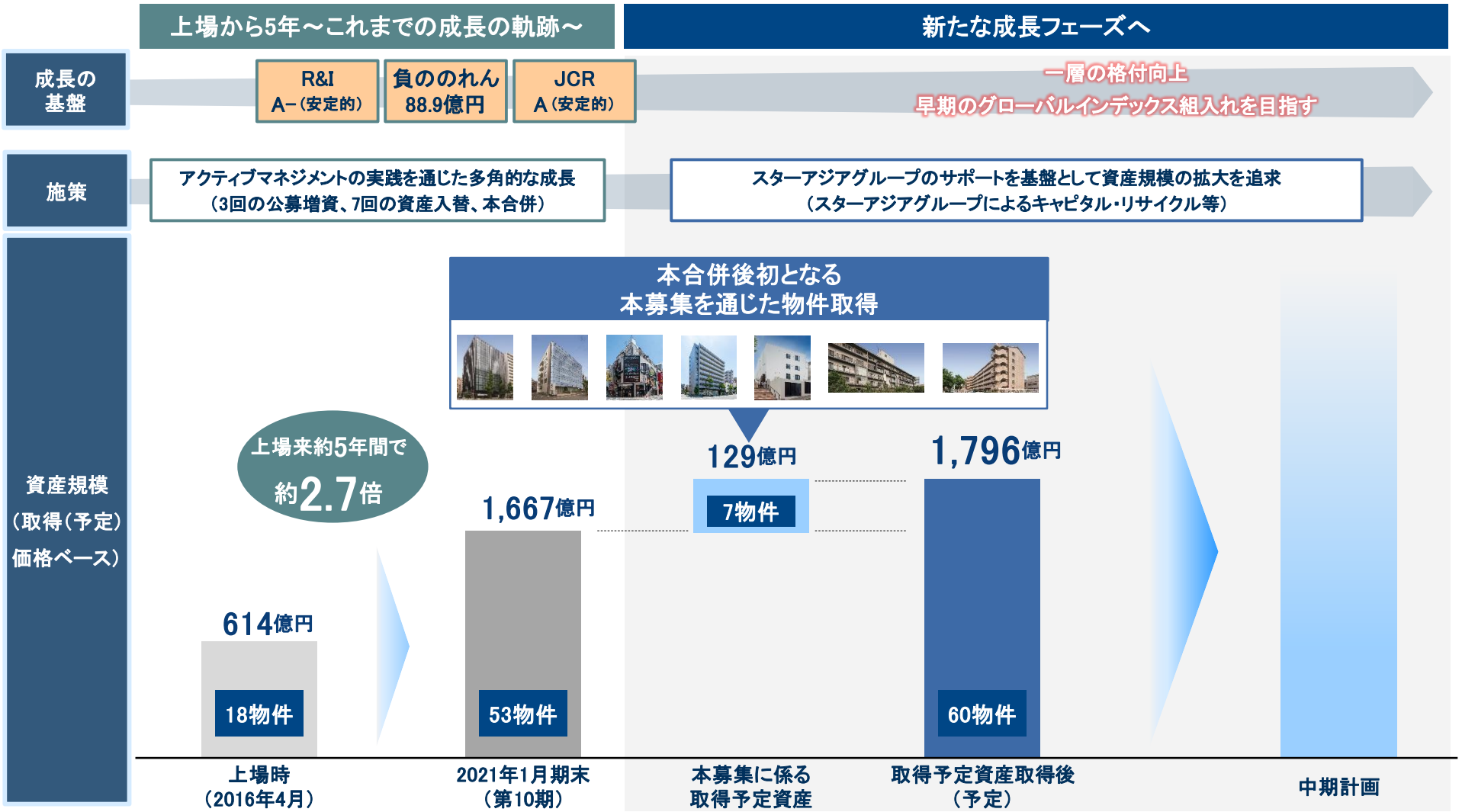
■ 様々なアセットタイプの不動産に係る豊富な管理実績（全国**約3,000棟**）
■ **CASBEEの認証機関(注12)**であり、環境不動産に強みを持つ（日本管財）
■ 資本的支出、修繕費の最適化サポート

1. 本合併後初の公募増資及び物件取得による外部成長の実現

STARASIA Investment Corporation

◆ 本募集に伴う取得予定資産の取得（取得予定価格の総額129億円）は中期計画（2021年3月公表）の実現に向けた**最初のステップ**

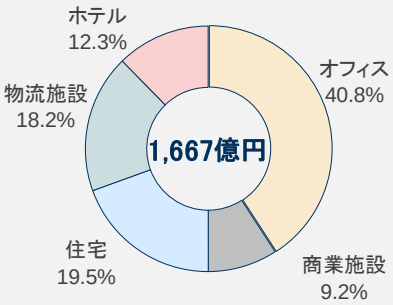
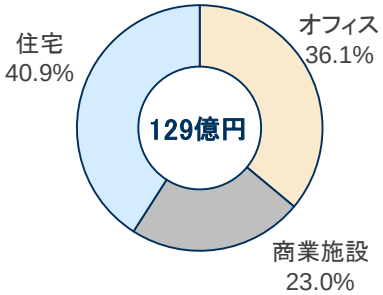
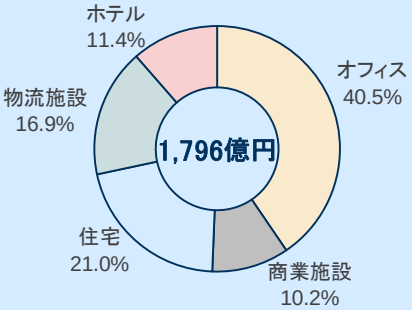
◆ 成長の基盤として**負ののれん（88.9億円）**、**格付（JCR/A、R&I/A-）**(注)を保持しており、加えて早期の**グローバルインデックス組入れ**を目指す



（注）「格付（JCR）」及び「格付（R&I）」は、それぞれ本書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。

1. 取得予定資産取得による主要指標の変化

STARASIA Investment Corporation

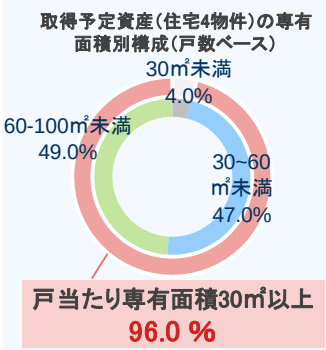
	2021年1月期実績	取得予定資産	取得予定資産取得後
物件数	53 物件	7 物件	60 物件
資産規模			
1口当たりNAV	57,040 円		57,585 円
ポートフォリオ鑑定NOI利回り(注1)	4.9 %	4.6 %	4.9 %
償却後鑑定NOI利回り(注2)	4.1 %	4.0 %	4.1 %
東京圏比率(注3)	73.0 %	63.9 %	72.3 %
ミドルサイズアセット比率(注4)	93.3 %	100.0 %	93.8 %
スポンサーグループからの取得比率(注5)	76.4 %	53.3 %	73.9 %

1. 取得予定資産の特性と本投資法人の考え方

STARASIA Investment Corporation

住宅（4物件・53.0億円）

- 主として、**戸当たり専有面積30㎡以上の住戸から構成され**、コロナ禍においても堅調な需要と安定稼働が見込まれる専有面積の大きい物件中心の取得
- 本投資法人が重点投資エリアとして掲げてきた、東京圏に立地する**交通利便性の高い物件への厳選投資**
- 内部成長の期待される、**賃料ギャップ（現行賃料(注1)を新規想定賃料(注2)が上回る場合における現行賃料と新規想定賃料の差額）が存在している物件**もある



■ 個別物件の新規想定賃料

- 賃料ギャップのある物件も存在

物件名称	新規想定賃料	現行賃料
アーバンパーク両国	8,000円/坪	7,437円/坪
アーバンパーク溝の口	8,467円/坪	8,446円/坪
アーバンパーク宮前平	9,301円/坪	9,294円/坪
アーバンパーク鶴見	6,500円/坪	5,675円/坪

オフィス（2物件・46.7億円）

- 投資方針に合致した**ミドルサイズオフィスの取得**

アーバンセンター博多

賃貸可能面積	2,639.18 ㎡
鑑定NOI利回り	4.4 %
乖離率(注3)	5.6 %

- 環境負荷を抑える設備を備えた築浅のオフィス
- リースアップ後の**内部成長ポテンシャルも期待できる**

OHAビル

賃貸可能面積	3,346.08 ㎡
鑑定NOI利回り	5.2 %
乖離率	8.1 %

- サテライトオフィスのニーズ等の取り込みにも適した**人口集積地に近接した立地**

商業施設（1物件・29.8億円）

- 駅至近の視認性の高い都市型商業施設の取得
- 池袋駅西口の再開発により、**エリアの集客力向上が期待される立地**
- コロナ禍が収束に向かい、消費活動が活発になった場合には**テナントの業態への需要も高まる**と思料

＜再開発が進む池袋西口エリアに所在＞

バグース池袋西口

1. 取得予定資産の概要(1)

STARASIA Investment Corporation

アーバンセンター博多

スポンサーグループからの取得 | スポンサーグループ開発物件

取得予定資産の特徴

- JR線・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約11分に位置する交通利便性に優れたマルチテナント型のオフィスビル
- 2020年9月竣工のスターアジア総合開発によるオフィス開発第1号案件であり、基準階賃貸面積100坪超の希少性の高いオフィス
- スポンサーグループによる賃料保証型マスターリース契約を活用することで、安定収益とリースアップ後の賃料アップサイドが見込める

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
2,870百万円	3,030百万円	4.4 %

物件概要	
乖離率	5.6 %
アセットタイプ	オフィス
構造 / 階数	鉄骨造 8階建
所在地	福岡県福岡市
延床面積(㎡)	3,566.56

OHAビル

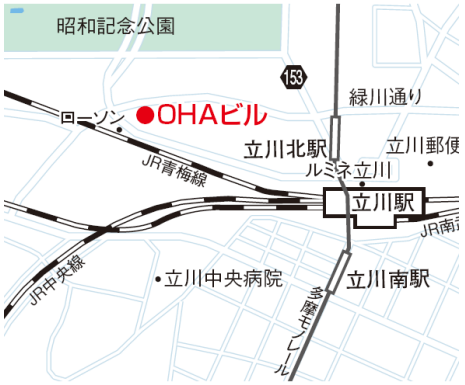
本資産運用会社独自ネットワーク | スポンサーウェアハウジング(注)

取得予定資産の特徴

- JR中央線・南武線「立川」駅から徒歩約9分に立地するマルチテナント型のオフィスビル
- JR各線による都心部への良好なアクセスと多摩モノレール開通による南北交通の利便性向上等を活かし、多摩地区のビジネス拠点として発展
- 基準階面積約170坪と当該エリアにおいて競争力を有すると考えられ、建物内に22台の駐車場を有し、当該エリアの想定テナントカテゴリーである支店・営業所のニーズを満たす設備水準

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
1,804百万円	1,950百万円	5.2 %

物件概要	
乖離率	8.1 %
アセットタイプ	オフィス
構造 / 階数	鉄筋コンクリート・ 鉄骨造 地下1階付6階建
所在地	東京都立川市
延床面積(㎡)	4,659.20



1. 取得予定資産の概要(2)

STARASIA Investment Corporation

バグース池袋西口

スポンサーグループからの取得

取得予定資産の特徴

- 巨大ターミナル駅である、JR各線、東京メトロ各線「池袋」駅から徒歩約2分の小規模な路面店・飲食店が集積する西口エリアに立地
- 池袋駅西口地区再開発事業等、周辺の再開発が進むことで、今後の商業繁華性の高まりと不動産価値の向上が期待される
- 駅至近の立地に加え、角地であるため視認性も高く、基準階面積約60坪と、対象となる飲食店及びサービス系のテナントへの訴求力は高いと考えられる

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
2,984百万円	3,240百万円	4.1 %

物件概要	
乖離率	8.6 %
アセットタイプ	商業
構造 / 階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造 地下2階付8階建
所在地	東京都豊島区
延床面積(㎡)	1,497.45

アーバンパーク両国

本資産運用会社独自ネットワーク

スポンサーフォワードコミットメント(注1)

取得予定資産の特徴

- 都営大江戸線「両国」駅から徒歩約9分に位置し、都心部の主要ビジネス地区へのアクセスに優れた利便性の高い賃貸マンション
- 60㎡台の3LDKの住戸、近隣におけるスーパー・商業施設・医療施設の充実、墨田区の住民向け育児支援サービスなど、ファミリー層に対して訴求性の高い物件
- 墨田区の特定優良賃貸住宅(注2)として運用されていたため、現行賃料が周辺相場と比較して低く、今後の賃料アップサイドが期待できる物件

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
1,115百万円	1,190百万円	4.6 %

物件概要	
乖離率	6.7 %
アセットタイプ	住宅
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階建
所在地	東京都墨田区
延床面積(㎡)	2,351.42

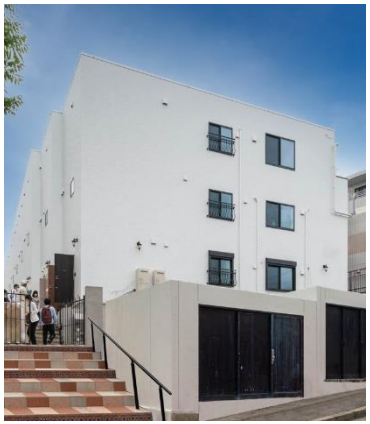
1. 取得予定資産の概要(3)

STARASIA Investment Corporation

アーバンパーク宮前平

スポンサーグループからの取得

スポンサーフォワードコミットメント



取得予定資産の特徴

- 東急田園都市線「宮前平」駅から徒歩約5分に立地し、業務集積地への良好なアクセスと、幅広い層にとって高い生活利便性を有する賃貸マンション
- 2021年6月竣工の新築の賃貸マンションを、本投資法人の物件取得をサポートする、スターアジア総合開発によるスポンサーフォワードコミットメントにより物件確保
- シングル向けの1K/1DKから、DINKs/ファミリー層向けの1LDK/2LDKの間取りを有し、幅広い層への訴求力を持つ

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
1,060百万円	1,150百万円	4.8 %

物件概要

乖離率	8.5 %
アセットタイプ	住宅
構造 / 階数	鉄骨造 3階建
所在地	神奈川県川崎市
延床面積(㎡)	2,039.17

アーバンパーク溝の口

本資産運用会社独自ネットワーク

取得予定資産の特徴

- 都心部へのアクセスと生活利便性を兼ね備えた立地に加え、多様な間取りの住戸を有する物件

物件概要

乖離率	4.0 %
アセットタイプ	住宅
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 地下1階付5階建
所在地	神奈川県川崎市
延床面積(㎡)	5,029.52

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
2,019百万円	2,100百万円	4.9 %

アーバンパーク鶴見

本資産運用会社独自ネットワーク

取得予定資産の特徴

- 企業の社宅として一括賃貸借契約を締結しており、安定稼働が見込まれるファミリータイプの物件

物件概要

乖離率	6.9 %
アセットタイプ	住宅
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 6階建
所在地	神奈川県横浜市
延床面積(㎡)	3,169.13

取得予定価格:	鑑定評価額:	鑑定NOI利回り:
1,113百万円	1,190百万円	5.2 %

1. 取得予定資産一覧

STARASIA Investment Corporation

◆ 本投資法人の投資方針のうち「①東京圏への優先、重点集中投資、②アセットタイプの分散、③ミドルサイズアセット中心の投資」を意識した取得

◆ 本投資法人初となる、スターアジア総合開発によるオフィス開発第1号案件（アーバンセンター博多）の取得

取得予定価格合計	平均鑑定NOI利回り(注1)	ミドルサイズアセット比率	東京圏比率	スポンサーグループからの取得比率
12,965百万円	4.6%	100.0%	63.9%	53.3%

	物件名	取得ルート	スポンサー・サポート	アセットタイプ	取得予定価格（百万円）	エリア	鑑定NOI利回り
	アーバンセンター博多	スポンサーグループからの取得	スポンサーグループ開発物件	オフィス	2,870	福岡圏(注2)	4.4 %
	OHAビル	本資産運用会社独自ネットワーク	スポンサーウェアハウジング	オフィス	1,804	拡大東京圏(注3)	5.2 %
	バグース池袋西口	スポンサーグループからの取得		商業	2,984	東京圏	4.1 %
	アーバンパーク両国	本資産運用会社独自ネットワーク	スポンサーフォワードコミットメント	住宅	1,115	東京圏	4.6 %
	アーバンパーク宮前平	スポンサーグループからの取得	スポンサーフォワードコミットメント	住宅	1,060	東京圏	4.8 %
	アーバンパーク溝の口	本資産運用会社独自ネットワーク		住宅	2,019	東京圏	4.9 %
	アーバンパーク鶴見	本資産運用会社独自ネットワーク		住宅	1,113	東京圏	5.2 %
取得予定資産合計 / 平均					12,965		4.6 %

1. 財務ハイライト

STARASIA Investment Corporation

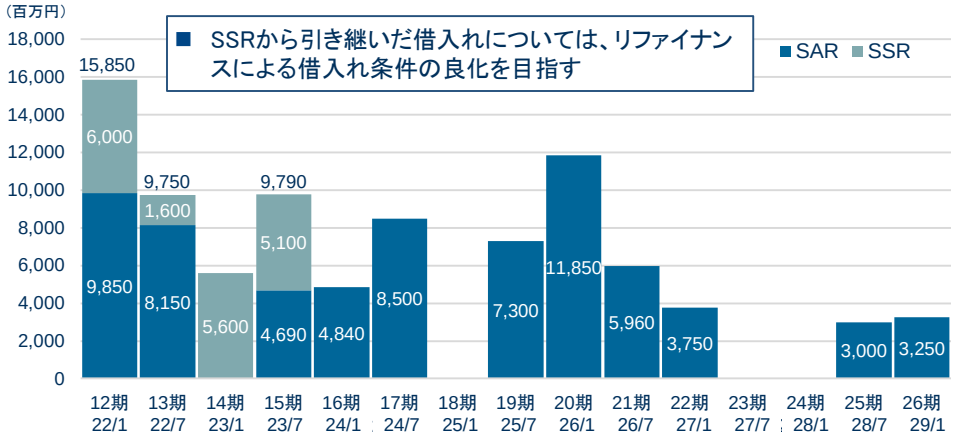
◆ 2021年7月2日付で日本格付研究所（JCR）による格付が向上、A-（安定的）⇒ **A（安定的）**

◆ SSRから引き継いだ借入金の一部につきリファイナンスを実行し、**借入条件の向上、借入年限の長期化**を実現

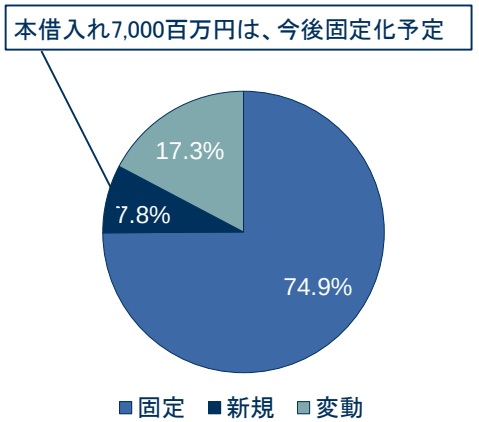
格付（本書の日付現在）（注1）

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（本募集等後（注2））

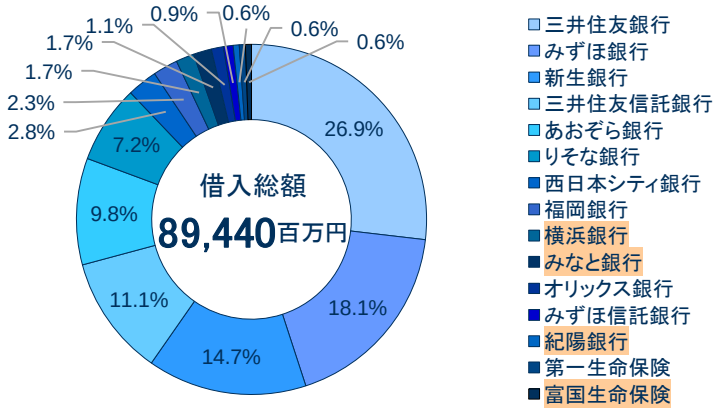


固定金利（注3）比率（本募集等後）

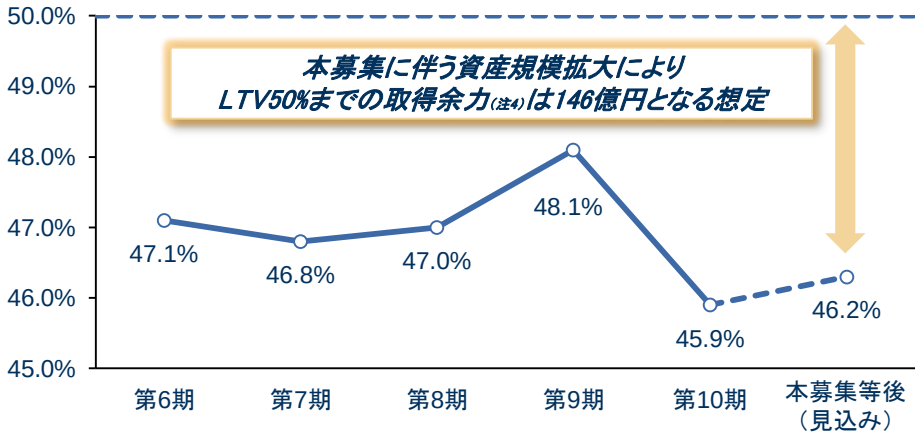


バンクフォーメーション（本募集等後）

■ 本合併後、新たに4社の新規借入先を招聘（オレンジ色のハイライト）



総資産LTVの推移



（注1）「格付（JCR）」及び「格付（R&I）」は、それぞれ本書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. 投資主利益の最大化を追求する施策の継続的実行

2. スターアジアグループによるSARの成長に資する継続的なサポート

STARASIA Investment Corporation

取得予定資産及び売却済資産を含む、
本投資法人の取得実績（累計取得（予定）資産）

67 物件　　1,964 億円

スターアジアグループからの取得（注1）
（さくら総合リートから承継した物件を含む）
50 物件／1,605 億円

スターアジアグループによるサポート物件（注2）
（ウェアハウジング等）
13 物件／239 億円

取得予定資産

アーバンセンター博多

バグース池袋西口

OHAビル

アーバンパーク両国

スターアジアグループによる開発案件への取組み

アーバンセンター博多

- ◆ スターアジア総合開発によるオフィス開発1号案件
- ◆ スターアジアグループによる、潜在テナントへ訴求力の高い拘りのある作り込み

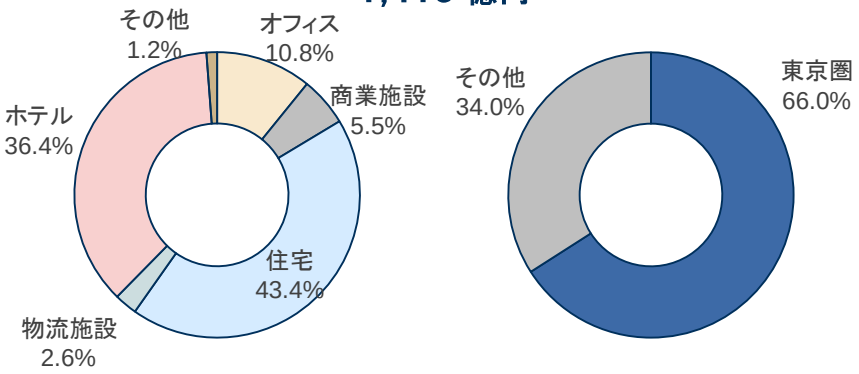
京都市における
住宅開発プロジェクト

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
- ◆ 左記は、次期開発プロジェクト（注3）

本投資法人のパイプライン拡充を期待

スターアジアグループ運用中物件
（2021年5月31日現在）
鑑定評価額（注4）の合計
1,413 億円



2. キャピタル・リサイクルを通じたスターアジアグループのサポート

STARASIA Investment Corporation

STARASIA GROUP

STARASIA Asset Advisors　STARASIA Sogo Kaihatsu Co., Ltd.　GSA STAR ASIA

- 不動産開発機能
- ウェアハウジング機能

本投資法人の物件取得による
更なるスポンサー・サポートへの活用に向けた資金の還流

セイムボート出資

スポンサーグループ機能の活用

不動産開発

本投資法人初の
スポンサーグループ開発
物件の取得

アーバンセンター博多

ウェアハウジング等

OHAビル

アーバンパーク
宮前平

運用中物件の拠出

バグース池袋西口

スポンサーグループを通じた
物件供給

STARASIA Investment Corporation

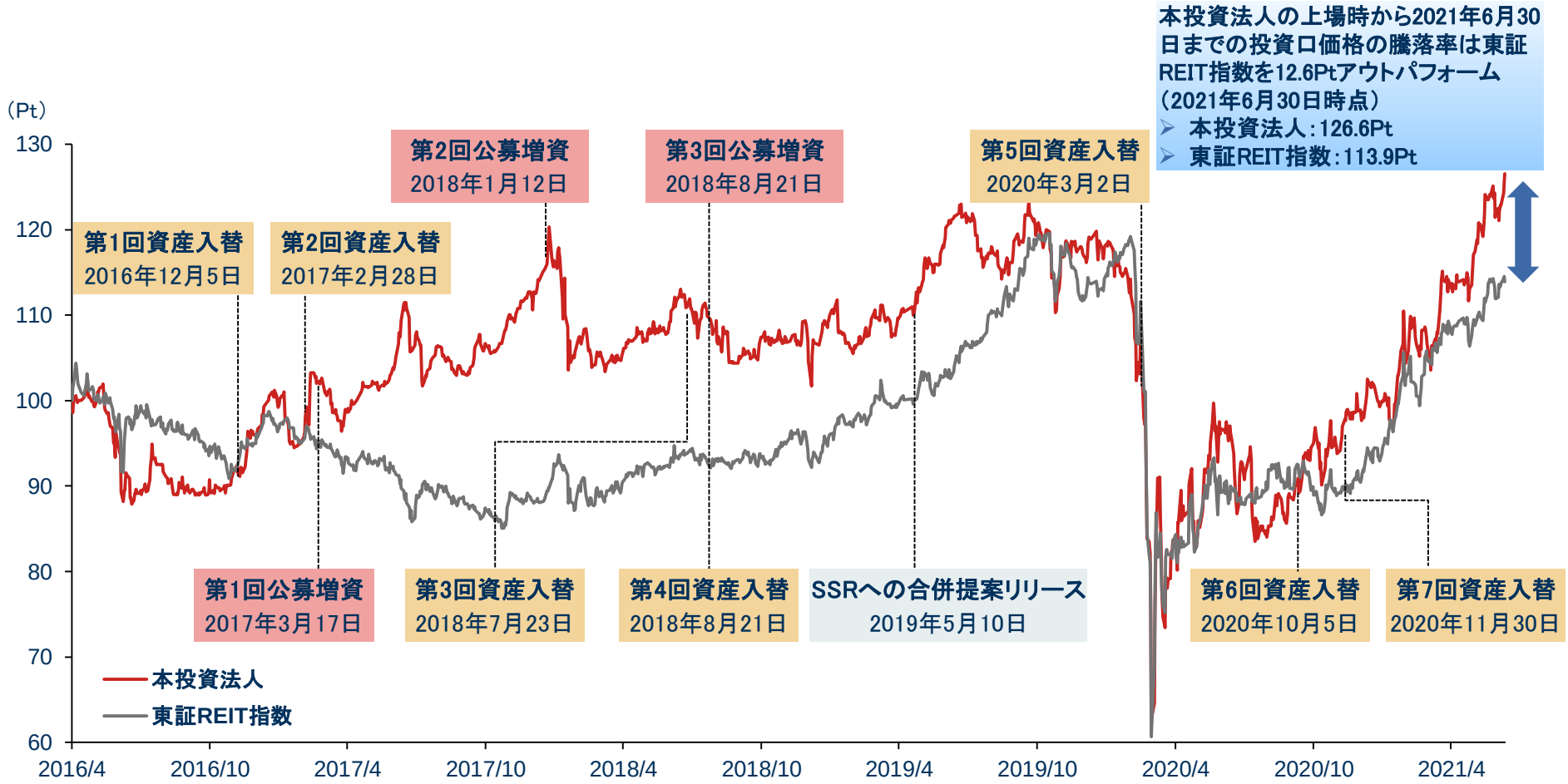
- 東京圏・ミドルサイズアセットを
  中心とした総合型REIT
- スポンサー・サポートを活用して、
  一層の成長を目指す

2. 投資主利益の最大化を追求するコーポレートアクションの継続的実行

STARASIA Investment Corporation

◆ アクティブマネジメント（公募増資、資産入替、さくら総合リートとの合併等）による多様な施策を通じた、投資主利益の最大化への継続的な取組みによって、上場時から2021年6月30日までの投資口価格の騰落率は東証REIT指数をアウトパフォーム

アクティブマネジメントの軌跡と上場以来の投資口価格の推移



（注）本投資法人の上場日（2016年4月20日）における東証REIT指数終値（1,887.75）を100として指数化しています。なお、本投資法人は2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口につき2口の割合で投資口分割を実施しています。そのため、それ以前の投資口価格は、当該投資口分割による影響を加味し、2で除した数値を使用しており、本投資法人の上場日における終値98,300円については2で除した金額である49,150円を100として指数化しています。

2. ポートフォリオクオリティの向上に資する継続的な取組み

STARASIA Investment Corporation

◆ 資産入替の実施による**ポートフォリオの強化**と含み益を具現化する、物件売却益の投資主への還元
◆ 保有資産の最有効活用を検討し、**再開発による内部成長の可能性**を検証

継続的な資産入替

	譲渡資産	取得資産	譲渡損益
第1回	住宅 アーバンパーク代々木公園	住宅 アーバンパーク護国寺	+1.5億円
第2回	オフィス オーク南麻布	物流 原木ロジスティクス	+15.1億円
第3回	オフィス 博多駅東113ビル	ホテル ホテルWBF福岡天神南	+8.2億円
第4回	住宅 アーバンパーク新横浜	ホテル グランジット秋葉原	+1.9億円
第5回	オフィス アルファベットセブン	住宅 アーバンパーク市ヶ尾 アーバンパーク行徳	+16.2億円
第6回	商業 シュロアモール長嶺	住宅 アーバンパーク常盤台公園	+0.1億円
第7回	物流 船橋西浦ロジスティクスⅠ	住宅 アーバンパーク三ッ池公園	▲0.1億円
合計			+43.1億円

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

本投資法人の取組み状況

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

✓ 候補物件 物流施設 1物件選定済

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）

✓ 初期的設計済 収益性検証中

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

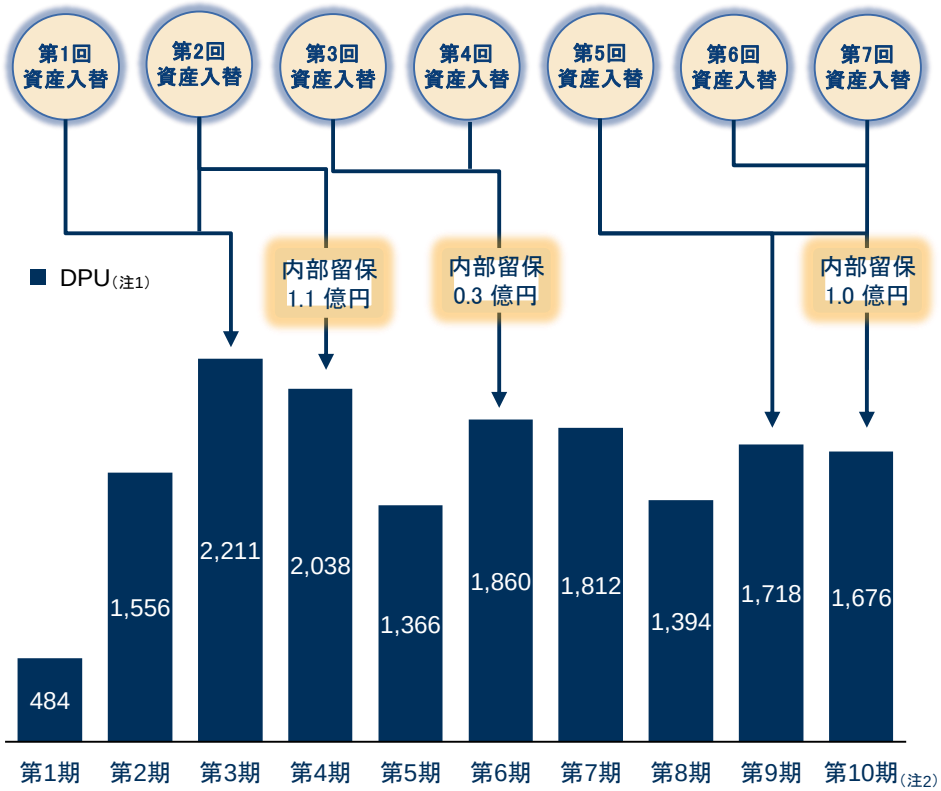
分析を踏まえ今後実施判断(注)

2. 内部留保の活用による1口当たり分配金の安定化

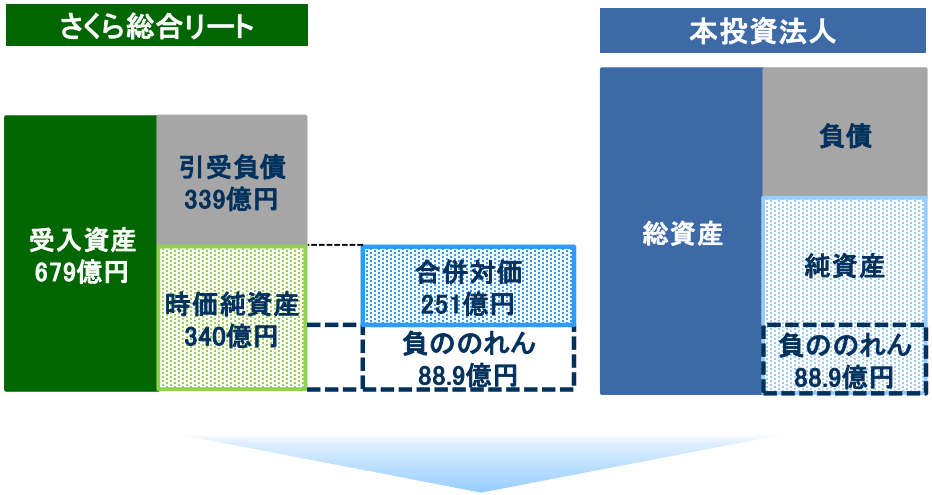
STARASIA Investment Corporation

◆ 本書の日付現在までに資産入替に伴う物件売却益を含む**利益の一部を内部留保**し、一時的な収益減に対応する等、分配金の安定化に活用
◆ 本合併以前に確保した内部留保に加え、合併に伴い発生した**負ののれんを活用**し、分配金の安定化に活用予定

資産入替に伴う内部留保の確保



負ののれんを活用した分配金マネジメント



- 負ののれんについては合併後1期目となる2021年1月期(第10期)に特別利益として計上し、一時差異等調整積立金として内部留保
- 新型コロナウイルス感染症の影響による保有物件の運営状況の悪化等、一時的、突発的、偶発的な事象が発生した場合に、分配金の安定化のために活用する方針
- 2021年1月期(第10期)決算発表時に、コロナ禍の影響が残ると思われる期間においては負ののれん等を活用した内部留保の取崩しを機動的に行う方針を公表

内部留保合計 91.3 億円
(2021年1月期末現在)

2. ESGに関連する施策への取組み強化（1）
ESG方針等の策定と本資産運用会社における体制整備

STARASIA Investment Corporation

◆ESGに関連する取組みをより強化すべく、「**サステナビリティ推進部**」を新設
◆ESGに関連する取組みに係る責任の所在を明確化し、各種施策を協議、決定する「**サステナビリティ推進委員会**」を組織

ESG方針及びサステナビリティ推進体制規程の策定と組織の設置

本資産運用会社の「ESG方針」序文

私たちは、スターアジアグループの一員として、その投資哲学、行動規範を共有しています。 また、スターアジア不動産投資法人の資産運用会社として、「投資主利益第一主義」の基本理念に沿い、さらにはスターアジア不動産投資法人が社会の中で与えられた立場を認識し、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した不動産投資運用事業を行っていきます。

ESG方針

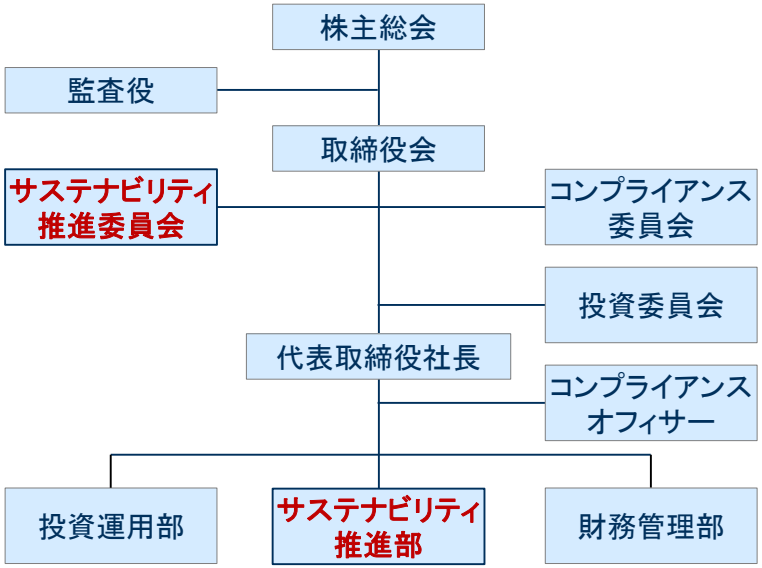
1. 気候変動へのアクション
2. 資源循環、水使用、生物多様性への配慮
3. 健康・安全・快適性の追求
4. 人材の育成と確保
5. ステークホルダーとの関係性の構築
6. ガバナンス体制の構築・整備

サステナビリティ推進体制規程

➢「ESG方針」を実践するために、サステナビリティに係る以下の項目についての基本方針等を定めるべく、制定

1. 各種ポリシーの制定
2. 資産運用会社の社内体制
3. 外部の関係者との協働及び情報開示

本資産運用会社の新組織体制



2. ESGに関連する施策への取組み強化（2）
E(環境)に係る数値目標とESG推進体制

STARASIA Investment Corporation

◆ サステナビリティ推進部長として、幅広い知識と豊富な経験を有する人材を採用、2021年度**GRESBリアルエステイトアセスメントへ参加**

◆ 2021年3月には、**E（環境）に係る数値目標を設定**し、当該目標に向けたロードマップを策定

E（環境）に係る数値目標とロードマップ

	項目	目標年	基準年	目標・取組み
2021年	本資産運用会社における組織の新設等	—	—	✓ ロードマップの作成と目標値を設定、これらに則り取組み開始 ✓ 一環として、賃貸借契約にグリーンリース条項(注)を追加 ✓ 中期目標としてGRESB評価**3スター**を目指す
	GRESBリアルエステイトアセスメントへ参加	—	—	
短期目標	GHG排出	—	—	✓ CO_2排出原単位 **前年比1%削減**
	エネルギー消費	—	—	✓ エネルギー消費原単位 **前年比1%削減**
	水資源管理	—	2019	✓ 増加させない
	廃棄物管理	—	2019	✓ 増加させない
中期目標	GHG排出	2030	2019	✓ CO_2排出原単位 **基準年比10%削減**
	エネルギー消費	2030	2019	✓ エネルギー消費原単位 **基準年比10%削減**

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）に係る目標設定及びプロセス管理、結果検証
- **GRESBリアルエステートアセスメント**への参加

■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（20名所属）
- 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（30名所属）

■西日本エンジニアリングマネジメントセンター（24名所属）
- 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（129名所属）**（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

2. ESGに関連する施策への取組み強化（3）
E(環境)・S（社会）に係る取組み

STARASIA Investment Corporation

◆ 本書の日付現在、**9物件においてDBJ Green Building認証**(注1)を取得済

◆ S（社会）に係る取組みとして、テナント満足度向上に向けてデジタルサイネージを設置（10物件）

E（環境）に係る取組み

◆環境認証の取得（本書の日付現在）

9 物件

対 総延床面積 **37.3** %

DBJ Green Building認証	物件名	アセットタイプ	延床面積
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50 ㎡
優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	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 ㎡
十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物	成信ビル	オフィス	7,624.66 ㎡
	西友水口店	商業施設	31,829.71 ㎡
	アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29 ㎡

グリーンリース契約(注2)締結

◆グリーンリース契約締結 実績（2021年5月31日現在）

- グリーンリース契約の方針を策定し、オフィス8テナント、商業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

12 テナント

賃貸面積合計 **10,370.98** ㎡

S（社会）に係る取組み

◆エレベーターホールのデジタルサイネージ

- テナント満足度の向上のため、物件の供用スペースであるエレベーターホールにデジタルサイネージを設置
- 各種ニュースやビル施設に関する案内、広告等を表示
- 設置済：10物件
- 今後、設置可能物件を対象に順次検討

司町ビル

ポータル秋葉原

◆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
  - 従業員満足度調査の実施

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

STARASIA Investment Corporation

セイムボート出資等

- スターアジアグループは投資口を14.1%（本書の日付現在）保有しており、スターアジアグループと投資主との利害の一致が図られている
- 本資産運用会社のマネジメントチームも投資口を保有

本資産運用会社マネジメントチーム（2021年1月末現在）

- 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（4名合計で 617 口を保有）
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、2019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

スターアジアグループ

- 上場時より継続して投資口194,000 口（スターアジアグループの創業者個人としての保有投資口合計 440 口を含む）を保有
- さくら総合リートとの合併に伴い、保有投資口増加

セイムボート出資保有口数(注)：
235,933 口
（本書の日付現在）

保有比率：
14.1 %
（本書の日付現在）

報酬体系

- 資産運用報酬の構成について、期中報酬Ⅰの構成比を引き下げ、期中報酬Ⅱの構成比を引き上げる変更を実施（2021年7月期分より適用）

期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額×0.3%を上限として別途合意する料率を乗じた額
期中報酬Ⅱ	期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金×NOI×0.002%を上限とする料率
取得報酬	取得価格×1%（利害関係者からの取得の場合は0.5%）
譲渡報酬	譲渡価格×1%（利害関係者への譲渡の場合は0.5%）
合併報酬	相手方の保有資産等の合計額×1%（利害関係者との合併の場合は0.5%）

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

注記（1／4）

STARASIA Investment Corporation

P-2　（注1）　「本合併」とは、2020年8月1日付けで成立したさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」又は「SSR」といいます。）と本投資法人との合併をいいます。以下同じです。

（注2）　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。以下同じです。

（注3）　「ミドルサイズアセット」とは、取得価格(区分所有、共有等の一部取得の場合には、1棟全体の想定価格をいいます。)が100億円未満である不動産等をいいます。以下同じです。

（注4）　「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。

（注5）　「キャピタル・リサイクル」とは、スターアジアグループによる本投資法人への物件売却及び回収資金の開発案件等への再投下による、スターアジアグループと本投資法人間での資金循環をいいます。以下同じです。

P-4　（注1）　「日本管財グループ」とは、日本管財株式会社（以下「日本管財」といいます。）及びその100%子会社である東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「東京キャピタルマネジメント」といいます。）を意味します。

（注2）　「資産規模」については、取得価格（投資実行済みの匿名組合出資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。）ベース（但し、本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）で算出しています。以下同じです。

（注3）　「東京圏比率」は、2021年1月期末（第10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、東京圏に所在する物件に係る取得価格合計の比率を算出しています。「東京圏」の定義については、P-2の（注2）を参照下さい。

（注4）　「物件数」は、投資実行済みの匿名組合出資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5）　「テナント数」は、2021年1月期末（第10期末）時点における各取得済資産に係る各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テナントが各取得済資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得済資産について1テナントと数え、複数の保有資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄においては別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、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、また、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース（以下「賃料保証型マスターリース」といいます。）の場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

（注6）　「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特に注記がある場合を除き、以下の計算式によって算出された数値です。以下、同じです。

・第6期末から第10期末
総資産LTV＝各期末時点の借入れの残高÷各期末時点の貸借対照表上の資産合計

・本募集等後（見込み）
総資産LTV＝(本書の日付現在の借入れの残高＋本借入れ予定額)÷本募集等後の総資産見込額(*)

(*)本募集等後の総資産見込額＝第10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＋本借入れ予定額

上記本募集等後の総資産LTVは、2021年6月30日(水)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。また、このほか、借入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。

注記（2／4）

STARASIA Investment Corporation

P-4　（注7）　「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。以下同じです。
2021年1月期末（第10期末）の1口当たりNAV＝(2021年1月期末（第10期末）時点における貸借対照表上の純資産額合計－2021年1月期（第10期）の分配金総額＋2021年1月期末（第10期末）時点で保有する不動産等の鑑定評価額合計－2021年1月期末（第10期末）時点で保有する不動産等の帳簿価額合計)÷2021年1月期末（第10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＝（2021年1月期末（第10期末）時点における貸借対照表上の純資産合計－2021年1月期（第10期）の分配金総額＋2021年1月期末（第10期末）時点で保有する不動産等の鑑定評価額合計－2021年1月期末（第10期末）時点で保有する不動産等の帳簿価額合計－2021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)÷(2021年1月期末（第10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、2021年6月30日現在の東京証券取引所における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8）　「負ののれん」とは、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。

（注9）　「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、資産入替及び合併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10）　「セイムボート出資」とは、投資口価格の動向や分配金に関し、本投資法人の投資主の利益とスポンサーグループの利益の共通化を図ることを目的とした本投資法人の投資口への出資をいいます。以下同じです。また、セイムボート出資の金額は2021年6月30日時点の終値及び投資口数をベースに算出しています。

（注11）　「ウェアハウジング機能」とは、スポンサーグループが本投資法人から将来における本投資法人による円滑な取得を推進することを目的として不動産等の一時的な保有の依頼を受けてこれを取得することをいいます。以下同じです。

（注12）　日本管財は、CASBEE不動産及びCASBEEウェルネスオフィスの認証機関です。以下同じです。

P-6　（注1）　「ポートフォリオ鑑定NOI利回り」は、「2021年1月期実績」においては、2021年1月期末(第10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。以下同じです。

（注2）　「償却後鑑定NOI利回り」は、「2021年1月期実績」においては、2021年1月期末(第10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。以下同じです。

（注3）　東京圏比率は、「2021年1月期実績」においては、2021年1月期末(第10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。

注記（3／4）

STARASIA Investment Corporation

P-6　（注4）　「ミドルサイズアセット比率」は、「2021年1月期実績」においては2021年1月期末（第10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」においては、取得予定価格の総額に対する、ミドルサイズアセットに該当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。以下同じです。

（注5）　「スポンサーグループからの取得比率」は、「2021年1月期実績」においては、2021年1月期末（第10期末）時点で保有する不動産等の取得価格の総額(本合併によりSSRから承継した物件は除きます。)に対する、当該不動産等のうちスポンサーグループからの取得物件(本合併によりSSRから承継した物件、並びにウェアハウジング機能の提供による取得及びスポンサーフォワードコミットメントによる取得は除きます。本(注4)において以下同じです。)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、スポンサーグループからの取得を予定する取得予定資産(ウェアハウジング機能の提供又はスポンサーフォワードコミットメントにより取得する取得予定資産は除きます。)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(本合併によりSSRから承継した物件は除きます。)に対する、取得(予定)資産のうちスポンサーグループからの取得物件に係る取得(予定)価格の合計の比率を、それぞれ記載しています。以下同じです。

P-7　（注1）　「現行賃料」とは、アーバンパーク宮前平を除く取得予定資産においては、該当する3物件における2021年4月末現在有効な賃貸借契約（アーバンパーク両国においては住宅部分のみ抽出、アーバンパーク溝の口においてはサブリース契約ではなく、エンドテナントとの賃貸借契約）に記載される賃料を坪換算し、記載しています。また、アーバンパーク宮前平においては、2021年6月末現在の募集賃料を坪換算し、記載しています。以下同じです。

（注2）　「新規想定賃料」とは、本投資法人が取得した2021年6月1日を価格時点とする各取得予定資産に係る不動産鑑定評価書に記載されている「市場賃料(円/㎡)」(アーバンパーク両国においては住宅部分のみを抽出)を坪換算(「市場賃料(円/坪)」の記載があるものは当該数値を記載)したものであり不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定士が想定する、取得予定資産それぞれにおいて新規に賃借人を募集した場合の成約賃料を意味します。上記のとおり、「新規想定賃料」は、各不動産鑑定士が想定する新規に賃借人を募集した場合の成約賃料の見込み値を元にした試算値であり、既に入居しているテナントとの間の賃貸借契約における賃料を当該金額まで増額できることを示すものではありません。加えて、取得予定資産において新規に賃借人を募集した場合において、新規想定賃料として記載された金額で賃貸できる保証もありません。なお、アーバンパーク鶴見は、本書の日付現在、事業会社が社宅として全ての居室を賃借しています。

（注3）　「乖離率」は、取得予定価格に対する、鑑定評価額から取得予定価格を減じた差額の比率をいいます。以下同じです。

P-8　（注）　「スポンサーウェアハウジング」とは、P-4（注11）記載の「ウェアハウジング機能」を活用した資産の取得を指します。以下同じです。

P-9　（注1）　「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2）　「特定優良賃貸住宅」とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給される賃貸住宅をいい、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅として供給されるものです。

P-11　（注1）　「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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）　住宅及び物流施設については、福岡県福岡市及び近隣地域を「福岡圏」とし、その他のアセットタイプについては、福岡県福岡市を「福岡圏」としています。

（注3）　オフィス及び商業施設物件については、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」としています。

注記（4／4）

STARASIA Investment Corporation

P-12 （注2） 「本募集等」とは、本募集、オーバーアロットメントによる売出し、本募集における取得予定資産の取得に伴い実施を予定している総額7,000百万円の新規借入れ及びこれらの資金調達等により取得する予定の取得予定資産の取得を含む一連の取組みをいいます。また、本募集等が完了した時点である2021年8月19日以降を、「本募集等後」といいます。

（注3） 「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4） 「取得余力」とは、本募集等後において、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。

P-14 （注1） 「スターアジアグループからの取得」とは、本投資法人が本書の日付現在までに取得した物件（売却済資産を含みます。）に取得予定資産を加えた全67物件（取得（予定）価格の総額1,964億円）のうち、さくら総合リートが保有していた物件を含む、スポンサーグループから取得した、又は取得予定の物件を指します。なお、ウェアハウジング機能の提供によりスターアジアグループが運用するファンドが匿名組合出資を行っているSPCからの取得及びスポンサーフォワードコミットメントによる取得は除外しています。なお、本合併により承継した18物件も、スターアジアグループから取得した物件に含めて算出しています。

（注2） 「スターアジアグループによるサポート物件」とは、本投資法人が本書の日付現在までに取得した物件(売却済資産を含みます。)に取得予定資産を加えた全67物件(取得(予定)価格の総額1,964億円)のうち、本投資法人の物件取得に際して何らか(ウェアハウジング、スポンサーフォワードコミットメントによる物件確保、物件保有SPCへの匿名組合出資(マイノリティ出資を含みます。)等)のサポートをスターアジアグループが行った物件をいいます。

（注3） 本書の日付現在、当該住宅開発プロジェクトは、スポンサーグループに属するSPCが土地を保有しており、既に建築確認を受け、建物の建築工事に着手しています。本書の日付現在、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4） 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（スターアジアグループが2021年5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。以下同じです。）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。スターアジアグループ運用中物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証はありません。

P-17 （注） 本書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。

P-18 （注1） 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。第1期から第9期までのDPU（1口当たり分配金）については、当該投資口分割による影響を加味し、2で除した数値（円未満は切捨て）を記載しています。

（注2） 第10期の内部留保については、負ののれん発生益の計上に伴い積み立てた一時差異等調整積立金を含みません。

P-20 （注） 「グリーンリース条項」とは、建物の環境パフォーマンス向上に向けて、賃貸人と賃借人が協働して取り組むことを賃貸借契約において規定する（特に賃借人が遵守すべき行為を規定する）ものです。

P-21 （注1） 「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(以下「DBJ」といいます。)が創設した認証制度（以下「本制度」といいます。）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（JREI）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2） 「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-22 （注） 本書の日付現在スターアジアグループが保有する235,933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保有投資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。