



スターアジア不動産投資法人

1.	エグゼクティブサマリー	2
2.	2020年7月期分配金について	4
3.	第9期（2020年7月期）における 新型コロナウイルス感染症による影響とその対応	6
4.	合併について	9
5.	第10期（2021年1月期）及び 第11期（2021年7月期）の業績予想	12
6.	第9期（2020年7月期）運用状況	16
7.	今後の取り組み	24
8.	分配金実績と予想の状況	27
9.	ESGへの取り組みについて	32
10	Appendix	37

本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏（注2）を中心としたアセットタイプ（用途）分散型のポートフォリオを構築

2 着実な成長

スターアジアグループの運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験と
ノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求

3 投資主利益第一主義追求のための施策

既成概念にとらわれないアクティブマネジメントの継続的実行

投資方針



東京圏^(※1)への
優先、
重点集中投資
東京圏比率70%以上



アセットタイプ^(用途)の
分散による収益の
「安定性」と
「成長性」の取り込み



ミドルサイズ アセット^(※2)
を中心とした投資

・特に記載のない限り、本資料中の記載金額は単位表示未満切り捨て、比率については表示以下を四捨五入して記載しています。

・本資料中において、スターアジア不動産投資法人を「SAR」、さくら総合リート投資法人を「SSR」と記載することがあります。

・さくら総合リート（合併前）において「その他」タイプに分類されている資産は、スターアジアリート（合併後）においては、スターアジア投資顧問株式会社の内規である運用ガイドラインに則り、「物流施設」として分類しています。

※1:「東京圏」：オフィス・商業施設については東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

※2:「ミドルサイズアセット」：取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。

1. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー

<2020年7月期 実績>

2020年7月期実績は予想を上回る結果

スターアジア
不動産投資法人
(SAR)

3,436円 予想対比: 126円増
+3.8%

さくら総合リート
投資法人
(SSR)

2,489円 予想対比: 71円増
+2.9%

新型コロナウイルス感染症の影響は軽微

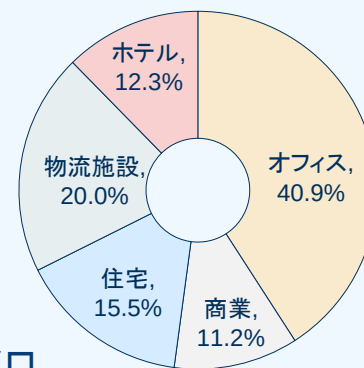
新型コロナウイルスの影響は軽微

オフィス	テナントからの賃料減免要望は限定的 予想対比若干の上振れで着地
商業	テナントの状況に応じて賃料減免要望に、一定程度 えるも、商業施設の予想総収入対比▲2.2%程度
住宅	例年と比較して、シングルタイプにおいてダウンタイム が若干の長期化が見られる
物流施設	影響なし
ホテル	民事再生法適用申請テナントからの賃料は収受でき たが、1テナントの賃料減免要望を応諾

<2021年1月期以降>

合併により資産規模は1,664億円へと拡大

- 資産規模 : 1,664億円
- 物件数 : 53
- LTV(想定) : 45.8%
- 負ののれん : 88億円
- NAV(想定) : 57,346 円/口



※LTV(想定)及びNAV(想定)は、アルファベットセブン(60%分)売却後の状態を想定し算出

1口当たり分配金は前回公表の予想値を維持

2021年1月期

1,658円/口

✓ アルファベットセブンの準共有持分(60%)の売却益(579円/口)を含む

2021年7月期

1,455円/口

✓ これまでの内部留保(84円/口)及び合併に伴う負ののれんの活用(23円/口)を含む

✓ ①ホテルWBFアートステイなんば及び②船橋西浦ロジスティクス I からの賃料収入を見込まないこと等を前提とする

巡航分配金目標 : 1,400円~1,450円/口

2. 2020年7月期分配金について

2. 2020年7月期分配金について

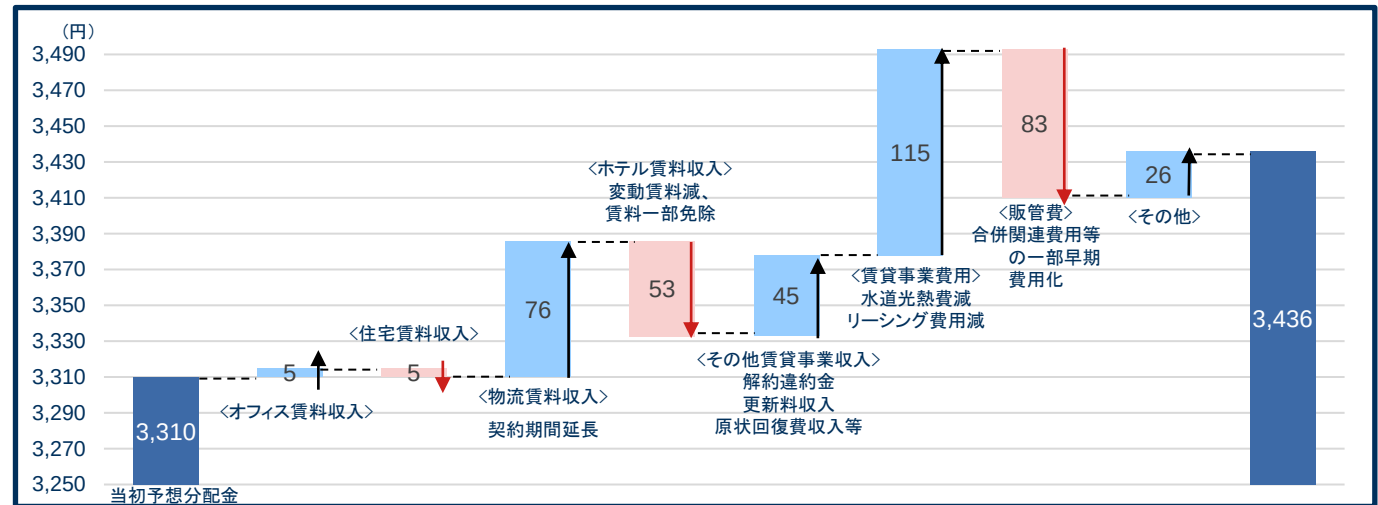
- スターアジア不動産投資法人(“SAR”)及びさくら総合リート投資法人(“SSR”)ともに公表済み予想を上回る1口当たり分配金を計上
- 2020年7月期においては、新型コロナウイルス感染症の影響は軽微にとどまる

スターアジア
不動産投資法人
＜SAR＞

第9期分配金

3,436 円

予想対比 126円増
+3.8%

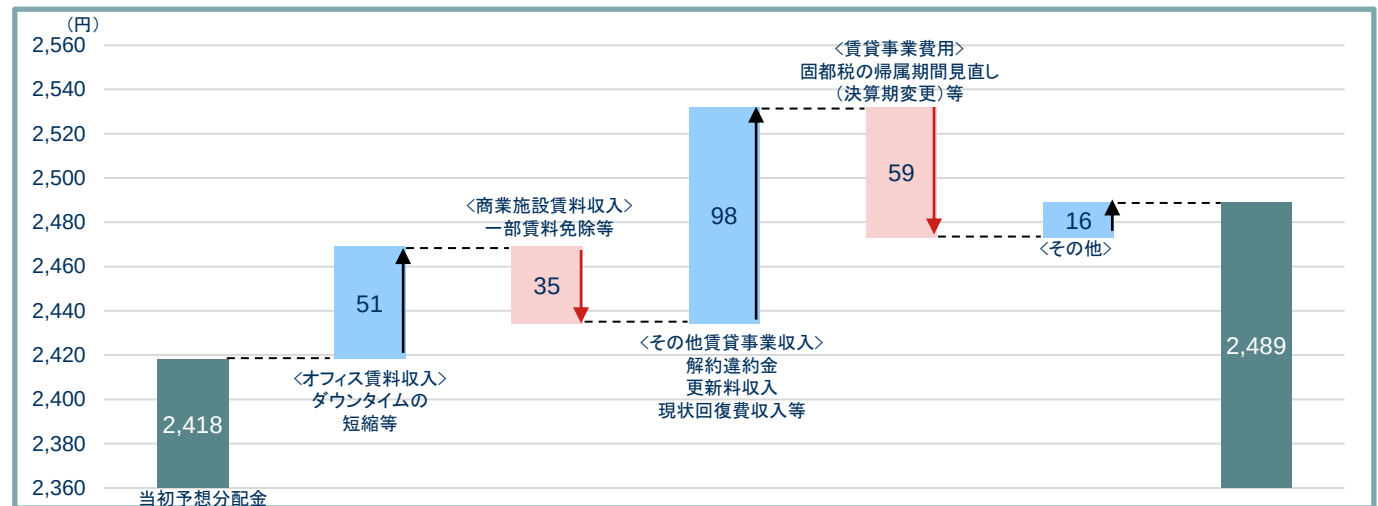


さくら総合リート
投資法人
＜SSR＞

合併交付金

2,489 円

予想対比 71円増
+2.9%



3. 第9期(2020年7月期)における新型コロナウイルス感染症による影響とその対応

3. 第9期(2020年7月期)における 新型コロナウイルス感染症による影響とその対応(1)

賃料の減免要望に対する基本的な考え方

賃貸借契約上の権利義務の履行が大原則

公的な性格を持つ「上場不動産投資法人」として、個々のテナントの状況に応じて対応

- ・ テナントの足元の業績／財務状況
- ・ 政府等の支援策／融資支援策等の活用可能性の検討
- ・ 現状賃料の妥当性の確認(マーケット賃料との差など)
- ・ ポートフォリオ収益への影響

オフィス

<18物件／総賃貸面積:78,255.75㎡／テナント数:205件>

✓ 賃料の減免要望 14件(3,966.57㎡) ～ 応諾 3件(1,069.99㎡)

⇒ オフィス総賃貸面積の **1.4 %**
(ポートフォリオ総賃貸面積の0.3%)

⇒ 新型コロナウイルス感染症による影響は限定的

✓ 2020年7月期中の賃貸借契約更新状況

更新件数	41件(19,695.06㎡)
増額更新	6件(3,559.61㎡)
更新時解約または減額	0件

住宅

<11物件／総戸数:863戸／総賃貸面積:56,940.79㎡>

✓ 期中に**資産入替により2物件を取得**し、13物件／967戸へ増加
(期末の総賃貸面積:63,303.09㎡)

✓ 期中平均稼働率: 97.3%

✓ 期末稼働率 : 97.0%

⇒ 新型コロナウイルス感染症の蔓延により、新学期、人事異動による転居が抑えられたため、シングルタイプの住戸において、若干のダウンタイム長期が見られた

✓ 住宅のテナントにおける**賃料減免事例はなし**

物流施設

<10物件／総賃貸面積:154,098.65㎡／テナント数:16件>

✓ 期初稼働率: 98.0% ～ 期末稼働率: 98.0%

⇒ **新型コロナウイルス感染症の影響はなし**

✓ 2020年4月末解約予定であった「船橋西浦 I ロジスティクス」のテナントは、2021年1月末まで契約を延長

⇒ 2021年7月期における減収要因

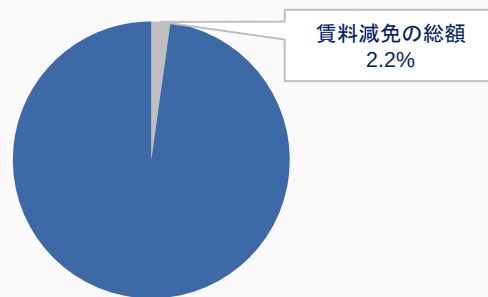
3. 第9期(2020年7月期)における 新型コロナウイルス感染症による影響とその対応(2)

商業施設

<4物件／総賃貸面積:108,049.23㎡／総テナント数:96件>

- ✓ 賃料の減免要望 : 50件(38,915.54 ㎡)
- ✓ 内応諾 : 24件(33,566.13 ㎡)
- ✓ 収益へのインパクト : **▲2.2%**
 - ⇒ 個々のテナントの状況(売上推移、手元流動性など)を精緻に把握し、国、自治体による支援策なども勘案した上で、真摯に協議し対応を決定
 - ⇒ 商業施設ポートフォリオにおける予想総収入(2020年1月から7月)に対して、**2.2%(約28百万円)の減収**で着地
 - ⇒ 生活必需品を扱うテナントが多いため、テナントの**業績への影響は限定的**
- ✓ 第10期以降への影響は限定的(2020年9月10日現在において、既に応諾している賃料減免要望については、業績予想に織り込み済)
- ✓ 引き続き、商業テナントの状況把握に努め、適切に対応する予定

2020年7月期予想総収入に対する賃料減免額の割合

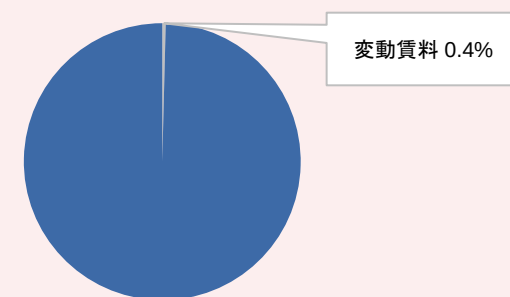


ホテル

<8物件／変動賃料比率(9期実績):0.4%>

- ✓ 新型コロナウイルス感染症の影響により、宿泊客は激減
- ✓ 固定賃料の減免要望:7件
 - ⇒ 応諾:1件(2020年7月期のみの減収要因)
- 「ホテルWBFアートステイなんば」のテナントは民事再生法の適用申請
 - ⇒ 当該テナントとは、2020年7月28日付で賃貸借契約を合意解約済み(解約日までの未収となっていた賃料については敷金から充当)
 - ⇒ ホテルとして後継テナントを探索することが最良と判断し、スターアジアグループ傘下にある**価値開発株式会社とホテル運営に関する覚書**を締結
 - ⇒ 同社を含め、**複数のオペレータ候補**の中から、後継テナントを選定
- ✓ 今後も、ホテルの稼働状況やテナントの財務状況などを確認し、必要と判断される対応を採る予定

2020年7月期ホテル賃料総収入に対する変動賃料の割合



4. 合併について

4. 合併について (1)

合併後のスターアジア不動産投資法人

- 資産規模の拡大により収益の安定性が高まり、同時に投資主利益の最大化に資する多様な運用戦略(アクティブマネジメント)の展開が可能となる
- 物件の管理運営において、優れた実績を持つ日本管財株式会社及び東京キャピタルマネジメント株式会社を「サブ・スポンサー」とし、ポートフォリオを構成する物件の収益性の維持向上が期待できる

スターアジア不動産投資法人

物件数(アルファベットセブン除く)	35物件
資産規模	1,038億円
LTV (2020年7月末)	48.1%

組入れアセットタイプ:

オフィス、住宅、物流施設、ホテル

さくら総合リート投資法人

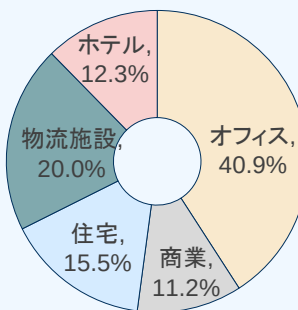
物件数	18物件
資産規模 (受入価額)	626億円
LTV (2020年7月末)	46.2%

組入れアセットタイプ:

オフィス、商業施設、住宅、その他

スターアジア不動産投資法人

資産規模	1,664 億円
東京圏比率	70.4%
物件数	53
テナント数	1,450



LTV	45.8%
1口当たりNAV	57,346 円/口
負ののれん	88 億円
格付(JCR)	A-(安定的)
スポンサー保有割合	14.6%

投資主利益の最大化を追求する 運用／サポート体制

資産運用会社

スターアジア投資顧問株式会社

- アクティブマネジメントの継続的実行を通じて、投資主利益の最大化を追求
- 既成概念にとらわれない様々な施策の検討

スポンサー

スターアジア・マネジメント・エルエルシー

- 投資法人及び資産運用会社を様々な面からサポート
- 売却物件の情報／ウェアハウジング機能／人材などの提供

サブ・スポンサー

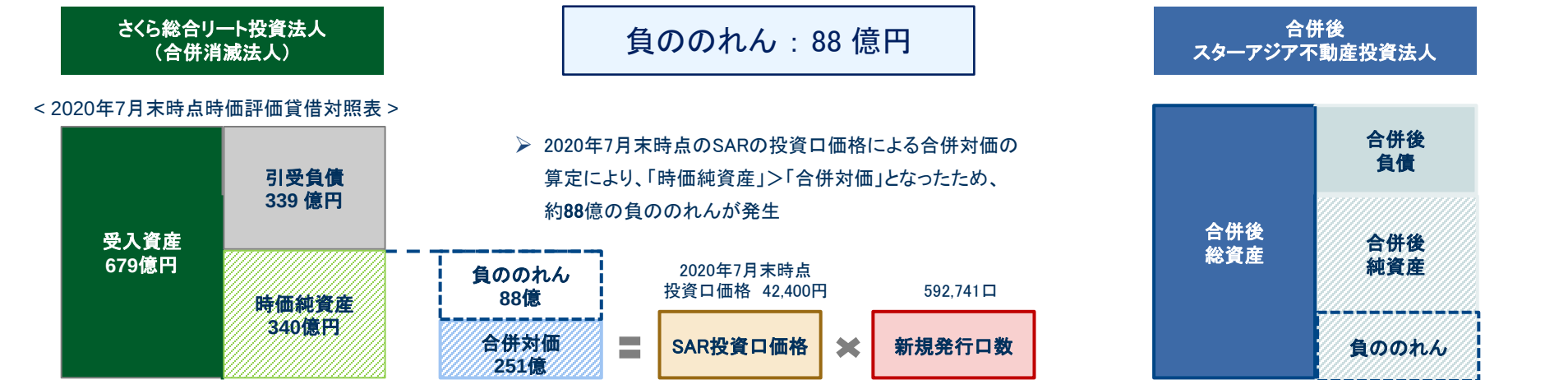
日本管財株式会社 東京キャピタルマネジメント株式会社

- 実績のある物件の管理運営面におけるサポート
- 広範なネットワークを活用した情報収集力の提供

4. 合併について (2)

合併に伴う負ののれん

- さくら総合リート投資法人(“SSR”)との合併に伴い、負ののれんが約88億円発生
- 今後、1口当たり分配金水準の安定化のために、負ののれんを活用予定



負ののれんの会計処理

貸借対照表上の処理	■ 一時差異等調整積立金として純資産に計上予定
損益計算書上の処理	■ 合併1期目(2021年1月期)に特別利益として計上
分配金への影響	■ 合併1期目(2021年1月期)の分配に充当せず、一時差異等調整積立金の当初積立額の1%以上を継続的に取り崩して、期末未処分利益に加算 ■ 当期純利益へ上乗せした分配の原資として、柔軟に活用可能 ■ 現時点での方針は、突発的、偶発的な損失が発生した場合に、分配金の安定化のために活用する予定

5. 第10期(2021年1月期)及び 第11期(2021年7月期)の業績予想

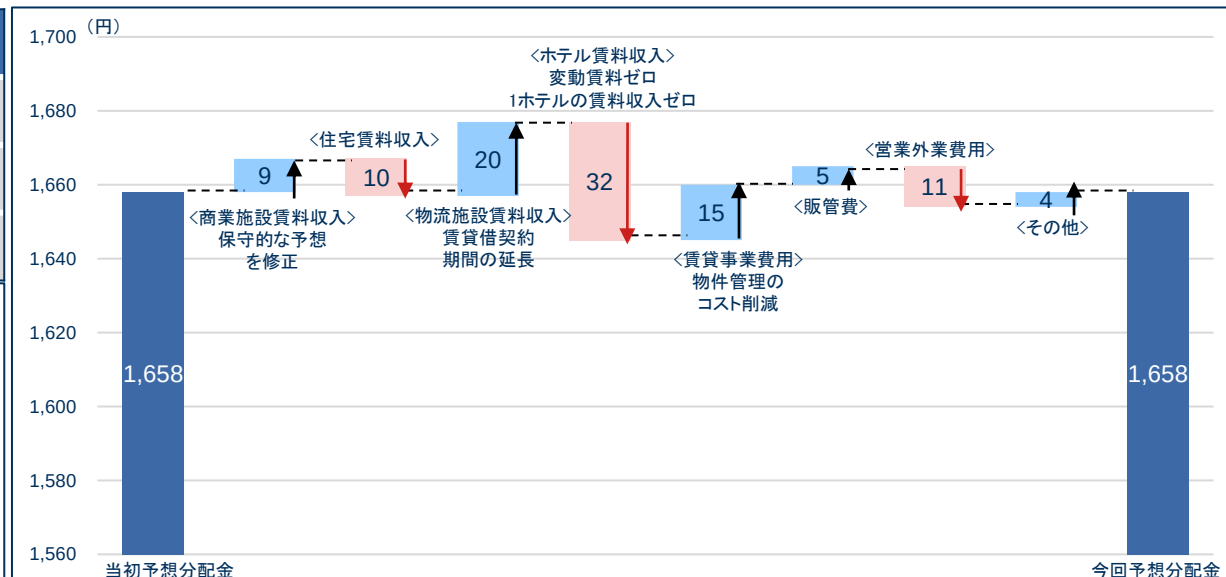
5. 第10期(2021年1月期)及び第11期(2021年7月期)の業績予想 (1)

1口当たり分配金

2021年1月期 1口当たり分配金(予想)	
前回(2020年3月2日)公表	1,658円/口
今回予想	1,658円/口
うち 売却益	579円/口

＜前回公表時以降に生じた主な事象＞

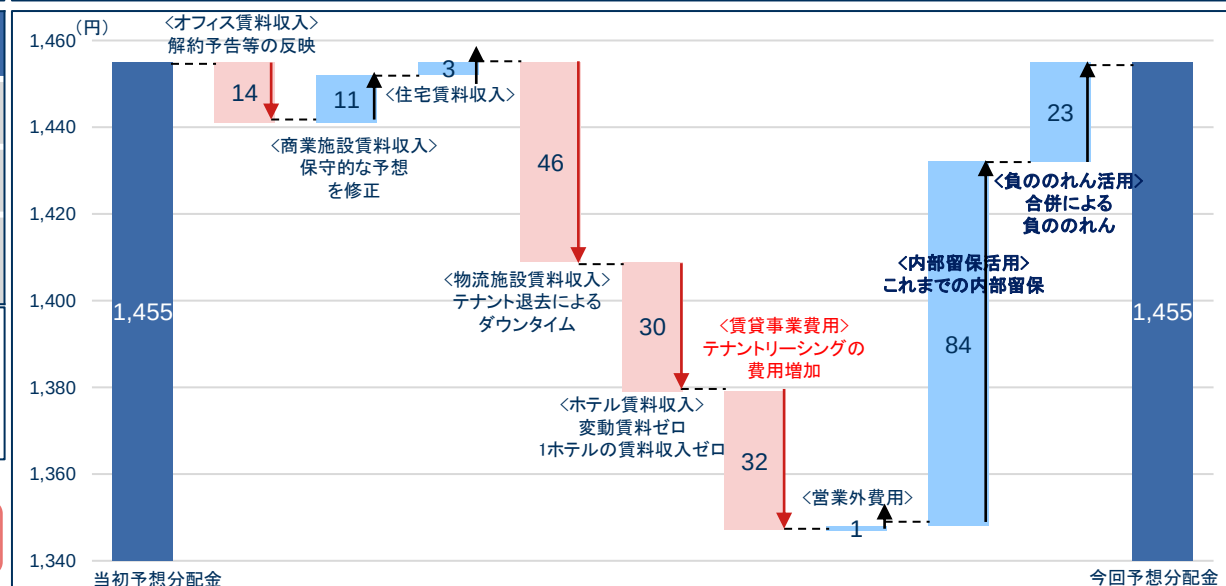
- (+) 物流テナントの賃貸借契約期間の延長
物件管理費のコスト削減
- (-) ホテルの変動賃料ゼロ
ホテルWBFアートステイなんばの賃料ゼロ



2021年7月期 1口当たり分配金(予想)	
前回(2020年3月2日)公表	1,455円/口
今回予想	1,455円/口
うち これまでの内部留保の活用 負ののれん活用	84円/口 23円/口

＜前回公表時以降に生じた主な事象＞

- (-) 船橋西浦ロジスティクス I の賃料ゼロ
ホテルの変動賃料ゼロ
ホテルWBFアートステイなんばの賃料ゼロ



巡航分配金目標 : 1,400円～1,450円/口

● 第10期(2021年1月期)及び第11期(2021年7月期)の業績予想(2)

第10期及び第11期の課題とその対応

- **物流施設とホテル**において、課題となる物件があり、特にこれらの**新規テナント誘致に注力**
- 郊外型**商業施設**に関しては、中期的に**入替対象資産(売却対象)**として認識

	現状認識と2021年1月期及び2021年7月期の課題	業績予想上及び課題への対応
オフィス	・ 全般的に空室が一定程度増加することを見込む ・ 本投資法人が保有する中規模オフィスについては、潜在テナントが多いと考えられる ・ 2020年7月期の新規契約は7件、解約も7件(前年同期はそれぞれ7件と10件)であり、コロナ禍の影響は顕れていない	■ ダウンタイム(賃料が発生しない空室期間)を長めに設定 ■ 賃料ギャップは存在するものの賃料上昇は見込まず ■ 空き区画に対する早期リースアップに注力
商業施設	・ 賃料減免要望のうち、休業・売上急減等の状況が認められるテナントについては、期間限定の減額対応を実施・完了済 ・ 本投資法人が保有する商業施設は、いずれも住宅地に近接した立地であり、主要なテナントは日常消耗品を販売していることから、今後の影響は軽微と考えられる	■ 賃料の減免に係る協議中のテナントなし ■ テナントの営業状況把握に努め、新たな減免要望が提起された場合へ備える
住宅	・ ファミリータイプの稼働状況は良好 ・ シングル／コンパクトタイプは、解約住戸のダウンタイム(賃料が収受できない期間)が長期化する傾向にある	■ シングルタイプにおいてテナント誘致のマーケティング方法を変更するなど早期リースアップに注力、稼働率の維持向上
物流施設	・ 「船橋西浦ロジスティクスⅠ」の現テナントとの賃貸借期間が2021年1月末に終了 ・ 物流施設に対する潜在的な需要は強く、同物件において実施した内覧会において12社が参加	■ 「船橋西浦ロジスティクスⅠ」について一定期間のダウンタイムを見込む ■ 同物件の早期リースアップ
ホテル	・ 「ホテルWBFアートのステイなんば」の後継テナント誘致 ・ 他のホテルにおいてもテナントからの賃料減額要望に係る協議	■ 左記物件について2期間の賃料をゼロと設定 ■ 価値開発株式会社(スターアジアグループ)とホテル運営に係る覚書を締結 ■ 複数のオペレータ候補との協議を進め、最良のオペレータと賃貸借契約を締結

● 第10期(2021年1月期)及び第11期(2021年7月期)の業績予想(2)

各アセットタイプに関するマーケットビュー

マーケットビュー(全般)

- スターアジア不動産投資法人が組入れているアセットタイプについて各タイプに対するマーケットビューを記載
- 当面の間、新型コロナウイルス感染症の影響による景気下振れ、実体経済への波及も一定程度想定

オフィス

- ・ 東京ビジネス地区において、空室率は増加傾向にあるが、新規募集賃料は横ばい
- ・ 現時点では余剰スペースの返却、意思決定の迅速なベンチャー企業の縮小移転、事業撤退等の動きが顕著
- ・ 大阪ビジネス地区においても同様の動きはあるが空室率の増加には至っていない
- ・ オフィスビルにおいては、当面の間、緩やかな空室率の上昇が継続

商業施設

- ・ 全国百貨店売上高は前年同月比で大幅なマイナスとなっているが、住宅地に近接した生活密着型商業施設の業績は堅調に推移しており、立地・テナント特性により二極化が進展
- ・ 当面はこの傾向は継続すると想定され、テナントの業種、業態により、商業施設としての収益性に差がでると考えられる

住宅

- ・ 緊急事態宣言下においては、新規契約者数は減少
- ・ 現状は一部の単身者向けについて、稼働率の低下がみられるが、住宅全般では新規契約数も回復しており、賃料も安定
- ・ 生活の基盤となる住宅は、一時的な稼働率の上下はあるものの、中長期で見た場合には、賃料、稼働率ともに安定的に推移すると考えられる

物流施設

- ・ 大型マルチテナント型物流施設の空室率は引き続き低水準
- ・ 貨物量は依然として増加傾向にあり、物流施設の床需要の強さを背景に、賃料水準も堅調に推移
- ・ 新型コロナウイルス感染症による業績悪化により減床が発生しても、日常消耗品の流通量の増加とEコマース関連の堅調な需要により、当面は、稼働率及び賃料は安定的に推移すると考えられる

ホテル

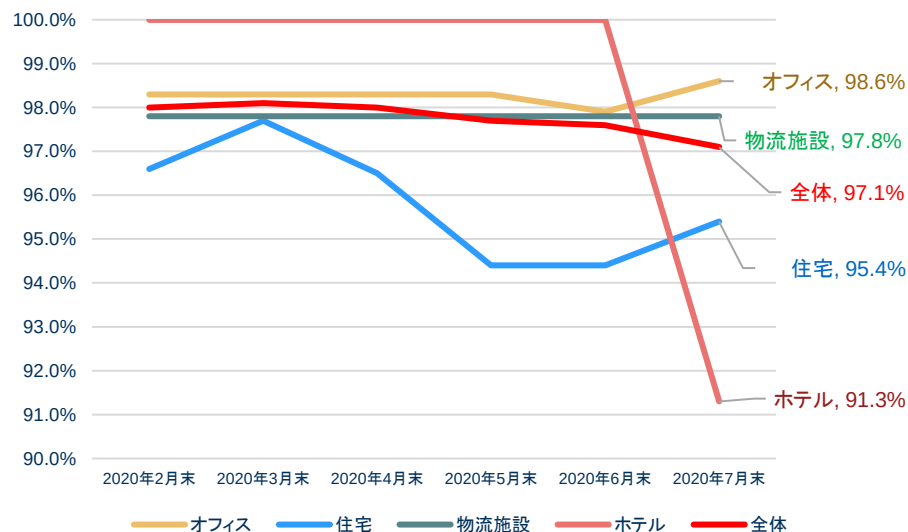
- ・ インバウンド需要激減に加えて、国内宿泊需要の減少もあり、ホテルオペレータの業績は悪化
- ・ 観光庁によれば本年4月、5月に延宿泊者数は前年同月比△80%台、宿泊施設の平均稼働率は10%台と低迷し、本年6月より緩やかに回復しているもののコロナ禍以前の水準からは程遠い
- ・ Go Toキャンペーンにより国内旅行客の需要喚起が期待されるが、宿泊需要の回復時期については不透明な環境が継続

6. 第9期(2020年7月期)運用状況

6. 第9期(2020年7月期)運用状況 (2) ～稼働率の状況～

＜スターアジア不動産投資法人 2020年7月期の稼働率の状況＞

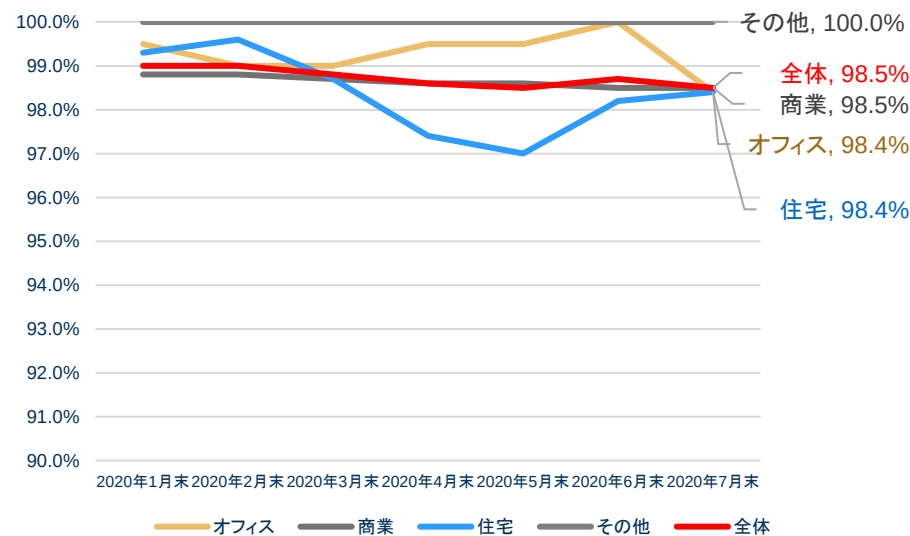
- 【オフィス】 当期においては、コロナ禍による影響は見られず、安定的に推移
 【住宅】 解約住戸において、若干のダウンタイムの長期化が見られたため、空室率が上昇傾向にあったが、足元では回復している
 【物流施設】 特段の変化はない
 【ホテル】 「ホテルWBFアースティなんば」のテナントとの賃貸借契約の解約により、稼働率が低下



	2020年 2月末	2020年 3月末	2020年 4月末	2020年 5月末	2020年 6月末	2020年 7月末
オフィス	98.3%	98.3%	98.3%	98.3%	97.9%	98.6%
住宅	96.6%	97.7%	96.5%	94.4%	94.4%	95.4%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	91.3%
全体	98.0%	98.1%	98.0%	97.7%	97.6%	97.1%

＜旧さくら総合リート投資法人 2020年7月期の稼働率の状況＞

- 【オフィス】 当期においては、コロナ禍による影響は見られず、安定的に推移
 【商業施設】 コロナ禍による影響は軽微であり、稼働率は安定的
 【住宅】 解約住戸において、若干のダウンタイムの長期化が見られたため、空室率が上昇傾向にあったが、足元では回復している
 【その他】 特段の変化はない

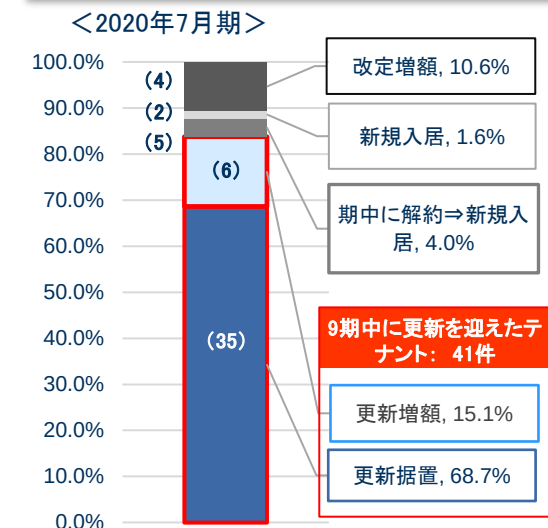


	2020年 1月末	2020年 2月末	2020年 3月末	2020年 4月末	2020年 5月末	2020年 6月末	2020年 7月末
オフィス	99.5%	99.0%	99.0%	99.5%	99.5%	100.0%	98.4%
商業	98.8%	98.8%	98.7%	98.6%	98.6%	98.5%	98.5%
住宅	99.3%	99.6%	98.7%	97.4%	97.0%	98.2%	98.4%
その他	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	99.0%	99.0%	98.8%	98.6%	98.5%	98.7%	98.5%

6. 第9期(2020年7月期)運用状況 (3)

オフィス ～第9期(2020年7月期)のテナント異動及び賃料ギャップの状況～

テナント異動の状況 (注1)(注2)



新規契約/解約の推移 (注1)(注2)

＜2019年1月～2019年7月＞		
	新規契約	解約
件数	7	10
面積(㎡)	1,646.88	1,941.93

＜2019年8月～2020年1月＞		
	新規契約	解約
件数	19	13
面積(㎡)	5,973.21	5,289.42

＜2020年1月～2020年7月＞		
	新規契約	解約
件数	7	7
面積(㎡)	1,307.44	1,323.23

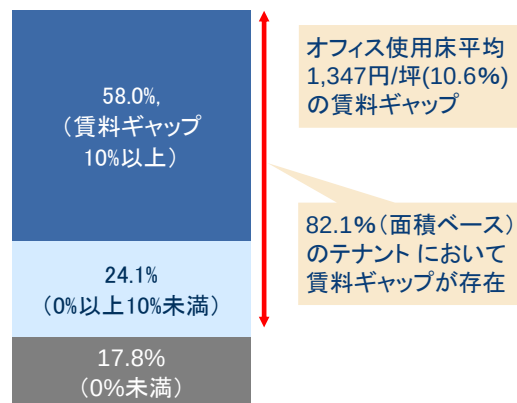
オフィステナント基礎データ

	SAR	SSR	合計
総賃貸可能面積	53,703.19 ㎡	25,491.82 ㎡	79,195.01 ㎡
総賃貸面積	53,025.20 ㎡	25,088.45 ㎡	78,113.65 ㎡
オフィス用途	48,577.09 ㎡	23,568.38 ㎡	72,145.47 ㎡
その他用途	4,448.11 ㎡	1,520.07 ㎡	5,968.18 ㎡
総テナント数	128	85	213
平均賃貸面積	424.90 ㎡	295.16 ㎡	373.13 ㎡
平均賃料単価	11,868 円/坪	15,988 円/坪	13,264 円/坪

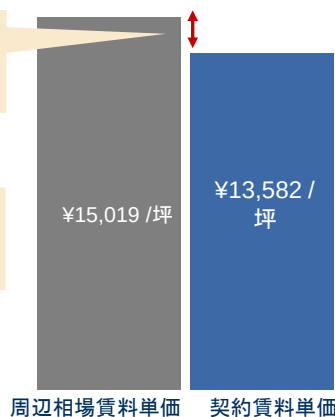
第9期末賃料ギャップ (注3)

オフィスポートフォリオの契約更新時期

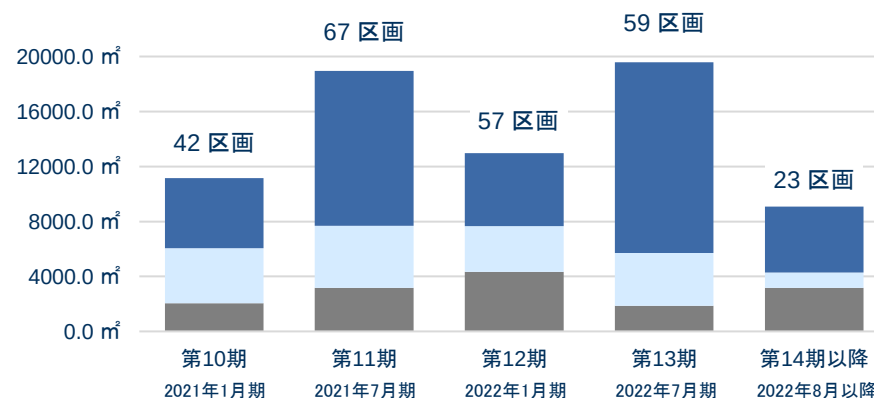
＜賃料ギャップの分布＞



＜賃料単価＞



■ レントギャップ 0%未満 ■ レントギャップ 0%以上10%未満 ■ レントギャップ 10%以上



6. 第9期(2020年7月期)運用状況 (5) 商業施設

商業施設の基礎データ

総賃貸可能面積	109,400.75 m ²
総賃貸面積(2019年12月末現在)	108,049.23 m ²
総テナント数(賃貸借契約件数)	116 件
賃料減免応諾件数	14 件
賃料減免応諾テナント面積	33,566.13 m ²
2020年7月期収益へのインパクト	▲2.2%

テナントの業態内訳(2020年7月末現在)

店舗の業態内訳	面積(m ²)		件数
生活必需品(食品)	41,927.17	81.1%	10
生活必需品(衣類)	6,295.57		13
生活必需品(その他)	24,379.17		12
その他物販	14,235.07		16
クリニック	540.53		4
学習塾	307.11	0.3%	3
保育所・デイケア	367.01	0.3%	3
スポーツジム	4,545.39	4.2%	3
飲食	1,604.23	1.5%	13
娯楽・アミューズメント	9,449.22	8.8%	8
その他サービス	4,064.20	3.8%	31
合計	107,714.68	100%	116

- 新型コロナウイルス感染症の蔓延による緊急事態下であっても、生活必需品を扱うテナント(商業施設の総賃貸面積の81.1%を占める)の多くは業績に大きなダメージはなし
- テナントからの賃料減免要望に対しては、個々のテナントの営業の状況、財務の状態、公的支援策の活用可能性等を踏まえ、真摯に対応
- 現時点で賃料減免に係る協議を行っているテナントはなし
- 賃料減免によるポートフォリオ収益に与える影響は限定的

バリューアップにつながる工事の実施

<環境配慮>

- 環境に配慮した物件の運営管理の観点から、消費電力量を抑えるLED照明に交換する工事を実施



- 今後も継続して環境に配慮した工事を検討
- 併せて、テナント満足度向上に資する工事も検討

<シュロアモール筑紫野>

- 軒下ダウンライトLED化工事
ダウンライト168台を蛍光灯よりLED化実施



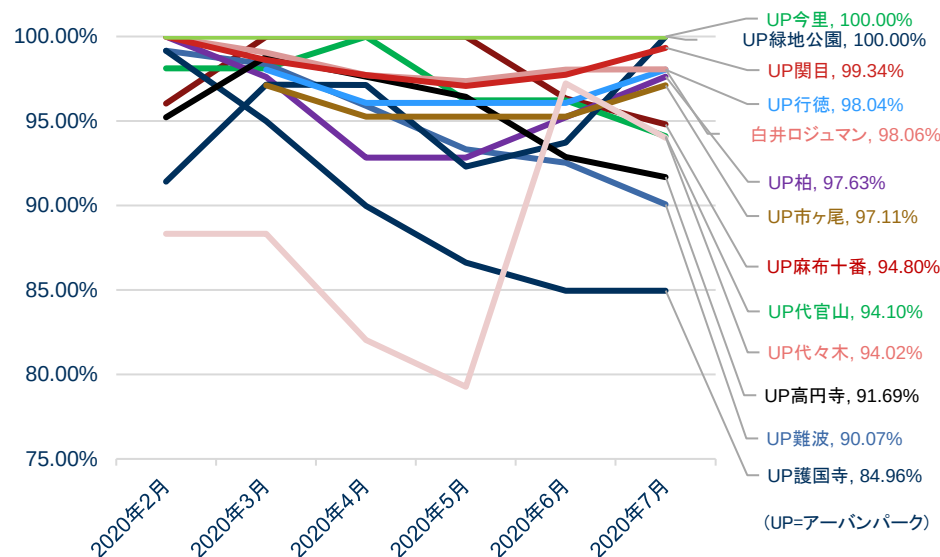
<シュロアモール長嶺>

- 駐車場外灯LED化工事
1階駐車場の7台、屋上駐車場の主要箇所の13台

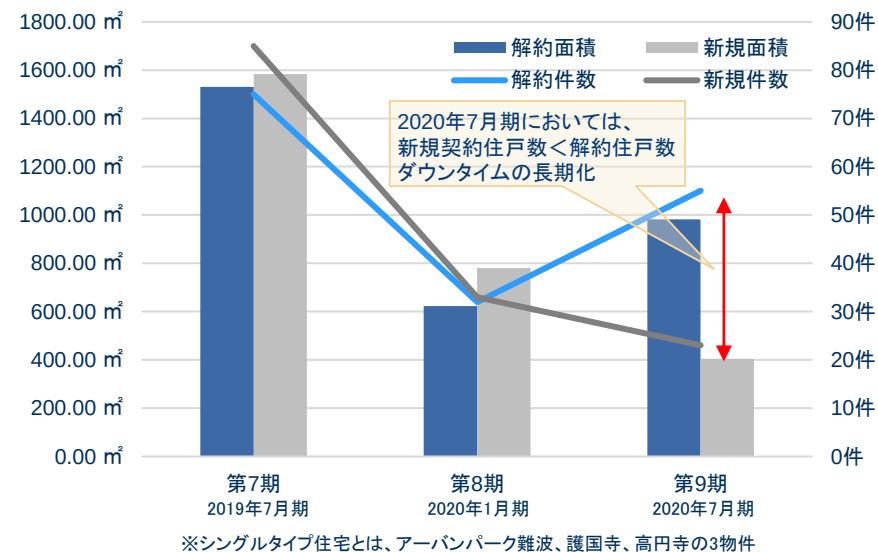


6. 第9期(2020年7月期)運用状況 (6) 住宅

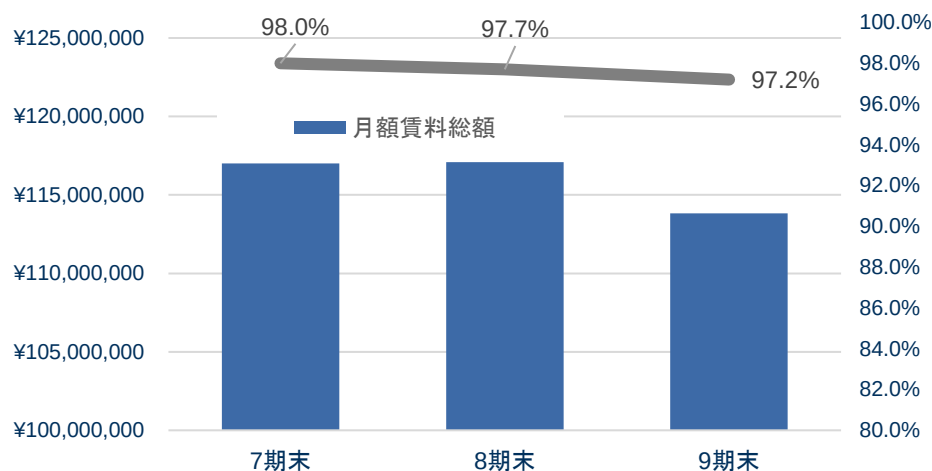
物件毎の稼働率推移 (注4)



シングルタイプ住宅の新規契約及び解約の推移



月額賃料総額と平均稼働率の推移 (注5)



【現状認識】

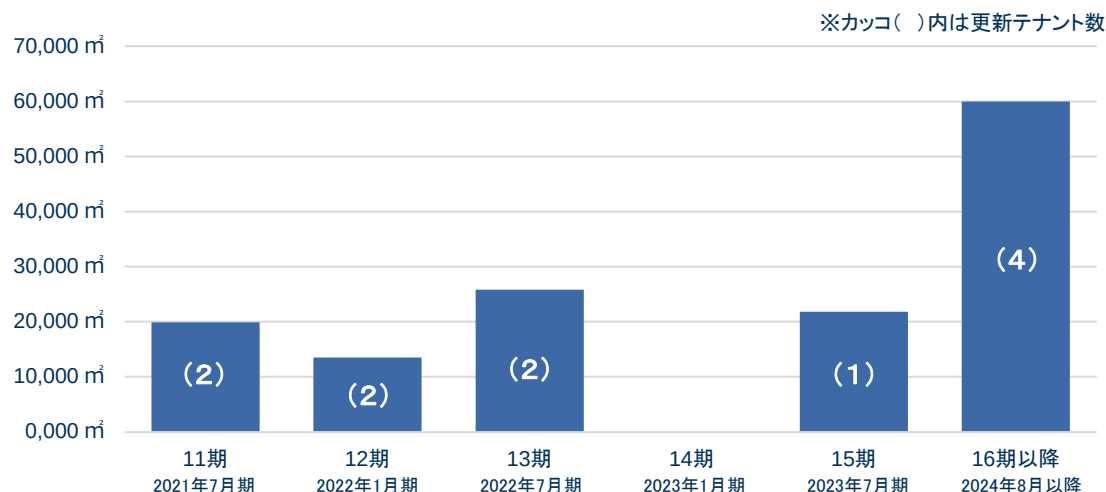
- ファミリータイプの住宅は入退去が想定ほど多くなく、良好な稼働率を維持
- 一方で、シングルタイプの住宅は、4月以降の稼働率低下が見られ、特に学生が選好する立地においては、リモートによる授業が行われているため、キャンパスに行く必要がないことから、新学期となっても転居をせず、潜在的なテナントが減少しており、ダウンタイムが長期化する傾向にある
- 現時点では賃料の下落は認識していない
- 月額賃料総額の低下は、稼働率の低下によるものであり、決算期における賃料収入総額は微減にとどまる

【今後の方針】

- シングルタイプの新規テナントリーシングに注力
- 学生をターゲットとするようなマーケティングではなく、幅広く新規テナントを探索し、稼働率の向上に努める

6. 第9期(2020年7月期)運用状況 (7) 物流施設

契約更新時期の分布(面積ベース)



第9期(2020/1-2020/7)

契約更新テナント2件

- 従前と同条件で契約更新／再契約締結

契約延長1件

- 船橋西浦ロジスティクス I のテナントは、2020年4月末での解約予定であったが、これを2021年1月末まで延長

第10期(2020/8-2021/1)

契約更新予定テナントなし

- 2021年1月末解約予定の船橋西浦ロジスティクス I における新規テナント誘致に注力
- 立地特性から潜在的なテナントは多いと考えられる

船橋西浦ロジスティクス I のリーシング活動とテナント誘致実績

<船橋西浦 I ロジスティクスのリーシング状況>

<立地優位性のポイント>

- 多くの物流施設が集積しておりニーズの高い千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から1.4kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い
- 首都高速湾岸線の湾岸市川ICから至近であり、東京都心部はもとより、関東の中核都市にアクセスすることが可能

<新規テナントリーシング>

- 立地優位性を訴求ポイントとしてリーシング活動中
- 内覧会実施 ⇒ 12件の内覧



<原木ロジスティクスにおける新規テナント誘致>

6か月前解約予告

前テナントの意向により内覧不可、実査のできない状況ではあったが本物件での誘致実績のあるエージェントをアポイントし、テナント誘致活動を展開

解約

想定ダウンタイム

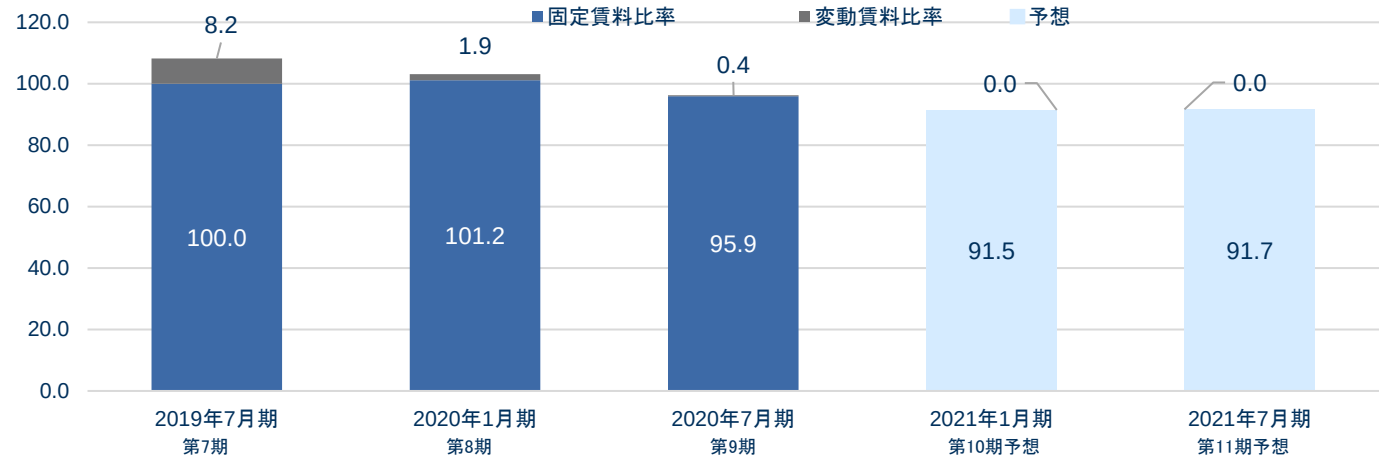
実際のダウンタイム

人口集積地へのアクセスの良さ及び最寄駅からの近さを訴求ポイントとして誘致活動結果として想定よりもダウンタイムを2か月短縮

6. 第9期(2020年7月期)運用状況 (8) ホテル

賃料総額(指数)の推移／賃料体系／賃料増減の要因

ホテル賃料収入実績／予想(指数化)



※2019年7月期の固定賃料収入を100として指数化しています。

物件名	取得時期	固定賃料	変動賃料		2020年1月期 (第8期)実績	2020年7月期 (第9期)実績	2021年1月期 (第10期)予算	2021年7月期 (第11期)予算
R&Bホテル梅田東	2016.4	○	—	固定賃料 変動要因	固定賃料が季節によって変動する賃貸借契約あり(各期において共通)	1ホテルにおいて、一定期間の賃料免除対応(免除分については、2021年1月より、一定期間の固定賃料を増額する約定) 「ホテルWBFアートステイなんば」のテナント退去	「ホテルWBFアートステイなんば」について、賃料収入をゼロと設定	「ホテルWBFアートステイなんば」について、賃料収入をゼロと設定 2019年7月期において免除対応したテナントからの固定賃料増額分を見込む
スマイルホテルなんば	2016.4	○	○					
ベストウェスタン東京西葛西	2017.3	○	○					
ベストウェスタン横浜	2017.3	○	○					
ホテルWBF福岡天神南	2018.8	○	○	変動賃料 減少要因	日韓問題によるインバウンド減少。近隣ホテルの開業により売上減少	新型コロナウイルス感染症の影響により宿泊客が激減	コロナ禍の影響により、業績は戻らず、変動賃料は見込まない	コロナ禍の影響により、業績は戻らず、変動賃料は見込まない
グランジット秋葉原	2018.8	○	—					
ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2018.8	○	○					
ホテルWBFアートステイなんば	2018.8	○	○					

6. 第9期(2020年7月期)運用状況 (9) 財務の状況

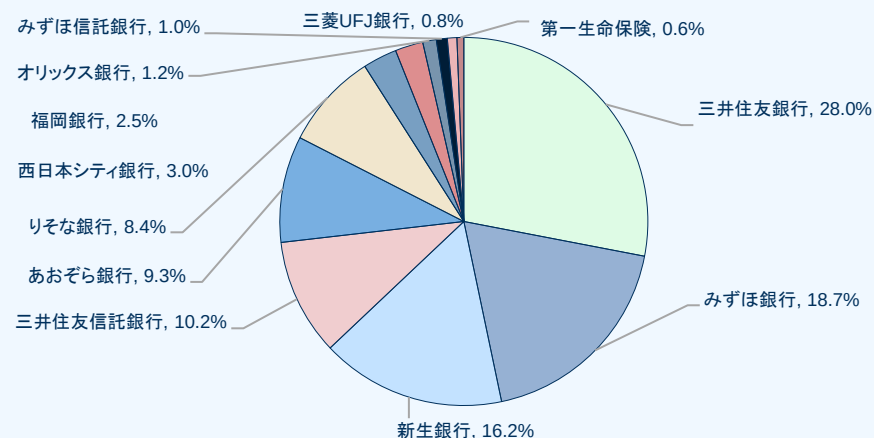
- 合併によりLTVの低下を見込む **48.1%**(2020年7月末) → **45.8%**(合併及び資産入替後想定)
- 旧さくら総合リート投資法人の借入に係る2020年8月末のリファイナンスにおいては、スターアジア不動産投資法人と同等の借入条件を実現

合併後の借入の状況 (2020年8月31日時点)

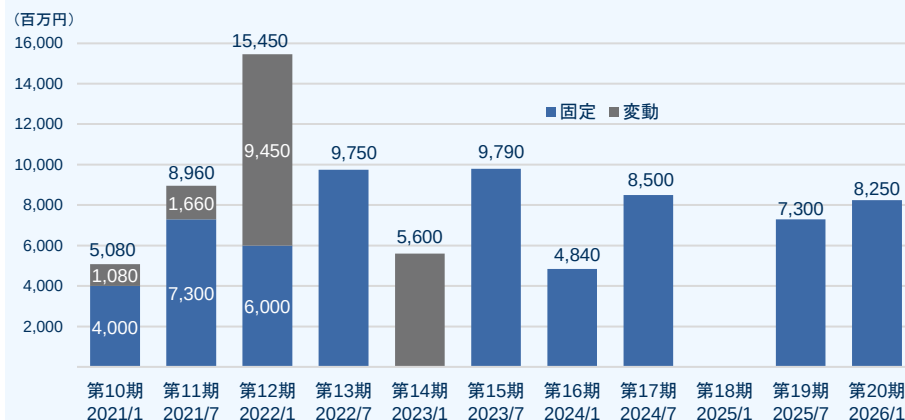
	第8期末 2020年1月	第9期末 2020年7月	SSR最終期 2020年7月	合併後
LTV	47.0%	48.1%	46.2%	45.8%(※)
借入残高	51,580百万円	54,320百万円	29,200百万円	83,520百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%	83.2%	97.4%
平均残存年数	2.1年	2.3年	1.2年	2.3年
平均借入年数	4.4年	4.4年	3.8年	4.4年
平均借入金利	0.64%	0.65%	0.80%	0.71%
固定金利比率	85.8%	81.5%	62.0%	78.7%

※合併後LTVは、アルファベットセブン(60%分)売却後の状態を想定し算出

バンクフォーメーション (2020年8月31日時点)



返済時期の分散状況 (2020年8月31日時点)



格付の取得

信用格付会社	長期発行体格付
株式会社日本格付研究所(JCR)	A- (見通し: 安定的)

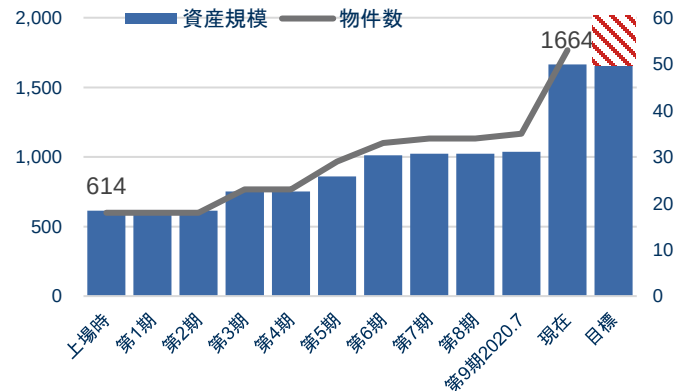
7. 今後の取り組み

7. 今後の取り組み (1) ポートフォリオ運営戦略

- 当面は、ディフェンシブなアセットタイプと考えられる、住宅と物流施設を中心として投資機会を探索
- コロナ禍による不動産売買、賃貸マーケットへの影響を見極めた上で、慎重に物件の選定を行う

中期目標への進捗

2020年までに資産規模2,000億円



1. 上場時の資産規模:
614億円
2. 3度の公募増資を伴う物件取得+5度の資産入替により2020年7月末現在の資産規模:
1,038億円
3. さくら総合リート投資法人との合併により資産規模:
1,664億円
4. 目標として掲げている「2020年までに2,000億円」は、パイプラインの準備はあるものの、コロナ禍による影響を精査した上で再考

各アセットタイプに対する短・中期的な見方

オフィス

中規模オフィスは、コロナ禍の影響は限定的であり、潜在的な需要は底堅く、収益は安定的に推移すると見込まれる

商業施設

コロナ禍にあつては、生活必需品を扱う商業テナントの業績は堅調であったが、人口減少、Eコマースの進展などから、商業施設間で淘汰が起きる可能性が高い

住宅施設

生活の基盤である“住”に対するニーズは底堅く、人口集積地域においては、収益の安定性が高いアセットタイプ

物流施設

東京圏かつテナント需要の厚い人口集積地に隣接したエリアは今後も安定した収益実現が見込まれる

ホテル

コロナ禍の影響が、当面の間残ると考えられ、適正なリスク/リターンを見極めることは困難

当面の具体的運用施策

オフィス

引き続き、東京圏を中心とし、人口集積度の高い**大都市圏に所在する中規模オフィス**への投資を慎重に検討

商業施設

郊外型・地方商業施設は、中期的には**入替の対象**とし、コロナ禍の影響を見極めた上で、商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた分析を行い、慎重に投資を検討

住宅施設

中長期的なマクロ経済環境に基づいた人口動態分析に鑑み、**賃料水準も含め競争力の高い物件**に投資

物流施設

今後もテナント代替性が高く、**東京圏(中でも「東京」駅から30キロ圏内)**に位置する物流施設を中心として投資を検討

ホテル

当面の間、原則として**取得を検討せず**、現有ホテルの収益性の維持に努める

7. 今後の取り組み (2)

将来の外部成長を見据えた取組み(パイプラインの状況)

優先交渉権保有物件及びスターアジアグループの運用中物件

➤ 優先交渉権保有物件は、安定稼働しており即時組入れ可能な物件から、開発中の物件まであり、今後の資産規模拡大に資するラインアップとなっています

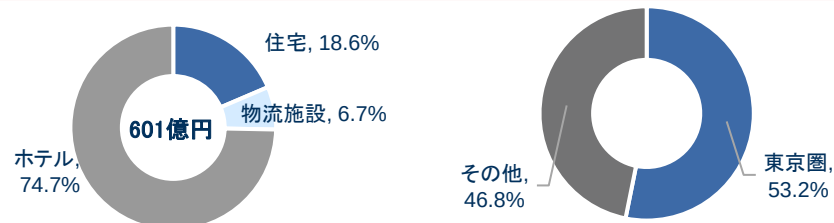
主な優先交渉権保有物件

優先交渉価格等の合計: 292億円(注1)

OHAビル	西池袋一丁目ビル	アーバンパークミッド池公園	アーバンパーク常盤台公園	HAKUSAN HOUSE	KAMIKITA HOUSE	URBAN CENTER博多	URBAN CENTER御堂筋
拡大東京圏 オフィス (注2)	東京圏 商業施設	東京圏 住宅	東京圏 住宅	東京圏 学生専用レジデンス	東京圏 学生専用レジデンス	東京圏 オフィス	その他 オフィス
							

上記以外のスターアジアグループ運用中物件(2020年7月31日現在)

鑑定評価額等の合計: 601億円



宮前平住宅プロジェクト

東京圏 住宅

- ・ スターアジア総合開発が開発に関する住宅プロジェクト
- ・ 新たに、同社と優先交渉契約締結

資産規模目標

合併後
資産規模

2020年
資産規模目標

中長期的に
一層の拡大を目指す

1,664 億円

2,000 億円

注1: 優先交渉価格等の合計は、本資料の日付現在、スターアジアリートが保有する優先交渉権対象物件のうち、優先交渉価格等が決定されている物件についてはその価格の合計額と、決定されていない物件については直近の鑑定評価額または調査価格の合計額とを合計した額を記載しています

注2: 「拡大東京圏」とは、オフィス・商業施設において東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除く。)、及び埼玉県の主要都市を対象としています

8. 分配金実績と予想の状況

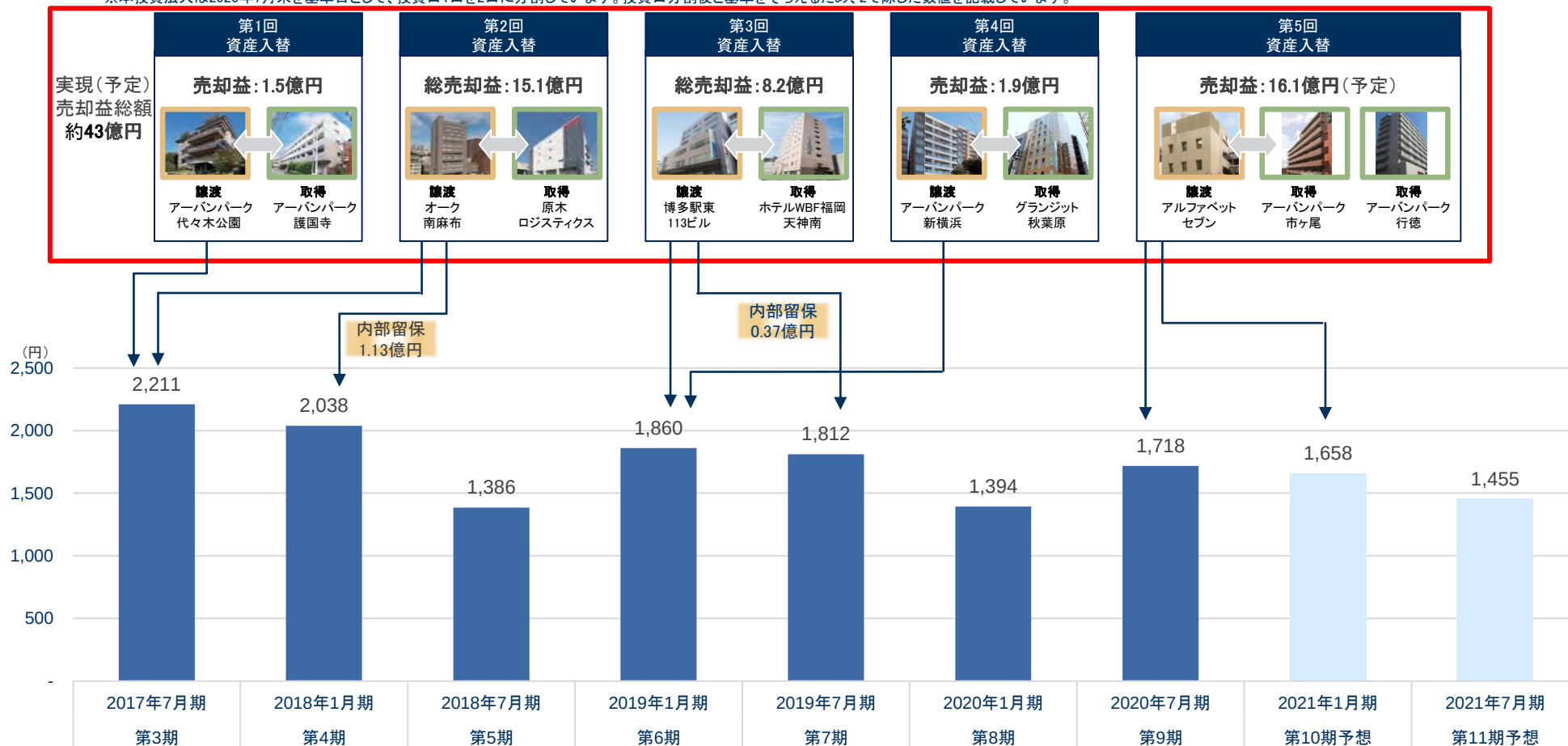
8. 分配金実績と予想の状況 (1)

分配金実績と1口当たりNAVの推移

	第3期※	第4期※	第5期※	第6期※	第7期※	第8期※	第9期実績※	第10期予想	第11期予想
当初予想分配金	2,170円	2,019円	1,375円	1,790円	1,750円	1,385円	1,655円	1,658円	1,455円
分配金実績	2,211円	2,038円	1,386円	1,860円	1,812円	1,394円	1,718円		
1口あたりNAV	55,942円	56,206円	56,482円	52,268円	57,180円	58,436円	57,521円		

これまでの内部留保(84円/口)及び合併に伴う負ののれん(23円/口)の活用

※本投資法人は2020年7月末を基準日として、投資口1口を2口に分割しています。投資口分割後と基準をそろえるため、2で除した数値を記載しています。



8. 分配金実績と予想の状況 (2)

第9期(2020年7月期)の予想／実績対比と増減要因

第9期(2020年7月期)当期純利益は、1,857百万円(期初予想比+3.7%) 1口当たり分配金は3,436円(期初予想比+3.8%)

(単位: 百万円)

	第9期 (2020/7期) 予想(※)	第9期 (2020/7期) 実績	対予想 比較		増減要因
賃貸事業収益	3,277	3,314	+37	1.1%	<賃貸事業収益> ・物流 : 船橋西浦ロジスティクス I のテナントの契約延長 ・ホテル : 変動賃料の減少、賃料一部免除 ・その他賃貸事業関連 : ホテル解約テナントからの違約金等 水道光熱費収入の減少 更新料収入の増加 原状回復収入の発生
オフィス賃料	1,160	1,163	+3	0.3%	
住宅賃料	514	512	△2	-0.6%	
物流賃料	846	887	+41	4.9%	
ホテル賃料	474	445	△28	-6.1%	
その他賃貸事業関連	281	306	+24	8.8%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	803	741	△62	-7.8%	
NOI	2,473	2,573	+99	4.0%	
減価償却費	436	432	△3	-0.9%	
賃貸事業損益	2,037	2,141	+103	5.1%	
メザニン関連収入	25	25	+0	0.9%	<賃貸事業費用> ・水道光熱費の減少 ・リーシング費用の減少 <販管費> ・合併関連費用の一部早期費用処理等により増加
匿名組合出資配当	5	7	+2	43.1%	
不動産等売却益	642	648	+6	1.0%	
販管費	645	690	+45	7.0%	
営業利益	2,064	2,131	+67	3.3%	
営業外収益	-	3	+3	-	
営業外費用	273	278	+4	1.6%	
経常利益	1,790	1,857	+66	3.7%	
法人税等	0	0	-	0.0%	
当期純利益	1,790	1,857	+66	3.7%	
1口当たり分配金 (円)	3,310円	3,436円	+ 126円	3.8%	
1口当たりFFO (円)	2,929円	3,033円	+ 104円	3.6%	
内部留保残高	141	140	△1	-0.8%	

(※) 第8期決算短信にて公表(2020年3月13日)

8. 分配金実績と予想の状況 (3)

SSR最終期(2020年7月期)の予想／実績対比と増減要因

最終期(2020年7月期)の当期純利益は、829百万円、1口当たり分配金は2,489円 (期初予想比+2.9%)

(単位:百万円)

	最終期 (2020/7期) 予想(※)	最終期 (2020/7期) 実績	対予想 比較		増減要因
賃貸事業収益	2,737	2,774	+37	1.4%	<賃貸事業収益> +37百万円 ・オフィス : ダウンタイム短縮 ・商業 : 一部賃料免除等 ・その他 : 解約違約金収入、更新料収入、原状回復収入等
オフィス賃料	898	915	+16	1.9%	
商業施設賃料	1,082	1,070	△11	-1.1%	
住宅賃料	336	335	△1	-0.4%	
その他施設賃料	105	105	-	0.0%	
その他賃貸事業関連	314	348	+33	10.8%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	970	990	+19	2.0%	<賃貸事業費用> +19百万円 ・決算期変更に伴う固都税の帰属期間の見直しによる増加 ・水道光熱費の減少
NOI	1,766	1,784	+18	1.0%	
減価償却費	310	310	△0	-0.1%	
賃貸事業損益	1,455	1,474	+18	1.3%	<販管費> △26百万円 ・一部費用の計上区分を営業外費用に変更
販管費	448	421	△26	-6.0%	
営業利益	1,007	1,052	+45	4.5%	<営業外費用> +24百万円 ・一部費用の計上区分を営業外費用から変更
営業外収益	-	2	+2	-	
営業外費用	201	225	+24	12.0%	
経常利益	806	829	+23	2.9%	
法人税等	1	0	△0	-2.6%	
当期純利益	805	829	+23	3.0%	
1口当たり分配金(円/口)	2,418円	2,489円	+ 71円	2.9%	
1口当たりFFO(円/口)	3,351円	3,421円	+ 70円	2.1%	

(※)2020年3月2日公表

8. 分配金実績と予想の状況 (4)

第10期(2021年1月期)及び第11期(2021年7月期)の業績予想

(単位:百万円)

	第10期 (2021/1期) 前回予想 (A)※	第10期 (2021/1期) 今回予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因	第11期 (2021/7期) 前回予想 (C)※	第11期 (2021/7期) 予想 (D)	主な増減要因
賃貸事業収益	5,640	5,618	①	△22	第10期の増減要因 (対前回予想) ＜賃貸事業収益①＞ 物流施設(船橋西浦ロジスティクス I) の賃貸借期間延長による増加 ホテル(WBFアートステイなんば)のテナン ト退去による減少 ＜賃貸事業費用②＞ 旧さくら総合リート物件の管理コスト・ 保険料削減等 ＜特別利益③＞ 合併に伴う負ののれん発生益	5,616	5,461	第11期の増減要因 (対前回予想) ＜賃貸事業収益＞ 主にオフィのテナント退去を反映 物流施設(船橋西浦ロジスティクス I) テナント退去による減少 ホテル(WBFアートステイなんば)からの 賃料収入ゼロ ホテルの変動賃料見込の引き下げ ＜賃貸事業費用＞ リーシングコストの増加 ＜内部留保の活用＞ これまでの内部留保:140百万円 負ののれんの一部:38百万円 上記を分配金として分配予定
賃貸事業費用 (除:減価償却費)	1,608	1,583	②	△25			1,630	
NOI	4,032	4,035		+3			3,831	
減価償却費	639	632		△6			646	
賃貸事業損益	3,392	3,402		+10			3,185	
不動産等売却益	969	970		+0			—	
メザニン関連収入	24	24		+0			24	
販管費	1,160	1,151		△8		2,876	515	
営業利益	3,226	3,245		+19			2,694	
営業外費用	449	468		+18			436	
経常利益	2,776	2,777		+1		2,437	2,258	
特別利益	0	8,893	③	+8,893		—	—	
税引前当期純利益	2,776	11,670		+8,894			2,258	
法人税等	1	0		+0		0	0	
当期純利益	2,775	11,670		+8,894		2,436	2,257	
1口当たり分配金 (円/口)	1,658	1,658		-		1,455	1,455	

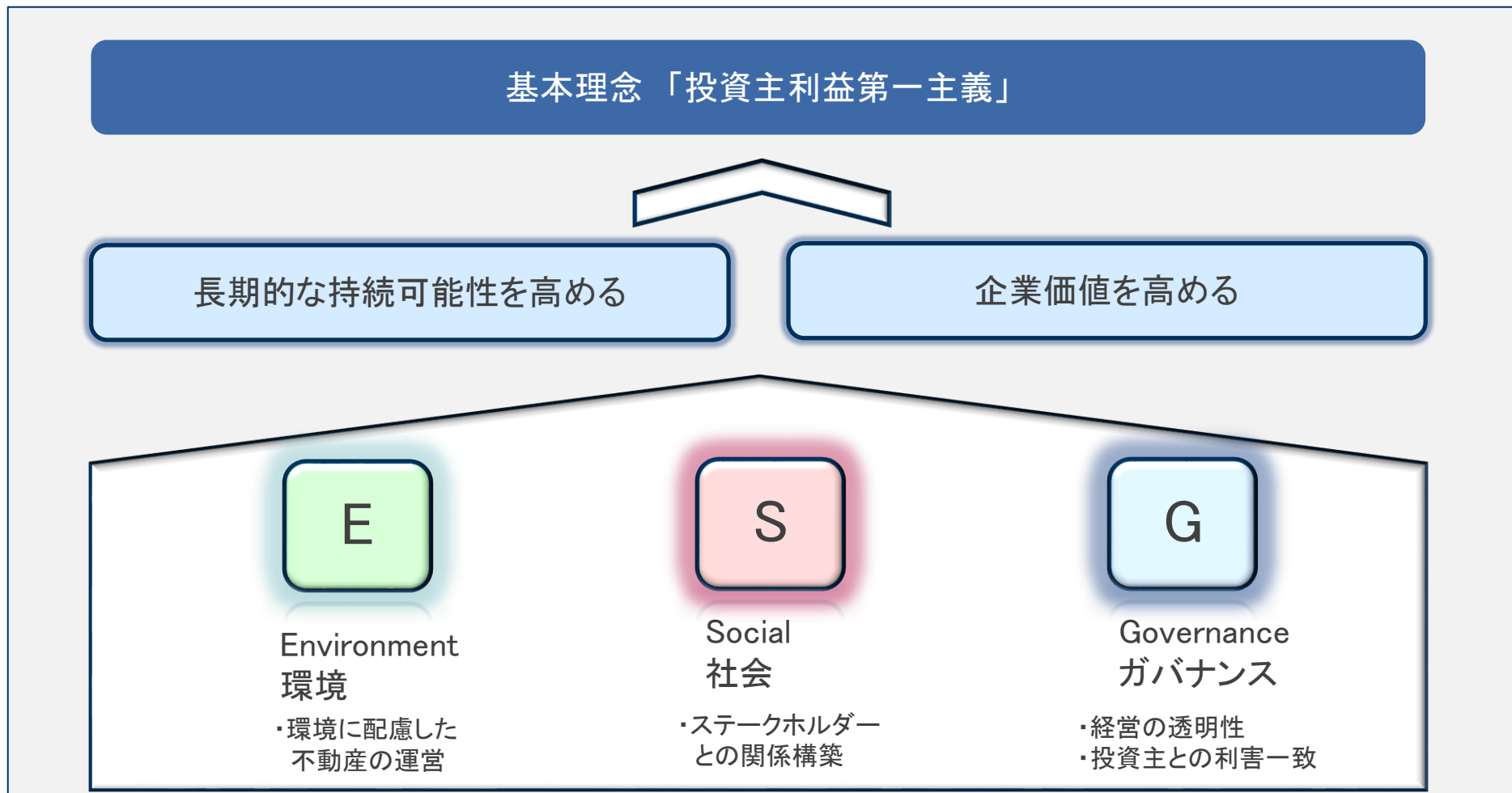
※2020年3月13日公表

※2020年3月2日公表

9. ESGへの取り組みについて

9. ESGへの取り組みについて（1）

- スターアジア不動産投資法人は、上場不動産投資法人として、社会の中で与えられた立場を認識し、サステナビリティへの取り組みとして、ESGに配慮した運営を行ってまいります
- 長期的な持続可能性を追求し企業価値を高め、総合的な競争力をつけてまいります
- このような取り組みが、「投資主利益第一主義」の基本理念に沿った運用であると考えています



4. ESGへの取り組みについて (2)

E

環境への取り組み

■環境認証の取得／4物件についてDBJ Green building認証を取得しています



物件名称	岩槻ロジスティクス
アセットタイプ	物流施設
所在地	埼玉県さいたま市
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	



物件名称	原木ロジスティクス
アセットタイプ	物流施設
所在地	千葉県市川市
優れた「環境・社会への配慮」がなされたビル	



物件名称	本町橋タワー
アセットタイプ	オフィス
所在地	大阪府大阪市
十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル	



物件名称	アーバンパーク代官山
アセットタイプ	住宅
所在地	東京都渋谷区
十分な「環境・社会への配慮」がなされたビル	

S

社会への取り組み

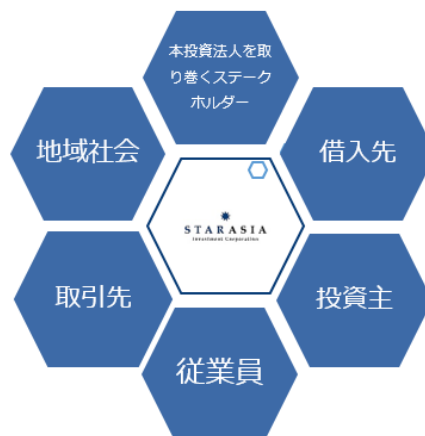
■あらゆるステークホルダーとの関係性を構築します

地域社会:

保有物件、テナントを通じて、地域社会に貢献することを目指します

取引先:

公正な取引に基づく、相互信頼を築きます



借入先:

相互信頼の関係性を築くよう、情報の共有に努めます

投資主:

「投資主利益第一主義」の理念に基づき、投資主利益の最大化を目指します

従業員:

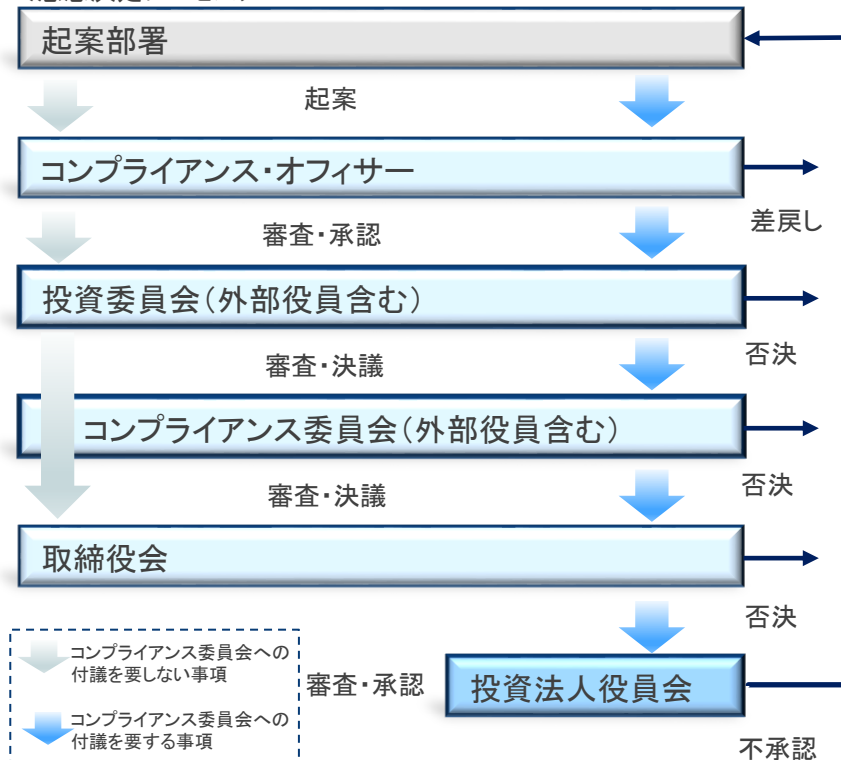
性別、国籍、民族、人種、世代などあらゆるものを受け入れ、個々の成長を支援します
女性役職員比率: 40.0%

4. ESGへの取り組みについて (3)

G ガバナンス

- 法令を遵守し、高い透明性を持った意思決定を実行します
- 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、業務を遂行します

<意思決定プロセス>



- スポンサーグループが投資口を14.6%保有することにより、スポンサーグループと投資主との利害を一致させています
- 資産運用会社のメンバーも投資口を保有しています

スポンサーグループ

合計: 4投資主で、244,265口を保有

スターアジア創業者 個人2名

合計: 440口を保有



セイムポート出資
保有口数:

244,265 口

保有比率:
14.6 %

本資産運用会社マネジメントチーム (2020年8月31日時点)

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



スターアジア投資顧問株式会社従業員

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

9. ESGへの取り組みについて（4）

G

ガバナンス

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

『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同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。

10. Appendix



増山 太郎
共同創業者兼
Managing Partner



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

スターアジアグループは、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

- ・ 2006年に構想、2007年に創業以来7,490億円以上の投資を行っています。(※1)
- ・ 総役職員数351名のうち、40名以上が投資・運用部門に所属し、東京及び米国ニュージャージー州に拠点を構えています(※1)
- ・ 私たちは、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、そうであり続けるために弛まぬ努力をします
- ・ 卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、日本国内、米国及び欧州の年金基金、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持されており、こうした洗練された投資家の皆様の資金を運用しています
- ・ 私たちは、頑なにその投資哲学を守り、スターアジア不動産投資法人の運用においても、投資主の皆様の期待に応え、期待を超え続けることを、最大の目的としています

スターアジアグループ

上場不動産投資法人 運用会社	私募ファンド運用会社	私募アセット マネジメント会社	非上場投資会社		私募ファンド	学生向け新世代のレジ デンス開発、運営会社	上場ホスピタリティ 開発、運営会社	
スターアジア 投資顧問株式会社	スターアジア・マネジメ ント・リミテッド ・ 米国証券取引委員会に Investment Advisorとして 登録 ・ 兄弟会社を通じて複数の 私募ファンドを運用	スターアジア・ アセットアドバイザーズ 株式会社 ・ 私募ファンド向けのア セットマネジメント業務、 仲介業務、不動産・不 動産信託受益権の仲介 業務、プロパティマネジ メント業務等を行う	スターアジア・キャピタルコープ・リミテッド		スターアジア・ジャパ ン・スペシャルシチュ エーションズ・エルピー ・ スターアジアグループの 旗艦ファンド ・ 投資余力を持ち積極的 に投資活動中	GSAスターアジア 株式会社 ・ 内外の学生向けレジデ ンス(PBSA)の先駆者 であるGSA Groupとの 50/50での合弁会社で、 新世代のPBSAの開発、 運営を行う ・ 一号案件のHAKUSAN HOUSEに加え、二号案 件のKAMIKITA HOUSE も竣工	価値開発株式会社 ・ 東証二部上場(8010)の ホテルの開発、運営会 社 ・ 2018年11月にスターア ジアグループがスポン サーとなり、発行済み株 式の75.53%を保有	
			ライオンパートナーズ 合同会社	スターアジア総合開発 株式会社 ・ スターアジアグループの 不動産開発会社 ・ 複数の物件を開発中				
スターアジア不動産 投資法人	スターアジア不動産投資法 人のスポンサーとして同投 資法人の内部成長及び外 部成長に資するノウハウを 提供 ・ コンストラクションマネジ メント部によるサポート ・ 不動産関連債権投資の 豊富な経験に基づくアド バイスの提供 ・ 必要に応じて追加人材 の提供	ウェアハウジングファンドの アセットマネジメントや、プ リッジファンドの組成をサ ポート	スターアジア不動産投資法 人の投資口97,000口、110 億円相当(17.9%)を保有 (※2) 同投資法人が保有してい る優先交渉権対象物件へ の匿名組合出資 ・ アーバンパークミツ池 公園 ・ アーバンパーク常盤台 公園 ・ OHAビル	さくら総合リート投資法人 の投資口41,933口 (約12.6%)を保有(※3)	スターアジア不動産投資法 人が保有している優先交 渉権対象物件を開発中 ・ URBAN CENTER 博多	スターアジア不動産投資法 人上場以来、900億円以上 (同投資法人の取得価格 ベース)の物件を本投資法 人に提供 ・ URBAN CENTER 御堂 筋 ・ 西池袋一丁目ビル	本投資法人が保有してい る優先交渉権対象物件を 運営中 ・ HAKUSAN HOUSE ・ KAMIKITA HOUSE	ホテルの開発、運営会社と して、スターアジア不動産 投資法人に物件売却情報 を提供することをスターア ジアグループとの包括的業 務提携契約で定める

業容を拡大しているスターアジアグループがスターアジア不動産投資法人の成長を強力にサポート

業容を拡大しているスターアジアグループがスターアジア不動産投資法人の成長を強力にサポート

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

1 リサーチ・フォーカス

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

2 市場の非効率性

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

3 潜在的価値の最大化と実現

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

4 専門性

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

5 リスク・コントロール

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

6 信頼性、透明性、迅速な行動

我々は、取引先様の事情により、短期間の決済が必要な場合、機密性が必要な場合、または他社が扱えないもしくは理解できない、複雑な仕組みによる不動産関連資産の売却を行う場合において、安心して任せていただけるという強みをもっています。具体的には、取引を検討する際、経済条件や厳格なデューディリジェンス項目等、充足すべき要件を真摯に予め取引先様にお伝えし、その上で、取引先様の具体的な目的とタイミングを達成するために根気強く、独創性を発揮して案件を実行します。さらには、フラットな組織と効率的な意思決定プロセスを有しており、資金を迅速にコミットすることが可能となっています。その哲学と案件実行スタイルは、我々の投資家様及び取引先様に評価されており、魅力的な投資案件が継続的に紹介されることに繋がり、投資家様へのより大きな投資リターンに資しています

第9期(2020年7月期)末の投資主の状況 <スターアジア>

属性別投資口数 合計 540,824口

区分	第8期末		第9期末			
			投資主名簿上		除: スポンサーグループ	
	口数	比率	口数	比率	口数	比率
個人	151,554	28.0%	166,124	30.7%	166,124	37.4%
金融機関	157,671	29.2%	142,985	26.4%	142,985	32.2%
国内法人	14,937	2.8%	15,901	2.9%	15,901	3.6%
外国人	205,576	38.0%	206,393	38.2%	109,393	24.6%
証券会社	11,086	2.0%	9,421	1.7%	9,421	2.1%
合計	540,824	100.0%	540,824	100.0%	443,824	100.0%

属性別投資主数 合計 18,187名

区分	第8期末		第9期末			
			投資主名簿上		除: スポンサーグループ	
	人数	比率	人数	比率	人数	比率
個人	16,160	97.0%	17,682	97.2%	17,682	97.3%
金融機関	39	0.2%	36	0.2%	36	0.2%
国内法人	261	1.6%	277	1.5%	277	1.5%
外国人	175	1.1%	172	0.9%	166	0.9%
証券会社	21	0.1%	20	0.1%	20	0.1%
合計	16,656	100.0%	18,187	100.0%	18,181	100.0%

主要投資主一覧 (上位10位)

	投資主名(注25)	投資口数(口)	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	43,640	8.1%
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	40,279	7.4%
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	30,116	5.6%
4	Star Asia Capital I LLC	24,195	4.5%
4	Star Asia Capital II LLC	24,195	4.5%
4	Star Asia Capital III LLC	24,195	4.5%
4	Star Asia Capital IV LLC	20,837	4.5%
8	GOLDMAN, SACHS & CO. REG	17,395	3.2%
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,058	2.8%
10	株式会社日本カストディ銀行(証券信託口)	10,422	2.7%
合 計		253,690	46.9%

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

合併後の想定投資主の状況

スターアジア主要投資主 投資口分割を勘案

	投資主名	投資口数 (口)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	87,280
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	80,558
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	60,232
4	Star Asia Capital I LLC	48,390
4	Star Asia Capital II LLC	48,390
4	Star Asia Capital III LLC	48,390
4	Star Asia Capital IV LLC	48,390
8	GOLDMAN, SACHS & CO. REG	34,790
9	野村信託銀行株式会社(投信口)	30,116
10	株式会社日本カストディ銀行(証券信託口)	20,844
合 計		507,380

旧さくら総合リート主要投資主 投資口割当(1:1.78)勘案

	投資主名(注25)	投資口数 (口)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	62,043
2	ライオンパートナーズ合同会社	41,933
3	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	21,217
4	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	28,752
5	モルガンスタンレーMUFG証券株式会社	22,894
6	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	18,277
7	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	17,572
8	日本管財株式会社	15,486
9	GALAXY JREIT PTY LIMITED	15,486
10	みずほ証券株式会社	15,065
合 計		241,454

合併後主要投資主 (想定)

	投資主名	投資口数 (口)	保有 比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	149,323	8.9%
2	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	118,324	7.1%
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	78,509	4.7%
4	Star Asia Capital I LLC	48,390	2.9%
4	Star Asia Capital II LLC	48,390	2.9%
4	Star Asia Capital III LLC	48,390	2.9%
4	Star Asia Capital IV LLC	48,390	2.9%
8	ライオンパートナーズ合同会社	41,933	2.5%
9	GOLDMAN SACHS&CO, REG	34,790	2.1%
10	野村信託銀行株式会社(投信口)	30,116	1.8%
合 計		646,555	38.6%

上場来の業績推移

(単位: 百万円)

	第4期 (2018/1期) 実績	第5期 (2018/7期) 実績	第6期 (2019/1期) 実績	第7期 (2019/7期) 実績	第8期 (2020/1期) 実績	第9期 (2020/7期) 予想※	第9期 (2020/7期) 実績	対予想 比較
賃貸事業収益	2,408	2,791	3,224	3,344	3,200	3,277	3,314	+37
オフィス賃料	795	862	1,104	1,134	1,145	1,160	1,163	+3
住宅賃料	410	500	458	438	439	514	512	△2
物流賃料	696	906	912	910	817	846	887	+41
ホテル賃料	282	287	447	500	477	474	445	△28
その他賃貸事業関連	223	235	302	349	320	281	306	+24
賃貸事業費用(除: 減価償却費)	536	607	678	798	769	803	741	△62
NOI	1,871	2,184	2,545	2,535	2,431	2,473	2,573	+99
減価償却費	305	355	409	415	420	436	432	△3
賃貸事業損益	1,566	1,828	2,135	2,119	2,011	2,037	2,141	+103
メザニン関連収入	14	18	22	20	21	25	25	+0
匿名組合出資配当	-	-	-	7	6	5	7	+2
不動産等売却益	771	-	598	422	-	642	648	+6
販管費	300	270	349	344	316	645	690	+45
営業利益	2,051	1,576	2,406	2,225	1,721	2,064	2,131	+67
営業外収益	0	0	0	0	1	-	3	+3
営業外費用	176	270	333	261	227	273	278	+4
経常利益	1,876	1,305	2,073	1,965	1,494	1,790	1,857	+66
当期純利益	1,802	1,305	2,049	1,964	1,493	1,790	1,857	+66
1口当たり分配金	4,077円	2,773円	3,720円	3,625円	2,788円	3,310円	3,436円	+ 126円
1口当たりFFO	3,224円	3,529円	3,440円	3,620円	3,539円	2,929円	3,033円	+ 104円
内部留保残高	113	113	151	155	141	141	140	△1

※2020/3/13
第8期決算短信にて公表

第9期(2020年7月期)貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)		前期 (2020年1月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部			負債の部		
流動資産			流動負債		
現金及び預金	1,622,851	2,303,632	営業未払金	338,896	337,786
信託現金及び信託預金	3,848,378	3,915,644	1年内返済予定の長期借入金	11,300,000	14,040,000
営業未収入金	45,608	49,312	未払金	269,588	417,355
前払費用	112,436	119,529	未払費用	11,903	12,748
その他	8,689	10,389	未払法人税等	605	605
流動資産合計	5,637,964	6,398,507	未払消費税等	35,586	48,276
固定資産			前受金	531,192	698,166
有形固定資産			その他	14,299	17,332
信託建物	33,247,569	34,100,500	流動負債合計	12,502,070	15,572,270
減価償却累計額	△2,521,046	△2,933,446	固定負債		
信託建物(純額)	30,726,523	31,167,053	長期借入金	40,280,000	40,280,000
信託構築物	15,784	18,395	預り敷金及び保証金	6,718	6,595
減価償却累計額	△2,431	△2,990	信託預り敷金及び保証金	2,459,766	2,429,860
信託構築物(純額)	13,352	15,405	その他	101,271	132,189
信託機械及び装置	46,680	55,823	固定負債合計	42,847,755	42,848,645
減価償却累計額	△9,570	△12,054	負債合計	55,349,826	58,420,916
信託機械及び装置(純額)	37,110	43,768	純資産の部		
信託工具、器具及び備品	36,546	46,277	投資主資本		
減価償却累計額	△11,336	△13,817	出資総額	52,745,966	52,745,966
信託工具、器具及び備品(純額)	25,210	32,460	剰余金		
信託土地	68,602,052	70,619,311	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,649,263	1,998,562
有形固定資産合計	99,404,248	101,877,998	剰余金合計	1,649,263	1,998,562
無形固定資産			投資主資本合計	54,395,229	54,744,528
信託借地権	3,459,138	3,459,138	評価・換算差額等		
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138	繰延ヘッジ損益	△95,806	△129,943
投資その他の資産			評価・換算差額等合計	△95,806	△129,943
投資有価証券	711,912	853,350	純資産合計	54,299,423	54,614,584
長期貸付金	300,000	300,000	負債純資産合計	109,649,249	113,035,501
長期前払費用	121,497	135,723			
差入敷金及び保証金	10,862	10,782			
その他	3,625	-			
投資その他の資産合計	1,147,898	1,299,856			
固定資産合計	104,011,285	106,636,993			
資産合計	109,649,249	113,035,501			

第9期 損益計算書(2020年2月1日～2020年7月31日)

(単位:千円)

	前期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)	当期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	2,988,424	3,122,781
その他賃貸事業収入	212,244	192,129
不動産等売却益	-	648,585
その他の収入	27,160	32,582
営業収益合計	3,227,829	3,996,079
営業費用		
賃貸事業費用	1,189,614	1,173,882
資産運用報酬	226,759	252,533
資産保管及び一般事務委託手数料	23,757	28,053
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	-	303,222
その他営業費用	63,888	104,149
営業費用合計	1,506,419	1,864,242
営業利益	1,721,410	2,131,837
営業外収益		
受取利息	27	25
未払分配金戻入	997	1,131
還付加算金	1	1
固定資産受贈益	-	2,816
営業外収益合計	1,026	3,975
営業外費用		
支払利息	165,266	172,539
融資関連費用	62,670	105,551
営業外費用合計	227,937	278,091
経常利益	1,494,499	1,857,721
税引前当期純利益	1,494,499	1,857,721
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,493,894	1,857,116
前期繰越利益	155,368	141,446
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,649,263	1,998,562

SSR最終期（2020年7月期）貸借対照表

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	518,328	1,552,012
信託現金及び信託預金	4,356,576	3,631,229
営業未収入金	66,422	60,059
前払費用	92,744	72,472
預け金	16,350	6,209
その他	394	3
流動資産合計	5,050,817	5,321,988
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	15,132,852	15,290,621
減価償却累計額	△1,464,891	-1,748,467
信託建物(純額)	13,667,960	13,542,153
信託構築物	450,855	450,855
減価償却累計額	△118,659	-138,412
信託構築物(純額)	332,195	312,442
信託機械及び装置	40,961	47,583
減価償却累計額	△6,740	-9,269
信託機械及び装置(純額)	34,220	38,314
信託工具、器具及び備品	50,336	51,406
減価償却累計額	△13,509	-18,042
信託工具、器具及び備品(純額)	36,826	33,363
信託土地	42,953,181	42,953,181
有形固定資産合計	57,024,385	
無形固定資産		
信託借地権	670,865	670,865
その他	9,611	6,359
無形固定資産合計	680,477	677,224
投資その他の資産		
繰延税金資産	17	17
長期前払費用	85,252	54,491
長期預け金	261,037	269,444
その他	10,000	10,000
投資その他の資産合計	356,307	333,954
固定資産合計	58,061,170	57,890,633
資産合計	63,111,987	63,212,621

	前期 (2019年12月31日)	当期 (2020年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	250,346	291,109
短期借入金	4,900,000	4,900,000
1年内返済予定の長期借入金	6,000,000	6,000,000
未払金	155,659	162,482
未払法人税等	971	967
未払消費税等	44,176	54,533
前受金	361,908	374,718
その他	57,288	44,048
流動負債合計	11,770,351	11,827,860
固定負債		
長期借入金	18,300,000	18,300,000
信託預り敷金及び保証金	3,082,276	3,001,013
固定負債合計	21,382,276	21,301,013
負債合計	33,152,627	33,128,874
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	29,254,680	29,254,680
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	704,679	829,067
剰余金合計	704,679	829,067
投資主資本合計	29,959,359	30,083,747
純資産合計	29,959,359	30,083,747
負債純資産合計	63,111,987	63,212,621

SSR最終期 損益計算書(2020年1月1日～2020年7月31日)

(単位:千円)

	当期 (自 2019年 7月 1日 至 2019年12月31日)	当期 (自 2020年 1月 1日 至 2020年 7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	2,054,703	2,426,601
その他賃貸事業収入	337,004	348,072
営業収益合計	2,391,708	2,774,674
営業費用		
賃貸事業費用	1,088,711	1,300,497
資産運用報酬	174,610	164,786
資産保管手数料	3,159	3,678
一般事務委託手数料	21,181	26,242
役員報酬	4,040	3,570
控除対象外消費税	8,173	10,278
合併関連費用		162,174
その他営業費用	45,243	50,772
営業費用合計	1,345,120	1,722,001
営業利益	1,046,588	1,052,672
営業外収益		
受取利息	23	23
未払分配金戻入		2,582
その他	13	0
営業外収益合計	37	2,606
営業外費用		
支払利息	121,295	136,707
融資関連費用	52,870	88,578
営業外費用合計	174,166	225,286
経常利益	872,459	829,992
特別損失		
投資主総会及び合併等関連費用	166,961	0
特別損失合計	166,961	0
税引前当期純利益	705,498	829,992
法人税、住民税及び事業税	974	973
法人税等調整額	1	0
法人税等合計	975	974
当期純利益	704,522	829,018
前期繰越利益	156	49
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	704,679	829,067

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2020年8月1日時点)

	物件名	所在地	取得 価格 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)		物件名	所在地	取得 価格 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,070	1.8	4.7	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,480	1.2	4.4
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,960	3.6	5.1		アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,310	3.8	4.8
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,510	1.1	6.4		アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,650	0.9	5.4
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,260	1.2	5.9		アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	0.9	4.7
	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,840	3.8	5.0		アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	0.7	5.0
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	2,630	1.4	5.2		アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,620	0.9	5.7
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,550	0.9	4.7		アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.7	4.7
	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,690	1.5	4.0		アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	1,850	1.1	4.8
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,530	4.5	5.8		アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,500	0.9	4.7
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,160	0.6	4.0		白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,470	1.5	5.7
	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,200	6.7	3.8		アーバンパーク屋レジデンス関目	大阪府大阪市	2,150	2,150	1.3	5.3
	NKビル	東京都千代田区	5,350	5,350	3.2	3.9		アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	993	0.6	5.4
	司町ビル	東京都千代田区	4,590	4,590	2.8	3.9		アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,740	1.0	3.8
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.4	4.1	住宅小計		25,806	28,643	15.5		
	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,780	1.7	3.8	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,310	4.1	4.8
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.4	4.0		横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,170	2.1	5.7
	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,300	1.4	4.8		船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,650	4.7	5.3
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,510	0.9	4.0		原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,870	2.8	4.3
	オフィス小計		68,059	73,320	40.9			所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,350	0.8	5.7
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,450	5,450	3.2	7.1		船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	3,020	1.8	5.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,550	3.9	5.5		船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	850	0.5	2.0
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,320	2.0	7.4		松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,860	1.7	5.5
	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	3,450	3,450	2.1	5.3		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1,710	1.0	6.5
	商業施設小計		18,720	18,720	11.2			船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	702	0.4	6.8
						物流施設小計		33,365	35,492	20.0			
ホテル							ホテル	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,270	1.2	5.5
								スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,430	1.1	4.3
								ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,660	2.3	4.3
								ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,220	2.0	4.5
								ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	1,940	1.2	4.4
								グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,450	1.5	3.9
								ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,130	1.9	3.9
								ホテルWBFアーツステイなんば	大阪府大阪市	2,000	1,520	1.2	3.8
								ホテル小計		20,544	19,620	12.3	
合 計		取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)									
		166,494	175,795	4.9									

注: 本資産入替後の数値を記載しています。なお、本資料の日付現在のSAR保有物件の鑑定評価額については2020年7月末時点の鑑定評価額を、本資料の日付現在のSSR保有物件の取得価格及び鑑定評価額については、想定受入価格をそれぞれ記載しています(以降のページについて同じです)

その他の運用資産(2020年8月1日時点)

<メザニンローン債権投資>

番号	タイプ	銘柄名(資産概要)	帳簿価格 (百万円)	裏付資産等		利率(※)
				資産名称	所在地	
MEZ-01	劣後社債	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1	400	リリーフプレミアム羽田	東京都大田区	基準金利+5.0%
MEZ-03	劣後受益権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3	124	The Royal Garden Residence 白金台	東京都港区	基準金利+5.0%
MEZ-04	劣後貸付債権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4	300	DS海岸ビル (旧)プレミアム海岸ビル(注26)	東京都港区	基準金利+5.0%
MEZ-05	劣後受益権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5	150	サンメゾン大濠公園北	福岡県福岡市	基準金利+5.0%
合 計			974			

※:基準金利は、全銀協3ヶ月TIBOR

<匿名組合出資持分>

番号	投資有価証券	帳簿価額 (百万円)	裏付資産	
			物件名称	所在地
TKI-01	合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	106	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市
			アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市
TKI-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	72	OHAビル	東京都立川市
合 計		178		

その他運用資産

匿名組合出資とメザニンローン債権の状況

- これまでに匿名組合出資2件、メザニンローン債権への投資を5件(内1件は償還済み)実行済み
- 優先交渉権の取得、1口当たり分配金への寄与など、投資主利益の最大化に資する施策として今後も継続検討の予定

匿名組合出資

合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分		
出資額	100百万円	
物件名	アーバンパーク三ツ池公園	
所在地	神奈川県横浜市	
物件名	アーバンパーク常盤台公園	
所在地	神奈川県横浜市	

合同会社SAPR7 匿名組合出資持分		
出資額	100百万円	
物件名	OHAビル	
所在地	東京都立川市	

メザニンローン債権投資

スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ1	
タイプ	劣後社債
取得価格	400百万円
資産名称	リリーフプレミアム 羽田
所在地	東京都大田区
利率	基準金利+5.0%

スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ3	
タイプ	劣後受益権
取得価格	126百万円
資産名称	The Royal Garden Residence白金台
所在地	東京都港区
利率	基準金利+5.0%

スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ4	
タイプ	劣後貸付債権
取得価格	300百万円
資産名称	DS海岸ビル (旧:プレミア海岸ビル)
所在地	東京都港区
利率	基準金利+5.0%

スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ5	
タイプ	劣後受益権
取得価格	150百万円
資産名称	サンメゾン 大濠公園北
所在地	福岡県福岡市
利率	基準金利+5.19%

スターアジア不動産投資法人

2020年7月期における1口当たり分配金への寄与

51.7円／口

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	渋谷MKビル	アサヒビルディング	博多駅イーストプレイス
						
取得価格（受入価格）	2,973百万円	6,065百万円	1,763百万円	2,042百万円	6,320百万円	2,286百万円
鑑定評価額	3,070百万円	6,960百万円	2,510百万円	3,260百万円	7,840百万円	2,630百万円
構造・階数	SRC B1/7F	S/SRC B1/21F	SRC B1/9F	S 6F	S・SRC B2/12F	SRC 9F
所在地	東京都港区	大阪府大阪市	東京都渋谷区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市	福岡県福岡市
敷地面積	766.11㎡ (借地権)	1,274.37㎡	589.94㎡ (地上権)	620.42㎡(うち2.62㎡は隣地 地権者からの借地)	1,096.86㎡	1,129.86㎡
延床面積	4,137.21㎡	15,407.83㎡	5,117.80㎡	1,982.86㎡	12,353.83㎡	6,243.13㎡
建築時期	1993年6月15日	2010年2月8日	1987年5月28日	1993年7月31日	1994年11月25日	1986年2月24日
特徴	●各国の大使館等が集積する高級住宅地として知られる南麻布エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●アパレル、マスメディア、IT関連企業等に対して訴求性が高い	●大阪の代表的なオフィスエリアの一つである淀屋橋・本町エリアに立地 ●大阪商工会議所、マイドームおおさか及びシティプラザ大阪等の施設に近接し、相応にオフィス集積度が高いエリア ●上層階の住宅部分は大阪城を眼下に見下ろす等、眺望が良好	●オフィス集積度の高い西新宿エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●新宿副都心及び近隣大規模ビルに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能	●日本を代表する商業エリアである渋谷エリアに立地し、アパレル、IT関連企業等に対して訴求性が高い ●渋谷駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される	●商業集積度及びオフィス集積度の高い横浜駅西口エリアに立地 ●小規模のフロア分割が可能であり、各業種の支社需要に柔軟に対応 ●横浜駅前の再開発事業の完成及び「エキサイトよこはま22」プロジェクトにより、今後更なる発展が期待される。	●駅前再開発事業等の完成により、オフィス集積度が高まった「博多」駅東エリアに立地 ●「天神ビッグバンプロジェクト」の始動や福岡市営地下鉄各線の延伸等により、福岡（博多）エリアは、より一層の活性化が期待される

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル	アミューズメントメディア学院新館	成信ビル	NKビル
						
取得価格（受入価格）	1,450百万円	2,580百万円	7,440百万円	1,020百万円	11,200百万円	5,350百万円
鑑定評価額	1,550百万円	2,690百万円	7,530百万円	1,160百万円	11,200百万円	5,350百万円
構造・階数	SRC 11F	SRC S 8F/B1F	SRC 14F	RC7F	SRC 10F/1B	SRC 10F/1B
所在地	東京都中央区	東京都渋谷区	兵庫県神戸市	東京都渋谷区	東京都新宿区	東京都千代田区
敷地面積	319.04㎡ (持分割合を乗じた数値)	433.21㎡	8,488.11㎡	203.43㎡	886.93㎡	590.72㎡
延床面積	2,383.76㎡ (持分割合を乗じた数値)	1,892.18㎡	25,740.46㎡	913.71㎡	7,624.66㎡	4,994.70㎡
建築時期	1992年7月13日	1994年11月2日	1992年1月6日	1999年1月25日	1989年3月31日	1991年10月28日
特徴	●都心部の主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、かつ多くの鉄道路線を利用できる日本橋浜町エリアに立地 ●同エリアは多くの大手企業も本社を構える集積性の高いオフィスエリアであり、さまざまな業種・規模の企業に対して訴求性が高い ●オフィスのみならず、住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展を期待 ●長期にわたり入居している専門学校への一棟貸しであり、安定的な収入が見込める ●外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア。企業に対する訴求性が高い ●住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される ●「阪神間」の中心に所在し、最寄駅である「摂津本山」駅から「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、オフィス・商業集積地へのアクセスが良好 ●敷地内に180台、加えて敷地外にも112台の駐車場を確保しており、来店型誘致店舗や広域営業テナントに対する訴求力が高い ●アミューズメントメディア学院本館のテナントと同一であり、安定的な収入が見込める ●外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア。企業に対する訴求性が高い ●住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される ●地下鉄3路線が利用可能な「新宿三丁目駅」至近であり通勤アクセスに優れるエリアに立地 ●繁華性の高い新宿通りに接面し、視認性良好。中規模オフィスビルと店舗が建ち並ぶ商業地域に位置する。 ●貸室基準階面積約180坪と賃貸において競争力を有する ●「岩本町」駅より徒歩約1分と最寄り駅至近、「神田駅」・「秋葉原駅」等のビジネス地区徒歩圏に位置し交通利便性を有する ●靖国通りに面し、視認性良好。中規模のオフィスビルの他、店舗・飲食店が建ち並ぶ商業地域に位置する ●基準階面積約110坪と賃貸において競争力を有する					

組入れ不動産ポートフォリオ

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	司町ビル	高田馬場アクセス	麻布アメレックスビル	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ポータル秋葉原
						
取得価格（受入価格）	4,590百万円	3,990百万円	2,780百万円	2,400百万円	2,300百万円	1,510百万円
鑑定評価額	4,590百万円	3,990百万円	2,780百万円	2,400百万円	2,300百万円	1,510百万円
構造・階数	SRC 8F/1B	S RC 14F/1B	SRC 8F/1B	SRC S 11F/1B	S RC 1F/1B	SRC S 8F
所在地	東京都千代田区	東京都新宿区	東京都港区	東京都千代田区	神奈川県横浜市	東京都千代田区
敷地面積	709.52㎡	930.70㎡	601.71㎡	478.27㎡ (持分割合を乗じた数値)	700.59㎡	184.76㎡
延床面積	4,629.27㎡	5,757.14㎡	2,909.80㎡	3,205.95㎡ (持分割合を乗じた数値)	5,356.99㎡	1,010.67㎡
建築時期	1988年1月20日	1994年1月14日	1988年6月30日	1991年9月17日	1992年3月17日	2002年5月31日
特徴	●「淡路町」駅・「小川町」駅から徒歩約3分と最寄駅至近、「神田」駅等のビジネス地区徒歩圏に位置し交通利便性を有する ●中小規模のオフィス・店舗が建ち並ぶ商業地域に位置する ●基準階面積約140坪と賃貸において競争力を有する	●至近の「西早稲田駅」の他高田馬場駅が徒歩圏利用可能な交通利便性を有する ●明治通りに面し視認性良好。オフィス・共同住宅・専門学校が混在する商業地域に位置する ●各フロア面積約60～140坪と賃貸において競争力を有する	●「神谷町」「六本木一丁目」「麻布十番」徒歩10分以内の商業地区に位置し交通利便性を有する ●外苑東通りに面し、視認性良好 ●近隣に「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」が予定されており、利便性向上が見込まれる ●各フロア面積約70～90坪と賃貸において競争力を有する	●4路線利用可能な「市ヶ谷駅」徒歩圏に位置し交通利便性を有する ●靖国神社の向かいに位置し、靖国通りに面するため視認性良好。オフィスの他学校・店舗が混在する地域に位置する。 ●基準階面積約90坪と賃貸において競争力を有する	●オフィス集積地である新横浜ビジネス地区に位置し、新横浜駅徒歩圏と交通利便性を有する ●中高層オフィスビルや店舗、ホテル等が密集する商業地域に位置する ●基準階面積約120坪と賃貸において競争力を有する	●「馬喰町」駅「浅草橋」駅「秋葉原」駅徒歩圏と交通利便性を有する ●2019年全フロアリノベーション工事を実施。(外壁・屋上防水・空調設備等) ●基準階面積約30～40坪と小規模なオフィスビルであり、スタートアップ企業等に適する

組入れ不動産ポートフォリオ

アセットタイプ	商業	商業	商業	商業	住宅	住宅
物件名	ラパーク岸和田	シュロアモール筑紫野	西友水口店	シュロアモール長嶺	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山
						
取得価格（受入価格）	5,450百万円	6,550百万円	3,320百万円	3,450百万円	2,045百万円	6,315百万円
鑑定評価額	5,450百万円	6,550百万円	3,320百万円	3,450百万円	2,480百万円	8,310百万円
構造・階数	RC S 3F	S 2F	S 4F	S 1F 2F	SRC スレート葺 B1/12F	①RC B1/3F ②RC B1/9F
所在地	大阪府岸和田市	福岡県筑紫野市	滋賀県甲賀市	熊本県熊本市	東京都港区	東京都渋谷区
敷地面積	39,799.74㎡	96,101.96㎡(他駐車場利用 目的の借地25,321.5㎡有 り。)	19,917.56㎡ (うち16,444.53㎡は借地)	28,546.00㎡	417.67㎡	2,469.06㎡
延床面積	65,663.02㎡	31,086.23㎡	31,829.71㎡	13,130.23㎡	2,564.94㎡	8,261.29㎡
建築時期	1994年8月30日	2007年6月22日他	1999年5月31日	2007年8月23日	1999年11月29日	①1982年11月15日 ②2006年5月30日
特徴	●南海電鉄本線「春木」駅から徒歩約3分と交通利便性に優れる ●約80店舗の専門店(生活必需品の販売店舗、飲食店舗、娯楽施設、スポーツクラブ等)から構成され、幅広い年齢層の需要を確保できる駅至近の大規模商業施設	●福岡中心部へのアクセスの良いベッドタウン「筑紫野市」に位置し、後背地には中高層・低層の住宅が建ち並ぶ ●家電量販店、ホームセンターや家具店等の大型店舗飲食店舗で構成される大型商業施設 ●国道3号に面し、敷地内には十分な台数の駐車場が確保されており周辺部からのアクセスが良好	●最寄り駅徒歩圏であり、幹線道路沿いに大型商業施設、公共施設等が建ち並ぶ商業地域に位置する ●食料品等生活必需品を中心としたテナントで構成されるネイバーフッド型商業施設 ●繁華性が高く交通アクセスに優れるため周辺部からの集客も可能	●熊本市内の店舗、マンション、工場、医療施設等が混在する地域に位置する。交通量の多い市道に面し、駐車場も確保されているため周辺部からの集客も期待出来る ●食品スーパー、服飾店、スポーツクラブ、医療施設等から構成されるネイバーフッド型商業施設	●洗練されたイメージであるとともに、庶民的風情も漂う麻布十番エリアに立地 ●重厚なタイル張りのファサード(建物正面の外観をいいます)に加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接	●流行の最先端を発信する代官山エリアに立地 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである渋谷・恵比寿エリアに近接

アセットタイプ	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅
物件名	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	アーバンパーク緑地公園	アーバンパーク高円寺	アーバンパーク市ヶ尾
						
取得価格（受入価格）	1,490百万円	1,460百万円	1,186百万円	1,550百万円	1,167百万円	1,810百万円
鑑定評価額	1,650百万円	1,510百万円	1,190百万円	1,620百万円	1,180百万円	1,850百万円
構造・階数	RC 14F	RC B1F/5F	SRC B1F/8F	RC 8F	RC 4F	RC SF/1B
所在地	大阪府大阪市	東京都豊島区	千葉県柏市	大阪府吹田市	東京都杉並区	神奈川県横浜市
敷地面積	670.39㎡	942.66㎡（うち50.85㎡を道路として豊島区に無償提供）	1,597.85㎡	2,804.56㎡	988.26㎡	1,758.84㎡
延床面積	2,776.87㎡	2,451.72㎡	4,243.71㎡	5,854.64㎡	1,524.34㎡	5,243.85㎡
建築時期	2013年1月9日	1990年2月28日	1997年8月28日	1989年3月10日	1987年10月13日	1998年7月10日
特徴	●大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実	●多数の大学及び短期大学が集積している地域特性並びに豊島区の相対的な単身世帯の割合の高さにより、シングルタイプレジデンスに対するテナント需要層が厚い	●都心への交通アクセスが良好であり、千葉県を代表するベッドタウンである柏エリアに立地 ●「柏」駅前の再開発事業等の完成により、今後中長期的にみて更なる発展が期待される	●交通アクセスが良好であり、かつ「服部緑地公園」をはじめとした緑豊かな住環境を有する緑地エリアに立地 ●教育水準の高い北摂エリアに立地していることから、主にファミリー世帯を中心に人気の高い住宅エリア ●一部住戸においてリニューアルが施されているほか、各種住宅設備も一定のグレードを有しており、主にファミリー世帯を中心に訴求性が高い	●都内の主要エリアへのアクセスが良好である高円寺エリアに立地 ●多くの商店街、割安なスーパーマーケット、飲食店、居酒屋等が集積していることにより、生活利便性が高く、主に若年層の社会人及び学生等の単身世帯に訴求性が高い ●カフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信しており、住宅エリアとして人気が高い	●「市が尾」駅周辺は、閑静な住宅街が多く、東京都心部及び横浜市中心部への交通利便性に優れることから、とりわけファミリー層の需要が底堅い ●ファミリー層をターゲットとする2LDKから3LDK（専有面積：62.36㎡～79.76㎡）の62戸で構成

アセットタイプ	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	物流
物件名	アーバンパーク行徳	白井ロジュマン	アーバンパーク関目	アーバンパーク今里	アーバンパーク代々木	岩槻ロジスティクス
						
取得価格（受入価格）	1,430百万円	2,470百万円	2,150百万円	993百万円	1,740百万円	6,942百万円
鑑定評価額	1,500百万円	2,470百万円	2,150百万円	993百万円	1,740百万円	7,310百万円
構造・階数	SRC 10F	RC 13F	SRC 15F	RC 10F	RC 8F	S 亜鉛メッキ鋼板葺5F
所在地	千葉県市川市	千葉県白井市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都渋谷区	埼玉県さいたま市
敷地面積	1,122.57㎡	11,485.06㎡ (持分割合を乗じた数値)	2,346.39㎡	1,803.70㎡	464.09㎡	15,623.14㎡
延床面積	3,301.89㎡	22,448.08㎡ (持分割合を乗じた数値)	8,190.11㎡	4,862.83㎡	1,418.03㎡	29,729.72㎡
建築時期	1995年3月1日	1995年5月9日	1989年8月18日	1991年12月20日	2017年9月4日	2014年10月29日
特徴	●最寄り駅である「南行徳」駅からは大手町、日本橋まで20分圏内で、ファミリー層を中心にDINKS層からシングル層まで幅広い層の住宅需要が見込まれる ●間取りは、40戸すべてが3DK(専有面積58.43㎡)	●スーパーマーケット、ホームセンター等至近の生活利便施設等が集積する地域に位置する ●分譲仕様で建築されたため設備水準が高く、共用部等充実 ●ファミリー向け住戸(専有面積約70～90㎡)で構成	●「関目高殿」駅より徒歩約6分、「関目」駅・「関目成育」駅より徒歩約7分の距離に位置し、交通アクセス良好 ●国道163号沿いを中心にスーパー等の商業施設が集積し、生活利便性良好 ●セキュリティ、設備等が充実しており、単身者・ファミリー層からの賃借ニーズが見込まれる。	●近鉄大阪線「今里」駅徒歩約5分・千日前線「小路駅」徒歩7分の距離にあり、交通アクセス良好 ●最寄り駅周辺にはスーパー等が立地し、生活利便性良好 ●ファミリー向け住戸(専有面積60㎡～70㎡中心)で構成	●「代々木」駅徒歩5分と接近性に優れ、交通利便性が高い ●代々木公園・明治神宮北側の商業・住居混在地域に所在 ●単身者・少人数世帯向け28戸で構成 ●2017年建築	●都心エリア及び北関東・東北エリアいずれにもアクセス可能な岩槻エリアに立地 ●接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●さいたま市の「物流施設誘導地区」に存しており、行政の厚いバックアップ

アセットタイプ	物流	物流	物流	物流	物流	物流
物件名	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクスⅠ	船橋西浦ロジスティクスⅡ
						
取得価格（受入価格）	3,560百万円	7,875百万円	4,700百万円	1,300百万円	3,000百万円	821百万円
鑑定評価額	4,170百万円	8,650百万円	4,870百万円	1,350百万円	3,020百万円	850百万円
構造・階数	RC 8F	1号棟:S 亜鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟:RC	RC・S 5F	S 2F	R 2F	R 4F
所在地	神奈川県横浜市	千葉県船橋市	千葉県市川市	埼玉県所沢市	千葉県船橋市	千葉県船橋市
敷地面積	10,565.95㎡	19,858.00㎡	6,240.96㎡	8,645.63㎡	7,142.00㎡	3,964.00㎡
延床面積	18,387.89㎡ (休憩所等256.15㎡含む)	38,871.45㎡ (1号棟2号棟合計)	12,471.50㎡	5,994.75㎡	14,018.82㎡	6,316.32㎡
建築時期	1994年10月1日	1号棟:1992年9月25日 2号棟:1997年8月5日	2015年8月14日	1999年4月30日	1985年10月11日	倉庫:1991年3月20日 工場:1972年5月15日 事務所:1986年5月13日
特徴	●多くの物流施設が集積している横浜湾岸エリアに立地 ●接車パース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●都心部へのアクセスに加え、首都高速中央環状品川線の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能	●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地 ●接車パース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●都心部へのアクセスに加え、東京外かく環状道路の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能	●東関東自動車道「湾岸市川」IC至近に位置するマルチテナントタイプの物流施設 ●都心部へのアクセスが容易、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、Eコマース需要に対応できる ●JR京葉線「二俣新町」駅徒歩約5分。従業員確保も容易な立地 ●乗用EV1台、荷物用EV2台、階高6.5m及び柱スパン約9m～11mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件	●関越自動車道「所沢」ICから約8.7kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設兼倉庫 ●都心部へのアクセスが容易であり、外環道や圏央道の開通により首都圏における各消費地を広くカバーすることが可能 ●荷物用EV2台、階高約5.5m～6.0m及び柱スパン約9.5mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件	●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から1.4kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い ●都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 ●階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備	●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から約1.1kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い ●都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 ●階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備

アセットタイプ	物流	物流	物流	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	松伏ロジスティクス	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ベストウェスタン 東京西葛西
						
取得価格（受入価格）	2,755百万円	1,710百万円	702百万円	2,069百万円	1,750百万円	3,827百万円
鑑定評価額	2,860百万円	1,710百万円	702百万円	2,270百万円	1,430百万円	3,660百万円
構造・階数	RC 3F	S 2F	S 2F	RC 9F	S 9F	SRC B1F／9F
所在地	埼玉県北葛飾郡	千葉県船橋市	千葉県船橋市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都江戸川区
敷地面積	11,580.65㎡	13,420.44㎡	8,268.35㎡	730.26㎡	285.28㎡	1,418.00㎡
延床面積	19,833.47㎡	7,813.65㎡	4,384.83㎡	3,945.65㎡	1,711.42㎡	5,293.88㎡
建築時期	1997年3月31日	2003年5月19日	2001年9月5日	2000年10月20日	2008年2月6日	1991年3月19日
特徴	●北関東エリア、常磐エリア及び東北エリアのみならず、埼玉県及び千葉県等の近隣エリアへのアクセスも良好な松伏エリアに立地 ●接車パース、荷物エレベーター、階高及び柱スパン等につき汎用性を有するスペックを装備 ●埼玉県による企業誘致活動(チャンスメーカー埼玉戦略)による行政のバックアップ	●周辺は工場・倉庫等が建ち並び内陸型工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在 ●国道16号に近く、都心・成田空港へ30kmとアクセス良好 ●16m道路と12m道路の角地に立地 ●建物延床面積が約2,400坪あり製品の生産拠点として十分な機能を有する	●周辺は工場・倉庫等が建ち並び内陸型工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在 ●国道16号に近く、都心・成田空港へ30kmとアクセス良好 ●12m道路と12m道路の角地に立地	●大阪を代表するオフィス・商業エリアである梅田エリアに近接 ●200室を超えるシングルルームを有しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応	●大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接 ●なんばエリアへの良好なアクセスに加え、京セラドーム大阪にも近接しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応	●東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分に立地するビジネスホテル ●東京ディズニーリゾートまで直線距離で約4kmと近接していることから、東京ディズニーリゾート関連のレジャー需要も相応に取り込める立地特性 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル

アセットタイプ	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	ベストウェスタン横浜	ホテルWBF 福岡天神南	グランジット秋葉原	ベストウェスタン 東京西葛西グランデ	ホテルWBF アートステイなんば
					
取得価格（受入価格）	3,248百万円	1,970百万円	2,500百万円	3,180百万円	2,000百万円
鑑定評価額	3,220百万円	1,940百万円	2,450百万円	3,130百万円	1,520百万円
構造・階数	SRC B1F／9F	RC 10F	SRC 10F/B1F	S 8F	RC9F
所在地	神奈川県横浜市	福岡県福岡市	東京都千代田区	東京都江戸川区	大阪府大阪市
敷地面積	782.66㎡	543.94㎡	167.74㎡	657.00㎡	335.31㎡
延床面積	4,686.09㎡	2,281.49㎡	1,081.97㎡	2,755.19㎡	2,061.38㎡
建築時期	1987年9月21日	2017年2月20日	2017年9月20日	2017年2月7日	2017年4月7日
特徴	●JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約4分、京急急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分に立地するビジネスホテル ●横浜及び川崎等の神奈川県内主要エリア、並びに羽田空港へのアクセスが良好であるため、ビジネス需要及びレジャー需要のいずれも取り込むことのできる立地特性 ●様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル	●天神と中州の中間に位置し、観光・ビジネス客、両者への訴求が期待 ●福岡空港の旅客数は増加傾向であることに加えて、滑走路増設が予定されていることにより、更なるホテル需要の増加が見込まれる ●2017年2月竣工であり築浅である	●東京でも有数の観光エリアである秋葉原エリアに立地 ●交通利便性の高さから、主にレジャー目的の宿泊客に訴求力の高い立地特性を有する ●3つのカプセルタイプを有し、様々な顧客層に対して訴求性の高いホテルである ●2017年9月竣工であり築浅である	●東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好な西葛西エリアに立地 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、多くのビジネス客及び観光客に柔軟に対応可能 ●2016年2月竣工であり築浅である	●大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアに立地 ●なんばエリアへのアクセスに加え、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●2017年4月竣工であり築浅である

個別物件収支 <旧SAR物件>

	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-05		OFC-06	
	南麻布渋谷ビル		本町橋タワー		西新宿松屋ビル		アルファベットセブン		渋谷MKビル	
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	96,950	95,947	217,369	215,558	107,954	108,781	75,367	75,266	79,478	79,693
賃貸事業収入	88,172	88,068	192,577	193,563	99,607	101,784	68,814	66,870	73,938	75,321
その他賃貸事業収入	8,777	7,879	24,792	21,994	8,346	6,996	6,553	8,396	5,539	4,372
不動産賃貸事業費用合計	26,386	27,446	62,771	58,871	35,362	34,383	20,105	17,242	14,129	13,522
管理業務費	5,703	5,971	13,845	15,180	6,802	6,835	4,735	4,564	5,115	4,797
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	412	350	350
水道光熱費	7,077	6,085	25,259	18,763	8,790	7,439	4,754	3,913	3,893	3,078
損害保険料	116	115	358	354	129	127	99	92	45	44
修繕費	468	1,921	1,556	2,159	3,714	3,374	1,990	1,807	235	530
公租公課	4,560	4,535	19,730	19,763	3,426	3,410	6,214	6,208	4,322	4,327
その他	8,061	8,416	1,620	2,250	12,099	12,796	1,910	244	168	393
NOI	70,563	68,500	154,598	156,686	72,591	74,397	55,262	58,023	65,348	66,170
減価償却費	11,556	11,565	45,343	45,359	8,440	8,744	5,426	5,617	3,342	3,386
不動産賃貸事業損益	59,006	56,934	109,255	111,327	64,151	65,653	49,836	52,406	62,006	62,784
資本的支出	-	637	-	1,132	258	16,631	7,801	-	-	3,797
NCF	7,0563	67,863	154,598	155,554	72,332	57,766	47,460	58,023	65,348	62,373
期末帳簿価額	2,962,948	2,952,020	5,860,272	5,816,046	1,820,838	1,828,725	1,841,780	1,101,697	2,092,186	2,092,597

個別物件収支 <旧SAR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	OFC-08		OFC-09		OFC-10		OFC-11		OFC-12	
	アサヒビルディング		博多駅イーストプレイス		日本橋浜町パークビル		アミューズメントメディア学院本館		東神戸センタービル	
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	226,226	226,051	102,116	104,329	48,238	51,571	※	※	311,330	318,964
賃貸事業収入	208,203	210,058	91,437	94,303	48,238	51,571			275,087	282,767
その他賃貸事業収入	18,022	15,992	10,679	10,025	-	-			36,243	36,197
不動産賃貸事業費用合計	60,773	64,910	26,002	28,698	12,542	12,112			119,299	114,870
管理業務費	15,948	15,720	7,985	8,041	824	880			26,551	26,457
信託報酬	400	400	400	400	400	400			400	400
水道光熱費	19,325	17,490	7,185	6,986	-	-			35,342	33,035
損害保険料	357	353	167	165	123	122			656	649
修繕費	7,053	12,566	1,884	4,881	68	30			2,504	4,782
公租公課	16,195	16,123	6,801	7,079	4,299	4,299			29,147	29,165
その他	1,493	2,254	1,577	1,143	6,826	6,379			24,697	20,380
NOI	165,452	161,140	76,114	75,630	35,695	39,459			192,031	204,094
減価償却費	26,119	26,611	7,391	7,777	2,837	2,837			32,806	33,006
不動産賃貸事業損益	139,332	134,529	68,723	67,853	32,858	36,622			159,225	171,087
資本的支出	12,020	24,176	13,571	5,788	-	-			1,081	15,795
NCF	153,431	136,964	62,543	69,841	35,695	39,459			190,949	188,299
期末帳簿価額	6,330,182	6,327,747	2,316,816	2,314,827	1,458,794	1,455,957	2,592,734	2,594,390	7,648,262	7,631,050

個別物件収支 <旧SAR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	OFC-13		オフィス 合計		RSC-01		RSC-02		RSC-05	
	アミューズメントメディア 学院新館				アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク難波	
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	※	※	1,352,983	1,362,266	59,237	57,827	187,268	193,318	50,697	49,759
賃貸事業収入			1,228,922	1,247,159	55,027	54,777	176,407	186,271	49,208	49,255
その他賃貸事業収入			124,060	115,107	4,209	3,050	10,860	7,046	1,489	504
不動産賃貸事業費用合計			392,534	389,703	11,293	10,949	44,405	37,799	12,189	9,334
管理業務費			89,701	90,824	2,652	2,107	8,556	9,922	2,585	2,561
信託報酬			4,350	4,362	350	350	350	350	350	350
水道光熱費			116,754	100,575	503	669	4,287	3,778	374	351
損害保険料			2,130	2,098	57	57	196	194	63	63
修繕費			22,068	35,968	2,380	2,909	10,535	7,242	2,368	2,158
公租公課			98,900	100,957	2,831	2,874	11,399	11,442	2,820	2,821
その他			58,627	54,916	2,517	1,981	9,080	4,870	3,627	1,029
NOI			960,449	972,562	47,943	46,878	142,863	155,518	38,507	40,425
減価償却費			148,556	150,274	4,852	4,915	12,686	12,909	7,537	7,541
不動産賃貸事業損益			811,892	822,288	43,091	41,962	130,176	142,609	30,970	32,883
資本的支出			35,622	78,403	1,019	2,379	3,257	7,733	615	-
NCF			924,826	894,159	46,923	44,498	139,605	147,785	37,891	40,425
期末帳簿価額	1,030,689	1,034,110	35,955,507	35,149,171	2,085,301	2,082,765	6,384,104	6,378,928	1,513,317	1,505,775

個別物件収支 <旧SAR物件>

	RSC-06		RSC-07		RSC-08		RSC-09		RSC-10
	アーバンパーク護国寺		アーバンパーク柏		アーバンパーク緑地公園		アーバンパーク高円寺		アーバンパーク市ヶ尾
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	52,187	51,611	38,094	37,076	58,383	56,478	36,647	36,321	42,764
賃貸事業収入	50,627	47,450	37,181	35,901	55,575	54,388	34,294	33,807	41,602
その他賃貸事業収入	1,560	4,161	913	1,174	2,808	2,090	2,352	2,513	1,162
不動産賃貸事業費用合計	15,368	19,566	12,653	10,842	13,808	22,457	6,817	8,447	5,071
管理業務費	4,603	3,806	2,151	1,969	2,830	2,778	1,810	1,796	2,403
信託報酬	400	400	350	350	350	350	400	400	308
水道光熱費	2,405	2,222	725	589	2,323	2,212	1,467	1,560	815
損害保険料	53	52	85	84	119	117	36	36	81
修繕費	3,340	7,935	5,900	3,674	2,177	6,631	1,512	2,326	812
公租公課	1,855	1,909	2,951	2,950	3,578	3,583	962	969	-
その他	2,710	3,239	489	1,225	2,429	6,784	626	1,358	648
NOI	36,819	32,045	25,441	26,234	44,574	34,020	29,830	27,873	37,693
減価償却費	5,310	5,374	7,143	7,241	7,842	7,986	2,479	2,574	4,489
不動産賃貸事業損益	31,508	26,671	18,297	18,992	36,732	26,034	27,350	25,299	33,204
資本的支出	-	11,172	4,268	2,191	5,119	3,153	-	7,707	1,611
NCF	36,819	20,872	21,172	24,042	39,455	30,866	29,830	20,166	36,082
	1,506,326	1,512,125	1,246,619	1,241,569	1,612,763	1,607,931	1,189,315	1,194,447	1,930,897

個別物件収支 <旧SAR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	RSC-12	住宅合計		LGC-01		LGC-02		LGC-03	
	アーバンパーク行徳			岩槻ロジスティクス		横浜ロジスティクス		船橋ロジスティクス	
	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	34,607	482,516	559,765	202,816	197,147	※	※	260,597	257,660
賃貸事業収入	32,398	458,322	535,853	187,713	187,713			241,793	241,745
その他賃貸事業収入	2,208	24,194	23,912	15,103	9,433			18,804	15,914
不動産賃貸事業費用合計	6,132	116,536	130,600	37,669	30,756			57,179	51,891
管理業務費	1,670	25,190	29,017	5,920	5,650			11,308	11,618
信託報酬	308	2,550	3,167	350	350			400	400
水道光熱費	823	12,087	13,021	15,155	9,433			17,047	13,247
損害保険料	53	612	740	275	272			397	392
修繕費	2,226	28,215	35,916	2,073	1,111			4,808	3,026
公租公課	-	26,399	26,550	13,728	13,630			23,055	23,015
その他	1,049	21,480	22,185	166	307			162	191
NOI	28,475	365,979	429,165	165,146	166,390			203,418	205,769
減価償却費	3,236	47,853	56,270	46,544	46,609			26,918	26,992
不動産賃貸事業損益	25,238	318,126	372,895	118,602	119,780			176,499	178,777
資本的支出	5,256	14,281	41,206	1,627	3,294			2,987	3,387
NCF	23,218	351,697	387,958	163,519	163,096			200,430	202,381
期末帳簿価額	1,517,687	15,537,748	18,972,128	6,648,961	6,605,645	3,767,829	3,749,579	7,812,120	7,788,516

個別物件収支 <旧SAR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	LGC-04		LGC-05		LGC-06		LGC-07		LGC-08	
	原木ロジスティクス		所沢ロジスティクス		船橋西浦Ⅰ ロジスティクス		船橋西浦Ⅱ ロジスティクス		松伏ロジスティクス	
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計										
賃貸事業収入										
その他賃貸事業収入										
不動産賃貸事業費用合計										
管理業務費										
信託報酬										
水道光熱費										
損害保険料										
修繕費	※	※	※	※	※	※	※	※	※	※
公租公課										
その他										
NOI										
減価償却費										
不動産賃貸事業損益										
資本的支出										
NCF										
期末帳簿価額	4,659,731	4,643,978	1,353,894	1,354,721	2,959,872	2,967,341	857,919	854,936	2,733,177	2,725,589

個別物件収支 <旧SAR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	物流施設合計		HTL-01		HTL-02		HTL-03		HTL-04	
			R & Bホテル梅田東		スマイルホテルなんば		ベストウエスタン東京西葛西		ベストウエスタン横浜	
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	887,758	931,180	65,302	65,212	31,319	19,410	84,600	84,600	80,400	80,400
賃貸事業収入	823,769	894,133	65,302	65,212	31,319	19,410	84,600	84,600	80,400	80,400
その他賃貸事業収入	63,989	37,047	-	-	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	210,388	165,204	6,685	9,349	4,710	5,677	10,181	12,853	7,747	7,241
管理業務費	31,110	30,610	742	742	660	660	1,200	1,200	1,200	1,200
信託報酬	3,050	3,050	350	350	550	550	400	400	400	400
水道光熱費	48,092	34,684	4	1	-	-	-	-	-	-
損害保険料	1,438	1,420	113	111	53	53	126	125	106	105
修繕費	29,429	13,490	-	2,490	1,111	1,539	461	3,084	772	805
公租公課	77,105	77,187	5,450	5,452	2,281	2,276	7,970	8,019	4,705	4,706
その他	20,162	4,760	23	199	53	598	22	24	561	24
NOI	677,370	765,975	58,617	55,863	26,609	13,733	74,418	71,746	72,652	73,158
減価償却費	144,591	145,828	9,786	9,844	12,225	12,210	11,849	11,945	12,524	13,030
不動産賃貸事業損益	532,779	620,146	48,831	46,019	14,383	1,522	62,568	59,800	60,128	60,128
資本的支出	61,012	42,632	-	3,389	-	4,745	799	16,170	20,227	1,666
NCF	616,358	723,343	58,617	52,474	26,609	8,987	73,618	55,575	52,425	71,492
期末帳簿価額	30,793,506	30,690,309	2,121,325	2,114,870	1,682,845	1,675,380	3,855,577	3,859,803	3,271,906	3,260,542

個別物件収支 <旧SAR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	HTL-05		HTL-06		HTL-07		HTL-08		ホテル合計	
	ホテルWBF福岡天神南		グランジット秋葉原		ベストウェスタン 東京西葛西グランデ		ホテルWBF アーステイなんば			
	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	※	※	※	※	70,002	70,002	※	※	477,410	461,698
賃貸事業収入					70,002	70,002			477,410	445,636
その他賃貸事業収入					-	-			-	16,062
不動産賃貸事業費用合計					6,796	6,715			49,976	56,115
管理業務費					990	990			7,419	7,419
信託報酬					400	400			3,200	3,200
水道光熱費					-	-			4	1
損害保険料					64	63			592	585
修繕費					25	-			2,371	8,292
公租公課					5,293	5,239			35,639	35,679
その他					22	22			748	937
NOI					63,205	63,286			427,433	405,583
減価償却費					10,857	10,857			79,177	79,885
不動産賃貸事業損益					52,348	52,429			348,256	325,697
資本的支出					-	-			21,026	25,971
NCF					63,205	63,286			406,407	379,611
期末帳簿価額	1,965,568	1,956,921	2,508,592	2,503,949	3,175,809	3,164,952	1,994,998	1,989,108	20,576,624	20,525,527

個別物件収支 <旧SAR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	全体	
	第8期	第9期
不動産賃貸事業収入合計	3,200,669	3,314,911
賃貸事業収入	2,988,424	3,122,781
その他賃貸事業収入	212,244	192,129
不動産賃貸事業費用合計	769,435	741,624
管理業務費	153,423	157,872
信託報酬	13,150	13,779
水道光熱費	176,939	148,284
損害保険料	4,773	4,846
修繕費	82,084	93,667
公租公課	238,044	240,373
その他	101,019	82,800
NOI	2,431,233	2,573,287
減価償却費	420,178	432,258
不動産賃貸事業損益	2,011,055	2,141,028
資本的支出	131,943	188,214
NCF	2,299,290	2,385,072
期末帳簿価額	102,863,386	105,337,137

個別物件収支 <旧SSR物件>

	OFC-14		OFC-15		OFC-16		OFC-17		OFC-18	
	成信ビル		NKビル		司町ビル		高田馬場アクセス		麻布アメレックス	
	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期
不動産賃貸事業収入合計	243,179	289,697	109,381	170,580	121,491	136,876	108,989	129,818	71,431	81,609
賃貸事業収入	220,781	265,201	99,147	153,233	105,321	122,874	88,948	109,250	64,118	73,464
その他賃貸事業収入	22,397	24,496	10,233	17,346	16,170	14,001	20,041	20,568	7,313	8,145
不動産賃貸事業費用合計	51,758	67,049	56,821	39,111	23,056	29,889	35,634	42,017	20,148	26,321
外注委託費	13,807	15,509	39,200	14,496	6,845	8,132	15,377	16,022	8,095	9,295
水道光熱費	13,209	13,237	4,729	5,629	6,924	6,937	7,670	8,458	3,428	3,342
損害保険料	308	427	206	282	192	267	231	324	117	163
修繕費	2,311	4,434	1,116	1,683	703	2,419	1,850	2,102	446	1,098
信託報酬	750	875	750	875	750	875	750	875	375	437
公租公課	20,746	31,102	10,595	15,876	7,402	11,071	9,154	13,693	7,602	11,401
その他	622	1,461	226	268	238	186	600	540	82	582
NOI	191,420	222,648	52,560	131,468	98,434	106,986	73,355	87,801	51,282	55,288
減価償却費	15,155	18,170	7,973	10,180	8,483	10,371	11,106	14,140	2,320	2,756
不動産賃貸事業損益	176,265	204,477	44,587	121,288	89,951	96,614	62,248	73,661	48,962	52,532
資本的支出	3,460	21,050	55,360	13,694	7,752	968	24,536	13,811	403	948
NCF	187,961	201,598	-2,799	117,774	90,683	106,018	48,819	73,990	50,880	54,340
期末帳簿価額	7,973,974	7,976,854	3,811,738	3,815,252	3,860,960	3,851,556	3,431,424	3,431,095	2,034,451	2,032,643

個別物件収支 <旧SSR物件>

	OFC-19		OFC-20		OFC-21		RTL-01		RTL-02	
	飛栄九段ビル		新横浜ナラビル		ポータル秋葉原		ラパーク岸和田		シュロアモール岸和田	
	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期
不動産賃貸事業収入合計	66,534	79,911	83,417	94,249	35,580	50,388	512,339	564,723	287,894	326,362
賃貸事業収入	63,924	77,595	68,646	78,352	33,915	35,568	388,272	438,691	271,883	319,416
その他賃貸事業収入	2,610	2,315	14,771	15,897	1,665	14,820	124,067	126,032	16,010	6,946
不動産賃貸事業費用合計	20,005	23,989	26,238	32,719	4,624	9,273	295,714	349,537	82,750	117,694
管理業務費	12,199	12,549	9,447	11,081	1,966	3,863	134,111	146,716	40,549	55,770
信託報酬	18	27	7,172	6,710	1,470	1,618	110,470	109,724	4,490	6,358
水道光熱費	119	136	215	302	43	60	1,566	2,140	830	1,112
損害保険料	32	167	694	1,974	736	1,428	1,212	19,657	6,342	12,300
修繕費	750	875	750	875	401	466	1,850	2,158	750	875
公租公課	6,732	10,123	7,706	11,548	-	1,808	44,446	66,737	19,595	29,405
その他	154	110	251	227	6	28	2,058	2,402	10,191	11,872
NOI	46,528	55,921	57,179	61,530	30,956	41,115	216,625	215,186	205,143	208,668
減価償却費	2,990	3,472	9,484	11,587	3,141	3,770	46,027	55,437	32,194	38,125
不動産賃貸事業損益	43,537	52,449	47,694	49,942	27,814	37,344	170,597	159,749	172,948	170,543
資本的支出	973	971	6,840	-	-	-	43,869	42,041	41,501	799
NCF	45,556	54,950	50,339	61,530	30,956	41,115	172,756	173,145	163,643	207,869
期末帳簿価額	1,969,055	1,966,554	1,941,607	1,930,020	1,559,624	1,555,854	6,502,484	6,489,088	7,563,063	7,525,737

個別物件収支 <旧SSR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	RTL-03		RTL-04		RSC-12		RSC-13		RSC-14	
	西友水口店		シュロアモール長嶺		白井ロジマン		アーバンパーク関目 (旧:松屋レジデンス関目)		アーバンパーク今里 (旧:アーバンプラザ今里)	
	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期
不動産賃貸事業収入合計	※	※	185,389	201,417	148,358	163,139	85,744	101,225	38,745	47,195
賃貸事業収入	※	※	150,589	167,757	132,831	155,054	78,793	91,772	36,868	44,759
その他賃貸事業収入	※	※	34,799	33,659	15,526	8,084	6,950	9,453	1,876	2,436
不動産賃貸事業費用合計	37,296	47,047	65,191	70,818	45,407	62,805	31,234	33,207	13,552	12,760
管理業務費	6,039	7,046	16,428	18,228	20,844	29,795	12,533	14,027	5,569	5,518
信託報酬	-	-	28,561	29,478	3	-	2,870	3,115	497	557
水道光熱費	672	923	321	425	721	955	334	470	159	225
損害保険料	1,180	680	5,125	1,363	7,348	8,280	9,545	6,780	3,507	828
修繕費	750	875	750	875	1,250	1,458	375	437	375	437
公租公課	11,860	17,927	13,073	19,584	13,969	20,944	5,284	7,934	3,213	4,840
その他	16,793	19,594	931	862	1,270	1,371	290	441	229	353
NOI	※	※	120,198	130,599	102,950	100,333	54,510	68,017	25,192	34,435
減価償却費	44,590	54,639	18,048	20,980	19,246	23,675	12,601	15,475	6,390	7,939
不動産賃貸事業損益	※	※	102,149	109,618	83,704	76,657	41,908	52,541	18,802	26,496
資本的支出	11,783	49,054	568	4,594	3,935	1,976	29,302	8,156	923	4,706
NCF	※	※	119,630	126,005	99,016	98,356	25,208	59,861	24,269	29,728
期末帳簿価額	4,004,101	3,998,515	4,101,482	4,085,096	2,103,870	2,082,171	1,907,134	1,899,815	956,787	953,554

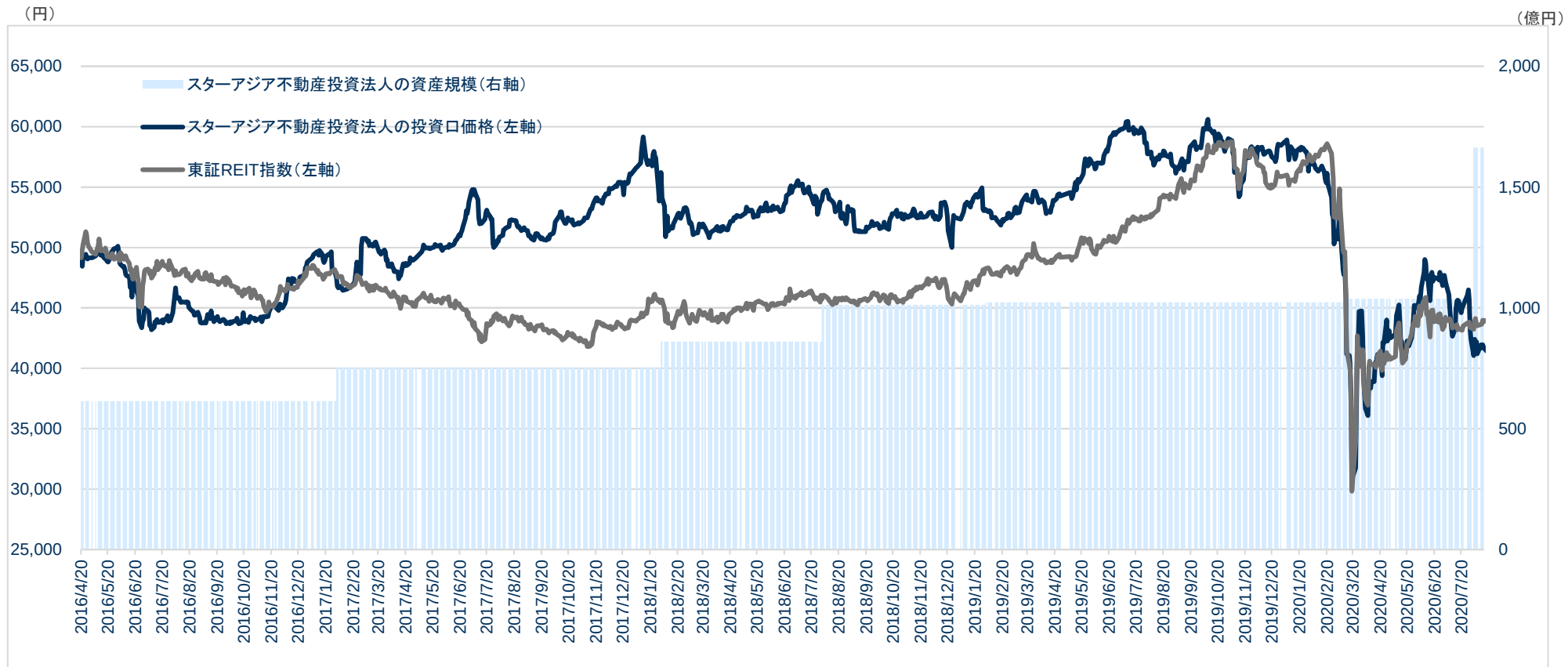
個別物件収支 <旧SSR物件>

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	RSC-15		LGC-09		LGC-10		全体	
	アーバンパーク代々木 (旧: アポーデ代々木パークサイド)		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ		合計	
	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期	前期(6ヶ月)	最終期(7ヶ月) 2020年7月期
不動産賃貸事業収入合計	42,583	45,053	※	※	※	※	2,391,708	2,774,674
賃貸事業収入	36,310	43,531	※	※	※	※	2,054,703	2,426,601
その他賃貸事業収入	6,272	1,521	※	※	※	※	337,004	348,072
不動産賃貸事業費用合計	10,400	9,700	6,470	9,095	5,771	7,067	832,076	990,105
管理業務費	5,976	5,270	990	1,155	1,650	1,155	351,634	375,635
信託報酬	247	288	-	-	-	-	191,766	195,485
水道光熱費	52	72	156	216	97	134	6,344	8,640
損害保険料	1,552	588	-	-	-	-	43,704	65,787
修繕費	500	583	750	875	750	875	13,376	15,604
公租公課	1,815	2,680	4,558	6,827	3,257	4,882	191,012	288,389
その他	255	217	16	21	16	20	34,236	40,563
NOI	32,182	35,352	※	※	※	※	1,559,632	1,784,568
減価償却費	4,729	5,421	8,969	10,395	3,178	3,851	256,635	310,391
不動産賃貸事業損益	27,452	29,931	※	※	※	※	1,302,997	1,474,176
資本的支出	-	-	-	2,688	-	-	231,205	165,460
NCF	32,182	35,352	※	※	※	※	1,328,427	1,619,107
期末帳簿価額	1,607,080	1,601,658	1,683,787	1,676,080	682,621	678,770	57,695,250	57,550,320

上場来のアクティブマネジメントの実績と投資口価格の推移

継続的な アクティブマネジメントの実行(公表日)



※本投資法人の上場日における東証REIT指数終値(1,887.75)を同日における本投資法人の投資口価格終値98,300円に換算して数値化しています。さらに、本投資法人は2020年7月末を基準日として、投資口1口を2口に分割しています。それ以前の投資口価格についても2分割して表示しています。

6. 注記集

ディスクレーマー

- ・本資料は、スターアジア不動産投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。
- ・不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるスターアジア不動産投資法人及びその資産を運用する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。
- ・本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。
- ・本資料で提供している情報は、本資料作成日現在においてスターアジア不動産投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。
- ・本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、スターアジア不動産投資法人の将来の業績を保証するものではありません。
- ・スターアジア不動産投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。
- ・本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。
- ・本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。

■本資料に関するお問い合わせ先

スターアジア投資顧問株式会社

〒105-6218

東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階

電話番号：03-5425-1340

取締役兼財務管理部長 菅野 顕子(カンノ アキコ)

P18	注1	期初または物件取得時に空室であって、新規契約を締結したテナントは新規契約中「増額」として件数をカウントしています。 増額率は、新規契約テナントの月額賃料の総額から従前テナントの月額賃料の総額を減じ、算出された数値を従前テナントの月額賃料総額で除して算出しています(倉庫部分は除きます)。なお、期初または物件取得時に空室であって、新規契約を締結したテナントの場合、周辺相場賃料単価のレンジの下限を従前テナントの賃料単価と仮定して従前テナントの月額賃料総額を算出しています。
P18	注2	更新テナントの従前の賃料総額を分母として増額分の比率を算出しています。
P18	注3	シービーアールイー株式会社が、期末時点で査定した各物件の新規成約見込み賃料(レンジ)の中間値をマーケット賃料とし、マーケット賃料と各テナントの契約賃料との乖離を賃料ギャップとしています。アミューズメントメディア学院本館及び新館については、ネットの賃貸面積で計算しています。
P20	注4	各物件において、物件取得日の属する期における平均坪単価を「100」として、推移を指数化しています。
P20	注5	住宅部分のみ抽出して算出しています。