



スターアジア不動産投資法人

0. スターアジアグループについて

2

1. エグゼクティブサマリー

5

2. 分配金実績と予想の状況

9

3. 第7期（2019年7月期）の運用状況

13

4. 今後の取り組みについて

21

5. Appendix

31

6. 注記集

56

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^(注2)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^(注2)
を中心とした投資

スターアジアグループについて

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、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6,610億円以上の投資を行い、現在の運用残高は1,720億円を超えます¹
- 総役員数392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ます¹
- 我々は、長期的視野を共有し、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、あり続けるために弛まぬ努力をいたします
- その卓越した実績と、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、このような洗練された投資家の皆様の資金を運用してまいりました
- 我々は、頑なにその**投資哲学**を守り、本投資法人の運用においても、投資口保有者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



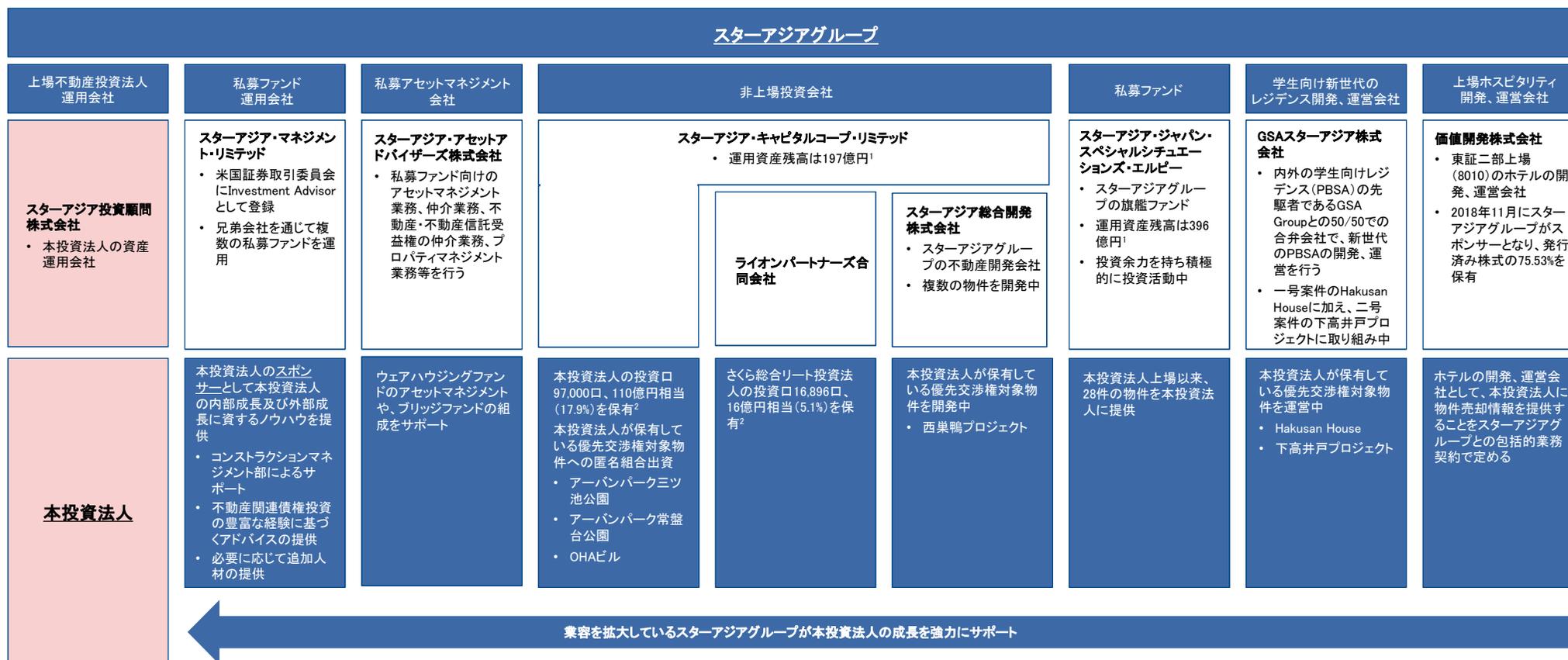
増山 太郎
共同創業者兼
Managing Partner



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

1. 2019年6月末日時点 2. 2019年9月6日時点

スターアジアグループ



業容を拡大しているスターアジアグループが本投資法人の成長を強力にサポート

スターアジアグループの「行動規範」について

スターアジアグループのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、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、あり続けるために弛まぬ努力をいたします

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、超えることによるのみ評価されます。

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せん。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、競合他社が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。

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、安定且つ優れたリスク・アジャステッド・リターン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

1. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー①

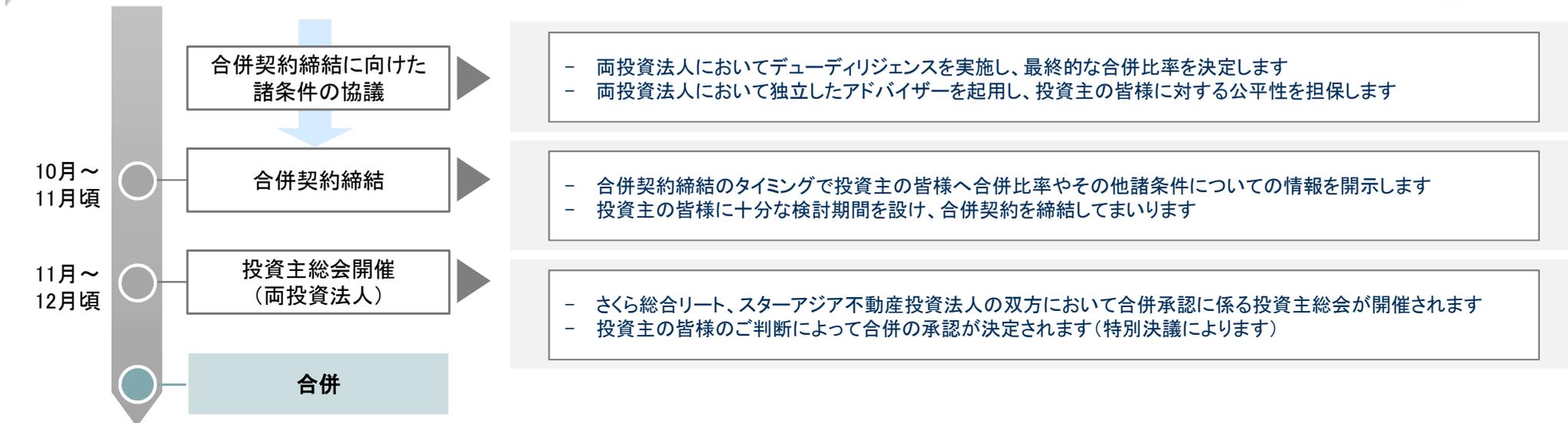
スターアジアグループと協働したさくら総合リート投資法人との合併に向けた取り組み

これまでの経緯

2019年5月10日	<p>スターアジアグループからさくら総合リート投資法人(以下「さくら総合リート」)の投資主の皆様へ「さくら総合リート投資法人とスターアジア不動産投資法人との合併に向けたご提案」の開示</p> <p>さくら総合リーートの投資主総会招集請求</p>
2019年5月16日	投資主総会招集許可申立て
2019年6月28日	関東財務局による許可決定
2019年8月30日	<p>さくら総合リーートの投資主総会開催</p> <p><午前10時より開催のスターアジアグループ(ライオンパートナーズ合同会社(以下「LPGK」))が主催した投資主総会></p> <ul style="list-style-type: none"> - 執行役員に杉原亨が選任され、さくら総合リートとさくら不動産投資顧問株式会社との資産運用委託契約の解約及びさくら総合リートとスターアジア投資顧問株式会社との資産運用委託契約の締結が承認され、スターアジアグループ(LPGK)側が提案したとおりの結果となりました <p><午後4時開催のさくら総合リートが主催した投資主総会></p> <ul style="list-style-type: none"> - さくら総合リート側提案の投資法人みらいとの合併契約承認の件は承認されませんでした

スターアジアグループによる、投資主の投資主による投資主のための合併提案の推進について、さくら総合リーートの投資主の皆様よりご承認を得られたと考えています

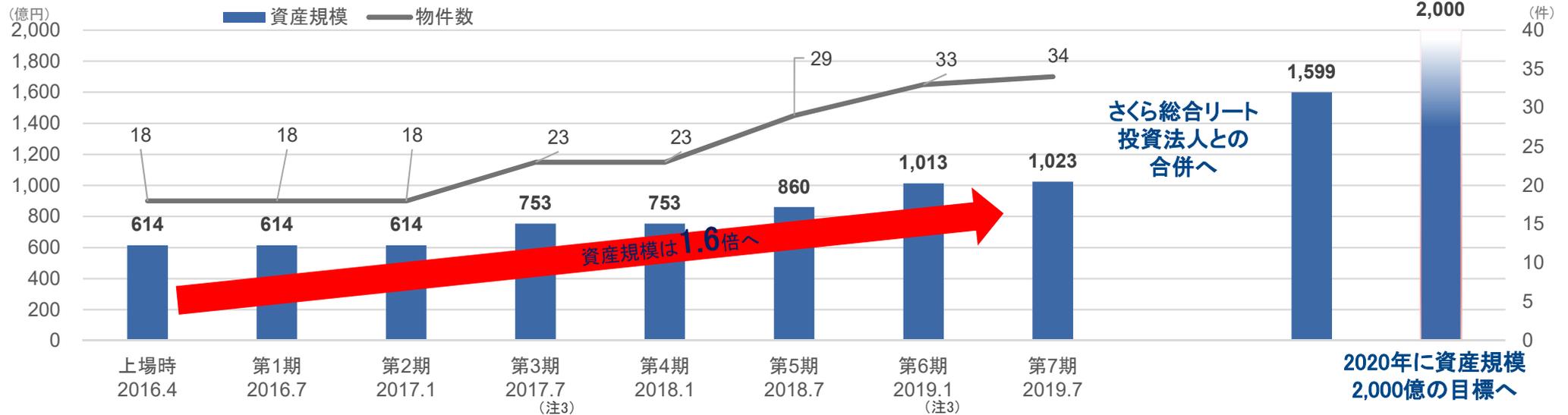
今後のスケジュール(最短)



1. エグゼクティブサマリー②

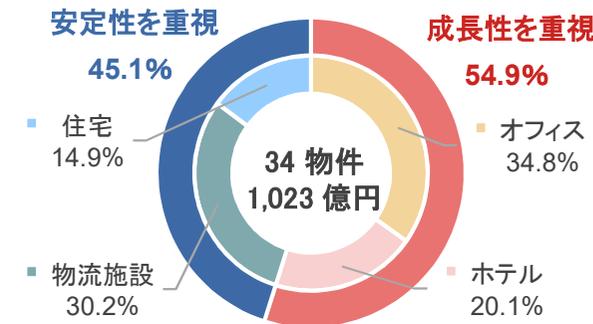
着実な資産規模の拡大 ～上場時から資産規模は1.6倍、1,023億円へ～

資産規模拡大の推移



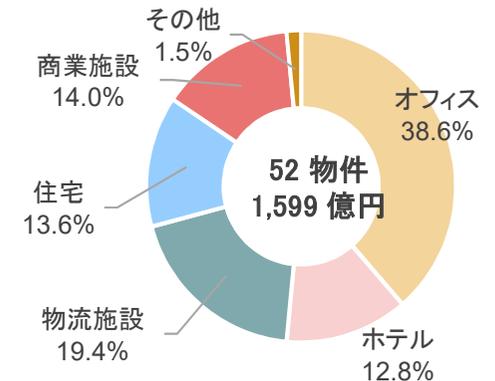
ポートフォリオの状況 (2019年7月31日時点)

	上場時 (2016年4月)	第7期末 (2019年7月)
物件数	18物件	34物件
取得価格合計	614億円	1,023億円
鑑定評価額合計	651億	1,122億円
テナント数	390件	646件



その他、匿名組合出資2件、メザニンローン債権投資3件

さくら総合リートとの合併後(単純合計)



1. エグゼクティブサマリー③

<p>分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 第7期(2019年7月期)分配金の上方修正 3,625 円 (予想比 : +125円 3.6%増) ● 第7期においても、資産入替による売却益を分配金に上乘せ ● 第8期(2020年1月期)分配金予想 2,770 円 ● 第9期(2020年7月期)分配金予想 2,770 円
<p>内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 第7期末稼働率(全体平均) 97.6 % (第6期末比:0.5%減) ● オフィス:賃料ギャップの解消に注力 賃料増額(改定)実績 7 件 (従前対比 11.4 %の増額改定) ● 住 宅:すべての物件(7物件)において、月額賃料坪単価の増額 (+28円~+331円)を実現 ● メザニンローン債権の分配可能利益への安定的寄与
<p>外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 1物件取得により、資産規模を拡大 1,023 億円 (対上場時:1.6倍/取得価格ベース/2019年7月31日現在) ● 将来の外部成長原資を確保する優先交渉権の取得 ~新たに4物件を追加し、合計10物件~ ● 匿名組合出資の実行~新たに1案件(OHAビル)を追加実行し、合計3案件~
<p>今後の重点課題</p>	<p><合併に向けたプロセスの推進> さくら総合リートとの合併に向けたデューディリジェンス等の実務の推進</p> <p><物流施設> テナント退去(2019年8月末)に伴うリーシング、レントホリデー(※)に伴う賃料減への対応</p> <p><オフィス> 東神戸センタービルにおけるテナント退去に対する賃料増額を伴う稼働率の向上</p> <p style="text-align: right;">(※)賃貸借契約期間中の特定の月の賃料の支払いを一部免除することをいいます。</p>

2. 分配金実績と予想の状況



2. 分配金実績と予想の状況①

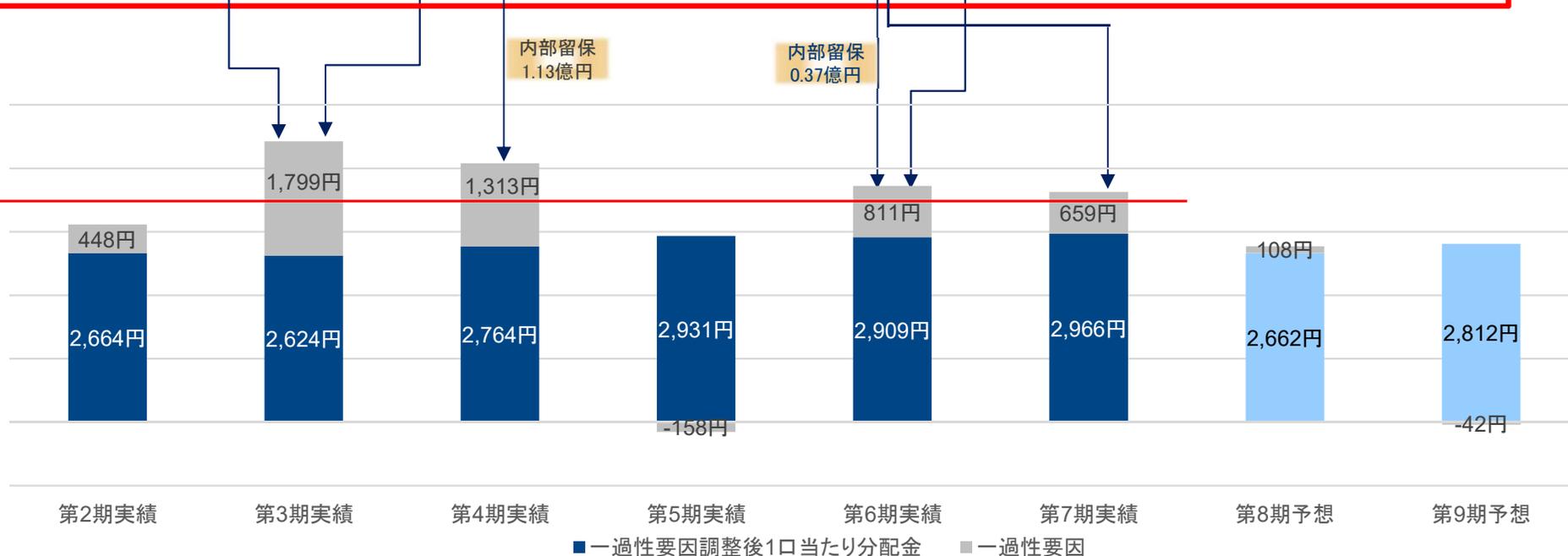
主要指標及び分配金実績の推移と一過性要因を除く分配金の状況

	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期予想	第9期予想
予想分配金	3,046 円	4,340 円	4,039 円	2,750 円	3,580 円	3,500 円	2,770 円	2,770 円
分配金実績	3,112 円	4,423 円	4,077 円	2,773 円	3,720 円	3,625 円		
1口あたりNAV	109,727 円	111,884 円	112,412 円	112,965 円	112,537 円	114,361 円		

※合併の効果を見込んでいないスターアジア不動産投資法人単体の予想分配金



上場来平均
1口当たり分配金
(注4):
3,138 円



2. 分配金実績と予想の状況②

第7期(2019年7月期)の予想／実績対比と増減要因

第7期(2019年7月期)当期純利益は、1,964百万円(期初予想比+3.8%) 1口当たり分配金は3,625円(期初予想比+3.6%)

(単位:百万円)

	第7期 (2019/7期) 予想(※)	第7期 (2019/7期) 実績	対予想 比較		増減要因
			対前	対前	
賃貸事業収益	3,268	3,334	+66	2.0%	<賃貸事業収益> +66百万円 オフィス賃料: 東神戸センタービル +5百万円 ホテル賃料: 変動賃料の上振れ その他賃貸事業関連: 保険金収入(24百万円)、更新料収入(9.3百万円)、 敷金償却(8.7百万円)、原復収入(10百万円)等の発生 <賃貸事業費用> +5百万円 修繕費の増加 +9.7百万円
オフィス賃料	1,127	1,134	+7	0.7%	
住宅賃料	437	438	+0	0.2%	
物流賃料	911	910	△0	0.0%	
ホテル賃料	497	500	+3	0.6%	
その他賃貸事業関連	294	349	+54	18.6%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	793	798	+5	0.7%	
NOI	2,475	2,535	+60	2.4%	
減価償却費	419	415	△3	△0.8%	
賃貸事業損益	2,055	2,119	+64	3.1%	
メザニン関連収入	20	20	+0	1.4%	
TK匿名組合出資配当	2	7	+4	170.4%	
不動産等売却益	422	422	-	0.0%	
販管費	345	344	△1	△0.3%	
営業利益	2,155	2,225	+70	3.2%	
営業外収益	-	0	+0	-%	
営業外費用	261	261	△0	△0.1%	
経常利益	1,893	1,965	+71	3.8%	
当期純利益	1,893	1,964	+71	3.8%	
1口当たり分配金(円)	3,500円	3,625円	+125円	3.6%	
1口当たりFFO(円)	3,494円	3,620円	+126円	3.6%	
内部留保残高	151	155	+3	2.5%	

(※)第6期決算短信にて公表(2019年3月15日)

2. 分配金実績と予想の状況③

第8期(2020年1月期)及び第9期(2020年7月期)の業績予想

(単位:百万円)

	第7期 (2019/7期) 実績 (A)	第8期 (2020/1期) 今回予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因	第9期 (2020/7期) 予想 (C)	第9期予想 第8期予想 増減金額 (C-B)	主な増減要因
賃貸事業収益	3,334	3,173	①	△161	第8期の増減要因(対第7期実績) ①賃貸事業収益 △161百万円 ・物流施設におけるテナント退去・レントホリデーの発生 ・第7期における一時的増益要因(保険金収入、解約違約金等)の剥落 ②賃貸事業費用 △13百万円 ・修繕費、リーシング費用等の減少 ・東神戸センタービル借地更新料の発生 ③不動産等売却益△422百万円 ・博多駅東113ビルの売却益の剥落 ④販管費 △23百万円 ・AMフィーの減少等 ⑤営業外費用 △28百万円 ・リファイナンスに伴う一時的費用の減少等	3,240	① +67	第9期の増減要因(対第8期予想) ①賃貸事業収益 +67百万円 ・物流施設におけるレントホリデーの減少等 ②賃貸事業費用 △19百万円 ・東神戸センタービル借地更新料の減少等 ③営業外費用 +39百万円 ・リファイナンスに伴う一時的費用の増加等
賃貸事業費用 (除:減価償却費)	798	785	②	△13		765	② △19	
NOI	2,535	2,388		△147		2,475	+86	
減価償却費	415	422		+6		428	+6	
賃貸事業損益	2,119	1,966		△153		2,046	+80	
不動産等売却益	422	-	③	△422		-	-	
メザニン関連収入	20	20		+0		20	△0	
匿名組合出資配当	7	5		△2		5	-	
販管費	344	321	④	△23		319	△1	
営業利益	2,225	1,670		△555		1,752	+82	
営業外収益	0	-		△0		-	-	
営業外費用	261	228	⑤	△33		267	③ +39	
経常利益	1,965	1,441		△523		1,484	+42	
当期純利益	1,964	1,441		△523		1,483	+42	
1口当たり分配金	3,625	2,770		△855	2,770	-		

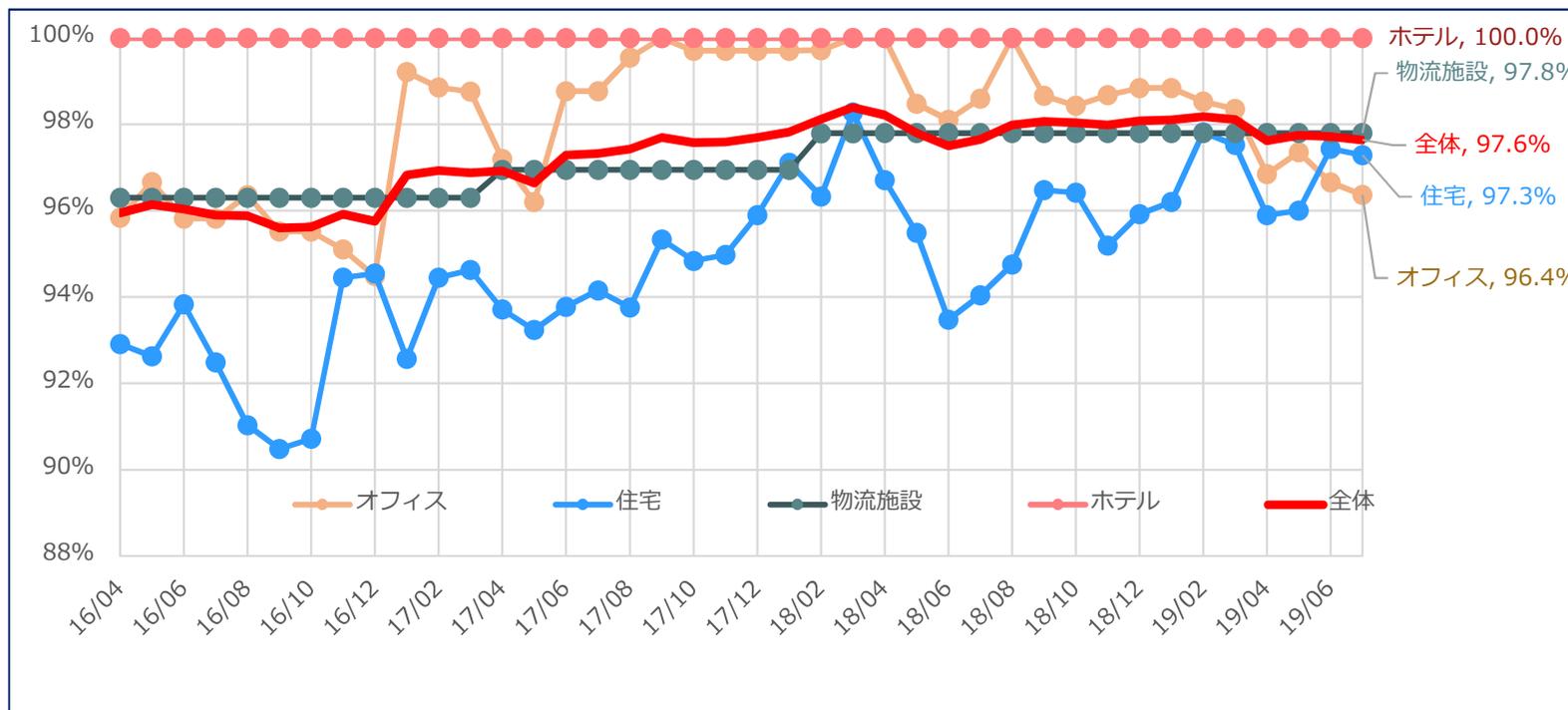
3. 第7期(2019年7月期)運用状況

3. 第7期(2019年7月期)運用状況①

稼働率の状況

第7期末稼働率:97.6% ~ 東神戸センタービル稼働率減少が影響

現場との密な連携による物件状況の把握やテナントニーズへの即応など、きめ細かな対応により稼働率の向上、安定化を目指す



【全体】
第7期末の稼働率は、主としてオフィス(東神戸センタービル)の稼働率低下の影響により 97.6%

【オフィス】
東神戸センタービルの早期の稼働率向上に注力

【住宅】
期中において稼働率の低下が見られたものの期末には97.3%まで回復。今後、稼働率を安定化させることが課題と認識

【物流施設】
原木ロジスティクスの解約床に対する早期テナント誘致

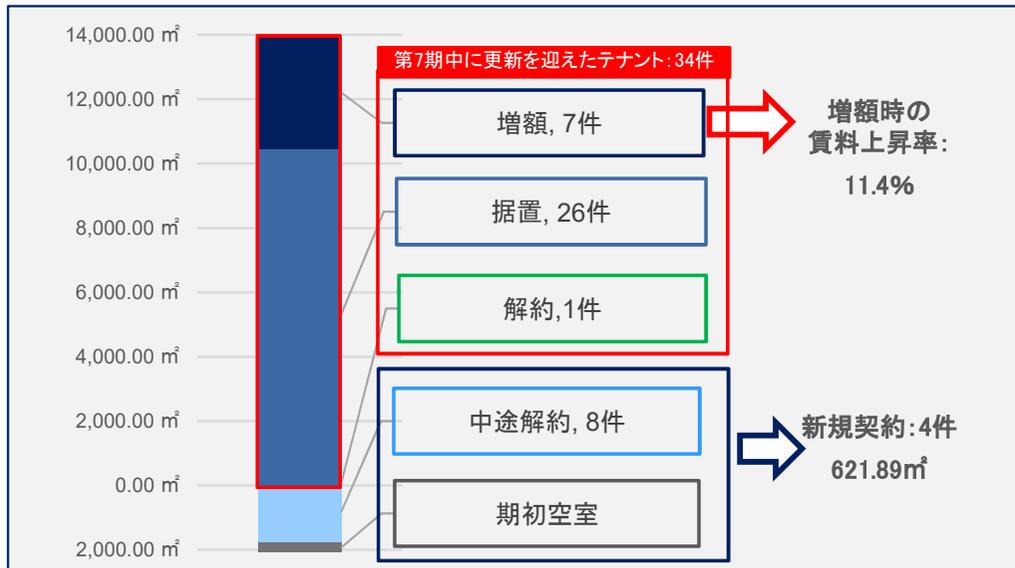
【ホテル】
ホテルオペレーターの1棟借りにより、100%稼働

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
オフィス	95.8%	99.2%	98.8%	99.7%	98.6%	98.8%	96.4%
住宅	92.5%	92.6%	94.2%	97.1%	94.0%	96.2%	97.3%
物流施設	96.3%	96.3%	96.9%	96.9%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	95.9%	96.8%	97.3%	97.8%	97.7%	98.1%	97.6%

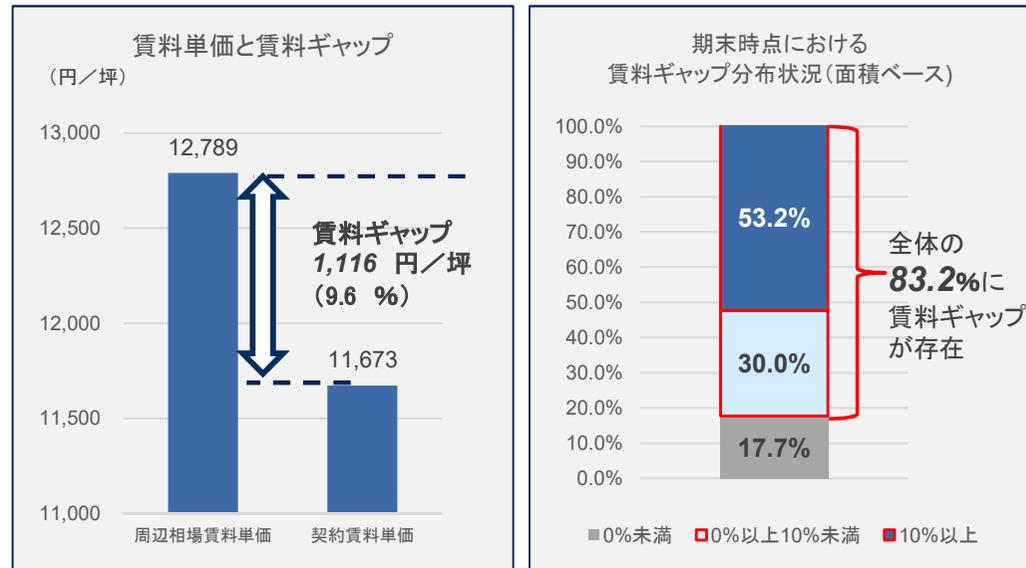
3. 第7期(2019年7月期)運用状況②

オフィス ～第7期(2019年7月期)のテナント異動及び賃料ギャップの状況～

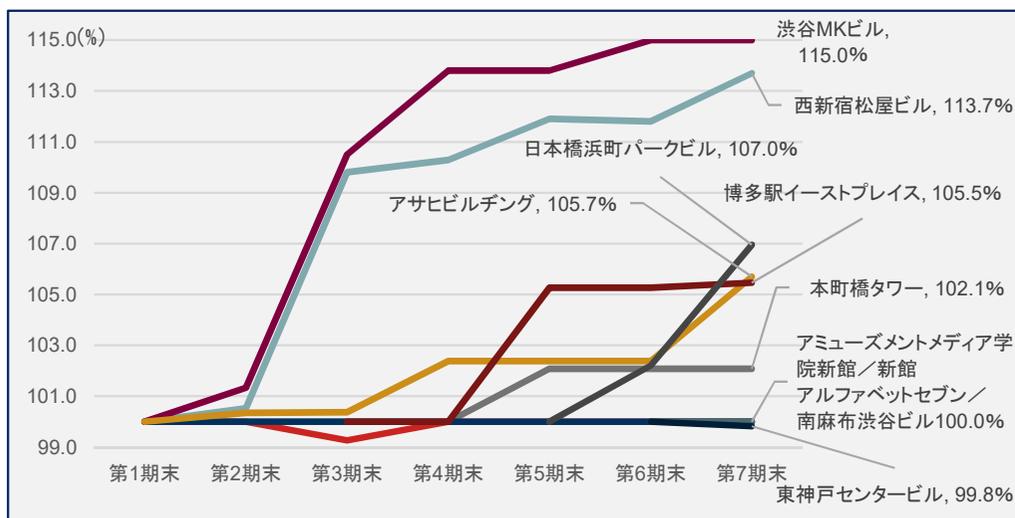
第7期中のテナント異動(新規/更新)の状況(注7)(注8)



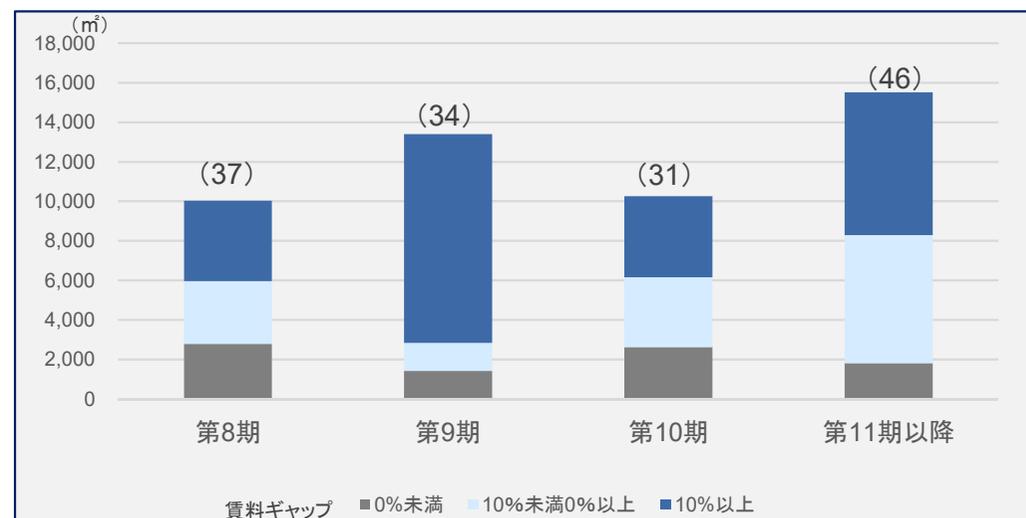
期末時点における賃料ギャップ(注5)



第1期からの平均坪単価推移(注6)



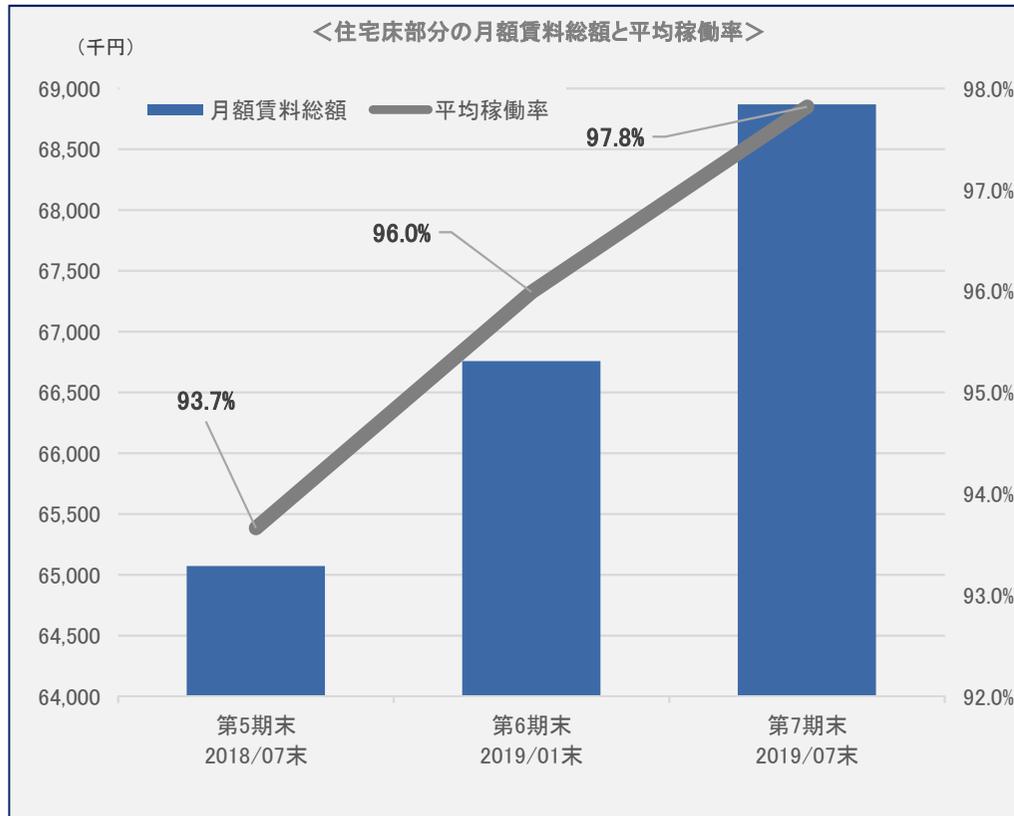
オフィスポートフォリオの契約更新時期 ()内は件数



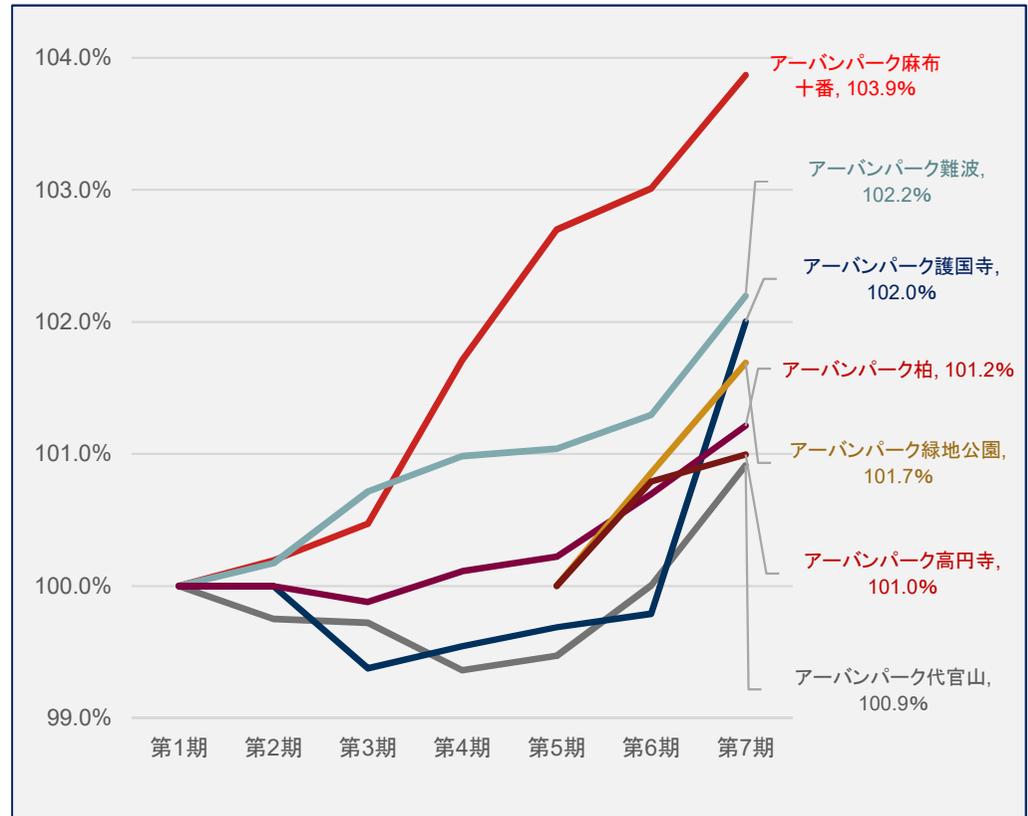
3. 第7期(2019年7月期)運用状況③

住宅 ～賃料設定を適切にコントロールし賃料増額を実現～

月額賃料総額と平均稼働率の推移(注9)



第1期からの物件毎の平均坪単価推移(注10)



【実績】

- 平均稼働率 : 1.8%の上昇(前期末比/売却済みのアーバンパーク新横浜を除く)
- 月額賃料総額: 約3.2%増加
- ・前期に戦略的リノベーションとして「利便性の向上」と「環境配慮」の取り組みを実施し平均賃料増加に成功したアーバンパーク高円寺は100%稼働(今期末)を達成
- ・周辺競合物件の状況等、より緻密な情報収集をし、個々の住戸の賃料総額設定を調整すること等により、稼働率の向上及び賃料増額を実現

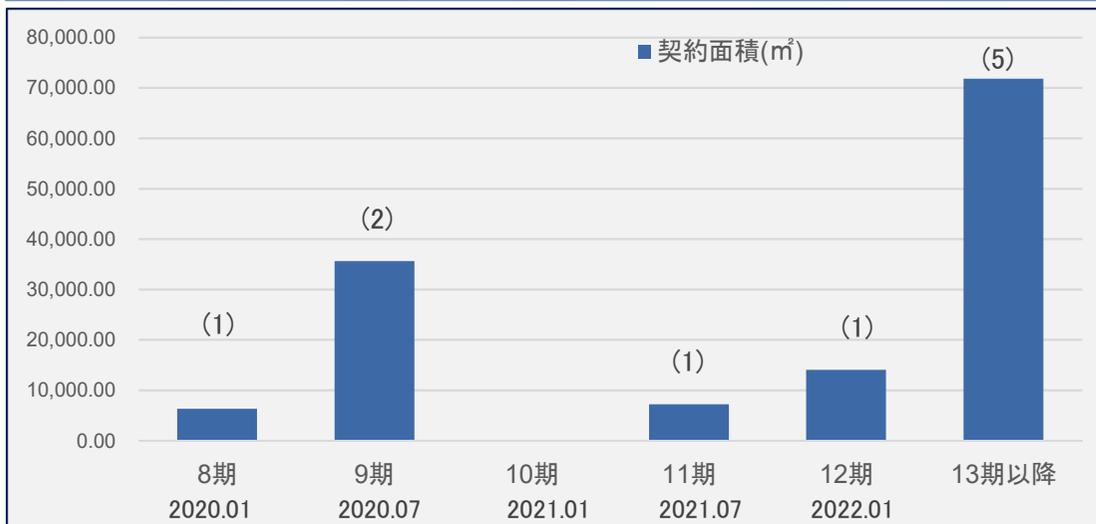
【今後の方針】

引き続き、周辺競合物件の状況等の情報を収集し、適切な資本的支出及び 修繕工事を実行することにより、本投資法人保有物件の競争力の維持向上を図り、稼働率の安定化、賃料の増額を目指す

3. 第7期(2019年7月期)運用状況④

物流施設／ホテル

■ 物流施設 ■ 契約更新時期の分布(面積ベース) ()内は件数



第7期(2019年7月期): 契約更新 2件
 1件のテナントとは従前対比5%減額にて契約更新 ⇒ 業績予想織込み済
 1件のテナントとは従前と同条件にて更新

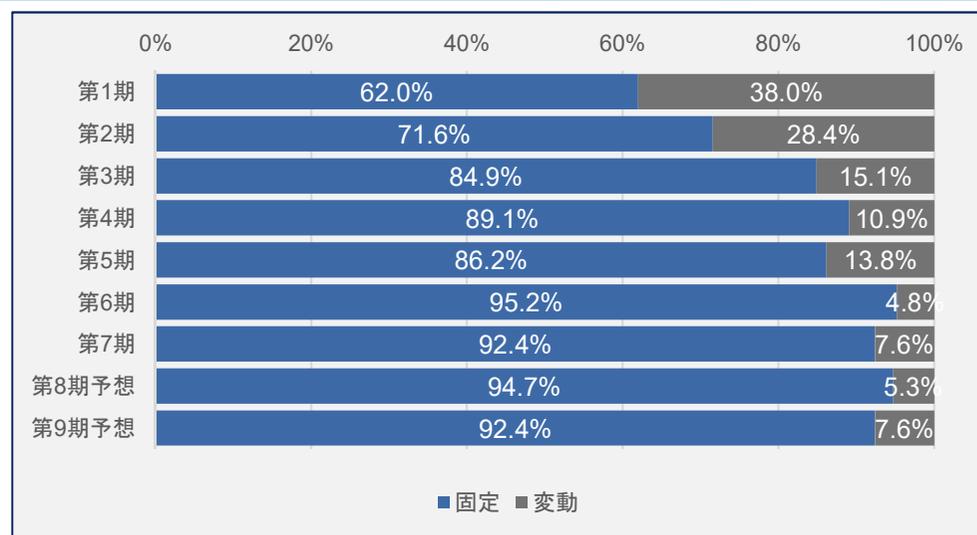
第8期(2020年1月期): 契約更新 1件
 従前と同条件で更新予定

第9期(2020年7月期): 契約更新 2件
 更新を迎えるテナントとは賃貸借条件の交渉を開始
 現場と連携し、テナントニーズの把握及びそれに対する対応等
 テナントとの良好な関係構築

※ 今期(2020年1月期)においては、2019年8月末に解約となった
 原木ロジスティクスのテナントリーシングに注力

■ ホテル ■ 賃料体系と賃料比率の推移

物件名	取得時期	固定賃料	変動賃料
R&Bホテル梅田東	2016.4	○	—
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 (注11)	2018.8	○	○
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	○	○



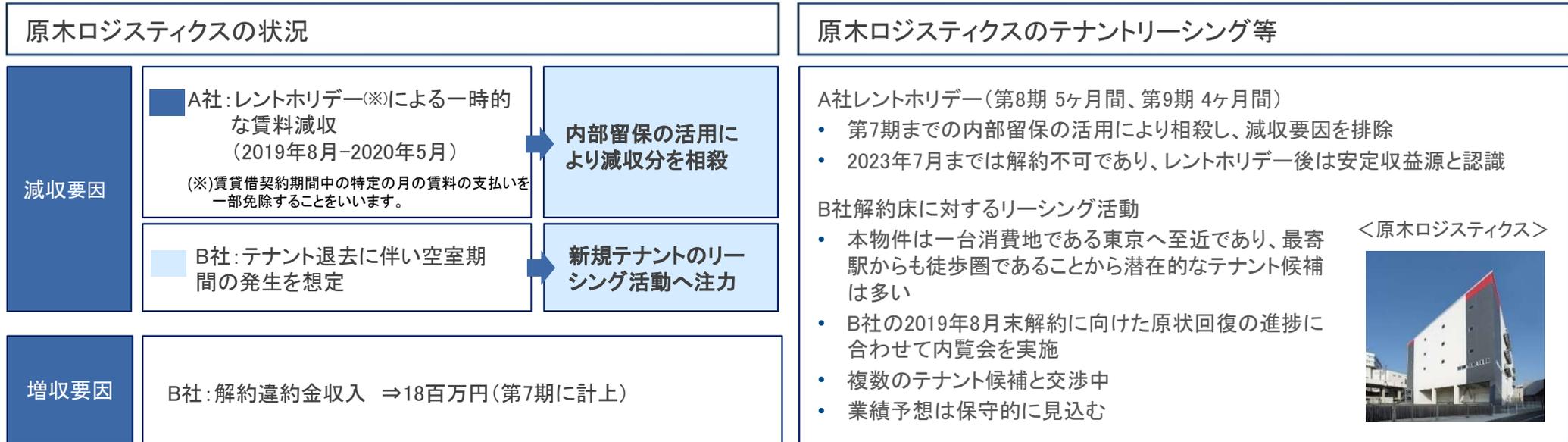
上場時: 2物件
 第3期中: 2物件追加取得
 第6期中: 4物件追加取得
 合計8物件を運用中

固定賃料比率の高いホテルを追加取得したことから、変動賃料比率が減少
 変動賃料比率: 平均 6.5%程度

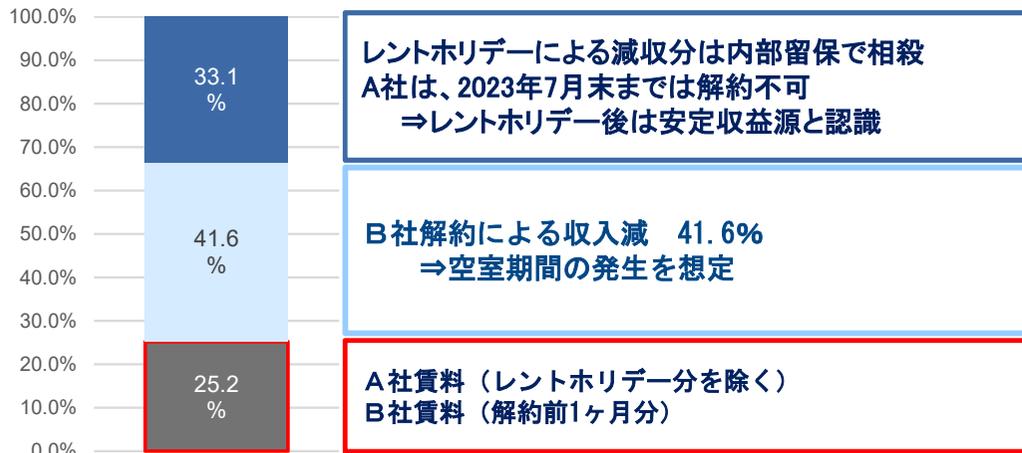
契約更新時期の最も早いテナントで第10期中の予定
 安定的な賃料収入が期待できると考えられる

3. 第7期(2019年7月期)運用状況⑤

重点課題への取組み ～ 原木ロジスティクスのリーシング等

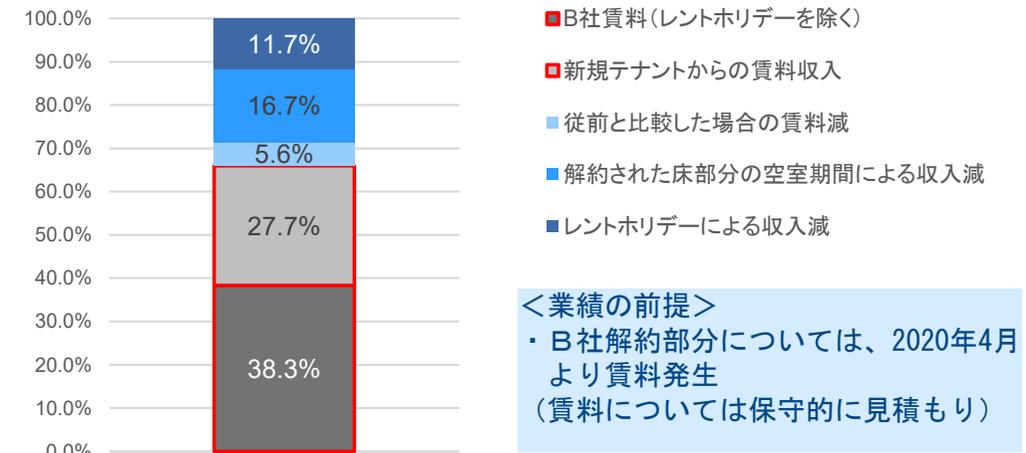


第8期の業績予想の前提



(※)通常期(6ヶ月分)の賃料総額を100として指数化

第9期の業績予想の前提



(※)通常期(6ヶ月分)の賃料総額を100として指数化

3. 第7期(2019年7月期)運用状況⑥

重点課題への取組み ～ 東神戸センタービルのテナントリーシング

東神戸センタービルの状況と第7期の取組み

物件取得時(2018年9月)の稼働率は95.4%
 第6期末(2019年1月)の稼働率は96.1%
 第7期末(2019年7月)の稼働率は89.6%
 ⇒ 解約が重なり、稼働率低下 ～ 早期の稼働率回復を目指す

テナント 誘致活動

- 取得後の新規テナント誘致実績: 3件 (579.86㎡)
- オフィスとしての使い勝手を実感していただく内覧会の実施 (15社 40名 / 5社 8名)
- 潜在的テナント候補へ直接アプローチするなど早期稼働率の回復を目指したリーシング活動を展開

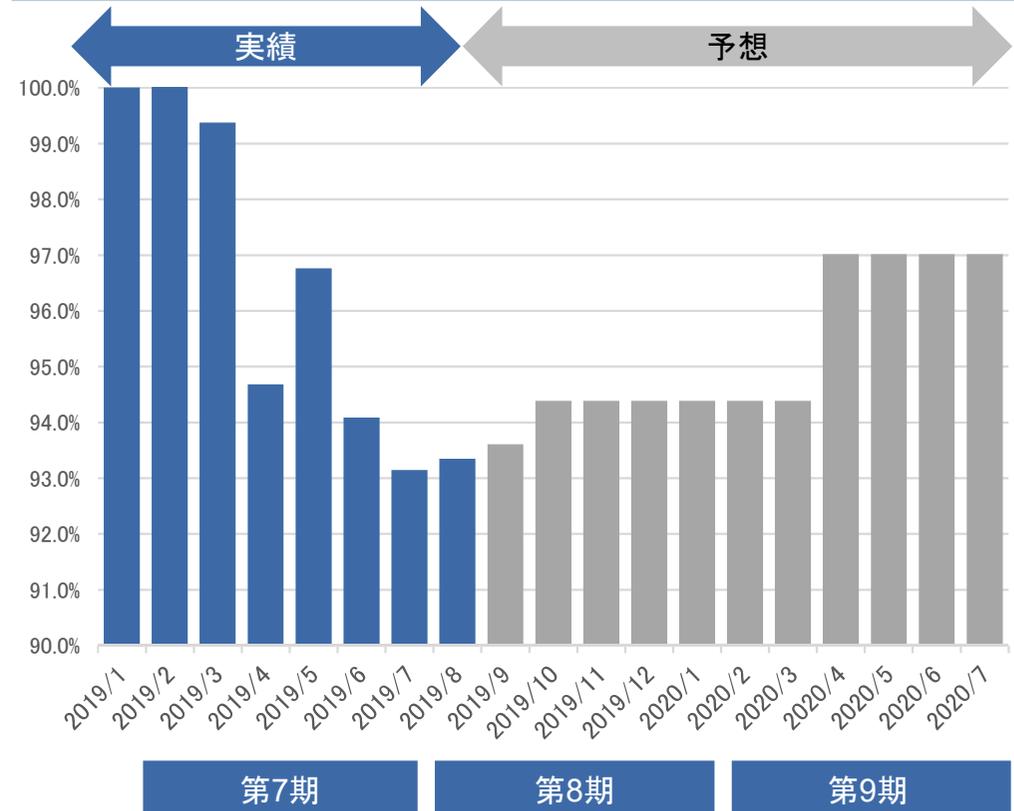
東神戸センタービルの物件特性



用途	オフィス
所在地	兵庫県神戸市
取得価格	7,440百万円
鑑定価格	7,470百万円
構造	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14F
建設時期	1992年1月
延床面積	25,740.46㎡

- “阪神間”の中心に所在し、最寄り駅であるJR東海道本線「摂津本山」駅から「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、業務・商業集積地へのアクセスが良好
- 様々なテナントニーズに対応できるスペックを有しており、周辺エリアにおいて一定の競争力を有している
- 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、来店型店舗や広域営業テナントに対する訴求力が高い
- オフィス基準床は1,042.44㎡で、貸室も整形でありテナントニーズに合わせた分割も可能(現在の1テナント当たりの賃貸面積は57.42㎡～1,387.82㎡) エレベーター8基、天井高2,500mm、個別空調、OAフロア等の競争力のあるスペックを備えており、様々な業態のテナントの需要に対応可能
- 芦屋、西宮、岡本などの高級住宅エリアを後背地としており、住宅地へのアクセスを重視する地域密着型のテナント(携帯ショップ、写真館など)も入居

東神戸センタービル賃料収入の実績と予想



(※)2019年1月の月額賃料総額を100%として指数化

3. 第7期(2019年7月期)運用状況⑦

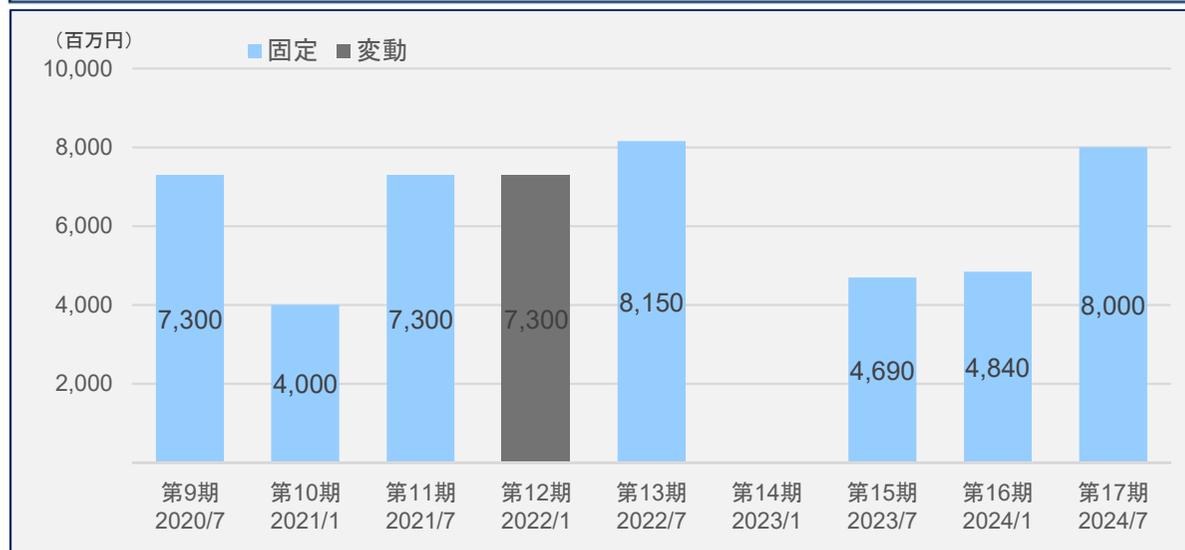
財務の状況

借入の返済期限を分散し、金利の固定化を実施することにより、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクを低減

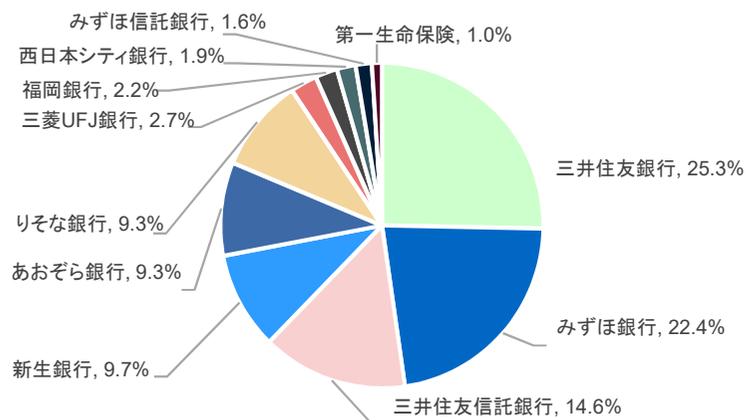
借入残高

	第7期末 (百万円)	利率	年限	返済期
長期	7,300	0.4830%(注12)	4.0年	第9期
	7,300	0.6250%(注12)	5.0年	第11期
	2,400	0.5300%(注12)	3.5年	第10期
	4,150	0.7100%(注12)	5.0年	第13期
	1,600	0.5300%(注12)	3.5年	第10期
	4,690	0.7300%(注12)	5.0年	第15期
	7,300	基準金利(注13)+0.45%	3.5年	第12期
	4,000	0.6095%(注12)	3.5年	第13期
	4,840	0.8120%(注12)	5.0年	第16期
	8,000	0.7532%(注12)	5.0年	第17期
	51,580			

返済時期の分散状況(2019年7月31日時点)



バンクフォーメーション(2019年7月31日時点)



主要な財務指標

	第6期末	第7期末
LTV	47.1%	46.8%
借入残高	52,340百万円	51,580百万円
長期借入比率	99.1%	100.0%
平均残存年数	2.3年	2.6年
平均借入年数	4.0年	4.4年
平均借入金利	0.568%	0.635%
固定金利比率	83.3%	85.8%

4. 今後の取り組みについて



4. 今後の取り組みについて①

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 (注14)

継続的な
アクティブマネジメントの実行(公表日)

メザニンローン
債権投資1
2017年10月25日

メザニンローン
債権投資2
2017年12月20日

メザニンローン
債権投資3
2018年12月20日

メザニンローン
債権投資4
2019年1月24日

第1回資産入替
2016年12月5日

第2回資産入替
2017年2月28日

第3回資産入替
2018年7月23日

第4回資産入替
2018年8月21日

匿名組合
出資持分取得1
2018年11月28日

1物件取得
2019年1月24日

匿名組合
出資持分取得2
2019年2月26日

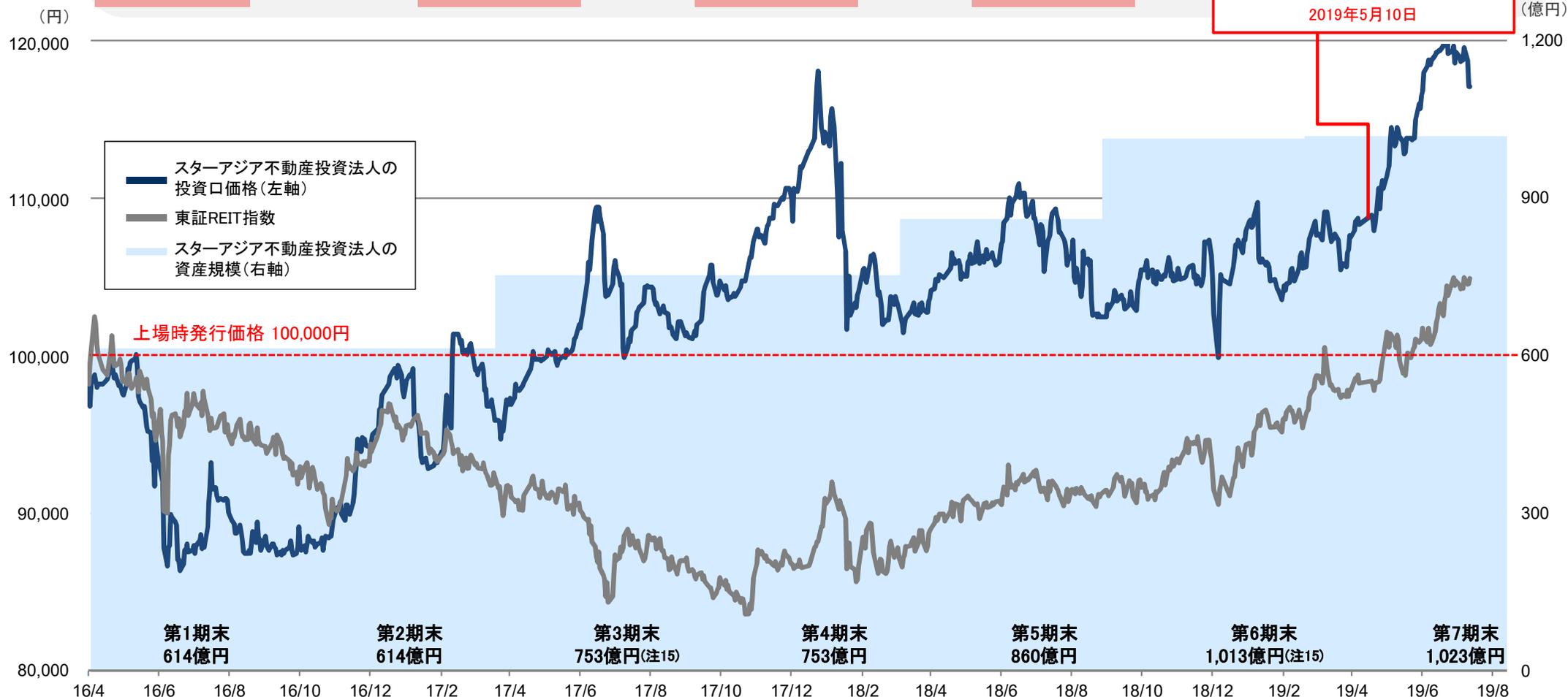
上場
2016年4月20日

第1回公募増資
2017年3月17日

第2回公募増資
2018年1月12日

第3回公募増資
2018年8月21日

スターアジアグループ
による合併提案
2019年5月10日



4. 今後の取り組みについて②

第8期(2020年1月期)以降の運用等における注カポイント

第8期以降に注カすべきポイント

内部成長

- オフィスポートフォリオにおける賃料ギャップの解消
- 適切な資本的支出・修繕によるテナント訴求力の維持向上(スポンサーサポートの活用)
- 原木ロジスティクス/東神戸センタービルにおける解約床に対する早期の新規テナント誘致

外部成長

- 優先交渉権保有物件の積上げ等、外部成長原資の確保へ注カ
 - ⇒ スポンサーグループからの優先交渉権取得
 - ⇒ スターアジア投資顧問の独自ネットワークを活用した物件探索
- 様々な施策の検討継続(メザニンローン債権投資/資産入替/匿名組合出資)

財務戦略

- 格付取得の検討継続
- バンクフォーメーションの拡充(新規レンダー招聘)
- 分配金の安定化を企図した内部留保の活用

合併に向けて

- さくら総合リート投資法人との合併契約締結に向けた実務の実行
- 合併後の成長戦略の策定及び具体的なアクションプランの検討
- 合併を想定した運用体制の構築



4. 今後の取り組みについて③

多様なアクションプランの検討・実行を可能とする本投資法人の持つパイプライン

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①は安定稼働しており、即取得可能かつ本投資法人の既存ポートフォリオの利回りを上回る物件群
- 優先交渉権保有物件②は開発中またはリースアップ中のため、収益が安定化した後に取得を検討

優先交渉権保有物件①

優先交渉価格等の合計： 136億円^(注16)



平均NOI利回り：4.9%^(注17)

平均償却後NOI利回り：4.3%^(注18)

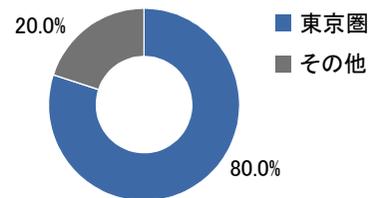
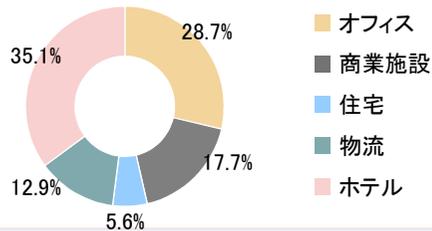
優先交渉権保有物件②

鑑定評価額等の合計： 176億円^(注19)



上記以外のスターアジアグループ運用中物件

鑑定評価額等の合計： 313億円^(注20)



多様なアクションプランの検討

<資産規模の拡大>

- 優先交渉権保有物件及びスポンサー・パイプラインを活用し、着実な資産規模の拡大とポートフォリオの収益性及び安定性向上を追求
 - ・ 即取得可能な物件群があり、機動的な資産規模拡大策を採用することが可能です

<資産入替の検討>

- 将来的に競争力低下が懸念される物件については、積極的に資産入替を検討

<売却益の実現可能性>

- 資産入替においては、物件売却益の実現を目指し、投資主利益の最大化を追求します
 - ・ 本投資法人の状況に応じて、スターアジアグループを売却先とした機動的な資産入替が実行可能です
 - ・ スターアジアグループは、スターアジア不動産投資法人のポートフォリオを2019年1月期末簿価等^(注21)対比約11.0%^(注22)の含み益を有すると評価しており、売却益の実現が可能です

4. 今後の取り組みについて④

投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの継続的実行 ～ 資産入替

ポートフォリオの強化により、含み益(期末鑑定評価額－期末帳簿価格)は着実に拡大しており、今後も資産入替等のアクティブマネジメントの実践により、売却益の投資主還元を継続して検討します

資産入替

これまでに4度の資産入替を実行しポートフォリオを強化、資産入替に伴う物件売却により売却益を創出

資産入替に係る実施方針

- 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)
 - アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
 - スターアジア不動産投資法人の投資口価格の水準
- ※ 上記実施方針に基づき、入替対象資産において想定される売却損益を勘案して資産入替を検討します。

スターアジア不動産投資法人のポートフォリオにおける鑑定評価額と含み損益

(百万円)

	取得価格	①	②	③
		期末 帳簿価格	期末 鑑定評価額	含み損益 ②－①
オフィス	35,664	36,068	41,170	5,101
住宅	15,213	15,571	17,510	1,938
物流施設	30,953	30,877	32,782	1,904
ホテル	20,544	20,634	20,760	125
合計	102,374	103,151	112,222	9,070

上場以来4回の資産入替を通じて総額26.9億円の売却益を実現し、投資主に還元

投資主利益の最大化の追求

4. 今後の取り組みについて⑤(ご参考)

合併後のポートフォリオ運用戦略に関する本投資法人の考え方

合併後の投資法人の投資方針

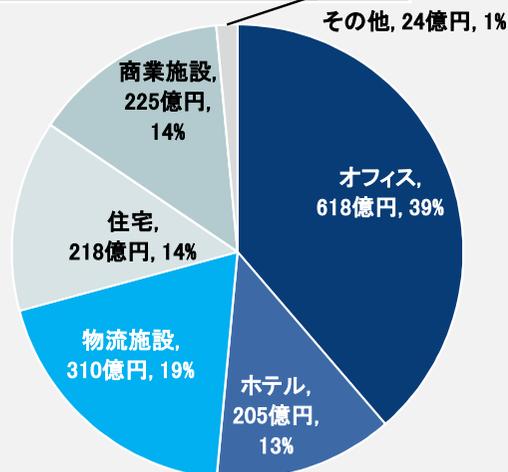
- 東京圏を中心としたポートフォリオ
- ミドルサイズアセットを中心とした投資
- アセットタイプの分散による「安定性」と「成長性」
- スターアジアグループのコミット
(合併後の投資法人におけるスターアジアグループによる投資口保有比率:約13.4% (注23))

合併後のポートフォリオ

合併後のポートフォリオ

総額 1,599億円 (取得価格ベース/単純合計)

東京圏比率 67.6%



各アセットタイプに対する見方

オフィス

中規模オフィスは、今後の大規模オフィスビルの大量供給の影響を受けにくく、需給は引き続きタイトな状況が継続する見込み

商業施設

Eコマースの普及や、コト消費へのシフトにより、郊外型商業施設を中心に、生活必需品以外の実店舗の運営悪化懸念が高まっている

住宅施設

最も安定性が高いアセットタイプであり、足元の環境下では賃料増額もできており成長性も兼ね備えている

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

大都市はビジネス・観光双方の需要を取り込める一方、地方都市は観光比率が高く、外部環境の変化やホテルの新規供給により収益が変動するリスクがある

具体的運用施策

オフィス

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に重点的に投資し、賃料増額を通じた成長を追求

商業施設

郊外型・地方商業施設は、当面は組入れ対象とせず、将来的には入替の対象とし、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った上で、都市型商業にのみ注力

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へ重点的に投資

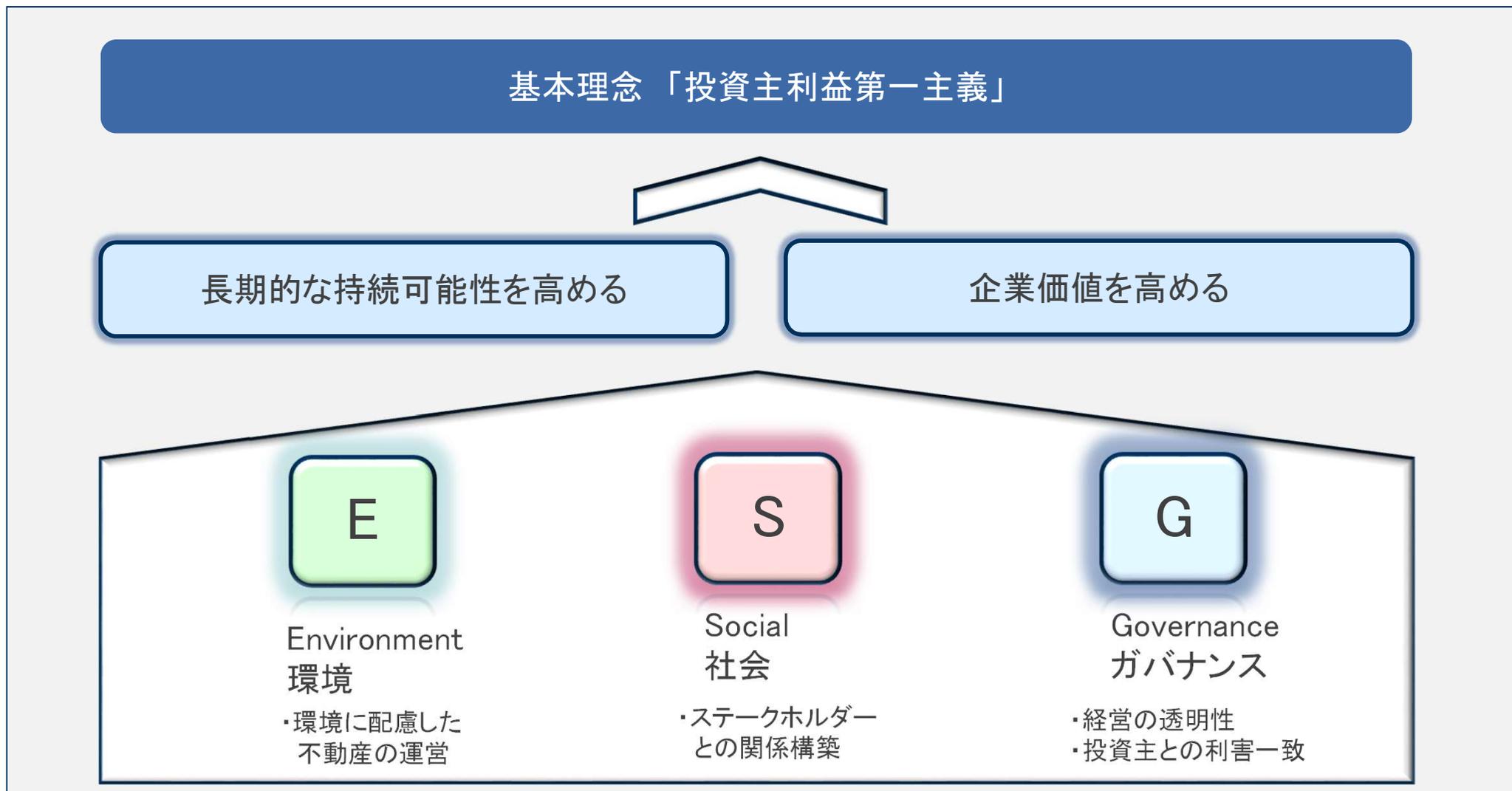
ホテル

ビジネス需要を中心とした大都市のホテルのみに投資し、また変動賃料比率を原則として10%以下(注24)としポートフォリオの安定性を重視

4. 今後の取り組みについて⑥

サステナビリティへの取り組み

- 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. 今後の取り組みについて⑦

サステナビリティへの取り組み

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: 41.7%

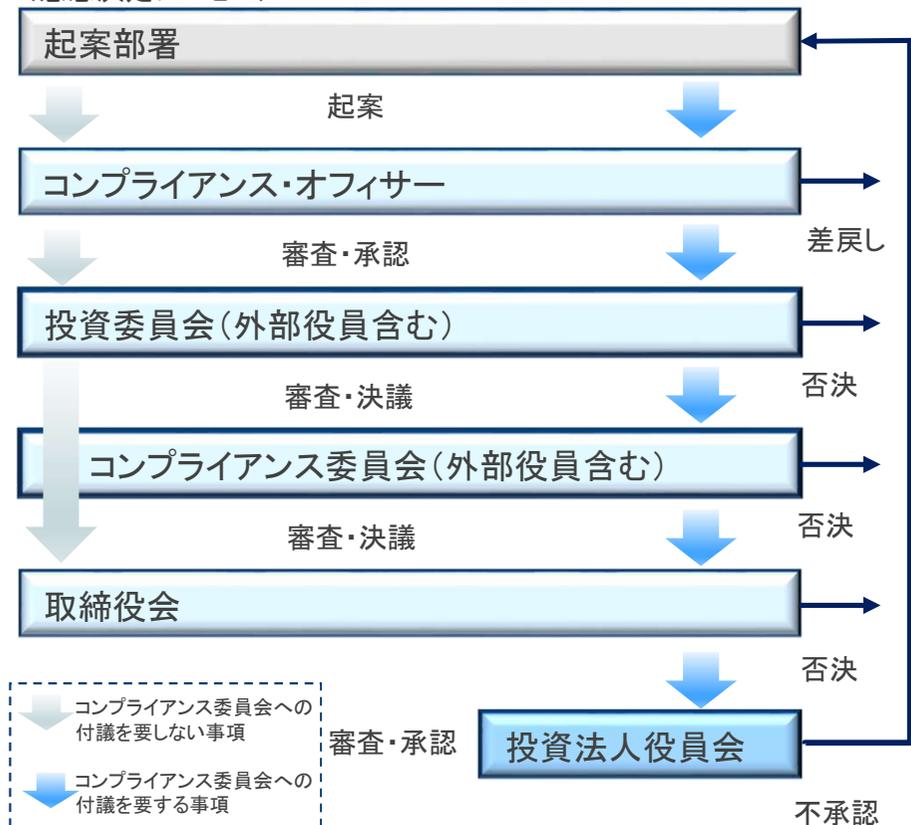
4. 今後の取り組みについて⑧

サステナビリティへの取り組み

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17.9%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、96,780口を保有

スターアジア創業者 個人2名

合計:220口を保有



本資産運用会社マネジメントチーム

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

セイムポート出資
保有口数:
97,000 口

保有比率:
17.9 %

4. 今後の取り組みについて⑨

サステナビリティへの取り組み

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	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
<p>我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによるのみ評価されます。</p>		<p>我々は、高度な倫理基準と誠実さを守りません。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。</p>		<p>我々は、豊富な経験、粘り強さ、独創性を持って、競合他社を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。</p>		<p>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。</p>	
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
<p>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。</p>		<p>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。</p>		<p>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。</p>		<p>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。</p>	

5. Appendix

上場来の一口当たり分配金推移

上場来の業績推移

(単位:百万円)

	第1期 (2016/7期) 実績	第2期 (2017/1期) 実績	第3期 (2017/7期) 実績	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) 予想 ※	第7期 (2019/7期) 実績	対予想 比較
賃貸事業収益	1,859	2,017	2,312	2,408	2,791	3,224	3,268	3,344	+66
オフィス賃料	634	802	822	795	862	1,104	1,127	1,134	+7
住宅賃料	325	349	391	410	500	458	437	438	+0
物流賃料	581	530	642	696	906	912	911	910	△0
ホテル賃料	142	120	220	282	287	447	497	500	+3
その他賃貸事業関連	174	215	235	223	235	302	294	349	+54
賃貸事業費用(除:減価償却費)	321	380	549	536	607	678	793	798	+5
NOI	1,538	1,636	1,763	1,871	2,184	2,545	2,475	2,535	+60
減価償却費	246	244	287	305	355	409	419	415	△3
賃貸事業損益	1,291	1,392	1,476	1,566	1,828	2,135	2,055	2,119	+64
メザニン関連収入	-	-	-	14	18	22	20	20	+0
匿名組合出資配当	-	-	-	-	-	-	2	7	+4
不動産等売却益	-	-	898	771	-	598	422	422	-
販管費	143	202	276	300	270	349	345	344	△1
営業利益	1,147	1,190	2,098	2,051	1,576	2,406	2,155	2,225	+70
営業外収益	0	0	0	0	0	0	-	0	+0
営業外費用	812	117	264	176	270	333	261	261	△0
経常利益	335	1,073	1,833	1,876	1,305	2,073	1,893	1,965	+71
当期純利益	333	1,072	1,832	1,802	1,305	2,049	1,893	1,964	+71
1口当たり分配金	968円	3,112円	4,423円	4,077円	2,773円	3,720円	3,500円	3,625円	+125円
1口当たりFFO	1,684円	3,820円	2,948円	3,224円	3,529円	3,440円	3,494円	3,620円	+126円
内部留保残高	0	0	0	113	113	151	151	155	+3

※2019/3/15
第6期決算短信にて公表

第7期 貸借対照表(2019年7月31日)

(単位:千円)

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,310,545	1,743,631
信託現金及び信託預金	3,953,328	3,940,970
営業未収入金	52,568	55,906
前払費用	120,684	132,744
未収消費税等	184,863	-
その他	7,153	11,298
流動資産合計	6,629,144	5,884,550
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,050,199	33,118,834
減価償却累計額	△1,712,512	△2,106,616
信託建物(純額)	31,337,686	31,012,218
信託構築物	11,621	15,784
減価償却累計額	△1,423	△1,893
信託構築物(純額)	10,198	13,890
信託機械及び装置	45,723	46,680
減価償却累計額	△4,982	△7,236
信託機械及び装置(純額)	40,741	39,444
信託工具、器具及び備品	30,828	33,338
減価償却累計額	△5,807	△8,460
信託工具、器具及び備品(純額)	25,020	24,877
信託土地	68,467,885	68,602,052
信託建設仮勘定	222	-
有形固定資産合計	99,881,755	99,692,483
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	628,893	723,220
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	160,951	168,174
差入敷金及び保証金	10,962	10,962
その他	8,255	2,024
投資その他の資産合計	1,109,062	1,204,382
固定資産合計	104,449,955	104,356,004
資産合計	111,079,100	110,240,555

	前期 (2019年1月31日)	当期 (2019年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	291,171	254,637
短期借入金	460,000	-
1年内返済予定の長期借入金	8,300,000	7,300,000
未払金	335,845	293,558
未払費用	10,017	10,030
未払法人税等	22,611	605
未払消費税等	-	199,468
前受金	624,323	517,389
その他	14,119	30,552
流動負債合計	10,058,089	8,606,243
固定負債		
長期借入金	43,580,000	44,280,000
預り敷金及び保証金	6,669	6,669
信託預り敷金及び保証金	2,514,819	2,478,925
その他	79,644	128,960
固定負債合計	46,181,133	46,894,554
負債合計	56,239,222	55,500,798
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	52,745,966
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	2,163,215	2,115,855
剰余金合計	2,163,215	2,115,855
投資主資本合計	54,909,181	54,861,822
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△69,303	△122,065
評価・換算差額等合計	△69,303	△122,065
純資産合計	54,839,877	54,739,757
負債純資産合計	111,079,100	110,240,555

第7期 損益計算書(2019年2月1日～2019年7月31日)

(単位:千円)

	前期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)	当期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	3,028,065	3,092,125
その他賃貸事業収入	196,270	242,455
不動産等売却益	598,163	422,504
その他の収入	22,092	28,185
営業収益合計	3,844,592	3,785,271
営業費用		
賃貸事業費用	1,088,373	1,214,656
資産運用報酬	260,206	251,121
資産保管及び一般事務委託手数料	22,377	23,583
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	64,945	67,548
営業費用合計	1,438,302	1,559,310
営業利益	2,406,289	2,225,961
営業外収益		
受取利息	24	30
還付加算金	848	883
営業外収益合計	872	913
営業外費用		
支払利息	145,156	155,935
融資関連費用	150,949	105,827
投資口交付費	37,238	-
営業外費用合計	333,344	261,763
経常利益	2,073,818	1,965,111
税引前当期純利益	2,073,818	1,965,111
法人税、住民税及び事業税	24,172	605
法人税等合計	24,172	605
当期純利益	2,049,646	1,964,506
前期繰越利益	113,568	151,349
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,163,215	2,115,855

ポートフォリオ一覧 (2019年7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 (%)	
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,070	2.9	4.7	
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,950	5.9	5.2	
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,490	1.7	6.4	
	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,530	1.7	5.9	
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,190	2.0	5.9	
	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,610	6.2	5.0	
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	2,570	2.2	5.4	
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,510	1.4	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	2,660	2.5	4.0	
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,470	7.3	5.8	
	アミューズメントメディア学院 新館	東京都渋谷区	1,020	1,120	1.0	3.9	
	小 計			35,664	41,170	34.8	5.2
	ホテル	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,310	2.0	5.6
スマイルホテルなんば		大阪府大阪市	1,750	1,610	1.7	4.7	
ベストウェスタン 東京西葛西		東京都江戸川区	3,827	3,860	3.7	4.5	
ベストウェスタン横浜		神奈川県横浜市	3,248	3,250	3.2	4.6	
ホテルWBF福岡天神南		福岡県福岡市	1,970	2,010	1.9	4.6	
グランジット秋葉原		東京都千代田区	2,500	2,520	2.4	3.9	
ベストウェスタン 東京西葛西グラッセ		東京都江戸川区	3,180	3,210	3.1	4.0	
ホテルWBFアートステイ なんば		大阪府大阪市	2,000	1,990	2.0	4.5	
小 計				20,544	20,760	20.1	4.5

	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 (%)
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,370	2.0	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,000	6.2	4.7
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,610	1.5	5.4
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,530	1.4	4.9
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.2	5.0
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,630	1.5	5.7
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	1.1	4.7
	小 計			15,213	17,510	14.9
物流	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,150	6.8	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,060	3.5	5.7
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,650	7.7	5.5
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,860	4.6	4.4
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,350	1.3	5.7
	船橋西浦ロジスティクス I	千葉県船橋市	3,000	3,020	2.9	5.1
	船橋西浦ロジスティクス II	千葉県船橋市	821	842	0.8	7.0
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,850	2.7	5.5
	小 計			30,953	32,782	30.2

(※) 鑑定価格は、2019年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

合 計	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)
	102,374	112,222

鑑定評価額と各指標(第7期末 2019年7月)

期末鑑定価格額: 112,222百万円

帳簿価額総額 : 103,151百万円

期末含み損益 : 9,070百万円

1口当たり純資産: 101,215円

1口当たり含み損益: 16,771円

1口当たりNAV(※1): 114,361円

P/NAV倍率(※2): 1.03

(※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(2019/7/31 投資口価格: 117,300円)

(単位:百万円)

	物件名	取得価格	① 期末 帳簿価額	② 期末 鑑定評価額	③ 含み損益 ②-①
オフィス	南麻布渋谷ビル	2,973	2,974	3,070	95
	本町橋タワー	6,065	5,905	6,950	1,044
	西新宿松屋ビル	1,763	1,829	2,490	660
	アルファベットセブン	1,725	1,839	2,530	690
	渋谷MKビル	2,042	2,095	3,190	1,094
	アサヒビルヂング	6,320	6,344	7,610	1,265
	博多駅イーストプレイス	2,286	2,310	2,570	259
	日本橋浜町パークビル	1,450	1,461	1,510	48
	アミューズメントメディア学院本館	2,580	2,596	2,660	63
	東神戸センタービル	7,440	7,679	7,470	△209
	アミューズメントメディア学院新館	1,020	1,031	1,120	88
小計	35,664	36,068	41,170	5,101	

	物件名	取得価格	① 期末 帳簿価額	② 期末 鑑定評価額	③ 含み損益 ②-①
ホテル	R&B ホテル梅田東	2,069	2,131	2,310	178
	スマイルホテルなんば	1,750	1,695	1,610	△85
	ベストウェスタン東京西葛西	3,827	3,866	3,860	△6
	ベストウェスタン横浜	3,248	3,264	3,250	△14
	ホテルWBF福岡天神南	1,970	1,974	2,010	35
	グランジット秋葉原	2,500	2,513	2,520	6
	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	3,180	3,186	3,210	23
	ホテルWBFアースステイなんば	2,000	2,003	1,990	△13
小計	20,544	20,634	20,760	125	
住宅	アーバンパーク麻布十番	2,045	2,089	2,370	280
	アーバンパーク代官山	6,315	6,393	8,000	1,606
	アーバンパーク難波	1,490	1,520	1,610	89
	アーバンパーク護国寺	1,460	1,511	1,530	18
	アーバンパーク柏	1,186	1,249	1,190	△59
	アーバンパーク緑地公園	1,550	1,615	1,630	14
	アーバンパーク高円寺	1,167	1,191	1,180	△11
小計	15,213	15,571	17,510	1,938	
物流	岩槻ロジスティクス	6,942	6,693	7,150	456
	横浜ロジスティクス	3,560	3,786	4,060	273
	船橋ロジスティクス	7,875	7,836	8,650	813
	原木ロジスティクス	4,700	4,675	4,860	184
	所沢ロジスティクス	1,300	1,355	1,350	△5
	船橋西浦ロジスティクス I	3,000	2,952	3,020	67
	船橋西浦ロジスティクス II	821	832	842	9
	松伏ロジスティクス	2,755	2,745	2,850	104
	小計	30,953	30,877	32,782	1,904
合計	102,374	103,151	112,222	9,070	

ポートフォリオリスト

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	アルファベットセブン	渋谷MKビル	アサヒビルディング
						
取得価格	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
期末鑑定評価額	3,070百万円	6,950百万円	2,490百万円	2,530百万円	3,190百万円	7,610百万円
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㎡	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
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●都内有数のオフィス兼商業地域である赤坂エリアに立地 ●TBS及び赤坂Bizタワー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 ●エリア知名度、立地条件等から住宅としての需要も高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。

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	住宅
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	アーバンパーク麻布十番
						
取得価格	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	2,045百万円
期末鑑定評価額	2,570百万円	1,510百万円	2,660百万円	7,470百万円	1,120百万円	2,370百万円
構造・階数	SRC 9F	SRC 11F	SRC S 8F/B1F	SRC 14F	RC7F	SRC スレート葺 B1/12F
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	東京都港区
敷地面積	1,129.86㎡	319.04㎡	433.21㎡	8,488.11㎡	203.43㎡	417.67㎡
延床面積	6,243.13㎡	2,383.76㎡	1,892.18㎡	25,740.46㎡	913.71㎡	2,564.94㎡
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	1999年11月29日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●“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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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

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
						
取得価格	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
期末鑑定評価額	8,000百万円	1,610百万円	1,530百万円	1,190百万円	1,630百万円	1,180百万円
構造・階数	RC B1/3F RC 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棟合計)	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
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●大阪の高いインバウンド需要の影響による大阪中心部への人口流入が稼働率の安定に寄与 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	物流	物流	物流	物流	物流	物流
物件名	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	所沢ロジスティクス	船橋西浦ロジスティクス I
						
取得価格	6,942百万円	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
期末鑑定評価額	7,150百万円	4,060百万円	8,650百万円	4,860百万円	1,350百万円	3,020百万円
構造・階数	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	S 2F	R 2F
所在地	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	埼玉県所沢市	千葉県船橋市
敷地面積	15,623.14㎡	10,565.95㎡	19,858.00㎡	6,240.96㎡	8,645.63㎡	7,142.00㎡
延床面積	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㎡	5,994.75㎡	14,018.82㎡
建築時期	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	1999年4月30日	1985年10月11日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●多くの物流施設が集積している横浜湾岸エリアに立地 ●接車バース・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 	<ul style="list-style-type: none"> ●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地 ●接車バース・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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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、エ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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	物流	物流	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス	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
						
取得価格	821百万円	2,755百万円	2,069百万円	1,750百万円	3,827百万円	3,248百万円
期末鑑定評価額	842百万円	2,850百万円	2,310百万円	1,610百万円	3,860百万円	3,250百万円
構造・階数	R 4F	RC 3F	RC 9F	S 9F	SRC B1F/9F	SRC B1F/9F
所在地	千葉県船橋市	埼玉県北葛飾郡	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
敷地面積	3,964.00㎡	11,580.65㎡	730.26㎡	285.28㎡	1,418.00㎡	782.66㎡
延床面積	6,316.32㎡	19,833.47㎡	3,945.65㎡	1,711.42㎡	5,293.88㎡	4,686.09㎡
建築時期	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	2000年10月20日	2008年2月6日	1991年3月19日	1987年9月21日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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1.1km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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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、荷物用エレベーター、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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の発展が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の増加が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約4分、京浜急行線「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

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	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	1,970百万円	2,500百万円	3,180百万円	2,000百万円
期末鑑定評価額	2,010百万円	2,520百万円	3,210百万円	1,990百万円
構造・階数	RC 10F	SRC 10F/B1F	S 8F	RC9F
所在地	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	543.94㎡	167.74㎡	657.00㎡	335.31㎡
延床面積	2,281.49㎡	1,081.97㎡	2,755.19㎡	2,061.38㎡
建築時期	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	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の増加が見込まれる ●2017年4月竣工であり築浅である

スポンサーグループ所有物件 HAKUSAN HOUSEの概要

<HAKUSAN HOUSEの魅力>

- 政府が推進する「スーパーグローバル大学創成支援事業」を背景とした、**収益機会の到来**
- グローバルな学生専用レジデンスのブランドである「ユニネスト (UNINEST)」が**日本に初進出**
- 外国人留学生及び日本人学生を対象とした**グローバルな学生専用レジデンス**で国際交流が可能
- 学生同士の**活発なコミュニティ形成のための居住スペース及び共有スペース**(スタディールーム、シネマールーム、キッチン)等を提供
- 毎月の料金は**オールインクルーシブ方式**(水道光熱費、家具家電使用料、インターネット料金、セキュリティ費)
- スタッフが24時間体制で常駐し**安心のセキュリティ**
- **多言語対応のコンシェルジュサービスの提供**



六人部屋



共有スペース



屋上スペース



キッチンスペース



コンシェルジュサービス



外観

■HAKUSAN HOUSE周辺の大学・外国人留学生受入数の多い大学



	大学	留学生数 ^(注)
1	早稲田大学	4,767人
2	東京大学	3,260人
3	東京福祉大学	3,000人
4	立命館アジア太平洋大学	2,818人
5	日本経済大学	2,708人
6	筑波大学	2,326人
7	大阪大学	2,184人

(注)本日時点において、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。

出所: 独立行政法人 日本学生支援機構「平成28年度 外国人留学生在籍状況調査結果」
(注) 記載の外国人留学生数はすべてのキャンパスでの合計数です。

個別物件収支

	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6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計	95,789	97,124	217,594	223,750	101,028	105,813	76,465	73,119	76,076	76,567
賃貸事業収入	88,399	88,502	191,695	192,776	92,493	98,575	71,074	66,440	70,778	71,149
その他賃貸事業収入	7,390	8,621	25,898	30,974	8,535	7,237	5,391	6,679	5,298	5,417
不動産賃貸事業費用合計	25,602	25,207	62,473	66,290	34,048	34,427	18,363	28,031	17,490	18,521
管理業務費	6,067	5,874	13,440	13,860	6,717	6,774	4,814	4,858	4,896	4,921
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400	350	350
水道光熱費	7,038	6,943	25,179	24,361	9,081	8,454	4,715	4,350	3,918	3,946
損害保険料	116	114	358	352	129	126	99	98	45	44
修繕費	1,077	103	1,746	5,166	1,408	1,915	669	10,971	2,131	434
公租公課	4,572	4,563	19,766	19,730	3,434	3,426	6,219	6,213	4,316	4,322
その他	6,330	7,208	1,583	2,420	12,877	13,329	1,443	1,139	1,832	4,502
NOI	70,187	71,916	155,120	157,459	66,980	71,385	58,102	45,087	58,586	58,046
減価償却費	11,546	11,555	44,989	45,048	8,192	8,288	4,568	4,717	3,218	3,317
不動産賃貸事業損益	58,640	60,361	110,131	112,411	58,787	63,097	53,534	40,370	55,367	54,728
資本的支出	-	824	-	9,869	1,553	5,525	-	48,786	8,641	1,107
NCF	70,187	71,092	155,120	147,590	65,426	65,860	58,102	△3,698	49,944	56,939

個別物件収支

	OFC-07		OFC-08		OFC-09		OFC-10		OFC-11	
	博多駅東113ビル 準共有持分51% (売却済)		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	
	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計	67,760	445	215,210	221,972	97,760	99,448	43,682	43,928		
賃貸事業収入	60,927	1	197,652	205,477	87,759	89,287	43,682	43,928		
その他賃貸事業収入	6,832	444	17,557	16,495	10,000	10,161	-	-		
不動産賃貸事業費用合計	22,052	61	56,898	57,073	32,582	26,570	7,622	15,349		
管理業務費	6,339	-	15,780	15,674	7,944	7,936	717	779		
信託報酬	295	-	400	400	400	400	400	400		
水道光熱費	6,723	-	18,805	18,954	8,724	8,455	-	-		
損害保険料	123	34	357	351	167	165	123	121		
修繕費	2,296	43	3,611	3,129	6,264	2,047	-	150	※	※
公租公課	5,341	0	15,994	16,195	6,582	6,801	0	4,299		
その他	931	△15	1,948	2,368	2,498	764	6,381	9,598		
NOI	45,708	383	158,311	164,898	65,177	72,878	36,059	28,578		
減価償却費	5,524	-	25,395	25,672	6,830	7,121	2,837	2,837		
不動産賃貸事業損益	40,184	383	132,916	139,226	58,346	65,757	33,222	25,741		
資本的支出	285	-	2,868	16,897	5,804	5,425	-	-		
NCF	45,422	383	155,442	148,001	59,373	67,452	36,059	28,578		

(※)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。

個別物件収支

	OFC-12		OFC-13		オフィス 合計		RSC-01		RSC-02	
	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				アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山	
	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計	263,133	312,718	※	※	1,305,280	1,341,598	56,912	56,356	187,182	195,825
賃貸事業収入	231,637	279,751			1,184,218	1,217,653	55,267	53,422	177,059	182,487
その他賃貸事業収入	31,495	32,966			121,062	123,945	1,645	2,934	10,123	13,337
不動産賃貸事業費用合計	77,475	150,830			358,793	435,998	8,438	13,191	45,722	35,695
管理業務費	22,456	23,447			90,531	86,476	2,246	2,091	8,605	8,718
信託報酬	321	400			4,089	4,346	350	350	350	350
水道光熱費	28,020	41,521			114,278	121,760	592	555	4,996	4,779
損害保険料	528	645			2,092	2,128	57	56	196	193
修繕費	9,819	33,646			29,221	58,914	1,004	4,168	12,119	4,710
公租公課	10	29,150			66,249	98,917	2,784	2,831	11,218	11,399
その他	16,318	22,017			52,331	63,455	1,402	3,137	8,236	5,544
NOI	185,657	161,887			946,487	905,599	48,474	43,165	141,459	160,129
減価償却費	23,977	32,124			140,456	145,940	4,810	4,815	12,353	12,502
不動産賃貸事業損益	161,680	129,762			806,030	759,659	43,663	38,349	129,105	147,626
資本的支出	149,810	38,781	168,964	128,087	-	702	6,568	3,741		
NCF	35,847	123,105	777,522	777,511	48,474	42,463	134,891	156,388		

(※)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。

個別物件収支

	RSC-04		RSC-05		RSC-06		RSC-07		RSC-08	
	アーバンパーク新横浜 (売却済)		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	
	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計	28,529	-	51,251	50,752	51,541	53,383	37,179	37,100	54,276	57,413
賃貸事業収入	27,946	-	48,138	47,791	50,406	49,120	36,550	35,463	51,601	54,979
その他賃貸事業収入	583	-	3,113	2,961	1,134	4,263	628	1,636	2,675	2,433
不動産賃貸事業費用合計	6,434	-	13,072	16,147	11,935	24,104	7,670	11,005	15,731	16,441
管理業務費	1,777	-	2,547	2,573	4,107	3,854	1,890	2,060	2,415	2,305
信託報酬	136	-	350	350	400	400	350	350	650	350
水道光熱費	449	-	493	450	2,567	2,664	897	893	2,355	2,260
損害保険料	102	-	63	62	53	52	85	83	119	117
修繕費	1,068	-	3,307	3,679	1,979	6,898	464	2,649	5,544	3,532
公租公課	2,600	-	2,791	2,820	1,838	1,855	2,954	2,952	-	3,578
その他	298	-	3,519	6,211	989	8,379	1,027	2,016	4,647	4,298
NOI	22,095	-	38,179	34,605	39,605	29,279	29,508	26,094	38,544	40,971
減価償却費	8,221	-	7,515	7,515	5,002	5,156	6,918	7,012	7,227	7,711
不動産賃貸事業損益	13,874	-	30,663	27,089	34,603	24,122	22,590	19,082	31,317	33,259
資本的支出	-	-	-	-	-	9,072	-	6,232	6,471	10,855
NCF	22,095	-	38,179	34,605	39,605	20,207	29,508	19,862	32,072	30,115

個別物件収支

	RSC-09		住宅合計		LGC-01		LGC-02		LGC-03	
	アーバンパーク高円寺				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6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計	33,545	36,200	500,419	487,031	203,920	202,082	※	※	261,582	273,565
賃貸事業収入	31,416	33,311	478,386	456,576	187,713	187,738			241,779	241,755
その他賃貸事業収入	2,129	2,888	22,033	30,454	16,207	14,344			19,802	31,810
不動産賃貸事業費用合計	9,528	9,481	118,533	126,068	36,429	36,034			54,025	69,266
管理業務費	1,744	1,822	25,335	23,427	5,650	5,650			11,308	12,178
信託報酬	400	400	2,986	2,550	350	350			400	400
水道光熱費	1,494	1,612	13,846	13,215	16,125	14,344			17,737	14,513
損害保険料	36	36	715	602	275	271			397	390
修繕費	3,614	2,098	29,101	27,736	192	1,531			1,450	17,880
公租公課	-	962	24,187	26,399	13,835	13,729			22,709	23,055
その他	2,237	2,549	22,359	32,136	-	157			22	848
NOI	24,017	26,718	381,885	360,963	167,491	166,048			207,556	204,299
減価償却費	2,425	2,474	54,474	47,188	46,532	46,532			26,836	26,859
不動産賃貸事業損益	21,591	24,244	327,411	313,774	120,958	119,515			180,720	177,439
資本的支出	1,877	246	14,918	30,850	-	-			-	3,112
NCF	22,139	26,471	366,967	330,112	167,491	166,048			207,556	201,186

(※)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。

個別物件収支

	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6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7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										

(※)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。

個別物件収支

	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		ベストウェスタン東京西葛西		ベストウェスタン横浜	
	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計	970,091	1,004,948	65,565	65,392	42,690	40,258	85,061	99,879	80,731	80,400
賃貸事業収入	918,040	916,892	65,452	65,392	42,471	40,258	84,600	99,879	80,400	80,400
その他賃貸事業収入	52,050	88,055	112	-	219	-	461	-	331	-
不動産賃貸事業費用合計	159,785	185,780	12,975	7,412	4,913	5,042	11,754	9,926	7,801	7,990
管理業務費	29,835	31,125	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	50,325	44,360	13	10	-	-	-	-	-	-
損害保険料	1,438	1,413	113	111	53	53	126	124	106	105
修繕費	8,940	24,717	5,210	722	1,223	798	2,049	208	1,408	1,555
公租公課	62,947	77,142	5,431	5,450	2,282	2,281	7,954	7,971	4,659	4,706
その他	3,247	3,970	1,113	24	143	699	23	22	26	23
NOI	810,306	819,168	52,589	57,980	37,777	35,216	73,307	89,952	72,930	72,409
減価償却費	143,764	144,051	9,411	9,777	12,177	12,237	10,234	11,789	11,621	12,052
不動産賃貸事業損益	666,542	675,116	43,178	48,203	25,599	22,978	63,072	78,163	61,308	60,356
資本的支出	11,082	16,982	23,792	560	2,114	-	29,464	1,318	11,991	11,397
NCF	799,223	802,185	28,797	57,420	35,662	35,216	43,842	88,634	60,938	61,011

(※)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。

個別物件収支

	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 アートステイなんば			
	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計					56,390	70,002			448,544	501,002
賃貸事業収入					56,390	70,002			447,420	501,002
その他賃貸事業収入					-	-			1,124	-
不動産賃貸事業費用合計					1,186	6,767			41,794	50,979
管理業務費					797	990			6,716	7,419
信託報酬					321	400			2,923	3,183
水道光熱費					-	-			13	10
損害保険料					51	63			555	582
修繕費	※	※	※	※	-	-	※	※	9,891	3,285
公租公課					9	5,294			20,351	35,641
その他					5	19			1,342	856
NOI					55,204	63,234			406,750	450,022
減価償却費					9,047	10,857			70,772	78,648
不動産賃貸事業損益					46,156	52,377			335,978	371,374
資本的支出					-	-			67,363	13,275
NCF					55,204	63,234			339,386	436,747

(※)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。

個別物件収支

	全体	
	第6期	第7期
不動産賃貸事業収入合計	3,224,335	3,334,581
賃貸事業収入	3,028,065	3,092,125
その他賃貸事業収入	196,270	242,455
不動産賃貸事業費用合計	678,906	798,827
管理業務費	152,418	148,449
信託報酬	13,049	13,129
水道光熱費	178,464	179,347
損害保険料	4,801	4,727
修繕費	77,155	114,653
公租公課	173,735	238,101
その他	79,280	100,418
NOI	2,545,429	2,535,753
減価償却費	409,467	415,829
不動産賃貸事業損益	2,135,962	2,119,924
資本的支出	262,328	189,197
NCF	2,283,100	2,346,556

(※)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。

その他の運用資産（2019年7月31日時点）

<メザニンローン債権投資>

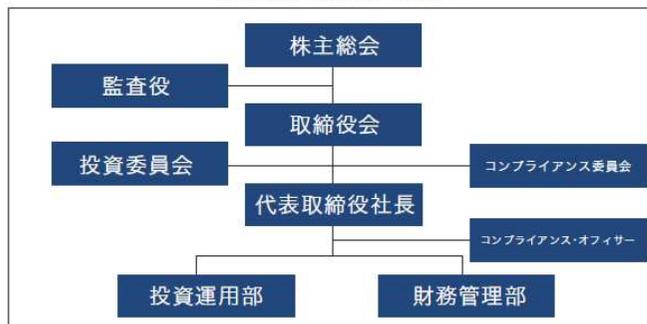
番号	タイプ	銘柄名(資産概要)	取得価格 (百万円)	裏付資産等		利率(注25)
				資産名称	所在地	
MEZ-01	劣後社債	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1	400	リリーフプレミアム羽田	東京都大田区	基準金利+5.0%
MEZ-03	劣後受益権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3	126	The Royal Garden Residence白金台	東京都港区	基準金利+5.0%
MEZ-04	劣後貸付債権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4	300	プレミアム海岸ビル	東京都港区	基準金利+5.0%
合 計			826			

<匿名組合出資持分>

番号	投資有価証券	出資額 (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	100	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	100	OHAビル	東京都立川市
合 計		200		

資産運用会社の組織体制

Organization Chart



代表取締役社長 加藤 篤志		野村不動産入社後、太田昭和アーンスト&ヤングを経て、野村證券入社。Jリート組成サポートを含むアセットファイナンス業務に従事した後、当社に入社
------------------	---	--

チーフ コンプライアンス オフィサー 藤井 一明	みずほFG及び関係会社に勤務。リスク管理・内部統制・コンプライアンス等のテーマ監査を含め、幅広い実地監査経験を有する
-----------------------------------	--

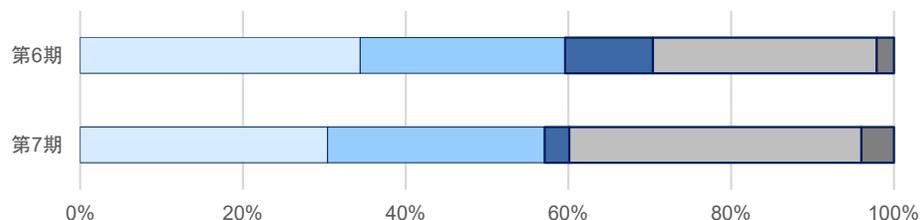
投資運用部	
取締役投資運用部長 小原 智	 <p>日商岩井(株)(現: 双日)入社。都市開発部、マンションデベロッパーセクターを経て、その後、モルガン・スタンレー・キャピタル(株)で私募ファンドのアクイジション業務及びアセットマネジメント業務に従事。総額2,180億円の場合に携わる。その後、ヒューリック(株)に入社。ヒューリックリートマネジメント(株)でIPOと4回のPOに従事</p>
シニアマネージャー (男性)	不動産鑑定士補: 外資系不動産投資会社において総額1,000億円を超えるアクイジション、アセットマネジメント(AM)及びファイナンス業務を担当。それ以前はREIT運用会社にてアクイジション、AM及びファイナンス業務を統括
マネージャー (女性)	大手不動産運営会社において、受託業務及び会計業務に従事。現在は物件キャッシュマネジメントを財務管理部と連携
マネージャー (男性)	海外上場ファンドのアセットマネジメント会社において、アセットマネジメントに従事。それ以前は不動産アセットマネジメント会社において開発案件を含めたアクイジションを担当
マネージャー (女性)	海外上場ファンドのアセットマネジメント会社及びJ-REIT運用会社において各種アセットタイプのアクイジション及び期中運用に従事。現在はアセットマネジメントを担当

財務管理部	
取締役財務管理部長 菅野 顕子	 <p>株式会社フジタ入社。IR推進室、法務部、経営企画部等の業務に従事。その後のGMOインターネットグループの会社で経営管理部長に従事した後、海外拠点スタートアップ及び一部の海外関係会社の管理部門の統括業務を経て、2015年に当社入社</p>
マネージャー (男性)	公認会計士: 監査法人での会計監査業務や大手資産運用会社での企画部業務に従事した経験を有する。主に投資法人の損益管理や決算・開示業務を担当する傍ら社内インフラの整備にも貢献
マネージャー (女性)	大手銀行、外資系金融機関での執務経験、その後、大手PM会社にてREIT、私募、個人オーナーを合わせ50物件以上のPM業務の経験を活かし、物件キャッシュマネジメントを投資運用部と連携。その他管理業務にも貢献
アソシエイト (男性)	政府系金融機関の業務経験を有し、スターアジアマネジメントジャパンに入社。その後、GSAスターアジアに転出。学生専用レジデンス第1号プロジェクトの開発時より携わる。2019年4月にスターアジア投資顧問に転出
アソシエイト (女性)	豊富な職務経験を活かし、幅広くアシスタント業務を担当

スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド (コンストラクションマネジメント部) 石井 達司	外資系不動産ファンドにおいて、①不動産取得時のバリューアップや機能維持を目的とした資本的支出や修繕計画の立案 ②不動産取得後のリニューアルや修繕等の工事監理の経験をもち、建物価値の維持向上に資する助言、サポートを担当
--	---

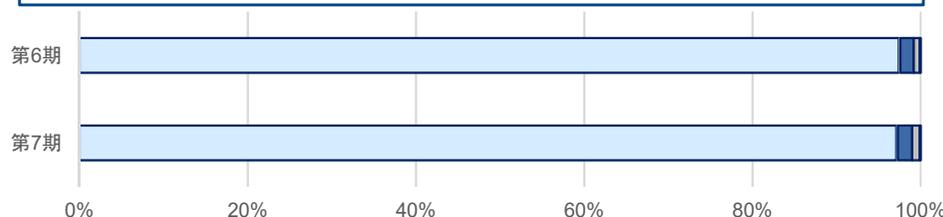
第7期(2019年7月期)末の投資主の状況

属性別投資口数 合計 540,824口



区分	第6期末		第7期末			
	比率	口数	投資主名簿上		除:スポンサーグループ	
個人	34.4%	186,112	30.4%	164,578	37.1%	164,578
金融機関	25.2%	136,030	26.7%	144,441	32.5%	144,441
国内法人	10.8%	58,601	3.0%	16,174	3.6%	16,174
外国人	27.5%	148,520	35.9%	194,187	21.9%	97,187
証券会社	2.1%	11,561	4.0%	21,444	4.8%	21,444

属性別投資主数 合計 17,778名



区分	第6期末		第7期末			
	比率	人数	投資主名簿上		除:スポンサーグループ	
個人	97.4%	18,860	97.1%	17,260	97.1%	17,260
金融機関	0.2%	40	0.2%	37	0.2%	37
国内法人	1.6%	319	1.7%	295	1.7%	295
外国人	0.7%	126	0.9%	161	0.9%	155
証券会社	0.1%	26	0.1%	25	0.1%	25

主要投資主一覧 (上位10位)

	投資主名(注26)	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)	49,799	9.2%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	38,606	7.1%
3	Star Asia Capital I LLC	24,195	4.5%
3	Star Asia Capital II LLC	24,195	4.5%
3	Star Asia Capital III LLC	24,195	4.5%
3	Star Asia Capital IV LLC	24,195	4.5%
7	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	16,257	3.0%
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,981	3.0%
9	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	14,802	2.7%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	8,317	1.5%
	合計	240,542	44.5%

6. 注記集

	注1	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。
P1	注2	「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。 「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。
P7	注3	期末時点で保有していた物件のうち、それぞれ翌期初に譲渡した物件を除いて算出(取得価格ベース)
P10	注4	第1期から第9期までの平均であり、第7期までは各期の実績の1口当たり分配金を、第8期以降は各期の1口当たり分配金の予想値を合算したうえで9で除して計算しています。
P15	注5	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。
P15	注6	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。
P15	注7	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。
P15	注8	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。
P16	注9	住宅部分のみ抽出して算出しています。
P16	注10	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。
P17	注11	本日時点において、賃料は固定賃料体系ですが、2020年1月より固定+変動の賃料体系に変更することが約定されています。
P20	注12	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。
P20	注13	全銀協1ヶ月日本円TIBOR
P22	注14	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。
P22	注15	期末時点で保有していた物件のうち、それぞれ翌期初に譲渡した物件を除いて算出(取得価格ベース)
P24	注16	優先交渉契約に優先交渉価格又は購入希望価格が記載されている物件については当該価格等、記載されていない物件についてはスターアジアグループが取得する予定の売買金額を合計した金額
P24	注17	2019年6月末時点の各物件の収支状況をベースにスターアジアグループが想定NOIを算出し、それらを合計した数値を優先交渉価格等の合計で除して得られた利回り
P24	注18	各物件(優先交渉権保有物件①)についてスターアジアグループが減価償却費を想定し、それらを合計した数値を上記想定NOIから減じて得られた数値を優先交渉価格等の合計で除して得られた利回り
P24	注19	鑑定評価を取得している場合には当該鑑定評価額、取得していない場合にはスターアジアグループが取得する予定価格を合計した金額
P24	注20	スターアジアグループが運用中の各物件(スターアジア不動産投資法人が優先交渉権を保有している物件は除く)の直近の鑑定評価額の合計
P24	注21	2019年1月期末時点において保有していない1物件については、鑑定評価額を使用
P24	注22	スターアジア不動産投資法人の保有ポートフォリオについて、スターアジアグループが全物件に対して取得可能額を算定し合計した額から2019年1月期末簿価等を減じて得られた額を2019年1月期末簿価等で除した数値

<注記集>

P26	注23	2019年8月6日時点においてスターアジアグループが保有するスターアジア不動産投資法人の投資口97,000口に、ライオンパートナーズ合同会社が保有するさくら総合リート投資法人の投資口16,896口(約定ベース)に想定合併比率(0.88)を乗じて算出される投資口数を加えて、合併後の投資法人の想定発行済総投資口数で除して算出
P26	注24	合併後の投資法人のホテルポートフォリオから得られる賃料等の収入に対する変動賃料の割合
P53	注25	基準金利は、全銀協3ヶ月日本円TIBOR
P55	注26	Star Asia Capital I ~IV LLCはスポンサーグループです。

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)