

スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人の 合併契約締結

2020年3月2日付プレスリリース 補足説明資料

2020年3月2日

不動産投資信託証券発行者

スターアジア不動産投資法人

代表者名 執行役員
(コード番号3468)

加藤 篤志

不動産投資信託証券発行者

さくら総合リート投資法人

代表者名 執行役員
(コード番号3473)

杉原 亨

資産運用会社

スターアジア投資顧問株式会社

代表者名 代表取締役社長

加藤 篤志

問合せ先 取締役兼財務管理部長

菅野 顕子

TEL: 03-5425-1340

スターアジア不動産投資法人/
さくら総合リート投資法人の投資主の皆様へ

- スターアジア不動産投資法人とさくら総合リート投資法人は、本日（2020年3月2日）、合併比率1：0.89とする合併契約を締結いたしました
- 合併により、資産規模が拡大し、収益の安定性が向上するとともに、時価総額の増大による投資口の流動性の向上が期待できます
- また、合併を機に経費削減などを進め、1口当たり分配金の増額を実現することができると考えています
- 合併後の投資法人においても、スターアジアグループの強力なサポートのもと、スターアジア投資顧問株式会社によるアクティブ・マネジメントの継続により、持続的な成長が可能となります
- 私たちは、この合併が両投資法人の投資主の皆様への投資主利益の最大化に資するものと考えています

スターアジア不動産投資法人
執行役員 加藤 篤志

さくら総合リート投資法人
執行役員 杉原 亨

Contents

1. 合併の意義	P.05
2. 合併の概要	P.11
3. 合併後の成長戦略	P.14
4. Appendix	P.20

スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人の合併によるメリット(サマリー)

①

資産規模拡大

ポートフォリオの分散が進展し、収益/分配金の安定性が向上します

資産規模：

1,668億円 (注2)

物件数：

53物件 (注2)

巡航1口当たり分配金の増加

③

規模の経済の効果を享受し、運用の効率化、管理コストの削減などにより巡航1口当たり分配金が上昇します

SAR投資主目線：+122円(注4) SSR投資主目線：+106円(注4)

巡航1口当たり分配金：

2,910円 (注4)

②

時価総額の拡大

投資口の流動性の向上、投資家層の拡大が見込まれます

時価総額：

820億円 (注3)

合併後 スターアジア不動産投資法人

合併比率 1:0.89

スポンサーサポート

④

確かな実績に基づくアクティブマネジメントの実践を継続
充実した外部成長パイプライン

優先交渉権保有物件総額：

299億円 (注5)

資産入替実績：

5回 (注6)

注1：本資料において、スターアジア不動産投資法人を「スターアジアリート」又は「SAR」、さくら総合リート投資法人を「さくら総合リート」又は「SSR」という場合があります

注2：合併後の資産規模は、SARの取得(予定)価格合計(本日付で公表した、SARによるアルファベットセブンの譲渡並びにアーバンパーク市ヶ尾及びアーバンパーク行徳の取得(以下、本資料において「本資産入替」といいます。)後の数値)とSSRの想定受入価格を合計しています

注3：2020年2月28日の終値をベースに両投資法人の時価総額を単純合算しております

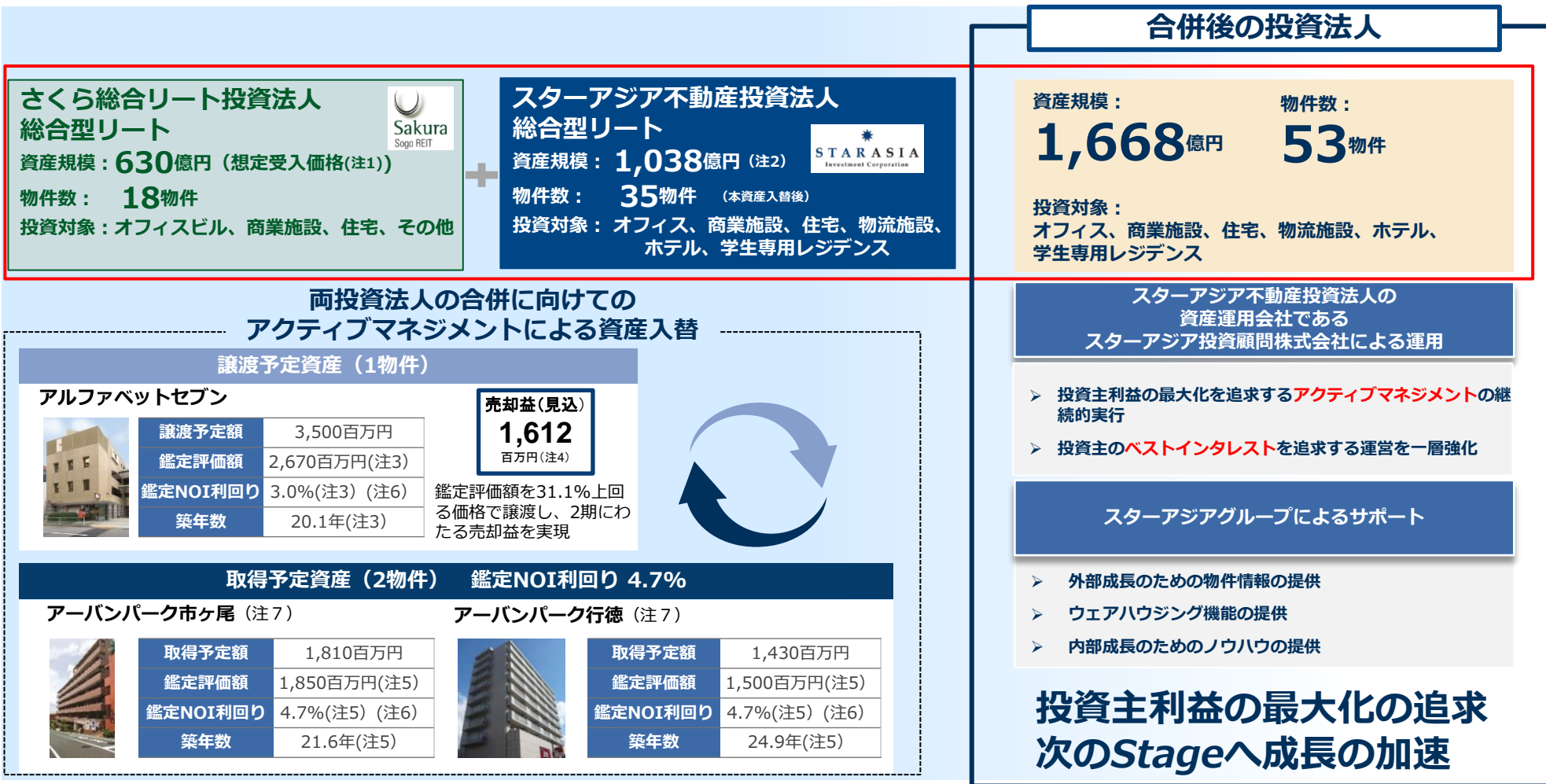
注4：巡航1口当たり分配金は、2021年7月期予想数値を、SAR投資主目線については、当該予想数値からSARの2020年1月期の1口当たり分配金予想数値を減じた額を、SSR投資主目線については、SSRの当該予想数値(合併比率により割り戻した額)から2020年7月期の1口当たり分配金予想値(6ヶ月換算後、合併関連費用及び訴訟関連費用による1口当たり分配金への影響の考慮後)を減じた額を、記載しています

注5：優先交渉権保有物件総額は、本資料の日付現在、スターアジアリートが保有する優先交渉権対象物件のうち優先交渉価格等が決定されている物件についてはその価格の合計額と、決定されていない物件については直近の鑑定評価額または調査価格の合計額とを合計した額を記載しています

注6：本日公表の本資産入替(決定済/実行予定)を含みます

合併、その前後のAction ~ 投資主利益の最大化のために

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



注1：スターアジア不動産投資法人及びスターアジア不動産投資顧問株式会社が取得した2019年11月1日を価格時点とする鑑定評価書に記載の価格を想定受入価格として記載しています/本資料において同じです
 注2：本資産入替後のスターアジア不動産投資法人の取得（予定）価格を合計して記載しています 注3：2020年1月末日時点の情報を記載しています 注4：売却益は、その一部を合併関連費用等に充当する予定です 注5：2019年12月1日時点の情報を記載しています
 注6：鑑定NOI利回りは、不動産鑑定評価における直接還元法での評価上のNOIに基づき、譲渡予定価格又は取得予定価格に対する比率を、小数第二位を四捨五入して表示しています
 注7：本日時点の物件名称は、それぞれ「クリザンテム市ヶ尾」と「らすーる行徳」ですが、スターアジア不動産投資法人による取得後、速やかに本資料記載の名称に変更する予定です

1. 合併の意義

1 両投資法人の投資主利益の最大化に寄与する一口当たり分配金の増加（投資口分割考慮前）

- スターアジアリートとの合併後の巡航1口当たり分配金は2,910円、さくら総合リートとの1口当たり分配金に換算（注1）すると2,590円を見込む（2021年7月期予想値）
- スターアジアリートの第8期（2020年1月期）予想2,788円対比で+122円（+4.4%）、さくら総合リートの第7期（2019年12月期）実績2,514円（注2）対比で+76円（+3.0%）、第8期（2020年7月期）予想2,484円（注3）対比で+106円（+4.3%）となり、合併前と比較して増加する見込み

2 時価総額の増大による期待利回りの低下、財務基盤の拡充による安定性の向上

- 合併後の時価総額は、820億円（注4）となり、J-REITマーケットにおけるポジショニングの向上が期待できる
- 時価総額の増大により、投資口の流動性が向上し、投資家層の多様化が進む
- 合併後の総資産LTVは45.8%と予想され、借入れ余力の増加等、財務基盤の安定化が期待でき、格付けの取得も近づくこと期待される

3 規模拡大に伴う投資主利益の最大化に資する多様な運用戦略（アクティブマネジメント）の推進

- 合併後の資産規模は、1,668億円（注5）（スターアジアリート：1,038億円から+630億円（+60.6%）、さくら総合リート：630億円から+1,038億円（+164.8%）、それぞれ大幅に増加見込み）
- スターアジアグループのサポート等による外部成長の加速、内部成長の追求（本資料の日付現在、さくら総合リートの保有物件において、主として管理運営面における強力なサポートをしている日本管財グループには、合併後の投資法人においても、より一層のサポートを期待）と併せ、スターアジア投資顧問株式会社によるアクティブマネジメント（資産入替、メザニンローン債権投資等）の継続による投資主利益の最大化の追求

注1：合併後の投資法人の巡航1口当たり分配金を合併比率1：0.89（詳細は後述）をベースに割り戻して、さくら総合リートの1口当たり分配金2,590円を算出しています

注2：さくら総合リート投資法人2019年12月期業績予想の下方修正分（2019年9月26日公表）を足し戻した数値を記載しています

注3：以下の計算式に基づき試算したDPUを足し戻した数値を記載しています。なお単位未満の数値は切り捨てて表記しています

2020/7期予想DPU（試算値）＝（2020年7月期の予想当期末処分利益（6か月換算値）＋想定される合併関連費用および訴訟対応費）÷発行済投資口数

注4：2020年2月28日の終値をベースに、両投資法人の時価総額を単純合計して算出しています

注5：スターアジア不動産投資法人については本資産入替後の取得（予定）価格合計1,038億円、さくら総合リート投資法人については想定受入価格合計630億円を合計して算出しています

合併の意義

さくら不動産投資顧問の運用下でのパフォーマンス

- 前資産運用会社下でのさくら総合リート投資法人のパフォーマンスは伸び悩んでいました

さくら総合リート投資法人の上場来の軌跡

2016年9月8日上場以降、
2019年12月30日まで

資産規模成長率 (注1)	573億円 (18物件) → 575億円 (18物件) +0.38%
上場後取得物件数 (注2)	2物件
上場後公募増資実施回数 (注3)	0回
時価総額成長率 (注4)	7.1%
トータルリターン (年率) (注5)	7.8%
運用報酬額の対期末総資産比率 (年率) (注6)	0.55~0.56%
平均借入金利/期間(注7)	0.80%/1.7年

注1: 「資産規模成長率」は上場以降の取得価格ベースでの資産規模の成長率です

注2: 「上場後取得物件数」は上場来の累計の取得物件数です。尚、上場時取得資産は含みません

注3: 「上場後公募増資実施回数」にはIPOは含みません

注4: 「時価総額成長率」は、IPO時の募集価格をベースにした時価総額と2019年12月末日の時価総額を比較した成長率です

注5: 「トータルリターン (年率)」はIPO時の募集価格に対する、第7期 (2019年12月期) までの1口当たり分配金の総額と2019年12月30日終値までの投資口価格の上昇・下落を加味したリターンの割合を年率換算したものです

注6: 「運用報酬額の対期末総資産比率 (年率)」は、資産運用報告に記載された資産運用報酬 (取得・譲渡報酬を除く) の期末総資産に対する割合を年率換算したものです

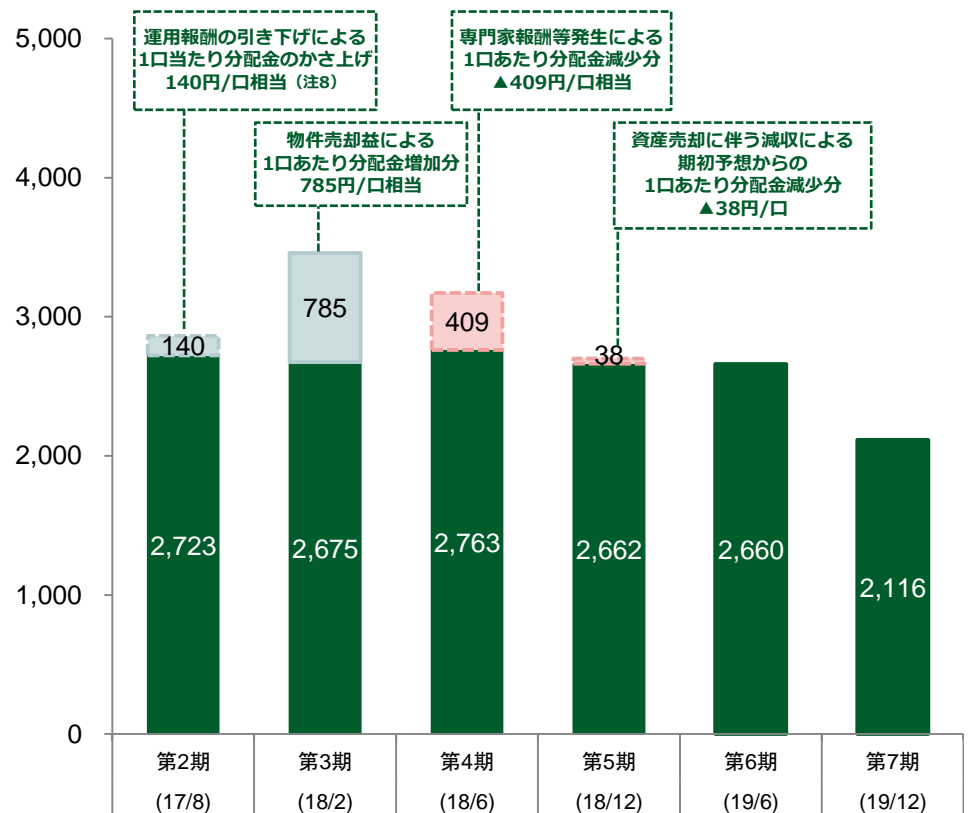
注7: 「平均借入金利/期間」は直近期末ベースです

注8: 「さくら総合リート第2期の1口当たり分配金」について、第3期以降に適用されているNOI×3%の運用報酬がなかったことによる1口当たり140円相当の分配金の増加分を記載しています

注9: さくら総合リート投資法人の第4期の分配金は、4か月決算のため右記の計算式で算出 ((実績分配金総額 - 物件売却益 + 投資口交付等関連費用) × (6 / 4) + 物件売却益 - 投資口交付等関連費用) ÷ 第4期末における発行済投資口の総口数

さくら総合リート投資法人の1口当たり分配金の実績

- 物件取得の失敗、実施に至らなかった投資口発行に係る専門家報酬等により分配金は減少



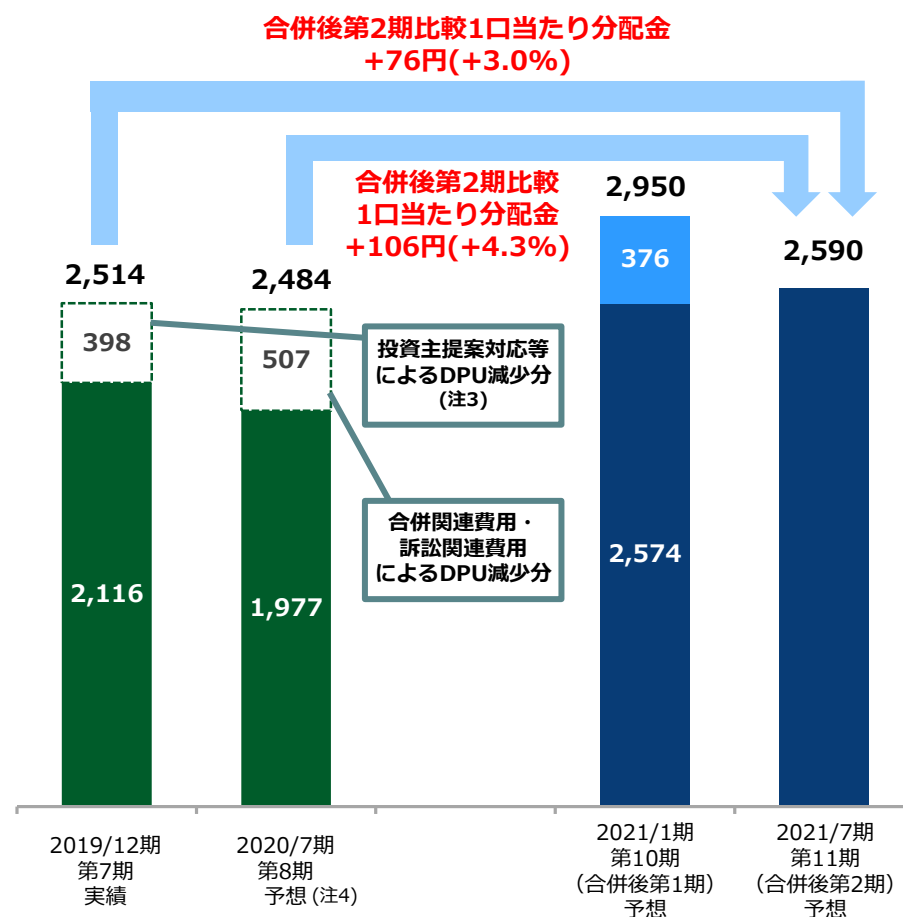
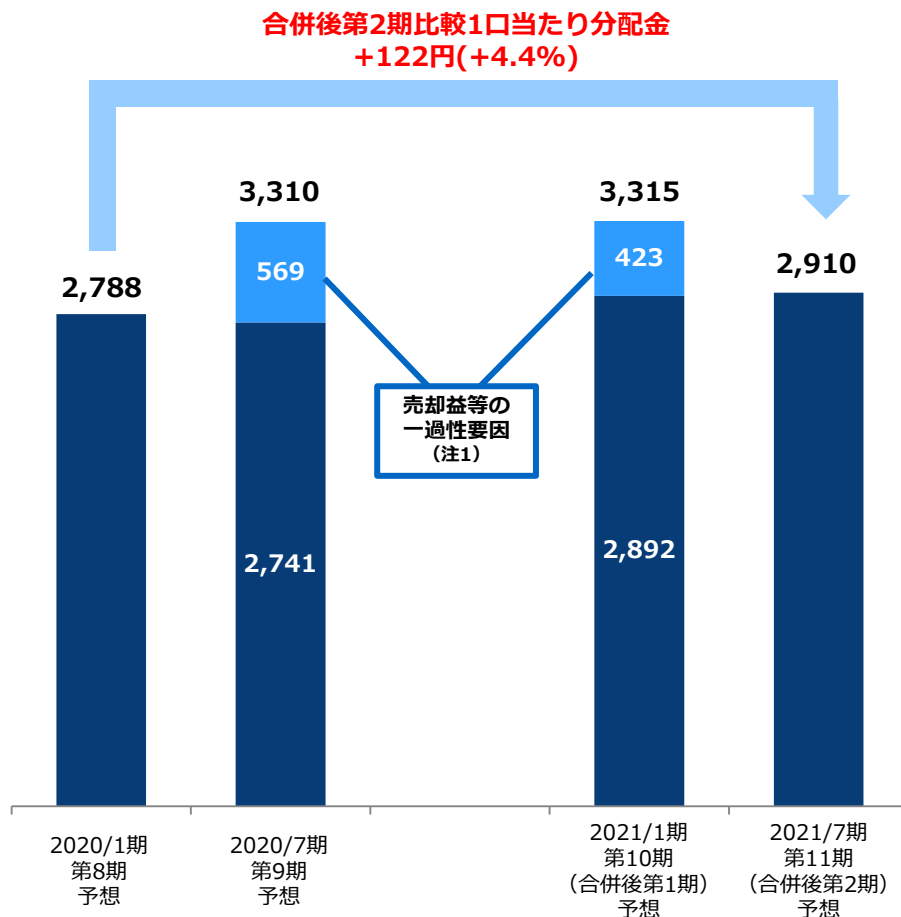
合併の意義

巡航1口当たり分配金の増加

- 合併後のスターアジアリート巡航1口当たり分配金(DPU)は2,910円（2021年7月期予想）となります

スターアジアリート投資主から見た合併後1口当たり分配金

さくら総合リート投資主から見た合併後1口当たり分配金(注2)



注1：一過性要因は、売却益等のプラス要因から合併関連経費等のマイナス要因を減じて算出しています

注2：さくら総合リート投資主から見た合併後1口当たり分配金については、合併比率1:0.89で割り戻した数値を記載しています

注3：さくら総合リート2019年12月期業績予想の下方修正分（2019年9月26日公表）を記載しています

注4：以下の計算式に基づき試算したDPUを記載。なお単位未満の数値は切り捨てて表記しています

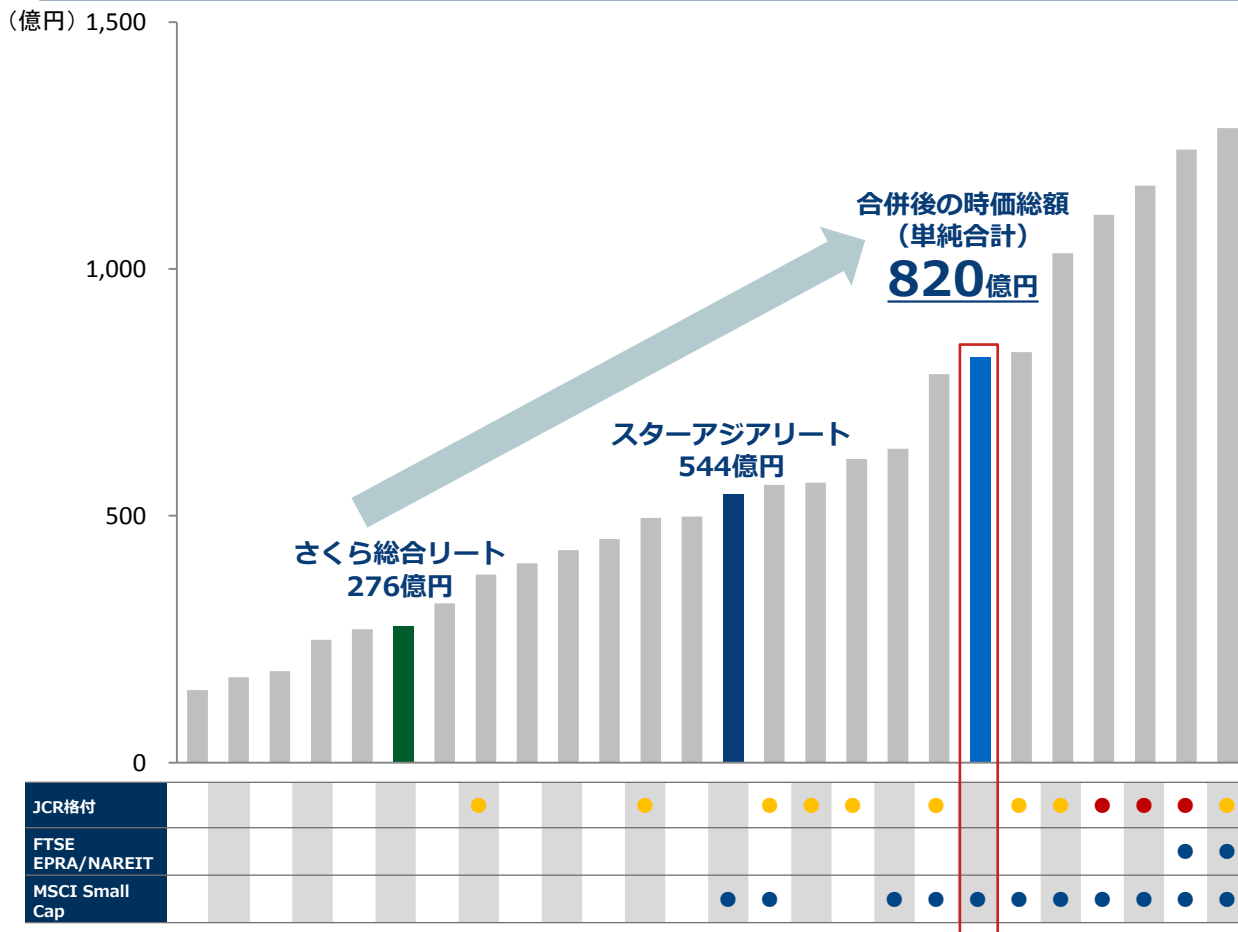
2020/7期予想DPU試算値 = (2020年7月期の予想当期末処分利益(6か月換算値) + 想定される合併関連費用および訴訟対応費) ÷ 発行済投資口数

合併の意義

規模拡大によりJ-REIT市場における時価総額面でのポジショニング向上

- 合併後の時価総額は単純合計で820億円（注1）となり、マーケットでのポジショニング向上が見込まれます
- 時価総額拡大により、投資口の流動性が向上すると共に、主要インデックスへの組入れの蓋然性も高まります

合併後の時価総額（注1）（注2）



時価総額拡大により期待される効果

- 投資口の流動性の向上
- 投資口価格の安定化
- 投資主層の一層の拡大
- 主要リートインデックスへの組入れ蓋然性の向上
- 機関投資家における認知度の向上

スターアジアリートの投資口を2分割予定

投資口の分割により、さくら総合リートの投資主はスターアジアリートの投資口を1口以上受け取ることができます
また、分割により投資口の流動性の向上が期待できます

※ JCR格付について、AA-は●、A格（A-, A, A+）は●で記載

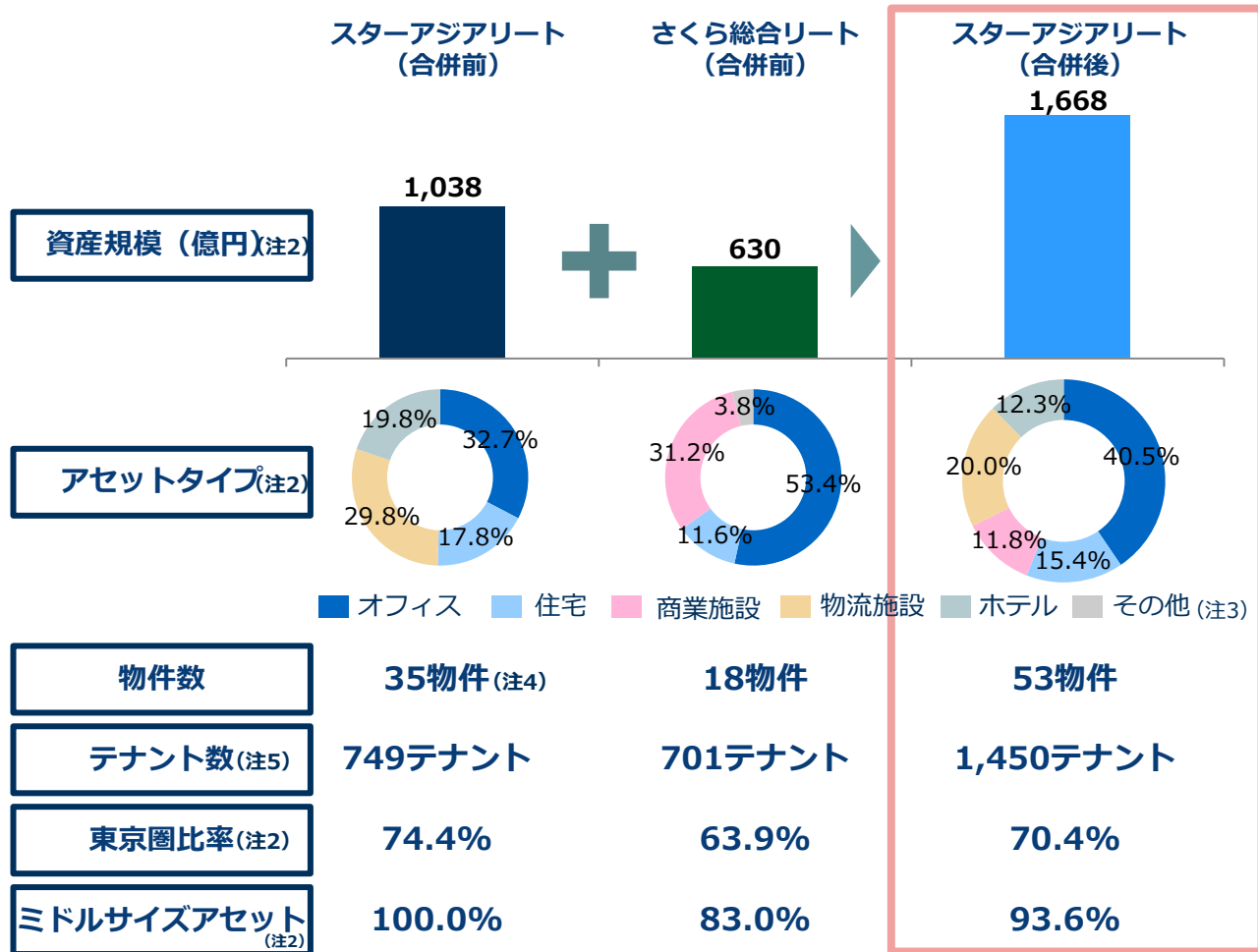
注1：2020年2月28日時点の時価総額。合併後の時価総額は両REITの時価総額の合計の数値を記載しています

注2：開示資料及び株式会社Quick提供の情報よりスターアジア投資顧問株式会社作成/時価総額1,300億円未満の25銘柄を記載しています

合併の意義

ポートフォリオの強化及び分散の進展

- 収益の安定性・成長性が期待できる東京圏（注1）に立地する物件の占める割合（東京圏比率）は70%以上。内部成長が期待でき、投資家の注目度が高い中規模オフィスと住宅が大幅に増加します
- 流動性の高い物件が増加し、投資主利益の最大化に資する資産入替を機動的に実行することができるようになります
- 物件数の増加及びテナント数の増加により分散が進展し、安定性が向上します



合併後ポートフォリオと今後の戦略

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

注1：オフィス・商業施設については東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます

注2：スターアジアリート（合併前）は本資産入替後の取得（予定）価格をベースに、さくら総合リート（合併前）は想定受入価格をベースに、スターアジアリート（合併後）はベースとなったそれぞれの価格をベースに算出しています

注3：さくら総合リート（合併前）において「その他」タイプに分類されている資産は、スターアジアリート（合併後）においては、スターアジア投資顧問株式会社の内規である運用ガイドラインに則り、「物流施設」として分類しています

注4：本資産入替後の物件数を記載しています 注5：スターアジアリート（合併前）は、本資産入替後のポートフォリオにおける2020年1月末現在有効な賃貸借契約に基づいた数値を、さくら総合リート（合併前）は、2019年12月末現在有効な賃貸借契約に基づいた数値を、スターアジアリート（合併後）はそれぞれの数値の合計値を記載しています




2. 合併の概要

合併の概要 合併のスキーム

I スキーム

合併の方式	<ul style="list-style-type: none"> 吸収合併方式 存続法人：スターアジア不動産投資法人（SAR） 消滅法人：さくら総合リート投資法人（SSR）
合併比率	<ul style="list-style-type: none"> スターアジアリート：さくら総合リート=1：0.89（SSRの投資口1口に対してSARの投資口1.78口を割当て） ※SSRの投資主にSARの投資口1口以上の割当てを確保するためSARが1：2の投資口分割を予定

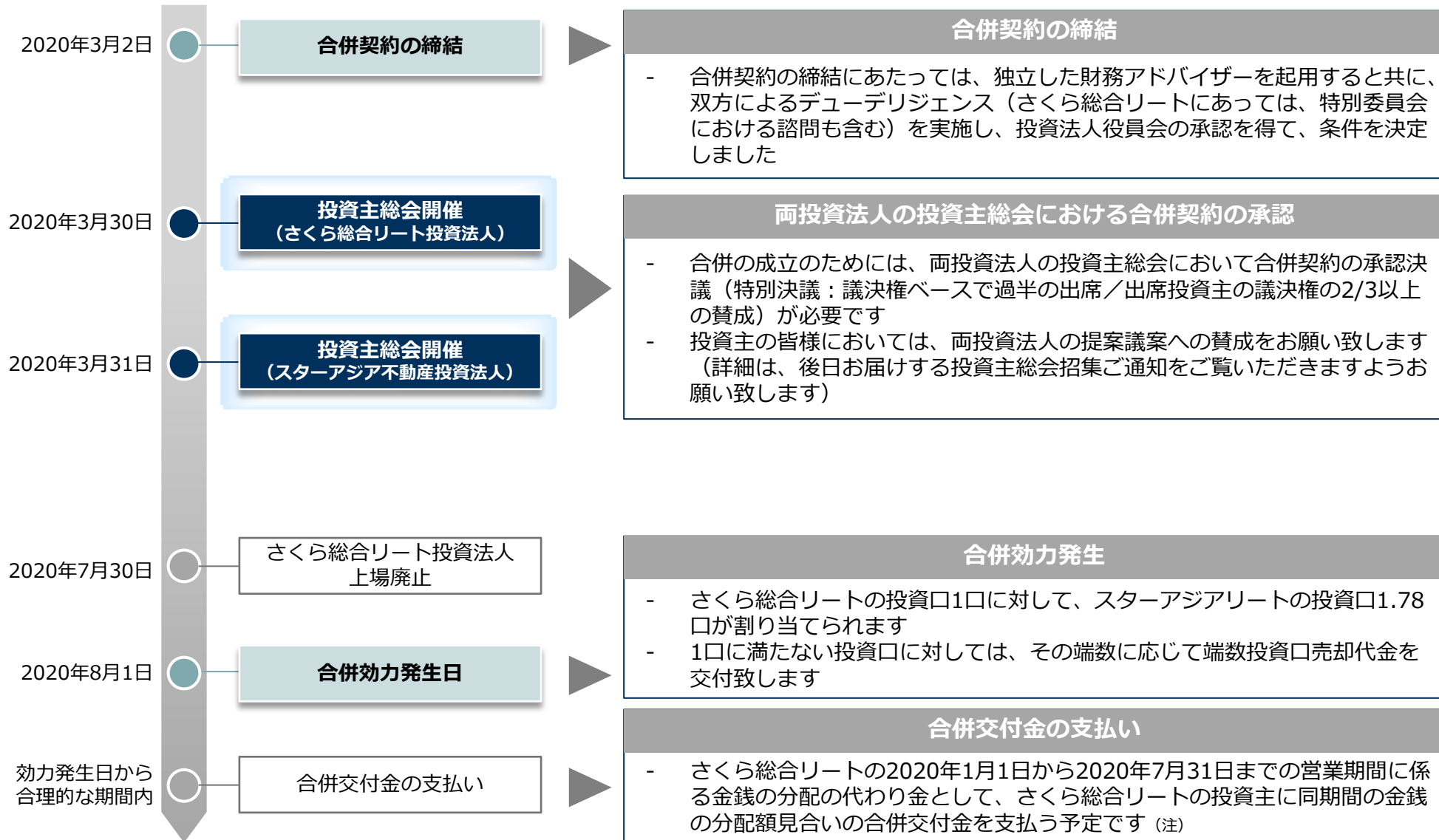
I 合併後投資法人の概要

	 (2020年1月期予想)	 (2019年12月期)	 (2021年1月期予想)
営業収益	3,227百万円 (注1)	2,391百万円	6,634百万円
営業利益	1,721百万円 (注1)	1,046百万円	3,226百万円
経常利益	1,494百万円 (注1)	872百万円	2,776百万円
当期純利益	1,493百万円 (注1)	704百万円	2,775百万円
物件数	35物件 (注2)	18物件	53物件 (注2)
資産規模	1,038億円 (注2)	630億円 (注3)	1,668億円 (注2)
ポートフォリオ鑑定NOI利回り	5.0% (注2)	4.9% (注3)	4.9% (注2)
LTV (対総資産)	47.0% (注4)	46.3%	45.8% (注5)
1口当たり分配金	2,788円 (注1)	2,116円	3,315円
		SSR投資主様から見た 1口当たり予想分配金 (注6)	2,950円

注1：本日付公表の「スターアジア不動産投資法人2020年1月期及び2020年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」に記載の数値です
 注2：本資産入替後の数値を記載しています 注3：想定受入価格ベースの数値を記載しています 注4：2020年1月期末の想定貸借対照表から算出した予想値を記載しています 注5：合併後のLTVは巡航時の想定値です
 注6：合併比率1:0.89で割り戻した数値を記載しています

合併の概要 スケジュール

- スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人与の合併に向けたスケジュールは以下のとおり
- 合併契約承認にかかる両投資法人の投資主総会を2020年3月末に開催する予定



注：投資口買取請求を行ったSSR投資主は除かれます

3. 合併後の成長戦略

合併後の成長戦略～合併後のポートフォリオ運用戦略

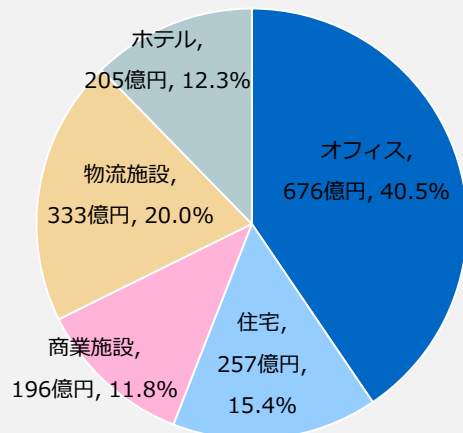
- 合併後も現行のスターアジア不動産投資法人の投資方針を堅持し、投資主利益の最大化を追求します

合併後及び本資産入替後の投資法人の投資方針

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

合併後のポートフォリオ

総額 **1,668億円**
(取得(予定)価格ベース + 想定受入価格 単純合計)
東京圏比率 **70.4%**



各アセットタイプに対する見方

オフィス

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

商業施設

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

住宅施設

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

物流施設

東京圏かつテナント需要の厚い人口集積地に隣接したエリアは今後も安定した収益実現が見込まれる

ホテル

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

具体的運用施策

オフィス

東京圏を中心とし人口集積度の高い**大都市圏に所在する中規模オフィス**に重点的に投資し、賃料増額を通じた成長を追求

商業施設

郊外型・地方商業施設は、**当面は組入れ対象とせず**、将来的には入替の対象とし、商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた分析を行った上で、都市型商業にのみ注力

住宅施設

中長期的なマクロ経済環境に基づいた人口動態分析に鑑み、**賃料水準も含め競争力の高い物件**に投資

物流施設

今後もテナント代替性が高く、**東京圏(中でも「東京」駅から30キロ圏内)**に位置する物流施設へ重点的に投資

ホテル

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

合併後の成長戦略～アクティブマネジメントの継続的实施

- スターアジアリートにおいて含み益（期末鑑定評価額－期末帳簿価格）が着実に増加しており、今後も資産入替等のアクティブマネジメントの実行により、売却益の投資主還元を継続して検討します

5回の資産入替実績（公表ベース）

譲渡資産	第1回資産入替	取得資産
 <p>アーバンパーク代々木公園 譲渡価格 1,100百万円 鑑定価格 1,000百万円</p>	<p>売却益 1.5億円</p>  <p>アーバンパーク護国寺 取得価格 1,460百万円 鑑定価格 1,530百万円</p>	
 <p>オーク南麻布 譲渡価格 5,020百万円 鑑定価格 3,470百万円</p>	<p>売却益 15.1億円</p>  <p>原木ロジスティクス 取得価格 4,700百万円 鑑定価格 4,850百万円</p>	
 <p>博多駅東113ビル 譲渡価格 2,850百万円 鑑定価格 2,090百万円</p>	<p>売却益 8.2億円</p>  <p>ホテルWBF福岡天神南 取得価格 1,970百万円 鑑定価格 2,000百万円</p>	
 <p>アーバンパーク新横浜 譲渡価格 2,775百万円 鑑定価格 2,580百万円</p>	<p>売却益 1.9億円</p>  <p>グランジット秋葉原 取得価格 2,500百万円 鑑定価格 2,520百万円</p>	
 <p>アルファベットセブン 譲渡価格 3,500百万円 鑑定価格 2,670百万円</p>	<p>本資産入替 (予定)</p> <p>売却益 16.1億円</p>  <p>アーバンパーク市ヶ尾 取得価格 1,810万円 鑑定価格 1,850百万円</p>  <p>アーバンパーク行徳 取得価格 1,430百万円 鑑定価格 1,500百万円</p>	

メザニンローン債権投資

メザニンローン債権の考え方

- 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
- 現有の不動産ポートフォリオの償却後利回りを超える収益が確保できる投資
- 自己資金（現預金）の活用先として有効な投資
- 元利金の弁済見込みが確実であると判断される投資

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
				資産名称	所在地	
ME Z-01	劣後社債	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1	400	リリーフプレミアム羽田	東京都大田区	基準金利+5.0%
ME Z-03	劣後受益権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3	126	The Royal Garden Residence白金台	東京都港区	基準金利+5.0%
ME Z-04	劣後貸付債権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4	300	DS海岸ビル（旧プレミアム海岸ビル） （注3）	東京都港区	基準金利+5.0%
ME Z-05 （注4）	劣後受益権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5	150	サンメゾン大塚公園北	福岡県福岡市	基準金利+5.19%
合計			976			

注1：上記譲渡（予定）資産の鑑定価格は、譲渡実行（予定）の直前期末の鑑定評価額を、取得資産については、2020年1月末日時点の鑑定評価額を、取得予定資産については、2019年12月1日時点の鑑定評価額をそれぞれ記載しています
注2：MEZ-02は償還済みです 注3：MEZ-04の資産名称は、プレミアム海岸ビルからDS海岸ビルに変更となっています 注4：MEZ-05は、投資について決定済であり2020年3月6日に投資予定です

合併後の成長戦略

多様なアクションプランの検討・実行を可能とするパイプライン

- 合併後の投資法人においては、スターアジアグループによるサポートに加え、スターアジア投資顧問の案件発掘能力を活用し、早期に資産規模2,000億円の達成を目指します

優先交渉権保有物件及びスターアジアグループの運用中物件

▶ 優先交渉権保有物件は、安定稼働しており即時組入れ可能な物件から、開発中の物件まであり、今後の資産規模拡大に資するラインアップとなっています

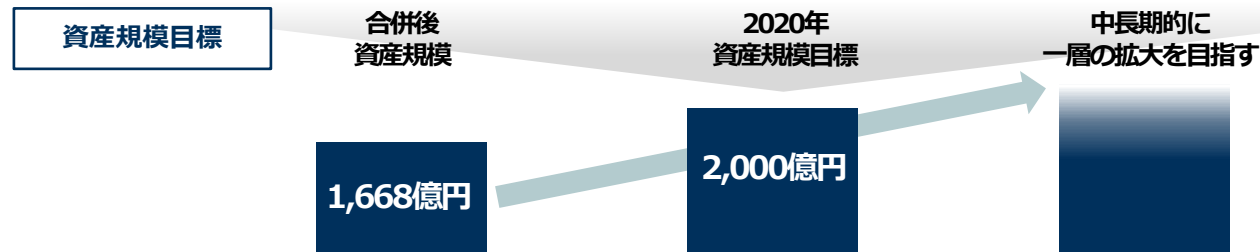
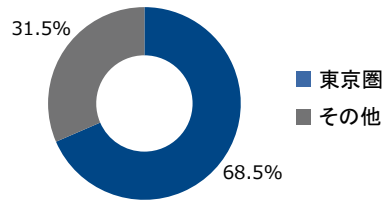
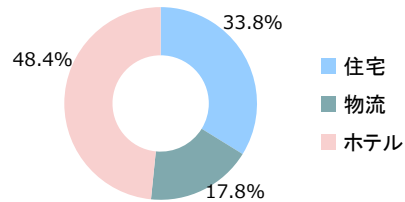
主な優先交渉権保有物件

優先交渉価格等の合計：299億円(注1)

OHAビル 拡大東京圏 オフィス (注2)	西池袋一丁目ビル 東京圏 商業施設	アーバンパークミツ池公園 東京圏 住宅	アーバンパーク常盤台公園 東京圏 住宅	HAKUSAN HOUSE 東京圏 学生専用レジデンス	KAMIKITA HOUSE 東京圏 学生専用レジデンス	博多オフィスプロジェクトURBAN CENTER御堂筋 東京圏 オフィス	その他 オフィス

上記以外のスターアジアグループ運用中物件（2019年12月31日現在）

鑑定評価額等の合計：227億円



注1：優先交渉価格等の合計は、本資料の日付現在、スターアジアリートが保有する優先交渉権対象物件のうち、優先交渉価格等が決定されている物件についてはその価格の合計額と、決定されていない物件については直近の鑑定評価額または調査価格の合計額とを合計した額を記載しています

注2：「拡大東京圏」とは、オフィス・商業施設において東京都下(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を対象としています

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組織概略図



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、主に日本の不動産関連資産に投資を行う、非上場、独立系の投資運用グループです

- ・ 2006年に構想、2007年に創業以来6,610億円以上の投資を行い、現在の運用残高は1,720億円を超えます^(注1)
- ・ 総役職員数392名のうち、40名以上が投資・運用部門に所属し、東京及び米国ニュージャージー州に拠点を構えています^(注1)
- ・ 私たちは、常にその行動規範に従い、日本有数の不動産投資運用グループとなり、また、そうであり続けるために弛まぬ努力をします
- ・ 卓越した実績と、投資家の皆様との長期的パートナーシップを志向することにより、米国の大手大学基金や財団、日本国内、米国及び欧州の年金基金、米国及びアジアの超富裕層の資産運用会社、その他の世界的な不動産投資家の皆様より支持されており、こうした洗練された投資家の皆様の資金を運用しています
- ・ 私たちは、頑なにその投資哲学を守り、スターアジア不動産投資法人の運用においても、投資主の皆様の期待に応え、期待を超え続けることを、最大の目的としています

スターアジアグループ

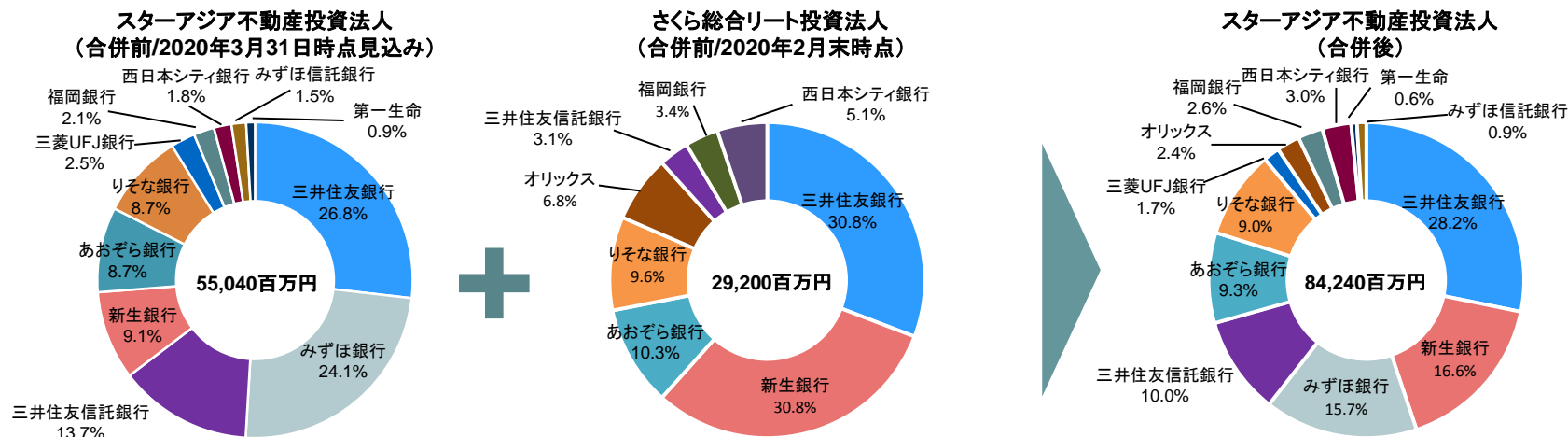
上場不動産投資法人 運用会社	私募ファンド運用会社	私募アセット マネジメント会社	非上場投資会社		私募ファンド	学生向け新世代のレジ デンス開発、運営会社	上場ホスピタリティ 開発、運営会社
スターアジア 投資顧問株式会社	スターアジア・マネジ メント・リミテッド	スターアジア・ アセットアドバイザーズ 株式会社	スターアジア・キャピタルコープ・リミテッド ・ 運用資産残高は197億円 ^(注1)		スターアジア・ジャパ ン・スペシャルシチュ エーションズ・エルピー	GSAスターアジア 株式会社	価値開発株式会社
	<ul style="list-style-type: none"> ・ 米国証券取引委員会に Investment Advisorとして 登録 ・ 兄弟会社を通じて複数 の私募ファンドを運用 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 私募ファンド向けのア セットマネジメント業務、 仲介業務、不動産・不 動産信託受益権の仲介 業務、プロパティマネジ メント業務等を行う 	ライオンパートナーズ 合同会社	スターアジア総合開発 株式会社	<ul style="list-style-type: none"> ・ スターアジアグループの 不動産開発会社 ・ 複数の物件を開発中 	<ul style="list-style-type: none"> ・ スターアジアグループの 旗艦ファンド ・ 運用資産残高は396億 円^(注1) ・ 投資余力を持ち積極的 に投資活動中 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 内外の学生向けレジデ ンス(PBSA)の先駆者 であるGSA Groupとの 50/50での合弁会社で、 新世代のPBSAの開 発、運営を行う ・ 一号案件のHakusan Houseに加え、二号案件 の下高井戸プロジェクト に取り組み中
スターアジア不動産 投資法人	スターアジア不動産投資法 人のスポンサーとして同投 資法人の内部成長及び外 部成長に資するノウハウを 提供	ウェアハウジングファンドの アセットマネジメントや、プ リッジファンドの組成をサ ポート	スターアジア不動産投資法 人の投資口97,000口、110 億円相当(17.9%)を保有 ^(注2)	さくら総合リート投資法人 の投資口16,896口、16億 円相当(5.1%)を保有 ^(注2)	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	本投資法人が保有してい る優先交渉権対象物件を 運営中	ホテルの開発、運営会社と して、スターアジア不動産 投資法人に物件売却情報 を提供することをスターア ジアグループとの包括的業 務提携契約で定める
<p>同投資法人が保有している優先交渉権対象物件への匿名組合出資</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ アーバンパークミツ池公園 ・ アーバンパーク常盤台公園 ・ OHAビル 							
<p>業務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</p>							

注1: 2019年6月末日時点 注2: 2019年9月6日時点

合併後の成長戦略 財務状況

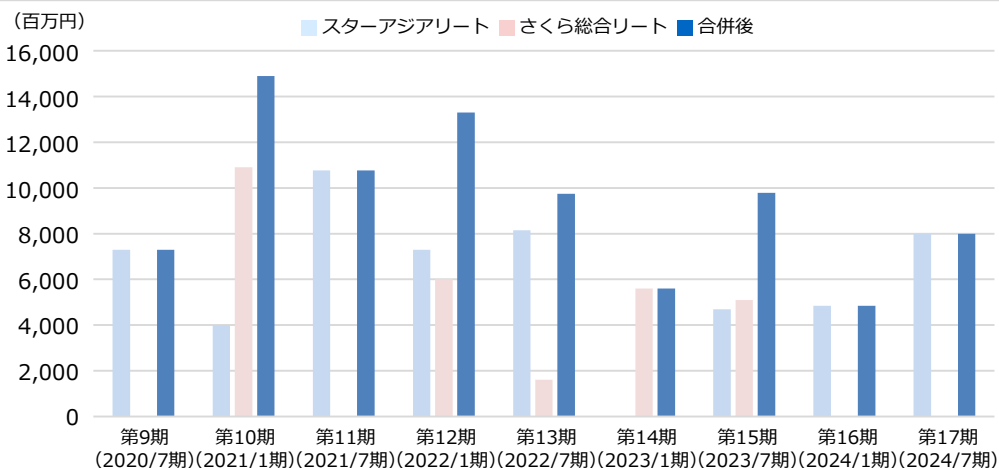
- スターアジアリートとさくら総合リークの合併により、借入先の分散が進み、バンクフォーメーションが強化されると考えられます
- 今後も、借入の返済期限の分散に留意しつつ、適切なLTVコントロールを行います

バンクフォーメーション



返済時期の分散状況 (注)

返済時期	スターアジアリート		さくら総合リート		合併後	
第9期	7,300百万円	13.3%	0百万円	0.0%	7,300百万円	8.7%
第10期	4,000百万円	7.3%	10,900百万円	37.3%	14,900百万円	17.7%
第11期	10,760百万円	19.5%	0百万円	0.0%	10,760百万円	12.8%
第12期	7,300百万円	13.3%	6,000百万円	20.5%	13,300百万円	15.8%
第13期	8,150百万円	14.8%	1,600百万円	5.5%	9,750百万円	11.6%
第14期	0百万円	0.0%	5,600百万円	19.2%	5,600百万円	6.6%
第15期	4,690百万円	8.5%	5,100百万円	17.5%	9,790百万円	11.6%
第16期	4,840百万円	8.8%	0百万円	0.0%	4,840百万円	5.7%
第17期	8,000百万円	14.5%	0百万円	0.0%	8,000百万円	9.5%
合計	55,040百万円	100.0%	29,200百万円	100.0%	84,240百万円	100.0%



注：スターアジアリートについては、2020年3月末日時点の借入残高見込みを、さくら総合リートについては、2020年2月末日時点の借入残高を、合併後については、それぞれの借入の単純合計を記載しています

4. Appendix

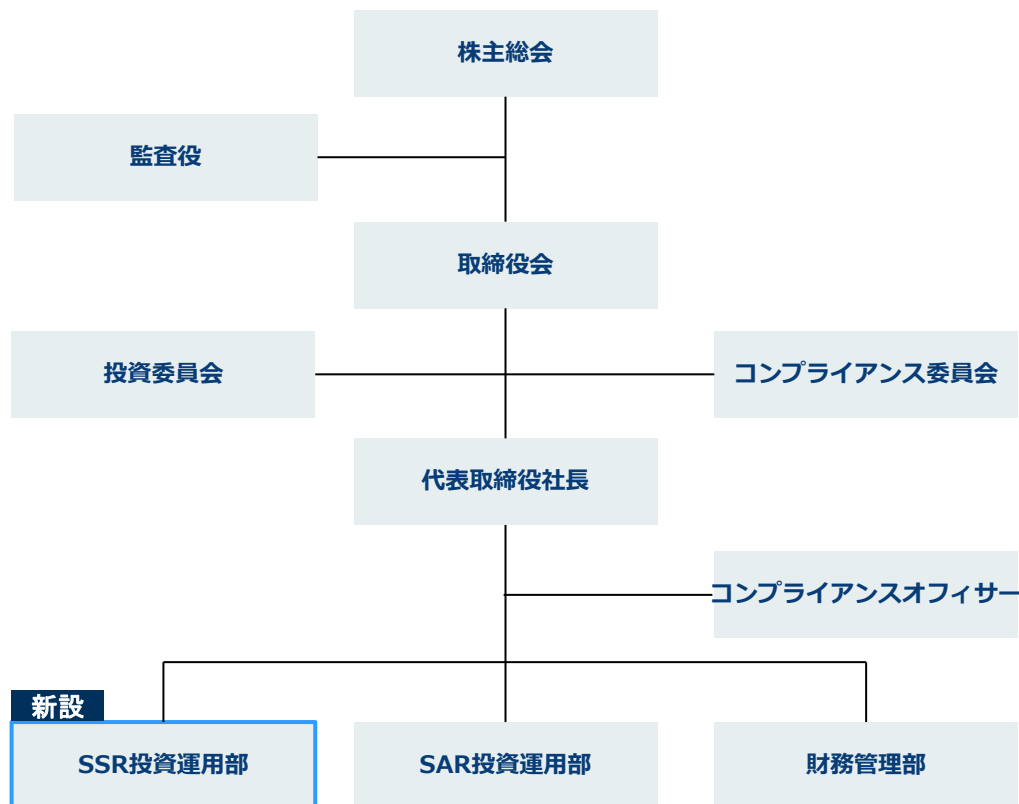
Appendix①

2REIT運用体制

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

組織図

SSR投資運用部を新設し、2投資法人から運用を受託する組織としました



利益相反回避の施策

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

①物件取得に係る振分けルール

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

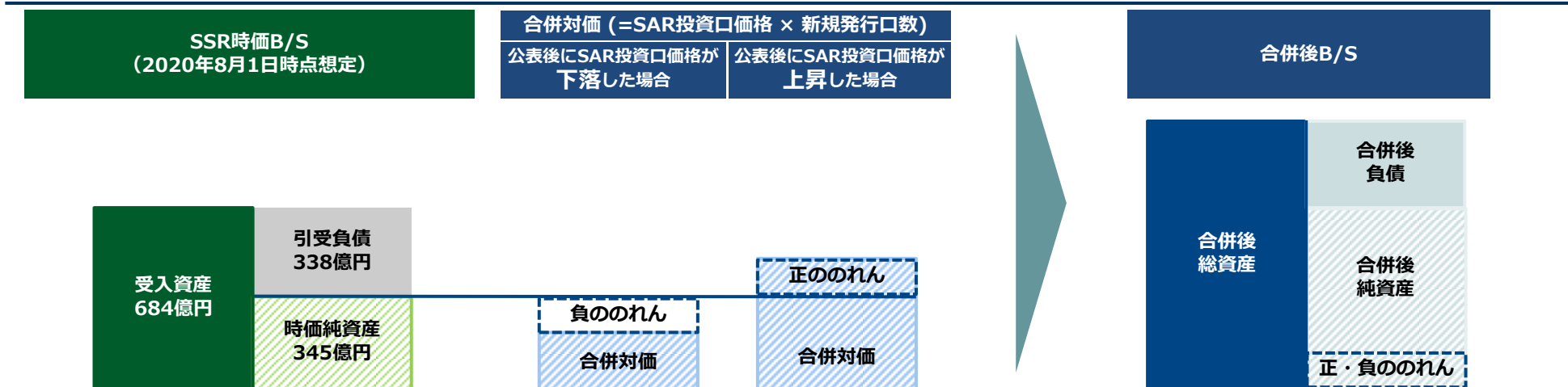
②本資産運用会社内における意思決定フロー

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

Appendix② のれんについて

- のれんは買収対象投資法人の「時価純資産」と両者が合意した「合併対価」の差額により計算されます
- 「合併対価」は効力発生時点のSARの投資口価格によって決定されることから、現時点で正・負どちらののれんが発生するかは未定です

のれん発生イメージ図



SAR投資口価格の変動インパクト

$$\text{合併対価} = \text{SAR投資口価格 (効力発生時点)} \times \text{新規発行口数}$$

- ① 公表後にSAR投資口価格が上昇した場合には、合併対価が大きくなる
 - 「負ののれんの減少」又は「正ののれんの増加」
- ② 公表後にSAR投資口価格が下落した場合には、合併対価が小さくなる
 - 「負ののれんの増加」又は「正ののれんの減少」

のれん発生時の投資法人の会計・財務処理 (予定)

	正ののれん	負ののれん
B/S上の処理	■ 無形固定資産として計上	■ 合併1期目の分配に充当しない分は、一時差異等調整積立金として純資産に計上
P/L上の処理	■ 営業費用として20年以内で均等償却	■ 合併1期目に特別利益として計上
分配金への影響	■ のれん償却額相当を 一時差異等調整引当額 として分配	■ 一時差異等調整積立金の当初積立額の1%以上を継続的に取り崩して、分配原資に加算 ■ 当期純利益へ上乗せした分配の原資として、柔軟に活用可能

一時差異等調整引当額 (利益超過分配) の税法上の取り扱いは「配当 (源泉徴収の対象)」、会計上の扱いは「出資の払い戻し」となります

Appendix③

合併後のポートフォリオ一覧 (注)

	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	1.8	4.7
	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,960	3.6	5.1
	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,510	1.1	6.4
	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	3,260	1.2	5.9
	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,840	3.8	5.0
	博多駅イーストブレイス	福岡県福岡市	2,286	2,590	1.4	5.2
	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,550	0.9	4.7
	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,690	1.5	4.0
	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,520	4.5	5.8
	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,160	0.6	4.0
	成信ビル	東京都新宿区	10,700	10,700	6.4	3.5
	NKビル	東京都千代田区	5,350	5,350	3.2	3.8
	司町ビル	東京都千代田区	4,610	4,610	2.8	3.8
	高田馬場アクセス	東京都新宿区	4,000	4,000	2.4	4.0
	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,770	2,770	1.7	3.8
	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,430	2,430	1.5	3.9
	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,300	1.4	4.8
	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,510	0.9	4.0
		オフィス小計		67,609	72,820	40.5
商業施設	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,600	5,600	3.4	7.1
	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,920	6,920	4.1	5.7
	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,310	3,310	2.0	7.4
	シュロアモール長嶺	熊本県熊本市	3,800	3,800	2.3	5.7
		商業施設小計		19,630	19,630	11.8

合 計	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	鑑定NOI利回り (%)
	166,895	176,966	4.9

	物件名	所在地	取得価格 (百万円)	鑑定価格 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り (%)	
住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,480	1.2	4.4	
	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,240	3.8	4.7	
	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,650	0.9	5.4	
	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,530	0.9	4.8	
	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	1,620	0.9	5.7	
	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.7	4.7	
	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	1,850	1.1	4.7	
	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,500	0.9	4.7	
	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,450	2,450	1.5	5.7	
	松屋レジデンス関目	大阪府大阪市	2,120	2,120	1.3	5.2	
	アーバンプラザ今里	大阪府大阪市	985	985	0.6	5.4	
	アポード代々木パークサイド	東京都渋谷区	1,740	1,740	1.0	3.8	
		住宅小計		25,748	28,535	15.4	4.9
	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,310	4.2	4.8
横浜ロジスティクス		神奈川県横浜市	3,560	4,170	2.1	5.7	
船橋ロジスティクス		千葉県船橋市	7,875	8,650	4.7	5.3	
原木ロジスティクス		千葉県市川市	4,700	4,850	2.8	4.3	
所沢ロジスティクス		埼玉県所沢市	1,300	1,350	0.8	5.7	
船橋西浦ロジスティクスⅠ		千葉県船橋市	3,000	3,020	1.8	5.1	
船橋西浦ロジスティクスⅡ		千葉県船橋市	821	850	0.5	7.0	
松伏ロジスティクス		埼玉県北葛飾郡	2,755	2,860	1.7	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	701	701	0.4	6.8	
	物流施設小計		33,364	35,471	20.0	5.2	
ホテル	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,320	1.2	5.5	
	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,490	1.0	4.3	
	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,750	2.3	4.4	
	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,250	1.9	4.6	
	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	2,000	1.2	4.6	
	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,520	1.5	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	1.9	4.0	
	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市	2,000	1,970	1.2	4.3	
		ホテル小計		20,544	20,510	12.3	4.4

注：本資産入替後の数値を記載しています。なお、本資料の日付現在のSAR保有物件の鑑定評価額については、2020年1月末時点の鑑定評価額（アーバンパーク市ヶ尾とアーバンパーク行徳については2019年12月1日時点）を、本資料の日付現在のSSR保有物件の取得価格及び鑑定評価額については、想定受入価格をそれぞれ記載しています（以降のページについて同じです）

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	渋谷MKビル	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス
						
取得価格	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	3,070百万円	6,960百万円	2,510百万円	3,260百万円	7,840百万円	2,590百万円
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
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●各国の大使館等が集積する高級住宅地として知られる南麻布エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●アパレル、マスメディア、IT関連企業等に対して訴求性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●大阪の代表的なオフィスエリアの一つである淀屋橋・本町エリアに立地 ●大阪商工会議所、マイドームおおさか及びシティプラザ大阪等の施設に近接し、相応にオフィス集積度が高いエリア ●上層階の住宅部分は大阪城を眼下に見下ろす等、眺望が良好 	<ul style="list-style-type: none"> ●オフィス集積度の高い西新宿エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●新宿副都心及び近隣大規模ビルに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●日本を代表する商業エリアである渋谷エリアに立地し、アパレル、IT関連企業等に対して訴求性が高い ●渋谷駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●商業集積度及びオフィス集積度の高い横浜駅西口エリアに立地 ●小規模のフロア分割が可能であり、各業種の支社需要に柔軟に対応 ●横浜駅前の再開発事業の完成及び「エキサイトよこはま22」プロジェクトにより、今後更なる発展が期待される。 	<ul style="list-style-type: none"> ●駅前再開発事業等の完成により、オフィス集積度が高まった「博多」駅東エリアに立地 ●「天神ビッグバンプロジェクト」の始動や福岡市営地下鉄各線の延伸等により、福岡(博多)エリアは、より一層の活性化が期待される

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	日本橋浜町パークビル	アミューズメントメディア学院本館	東神戸センタービル	アミューズメントメディア学院新館	成信ビル	NKビル
						
取得価格	1,450百万円	2,580百万円	7,440百万円	1,020百万円	10,700百万円	5,350百万円
鑑定評価額	1,550百万円	2,690百万円	7,520百万円	1,160百万円	10,700百万円	5,350百万円
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
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●都心部の主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、かつ多くの鉄道路線を利用できる日本橋浜町エリアに立地 ●同エリアは多くの大手企業も本社を構える集積性の高いオフィスエリアであり、さまざまな業種・規模の企業に対して訴求性が高い ●オフィスのみならず、住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展を期待 	<ul style="list-style-type: none"> ●長期にわたり入居している専門学校への一棟貸しであり、安定的な収入が見込める ●外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア。企業に対する訴求性が高い ●住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●“阪神間”の中心に所在し、最寄駅である「摂津本山」駅から「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、オフィス・商業集積地へのアクセスが良好 ●敷地内に180台、加えて敷地外にも112台の駐車場を確保しており、来店型誘致店舗や広域営業テナントに対する訴求力が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●アミューズメントメディア学院本館のテナントと同一であり、安定的な収入が見込める ●外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリア。企業に対する訴求性が高い ●住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●地下鉄3路線が利用可能な「新宿三丁目駅」至近であり通勤アクセスに優れたエリアに立地 ●繁華性の高い新宿通りに接面し、視認性良好。中規模オフィスビルと店舗が建ち並ぶ商業地域に位置する。 ●貸室基準階面積約180坪と賃貸において競争力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●「岩本町」駅より徒歩約1分と最寄り駅至近、「神田駅」・「秋葉原駅」等のビジネス地区徒歩圏に位置し交通利便性を有する ●靖国通りに面し、視認性良好。中規模のオフィスビルその他、店舗・飲食店が建ち並ぶ商業地域に位置する ●基準階面積約110坪と賃貸において競争力を有する

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	司町ビル	高田馬場アクセス	麻布アメックスビル	飛栄九段ビル	新横浜ナラビル	ポータル秋葉原
取得価格	4,610百万円	4,000百万円	2,770百万円	2,430百万円	2,300百万円	1,510百万円
鑑定評価額	4,610百万円	4,000百万円	2,770百万円	2,430百万円	2,300百万円	1,510百万円
構造・階数	SRC 8F/1B	S RC 14F/1B	SRC 8F/1B	SRC S 11F/1B	S RC 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㎡	3,205.95㎡ (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
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●「淡路町」駅・「小川町」駅から徒歩約3分と最寄駅至近、「神田」駅等のビジネス地区徒歩圏に位置し交通利便性を有する ●中小規模のオフィス・店舗が建ち並ぶ商業地域に位置する ●基準階面積約140坪と賃貸において競争力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●至近の「西早稲田駅」の他高田馬場駅が徒歩圏利用可能な交通利便性を有する ●明治通りに面し視認性良好。オフィス・共同住宅・専門学校が混在する商業地域に位置する ●各フロア面積約60～140坪と賃貸において競争力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●「神谷町」「六本木一丁目」「麻布十番」徒歩10分以内の商業地区に位置し交通利便性を有する ●外苑東通りに面し、視認性良好 ●近隣に「虎ノ門・麻布台地区第一種市街地再開発事業」が予定されており、利便性向上が見込まれる ●各フロア面積約70～90坪と賃貸において競争力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●4路線利用可能な「市ヶ谷駅」徒歩圏に位置し交通利便性を有する ●靖国神社の向かいに位置し、靖国通りに面するため視認性良好。オフィスビルの他学校・店舗が混在する地域に位置する ●基準階面積約90坪と賃貸において競争力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●オフィス集積地である新横浜ビジネス地区に位置し、新横浜駅徒歩圏と交通利便性を有する ●中高層オフィスビルや店舗、ホテル等が密集する商業地域に位置する ●基準階面積約120坪と賃貸において競争力を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●「馬喰町」駅「浅草橋」駅「秋葉原」駅徒歩圏と交通利便性を有する ●2019年全フロアリノベーション工事を実施。(外壁・屋上防水・空調設備等) ●基準階面積約30～40坪と小規模なオフィスビルであり、スタートアップ企業等に適する

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	商業	商業	商業	商業	住宅	住宅
物件名	ラパーク岸和田	シュロアモール筑紫野	西友水口店	シュロアモール長嶺	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山
						
取得価格	5,600百万円	6,920百万円	3,310百万円	3,800百万円	2,045百万円	6,315百万円
鑑定評価額	5,600百万円	6,920百万円	3,310百万円	3,800百万円	2,480百万円	8,240百万円
構造・階数	RC S 3F	S 2F	S 4F	S 1F 2F	SRC スレート葺 B1/12F	①RC B1/3F ②RC B1/9F
所在地	大阪府岸和田市	福岡県筑紫野市	滋賀県甲賀市	熊本県熊本市	東京都港区	東京都渋谷区
敷地面積	39,799.74㎡	96,101.96㎡(他駐車場利用 目的の借地25,321.5㎡有 り。)	19,917.56㎡ (うち16,444.53㎡は借地)	28,546.00㎡	417.67㎡	2,469.06㎡
延床面積	65,663.02㎡	31,086.23㎡	31,829.71㎡	13,130.23㎡	2,564.94㎡	8,261.29㎡
建築時期	1994年8月30日	2007年6月22日他	1999年5月31日	2007年8月23日	1999年11月29日	①1982年11月15日 ②2006年5月30日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●南海電鉄本線「春木」駅から徒歩約3分と交通利便性に優れる ●約80店舗の専門店(生活必需品の販売店舗、飲食店舗、娯楽施設、スポーツクラブ等)から構成され、幅広い年齢層の需要を確保できる駅至近の大規模商業施設 	<ul style="list-style-type: none"> ●福岡中心部へのアクセスの良いベッタウン「筑紫野市」に位置し、後背地には中高層・低層の住宅が建ち並ぶ ●家電量販店、ホームセンターや家具店等の大型店舗飲食店舗で構成される大型商業施設 ●国道3号に面し、敷地内には十分な台数の駐車場が確保されており周辺部からのアクセスが良好 	<ul style="list-style-type: none"> ●最寄り駅徒歩圏であり、幹線道路沿いに大型商業施設、公共施設等が建ち並ぶ商業地域に位置する ●食料品等生活必需品を中心としたテナントで構成されるネイバーフッド型商業施設 ●繁華性が高く交通アクセスに優れるため周辺部からの集客も可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●熊本市内の店舗、マンション、工場、医療施設等が混在する地域に位置する。交通量の多い市道に面し、駐車場も確保されているため周辺部からの集客も期待出来る ●食品スーパー、服飾店、スポーツクラブ、医療施設等から構成されるネイバーフッド型商業施設 	<ul style="list-style-type: none"> ●洗練されたイメージであるとともに、庶民的風情も漂う麻布十番エリアに立地 ●重厚なタイル張りのファサード(建物正面の外観をいいます)に加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接 	<ul style="list-style-type: none"> ●流行の最先端を発信する代官山エリアに立地 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである渋谷・恵比寿エリアに近接

Appendix④

ポートフォリオリスト

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	アーバンパーク市ヶ尾
						
取得価格	1,490百万円	1,460百万円	1,186百万円	1,550百万円	1,167百万円	1,810百万円
鑑定評価額	1,650百万円	1,530百万円	1,190百万円	1,620百万円	1,180百万円	1,850百万円
構造・階数	RC 14F	RC B1F/5F	SRC B1F/8F	RC 8F	RC 4F	RC SF/1B
所在地	大阪府大阪市	東京都豊島区	千葉県柏市	大阪府吹田市	東京都杉並区	神奈川県横浜市
敷地面積	670.39㎡	942.66㎡(うち50.85㎡を道路として豊島区に無償提供)	1,597.85㎡	2,804.56㎡	988.26㎡	1,758.84㎡
延床面積	2,776.87㎡	2,451.72㎡	4,243.71㎡	5,854.64㎡	1,524.34㎡	5,243.85㎡
建築時期	2013年1月9日	1990年2月28日	1997年8月28日	1989年3月10日	1987年10月13日	1998年7月10日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●大阪の高いインバウンド需要の影響による大阪中心部への人口流入が稼働率の安定に寄与 	<ul style="list-style-type: none"> ●多数の大学及び短期大学が集積している地域特性並びに豊島区の相対的な単身世帯の割合の高さにより、シングルタイプレジデンスに対するテナント需要層が厚い 	<ul style="list-style-type: none"> ●都心への交通アクセスが良好であり、千葉県を代表するベッドタウンである柏エリアに立地 ●「柏」駅前の再開発事業等の完成により、今後中長期的にみて更なる発展が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●交通アクセスが良好であり、かつ「服部緑地公園」をはじめとした緑豊かな住環境を有する緑地エリアに立地 ●教育水準の高い北摂エリアに立地していることから、主にファミリー世帯を中心に人気の高い住宅エリア ●一部住戸においてリニューアルが施されているほか、各種住宅設備も一定のグレードを有しており、主にファミリー世帯を中心に訴求性が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●都内の主要エリアへのアクセスが良好である高円寺エリアに立地 ●多くの商店街、割安なスーパーマーケット、飲食店、居酒屋等が集積していることにより、生活利便性が高く、主に若年層の社会人及び学生等の単身世帯に訴求性が高い ●カフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信しており、住宅エリアとして人気が高い 	<ul style="list-style-type: none"> ●「市が尾」駅周辺は、閑静な住宅街が多く、東京都心部及び横浜市中心部への交通利便性に優れることから、とりわけファミリー層の需要が底堅い ●ファミリー層をターゲットとする2LDKから3LDK(専有面積:62.36㎡~79.76㎡)の62戸で構成

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	物流
物件名	アーバンパーク行徳	白井ロジマン	松屋レジデンス関目	アーバンプラザ今里	アボーデ代々木パークサイド	岩槻ロジスティクス
						
取得価格	1,430百万円	2,450百万円	2,120百万円	985百万円	1,740百万円	6,942百万円
鑑定評価額	1,500百万円	2,450百万円	2,120百万円	985百万円	1,740百万円	7,310百万円
構造・階数	SRC 10F	RC 13F	SRC 15F	RC 10F	RC 8F	S 亜鉛メッキ鋼板葺5F
所在地	千葉県市川市	千葉県白井市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都渋谷区	埼玉県さいたま市
敷地面積	1,122.57㎡	11,485.06㎡ (持分割合を乗じた数値)	2,346.39㎡	1,803.70㎡	464.09㎡	15,623.14㎡
延床面積	3,301.89㎡	22,448.08㎡ (持分割合を乗じた数値)	8,190.11㎡	4,862.83㎡	1,418.03㎡	29,729.72㎡
建築時期	1995年3月1日	1995年5月9日	1989年8月18日	1991年12月20日	2017年9月4日	2014年10月29日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●最寄り駅である「南行徳」駅からは大手町、日本橋まで20分圏内で、ファミリー層を中心にDINKS層からシングル層まで幅広い層の住宅需要が見込まれる ●間取りは、40戸すべてが3DK(専有面積58.43㎡) 	<ul style="list-style-type: none"> ●スーパーマーケット、ホームセンター等至近の生活利便施設等が集積する地域に位置する ●分譲仕様で建築されたため設備水準が高く、共用部等充実 ●ファミリー向け住戸(専有面積約70~90㎡)で構成 	<ul style="list-style-type: none"> ●「関目高殿」駅より徒歩約6分、「関目」駅・「関目成育」駅より徒歩約7分の距離に位置し、交通アクセス良好 ●国道163号沿いを中心にスーパー等の商業施設が集積し、生活利便性良好 ●セキュリティ、設備等が充実しており、単身者・ファミリー層からの賃借ニーズが見込まれる。 	<ul style="list-style-type: none"> ●近鉄大阪線「今里」駅徒歩約5分・千日前線「小路駅」駅徒歩7分の距離にあり、交通アクセス良好 ●最寄り駅周辺にはスーパー等が立地し、生活利便性良好 ●ファミリー向け住戸(専有面積60㎡~70㎡中心)で構成 	<ul style="list-style-type: none"> ●「代々木」駅徒歩5分と接近性に優れ、交通利便性が高い ●代々木公園・明治神宮北側の商業・住居混在地域に所在 ●単身者・少人数世帯向け28戸で構成 ●2017年建築 	<ul style="list-style-type: none"> ●都心エリア及び北関東・東北エリアいずれにもアクセス可能な岩槻エリアに立地 ●接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●さいたま市の「物流施設誘導地区」に存しており、行政の厚いバックアップ

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	物流	物流	物流	物流	物流	物流
物件名	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	船橋西浦ロジスティクス II
						
取得価格	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	821百万円
鑑定評価額	4,170百万円	8,650百万円	4,850百万円	1,350百万円	3,020百万円	850百万円
構造・階数	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	R 4F
所在地	神奈川県横浜市	千葉県船橋市	千葉県市川市	埼玉県所沢市	千葉県船橋市	千葉県船橋市
敷地面積	10,565.95㎡	19,858.00㎡	6,240.96㎡	8,645.63㎡	7,142.00㎡	3,964.00㎡
延床面積	18,387.89㎡ (休憩所等256.15㎡含む)	38,871.45㎡ (1号棟2号棟合計)	12,471.50㎡	5,994.75㎡	14,018.82㎡	6,316.32㎡
建築時期	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	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
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●多くの物流施設が集積している横浜湾岸エリアに立地 ●接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●都心部へのアクセスに加え、首都高速中央環状品川線の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地 ●接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●都心部へのアクセスに加え、東京外かく環状道路の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 	<ul style="list-style-type: none"> ●東関東自動車道「湾岸市川」IC至近に位置するマルチテナントタイプの物流施設 ●都心部へのアクセスが容易、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、Eコマース需要に対応できる ●JR京葉線「二俣新町」駅徒歩約5分。従業員確保も容易な立地 ●乗用EV1台、荷物用EV2台、階高6.5m及び柱スパン約9m～11mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 	<ul style="list-style-type: none"> ●関越自動車道「所沢」ICから約8.7kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設兼倉庫 ●都心部へのアクセスが容易であり、外環道や圏央道の開通により首都圏における各消費地を広くカバーすることが可能 ●荷物用EV2台、階高約5.5m～6.0m及び柱スパン約9.5mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 	<ul style="list-style-type: none"> ●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から1.4kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い ●都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 ●階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備 	<ul style="list-style-type: none"> ●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から約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

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	物流	物流	物流	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	松伏ロジスティクス	船橋ハイテクパーク工場 I	船橋ハイテクパーク工場 II	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ベストウェスタン 東京西葛西
						
取得価格	2,755百万円	1,710百万円	701百万円	2,069百万円	1,750百万円	3,827百万円
鑑定評価額	2,860百万円	1,710百万円	701百万円	2,320百万円	1,490百万円	3,750百万円
構造・階数	RC 3F	S 2F	S 2F	RC 9F	S 9F	SRC B1F/9F
所在地	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	東京都江戸川区
敷地面積	11,580.65㎡	13,420.44㎡	8,268.35㎡	730.26㎡	285.28㎡	1,418.00㎡
延床面積	19,833.47㎡	7,813.65㎡	4,384.83㎡	3,945.65㎡	1,711.42㎡	5,293.88㎡
建築時期	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	1991年3月19日
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●北関東エリア、常磐エリア及び東北エリアのみならず、埼玉県及び千葉県等の近隣エリアへのアクセスも良好な松伏エリアに立地 ●接車バース、荷物エレベーター、階高及び柱スパン等につき汎用性を有するスペースを装備 ●埼玉県による企業誘致活動(チャンスメーカー埼玉戦略)による行政のバックアップ 	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺は工場・倉庫等が建ち並び内陸型工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在 ●国道16号に近く、都心・成田空港へ30kmとアクセス良好 ●16m道路と12m道路の角地に立地 ●建物延床面積が約2,400坪あり製品の生産拠点として十分な機能を有する 	<ul style="list-style-type: none"> ●周辺は工場・倉庫等が建ち並び内陸型工業団地「船橋ハイテクパーク」内に所在 ●国道16号に近く、都心・成田空港へ30kmとアクセス良好 ●12m道路と12m道路の角地に立地 	<ul style="list-style-type: none"> ●大阪を代表するオフィス・商業エリアである梅田エリアに近接 ●200室を超えるシングルルームを有しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の発展が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接 ●なんばエリアへの良好なアクセスに加え、京セラドーム大阪にも近接しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の増加が期待される 	<ul style="list-style-type: none"> ●東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分に立地するビジネスホテル ●東京ディズニーリゾートまで直線距離で約4kmと近接していることから、東京ディズニーリゾート関連のレジャー需要も相応に取り込める立地特性 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル

Appendix④

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	ベストウェスタン横浜	ホテルWBF 福岡天神南	グランジット秋葉原	ベストウェスタン 東京西葛西グランデ	ホテルWBF アートステイなんば
					
取得価格	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	3,250百万円	2,000百万円	2,520百万円	3,210百万円	1,970百万円
構造・階数	SRC B1F/9F	RC 10F	SRC 10F/B1F	S 8F	RC9F
所在地	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	782.66㎡	543.94㎡	167.74㎡	657.00㎡	335.31㎡
延床面積	4,686.09㎡	2,281.49㎡	1,081.97㎡	2,755.19㎡	2,061.38㎡
建築時期	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
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約4分、京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分に立地するビジネスホテル ●横浜及び川崎等の神奈川県内主要エリア、並びに羽田空港へのアクセスが良好であるため、ビジネス需要及びレジャー需要のいずれも取り込むことのできる立地特性 ●様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル 	<ul style="list-style-type: none"> ●天神と中州の中間に位置し、観光・ビジネス客、両者への訴求が期待 ●福岡空港の旅客数は増加傾向であることに加えて、滑走路増設が予定されていることにより、更なるホテル需要の増加が見込まれる ●2017年2月竣工であり築浅である 	<ul style="list-style-type: none"> ●東京でも有数の観光エリアである秋葉原エリアに立地 ●交通利便性の高さから、主にレジャー目的の宿泊客に訴求力の高い立地特性を有する ●3つのカプセルタイプを有し、様々な顧客層に対して訴求性の高いホテルである ●2017年9月竣工であり築浅である 	<ul style="list-style-type: none"> ●東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好な西葛西エリアに立地 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、多くのビジネス客及び観光客に柔軟に対応可能 ●2016年2月竣工であり築浅である 	<ul style="list-style-type: none"> ●大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアに立地 ●なんばエリアへのアクセスに加え、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の増加が見込まれる ●2017年4月竣工であり築浅である

- 両投資法人の投資口の売買等にあたっては、取引市場、金利水準、不動産市場等の変動や本投資口の裏付け資産である不動産等に係る賃料収入の減少・災害等による支出の増加等に伴い、両投資法人の投資口価格の変動によって損失を被ることがあります。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。
- 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及びさくら総合リート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、今後、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及びさくら総合リート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及びさくら総合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。