



スターアジア不動産投資法人

1. エグゼクティブサマリー

2

2. 分配金実績と予想の状況

9

3. 第8期(2020年1月期)の運用状況

13

4. ESGへの取り組みについて

19

5. Appendix

24

6. 注記集

49

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



ビルサイズ アセット^(注2)
を中心とした投資

1. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー

上場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3)

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

メザニンローン
債権投資5
2020年3月2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

第5回資産入替
2020年3月2日

上場
2016年4月20日

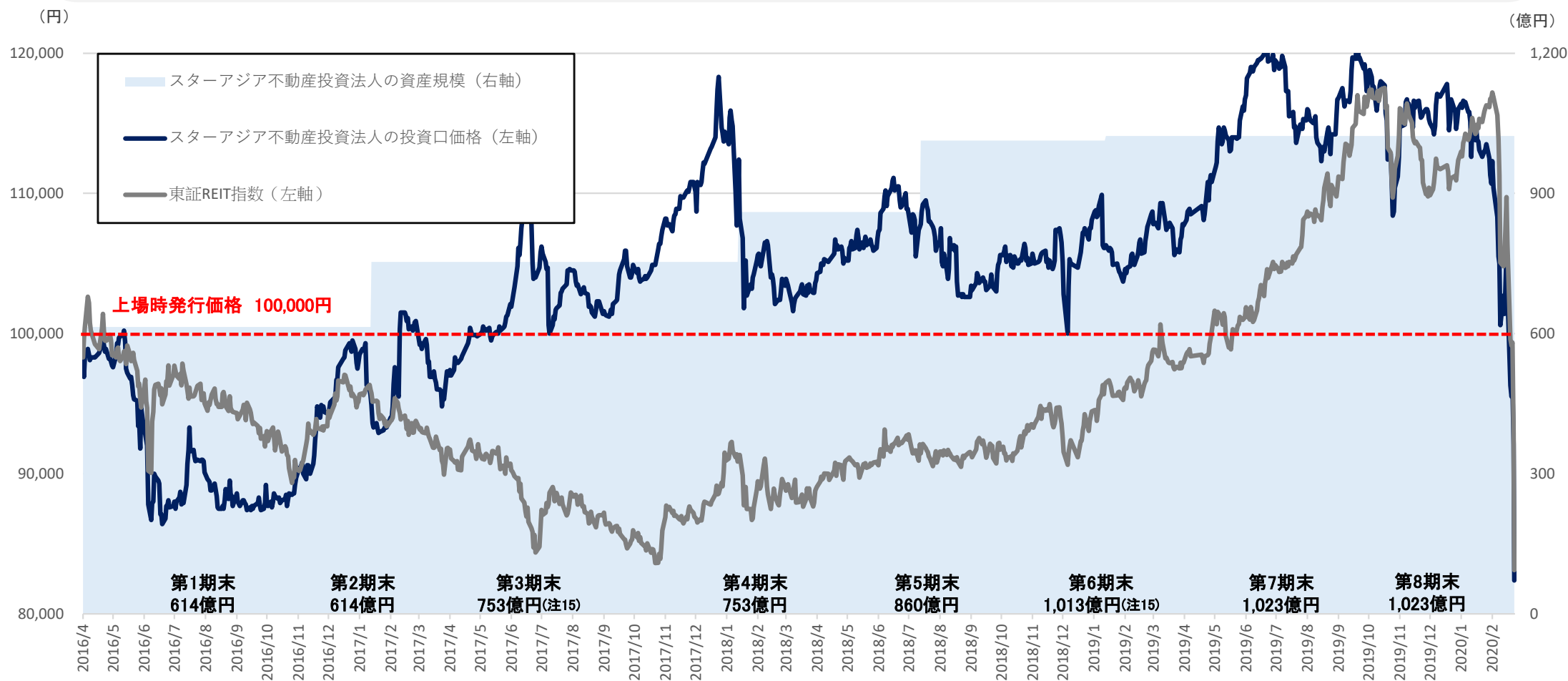
第1回公募増資
2017年3月17日

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

合併契約締結
2020年3月2日



1. エグゼクティブサマリー

さくら総合リートとの 合併推進

＜合併の実現に向けたプロセスの推進＞

- スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人との合併契約の締結(2020年3月2日)
- 第5回資産入替決定(16.1億円の売却益を計上予定)
- スターアジア不動産投資法人の投資主総会(2020年3月31日)／さくら総合リートの投資主総会(2020年3月30日)
- 合併の効力発生予定日:2020年8月1日

分配金

- 第8期(2020年1月期)分配金の確定値 **2,788** 円 (予想比:18円 0.6%増)
- 第9期(2020年7月期)分配金予想 **3,310** 円 (アルファベットセブンの売却益を計上予定)
- 第10期(2021年1月期)分配金予想 **3,315** 円
(合併後第1期、アルファベットセブンの売却益を計上予定、投資口分割考慮前(分割後:1,658円))

内部成長

- 第8期末稼働率(全体平均) **98.1** % (第7期末比:0.5%増)
- オフィス:賃料ギャップの解消に注力 賃料増額(改定)実績 **5** 件 (従前対比 **13.8** %の増額改定)
- 物流施設:原木ロジスティクスにおいて新規テナント誘致を完了
- 5本目となるメザニンローン債権投資(投資額:1.5億円、利率:5%超／年)の実行(2020年3月6日)

－ 合併に向けた取組み －

- スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人の合併により、資産規模の拡大による収益の安定性の向上、時価総額の増大による投資口の流動性の向上など、両投資法人の投資主の皆様にとって様々なメリットがあると考えています
- スターアジアグループによる一層のサポート、スターアジア投資顧問株式会社によるアクティブマネジメントの継続により、投資主利益の最大化を追求します

スターアジア不動産投資法人 総合型リート



資産規模: 1,038億円(注5)

物件数: 35物件 (本資産入替後)

投資対象: オフィス、商業施設、住宅、物流施設、
ホテル、学生専用レジデンス

さくら総合リート投資法人 総合型リート



資産規模: 630億円(想定受入価格(注4))

物件数: 18物件

投資対象: オフィスビル、商業施設、住宅、その他

合併後の投資法人

資産規模:

1,668億円

物件数:

53物件

投資対象:

オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル、
学生専用レジデンス

両投資法人の合併に向けての アクティブマネジメントによる資産入替

譲渡予定資産(1物件)

アルファベットセブン



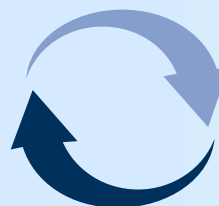
譲渡予定額	3,500百万円
鑑定評価額	2,670百万円(注6)
鑑定NOI利回り	3.0%(注6)(注9)
築年数	30.1年(注6)

売却益(見込)

1,612

百万円(注7)

鑑定評価額を31.1%上回る価格で譲渡し、2期にわたる売却益を実現



取得予定資産(2物件) 鑑定NOI利回り 4.7%

アーバンパーク市ヶ尾(注10)



取得予定額	1,810百万円
鑑定評価額	1,850百万円(注8)
鑑定NOI利回り	4.7%(注8)(注9)
築年数	21.6年(注8)

アーバンパーク行徳(注10)



取得予定額	1,430百万円
鑑定評価額	1,500百万円(注8)
鑑定NOI利回り	4.7%(注8)(注9)
築年数	24.9年(注8)

スターアジア不動産投資法人の資産運用会社である
スターアジア投資顧問株式会社による運用

- 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
- 投資主の**ベストインタレスト**を追求する運営を一層強化

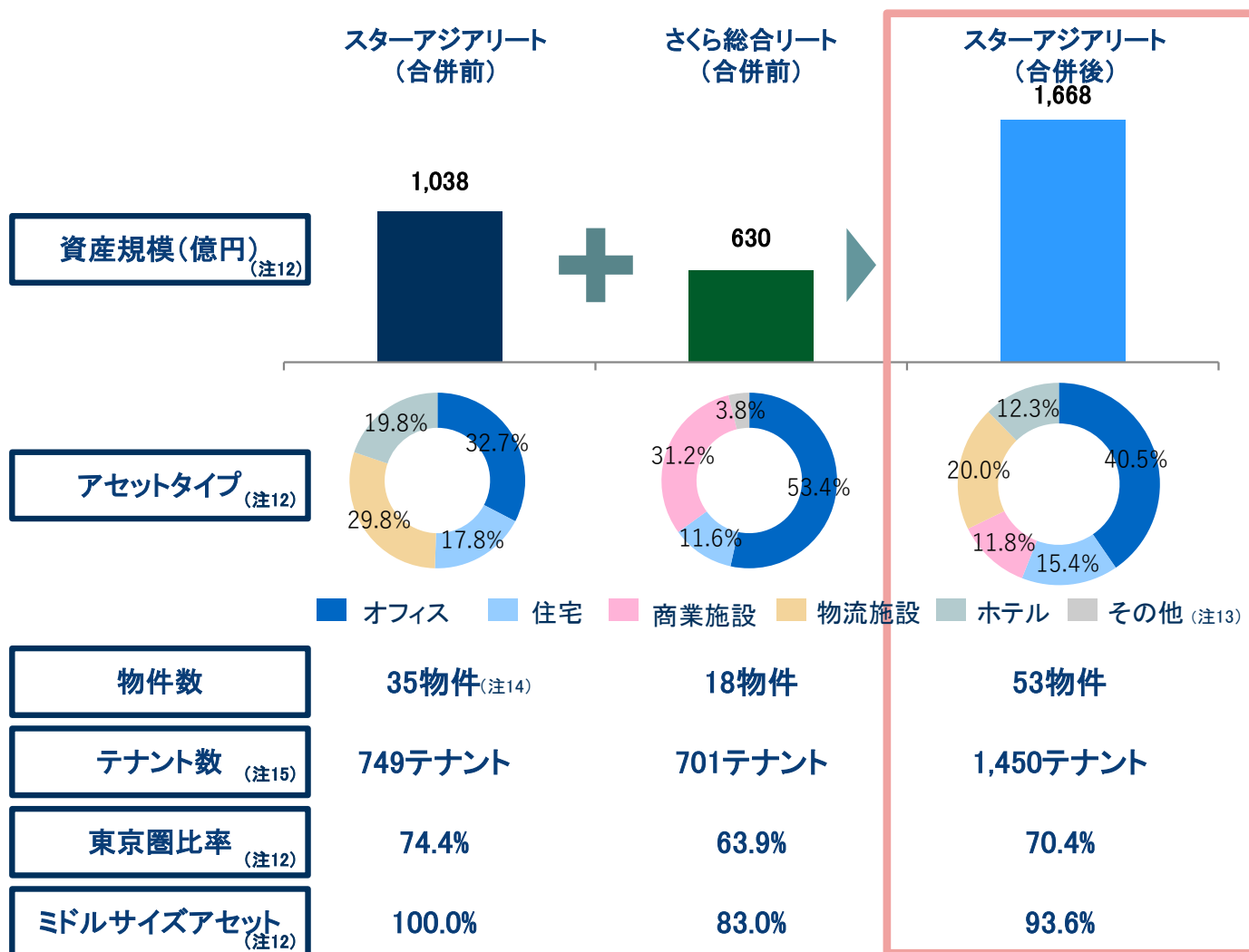
スターアジアグループによるサポート

- 外部成長のための物件情報の提供
- ウェアハウジング機能の提供
- 内部成長のためのノウハウの提供

**投資主利益の最大化の追求
次のStageへ成長の加速**

－ 合併後のポートフォリオの状況 －

- 収益の安定性・成長性が期待できる東京圏(注11)に立地する物件の占める割合(東京圏比率)は70%以上。内部成長が期待でき、投資家の注目度が高い中規模オフィスと住宅が大幅に増加します
- 流動性の高い物件が増加し、投資主利益の最大化に資する資産入替を機動的に実行することができるようになります
- 物件数の増加及びテナント数の増加により分散が進展し、安定性が向上します

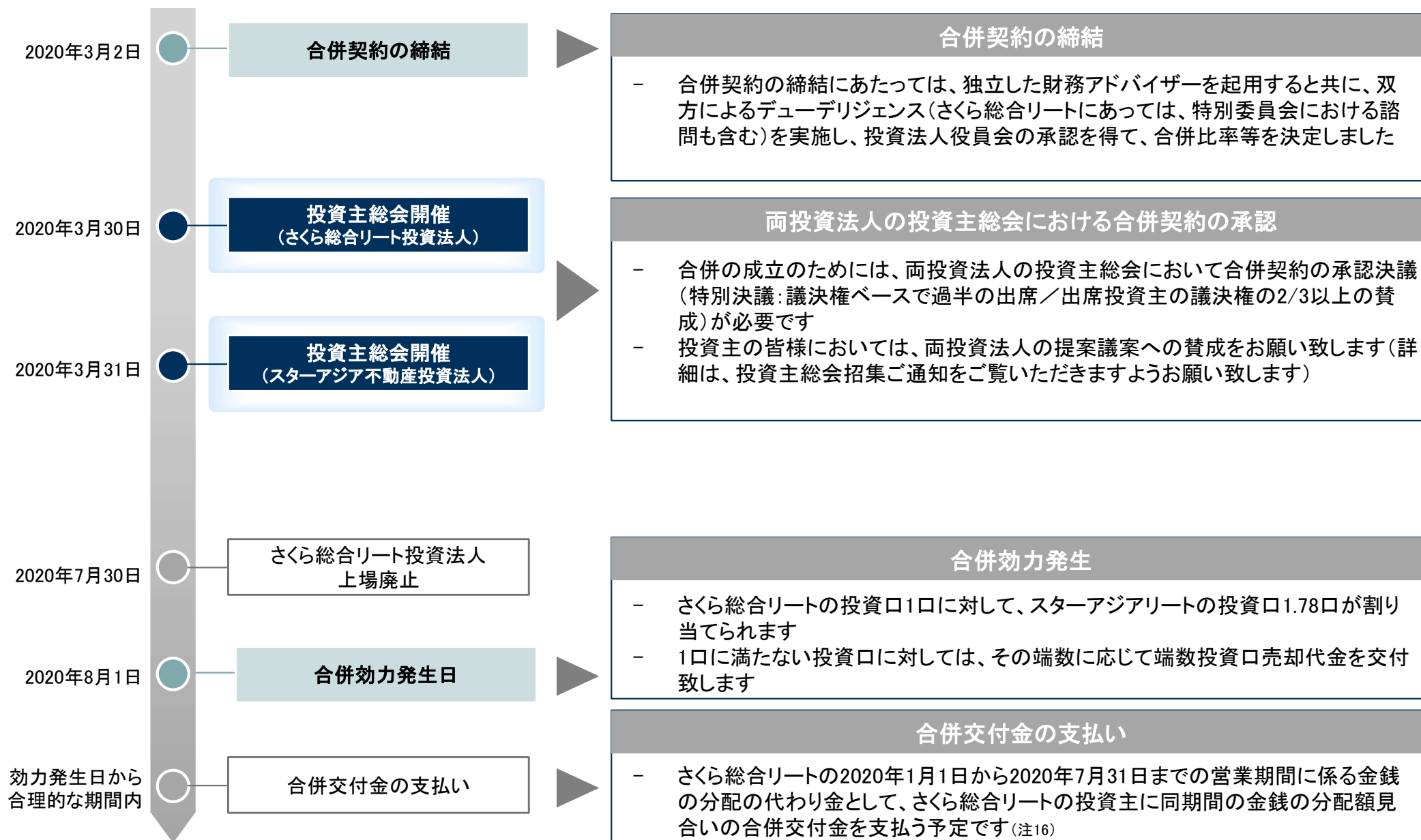


合併後ポートフォリオと今後の戦略

- 競争力の高いポートフォリオ
 - ✓ 東京圏比率は70%
 - ✓ ポートフォリオ収益の安定性と成長性の強化が見込まれる
- スターアジアグループのパイプライン
 - ✓ スターアジアグループからのパイプラインをベースに、早期に資産規模 2,000億円の達成を目指す
- アクティブマネジメント
 - ✓ アクティブマネジメントの継続的実行により、資産規模の拡大と投資主利益の向上を両立する好循環サイクルを実現

ー 合併に向けたスケジュール ー

スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人との合併に向けたスケジュールは以下のとおり



ー 前期(2019年7月期)からの重点課題への取組み状況と 今期以降の対処すべき課題 ー

前期の重点課題への取組み状況

＜原木ロジスティクスにおける新規テナント誘致実現＞

- 前期(2019年7月期)において重点課題として挙げていた原木ロジスティクスにおける新規テナント誘致を実現
- 同物件の稼働率は100%となり安定稼働／レントホリデーの終了する2020年6月以降は安定収益に寄与

＜東神戸センタービルにおける稼働率の向上＞

- テナント退去が重なり稼働率が落ちていた(前期末:89.6%)東神戸センタービルの新規テナント誘致に注力し、稼働率向上を実現(今期末:94.4%)
- 今後も既存テナントとの良好な関係構築、新規テナント誘致に努め、稼働率の維持向上を追求

今期以降の対処すべき課題

＜船橋西浦 I ロジスティクスにおける新規テナント誘致＞

- 2020年7月期中に退去が見込まれる船橋西浦 I ロジスティクスにおける新規テナント誘致活動に注力
- 消費地である東京に至近であり、また汎用性を有するスペックであることから潜在テナントへの訴求力は高いと考えられる

＜ホテルオペレータとの協働＞

- 賃料体系は「固定＋変動」が8物件中6物件ではあるものの、ホテル8物件に係る賃料収入の内、98.1%(第8期実績)を固定賃料が占めており、変動賃料収入の落ち込みにより分配金への影響は限定的
- 新型コロナウイルスの影響により稼働率が落ちているホテルにおいて、不動産所有者として、可能な限りのサポート(オペレータの要望による資本的支出、修繕の実施等)を検討

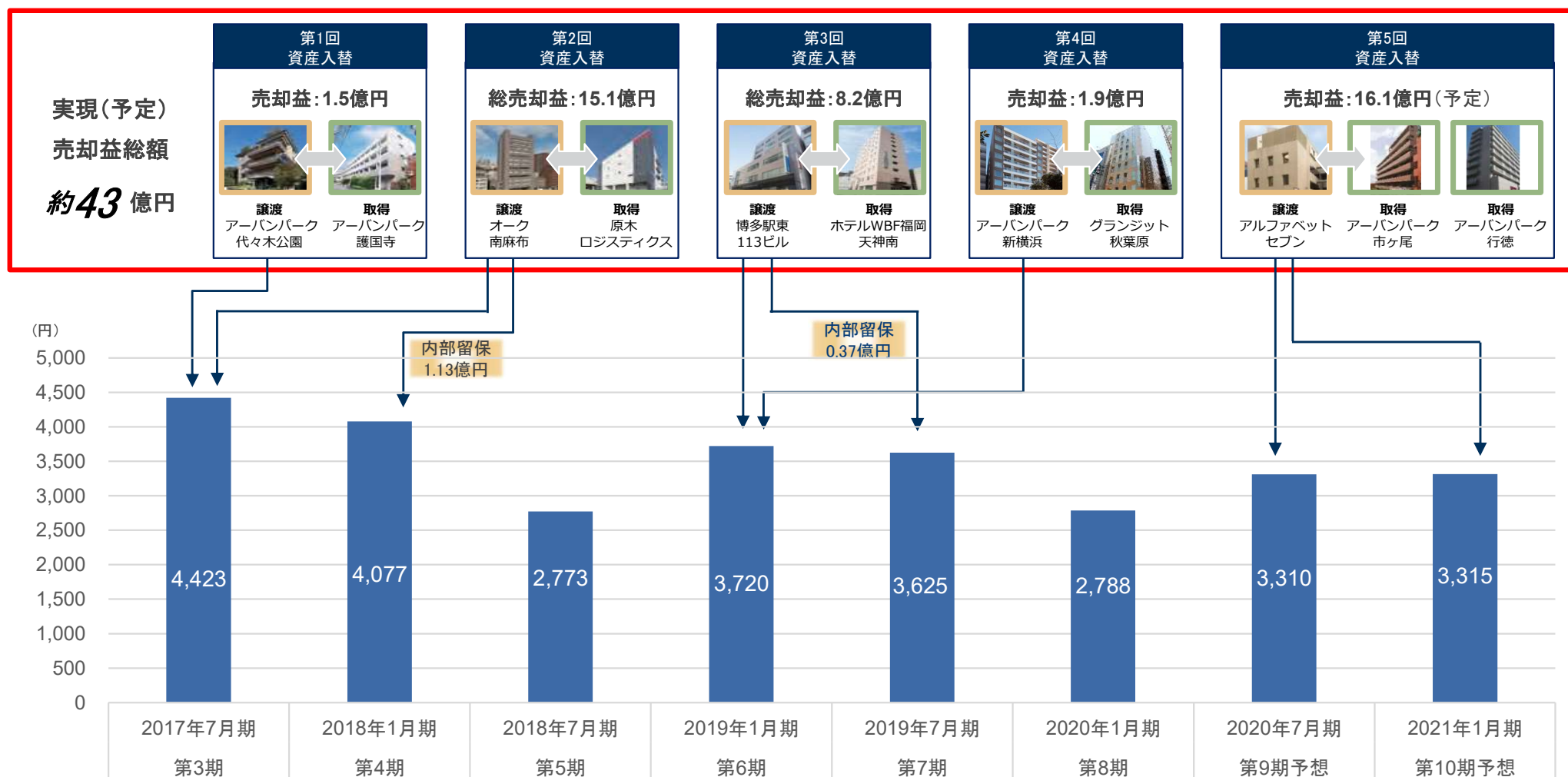
2. 分配金実績と予想の状況

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3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期	第9期予想	第10期
当初予想分配金	4,340 円	4,039 円	2,750 円	3,580 円	3,500 円	2,770 円	3,310 円	3,315 円
分配金実績	4,423 円	4,077 円	2,773 円	3,720 円	3,625 円	2,788 円		
1口あたりNAV	111,884 円	112,412 円	112,965 円	112,537 円	114,361 円	116,873 円		

※ 第9期: スターアジア不動産投資法人の単独最終期
 ※ 第10期: 合併後第1期、投資口分割考慮前(分割後: 1,658円)



2. 分配金実績と予想の状況②

第8期(2020年1月期)の予想／実績対比と増減要因

第8期(2020年1月期)当期純利益は、1,493百万円(期初予想比+3.7%) 1口当たり分配金は2,788円(期初予想比+0.6%)

(単位:百万円)

	第8期 (2020/1期) 予想(※)	第8期 (2020/1期) 実績	対予想 比較		増減要因
賃貸事業収益	3,173	3,200	+27	0.9%	<賃貸事業収益> +27百万円 ・ オフィス賃料: 博多EP +2.1百万円 アルファベットのセブン +3.4百万円 本町橋タワー 1.3百万円 ・ ホテル賃料: スマイルホテルなんば変動賃料の減少 ・ その他賃貸事業関連: 更新料収入 +7.9百万円 保険料収入 +15百万円 礼金収入 +6.4百万円 原状回復収入 +3.9百万円 等の発生
オフィス賃料	1,138	1,145	+7	0.6%	
住宅賃料	438	439	+1	0.3%	
物流賃料	817	817	△0	0.0%	
ホテル賃料	494	477	△17	△3.5%	
その他賃貸事業関連	284	320	35	12.6%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	785	769	△15	△2.0%	
NOI	2,388	2,431	+42	1.8%	
減価償却費	422	420	△2	△0.5%	
賃貸事業損益	1,966	2,011	+45	2.3%	
メザニン関連収入	20	21	+0	1.4%	<賃貸事業費用(除:減価償却費)> △15百万円 ・ 東神戸センタービル借地更新料: △17百万円
匿名組合出資配当	5	6	+1	21.6%	
不動産等売却益	-	-	-	-	
販管費	321	316	△4	△1.5%	
営業利益	1,670	1,721	+51	3.1%	
営業外収益	-	1	+1	-	
営業外費用	228	227	△0	△0.2%	
経常利益	1,441	1,494	+52	3.7%	
当期純利益	1,441	1,493	+52	3.7%	
1口当たり分配金(円)	2,770円	2,788円	+18円	0.6%	
1口当たりFFO(円)	3,446円	3,539円	+93円	2.7%	
内部留保残高	98	141	+42	43.6%	

(※)第7期決算短信にて公表(2019年9月12日)

2. 分配金実績と予想の状況③

第9期(2020年7月期)及び第10期(2021年1月期)の業績予想

(単位:百万円)

	第8期 (2020/1期) 実績 (A)	第9期 (2020/7期) 今回予想 (B)	増減金額 (B-A)	主な増減要因	第10期 (2021/1期) 予想 (C)
賃貸事業収益	3,200	3,277	① + 76	第9期の増減要因(対第8期実績) ①賃貸事業収益 +76百万円 ・物流施設(原木)における稼働率回復・レントホリデーの減少による増 ・物流施設(西浦 I)におけるテナント退去による減少 ・ホテル変動賃料の減少 ・UP市ヶ尾、UP行徳取得による増加 ・第8期における一時的増益要因(保険金収入等)の剥落 ②賃貸事業費用 +34百万円 ・UP市ヶ尾、UP行徳取得による増加 ・修繕費の増加 ・物流施設のテナント募集費用等を計上 ③不動産等売却益+642百万円 ・アルファベットセブン(準共有持分の40%)の売却 ④販管費 +328百万円 ・合併関連経費の計上等 ⑤営業外費用 +45百万円 ・物件取得に伴う借入、リファイナンスに係るファイナンスコストの発生	5,640
賃貸事業費用 (除:減価償却費)	769	803	② + 34		1,608
NOI	2,431	2,473	+ 42		4,032
減価償却費	420	436	+ 15		639
賃貸事業損益	2,011	2,037	+ 26		3,392
不動産等売却益	-	642	③ + 642		969
メザニン関連収入	21	25	+ 4		24
匿名組合出資配当	6	5	△ 1		-
販管費	316	645	④ + 328		1,160
営業利益	1,721	2,064	+ 343		3,226
営業外収益	1	-	△ 1		-
営業外費用	227	273	⑤ + 45		449
経常利益	1,494	1,790	+ 296		2,776
当期純利益	1,493	1,790	+ 296		2,775
1口当たり分配金(円/口) (投資口分割考慮後)	2,788	3,310	+ 522		1,658
1口当たり分配金(円/口) (投資口分割考慮前)	2,788	3,310	+ 522		3,315

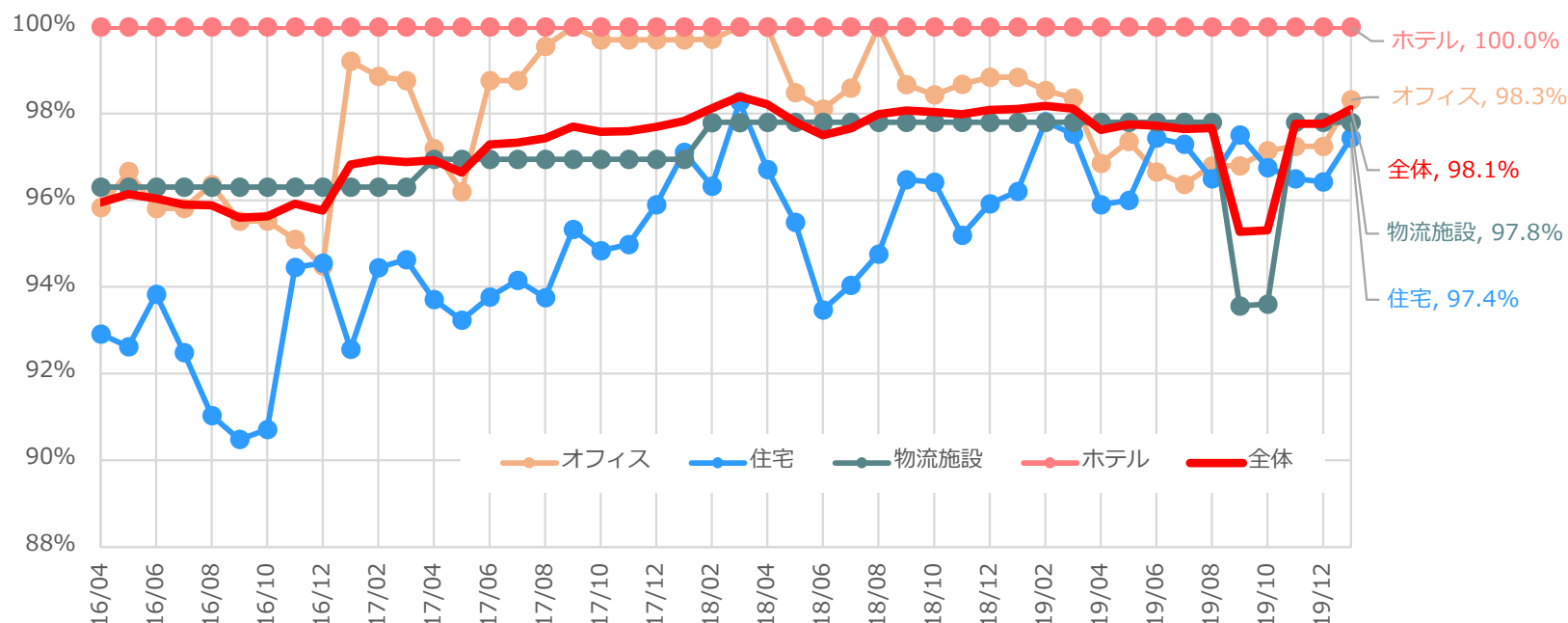
3. 第8期(2020年1月期)運用状況

3. 第8期(2020年1月期)運用状況①

稼働率の状況

第8期末稼働率: 98.1%

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8期末の稼働率は、前期末から回復し、98.1%に

【オフィス】

- 前期末に空室のあった2物件のうちアルファベットセブンが100%稼働に
- 東神戸センタービルは新規で4テナントを誘致、一層の稼働率向上に注力

【住宅】

- 期中において若干の稼働率の低下が見られたが期末には97.4%まで回復
- 期中は96%超の稼働率を維持

【物流施設】

- 原木ロジスティクスの解約床への新規テナント誘致を実行し、100%稼働
- 今後は船橋西浦ロジスティクス I の新規テナント誘致へ注力

【ホテル】

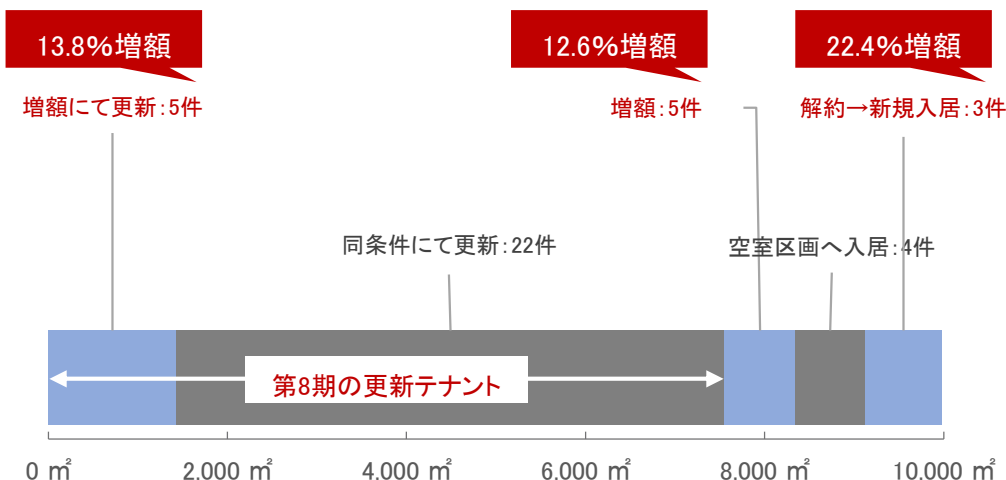
- ホテルオペレーターの1棟借りにより、100%稼働
- ホテルオペレーターの業績、クレジットの状況を注視

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
オフィス	95.8%	99.2%	98.8%	99.7%	98.6%	98.8%	96.4%	98.3%
住宅	92.5%	92.6%	94.2%	97.1%	94.0%	96.2%	97.3%	97.4%
物流施設	96.3%	96.3%	96.9%	96.9%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	100.0%	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%	98.1%

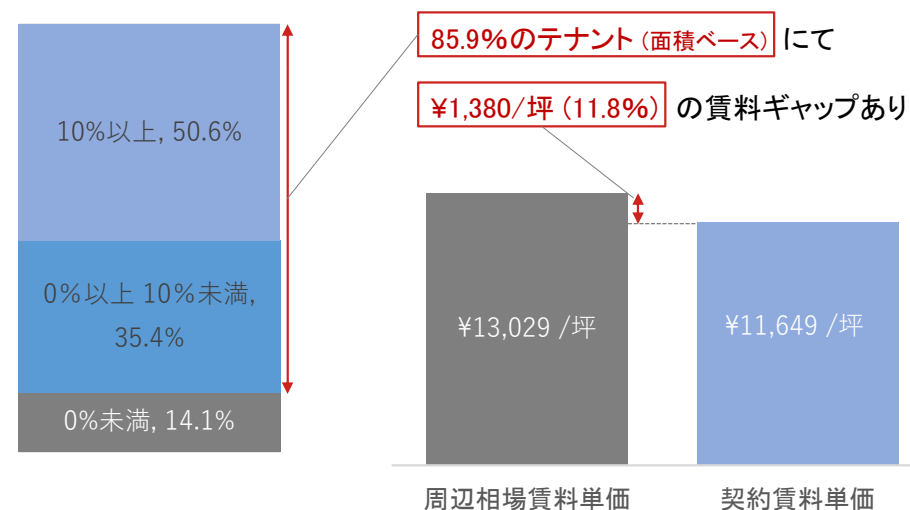
3. 第8期(2020年1月期)運用状況②

オフィス ～第8期(2020年1月期)のテナント異動及び賃料ギャップの状況～

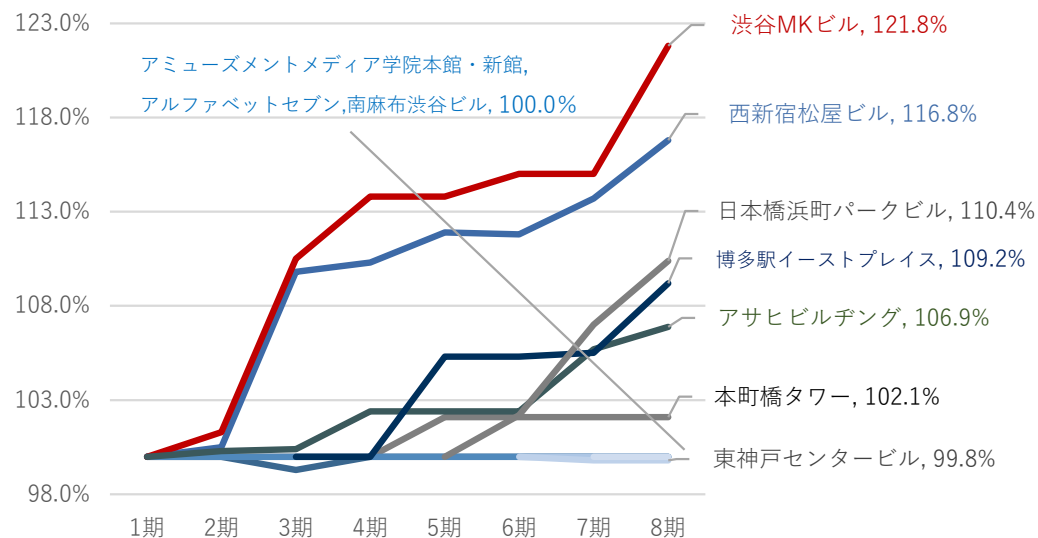
第8期中のテナント異動の状況 (注19) (注20)



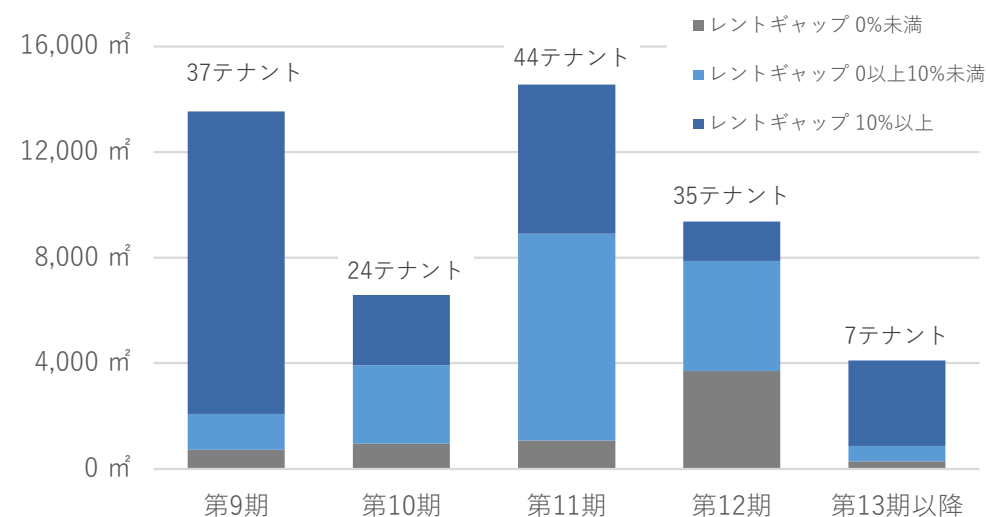
期末時点における賃料ギャップ (注17)



第1期からの平均坪単価推移 (注18)



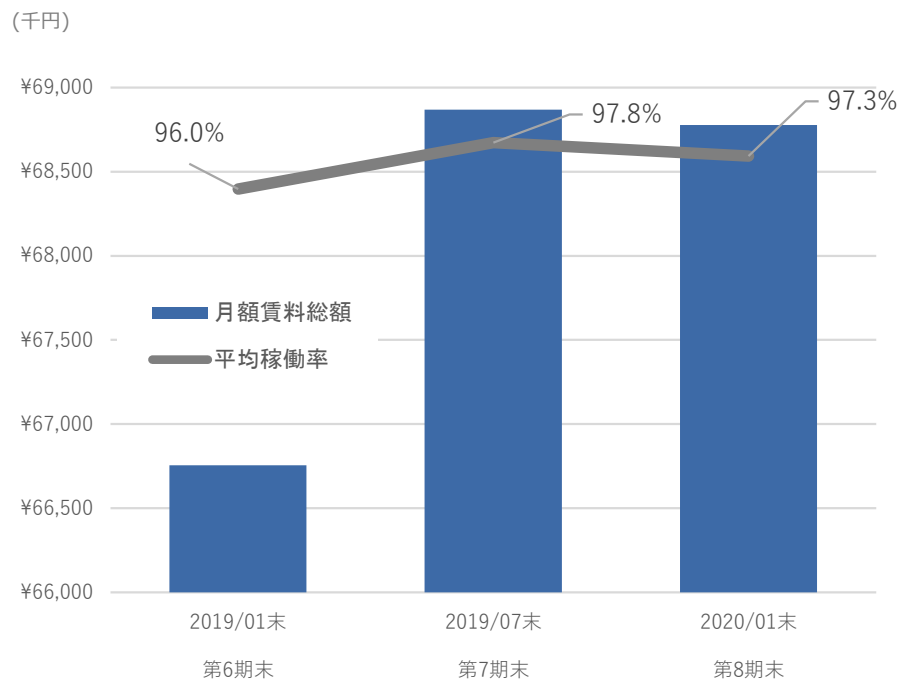
オフィスポートフォリオの契約更新時期



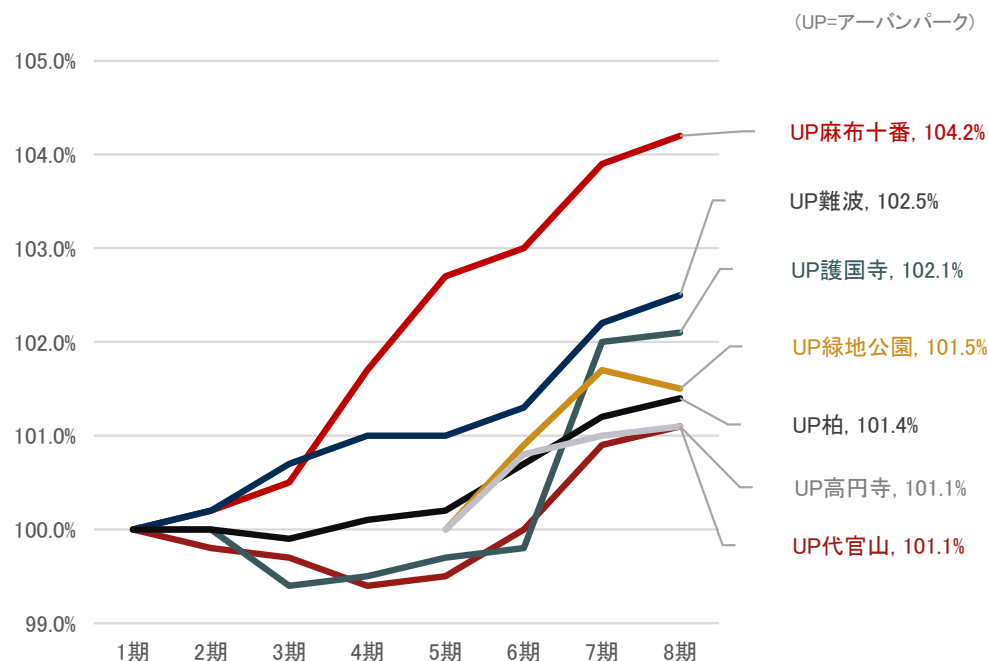
3. 第8期(2020年1月期)運用状況③

住宅

月額賃料総額と平均稼働率の推移 (注21)



第1期からの物件毎の平均坪単価推移 (注22)



【実績】

- 平均稼働率は期末対比でみると若干の低下がみられる(前期末比 約0.5%低下)ものの、期中は高稼働率を維持
- 月額賃料総額 も期末対比でみると若干の低下がみられる(前期末比 約0.1%低下)ものの、期中(6ヶ月間)の賃料総額は上昇が確認できている
- 周辺競合物件の情報収集をし、新規貸付および更新時の賃料改定を積極的に行ったことにより、7物件中6物件で賃料単価の上昇を実現
- 住宅ポートフォリオは、賃料単価が上昇し、稼働率も安定的に推移しており、収益の安定性に寄与している

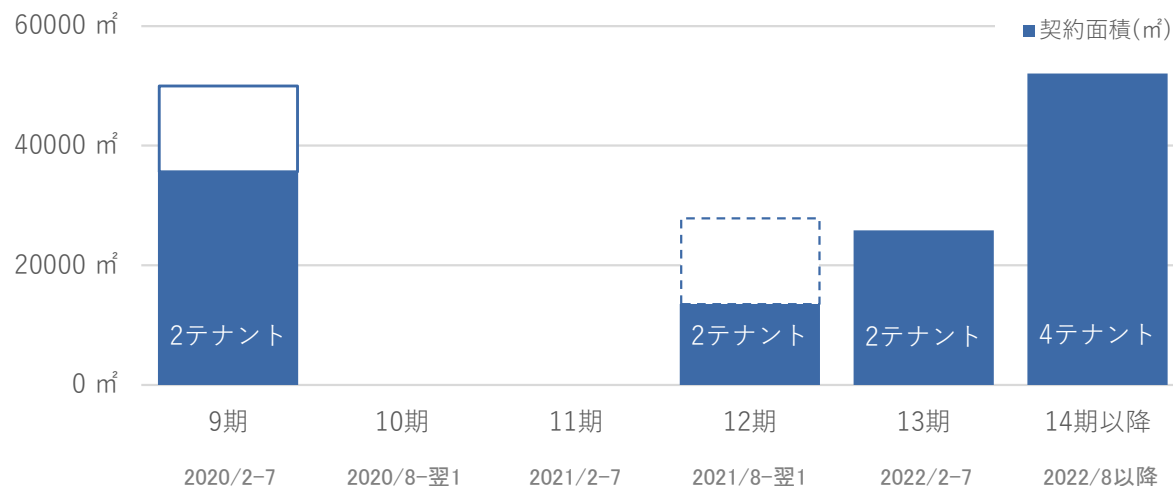
【今後の方針】

- 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(間取り変更や住設機器の刷新等を含む)及び 修繕工事を実行することにより、住宅ポートフォリオ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8期(2020年1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)



第8期(2019/8-2020/1)

契約更新テナント1件

- 従前と同条件で契約更新

新規テナント誘致1件

- 原木ロジスティクスにおける解約床に対して、想定よりも前倒しで新規テナント誘致を実現

第9期(2020/2-2020/7)

契約更新予定テナント2件

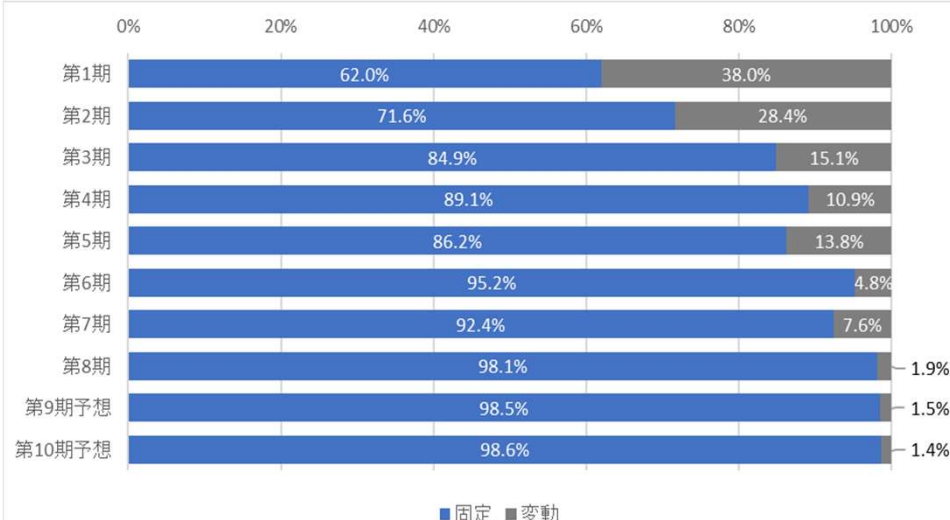
- 1テナントは従前と同一賃料にて再契約締結済
- 別の1テナントは同一条件にて自動更新予定

12期更新予定のテナントから解約予告受領

- 本資料の日付現在、解約時期について協議中
- 新規テナント誘致へ注力

■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	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

第8期固定賃料比率:98.1%

ポートフォリオ全体の賃貸事業収益の内、ホテル8物件からの変動賃料収入の占める割合は、8期で0.28%

3. 第8期(2020年1月期)運用状況⑤

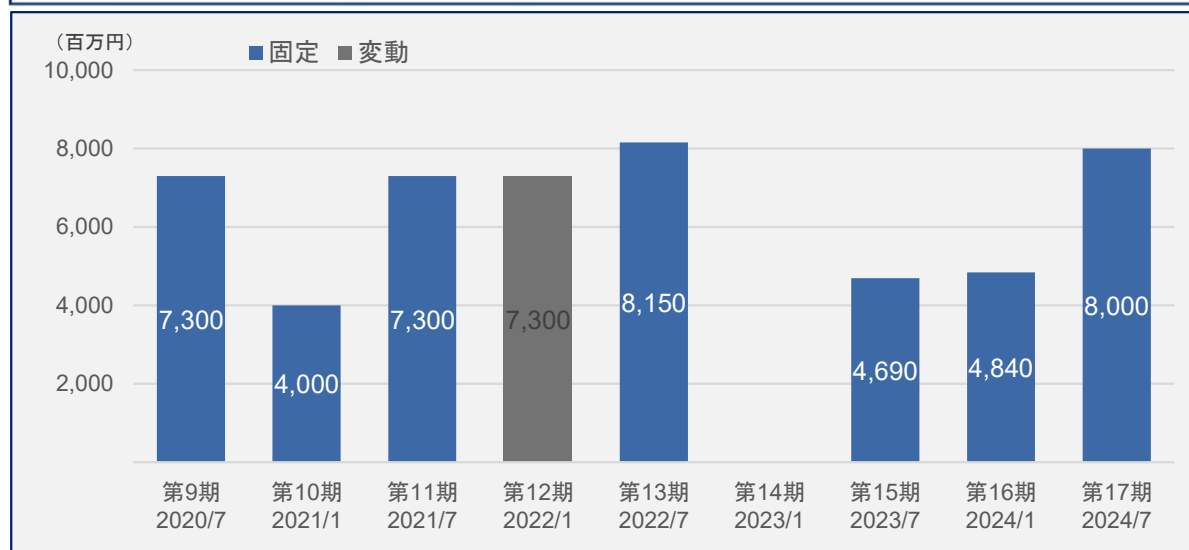
財務の状況

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

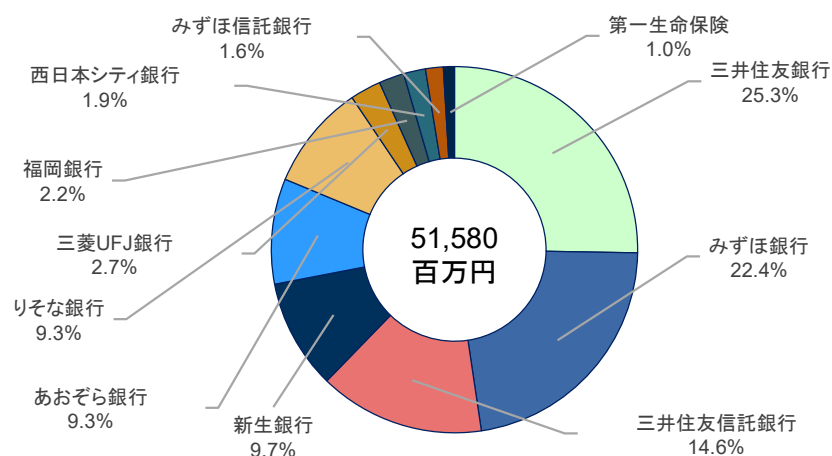
借入残高

	第8期末 (百万円)	利率	年限	返済期
長期	7,300	0.4830%(注23)	4.0年	第9期
	7,300	0.6250%(注23)	5.0年	第11期
	2,400	0.5300%(注23)	3.5年	第10期
	4,150	0.7100%(注23)	5.0年	第13期
	1,600	0.5300%(注23)	3.5年	第10期
	4,690	0.7300%(注23)	5.0年	第15期
	7,300	基準金利(注24)+0.4500%	3.5年	第12期
	4,000	0.6095%(注23)	3.5年	第13期
	4,840	0.8120%(注23)	5.0年	第16期
	8,000	0.7532%(注23)	5.0年	第17期
	51,580			

返済時期の分散状況(2020年1月31日時点)



バンクフォーメーション(2020年1月31日時点)



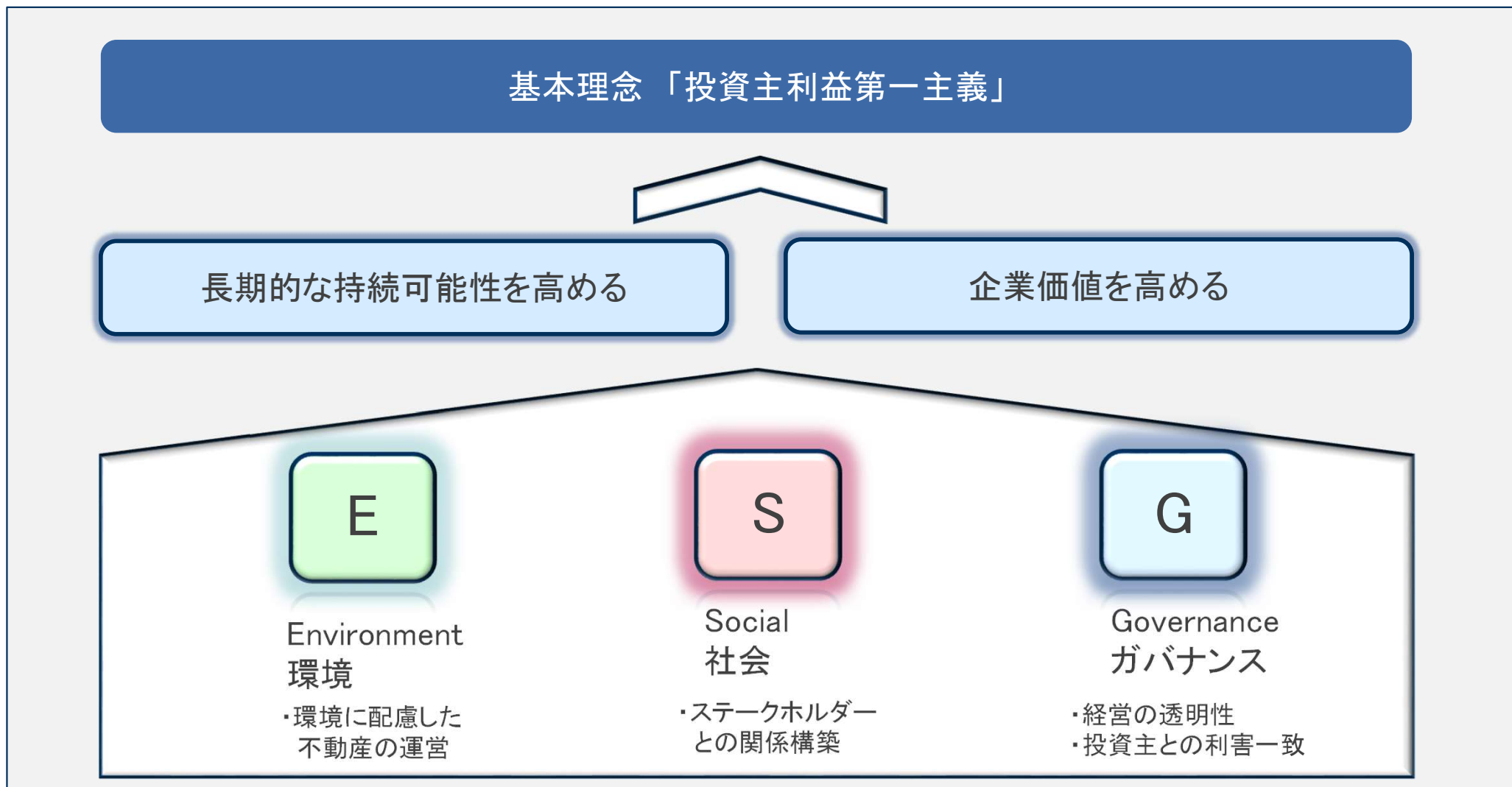
主要な財務指標

	第7期末	第8期末
LTV	46.8%	47.0%
借入残高	51,580百万円	51,580百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%
平均残存年数	2.6年	2.1年
平均借入年数	4.4年	4.4年
平均借入金利	0.63%	0.64%
固定金利比率	85.8%	85.8%

4. ESGへの取り組みについて

4. ESGへの取り組みについて①

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



4. ESGへの取り組みについて②

E 環境への取り組み

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



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



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



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



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

S 社会への取り組み

■あらゆるステークホルダーとの関係性を構築します

地域社会:

保有物件、テナントを通じて、地域社会に貢献することを目指します

取引先:

公正な取引に基づく、相互信頼を築きます



借入先:

相互信頼の関係性を築くよう、情報の共有に努めます

投資主:

「投資主利益第一主義」の理念に基づき、投資主利益の最大化を目指します

従業員:

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

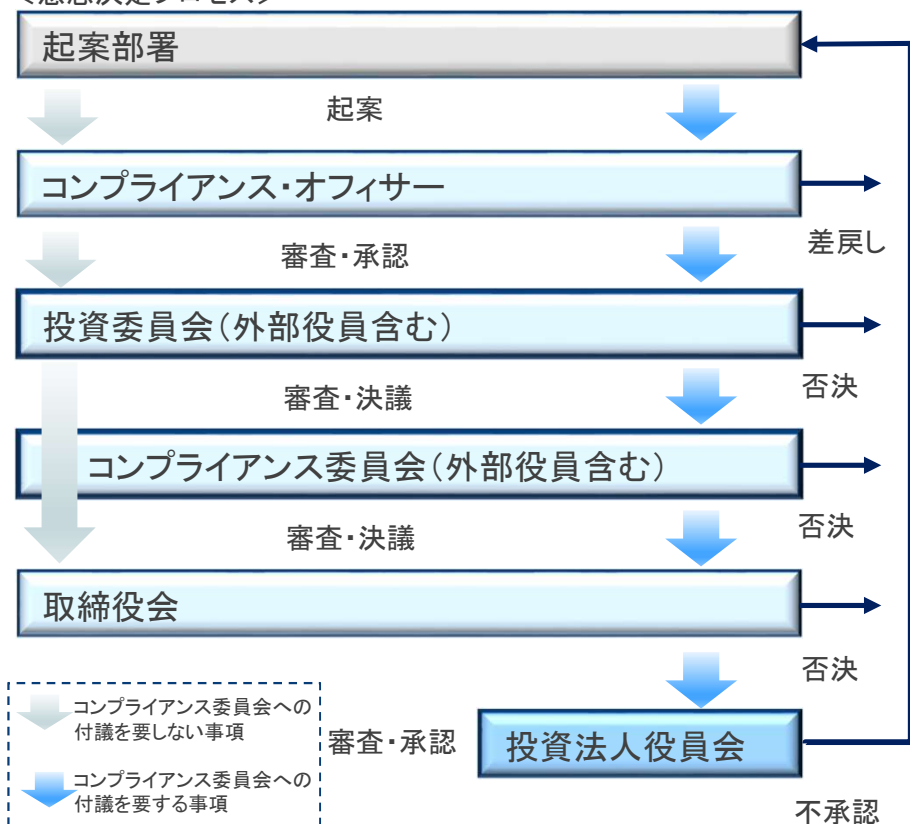
4. ESGへの取り組みについて③

G

ガバナンス

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

<意思決定プロセス>



- スポンサーグループが投資口を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（2020年1月31日時点）

従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
経営陣による高いコミットメント



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. ESGへの取り組みについて④

G ガバナンス

スターアジア不動産投資法人のスポンサーであるスターアジアグループは、優れたリターンを投資家の皆様に提供することを最大の目的に、主に日本の不動産関連資産に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです

スターアジア不動産投資法人とスターアジアグループは、長期的視野を共有し、スターアジアグループの『行動規範』に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をいたします

『行動規範』は以下のとおりです

1 投資家顧客第一

我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによ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す。一従業員による倫理基準に反する行いは、我々の長年培ってきた評判と信頼を一夜にして壊します。

3 独創性

我々は、豊富な経験、粘り強さ、独創性を持って、競合他社の見出すことが出来ない投資案件を発掘し、収益機会をとらえます。

4 敬意をもって人に接する

我々は、投資家様、取引先様、業者様、従業員など我々を取り巻くすべての利害関係者に最大の敬意をもって接し、継続的に良好なパートナーシップを構築します。

5 協同的、協調的な文化

我々は、グループ全体のパフォーマンスは個人のパフォーマンスの合計に常に勝ることを認識し、それぞれの強みを最大限に生かし、投資家様のために、グループ一丸となって協調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。

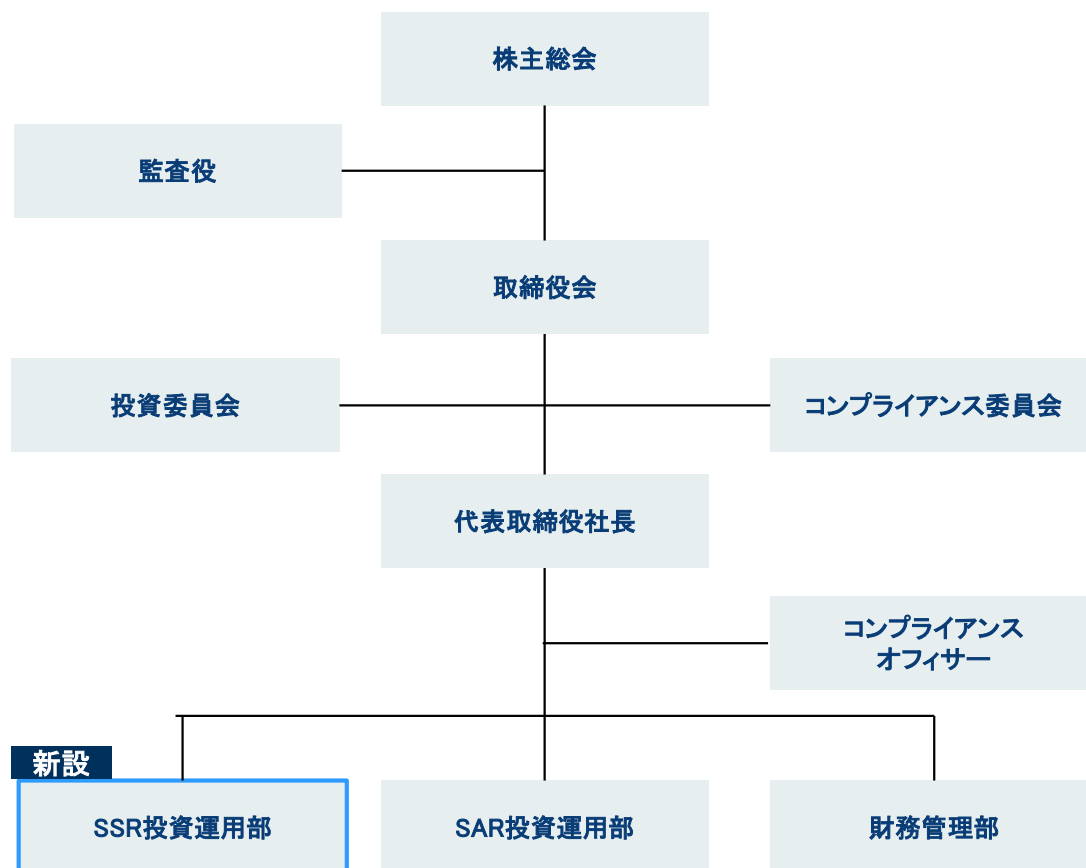
5. Appendix

スターアジア投資顧問株式会社の組織体制

- 本資料の日付現在、スターアジア投資顧問株式会社がスターアジアリートとさくら総合リートの2投資法人を運用しています
- 両投資法人間の利益相反に留意しつつ、両投資法人の投資主利益の最大化に資する運用を展開します

スターアジア投資顧問株式会社 組織図

SSR投資運用部を新設し、2投資法人から運用を受託する組織としました



利益相反回避の施策

2つの投資法人の資産の運用の受託に際して、利益相反回避のため、以下のように物件取得に関する情報を振り分けるルールである「物件情報取扱規程」を制定し、また、意思決定フローを整理しました。

①物件取得に係る振分けルール

- 本資産運用会社が取得した物件情報は、財務管理部に登録され、一元的に管理される。
- 登録された物件の登記簿上の竣工年(西暦)により、偶数の場合にはSSR投資運用部にて取得の検討を行い、奇数の場合にはSAR投資運用部が取得の検討を行う。なお、同一の売主より複数物件が同時に売却される場合には、当該複数物件のうち最も竣工年(西暦)が古い物件をもって振分けを行う。
- それぞれの投資運用部における検討の結果、取得を断念した場合には、財務管理部にその旨報告し、財務管理部は他の投資運用部に対して情報を提供する。

②本資産運用会社内における意思決定フロー

- 投資委員会において、一方の投資法人の投資運用に関する議題が諮られた場合、もう一方の投資法人の投資運用部に所属する委員は議事に参加できず、決議にも加わらないこととする。
- 上記投資委員会における取扱いは、コンプライアンス委員会及び取締役会においても同様とする。



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)
- 総役職員数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	スターアジア・ アセットアドバイザーズ 株式会社	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	GSAスターアジア 株式会社	価値開発株式会社	
	- 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	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	運用資産残高は197億円(※1)	ライオンパートナーズ 合同会社	スターアジア総合開発 株式会社	- スターアジアグループの 旗艦ファンド - 運用資産残高は396億 円(※1) - 投資余力を持ち積極的 に投資活動中	- 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	- 東証二部上場(8010)の ホテルの開発、運営会 社 2018年11月にスターア ジアグループがスポン サーとなり、発行済み株 式の75.53%を保有
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	ウェアハウジングファンドの アセットマネジメントや、プ リッジファンドの組成をサ ポート	スターアジア不動産投資法 人の投資口97,000口、110 億円相当(17.9%)を保有 (※2)	さくら総合リート投資法人 の投資口20,227口 (約6.1%)を保有(※3)	スターアジア不動産投資法 人が保有している優先交 渉権対象物件を開発中	スターアジア不動産投資法 人上場以来、900億円以上 (同投資法人の取得価格 ベース)の物件を本投資法 人に提供	本投資法人が保有してい る優先交渉権対象物件を 運営中	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
	- 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	- 同投資法人が保有してい る優先交渉権対象物件へ の匿名組合出資 - アーバンパークミツ池 公園 - アーバンパーク常盤台 公園 - OHAビル		博多オフィスプロジェクト			- HAKUSAN HOUSE - KAMIKITA HOUSE	

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

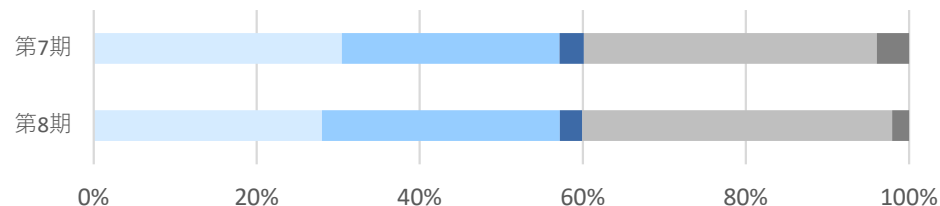
我々は、リスクを綿密に計測することにより、安定し且つ優れたリスク・アジャステッド・リターン の達成を目指しています。我々は、潜在的投資案件を発掘した後に、綿密なレビュープロセスを経て、案件に関わる全てのリスクを洗い出します。そして、フェアなリスク・シェアの取り決めを取引先様と交渉し、更にリスクを極小化するための仕組みづくりを追求します。その上で、残存リスクについて、定量的、定性的な分析を行い、我々の厳格なアンダーライティングの要件に照らし合わせて、投資案件の実行可否について検討を行います

6 信頼性、透明性、迅速な行動

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

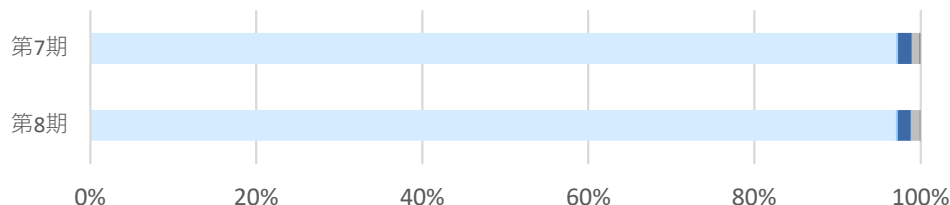
第8期(2020年1月期)末の投資主の状況

属性別投資口数 合計 540,824口



区分	第7期末		第8期末			
	比率	口数	投資主名簿上		除: スポンサーグループ	
			比率	口数	比率	口数
個人	30.4%	164,578	28.0%	151,554	34.1%	151,554
金融機関	26.7%	144,441	29.2%	157,671	35.5%	157,671
国内法人	3.0%	16,174	2.8%	14,937	3.4%	14,937
外国人	35.9%	194,187	38.0%	205,576	24.5%	108,576
証券会社	4.0%	21,444	2.0%	11,086	2.5%	11,086

属性別投資主数 合計 16,656名



区分	第7期末		第8期末			
	比率	人数	投資主名簿上		除: スポンサーグループ	
			比率	人数	比率	人数
個人	97.1%	17,260	97.0%	16,160	97.1%	16,160
金融機関	0.2%	37	0.2%	39	0.2%	39
国内法人	1.7%	295	1.6%	261	1.6%	261
外国人	0.9%	161	1.1%	175	1.0%	169
証券会社	0.1%	25	0.1%	21	0.1%	21

主要投資主一覧 (上位10位)

	投資主名(注25)	投資口数(口)	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	46,396	8.6%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	42,131	7.8%
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	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKDU UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	20,837	3.9%
8	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	19,499	3.6%
9	野村信託銀行株式会社 (投信口)	13,156	2.4%
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	10,422	1.9%
合 計		249,221	46.1%

上場来の業績推移

(単位:百万円)

	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) 実績	第8期 (2020/1期) 予想※	第8期 (2020/1期) 実績	対予想 比較
賃貸事業収益	2,312	2,408	2,791	3,224	3,344	3,173	3,200	+27
オフィス賃料	822	795	862	1,104	1,134	1,138	1,145	+7
住宅賃料	391	410	500	458	438	438	439	+1
物流賃料	642	696	906	912	910	817	817	△0
ホテル賃料	220	282	287	447	500	494	477	△17
その他賃貸事業関連	235	223	235	302	349	284	320	35
賃貸事業費用(除:減価償却費)	549	536	607	678	798	785	769	△15
NOI	1,763	1,871	2,184	2,545	2,535	2,388	2,431	+42
減価償却費	287	305	355	409	415	422	420	△2
賃貸事業損益	1,476	1,566	1,828	2,135	2,119	1,966	2,011	+45
メザニン関連収入	-	14	18	22	20	20	21	+0
匿名組合出資配当	-	-	-	-	7	5	6	+1
不動産等売却益	898	771	-	598	422	-	-	-
販管費	276	300	270	349	344	321	316	△4
営業利益	2,098	2,051	1,576	2,406	2,225	1,670	1,721	+51
営業外収益	0	0	0	0	0	-	1	+1
営業外費用	264	176	270	333	261	228	227	△0
経常利益	1,833	1,876	1,305	2,073	1,965	1,441	1,494	+52
当期純利益	1,832	1,802	1,305	2,049	1,964	1,441	1,493	+52
1口当たり分配金	4,423円	4,077円	2,773円	3,720円	3,625円	2,770円	2,788円	+18円
1口当たりFFO	2,948円	3,224円	3,529円	3,440円	3,620円	3,446円	3,539円	+93円
内部留保残高	0	113	113	151	155	98	141	+42

※2019/9/12
第7期決算短信にて公表

第8期(2020年1月期)貸借対照表

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,743,631	1,622,851
信託現金及び信託預金	3,940,970	3,848,378
営業未収入金	55,906	45,608
前払費用	132,744	112,436
その他	11,298	8,689
流動資産合計	5,884,550	5,637,964
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,118,834	33,247,569
減価償却累計額	△2,106,616	△2,521,046
信託建物(純額)	31,012,218	30,726,523
信託構築物	15,784	15,784
減価償却累計額	△1,893	△2,431
信託構築物(純額)	13,890	13,352
信託機械及び装置	46,680	46,680
減価償却累計額	△7,236	△9,570
信託機械及び装置(純額)	39,444	37,110
信託工具、器具及び備品	33,338	36,546
減価償却累計額	△8,460	△11,336
信託工具、器具及び備品(純額)	24,877	25,210
信託土地	68,602,052	68,602,052
有形固定資産合計	99,692,483	99,404,248
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	723,220	711,912
長期貸付金	300,000	300,000
長期前払費用	168,174	121,497
差入敷金及び保証金	10,962	10,862
その他	2,024	3,625
投資その他の資産合計	1,204,382	1,147,898
固定資産合計	104,356,004	104,011,285
資産合計	110,240,555	109,649,249

	前期 (2019年7月31日)	当期 (2020年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	254,637	338,896
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	11,300,000
未払金	293,558	269,588
未払費用	10,030	11,903
未払法人税等	605	605
未払消費税等	199,468	35,586
前受金	517,389	531,192
その他	30,552	14,299
流動負債合計	8,606,243	12,502,070
固定負債		
長期借入金	44,280,000	40,280,000
預り敷金及び保証金	6,669	6,718
信託預り敷金及び保証金	2,478,925	2,459,766
その他	128,960	101,271
固定負債合計	46,894,554	42,847,755
負債合計	55,500,798	55,349,826
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(△)	2,115,855	1,649,263
剰余金合計	2,115,855	1,649,263
投資主資本合計	54,861,822	54,395,229
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△122,065	△95,806
評価・換算差額等合計	△122,065	△95,806
純資産合計	54,739,757	54,299,423
負債純資産合計	110,240,555	109,649,249

第8期 損益計算書(2019年8月1日～2020年1月31日)

(単位: 千円)

	前期 (自 2019年2月1日 至 2019年7月31日)	当期 (自 2019年8月1日 至 2020年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	3,092,125	2,988,424
その他賃貸事業収入	242,455	212,244
不動産等売却益	422,504	-
その他の収入	28,185	27,160
営業収益合計	3,785,271	3,227,829
営業費用		
賃貸事業費用	1,214,656	1,189,614
資産運用報酬	251,121	226,759
資産保管及び一般事務委託手数料	23,583	23,757
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	67,548	63,888
営業費用合計	1,559,310	1,506,419
営業利益	2,225,961	1,721,410
営業外収益		
受取利息	30	27
未払分配金戻入	-	997
還付加算金	883	1
営業外収益合計	913	1,026
営業外費用		
支払利息	155,935	165,266
融資関連費用	105,827	62,670
営業外費用合計	261,763	227,937
経常利益	1,965,111	1,494,499
税引前当期純利益	1,965,111	1,494,499
法人税、住民税及び事業税	605	605
法人税等合計	605	605
当期純利益	1,964,506	1,493,894
前期繰越利益	151,349	155,368
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	2,115,855	1,649,263

組入れ不動産ポートフォリオ一覧(2020年1月31日時点)

	物件名	所在地	取得 価格 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 NOI 利回り (%)
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	6,960	5.9	5.1
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,510	1.7	6.4
	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,670	1.7	6.1
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,260	2.0	5.9
	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,840	6.2	5.0
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	2,590	2.2	5.2
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,550	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	2,690	2.5	4.0
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,520	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	1,160	1.0	4.0
	小 計		35,664	41,820	34.8	5.2
ホテル	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,320	2.0	5.5
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,490	1.7	4.3
	ベストウェスタン 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,750	3.7	4.4
	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	2,000	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 東京西葛西グランデ	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	1,970	2.0	4.3
	小 計		20,544	20,510	20.1	4.4

	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	2,480	2.0	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,240	6.2	4.7
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,650	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	4.8
	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	1,620	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	17,890	14.9	4.9
物流	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,310	6.8	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,170	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	5.3
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,850	4.6	4.3
	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	850	0.8	7.0
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,860	2.7	5.5
	小 計		30,953	33,060	30.2	5.1
合 計			102,374	113,280	100.0	5.0

(※) 鑑定価格は、2020年1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。

その他の運用資産(2020年1月31日時点)

<メザニンローン債権投資>

番号	タイプ	銘柄名(資産概要)	取得価格 (百万円)	裏付資産等		利率(注27)
				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	DS海岸ビル (旧)プレミアム海岸ビル(注26)	東京都港区	基準金利+5.0%
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		

鑑定評価額と各指標(第8期(2020年1月)末)

期末鑑定価格額: 113,280百万円

帳簿価額総額 : 102,863百万円

期末含み損益 : 10,416百万円

1口当たり純資産: 100,401円

1口当たり含み損益: 19,261円

1口当たりNAV(※1): 116,873円

P/NAV倍率(※2): 0.98

(※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(2020/1/31 投資口価格: 114,700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	2,962	3,070	107
	本町橋タワー	6,065	5,860	6,960	1,099
	西新宿松屋ビル	1,763	1,820	2,510	689
	アルファベットセブン	1,725	1,841	2,670	828
	渋谷MKビル	2,042	2,092	3,260	1,167
	アサヒビルディング	6,320	6,330	7,840	1,509
	博多駅イーストプレイス	2,286	2,316	2,590	273
	日本橋浜町パークビル	1,450	1,458	1,550	91
	アミューズメントメディア学院本館	2,580	2,592	2,690	97
	東神戸センタービル	7,440	7,648	7,520	△128
	アミューズメントメディア学院新館	1,020	1,030	1,160	129
	小 計	35,664	35,955	41,820	5,864

	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	2,121	2,320	198
	スマイルホテルなんば	1,750	1,682	1,490	△192
	ベストウェスタン東京西葛西	3,827	3,855	3,750	△105
	ベストウェスタン横浜	3,248	3,271	3,250	△21
	ホテルWBF福岡天神南	1,970	1,965	2,000	34
	グランジット秋葉原	2,500	2,508	2,520	11
	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	3,180	3,175	3,210	34
	ホテルWBFアートのステイなんば	2,000	1,994	1,970	△24
	小 計	20,544	20,576	20,510	△66
住宅	アーバンパーク麻布十番	2,045	2,085	2,480	394
	アーバンパーク代官山	6,315	6,384	8,240	1,855
	アーバンパーク難波	1,490	1,513	1,650	136
	アーバンパーク護国寺	1,460	1,506	1,530	23
	アーバンパーク柏	1,186	1,246	1,190	△56
	アーバンパーク緑地公園	1,550	1,612	1,620	7
	アーバンパーク高円寺	1,167	1,189	1,180	△9
	小 計	15,213	15,537	17,890	2,352
物流	岩槻ロジスティクス	6,942	6,648	7,310	661
	横浜ロジスティクス	3,560	3,767	4,170	402
	船橋ロジスティクス	7,875	7,812	8,650	837
	原木ロジスティクス	4,700	4,659	4,850	190
	所沢ロジスティクス	1,300	1,353	1,350	△3
	船橋西浦ロジスティクス I	3,000	2,959	3,020	60
	船橋西浦ロジスティクス II	821	857	850	△7
	松伏ロジスティクス	2,755	2,733	2,860	126
	小 計	30,953	30,793	33,060	2,266
合 計		102,374	102,863	113,280	10,416

組入れ不動産ポートフォリオ

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	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	6,960百万円	2,510百万円	2,670百万円	3,260百万円	7,840百万円
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	●各国の大使館等が集積する高級住宅地として知られる南麻布エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●アパレル、マスメディア、IT関連企業等に対して訴求性が高い	●大阪の代表的なオフィスエリアの一つである淀屋橋・本町エリアに立地 ●大阪商工会議所、マイドームおおさか及びシティプラザ大阪等の施設に近接し、相応にオフィス集積度が高いエリア ●上層階の住宅部分は大阪城を眼下に見下ろす等、眺望が良好	●オフィス集積度の高い西新宿エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●新宿副都心及び近隣大規模ビルに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能	●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	●日本を代表する商業エリアである渋谷エリアに立地し、アパレル、IT関連企業等に対して訴求性が高い ●渋谷駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される	●商業集積度及びオフィス集積度の高い横浜駅西口エリアに立地 ●小規模のフロア分割が可能であり、各業種の支社需要に柔軟に対応 ●横浜駅前の再開発事業の完成及び「エキサイトよこはま22」プロジェクトにより、今後更なる発展が期待される。

組入れ不動産ポートフォリオ

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	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	2,590百万円	1,550百万円	2,690百万円	7,520百万円	1,160百万円	2,480百万円
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	●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	●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	●長期にわたり入居している、専門学校への一棟貸しであり、安定的な収入が見込める ●外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア。企業に対する訴求性が高い ●住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される	●“阪神間”の中心に所在し、最寄駅である「摂津本山」駅から「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、オフィス・商業集積地へのアクセスが良好 ●敷地内に180台、加えて敷地外にも112台の駐車場を確保しており、来店型誘致店舗や広域営業テナントに対する訴求力が高い	●アミューズメントメディア学院本館のテナントと同一であり、安定的な収入が見込める ●外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア。企業に対する訴求性が高い ●住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される	●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	8,240百万円	1,650百万円	1,530百万円	1,190百万円	1,620百万円	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	●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	●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	●多数の大学及び短期大学が集積している地域特性並びに豊島区の相対的な単身世帯の割合の高さにより、シングルタイプレジデンスに対するテナント需要層が厚い	●都心への交通アクセスが良好であり、千葉県を代表するベッドタウンである柏エリアに立地 ●「柏」駅前の再開発事業等の完成により、今後中長期的にみて更なる発展が期待される	●交通アクセスが良好であり、かつ「服部緑地公園」をはじめとした緑豊かな住環境を有する緑地エリアに立地 ●教育水準の高い北摂エリアに立地していることから、主にファミリー世帯を中心に人気の高い住宅エリア ●一部住戸においてリニューアルが施されているほか、各種住宅設備も一定のグレードを有しており、主にファミリー世帯を中心に訴求性が高い	●都内の主要エリアへのアクセスが良好である高円寺エリアに立地 ●多くの商店街、割安なスーパーマーケット、飲食店、居酒屋等が集積していることにより、生活利便性が高く、主に若年層の社会人及び学生等の単身世帯に訴求性が高い ●カフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信しており、住宅エリアとして人気が高い

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	7,310百万円	4,170百万円	8,650百万円	4,850百万円	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	●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	●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	●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	●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	●関越自動車道「所沢」ICから約8.7kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設兼倉庫 ●都心部へのアクセスが容易であり、外環道や圏央道の開通により首都圏における各消費地を広くカバーすることが可能 ●荷物用EV2台、階高約5.5m～6.0m及び柱スパン約9.5mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件	●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から1.4kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い ●都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 ●階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備

組入れ不動産ポートフォリオ

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	850百万円	2,860百万円	2,320百万円	1,490百万円	3,750百万円	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	●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	●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	●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	●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	●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	●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

組入れ不動産ポートフォリオ

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	2,000百万円	2,520百万円	3,210百万円	1,970百万円
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	●天神と中州の中間に位置し、観光・ビジネス客、両者への訴求が期待 ●福岡空港の旅客数は増加傾向であることに加えて、滑走路増設が予定されていることにより、更なるホテル需要の増加が見込まれる ●2017年2月竣工であり築浅である	●東京でも有数の観光エリアである秋葉原エリアに立地 ●交通利便性の高さから、主にレジャー目的の宿泊客に訴求力の高い立地特性を有する ●3つのカプセルタイプを有し、様々な顧客層に対して訴求性の高いホテルである ●2017年9月竣工であり築浅である	●東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好な西葛西エリアに立地 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、多くのビジネス客及び観光客に柔軟に対応可能 ●2017年2月竣工であり築浅である	●大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアに立地 ●なんばエリアへのアクセスに加え、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●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

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7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	97,124	96,950	223,750	217,369	105,813	107,954	73,119	75,367	76,567	79,478
賃貸事業収入	88,502	88,172	192,776	192,577	98,575	99,607	66,440	68,814	71,149	73,938
その他賃貸事業収入	8,621	8,777	30,974	24,792	7,237	8,346	6,679	6,553	5,417	5,539
不動産賃貸事業費用合計	25,207	26,386	66,290	62,771	34,427	35,362	28,031	20,105	18,521	14,129
管理業務費	5,874	5,703	13,860	13,845	6,774	6,802	4,858	4,735	4,921	5,115
信託報酬	400	400	400	400	400	400	400	400	350	350
水道光熱費	6,943	7,077	24,361	25,259	8,454	8,790	4,350	4,754	3,946	3,893
損害保険料	114	116	352	358	126	129	98	99	44	45
修繕費	103	468	5,166	1,556	1,915	3,714	10,971	1,990	434	235
公租公課	4,563	4,560	19,730	19,730	3,426	3,426	6,213	6,214	4,322	4,322
その他	7,208	8,061	2,420	1,620	13,329	12,099	1,139	1,910	4,502	168
NOI	71,916	70,563	157,459	154,598	71,385	72,591	45,087	55,262	58,046	65,348
減価償却費	11,555	11,556	45,048	45,343	8,288	8,440	4,717	5,426	3,317	3,342
不動産賃貸事業損益	60,361	59,006	112,411	109,255	63,097	64,151	40,370	49,836	54,728	62,006
資本的支出	824	-	9,869	-	5,525	258	48,786	7,801	1,107	-
NCF	71,092	7,0563	147,590	154,598	65,860	72,332	△3,698	47,460	56,939	65,348

個別物件収支

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	OFC-08		OFC-09		OFC-10		OFC-11		OFC-12	
	アサヒビルディング		博多駅イーストプレイス		日本橋浜町パークビル		アミューズメントメディア学院本館		東神戸センタービル	
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	221,972	226,226	99,448	102,116	43,928	48,238	※	※	312,718	311,330
賃貸事業収入	205,477	208,203	89,287	91,437	43,928	48,238			279,751	275,087
その他賃貸事業収入	16,495	18,022	10,161	10,679	-	-			32,966	36,243
不動産賃貸事業費用合計	57,073	60,773	26,570	26,002	15,349	12,542			150,830	119,299
管理業務費	15,674	15,948	7,936	7,985	779	824			23,447	26,551
信託報酬	400	400	400	400	400	400			400	400
水道光熱費	18,954	19,325	8,455	7,185	-	-			41,521	35,342
損害保険料	351	357	165	167	121	123			645	656
修繕費	3,129	7,053	2,047	1,884	150	68			33,646	2,504
公租公課	16,195	16,195	6,801	6,801	4,299	4,299			29,150	29,147
その他	2,368	1,493	764	1,577	9,598	6,826			22,017	24,697
NOI	164,898	165,452	72,878	76,114	28,578	35,695			161,887	192,031
減価償却費	25,672	26,119	7,121	7,391	2,837	2,837			32,124	32,806
不動産賃貸事業損益	139,226	139,332	65,757	68,723	25,741	32,858			129,762	159,225
資本的支出	16,897	12,020	5,425	13,571	-	-			38,781	1,081
NCF	148,001	153,431	67,452	62,543	28,578	35,695			123,105	190,949

個別物件収支

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	OFC-13		オフィス 合計		RSC-01		RSC-02		RSC-05	
	アミューズメントメディア 学院新館				アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク難波	
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	※	※	1,341,598	1,352,983	56,356	59,237	195,825	187,268	50,752	50,697
賃貸事業収入			1,217,653	1,228,922	53,422	55,027	182,487	176,407	47,791	49,208
その他賃貸事業収入			123,945	124,060	2,934	4,209	13,337	10,860	2,961	1,489
不動産賃貸事業費用合計			435,998	392,534	13,191	11,293	35,695	44,405	16,147	12,189
管理業務費			86,476	89,701	2,091	2,652	8,718	8,556	2,573	2,585
信託報酬			4,346	4,350	350	350	350	350	350	350
水道光熱費			121,760	116,754	555	503	4,779	4,287	450	374
損害保険料			2,128	2,130	56	57	193	196	62	63
修繕費			58,914	22,068	4,168	2,380	4,710	10,535	3,679	2,368
公租公課			98,917	98,900	2,831	2,831	11,399	11,399	2,820	2,820
その他			63,455	58,627	3,137	2,517	5,544	9,080	6,211	3,627
NOI			905,599	960,449	43,165	47,943	160,129	142,863	34,605	38,507
減価償却費			145,940	148,556	4,815	4,852	12,502	12,686	7,515	7,537
不動産賃貸事業損益			759,659	811,892	38,349	43,091	147,626	130,176	27,089	30,970
資本的支出			128,087	35,622	702	1,019	3,741	3,257	-	615
NCF	777,511	924,826	42,463	46,923	156,388	139,605	34,605	37,891		

個別物件収支

	RSC-06		RSC-07		RSC-08		RSC-09		住宅合計	
	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			
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	53,383	52,187	37,100	38,094	57,413	58,383	36,200	36,647	487,031	482,516
賃貸事業収入	49,120	50,627	35,463	37,181	54,979	55,575	33,311	34,294	456,576	458,322
その他賃貸事業収入	4,263	1,560	1,636	913	2,433	2,808	2,888	2,352	30,454	24,194
不動産賃貸事業費用合計	24,104	15,368	11,005	12,653	16,441	13,808	9,481	6,817	126,068	116,536
管理業務費	3,854	4,603	2,060	2,151	2,305	2,830	1,822	1,810	23,427	25,190
信託報酬	400	400	350	350	350	350	400	400	2,550	2,550
水道光熱費	2,664	2,405	893	725	2,260	2,323	1,612	1,467	13,215	12,087
損害保険料	52	53	83	85	117	119	36	36	602	612
修繕費	6,898	3,340	2,649	5,900	3,532	2,177	2,098	1,512	27,736	28,215
公租公課	1,855	1,855	2,952	2,951	3,578	3,578	962	962	26,399	26,399
その他	8,379	2,710	2,016	489	4,298	2,429	2,549	626	32,136	21,480
NOI	29,279	36,819	26,094	25,441	40,971	44,574	26,718	29,830	360,963	365,979
減価償却費	5,156	5,310	7,012	7,143	7,711	7,842	2,474	2,479	47,188	47,853
不動産賃貸事業損益	24,122	31,508	19,082	18,297	33,259	36,732	24,244	27,350	313,774	318,126
資本的支出	9,072	-	6,232	4,268	10,855	5,119	246	-	30,850	14,281
NCF	20,207	36,819	19,862	21,172	30,115	39,455	26,471	29,830	330,112	351,697

個別物件収支

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05	
	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	
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	202,082	202,816	※	※	273,565	260,597	※	※	※	※
賃貸事業収入	187,738	187,713			241,755	241,793				
その他賃貸事業収入	14,344	15,103			31,810	18,804				
不動産賃貸事業費用合計	36,034	37,669			69,266	57,179				
管理業務費	5,650	5,920			12,178	11,308				
信託報酬	350	350			400	400				
水道光熱費	14,344	15,155			14,513	17,047				
損害保険料	271	275			390	397				
修繕費	1,531	2,073			17,880	4,808				
公租公課	13,729	13,728			23,055	23,055				
その他	157	166			848	162				
NOI	166,048	165,146			204,299	203,418				
減価償却費	46,532	46,544			26,859	26,918				
不動産賃貸事業損益	119,515	118,602			177,439	176,499				
資本的支出	-	1,627			3,112	2,987				
NCF	166,048	163,519			201,186	200,430				

個別物件収支

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	LGC-06		LGC-07		LGC-08		物流施設合計		HTL-01	
	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				R＆Bホテル梅田東	
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	※	※	※	※	※	※	1,004,948	887,758	65,392	65,302
賃貸事業収入							916,892	823,769	65,392	65,302
その他賃貸事業収入							88,055	63,989	-	-
不動産賃貸事業費用合計							185,780	210,388	7,412	6,685
管理業務費							31,125	31,110	742	742
信託報酬							3,050	3,050	350	350
水道光熱費							44,360	48,092	10	4
損害保険料							1,413	1,438	111	113
修繕費							24,717	29,429	722	-
公租公課							77,142	77,105	5,450	5,450
その他							3,970	20,162	24	23
NOI							819,168	677,370	57,980	58,617
減価償却費							144,051	144,591	9,777	9,786
不動産賃貸事業損益							675,116	532,779	48,203	48,831
資本的支出							16,982	61,012	560	-
NCF							802,185	616,358	57,420	58,617

個別物件収支

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	HTL-02		HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06	
	スマイルホテルなんば		ベストウェスタン東京西葛西		ベストウェスタン横浜		ホテルWBF福岡天神南		グランジット秋葉原	
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	40,258	31,319	99,879	84,600	80,400	80,400	※	※	※	※
賃貸事業収入	40,258	31,319	99,879	84,600	80,400	80,400				
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	-				
不動産賃貸事業費用合計	5,042	4,710	9,926	10,181	7,990	7,747				
管理業務費	660	660	1,200	1,200	1,200	1,200				
信託報酬	550	550	400	400	400	400				
水道光熱費	-	-	-	-	-	-				
損害保険料	53	53	124	126	105	106				
修繕費	798	1,111	208	461	1,555	772				
公租公課	2,281	2,281	7,971	7,970	4,706	4,705				
その他	699	53	22	22	23	561				
NOI	35,216	26,609	89,952	74,418	72,409	72,652				
減価償却費	12,237	12,225	11,789	11,849	12,052	12,524				
不動産賃貸事業損益	22,978	14,383	78,163	62,568	60,356	60,128				
資本的支出	-	-	1,318	799	11,397	20,227				
NCF	35,216	26,609	88,634	73,618	61,011	52,425				

個別物件収支

※テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

	HTL-07		HTL-08		ホテル合計		全体	
	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				7th FP	8th FP
	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期	第7期	第8期
不動産賃貸事業収入合計	70,002	70,002	※	※	501,002	477,410	3,334,581	3,200,669
賃貸事業収入	70,002	70,002			501,002	477,410	3,092,125	2,988,424
その他賃貸事業収入	-	-			-	-	242,455	212,244
不動産賃貸事業費用合計	6,767	6,796			50,979	49,976	798,827	769,435
管理業務費	990	990			7,419	7,419	148,449	153,423
信託報酬	400	400			3,183	3,200	13,129	13,150
水道光熱費	-	-			10	4	179,347	176,939
損害保険料	63	64			582	592	4,727	4,773
修繕費	-	25			3,285	2,371	114,653	82,084
公租公課	5,294	5,293			35,641	35,639	238,101	238,044
その他	19	22			856	748	100,418	101,019
NOI	63,234	63,205			450,022	427,433	2,535,753	2,431,233
減価償却費	10,857	10,857			78,648	79,177	415,829	420,178
不動産賃貸事業損益	52,377	52,348			371,374	348,256	2,119,924	2,011,055
資本的支出	-	-			13,275	21,026	189,197	131,943
NCF	63,234	63,205			436,747	406,407	2,346,556	2,299,290

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。
P3	注3	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。
P5	注4	スターアジア不動産投資法人及びスターアジア不動産投資顧問株式会社が取得した2019年11月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の価格を想定受入価格として記載しています/本資料において同じです。
P5	注5	本資産入替後のスターアジア不動産投資法人の取得(予定)価格を合計して記載しています。
P5	注6	2020年1月末日時点の情報を記載しています。
P5	注7	売却益は、その一部を合併関連費用等に充当する予定です。
P5	注8	2019年12月1日時点の情報を記載しています。
P5	注9	鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価における直接還元法での評価上のNOIに基づき、譲渡予定価格又は取得予定価格に対する比率を、小数第二位を四捨五入して表示しています。
P5	注10	取得前の物件名称は、それぞれ「クリザンテム市が尾」と「らすー行徳」ですが、スターアジア不動産投資法人による取得後、速やかに本資料記載の名称に変更しました。
P6	注11	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。
P6	注12	スターアジアリート(合併前)は本資産入替後の取得(予定)価格をベースに、さくら総合リート(合併前)は想定受入価格をベースに、スターアジアリート(合併後)はベースとなったそれぞれの価格をベースに算出しています。
P6	注13	さくら総合リート(合併前)において「その他」タイプに分類されている資産は、スターアジアリート(合併後)においては、スターアジア投資顧問株式会社の内規である運用ガイドラインに則り、「物流施設」として分類しています。
P6	注14	本資産入替後の物件数を記載しています。
P6	注15	スターアジアリート(合併前)は、本資産入替後のポートフォリオにおける2020年1月末現在有効な賃貸借契約に基づいた数値を、さくら総合リート(合併前)は、2019年12月末現在有効な賃貸借契約に基づいた数値を、スターアジアリート(合併後)はそれぞれの数値の合計値を記載しています。
P7	注16	投資口買取請求を行ったさくら総合リート投資主は除かれます。
P15	注17	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18	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19	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20	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。

<注記集>

P16	注21	住宅部分のみ抽出して算出しています。
P16	注22	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。
P18	注23	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。
P18	注24	全銀協1ヶ月日本円TIBOR
P28	注25	Star Asia Capital I ～IV LLCはスポンサーグループです。
P33	注26	MEZ-04の裏付資産の名称は、プレミア海岸ビルからDS海岸ビルに変更となっています。
P33	注27	基準金利は、全銀協3ヶ月日本円TIBOR

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)