



本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏（※1）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.	分配金実績及び業績予想	4
3.	第11期（2021年7月期）運用状況	9
4.	ESGへの取組みについて	16
5.	オフリングサマリー	22
6.	中期計画の進捗	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



ミドルサイズアセット（※2）
を中心とした投資

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

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

※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部三県をいいます。

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

1. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー

第11期(2021年7月期)実績サマリー

◆ 1口当たり分配金

予想(2021年3月公表)
1,455円(53円) ※



実績
1,462円(25円) ※

※:1口当たり分配金の()内の数値は、内部留保の活用額です。内部留保活用額は次の算式により、算出しています。1口当たり(予想)分配金 - 1口当たり(予想)当期純利益。以下同じです。

◆ 1口当たりNAV

第10期末
57,040円



第11期末
57,994円

◆ アセットタイプ毎の運用状況サマリー

オフィス	18物件(総賃貸可能面積 79,201.54㎡) 稼働率: 95.8%(10期末)⇒ 93.1%(11期末) 解約テナント: 13件(5,545.93㎡) 新規契約テナント: 14件(3,424.21㎡)
商業施設	3物件(総賃貸可能面積 96,849.64㎡) 賃料減免要望: 4件(312.92㎡) / 応諾無し 解約テナント2件(333.21㎡)
住宅	15物件(総賃貸可能面積 89,602.30㎡) ポートフォリオ期末稼働率: 94.4% シングルタイプ期末稼働率: 79.8% ファミリータイプ期末稼働率: 95.5%
物流施設	9物件(総賃貸可能面積 143,264.72㎡) 第11期中/更新1件(同条件) 第12期中/再契約1件(賃料増額)、契約更新1件
ホテル	8物件(総賃貸可能面積 23,819.44㎡) 賃料の未収/未払いなし

第12期及び第13期業績予想

◆ 1口当たり分配金予想

2022年1月期予想

1,455円/口

2022年7月期予想

1,476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

ESGに関連する取組み

- ◆ 2021年度**GRESBリアルエーステートアセスメント**へ参加済
～ 結果公表は10月中旬予定
- ◆ E(環境) **数値目標に係る達成状況**を開示
- ◆ 資産運用報酬の**算定式の変更**を検討

第4回 公募増資概要

◆ 第4回公募増資概要

- 新規発行投資口数: **115,000**口(発行済総投資口数: 1,789,389口)
- 希薄化率: **6.9%**
- 売外型グリーンシュエーション: **16,743**口(**14.5%**対新規発行投資口数)
- 公募増資による調達金額: **63.6**億円
- 新規借入: **70**億円(新規レンダー招聘、バンクフォーメーション拡充)

◆ 今回の公募増資に対する評価

- 需要倍率は、機関投資家(国内: 2倍台半ば、海外15倍超)、リテール約5倍であり、平均で**約9倍**と高い需要があった
- 過去の公募増資には参加されなかった**内外の著名な機関投資家**で初めて需要を出していただいた先もあり、**投資家層の拡大**を実感

2. 分配金実績及び業績予想



2. 分配金実績及び業績予想(1)

2021年7月期分配金について

◆ 2021年7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+0.5%で着地。第12期は内部留保の活用により予想値(2021年3月公表)を維持、第13期は緩やかな稼働率向上を想定し1.4%増(第12期対比)を見込む

第11期(2021年7月期)

—実績—

1,462 円

予想対比 7円 (0.5%)増

内部留保活用 25円

第12期(2022年1月期)

—予想—

1,455 円

内部留保活用

108円

第13期(2022年7月期)

—予想—

1,476 円

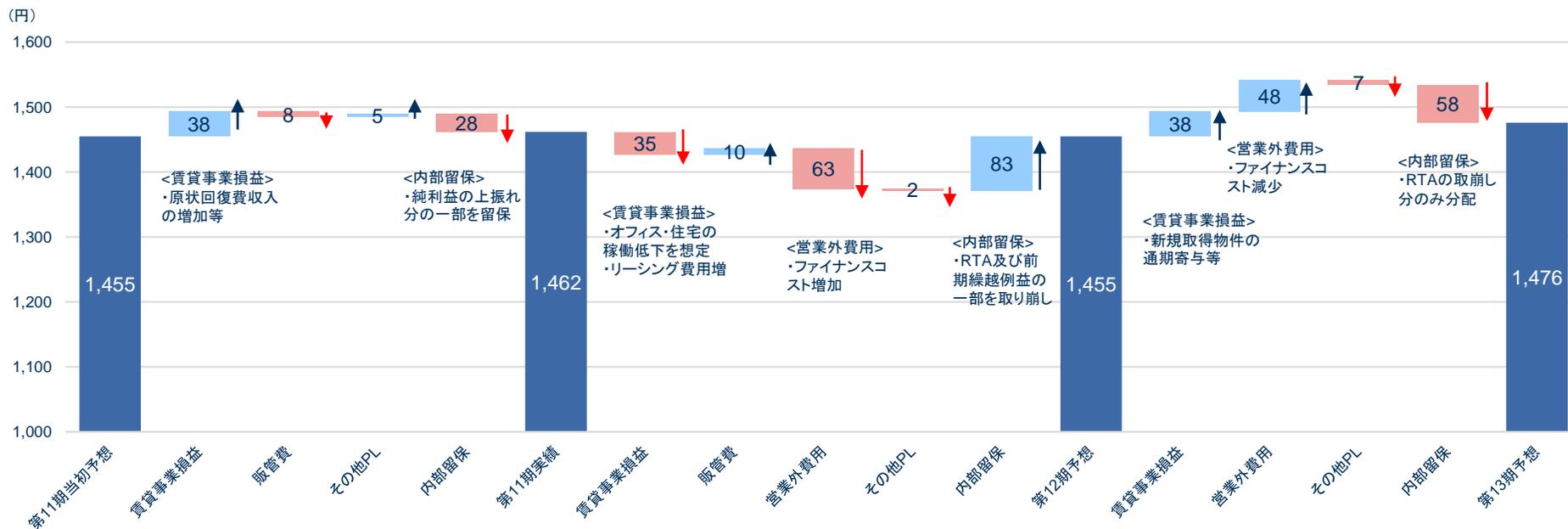
内部留保活用

50円

《分配金維持の方針》

- 内部留保を活用し、コロナ禍の影響が残るとされる期間は、1口当たり分配金の下限値を設定

第13期以降 **1,476** 円を維持





2. 分配金実績及び業績予想(2)

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

- ◆ 2021年7月期においては、コロナ禍による影響が顕在化したアセットタイプがあったものの収益への影響は限定的
- ◆ 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が、今後の稼働率は緩やかに上昇することを想定

	2021年7月期実績	2022年1月期、2022年7月期 業績予想の前提
オフィス	<ul style="list-style-type: none"> 新規契約面積を解約面積が上回り、稼働率が若干低下(第10期末:95.8% ⇒ 第11期末:93.1%) コロナ禍の影響により業績不振で解約したテナントも散見される 新規契約14テナント中、10テナントにおいて従前のテナントからの賃料対比で増額を実現 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸借期間の満了を迎えたテナントは、解約テナント(1件は新規テナント誘致済)を除き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4件と限定的(第11期中の応諾無し) 第11期中の賃料未収はなく、収益は安定的に推移 	<ul style="list-style-type: none"> 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は1件のみ(応諾した場合であっても影響は限定的) 退去予定の1テナントを除き、2021年7月期と同程度の収益と想定
住宅	<ul style="list-style-type: none"> ファミリータイプの稼働状況は良好(第10期末稼働率:96.6% ⇒ 第11期末稼働率:95.5%) 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(第10期末稼働率:83.2% ⇒ 第11期末稼働率:79.8%) 新規契約 133戸中、80戸において賃料増額(従前テナント対比) 	<ul style="list-style-type: none"> 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7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	<ul style="list-style-type: none"> 第11期中に契約更新を迎えたテナントとは、従前と同条件にて更新済み 第12期中に更新または再契約予定であった2テナントの内、1テナントとは再契約済(賃料増額)、他の1テナントとは従前と同条件で更新済 	<ul style="list-style-type: none"> 収益は安定的に推移すると想定 第13期に契約期間満了を迎える3テナントとの交渉に注力(業績予想上は現状維持)
ホテル	<ul style="list-style-type: none"> 「KOKO HOTEL 大阪なんば」は2021年12月に営業開始予定 上記以外のホテルについては、テナントより固定賃料を收受 コロナ禍の影響が継続しており、休館するホテルもあり 	<ul style="list-style-type: none"> 「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收受する前提

2. 分配金実績及び業績予想(3)

第11期(2021年7月期)の予想／実績対比と増減要因

- ◆ 第11期は保有物件の賃料収入の維持、費用削減に注力しNOIの増額(対予想比)を達成
- ◆ 想定外の原状回復費収入を除いたNOI増額分を当初予想に上乘せして分配予定(対予想比+7円/口、0.5%増)

(単位:百万円)

	第11期 (2021/7期) 予想(※)	第11期 (2021/7期) 実績	増減金額		増減要因
			増減金額	増減率	
賃貸事業収益	5,488	5,536	+47	+0.9%	<賃貸事業収益> オフィス : ダウンタイムの長期化 商業 : 想定よりも早期のテナント誘致実現 +4.1百万円(岸和田) 住宅 : ダウンタイムの長期化 <その他賃貸事業関連> 原状回復費収入 +54百万円 解約違約金収入 +3.9百万円 更新料収入 +6.9百万円 礼金収入 +4.9百万円 <賃貸事業費用> 修繕費 +26百万円 水道光熱費 △22百万円 リーシング関連費用 △16百万円
オフィス賃料	1,819	1,807	△ 11	△0.7%	
商業施設賃料	784	790	+5	+0.7%	
住宅賃料	1,038	1,023	△ 14	△1.4%	
物流賃料	909	909	-	-	
ホテル賃料	424	424	-	-	
その他賃貸事業関連	513	582	+69	+13.5%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,569	1,556	△ 13	△0.8%	
NOI	3,919	3,980	+61	+1.6%	
減価償却費	635	633	△ 2	△0.4%	
賃貸事業損益	3,283	3,347	+63	+1.9%	
メザニン関連収入	24	24	+0	+1.5%	
販管費	518	532	+14	+2.7%	
営業利益	2,788	2,838	+49	+1.8%	
営業外収益	-	3	+3	-	
営業外費用	439	434	△ 5	△1.2%	
経常利益	2,349	2,407	+58	+2.5%	
税引前当期純利益	2,349	2,407	+58	+2.5%	
法人税等	0	0	-	-	
当期純利益	2,348	2,407	+58	+2.5%	
1口当たり分配金(円/口)	1,455円	1,462円	+7円	+0.5%	
1口当たりFFO(円/口)	1,782円	1,815円	+33円	+1.9%	
内部留保残高	9,048	9,095	+46	+0.5%	
(参考)1口当たり純利益(円/口)	1,402円	1,437円	+35円	+2.5%	

(※)第10期決算短信にて公表(2021年3月16日)

2. 分配金実績及び業績予想(4)

第12期(2022年1月期)及び第13期(2022年7月期)の業績予想

- ◆ 2021年8月実行の公募増資により新規に7物件を取得、2022年7月期において新規取得7物件がフルに寄与
- ◆ 既保有ポートフォリオにおいて、主としてオフィスの緩やかな稼働率上昇を見込む

(単位:百万円)

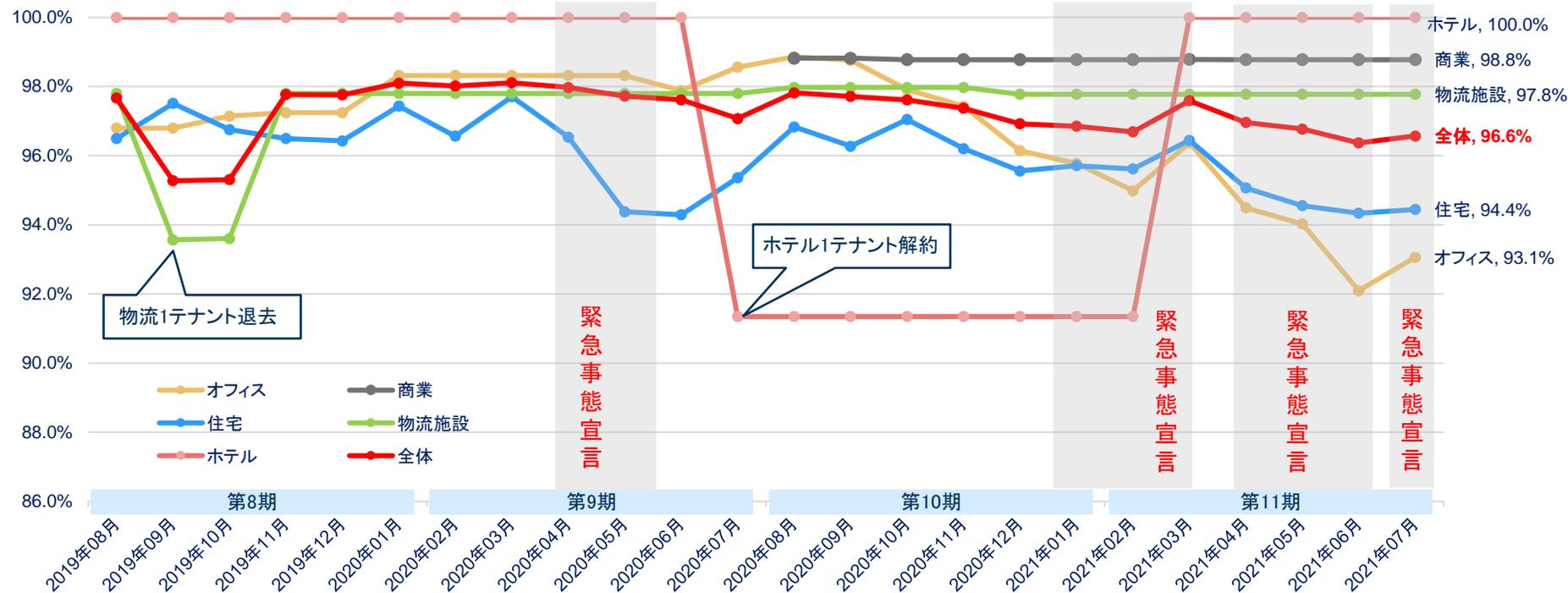
	第11期 (2021/7期) 実績 (A)	第12期 (2022/1期) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因	第13期 (2022/7期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因
			①	②			①	②	
賃貸事業収益	5,536	5,873	①	+337	第12期の増減要因(対第11期実績)	5,931	①	+57	第13期の増減要因(対第12期予想)
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,556	1,674	②	+118	①賃貸事業収益 新規取得7物件 +321百万円 原状回復費収入減少 △48百万円 違約金収入の増加 +50百万円	1,650	②	△23	①賃貸事業収益 新規取得7物件 +53百万円 既存オフィス賃料収入 +73百万円 水道光熱費収入 △21百万円 違約金収入 △50百万円
NOI	3,980	4,199		+218		4,280		+81	
減価償却費	633	684	③	+51	②賃貸事業費用 新規取得7物件 +54百万円 修繕費 △29百万円 水道光熱費 +31百万円 リーシング関連費用 +28百万円 除却損 +12百万円	697		+13	②賃貸事業費用 新規取得7物件 +29百万円 水道光熱費 △12百万円 リーシング関連費用 △33百万円 除却損 △12百万円
賃貸事業損益	3,347	3,514		+167		3,582		+67	
メザニン関連収入	24	24		+0		24		+0	
販管費	532	550		+17	③減価償却費 新規取得7物件 +37百万円	562		+11	③営業外費用 ファイナンスコストの減少
営業利益	2,838	2,988		+149	④営業外費用 リファイナンス及び公募増資に伴う ファイナンスコスト増	3,044		+55	
営業外収益	3	-		△3					
営業外費用	434	576	④	+141		490	③	△86	
税引前当期純利益	2,407	2,412		+4		2,554		+141	
法人税等	0	0		-		0		-	
当期純利益	2,407	2,411		+4		2,553		+141	
1口当たり分配金(円/口)	1,462	1,455		△7円		1,476		+21円	

3. 第11期(2021年7月期)運用状況

3. 第11期(2021年7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、前期より継続して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期中96%以上の稼働率**(賃貸借契約締結面積ベース)を維持、今後も継続して、リーシング活動を強化



	第8期	第9期	第10期	第11期					
	2020年1月末	2020年7月末	2021年1月末	2021年2月末	2021年3月末	2021年4月末	2021年5月末	2021年6月末	2021年7月末
オフィス	98.3%	98.6%	95.8%	95.0%	96.4%	94.5%	94.0%	92.1%	93.1%
商業施設	—	—	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%	98.8%
住宅	97.4%	95.4%	95.7%	95.6%	96.4%	95.1%	94.6%	94.3%	94.4%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	100.0%	100.0%	91.3%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	98.1%	97.1%	96.9%	96.7%	97.6%	97.0%	96.8%	96.4%	96.6%

3. 第11期(2021年7月期)運用状況(2)

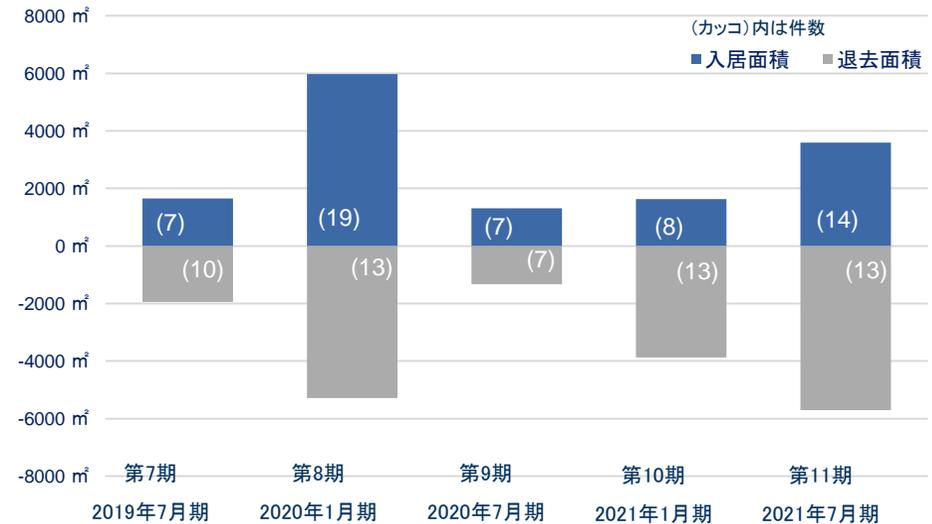
オフィス ～第11期(2021年7月期)のテナント異動及び賃料ギャップの状況～

2021年7月期におけるテナント異動の状況



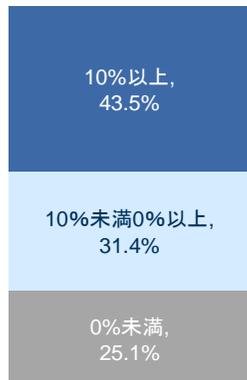
(※) 比率は第11期中に移動が生じた総面積21,559.65㎡を分母として算出しています。

テナント入退去の推移(面積・件数)



第11期末賃料ギャップ(※)

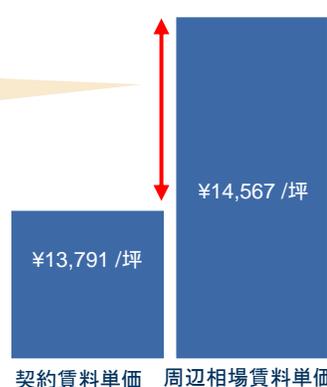
<賃料ギャップの分布>



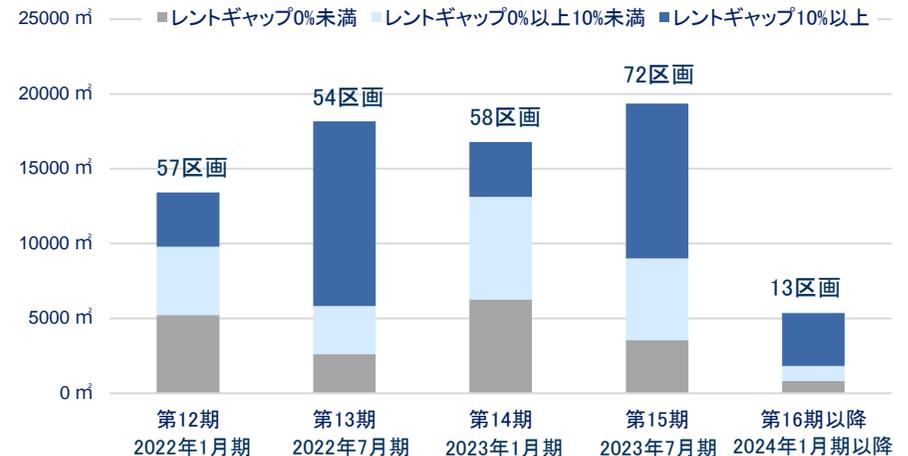
オフィス使用床平均
776円/坪(5.6%)の
賃料ギャップ

74.9%(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>



オフィスポートフォリオの契約更新時期



(※)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。

3. 第11期(2021年7月期)運用状況(3) 商業施設

第11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	98.7 %	98.8 %
11期中の賃料減免要望件数	4 件(応諾無し) 312.92 m ²	
11期中の退去テナント	2 件 333.21 m ²	
11期における収益へのインパクト	450 千円以下	

テナントの業態内訳(2021年7月末現在)

店舗の業態内訳	面積(m ²)		件数
生活必需品(食品)	39,782.16	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		2
学習塾	84.39	0.1 %	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	95,665.46	100.0 %	77

- 生活必需品を扱うテナントが多く(面積ベースで83.4%)、コロナ禍による業績への影響は限定的と思われる
- 第11期(2021年7月期)において、テナントからの賃料減免要望は4件(応諾なし、協議継続中1件)
- 第11期中の退去2件(333.21m²)、内1件は新規テナント誘致済
- 第12期中退去予定1件(1,071.09m²)
- 今後も、コロナ禍の影響が残る間は、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、財務の状況、公的支援策の活用可能性等を踏まえ、真摯に対応予定

地域社会の活性化に貢献する物件運営

<ラパーク岸和田>

地域内の他分野の事業者や自治体と連携し、近隣社会とのコミュニケーションを形成することで、地域の活性化に取り組んでいます

- 小学校の「生活科」の授業において、地域のすばらしさを発見する学習として、社会科見学『町探検』の実施



- 法務省が主唱する「社会を明るくする運動」の行事として、矯正展(全国刑務所作業製品展示即売会)を開催

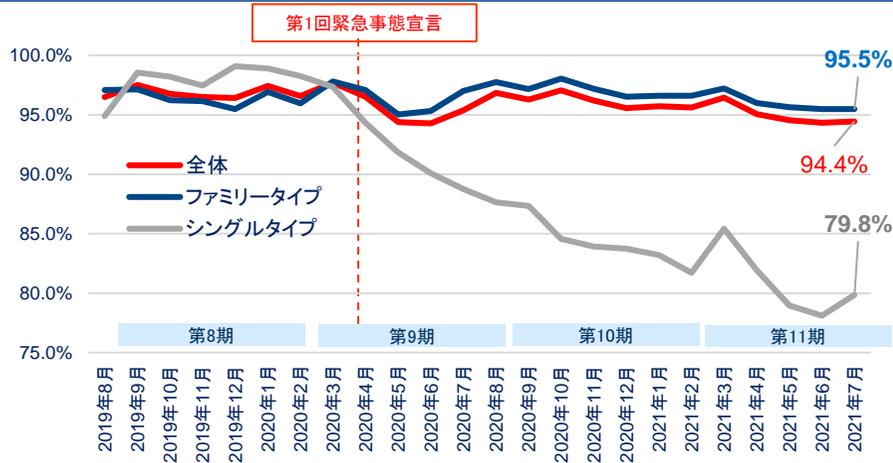


3. 第11期(2021年7月期)運用状況(4)

住宅

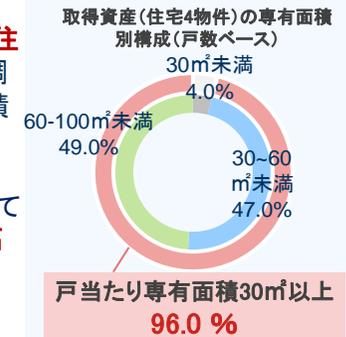
- ◆ シングルタイプ3物件はダウンタイムが長期化し稼働率が低下するも、当該3物件の住宅ポートフォリオに占める割合は低く、影響は限定的
- ◆ 2021年8月に**東京圏のファミリータイプを主とする住宅4物件**を取得、収益の安定化及び向上を期待

物件毎の稼働率推移



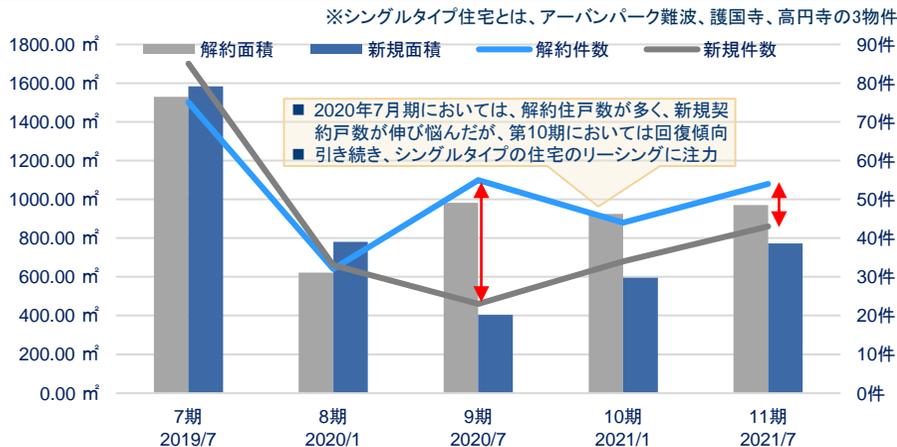
2021年8月に住宅4物件を組み入れ

- 主として、戸当たり専有面積30㎡以上の住戸から構成され、コロナ禍においても堅調な需要と安定稼働が見込まれる専有面積の大きい物件中心の取得
- 本投資法人が重点投資エリアとして掲げてきた、東京圏に立地する**交通利便性の高い物件への厳選投資**



- 内部成長の期待される、**賃料ギャップ**(現行賃料^(注6)を新規想定賃料^(注7)が上回る場合における現行賃料と新規想定賃料の差額)が**存在している物件あり**

シングルタイプ住宅の新規契約及び解約の推移



個別物件の新規想定賃料

- 賃料ギャップのある物件も存在

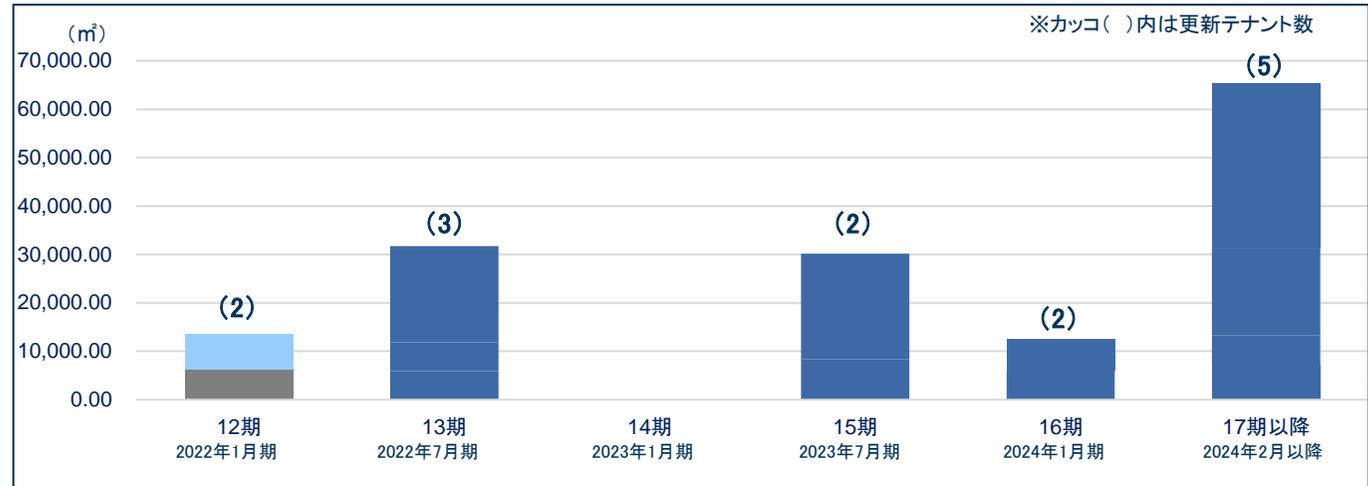
物件名称	新規想定賃料	現行賃料
アーバンパーク両国	8,000円/坪	7,437円/坪
アーバンパーク溝の口	8,467円/坪	8,446円/坪
アーバンパーク宮前平	9,301円/坪	9,294円/坪
アーバンパーク鶴見	6,500円/坪	5,675円/坪

3. 第11期(2021年7月期)運用状況(5)

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)

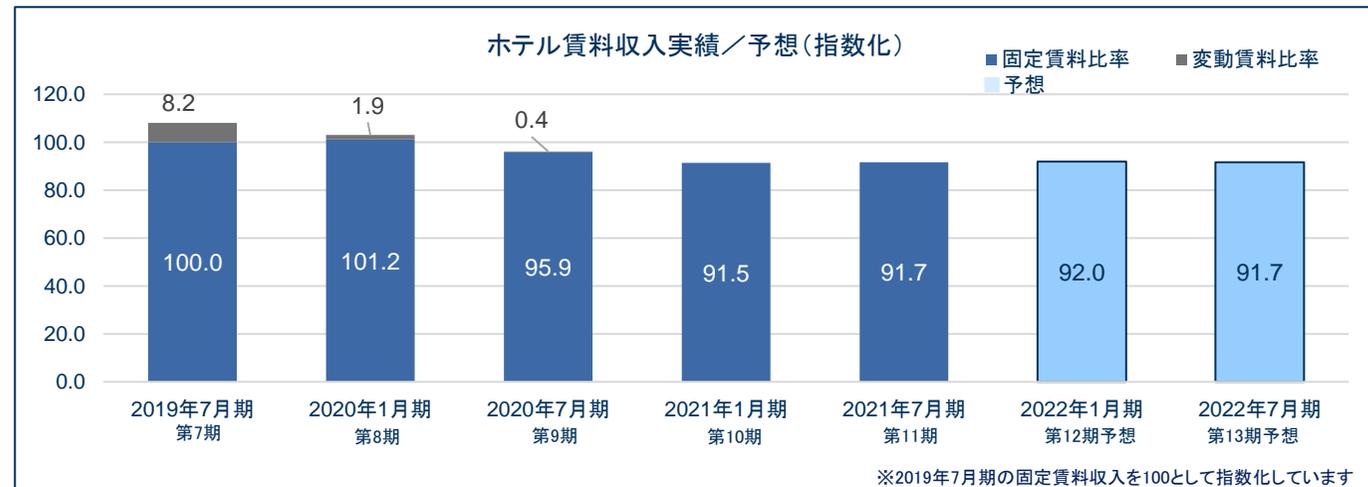
- 第11期(2021年7月期)**
契約期間満了のテナント1件
- 従前と同条件にて賃貸借契約を更新
- 第12期(2022年1月期)**
契約期間満了のテナント2件
- 1テナントについては、**賃料増額**で合意し、定期建物賃貸借契約の再契約締結済
 - 残るテナントについては、従前と同条件にて賃貸借契約を更新
- 第13期(2022年7月期)**
- 今後交渉予定



ホテル 賃料総額(指数)の推移

<11期実績及び業績予想の前提>

- 第11期(2021年1月期)においては、固定賃料を收受(未収なし)
- 「KOKO HOTEL 大阪なんば」は**2021年12月中旬開業予定**
第12期、第13期は、同ホテル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、固定賃料を收受する前提
- ベストウェスタン横浜において、コロナウィルス感染軽症者の宿泊療養施設として受入れることを決定



3. 第11期(2021年7月期)運用状況(7)

財務の状況

- ◆ 新規借入、リファイナンスを通じて、借入平均年限の長期化、固定金利の借入の比率の増加を実現
- ◆ 第11期以降、**5行の新規借入先**を招聘し、**バンクフォーメーションを拡充**(借入先:15社に増加(2021年8月末現在))

借入の状況

	第10期 2021年1月	第11期末 2021年7月	2021年8月31日時点
LTV	45.9%	46.0%	-
借入残高	82,440 百万円	82,440 百万円	89,440 百万円
長期借入比率	97.4%	97.4%	100.0%
平均残存年数	2.2 年	2.3 年	3.0 年
平均借入年数	4.5 年	4.7 年	5.0 年
平均借入金利(※)	0.72%	0.75%	0.75%
固定金利比率	79.2%	81.3%	85.1%

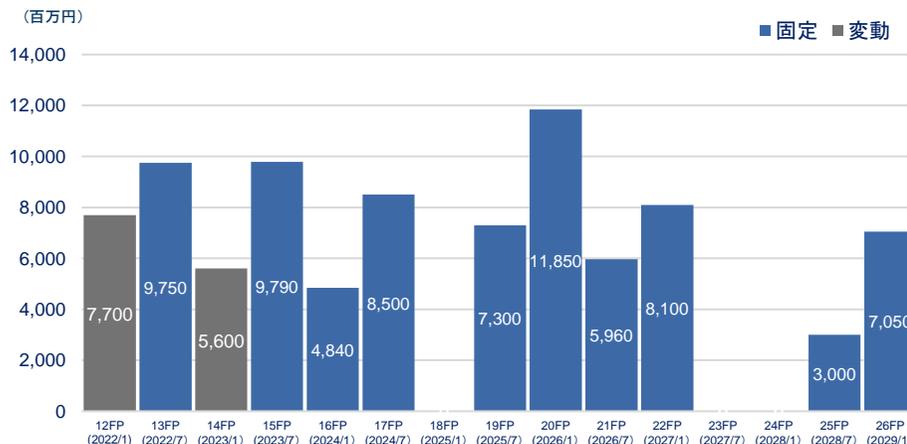
(※)金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

バンクフォーメーション(2021年8月31日時点)



銀行名	比率	銀行名	比率
三井住友銀行	26.9%	福岡銀行	1.9%
みずほ銀行	19.3%	横浜銀行	1.7%
新生銀行	14.7%	みずほ信託銀行	0.9%
三井住友信託銀行	11.1%	紀陽銀行	0.6%
あおぞら銀行	9.8%	三十三銀行	0.6%
りそな銀行	6.5%	第一生命保険	0.6%
西日本シティ銀行	2.8%	富国生命保険	0.6%
みなと銀行	2.2%	合計 15行	

返済時期の分散状況(2021年8月31日時点)



格付の取得状況

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

資金調達手段の多様化、有利子負債の返済期限の長期化、固定金利の負債の比率を高めることなどを目的として、**投資法人債の発行を検討中**

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. ESGへの取組みについて

4. ESGへの取組みについて(1)

ESG方針等の策定と本資産運用会社における体制整備

- ◆ ESGに関連する取組みの一環として、2021年度GRESBリアルエステートアセスメントへ参加、2021年10月中旬結果公表予定
- ◆ ESGに関連する取組みを強化すべく、サブ・スポンサー(日本管財及び東京キャピタルマネジメント)との連携を一層強化

ESG推進体制

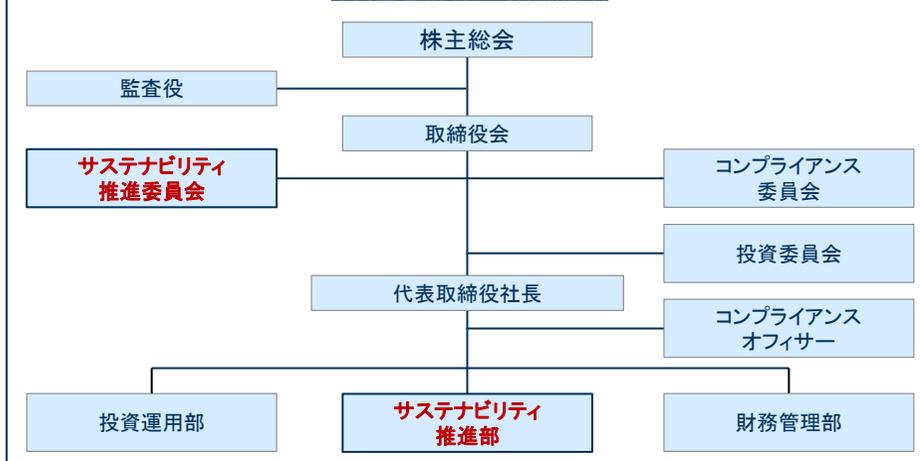
本資産運用会社の「ESG方針」序文

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まいります。

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

本資産運用会社の新組織体制



- 本資産運用会社の「サステナビリティ推進部」が中心(司令塔)となるESG推進体制(主としてE(環境)関連)

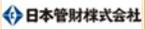
本資産運用会社
サステナビリティ推進部



サステナビリティ
執行責任者
サステナビリティ
推進部長 牧野 哲也

- ESGに関連する取組み
 - ・ 特にE(環境)に係る目標設定及びプロセス管理、結果検証
 - ・ GRESBリアルエステートアセスメントへの参加
- 資本的支出及び修繕費の最適化
 - ・ 資本的支出、修繕工事費の精査
 - ・ 収益への影響に配慮した上で、ESG方針・サステナブル調達方針に則した、設備や資材の選定

日本管財
(サブ・スポンサー)



本投資法人が策定した数値目標達成に向けたサポート
(各種データ整備及び環境負荷を低減する施策に係るアドバイス)

<E(環境)関連に係るサポート体制>

- マーケティング推進部 (20名所属)
 - ・ CASBEE認証機関
 - ・ 環境関連コンサルティングサービス
- 東日本エンジニアリングマネジメントセンター (30名所属)
- 西日本エンジニアリングマネジメントセンター (24名所属)
 - ・ エネルギー関連サービス
 - ・ 環境評価サービス

東京キャピタルマネジメント (129名所属) (サブ・スポンサー)



合併により、AM+PMの1ストップサービスを展開する体制に
日本管財と連携し、本投資法人の保有物件に係る長期修繕計画の策定サポート

E(環境)に関連する目標の達成を目指す

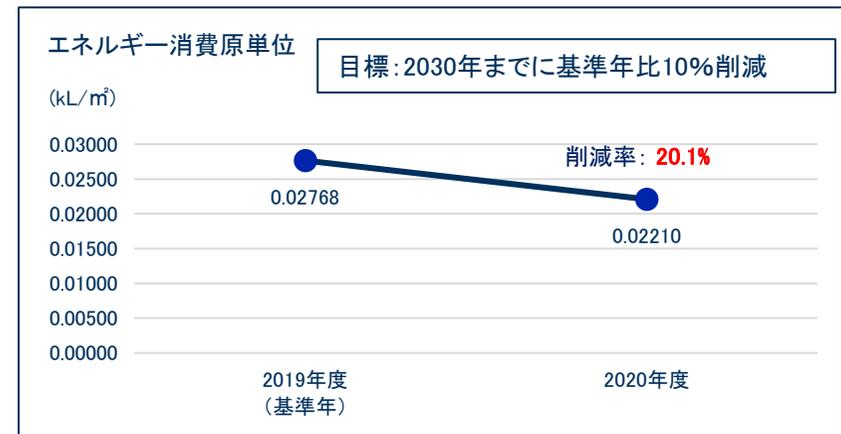
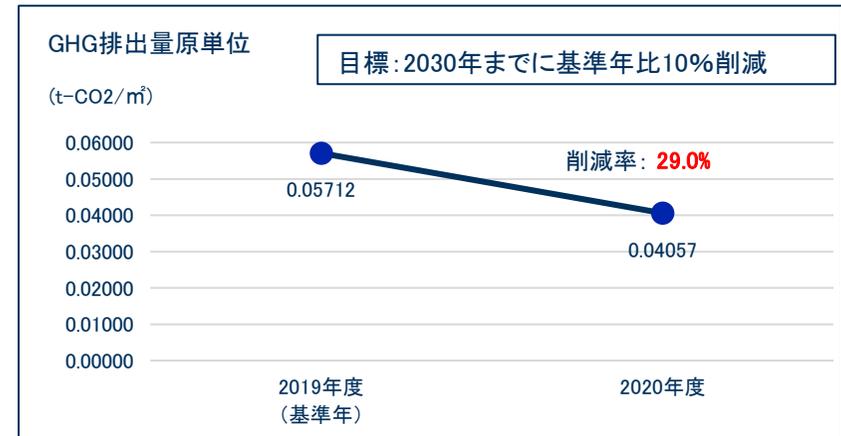
4. ESGへの取組みについて(2)

E(環境)に係る数値目標とその達成状況

- ◆ コロナ禍において経済活動が停滞した要因もあるが、**GHG排出量、エネルギー消費ともに削減**
- ◆ 設備改修やリニューアル時に、高効率機器、低炭素機器の導入を検討し、継続的な削減を目指す

E(環境)に係る数値目標と実績

GHG	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	目標年 (2030年)
GHG排出量	t-CO ₂	23,154.05	16,804.50	-
Scope 1	t-CO ₂	1,968.71	1,129.44	-
Scope 2	t-CO ₂	21,185.34	15,675.06	-
GHG排出量原単位	t-CO ₂ /㎡	0.05712	0.04057	0.05140
削減率(原単位)	%	-	▲ 29.0%	▲ 10.0%
エネルギー消費	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	目標年 (2030年)
原油換算使用量	kL	11,220.81	9,156.34	-
原油換算使用量原単位	kL/㎡	0.02768	0.02210	0.02491
削減率	%	-	▲ 20.1%	▲ 10.0%
水資源	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	目標年 (2030年)
上水使用量	㎡	329,687.35	220,847.18	-
上水使用量原単位	㎡/㎡	0.8133	0.5331	≤ 0.8133
削減率	%	-	▲ 34.4%	±0%
廃棄物	単位	基準年 (2019年)	2020年 実績	目標年 (2030年)
廃棄物排出量	t	2,693.27	1,656.50	-
カバー率	%	69.1%	65.1%	-
廃棄物排出量原単位	t/㎡	9.61	6.14	≤ 9.61
削減率	%	-	▲ 36.1%	±0%



算定年は4月から翌年3月
 基準年は、基準年度に通年かつカバー率100%の運用物件(旧さくら総合リートを含む)で算定
 GHGはマーケット基準をベースに算定
 原単位分母は、稼働月を考慮した延べ面積
 削減率は対基準年比

4. ESGへの取組みについて(3) E(環境)・S(社会)に係る取組み

- ◆ 2021年7月期末現在、**9物件**において**DBJ Green Building認証**^(注15)を取得済
- ◆ S(社会)に係る取組みとして、2021年7月期中に**従業員満足度調査**及び**テナント満足度調査**を実施

E(環境)に係る取組み

◆環境認証の取得



DBJ Green Building認証	物件名	アセットタイプ	延床面積
非常に優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50 m ²
	本町橋タワー	オフィス	15,407.83 m ²
優れた「環境・社会への配慮」がなされた建物	ラパーク岸和田	商業施設	65,663.02 m ²
	アーバンパーク常盤台公園	住宅	15,708.08 m ²
	アーバンパーク三ツ池公園	住宅	10,918.37 m ²
	岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72 m ²
十分な「環境・社会への配慮」がなされた建物	成信ビル	オフィス	7,624.66 m ²
	西友水口店	商業施設	31,829.71 m ²
	アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29 m ²

グリーンリース契約^(注16)締結

◆グリーンリース契約締結 実績

- グリーンリース契約の方針を策定し、オフィス8テナント、商業2テナント及びホテル2テナントについて、グリーンリース条項を追加
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す



S(社会)に係る取組み

◆従業員への取組み

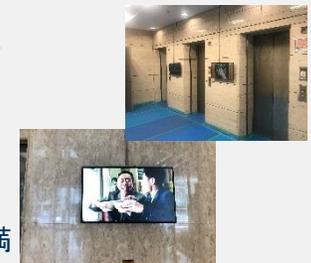
- ダイバーシティ・インクルージョン(女性取締役:4名中1名)
- 従業員満足度調査の実施(2021年3月)
- 従業員の健康及び快適性に配慮すべく、各種制度を整備
 - ・ 在宅勤務制度、時差出勤の推奨、スーパーフレックス
 - ・ 出産休暇、育児休暇、介護休暇、時短勤務

◆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(11物件)
- 今後、設置可能物件を対象に順次検討

◆テナント満足度調査の実施

- テナント満足度の向上のため、テナント満足度調査を実施(2021年3月)





4. ESGへの取組みについて(4) G(ガバナンス)に係る取組み

セイムポート出資等

- スターアジアグループによる投資口保有(12.2%(2021年9月14日現在))は、投資主とスターアジアグループとの利害の一致を企図
- 本資産運用会社のマネジメントチームも投資口を保有

本資産運用会社マネジメントチーム (2021年7月末現在)

- 従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
- 経営陣による高いコミットメント(4名合計で 839 口を保有)
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、2019年10月投資主総会にて本投資法人の補欠執行役員として選任済

<本資産運用会社のマネジメントチーム(取締役)>



スターアジアグループ (2021年9月14日現在)

- スターアジアグループは、上場時より継続して投資口を保有しており、本投資法人の成長を強かにサポート
- スターアジアグループの創業者個人としても投資口を保有

セイムポート出資
保有口数:

219,190 口

<スターアジアグループの創業者>



保有比率:

12.2 %

資産運用報酬算定式の変更(検討中)

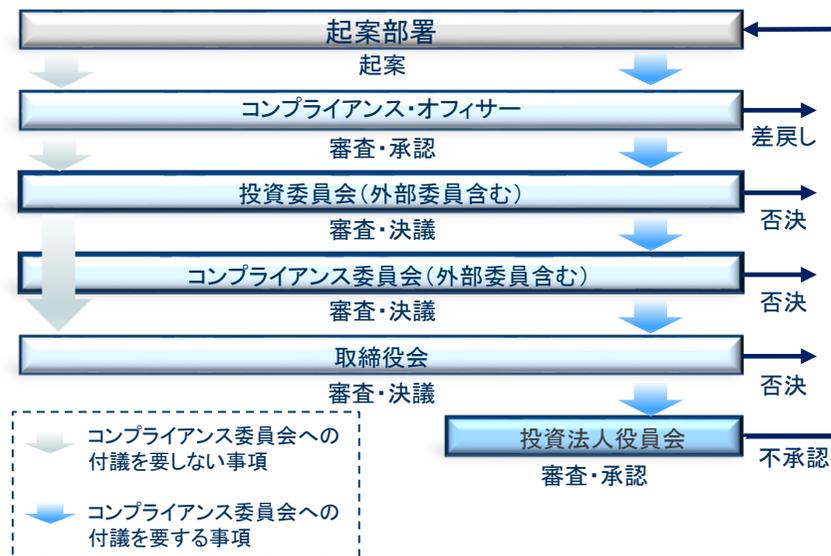
- 2021年7月期より期中報酬の構成比を変更したが、更に投資主との利益の一致を図ることを目指し、資産運用報酬の算定式そのものの変更を検討中(その他の報酬については変更の検討しない予定)
 - 資産残高ベースの料率上限を明示的に引下げ、より期中の運用物件からの収益への連動性を高める

	現行	検討中の案
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × 0.3% (上限)	運用資産評価総額 × 0.2% (上限)
期中報酬Ⅱ	期中報酬Ⅱ 控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.002%(上限)	NOI × 7.5% (上限)

(注)上記変更は、2021年9月14日現在の検討状況であり、変更には投資法人役員会及び投資主総会での承認が必要です。

意思決定プロセス

- 法令を遵守し、高い透明性を持った意思決定の実行
- 投資家の資金を運用する者として、高い倫理観を常に持ち業務を遂行



4. ESGへの取り組みについて(5)

G(ガバナンス)に係る取組み

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
<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。</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。</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. オファリングサマリー

5. オファリングサマリー(1)

実施した公募増資の意義

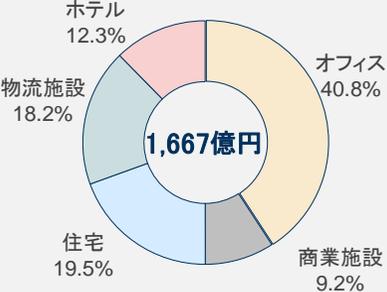
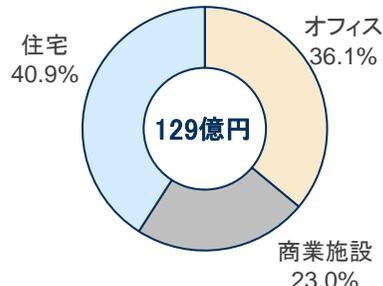
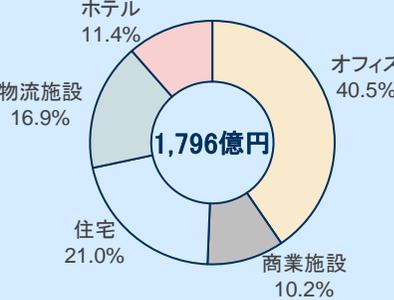
- ◆ 公募増資(2021/8/2公表)による資産の取得(取得価格の総額129億円)は、中期計画(2021/3月公表)の実現に向けた**最初のステップ**
- ◆ 成長の基盤として**負ののれん(88.9億円)**、**格付(JCR/A、R&I/A-)**(※)を保持しており、加えて早期の**グローバルインデックス組入れ**を目指す



(※)「格付(JCR)」及び「格付(R&I)」は、それぞれ本書の日付現在における本投資法人に関する長期発行体格付及び発行体格付であり、本投資口に関する格付ではありません。

5. オファリングサマリー(2)

新規物件取得後のポートフォリオ

	2021年7月期実績	公募増資(2021年8月) 取得資産	資産取得後
物件数	53 物件	7 物件	60 物件
資産規模	 <p>1,667億円</p>	 <p>129億円</p>	 <p>1,796億円</p>
1口当たりNAV	57,994 円		
ポートフォリオ 鑑定NOI利回り ^(注1)	4.9 %	4.6 %	4.9 %
償却後 鑑定NOI利回り ^(注2)	4.1 %	4.0 %	4.1 %
東京圏比率 ^(注3)	73.0 %	63.9 %	72.3 %
ミドルサイズアセット 比率 ^(注4)	93.3 %	100.0 %	93.8 %
スポンサーグループ からの取得比率 ^(注5)	76.4 %	53.3 %	73.9 %



5. オファリングサマリー(3)

規取得資産(7物件)の概要

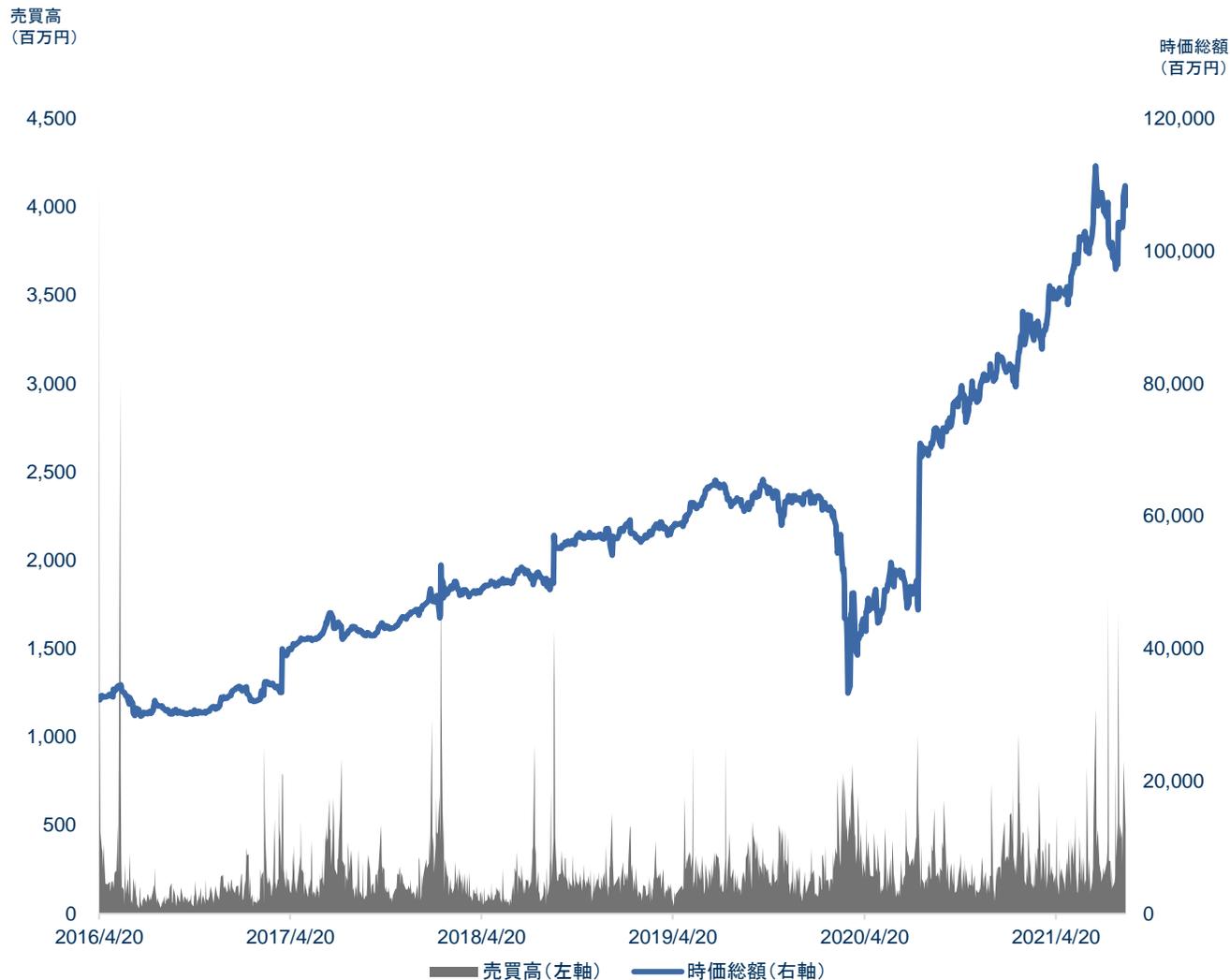
- ◆ 本投資法人の投資方針のうち「①東京圏への優先、重点集中投資、②アセットタイプの分散、③ミドルサイズアセット中心」を意識した取得
- ◆ 本投資法人初となる、スターアジア総合開発によるオフィス開発第1号案件(アーバンセンター博多)の取得

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

	アセットタイプ	物件名	取得価格 (百万円)	エリア	鑑定 NOI利回り	取得後から現在までの動き等
	オフィス	アーバンセンター博多	2,870	福岡圏 ^(注13)	4.4 %	2020年9月竣工のスターアジア総合開発によるオフィス開発第1号案件、スポンサーグループによる賃料保証型マスターリース契約(2022年8月まで)により、安定収益とリースアップ後の賃料アップサイドを見込む
	オフィス	OHAビル	1,804	拡大東京圏 ^(注14)	5.2 %	マルチテナント型のオフィスビル。基準階面積約170坪と、立川エリアにおいて競争力を有する。支店・営業所のニーズに対応
	商業施設	バグース池袋西口	2,984	東京圏	4.1 %	巨大ターミナル駅である「池袋」駅より徒歩2分。池袋駅西口地区再開発事業等、周辺の再開発により、今後の商業繁華性の高まりと不動産価値の向上が期待される。
	住宅	アーバンパーク両国	1,115	東京圏	4.6 %	墨田区の特定優良賃貸住宅として運用されていたため、現行賃料が周辺相場と比較して低く、今後の賃料アップサイドが期待できる物件
	住宅	アーバンパーク宮前平	1,060	東京圏	4.8 %	2021年6月竣工。 取得時の稼働率は45%程度であったが、9月10日時点において57.3%
	住宅	アーバンパーク溝の口	2,019	東京圏	4.9 %	都心部へのアクセスと生活利便性を兼ね備えた立地に加え、多様な間取りの住戸を有する物件
	住宅	アーバンパーク鶴見	1,113	東京圏	5.2 %	企業の社宅として一括賃貸借契約を締結しており、安定稼働が見込まれるファミリータイプの物件
取得資産合計 / 平均			12,965		4.6%	

(ご参考) FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index Seriesの 組み入れに向けて

- ◆ FTSE EPRA NAREIT Global Real Estate Index Series 定期見直しにより、2021年9月より時価総額の採用基準が緩和
- ◆ 時価総額採用基準は満たしており、2021年12月の組み入れを目指し、準備に着手



主要組み入れ要件

<英文アニュアルレポートの開示>

英文アニュアルレポートの開示(監査済)が要件となっており、本投資法人は、現時点で要件を満たしていない。2021年10月中旬に英文アニュアルレポートの開示をする準備に着手

<時価総額基準>

要件: Developed Asiaの0.1%以上
現時点において、本投資法人は基準を満たしていると考えられる

<その他の要件>

対象期間の浮動株比率、出来高や財務データ要件(不動産関連EBITDA)が存在するが、本投資法人はクリアする見通し

2021年12月の組み入れを目指す

6. 中期計画の進捗

6. 中期計画の進捗(1)

中期計画の進捗状況

- ◆ 2021年3月に策定した中期計画の進捗状況を点検する
- ◆ 資産規模は、2021年8月の物件取得により**129億円増の1,796億円**、巡航分配金(予想)は、**1,476円**(2022年7月期予想)と**1.4%増**

資産規模

2021年7月末現在 **1,667** 億円



2021年8月物件取得 **129** 億円



2021年8月末現在 **1,796** 億円

今後の重点施策

- 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(ファンドの運用資産1,413億円、開発案件への取組み)
- 資産運用会社の独自ネットワークによる案件発掘
- 資産入替の適時の実行

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

従前の巡航予想分配金
(2022年1月期) **1,455** 円

+1.4%

新巡航予想分配金
(2022年7月期) **1,476** 円

今後の重点施策

- サブ・スポンサー(日本管財グループ)との協働
- オフィスポートフォリオの賃料ギャップ解消
- 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

1口当たり分配金(目標) : **1,600** 円以上

年率2%の成長目標

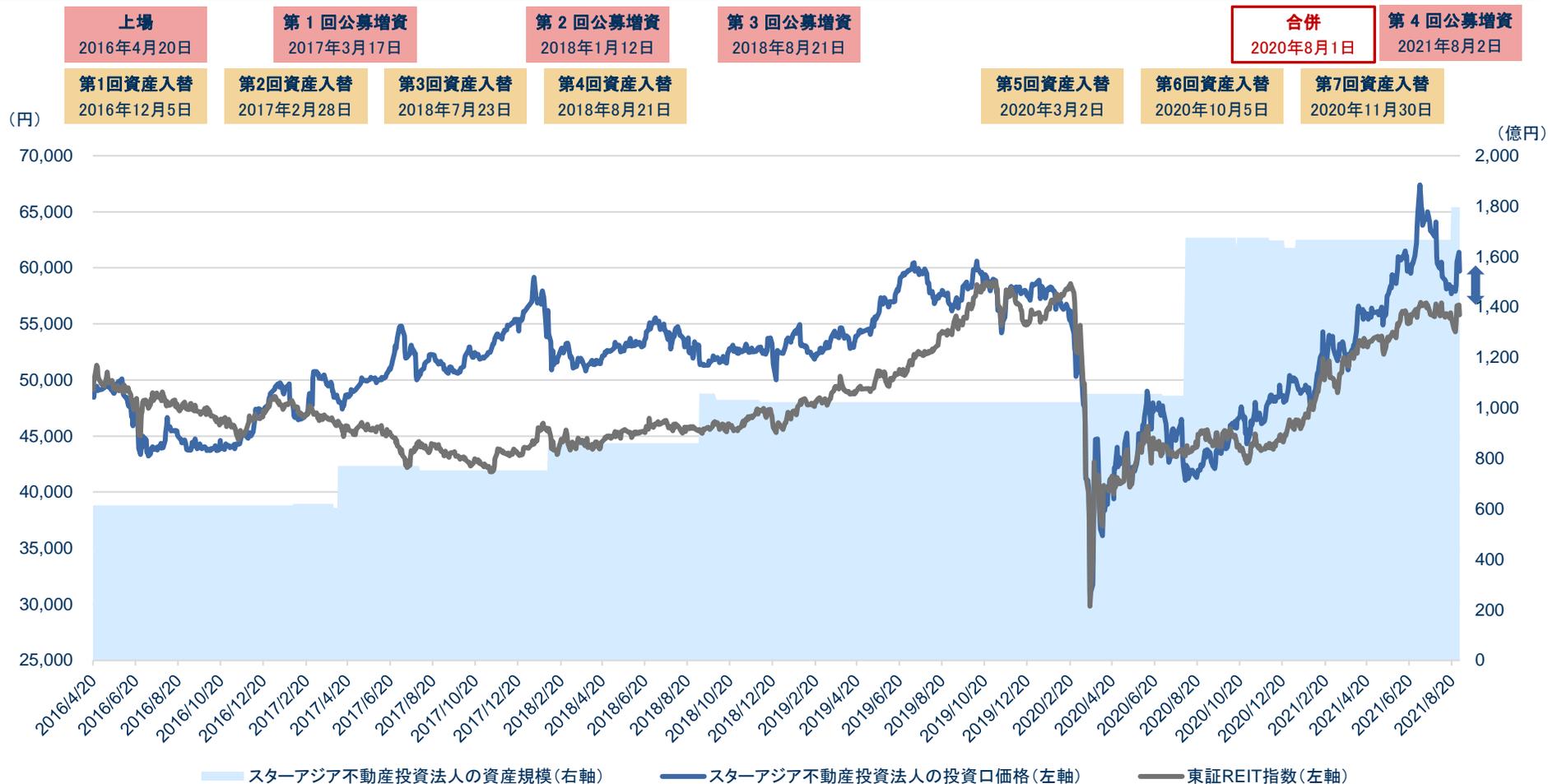


6. 中期計画の進捗(2)

投資主利益の最大化を追求するコーポレートアクションの継続的実行

- ◆ アクティブマネジメント(公募増資、資産入替、さくら総合リートとの合併等)による多様な施策を通じた、投資主利益の最大化への継続的な取組みによって、上場時から2021年8月31日までの投資口価格の騰落率は東証REIT指数をアウトパフォーマンス

アクティブマネジメントの軌跡と上場以来の投資口価格の推移



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

6. 中期計画の進捗(3)

スターアジアグループによる本投資法人の成長に資する継続的なサポート

取得実績累計(第11期末まで) 67 物件 1,964 億円

スターアジアグループからの取得(注8)
(さくら総合リートから承継した物件を含む)

50 物件 / 1,605 億円

スターアジアグループによるサポート物件(注9)
(ウェアハウジング等)

13 物件 / 239 億円

2021年8月公募増資取得資産



アーバンセンター博多



バグース池袋西口



OHAビル



アーバンパーク両国

スターアジアグループによる開発案件への取組み



アーバンセンター博多

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



※写真は完成予想図

京都市における住宅開発プロジェクト

開発案件への取組み

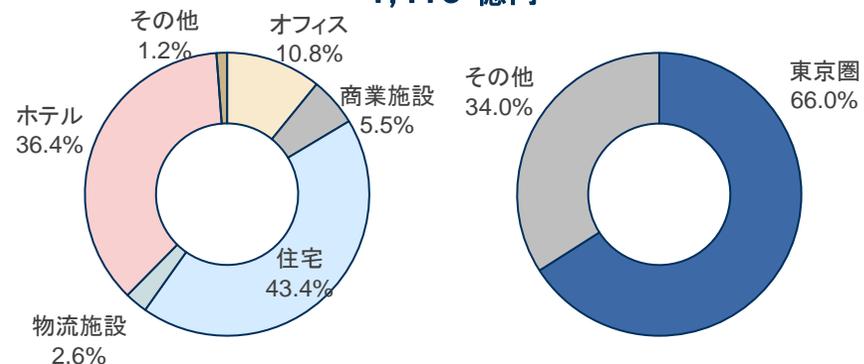
- ◆ スターアジアグループは今後も開発案件への取組みを継続
- ◆ 左記は、次期開発プロジェクト(注10)

本投資法人のパイプライン拡充を期待

スターアジアグループ運用中物件
(2021年5月31日現在)

鑑定評価額(注11)の合計

1,413 億円



(鑑定評価額ベース)

6. 中期計画の進捗(4)

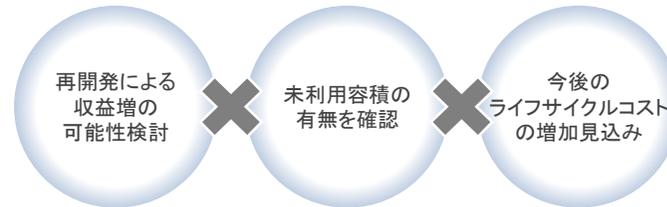
ポートフォリオクオリティの向上に資する継続的な取組み

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

継続的な資産入替					
	譲渡資産		取得資産		譲渡損益
第1回		住宅 アーバンパーク 代々木公園		住宅 アーバンパーク 護国寺	+1.5億円
第2回		オフィス オーク 南麻布		物流 原木 ロジスティクス	+15.1億円
第3回		オフィス 博多駅東 113ビル		ホテル ホテルWBF 福岡天神南	+8.2億円
第4回		住宅 アーバンパーク 新横浜		ホテル グランジット 秋葉原	+1.9億円
第5回		オフィス アルファベット セブン	 	住宅 アーバンパーク 市ヶ尾 アーバンパーク 行徳	+16.2億円
第6回		商業 シュロアモール 長嶺		住宅 アーバンパーク 常盤台公園	+0.1億円
第7回		物流 船橋西浦 ロジスティクス I		住宅 アーバンパーク 三ツ池公園	▲0.1億円
合計					+43.1億円

ポートフォリオ強化を目指した保有資産の再開発の検討

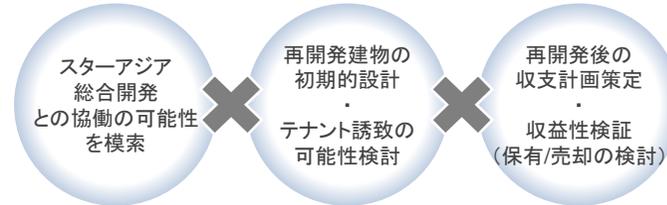
STEP 1 現状分析



本投資法人の
取組み状況

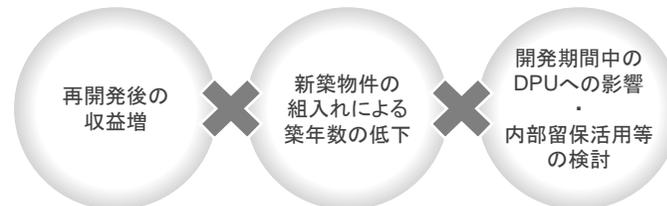
候補物件
物流施設
1物件選定済

STEP 2 再開発プランの策定



初期的設計済
収益性検証中

STEP 3 保有ポートフォリオへの効果の検証



分析を踏まえ
今後実施判断(※)

(※)本書の日付現在において検証段階であり、実際に再開発を行うとは限りません。

7. Appendix



増山 太郎
共同創業者兼
Managing Partner



マルコム・エフ・マククリーン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**8,724億円以上の投資**を行っています。(※1)
- 総従業員数357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

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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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 	ポラリス・ホールディ ングス <ul style="list-style-type: none"> • 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 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 <ul style="list-style-type: none"> • 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	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 <ul style="list-style-type: none"> • 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	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 運営中 <ul style="list-style-type: none"> • 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

◆ 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・リターンを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持っています。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11期(2021年7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10期末		第11期末	
	口数	比率	口数	比率
個人	526,688	31.5%	459,467	27.4%
金融機関	470,418	28.1%	506,828	30.3%
国内法人	105,042	6.3%	102,191	6.1%
外国人	518,686	31.0%	534,436	31.9%
証券会社	53,555	3.2%	71,467	4.3%
合計	1,674,389	100.0%	1,674,389	100.0%

属性別投資主数 合計 27,282名

区分	第10期末		第11期末	
	人数	比率	人数	比率
個人	28,124	97.5%	26,579	97.4%
金融機関	40	0.1%	36	0.1%
国内法人	408	1.4%	373	1.4%
外国人	237	0.8%	263	1.0%
証券会社	28	0.1%	31	0.1%
合計	28,837	100.0%	27,282	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)	174,680	10.4 %
2	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	117,380	7.0 %
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	76,638	4.6 %
4	株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	65,419	3.9 %
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	59,598	3.6 %
6	Star Asia Capital I LLC	48,390	2.9 %
6	Star Asia Capital II LLC	48,390	2.9 %
6	Star Asia Capital III LLC	48,390	2.9 %
6	Star Asia Capital IV LLC	48,390	2.9 %
10	ライオンパートナーズ合同会社	41,933	2.5 %
	合計	729,208	43.6 %

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) 実績	第11期 (2021/7期) 予想(※1)	第11期 (2021/7期) 実績	第11期 対予想 比較
賃貸事業収益	3,224	3,344	3,200	3,314	5,648	5,488	5,536	+47
オフィス賃料	1,104	1,134	1,145	1,163	1,895	1,819	1,807	△ 11
商業賃料	-	-	-	-	848	784	790	+5
住宅賃料	458	438	439	512	889	1,038	1,023	△ 14
物流賃料	912	910	817	887	974	909	909	-
ホテル賃料	447	500	477	445	423	424	424	-
その他賃貸事業関連	302	349	320	306	616	513	582	+69
賃貸事業費用(除:減価償却費)	678	798	769	741	1,550	1,569	1,556	△ 13
NOI	2,545	2,535	2,431	2,573	4,097	3,919	3,980	+61
減価償却費	409	415	420	432	628	635	633	△ 2
賃貸事業損益	2,135	2,119	2,011	2,141	3,469	3,283	3,347	+63
メザニン関連収入	22	20	21	25	24	24	24	+0
匿名組合出資配当	-	7	6	7	5	-	-	-
不動産等売却益	598	422	-	648	993	-	-	-
不動産等売却損	-	-	-	-	19	-	-	-
販管費	349	344	316	690	1,096	518	532	+14
営業利益	2,406	2,225	1,721	2,131	3,376	2,788	2,838	+49
営業外収益	0	0	1	3	4	-	3	+3
営業外費用	333	261	227	278	469	439	434	△ 5
経常利益	2,073	1,965	1,494	1,857	2,911	2,349	2,407	+58
特別利益	-	-	-	-	8,891	-	-	-
当期純利益	2,049	1,964	1,493	1,857	11,801	2,348	2,407	+58
1口当たり分配金	3,720円	3,625円	2,788円	3,436円	1,676円	1,455円	1,462円	+7円
1口当たりFFO(※2)	3,440円	3,620円	3,539円	3,033円	1,531円	1,782円	1,815円	+33円
内部留保残高(※3)	151	155	141	140	9,135	9,048	9,095	+46

(※1)2021/3/14 第10期決算短信にて公表 (※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。(※3)内部留保残高は、一時差異等調整積立金及び当期未処分利益の合計額より、当期に係る利益分配金を控除した額を記載しています。

第11期(2021年7月期)貸借対照表

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,565,028	3,169,688
信託現金及び信託預金	7,515,934	7,536,399
営業未収入金	82,348	96,187
前払費用	188,497	177,085
未収消費税等	-	83,497
その他	9,208	7,506
流動資産合計	11,361,017	11,070,364
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△14	△42
工具、器具及び備品(純額)	100	71
信託建物	49,326,896	49,655,872
減価償却累計額	△3,460,097	△4,084,344
信託建物(純額)	45,866,798	45,571,527
信託構築物	20,635	20,635
減価償却累計額	△3,671	△4,393
信託構築物(純額)	16,964	16,242
信託機械及び装置	73,226	97,214
減価償却累計額	△14,997	△18,872
信託機械及び装置(純額)	58,228	78,341
信託工具、器具及び備品	47,023	56,654
減価償却累計額	△16,360	△20,334
信託工具、器具及び備品(純額)	30,663	36,319
信託土地	117,051,893	117,051,893
信託建設仮勘定	-	550
有形固定資産合計	163,024,648	162,754,946
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	756,206	692,234
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	245,057	260,510
差入敷金及び保証金	20,519	10,459
投資その他の資産合計	1,321,782	1,263,203
固定資産合計	168,428,731	168,100,450
資産合計	179,789,748	179,170,815

	前期 (2021年1月31日)	当期 (2021年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	621,461	544,542
短期借入金	2,150,000	2,150,000
1年内返済予定の長期借入金	22,660,000	23,450,000
未払金	541,206	492,764
未払費用	43,534	41,562
未払法人税等	605	605
未払消費税等	252,480	71,861
前受金	835,113	913,623
その他	30,588	23,834
流動負債合計	27,134,990	27,688,794
固定負債		
長期借入金	57,630,000	56,840,000
預り敷金及び保証金	6,142	6,142
信託預り敷金及び保証金	5,197,022	5,217,745
その他	221,075	238,654
固定負債合計	63,054,239	62,302,542
負債合計	90,189,230	89,991,336
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	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	-	8,891,236
任意積立金合計	-	8,891,236
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	11,942,013	2,651,806
剰余金合計	37,074,231	36,675,261
投資主資本合計	89,820,197	89,421,227
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△219,679	△241,749
評価・換算差額等合計	△219,679	△241,749
純資産合計	89,600,518	89,179,478
負債純資産合計	179,789,748	179,170,815

第11期 損益計算書(2021年2月1日～2021年7月31日)

(単位:千円)

	前期 (自 2020年8月1日 至 2021年1月31日)	当期 (自 2021年2月1日 至 2021年7月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	5,259,516	5,184,498
その他賃貸事業収入	389,105	351,786
不動産等売却益	993,574	-
その他の収入	29,933	24,495
営業収益合計	6,672,130	5,560,780
営業費用		
賃貸事業費用	2,179,316	2,189,167
不動産等売却損	19,285	-
資産運用報酬	405,303	380,024
資産保管及び一般事務委託手数料	47,427	38,699
役員報酬	2,400	2,400
合併関連費用	448,870	-
その他営業費用	192,798	111,699
営業費用合計	3,295,402	2,721,990
営業利益	3,376,728	2,838,789
営業外収益		
受取利息	51	63
未払分配金戻入	4,111	3,390
還付加算金	1	1
その他	0	-
営業外収益合計	4,164	3,454
営業外費用		
支払利息	299,303	301,653
融資関連費用	170,497	132,679
営業外費用合計	469,801	434,333
経常利益	2,911,090	2,407,910
特別利益		
負のれん発生益	8,891,236	-
特別利益合計	8,891,236	-
税引前当期純利益	11,802,327	2,407,910
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	11,801,722	2,407,305
前期繰越利益	140,290	244,500
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	11,942,013	2,651,806

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2021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 (%) (※)		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	2,990	1.8	4.7	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,490	4.2	4.8
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,810	3.6	5.1		横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,230	2.1	5.8
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,520	1.1	6.6		船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,720	4.7	5.2
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,230	1.2	5.9		原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,900	2.8	4.1
	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,900	3.8	5.1		所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,410	0.8	5.7
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	2,780	1.4	5.6		船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	867	0.5	7.0
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,540	0.9	4.7		松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,910	1.7	5.5
	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,710	1.5	4.0		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
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,390	4.5	5.7		船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	704	0.4	6.8
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,160	0.6	4.0		物流施設小計		30,365	32,941	18.2	5.2
	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,200	6.7	3.7	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,270	1.2	5.5
	NKビル	東京都千代田区	5,350	5,370	3.2	3.8		スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,410	1.0	4.3
	司町ビル	東京都千代田区	4,590	4,580	2.8	3.9		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
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.4	4.1		ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,200	1.9	4.5
	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,790	1.7	3.8		ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	1,920	1.2	4.4
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,380	1.4	4.0		グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.5	3.9
	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,430	1.4	5.1		ベストウェスタン東京西葛西西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,130	1.9	4.0
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.9	4.0		KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,400	1.2	3.6
オフィス小計		68,059	73,260	40.8	4.6	ホテル小計		20,544	19,380	12.3	4.3		
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	合 計 等						
	シュアアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,440	3.9	5.7			166,710	177,211	100.0	4.9	
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	2.0	7.4							
商業施設小計		15,270	14,980	9.2	6.6								
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,580	1.2	4.4	期末鑑定評価額 : 177,221 百万円						
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,750	3.8	4.8	帳簿価額総額 : 166,836 百万円						
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,530	0.9	5.0	期末含み損益 : 10,375 百万円						
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	0.9	4.5	1口当たり純資産 : 53,260 円						
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	0.7	5.0	1口当たり含み損益 : 6,196 円						
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,660	0.9	5.7	1口当たりNAV : 57,994 円						
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.7	4.7	P/NAV倍率 : 1.04						
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	1,940	1.1	4.7	(※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						
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,540	0.9	4.8	(※2)P/NAV=投資口価格÷1口当たりNAV(2021年7月30日 投資口価格:60,400円)						
	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	2,250	1.3	5.2							
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,020	0.6	5.4							
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,800	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	3,840	2.1	5.6							
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,400	1.9	5.5							
住宅小計		32,472	36,650	19.5	5.0								

(※)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。

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(その他)

<2021年8月19日取得物件>

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI 利回り (%) (※)
オフィス	OHAビル	東京都立川市	1,804	1,950	5.2
	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,030	4.4
	オフィス小計		4,674	4,980	4.7
施商業	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,240	4.1
	商業施設小計		2,984	3,240	4.1
住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,190	4.6
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,100	4.9
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,150	4.8
	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,190	5.2
	住宅小計		5,307	5,630	4.9
			12,965	13,850	4.6

<メザニンローン債権投資 (2021年7月31日)>

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	122	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			972			

※: 基準金利は、全銀協3ヶ月TIBOR

<匿名組合出資持分 (2021年7月31日)>

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	19	OHAビル	東京都立川市
合計		19		

(※) 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。

組入れ不動産と個別物件収支(1)

物件番号	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-06		OFC-08		OFC-09	
物件名	南麻布渋谷ビル		本町橋タワー		西新宿松屋ビル		渋谷MKビル		アサヒビルディング		博多駅イーストプレイス	
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		2,042百万円		6,320百万円		2,286百万円	
鑑定評価額	3,020百万円		6,760百万円		2,500百万円		3,220百万円		7,790百万円		2,630百万円	
構造・階数	SRC B1/7F		S/SRC B1/21F		SRC B1/9F		S 6F		S・SRC B2/12F		SRC 9F	
所在地	東京都港区		大阪府大阪市		東京都渋谷区		東京都渋谷区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市	
敷地面積	766.11㎡(借地権)		1,274.37㎡		589.94㎡(地上権)		620.42㎡(うち2.62㎡は隣地地権者からの借地)		1,096.86㎡		1,129.86㎡	
延床面積	4,137.21㎡		15,407.83㎡		5,117.80㎡		1,982.86㎡		12,353.83㎡		6,243.13㎡	
建築時期	1993年6月15日		2010年2月8日		1987年5月28日		1993年7月31日		1994年11月25日		1986年2月24日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	96,477	133,299	239,587	195,045	109,835	94,358	80,650	70,900	228,609	225,851	104,071	108,224
賃貸事業収入	88,052	78,864	184,096	173,222	101,689	88,035	75,382	66,387	211,188	210,571	92,775	97,514
その他賃貸事業収入	8,424	54,435	55,490	21,823	8,145	6,323	5,267	4,513	17,421	15,279	11,296	10,710
不動産賃貸事業費用合計	26,239	40,581	96,862	55,964	35,230	35,864	17,672	14,715	62,908	54,707	26,940	29,184
管理業務費	5,901	5,766	14,020	13,860	6,921	6,524	4,861	4,733	15,979	15,405	8,174	8,715
信託報酬	400	400	400	400	400	400	350	350	400	600	400	400
水道光熱費	5,863	4,429	19,254	17,203	7,475	5,795	3,132	2,609	16,672	15,471	7,687	6,267
損害保険料	120	148	370	457	133	164	46	57	371	479	173	216
修繕費	1,325	16,188	31,880	2,964	4,746	3,462	1,618	2,270	11,442	5,921	1,993	3,210
公租公課	4,532	4,512	19,763	19,703	3,410	3,470	4,327	4,277	16,123	15,878	7,079	7,084
その他	8,095	9,135	11,173	1,375	12,142	16,046	3,334	417	1,917	950	1,431	3,291
NOI	70,237	92,717	142,725	139,081	74,604	58,493	62,978	56,184	165,701	171,143	77,130	79,040
減価償却費	11,609	11,851	45,404	45,345	9,803	10,135	3,530	3,616	27,493	28,282	8,033	8,660
不動産賃貸事業損益	58,628	80,866	97,320	93,735	64,801	48,358	59,447	52,568	138,207	142,861	69,097	70,379
資本的支出	4,130	44,939	2,312	1,957	6,922	11,727	3,977	1,683	24,970	7,490	12,418	25,215
NCF	66,107	47,778	140,412	137,124	67,682	46,766	59,001	54,501	140,730	163,653	64,712	53,825
期末帳簿価額	2,944,540	2,977,628	5,772,954	5,729,565	1,825,844	1,827,435	2,093,043	2,091,110	6,325,224	6,304,432	2,319,212	2,335,089

組入れ不動産と個別物件収支(2)

アセットタイプ	OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14		OFC-15	
物件名	日本橋浜町パークビル		アミューズメントメディア学院本館		東神戸センタービル		アミューズメントメディア学院新館		成信ビル		NKビル	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,450百万円		2,580百万円		7,440百万円		1,020百万円		11,200百万円		5,350百万円	
鑑定評価額	1,540百万円		2,690百万円		7,390百万円		1,160百万円		11,200百万円		5,360百万円	
構造・階数	SRC 11F		SRC S 8F/B1F		SRC 14F		RC7F		SRC 10F/1B		SRC 10F/1B	
所在地	東京都中央区		東京都渋谷区		兵庫県神戸市		東京都渋谷区		東京都新宿区		東京都千代田区	
敷地面積	319.04㎡(持分割合を乗じた数値)		433.21㎡		8,488.11㎡		203.43㎡		886.93㎡		590.72㎡	
延床面積	2,383.76㎡(持分割合を乗じた数値)		1,892.18㎡		25,740.46㎡		913.71㎡		7,624.66㎡		4,994.70㎡	
建築時期	1992年7月13日		1994年11月2日		1992年1月6日		1999年1月25日		1989年3月31日		1991年10月28日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	51,788	51,788	(*)	(*)	320,536	295,580	(*)	(*)	244,866	254,280	138,581	128,600
賃貸事業収入	51,788	51,788			288,866	271,387			228,262	238,682	124,989	122,337
その他賃貸事業収入	-	-			31,669	24,193			16,604	15,598	13,591	6,263
不動産賃貸事業費用合計	12,107	12,130			110,222	104,438			61,280	68,897	33,717	30,942
管理業務費	880	880			25,592	24,040			19,370	19,205	11,735	11,606
信託報酬	400	400			400	400			353	350	353	350
水道光熱費	-	-			29,968	27,121			8,923	9,073	4,233	4,140
損害保険料	129	172			689	939			206	283	149	208
修繕費	-	-			6,844	4,144			7,260	17,604	3,588	3,599
公租公課	4,299	4,299			29,165	28,635			20,920	20,723	10,648	10,706
その他	6,398	6,378			17,562	19,158			4,246	1,656	3,008	331
NOI	39,680	39,658			210,314	191,141			183,585	185,383	104,864	97,658
減価償却費	2,837	2,837			33,524	33,822			11,715	12,718	8,297	8,736
不動産賃貸事業損益	36,843	36,820			176,790	157,319			171,870	172,664	96,566	88,922
資本的支出	-	-	22,746	14,380	26,511	41,455	25,437	2,177				
NCF	39,680	39,658	187,567	176,761	157,073	143,927	79,426	95,481				
期末帳簿価額	1,453,120	1,450,282	2,592,439	2,588,217	7,620,273	7,600,830	1,040,196	1,038,531	11,214,796	11,243,533	5,367,139	5,360,580

(※)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(3)

アセットタイプ	OFC-16		OFC-17		OFC-18		OFC-19		OFC-20		OFC-21	
物件名	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		ポータル秋葉原	
物件写真												
取得価格(受入価格)	4,590百万円		3,990百万円		2,780百万円		2,400百万円		2,300百万円		1,510百万円	
鑑定評価額	4,590百万円		3,970百万円		2,790百万円		2,370百万円		2,310百万円		1,510百万円	
構造・階数	SRC 8F/1B		SRC 14F/1B		SRC 8F/1B		SRC S 11F/1B		SRC 1F/1B		SRC S 8F	
所在地	東京都千代田区		東京都新宿区		東京都港区		東京都千代田区		神奈川県横浜市		東京都千代田区	
敷地面積	709.52㎡		930.70㎡		601.71㎡		478.27㎡(持分割合を乗じた数値)		700.59㎡		184.76㎡	
延床面積	4,629.27㎡		5,757.14㎡		2,909.80㎡		3,205.72㎡(持分割合を乗じた数値)		5,356.99㎡		1,010.67㎡	
建築時期	1988年1月20日		1994年1月14日		1988年6月30日		1991年9月17日		1992年3月17日		2002年5月31日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	118,175	117,030	112,805	108,399	71,410	65,034	68,635	62,033	81,804	78,532	32,768	32,305
賃貸事業収入	110,309	110,554	102,023	98,429	68,444	62,979	68,635	62,033	71,580	70,122	31,160	31,188
その他賃貸事業収入	7,866	6,475	10,782	9,969	2,966	2,054	-	-	10,223	8,410	1,607	1,116
不動産賃貸事業費用合計	25,307	43,097	30,787	35,720	18,654	19,710	22,638	25,568	29,867	31,109	6,821	7,778
管理業務費	9,722	9,740	13,160	13,090	7,250	7,198	3,429	3,410	8,834	8,875	2,736	2,738
信託報酬	403	400	403	400	377	375	503	500	353	350	402	400
水道光熱費	4,888	4,977	6,392	6,332	2,268	2,258	56	183	4,831	4,710	1,389	999
損害保険料	144	200	158	219	75	103	133	186	136	190	29	39
修繕費	2,325	17,850	619	5,340	787	1,161	1,488	1,008	5,901	7,722	547	330
公租公課	7,437	7,382	9,183	9,011	7,669	7,598	6,814	6,630	7,765	7,691	1,609	1,562
その他	385	2,545	869	1,325	224	1,014	10,212	13,648	2,043	1,570	106	1,708
NOI	92,867	73,932	82,017	72,679	52,755	45,323	45,996	36,465	51,936	47,423	25,947	24,526
減価償却費	7,399	8,339	8,810	8,932	3,307	3,345	3,643	3,802	7,902	8,710	3,472	3,472
不動産賃貸事業損益	85,468	65,593	73,207	63,747	49,448	41,978	42,352	32,662	44,033	38,712	22,474	21,053
資本的支出	467	81,879	5,230	857	2,264	1,921	3,543	2,550	18,763	28,760	-	-
NCF	92,400	△ 7,946	76,787	71,821	50,491	43,402	42,452	33,914	33,173	18,662	25,947	24,526
期末帳簿価額	4,583,068	4,656,608	3,986,419	3,978,344	2,778,957	2,777,532	2,399,900	2,398,648	2,310,860	2,330,910	1,506,527	1,503,054

組入れ不動産と個別物件収支(4)

アセットタイプ	OFC-22		OFC-23		RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-05	
物件名	OHAビル		アーバンセンター博多		ラパーク岸和田		シュロアモール筑紫野		西友水口店		バグース池袋西口	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,804百万円		2,870百万円		5,450百万円		6,550百万円		3,320百万円		2,984百万円	
鑑定評価額	1,950百万円		3,030百万円		5,210百万円		6,540百万円		3,310百万円		3,240百万円	
構造・階数	RC S 6F/1B		S 8F		RC S 3F		S 2F		S 4F		SRC 8F/2B	
所在地	東京都立川市		福岡県福岡市		大阪府岸和田市		福岡県筑紫野市		滋賀県甲賀市		東京都豊島区	
敷地面積	964.80㎡		656.72㎡		39,799.74㎡		121,423.46㎡(内25,321.5㎡は賃借)		19,917.56㎡(うち16,444.53㎡は借地)		264.15㎡	
延床面積	4,659.20㎡		3,566.56㎡		65,663.02㎡		31,086.23㎡		31,829.71㎡		1,497.45㎡	
建築時期	1990年5月30日		2020年8月27日		1994年8月30日		2007年6月22日他		1999年5月31日		1992年11月20日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	-	-	-	-	493,039	486,731	282,075	285,039	(※)	(※)	-	-
賃貸事業収入	-	-	-	-	416,499	416,957	279,962	281,432			-	-
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	76,540	69,774	2,112	3,607			-	-
不動産賃貸事業費用合計	-	-	-	-	287,961	273,949	65,896	69,851			-	-
管理業務費	-	-	-	-	120,640	120,173	22,949	25,767			-	-
信託報酬	-	-	-	-	1,861	1,850	353	650			-	-
水道光熱費	-	-	-	-	99,507	89,884	4,597	4,777			-	-
損害保険料	-	-	-	-	853	1,164	442	612			-	-
修繕費	-	-	-	-	6,977	7,279	832	4,431			-	-
公租公課	-	-	-	-	44,742	44,011	19,627	19,398			-	-
その他	-	-	-	-	13,378	9,587	17,092	14,214			-	-
NOI	-	-	-	-	205,078	212,781	216,178	215,188			-	-
減価償却費	-	-	-	-	23,983	24,886	23,534	23,706			-	-
不動産賃貸事業損益	-	-	-	-	181,094	187,894	192,644	191,482			-	-
資本的支出	-	-	-	-	40,815	12,317	6,612	-	-	-		
NCF	-	-	-	-	164,263	200,463	209,566	215,188	-	-		
期末帳簿価額(注2)	-	-	-	-	5,416,831	5,404,262	6,533,078	6,509,371	3,311,053	3,291,582	-	-

(※)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(5)

アセットタイプ	RSC-01		RSC-02		RSC-05		RSC-06		RSC-07		RSC-08	
物件名	アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク難波		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	
物件写真												
取得価格(受入価格)	2,045百万円		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	
鑑定評価額	2,500百万円		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	
構造・階数	SRC スレート葺 B1/12F		①RC B1/3F ②RC B1/9F		RC 14F		RC B1F/5F		SRC B1F/8F		RC 8F	
所在地	東京都港区		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	
敷地面積	417.67㎡		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㎡	
延床面積	2,564.94㎡		8,261.29㎡		2,776.87㎡		2,451.72㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡	
建築時期	1999年11月29日		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	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	52,852	51,142	193,136	187,458	44,779	42,591	42,974	43,535	35,164	38,425	57,659	56,303
賃貸事業収入	51,158	49,563	180,773	180,111	44,085	40,982	41,226	39,322	34,128	36,489	55,519	53,007
その他賃貸事業収入	1,694	1,578	12,363	7,347	693	1,608	1,747	4,212	1,035	1,936	2,139	3,295
不動産賃貸事業費用合計	16,760	14,567	39,457	35,414	9,113	11,096	18,089	16,621	13,490	9,496	13,843	15,041
管理業務費	2,086	2,334	9,028	9,203	2,499	2,444	3,678	3,765	1,824	2,147	2,289	2,428
信託報酬	350	350	350	350	350	350	400	400	350	350	350	350
水道光熱費	634	588	3,726	3,442	341	314	2,124	2,188	533	512	2,578	2,384
損害保険料	59	72	202	247	66	84	54	66	88	109	124	162
修繕費	7,997	5,615	6,823	5,933	1,780	2,732	4,321	4,877	6,276	1,714	3,518	3,944
公租公課	2,874	2,873	11,442	11,453	2,820	2,820	1,909	1,897	2,950	2,949	3,583	3,576
その他	2,757	2,732	7,884	4,783	1,254	2,349	5,600	3,425	1,467	1,712	1,399	2,194
NOI	36,091	36,574	153,679	152,044	35,666	31,494	24,884	26,913	21,673	28,929	43,815	41,262
減価償却費	5,010	5,120	13,306	13,610	7,547	7,555	5,690	5,700	7,385	7,495	8,083	8,124
不動産賃貸事業損益	31,081	31,454	140,372	138,434	28,118	23,939	19,194	21,212	14,287	21,433	35,731	33,137
資本的支出	2,443	2,701	8,237	10,351	1,014	-	-	455	7,306	2,852	2,031	1,789
NCF	33,648	33,872	145,441	141,693	34,651	31,494	24,884	26,458	14,366	26,077	41,784	39,473
期末帳簿価額	2,080,199	2,077,780	6,373,859	6,370,600	1,499,242	1,491,687	1,506,434	1,501,189	1,241,490	1,236,847	1,601,879	1,595,543

組入れ不動産と個別物件収支(6)

アセットタイプ	RSC-09		RSC-10		RSC-11		RSC-12		RSC-13		RSC-14	
物件名	アーバンパーク高円寺		アーバンパーク市ヶ尾		アーバンパーク行徳		白井ロジュマン		アーバンパーク関目		アーバンパーク今里	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,167百万円		1,810百万円		1,430百万円		2,470百万円		2,150百万円		993百万円	
鑑定評価額	1,180百万円		1,890百万円		1,530百万円		2,460百万円		2,210百万円		990百万円	
構造・階数	RC 4F		RC SF/1B		SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F	
所在地	東京都杉並区		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	
敷地面積	988.26㎡		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㎡	
延床面積	1,524.34㎡		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㎡	
建築時期	1987年10月13日		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	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	34,526	34,715	54,803	56,488	46,303	45,031	140,832	140,163	84,763	83,940	39,268	38,864
賃貸事業収入	31,527	31,642	52,931	54,413	43,071	42,507	133,951	132,560	82,381	81,276	39,008	38,726
その他賃貸事業収入	2,998	3,072	1,872	2,075	3,231	2,523	6,880	7,602	2,381	2,663	259	138
不動産賃貸事業費用合計	11,986	15,039	8,584	14,049	6,831	9,539	59,143	61,646	32,566	38,428	10,501	11,927
管理業務費	2,416	1,768	2,966	3,092	2,096	2,186	5,913	5,968	10,077	9,962	4,071	4,168
信託報酬	400	400	400	400	400	400	756	750	377	375	377	375
水道光熱費	1,344	1,380	1,419	1,341	1,549	1,581	2	2	1,973	2,329	277	264
損害保険料	38	50	111	145	73	95	580	815	200	281	102	142
修繕費	5,924	6,616	2,894	2,482	1,381	2,014	11,397	12,726	12,481	17,934	1,909	2,568
公租公課	969	1,009	-	3,942	-	2,146	13,980	13,932	5,452	5,291	3,294	3,207
その他	893	3,814	792	2,644	1,331	1,114	26,514	27,452	2,003	2,253	468	1,200
NOI	22,539	19,675	46,218	42,438	39,471	35,491	81,689	78,516	52,196	45,511	28,766	26,937
減価償却費	2,769	2,796	5,431	5,445	4,196	4,198	19,066	19,094	11,112	11,389	5,183	5,185
不動産賃貸事業損益	19,770	16,878	40,787	36,993	35,275	31,293	62,622	59,421	41,084	34,122	23,583	21,751
資本的支出	1,097	-	-	519	-	456	228	850	24,042	24,893	-	143
NCF	21,441	19,675	46,218	41,919	39,471	35,035	81,460	77,666	28,154	20,618	28,766	26,794
期末帳簿価額	1,192,775	1,189,979	1,925,466	1,920,540	1,513,491	1,509,749	2,451,162	2,432,918	2,162,929	2,176,433	987,816	982,774

組入れ不動産と個別物件収支(7)

アセットタイプ	RSC-15		RSC-16		RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20	
物件名	アーバンパーク代々木		アーバンパーク常盤台公園		アーバンパーク三ツ池公園		アーバンパーク両国		アーバンパーク溝の口		アーバンパーク宮前平	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,740百万円		3,506百万円		3,160百万円		1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円	
鑑定評価額	1,760百万円		3,770百万円		3,330百万円		1,190百万円		2,100百万円		1,150百万円	
構造・階数	RC 8F		RC 5F		RC 6F		SRC 9F		RC 5F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F	
所在地	東京都渋谷区		神奈川県横浜市		神奈川県横浜市		東京都墨田区		神奈川県川崎市		神奈川県川崎市	
敷地面積	464.09㎡		12,544.61㎡		10,216.95㎡		669.98㎡		2,624.51㎡		1,239.53㎡	
延床面積	1,418.03㎡		15,708.08㎡		10,918.37㎡		2,351.42㎡		5,029.52㎡		2,039.17㎡	
建築時期	2017年9月4日		1994年2月17日		1992年3月24日		1997年10月31日		1988年8月23日		2021年6月10日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	42,267	35,702	82,517	140,985	16,384	126,287	-	-	-	-	-	-
賃貸事業収入	40,816	34,717	79,609	134,337	15,351	119,167	-	-	-	-	-	-
その他賃貸事業収入	1,451	984	2,908	6,648	1,033	7,119	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	6,658	7,812	12,829	44,625	2,897	27,429	-	-	-	-	-	-
管理業務費	2,189	2,035	6,406	11,341	1,626	10,795	-	-	-	-	-	-
信託報酬	402	400	236	394	52	394	-	-	-	-	-	-
水道光熱費	183	224	817	1,653	52	1,045	-	-	-	-	-	-
損害保険料	36	49	144	414	34	333	-	-	-	-	-	-
修繕費	582	2,284	1,608	11,369	80	7,382	-	-	-	-	-	-
公租公課	1,791	1,660	45	10,833	40	-	-	-	-	-	-	-
その他	1,473	1,157	3,570	8,617	1,012	7,476	-	-	-	-	-	-
NOI	35,608	27,889	69,688	96,360	13,486	98,858	-	-	-	-	-	-
減価償却費	4,393	4,393	8,416	12,624	1,951	11,707	-	-	-	-	-	-
不動産賃貸事業損益	31,215	23,495	61,271	83,736	11,535	87,150	-	-	-	-	-	-
資本的支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
NCF	35,608	27,889	69,688	96,360	13,486	98,858	-	-	-	-	-	-
期末帳簿価額	1,735,606	1,731,212	3,648,190	3,635,565	3,304,112	3,292,404	-	-	-	-	-	-

組入れ不動産と個別物件収支(8)

アセットタイプ	RSC-21		LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05	
物件名	アーバンパーク鶴見		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	
物件写真												
取得価格(受入価格)	1,113百万円		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	
鑑定評価額	1,190百万円		7,310百万円		4,120百万円		8,660百万円		4,880百万円		1,380百万円	
構造・階数	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		S 2F	
所在地	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		埼玉県所沢市	
敷地面積	2,172.70㎡		15,623.14㎡		10,565.95㎡		19,858.00㎡		6,240.96㎡		8,645.63㎡	
延床面積	3,169.13㎡		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㎡	
建築時期	1994年2月17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		1999年4月30日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	-	-	198,172	196,498	(※)	(※)	259,851	256,808	(※)	(※)	(※)	(※)
賃貸事業収入	-	-	187,718	187,713			241,854	241,899				
その他賃貸事業収入	-	-	10,454	8,784			17,997	14,909				
不動産賃貸事業費用合計	-	-	31,159	29,226			54,002	50,736				
管理業務費	-	-	5,920	5,908			12,508	11,773				
信託報酬	-	-	350	350			400	400				
水道光熱費	-	-	10,454	8,784			14,521	10,901				
損害保険料	-	-	284	346			409	501				
修繕費	-	-	382	394			2,929	5,245				
公租公課	-	-	13,629	13,442			23,014	21,392				
その他	-	-	137	-			217	521				
NOI	-	-	167,012	167,271			205,849	206,072				
減価償却費	-	-	46,731	46,788			27,146	27,290				
不動産賃貸事業損益	-	-	120,280	120,483			178,703	178,781				
資本的支出	-	-	2,263	-	4,067	4,760						
NCF	-	-	164,748	167,271	201,782	201,311						
期末帳簿価額	-	-	6,561,177	6,514,389	3,734,157	3,716,284	7,765,437	7,742,907	4,628,965	4,613,191	1,361,933	1,358,895

(※)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(9)

アセットタイプ	LGC-07		LGC-08		LGC-09		LGC-10		HTL-01		HTL-02	
物件名	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		R&Bホテル梅田東		スマイルホテルなんば	
物件写真												
取得価格(受入価格)	821百万円		2,755百万円		1,710百万円		702百万円		2,069百万円		1,750百万円	
鑑定評価額	850百万円		2,910百万円		1,710百万円		701百万円		2,250百万円		1,400百万円	
構造・階数	R 4F		RC 3F		S 2F		S 2F		RC 9F		S 9F	
所在地	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		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積	3,964.00㎡		11,580.65㎡		13,420.44㎡		8,268.35㎡		730.26㎡		285.28㎡	
延床面積	6,316.32㎡		19,833.47㎡		8,029.47㎡		4,384.83㎡		3,945.65㎡		1,711.42㎡	
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		2003年5月19日		2001年9月5日		2000年10月20日		2008年2月6日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計									65,362	65,392	22,374	17,626
賃貸事業収入									65,362	65,392	22,374	17,626
その他賃貸事業収入									-	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計									9,228	12,015	4,130	4,421
管理業務費									742	742	660	660
信託報酬									350	350	550	550
水道光熱費									1	3	-	-
損害保険料									117	152	55	70
修繕費	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	(※)	2,313	4,788	514	888
公租公課									5,452	5,404	2,276	2,227
その他									249	573	73	24
NOI									56,134	53,377	18,243	13,204
減価償却費									9,949	10,096	12,233	12,209
不動産賃貸事業損益									46,185	43,281	6,010	995
資本的支出									3,481	9,277	-	-
NCF									52,653	44,099	18,243	13,204
期末帳簿価額	853,763	860,903	2,709,574	2,696,063	1,704,262	1,698,525	699,405	696,810	2,108,402	2,107,583	1,663,146	1,650,937

(※)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-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06		HTL-07		HTL-08	
物件名	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		ベストウェスタン東京西葛西グランデ		KOKO HOTEL 大阪なんば	
物件写真												
取得価格(受入価格)	3,827百万円		3,248百万円		1,970百万円		2,500百万円		3,180百万円		2,000百万円	
鑑定評価額	3,610百万円		3,190百万円		1,930百万円		2,440百万円		3,130百万円		1,450百万円	
構造・階数	SRC B1F/9F		SRC B1F/9F		RC 10F		SRC 10F/B1F		S 8F		RC9F	
所在地	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		東京都江戸川区		大阪府大阪市	
敷地面積	1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡		657.00㎡		335.31㎡	
延床面積	5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡		2,755.19㎡		2,061.38㎡	
建築時期	1991年3月19日		1987年9月21日		2017年2月20日		2017年9月20日		2017年2月7日		2017年4月7日	
個別収支	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期	第10期	第11期
不動産賃貸事業収入合計	85,595	84,782	80,945	80,400	(※)	(※)	(※)	(※)	70,825	70,002	-	-
賃貸事業収入	84,600	84,600	80,400	80,400					70,002	70,002	-	-
その他賃貸事業収入	995	182	545	-					823	-	-	-
不動産賃貸事業費用合計	11,941	10,063	6,693	6,485					6,738	6,684	5,137	4,795
管理業務費	1,200	1,200	1,200	1,200					990	990	1,214	979
信託報酬	400	400	400	400					400	400	350	350
水道光熱費	-	-	-	-					-	-	43	49
損害保険料	130	159	110	135					67	90	48	64
修繕費	1,281	424	236	205					-	-	-	100
公租公課	8,019	7,856	4,705	4,521					5,239	5,182	3,153	3,169
その他	909	24	41	23					41	21	327	84
NOI	73,653	74,718	74,252	73,914					64,087	63,317	△5,137	△4,795
減価償却費	12,506	12,895	13,069	13,069					10,857	10,857	9,035	9,050
不動産賃貸事業損益	61,146	61,823	61,183	60,845					53,230	52,460	△14,173	△13,845
資本的支出	19,951	-	-	-	-	-	114	-				
NCF	53,702	74,718	74,252	73,914	64,087	63,317	△5,252	△4,795				
期末帳簿価額	3,867,247	3,854,352	3,247,472	3,234,403	1,948,273	1,939,625	2,499,306	2,494,663	3,154,095	3,143,237	1,980,186	1,971,136

(※)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11期アセットタイプ別合計

(単位:千円)

	オフィス		商業施設		住宅		物流施設		ホテル		全体	
	第10期	第11期	第10期	第11期								
個別収支												
不動産賃貸事業収入合計	2,217,108	2,107,587	1,014,452	931,809	968,232	1,121,634	1,022,855	950,535	425,972	424,718	5,648,622	5,536,284
賃貸事業収入	2,009,772	1,917,333	919,348	858,427	925,540	1,068,828	981,246	915,373	423,608	424,536	5,259,516	5,184,498
その他賃貸事業収入	207,336	190,253	95,104	73,381	42,691	52,806	41,608	35,161	2,364	182	389,105	351,786
不動産賃貸事業費用合計	642,495	623,899	415,583	376,322	262,756	332,735	176,804	169,305	53,322	53,890	1,550,962	1,556,153
管理業務費	162,720	158,173	149,968	147,741	59,172	73,644	33,116	32,348	7,733	7,498	412,710	419,406
信託報酬	7,324	7,275	2,865	3,000	5,553	6,039	3,671	3,350	3,200	3,200	22,614	22,864
水道光熱費	128,602	114,861	116,579	94,661	17,558	19,254	38,562	31,732	45	53	301,349	260,562
損害保険料	3,192	4,171	1,766	2,290	1,916	3,071	1,618	1,874	615	784	9,110	12,192
修繕費	86,971	93,577	11,346	12,750	68,977	90,198	10,307	17,273	4,345	6,405	181,948	220,204
公租公課	169,874	165,167	83,885	74,997	51,153	67,594	84,811	78,219	35,677	35,153	425,403	421,132
その他	83,809	80,672	49,172	40,881	58,423	72,932	4,715	4,507	1,704	795	197,825	199,789
NOI	1,574,612	1,483,687	598,869	555,486	705,476	788,899	846,050	781,230	372,650	370,827	4,097,659	3,980,131
減価償却費	205,343	208,497	78,959	74,235	109,543	124,444	153,564	144,368	80,942	81,468	628,353	633,013
不動産賃貸事業損益	1,369,269	1,275,189	519,909	481,251	595,932	664,455	692,486	636,861	291,707	289,359	3,469,305	3,347,117
資本的支出	170,716	266,996	63,755	18,489	46,402	45,014	27,479	23,662	23,546	9,277	331,900	363,439
NCF	1,403,896	1,216,691	535,113	536,997	659,074	743,885	818,571	757,567	349,103	361,550	3,765,759	3,616,692
期末帳簿価額	68,134,518	68,192,339	15,260,962	15,205,216	33,224,657	33,145,227	30,018,678	29,897,972	20,468,131	20,395,940	167,106,948	166,836,697

- P4 (注1) 「ポートフォリオ鑑定NOI利回り」は、「2021年7月期実績」においては、2021年7月期末(第11期末)時点で保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を、「公募増資(2021年8月)取得資産」においては、当該公募増資における取得価格の総額に対する、各取得資産に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を、「資産取得後」においては、取得資産60物件に係る当該取得価格の総額に対する、各取得資産に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注2) 「償却後鑑定NOI利回り」は、「2021年7月期実績」においては、2021年7月期末(第11期末)時点で保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)から本資産運用会社において想定した減価償却費を減じた金額の合計値の比率を、「公募増資(2021年8月)取得資産」においては、当該公募増資における取得価格の総額に対する、各取得資産に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)から本資産運用会社において想定した減価償却費を減じた金額の合計値の比率を、「資産取得後」においては、取得資産60物件に係る当該取得価格の総額に対する、各取得資産に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)から本資産運用会社において想定した減価償却費を減じた金額の合計値の比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注3) 東京圏比率は、「2021年7月期実績」においては、2021年7月期末(第11期末)時点で保有する不動産等の取得価格の総額に対する、当該不動産等のうち東京圏に所在する物件に係る取得価格合計の比率を、「公募増資(2021年8月)取得資産」においては、当該公募増資における取得価格の総額に対する、東京圏に所在する取得資産に係る当該公募増資における取得価格合計の比率を、「資産取得後」においては、取得資産60物件に係る取得価格の総額に対する、取得資産のうち東京圏に所在する物件の取得価格の合計の比率を、それぞれ算出しています。
- (注4) 「ミドルサイズアセット比率」は、「2021年7月期実績」においては2021年7月期末(第11期末)時点で保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等のうちミドルサイズアセットに該当する物件に係る取得価格合計の比率を、「公募増資(2021年8月)取得資産」においては、当該公募増資における取得価格の総額に対する、ミドルサイズアセットに該当する取得資産に係る当該公募増資における取得資産価格合計の比率を、「取得資産取得後」においては、取得資産60物件に係る取得価格の総額に対する、取得資産のうちミドルサイズアセットに該当する物件の取得価格の合計の比率を、それぞれ算出しています。以下同じです。
- (注5) 「スポンサーグループからの取得比率」は、「2021年7月期実績」においては、2021年7月期末(第11期末)時点で保有する不動産等の取得価格の総額(合併によりSSRから承継した物件は除きます。)に対する、当該不動産等のうちスポンサーグループからの取得物件(合併によりSSRから承継した物件、並びにウェアハウジング機能の提供による取得及びスポンサーフォワードコミットメントによる取得は除きます。)に係る取得価格合計の比率を、「公募増資(2021年8月)取得資産」においては、当該公募増資における取得価格の総額に対する、スポンサーグループからの取得資産(ウェアハウジング機能の提供又はスポンサーフォワードコミットメントにより取得する取得資産は除きます。)に係る取得価格合計の比率を、「取得資産取得後」においては、取得資産60物件に係る取得価格の総額(合併によりSSRから承継した物件は除きます。)に対する、取得資産のうちスポンサーグループからの取得物件に係る取得価格の合計の比率を、それぞれ記載しています。以下同じです。
- P15 (注6) 「現行賃料」とは、アーバンパーク宮前平を除く取得資産においては、該当する3物件における2021年4月末現在有効な賃貸借契約(アーバンパーク両国においては住宅部分のみ抽出、アーバンパーク溝の口においてはサブリース契約ではなく、エンドテナントとの賃貸借契約)に記載される賃料を坪換算し、記載しています。また、アーバンパーク宮前平においては、2021年6月末現在の募集賃料を坪換算し、記載しています。以下同じです。
- (注7) 「新規想定賃料」とは、本投資法人が取得した2021年6月1日を価格時点とする各取得資産に係る不動産鑑定評価書に記載されている「市場賃料(円/㎡)」(アーバンパーク両国においては住宅部分のみを抽出)を坪換算(「市場賃料(円/坪)」の記載があるものは当該数値を記載)したものであり不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定士が想定する、取得資産それぞれにおいて新規に賃借人を募集した場合の成約賃料を意味します。上記のとおり、「新規想定賃料」は、各不動産鑑定士が想定する新規に賃借人を募集した場合の成約賃料の見込み値を元にした試算値であり、既に入居しているテナントとの間の賃貸借契約における賃料を当該金額まで増額できることを示すものではありません。加えて、取得資産において新規に賃借人を募集した場合において、新規想定賃料として記載された金額で賃貸できる保証もありません。なお、アーバンパーク鶴見は、本書の日付現在、事業会社が社宅として全ての居室を賃借しています。

- P24 (注8) 「スターアジアグループからの取得」とは、本投資法人が本書の日付現在までに取得した物件(売却済資産を含みます。)全67物件(取得価格の総額1,964億円)のうち、さくら総合リートが保有していた物件を含む、スポンサーグループから取得した物件を指します。なお、ウェアハウジング機能の提供によりスターアジアグループが運用するファンドが匿名組合出資を行っているSPCからの取得及びスポンサーフォワードコミットメントによる取得は除外しています。なお、合併により承継した18物件も、スターアジアグループから取得した物件に含めて算出しています。
- (注9) 「スターアジアグループによるサポート物件」とは、本投資法人が本書の日付現在までに取得した物件(売却済資産を含みます。)全67物件(取得価格の総額1,964億円)のうち、本投資法人の物件取得に際して何らか(ウェアハウジング、スポンサーフォワードコミットメントによる物件確保、物件保有SPCへの匿名組合出資(マイノリティ出資を含みます。)等)のサポートをスターアジアグループが行った物件をいいます。
- (注10) 本書の日付現在、当該住宅開発プロジェクトは、スポンサーグループに属するSPCが土地を保有しており、既に建築確認を受け、建物の建築工事に着手しています。本書の日付現在、当該開発プロジェクトについては、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。
- (注11) スターアジアグループが運用中の物件の「鑑定評価額」は、スターアジアグループ運用中物件(スターアジアグループが2021年5月末日現在保有する各資産のうち、不動産等であって、かつ、本投資法人の保有資産、取得予定資産、並びに、同日現在において本投資法人が優先交渉権を保有する物件、並びにポラリス・ホールディングス株式会社が保有する又は同社の連結対象会社が保有する物件のいずれにも該当しないものをいいます。以下同じです。)における直近の鑑定評価書に記載された評価額に基づき算出しています。スターアジアグループ運用中物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証はありません。
- P.26 (注12) 「平均鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の各物件に係る各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を合計し、取得予定価格の合計で除した数値を、「鑑定NOI利回り」は、取得予定資産の各物件に係る各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を、取得予定価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注13) 住宅及び物流施設については、福岡県福岡市及び近隣地域を「福岡圏」とし、その他のアセットタイプについては、福岡県福岡市を「福岡圏」としています。
- (注14) オフィス及び商業施設物件については、東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除きます。)及び埼玉県の主要都市を「拡大東京圏」としています。
- P.30 (注15) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」といいます。)が創設した認証制度(以下「本制度」といいます。)による認証です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。2017年8月より、認証は一般財団法人日本不動産研究所(JREI)で行い、DBJは制度全体を統轄しています。なお、本制度の評価は、5段階(★～★★★★★)で表示されます。
- (注16) 「グリーンリース契約」とは、賃貸人と賃借人が協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することを内容に含む賃貸借契約をいいます。

ディスクレームー

- ・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)