

スターアジア不動産投資法人

略称(スターアジア / SAR)

ホームページURL : <http://starasia-reit.com/>



才住ホ物商へ他

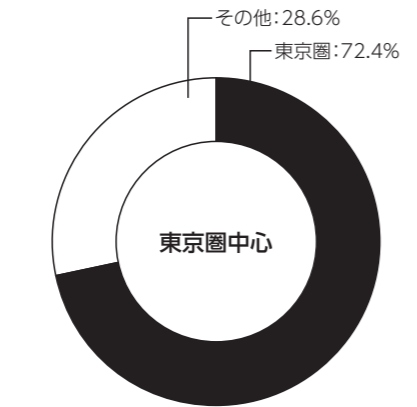
スターアジア不動産投資法人は、主として米国の優良な機関投資家に支持され日本において投資実績を積上げてきた独立系のファンドマネジャーであるスターアジアグループを母体としています。本投資法人は、様々な不動産等関連資産に投資実績を持つスターアジアグループの知見を活用するため総合リートとしており、以下の投資方針を掲げています。

- 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まいります。



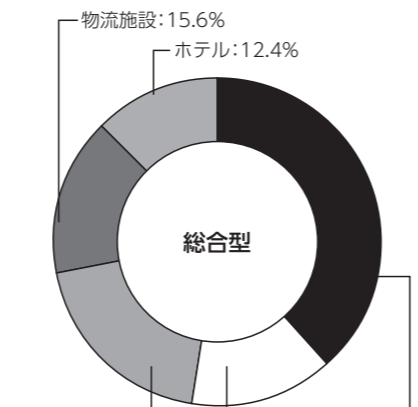
あべのnini

運用対象地域※1※2



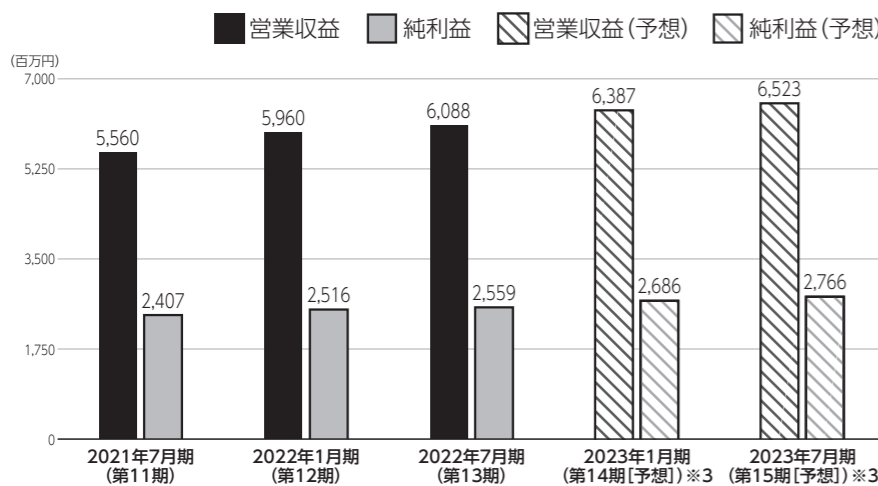
(売却方針である郊外型商業施設を除いて算出しています)

運用資産種別※1

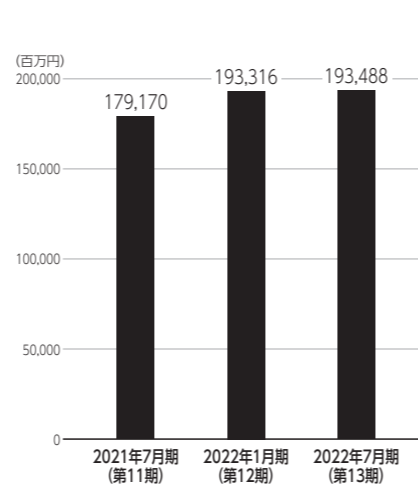


(売却方針である郊外型商業施設を除いて算出しています)

営業収益・純利益



総資産



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
	役員	【代表取締役社長】加藤 篤志【取締役副社長】杉原 亨 【取締役】菅野 顕子、青木 祐輔 【監査役(非常勤)】倉谷 樹人		
	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	

2022年9月30日時点の投資口価格	56,000円/1口	2022年7月期(第13期)分配金	1,476円/1口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第13期(2022年2月1日~2022年7月31日)		
所在地	〒105-6218	TEL	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	URL	http://starasia-reit.com/
役員	【執行役員】加藤 篤志【監督役員】玉木 雅浩【監督役員】原田 辰也		
設立年月日	2015年12月1日	登録年月日	2015年12月21日
上場年月日	2016年4月20日		
運用資産種別※1	【総合型】オフィス:38.4% 商業施設:14.2% 住宅:19.4% 物流施設:15.6% ホテル:12.4%		
運用対象地域※2	東京圏72.4% その他28.6%(売却方針である郊外型商業施設を除いて算出しています)		
運用方針※2	<ul style="list-style-type: none"> ◆東京圏への優先、集中投資 東京圏比率70%以上 ◆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
出資総額※1	59,752百万円	発行済投資口数※1	1,921,689口
野村証券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社			

	2021年7月期(第11期)	2022年1月期(第12期)	2022年7月期(第13期)	2023年1月期(第14期【予想】)※3	2023年7月期(第15期【予想】)※3
営業収益	5,560百万円	5,960百万円	6,088百万円	6,387百万円	6,523百万円
営業利益	2,838百万円	3,087百万円	3,047百万円	3,263百万円	3,302百万円
経常利益	2,407百万円	2,517百万円	2,560百万円	2,686百万円	2,766百万円
当期純利益	2,407百万円	2,516百万円	2,559百万円	2,686百万円	2,766百万円
短期借入金※4	25,600百万円	15,350百万円	16,390百万円		
長期借入金	56,840百万円	73,290百万円	72,250百万円		
投資法人債	-	1,000百万円	1,000百万円		
総資産額	179,170百万円	193,316百万円	193,488百万円		
純資産額	89,179百万円	95,753百万円	95,803百万円		
分配金	1,462円/1口	1,478円/1口	1,476円/1口	1,476円/1口	1,485円/1口

保有物件数※1	63	テナント数※1	1,849	総賃貸面積※1	451,102.57㎡
主要テナント	株式会社西友、株式会社スクロール360、株式会社長崎屋、株式会社レンプラントイン、株式会社ミスターマックス・ホールディングス、株式会社迫田				
主要物件※1 ※投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率※5	
	成信ビル	東京都港区	11,200百万円	5.7%	
	あべのnini(商業施設)	大阪府大阪市	9,500百万円	4.9%	
	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875百万円	4.0%	
格付※1	【JCR】長期発行体格付:A(安定的)、【R&I】発行体格付:A-(安定的)				

※1 2022年8月末日時点の状況を記載しています。
 ※2 「東京圏」とは、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。
 ※3 第14期及び第15期予想は2022年9月13日付公表した予想を記載しています。
 ※4 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、短期借入金に含めて記載しております。
 ※5 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。