



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

4

3. アクティブマネジメントの実施状況

10

4. 第6期(2019年1月期)の運用状況

17

5. 今後の取り組み

23

6. Appendix

32

7. 注記集

59

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



東京圏への優先、
重点集中投資
東京圏比率70%以上



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



ミドルサイズ アセット^(注2)
を中心とした投資

1. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー

分配金

- 第6期(2019年1月期)分配金の上方修正 **3,720** 円 (予想比 : +140円 3.9%増)
※収益増/費用削減効果の中から分配金の安定化のために37百万円を内部留保として積立
- 第7期(2019年7月期)分配金予想の上方修正 **3,500** 円 (前回予想比 : +100円 2.9%増)
- 第8期(2020年1月期)分配金予想 **2,770** 円

内部成長

- 第6期末稼働率(全体平均) **98.1** % (第5期末比:0.4%の向上)
- オフィス:賃料ギャップの解消に注力 賃料増額(改定)実績 **11** 件 (新規8件 + 更新3件)
- 住 宅:8物件中7物件において、月額賃料坪単価の増額 (+15円~+110円)を実現

外部成長

- 公募増資を伴う物件取得等により、資産規模を拡大 **1,023** 億円
(対上場時:1.6倍/取得価格ベース/2019年3月15日現在)
- 売却益合計 **1,020** 百万円(見込含む)を実現する資産入替の実行 (第3回/第4回合計)
- 匿名組合出資の実行及びこれに伴う優先交渉権の獲得(3物件/優先交渉価格合計: **8,450** 百万円)
- 2案件のメザニンローン債権投資の実行

今後の重点課題

- <物流施設> テナント退去に伴うリーシング/レントホリデー(※)に伴う賃料減への対応
- <オフィス> 東神戸センタービルにおけるテナント退去に対する賃料増額を伴う稼働率の向上
- <住 宅> 稼働率の向上・安定化/引き続き賃料増額を追求

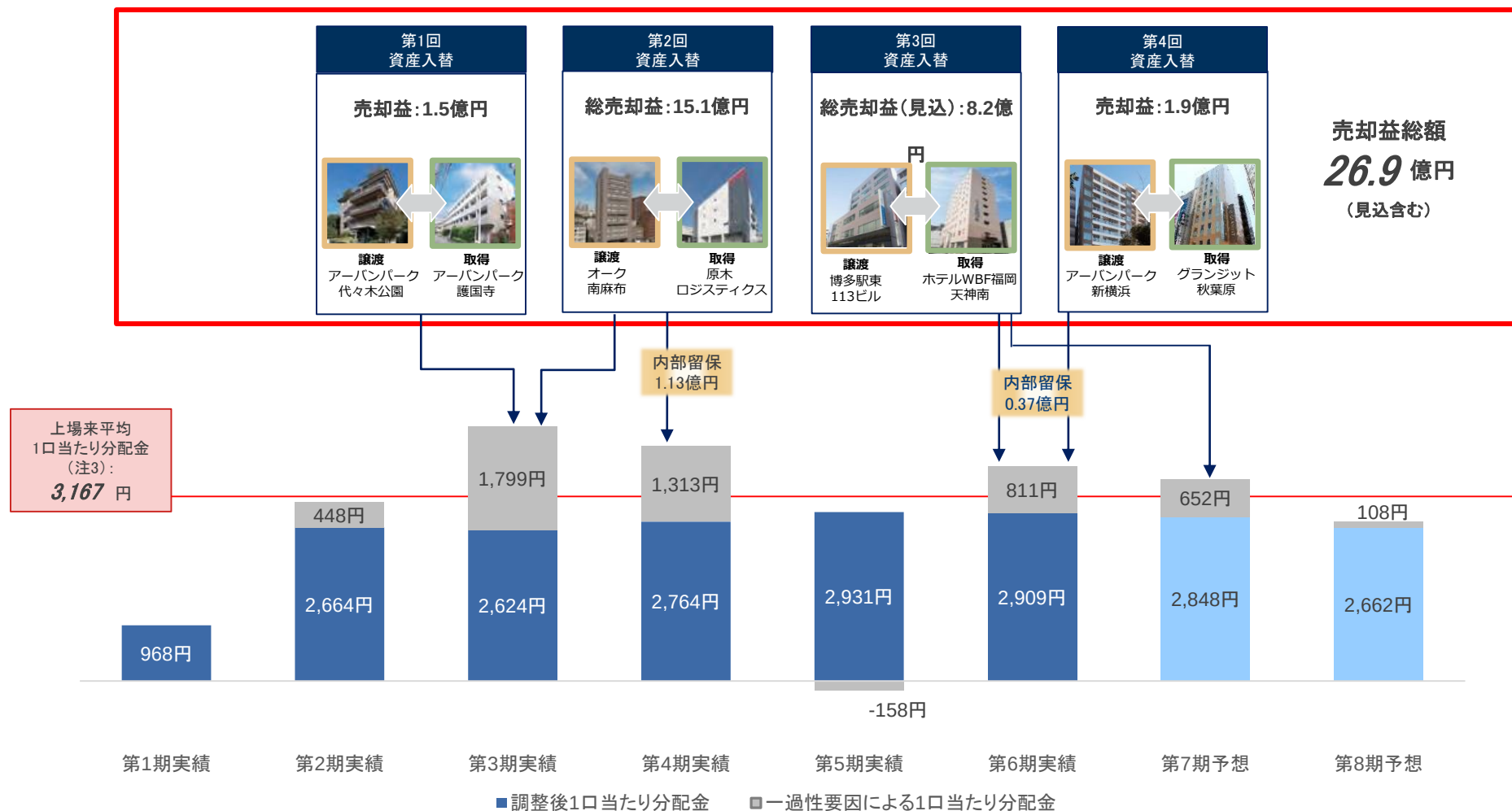
(※)賃貸借契約期間中の特定の月の賃料の支払いを免除することをいいます。

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

分配金実績の推移と一過性要因を除く分配金の状況

	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期予想	第8期予想
予想分配金	829円	3,046円	4,340円	4,039円	2,750円	3,580円	3,500円	2,770円
分配金実績	968円	3,112円	4,423円	4,077円	2,773円	3,720円		



2. 分配金実績と予想の状況②

第6期(2019年1月期)の予想／実績対比と増減要因

第6期(2019年1月期)当期純利益は、2,049百万円(期初予想比+5.9%)1口当たり分配金は3,720円(期初予想比+3.9%)
分配金安定化のために37百万円の内部留保を積立

(単位:百万円)

	第6期 (2019/1期) 予想(※)	第6期 (2019/1期) 実績	対予想 比較	増減要因
賃貸事業収益	3,196	3,224	+ 27	＜賃貸事業収益＞ +27百万円 オフィス: 西新宿松屋ビルの空室区画の早期稼働 住宅: 全体として予想を上回る稼働率の向上／更新料収入の増加 ホテル: 変動賃料の減少 水道光熱費収入の減少 原状回復収入の増加 等
オフィス賃料	1,091	1,104	+ 12	
住宅賃料	443	458	+ 14	
物流賃料	912	912	+ 0	
ホテル賃料	450	447	△ 3	
その他賃貸事業関連	298	302	+ 3	
賃貸事業費用(除: 減価償却費)	715	678	△ 36	＜賃貸事業費用＞ △36百万円 水道光熱費の減少 修繕費の減少 賃貸営業活動費の減少
NOI	2,481	2,545	+ 63	＜販管費＞ △16百万円 資産運用報酬の増加 資産保管・一般事務委託手数料の減少 公租公課の減少 等
減価償却費	415	409	△ 6	
賃貸事業損益	2,065	2,135	+ 70	
メザニン関連収入	18	22	+ 3	
不動産等売却益	579	598	+ 18	＜営業外費用＞ △27百万円 投資口交付費 の減少 融資関連費用の減少 等
販管費	365	349	△ 16	
営業利益	2,298	2,406	+ 108	
営業外収益	-	0	+ 0	
営業外費用	361	333	△ 27	
経常利益	1,936	2,073	+ 136	
当期純利益	1,936	2,049	+ 113	
1口当たり分配金	3,580円	3,720円	+ 140円	
1口当たりFFO	3,276円	3,440円	+ 164円	
内部留保残高	113	151	+ 37	

(※) 第5期決算短信にて公表(2018年9月13日)

2. 分配金実績と予想の状況③

第7期(2019年7月期)及び第8期(2020年1月期)の業績予想

(単位:百万円)

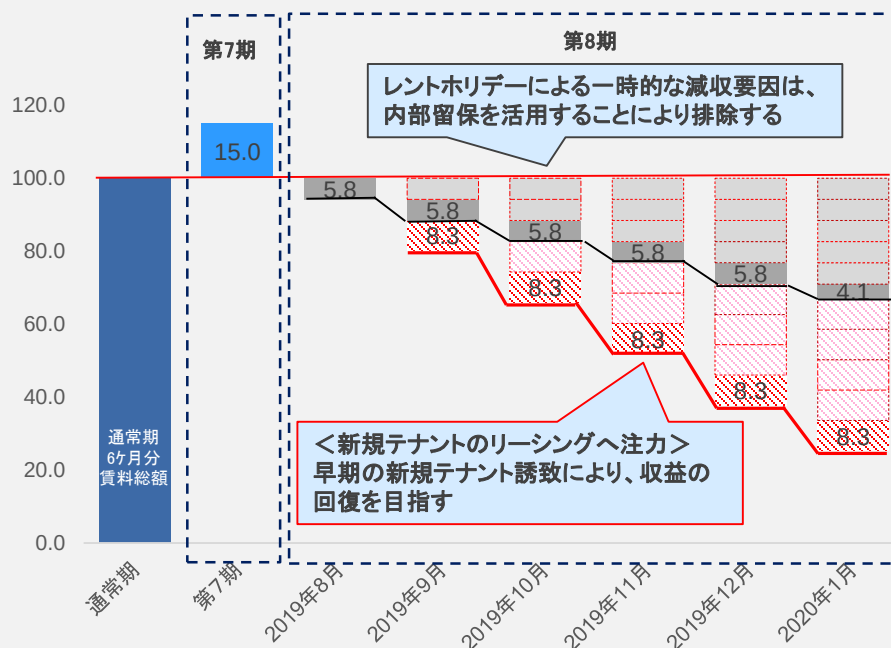
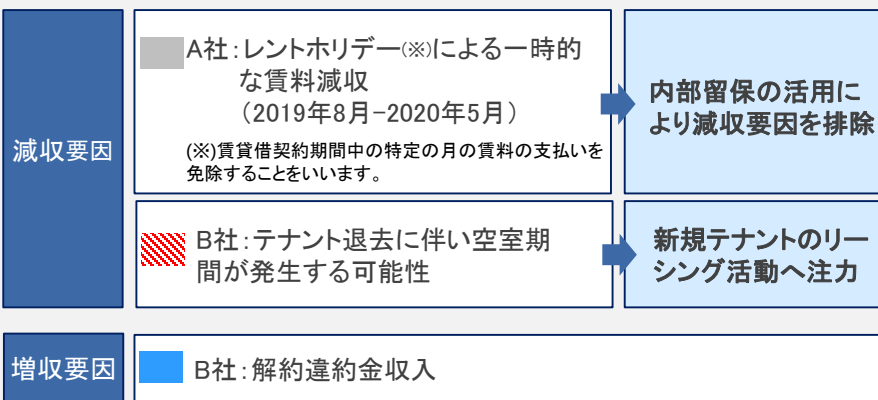
	第7期 (2019/7期) 当初予想 (A)	第7期 (2019/7期) 今回予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因	第8期 (2020/1期) 予想 (C)	第8期予想 第7期予想 増減金額 (C-B)	主な増減要因
賃貸事業収益	3,263	3,268	①	+ 4	第7期の増減要因(対前回予想) ①賃貸事業収益 +4百万円 ・賃料収入、水道光熱費収入等の見直し ・アミューズメントメディア学院新館取得による増加 ・物流施設における解約違約金収入の発生 ・ホテル変動賃料の見込み修正 ②賃貸事業費用 +7百万円 ・修繕費、水道光熱費等の見直し ・アミューズメントメディア学院新館取得による増加 ③販管費 △10百万円 ・公租公課の減少等 ④営業外費用 △28百万円 ・リファイナンスに伴う一時的費用の精査による減少等	3,160	① △ 107	第8期の増減要因(第7期実績) ①賃貸事業収益 △107百万円 ・物流施設におけるテナント退去・レントホリデーの発生 ②賃貸事業費用 △18百万円 ・修繕費、リーシング費用等の減少 ・東神戸センタービル借地更新料の発生 ③販管費 △24百万円 ・収益に連動する資産運用報酬の減少等 ④営業外費用 △36百万円 ・リファイナンスに伴う一時的費用の減少等
賃貸事業費用 (除:減価償却費)	785	793	②	+ 7		774	② △ 18	
NOI	2,478	2,475		△ 2		2,386	△ 88	
減価償却費	427	419		△ 8		426	+ 7	
賃貸事業損益	2,050	2,055		+ 5		1,959	△ 96	
不動産等売却益	418	422		+ 4		-	△ 422	
メザニン関連収入	18	20		+ 2		20	+ 0	
匿名組合出資配当	-	2		+ 2		7	+ 4	
販管費	356	345	③	△ 10		320	△ 24	
営業利益	2,130	2,155		+ 25		1,667	△ 488	
営業外収益	-	-		-		-	-	
営業外費用	290	261	④	△ 28		225	③ △ 36	
経常利益	1,839	1,893		+ 54		1,442	△ 451	
当期純利益	1,838	1,893		+ 54		1,441	△ 451	
1口当たり分配金	3,400	3,500		+ 100		2,770	△ 730	

第7期当初予想は2018年9月13日公表／今回予想は2019年3月15日公表

2. 分配金実績と予想の状況④

今後の重点課題～物流施設

物流施設(原木ロジスティクス)における減収要因と対応策



(※)通常期(6ヶ月分)の賃料総額を100として指数化

原木ロジスティクスの物件特性



原木ロジスティクス	
用途	物流施設
所在地	千葉県市川市
取得価格	4,700百万円
鑑定価格	4,870百万円
構造	鉄筋コンクリート・鉄骨造 合金メッキ鋼板葺5F
延床面積	12,471.50㎡

- 東関東自動車道「湾岸市川」IC至近、京葉道路「原木」ICから南方約1.6kmに位置し、かつ「東京」駅から30km圏内に位置していることから都心部へのアクセスは良好な立地
- 東関東自動車道により、千葉・茨城エリアへのアクセスが可能であり、かつ羽田空港及び成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することが可能
- 外環道の整備により、埼玉エリアへのアクセスも可能で、広域的かつ多くの消費地への配送が可能
- 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であることに加え、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、Eコマース需要に対応できる立地特性
- JR京葉線「二俣新町」駅徒歩約5分であり、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



2. 分配金実績と予想の状況⑤

今後の重点課題～オフィス

東神戸センタービルにおけるテナント退去に対する賃料増額を伴う稼働率の向上

減収要因

物件取得時の稼働率は95.4%
新規テナントを誘致したものの、足元では解約通知が重なり、減収要因となる可能性あり
(業績予想では現時点で誘致確度の低いテナントは織込まず)

対応策

新規テナント誘致により賃料増額を伴う稼働率の向上を目指す

- ・内覧会の2回実施
(第1回(12月) 33名 19社参加／第2回(3月) 40名 15社参加)
- ・現地と密に連携したリーシング活動の展開

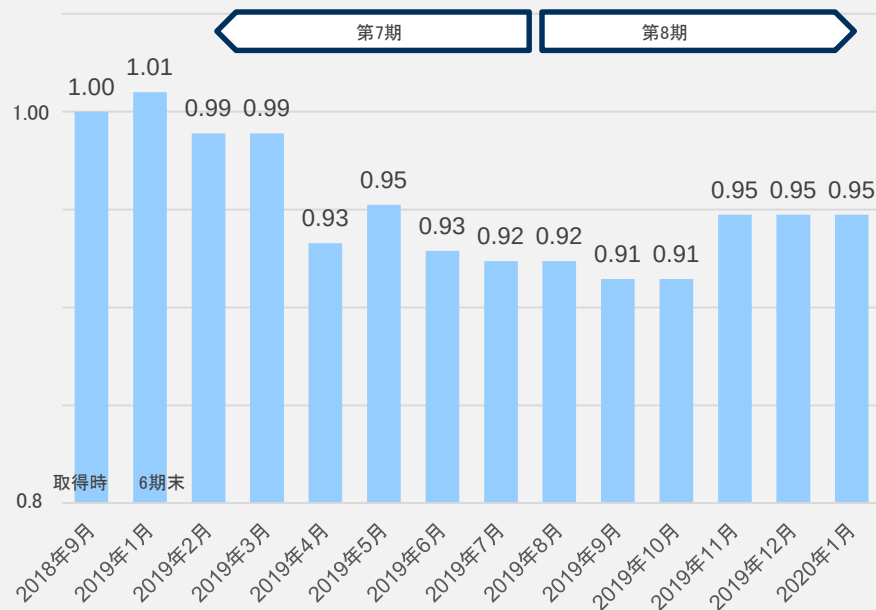
<取得後のリーシング成果>

・合計3件、約160坪の新規テナント獲得。平均賃料単価の上昇を実現

<現時点でのリーシング活動進捗>

- ・金融機関 : 入居申込書受領／賃貸借契約の細部について協議中
- ・大手メーカー : 入居申込書受領(予定)／賃貸借条件について協議中
- ・大手メーカー : 一定の規模の床を探索中／本物件が有力候補の一つ
- ・その他、複数のテナント候補が「大阪・神戸」へのアクセスの利便性、駐車場台数等評価して入居候補物件として検討中

月額賃料総額(予想)の推移



(※)取得時の月額賃料総額を1として指数化

東神戸センタービルの物件特性



東神戸センタービル

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

- “阪神間”の中心に所在し、最寄り駅である最寄駅であるJR東海道本線「摂津本山」駅から、「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、業務・商業集積地へのアクセスが良好
- 様々なテナントニーズに対応できるスペックを有しており、周辺エリアにおいて一定の競争力を有している
- 敷地内に180台、加えて敷地外にも112台の駐車場を確保しており、来店型店舗や広域営業テナントに対する訴求力が高い
- オフィス基準床は1,042.44㎡で、貸室も整形でありテナントニーズに合わせた分割も可能(現在の1テナント当たりの賃貸面積は57.42㎡～1,387.82㎡) エレベーター8基、天井高2,500mm、個別空調、OAフロア等の競争力のあるスペックを備えており、様々な業態のテナントの需要に対応可能
- 芦屋、西宮、岡本などの高級住宅エリアを後背地としており、住宅地へのアクセスを重視する地域密着型のテナント(携帯ショップ、写真館など)も入居

3. アクティブマネジメントの実施状況

3. アクティブマネジメントの実施状況①

上場来のアクティブマネジメントの実績と投資口価格の推移



3. アクティブマネジメントの実施状況②

着実な資産規模の拡大 ～上場時から資産規模は1.6倍、1,000億円超へ～

	上場時	第6期末 (2019年 1月末) ^(注5)	2019年 3月15 日時点
物件数	18物件	33物件	34物件
取得価格合計	614億円	1,013億円	1,023億円
鑑定評価額合計	651億	1,099億円	1,110億円
テナント数	390件	642件	643件

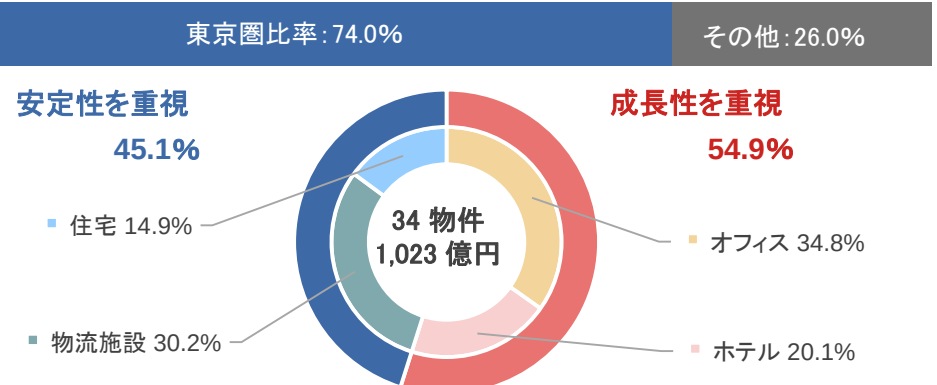


(注6)

第6期以降の資産入替／物件取得

 アミューズメントメディア学院本館 オフィス 取得価格: 25.8億円	 東神戸センタービル オフィス 取得価格: 74.4億円	 ホテルWBF 福岡天神南 ホテル 取得価格: 19.7億円
 ベストウェスタン 東京西葛西 グランデ ホテル 取得価格: 31.8億円	 ホテルWBFアーツ テイなんば ホテル 取得価格: 20.0億円	 グランジット秋葉原 ホテル 取得価格: 25.0億円
 博多113ビル オフィス 譲渡価格: 28.5億円	 アーバンパーク 新横浜 住宅 譲渡価格: 27.7億円	 アミューズメントメディア学院新館 オフィス 取得価格: 10.2億円
売却		
取得 (7物件 206.9億円)		

ポートフォリオの状況 (2019年3月15日時点)



3. アクティブマネジメントの実施状況③

ポートフォリオの強化を実現し、売却益を創出する資産入替の実行
今後も検討を継続

資産入替に係る実施方針に基づいた検討

収益の安定性に
資する資産への入替

第1回資産入替

譲渡



アーバンパーク
代々木公園

取得



アーバンパーク
護国寺

売却益:1.5億円

異なる評価基軸を持つ
不動産投資家の存在

第2回資産入替

譲渡



オーク南麻布

取得



原木ロジスティクス

総売却益:15.1億円

収益の成長性が
期待できる資産への入替

第3回資産入替

譲渡



博多駅東113ビル

取得



ホテルWBF
福岡天神南

総売却益:8.2億円(見込額)

償却後NOI利回りの改善を
見込む資産の入替

第4回資産入替

譲渡



アーバンパーク
新横浜

取得



グランジット
秋葉原

売却益:1.9億円

第3期

第3期売却益:1.5億円
一口当たり売却益(注7):367円

第3期売却益:7.4億円
一口当たり売却益(注7):1,801円

第4期

第4期売却益:7.7億円
一口当たり売却益(注7):1,862円
第4期内部留保額:1.1億円

第6期

第6期売却益:約4.0億円(注8)
一口当たり売却益(注7):750円

第6期売却益:約1.9億円
一口当たり売却益(注7):355円

第7期
予想

第7期売却益:約4.2億円
(見込み額)(注8)
一口当たり売却益(注7):781円

3. アクティブマネジメントの実施状況④

自己資金を活用し資金効率を上げ、不動産ポートフォリオ償却後利回りを
超える収益を実現する「メザニンローン」債権投資の継続実施

スターアジア・メザニンローン債権 シリーズ 1 利率:基準金利+5.0%			スターアジア・メザニンローン債権 シリーズ 2 利率:基準金利+5.0%			スターアジア・メザニンローン債権 シリーズ 3 利率:基準金利+5.0%			スターアジア・メザニンローン債権 シリーズ 4 利率:基準金利+5.0%		
羽田ホテル開発合同会社			合同会社 ジャパンBアセット		新生信託銀行	CHK合同会社		新生信託銀行	DS Kaigan合同会社		
裏付け不動産 リリーフ プレミアム 羽田 鑑定評価額 4,080百万円	シニアローン 約1,840百万円		担保資産 笹塚 サウス ビル 鑑定 評価額 2,870 百万円 (エクイティ) 匿名組合出資等	ノン リコース ローン (貸付債権) 約1,948.5 百万円 (エクイティ) 匿名組合 出資等	優先受益権 新生銀行 約1,614百万円	担保資産 The Royal Garden Residence 約1,207 百万円 鑑定評価額 1,850百万円 (エクイティ) 匿名組合 出資等	ノン リコース ローン (貸付債権) 約1,207 百万円	A号貸付人	担保資産 プレミアム 海岸ビル 鑑定 評価額 5,750 百万円 (エクイティ) 匿名組合 出資等	シニア ローン A号貸付人 3,354.3 百万円	スターアジア・ メザニンローン 債権投資 シリーズ4 (劣後貸付債権) 300百万円
	第三者保有分 (劣後社債) 301百万円	スターアジア・ メザニンローン 債権投資 シリーズ1 (劣後社債) 400百万円			スターアジア・ メザニンローン 債権投資 シリーズ2 (劣後受益権) 334.5百万円			スターアジア・ メザニンローン 債権投資 シリーズ3 (C号劣後受益権) 126百万円		メザニン ローン B号貸付人 300 百万円	
(エクイティ) 匿名組合出資等		(エクイティ) 匿名組合 出資等									

第5期	収益: 約10百万円	収益: 約8百万円			1口あたり分配金 への効果
第6期	収益: 約10百万円	収益: 約6百万円 償 還	取 得 収益: 約0百万円	取 得 収益: 約0百万円	32 円 アップフロントフィー収入を除く
第7期 予想	収益: 約9百万円		収益: 約3百万円	収益: 約7百万円	37 円
第8期 予想	収益: 約10百万円		収益: 約3百万円	収益: 約7百万円	38 円

今後も継続して検討

3. アクティブマネジメントの実施状況⑤

匿名組合出資持分への投資実行

併せて、物件取得の優先交渉権を取得し、将来の外部成長機会を確保^(注9)



物件名	アーバンパークミツ池公園		
アセットタイプ	住宅	所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1992年3月24日	出資金額	100百万円(※1) (※1※2合計)
鑑定価格	3,260百万円	優先交渉価格	3,200百万円
優先交渉期間	2020年 11月末日まで	資産運用会社独自のルートで 案件発掘	



物件名	アーバンパーク常盤台公園		
アセットタイプ	住宅	所在地	神奈川県横浜市
建築時期	1994年2月17日	出資金額	100百万円(※2) (※1※2合計)
鑑定価格	3,770百万円	優先交渉価格	3,500百万円
優先交渉期間	2020年 11月末日まで	資産運用会社独自のルートで 案件発掘	



物件名	OHAビル		
アセットタイプ	オフィス	所在地	東京都立川市
建築時期	1990年5月30日	出資金額	100百万円
鑑定価格	1,900百万円	優先交渉価格	1,750百万円
優先交渉期間	2020年 8月末日まで	資産運用会社独自のルートで 案件発掘	

優先交渉権取得3物件の 優先交渉価格合計

8,450 百万円

<匿名組合出資持分取得の理由>

・安定的収益の獲得

安定した収益が期待できるファミリータイプの賃貸住宅／オフィスビルに係る信託受益権を運用資産としており、本投資法人が取得する劣後匿名組合出資持分においても安定的な収益が実現できると判断

・自己資金の有効活用

自己資金での取得であり、分配可能利益を押し上げる効果が期待できると判断

・スターアジアグループとの協働による将来の外部成長機会の確保

スターアジアグループとの協働により投資を実現。

さらに、物件取得の優先交渉権を取得しており、本投資法人の将来の外部成長機会を確保

3. アクティブマネジメントの実施状況⑥

運用ガイドラインを一部変更し、投資対象エリアに「拡大東京圏」を追加(2019年2月26日)

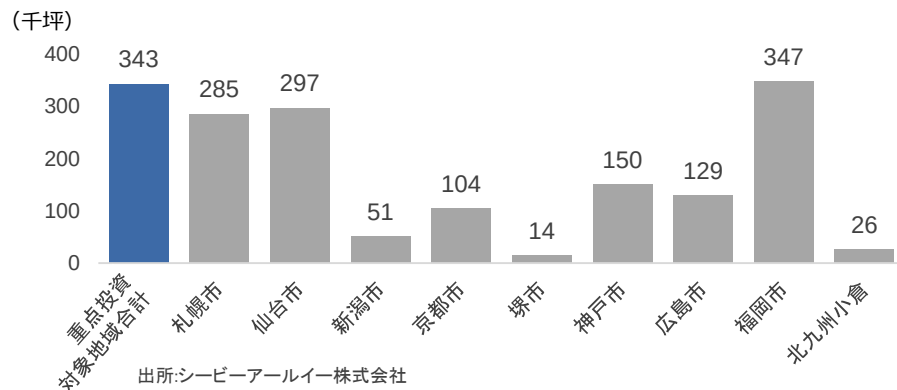
- 東京圏の定義及び投資比率(70%以上)に変更なし
- 「拡大東京圏」を追加し、収益性と質を追求した外部成長機会を拡大

変更後の投資対象エリア

	エリア区分	用途	対象エリア
重点投資 70%以上	東京圏 (変更無し)	オフィス・商業施設	東京23区、川崎市及び横浜市
		住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンス	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
NEW 30%未満	拡大東京圏	オフィス・商業施設	東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除く。)及び埼玉県の主要都市 重点投資対象地域: 立川市、八王子市、府中市、調布市、町田市、多摩市、国分寺市、武蔵野市、小金井市、さいたま市大宮区及び浦和区
	大阪圏	全アセット	大阪府大阪市
	名古屋圏	全アセット	愛知県名古屋市
	福岡圏	全アセット	福岡県福岡市
	札幌圏	全アセット	北海道札幌市
	その他政令指定都市	全アセット	宮城県仙台市、新潟県新潟市、京都府京都市、大阪府堺市、兵庫県神戸市、広島県広島市、福岡県北九州市

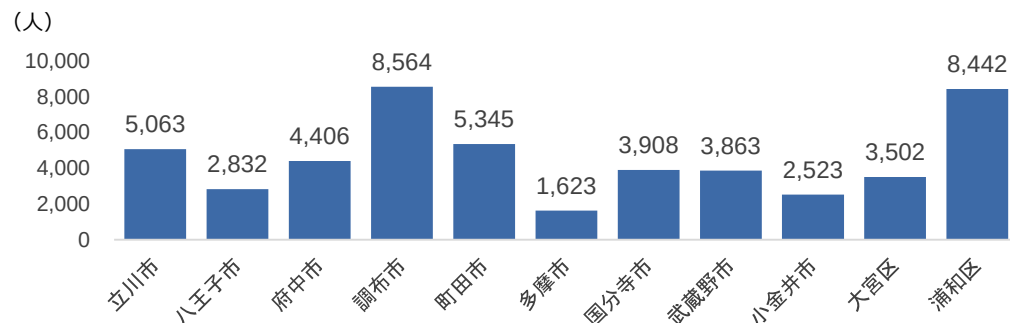
- 拡大東京圏における重点投資対象地域は、合計で福岡市に匹敵する程のオフィスストック規模を有する

重点投資対象地域と主要都市のオフィスストック規模の比較



- 重点投資対象のいずれの地域においても、堅調な人口流入が確認できており、良好な基礎的条件を有する

重点投資対象地域における5年間の人口転入超過数(2014年～2018年合計)



出所:住民基本台帳人口移動報告(年次) 転入超過数 全国、都道府県、市区町村を基に本資産運用会社が作成

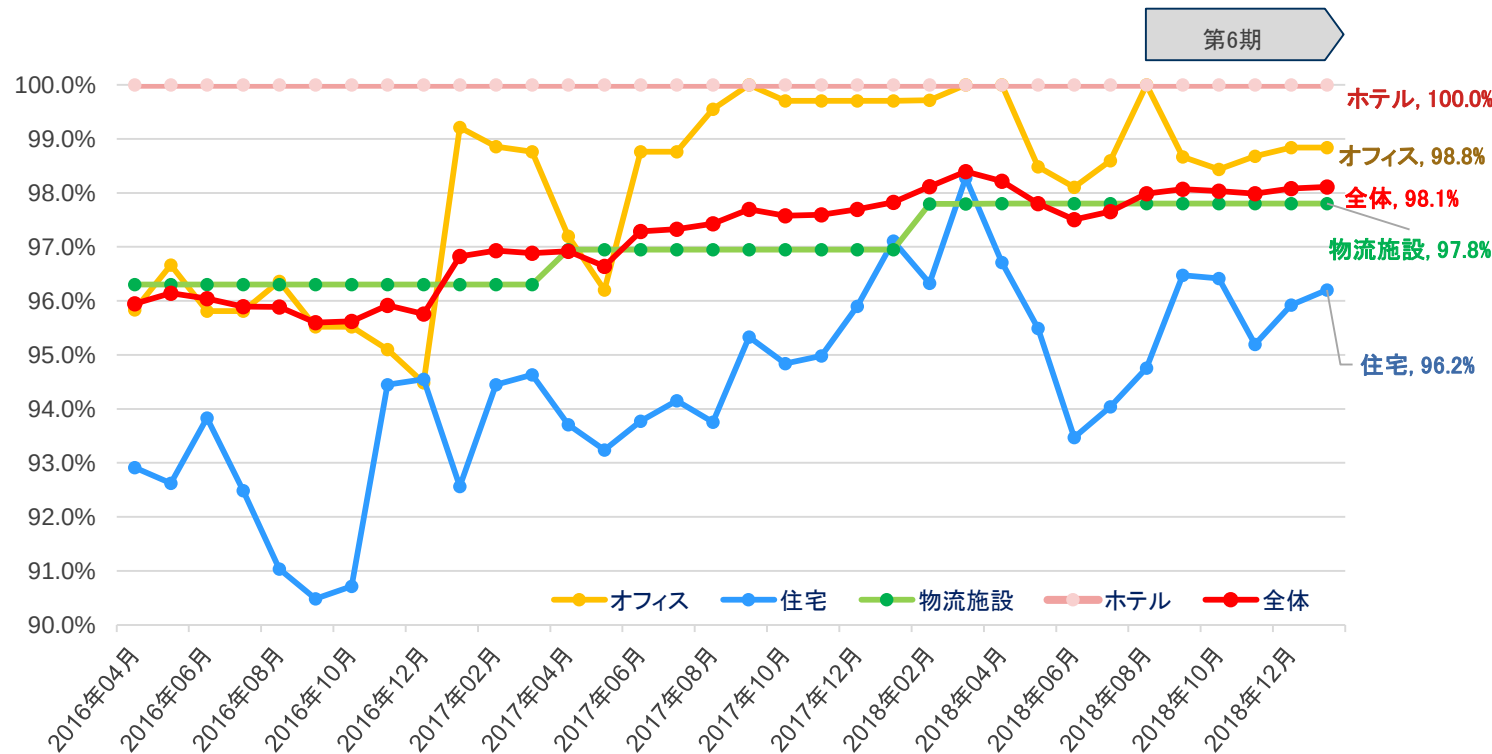
4. 第6期(2019年1月期)運用状況

4. 第6期(2019年1月期)運用状況①

稼働率の状況

第6期末稼働率:98.1%

現場との密な連携によるテナントニーズや物件状況の把握など、きめ細やかな対応により稼働率の安定化を目指す



【全体】
第6期中の稼働率は、98%程度を維持

【オフィス】
主として9月に組み入れた物件の影響により稼働率が下落したもののその後緩やかに回復傾向

【住宅】
期初において稼働率の低下が見られたものの総じて95%以上を維持、今後も稼働率を引上げ、安定化させることが課題と認識

【物流施設】
多くが定期建物賃貸借契約であることから、第6期においては安定的な稼働状況を維持
テナント1社より解約通知を受領したことから、当該解約床について新規テナント誘致へ注力

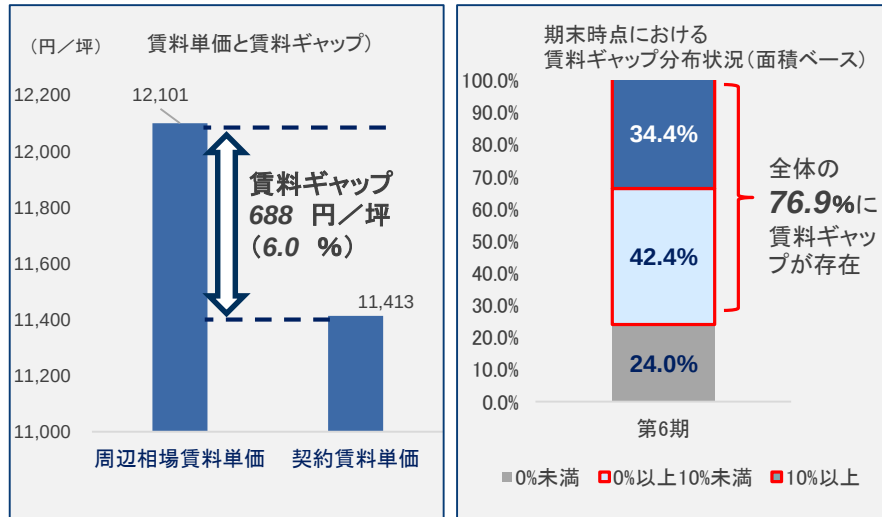
【ホテル】
ホテルオペレーターの1棟借りにより、100%稼働

	第1期末(18物件)	第2期末(18物件)	第3期末 (24物件)	第4期末 (23物件)	第5期末 (29物件)	第6期末 (33物件)
オフィス	95.8%	99.2%	98.8%	99.7%	98.6%	98.8%
住居	92.5%	92.6%	94.2%	97.1%	94.0%	94.0%
物流	96.3%	96.3%	96.9%	96.9%	97.8%	97.8%
ホテル	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%

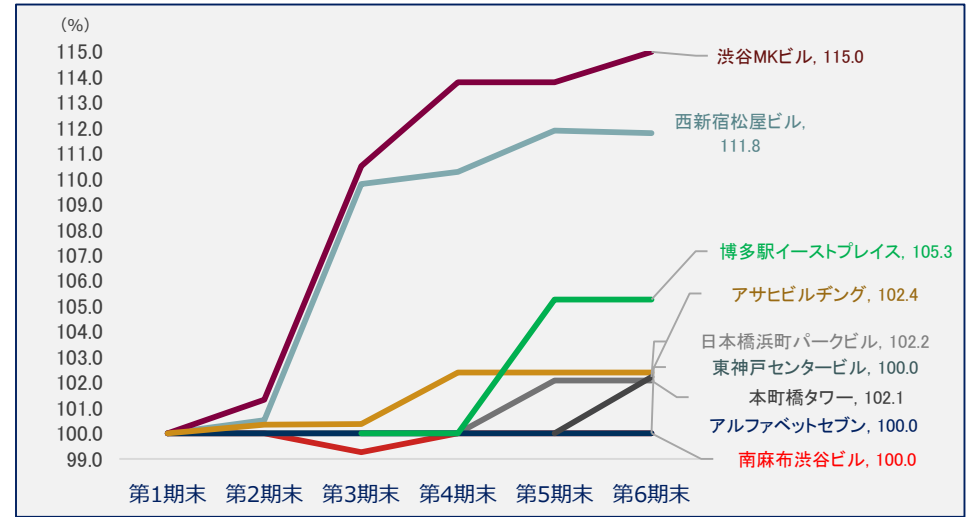
4. 第6期(2019年1月期)運用状況②

オフィス ～第6期(2019年1月期)末の賃料ギャップの状況～

期末時点における賃料ギャップ(注13)



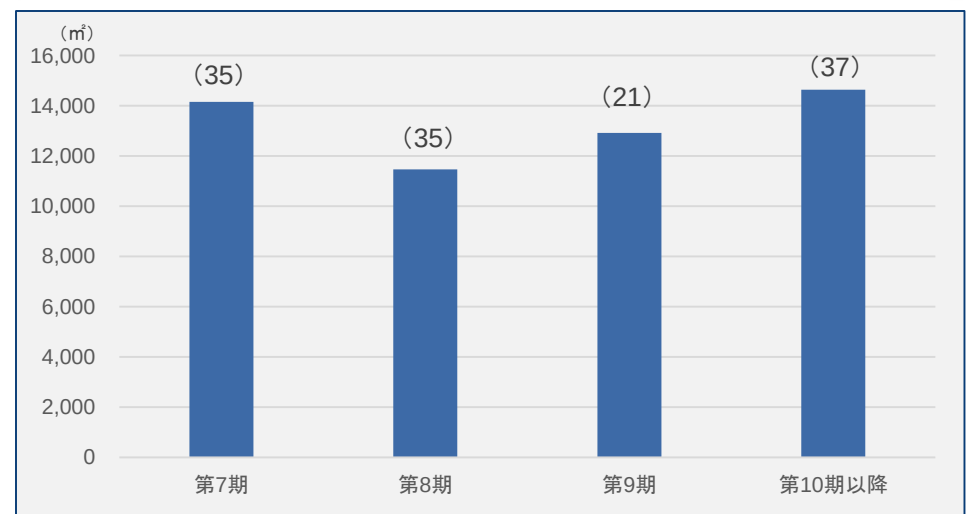
第1期からの平均坪単価推移(注12)



賃貸借契約時(新規/更新)時の賃料増額の実績

	新規契約(注10)	更新契約(注11)
賃料増額件数	8件	3件
賃料増額時の賃料上昇率	10.8%	4.2%
減額件数	0件	1件
総件数	11件	26件

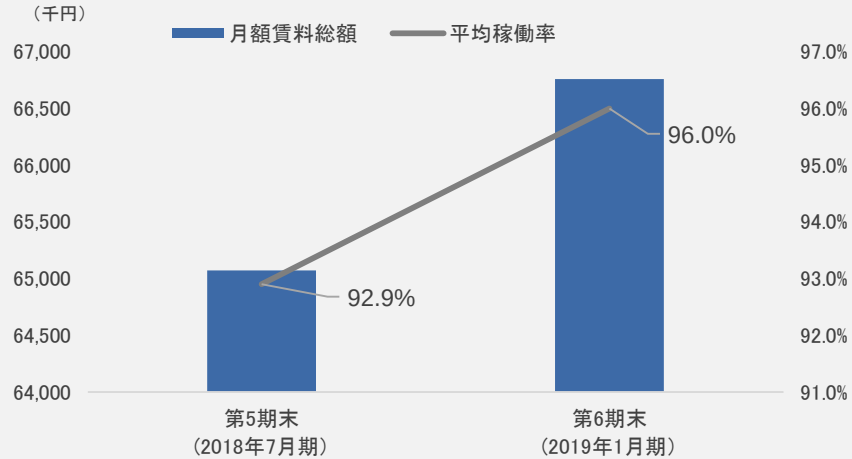
オフィスポートフォリオの契約更新時期 ()内は件数



4. 第6期(2019年1月期)運用状況③

住宅 ～専有部のリノベーション等により賃料増額を実現～

月額賃料総額と平均稼働率の推移(注14)



【実績】

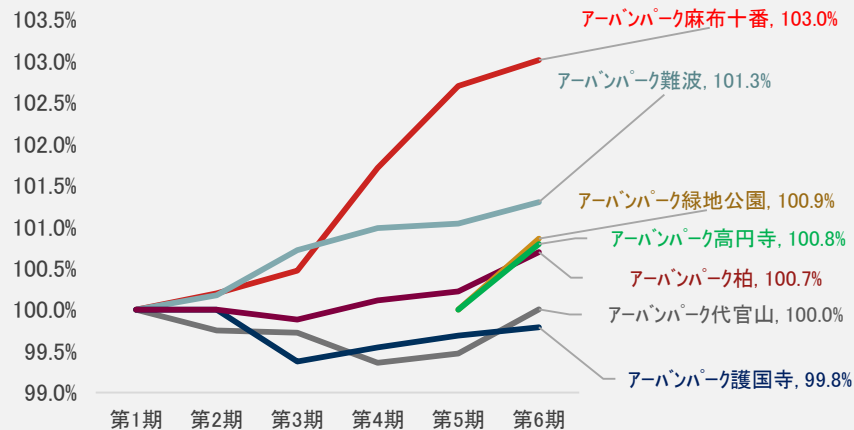
稼働率 : 3.1%の上昇
 月額賃料総額: 約2.59%増加

周辺競合物件の状況など、より緻密な情報収集をし、個々の住戸の賃料総額設定を調整すること等により、稼働率の維持向上に注力
 潜在テナントニーズに対応したリノベーション工事の実施等により、賃料増額も実現

【今後の方針】

引き続き、周辺競合物件の状況、本投資法人保有物件の競争力の状況などを見極め、適切な資本的支出及び修繕工事を実行し、稼働率の維持向上を及び賃料上昇の施策を継続

第1期からの平均坪単価推移(注15)



戦略的リノベーションによる賃料増額 ～アーバンパーク高円寺～

利便性の向上

主として学生・単身世帯向けの住宅である本物件においては、宅配ボックスに対するテナントのニーズは高く、また利便性の観点からも設置すべきと判断し、宅配ボックス設置工事を実施



工事金額総額:
1,836千円

環境配慮

環境に配慮した不動産運営の観点により、外玄関照明をLED照明に交換する工事を実施。
 今後の電気料金の削減にも寄与。

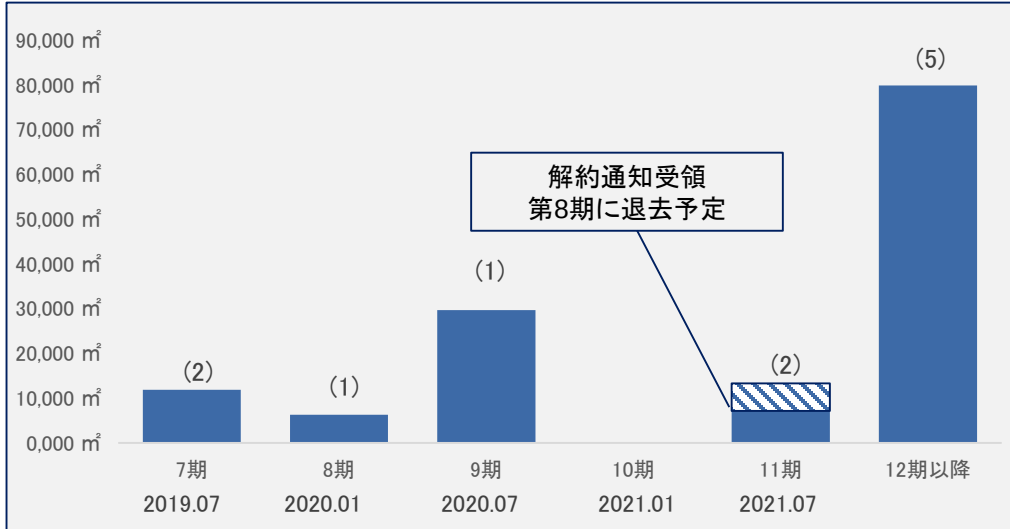


収益への寄与:
平均賃料
0.8%増額

4. 第6期(2019年1月期)運用状況④

物流施設／ホテル

■ 物流施設 ■ 現状の契約更新時期の分布(面積ベース) ()内は件数



第7期(2019年7月期)

賃貸借契約の更新を迎えるテナント2件について、契約更新の条件を協議中

第11期に賃貸借契約の終了を迎える予定であったテナント1社より解約通知を受領

当該テナントの解約床に対するリーシング活動へ注力

＜リーシング活動の概要＞

エンドユーザーを中心として、リーシング活動に着手
 高速道路のIC至近及び駅から徒歩圏の好立地であり、研究施設等の特殊な事務所のニーズも取り込んでいく

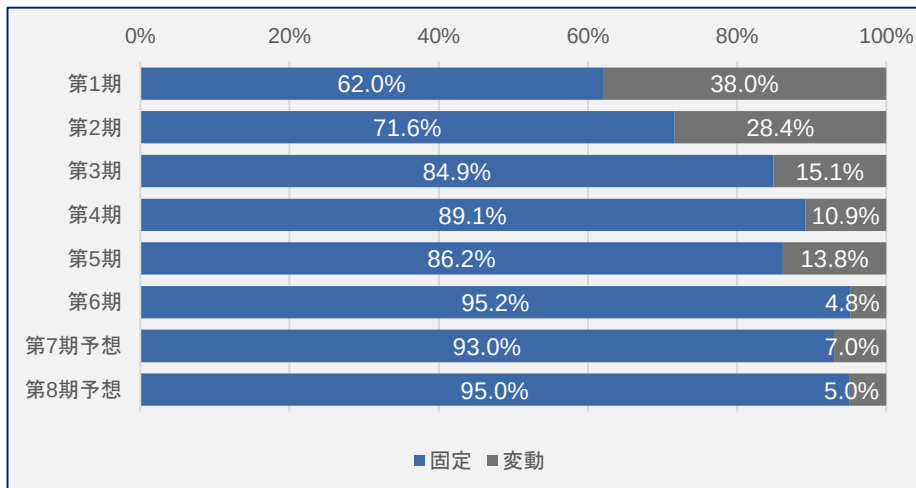
第8期(2020年1月期)

賃貸借契約の更新を迎えるテナント1件

現場と連携し、テナントニーズの把握及びそれに対する対応等
 テナントとの良好な関係構築

■ ホテル ■ 賃料体系と賃料比率の推移

物件名	固定賃料	変動賃料
R&Bホテル梅田東	○	—
スマイルホテルなんば	○	○
ベストウェスタン東京西葛西	○	○
ベストウェスタン横浜	○	○
ホテルWBF福岡天神南 (注16)	○	○
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	○	○



上場時: 2物件

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

固定賃料比率の高いホテルを追加取得したことから、変動賃料比率が減少

賃貸事業収益に占める変動賃料比率は、

第7期: 1.1%

第8期: 0.8%

4. 第6期(2019年1月期)運用状況⑤

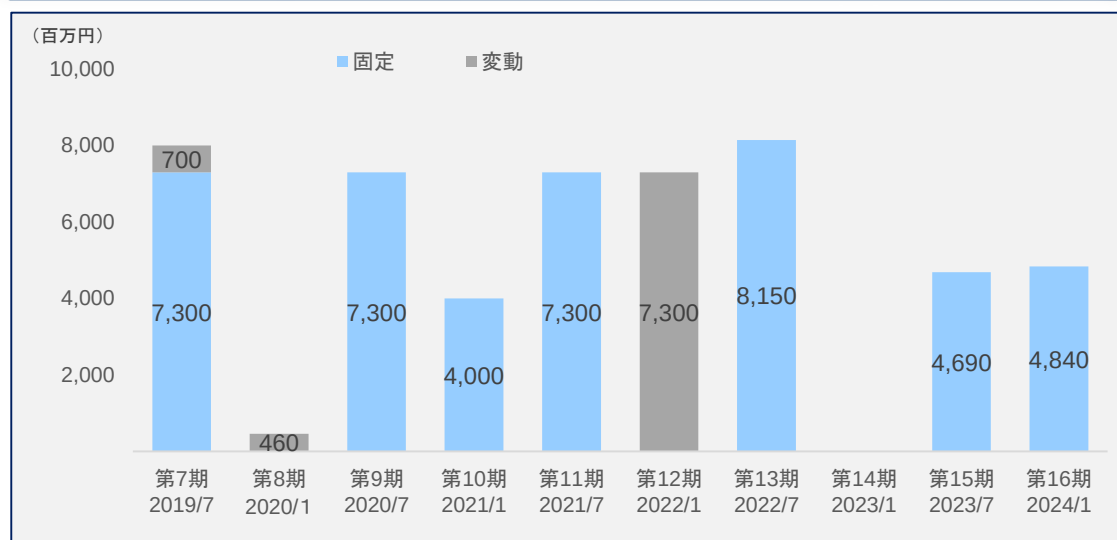
財務の状況

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

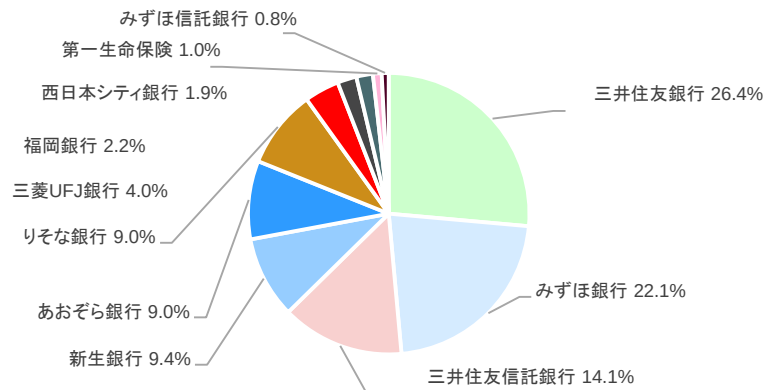
借入残高

	借入残高(百万円)		利率	年限	返済期
	第6期末	2019年 3/15時点			
長期	7,300	7,300	0.364%(注17)	3.0年	第7期
	7,300	7,300	0.483%(注17)	4.0年	第9期
	7,300	7,300	0.625%(注17)	5.0年	第11期
	2,400	2,400	0.530%(注17)	3.5年	第10期
	4,150	4,150	0.710%(注17)	5.0年	第13期
	1,600	1,600	0.530%(注17)	3.5年	第10期
	4,690	4,690	0.730%(注17)	5.0年	第15期
	1,000	-	基準金利(注18)+0.20%	1.0年	第7期
	7,300	7,300	基準金利(注18)+0.45%	3.5年	第12期
	4,000	4,000	0.6095%(注17)	3.5年	第13期
短期	4,840	4,840	0.812%(注17)	5.0年	第16期
	460	460	基準金利(注18)+0.20%	11ヶ月	第8期
	-	700	基準金利(注18)+0.20%	3ヶ月	第7期
	52,340	52,040			

返済時期の分散状況(2019年3月15日時点)



バンクフォーメーション(2019年3月15日時点)



主要な財務指標

	第5期末	第6期末	2019年3月15日
LTV	46.2%	47.1%	47.0%
借入残高	43,230百万円	52,340百万円	52,040百万円
長期借入比率	100.0%	99.1%	97.8%
平均残存年数	2.5年	2.3年	2.2年
平均借入年数	4.0年	4.0年	4.0年
平均借入金利	0.537%	0.568%	0.569%
固定金利比率	80.4%	83.3%	83.7%

5. 今後の取り組みについて

5. 今後の取り組みについて②

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

足元では2件のメザニンローン債権投資の実行、優先交渉権を活用したスポンサーグループからの物件取得の実行など、投資主利益の最大化を追求する施策を継続的に実施

第7期以降に注力すべきポイント

内部成長

- オフィスポートフォリオにおける賃料ギャップの解消
- 住宅稼働率の向上・安定化／引き続き賃料増額を追求（リノベーション工事等による競争力の強化）
- 適切な資本的支出・修繕によるテナント訴求力の維持向上（スポンサーサポートの活用）
- 原木ロジスティクス／東神戸センタービルにおける解約床に対する早期の新規テナント誘致

外部成長

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

財務戦略

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

5. 今後の取り組みについて②

将来の外部成長のための優先交渉契約の締結 (注9)

■ビジネスラインを拡張するスターアジアグループからの3物件を始めとし、更に3物件の優先交渉権を取得

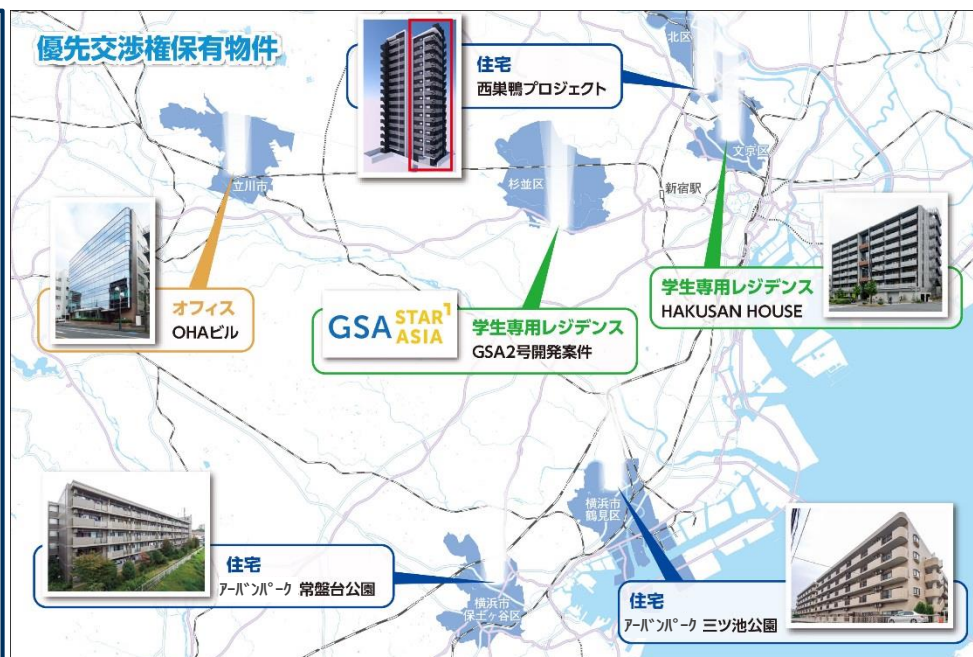
物件名称	OHAビル
アセットタイプ	オフィス
所在地	東京都立川市
竣工日	1990年5月30日
テナント数	3
立川駅より徒歩9分に所在するマルチテナントオフィスビル	
優先交渉価格	1,750百万円

物件名称	アーバンパーク三ツ池公園
アセットタイプ	住宅
所在地	神奈川県横浜市
竣工日	1992年3月24日
2LDK又は3LDKの間取りのファミリータイプレジデンス	
賃貸可能個数	157戸
優先交渉価格	3,200百万円

物件名称	アーバンパーク常盤台公園
アセットタイプ	住宅
所在地	神奈川県横浜市
竣工日	1994年2月17日
2LDK又は3LDKの間取りのファミリータイプレジデンス	
賃貸可能個数	213戸
優先交渉価格	3,500百万円

優先交渉価格(上記3物件計):

8,450百万円

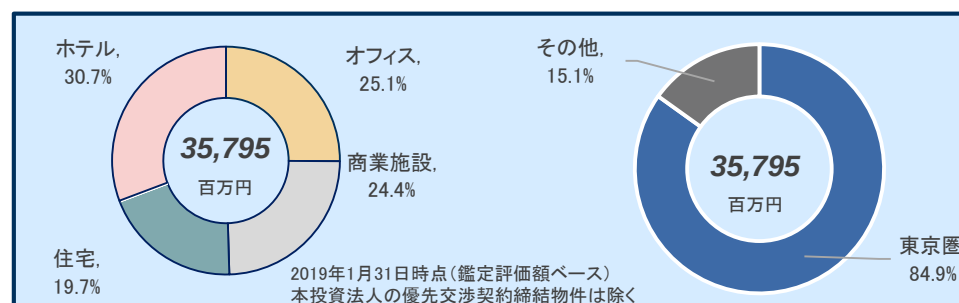


物件名称	HAKUSAN HOUSE
アセットタイプ	学生専用レジデンス
所在地	東京都文京区白山
竣工日	2018年2月
その他	8階 175室364ベッド

物件名称	下高井戸プロジェクト
アセットタイプ	学生専用レジデンス
所在地	東京都杉並区下高井戸
竣工予定時期	2019年12月
その他	鉄筋コンクリート造8階 地下1階 144室/326ベッドを予定

物件名称	西巣鴨プロジェクト
アセットタイプ	住宅
所在地	東京都北区滝野川
竣工予定時期	2020年4月
その他	地下鉄三田線で都心へのアクセス良好 鉄筋コンクリート造16階 総戸数44戸を予定

スポンサーグループの運用資産の概要



5. 今後の取り組みについて③

投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの継続的実行

～資産入替／メザニンローン債権投資～

ポートフォリオを強化し、売却益を創出する資産入替や不動産ポートフォリオの償却後利回りを超える収益性を有するメザニンローン債権投資に代表されるアクティブマネジメントを今後も継続します。

資産入替

実績

- これまでに4度の資産入替を実行しポートフォリオを強化
- 物件売却による売却益を創出

資産入替に係る実施方針

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

メザニンローン債権投資

実績

- これまでに4案件への投資実行
- いずれも不動産ポートフォリオの償却後利回りを超える利回りを実現

メザニンローン債権投資の考え方

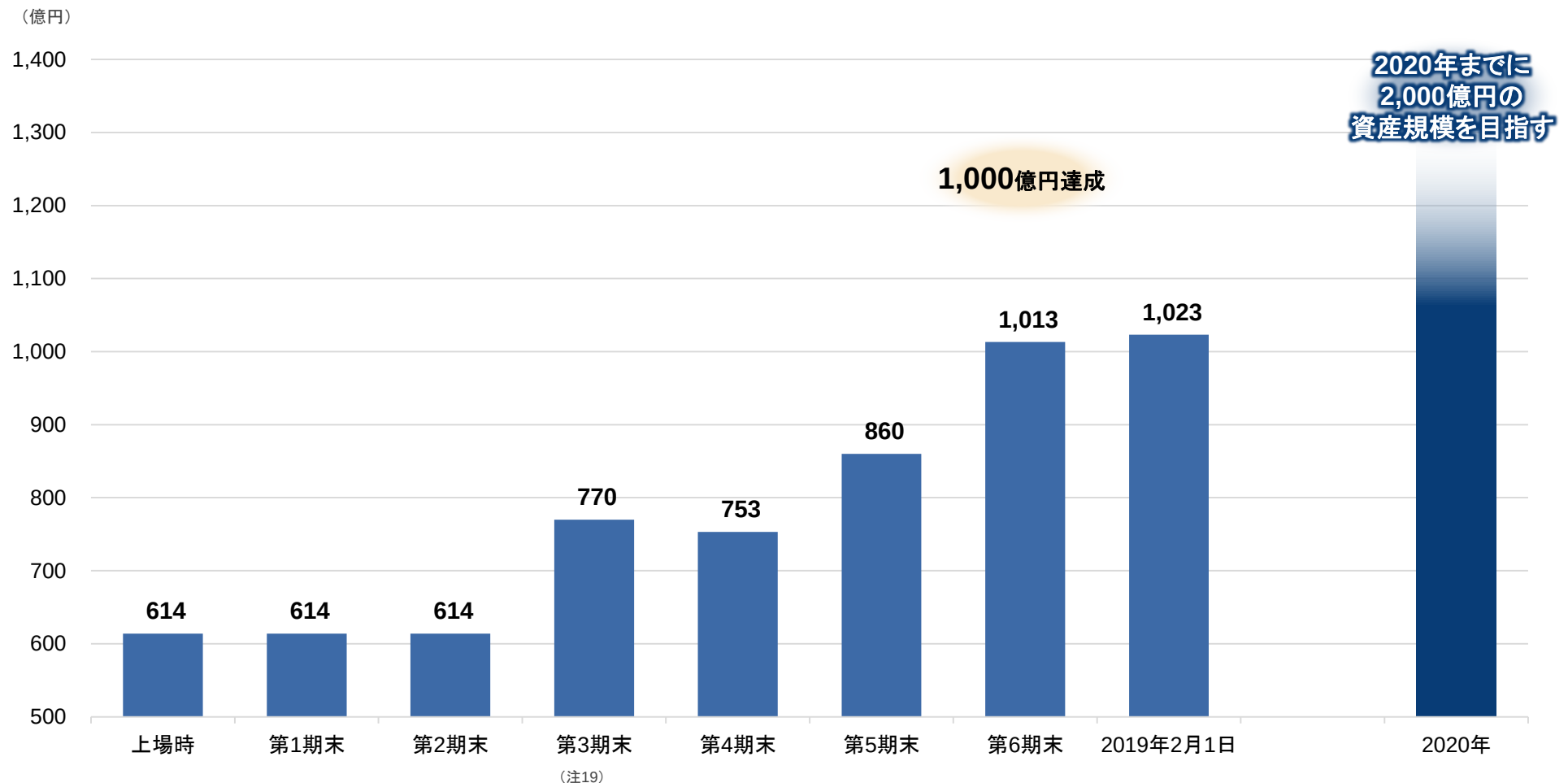
- ① 取得競争の激しい不動産マーケットにおいて、現物不動産の補完投資として、収益機会の多様性の観点で他の不動産プレイヤーとの差別化を図れる投資
- ② 現有の不動産ポートフォリオの償却後利回りを越える収益が確保できる投資
- ③ 自己資金(現預金)の活用先として有効な投資
- ④ 元利金の弁済見込みが確実であると判断される投資

投資主利益の最大化の追求

5. 今後の取り組みについて④

投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの継続的実行

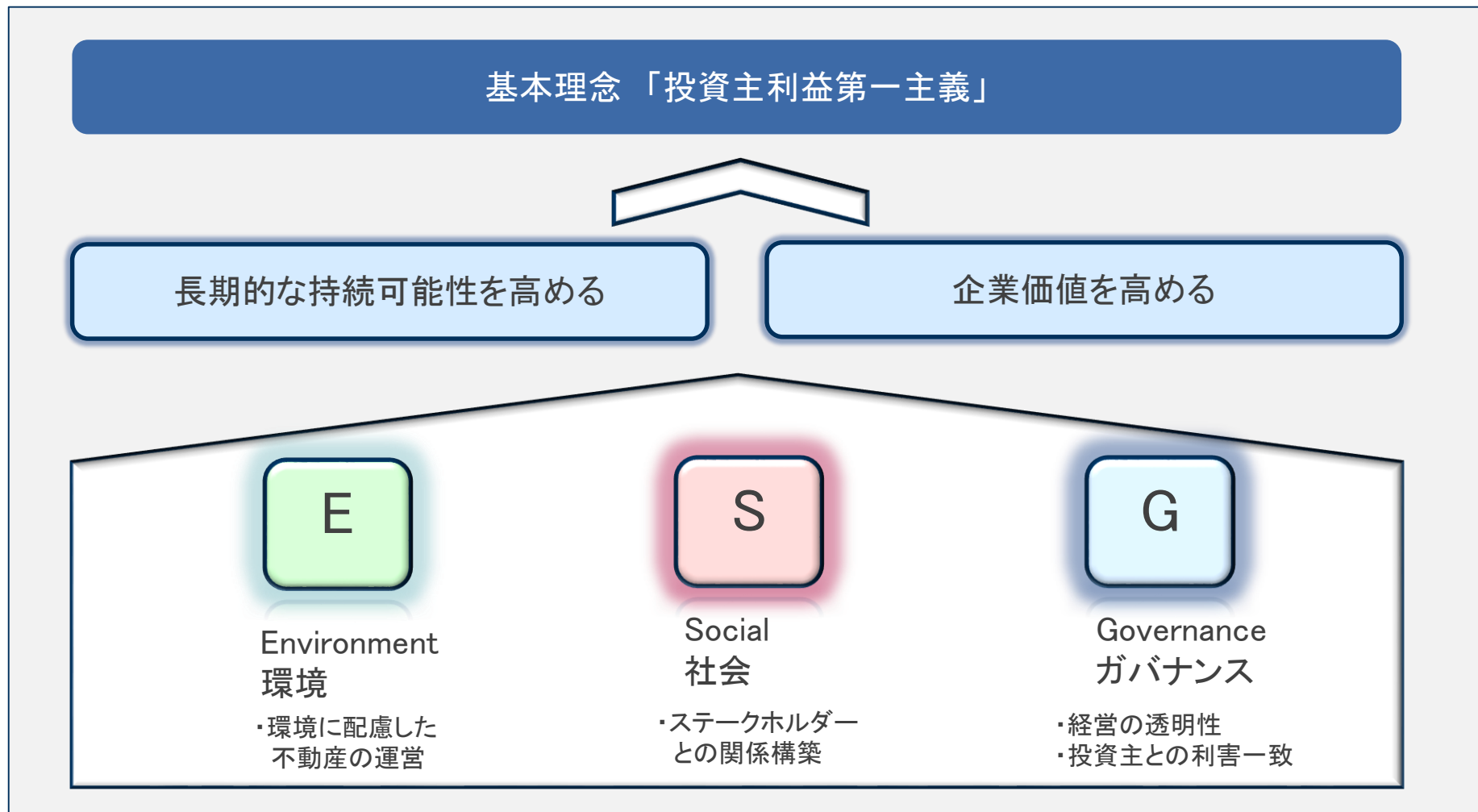
スターアジアグループの運用資産をベースとした資産規模拡大の追求



5. 今後の取り組みについて⑥

サステナビリティへの取り組み

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



5. 今後の取り組みについて⑦

サステナビリティへの取り組み

E

環境への取り組み

■環境認証の取得／3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
「環境・社会への配慮」がなされたビル	

■LED照明推進

環境に配慮した建物運営管理の観点から、LED照明への切り替えを推進し、あわせて将来の電気料金費用の削減に挑戦します。



S

社会への取り組み

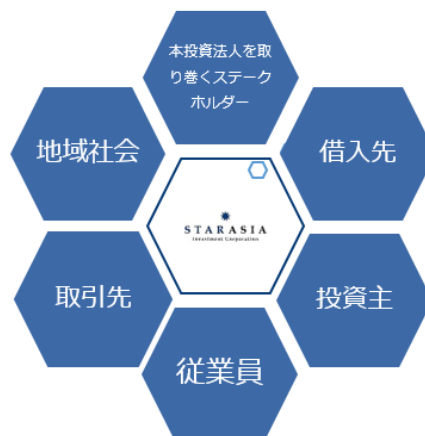
■あらゆるステークホルダーとの関係性を構築します

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。
女性従業員比率: 55.6% (取締役除く)

5. 今後の取り組みについて⑧

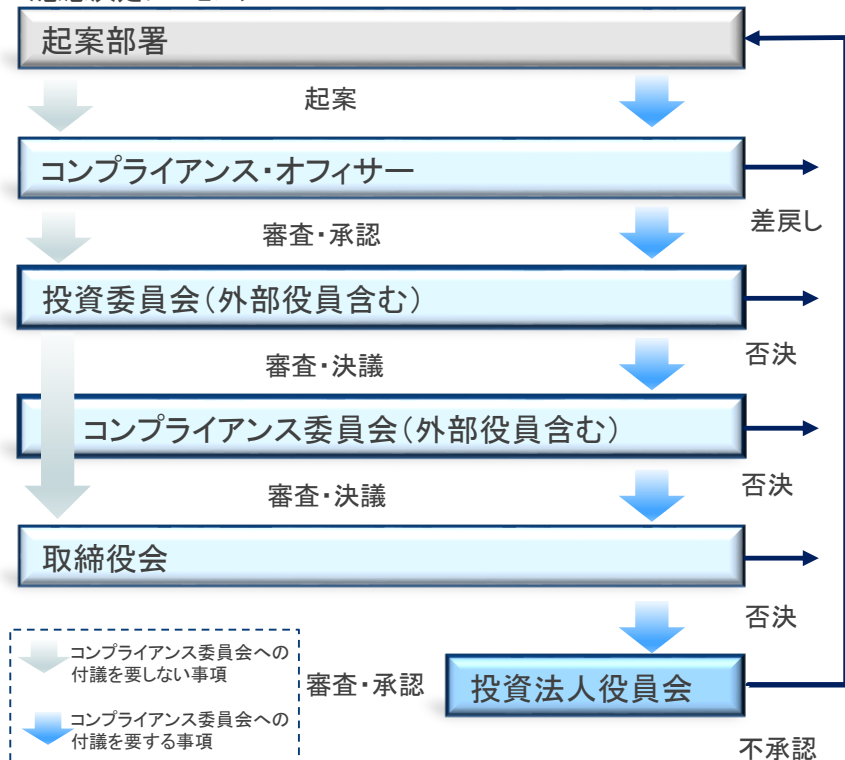
サステナビリティへの取り組み

G

ガバナンス

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

<意思決定プロセス>



- スポンサーグループが投資口を17.9%保有することにより、スポンサーグループと投資主との利害を一致させています。
- 資産運用会社のメンバーも投資口を保有しています。

スポンサーグループ

合計: 5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



セイムポート出資
保有口数:

97,000 口

保有比率:
17.9 %

本資産運用会社マネジメントチーム

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



スターアジア投資顧問株式会社従業員

従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有

5. 今後の取り組みについて⑨

サステナビリティへの取り組み

G ガバナンス

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

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

『行動規範』は以下のとおりです。

1 投資家顧客第一

我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによってのみ評価されます。

2 高度な倫理基準と誠実さ

我々は、高度な倫理基準と誠実さを守ります。一従業員による倫理基準に反する行いは、我々の長年培ってきた評判と信頼を一夜にして壊します。

3 独創性

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

4 敬意をもって人に接する

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

5 協同的、強調的な文化

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。

6. Appendix

スターアジアグループについて

スターアジアグループの機能別の組織と本投資法人へのサポート概要

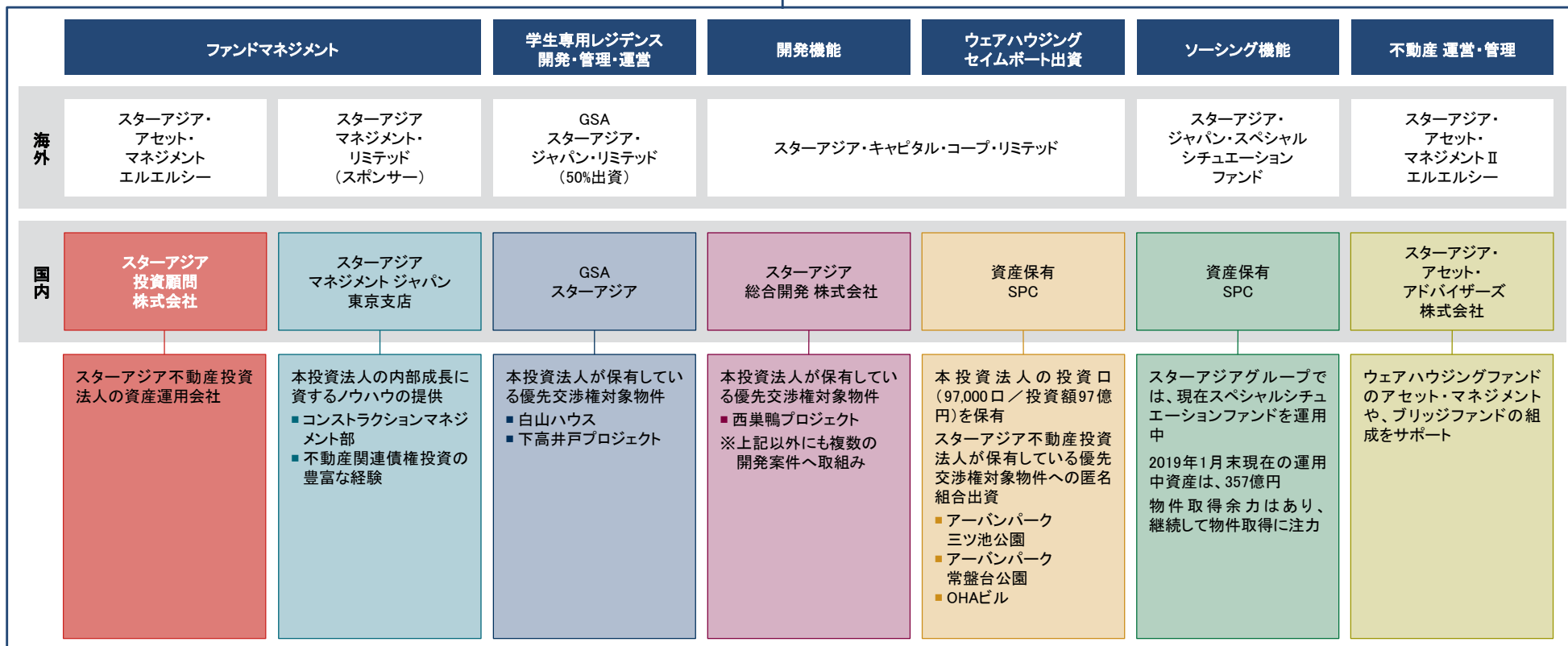
業容を拡大しているスターアジアグループが、スターアジア不動産投資法人の成長を強力にサポートしています。

マルコム・エフ・マクリーン4世
Managing Partner



増山 太郎
Managing Partner

スターアジア・グループ・エルエルシー



スポンサーグループ所有物件 HAKUSAN HOUSEの概要

<HAKUSAN HOUSEの魅力>

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



六人部屋



共有スペース



屋上スペース



キッチンスペース



コンシェルジュサービス



外観

■ HAKUSAN HOUSE周辺の大学・外国人留学生受入数の多い大学



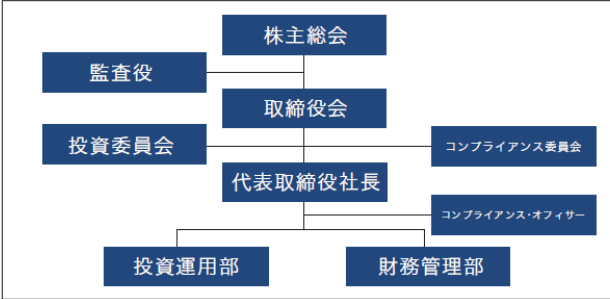
	大学	留学生数 ^(注)
1	早稲田大学	4,767人
2	東京大学	3,260人
3	東京福祉大学	3,000人
4	立命館アジア太平洋大学	2,818人
5	日本経済大学	2,708人
6	筑波大学	2,326人
7	大阪大学	2,184人

(注9) 本日時点において、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。

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

資産運用会社の組織体制

Organization Chart



代表取締役社長
加藤 篤志



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

チーフ
コンプライアンス
オフィサー
藤井 一明

みずほFG及び関係会社
に勤務。リスク管理・内
部統制・コンプライアンス
等のテーマ監査を含め、
幅広い実地監査経験を
有する。

投資運用部

取締役投資運用部長
小原 智



日商岩井(株)(現: 双日)入社。都市開発部、マンションデベロッパーセクターを経て、その後、モルガン・スタンレー・キャピタル(株)で私募ファンドのアクイジション業務及びアセットマネジメント業務に従事。総額2,180億円の案件に携わる。その後、ヒューリック(株)に入社。ヒューリックリートマネジメント(株)でIPOと4回のPOに従事

シニアマネージャー
(男性)

不動産鑑定士補: 外資系不動産投資会社において総額1,000億円を超えるアクイジション、アセットマネジメント(AM)及びファイナンス業務を担当。それ以前はREIT運用会社にてアクイジション、AM及びファイナンス業務を統括

マネージャー
(女性)

大手不動産運営会社において、受託業務及び会計業務に従事。現在は物件キャッシュマネジメントを財務管理部と連携。

マネージャー
(男性)

海外上場ファンドのアセットマネジメント会社において、アセットマネジメントに従事。それ以前は不動産アセットマネジメント会社において開発案件を含めたアクイジションを担当。

マネージャー
(女性)

海外上場ファンドのアセットマネジメント会社及びJ-REIT運用会社において各種アセットタイプのアクイジション及び期中運用に従事。現在はアセットマネジメントを担当

財務管理部

取締役財務管理部長
杉原 亨



野村證券にて投資銀行業務に従事したのち、パークレイズ証券、ケネディクスを経て、スターアジア・マネジメント・ジャパンに入社

シニアマネージャー
(女性)

総合建設業でIR、経営企画業務等に従事。その後の異業種での海外拠点スタートアップの経験を活かし、現在は主にIR業務に軸足を置きながら、その他財務管理部業務の全般を担当

マネージャー
(男性)

公認会計士: 監査法人での会計監査業務や大手資産運用会社での企画部業務に従事した経験を有する。主に投資法人の損益管理や決算・開示業務を担当する傍ら社内インフラの整備にも貢献

マネージャー
(女性)

大手銀行、外資系金融機関での執務経験、その後、大手PM会社にてREIT、私募、個人オーナーを合わせ50物件以上のPM業務の経験を活かし、物件キャッシュマネジメントを投資運用部と連携。その他管理業務にも貢献

アソシエイト
(女性)

豊富な職務経験を活かし、幅広くアシスタント業務を担当

スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド
(コンストラクションマネジメント部)
石井 達司

外資系不動産ファンドにおいて、①不動産取得時のバリューアップや機能維持を目的とした資本的支出や修繕計画の立案
②不動産取得後のリニューアルや修繕等の工事監理の経験をもち、建物価値の維持向上に資する助言、サポートを担当

上場来の一口当たり分配金推移

上場来の業績推移

(単位:百万円)

	第1期 (2016/7期) 実績	第2期 (2017/1期) 実績	第3期 (2017/7期) 実績	第4期 (2018/1期) 実績	第5期 (2018/7期) 実績	第6期 (2019/1期) 期初予想※	第6期 (2019/1期) 実績	対予想 比較
賃貸事業収益	1,859	2,017	2,312	2,408	2,791	3,196	3,224	+ 27
オフィス賃料	634	802	822	795	862	1,091	1,104	+ 12
住宅賃料	325	349	391	410	500	443	458	+ 14
物流賃料	581	530	642	696	906	912	912	+ 0
ホテル賃料	142	120	220	282	287	450	447	△ 3
その他賃貸事業関連	174	215	235	223	235	298	302	+ 3
賃貸事業費用(除:減価償却費)	321	380	549	536	607	715	678	△ 36
NOI	1,538	1,636	1,763	1,871	2,184	2,481	2,545	+ 63
減価償却費	246	244	287	305	355	415	409	△ 6
賃貸事業損益	1,291	1,392	1,476	1,566	1,828	2,065	2,135	+ 70
メザニン関連収入	-	-	-	14	18	18	22	+ 3
不動産等売却益	-	-	898	771	-	579	598	+ 18
販管費	143	202	276	300	270	365	349	△ 16
営業利益	1,147	1,190	2,098	2,051	1,576	2,298	2,406	+ 108
営業外収益	0	0	0	0	0	-	0	+ 0
営業外費用	812	117	264	176	270	361	333	△ 27
経常利益	335	1,073	1,833	1,876	1,305	1,936	2,073	+ 136
当期純利益	333	1,072	1,832	1,802	1,305	1,936	2,049	+ 113
1口当たり分配金	968円	3,112円	4,423円	4,077円	2,773円	3,580円	3,720円	+ 140円
1口当たりFFO	1,684円	3,820円	2,948円	3,224円	3,529円	3,276円	3,440円	+ 164円
内部留保残高	0	0	0	113	113	113	151	+ 37

※2018/9/13
5期決算短信にて公表

第6期 貸借対照表(2019年1月31日)

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,000,005	2,310,545
信託現金及び信託預金	3,118,735	3,953,328
営業未収入金	50,970	52,568
前払費用	118,176	120,684
未収消費税等	210,713	184,863
その他	16,157	7,153
流動資産合計	5,514,759	6,629,144
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	28,549,452	33,050,199
減価償却累計額	△ 1,407,469	△ 1,712,512
信託建物(純額)	27,141,983	31,337,686
信託構築物	9,606	11,621
減価償却累計額	△ 1,070	△ 1,423
信託構築物(純額)	8,536	10,198
信託機械及び装置	45,901	45,723
減価償却累計額	△ 2,718	△ 4,982
信託機械及び装置(純額)	43,183	40,741
信託工具、器具及び備品	22,442	30,828
減価償却累計額	△ 4,123	△ 5,807
信託工具、器具及び備品(純額)	18,318	25,020
信託土地	56,437,510	68,467,885
信託建設仮勘定	-	222
有形固定資産合計	83,649,531	99,881,755
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	734,500	628,893
長期貸付金	-	300,000
長期前払費用	155,717	160,951
差入敷金及び保証金	10,000	10,962
その他	29,887	8,255
投資その他の資産合計	930,105	1,109,062
固定資産合計	88,038,774	104,449,955
資産合計	93,553,534	111,079,100

	前期 (2018年7月31日)	当期 (2019年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	190,118	291,171
短期借入金	-	460,000
1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,300,000
未払金	251,986	335,845
未払費用	8,643	10,017
未払法人税等	605	22,611
未払消費税等	21,000	-
前受金	594,306	624,323
その他	9,842	14,119
流動負債合計	9,566,503	10,058,089
固定負債		
長期借入金	34,740,000	43,580,000
預り敷金及び保証金	-	6,669
信託預り敷金及び保証金	1,959,368	2,514,819
その他	493	79,644
固定負債合計	36,699,861	46,181,133
負債合計	46,266,365	56,239,222
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	45,832,670	52,745,966
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,418,609	2,163,215
剰余金合計	1,418,609	2,163,215
投資主資本合計	47,251,279	54,909,181
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	35,889	△ 69,303
評価・換算差額等合計	35,889	△ 69,303
純資産合計	47,287,168	54,839,877
負債純資産合計	93,553,534	111,079,100

第6期 損益計算書(2018年8月1日～2019年1月31日)

(単位:千円)

	前期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)	当期 (自 2018年8月1日 至 2019年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	2,631,029	3,028,065
その他賃貸事業収入	160,946	196,270
不動産等売却益	—	598,163
その他の収入	18,476	22,092
営業収益合計	2,810,451	3,844,592
営業費用		
賃貸事業費用	963,758	1,088,373
資産運用報酬	193,319	260,206
資産保管及び一般事務委託手数料	20,323	22,377
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	54,427	64,945
営業費用合計	1,234,229	1,438,302
営業利益	1,576,222	2,406,289
営業外収益		
受取利息	26	24
還付加算金	—	848
営業外収益合計	26	872
営業外費用		
支払利息	112,385	145,156
融資関連費用	149,537	150,949
投資口交付費	7,405	37,238
その他	1,000	-
営業外費用合計	270,327	333,344
経常利益	1,305,921	2,073,818
税引前当期純利益	1,305,921	2,073,818
法人税、住民税及び事業税	605	24,172
法人税等合計	605	24,172
当期純利益	1,305,316	2,049,646
前期繰越利益	113,292	113,568
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,418,609	2,163,215

ポートフォリオ一覧 (2019年3月15日時点)

	物件名	所在地	取得 価格 (百万円)	鑑定 価格 (百万円)	投資 比率 (%)	鑑定 NOI 利回り (%)
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,070	2.9	4.7
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,950	5.9	5.2
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,450	1.7	6.3
	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,450	1.7	5.9
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	2,980	2.0	5.7
	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,170	6.2	4.8
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	2,570	2.2	5.3
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,520	1.4	4.7
	アミューズメントメディア学院 本館	東京都渋谷区	2,580	2,660	2.5	4.0
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,470	7.3	5.8
	アミューズメントメディア学院 新館	東京都渋谷区	1,020	1,120	1.0	3.9
	小 計		35,664	40,410	34.8	5.2
ホテル	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,310	2.0	5.6
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,660	1.7	5.0
	ベストウェスタン 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,840	3.7	4.6
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,250	3.2	4.7
	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	2,030	2.0	4.6
	小 計		20,544	20,820	20.0	4.6

	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	2,280	2.0	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,690	6.2	4.8
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,610	1.5	5.4
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,520	1.4	4.9
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.2	5.0
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,570	1.5	5.7
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,170	1.1	4.7
	小 計		15,213	17,030	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	7,140	6.8	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,060	3.5	5.7
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,650	7.7	5.5
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,870	4.6	4.4
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,350	1.3	5.7
	船橋西浦ロジスティクス I	千葉県船橋市	3,000	3,020	2.9	5.1
	船橋西浦ロジスティクス II	千葉県船橋市	821	842	0.8	7.1
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,850	2.7	5.5
	小 計		30,953	32,782	30.3	5.2

(※)鑑定価格は、2019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。ただし、アミューズメントメディア学院新館は2018年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

合 計	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)
	102,374	111,042

鑑定評価額と各指標(第6期末 2019年1月)

期末鑑定価格額:111,375百万円
帳簿価額総額 :103,340百万円
期末含み損益 :8,034百万円
1口当たり純資産:101,400円
1口当たり含み損益:14,857円
1口当たりNAV(※1):112,537円
P/NAV倍率(※2): 0.94

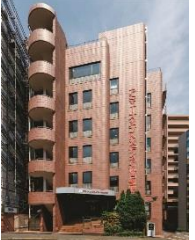
(※1)1口当たりNAV=(期末純資産額+期末含み損益-分配金総額)÷発行済み投資口の総口数
(※2)P/NAV=投資口価格÷1口当たりNAV(2019/1/31 投資口価格:106,100円)
(※3)博多駅東113ビルについては、準共有持分割合51%に係る数値を記載しております。また、期末鑑定評価額については、譲渡価格を記載しています。

(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	2,985	3,070	84
	本町橋タワー	6,065	5,940	6,950	1,009
	西新宿松屋ビル	1,763	1,831	2,450	618
	アルファベットセブン	1,725	1,795	2,450	654
	渋谷MKビル	2,042	2,097	2,980	882
	博多駅東113ビル (準共有持分51%)(※3)	961	994	1,453	459
	アサヒビルヂング	6,320	6,353	7,170	816
	博多駅イーストプレイス	2,286	2,312	2,570	257
	日本橋浜町パークビル	1,450	1,464	1,520	55
	アミューズメントメディア学院本館	2,580	2,600	2,660	59
	東神戸センタービル	7,440	7,673	7,470	-203
	小 計	35,605	36,048	40,743	4,694

	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	2,140	2,310	169
	スマイルホテルなんば	1,750	1,707	1,660	-47
	ベストウェスタン東京西葛西	3,827	3,877	3,840	-37
	ベストウェスタン横浜	3,248	3,264	3,250	-14
	ホテルWBF福岡天神南	1,970	1,982	2,000	17
	グランジット秋葉原	2,500	2,517	2,520	2
	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	3,180	3,197	3,210	12
	ホテルWBFアートステイなんば	2,000	2,012	2,030	17
	小 計	20,544	20,700	20,820	119
住宅	アーバンパーク麻布十番	2,045	2,093	2,280	186
	アーバンパーク代官山	6,315	6,402	7,690	1,287
	アーバンパーク難波	1,490	1,527	1,610	82
	アーバンパーク護国寺	1,460	1,507	1,520	12
	アーバンパーク柏	1,186	1,250	1,190	-60
	アーバンパーク緑地公園	1,550	1,612	1,570	-42
	アーバンパーク高円寺	1,167	1,194	1,170	-24
	小 計	15,213	15,587	17,030	1,442
物流	岩槻ロジスティクス	6,942	6,740	7,140	399
	横浜ロジスティクス	3,560	3,806	4,060	253
	船橋ロジスティクス	7,875	7,859	8,650	790
	原木ロジスティクス	4,700	4,690	4,870	179
	所沢ロジスティクス	1,300	1,348	1,350	1
	船橋西浦ロジスティクス I	3,000	2,962	3,020	57
	船橋西浦ロジスティクス II	821	835	842	6
	松伏ロジスティクス	2,755	2,760	2,850	89
	小 計	30,953	31,004	32,782	1,777
	合 計	102,315	103,340	111,375	8,034

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	博多駅東113ビル
						
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	1,885百万円
期末鑑定評価額	3,070百万円	6,950百万円	2,450百万円	2,450百万円	2,980百万円	
構造・階数	SRC B1/7F	S/SRC B1/21F	SRC B1/9F	RC B1/6F	S 6F	SRC 8F
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	売却済物件 福岡県福岡市
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)	950.75㎡
延床面積	4,137.21㎡	15,407.83㎡	5,117.80㎡	4,132.80㎡	1,982.86㎡	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡ 含む)
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	1987年10月3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	●相応にオフィス集積度の高い博多駅東エリアに立地 ●エントランスホール及び各階共用部のリニューアル工事により、幅広い業種のテナント企業に対して訴求力を有する ●博多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

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	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	アミューズメントメディア学院新館
						
取得価格	6,320百万円	2,286百万円	1,450百万円	2,580万円	7,440百万円	1,020百万円
期末鑑定評価額	7,170百万円	2,570百万円	1,520百万円	2,660百万円	7,470百万円	1,120百万円
構造・階数	S・SRC B2/12F	SRC 9F	SRC 11F	SRC S 8F/B1F	SRC 14F	RC7F
所在地	神奈川県横浜市	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
敷地面積	1,906.86㎡	1,129.86㎡	319.04㎡	433.21㎡	8,488.11㎡	203.43㎡
延床面積	12,353.83㎡	6,243.13㎡	2,384.03㎡	1,892.18㎡	25,740.46㎡	913.71㎡
建築時期	1994年11月25日	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
特徴	●商業集積度及びオフィス集積度の高い横浜駅西口エリアに立地 ●小規模のフロア分割が可能であり、各業種の支社需要に柔軟に対応 ●横浜駅前の再開発事業の完成及び「エキサイトよこはま22」プロジェクトにより、今後更なる発展が期待される。	●駅前再開発事業等の完成により、オフィス集積度が高まった博多駅東エリアに立地 ●「天神ビッグバンプロジェクト」の始動や福岡市営地下鉄各線の延伸等により、福岡（博多）エリアは、より一層の活性化が期待される。	●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が期待される	●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」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 2019年2月1日取得

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
						
取得価格	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
期末鑑定評価額	2,1280万円	7,690百万円	1,610百万円	1,520百万円	1,190百万円	1,570百万円
構造・階数	SRC スレート葺 B1/12F	RC B1/3F RC 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棟合計)	2,776.87㎡	2,451.72㎡	4,243.71㎡	5,854.64㎡
建築時期	1999年11月29日	①1987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
特徴	●洗練されたイメージであるとともに、庶民的風情も漂う麻布十番エリアに立地 ●重厚なタイル張りのファサード(建物正面の外観をいいます)に加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接	●流行の最先端を発信する代官山エリアに立地 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである渋谷・恵比寿エリアに近接	●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

	住宅
物件名	アーバンパーク高円寺
	
取得価格	1,167百万円
期末鑑定評価額	1,170百万円
構造・階数	RC 4F
所在地	東京都杉並区
敷地面積	988.26㎡
延床面積	1,524.34㎡
建築時期	1987年10月13日
特徴	●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	7,140百万円	4,060百万円	8,650百万円	4,870百万円	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	千葉縣市川市	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㎡	6,242.76㎡	8,645.63㎡	7,142.00㎡
延床面積	29,729.72㎡	18,395.07㎡ (休憩所等263.33㎡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に近接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

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	物流	物流
物件名	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス
		
取得価格	821百万円	2,755百万円
期末鑑定評価額	842百万円	2,850百万円
構造・階数	R 4F	RC 3F
所在地	千葉県船橋市	埼玉県北葛飾郡
敷地面積	3,964.00㎡	11,580.65㎡
延床面積	6,316.32㎡	19,833.47㎡
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
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 ●接車バース、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

アセットタイプ	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ベストウェスタン 東京西葛西	ベストウェスタン横浜	ホテルWBF 福岡天神南	グランジット秋葉原
						
取得価格	2,069百万円	1,750百万円	3,827百万円	3,248百万円	1,970百万円	2,500百万円
期末鑑定評価額	2,310百万円	1,660百万円	3,840百万円	3,250百万円	2,000百万円	2,520百万円
構造・階数	RC 9F	S 9F	SRC B1F／9F	SRC B1F／9F	RC 10F	SRC 10F/B1F
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市	福岡県福岡市	東京都千代田区
敷地面積	730.26㎡	285.28㎡	1,418.00㎡	782.66㎡	539.94㎡	167.74㎡
延床面積	3,945.65㎡	1,711.42㎡	5,293.88㎡	4,686.09㎡	2,281.49㎡	1,081.97㎡
建築時期	2000年10月20日	2008年2月6日	1991年3月19日	1987年9月21日	2017年2月20日	2017年9月20日
特徴	●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、大阪ドームにも近接しており、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	●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

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	ホテル	ホテル
物件名	ベストウェスタン 東京西葛西グランデ	ホテルWBF アースティなんば
		
取得価格	3,180百万円	2,000百万円
期末鑑定評価額	3,210百万円	2,030百万円
構造・階数	S 8F	RC9F
所在地	東京都江戸川区	大阪府大阪市
敷地面積	657.00㎡	335.31㎡
延床面積	2,755.19㎡	2,061.38㎡
建築時期	2017年2月7日	2017年4月7日
特徴	●東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好な「西葛西」エリアに立地 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、多くのビジネス客及び観光客に柔軟に対応可能 ●2016年2月竣工であり築浅である	●大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアに立地 ●なんばエリアへのアクセスに加え、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●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5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	94,929	95,789	216,674	217,594	98,436	101,028	75,406	76,465	75,392	76,076
賃貸事業収入	88,351	88,399	190,425	191,695	87,420	92,493	71,053	71,074	70,435	70,778
その他賃貸事業収入	6,577	7,390	26,249	25,898	11,015	8,535	4,352	5,391	4,957	5,298
不動産賃貸事業費用合計	24,527	25,602	62,899	62,473	34,096	34,048	18,541	18,363	18,507	17,490
管理業務費	5,707	6,067	13,860	13,440	6,549	6,717	4,916	4,814	4,819	4,896
信託報酬	398	400	396	400	396	400	396	400	346	350
水道光熱費	6,793	7,038	25,070	25,179	7,251	9,081	4,333	4,715	3,288	3,918
損害保険料	114	116	352	358	126	129	98	99	44	45
修繕費	969	1,077	582	1,746	1,520	1,408	1,205	669	4,825	2,131
公租公課	4,575	4,572	19,767	19,766	3,434	3,434	6,219	6,219	4,316	4,316
その他	5,969	6,330	2,869	1,583	14,817	12,877	1,372	1,443	865	1,832
NOI	70,401	70,187	153,775	155,120	64,340	66,980	56,864	58,102	56,885	58,586
減価償却費	11,458	11,546	44,986	44,989	8,043	8,192	4,517	4,568	3,108	3,218
不動産賃貸事業損益	58,942	58,640	108,788	110,131	56,297	58,787	52,347	53,534	53,777	55,367
資本的支出	2,897	-	2,241	-	22,451	1,553	2,031	-	10,809	8,641
NCF	67,504	70,187	151,533	155,120	41,889	65,426	54,833	58,102	46,076	49,944

個別物件収支

	OFC-07		OFC-08		OFC-09		OFC-10		OFC-11	
	博多駅東 売却済 113ビル 物件		アサヒ ビルディング		博多駅イーストプレイス		日本橋浜町 パークビル		アミューズメントメディア 学院本館	
	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	75,784	67,760	218,872	215,210	100,791	97,760	45,084	43,682	-	※
賃貸事業収入	70,325	60,927	202,101	197,652	81,508	87,759	45,084	43,682	-	
その他賃貸事業収入	5,459	6,832	16,771	17,557	19,282	10,000	-	-	-	
不動産賃貸事業費用合計	22,616	22,052	61,823	56,898	29,009	32,582	10,160	7,622	-	
管理業務費	7,719	6,339	15,609	15,780	7,930	7,944	769	717	-	
信託報酬	346	295	396	400	396	400	394	400	-	
水道光熱費	6,454	6,723	17,292	18,805	8,124	8,724	-	-	-	
損害保険料	121	123	351	357	165	167	121	123	-	
修繕費	1,251	2,296	6,007	3,611	4,919	6,264	63	-	-	
公租公課	5,294	5,341	15,995	15,994	6,582	6,582	0	0	-	
その他	1,428	931	6,169	1,948	890	2,498	8,811	6,381	-	
NOI	53,168	45,708	157,049	158,311	71,781	65,177	34,924	36,059	-	
減価償却費	5,995	5,524	24,244	25,395	6,528	6,830	2,837	2,837	-	
不動産賃貸事業損益	47,172	40,184	132,805	132,916	65,253	58,346	32,087	33,222	-	
資本的支出	2,671	285	45,286	2,868	8,905	5,804	-	-	-	
NCF	50,496	45,422	111,763	155,442	62,876	59,373	34,924	36,059	-	

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

個別物件収支

	OFC-12		オフィス 合計		RSC-01		RSC-02		RSC-04	
	東神戸センタービル				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 新横浜	
	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	-	263,133	1,001,373	1,305,280	54,003	56,912	189,587	187,182	76,112	28,529
賃貸事業収入	-	231,637	906,707	1,184,218	52,538	55,267	181,165	177,059	73,367	27,946
その他賃貸事業収入	-	31,495	94,665	121,062	1,465	1,645	8,421	10,123	2,745	583
不動産賃貸事業費用合計	-	77,475	282,181	358,793	11,758	8,438	34,819	45,722	19,718	6,434
管理業務費	-	22,456	67,881	90,531	2,085	2,246	8,594	8,605	4,771	1,777
信託報酬	-	321	3,467	4,089	346	350	346	350	346	136
水道光熱費	-	28,020	78,609	114,278	503	592	4,630	4,996	911	449
損害保険料	-	528	1,496	2,092	56	57	193	196	147	102
修繕費	-	9,819	21,345	29,221	3,021	1,004	4,422	12,119	2,580	1,068
公租公課	-	10	66,185	66,249	2,784	2,784	11,218	11,218	4,719	2,600
その他	-	16,318	43,195	52,331	2,959	1,402	5,413	8,236	6,241	298
NOI	-	185,657	719,191	946,487	42,245	48,474	154,767	141,459	56,393	22,095
減価償却費	-	23,977	111,719	140,456	4,749	4,810	12,233	12,353	16,442	8,221
不動産賃貸事業損益	-	161,680	607,472	806,030	37,496	43,663	142,533	129,105	39,950	13,874
資本的支出	-	149,810	97,293	168,964	3,917	-	243	6,568	-	-
NCF	-	35,847	621,898	777,522	38,327	48,474	154,523	134,891	56,393	22,095

個別物件収支

	RSC-05		RSC-06		RSC-07		RSC-08		RSC-09	
	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	
	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	51,932	51,251	51,645	51,541	36,332	37,179	54,661	54,276	35,241	33,545
賃貸事業収入	49,378	48,138	48,488	50,406	35,269	36,550	51,443	51,601	31,801	31,416
その他賃貸事業収入	2,553	3,113	3,156	1,134	1,063	628	3,217	2,675	3,439	2,129
不動産賃貸事業費用合計	11,951	13,072	21,743	11,935	11,133	7,670	15,070	15,731	11,599	9,528
管理業務費	2,566	2,547	3,852	4,107	1,851	1,890	2,201	2,415	1,741	1,744
信託報酬	346	350	396	400	346	350	344	650	394	400
水道光熱費	482	493	2,589	2,567	799	897	1,967	2,355	1,321	1,494
損害保険料	62	63	52	53	83	85	116	119	36	36
修繕費	1,680	3,307	4,268	1,979	4,318	464	5,221	5,544	5,719	3,614
公租公課	2,791	2,791	1,838	1,838	2,954	2,954	10	-	-	-
その他	4,021	3,519	8,745	989	779	1,027	5,208	4,647	2,387	2,237
NOI	39,980	38,179	29,901	39,605	25,198	29,508	39,590	38,544	23,641	24,017
減価償却費	7,515	7,515	4,332	5,002	6,763	6,918	6,864	7,227	2,416	2,425
不動産賃貸事業損益	32,464	30,663	25,569	34,603	18,435	22,590	32,726	31,317	21,225	21,591
資本的支出	-	-	21,126	-	12,162	-	5,918	6,471	-	1,877
NCF	39,980	38,179	8,775	39,605	13,035	29,508	33,672	32,072	23,641	22,139

個別物件収支

	住宅合計		LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04	
			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	
	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	549,514	500,419	200,802	203,920	※	※	255,664	261,582	※	※
賃貸事業収入	523,452	478,386	187,713	187,713			240,079	241,779		
その他賃貸事業収入	26,062	22,033	13,088	16,207			15,585	19,802		
不動産賃貸事業費用合計	137,794	118,533	33,799	36,429			55,782	54,025		
管理業務費	27,665	25,335	5,987	5,650			11,908	11,308		
信託報酬	2,869	2,986	346	350			396	400		
水道光熱費	13,204	13,846	13,088	16,125			14,156	17,737		
損害保険料	749	715	271	275			390	397		
修繕費	31,232	29,101	70	192			5,764	1,450		
公租公課	26,317	24,187	13,835	13,835			22,709	22,709		
その他	35,756	22,359	200	-			455	22		
NOI	411,720	381,885	167,002	167,491			199,882	207,556		
減価償却費	61,318	54,474	46,467	46,532			26,695	26,836		
不動産賃貸事業損益	350,401	327,411	120,535	120,958			173,187	180,720		
資本的支出	43,369	14,918	1,955	-			4,744	-		
NCF	368,350	366,967	165,046	167,491			195,138	207,556		

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

個別物件収支

	LGC-05		LGC-06		LGC-07		LGC-08		物流施設合計	
	所沢ロジスティクス		船橋西浦Ⅰ ロジスティクス		船橋西浦Ⅱ ロジスティクス		松伏ロジスティクス			
	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	※	※	※	※	※	※	※	※	953,094	970,091
賃貸事業収入									912,876	918,040
その他賃貸事業収入									40,217	52,050
不動産賃貸事業費用合計									157,170	159,785
管理業務費									30,961	29,835
信託報酬									3,015	3,050
水道光熱費									39,174	50,325
損害保険料									1,406	1,438
修繕費									11,534	8,940
公租公課									62,936	62,947
その他									8,141	3,247
NOI									795,923	810,306
減価償却費									140,437	143,764
不動産賃貸事業損益									655,486	666,542
資本的支出									120,566	11,082
NCF	675,356	799,223								

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

個別物件収支

	HTL-01		HTL-02		HTL-03		HTL-04		HTL-05	
	R & Bホテル 梅田東		スマイル ホテルなんば		ベストウェスタン東京西葛西		ベストウェスタン横浜		ホテルWBF福岡天神南	
	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	65,572	65,565	43,197	42,690	98,829	85,061	80,393	80,731	-	※
賃貸事業収入	65,572	65,452	43,197	42,471	98,829	84,600	80,393	80,400	-	
その他賃貸事業収入	-	112	-	219	-	461	-	331	-	
不動産賃貸事業費用合計	7,076	12,975	4,530	4,913	10,768	11,754	8,428	7,801	-	
管理業務費	742	742	660	660	1,200	1,200	1,200	1,200	-	
信託報酬	346	350	544	550	396	400	396	400	-	
水道光熱費	8	13	-	-	-	-	-	-	-	
損害保険料	111	113	53	53	124	126	105	106	-	
修繕費	410	5,210	755	1,223	1,070	2,049	2,042	1,408	-	
公租公課	5,431	5,431	2,283	2,282	7,955	7,954	4,659	4,659	-	
その他	25	1,113	234	143	22	23	24	26	-	
NOI	58,496	52,589	38,667	37,777	88,060	73,307	71,965	72,930	-	
減価償却費	9,203	9,411	12,064	12,177	9,781	10,234	11,283	11,621	-	
不動産賃貸事業損益	49,293	43,178	26,602	25,599	78,278	63,072	60,682	61,308	-	
資本的支出	-	23,792	5,279	2,114	4,913	29,464	9,757	11,991	-	
NCF	58,496	28,797	33,387	35,662	83,146	43,842	62,207	60,938	-	

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

個別物件収支

	HTL-06		HTL-07		HTL-08		ホテル合計		全体	
	グランジット秋葉原		ベストウェスタン 東京西葛西グランデ		ホテルWBF アートステイなんば					
	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期	第5期	第6期
不動産賃貸事業収入合計	-	※	-	56,390	-	※	287,993	448,544	2,791,975	3,224,335
賃貸事業収入	-		-	56,390	-		287,993	447,420	2,631,029	3,028,065
その他賃貸事業収入	-		-	-	-		-	1,124	160,946	196,270
不動産賃貸事業費用合計	-		-	1,186	-		30,803	41,794	607,950	678,906
管理業務費	-		-	797	-		3,802	6,716	130,310	152,418
信託報酬	-		-	321	-		1,684	2,923	11,036	13,049
水道光熱費	-		-	-	-		8	13	130,997	178,464
損害保険料	-		-	51	-		394	555	4,046	4,801
修繕費	-		-	-	-		4,277	9,891	68,389	77,155
公租公課	-		-	9	-		20,329	20,351	175,769	173,735
その他	-		-	5	-		306	1,342	87,399	79,280
NOI	-		-	55,204	-		257,189	406,750	2,184,025	2,545,429
減価償却費	-		-	9,047	-		42,333	70,772	355,808	409,467
不動産賃貸事業損益	-		-	46,156	-		214,856	335,978	1,828,216	2,135,962
資本的支出	-		-	-	-		19,951	67,363	281,180	262,328
NCF	-		-	55,204	-		237,238	339,386	1,902,844	2,283,100

(※)テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

その他の運用資産（2019年3月15日時点）

<メザニンローン債権投資>

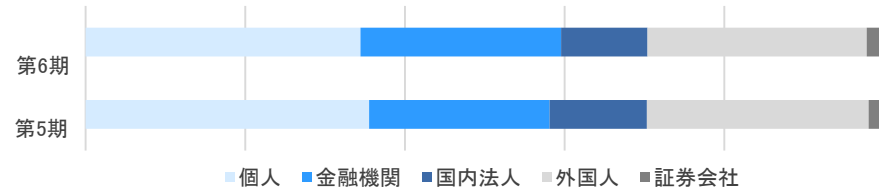
番号	タイプ	銘柄名(資産概要)	取得価格 (百万円)	裏付資産等		利率(注)
				資産名称	所在地	
MEZ-01	メザニン (劣後社債)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1	400	羽田ホテル	東京都大田区	基準金利+5.0%
MEZ-03	メザニン (劣後受益権)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3	126	The Royal Garden Residence白金台	東京都港区	基準金利+5.0%
MEZ-04	メザニン (劣後貸付債権)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4	300	プレミア海岸ビル	東京都港区	基準金利+5.0%
合 計			826			

<匿名組合出資持分>

番号	投資有価証券	出資額 (百万円)	裏付資産	
			物件名称	所在地
TKI-01	合同会社SAPR8 劣後匿名組合出資持分	100	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市
			アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市
TKI-02	合同会社SAPR7 匿名組合出資持分（2019年2月28日取得）	100	OHAビル	東京都立川市
合 計		200		

第6期(2019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5期末		第6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	35.5%	166,889	34.4%	186,112	41.9%	186,112
金融機関	22.6%	106,301	25.2%	136,030	30.6%	136,030
国内法人	12.2%	57,479	10.8%	58,601	4.3%	19,121
外国人	27.8%	130,607	27.5%	148,520	20.5%	91,000
証券会社	2.0%	9,348	2.1%	11,561	2.6%	11,561

属性別投資主数 合計 19,371名



区分	第5期末		第6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	97.3%	17,039	97.4%	18,860	97.4%	18,860
金融機関	0.2%	37	0.2%	40	0.2%	40
国内法人	1.6%	281	1.6%	319	1.6%	318
外国人	0.7%	124	0.7%	126	0.6%	120
証券会社	0.1%	25	0.1%	26	0.1%	26

主要投資主一覧 (上位10位)

	投資主名(注20)	投資口数(口)	保有比率(注21)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	51,133	9.5%
2	Star Asia Capital Japan合同会社	39,480	7.3%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	34,467	6.4%
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	15,239	2.8%
5	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	14,370	2.7%
6	Star Asia Capital I LLC	14,325	2.6%
6	Star Asia Capital II LLC	14,325	2.6%
6	Star Asia Capital III LLC	14,325	2.6%
6	Star Asia Capital IV LLC	14,325	2.6%
10	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TR EATY ACCOUNT	13,661	2.5%
合 計		225,650	41.7%

7. 注記集

	注1	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」とは取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。
P5	注3	「第8期までの平均であり、第6期までは各期の実績の1口当たり分配金を、第6期以降は各期の1口当たり分配金の予想値を合算したうえで8で除して計算しています。
P11	注4	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。
P12	注5	2019年2月1日に売却した博多駅東113ビルを除いた情報を記載しています。
P12	注6	第3期末の資産規模は、第4期初に売却したオーク南麻布を除いた金額で記載しています。
P13	注7	それぞれ売却益が計上された期末の発行済投資口の総口数で除して算出しています。
P13	注8	第6期の売却益は、博多駅東113ビルの不動産信託受益権準共有持分49%の譲渡によるものであり、残りの不動産信託受益権準共有持分51%は、第7期に譲渡しました。
P15 P25 P34	注9	本日時点において、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証也没有ありません。
P19	注10	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。
P19	注11	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。
P19	注12	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。
P19	注13	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。第7期期首に売却した「博多駅東113ビル」を除いて記載しています。アミューズメントメディア学院本館については、ネットの賃貸面積で計算しています。
p20	注14	住宅部分のみ抽出して算出しています。
P20	注15	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。
P21	注16	本日時点において、賃料は固定賃料体系ですが、2020年1月より固定+変動の賃料体系に変更することが約定されています。
P22	注17	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。
P22	注18	全銀協1ヶ月日本円TIBOR
P27	注19	第3期末は、第4期初に売却したオーク南麻布準共有持分51%を含んでいます。
P58	注20	Star Asia Capital Japan合同会社、Star Asia Capital I～IV LLCはスポンサーグループです。
P58	注21	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は少数第2位を四捨五入して記載しています。

ディスクレーマー

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

■本資料に関するお問い合わせ先

スターアジア投資顧問株式会社

〒105-6218

東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階

電話番号: 03-5425-1340

取締役兼財務管理部長 杉原 亨（スギハラ トオル）
（担当） 財務管理部 菅野 顕子（カンノ アキコ）