

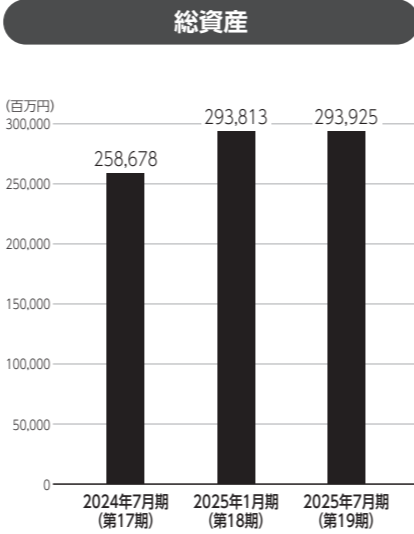
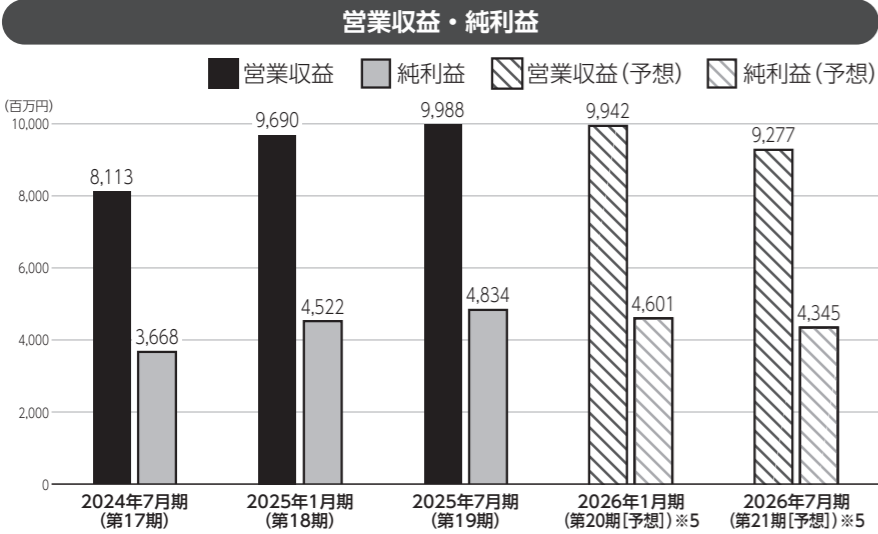
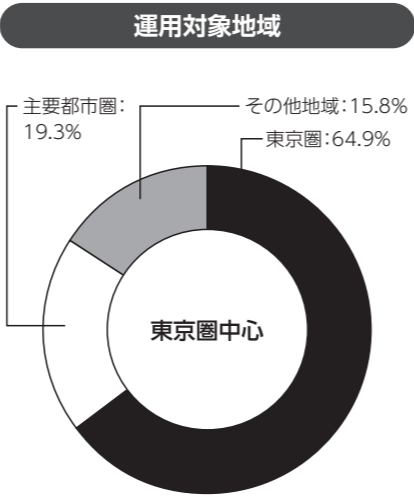
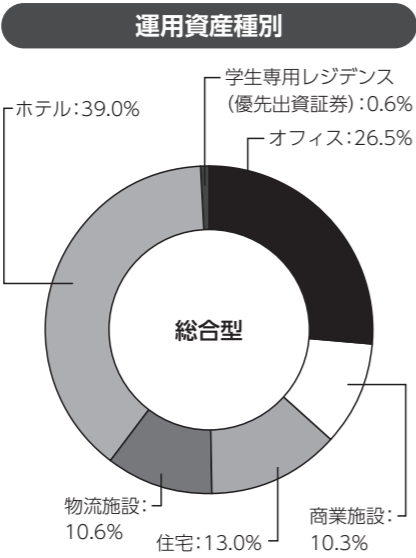


スターアジア不動産投資法人は、主として米国の優良な機関投資家に支持され日本において投資実績を積上げてきた独立系のファンドマネジャーであるスターアジアグループを母体としています。本投資法人は、様々な不動産等関連資産に投資実績を持つスターアジアグループの知見を活用するため総合リートとしており、以下の投資方針を掲げています。

- ①東京圏への優先、集中投資
 - ②アセットタイプの分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り組み
 - ③ミドルサイズアセットを中心とした投資
 - ④都心5区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資
- 「投資主利益第一主義」のもと、人口動態分析等に基づく中長期的な投資対象エリアの需給予測、不動産売買市場、賃貸市場の動向等の独自分析によりマーケット環境に即した最適なポートフォリオの構築を目指し、投資主の皆様の利益を最大化する運用を行っていきます。



KOKO HOTEL 銀座一丁目



資産運用会社・その他業務委託先				
資産運用会社	名 称	スターアジア投資顧問株式会社	資 本 金	100百万円
	代表取締役	加藤 篤志	従業員数	21名
	株 主	Star Asia Asset Management, LLC		
資 産 保 管 会 社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	EY新日本有限責任監査法人	
会 計 事 務 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納 税 事 務 受 託 者	三井住友信託銀行株式会社	投資法人債事務受託者	三井住友信託銀行株式会社	

2025年9月30日時点の投資口価格	60,300円／口	2025年7月期 (第19期) 分 配 金	1,803円／口
決 算 月	1月、7月	分配金支払開始月	4月、10月
直 近 の 決 算 期	第19期 (2025年2月1日～2025年7月31日)		
所 在 地	〒105-6218	T E L	03-5425-1340
	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	U R L	https://starasia-reit.com/
役 員 ※1	【執行役員】加藤 篤志【監督役員】諫山 弘高【監督役員】菊地 康太		
設 立 年 月 日	2015年12月1日	上 場 年 月 日	2016年4月20日
運用資産種別 ※2	〔総合型〕 オフィス：26.5% 商業施設：10.3% 住宅：13.0% 物流施設：10.6% ホテル：39.0% 学生専用レジデンス：0.6%		
運用対象地域 ※3	東京圏64.9% 主要都市圏19.3% その他地域15.8%		
運 用 方 針 ※3	◆東京圏への優先、集中投資 東京圏比率70%±10% ◆アセットタイプの分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み ひとつのアセットタイプの投資比率は50%以下 ◆ミドルサイズアセットを中心とした投資 100億円未満の物件集積 ◆都心5区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資 100億円以上の物件への厳選投資		
財 務 方 針	◇LTVは原則として60%を上限とします。ただし、新規物件取得余力に配慮した保守的な運営を図ります。		
上 場 時 発 行	235,900口	100,000円／口	主 幹 事 野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、 SMBC日興証券株式会社
出 資 総 額	105,443百万円	発行済投資口数 ※4	2,687,000口

	2024年7月期 (第17期)	2025年1月期 (第18期)	2025年7月期 (第19期)	2026年1月期 (第20期【予想】)※5	2026年7月期 (第21期【予想】)※5
営 業 収 益	8,113百万円	9,690百万円	9,988百万円	9,942百万円	9,277百万円
営 業 利 益	4,338百万円	5,472百万円	5,758百万円	5,637百万円	5,438百万円
経 常 利 益	3,669百万円	4,522百万円	4,834百万円	4,601百万円	4,345百万円
当 期 純 利 益	3,668百万円	4,522百万円	4,834百万円	4,601百万円	4,345百万円
短 期 借 入 金 ※6	12,085百万円	19,950百万円	20,910百万円		
長 期 借 入 金	108,755百万円	117,730百万円	115,970百万円		
投 資 法 人 債	1,000百万円	2,000百万円	2,000百万円		
総 資 産 額	258,678百万円	293,813百万円	293,925百万円		
純 資 産 額	127,473百万円	144,691百万円	144,842百万円		
分 配 金	1,596円／口	1,701円／口	1,803円／口	1,745円／口	1,650円／口

保有物件数※7	78	テナント数※7	1,574	総賃貸面積※7	511,828.16㎡
主要テナント※7	株式会社ココホテルズ、株式会社フィーノホテルズ、株式会社西友、株式会社スクロール360、株式会社長崎屋				
主 要 物 件 ※投資額上位3物件	物 件 名 称		所 在 地	取 得 価 格	投 資 比 率 ※8
	KOKO HOTEL 銀座一丁目		東京都中央区	17,800百万円	6.3%
	KOKO HOTEL 築地 銀座		東京都中央区	17,000百万円	6.0%
	アーバンセンター新宿		東京都新宿区	11,200百万円	4.0%
格 付	【JCR】長期発行体格付：A+（安定的）、【R&I】発行体格付：A（安定的）				

※1 2025年10月28日時点の状況を記載しています。
※2 メザニンローン債券投資の裏付資産及び保有する優先出資証券の特定資産を含みます。
※3 「東京圏」とは、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。
※4 2020年8月1日を効力発生日として、投資口1口を2口に分割しています。
※5 第20期及び第21期予想は、2025年9月12日付にて公表した予想を記載しています。
※6 貸借対照表上定義される「一年以内返済予定長期借入金」は、短期借入金を含めて記載しております。
※7 2025年7月31日時点の状況を記載しています。
※8 主要物件の投資比率は、取得価格の合計に対する比率です。