第12期（2022年1月期） 決算説明会資料

STARASIA

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（3468）
スターアジア投資顧問株式会社

Contents

STARASIA Investment Corporation

1.	エグゼクティブサマリー	2
2.	分配金実績及び業績予想	5
3.	第12期（2022年1月期）運用状況	10
4.	ESGへの取組み	19
5.	中期計画の進捗	25
6.	Appendix	31

本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏（※1）を中心としたアセットタイプ（用途）分散型のポートフォリオを構築

2 着実な成長

スターアジアグループの運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験と
ノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求

3 投資主利益第一主義追求のための施策

既成概念にとらわれないアクティブマネジメントの継続的実行

投資方針

東京圏(※1)への
優先、
重点集中投資

東京圏比率70%以上

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

ミドルサイズ アセット(※2)
を 中心とした投資

・特に記載のない限り、本資料中の記載金額は単位表示未満切り捨て、比率については表示以下を四捨五入して記載しています。
・本資料中において、スターアジア不動産投資法人を「SAR」と記載することがあります。
※1:「東京圏」 :オフィス・商業施設については東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。
※2:「ミドルサイズアセット」:取得価格が 100億円未満である不動産等をいいます。

STAR ASIA
Investment Corporation

1. エグゼクティブサマリー

1. エグゼクティブサマリー（1）

STARASIA Investment Corporation

第12期（2022年1月期）Overview

◆1口当たり分配金

予想		実績
1,455円（108円）	+ 1.6%	1,478円（72円）

※ 予想1口当たり分配金は、2021年9月に公表した分配金額
※ 1口当たり分配金の（）内の数値は、内部留保の活用額。内部留保活用額は次の算式により算出
1口当たり（予想）分配金 ー （予想）当期純利益÷期末発行済総投資口数／以下同じ

◆1口当たりNAV

第11期末		第12期末
57,994 円	+ 3.0%	59,749 円

◆Topics／運用状況

■ ポートフォリオNOI 4,261 百万円（予想比 ＋1.5 %）
- **総合型リートとしての強み**を活かし、アセットタイプ毎の賃貸マーケットの強弱を吸収
- **予想比でNOIの増額**を実現し、NOIの上振れ分（一過性要因を除く）を**増額して分配**
- 内部留保取り崩し額を減額し、次期以降の**1口当たり分配金の安定化**に活用

■ 1口当たりNAV **3.0%増**（対第11期末比）
- 2021年8月の新規取得物件の含み益による寄与、既存ポートフォリオにおいても鑑定評価額の増額（前期比）により、**1口当たりNAVの3.0%成長**を実現

第13期及び第14期 Forecast

◆1口当たり分配金予想

第13期	1,476円（79円）

➢ コロナ禍の影響により、内部留保の取り崩し額増（前回予想比）

第14期	1,476円（50円）

➢ ホテル以外のアセットタイプにおいては、巡航状態に戻ることを見込む

◆第13期以降の想定

- マーケット状況等を受けて、12期中に**リーシング戦略の深化**（賃貸条件の柔軟性・機動性を一層高めること）を実行
（**次ページ**ご参照）
- 当該施策が奏功し、12期末頃よりオフィス、住宅の**稼働率は上昇傾向**
- 13期から14期にかけて、オフィス、住宅の稼働率の緩やかな上昇を想定

第12期 TOPICS

◆ESG関連の取組み

■ GRESBリアルエステートアセスメント
3スター＆**グリーンスター**取得（2021年度）
■ 環境認証取得物件は**38%超**（延床面積ベース）
2026年までに**50%を目標**
■ 資産運用報酬の算定式を変更し、収益連動報酬の比率を増加
■ ホームページでのESG関連情報開示を拡充

◆グローバルインデックスへの組入れ

■ FTSE EPRA/Nareitへ2021年12月に組入れ
■ 投資口の流動性向上、投資家層の一層の拡大に期待

◆投資法人債の発行

■ 資金**調達手段の多様化**と**コスト削減**を実現

◆第4回公募増資の実行

■ 2021年8月に公募増資を実行し、物件取得（7物件／取得価格総額：129億円）
■ 資産規模は**1,796億円**へと成長
■ 資産規模の拡大、物件数の増加により、**分散**が効いた、**収益の安定性**の高いポートフォリオへ
■ **投資家層の拡大**も実感

1. エグゼクティブサマリー（2）

STARASIA Investment Corporation

第12期（2022年1月期）状況／取組み

◆オフィス、住宅において稼働率の上昇が想定に対してビハインド

■ 背景

- コロナ禍の継続により、緊急事態宣言が2021年9月末まで長期化
- コロナ禍の影響により、サプライチェーンに乱れ ～ 原状回復のための資材等の納入遅れ

■ 現象

＜オフィス＞

- **担当者による内覧延期、移転検討の中断**など、潜在テナントの意思決定までの期間が長期化
- 12期中の稼働率が若干の低下 ～ 当初計画に対してビハインド

＜住宅＞

- 解約住戸の原状回復までの期間が長期化
- ダウンタイムの長期化により稼働率上昇が想定よりも鈍化

◆リーシング戦略の深化

■ 稼働率向上のための施策

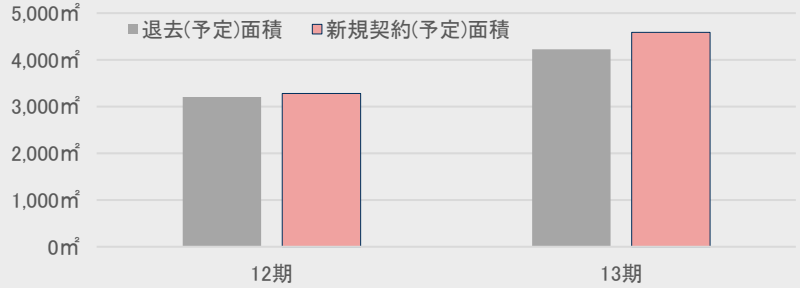
- ✓ 賃貸マーケットの動向に即応して、**賃貸条件**（賃料、フリーレント期間など）**の柔軟かつ機動的な調整の実行**
- ✓ **広くテナントニーズを取り込み**、柔軟な入居スケジュール対応等、間口を広げた潜在テナント探索
- ✓ プロパティマネジャーとの連携をより密にして、リノベーション（機能更新）及び原状回復の工事スケジュール管理を厳格化
  ～ タイミングを逃さないリーシングに繋げる

第13期の運用状況に及ぼす影響

◆リーシング戦略の深化による成果

■ オフィス

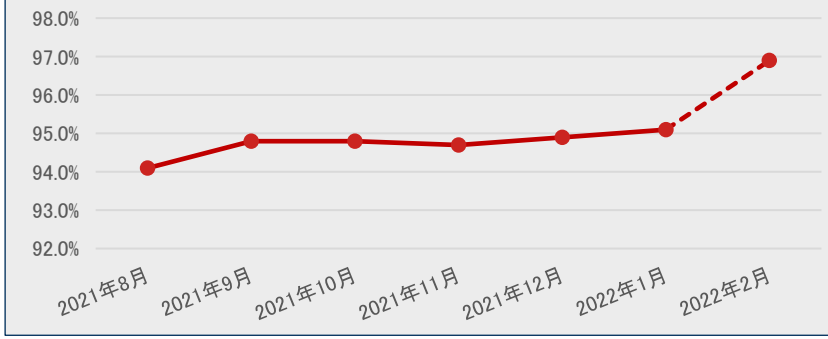
- ✓ リーシング戦略の深化により、**退去面積が新規契約面積を上回る状況からの転換**を確認、13期における稼働率上昇に手応え
  12期 ： 新規契約面積　＞ 退去面積
  13期 ： 契約（予定）面積 ＞ 退去（予定）面積（※）



※ 13期契約（予定）面積は、2022年3月14日現在で契約済または入居の蓋然性の高いテナントの使用（予定）面積を集計、退去（予定）面積は、解約通知受領済みのテナントの面積を集計／以下同じ

■ 住宅

- ✓ リーシング戦略の深化により、12期中に**稼働率の上昇**を確認
  ～ 19物件平均**95%超**まで回復
- ✓ 2022年2月末の状況において、更に稼働率の上昇を確認
  ～ 平均**96.9%**（2022年3月11日時点速報ベース）



STAR ASIA
Investment Corporation

2. 分配金実績及び業績予想

2. 分配金実績及び業績予想（1）

2022年1月期分配金について

◆ 2022年1月期の1口当たり分配金は、当初予想を上回るポートフォリオNOIを獲得し、**NOIの上振れ分を増額**して分配（**予想比＋1.6%**）

◆ 第13期はコロナ禍の影響により内部留保の取り崩し額象（前回予想比）、14期はホテル以外のアセットタイプにおいて、巡航状態に戻ることを見込む

第12期（2022年1月期）
－実績－
1,478 円
予想比　23円（1.6%）増
内部留保活用　72円

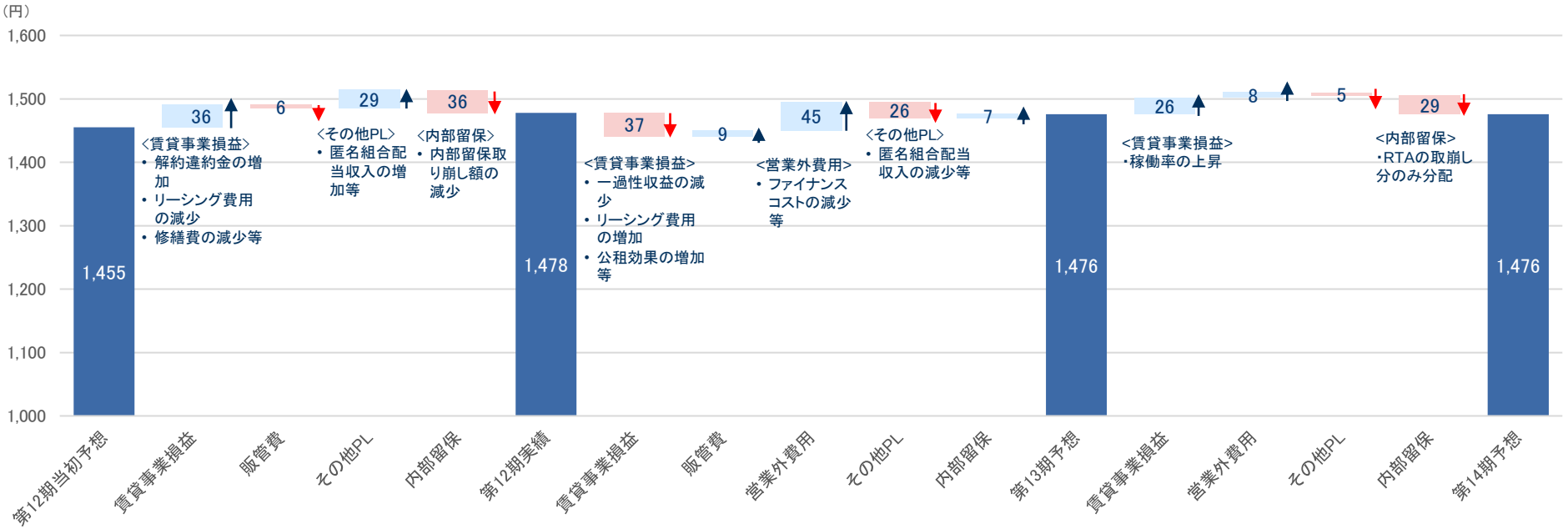
第13期（2022年7月期）
－予想－
1,476 円
内部留保活用
79円

第14期（2023年1月期）
－予想－
1,476 円
内部留保活用
50円

≪分配金維持の方針≫

■ 巡航分配金と考える下記の1口当たり分配金を下限値として維持する方針

第13期以降 *1,476* 円を維持



2. 分配金実績及び業績予想（2）

2022年1月期の運用状況（サマリー）と2022年7月期及び2023年1月期の予想の前提

STAR ASIA Investment Corporation

◆オフィス、住宅においてコロナ禍の影響等から稼働率の上昇が想定よりもビハインド　～　**リーシング戦略の深化**を実行
◆オフィス、住宅に関して、足元のリーシング状況から稼働率上昇の手応えあり、14期末にかけて**緩やかな稼働率上昇**を想定

	12期（2022年1月期）実績	13期（2022年7月期）、14期（2023年1月期 ）業績予想
オフィス	• 期初においては、稼働率の上昇を見込んでいたが、コロナ禍の影響等から上昇は限定的（2021年8月末：91.6% ⇒ 2022年1月末：92.8%） • 状況に対応した**リーシング戦略の深化**（賃貸マーケットの動向に即応して、賃貸条件の柔軟かつ機動的な調整）を実行 • 新規契約 9テナント：**5.8%増額**（従前テナントの賃料対比）(※)	■ リーシング戦略の深化が奏功、**稼働率は上昇基調**の見込み ■ 13期中：契約（予定）面積 ＞ 退去（予定）面積 ■ 既に約定済み（または合意済）の**賃料増額（既存6テナント）**については、13期以降の予想に織込済（以外は更新時の賃料増額は見込まず）
商業施設	• 12期中：新規入居1件（765.53㎡）/退去3件（1,279.30㎡）、サプライズなし • コロナ禍の影響による、新たな賃料の減免要望は3件と限定的（内1件は退去、他の2件は応諾せず） • 第12期中の賃料未収はなく、**収益は安定的に推移**（大口の退去テナントは前期中の解約予告、新規入居もあり、想定よりもNOI上振れ）	■ 2件のテナントから退去通知受領済み、退去後の新規入居なしと想定（業績予想においては織込み済） 解約予定面積：1,501.80㎡／商業施設全体の1.5% ■ 再契約のタイミングでの賃料減額要望あり ⇒ 協議中 ■ 経費の見直しも進めており、**13期中に削減が実行**される予定
住宅	• 状況に応じた**リーシング戦略の深化**により稼働率は上昇傾向（2021年8月末：94.1% ⇒ 2022年1月末：95.1%） • シングルタイプは、賃貸条件のきめ細かい調整により**稼働率の回復**が見られる（2021年8月末：94.1% ⇒ 2022年1月末：**95.1%**） • 新規契約 168戸中、**66戸において賃料増額**（従前テナント対比）	■ 2022年2月末の住宅（全19物件）稼働率：**96.9%**（速報ベース） ■ ファミリータイプ住宅については、14期末にかけて若干の稼働率上昇を見込む／賃料は同水準を維持と想定 ■ シングルタイプ住宅については、より機動的な賃貸条件の調整により、稼働率の上昇に手応えあり／稼働率の上昇を想定
物流施設	• 12期中に更新または再契約予定であった 2テナントの内、1テナントについては**賃料増額実施済**、他の1テナントとは従前と同条件で更新 • 13期中の再契約予定のテナントとは**賃料増額で合意済み**	■ 収益は**安定的に推移**する見込み ■ 13期中に契約更新を迎える左記以外のテナントについては、従前と同条件と想定 ■ 15期以降の賃貸借契約の再契約、契約更新に向けた準備
ホテル	• 「KOKO HOTEL 大阪なんば」は2021年12月に営業開始 • 上記以外のホテルについては、テナントより固定賃料を収受 • コロナ禍の影響が継続しており、休館を継続するホテルもあり	■ 1テナントから賃料減額要望を受領／協議中 ■ 「KOKO HOTEL 大阪なんば」からの賃料収入はゼロと設定 ■ 上記以外のホテルについては、約定通り固定賃料のみを収受する前提

※　12期中の新規入居は9テナントであるが、短期賃貸借の1テナント（従前テナント対比賃料：2.1倍）は、増額率の算定から除外

2. 分配金実績及び業績予想(3)

第12期(2022年1月期)の予想／実績対比と増減要因

STAR ASIA Investment Corporation

◆ 第12期は保有物件の賃料収入の維持、費用削減に注力し**NOIの増額**(対予想比)を達成

◆ 想定外の収入を除いたNOI増額分を当初予想に**上乗せして分配**予定(対予想比＋23円/口、1.6%増)

(単位:百万円)

	第12期 (2022/1期) 予想(※)	第12期 (2022/1期) 実績	増減金額		増減要因
賃貸事業収益	**5,873**	**5,890**	**17**	**0.3%**	
オフィス賃料	1,926	1,900	△ 25	-1.3%	
商業施設賃料	838	842	4	0.5%	
住宅賃料	1,173	1,152	△ 21	-1.9%	
物流賃料	910	910	0	0.0%	
ホテル賃料	425	425	-	0.0%	
その他賃貸事業関連	598	660	61	10.2%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,674	1,629	△ 44	-2.7%	
NOI	**4,199**	**4,261**	**62**	**1.5%**	
減価償却費	684	682	△ 1	-0.3%	
賃貸事業損益	3,514	3,579	64	1.8%	
メザニン関連収入	24	22	△ 1	-6.3%	
匿名出資損益分配金	-	46	46	-	
販管費	550	560	9	1.8%	
営業利益	**2,988**	**3,087**	**99**	**3.3%**	
営業外収益	-	1	1	-	
営業外費用	576	571	△ 4	-0.8%	
経常利益	**2,412**	**2,517**	**105**	**4.4%**	
税引前当期純利益	**2,412**	**2,517**	**105**	**4.4%**	
法人税等	0	0	-	0.0%	
当期純利益	**2,411**	**2,516**	**105**	**4.4%**	
1口当たり分配金(円/口)	**1,455円**	**1,478円**	**23円**	**1.6%**	
1口当たりFFO(円/口)	1,730円	1,787円	57円	3.3%	
内部留保残高	8,903	8,967	64	0.7%	
(参考)1口当たり純利益(円/口)	1,347円	1,406円	59円	4.4%	

<賃貸事業収益>
オフィス ： ダウンタイムの長期化により稼働率低下
住宅 ： ダウンタイムの長期化により稼働率低下

<その他賃貸事業関連>
解約違約金の増加 +29.5百万円
更新料収入の増加 +12.0百万円
礼金収入の増加 +5.8百万円
原状回復費収入の増加 +4.7百万円

<賃貸事業費用>
修繕費の減少 △17百万円
リーシング関連費用の減少 △16百万円
建物管理費用の減少 △15百万円

<匿名出資損益分配金>
出資先の保有物件売却により配当が増加

(※)第11期決算短信にて公表(2021年9月14日)

2. 分配金実績及び業績予想(4)

第13期(2022年7月期)及び第14期(2023年1月期)の業績予想

STAR ASIA Investment Corporation

◆ 2021年8月実行の公募増資により新規に7物件を取得、2022年7月期において新規取得7物件がフルに寄与
◆ 既保有ポートフォリオにおいて、14期末にかけてオフィス及び住宅の緩やかな稼働率上昇を見込む

(単位:百万円)

	第12期 (2022/1期) 実績 (A)	第13期 (2022/7) 予想 (B)	増減金額 (B-A)		主な増減要因	第14期 (2023/1期) 予想 (C)	増減金額 (C-B)		主な増減要因
賃貸事業収益	**5,890**	**5,899**	**8**	**0.1%**	第13期の増減要因 (対第12期実績)	**5,970**	**71**	**1.2%**	第14期の増減要因 (対第13期予想)
オフィス賃料	1,900	1,971	71	3.8%		2,010	38	2.0%	
商業施設賃料	842	849	6	0.8%	<オフィス> 稼働率上昇	838	△ 10	-1.2%	<オフィス> 稼働率上昇
住宅賃料	1,152	1,210	58	5.1%		1,224	14	1.2%	
物流賃料	910	910	0	0.1%		913	2	0.3%	
ホテル賃料	425	424	△ 1	-0.4%	<住宅> 稼働率上昇、2021年8月取得の4物件の運用日数増加	419	△ 5	-1.2%	<住宅> 稼働率上昇
その他賃貸事業関連	660	532	△ 127	-19.3%		563	30	5.8%	
賃貸事業費用(除:減価償却費)	1,629	1,688	58	3.6%		1,695	7	0.5%	<その他賃貸事業関連> 水道光熱費収入の増加 +34百万円
NOI	**4,261**	**4,211**	**△ 50**	**-1.2%**	<その他賃貸事業関連> 一過性の収益分の減少	**4,275**	**64**	**1.5%**	
減価償却費	682	699	16	2.5%		715	16	2.4%	
賃貸事業損益	3,579	3,511	△ 67	-1.9%	<賃貸事業費用> 公租公課(固都税)の増加 +31百万円 水道光熱費 △38百万円 リーシング関連費用の増加 +28百万円 修繕費の増加 +25百万円	3,559	47	1.4%	<賃貸事業費用> リーシング関連費用 △32百万円 水道光熱費 +22百万円
メザニン関連収入	22	24	1	5.7%		24	0	-0.3%	
匿名組合損益分配金	46	-	△ 46	-100.0%		-	-	-	
販管費	560	543	△ 16	-3.0%		552	8	1.6%	
営業利益	**3,087**	**2,992**	**△ 95**	**-3.1%**		**3,031**	**38**	**1.3%**	
営業外収益	1	-	△ 1	-100.0%		-	-	-	<営業外費用> ファイナンスコストの減少
営業外費用	571	491	△ 79	-14.0%		478	△ 13	-2.8%	
経常利益	**2,517**	**2,500**	**△ 17**	**-0.7%**		**2,552**	**52**	**2.1%**	
税引前当期純利益	**2,517**	**2,500**	**△ 17**	**-0.7%**	<匿名組合損益分配金> 償還により、出資残高が解消	**2,552**	**52**	**2.1%**	
法人税等	0	0	-	0.0%		0	-	0.0%	
当期純利益	**2,516**	**2,499**	**△ 17**	**-0.7%**		**2,552**	**52**	**2.1%**	
1口当たり分配金(円/口)	**1,478円**	**1,476円**	**-2円**	**-0.1%**	<営業外費用> ファイナンスコストの減少	**1,476円**	**0円**	**0.0%**	
1口当たりFFO(円/口)	1,787円	1,787円	0円	0.0%		1,826円	39円	2.2%	
内部留保残高	8,967	8,826	△ 141	-1.6%		8,737	△ 88	-1.0%	
(参考)1口当たり純利益(円/口)	1,406円	1,397円	△ 9円	-0.6%		1,426円	29円	2.1%	

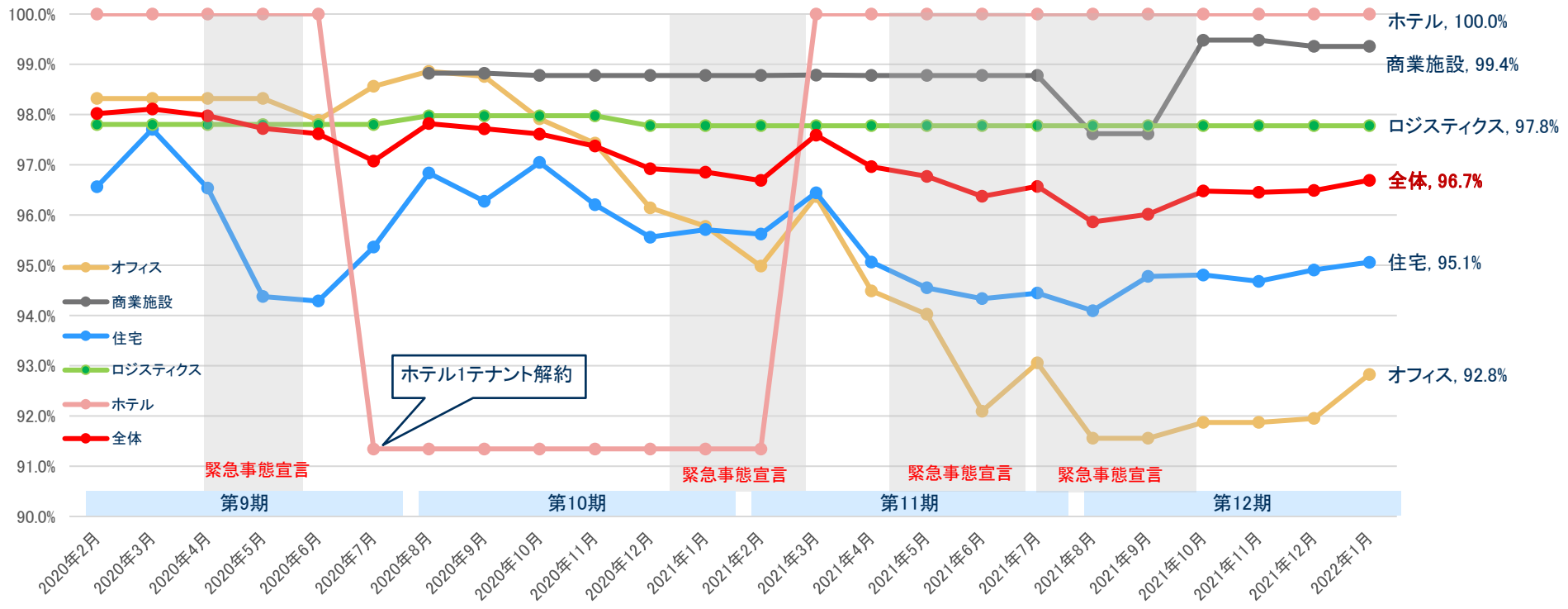
STAR ASIA
Investment Corporation

3. 第12期（2022年1月期）運用状況

3. 第12期（2022年1月期）運用状況（1）
～稼働率の状況～

STARASIA Investment Corporation

◆オフィス及びシングルタイプ住宅において、前期より継続してダウンタイムの長期化がみられるものの、**ポートフォリオ全体としては期中96%以上の稼働率**（契約面積ベース）を維持、12期末にかけて稼働率の上昇傾向を確認



	第9期 2020年7月末	第10期 2021年1月末	第11期 2021年7月末	第12期					
				2021年8月末	2021年9月末	2021年10月末	2021年11月末	2021年12月末	2022年1月末
オフィス	98.6%	95.8%	93.1%	91.6%	91.6%	91.9%	91.9%	92.0%	92.8%
商業施設	―	98.8%	98.8%	97.6%	97.6%	99.5%	99.5%	99.4%	99.4%
住宅	95.4%	95.7%	94.4%	94.1%	94.8%	94.8%	94.7%	94.9%	95.1%
物流施設	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%	97.8%
ホテル	91.3%	91.3%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	97.1%	96.9%	96.6%	95.9%	96.0%	96.5%	96.4%	96.5%	96.7%

3. 第12期(2022年1月期)運用状況(2)

オフィス①　～第12期(2022年1月期)のテナント異動等～

STARASIA Investment Corporation

オフィス運用状況

＜12期実績＞

- テナント入退去:**新規契約面積**(3,280.49㎡)＞**退去面積**(3,207.83㎡)
- 新規テナント誘致:**9テナント**(従前対比平均 **5.8%の賃料上昇**)

※　12期中の新規入居は9テナントであるが、短期賃貸借の1テナント(従前テナント対比賃料:2.1倍)は、増額率の算定から除外、右の表及び次ページ右下の表について同じ

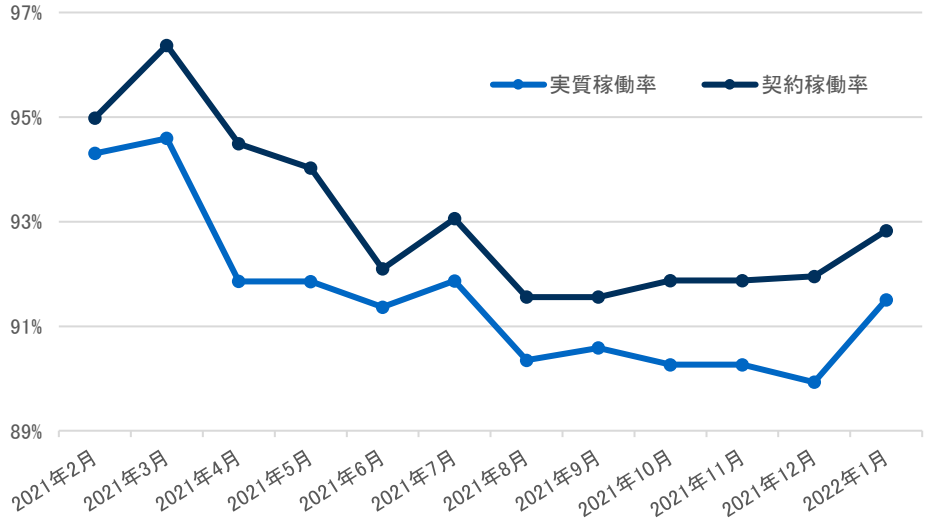
＜13期の見込み＞

- リーシング戦略の深化により、12期末にかけての**稼働率上昇基調の継続**を見込む(下記は2022年3月14日時点の見込み)
  契約(予定)面積(4,586.25㎡)＞**退去(予定)面積**(4,224.12㎡)
- 入居中のテナントとの交渉の結果、13期における賃料増額を実現予定
  約定済及び約定見込み **7テナント** / **9,362.44㎡** / 平均 **11.4%増**
- アーバンセンター神田司町においては、テナント退去を機に**大規模リニューアル工事**を実施 ～ 13期における稼働率向上を確認

2022年1月期におけるテナント異動

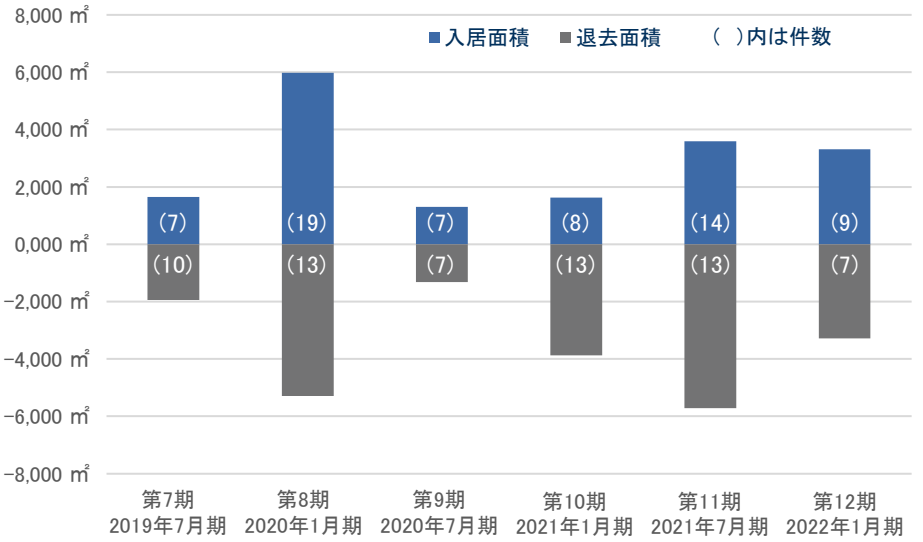
	テナント数	面積(㎡)	
＜新規入居＞	**9**	**3,280.49**	
増　額	6	2,668.34	月額賃料で5.8%の増額
同　額	1	49.43	
減　額	2	562.72	マーケット賃料でのテナント誘致
＜更　新＞	51	11,831.14	
増　額(※)	3	517.70	月額賃料で19.6%の増額
据　置	48	11,313.44	
減　額	0	0.00	減額テナントは無し
※　契約期間の中途での増額を含む			
＜退　去＞	**7**	**3,207.83**	

契約稼働率/実質稼働(※)率推移



※　実質稼働率＝(契約面積－フリーレント適用面積)÷賃貸可能面積

テナント入退去の推移(面積・件数)



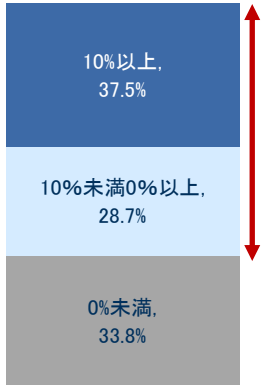
3. 第12期（2022年1月期）運用状況（3）

オフィス②　～賃料ギャップの状況及び賃料増減額詳細～

STARASIA Investment Corporation

第12期末賃料ギャップ（※）

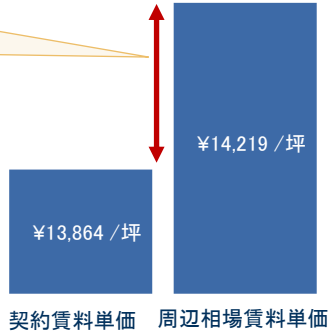
＜賃料ギャップの分布＞



オフィス使用床平均355円/坪（**2.6%**）の賃料ギャップ

66.2%（面積ベース）のテナント において賃料ギャップが存在

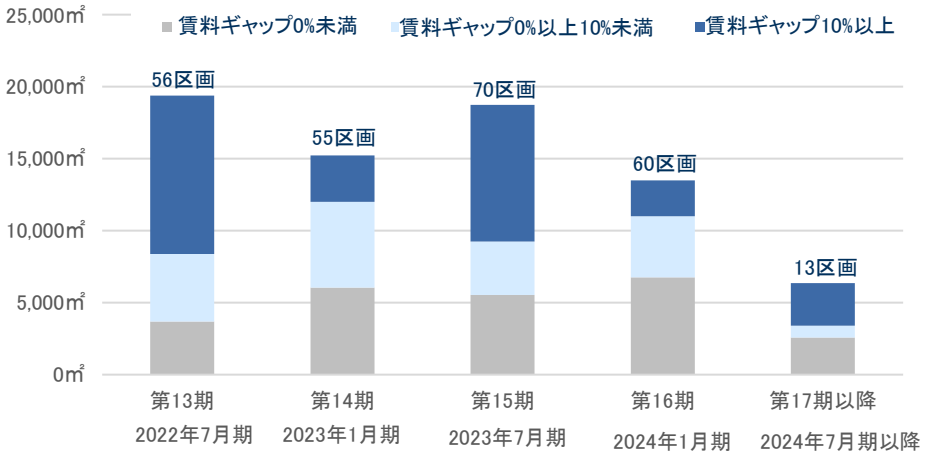
＜賃料単価＞



※　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。

アーバンセンター神田司町（事例）

オフィスポートフォリオの契約更新時期



12期～13期賃料増減額詳細

＜12期 新規契約（※）＞　　※　従前のテナントの賃料対比で増減のあった新規テナントのみ抽出

ビル名	テナント数	増減率	備考
本町橋タワー	1	＋32.7 %	12期中の新規契約：9テナント 平均増減率：＋5.8% 短期賃貸借の1テナントを除き、左記テナントに従前対比増減なしの1テナントを含めた8テナントの平均
東神戸センタービル	2	＋22.5 %	
南麻布渋谷ビル	1	＋7.1 %	
アーバンセンター神田司町	1	＋6.3 %	
NKビル	1	△13.0 %	
飛栄九段ビル	1	△2.9 %	

＜13期 増額予定の既存テナント（契約済及び合意済）＞

アサヒビルヂング	1	＋20.0 %	左記6テナント平均増額率：11.4%
東神戸センタービル	1	＋19.8 %	
本町橋タワー	1	＋10.6 %	
博多駅イーストプレイス	3	＋10.1 %	

3. 第12期（2022年1月期）運用状況（4）
商業施設

STARASIA Investment Corporation

商業施設の運用施策

◆ 郊外型商業施設への取組み方針

- 郊外型商業施設の売却方針は維持
  ～売却時期は未定
- 日々の運用に際しては、他の保有資産と同じく、収益の最大化、費用の最適化を追求

◆ 当面の取組み方針

- **NOIの最大化**を追求／収益性の向上を図ることによりValue UPを図る
- 資産運用会社に**商業施設運用に豊富な経験と実績**を持つシニアメンバーが加入し、体制をより強化

◆ 第13期及び第14期の見込み

＜減収要因＞

- 13期中の解約予定 2件（916.28㎡）
- 13期中に期間満了となる契約のうち3件（1,056.02㎡）から賃料減額要望
  ～テナントと協議中

＜増収要因＞

- 左記メンバーの提案やサブ・スポンサーである日本管財グループの協力を得て、**コスト削減が実現**する予定
  削減幅：**12,000千円超**／年
- 郊外型の1物件においては、既存テナントの館内移転から、当該スペースに新たに**集客力のあるテナント（ホームファニシング大手）**を誘致する見込み

テナントの業態内訳（2022年1月末現在）

	業態内訳	面積(㎡)		件数
郊外型	生活必需品（食品）	39,782.16	82.1%	6
	生活必需品（衣類）	7,889.86		11
	生活必需品（その他）	18,115.16		8
	その他物販	13,359.82		14
	クリニック	168.60		2
	学習塾	84.39	0.1%	1
	スポーツジム	2,466.13	2.6%	1
	飲食	1,302.31	1.3%	12
	娯楽・アミューズメント	8,622.82	8.9%	3
	その他サービス	3,360.44	3.48%	17
都市型	娯楽・アミューズメント	1,497.45	1.5%	1
	合　計	96,649.14	100.0 %	76

地域社会の活性化に貢献する物件運営

本投資法人は、地域内の他分野の事業者や自治体と連携し、保有不動産の活用により近隣地域への貢献、活性化に取り組んでいます

- サッカー協会及びJリーグのサッカー選手との連携により、サッカー教室のグラウンドとして提供

【シュロアモール筑紫野　（多目的グラウンド）】

- 自治体と連携し、地域社会との一体感を醸成すべく、「だんじり祭り」の開催期間中は休憩所や観客席を提供。
  ラパーク岸和田前は春木地区「だんじり祭り」のメインストリートになっており地域の活性化にも貢献

【ラパーク岸和田】

- 自治体と連携し、敷地内のスペースを選挙の期日前投票会場として提供

【ラパーク岸和田】

3. 第12期（2022年1月期）運用状況（5）
住宅

◆ サプライチェーンの乱れから原状回復工事期間が長期化し、稼働率の上昇が想定よりも後ろ倒しに／一方で**賃料は上昇**
◆ リーシング戦略の深化により、**稼働率は回復傾向** ～ 2022年1月末稼働率：95.1% ⇒ 2022年2月末稼働率：**96.9%**（速報ベース）

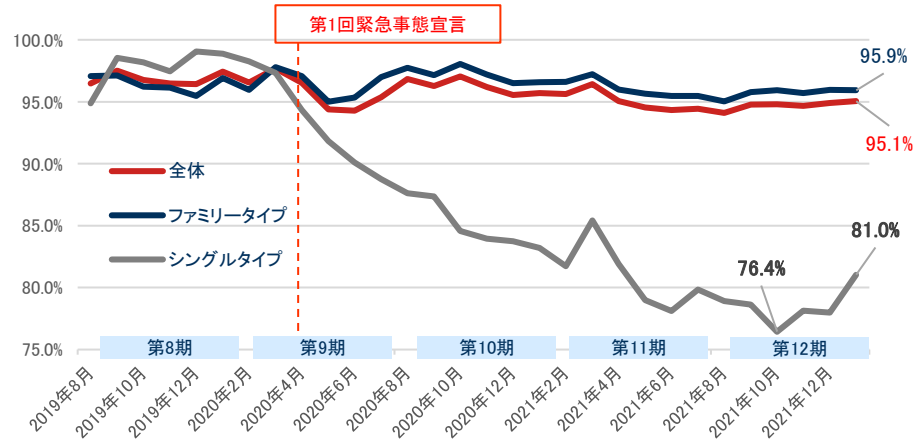
住宅運用状況

＜12期実績＞
■ テナント入退去：新規契約面積（8,042.51㎡）＞退去面積（6,500.29㎡）
■ 入退去及び賃料動向：賃料総額（月額） **＋573,700円**

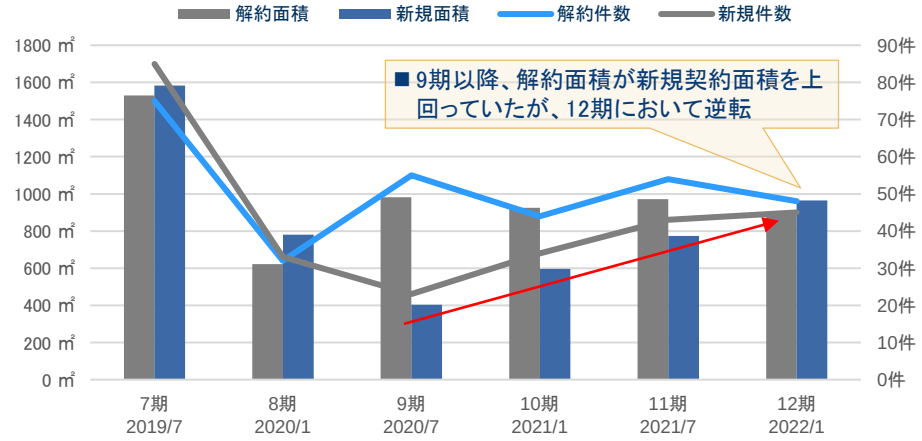
	住戸面積30㎡未満		住戸面積30㎡以上	
	戸数	増減総額	戸数	増減総額
新規入居	48戸	△265,400円	120戸	＋385,600円
更　　新	31戸	△ 5,000円	216戸	＋458,500円
解　　約	49戸	－	83戸	－

※　新規入居においては従前テナントの賃料が判明している住戸のみを比較し、差異を集計

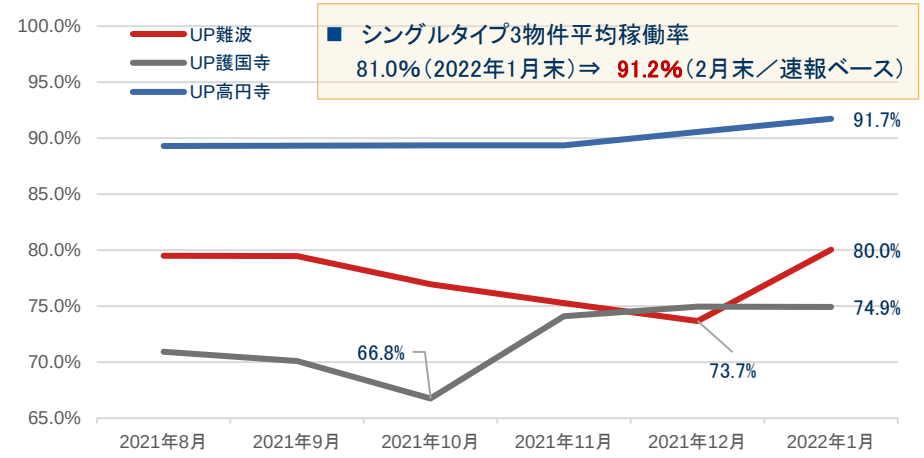
稼働率推移



シングルタイプ住宅の新規契約及び解約の推移



シングルタイプ住宅の稼働率推移



※このグラフにおけるシングルタイプ住宅とは、新規取得を除くアーバンパーク難波（UP難波）、護国寺（UP護国寺）、高円寺（UP高円寺の3物件

3. 第12期（2022年1月期）運用状況（6）

物流施設／ホテル

STARASIA Investment Corporation

物流施設　契約更新時期の分布（面積ベース）

第12期（2022年1月期）

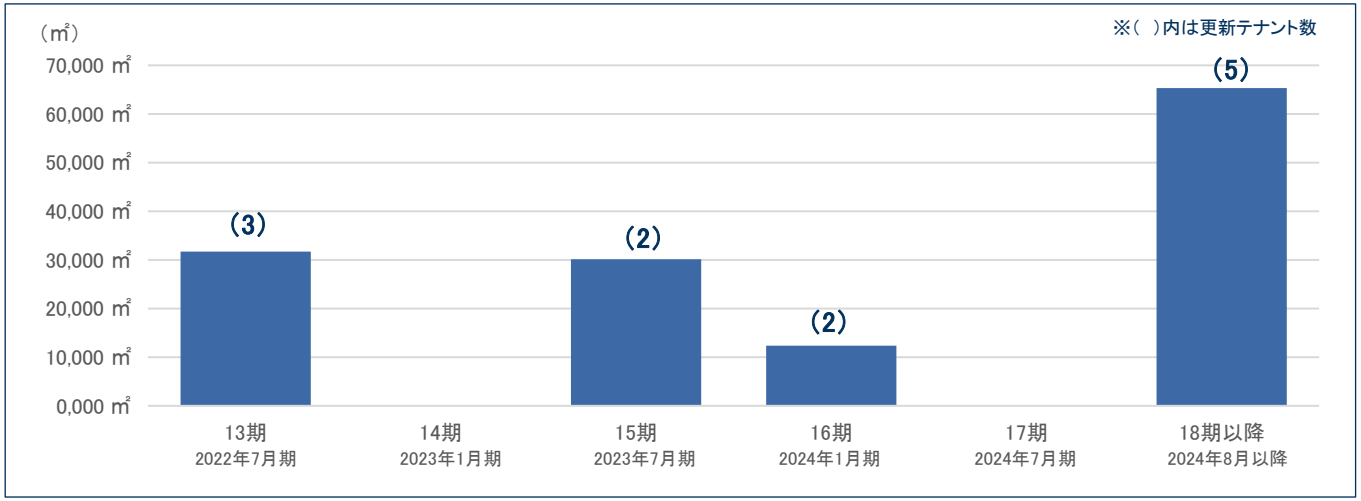
契約期間満了のテナント2件

- 1テナントについては、**賃料増額**で新たな定期建物賃貸借契約開始済
- 1テナントについては、従前と同条件にて賃貸借契約を更新

第13期（2022年7月期）

契約期間満了のテナント3件

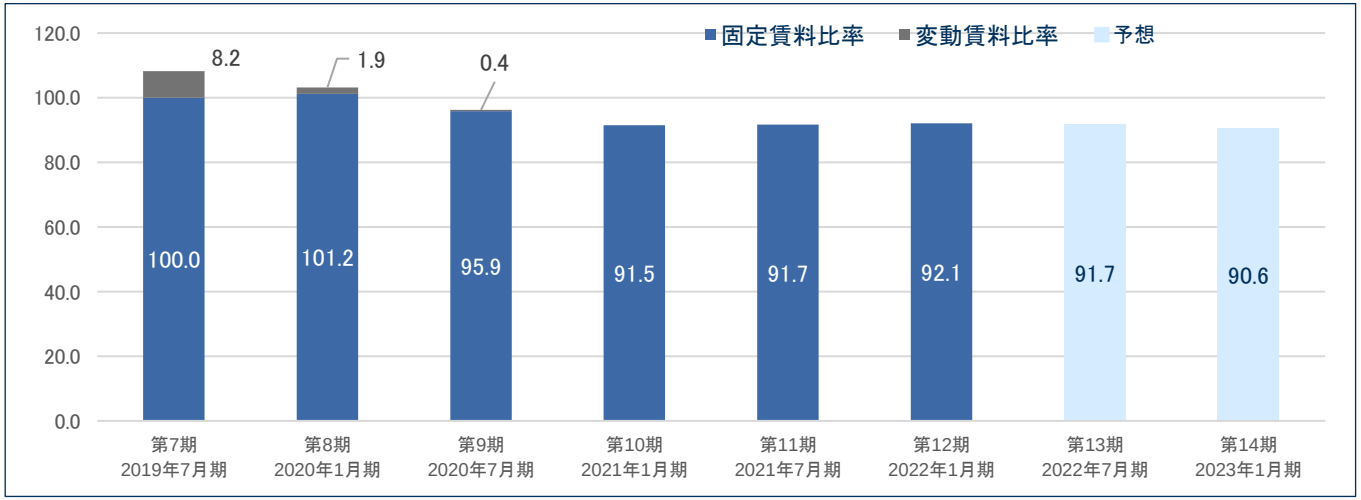
- 1テナントについては、**賃料増額**で合意済
- 他の2テナントについては、従前と同条件で契約更新を予定



ホテル　賃料総額（指数）の推移

＜12期実績及び業績予想の前提＞

- 12期においては、固定賃料を収受（未収なし）
- 「KOKO HOTEL 大阪なんば」は2021年12月開業
  第13期、第14期は、同ホテルからの賃料収入を見込まず
- 1ホテルから減額要請あり～ 協議中
- 上記2ホテル以外の6ホテルからは、テナントと合意している約定通り、固定賃料を収受する前提



※2019年7月期の固定賃料収入を100として指数化しています

3. 第12期(2022年1月期)運用状況(7)
財務の状況

STARASIA Investment Corporation

◆新規借入、リファイナンスを通じて、借入平均年限の長期化、固定金利の借入比率の増加を実現
◆財務戦略に基づき資金調達の多様化及び返済期限の長期化並びに金利の固定化を目的として、投資法人債を発行

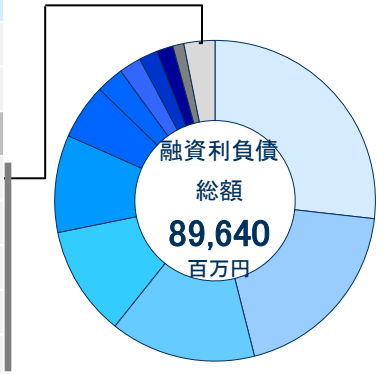
借入の状況(※1)

	第11期末 2021年7月	第12期末 2022年1月
LTV	46.0 %	46.4 %
有利子負債残高	82,440 百万円	89,640 百万円
長期負債比率	97.4 %	100.0 %
平均残存年数	2.3 年	3.0 年
平均借入年数	4.7 年	5.0 年
平均調達金利 (※2)	0.75 %	0.76 %
固定金利比率	81.3 %	89.5 %

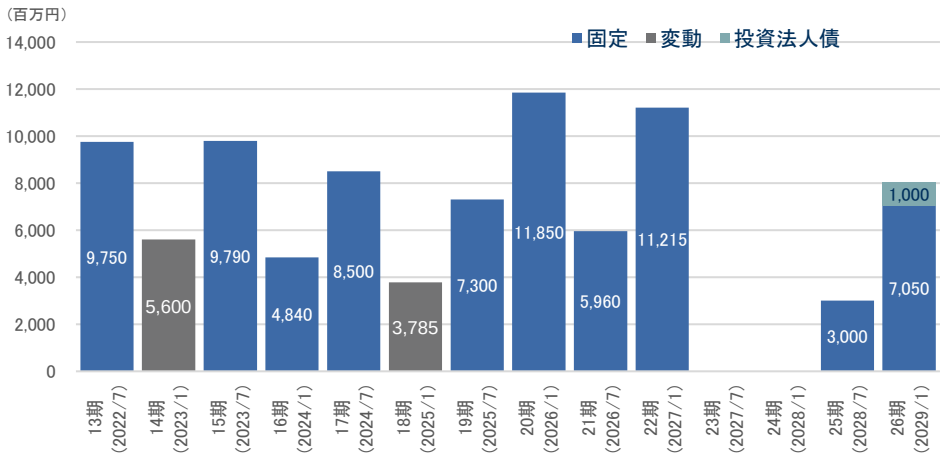
(※1)投資法人債を含めた状況を記載しています。
(※2)金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

バンクフォーメーション (2022年1月31日時点)

銀行名	比率	銀行名	比率
三井住友銀行	26.8%	福岡銀行	1.9%
みずほ銀行	19.2%	横浜銀行	1.7%
新生銀行	14.7%	投資法人債	1.1%
三井住友信託銀行	11.1%	みずほ信託銀行	0.9%
あおぞら銀行	9.8%	紀陽銀行	0.6%
りそな銀行	5.6%	三十三銀行	0.6%
西日本シティ銀行	2.8%	第一生命保険	0.6%
みなと銀行	2.2%	富国生命保険	0.6%



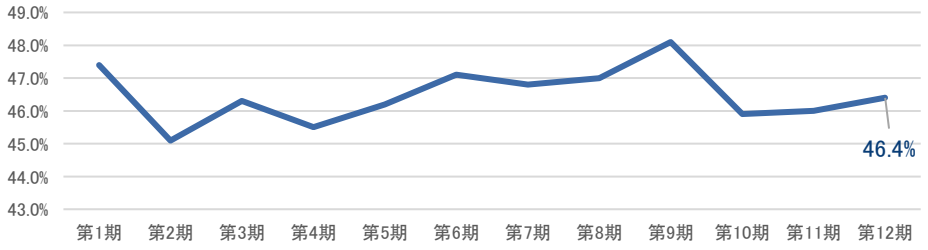
返済時期の分散状況 (2022年1月31日時点)



格付の取得状況

株式会社日本格付研究所(JCR)	A (見通し:安定的)
株式会社格付投資情報センター(R&I)	A− (見通し:安定的)

LTVの推移



3. 第12期（2022年1月期）運用状況（8）

Capexコントロールの実績

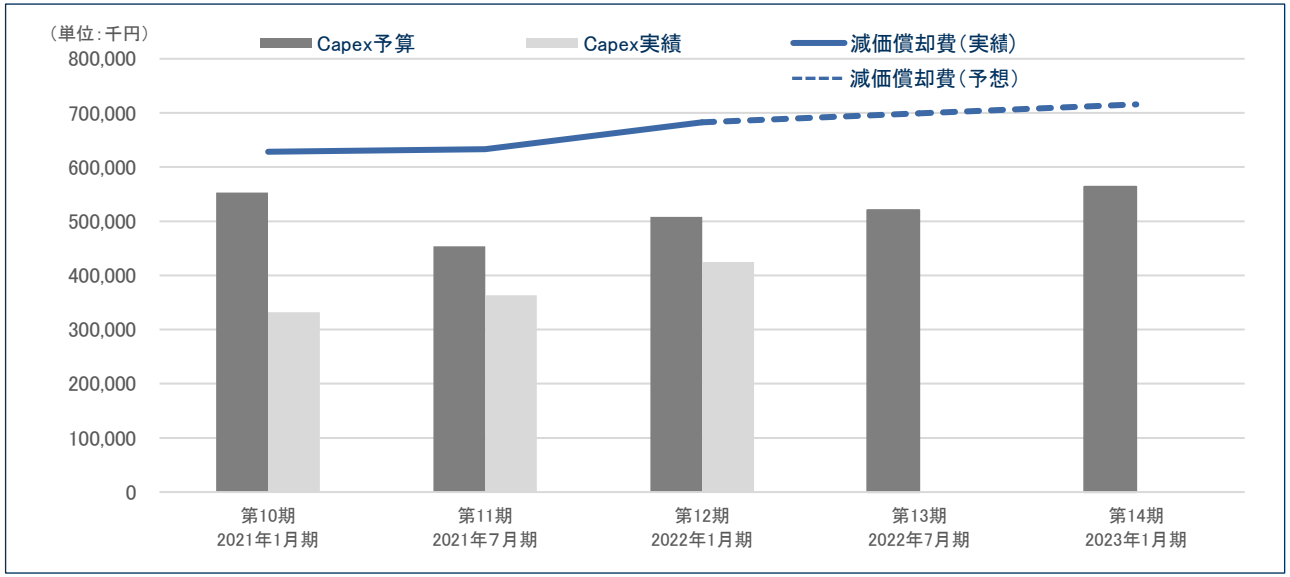
STARASIA Investment Corporation

◆ サステナビリティ推進部が主導し、資本的支出（Capex）を適切にコントロール（コスト及びタイミング）
◆ 環境負荷の低減と同時に高効率の機器の導入など、消費エネルギー減などによるコスト削減 ～ 内部成長への貢献

Capexマネジメントについて
• サステナビリティ推進部が司令塔となり、各物件のCapex予算の立案と進捗を一元的に管理 • 予算の消化状況及び予算からの削減状況から、計画からの前倒し実行も検討

■12期に実施した主なCapex工事	
東神戸センタービル自動火災報知設備更新工事	51 百万円
アーバンセンター神田司町第1期リニューアル工事	44 百万円

■13期に予定している主なCapex工事	
高田馬場アクセス　外調機更新工事	36 百万円
アーバンセンター神田司町3F、6F、7F共用部工事	33 百万円



（単位：千円）

	第10期 2021年1月期（実績）	第11期 2021年7月期（実績）	第12期 2022年1月期（実績）	第13期 2022年7月期（予想）	第14期 2023年1月期（予想）
減価償却費	628,354	633,013	682,245	699,146	715,756
Capex予算	552,841	453,448	507,750	520,543	563,568
Capex実績	331,901	363,439	424,722	—	—
Capex予算削減割合	40.0%	19.8%	16.4%	—	—
Capex実績／減価償却費	52.8%	57.4%	62.3%	—	—
修繕費（実績／予想）	181,949	220,204	181,998	207,877	207,041
物件数	53 物件	53 物件	60 物件	60 物件	60 物件

STAR ASIA
Investment Corporation

4. ESGに関連する施策への取組み

4. ESGに関連する施策への取組み（1）

ESG方針等の策定と本資産運用会社における推進体制

◆ESGに関連する取組みの一環として、2021年度GRESBリアルエステートアセスメントへ参加、**3スター**及び**グリーンスター**を取得

◆ESGに関連する取組みを強化すべく、**サブ・スポンサー（日本管財及び東京キャピタルマネジメント）**との連携を一層強化

ESG推進体制

本資産運用会社の「ESG方針」序文

私たちは、スターアジアグループの一員として、その投資哲学、行動規範を共有しています。 また、スターアジア不動産投資法人の資産運用会社として、「投資主利益第一主義」の基本理念に沿い、さらにはスターアジア不動産投資法人が社会の中で与えられた立場を認識し、長期的な持続可能性を追求して企業価値を高め、総合的な競争力を発揮するために、環境（Environment）・社会（Society）・ガバナンス（Governance）に配慮した不動産投資運用事業を行っていきます。

ESG方針

1. 気候変動へのアクション
2. 資源循環、水使用、生物多様性への配慮
3. 健康・安全・快適性の追求
4. 人材の育成と確保
5. ステークホルダーとの関係性の構築
6. ガバナンス体制の構築・整備

GRESBリアルエステートアセスメント

GRESB ★★★☆☆ 2021

評価結果 ： **3スター、グリーンスター**

2021年のGRESBリアルエステートアセスメントへ初めて参加し、「3スター」を取得しました。

また、ESG推進のための方針や組織体制などを評価する「マネジメント・コンポーネント」と保有物件での環境パフォーマンスやテナントとの取組等を評価する「パフォーマンス・コンポーネント」の双方において優れた参加者であることを示す「Green Star」の評価を獲得しました。

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

本資産運用会社
サステナビリティ推進部

サステナビリティ執行責任者
サステナビリティ推進部長　牧野　哲也

■ESGに関連する取組み
- 特にE（環境）に係る目標設定及びプロセス管理、結果検証
- GRESBリアルエステートアセスメント初参加　**3スター取得**

■資本的支出及び修繕費の最適化
- 資本的支出、修繕工事費の精査
- 収益への影響に配慮した上で、ESG方針・サステナブル調達方針に則した、設備や資材の選定

日本管財（サブ・スポンサー）

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

＜E（環境）関連に係るサポート体制＞

■マーケティング推進部
- CASBEE認証機関
- 環境関連コンサルティングサービス

■東日本エンジニアリングマネジメントセンター

■西日本エンジニアリングマネジメントセンター
- エネルギー関連サービス
- 環境評価サービス

東京キャピタルマネジメント（サブ・スポンサー）
合併により、AM＋PMの1ストップサービスを展開する体制に
日本管財と連携し、本投資法人の保有物件に係る長期修繕計画の策定サポート

E（環境）に関連する目標の達成を目指す

4. ESGに関連する施策への取組み（2）

E（環境）に係る数値目標とその達成状況

STAR ASIA Investment Corporation

◆コロナ禍において経済活動が停滞した要因もあるが、**GHG排出量**、**エネルギー消費**ともに201年度比**削減**を実現

◆設備改修やリニューアル時に、高効率機器、低炭素機器の導入を検討し、継続的な削減を目指す

E（環境）に係る数値目標と実績

GHG	単位	基準年（2019年）	2020年実績	目標年（2030年）
GHG排出量	t-CO_2	23,154.05	16,804.50	–
Scope 1	t-CO_2	1,968.71	1,129.44	–
Scope 2	t-CO_2	21,185.34	15,675.06	–
GHG排出量原単位	t-CO_2/㎡	0.05712	0.04057	0.05140
削減率（原単位）	%	–	▲ 29.0%	▲ 10.0%

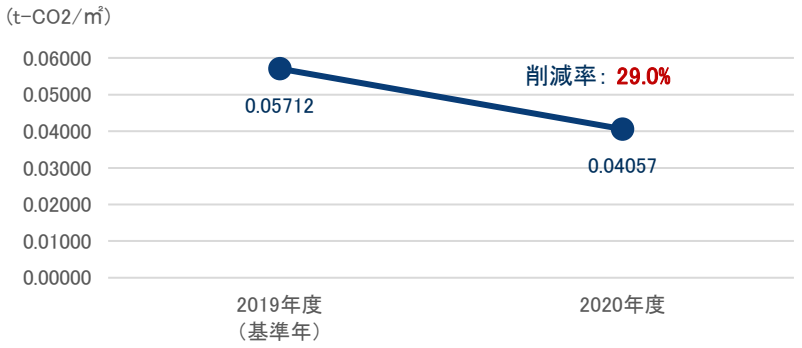
エネルギー消費	単位	基準年（2019年）	2020年実績	目標年（2030年）
原油換算使用量	kL	11,220.81	9,156.34	–
原油換算使用量原単位	kL/㎡	0.02768	0.02210	0.02491
削減率	%	–	▲ 20.1%	▲ 10.0%

水資源	単位	基準年（2019年）	2020年実績	目標年（2030年）
上水使用量	㎥	329,687.35	220,847.18	–
上水使用量原単位	㎥/㎡	0.8133	0.5331	≦ 0.8133
削減率	%	–	▲ 34.4%	±0%

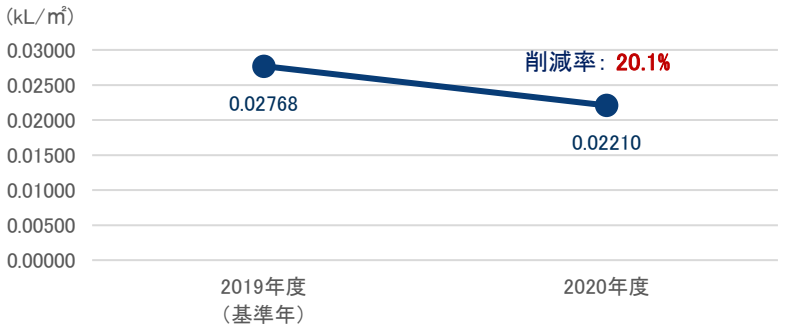
廃棄物	単位	基準年（2019年）	2020年実績	目標年（2030年）
廃棄物排出量	t	2,693.27	1,656.50	–
カバー率	%	69.1%	65.1%	–
廃棄物排出量原単位	t/㎡	9.61	6.14	≦ 9.61
削減率	%	–	▲ 36.1%	±0%

※ 各項目の実績値の算定期間は、4月から翌年3月までの集計値
※ 基準年の数値は、基準年度に通年かつカバー率100%の運用物件での集計値
※ GHG（Scope 2）は、マーケット基準での算定値
※ 原単位は、稼働月を考慮した延べ面積で算定
※ 削減率は、基準年度との差異の比率

GHG排出量原単位　目標：2030年までに基準年比10%削減



エネルギー消費原単位　目標：2030年までに基準年比10%削減



4. ESGに関連する施策への取組み（3）

E（環境）・S（社会）に係る取組み

◆11物件において環境認証（DBJグリーンビルディング認証(注1)及びBELS(注2)）を取得済／2026年までの取得目標を50%に設定

◆S（社会）に係る取組みとして、2021年度は対象範囲を広げてテナント満足度調査を実施済／得られた結果の管理運営への反映を検討

E（環境）に係る取組み

◆環境認証の取得

12期中の取得	2 物件	対 総延床面積 1.1 %
12期末時点	11 物件	対 総延床面積 38.3 %

		物件名	アセットタイプ	延床面積
DBJ Green Building 認証	★★★	原木ロジスティクス	物流施設	12,471.50 ㎡
	★★	本町橋タワー	オフィス	15,407.83 ㎡
		ラパーク岸和田	商業施設	65,663.02 ㎡
		アーバンパーク常盤台公園	住宅	15,708.08 ㎡
		アーバンパーク三ツ池公園	住宅	10,918.37 ㎡
		岩槻ロジスティクス	物流施設	29,729.72 ㎡
	★	成信ビル	オフィス	7,624.66 ㎡
		西友水口店	商業施設	31,829.71 ㎡
		アーバンパーク代官山	住宅	8,261.29 ㎡
BELS	★★★	アーバンセンター博多	オフィス	3,566.56 ㎡
	★★	アーバンパーク宮前平(※)	住宅	2,039.17 ㎡
合 計				203,219.91 ㎡

2026年までの取得目標	対 総延床面積 50.0 %

（※）2棟からなる建物で、それぞれで認証を取得しています。

グリーンリース契約(注3)締結

◆グリーンリース契約締結 実績

- グリーンリース契約の方針を策定し、オフィス15テナント、商業5テナント及び物流施設1テナントについて、グリーンリース条項を追加
- 今後他の物件についても同様の条項の追加を目指す

47 テナント	賃貸面積合計 24,392.57 ㎡

S（社会）に係る取組み

◆従業員への取組み

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

◆人権週間ポスター掲示

- 法務省の人権擁護機関が定める「人権週間」期間中に、人権週間ポスターを保有物件の掲示板に掲載。人権尊重思想の普及高揚の啓発活動を実施

◆テナント満足度調査の実施

- テナント満足度の向上のため、テナント満足度調査を定期的に実施

4. ESGに関連する施策への取組み（4）

G（ガバナンス）に係る取組み①

STAR ASIA Investment Corporation

セイムボート出資等

- スターアジアグループによる投資口保有（12.2%（2022年1月31日現在））は、投資主とスターアジアグループとの利害の一致を企図
- 本資産運用会社のマネジメントチームも投資口を保有

本資産運用会社マネジメントチーム（2022年1月31日現在）

- 従業員投資口累積投資制度を通じて本投資法人の投資口を保有
- 経営陣による高いコミットメント（4名合計で **935** 口を保有）
- 取締役兼財務管理部長の菅野顕子は、2021年10月投資主総会にて本投資法人の補欠執行役員として選任済

＜本資産運用会社のマネジメントチーム（取締役）＞

スターアジアグループ（2022年1月31日現在）

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

セイムボート出資保有口数：

219,190 口

保有比率：

12.2 %

＜スターアジアグループの創業者＞

資産運用報酬算定式の変更

- 投資主との利益の一致を、一層図ることを目指し、資産運用報酬の算定式を変更（2021年10月投資主総会承認済）
- 資産残高ベースの料率上限を明示的に引下げ、より期中の運用物件からの収益への連動性を高める

	従来	変更後
期中報酬Ⅰ	運用資産評価総額 × **0.3%**（上限）	運用資産評価総額 × **0.2%**（上限）
期中報酬Ⅱ	期中報酬Ⅱ控除前1口当たり分配金 × NOI × 0.002%（上限）	**NOI × 7.5%**（上限）

意思決定プロセス

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

4. ESGに関連する施策への取組み（5）

G（ガバナンス）に係る取組み②

STAR ASIA Investment Corporation

スターアジアグループの行動規範

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

スターアジアグループの掲げる『**行動規範**』は以下のとおりです

1 投資家顧客第一	2 高度な倫理基準と誠実さ	3 独創性	4 敬意をもって人に接する
我々は、資産運用案件において投資家の期待に応え、超えることによってのみ評価されます。	我々は、高度な倫理基準と誠実さを守ります。一従業員による倫理基準に反する行いは、我々の長年培ってきた評判と信頼を一夜にして壊します。	我々は、豊富な経験、粘り強さ、独創性を持って、競合他社の見出すことが出来ない投資案件を発掘し、収益機会をとらえます。	我々は、投資家様、取引先様、業者様、従業員など我々を取り巻くすべての利害関係者に最大の敬意をもって接し、継続的に良好なパートナーシップを構築します。
5 協同的、協調的な文化	6 適応性	7 実力主義	8 卓越への飽くなき追求
我々は、グループ全体のパフォーマンスは個人のパフォーマンスの合計に常に勝ることを認識し、それぞれの強みを最大限に生かし、投資家様のために、グループ一丸となって協調的に業務を遂行いたします。	我々は、現状に甘んじることなく、市場環境の変化に迅速に適応し、プロアクティブ且つ敏捷に行動することにより、業界におけるリーダーとなり、また、あり続けます。	我々は、個人の具体的な実績、投資家様及び当グループへの貢献度に応じて、従業員の評価をします。	我々は、投資家様のために、そして我々自身のために、日々の努力を怠りません。

STAR ASIA
Investment Corporation

5. 中期計画の進捗

5. 中期計画の進捗（1）

中期計画の進捗状況

◆ 資産規模目標：3,000億円に対して、2022年1月末現在：**1,796億円**
◆ 1口当たり分配金目標：1,600円に対して、巡航分配金**1,476円**

中期計画（目標年度2026年）

資産規模（目標） ： **3,000** 億円	1口当たり分配金（目標） ： **1,600** 円以上
物件数目安 **100**物件	**年率2%**の成長目標

2022年1月末時点進捗

資産規模

2022年1月末現在　**1,796** 億円

今後の重点施策

- 流動性の高い中規模物件の集積による資産規模の拡大
- 分散の効いたポートフォリオによる収益の安定性向上
- 既成概念にとらわれず、あらゆる施策を検討
- スポンサー・パイプライン（ファンドの運用資産1,475億円、開発案件への取組み）
- 資産運用会社の独自ネットワークによる案件発掘
- 資産入替の適時の実行

1口当たり分配金

巡航分配金　**1,476** 円

今後の重点施策

- 外部成長、内部成長による1口当たり分配金の成長
- サブ・スポンサー（日本管財グループ）との協働
- オフィスポートフォリオの賃料ギャップ解消
- 物件の特性に合わせた管理体制の検証及び必要な修正
- 規模の経済を活かした経費削減
- 修繕費/資本的支出の最適化

5. 中期計画の進捗（2）

スターアジアグループによる本投資法人の成長に資する継続的なサポート

STARASIA Investment Corporation

スターアジアグループの状況

＜陣容の拡大＞

- スターアジアグループは継続的に陣容を拡大
- 開発機能を担うスターアジア総合開発㈱、ホテルオペレーションのポラリス・ホールディングス㈱、私募ファンドを運用するスターアジア・アセット・アドバイザーズ㈱を傘下に持つ

＜運用資産の増大＞

- 2021年の投資額は過去最大規模
- 機関ファンドのスターアジア・スペシャルシチュエーション・ファンド第5号の投資を実行中
- 2022年2月末現在の運用中物件は、鑑定評価額合計**1,475**億円 本投資法人の投資基準に合致する物件も多く含まれる

スターアジアグループによる継続的サポート

＜12期までのサポート実績＞

既売却物件を含む本投資法人の取得実績	67物件／1,964億円
スターアジアグループからの取得(注4)	**50**物件／**1,605**億円
スターアジアグループのサポート(注5)	**13**物件／ **239**億円

今後も、新規開発物件を含むスターアジアグループからのサポートをベースに外部成長を目指す

スターアジアグループによる開発案件への取組み

- スターアジアグループは今後も開発案件への取組みを継続
- 以下は現在開発中のプロジェクト（事例）(注6)

【京都市における住宅開発プロジェクト】

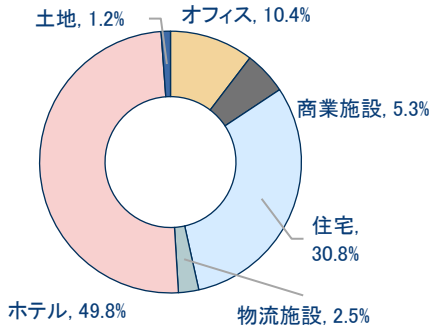
着々と進捗する建築工事（現場の状況）

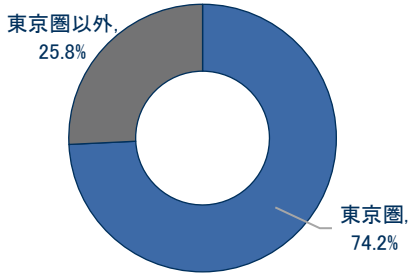
本投資法人のパイプライン拡充を期待

スターアジアグループの運用中物件

鑑定評価額(注7)の合計

1,475 億円





（2022年2月28日現在／鑑定評価額ベース）

5. 中期計画の進捗（3）

ポートフォリオクオリティの向上に資する継続的な取組み

◆これまでに7度の資産入替を実行、**ポートフォリオの強化**と含み益を具現化、物件売却益の投資主への還元

◆保有資産の最有効活用を検討し、**再開発による内部成長の可能性**を検証

継続的な資産入替

	譲渡資産	取得資産	譲渡損益
第1回	住宅 アーバンパーク 代々木公園	住宅 アーバンパーク 護国寺	+1.5億円
第2回	オフィス オーク 南麻布	物流 原木 ロジスティクス	+15.1億円
第3回	オフィス 博多駅東 113ビル	ホテル ホテルWBF 福岡天神南	+8.2億円
第4回	住宅 アーバンパーク 新横浜	ホテル グランジット 秋葉原	+1.9億円
第5回	オフィス アルファベット セブン	住宅 アーバンパーク 市ヶ尾 アーバンパーク 行徳	+16.2億円
第6回	商業 シュロアモール 長嶺	住宅 アーバンパーク 常盤台公園	+0.1億円
第7回	物流 船橋西浦 ロジスティクスⅠ	住宅 アーバンパーク 三ッ池公園	▲0.1億円
合計			+43.1億円

ポートフォリオ強化を目指した保有資産の再開発の検討

STEP 1 現状分析

再開発による収益増の可能性検討 × 未利用容積の有無を確認 × 今後のライフサイクルコストの増加見込み

STEP 2 再開発プランの策定

スターアジア総合開発との協働の可能性を模索 × 再開発建物の初期的設計・テナント誘致の可能性検討 × 再開発後の収支計画策定・収益性検証（保有/売却の検討）

STEP 3 保有ポートフォリオへの効果の検証

再開発後の収益増 × 新築物件の組入れによる築年数の低下 × 開発期間中のDPUへの影響・内部留保活用等の検討

本投資法人の取組み状況

✓ 候補物件 物流施設 1物件選定済

✓ 初期的設計済 収益性検証中

分析を踏まえ今後実施判断（※）

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

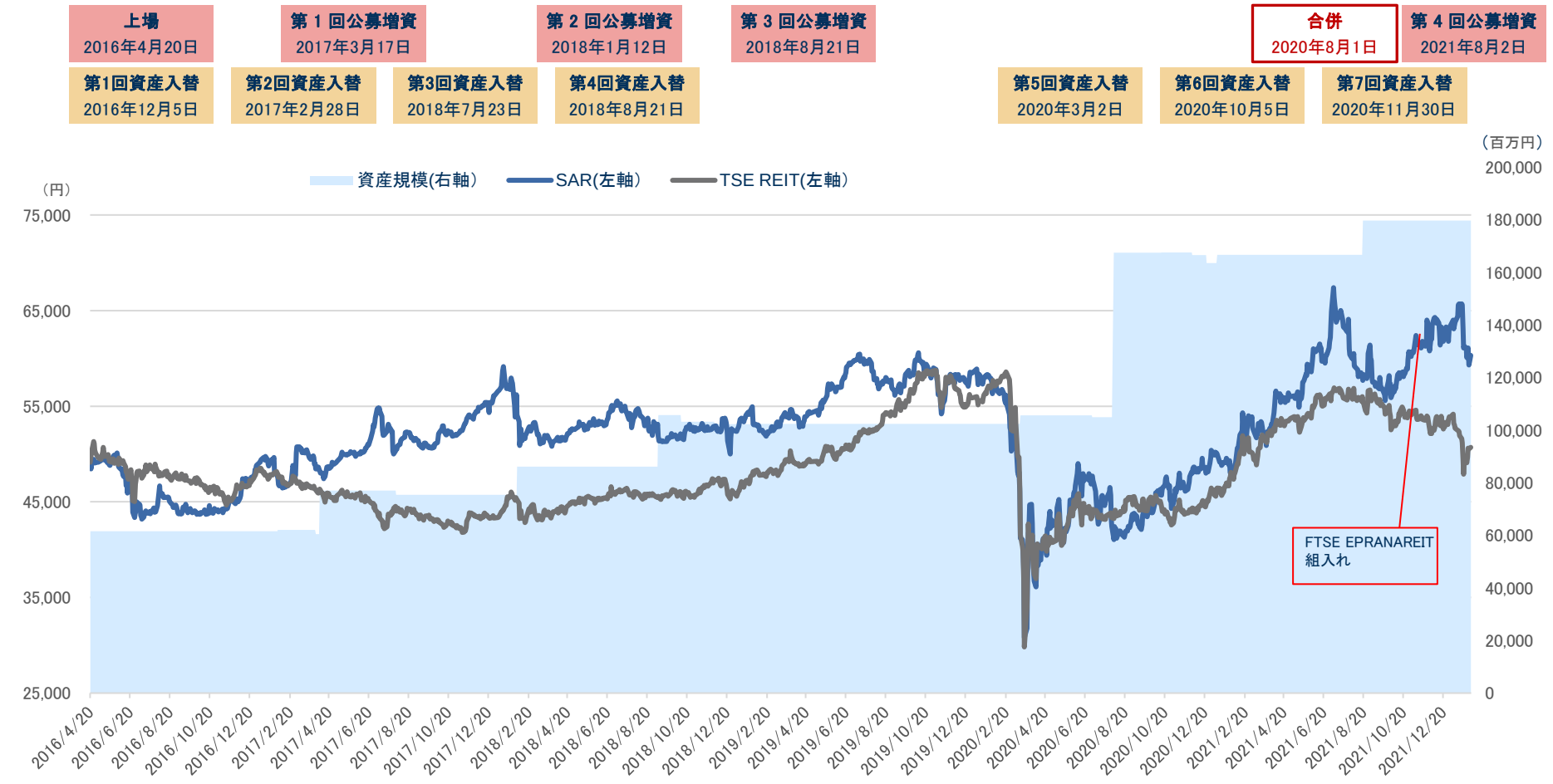
5. 中期計画の進捗（4）

投資主利益の最大化を追求するコーポレートアクションの継続的実行

STAR ASIA Investment Corporation

◆ アクティブマネジメントによる多様な施策を通じた、**投資主利益の最大化を追求する**継続的な取組みによって、上場時から2022年1月31日までの投資口価格の騰落率は東証REIT指数をアウトパフォーム

アクティブマネジメントの軌跡と上場以来の投資口価格の推移



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

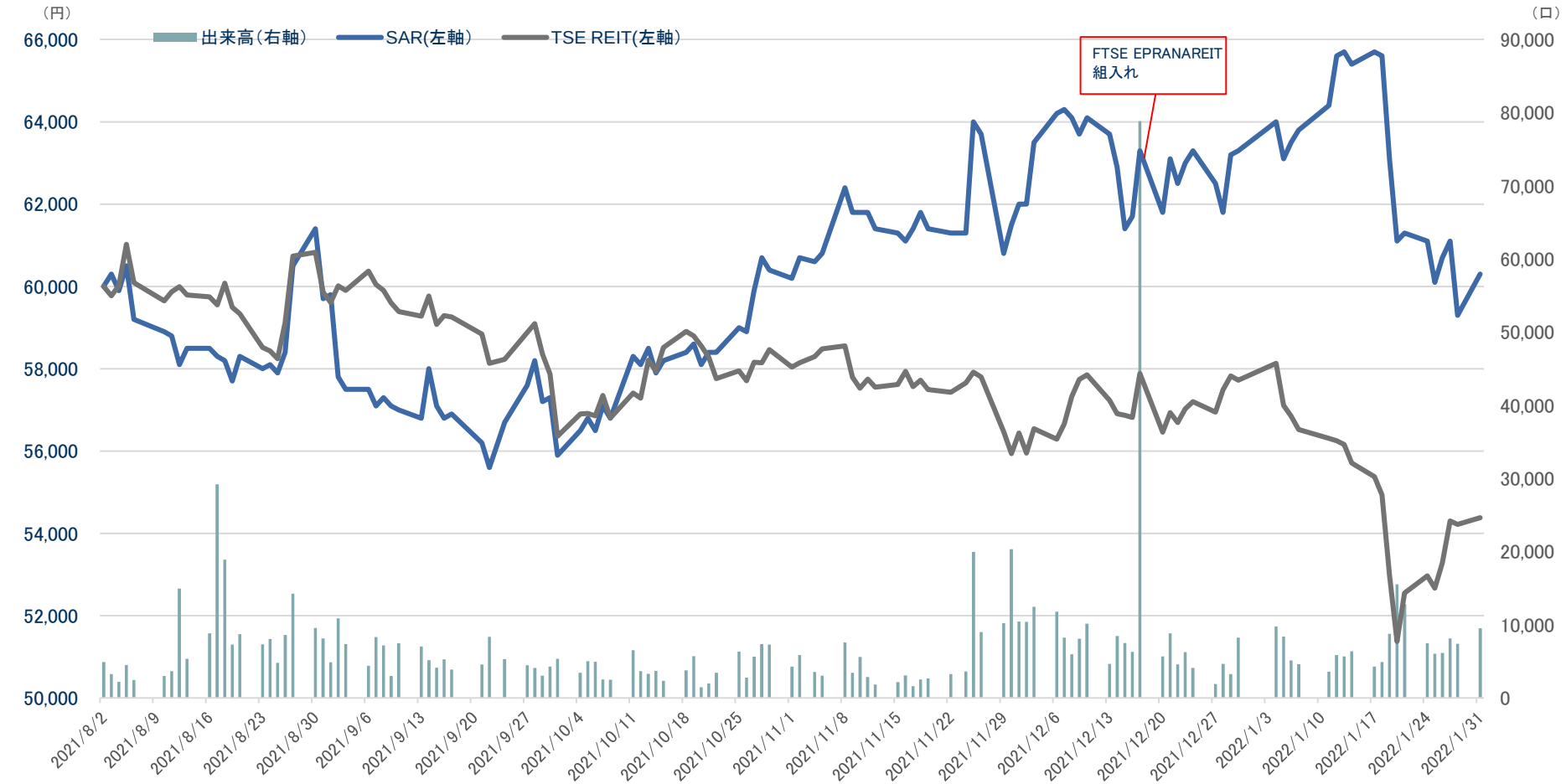
5. 中期計画の進捗（5）

第12期投資口価格の推移

STAR ASIA Investment Corporation

◆ 期初に公募増資を実行し投資口の流動性向上、2022年12月には、グローバルインデックス（FTSE EPRA/Nareit）への組入れが実現し、投資家層も拡大

第12期（2021年8月1日から2022年1月31日まで）の投資口価格の推移



（※）東証REIT指数は本投資法人の2022年8月2日の終値（60,000円）を基準に指数化しています。

STAR ASIA
Investment Corporation

6. Appendix

スターアジアグループ（1）

スターアジアグループの概要

STARASIA Investment Corporation

増山 太郎
共同創業者兼
Managing Partner

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

スターアジアグループは、2006年にマルコム・F・マクリーン4世と増山太郎によって創業され、2007年に投資を開始した、主に日本の不動産や不動産関連の債権、証券化商品、現物不動産、企業等に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです。

- 創業以来、累積約9,617億円の投資を行っています（2021年12月末日現在）。
- その卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、日本国内、米国及び欧州の年金基金、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持され、このような洗練された投資家の皆様の資金を運用してきました。
- スターアジアグループは、頑なにその投資哲学を守り、個々の資産運用案件において、顧客の期待に応え、期待の水準を超えることを、最大の目的としています。
- スターアジアグループのパートナーと従業員は、長期的視野を共有し、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、あり続けるために弛まぬ努力をします。

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** • 米国証券取引委員会にInvestment Advisorとして登録 • 兄弟会社を通じて複数の私募ファンドを運用	**スターアジア・アセットアドバイザーズ株式会社** • 私募ファンド向けのアセットマネジメント業務、仲介業務、不動産・不動産信託受益権の仲介業務、プロパティマネジメント業務等を行う	**スターアジア・キャピタルコープ・リミテッド**	**ライオンパートナーズ合同会社**	**スターアジア総合開発株式会社** • スターアジアグループの不動産開発会社 • 複数の物件を開発中	**スターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションズ・エルピー** • スターアジアグループの旗艦ファンド • 投資余力を持ち積極的に投資活動中	**GSAスターアジア株式会社** • 内外の学生向けレジデンス（PBSA）の先駆者であるGSA Groupとの50/50での合弁会社で、新世代のPBSAの開発、運営を行う • 一号案件のHAKUSAN HOUSEに加え、二号案件のKAMIKITA HOUSEも竣工	**ポラリス・ホールディングス** • 東証二部上場（3010）のホテルの開発、運営会社 • 2018年11月にスターアジアグループがスポンサーとなり、発行済み株式の75.65%を保有
	スターアジア不動産投資法人	スターアジア不動産投資法人のスポンサーとして同投資法人の内部成長及び外部成長に資するノウハウを提供 • コンストラクションマネジメント部によるサポート • 不動産関連債権投資の豊富な経験に基づくアドバイスの提供 • 必要に応じて追加人材の提供	ウェアハウジングファンドのアセットマネジメントや、ブリッジファンドの組成をサポート	スターアジア不動産投資法人の投資口 を保有	スターアジア不動産投資法人の投資口 を保有	スターアジア不動産投資法人が保有している優先交渉権対象物件を開発中	スターアジア不動産投資法人上場以来、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 • HAKUSAN HOUSE • KAMIKITA HOUSE	ホテルの開発、運営会社として、スターアジア不動産投資法人に物件売却情報を提供することをスターアジアグループとの包括的業務提携契約で定める

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

スターアジアグループ（2）
その「投資哲学」

STARASIA Investment Corporation

◆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堀りし、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ヴァ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12期（2022年1月期）末の投資主の状況

STAR ASIA Investment Corporation

属性別投資口数　発行済投資口総数　1,789,389口

区分	第11期末		第12期末	
	口数	比率	口数	比率
個人	459,467	27.4%	433,004	24.2%
金融機関	506,828	30.3%	525,836	29.4%
国内法人	102,191	6.1%	82,917	4.6%
外国人	534,436	31.9%	688,348	38.5%
証券会社	71,467	4.3%	59,284	3.3%
合計	1,674,389	100.0%	1,789,389	100.0%

属性別投資主数　合計　26,292名

	第11期末		第12期末	
区分	人数	比率	人数	比率
個人	26,579	97.4%	25,559	97.2%
金融機関	36	0.1%	40	0.2%
国内法人	373	1.4%	367	1.4%
外国人	263	1.0%	299	1.1%
証券会社	31	0.1%	27	0.1%
合計	27,282	100.0%	26,292	100.0%

主要投資主一覧（上位10位）

	投資主名	投資口数（口）	保有比率
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	219,986	12.3 %
2	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	116,556	6.5 %
3	NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE UKUC UCITS CLIENTS NON LENDING 10 PCT TREATY ACCOUNT	79,913	4.5 %
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	64,520	3.6 %
5	Star Asia Capital Ⅰ LLC	48,390	2.7 %
5	Star Asia Capital Ⅱ LLC	48,390	2.7 %
5	Star Asia Capital Ⅲ LLC	48,390	2.7 %
5	Star Asia Capital Ⅳ LLC	48,390	2.7 %
9	株式会社日本カストディ銀行(証券信託口）	44,778	2.5 %
10	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	36,259	2.0 %
合　　計		755,572	42.2 %

Star Asia Capital Ⅰ～Ⅳ LLCはスポンサーグループです。

業績推移

STARASIA Investment Corporation

（単位：百万円）

	第7期 (2019/7期) 実績	第8期 (2020/1期) 実績	第9期 (2020/7期) 実績	第10期 (2021/1期) 実績	第11期 (2021/7期) 実績	第12期 (2022/1期) 予想 （※1）	第12期 (2022/1期) 実績	第12期 対予想 比較
賃貸事業収益	3,344	3,200	3,314	5,648	5,536	5,873	5,890	17
オフィス賃料	1,134	1,145	1,163	1,895	1,807	1,926	1,900	−25
商業賃料	−	−	−	848	790	838	842	4
住宅賃料	438	439	512	889	1,023	1,173	1,152	−21
物流賃料	910	817	887	974	909	910	910	0
ホテル賃料	500	477	445	423	424	425	425	−
その他賃貸事業関連	349	320	306	616	582	598	660	61
賃貸事業費用（除：減価償却費）	798	769	741	1,550	1,556	1,674	1,629	−44
NOI	2,535	2,431	2,573	4,097	3,980	4,199	4,261	62
減価償却費	415	420	432	628	633	684	682	−1
賃貸事業損益	2,119	2,011	2,141	3,469	3,347	3,514	3,579	64
メザニン関連収入	20	21	25	24	24	24	22	−1
匿名組合出資配当	7	6	7	5	−	−	46	46
不動産等売却益	422	−	648	993	−	−	−	−
不動産等売却損	−	−	−	19	−	−	−	−
販管費	344	316	690	1,096	532	550	560	9
営業利益	2,225	1,721	2,131	3,376	2,838	2,988	3,087	99
営業外収益	0	1	3	4	3	−	1	1
営業外費用	261	227	278	469	434	576	571	△ 4
経常利益	1,965	1,494	1,857	2,911	2,407	2,412	2,517	105
特別利益	−	−	−	8,891	−	−	−	−
当期純利益	1,964	1,493	1,857	11,801	2,407	2,411	2,516	105
1口当たり分配金	3,625円	2,788円	3,436円	1,676円	1,462円	1,455円	1,478円	23円
1口当たりFFO （※2）	3,620円	3,539円	3,033円	1,531円	1,815円	1,730円	1,787円	57円
内部留保残高 （※3）	155	141	140	9,135	9,095	8,903	8,967	64

（※1）2021/9/14 第11期決算短信にて公表 （※2）第10期の1口あたりFFOは負ののれん発生益を除いて算出しています。 （※3）内部留保残高は、一時差異等調整積立金及び当期未処分利益の合計額より、各期に係る利益分配金を控除した額を記載しています。

貸借対照表

STARASIA Investment Corporation

（単位：千円）

	前期（2021年7月31日）	当期（2022年1月31日）
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,169,688	3,774,975
信託現金及び信託預金	7,536,399	7,950,192
営業未収入金	96,187	88,581
前払費用	177,085	200,093
未収消費税等	83,497	155,777
その他	7,506	14,763
流動資産合計	11,070,364	12,184,385
固定資産		
有形固定資産		
工具、器具及び備品	114	114
減価償却累計額	△42	△71
工具、器具及び備品（純額）	71	42
信託建物	49,655,872	53,053,772
減価償却累計額	△4,084,344	△4,755,763
信託建物（純額）	45,571,527	48,298,008
信託構築物	20,635	20,635
減価償却累計額	△4,393	△5,115
信託構築物（純額）	16,242	15,520
信託機械及び装置	97,214	99,519
減価償却累計額	△18,872	△23,762
信託機械及び装置（純額）	78,341	75,756
信託工具、器具及び備品	56,654	67,545
減価償却累計額	△20,334	△24,969
信託工具、器具及び備品（純額）	36,319	42,576
信託土地	117,051,893	127,283,507
信託建設仮勘定	550	－
有形固定資産合計	162,754,946	175,715,413
無形固定資産		
信託借地権	4,082,300	4,082,300
無形固定資産合計	4,082,300	4,082,300
投資その他の資産		
投資有価証券	692,234	922,220
長期貸付金	300,000	－
長期前払費用	260,510	351,116
差入敷金及び保証金	10,459	10,379
その他	－	3,317
投資その他の資産合計	1,263,203	1,287,033
固定資産合計	168,100,450	181,084,747
繰延資産		
投資法人債発行費	－	13,603
投資口交付費	－	34,219
繰延資産合計	－	47,823
資産合計	179,170,815	193,316,956

	前期（2021年7月31日）	当期（2022年1月31日）
負債の部		
流動負債		
営業未払金	544,542	789,397
短期借入金	2,150,000	－
1年内返済予定の長期借入金	23,450,000	15,350,000
未払金	492,764	500,649
未払費用	41,562	49,478
未払法人税等	605	605
未払消費税等	71,861	46,037
前受金	913,623	915,355
その他	23,834	30,771
流動負債合計	27,688,794	17,682,295
固定負債		
投資法人債	－	1,000,000
長期借入金	56,840,000	73,290,000
預り敷金及び保証金	6,142	5,074
信託預り敷金及び保証金	5,217,745	5,476,752
その他	238,654	109,745
固定負債合計	62,302,542	79,881,571
負債合計	89,991,336	97,563,867
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	52,745,966	59,115,701
剰余金		
出資剰余金	25,132,218	25,132,218
任意積立金		
一時差異等調整積立金	8,891,236	8,802,324
任意積立金合計	8,891,236	8,802,324
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,651,806	2,809,755
剰余金合計	36,675,261	36,744,298
投資主資本合計	89,421,227	95,859,999
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△241,749	△106,910
評価・換算差額等合計	△241,749	△106,910
純資産合計	89,179,478	95,753,089
負債純資産合計	179,170,815	193,316,956

損益計算書

STARASIA Investment Corporation

（単位：千円）

	前期 （自　2021年2月1日 至　2021年7月31日）	当期 （自　2021年8月1日 至　2022年1月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	5,184,498	5,467,061
その他賃貸事業収入	351,786	423,937
その他の収入	24,495	69,418
営業収益合計	5,560,780	5,960,418
営業費用		
賃貸事業費用	2,189,167	2,311,905
資産運用報酬	380,024	392,495
資産保管及び一般事務委託手数料	38,699	42,732
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	111,699	122,935
営業費用合計	2,721,990	2,872,468
営業利益	2,838,789	3,087,950
営業外収益		
受取利息	63	48
未払分配金戻入	3,390	1,326
還付加算金	1	106
営業外収益合計	3,454	1,481
営業外費用		
支払利息	301,653	337,121
投資法人債利息	－	2,473
融資関連費用	132,679	224,543
投資法人債発行費償却	－	850
投資口交付費償却	－	6,843
営業外費用合計	434,333	571,833
経常利益	2,407,910	2,517,598
税引前当期純利益	2,407,910	2,517,598
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	2,407,305	2,516,993
前期繰越利益	244,500	292,762
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	2,651,806	2,809,755

不動産ポートフォリオ及びメザニンローン債権一覧（2022年1月31日時点）

STAR ASIA Investment Corporation

	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（%）（※1）
オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,010	1.7	4.7
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,840	3.4	5.1
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,600	1.0	6.7
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,240	1.1	5.7
	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	6,320	8,200	3.5	5.1
	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	2,910	1.3	6.1
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,500	0.8	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	2,710	1.4	4.0
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,390	4.1	5.5
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,190	0.6	4.0
	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,500	6.2	3.6
	NKビル	東京都千代田区	5,350	5,370	3.0	3.8
	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,570	2.6	3.9
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.2	4.1
	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,890	1.5	3.8
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,380	1.3	4.0
	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,500	1.3	5.1
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.8	4.0
	OHAビル	東京都立川市	1,804	1,930	1.0	5.2
	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,030	1.6	4.4
	オフィス小計		72,733	79,240	40.5	4.6
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,230	3.0	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,350	3.6	5.7
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	1.8	7.4
	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,280	1.7	4.1
	商業施設小計		18,254	18,190	10.2	6.2
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,680	1.1	4.4
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	9,170	3.5	4.8
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,560	0.8	5.0
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,550	0.8	4.4
	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	0.7	5.0
	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,650	0.9	5.6
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.6	4.7
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,010	1.0	4.8
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,540	0.8	4.8
	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,470	1.4	5.7
	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,300	1.2	5.2
	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,040	0.6	5.4
	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,850	1.0	3.7
	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	3,880	2.0	5.5
	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,470	1.8	5.5
	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,200	0.6	4.6
	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,100	1.1	4.8
	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,200	0.6	4.8
	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,190	0.6	5.2
	住宅小計		37,779	43,230	21.0	5.0
物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,660	3.9	4.8
	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,330	2.0	5.8
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,870	4.4	5.2
	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,980	2.6	4.0
	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,520	0.7	5.8
	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	890	0.5	7.0
	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,970	1.5	5.5
	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1,710	1.0	6.5
	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	704	0.4	6.8
	物流施設小計		30,365	33,634	16.9	5.2
ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,270	1.2	5.5
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,410	1.0	4.3
	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,530	2.1	4.2
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,200	1.8	4.5
	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	1,920	1.1	4.4
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.4	3.9
	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,130	1.8	4.0
	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市	2,000	1,410	1.1	3.6
	ホテル小計		20,544	19,310	11.4	4.3
合　計　等			179,675	193,604	100.0	4.9

タイプ	銘柄名（資産概要）	帳簿価格（百万円）	裏付資産等		利率（※2）
			資産名称	所在地	
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%
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（※3）	122	The Royal Garden Residence白金台	東京都港区	基準金利＋5.0%
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6	400	多治見物流センター	岐阜県多治見市	基準金利＋7.0%
		922			

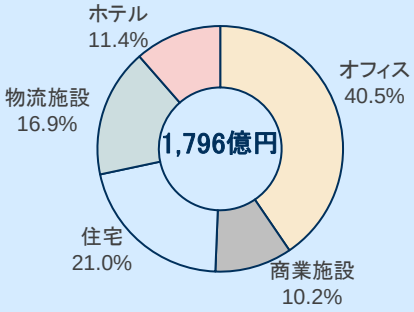
※1：鑑定NOI利回りは、各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益（Net Operating Income）に基づき、取得価格に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

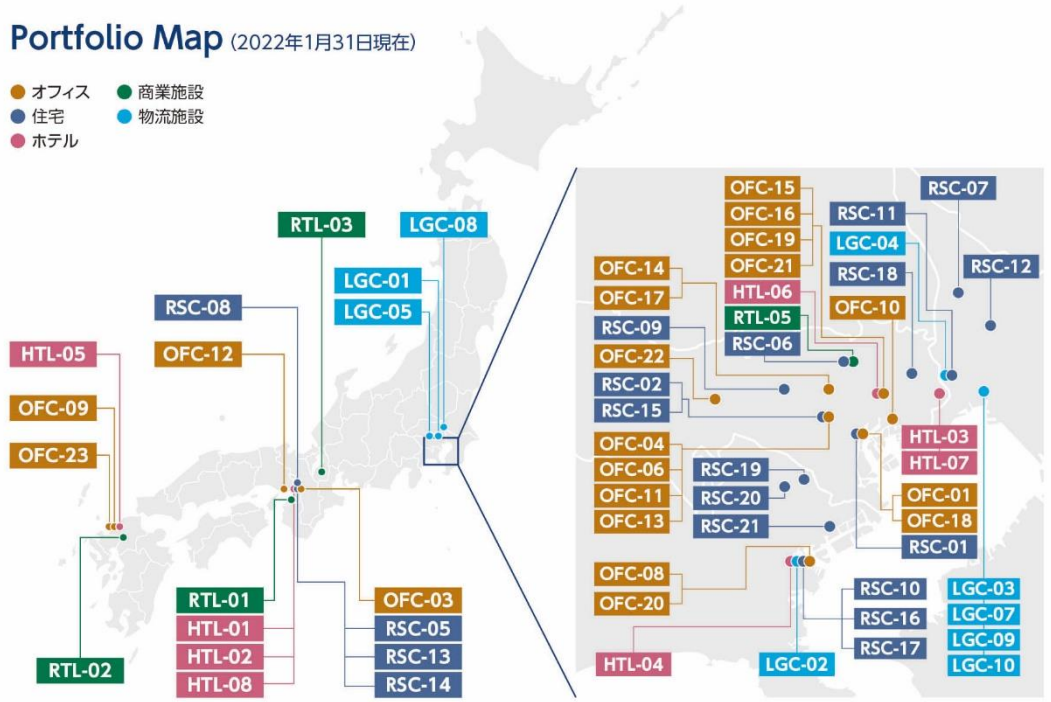
※2：全銀協日本円3ヶ月TIBOR

※3：2022年2月25日に全額償還されています。

不動産ポートフォリオ概要及び位置図（2022年1月31日時点）

STARASIA Investment Corporation

物件数	60 物件
資産規模	
1口当たりNAV	59,749 円
ポートフォリオ鑑定NOI利回り（注8）	4.9 %
償却後鑑定NOI利回り（注9）	4.1 %
東京圏比率（注10）	72.3 %
ミドルサイズアセット比率（注11）	93.8 %
スポンサーグループからの取得比率（注12）	73.9 %



期末鑑定評価額	:	193,604 百万円
帳簿価額総額	:	179,797 百万円
期末含み損益	:	13,806 百万円
1口当たり純資産	:	53,511 円
1口当たり含み損益	:	7,716 円
1口当たりNAV	:	59,749 円
P/NAV倍率	:	1.01

(※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（2022年1月31日 投資口価格：60,300 円）

組入れ不動産と個別物件収支（1）

STARASIA Investment Corporation

物件番号	OFC-01		OFC-03		OFC-04		OFC-06		OFC-08		OFC-09	
物件名	南麻布渋谷ビル		本町橋タワー		西新宿松屋ビル		渋谷MKビル		アサヒビルヂング		博多駅イーストプレイス	
物件写真												
取得価格（受入価格）	2,973百万円		6,065百万円		1,763百万円		2,042百万円		6,320百万円		2,286百万円	
鑑定評価額	3,010百万円		6,840百万円		2,600百万円		3,240百万円		8,200百万円		2,910百万円	
構造・階数	SRC B1/7F		S/SRC B1/21F		SRC B1/9F		S 6F		S・SRC B2/12F		SRC 9F	
所在地	東京都港区		大阪府大阪市		東京都渋谷区		東京都渋谷区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市	
敷地面積	766.11㎡（借地権）		1,274.37㎡		589.94㎡（地上権）		620.42㎡（うち2.62㎡は隣地地権者からの借地）		1,096.86㎡		1,129.86㎡	
延床面積	4,137.21㎡		15,407.83㎡		5,117.80㎡		1,982.86㎡		12,353.83㎡		6,243.13㎡	
建築時期	1993年6月15日		2010年2月8日		1987年5月28日		1993年7月31日		1994年11月25日		1986年2月24日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	133,299	75,619	195,045	217,480	94,358	100,011	70,900	79,807	225,851	226,273	108,224	109,992
賃貸事業収入	78,864	68,549	173,222	191,314	88,035	91,421	66,387	75,331	210,571	210,114	97,514	98,944
その他賃貸事業収入	54,435	7,069	21,823	26,166	6,323	8,590	4,513	4,475	15,279	16,158	10,710	11,048
不動産賃貸事業費用合計	40,581	35,816	55,964	62,731	35,864	43,957	14,715	13,030	54,707	60,910	29,184	26,775
管理業務費	5,766	5,622	13,860	14,020	6,524	7,149	4,733	4,812	15,405	14,758	8,715	8,131
信託報酬	400	400	400	400	400	400	350	350	600	400	400	400
水道光熱費	4,429	5,229	17,203	20,681	5,795	7,398	2,609	2,914	15,471	18,268	6,267	7,061
損害保険料	148	150	457	465	164	167	57	58	479	487	216	219
修繕費	16,188	3,631	2,964	1,328	3,462	6,414	2,270	463	5,921	9,918	3,210	2,000
公租公課	4,512	4,510	19,703	19,702	3,470	3,480	4,277	4,277	15,878	15,757	7,084	7,084
その他	9,135	16,272	1,375	6,132	16,046	18,947	417	154	950	1,319	3,291	1,877
NOI	92,717	39,802	139,081	154,749	58,493	56,054	56,184	66,776	171,143	165,362	79,040	83,216
減価償却費	11,851	12,648	45,345	45,435	10,135	10,490	3,616	3,693	28,282	28,772	8,660	9,513
不動産賃貸事業損益	80,866	27,154	93,735	109,314	48,358	45,563	52,568	63,083	142,861	136,590	70,379	73,703
資本的支出	44,939	－	1,957	3,244	11,727	1,242	1,683	1,706	7,490	23,624	25,215	19,813
NCF	47,778	39,802	137,124	151,505	46,766	54,811	54,501	65,070	163,653	141,738	53,825	63,403
期末帳簿価額	2,977,628	2,964,980	5,729,565	5,687,374	1,827,435	1,818,187	2,091,110	2,089,124	6,304,432	6,299,284	2,335,089	2,345,389

組入れ不動産と個別物件収支（2）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	OFC-10		OFC-11		OFC-12		OFC-13		OFC-14		OFC-15	
物件名	日本橋浜町パークビル		ｱﾐｭｰｽﾞﾒﾝﾄﾒﾃﾞｨｱ学院本館		東神戸センタービル		ｱﾐｭｰｽﾞﾒﾝﾄﾒﾃﾞｨｱ学院新館		成信ビル		NKビル	
物件写真												
取得価格（受入価格）	1,450百万円		2,580百万円		7,440百万円		1,020百万円		11,200百万円		5,350百万円	
鑑定評価額	1,500百万円		2,710百万円		7,390百万円		1,190百万円		11,500百万円		5,370百万円	
構造・階数	SRC 11F		SRC S 8F/B1F		SRC 14F		RC7F		SRC 10F/1B		SRC 10F/1B	
所在地	東京都中央区		東京都渋谷区		兵庫県神戸市		東京都渋谷区		東京都新宿区		東京都千代田区	
敷地面積	319.04㎡（持分割合を乗じた数値）		433.21㎡		8,488.11㎡		203.43㎡		886.93㎡		590.72㎡	
延床面積	2,383.76㎡（持分割合を乗じた数値）		1,892.18㎡		25,740.46㎡		913.71㎡		7,624.66㎡		4,994.70㎡	
建築時期	1992年7月13日		1994年11月2日		1992年1月6日		1999年1月25日		1989年3月31日		1991年10月28日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	51,788	49,807			295,580	279,400			254,280	257,794	128,600	129,510
賃貸事業収入	51,788	49,807			271,387	253,508			238,682	241,421	122,337	122,674
その他賃貸事業収入	－	－			24,193	25,892			15,598	16,372	6,263	6,836
不動産賃貸事業費用合計	12,130	12,141			104,438	111,799			68,897	68,506	30,942	31,467
管理業務費	880	813			24,040	25,450			19,205	19,933	11,606	11,803
信託報酬	400	400			400	400			350	350	350	350
水道光熱費	－	3			27,121	29,503			9,073	11,321	4,140	4,773
損害保険料	172	175			939	955			283	288	208	211
修繕費	－	－			4,144	7,987			17,604	14,560	3,599	149
公租公課	4,299	4,299			28,635	28,640			20,723	20,726	10,706	10,652
その他	6,378	6,450			19,158	18,862			1,656	1,326	331	3,527
NOI	39,658	37,665			191,141	167,601			185,383	189,287	97,658	98,043
減価償却費	2,837	2,837			33,822	35,027			12,718	14,043	8,736	8,819
不動産賃貸事業損益	36,820	34,828			157,319	132,574			172,664	175,244	88,922	89,224
資本的支出	－	－			14,380	93,442			41,455	24,007	2,177	－
NCF	39,658	37,665			176,761	74,158			143,927	165,280	95,481	98,043
期末帳簿価額	1,450,282	1,447,445	2,588,217	2,583,995	7,600,830	7,659,246	1,038,531	1,037,206	11,243,533	11,253,497	5,360,580	5,351,761

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

組入れ不動産と個別物件収支（3）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	OFC-16		OFC-17		OFC-18		OFC-19		OFC-20		OFC-21	
物件名	アーバンセンター神田司町		高田馬場アクセス		麻布アメレックス		飛栄九段ビル		新横浜ナラビル		ポータル秋葉原	
物件写真												
取得価格（受入価格）	4,590百万円		3,990百万円		2,780百万円		2,400百万円		2,300百万円		1,510百万円	
鑑定評価額	4,570百万円		3,990百万円		2,890百万円		2,380百万円		2,500百万円		1,490百万円	
構造・階数	SRC 8F/1B		SRC 14F/1B		SRC 8F/1B		SRC S 11F/1B		SRC 1F/1B		SRC S 8F	
所在地	東京都千代田区		東京都新宿区		東京都港区		東京都千代田区		神奈川県横浜市		東京都千代田区	
敷地面積	709.52㎡		930.70㎡		601.71㎡		478.27㎡（持分割合を乗じた数値）		700.59㎡		184.76㎡	
延床面積	4,629.27㎡		5,757.14㎡		2,909.80㎡		3,205.72㎡（持分割合を乗じた数値）		5,356.99㎡		1,010.67㎡	
建築時期	1988年1月20日		1994年1月14日		1988年6月30日		1991年9月17日		1992年3月17日		2002年5月31日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	117,030	68,261	108,399	112,884	65,034	71,229	62,033	66,434	78,532	80,964	32,305	32,986
賃貸事業収入	110,554	64,202	98,429	102,460	62,979	68,117	62,033	66,434	70,122	71,944	31,188	31,836
その他賃貸事業収入	6,475	4,058	9,969	10,424	2,054	3,111	－	－	8,410	9,019	1,116	1,150
不動産賃貸事業費用合計	43,097	48,640	35,720	32,080	19,710	20,685	25,568	20,756	31,109	28,517	7,778	6,223
管理業務費	9,740	8,883	13,090	13,308	7,198	7,185	3,410	3,539	8,875	8,866	2,738	2,835
信託報酬	400	400	400	400	375	375	500	500	350	350	400	400
水道光熱費	4,977	4,944	6,332	7,661	2,258	2,877	183	29	4,710	6,043	999	1,048
損害保険料	200	204	219	223	103	105	186	189	190	193	39	40
修繕費	17,850	20,431	5,340	898	1,161	1,976	1,008	270	7,722	3,705	330	200
公租公課	7,382	7,463	9,011	9,011	7,598	7,598	6,630	6,630	7,691	7,697	1,562	1,546
その他	2,545	6,313	1,325	576	1,014	567	13,648	9,597	1,570	1,660	1,708	153
NOI	73,932	19,620	72,679	80,804	45,323	50,543	36,465	45,678	47,423	52,447	24,526	26,762
減価償却費	8,339	10,521	8,932	8,980	3,345	3,446	3,802	3,909	8,710	9,869	3,472	3,472
不動産賃貸事業損益	65,593	9,098	63,747	71,823	41,978	47,096	32,662	41,769	38,712	42,578	21,053	23,289
資本的支出	81,879	74,154	857	－	1,921	14,940	2,550	－	28,760	60,223	－	－
NCF	△ 7,946	△ 54,534	71,821	80,804	43,402	35,602	33,914	45,678	18,662	△ 7,776	24,526	26,762
期末帳簿価額	4,656,608	4,720,241	3,978,344	3,969,364	2,777,532	2,789,026	2,398,648	2,394,739	2,330,910	2,381,264	1,503,054	1,499,581

組入れ不動産と個別物件収支（4）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	OFC-22		OFC-23		RTL-01		RTL-02		RTL-03		RTL-05	
物件名	OHAビル		アーバンセンター博多		ラパーク岸和田		シュロアモール筑紫野		西友水口店		バグース池袋西口	
物件写真												
取得価格（受入価格）	1,804百万円		2,870百万円		5,400百万円		6,550百万円		3,320百万円		2,984百万円	
鑑定評価額	1,930百万円		3,030百万円		5,230百万円		6,350百万円		3,330百万円		3,280百万円	
構造・階数	RC S 6F/1B		S 8F		RC S 3F		S 2F		S 4F		SRC 8F/2B	
所在地	東京都立川市		福岡県福岡市		大阪府岸和田市		福岡県筑紫野市		滋賀県甲賀市		東京都豊島区	
敷地面積	964.80㎡		656.72㎡		39,799.74㎡		121,423.46㎡（内25,321.5㎡は賃借）		19,917.56㎡（うち16,444.53㎡は借地）		264.15㎡	
延床面積	4,659.20㎡		3,566.56㎡		65,663.02㎡		31,028.62㎡		31,829.71㎡		1,497.45㎡	
建築時期	1990年5月30日		2020年8月27日		1994年8月30日		2007年6月22日他		1999年5月31日		1992年11月20日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	－	54,372	－	69,587	486,731	496,379	285,039	354,964	（※）	（※）	－	（※）
賃貸事業収入	－	48,931	－	69,587	416,957	415,561	281,432	275,178			－	
その他賃貸事業収入	－	5,441	－	－	69,774	80,817	3,607	79,785			－	
不動産賃貸事業費用合計	－	10,511	－	5,370	273,949	282,680	69,851	87,735			－	
管理業務費	－	4,726	－	4,731	120,173	118,874	25,767	23,229			－	
信託報酬	－	361	－	361	1,850	1,850	650	350			－	
水道光熱費	－	4,289	－	－	89,884	103,932	4,777	5,421			－	
損害保険料	－	128	－	109	1,164	1,184	612	622			－	
修繕費	－	694	－	－	7,279	934	4,431	10,030			－	
公租公課	－	31	－	29	44,011	44,045	19,398	19,379			－	
その他	－	279	－	138	9,587	11,859	14,214	28,702			－	
NOI	－	43,861	－	64,217	212,781	213,699	215,188	267,229		128,018	－	58,238
減価償却費	－	4,609	－	15,272	24,886	25,431	23,706	23,595		26,098	－	2,284
不動産賃貸事業損益	－	39,251	－	48,945	187,894	188,267	191,482	243,633		101,920	－	55,953
資本的支出	－	860	－	－	12,317	15,839	－	－		8,434	－	1,674
NCF	－	43,001	－	64,217	200,463	197,859	215,188	267,229		119,583	－	56,563
期末帳簿価額 （注2）	－	1,814,395	－	2,884,118	5,404,262	5,394,670	6,509,371	6,474,017	3,291,582	3,273,918	－	3,006,464

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

組入れ不動産と個別物件収支（5）

STAR ASIA Investment Corporation

アセットタイプ	RSC-01		RSC-02		RSC-05		RSC-06		RSC-07		RSC-08	
物件名	アーバンパーク麻布十番		アーバンパーク代官山		アーバンパーク難波		アーバンパーク護国寺		アーバンパーク柏		アーバンパーク緑地公園	
物件写真												
取得価格（受入価格）	2,045百万円		6,315百万円		1,490百万円		1,460百万円		1,186百万円		1,550百万円	
鑑定評価額	2,680百万円		9,170百万円		1,560百万円		1,550百万円		1,190百万円		1,650百万円	
構造・階数	SRC スレート葺 B1/12F		①RC B1/3F ②RC B1/9F		RC 14F		RC B1F/5F		SRC B1F/8F		RC 8F	
所在地	東京都港区		東京都渋谷区		大阪府大阪市		東京都豊島区		千葉県柏市		大阪府吹田市	
敷地面積	417.67㎡		2,469.06㎡		670.39㎡		942.66㎡（うち50.85㎡を道路として豊島区に無償提供）		1,597.85㎡		2,804.56㎡	
延床面積	2,564.94㎡		8,261.29㎡		2,776.87㎡		2,451.72㎡		4,243.71㎡		5,854.64㎡	
建築時期	1999年11月29日		①1982年11月15日 ②2006年5月30日		2013年1月9日		1990年2月28日		1997年8月28日		1989年3月10日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	51,142	55,790	187,458	186,998	42,591	41,899	43,535	38,358	38,425	37,566	56,303	55,633
賃貸事業収入	49,563	52,770	180,111	176,937	40,982	39,471	39,322	36,887	36,489	36,667	53,007	50,801
その他賃貸事業収入	1,578	3,019	7,347	10,060	1,608	2,427	4,212	1,470	1,936	899	3,295	4,832
不動産賃貸事業費用合計	14,567	11,660	35,414	36,097	11,096	13,346	16,621	19,547	9,496	8,047	15,041	15,980
管理業務費	2,334	2,257	9,203	8,900	2,444	2,419	3,765	4,015	2,147	1,880	2,428	1,758
信託報酬	350	350	350	350	350	450	400	400	350	350	350	450
水道光熱費	588	628	3,442	3,666	314	333	2,188	2,202	512	520	2,384	3,396
損害保険料	72	74	247	251	84	85	66	67	109	111	162	165
修繕費	5,615	784	5,933	5,415	2,732	3,100	4,877	7,877	1,714	1,499	3,944	4,328
公租公課	2,873	2,873	11,453	11,453	2,820	2,833	1,897	1,897	2,949	2,949	3,576	3,588
その他	2,732	4,693	4,783	6,060	2,349	4,123	3,425	3,086	1,712	735	2,194	2,292
NOI	36,574	44,129	152,044	150,900	31,494	28,553	26,913	18,810	28,929	29,519	41,262	39,653
減価償却費	5,120	5,167	13,610	13,514	7,555	7,544	5,700	5,709	7,495	7,553	8,124	8,204
不動産賃貸事業損益	31,454	38,962	138,434	137,385	23,939	21,008	21,212	13,100	21,433	21,965	33,137	31,448
資本的支出	2,701	297	10,351	2,011	–	–	455	221	2,852	1,544	1,789	2,733
NCF	33,872	43,832	141,693	148,888	31,494	28,553	26,458	18,589	26,077	27,974	39,473	36,919
期末帳簿価額	2,077,780	2,072,910	6,370,600	6,359,097	1,491,687	1,484,142	1,501,189	1,495,700	1,236,847	1,230,838	1,595,543	1,590,072

組入れ不動産と個別物件収支（6）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	RSC-09		RSC-10		RSC-11		RSC-12		RSC-13		RSC-14	
物件名	アーバンパーク高円寺		アーバンパーク市ヶ尾		アーバンパーク行徳		白井ロジュマン		アーバンパーク関目		アーバンパーク今里	
物件写真												
取得価格（受入価格）	1,167百万円		1,810百万円		1,430百万円		2,470百万円		2,150百万円		993百万円	
鑑定評価額	1,180百万円		2,010百万円		1,540百万円		2,470百万円		2,300百万円		1,040百万円	
構造・階数	RC 4F		RC SF/1B		SRC 10F		RC 13F		SRC 15F		RC 10F	
所在地	東京都杉並区		神奈川県横浜市		千葉県市川市		千葉県白井市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積	988.26㎡		1,758.84㎡		1,122.57㎡		11,485.06㎡（持分割合を乗じた数値）		2,346.39㎡		1,803.70㎡	
延床面積	1,524.34㎡		5,243.85㎡		3,397.95㎡		22,448.08㎡（持分割合を乗じた数値）		8,190.11㎡		4,862.83㎡	
建築時期	1987年10月13日		1998年7月10日		1995年3月1日		1995年5月9日		1989年8月18日		1991年12月20日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	34,715	33,559	56,488	57,627	45,031	44,130	140,163	140,695	83,940	81,404	38,864	39,769
賃貸事業収入	31,642	31,129	54,413	56,106	42,507	41,921	132,560	133,783	81,276	78,371	38,726	39,652
その他賃貸事業収入	3,072	2,430	2,075	1,521	2,523	2,209	7,602	6,911	2,663	3,033	138	117
不動産賃貸事業費用合計	15,039	10,504	14,049	12,272	9,539	9,284	61,646	61,225	38,428	36,118	11,927	10,376
管理業務費	1,768	2,286	3,092	3,094	2,186	2,154	5,968	5,964	9,962	10,151	4,168	4,324
信託報酬	400	400	400	400	400	400	750	750	375	375	375	375
水道光熱費	1,380	1,402	1,341	1,425	1,581	1,602	2	44	2,329	2,286	264	293
損害保険料	50	50	145	147	95	97	815	829	281	286	142	145
修繕費	6,616	3,177	2,482	2,519	2,014	2,337	12,726	10,994	17,934	13,762	2,568	1,220
公租公課	1,009	1,009	3,942	3,941	2,146	2,146	13,932	13,926	5,291	5,288	3,207	3,202
その他	3,814	2,177	2,644	742	1,114	545	27,452	28,716	2,253	3,969	1,200	814
NOI	19,675	23,055	42,438	45,355	35,491	34,846	78,516	79,470	45,511	45,285	26,937	29,393
減価償却費	2,796	2,796	5,445	5,458	4,198	4,315	19,094	19,168	11,389	11,905	5,185	5,196
不動産賃貸事業損益	16,878	20,258	36,993	39,897	31,293	30,530	59,421	60,301	34,122	33,380	21,751	24,197
資本的支出	–	–	519	399	456	4,775	850	1,840	24,893	29,385	143	112
NCF	19,675	23,055	41,919	44,956	35,035	30,070	77,666	77,629	20,618	15,900	26,794	29,281
期末帳簿価額	1,189,979	1,187,182	1,920,540	1,915,481	1,509,749	1,510,209	2,432,918	2,415,591	2,176,433	2,193,913	982,774	977,690

組入れ不動産と個別物件収支（7）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	RSC-15		RSC-16		RSC-17		RSC-18		RSC-19		RSC-20	
物件名	アーバンパーク代々木		アーバンパーク常盤台公園		アーバンパーク三ツ池公園		アーバンパーク両国		アーバンパーク溝の口		アーバンパーク宮前平	
物件写真												
取得価格（受入価格）	1,740百万円		3,506百万円		3,160百万円		1,115百万円		2,019百万円		1,060百万円	
鑑定評価額	1,850百万円		3,880百万円		3,470百万円		1,200百万円		2,100百万円		1,200百万円	
構造・階数	RC 8F		RC 5F		RC 6F		SRC 9F		RC 5F		S 合金メッキ鋼板ぶき 3F	
所在地	東京都渋谷区		神奈川県横浜市		神奈川県横浜市		東京都墨田区		神奈川県川崎市		神奈川県川崎市	
敷地面積	464.09㎡		12,544.61㎡		10,216.95㎡		669.98㎡		2,624.51㎡		1,239.53㎡	
延床面積	1,418.03㎡		15,708.08㎡		10,918.37㎡		2,351.42㎡		5,029.52㎡		2,039.17㎡	
建築時期	2017年9月4日		1994年2月17日		1992年3月24日		1997年10月31日		1988年8月23日		2021年6月10日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	35,702	37,585	140,985	141,887	126,287	127,356	－	33,019	－	57,055	－	22,225
賃貸事業収入	34,717	34,107	134,337	136,498	119,167	121,431	－	28,961	－	55,109	－	21,344
その他賃貸事業収入	984	3,477	6,648	5,388	7,119	5,924	－	4,058	－	1,945	－	881
不動産賃貸事業費用合計	7,812	11,111	44,625	34,503	27,429	27,137	－	5,726	－	9,601	－	9,155
管理業務費	2,035	2,326	11,341	11,645	10,795	10,670	－	2,198	－	4,143	－	1,185
信託報酬	400	400	394	400	394	400	－	361	－	361	－	361
水道光熱費	224	251	1,653	1,805	1,045	1,161	－	387	－	695	－	153
損害保険料	49	50	414	421	333	339	－	66	－	137	－	47
修繕費	2,284	1,534	11,369	5,511	7,382	8,705	－	1,599	－	2,580	－	16
公租公課	1,660	1,660	10,833	10,829	－	－	－	2	－	4	－	1
その他	1,157	4,887	8,617	3,888	7,476	5,860	－	1,109	－	1,679	－	7,390
NOI	27,889	26,473	96,360	107,384	98,858	100,218	－	27,293	－	47,453	－	13,069
減価償却費	4,393	4,393	12,624	12,624	11,707	11,770	－	2,401	－	5,646	－	4,522
不動産賃貸事業損益	23,495	22,080	83,736	94,759	87,150	88,448	－	24,892	－	41,806	－	8,547
資本的支出	－	－	－	－	－	5,540	－	1,954	－	1,785	－	290
NCF	27,889	26,473	96,360	107,384	98,858	94,678	－	25,339	－	45,667	－	12,779
期末帳簿価額	1,731,212	1,726,819	3,635,565	3,622,941	3,292,404	3,286,174	－	1,150,151	－	2,085,971	－	1,105,101

組入れ不動産と個別物件収支（8）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	RSC-21		LGC-01		LGC-02		LGC-03		LGC-04		LGC-05	
物件名	アーバンパーク鶴見		岩槻ロジスティクス		横浜ロジスティクス		船橋ロジスティクス		原木ロジスティクス		所沢ロジスティクス	
物件写真												
取得価格（受入価格）	1,113百万円		6,942百万円		3,560百万円		7,875百万円		4,700百万円		1,300百万円	
鑑定評価額	1,190百万円		7,660百万円		4,330百万円		8,870百万円		4,980百万円		1,520百万円	
構造・階数	RC 6F		S　亜鉛メッキ鋼板葺5F		RC 8F		1号棟：S 亜鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟：RC		RC・S 5F		S 2F	
所在地	神奈川県横浜市		埼玉県さいたま市		神奈川県横浜市		千葉県船橋市		千葉県市川市		埼玉県所沢市	
敷地面積	2,172.70㎡		15,623.14㎡		10,565.95㎡		19,858.00㎡		6,240.96㎡		8,645.63㎡	
延床面積	3,169.13㎡		29,729.72㎡		18,387.89㎡（休憩所等256.15㎡含む）		38,871.45㎡（1号棟2号棟合計）		12,471.50㎡		5,994.75㎡	
建築時期	1994年2月17日		2014年10月29日		1994年10月1日		1号棟：1992年9月25日 2号棟：1997年8月5日		2015年8月14日		1999年4月30日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	－	（※）	196,498	198,764	（※）	（※）	256,808	261,389	（※）	（※）	（※）	（※）
賃貸事業収入	－		187,713	187,727			241,899	243,219				
その他賃貸事業収入	－		8,784	11,037			14,909	18,170				
不動産賃貸事業費用合計	－		29,226	31,431			50,736	55,677				
管理業務費	－		5,908	5,920			11,773	13,363				
信託報酬	－		350	350			400	400				
水道光熱費	－		8,784	11,037			10,901	14,939				
損害保険料	－		346	353			501	510				
修繕費	－		394	329			5,245	4,452				
公租公課	－		13,442	13,441			21,392	21,392				
その他	－		－	－			521	619				
NOI	－	28,823	167,271	167,332		96,831	206,072	205,711		98,446		37,291
減価償却費	－	2,716	46,788	46,788		19,983	27,290	27,474		15,774		5,889
不動産賃貸事業損益	－	26,107	120,483	120,544		76,848	178,781	178,237		82,672		31,402
資本的支出	－	346	－	－		－	4,760	10,061		－		1,826
NCF	－	28,476	167,271	167,332		96,831	201,311	195,649		98,446		35,465
期末帳簿価額	－	1,153,555	6,514,389	6,467,600	3,716,284	3,696,301	7,742,907	7,725,495	4,613,191	4,597,416	1,358,895	1,354,832

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

組入れ不動産と個別物件収支（9）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	LGC-07		LGC-08		LGC-09		LGC-10		HTL-01		HTL-02	
物件名	船橋西浦ロジスティクスⅡ		松伏ロジスティクス		船橋ハイテクパークⅠ		船橋ハイテクパークⅡ		R&Bホテル梅田東		スマイルホテルなんば	
物件写真												
取得価格（受入価格）	821百万円		2,755百万円		1,710百万円		702百万円		2,069百万円		1,750百万円	
鑑定評価額	890百万円		2,970百万円		1,710百万円		704百万円		2,270百万円		1,410百万円	
構造・階数	R 4F		RC 3F		S 2F		S 2F		RC 9F		S 9F	
所在地	千葉県船橋市		埼玉県北葛飾郡		千葉県船橋市		千葉県船橋市		大阪府大阪市		大阪府大阪市	
敷地面積	3,964.00㎡		11,580.65㎡		13,420.44㎡		8,268.35㎡		730.26㎡		285.28㎡	
延床面積	6,316.32㎡		19,833.47㎡		8,029.47㎡		4,384.83㎡		3,945.65㎡		1,711.42㎡	
建築時期	倉庫　:1991年3月20日 工場　:1972年5月15日 事務所:1986年5月13日		1997年3月31日		2003年5月19日		2001年9月5日		2000年10月20日		2008年2月6日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	（※）	（※）	（※）	（※）	（※）	（※）	（※）	（※）	65,392	62,141	17,626	22,374
賃貸事業収入									65,392	62,141	17,626	22,374
その他賃貸事業収入									－	－	－	－
不動産賃貸事業費用合計									12,015	12,525	4,421	3,531
管理業務費									742	742	660	660
信託報酬									350	350	550	550
水道光熱費									3	6	－	－
損害保険料									152	155	70	71
修繕費									4,788	5,211	888	－
公租公課									5,404	5,404	2,227	2,227
その他									573	654	24	21
NOI		28,151		75,925		55,458		24,560	53,377	49,616	13,204	18,842
減価償却費		4,559		16,272		5,737		2,594	10,096	10,523	12,209	12,209
不動産賃貸事業損益		23,591		59,652		49,721		21,966	43,281	39,092	995	6,633
資本的支出		－		4,995		－		－	9,277	11,042	－	－
NCF		28,151		70,930		55,458		24,560	44,099	38,573	13,204	18,842
期末帳簿価額	860,903	856,343	2,696,063	2,684,786	1,698,525	1,692,788	696,810	694,216	2,107,583	2,108,102	1,650,937	1,638,728

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

組入れ不動産と個別物件収支（10）

STARASIA Investment Corporation

アセットタイプ	HTL-03		HTL-04		HTL-05		HTL-06		HTL-07		HTL-08	
物件名	レンブラントスタイル東京西葛西		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		レンブラントスタイル東京西葛西グランデ		KOKO HOTEL 大阪なんば	
物件写真												
取得価格（受入価格）	3,827百万円		3,248百万円		1,970百万円		2,500百万円		3,180百万円		2,000百万円	
鑑定評価額	3,530百万円		3,200百万円		1,920百万円		2,440百万円		3,130百万円		1,410百万円	
構造・階数	SRC B1F／9F		SRC B1F／9F		RC 10F		SRC 10F/B1F		S 8F		RC9F	
所在地	東京都江戸川区		神奈川県横浜市		福岡県福岡市		東京都千代田区		東京都江戸川区		大阪府大阪市	
敷地面積	1,418.00㎡		782.66㎡		543.94㎡		167.74㎡		657.00㎡		335.31㎡	
延床面積	5,293.88㎡		4,686.09㎡		2,281.49㎡		1,081.97㎡		2,755.19㎡		2,061.38㎡	
建築時期	1991年3月19日		1987年9月21日		2017年2月20日		2017年9月20日		2017年2月7日		2017年4月7日	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	84,782	84,600	80,400	80,400	（※）		（※）		70,002	70,002	－	－
賃貸事業収入	84,600	84,600	80,400	80,400					70,002	70,002	－	－
その他賃貸事業収入	182	－	－	－					－	－	－	－
不動産賃貸事業費用合計	10,063	12,109	6,485	6,476					6,684	6,875	4,795	6,109
管理業務費	1,200	1,200	1,200	1,200					990	990	979	1,230
信託報酬	400	400	400	400					400	400	350	350
水道光熱費	－	－	－	－					－	－	49	－
損害保険料	159	161	135	137					90	91	64	65
修繕費	424	2,406	205	196					－	188	100	1,111
公租公課	7,856	7,855	4,521	4,520					5,182	5,182	3,169	3,169
その他	24	85	23	21					21	23	84	184
NOI	74,718	72,490	73,914	73,923		48,077		49,012	63,317	63,126	△ 4,795	△ 6,109
減価償却費	12,895	12,895	13,069	13,069		8,647		4,643	10,857	10,857	9,050	9,050
不動産賃貸事業損益	61,823	59,594	60,845	60,854		39,430		44,368	52,460	52,269	△ 13,845	△ 15,160
資本的支出	－	－	－	－		－		－	－	－	－	－
NCF	74,718	72,490	73,914	73,923		48,077		49,012	63,317	63,126	△ 4,795	△ 6,109
期末帳簿価額	3,854,352	3,841,456	3,234,403	3,221,334	1,939,625	1,930,978	2,494,663	2,490,020	3,143,237	3,132,380	1,971,136	1,962,086

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

組入れ不動産と個別物件収支(11)

第12期アセットタイプ別合計

STAR ASIA Investment Corporation

(単位:千円)

	オフィス		商業施設		住宅		物流施設		ホテル		全体	
個別収支	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
不動産賃貸事業収入合計	2,107,587	2,169,355	931,809	1,070,994	1,121,634	1,264,750	950,535	959,866	424,718	426,032	5,536,284	5,890,999
賃貸事業収入	1,917,333	2,009,848	858,427	910,391	1,068,828	1,204,142	915,373	916,647	424,536	426,032	5,184,498	5,467,061
その他賃貸事業収入	190,253	159,506	73,381	160,603	52,806	60,608	35,161	43,219	182	–	351,786	423,937
不動産賃貸事業費用合計	623,899	653,581	376,322	403,809	332,735	345,060	169,305	170,155	53,890	57,053	1,556,153	1,629,660
管理業務費	158,173	168,767	147,741	144,499	73,644	83,444	32,348	33,575	7,498	7,749	419,406	438,037
信託報酬	7,275	7,797	3,000	3,061	6,039	7,695	3,350	3,850	3,200	3,200	22,864	25,603
水道光熱費	114,861	137,765	94,661	109,353	19,254	22,618	31,732	40,665	53	6	260,562	310,409
損害保険料	4,171	4,480	2,290	2,372	3,071	3,451	1,874	1,907	784	797	12,192	13,010
修繕費	93,577	75,431	12,750	11,813	90,198	77,452	17,273	8,186	6,405	9,114	220,204	181,998
公租公課	165,167	165,139	74,997	75,019	67,594	67,613	78,219	78,215	35,153	35,152	421,132	421,139
その他	80,672	94,199	40,881	57,688	72,932	82,785	4,507	3,755	795	1,032	199,789	239,461
NOI	1,483,687	1,515,774	555,486	667,185	788,899	919,690	781,230	789,710	370,827	368,979	3,980,131	4,261,339
減価償却費	208,497	237,257	74,235	77,410	124,444	140,608	144,368	145,073	81,468	81,895	633,013	682,245
不動産賃貸事業損益	1,275,189	1,278,516	481,251	589,775	664,455	779,081	636,861	644,637	289,359	287,084	3,347,117	3,579,094
資本的支出	266,996	317,607	18,489	25,948	45,014	53,240	23,662	16,883	9,277	11,042	363,439	424,722
NCF	1,216,691	1,198,166	536,997	641,236	743,885	866,449	757,567	772,827	361,550	357,936	3,616,692	3,836,617
期末帳簿価額	68,192,339	72,990,225	15,205,216	18,149,070	33,145,227	38,563,547	29,897,972	29,769,782	20,395,940	20,325,088	166,836,697	179,797,713

注記

STARASIA Investment Corporation

P.22 （注1） 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(以下「DBJ」といいます。)が創設した認証制度(以下「本制度」といいます。)による認証です。本制度は対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。2017年8月より、認証は一般財団法人日本不動産研究所(JREI)で行い、DBJは制度全体を統轄しています。なお、本制度の評価は、5段階(★～★★★★★)で表示されます。

（注2） 「BALS」とは、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律(建築物省エネ法)において、不動産事業者等は建築物の省エネルギー性能を表示するよう努めることが求められています。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は5段階(★★★★★～★)で表示されます。

（注3） 「グリーンリース契約」とは、賃貸人と賃借人が協働し、不動産の省エネなどの環境負荷の低減や執務環境の改善について契約や覚書などによって自主的に取り決め、その取り決め内容を実践することを内容に含む賃貸借契約をいいます。

P27 （注4） 「スターアジアグループからの取得」とは、本投資法人が本書の日付現在までに取得した物件(売却済資産を含みます。)全67物件(取得価格の総額1,964億円)のうち、さくら総合リートが保有していた物件を含む、スポンサーグループから取得した物件を指します。なお、ウェアハウジング機能の提供によりスターアジアグループが運用するファンドが匿名組合出資を行っているSPCからの取得及びスポンサーフォワードコミットメントによる取得は除外しています。なお、合併により承継した18物件も、スターアジアグループから取得した物件に含めて算出しています。

（注5） 「スターアジアグループのサポート」とは、本投資法人が本書の日付現在までに取得した物件(売却済資産を含みます。) 全67物件(取得価格の総額1,964億円)のうち、本投資法人の物件取得に際して何らか(ウェアハウジング、スポンサーフォワードコミットメントによる物件確保、物件保有SPCへの匿名組合出資(マイノリティ出資を含みます。)等)のサポートをスターアジアグループが行った物件をいいます。

（注6） 本書の日付現在、当該住宅開発プロジェクトは、スポンサーグループに属するSPCが土地を保有しており、既に建築確認を受け、建物の建築工事に着手しています。本書の日付現在、当該開発プロジェクトについては、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証もありません。

（注7） スターアジアグループが運用中の物件の「鑑定評価額」は、スターアジアグループ運用中物件(スターアジアグループが2022年2月末日現在保有する各資産のうち、不動産等であって、かつ、本投資法人の保有資産、取得予定資産、並びに、同日現在において本投資法人が優先交渉権を保有する物件、並びにポラリス・ホールディングス株式会社が保有する又は同社の連結対象会社が保有する物件のいずれにも該当しないものをいいます。以下同じです。)における直近の鑑定評価書に記載された評価額に基づき算出しています。スターアジアグループ運用中物件については、本書の日付現在、本投資法人が取得する予定はなく、今後取得できる保証はありません。

P39 （注8） 「ポートフォリオ鑑定NOI利回り」は、2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)の合計値の比率を、それぞれ小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注9） 「償却後鑑定NOI利回り」は、2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)から本資産運用会社において想定した減価償却費を減じた金額の合計値の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（注10） 東京圏比率は、2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等の取得価格の総額に対する、当該不動産等のうち東京圏に所在する物件に係る取得価格合計の比率を算出しています。

（注11） 「ミドルサイズアセット比率」は、2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等に係る取得価格の総額に対する、当該不動産等のうちミドルサイズアセットに該当する物件に係る取得価格合計の比率を、算出しています。以下同じです。

（注12） 「スポンサーグループからの取得比率」は、2022年1月期末(第12期末)時点で保有する不動産等の取得価格の総額(合併によりSSRから承継した物件は除きます。)に対する、当該不動産等のうちスポンサーグループからの取得物件(合併によりSSRから承継した物件、並びにウェアハウジング機能の提供による取得及びスポンサーフォワードコミットメントによる取得は除きます。)に係る取得価格合計の比率を、記載しています。

ディスクレーマー

STAR ASIA Investment Corporation

・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）