



上場から5年、これからの5年

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

1.	エグゼクティブサマリー	2
2.	上場から5年（第10期まで）の軌跡	4
3.	分配金の実績及び業績予想	10
4.	第10期（2021年1月期）運用状況	15
5.	中期計画について	24
6.	ESGへの取り組みについて	27
7.	Appendix	32

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



ビルサイズアセット^(※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:「ビルサイズアセット」：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

上場から5年(第10期まで)の軌跡

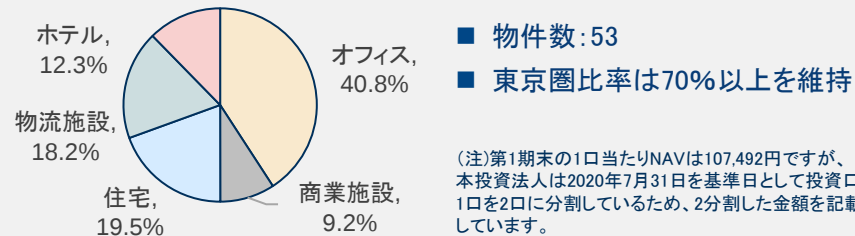
◆ 資産規模

614億円(上場時) → **1,667億円(第10期末)**

◆ 1口当たりNAV

53,746円(1期末)^(注) → **57,040円(第10期末)**

◆ 分散の効いたポートフォリオ構築(第10期末)



第10期(2021年1月期)実績／業績予想

◆ 第10期(2021年1月期)実績

1口当たり分配金: **1,676円/口**

- ・ 対予想比 +18円、+1.1%
- ・ 業績予想策定時の予想NOIに対して上振れ分を分配

◆ 1口当たり分配金予想

2021年7月期予想 **1,455円/口**

2022年1月期予想 **1,455円/口**

◆ コロナ禍の影響が継続する当面の間は、**負ののれん**等を活用し、分配金水準を維持する方針

投資主利益最大化に向けた施策

◆ 資産運用報酬の構成変更

2021年7月期より **収益連動報酬の比率引上げ**

- ・ 報酬総額はこれまでと対総資産ベースで同水準
- ・ 資産運用報酬の構成比を変更し、ポートフォリオNOI及び1口当たり分配金に連動する報酬の構成比を引上げ

◆ ESGへの取組み強化等

資産運用会社新設組織 **サステナビリティ推進部**

- ・ ①ESGへの取組み強化、②保有資産に係る資本的支出/修繕費の最適化を図るため、スペシャリティのある人材を採用し、サステナビリティ推進部を新設

2021年度 **GRESBリアルエステートへ参加**

中期計画の策定

◆ 2026年までの中期計画を策定

資産規模 **3,000億円**

- ・ スポンサーパイプラインの活用など、スターアジアグループと協働して資産規模拡大を推進
- ・ 既成概念にとらわれず、あらゆる施策を検討

1口当たり分配金 **1,600円/口**

- ・ 外部成長及び内部成長を実現し、年率2%程度の分配金増額を目標とする

GRESB評価 **3スター**

- ・ ESGの内、特に「E」に係る目標設定済み

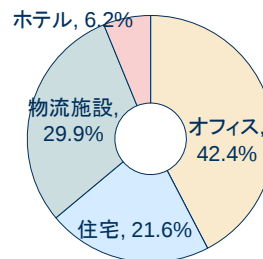
2. 上場から5年(第10期まで)の軌跡

2. 上場から5年(第10期まで)の軌跡(1)

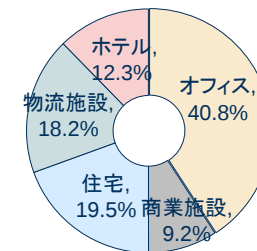
スターアジア不動産投資法人の成長

- スターアジアグループによる継続的サポートをベースとして、資産規模を拡大
- 分散の効いた、リスク耐性のあるポートフォリオを構築

上場第1期末
(2016年7月期)



第10期末
(2021年1月期)



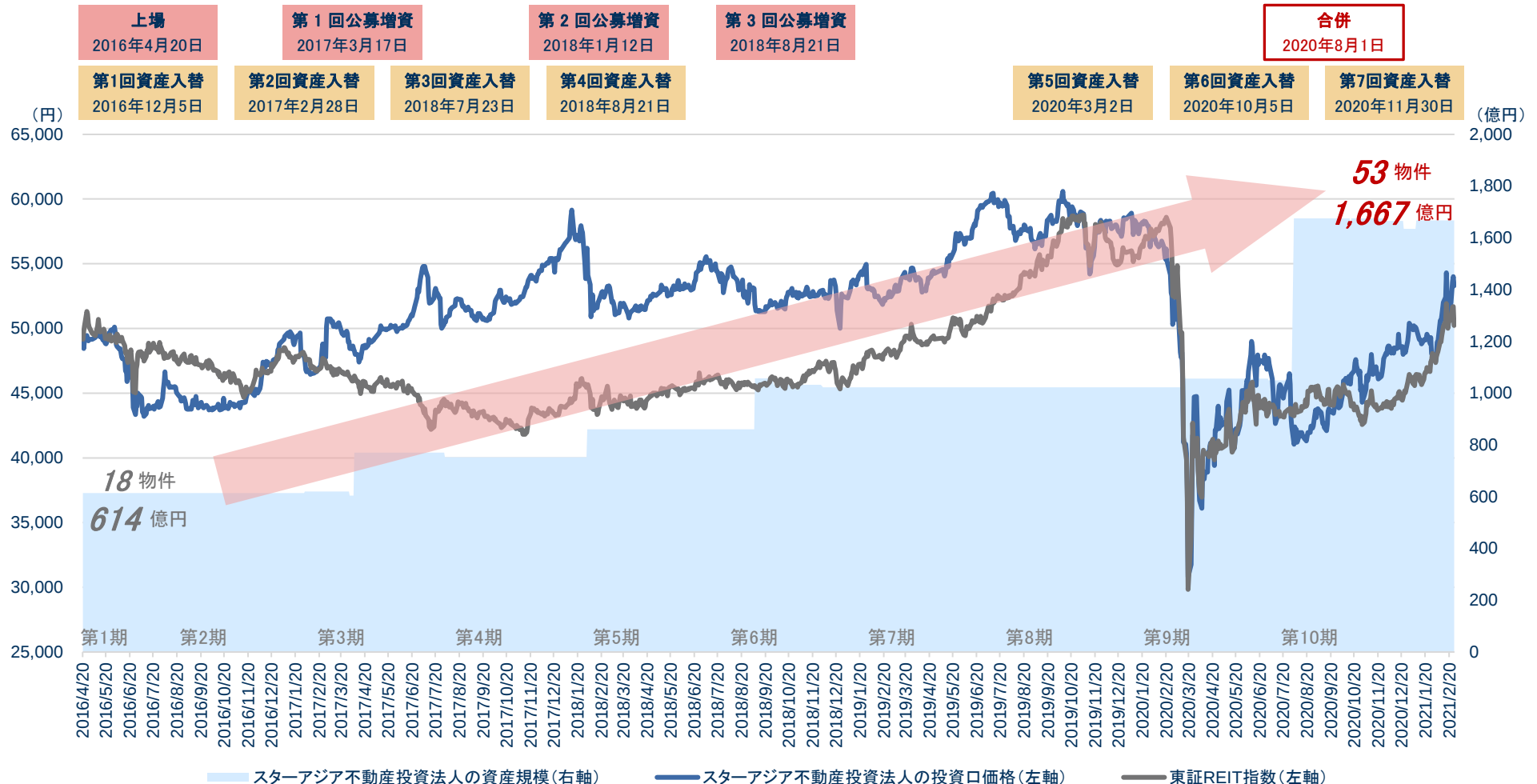
	資産規模	614 億円 (18 物件)	▷ 2.7倍	1,667 億円 (53 物件)
	1口当たりNAV	53,746 円(注1)	▷ 6.1%増	57,040 円
	ポートフォリオNOI利回り(注2)	4.8 %	▷ 0.1%増	4.9 %
	東京圏比率	78.4 %	▷	73.0 %
	ミドルサイズアセット比率(注3)	100.0 %	▷	93.3 %
	負ののれん	-		88 億円
	格付(JCR、R&I)	-		A- (安定的)
スターアジアグループのサポート	スポンサーからの取得割合	90.4 %		76.4 % (注4)
	セームポート出資額	85 億円		118 億円
アクティブマネジメントの継続的実行	資産入替実施件数	-		7 回 (売却益 43億円)
	メザニンローン債権投資累計額	-		1,310.5 百万円

(注1)第1期末の1口当たりNAVは107,492円ですが、本投資法人は2020年7月31日を基準日として投資口1口を2口に分割しているため、2分割した金額で記載しています。(注2)「ポートフォリオNOI利回り」は、各期末保有資産の実績NOI利回り(固都税費用化前提)を取得価格で加重平均し、算出しています。(注3)取得価格をベースに算出しています。(注4)スポンサーからの保有割合は、さくら総合リート投資法人との合併に際し、受け入れた物件(2021年1月末時点:総額591億円)を除いて算出しています。

2. 上場から5年(第10期まで)の軌跡(2)

- ◆ 上場以降、3回の公募増資を伴う物件取得、7回の資産入替、さくら総合リートとの合併等、資産規模の拡大に注力
- ◆ 「2020年までに資産規模 2,000 億円」の目標は未達ながらも、上場時の資産規模 614 億円から**2.7 倍の1,667億円**へ

上場から第10期までの投資口価格と資産規模の推移

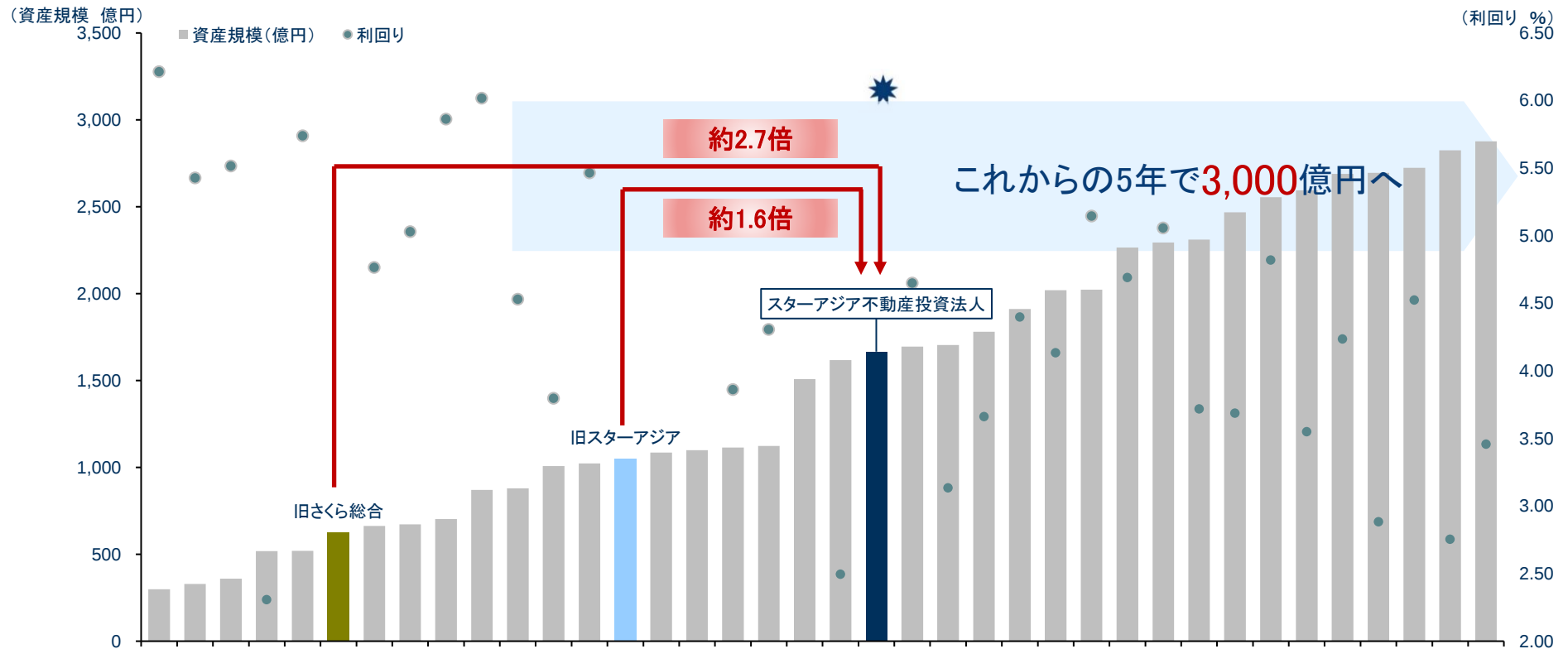


※本投資法人の上場日における東証REIT指数終値(1,887.75)を同日における本投資法人の投資口価格終値98,300円に換算して数値化しています。さらに、本投資法人は2020年7月末を基準日として、投資口1口を2口に分割しています。それ以前の投資口価格についても2分割して表示しています。

2. 上場から5年(第10期まで)の軌跡(3)

◆ さくら総合リートとの合併により資産規模は 1,667 億円へと拡大、時価総額も 892 億円(2021年2月末終値ベース)へと増大
◆ 格付投資情報センター(R&I)からA-、日本格付け研究所(JCR)からA-の格付けを取得

資産規模でのポジショニング

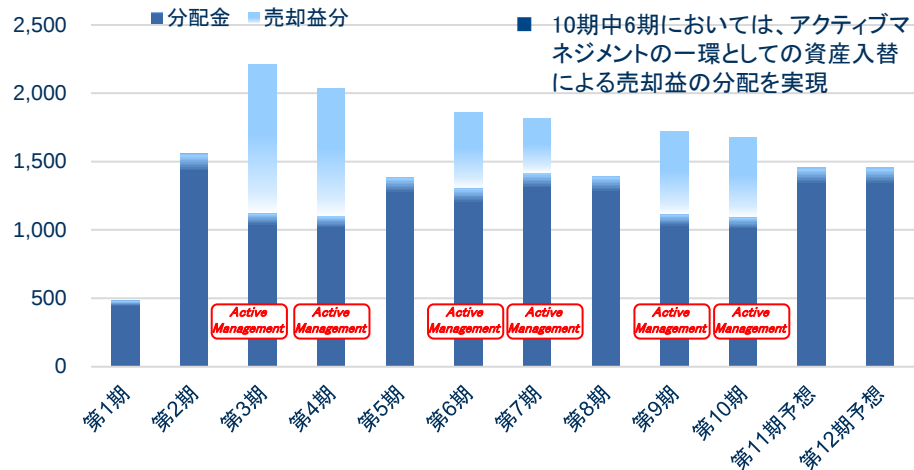
[illegible]

※2021年1月末時点において資産規模3,000億円以下の投資法人について、各投資法人及び各社公表資料に基づき、本資産運用会社にて作成しています。
本投資法人の利回りの計算は次のとおりです。(第11期分配金予想1,455円＋第12期分配金予想1,455円)÷2021年1月末時点の投資口価格(終値)47,950円＝6.07%

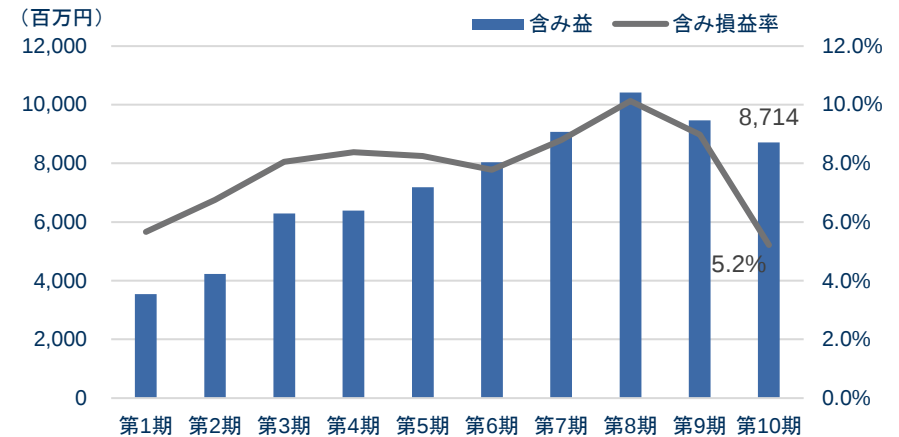
2. 上場から5年(第10期まで)の軌跡(4)

- ◆ 上場から5年10期で、アクティブマネジメントの一環として資産入替を計7回実行、総額 **43 億円超**の売却益を計上
- ◆ 総合型の強みであるアセットタイプの分散による相互補完が効き、足元のコロナ禍の中も含め**ポートフォリオNOI利回りは安定的に推移**

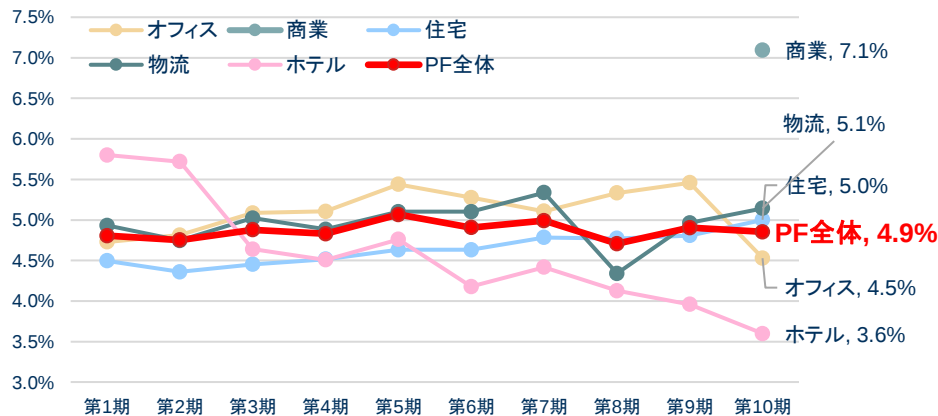
分配金の推移



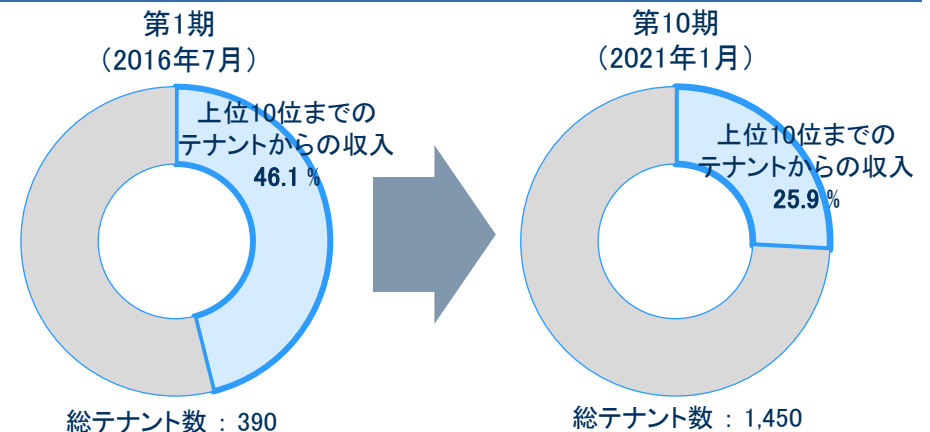
含み益額と含み益率推移



NOI利回り (取得価格ベース) (注1)



賃料上位テナント10社の賃料収入比率



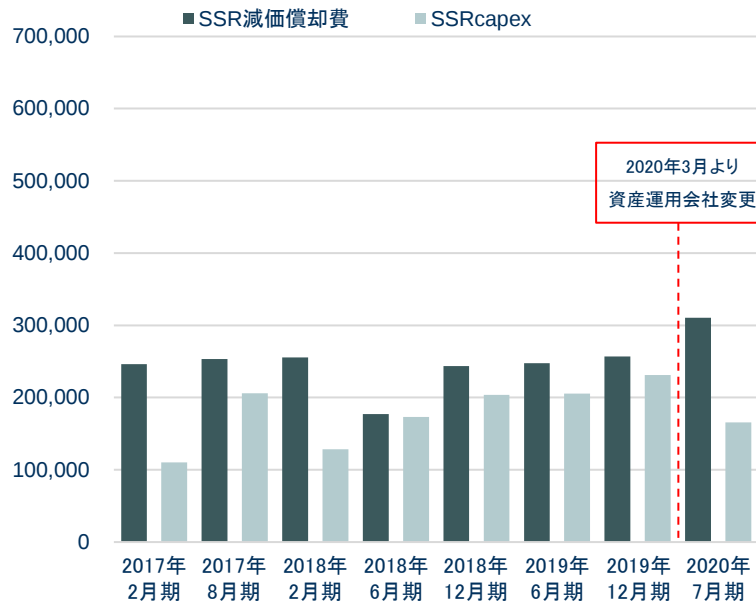
(注)「NOI利回り」は、各期末保有資産の実績NOI利回り(固都税費用化前提)を取得価格で加重平均し、算出しています。

(注)上記比率は、それぞれ第1期末及び第10期末現在有効な賃貸借契約に基づき、賃料額の上位10社を抽出し、賃料総額で除して算出しています。

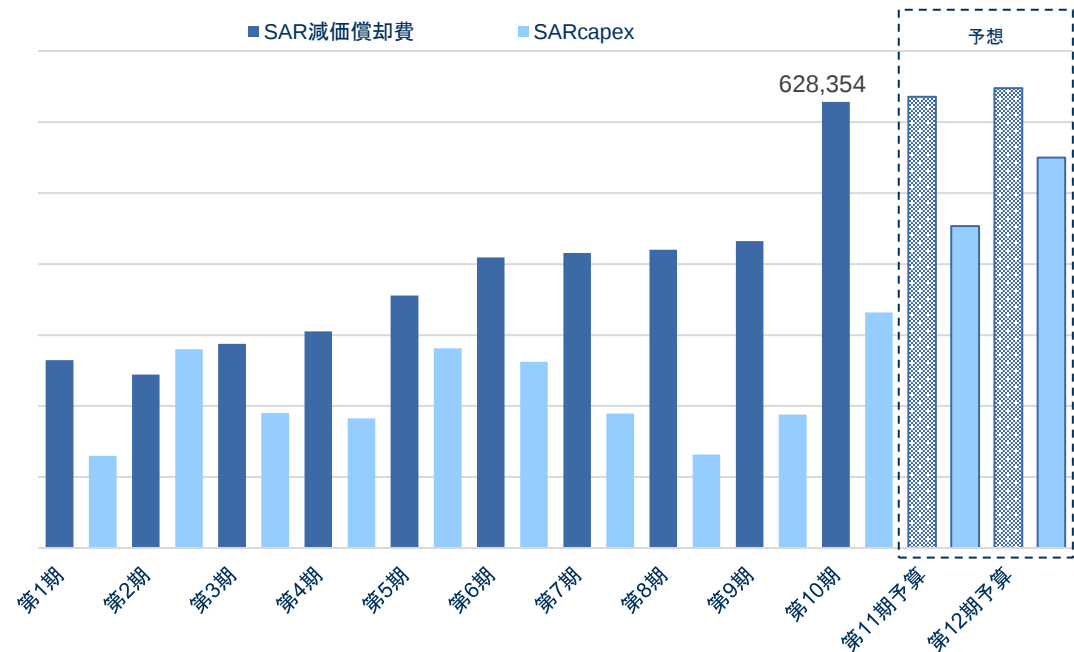
2. 上場から5年(第10期まで)の軌跡(5)

- ◆ 分配金の安定化を目的とする負ののれんの活用のためにはキャッシュマネジメントが重要と認識
- ◆ スターアジア不動産投資法人においては、10期までの各期において減価償却費の平均 63 %を資本的支出として支出

SSR Capex／減価償却費(前期まで)



SAR Capex／減価償却費



さくら総合リートの 資本的支出

- 2020年3月より資産運用会社に変更され、スターアジア投資顧問株式会社が運用
- 資本的支出に係る、各種工事計画の内容と金額の精査を実行
- 減価償却費の53 %を資本的支出として支出(資産運用会社変更前実績: 76 %)

資本的支出の 管理に係る体制整備

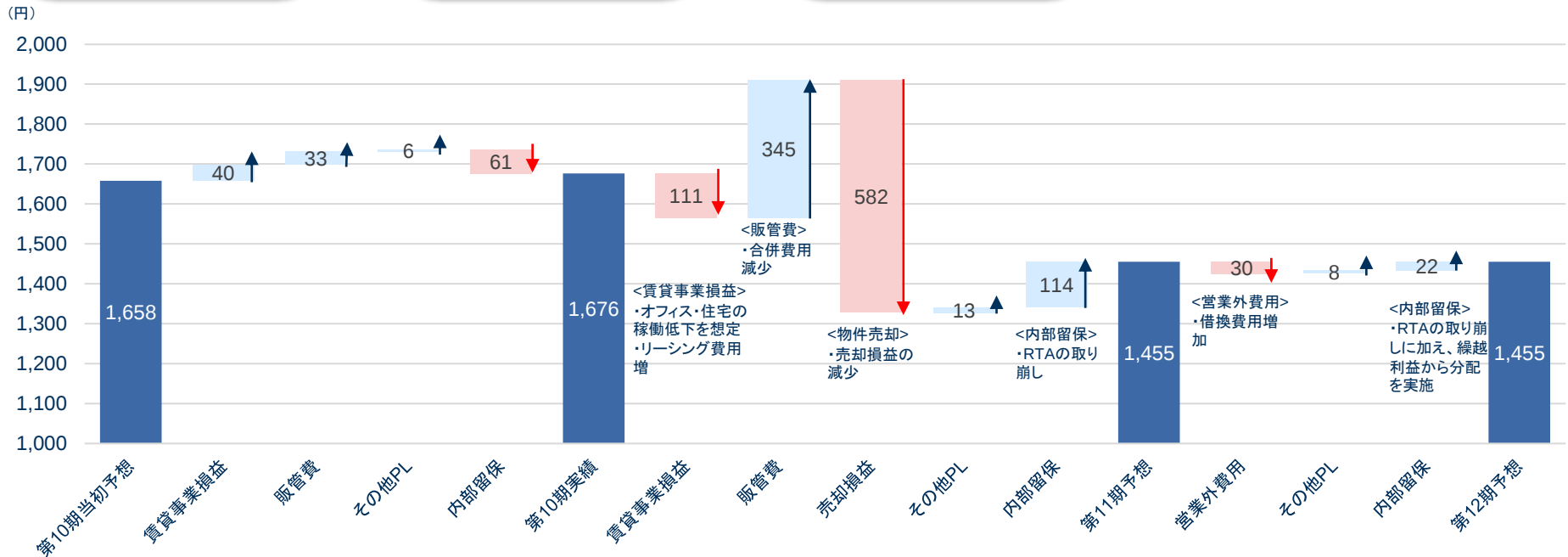
- 2021年1月
 - 資産運用会社内に、サステナビリティ推進部を新設し、資本的支出の最適化を図る体制に
- 2020年8月
 - 日本管財株式会社をサブ・スポンサーとして迎え入れ、資本的支出に係るサポートも受けられる体制に
- 2017年7月
 - スターアジアグループ内にコンストラクションマネジメント部が新設され、スターアジア不動産投資法人に対してサポートの提供開始

3. 分配金実績及び業績予想

3. 分配金実績及び業績予想(1)

2021年1月期分配金について

- ◆ 合併後1期目となる2021年1月期の1口当たり分配金は、当初予想を上回るポートフォリオNOIを獲得し、予想比+1.1%で着地
- ◆ 2021年7月期及び2022年1月期は、内部留保の活用によりこれまでの予想値を維持



3. 分配金実績及び業績予想(2)

2021年1月期の運用状況(サマリー)と2021年7月期及び2022年1月期の予想の前提

- ◆ 2021年1月期における新型コロナウイルス感染症による影響は限定的(旧名称「ホテルWBFアートステイなんば」を除く)
- ◆ オフィス、シングルタイプ住宅において若干のダウンタイム長期化が見られたこともあり、今後の業績は保守的に予想

	2021年1月期実績	2021年7月期、2022年1月期 業績予想の前提
オフィス	- 新規契約面積を解約面積が上回り、稼働率が若干低下 - テナント候補の意思決定に時間がかかり、ダウンタイム(テナント不在及び賃料未発生の期間)がやや長期化 - 解約理由が、明確にコロナ禍の影響であったテナントはなし	■ 空室床に対してダウンタイムを長めに設定 ■ 稼働率の緩やかな上昇を見込むも、新規契約賃料については保守的に想定 ■ 契約更新時の賃料増額は見込まず
商業施設	- 賃貸借期間の満了を迎えたテナントは、全て従前と同条件で賃貸借を継続 - コロナ禍の影響による、新たな賃料の減免要望はなし - 前期中に合意した賃料減免の期間が今期(2021年1月期)前半まで継続したテナントがあったが、収益に対する影響は限定的	■ 生活必需品を扱うテナントが多く、賃料の減免に係る協議中のテナントなし ■ 2021年1月期と同程度の収益と想定(若干の稼働率低下を見込む物件もあるが、収益への影響は限定的)
住宅	- 第6回、7回の資産入替により、安定的な稼働状況の東京圏のファミリータイプの住宅2物件を取得 - ファミリータイプの稼働状況は非常に良好 - 小幅ながら賃料を増額した住戸もみられた - シングルタイプは、解約住戸のダウンタイムが長期化する傾向	■ ファミリータイプの住宅については、賃料、稼働率ともに2021年1月期実績と同水準と想定 ■ シングルタイプについては、稼働率の上昇をほぼ見込まず、保守的に設定
物流施設	「船橋西浦ロジスティクスⅠ」は資産入替の対象として売却、テナント解約によるダウンタイムとリーシングコストの支出想定を解消 - その他、特筆すべき事象はなし	■ 賃料増額で合意したテナントについては業績予想に織込み ■ 上記以外のテナントに関しては、契約更新または再契約時において賃料は現状維持を前提とする
ホテル	- 旧名称「ホテルWBFアートステイなんば」について、新規テナントを誘致(2021年2月末に定期建物賃貸借契約を締結)済、「KOKO HOTEL 大阪なんば」と物件名称を変更 - 上記以外のホテルについては、テナントより固定賃料を収受	■ 「KOKO HOTEL 大阪なんば」からの賃料収入はゼロと設定 ■ 上記以外のホテルについては、約定通り固定賃料のみを収受する前提

3. 分配金実績及び業績予想(3)

第10期(2021年1月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ 保有物件の賃料収入増、費用削減に注力しNOIの増額を達成
- ◆ 増額分の内、一過性要因を除く約31百万円を分配予定(1口当たり分配金(対予想比) +18円、1.1%増)

(単位:百万円)

	第10期 (2021/1期) 予想(※)	第10期 (2021/1期) 実績	増減金額		増減要因
賃貸事業収益	5,618	5,648		+29	<賃貸事業収益>
オフィス賃料	1,890	1,895		+4	① 主として保守的な予想値からの上振れ +14百万円
商業施設賃料	923	848	①	△74	シュロアモール長嶺の売却による収入減 △88百万円
住宅賃料	814	889	②	+75	② 2物件の取得による賃料増 +89百万円
物流賃料	993	974	③	△18	(アーバンパーク常盤台公園、アーバンパーク三ツ池公園)
ホテル賃料	423	423		-	主として予想値よりも低い稼働率 △14百万円
その他賃貸事業関連	573	616	④	+42	③ 船橋西浦 I の売却による収入減 △18百万円
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,583	1,550	⑤	△32	④ 資産入替 △7百万円
NOI	4,035	4,097		+62	水道光熱費収入 △27百万円
減価償却費	632	628		△4	原状回復費収入 +35百万円
賃貸事業損益	3,402	3,469		+66	解約違約金収入 +10百万円
メザニン関連収入	24	24		+0	更新料収入 +21百万円
TK配当	-	5		+5	礼金収入 +2.7百万円
不動産等売却益	970	993	⑥	+23	<賃貸事業費用>
不動産等売却損	-	19	⑦	+19	⑤ 資産入替の影響 △18百万円
販管費	1,151	1,096	⑧	△55	修繕費 +45百万円
営業利益	3,245	3,376		+130	水道光熱費 △60百万円
営業外収益	-	4		+4	リーシング費用 △3百万円
営業外費用	468	469		+1	⑥ アルファベットセブン売却益の増加
経常利益	2,777	2,911		+133	シュロアモール長嶺の売却益の発生
特別利益	8,893	8,891		△2	⑦ 船橋西浦ロジスティクス I の売却損の発生
税引前当期純利益	11,670	11,802		+131	⑧ 主として合併関連費用の保守的な予想値からの減少
法人税等	0	0		-	
当期純利益	11,670	11,801		+131	
1口当たり分配金(円/口)	1,658 円	1,676 円		+ 18 円	
1口当たりFFO(円/口)	6,768 円	6,841 円		+ 73 円	

(※) 第9期決算短信にて公表(2020年9月14日)

3. 分配金実績及び業績予想(4)

第11期(2021年7月期)及び第12期(2022年1月期)の業績予想

◆テナント退去により減収要因となると想定されていた物流施設を売却し、安定稼働が期待できる東京圏の住宅を組入れたことにより、2021年7月期の収支は前回予想時よりも改善

(単位:百万円)

	第11期 (2021/7期) 前回予想 (A)※	第11期 (2021/7期) 今回予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因	第12期 (2022/1期) 今回予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因
賃貸事業収益	5,461	5,488	①	+26	第11期の増減要因(対前回予想) ① 賃貸事業収益 資産入替の影響 +84百万円 オフィス賃料 △9百万円 住宅賃料 △25百万円 水道光熱費収入 △37百万円 違約金収入 +6百万円 ② 賃貸事業費用 資産入替の影響 △26百万円 水道光熱費 △41百万円 リーシング費用 △21百万円 修繕費 +25百万円	5,540	①	+52	第12期の増減要因(対11期予想) ① 賃貸事業収益 オフィス賃料収入 +30百万円 水道光熱費収入 +28百万円 違約金収入 △6百万円 ② 賃貸事業費用 水道光熱費 +25百万円 リーシング関連費用 +13百万円 修繕費 △5.7百万円 ③ リファイナンスによる一時的な費用増
賃貸事業費用 (除:減価償却費)	1,630	1,569	②	△60		1,602	②	+33	
NOI	3,831	3,919		+87		3,938		+19	
減価償却費	646	635		△10		647		+12	
賃貸事業損益	3,185	3,283		+98		3,290		+6	
メザニン関連収入	24	24		+0		24		+0	
販管費	515	518		+3		513		△5	
営業利益	2,694	2,788		+94		2,801		+12	
営業外費用	436	439		+3		489	③	+50	
税引前当期純利益	2,258	2,349		+91		2,311		△37	
法人税等	0	0		-		0		-	
当期純利益	2,257	2,348		+91		2,311		△37	
1口当たり分配金(円/口)	1,455	1,455		-		1,455		-	

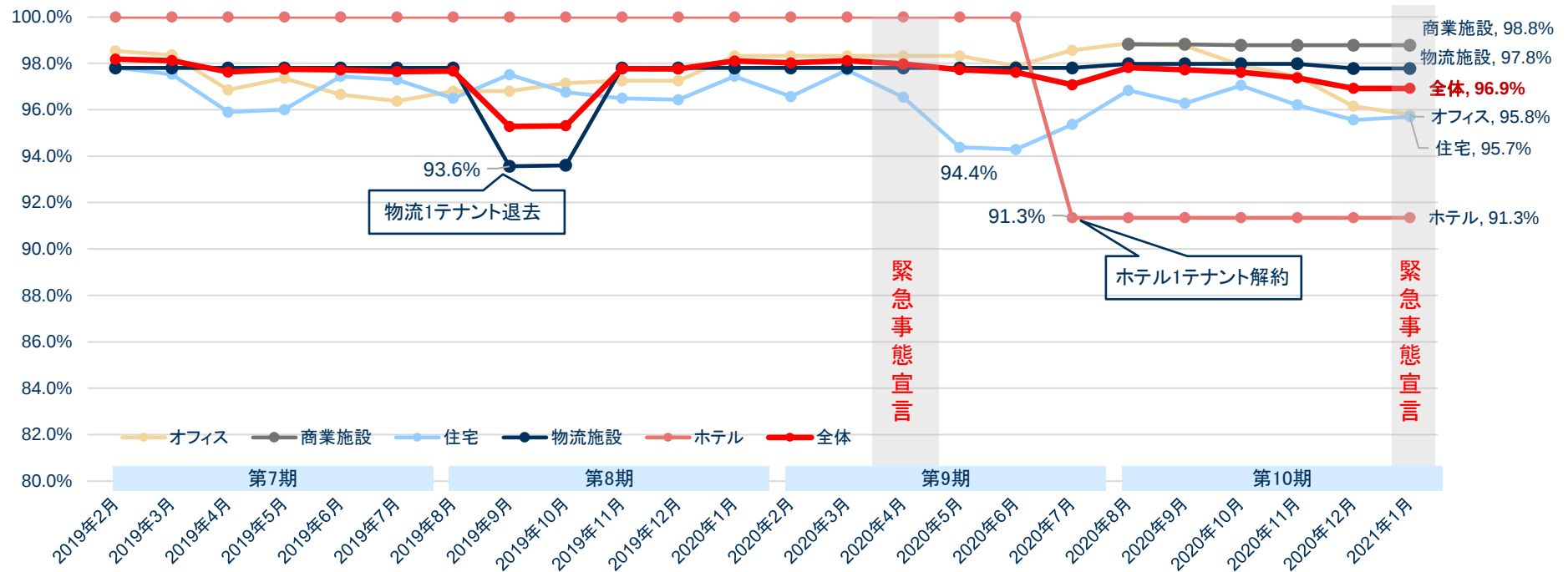
(※)第9期決算短信にて公表(2020年9月14日)

4. 第10期(2021年1月期)運用状況

4. 第10期(2021年1月期)運用状況(1)

～稼働率の状況～

- ◆ オフィス及びシングルタイプ住宅において若干のダウンタイムの長期化がみられるものの、**ポートフォリオ全体としては安定的な稼働状況**
- ◆ 足元では、リーシング活動強化の効果もあり、新規テナント誘致、稼働率改善に手応えあり

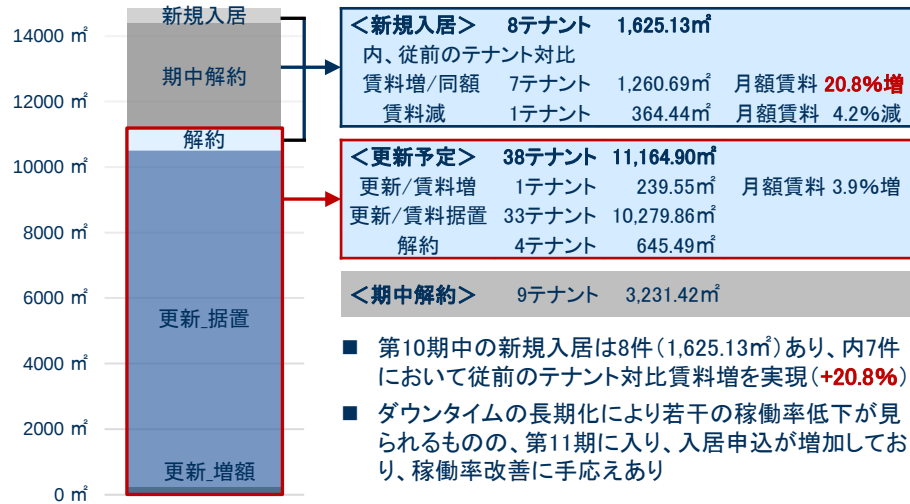


	第7期 2019年7月末	第8期 2020年1月末	第9期 2020年7月末	第10期					
				2020年8月末	2020年9月末	2020年10月末	2020年11月末	2020年12月末	2021年1月末
オフィス	96.4 %	98.3%	98.6%	98.9 %	98.8 %	97.9 %	97.4 %	96.1 %	95.8 %
商業施設	—	—	—	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %	98.8 %
住宅	97.3 %	97.4%	95.4%	96.8 %	96.3 %	97.0 %	96.2 %	95.6 %	95.7 %
物流施設	97.8 %	97.8%	97.8%	98.0 %	98.0 %	98.0 %	98.0 %	97.8 %	97.8 %
ホテル	100.0 %	100.0%	100.0%	91.3 %	91.3 %	91.3 %	91.3 %	91.3 %	91.3 %
全体	97.7 %	98.1 %	97.1 %	97.8 %	97.7 %	97.6 %	97.4 %	96.9 %	96.9 %

4. 第10期(2021年1月期)運用状況(2)

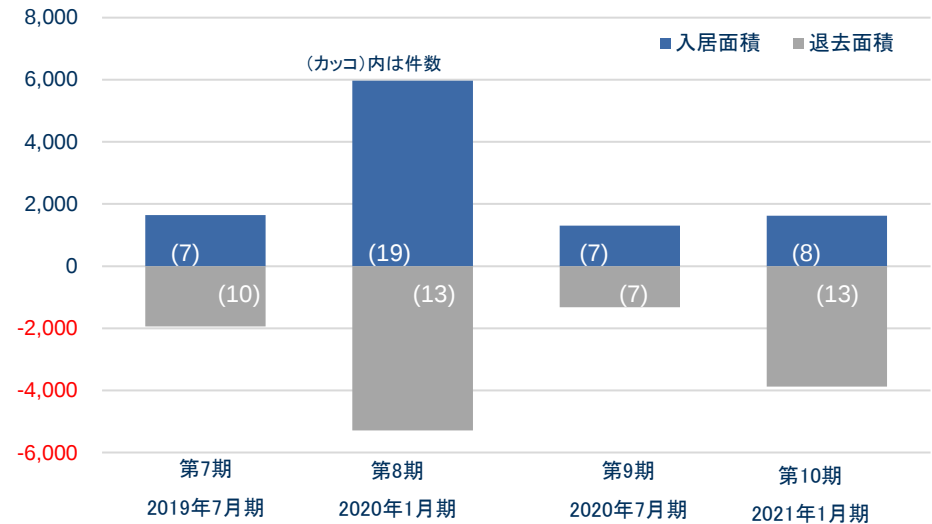
オフィス ～第10期(2021年1月期)のテナント異動及び賃料ギャップの状況～

2021年1月期におけるテナント異動の状況



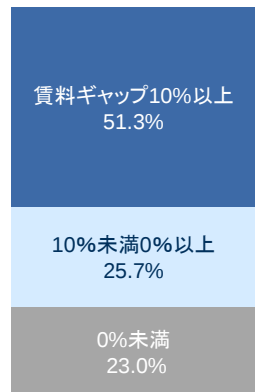
(注)「面積割合」は第10期中に移動が生じた総面積16,021.45㎡を分母として算出しています。

テナント入退去の推移(面積・件数)



第10期末賃料ギャップ (注1)

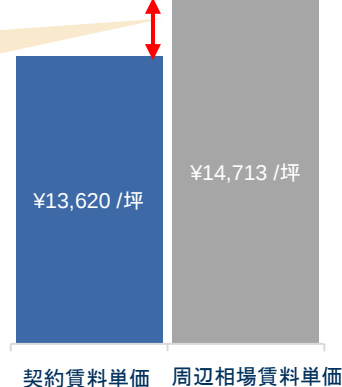
＜賃料ギャップの分布＞



オフィス使用床平均
1,093円/坪(8.0%)の
賃料ギャップ

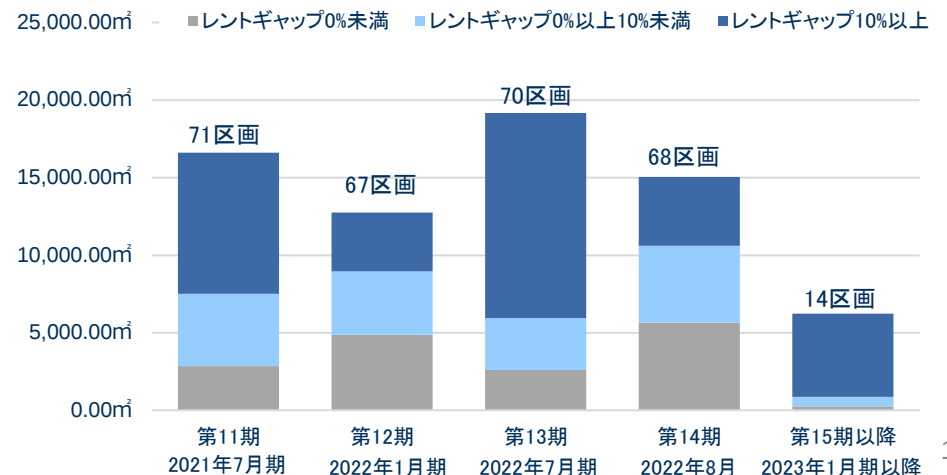
77.0%(面積ベース)
のテナントにおいて
賃料ギャップが存在

＜賃料単価＞



(注1)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。

オフィスポートフォリオの契約更新時期



4. 第10期(2021年1月期)運用状況(3)

商業施設

第10期における商業施設の状況

	期中平均稼働率	期末稼働率
ラパーク岸和田	98.9 %	99.0 %
シュロアモール筑紫野	97.6 %	97.6 %
西友水口店	100.0 %	100.0 %
商業全体(注1)	98.7 %	98.8 %
10期中の賃料減免要求件数	0 件	
前期に賃料減免に合意し、10期の収益にも影響を及ぼしたもの	3件	
10期への収益へのインパクト	約 700 千円以下	

テナントの業態内訳(2021年1月末現在)

店舗の業態内訳	面積(m ²)		件数
生活必需品(食品)	39,732.58	83.4 %	6
生活必需品(衣類)	3,726.98		11
生活必需品(その他)	23,467.87		10
その他物販	12,622.03		13
クリニック	168.60	0.1 %	2
学習塾	84.39		1
保育所・デイケア	0.00	0.0 %	0
スポーツジム	2,466.13	2.6 %	1
飲食	1,302.31	1.4 %	12
娯楽・アミューズメント	8,622.82	9.0 %	3
その他サービス	3,422.17	3.6 %	18
合 計	95,615.88	100.0 %	77

- 第10期(2021年1月期)において、テナントからの**賃料減免要望はゼロ**
- 生活必需品を扱うテナントが多く(面積ベースで83.4%)、新型コロナウイルス感染症の蔓延による業績への影響は限定的と思われる
- 今後も、テナントからの賃料減免要望があれば、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、真摯に対応予定
- 前期から継続していた賃料減免は、期中で終了し、当該減免が収益に与える影響は限定的

資産入替によるシュロアモール長嶺の売却

シュロアモール長嶺(譲渡済)



譲渡額	3,500百万円
鑑定評価額	3,450百万円 (注2)
鑑定NOI利回り	5.8 % (注3)
築年数	13.1年 (注4)

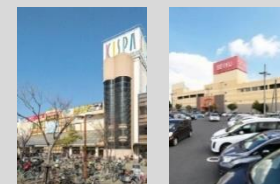
- ✓ 従来より掲げていた、郊外型商業施設の売却方針に則り、シュロアモール長嶺を売却
- ✓ 収益の安定性が期待される、東京圏に所在するファミリータイプの住宅との資産入替を実施
- ✓ 中長期的には商圏人口の減少、Eコマースの進展により実店舗の減少の可能性あり
- ✓ スターアジア投資顧問の広範なネットワークの活用により、買い手候補を探索し、鑑定評価額(スターアジア不動産投資法人の受入れ価格)以上の売却を実現

環境に配慮した物件運営

DBJグリーンビルディング認証

- ラパーク岸和田
- 西友水口店

上記2物件について新たに認証を取得



シュロアモール筑紫野

- 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
- 駐車場・ポール灯(1灯用:21台、2灯用:24台)、庭園灯(13台)、案内看板灯(6箇所 計22台)



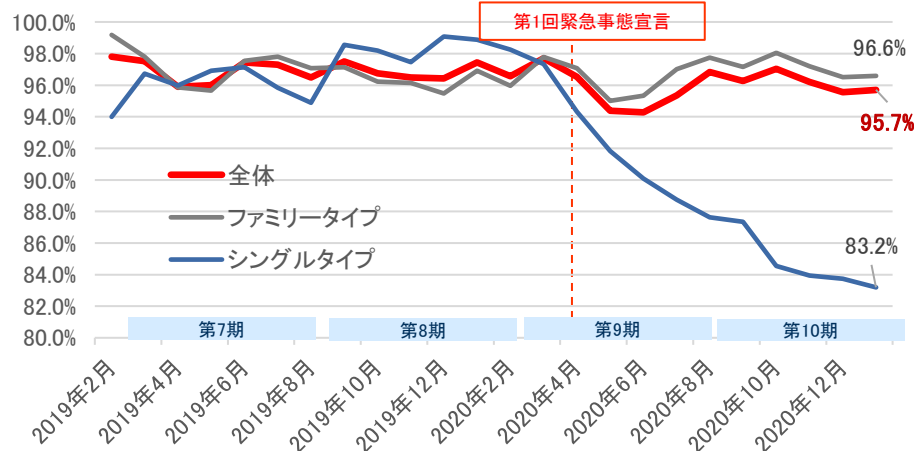
(注1)第10期中に売却したシュロアモール長嶺を除いて算出しています。(注2) 鑑定評価額は、本投資法人が取得した鑑定評価書に記載された、2020年7月31日時点の評価額を記載しています (注3) 鑑定NOI利回りは、鑑定評価書に記載の運営純収益(NOI)を、本投資法人の譲渡価格で、除して算出しています (注4) 築年数は、2020年7月31日現在の竣工後の経過年数を記載しています。

4. 第10期(2021年1月期)運用状況(4)

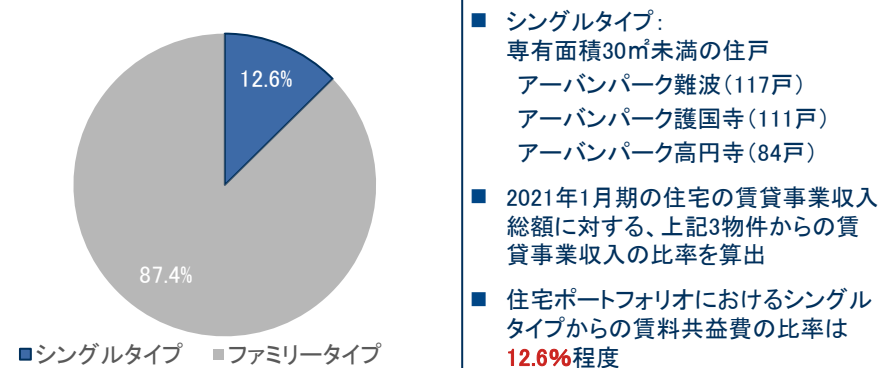
住宅

- ◆ シングルタイプ3物件は、ダウンタイムが長期化する傾向にあり稼働率が低下するも、当該3物件の占める割合は低く、影響は限定的
- ◆ 新たに東京圏のファミリータイプ住宅を取得、これらを含めファミリータイプ住宅は高稼働率を維持しており、収益の安定化に寄与

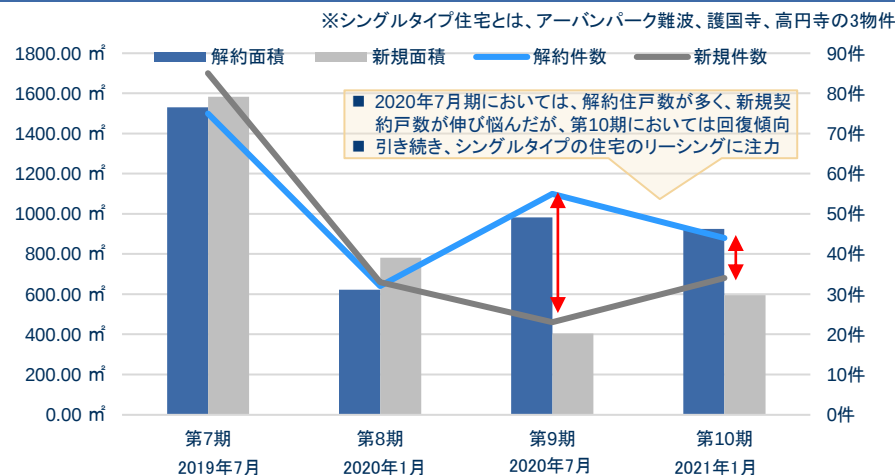
物件毎の稼働率推移



シングルタイプとファミリータイプの収入比率



シングルタイプ住宅の新規契約及び解約の推移



第10期中にファミリータイプ2物件を取得

- 第10期中に、収益の安定性が高いと思われる東京圏のファミリータイプ型住宅(2物件)を組入れ

〈アーバンパーク常盤台公園〉



所在地	神奈川県横浜市
総戸数	213 戸
取得額	3,506百万円
鑑定評価額	3,770百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.6% (注2)
建築時期	1994年2月

〈アーバンパーク三ツ池公園〉



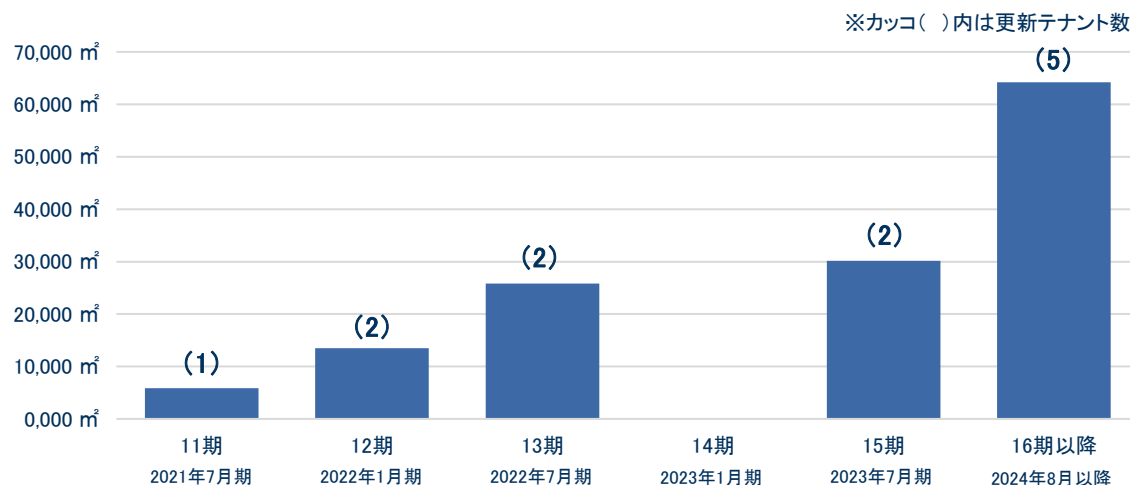
所在地	神奈川県横浜市
総戸数	157 戸
取得額	3,160百万円
鑑定評価額	3,330百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.5% (注2)
建築時期	1992年3月

(注1) 鑑定評価額は、本投資法人が取得した鑑定評価書に記載された、2021年1月31日時点の評価額を記載しています。19
(注2) 鑑定NOI利回りは、鑑定評価書に記載の運営純収益(NOI)を、取得額で除して算出しています。

4. 第10期(2021年1月期)運用状況(5)

物流施設

契約更新時期の分布(面積ベース)



第10期(2021年1月期)

➤ 賃貸借契約の期間満了を迎えたテナントはなし

第11期(2021年7月期)

契約更新予定テナント1件

➤ 同条件にて賃貸借契約を更新予定

第12期(2022年1月期)

契約更新予定テナント2件

➤ 1テナントについては、定期建物賃貸借契約の再契約に向けて協議中(賃料については増額で合意済)

➤ 残るテナントについては、今後、契約更新に向けて交渉予定

資産入替による船橋西浦ロジスティクス I の売却

船橋西浦ロジスティクス I (譲渡済)



譲渡額	3,030 百万円
鑑定評価額	3,020 百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.1 % (注2)
築年数	35.2 年 (注3)

- 2021年1月末にテナント退去が予定されており、2021年7月期において、新規テナントリーシングコストと併せて収益減が見込まれた
- ライフサイクルコスト(修繕費、資本的支出)の増加が見込まれる物件について、スターアジア投資顧問の広範なネットワークを活用し、譲渡先を探索
- テナント不在の状況においても、鑑定評価額以上の価格を提示する買い手へ売却
- コロナ禍においても高稼働が維持され安定収益が期待される東京圏のファミリータイプの住宅を入替対象資産として取得

■ 早期リースアップへの注力と並行して売却活動を展開



- 2021年7月期の減収要因の排除
- 中長期の収益貢献度の検討
- 収益の安定性のある入替(取得)対象資産の存在

資産入替へ

- ・ ダウンタイムの短縮を狙い、早期リースアップのため、リーシング活動を展開
- ・ 並行して、後継テナントが確定していない状況においても取得を検討する買い手候補の探索を開始

(注1) 鑑定評価額は、本投資法人が取得した鑑定評価書に記載された、2020年7月31日時点の評価額を記載しています (注2) 鑑定NOI利回りは、鑑定評価書に記載の運営純収益(NOI)を、本投資法人の取得価格で、除して算出しています (注3) 築年数は、2020年11月30日現在の竣工後の経過年数を記載しています。

4. 第10期(2021年1月期)運用状況(6)

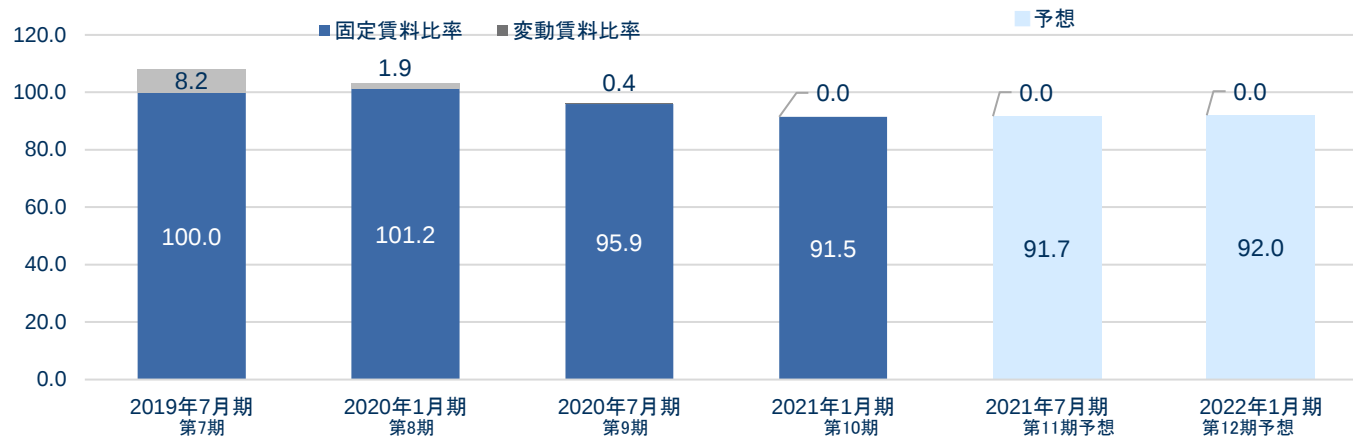
ホテル

賃料総額(指数)の推移/賃料体系/賃料増減の要因

<10期実績及び業績予想の前提>

- 第10期(2021年1月期)においては、賃貸借契約の約定通りに賃料を収受(固定賃料部分)
- 第11期(2021年7月期)及び第12期(2022年1月期)においては、「KOKO HOTEL大阪なんば」からの賃料収入を見込まず
- 上記以外の7ホテルからは、テナントと合意している約定通り、固定賃料を収受する前提

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。

「KOKO HOTEL 大阪なんば」

- ・ 価値開発(スターアジアグループ)の100%子会社であるフィノホテルズは、大阪エリアにおいて4棟(521室)を運営中
- ・ 人的リソースの共有、ホテルの備品等の一括発注等により経営効率の高い運営が期待できる

新オペレーター	株式会社フィノホテルズ
契約形態	定期建物賃貸借
契約期間	2021年3月1日より10年間
賃料体系	変動賃料(GOP×80%)
開業準備金	9,000,000円
営業開始時期	今後協議

物件名	取得時期	固定賃料	変動賃料	新型コロナウイルス感染症の影響
R&Bホテル梅田東	2016.4	○	—	・ 旧名称「ホテルWBFアートステイなんば」のテナントが民事再生法の適用を申請 ・ 同テナントと賃貸借契約を合意解約 ~ スターアジア・グループの価値開発株式会社の100%子会社である株式会社フィノホテルズと定期建物賃貸借契約を締結、同時に物件名称を「KOKO HOTEL 大阪なんば」へ変更 ・ 2020年4月発令の緊急事態宣言以降に上記以外の全てのホテルにおいて一定期間の宿泊営業を休止、現時点においても営業休止を継続しているホテルあり ・ 各ホテルの営業状況を常時把握し、賃料減免要望等に対しては状況に応じて真摯に対応
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	○	○	
ベストウェスタン東京西葛西グランデ	2018.8	○	○	
ベストウェスタン横浜	2017.3	○	○	
ホテルWBF福岡天神南	2018.8	○	○	
グランジット秋葉原	2018.8	○	—	
KOKO HOTEL 大阪なんば	2018.8	—	○	

4. 第10期(2021年1月期)運用状況(7)

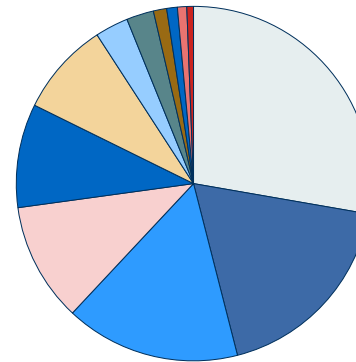
財務の状況

- ◆ 合併により、LTV(対総資産)の低下を実現 48.1 % ⇒ **45.9 %**(第10期末)
- ◆ SSRから引き継いだ借入金のリファイナンスを実行し、**借入条件の良化、借入年限の長期化**を実現

合併後の借入の状況 (2021年1月31日時点)

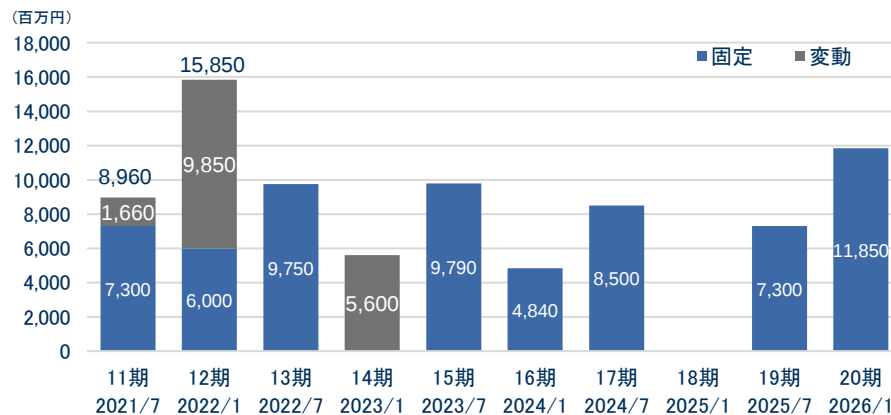
	第8期末 2020年1月	第9期末 2020年7月	SSR最終期 2020年7月	【合併後】 第10期 2021年1月
LTV	47.0 %	48.1 %	46.2 %	45.9 %
借入残高	51,580 百万円	54,320 百万円	29,200 百万円	82,440 百万円
長期借入比率	100.0 %	100.0 %	83.2 %	97.4 %
平均残存年数	2.1 年	2.3 年	1.2 年	2.2 年
平均借入年数	4.4 年	4.4 年	3.8 年	4.5 年
平均借入金利(注)	0.64 %	0.65 %	0.80 %	0.72 %
固定金利比率	85.8 %	81.5 %	62.0 %	79.2 %

バンクフォーメーション (2021年1月31日時点)



銀行名	残高(百万円)	比率(%)
三井住友銀行	22,865	27.7
みずほ銀行	15,065	18.3
新生銀行	13,160	16.0
三井住友信託銀行	8,950	10.9
あおぞら銀行	7,800	9.5
りそな銀行	7,050	8.6
西日本シティ銀行	2,500	3.0
福岡銀行	2,050	2.5
オリックス銀行	1,000	1.2
みずほ信託銀行	800	1.0
三菱UFJ銀行	700	0.8
第一生命	500	0.6
合計	82,440	100.0

返済時期の分散状況 (2021年1月31日時点)



(注)金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

格付の取得

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)

投資法人発行登録

発行予定額	1,000億円
発行予定期間	2021年2月2日より2023年2月1日まで

4. 第10期(2021年1月期)運用状況(8)

第10期中に実施した第6回資産入替と第7回資産入替

- ◆ 第10期中において、**ポートフォリオの強化に主眼**を置く積極的な資産入替を実施
- ◆ 従来より掲げていた**方針「郊外型商業施設の売却」の実行** ~ より安定的な収益が期待できるポートフォリオへ

資産入替の実施方針

- ① 入替対象資産の将来にわたる収益貢献度(ポートフォリオの強化)
- ② アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
- ③ 本投資法人の投資口価格の水準

※2018年7月23日公表の補足説明資料も併せてご参照ください。

<連続した資産入替による効果>

1. 収益の安定性を確保するポートフォリオへ

- 収益の安定性が高いと思われる東京圏のファミリータイプ型住宅を組入れ、ポートフォリオにおける住宅の組入れ比率を拡大

2. 減収要因を排除し、当期純利益を増加

- 2021年7月期の減収要因である、物流施設を売却し、収益性の高い住宅2物件を取得することにより、同期の1口当たり当期純利益を増額予定

<第6回資産入替>

取得 アーバンパーク 常盤台公園



取得額	3,506百万円
鑑定評価額	3,770百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.6 % (注2)
築年数	26.5年 (注3)

- ✓ 優先交渉権の活用
- ✓ 2016年に共用部、専有部共に全面リニューアルが実施されており、高い競争力を持つ
- ✓ 周辺に緑豊かな公園や横浜国立大学キャンパスがあり、全戸3LDKという間取りと相まって、ファミリー層(特に子育て世帯)に対する訴求力は高い

譲渡 シュロアモール 長嶺



譲渡額	3,500百万円
鑑定評価額	3,450百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.8 % (注2)
築年数	13.1年 (注3)

- ✓ 中長期的には商圏人口の減少、Eコマースの進展により実店舗の減少の可能性あり
- ✓ スターアジア投資顧問の広範なネットワークの活用により、買い手候補を探索し、鑑定評価額(スターアジア不動産投資法人の受入れ価格)以上での売却を実現

<第7回資産入替>

取得 アーバンパーク 三ツ池公園



取得額	3,160百万円
鑑定評価額	3,330百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.5 % (注2)
築年数	28.7年 (注3)

- ✓ 優先交渉権の活用
- ✓ 2016年に共用部、専有部共に全面リニューアルが実施されており、高い競争力を持つ
- ✓ 周辺に広大な三ツ池公園があり、またスーパーマーケットが隣接しているなど、潜在テナントに対して住環境としての訴求力が高い

譲渡 船橋西浦 ロジスティクス I



譲渡額	3,030百万円
鑑定評価額	3,020百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.1 % (注2)
築年数	35.2年 (注3)

- ✓ 2021年1月末にテナント退去が予定されており、2021年7月期において、新規テナントリーシングコストと併せて収益減が見込まれる
- ✓ ライフサイクルコスト(修繕費、資本的支出)の増加が見込まれる物件について、スターアジア投資顧問の広範なネットワークを活用し、譲渡先を探索

(注1) 鑑定評価額は、本投資法人が取得した鑑定評価書に記載された、2020年9月1日時点の評価額(アーバンパーク常盤台公園)、2020年10月31日時点の評価額(アーバンパーク三ツ池公園)及び2020年7月31日時点の評価額(シュロアモール長嶺、船橋西浦ロジスティクス I)を記載しています (注2) 鑑定NOI利回りは、各鑑定評価書に記載の運営純収益(NOI)を、取得資産については取得額で、譲渡資産については本投資法人の取得価格で、それぞれ除して算出しています (注3) 築年数は、2020年11月30日現在の竣工後の経過年数を記載しています。

5. 中期計画について

5. 中期計画(1)

中期計画の策定

- ◆ 上場から10期(5年)が経過したことから、次の5年(2026年まで)の中期計画を明確化し、投資主利益を最大化する姿勢をより鮮明にし、不退転の決意で臨む

資産規模(目標) : **3,000** 億円
物件数目安 **100**物件

1口当たり分配金(目標) : **1,600** 円以上
年率2%の成長目標

外部成長戦略 ~ 100棟/3,000億円に向けて

- 既成概念にとらわれず、あらゆる施策を検討
- <スポンサー・パイプライン>
- 運用中のファンドの運用資産: **約 1,012億円**
 - スターアジアグループにおいて**開発案件**にも注力
 - 今後も日本の不動産マーケットにおいて活動継続
- <資産運用会社の独自ネットワーク>
- これまでの取得実績: **約 215 億円**
- <資産入替>
- 資産入替方針に則り、適時/適切な**資産入替の実行**

内部成長戦略 ~ 収益性の向上に向けて

- **サブ・スポンサー(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)との協働**の一層の強化(以下の施策に係るサポート)
- <収益向上策>
- オフィスポートフォリオの**賃料ギャップの解消**
- <支出削減策>
- 規模の経済を活かした経費削減
 - ポートフォリオ構成に合わせた物件管理体制の再構築
 - 修繕費/資本的支出の最適化

運用体制の強化 ~ 更に投資家の方を向いた体制へ

- **サステナビリティ推進部**の設立 ⇒ 1. 修繕費/資本的支出の最適化等を内製化
2. ESG関連施策への取組み強化
- 資産運用報酬の構成変更 ⇒ 1. 資産ベースの運用報酬の比率を引下げ
2. NOI及び1口当たり分配金へ連動する報酬の比率を引上げ

5. 中期計画(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)

- ◆ スターアジアグループの保有物件及び資産運用会社の独自ネットワークの活用により物件情報を収集しパイプライン物件を積上げ
- ◆ 今後も不動産取得を継続するスターアジアグループからのパイプラインを中心として、資産規模の拡大を目指す

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、安定稼働している即時組入れ可能な物件をはじめ、開発中の物件など、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: 240億円(※1)

OHAビル

拡大東京圏 オフィス
(※2)



シティハイム亀沢

東京圏 住宅



宮前区小台長屋(※3)

東京圏 住宅



2021年6月竣工予定

西池袋一丁目ビル

東京圏 商業施設



URBAN CENTER博多

その他 オフィス

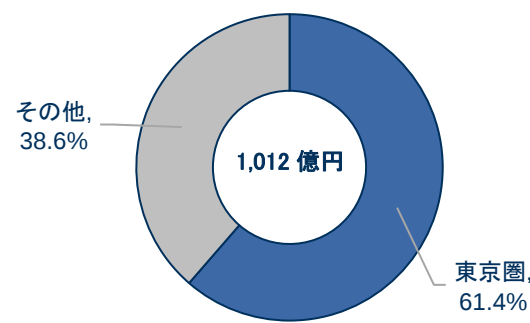
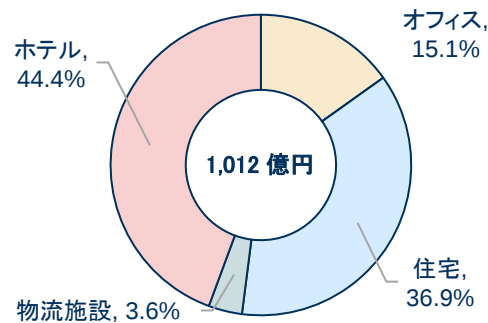


URBAN CENTER御堂筋

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(2021年1月31日現在) 鑑定評価額等の合計: 1,012億円



HAKUSAN HOUSE

東京圏 学生専用レジデンス



KAMIKITA HOUSE

東京圏 学生専用レジデンス



※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。

※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。

※3: 施工中であるため、完成予想図を掲載しています。

6. ESGへの取り組みについて

6. ESGへの取り組みについて(1) 方針及び体制について

- ◆ 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

「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。

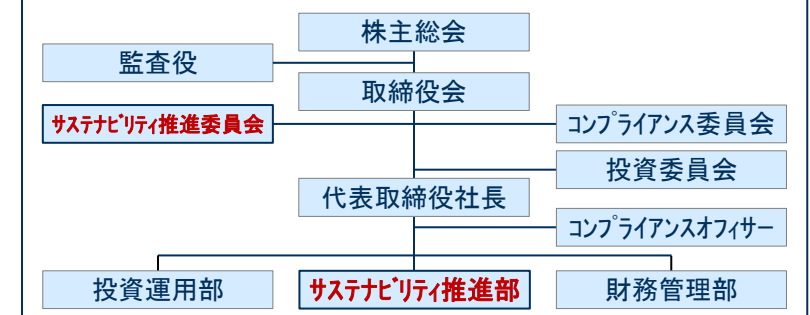
ESG方針

- 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

スターアジア投資顧問の新組織体制



E(環境関連)に係る数値目標とロードマップ

	項目	目標年	基準年	目標
2021年	新組織体制スタート	—	—	ロードマップの作成と目標値の決定、これらに則り取組み開始
	GRESBリアルエステイト参加準備	2021	—	一環として、賃貸借契約にグリーンシナリクス条項を追加 GRESB評価 3スター を目指して準備開始
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



**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

新築工事、省エネ化設備導入等のプロジェクトでの入れ、予算管理、品質管理の経験を持つ。
環境DD、レトロコミッションング、エネルギー管理支援なども数多く経験。
建築設備士、東京都環境確保条例トップレベル検証主任者、一級管工事施工管理技士等の資格を保有。

6. ESGへの取り組みについて(2)

環境への取組み／社会への取組み

- ◆ 2021年1月期中に、新たにDBJグリーンビルディング認証を2物件において取得
- ◆ 2021年度には、GRESBリアルエステートへ参加

環境への取組み

◆環境認証の取得

6

物件

対 総延床面積

32.2 %

						
物件名	岩槻 ロジスティクス	原木 ロジスティクス	ラパーク 岸和田	本町橋タワー	アーバンパーク 代官山	西友水口店
アセットタイプ	物流施設	物流施設	商業施設	オフィス	住宅	商業施設
延床面積	29,729.72 m ²	12,471.50 m ²	65,663.02 m ²	15,407.83 m ²	8,261.29 m ²	31,829.71 m ²

◆グリーンリース契約締結

- グリーンリース契約の方針を確定し、オフィス2テナント、ホテル2テナントについて、グリーンリース条項を追加
- 今後も可能なタイミングで同様の条項を追加予定

4 テナント

7,323.17 m²

- ・ 南麻布渋谷ビル
- ・ 高田馬場アクセス
- ・ R&Bホテル梅田東
- ・ KOKO HOTEL 大阪なんば

社会への取組み

◆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、物件の共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ご案内、広告等を表示
- 設置済:9物件
- 今後、設置可能物件を対象に順次検討



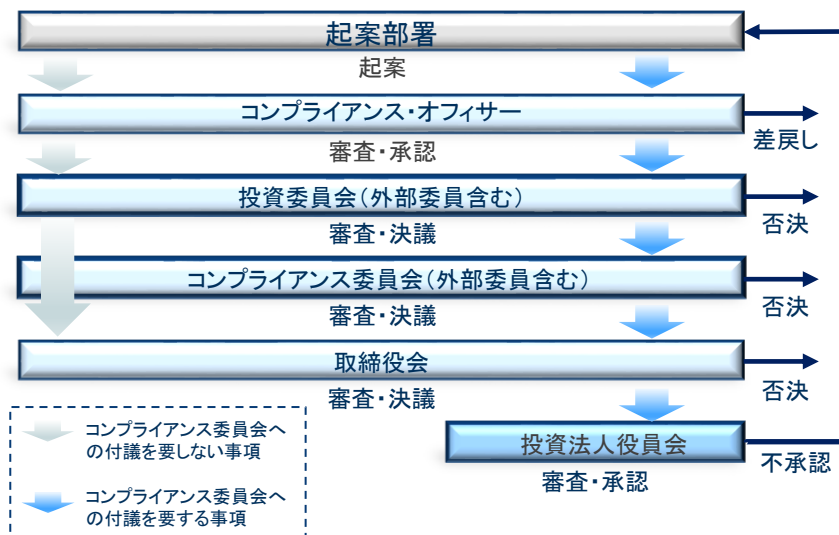
◆従業員への取組み

- ダイバーシティ／インクルージョン
- 従業員の健康に配慮すべく、各種制度の整備
 - ・ 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／介護休暇のほか時短勤務
- ・ 従業員満足度調査の実施

6. ESGへの取り組みについて(3) ガバナンスへの取り組み

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



報酬体系

- 資産運用報酬の構成について、期中報酬Ⅰの比率を引下げ、期中報酬Ⅱの比率を引上げる変更を実施(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%)

セイムポート出資等

- スターアジアグループが投資口を14.8%保有することにより、スターアジア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

スターアジアグループ

- 上場時より継続して投資口を保有
- さくら総合リートとの合併に伴い、保有投資口増加
- 適切なタイミングでの投資口の追加取得
- スターアジアグループ6社合計 247,765口
- グループ創業者個人としても投資口保有 合計 440口



セイムポート出資

保有口数:
247,765口

保有比率:
14.8%

本資産運用会社マネジメントチーム (2021年1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(4名合計で 617口を保有)



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

6. ESGへの取り組みについて(4)

ガバナンスへの取り組み

スターアジアグループの行動規範

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

スターアジアグループの掲げる『**行動規範**』は以下のとおりです

1	投資家顧客第一	2	高度な倫理基準と誠実さ	3	独創性	4	敬意をもって人に接する
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。		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。		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。		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	6	適応性	7	実力主義	8	卓越への飽くなき追求
我々は、グループ全体のパフォーマンスは個人のパフォーマンスの合計に常に勝ることを認識し、それぞれの強みを最大限に生かし、投資家様のために、グループ一丸となって協調的に業務を遂行いたします。		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。		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。		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。	

7. 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**8,377億円以上の投資**を行っています。(※1)
- ・ 総役職員数341名のうち、50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

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(3010)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75.65%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 人の投資口を保有	スターアジア不動産投資法 人の投資口を保有	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								

業務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

※1: 2020年12月末日時点

◆ 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掘りし、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10期(2021年1月期)末の投資主の状況

属性別投資口数 発行済投資口総数 1,674,389口

区分	第9期末		第10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	166,124	30.7%	526,688	31.5%	526,688	36.9%
金融機関	142,985	26.4%	470,418	28.1%	470,418	32.9%
国内法人	15,901	2.9%	105,042	6.3%	63,109	4.4%
外国人	206,393	38.2%	518,686	31.0%	312,854	21.9%
証券会社	9,421	1.7%	53,555	3.2%	53,555	3.7%
合計	540,824	100.0%	1,674,389	100.0%	1,426,624	100.0%

属性別投資主数 合計 28,837名

区分	第9期末		第10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	17,682	97.2%	28,124	97.5%	28,124	97.6%
金融機関	36	0.2%	40	0.1%	40	0.1%
国内法人	277	1.5%	408	1.4%	407	1.4%
外国人	172	0.9%	237	0.8%	230	0.8%
証券会社	20	0.1%	28	0.1%	28	0.1%
合計	18,187	100.0%	28,837	100.0%	28,829	100.0%

主要投資主一覧 (上位10位)

	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)	155,507	9.3%
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	125,469	7.5%
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	75,957	4.5%
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	63,894	3.8%
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%
8	Star Asia Capital IV LLC	48,390	2.9%
9	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	43,316	2.6%
10	ライオンパートナーズ合同会社	41,933	2.5%
合 計		699,636	41.8%

Star Asia Capital I ~ IV LLC及びライオンパートナーズ合同会社はスポンサーグループです。

業績推移

	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) 実績	第10期 (2021/1期) 予想 (注1)	第10期 (2021/1期) 実績	第10期 対予想 比較
賃貸事業収益	2,791	3,224	3,344	3,200	3,314	5,618	5,648	+29
オフィス賃料	862	1,104	1,134	1,145	1,163	1,890	1,895	+4
商業賃料	–	–	–	–	–	923	848	△74
住宅賃料	500	458	438	439	512	814	889	+75
物流賃料	906	912	910	817	887	993	974	△18
ホテル賃料	287	447	500	477	445	423	423	–
その他賃貸事業関連	235	302	349	320	306	573	616	+42
賃貸事業費用(除:減価償却費)	607	678	798	769	741	1,583	1,550	△32
NOI	2,184	2,545	2,535	2,431	2,573	4,035	4,097	+62
減価償却費	355	409	415	420	432	632	628	△4
賃貸事業損益	1,828	2,135	2,119	2,011	2,141	3,402	3,469	+66
メザニン関連収入	18	22	20	21	25	24	24	+0
匿名組合出資配当	–	–	7	6	7	–	5	+5
不動産等売却益	–	598	422	–	648	970	993	+23
不動産等売却損	–	–	–	–	–	–	19	+19
販管費	270	349	344	316	690	1,151	1,096	△55
営業利益	1,576	2,406	2,225	1,721	2,131	3,245	3,376	+130
営業外収益	0	0	0	1	3	–	4	+4
営業外費用	270	333	261	227	278	468	469	+1
経常利益	1,305	2,073	1,965	1,494	1,857	2,777	2,911	+133
特別利益	–	–	–	–	–	8,893	8,891	△2
当期純利益	1,305	2,049	1,964	1,493	1,857	11,670	11,801	+131
1口当たり分配金	2,773円	3,720円	3,625円	2,788円	3,436円	1,658円	1,676円	+18円
1口当たりFFO (注2)	3,529円	3,440円	3,620円	3,539円	3,033円	1,456円	1,531円	+75円
内部留保残高 (注3)	113	151	155	141	140	9,034	9,135	+101

(注1)2020/9/14 第9期決算短信にて公表 (注2)第10期の1口あたりFFOは負ののれん発生益を除いて算出しています。(注3)内部留保残高は、一時差異等調整積立金及び時期繰越利益の合計額を記載しています。

第10期(2021年1月期)貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,303,632	3,565,028
信託現金及び信託預金	3,915,644	7,515,934
営業未収入金	49,312	82,348
前払費用	119,529	188,497
その他	10,389	9,208
流動資産合計	6,398,507	11,361,017
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	-	114
減価償却累計額	-	△14
工具、器具及び備品(純額)	-	100
信託建物	34,100,500	49,326,896
減価償却累計額	△2,933,446	△3,460,097
信託建物(純額)	31,167,053	45,866,798
信託構築物	18,395	20,635
減価償却累計額	△2,990	△3,671
信託構築物(純額)	15,405	16,964
信託機械及び装置	55,823	73,226
減価償却累計額	△12,054	△14,997
信託機械及び装置(純額)	43,768	58,228
信託工具、器具及び備品	46,277	47,023
減価償却累計額	△13,817	△16,360
信託工具、器具及び備品(純額)	32,460	30,663
信託土地	70,619,311	117,051,893
有形固定資産合計	101,877,998	163,024,648
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	4,082,300
無形固定資産合計	3,459,138	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	853,350	756,206
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	135,723	245,057
差入敷金及び保証金	10,782	20,519
投資その他の資産合計	1,299,856	1,321,782
固定資産合計	106,636,993	168,428,731
資産合計	113,035,501	179,789,748

	前期 (2020年7月31日)	当期 (2021年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	337,786	621,461
短期借入金	-	2,150,000
1年内返済予定の長期借入金	14,040,000	22,660,000
未払金	417,355	541,206
未払費用	12,748	43,534
未払法人税等	605	605
未払消費税等	48,276	252,480
前受金	698,166	835,113
その他	17,332	30,588
流動負債合計	15,572,270	27,134,990
固定負債		
長期借入金	40,280,000	57,630,000
預り敷金及び保証金	6,595	6,142
信託預り敷金及び保証金	2,429,860	5,197,022
その他	132,189	221,075
固定負債合計	42,848,645	63,054,239
負債合計	58,420,916	90,189,230
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
出資剰余金	-	25,132,218
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,998,562	11,942,013
剰余金合計	1,998,562	37,074,231
投資主資本合計	54,744,528	89,820,197
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△129,943	△219,679
評価・換算差額等合計	△129,943	△219,679
純資産合計	54,614,584	89,600,518
負債純資産合計	113,035,501	179,789,748

第10期 損益計算書(2020年8月1日～2021年1月31日)

(単位:千円)

	前期 (自 2020年2月1日 至 2020年7月31日)	当期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	3,122,781	5,259,516
その他賃貸事業収入	192,129	389,105
不動産等売却益	648,585	993,574
その他の収入	32,582	29,933
営業収益合計	3,996,079	6,672,130
営業費用		
賃貸事業費用	1,173,882	2,179,316
不動産等売却損	-	19,285
資産運用報酬	252,533	405,303
資産保管及び一般事務委託手数料	28,053	47,427
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	303,222	448,870
その他営業費用	104,149	192,798
営業費用合計	1,864,242	3,295,402
営業利益	2,131,837	3,376,728
営業外収益		
受取利息	25	51
未払分配金戻入	1,131	4,111
還付加算金	1	1
固定資産受贈益	2,816	-
その他	-	0
営業外収益合計	3,975	4,164
営業外費用		
支払利息	172,539	299,303
融資関連費用	105,551	170,497
営業外費用合計	278,091	469,801
経常利益	1,857,721	2,911,090
特別利益		
負ののれん発生益	-	8,891,236
特別利益合計	-	8,891,236
税引前当期純利益	1,857,721	11,802,327
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	1,857,116	11,801,722
前期繰越利益	141,446	140,290
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,998,562	11,942,013

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2021年1月31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 (%) (注1)
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,020	1.8	4.7
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,760	3.6	5.1
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,500	1.1	6.6
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,220	1.2	5.8
	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,790	3.8	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
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,540	0.9	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
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,390	4.5	5.7
	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	4.1
	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,200	6.7	3.7
	NKビル	東京都千代田区	5,350	5,360	3.2	3.8
	司町ビル	東京都千代田区	4,590	4,590	2.8	3.9
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,970	2.4	4.1
	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,790	1.7	3.8
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,370	1.4	4.0
	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,310	1.4	4.8
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,510	0.9	4.0
	オフィス小計		68,059	72,800	40.8	4.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,210	3.2	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,540	3.9	5.8
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,310	2.0	7.4
	商業施設小計		15,270	15,060	9.2	6.6
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,500	1.2	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,450	3.8	4.7
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,630	0.9	5.4
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	0.9	4.6
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	0.7	5.0
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,640	0.9	5.7
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.7	4.7
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	1,890	1.1	4.8
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,530	0.9	4.7
	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,460	1.5	5.7
	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,210	1.3	5.3
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	990	0.6	5.4
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,760	1.0	3.7
	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	3,770	2.1	5.6
	アーバンパークミツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,330	1.9	5.5
	住宅小計		32,472	36,040	19.5	5.0
合 計 等			166,710	175,821	100.0	4.9

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	4.2	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,120	2.1	5.7
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,660	4.7	5.3
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,880	2.8	4.2
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,380	0.8	5.7
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	850	0.5	7.0
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,910	1.7	5.5
	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
	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	701	0.4	6.8
	物流施設小計		30,365	32,521	18.2	5.2
ホテル	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,250	1.2	5.4
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,400	1.0	4.3
	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,610	2.3	4.3
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,190	1.9	4.5
	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	1,930	1.2	4.4
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.5	3.9
	ベストウェスタン東京西葛西グランド	東京都江戸川区	3,180	3,130	1.9	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,450	1.2	3.7
	ホテル小計		20,544	19,400	12.3	4.3

期末鑑定評価額	:	175,821 百万円
帳簿価額総額	:	167,106 百万円
期末含み損益	:	8,714 百万円
1口当たり純資産	:	53,512 円
1口当たり含み損益	:	5,204 円
1口当たりNAV	:	57,040 円
P/NAV倍率	:	0.84

(※1)1口当たりNAV=(期末純資産額+期末含み損益-分配金総額)÷発行済み投資口の総口数
(※2)P/NAV=投資口価格÷1口当たりNAV(2021年1月29日 投資口価格:47,950 円)

(注1)鑑定NOI利回りは、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)に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

その他の運用資産(2021年1月31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	123	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	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			973			

※: 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-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分	69	OHAビル	東京都立川市
合 計		69		

組入れ不動産と個別物件収支(1)

売却済

物件番号	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-05		OFC-06		OFC-08	
物件名	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		アサヒビルディング	
物件写真												
取得価格（受入価格）	2,973百万円		6,065百万円		1,763百万円		1,725百万円		2,042百万円		6,320百万円	
鑑定評価額	3,020百万円		6,760百万円		2,500百万円		2,670百万円(2020年1月末)		3,220百万円		7,790百万円	
構造・階数	SRC B1/7F		S/SRC B1/21F		SRC B1/9F		RC B1/6F		S 6F		S・SRC B2/12F	
所在地	東京都港区		大阪府大阪市		東京都渋谷区		東京都港区		東京都渋谷区		神奈川県横浜市	
敷地面積	766.11㎡(借地権)		1,274.37㎡		589.94㎡(地上権)		1,286.45㎡		620.42㎡(うち2.62㎡は隣地地権者からの借地)		1,096.86㎡	
延床面積	4,137.21㎡		15,407.83㎡		5,117.80㎡		4,132.80㎡		1,982.86㎡		12,353.83㎡	
建築時期	1993年6月15日		2010年2月8日		1987年5月28日		1990年1月6日		1993年7月31日		1994年11月25日	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
不動産賃貸事業収入合計	95,947	96,477	215,558	239,587	108,781	109,835	75,266	29,650	79,693	80,650	226,051	228,609
賃貸事業収入	88,068	88,052	193,563	184,096	101,784	101,689	66,870	27,394	75,321	75,382	210,058	211,188
その他賃貸事業収入	7,879	8,424	21,994	55,490	6,996	8,145	8,396	2,255	4,372	5,267	15,992	17,421
不動産賃貸事業費用合計	27,446	26,239	58,871	96,862	34,383	35,230	17,242	8,896	13,522	17,672	64,910	62,908
管理業務費	5,971	5,901	15,180	14,020	6,835	6,921	4,564	1,883	4,797	4,861	15,720	15,979
信託報酬	400	400	400	400	400	400	412	222	350	350	400	400
水道光熱費	6,085	5,863	18,763	19,254	7,439	7,475	3,913	1,979	3,078	3,132	17,490	16,672
損害保険料	115	120	354	370	127	133	92	45	44	46	353	371
修繕費	1,921	1,325	2,159	31,880	3,374	4,746	1,807	1,504	530	1,618	12,566	11,442
公租公課	4,535	4,532	19,763	19,763	3,410	3,410	6,208	3,080	4,327	4,327	16,123	16,123
その他	8,416	8,095	2,250	11,173	12,796	12,142	244	180	393	3,334	2,254	1,917
NOI	68,500	70,237	156,686	142,725	74,397	74,604	58,023	20,754	66,170	62,978	161,140	165,701
減価償却費	11,565	11,609	45,359	45,404	8,744	9,803	5,617	2,819	3,386	3,530	26,611	27,493
不動産賃貸事業損益	56,934	58,628	111,327	97,320	65,653	64,801	52,406	17,934	62,784	59,447	134,529	138,207
資本的支出	637	4,130	1,132	2,312	16,631	6,922	-	1,146	3,797	3,977	24,176	24,970
NCF	67,863	66,107	155,554	140,412	57,766	67,682	58,023	19,607	62,373	59,001	136,964	140,730
期末帳簿価額	2,952,020	2,944,540	5,816,046	5,772,954	1,828,725	1,825,844	1,101,697	-	2,092,597	2,093,043	6,327,747	6,325,224

組入れ不動産と個別物件収支(2)

アセットタイプ	OFC-09		OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14	
物件名	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		アミューズメントメディア学院新館		成信ビル	
物件写真												
取得価格（受入価格）	2,286百万円		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	
鑑定評価額	2,630百万円		1,540百万円		2,690百万円		7,390百万円		1,160百万円		11,200百万円	
構造・階数	SRC 9F		SRC 11F		SRC S 8F/B1F		SRC 14F		RC7F		SRC 10F/1B	
所在地	福岡県福岡市		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	
敷地面積	1,129.86㎡		319.04㎡（持分割合を乗じた数値）		433.21㎡		8,488.11㎡		203.43㎡		886.93㎡	
延床面積	6,243.13㎡		2,383.76㎡（持分割合を乗じた数値）		1,892.18㎡		25,740.46㎡		913.71㎡		7,624.66㎡	
建築時期	1986年2月24日		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	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期
不動産賃貸事業収入合計	104,329	104,071	51,571	51,788	(注1)	(注1)	318,964	320,536	(注1)	(注1)	289,697	244,866
賃貸事業収入	94,303	92,775	51,571	51,788			282,767	288,866			265,201	228,262
その他賃貸事業収入	10,025	11,296	-	-			36,197	31,669			24,496	16,604
不動産賃貸事業費用合計	28,698	26,940	12,112	12,107			114,870	110,222			67,049	61,280
管理業務費	8,041	8,174	880	880			26,457	25,592			15,509	19,370
信託報酬	400	400	400	400			400	400			13,237	353
水道光熱費	6,986	7,687	-	-			33,035	29,968			427	8,923
損害保険料	165	173	122	129			649	689			4,434	206
修繕費	4,881	1,993	30	-			4,782	6,844			875	7,260
公租公課	7,079	7,079	4,299	4,299			29,165	29,165			31,102	20,920
その他	1,143	1,431	6,379	6,398			20,380	17,562			1,461	4,246
NOI	75,630	77,130	39,459	39,680			204,094	210,314			222,648	183,585
減価償却費	7,777	8,033	2,837	2,837			33,006	33,524			18,170	11,715
不動産賃貸事業損益	67,853	69,097	36,622	36,843			171,087	176,790			204,477	171,870
資本的支出	5,788	12,418	-	-			15,795	22,746			21,050	26,511
NCF	69,841	64,712	39,459	39,680			188,299	187,567			201,598	157,073
期末帳簿価額（注2）	2,314,827	2,319,212	1,455,957	1,453,120	2,594,390	2,592,439	7,631,050	7,620,273	1,030,689	1,040,196	11,200,000	11,214,796

(注1)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。(注2)旧さくら総合リート投資法人保有物件の前期末帳簿価格は、本投資法人の受入価格を記載しています。

組入れ不動産と個別物件収支(3)

アセットタイプ	OFC-15		OFC-16		OFC-17		OFC-18		OFC-19		OFC-20	
物件名	NKビル		司町ビル		高田馬場アクセス		麻布アメレックス		飛栄九段ビル		新横浜ナラビル	
物件写真												
取得価格（受入価格）	5,350百万円		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	
鑑定評価額	5,360百万円		4,590百万円		3,970百万円		2,790百万円		2,370百万円		2,310百万円	
構造・階数	SRC 10F/1B		SRC 8F/1B		SRC 14F/1B		SRC 8F/1B		SRC S 11F/1B		SRC 1F/1B	
所在地	東京都千代田区		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	
敷地面積	590.72㎡		709.52㎡		930.70㎡		601.71㎡		478.27㎡（持分割合を乗じた数値）		700.59㎡	
延床面積	4,994.70㎡		4,629.27㎡		5,757.14㎡		2,909.80㎡		3,205.72㎡（持分割合を乗じた数値）		5,356.99㎡	
建築時期	1991年10月28日		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	
個別収支	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期
不動産賃貸事業収入合計	170,580	138,581	136,876	118,175	129,818	112,805	81,609	71,410	79,911	68,635	94,249	81,804
賃貸事業収入	153,233	124,989	122,874	110,309	109,250	102,023	73,464	68,444	77,595	68,635	78,352	71,580
その他賃貸事業収入	17,346	13,591	14,001	7,866	20,568	10,782	8,145	2,966	2,315	—	15,897	10,223
不動産賃貸事業費用合計	39,111	33,717	29,889	25,307	42,017	30,787	26,321	18,654	23,989	22,638	32,719	29,867
管理業務費	14,496	11,735	8,132	9,722	16,022	13,160	9,295	7,250	12,549	3,429	11,081	8,834
信託報酬	5,629	353	6,937	403	8,458	403	3,342	377	27	503	6,710	353
水道光熱費	282	4,233	267	4,888	324	6,392	163	2,268	136	56	302	4,831
損害保険料	1,683	149	2,419	144	2,102	158	1,098	75	167	133	1,974	136
修繕費	875	3,588	875	2,325	875	619	437	787	875	1,488	875	5,901
公租公課	15,876	10,648	11,071	7,437	13,693	9,183	11,401	7,669	10,123	6,814	11,548	7,765
その他	268	3,008	186	385	540	869	582	224	110	10,212	227	2,043
NOI	131,468	104,864	106,986	92,867	87,801	82,017	55,288	52,755	55,921	45,996	61,530	51,936
減価償却費	10,180	8,297	10,371	7,399	14,140	8,810	2,756	3,307	3,472	3,643	11,587	7,902
不動産賃貸事業損益	121,288	96,566	96,614	85,468	73,661	73,207	52,532	49,448	52,449	42,352	49,942	44,033
資本的支出	13,694	25,437	968	467	13,811	5,230	948	2,264	971	3,543	—	18,763
NCF	117,774	79,426	106,018	92,400	73,990	76,787	54,340	50,491	54,950	42,452	61,530	33,173
期末帳簿価額（注2）	5,350,000	5,367,139	4,590,000	4,583,068	3,990,000	3,986,419	2,780,000	2,778,957	2,400,000	2,399,900	2,300,000	2,310,860

（注1）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。（注2）旧さくら総合リート投資法人保有物件の前期末帳簿価格は、本投資法人の受入価格を記載しています。

組入れ不動産と個別物件収支(4)

売却済

アセットタイプ	OFC-21		RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-04		RSC-01	
物件名	ポータル秋葉原		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	
物件写真												
取得価格（受入価格）	1,510百万円		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	
鑑定評価額	1,510百万円		5,210百万円		6,540百万円		3,310百万円		3,450百万円(2020年7月末)		2,500百万円	
構造・階数	SRC S 8F		RC S 3F		S 2F		S 4F		S 1F 2F		SRC スレート葺 B1/12F	
所在地	東京都千代田区		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	
敷地面積	184.76㎡		39,799.74㎡		121,423.46㎡(内25,321.5㎡は賃借)		19,917.56㎡(うち16,444.53㎡は借地)		28,546.00㎡		417.67㎡	
延床面積	1,010.67㎡		65,663.02㎡		31,086.23㎡		31,829.71㎡		13,130.23㎡		2,564.94㎡	
建築時期	2002年5月31日		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	
個別収支	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	第9期	第10期
不動産賃貸事業収入合計	50,388	32,768	564,723	493,039	326,362	282,075	(注1)	(注1)	201,417	79,299	57,827	52,852
賃貸事業収入	35,568	31,160	438,691	416,499	319,416	279,962			167,757	62,848	54,777	51,158
その他賃貸事業収入	14,820	1,607	126,032	76,540	6,946	2,112			33,659	16,450	3,050	1,694
不動産賃貸事業費用合計	9,273	6,821	349,537	287,961	117,694	65,896			70,818	26,387	10,949	16,760
管理業務費	3,863	2,736	146,716	120,640	55,770	22,949			18,228	4,578	2,107	2,086
信託報酬	1,618	402	109,724	1,861	6,358	353			29,478	146	350	350
水道光熱費	60	1,389	2,140	99,507	1,112	4,597			425	12,474	669	634
損害保険料	1,428	29	19,657	853	12,300	442			1,363	96	57	59
修繕費	466	547	2,158	6,977	875	832			875	275	2,909	7,997
公租公課	1,808	1,609	66,737	44,742	29,405	19,627			19,584	7,531	2,874	2,874
その他	28	106	2,402	13,378	11,872	17,092			862	1,285	1,981	2,757
NOI	41,115	25,947	215,186	205,078	208,668	216,178			130,599	52,911	46,878	36,091
減価償却費	3,770	3,472	55,437	23,983	38,125	23,534			20,980	6,166	4,915	5,010
不動産賃貸事業損益	37,344	22,474	159,749	181,094	170,543	192,644			109,618	46,745	41,962	31,081
資本的支出	-	-	42,041	40,815	799	6,612			4,594	-	2,379	2,443
NCF	41,115	25,947	173,145	164,263	207,869	209,566			126,005	52,911	44,498	33,648
期末帳簿価額（注2）	1,510,000	1,506,527	5,400,000	5,416,831	6,550,000	6,533,078	3,320,000	3,311,053	3,450,000	-	2,082,765	2,080,199

(注1)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。(注2)旧さくら総合リート投資法人保有物件の前期末帳簿価額は、本投資法人の受入価格を記載しています。

組入れ不動産と個別物件収支(5)

アセットタイプ	RSC-02		RSC-05		RSC-06		RSC-07		RSC-08		RSC-09	
物件名	アーバンパーク代官山		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	
物件写真												
取得価格（受入価格）	6,315百万円		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	
鑑定評価額	8,450百万円		1,630百万円		1,510百万円		1,190百万円		1,640百万円		1,180百万円	
構造・階数	①RC B1/3F ②RC B1/9F		RC 14F		RC B1F/5F		SRC B1F/8F		RC 8F		RC 4F	
所在地	東京都渋谷区		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	
敷地面積	2,469.06㎡		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㎡	
延床面積	8,261.29㎡		2,776.87㎡		2,451.72㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡		1,524.34㎡	
建築時期	①1982年11月15日 ②2006年5月30日		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	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
不動産賃貸事業収入合計	193,318	193,136	49,759	44,779	51,611	42,974	37,076	35,164	56,478	57,659	36,321	34,526
賃貸事業収入	186,271	180,773	49,255	44,085	47,450	41,226	35,901	34,128	54,388	55,519	33,807	31,527
その他賃貸事業収入	7,046	12,363	504	693	4,161	1,747	1,174	1,035	2,090	2,139	2,513	2,998
不動産賃貸事業費用合計	37,799	39,457	9,334	9,113	19,566	18,089	10,842	13,490	22,457	13,843	8,447	11,986
管理業務費	9,922	9,028	2,561	2,499	3,806	3,678	1,969	1,824	2,778	2,289	1,796	2,416
信託報酬	350	350	350	350	400	400	350	350	350	350	400	400
水道光熱費	3,778	3,726	351	341	2,222	2,124	589	533	2,212	2,578	1,560	1,344
損害保険料	194	202	63	66	52	54	84	88	117	124	36	38
修繕費	7,242	6,823	2,158	1,780	7,935	4,321	3,674	6,276	6,631	3,518	2,326	5,924
公租公課	11,442	11,442	2,821	2,820	1,909	1,909	2,950	2,950	3,583	3,583	969	969
その他	4,870	7,884	1,029	1,254	3,239	5,600	1,225	1,467	6,784	1,399	1,358	893
NOI	155,518	153,679	40,425	35,666	32,045	24,884	26,234	21,673	34,020	43,815	27,873	22,539
減価償却費	12,909	13,306	7,541	7,547	5,374	5,690	7,241	7,385	7,986	8,083	2,574	2,769
不動産賃貸事業損益	142,609	140,372	32,883	28,118	26,671	19,194	18,992	14,287	26,034	35,731	25,299	19,770
資本的支出	7,733	8,237	-	1,014	11,172	-	2,191	7,306	3,153	2,031	7,707	1,097
NCF	147,785	145,441	40,425	34,651	20,872	24,884	24,042	14,366	30,866	41,784	20,166	21,441
期末帳簿価額	6,378,928	6,373,859	1,505,775	1,499,242	1,512,125	1,506,434	1,241,569	1,241,490	1,607,931	1,601,879	1,194,447	1,192,775

組入れ不動産と個別物件収支(6)

アセットタイプ	RSC-10		RSC-11		RSC-12		RSC-13		RSC-14		RSC-15	
物件名	アーバンパーク市ヶ尾		アーバンパーク行徳		白井ロジューマン		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	
物件写真												
取得価格（受入価格）	1,810百万円		1,430百万円		2,470百万円		2,150百万円		993百万円		1,740百万円	
鑑定評価額	1,890百万円		1,530百万円		2,460百万円		2,210百万円		990百万円		1,760百万円	
構造・階数	RC SF/1B		SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F		RC 8F	
所在地	神奈川県横浜市		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	
敷地面積	1,758.84㎡		1,122.57㎡		11,485.06㎡(持分割合を乗じた数値)		2,346.39㎡		1,803.70㎡		464.09㎡	
延床面積	5,243.85㎡		3,397.95㎡		22,448.08㎡(持分割合を乗じた数値)		8,190.11㎡		4,862.83㎡		1,418.03㎡	
建築時期	1998年7月10日		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	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期
不動産賃貸事業収入合計	42,764	54,803	34,607	46,303	163,139	140,832	101,225	84,763	47,195	39,268	45,053	42,267
賃貸事業収入	41,602	52,931	32,398	43,071	155,054	133,951	91,772	82,381	44,759	39,008	43,531	40,816
その他賃貸事業収入	1,162	1,872	2,208	3,231	8,084	6,880	9,453	2,381	2,436	259	1,521	1,451
不動産賃貸事業費用合計	5,071	8,584	6,132	6,831	62,805	59,143	33,207	32,566	12,760	10,501	9,700	6,658
管理業務費	2,403	2,966	1,670	2,096	29,795	5,913	14,027	10,077	5,518	4,071	5,270	2,189
信託報酬	308	400	308	400	-	756	3,115	377	557	377	288	402
水道光熱費	815	1,419	823	1,549	955	2	470	1,973	225	277	72	183
損害保険料	81	111	53	73	8,280	580	6,780	200	828	102	588	36
修繕費	812	2,894	2,226	1,381	1,458	11,397	437	12,481	437	1,909	583	582
公租公課	-	-	-	-	20,944	13,980	7,934	5,452	4,840	3,294	2,680	1,791
その他	648	792	1,049	1,331	1,371	26,514	441	2,003	353	468	217	1,473
NOI	37,693	46,218	28,475	39,471	100,333	81,689	68,017	52,196	34,435	28,766	35,352	35,608
減価償却費	4,489	5,431	3,236	4,196	23,675	19,066	15,475	11,112	7,939	5,183	5,421	4,393
不動産賃貸事業損益	33,204	40,787	25,238	35,275	76,657	62,622	52,541	41,084	26,496	23,583	29,931	31,215
資本的支出	1,611	-	5,256	-	1,976	228	8,156	24,042	4,706	-	-	-
NCF	36,082	46,218	23,218	39,471	98,356	81,460	59,861	28,154	29,728	28,766	35,352	35,608
期末帳簿価額（注2）	1,930,897	1,925,466	1,517,687	1,513,491	2,470,000	2,451,162	2,150,000	2,162,929	993,000	987,816	1,740,000	1,735,606

(注1)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。(注2)旧さくら総合リート投資法人保有物件の前期末帳簿価額は、本投資法人の受入価格を記載しています。

組入れ不動産と個別物件収支(7)

アセットタイプ	RSC-16		RSC-17		LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04	
物件名	アーバンパーク常盤台公園		アーバンパークミツ池公園		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		原木ロジスティクス	
物件写真												
取得価格（受入価格）	3,506百万円		3,160百万円		6,942百万円		3,560百万円		7,875百万円		4,700百万円	
鑑定評価額	3,770百万円		3,330百万円		7,310百万円		4,120百万円		8,660百万円		4,880百万円	
構造・階数	RC 5F		RC 6F		S 亜鉛メッキ鋼板葺5F		RC 8F		1号棟:S 亜鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟:RC		RC・S 5F	
所在地	神奈川県横浜市		神奈川県横浜市		埼玉県さいたま市		神奈川県横浜市		千葉県船橋市		千葉県市川市	
敷地面積	12,544.61㎡		10,216.95㎡		15,623.14㎡		10,565.95㎡		19,858.00㎡		6,240.96㎡	
延床面積	15,708.08㎡		10,918.37㎡		29,729.72㎡		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㎡	
建築時期	1994年2月17日		1992年3月24日		2014年10月29日		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	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
不動産賃貸事業収入合計	-	82,517	-	16,384	197,147	198,172	(注1)	(注1)	257,660	259,851	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	-	79,609	-	15,351	187,713	187,718			241,745	241,854		
その他賃貸事業収入	-	2,908	-	1,033	9,433	10,454			15,914	17,997		
不動産賃貸事業費用合計	-	12,829	-	2,897	30,756	31,159			51,891	54,002		
管理業務費	-	6,406	-	1,626	5,650	5,920			11,618	12,508		
信託報酬	-	236	-	52	350	350			400	400		
水道光熱費	-	817	-	52	9,433	10,454			13,247	14,521		
損害保険料	-	144	-	34	272	284			392	409		
修繕費	-	1,608	-	80	1,111	382			3,026	2,929		
公租公課	-	45	-	40	13,630	13,629			23,015	23,014		
その他	-	3,570	-	1,012	307	137			191	217		
NOI	-	69,688	-	13,486	166,390	167,012			205,769	205,849		
減価償却費	-	8,416	-	1,951	46,609	46,731			26,992	27,146		
不動産賃貸事業損益	-	61,271	-	11,535	119,780	120,280			178,777	178,703		
資本的支出	-	-	-	-	3,294	2,263			3,387	4,067		
NCF	-	69,688	-	13,486	163,096	164,748			202,381	201,782		
期末帳簿価額	-	3,648,190	-	3,304,112	6,605,645	6,561,177	3,479,579	3,734,157	7,788,516	7,765,437	4,643,978	4,628,965

(注1)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。(注2)旧さくら総合リート投資法人保有物件の前期末帳簿価額は、本投資法人の受入価格を記載しています。

組入れ不動産と個別物件収支(8)

売却済

アセットタイプ	LGC-05		LGC-06		LGC-07		LGC-08		LGC-09		LGC-10	
物件名	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		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	
物件写真												
取得価格 (受入価格)	1,300百万円		3,000百万円		821百万円		2,755百万円		1,710百万円		702百万円	
鑑定評価額	1,380百万円		3,020百万円(2020年7月末)		850百万円		2,910百万円		1,710百万円		701百万円	
構造・階数	S 2F		R 2F		R 4F		RC 3F		S 2F		S 2F	
所在地	埼玉県所沢市		千葉県船橋市		千葉県船橋市		埼玉県北葛飾郡		千葉県船橋市		千葉県船橋市	
敷地面積	8,645.63㎡		7,142.00㎡		3,964.00㎡		11,580.65㎡		13,420.44㎡		8,268.35㎡	
延床面積	5,994.75㎡		14,018.82㎡		6,316.32㎡		19,833.47㎡		8,029.47㎡		4,384.83㎡	
建築時期	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		1997年3月31日		2003年5月19日		2001年9月5日	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期	SSR前期(7ヶ月)	第10期
不動産賃貸事業収入合計	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
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 (注2)	1,354,721	1,361,933	2,967,341	—	854,936	853,763	2,725,589	2,709,574	1,710,000	1,704,262	702,000	699,405

(注1)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。(注2)旧さくら総合リート投資法人保有物件の前期末帳簿価額は、本投資法人の受入価格を記載しています。

組入れ不動産と個別物件収支(9)

アセットタイプ	HTL-01		HTL-02		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06	
物件名	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		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	
物件写真												
取得価格（受入価格）	2,069百万円		1,750百万円		3,827百万円		3,248百万円		1,970百万円		2,500百万円	
鑑定評価額	2,250百万円		1,400百万円		3,610百万円		3,190百万円		1,930百万円		2,440百万円	
構造・階数	RC 9F		S 9F		SRC B1F／9F		SRC B1F／9F		RC 10F		SRC 10F/B1F	
所在地	大阪府大阪市		大阪府大阪市		東京都江戸川区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市		東京都千代田区	
敷地面積	730.26㎡		285.28㎡		1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡	
延床面積	3,945.65㎡		1,711.42㎡		5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡	
建築時期	2000年10月20日		2008年2月6日		1991年3月19日		1987年9月21日		2017年2月20日		2017年9月20日	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期	第9期	第10期
不動産賃貸事業収入合計	65,212	65,362	19,410	22,374	84,600	85,595	80,400	80,945	(注1)	(注1)	(注1)	(注1)
賃貸事業収入	65,212	65,362	19,410	22,374	84,600	84,600	80,400	80,400				
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	995	-	545				
不動産賃貸事業費用合計	9,349	9,228	5,677	4,130	12,853	11,941	7,241	6,693				
管理業務費	742	742	660	660	1,200	1,200	1,200	1,200				
信託報酬	350	350	550	550	400	400	400	400				
水道光熱費	1	1	-	-	-	-	-	-				
損害保険料	111	117	53	55	125	130	105	110				
修繕費	2,490	2,313	1,539	514	3,084	1,281	805	236				
公租公課	5,452	5,452	2,276	2,276	8,019	8,019	4,706	4,705				
その他	199	249	598	73	24	909	24	41				
NOI	55,863	56,134	13,733	18,243	71,746	73,653	73,158	74,252				
減価償却費	9,844	9,949	12,210	12,233	11,945	12,506	13,030	13,069				
不動産賃貸事業損益	46,019	46,185	1,522	6,010	59,800	61,146	60,128	61,183				
資本的支出	3,389	3,481	4,745	-	16,170	19,951	1,666	-				
NCF	52,474	52,653	8,987	18,243	55,575	53,702	71,492	74,252				
期末帳簿価額	2,114,870	2,108,402	1,675,380	1,663,146	3,859,803	3,867,247	3,260,542	3,247,472	1,956,921	1,948,273	2,503,949	2,499,306

(注1)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。

組入れ不動産と個別物件収支(10)

アセットタイプ	HTL-07		HTL-08	
物件名	ベストウェスタン東京西葛西グランド		KOKO HOTEL 大阪なんば	
物件写真				
取得価格（受入価格）	3,180百万円		2,000百万円	
鑑定評価額	3,130百万円		1,450百万円	
構造・階数	S 8F		RC9F	
所在地	東京都江戸川区		大阪府大阪市	
敷地面積	657.00㎡		335.31㎡	
延床面積	2,755.19㎡		2,061.38㎡	
建築時期	2017年2月7日		2017年4月7日	
個別収支	第9期	第10期	第9期	第10期
不動産賃貸事業収入合計	70,002	70,825	(注1)	—
賃貸事業収入	70,002	70,002		—
その他賃貸事業収入	—	823		—
不動産賃貸事業費用合計	6,715	6,738		5,137
管理業務費	990	990		1,214
信託報酬	400	400		350
水道光熱費	—	—		43
損害保険料	63	67		48
修繕費	—	—		—
公租公課	5,239	5,239		3,153
その他	22	41		327
NOI	63,286	64,087		△5,137
減価償却費	10,857	10,857		9,035
不動産賃貸事業損益	52,429	53,230		△14,173
資本的支出	—	—		114
NCF	63,286	64,087		△5,252
期末帳簿価額	3,164,952	3,154,095	1,989,108	1,980,186

(注1)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。

組入れ不動産と個別物件収支(11)

第10期アセットタイプ別合計

	オフィス	商業施設	住宅	物流施設	ホテル	全体
不動産賃貸事業収入合計	2,217,108	1,014,452	968,232	1,022,855	425,972	5,648,622
賃貸事業収入	2,009,772	919,348	925,540	981,246	423,608	5,259,516
その他賃貸事業収入	207,336	95,104	42,691	41,608	2,364	389,105
不動産賃貸事業費用合計	642,495	415,583	262,756	176,804	53,322	1,550,962
管理業務費	162,720	149,968	59,172	33,116	7,733	412,710
信託報酬	7,324	2,865	5,553	3,671	3,200	22,614
水道光熱費	128,602	116,579	17,558	38,562	45	301,349
損害保険料	3,192	1,766	1,916	1,618	615	9,110
修繕費	86,971	11,346	68,977	10,307	4,345	181,948
公租公課	169,874	83,885	51,153	84,811	35,677	425,403
その他	83,809	49,172	58,423	4,715	1,704	197,825
NOI	1,574,612	598,869	705,476	846,050	372,650	4,097,659
減価償却費	205,343	78,959	109,543	153,564	80,942	628,353
不動産賃貸事業損益	1,369,269	519,909	595,932	692,486	291,707	3,469,305
資本的支出	170,716	63,755	46,402	27,479	23,546	331,900
NCF	1,403,896	535,113	659,074	818,571	349,103	3,765,759
期末帳簿価額	68,134,518	15,260,962	33,224,657	30,018,678	20,468,131	167,106,948

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)