



スターアジア不動産投資法人 決算説明会資料
2016年7月期 第1期

Contents

1.IPOサマリー	2
2.本投資法人の特徴	3
3.Executive Summary	6
4.実績ハイライト	7
5.今後の成長戦略	12
6.Appendix	23

For Investors

東京圏を中心としたアセットタイプ分散型の
ポートフォリオを構築する総合型REIT

IPOの概要

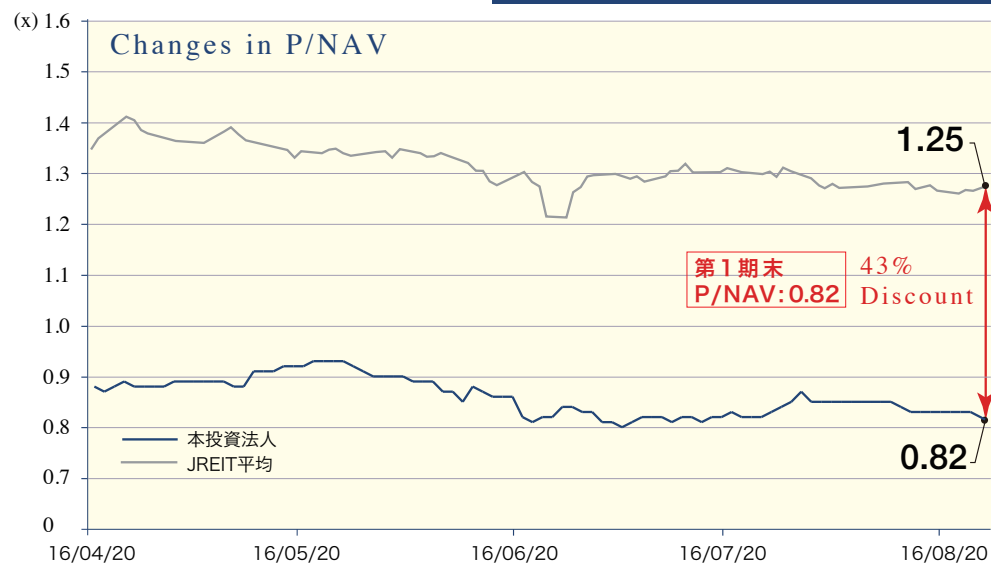
オファリング形態	国内募集
発行価格	100,000円
オファリング総額	247億円
募集投資口数	247,700口(OA 11,800口を含む)
上場日	2016年4月20日
証券コード	3468
主幹事証券会社	野村證券/ みずほ証券

発行済投資口数：344,700口

スポンサー出資：28.1%

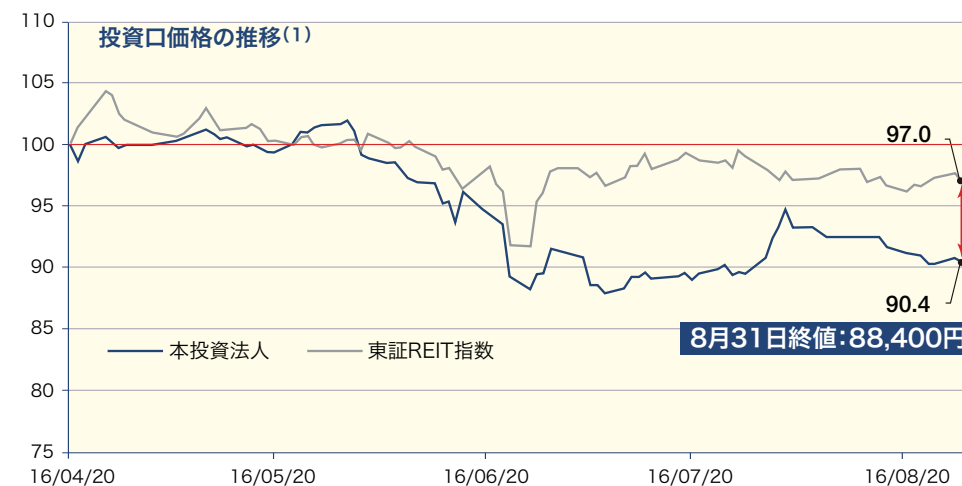
P/NAVの推移

1口当たりNAV:107,492 円



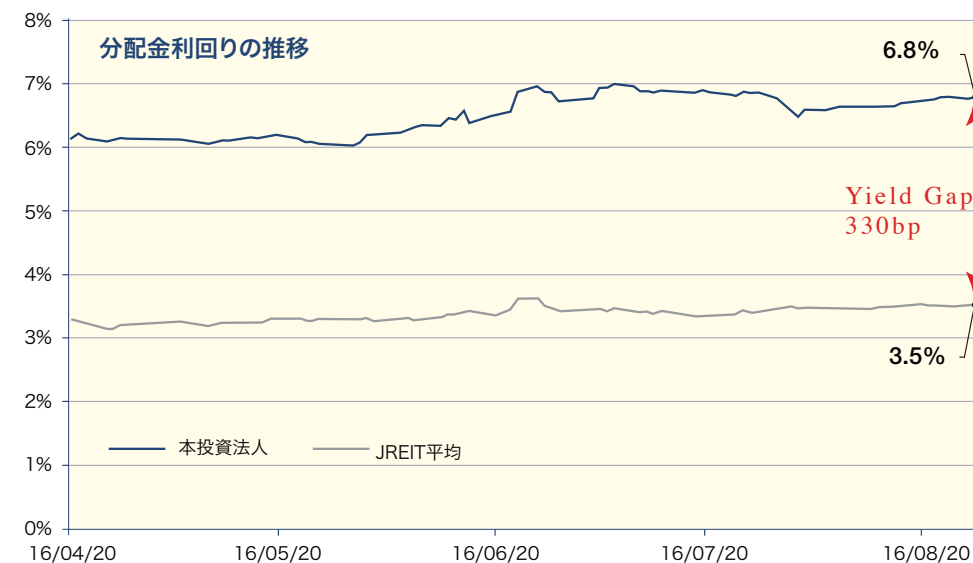
算出方法：REIT平均は、BS開示済みのJREITを時価総額で加重平均しています。

投資口価格の推移



(1) 2016年4月20日の東証REIT指数及び本投資法人の終値を100として指数化

分配金利回りの推移



算出方法：本投資法人の利回りは、第2期の想定利回りにて表示しております。JREIT平均については、当期予想分配金／投資口価格にて計算しております

スポンサーについて

着実な成長 スターアジアの不動産投資戦略を背景とし、そのノウハウと豊富な運用資産を活用

スターアジアについて



Managing Partner
マルコム・エフ・
マクリーン4世

トリニティ大学学士号取得

長年に亘る不動産等関連資産への投資経験を有し、米国・欧州・アジアの上場及び非上場の不動産証券の組成、不動産投資業務に従事。以前は、ペインウェバー・インコーポレイテッド及びキダー・ピーボディー・アンド・コ・インク（現ユービーエス・アーゲー）の不動産投資銀行部にてオリジネーション、ストラクチャリング、エクゼキューションのリーダーとして活躍。

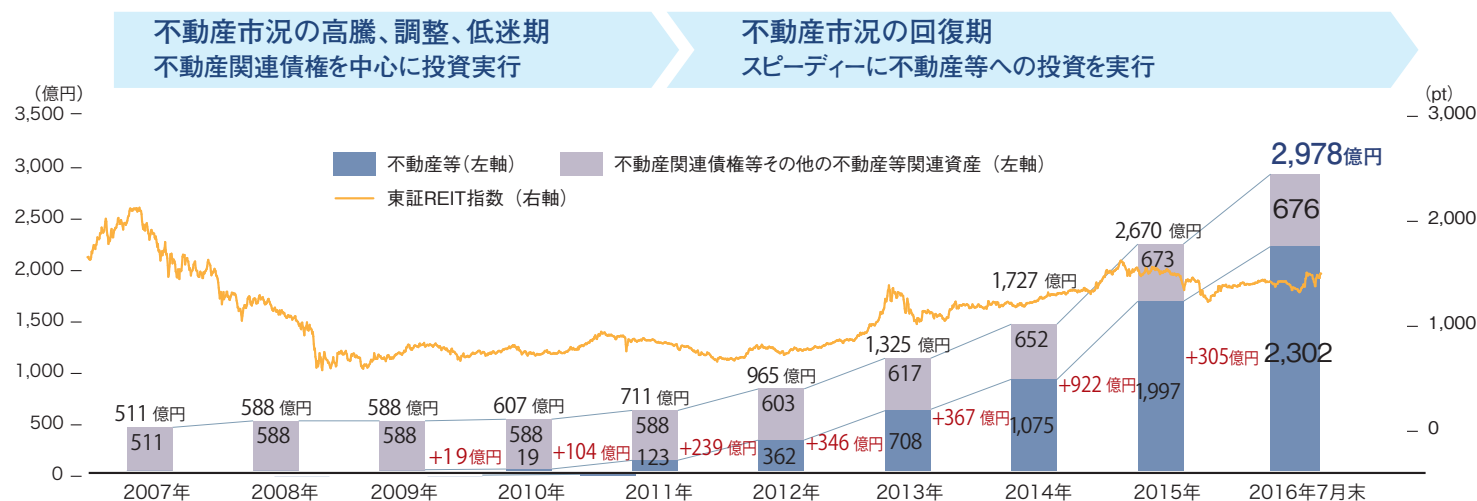


Managing Partner
増山 太郎

早稲田大学学士号取得
コロンビア大学修士号取得

メリルリンチの環太平洋地域ストラクチャードプロダクト部門及びジャパングレジットセールス部門にて統括責任者兼マネージング・ディレクターを務め、環太平洋地域の全てのストラクチャードクレジット及びファンド商品のオリジネーション、ストラクチャリング、トレーディング及びマーケティング等を統括した経験を持つ。

スターアジアの日本における不動産等関連資産への投資実績



本投資法人の特徴

1. 総合型REIT

東京圏を中心としたアセットタイプ分散型のポートフォリオを構築

2. 着実な成長

スターアジアの不動産投資戦略を背景としそのノウハウと豊富な運用資産を活用

3. 投資主の利益の最大化

“投資主利益第一主義”の徹底

投資方針

- 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

一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

総合型REIT 東京圏を中心としたアセットタイプ分散型のポートフォリオを構築

取得価格合計

約**615**億円

物件数

18物件

東京圏比率

78.4%

NOI利回り

4.8%

公租公課費用化前提

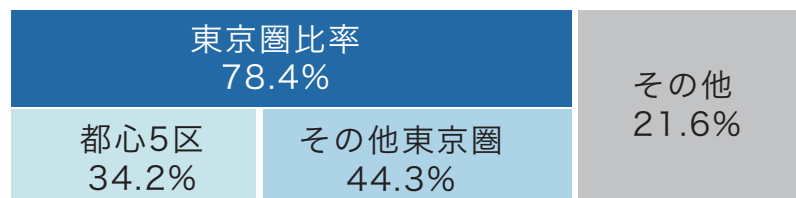
第1期末稼働率

95.9%

賃料ベース

東京圏への優先、集中投資

(投資対象エリア別構成比率)
(2016年7月末時点)



※投資対象エリア別構成比率は取得価格に基づいて算出し小数点第2位を四捨五入しています。

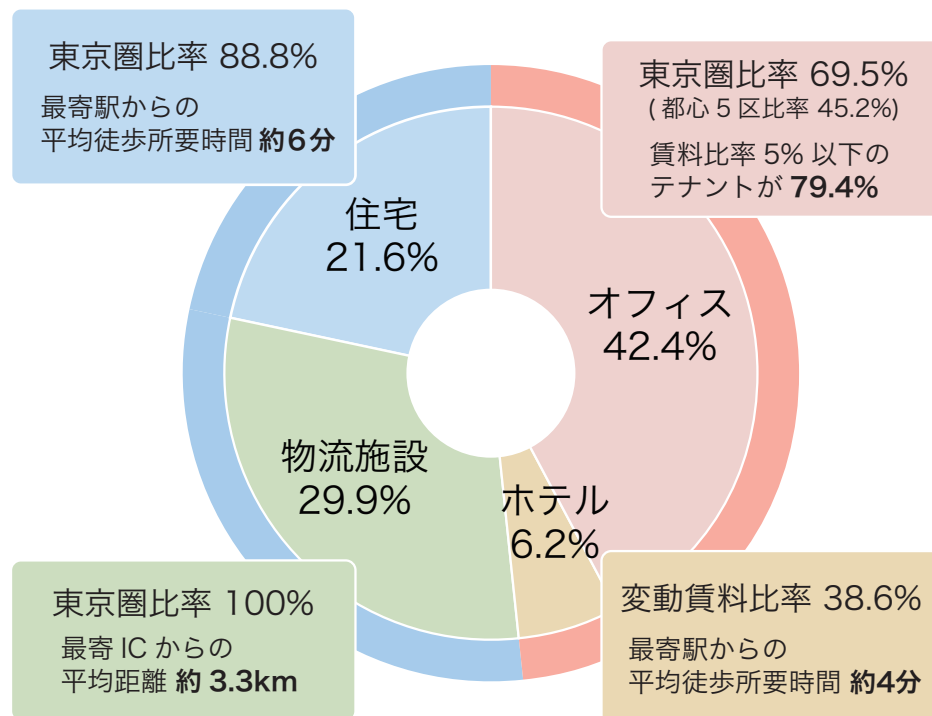


収益の「安定性」と「成長性」を兼ね備えた ポートフォリオの実現

(アセットタイプ別構成比)
(2016年7月末時点)

収益の安定性重視

収益の成長性重視



※「東京圏」とはオフィスについては東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅、物流施設・ホテルについては東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

1口当たりの分配金と 利回りの実績及び予想

第1期実績

分配金 **968円**

利回り **3.90%**

第2期予想

分配金 **3,046円**

利回り **6.87%**

第3期予想(巡航)

分配金 **2,726円**

利回り **6.25%**

第3期より固都税費用化(約166百万円)

※第1期の利回りは、上場日(平成28年4月20日)からの日数で計算しております。

※利回りは、第1期末(平成28年7月29日の投資口価格(87,900円))にて計算しております。

第1期ハイライト

外部成長

- ・ 2016年1月に11物件を取得し運用開始
- ・ 2016年4月上場時に7物件を追加取得(合計18物件、資産規模約615億円)
- ・ 優先交渉権取得(2物件:61.6億円)

内部成長

- ・ 早期リースアップの実現
- ・ テナント訴求力向上のためのリニューアル工事の実施

財務戦略

- ・ 無担保無保証での借入れ
- ・ 金利スワップによる金利の長期固定化
- ・ スポンサーによるセიმボート出資28.1%

第2期以降の取り組み

外部成長

- ・ 優先交渉権の取得による外部成長機会の確保
- ・ 各不動産セクターの動向を見極めた上での戦略投資
- ・ 「2020年までに2,000億円」を見据えたスピーディーな投資

内部成長

- ・ 更なるリースアップの推進
- ・ アセットタイプ毎の動向を見極めた上での戦略投資
- ・ 稼働率及び賃料上昇を意識した戦略的リニューアル工事の実施

財務戦略

- ・ 消費税還付を原資とし借入金一部返済
- ・ 第2期末想定総資産LTV 45.2%

第1期実績と第2期及び第3期の業績予想

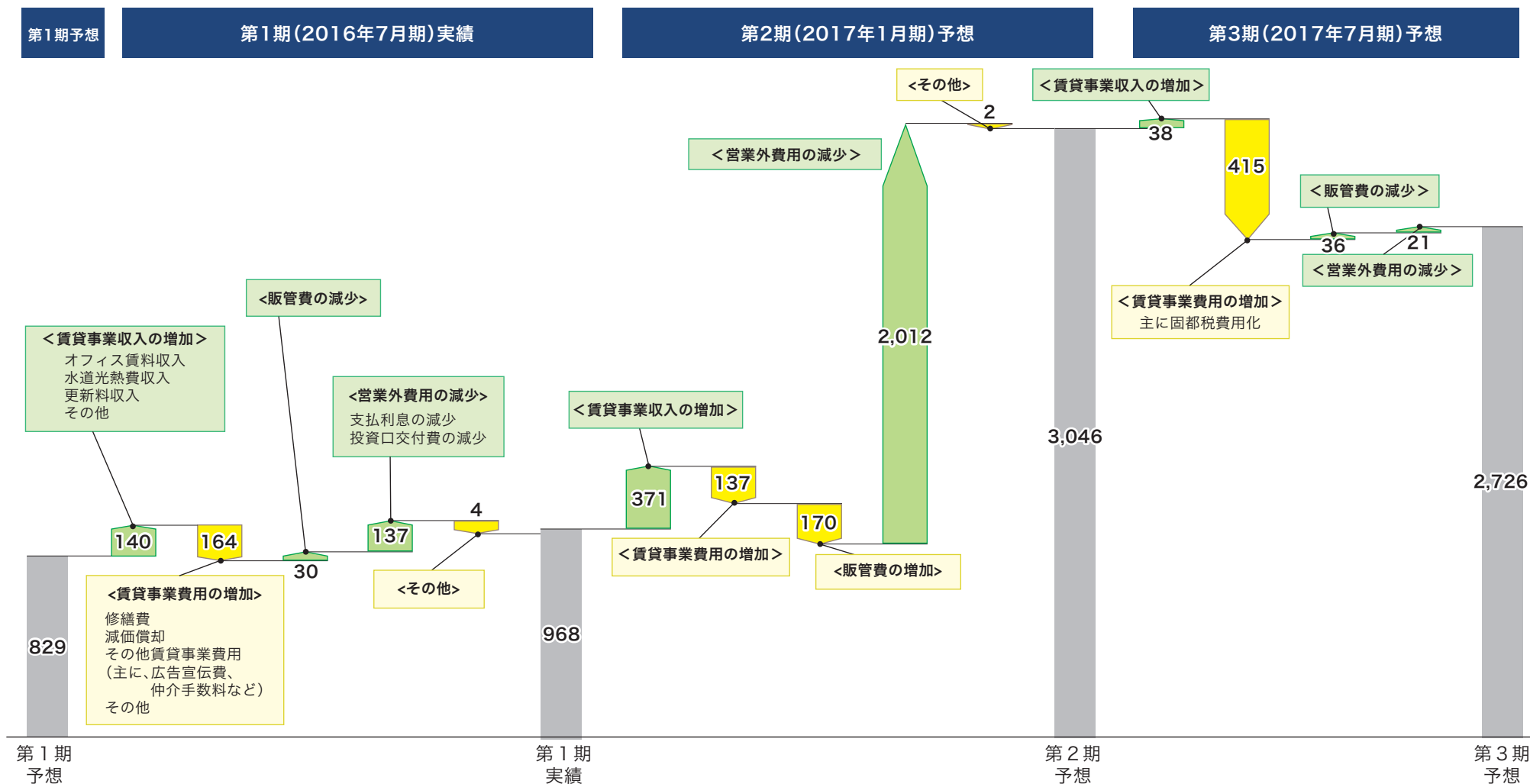
 第2期分配金予想 **3,046円** 第3期分配金予想(巡航分配金) **2,726円**

(単位:百万円)

項目	第1期 2016年7月期 実績	第2期 2017年1月期 予想	対前期 増減額	第3期 2017年7月期 予想	対前期 増減額	コメント
営業収益	1,859	1,987	+128	2,000	+12	第2期予想業績の主な変動要因(対第1期実績比) ・主に運用日数の増加による賃貸事業損益の増加 +80百万円 ・主に運用日数の増加による資産運用報酬の増加 △42百万円 ・営業外費用の減少(主に一時的費用の反動減) +693百万円 第3期予想業績の主な変動要因(対第2期予想比) ・リースアップによる賃貸事業収入の増加 +12百万円 ・固都税の費用化開始 △166百万円 ・水道光熱費の減少(主に季節要因) +11百万円 ・資産運用報酬の減少 +10百万円
営業利益	1,147	1,169	+21	1,052	△117	
経常利益	335	1,051	+715	940	△110	
当期純利益	333	1,050	+716	939	△110	
1口あたり 分配金	968円	3,046円	+2,078円	2,726円	△320円	
利回り (平成28年7月29日 終値：87,900円で計算)		6.87%		6.25%		
運用日数	200日	184日		181日		

1口当たり分配金の前期比変動要因

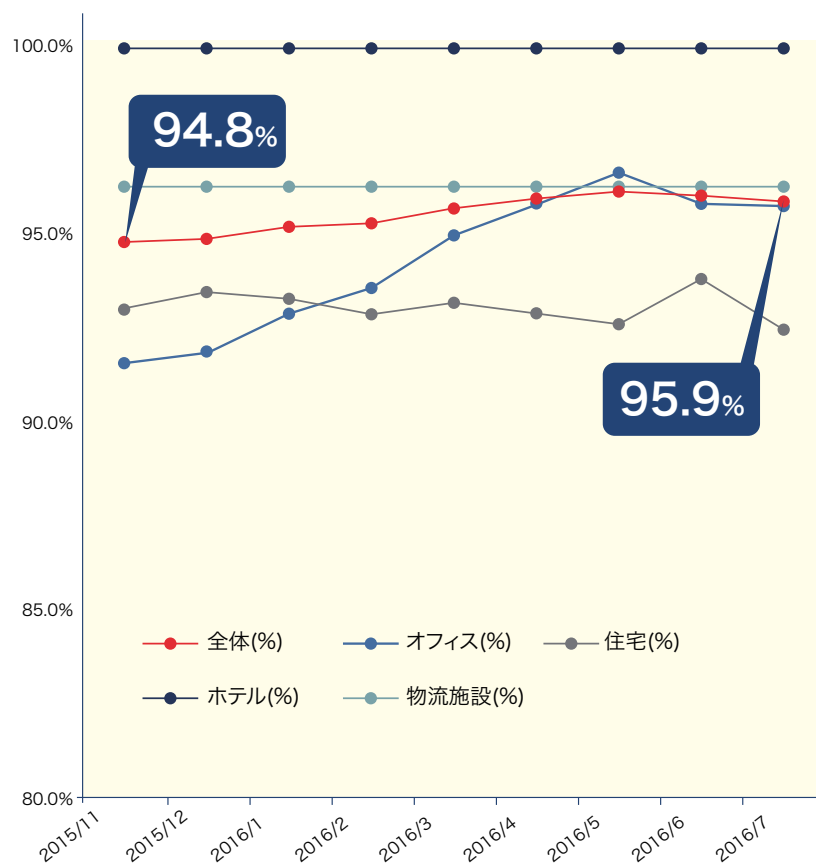
第3期分配金が本投資法人の巡航分配金となる



第1期の実績稼働率の状況

第1期末稼働率: 95.9%

ポートフォリオ稼働率は、94.8%から95.9%へ上昇



※前所有者から提供を受けた2015年11月末時点からの情報を記載しています。

★ オフィス稼働率

2015年11月末(前所有者保有)時点から4.2%上昇
 運用開始後、8件(2,228.88㎡)の新規リースアップ
 3件(863.23㎡)の退去

★ 住宅稼働率

- ・93%前後で推移
 - ・賃料増額を伴う契約更新及び新規契約
- <更新時>
- | | |
|--------|---------|
| 賃料増額件数 | 4件/24件 |
| 賃料維持件数 | 20件/24件 |
- <新規>(前テナントとの比較)
- | | |
|--------|--------------------|
| 賃料増額件数 | 9件/24件 |
| 賃料維持件数 | 1件/24件 |
| 従前空室 | 10件/24件(従前賃料確認出来ず) |
| 減額件数 | 4件/24件 |

★ 物流施設・ホテル稼働率

長期の契約により安定稼働
 (物流施設の定期借家契約比率92.4%)

第1期の実績・リースアップの実現

■ オーク南麻布・リースアップ実績



POINT

- ・仲介各社との連携
- ・管理会社との協同
- ・内覧会の実施

3件のリースアップ (契約面積合計1,103.57㎡)
稼働率**11.7%**上昇 (77.9% ⇒ 89.6%)

■ 渋谷MKビルリースアップ・賃料改定実績



POINT

- ・賃料改定
普通借家契約の更新時に
従前賃料比約16%アップで更新
- ・リースアップ
テナント退去後、ダウンタイムなし
従前賃料比15%アップで契約

**第1期の賃貸事業収入の増加
に貢献**

第1期の実績・バリューアップ等の実施

■ アルファベットセブン・バリューアップ



実施時期:2016年7月
工事代金:約4.5百万円
工事内容:
バリューアップ工事
(原状回復工事を含む)
フローリング、照明器具
バルコニー改修

入居者の満足度向上

リーシング時の新規入居者への訴求力向上

■ R&Bホテル梅田東・大規模修繕



工事完了日:2016年2月
工事代金:77百万円
工事内容:
ホテル客室全219室
及び共用部の空調機
更新工事

メンテナンスコスト低減
空調効率の向上

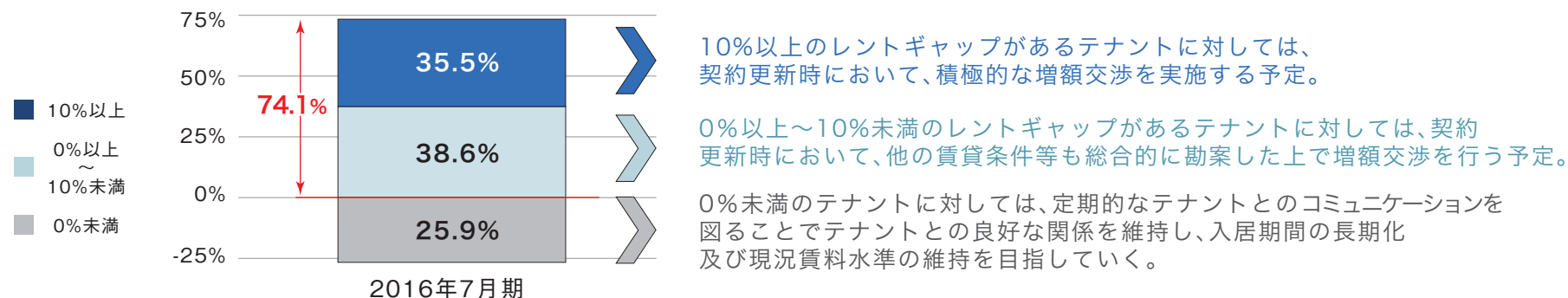
テナントの電気・ガス使用削減幅:△35.3%
(昨年同期間3月～7月対比)

今後の内部成長戦略 オフィス

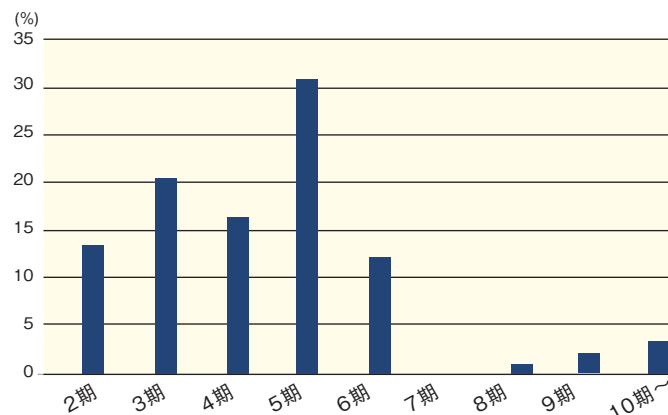
- オフィスビルのレントギャップ^{※1}は第1期末時点で約7.6%
- 全体の74.1%のテナントにレントギャップがあり、賃料増額改定の余地大

※1 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レントギャップとしています。

第1期末時点におけるレントギャップの分布状況(面積ベース)



更新時期の分布(賃料ベース)



第2期から第6期の間に多数のテナントの更新時期到来

レントギャップ解消の機会

※グラフは、2期から10期の間に更新時期が到来するすべての賃料を分母としており、2度目の更新は加味していません。

今後の内部成長戦略 住宅

■ 稼働率の上昇及び収益の向上施策

- ・ 安定稼働しているものの一段の稼働率上昇を目指す（運用開始後92.4%～93.8%で安定稼働）
- ・ PM会社との連携による稼働率の維持向上
- ・ 更新時、テナント入替時の賃料増額交渉

■ アーバンパーク代官山 共用部 リニューアル工事の実施

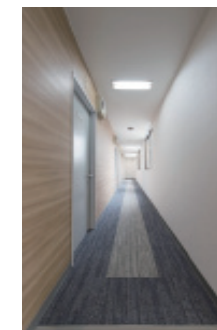
実施時期2016年9月～12月（予定）

工事代金約27百万円

工事内容外壁タイル打ち替え工事、共用部リニューアル工事

●入居者の満足度向上

●リーシング時の新規入居者への訴求力向上



■ アーバンパーク麻布十番 専有部 リノベーション工事の検討

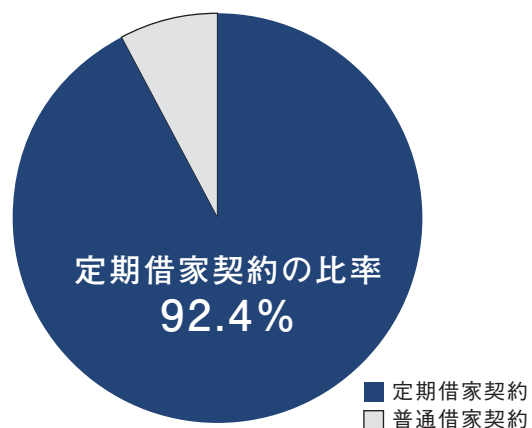
空室が発生した区画について、室内の状況を見て、競争力維持・賃料増額を目的としたリノベーション工事を検討



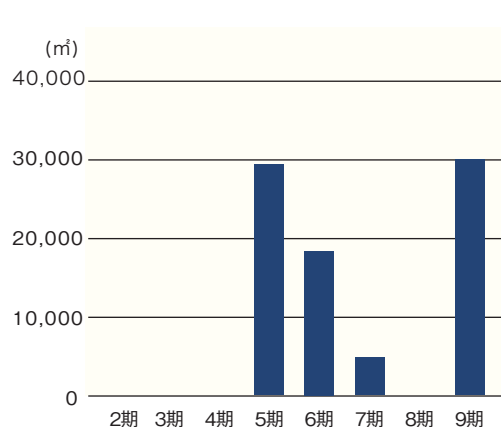
今後の内部成長戦略 物流施設・ホテル

物流施設

定期借家契約比率(面積ベース)



契約更新時期の分布(面積ベース)



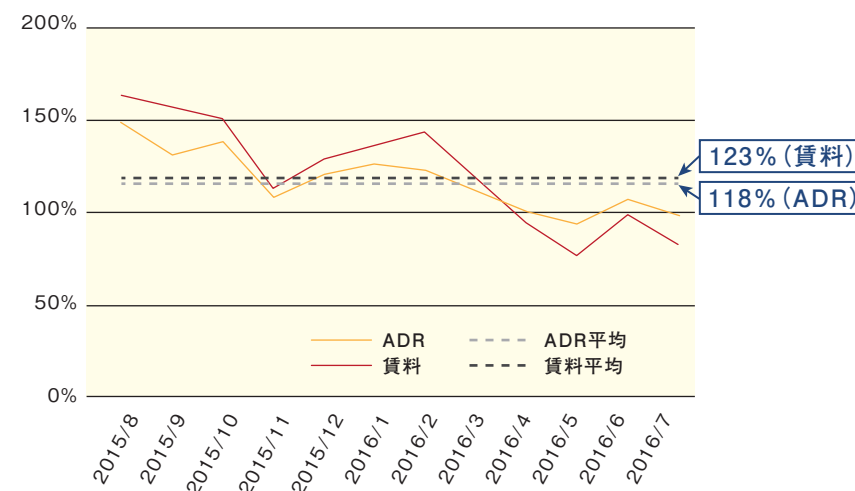
高い定期借家契約比率
を背景に安定的な収入
及び賃料改定機会を確保

契約満了時期の分散に
よりリスク分散と機動的
な再契約交渉が可能

ホテル

- ・ホテルオペレーターとの協同によるホテル収益の向上及び
戦略的な資本的支出による施設競争力の維持向上

売上変動賃料の設定があるスマイルホテルなんばの
ADR及び賃料の前年同月比率の平均は各々118%(ADR)、123%(賃料)



外部成長・優先交渉権 取得物件の概要

2016年8月までに6物件の優先交渉権を取得。今後の成長機会を拡大

物流施設



原木ロジスティクス

所在地：千葉県市川市
購入最低価格：4,700百万円
延床面積：12,471.50㎡

ホテル



ベストウェスタン東京西葛西

所在地：東京都江戸川区
購入最低価格：3,805百万円
延床面積：5,293.88㎡



ベストウェスタン横浜

所在地：神奈川県横浜市
購入最低価格：3,185百万円
延床面積：4,686.09㎡

住宅



アーバンパーク柏

所在地：千葉県柏市
購入最低価格：1,186百万円
延床面積：4,243.71㎡



ジョイテル護国寺

所在地：東京都豊島区
購入最低価格：1,460百万円
延床面積：2,451.72㎡

優先交渉権取得 総額 **16,591** 百万円

● 各物件に対する本資産運用会社の考え方

オフィス

更なる活性化が期待される福岡圏、中でも交通便利性が高く大企業の福岡支店などのニーズによりテナント需要が底堅い博多駅周辺のオフィスは狙い目

ホテル

ビジネス及び観光いずれの宿泊需要も底堅い東京圏、都心や空港からのアクセスが良好、観光資源に近いといった特性を持つエリアに所在するホテルは狙い目

物流施設

人口集積度の高い東京圏において、都心部へのアクセスや労働力確保の為に鉄道アクセスの良いエリアの物流施設は狙い目

住宅

人口集積度の高い沿線、生活利便施設が充実した最寄り駅からの距離が近い住宅は狙い目

オフィス



博多駅イーストプレイス

所在地：福岡県博多市
購入最低価格：2,255百万円
延床面積：6,243.13㎡

外部成長・優先交渉権取得物件①

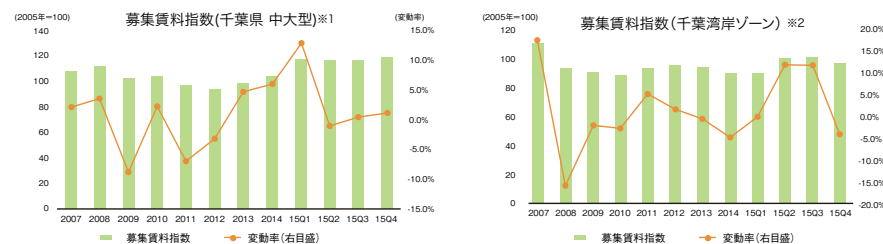
◇物流施設 原木ロジスティクス



購入最低価格: 4,700百万円
 アセットタイプ: 物流施設
 構造/階数: 鉄筋コンクリート造/ 鉄骨造 5階
 所在地: 千葉県市川市
 土地面積: 6,240.96㎡
 延床面積: 12,471.50㎡
 竣工: 平成27年8月



マーケット分析



2011年以降の賃料指数水準はほぼ横ばいにて安定的に推移しており、今後も底堅く推移していくものと考えています。

※1 ※2 出所: シーバー・アールイー株式会社

本資産運用会社独自の分析

都心部へのアクセスが良好な千葉市川エリア(東京駅から30km圏内)に立地し、かつ最寄駅から徒歩圏内に所在することから労働力確保の面においてもテナント訴求性の高い最新鋭の物流施設

◇オフィス 博多駅イーストプレイス

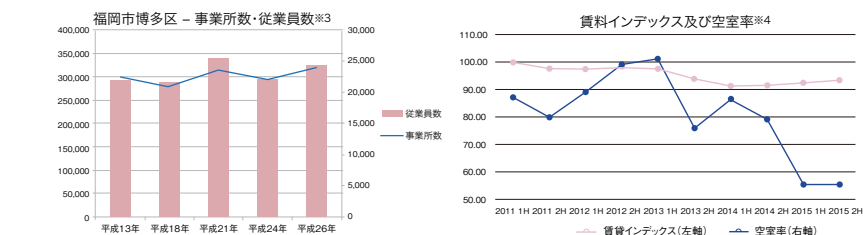


購入最低価格: 2,255百万円
 アセットタイプ: オフィス
 構造/階数: 鉄骨鉄筋コンクリート造 9階
 所在地: 福岡県博多市
 土地面積: 1,129.86㎡
 延床面積: 6,243.13㎡
 竣工: 昭和61年2月



人口動態分析等

マーケット分析



事業所数及び従業員数いずれも一時的に減少したものの平成26年には再び増加に転じています。

賃料は2014年以降、回復の傾向にあります。空室率は2015年以降1%を下回っており、テナント需要の高さを示しています。

※3 出所: 総務省統計局「経済センサス基礎調査」

※4 出所: 上場J-REIT公表データ(福岡市、築21~35年、延床面積1,500~5,000坪のオフィス)を基準に一般社団法人日本不動産研究所作成

本資産運用会社独自の分析

博多駅前の再開発事業の完成及び「天神ビッグバン」プロジェクトの始動等により、より一層の活性化が見込まれる福岡(博多)エリアに立地するテナント需要の底堅いオフィスビル

外部成長・優先交渉権取得物件②

◇ホテル ベストウェスタン東京西葛西

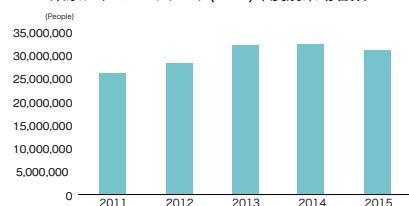


購入最低価格：3,805百万円
 アセットタイプ：ホテル
 構造/階数：鉄骨鉄筋コンクリート造
 地下1階/9階
 所在地：東京都江戸川区
 土地面積：1,418.00㎡
 延床面積：5,293.88㎡
 竣工：平成3年3月



人口動態分析等

東京ディズニーリゾート(TDR)年度別来場者数※1

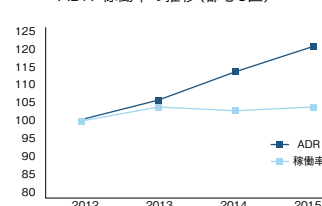


2011年以降、TDRの年間来場者数は毎年増加しており、2013年に3,000万人に到達しています、今後も日本有数のテーマパークとして堅調に推移していくものと思われます。

※1 出所：株式会社オリエンタルランドホームページ、来場者数は2パーク合算データ ※2 出所：株式会社日本ホテルアレイザル

マーケット分析

ADR・稼働率の推移(都心5区)※2



ADRは増加傾向にある一方で高稼働率を堅調に維持しており、都心5区における宿泊需要の高さを示しています。

本資産運用会社独自の分析

都心部への良好なアクセスに加え、日本最大級の集客力を誇るテーマパークである東京ディズニーリゾートとも近接していることからビジネス需要のみならず観光需要をも取り込むことが可能な宿泊需要の高いビジネスホテル

◇ホテル ベストウェスタン横浜

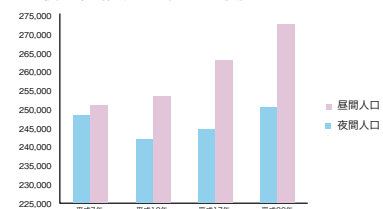


購入最低価格：3,185百万円
 アセットタイプ：ホテル
 構造/階数：鉄骨鉄筋コンクリート造
 地下1階/9階
 所在地：神奈川県横浜市
 土地面積：782.66㎡
 延床面積：4,686.09㎡
 竣工：昭和62年9月



マーケット分析

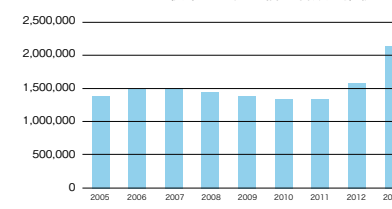
横浜市鶴見区- 昼間人口・夜間人口※3



昼間人口は平成12年に一時的に減少したものの、平成17年以降は増加に転じております。また夜間人口も平成7年以降増加傾向にあります。

※3 出所：総務省統計局「国勢調査」 ※4 出所：横浜市統計書・横浜市ホームページを基に一般財団法人日本不動産研究所作成

みなとみらい・桜木町地区の宿泊者数の推移※4



宿泊者数は2010年に下げ止まった後、インバウンドの影響もあり増加傾向に転じ、近年は特に大幅な増加を示しています。

本資産運用会社独自の分析

近年宿泊者数が増加している横浜エリアに近接し、東京国際空港(羽田空港)へのアクセスも良好であることから高いインバウンド需要をも取り込める宿泊需要の高いビジネスホテル

外部成長・優先交渉権取得物件③

◇住宅 ジョイテル護国寺

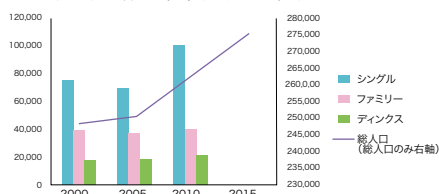


購入最低価格：1,460百万円
 アセットタイプ：住宅
 構造/階数：鉄筋コンクリート造
 地下1階/5階
 所在地：東京都豊島区
 土地面積：942.66㎡
 延床面積：2,451.72㎡
 竣工：平成2年2月



人口動態分析等

豊島区- 家族類型別世帯数及び人口総数※1



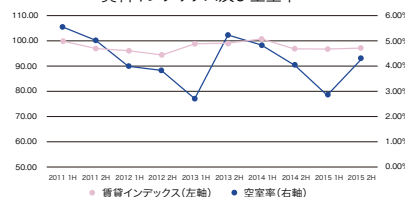
単身者世帯数は2005年から2010年にかけて大きく増加に転じています。また、2000年以降人口は増加しており、特に2005年以降は大幅な増加傾向にあります。

※1 出所：総務省統計局「国勢調査」、豊島区「豊島区の人口と世帯」

※2 出所：上場J-REIT公表データ(豊島区、築21年以上、シングルタイプのレジデンス)を基に一般社団法人日本不動産研究所作成

マーケット分析

賃料インデックス及び空室率※2



賃料は2011年以降安定的に推移しております。空室率は2015年下期に一時的に増加したものの、テナント需要の底堅さを示しています。

◇住宅 アーバンパーク柏



購入最低価格：1,186百万円
 アセットタイプ：住宅
 構造/階数：鉄骨鉄筋コンクリート造
 地下1階/8階
 所在地：千葉県柏市
 土地面積：1,597.85㎡
 延床面積：4,243.71㎡
 竣工：平成9年8月



マーケット分析

千葉県柏市- 人口・世帯数※3

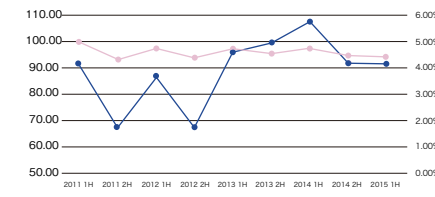


人口及び世帯数いずれも年々増加しており、柏市への人口流入の多さを示しています。

※3 出所：柏市ホームページ「人口及び世帯数の年別推移」

※4 出所：上場J-REIT公表データ(船橋市・浦安市・市川市・松戸市、ファミリータイプのレジデンス)を基に一般社団法人日本不動産研究所作成

賃料インデックス及び空室率※4



賃料は2011年以降安定的に推移し、空室率も2014年下期より減少傾向に転じており、テナント需要の底堅さを示しています。

本資産運用会社独自の分析

近隣に多数の大学及び短期大学が集積している地域特性、並びに豊島区における人口数及び単身世帯の増加等により、テナント需要が高いシングルタイプレジデンス

本資産運用会社独自の分析

柏駅前再開発事業及び大型商業施設の集積による生活利便性、並びに「柏の葉キャンパスエリア」を中心とした文教都市としての特性等からファミリー世帯に対して高い訴求力を有するレジデンス

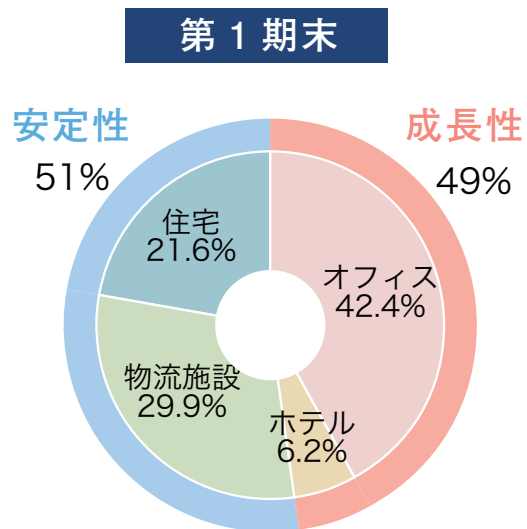
外部成長・優先交渉権取得物件を購入した場合のポートフォリオ

優先交渉権対象の6物件すべてを最低購入価格で取得した場合、6物件総額16,591百万円、資産規模は78,084百万円へと拡大

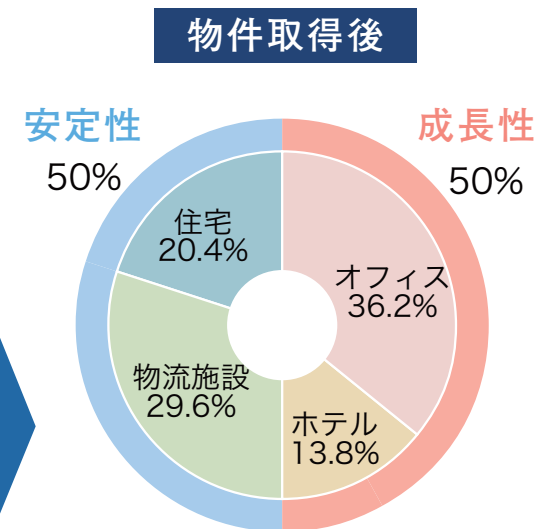
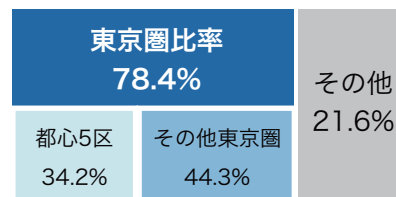
4つのアセットタイプの組入れ及び東京圏比率の上昇(+1.7%、80.1%へ)によりポートフォリオを強化

(単位:百万円)

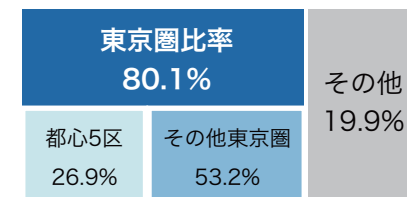
		取得価格	優先交渉権	合計
オフィス	東京圏	18,094	—	18,094
	その他	7,950	2,255	10,205
	小 計	26,044	2,255	28,299
ホテル	東京圏	11,763	2,646	14,409
	その他	1,490	—	1,490
	小 計	13,253	2,646	15,899
物流施設	東京圏	18,377	4,700	23,077
	その他	—	—	—
	小 計	18,377	4,700	23,077
住宅	東京圏	—	6,990	6,990
	その他	3,819	—	3,819
	小 計	3,819	6,990	10,809
合計	東京圏	48,234	14,336	62,570
	その他	13,259	2,255	15,514
	小 計	61,493	16,591	78,084



投資対象エリア別構成比率
(取得価格ベース)



投資対象エリア別構成比率
(取得価格ベース)

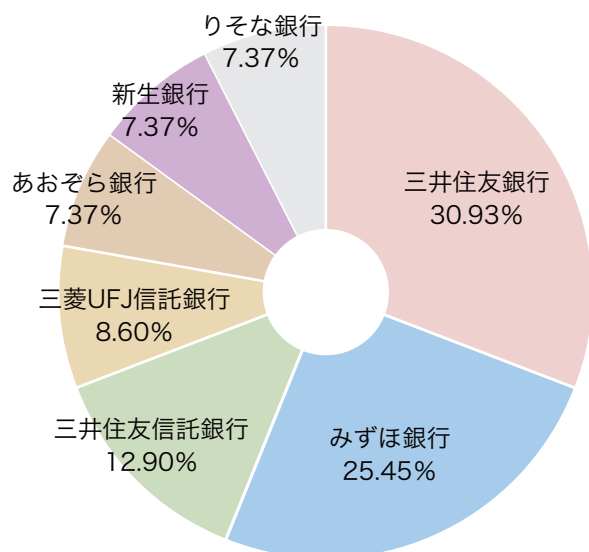


財務戦略 第1期の実績

- 株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団より借入れを実施
- 返済期限の分散を実現。金利の固定化も実現
- 第2期中に、消費税還付額を返済原資とし、借入金の一部期限前弁済を予定

バンクフォーメーション

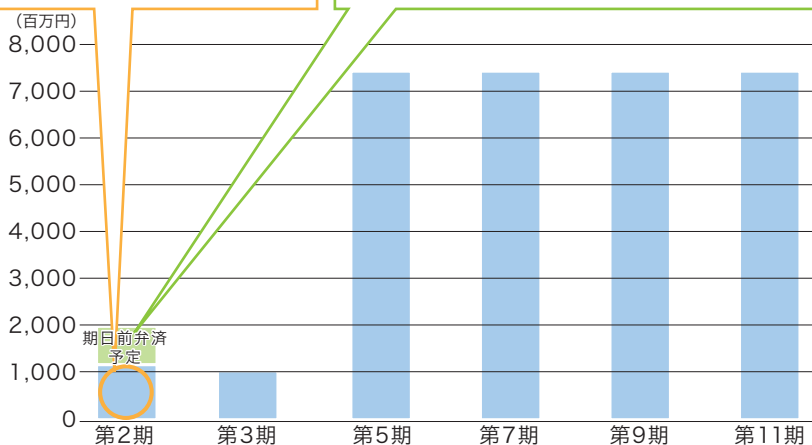
第1期(2016年7月)末時点



返済期限の分散状況

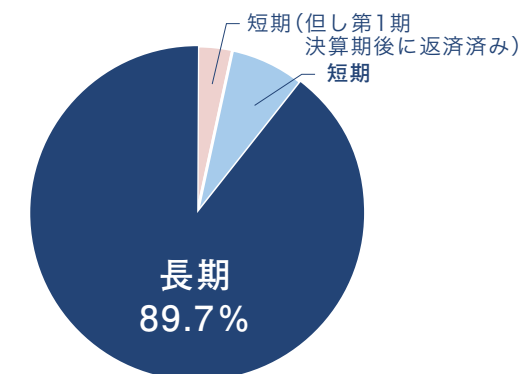
決算期後、借入金の一部期限前弁済
弁済額：1,137 百万円

第2期中に消費税の還付を受けた後に
借入金の一部期限前弁済
弁済額(予定)：1,218 百万円



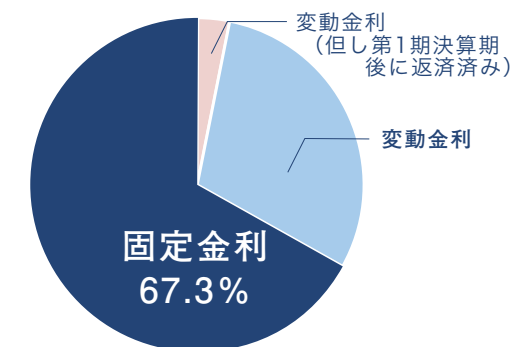
長期負債比率

第1期(2016年7月)末時点



固定金利比率

第1期(2016年7月)末時点



財務戦略

- 第1期末の総資産LTVは47.4%、第2期末の想定総資産LTVは45.2%
- 決算期後、一部期限前弁済を実施(1,137百万円)、第2期中にも一部期限前弁済を予定

借入の状況

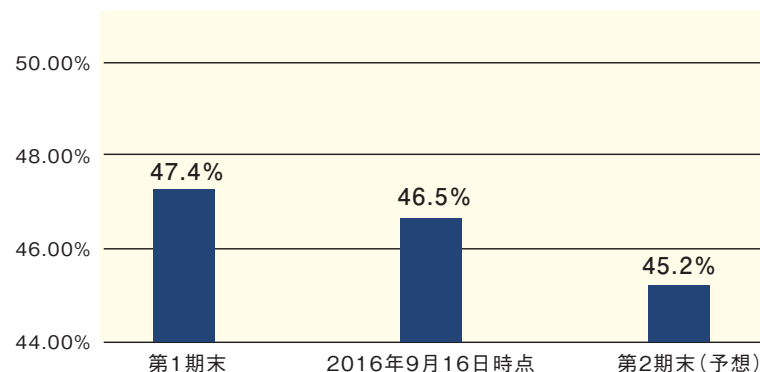
区分	借入先	残高(百万円)					利率	返済期限
		第1期末 決算期末	8月22日 返済額	9月16日 時点残高	2期中 返済予定額	2期末残高 (予定)		
短期	株式会社三井住友銀行及び 株式会社みずほ銀行を アレンジャーとする協調融資団	3,355	1,137	2,218	1,218	1,000	基準金利(注1)+ 0.20%	2017年4月20日
長期	・株式会社三井住友銀行	7,300	—	7,300	—	7,300	基準金利(注1)+ 0.30%	2018年4月20日
	・株式会社みずほ銀行	7,300	—	7,300	—	7,300	0.36400%(注2)	2019年4月20日
	・三井住友信託銀行株式会社	7,300	—	7,300	—	7,300	0.48300%(注2)	2020年4月20日
	・三菱UFJ信託銀行株式会社	7,300	—	7,300	—	7,300	0.62500%(注2)	2021年4月20日
	・株式会社あおぞら銀行	7,300	—	7,300	—	7,300		
合 計		32,555	1,137	31,418	1,218	30,200		
総資産LTV(決算期末以降は想定)		47.4%		46.5%		45.2%		

(注1) 全銀協1ヶ月日本円TIBOR (注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。

LTV推移予想

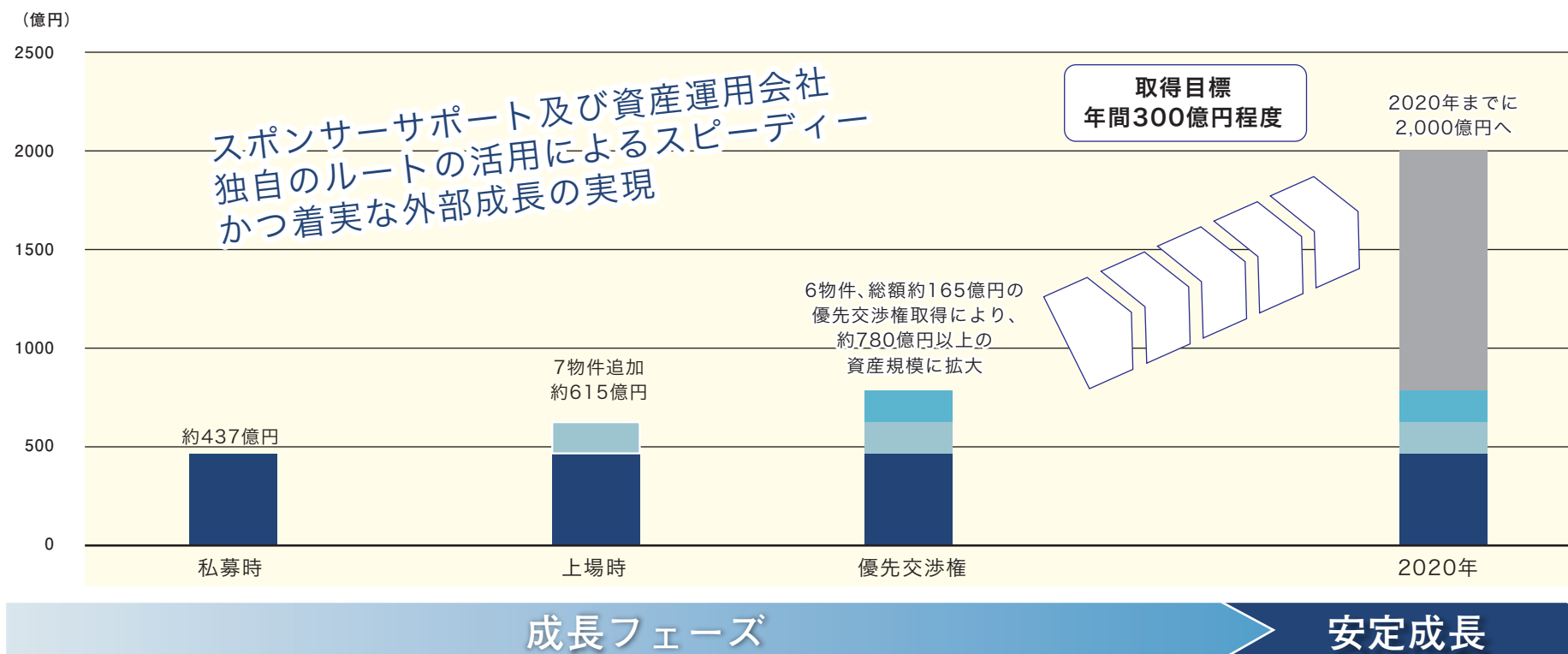
借入金返済予定を勘案したLTV推移(予想)は、右記のとおりとなります。

(注) 第1期末以降の総資産LTVは、
「借入金合計額(予想)/(第1期末時点総資産-借入金返済により
減少すると予想される現預金)」で計算しております



今後の成長戦略

◇ 目標:2020年までに、2,000億円の資産規模を目指す



スポンサーによるパイプラインサポート及び資産運用会社
独自のルートを活用により、スピーディーかつ着実な外部成長を目指します。

Appendix.

投資法人設立以降の主なイベント等

- 2015年12月に投資法人を設立し、2016年1月より運用開始
- 2016年4月20日上場時に資産を追加取得し、総額約615億円の資産規模

	2015年 12月	2016年 1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
イベント	★ 12/1 投資法人設立	★ 運用開始			★ 4/20 東証上場			★ 7/31 第1期決算期末					
IR			上場ロードショウ 国内の投信・投資顧問や地方金融機関等を訪問。その他にも個別ミーティングを随時実施			証券会社セールス向け 証券会社の富裕層担当セールス様への勉強会 野村證券／みずほ証券	アジアIR シンガポール・香港の機関投資家を訪問し戦略等について説明		決算IR(国内) 国内の投信・投資顧問や地方金融機関等を訪問。その他にも個別ミーティングを随時実施	決算IR(海外) 海外投資家訪問・アジア・北米		Property Conference Tokyo2016 国内外機関投資家と個別ミーティング	
資産規模		★ 11物件取得 437億円取得			★ 7物件追加取得 総額約615億円の資産規模								
借入		★ ①317億円の借入れ			★ ①を全額返済し、新たに325.5億円の借入れ				★ 一部期限前弁済(済) 11.37億円			★ 一部期限前弁済(予定) 約12.18億円	
出資総額 残高	★ 設立 2億円	★ 私募増資 97億円			★ 公募増資 約324億円	★ 第三者割当増資 約335億円							
	スポンサーグループによる保有 → スポンサーグループによる保有比率28.1%												

第1期貸借対照表および損益計算書

(単位:千円)

第1期 貸借対照表(2016年7月31日)			
資産の部		負債の部	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	2,006,136	営業未払金	76,381
信託現金及び信託預金	2,557,948	短期借入金	3,355,000
営業未収入金	52,695	未払金	319,011
前払費用	96,638	未払費用	5,286
繰延税金資産	32	未払法人税等	1,490
未収消費税等	1,259,266	前受金	265,383
その他	7,175	その他	12,875
流動資産合計	5,979,894	流動負債合計	4,035,429
固定資産		固定負債	
有形固定資産		長期借入金	
信託建物	20,056,951	信託預り敷金及び保証金	1,526,363
減価償却累計額	△246,543	その他	26,238
信託建物(純額)	19,810,407	固定負債合計	30,752,602
信託工具、器具及び備品	4,396	負債合計	34,788,032
減価償却累計額	△141	純資産の部	
信託工具、器具及び備品(純額)	4,255	投資主資本	
信託土地	39,208,659	出資総額	33,541,125
有形固定資産合計	59,023,323	剰余金	
無形固定資産		当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	333,916
信託借地権	3,459,138	剰余金合計	333,916
無形固定資産合計	3,459,138	投資主資本合計	33,875,041
投資その他の資産		評価・換算差額等	
長期前払費用	164,478	繰延ヘッジ損益	△26,238
差入敷金及び保証金	10,000	評価・換算差額等合計	△26,238
投資その他の資産合計	174,478	純資産合計	33,848,802
固定資産合計	62,656,940	負債純資産合計	68,636,834
資産合計	68,636,834		

(単位:千円)

第1期 損益計算書 (2015年12月1日～2016年7月31日)	
営業収益	
賃貸事業収入	1,737,036
その他賃貸事業収入	122,389
営業収益合計	1,859,425
営業費用	
賃貸事業費用	568,022
資産運用報酬	103,104
資産保管及び一般事務委託手数料	12,718
役員報酬	3,200
その他営業費用	24,681
営業費用合計	711,726
営業利益	1,147,698
営業外収益	
受取利息	37
その他	0
営業外収益合計	37
営業外費用	
支払利息	133,353
投資法人債利息	38,052
投資法人債発行費	12,604
融資関連費用	453,952
創立費	62,950
投資口交付費	111,409
その他	34
営業外費用合計	812,356
経常利益	335,379
税引前当期純利益	335,379
法人税、住民税及び事業税	1,496
法人税等調整額	△32
法人税等合計	1,463
当期純利益	333,916
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	333,916

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	オーク南麻布	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷MKビル
						
取得価格	2,973百万円	3,271百万円	6,065百万円	1,763百万円	1,725百万円	2,042百万円
期末鑑定評価額	3,020百万円	3,400百万円	6,700百万円	2,230百万円	2,250百万円	2,330百万円
構造・階数	SRC B1/7F	SRC B1/14F	S/SRC B1/21F	SRC B1/9F	RC B1/6F	S 6F
所在地	東京都港区	東京都港区	大阪府大阪市	東京都渋谷区	東京都港区	東京都渋谷区
敷地面積	766.11㎡	2,471.14㎡	1,274.37㎡	589.94㎡ (地上権)	1,286.45㎡	620.42㎡ (うち2.62㎡は隣地地権者からの借地)
延床面積	4,137.21㎡	10,454.93㎡ (倉庫7.41㎡を含む)	15,407.83㎡	5,117.80㎡	4,132.80㎡	1,982.86㎡
特 徴	●各国の大使館が集積する高級住宅街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	●各国の大使館が集積する高級住宅街として知られる南麻布エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●アパレル、マスメディア、IT関連企業等に対して訴求性が高い	●大阪の代表的なオフィスエリアのひとつである淀屋橋・本町エリアに立地 ●大阪商工会議所、マイドームおおさか及びシティプラザ大阪等の施設に近接し、相応にオフィス集積度が高いエリア ●上層階の住宅部分は大阪城を眼下に見下ろす等、眺望が良好	●オフィス集積度の高い西新宿エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●新宿副都心及び近接大規模ビルに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能	●都内有数のオフィス兼商業地域である赤坂エリアに立地 ●TBS及び赤坂Bizタワーに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能 ●エリア知名度、立地条件等から住宅としての需要も高い。	●日本を代表する商業エリアである渋谷エリアに立地し、アパレル、IT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

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	住宅	住宅	住宅	住宅
物件名	博多駅東113ビル	アサヒビルディング	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 代々木公園	アーバンパーク 新横浜
						
取得価格	1,885百万円	6,320百万円	2,045百万円	6,315百万円	875百万円	2,528百万円
期末鑑定評価額	1,950百万円	6,390百万円	2,130百万円	7,120百万円	1,000百万円	2,560百万円
構造・階数	SRC 8F	S/SRC/RC B2F/12F	SRCスレート葺 B1/12F	RC B1/3F RC B1/9F	RC B1/4F	S B1/10F
所在地	福岡県福岡市	神奈川県横浜市	東京都港区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市
敷地面積	950.75㎡	1,906.86㎡	417.67㎡	2,469.06㎡	894.46㎡	862.00㎡
延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡を含む)	12,353.83㎡	2,564.94㎡	8,261.29㎡ (2棟合計)	2,155.28㎡	5,171.12㎡
特 徴	●相応にオフィス集積度が高い博多駅東エリアに立地 ●エントランスホール及び各階共用部のリニューアル工事により、幅広い業種のテナント企業に対して訴求力を有する。 ●博多駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される	●商業集積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	●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に加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接	●流行の最先端を発信する代官山エリアに立地 ●洗練されたファサード(建物正面の概観をいいます)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渋谷・恵比寿エリアに近接	●高級分譲マンションや邸宅等が建ち並ぶ代々木公園・代々木上原エリアに立地 ●高級感のあるファサードに加え、複数のトイレ・バスルーム及び高品質の住宅設備等が充実 ●都内有数の商業スポットである渋谷エリア及び代々木公園に隣接し、利便性と良好な住環境を兼ね備える物件	●交通アクセスの良好な新横浜エリアに立地 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●相鉄・東急直通線の開通により、都心へのアクセスが大きく向上

ポートフォリオリスト

アセットタイプ	住宅	物流施設	物流施設	物流施設	ホテル	ホテル
物件名	アーバンパーク難波	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	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば
						
取得価格	1,490百万円	6,942百万円	3,560百万円	7,875百万円	2,069百万円	1,750百万円
期末鑑定評価額	1,590百万円	7,000百万円	3,860百万円	8,210百万円	2,220百万円	2,060百万円
構造・階数	RC 14F	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 5F	RC 9F	S 9F
所在地	大阪府大阪市	埼玉県さいたま市	神奈川県横浜市	千葉県船橋市	大阪府大阪市	大阪府大阪市
敷地面積	670.39㎡	15,623.14㎡	10,565.95㎡	19,858.00㎡	730.26㎡	285.28㎡
延床面積	2,776.87㎡	29,729.72㎡	18,387.89㎡ (休憩所242.25㎡、ポンプ室13.90㎡を含む)	38,871.45㎡ (1号棟2号棟合計)	3,945.65㎡	1,711.42㎡
特 徴	●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	●都心エリア及び北関東・東北エリアいずれもアクセス可能な岩槻エリアに立地 ●接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●さいたま市の「物流施設誘導地区」に存しており、行政の厚いバックアップ	●多くの物流施設が集積している横浜湾岸エリアに立地 ●接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●都心部へのアクセスに加え、首都高速中央環状品川線の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能	●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地 ●接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備 ●都心部へのアクセスに加え、東京外かく環状道路の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能	●大阪を代表するオフィス・商業エリアである梅田エリアに近接 ●200室を超えるシングルルームを有しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の発展が期待される	●大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接 ●なんばエリアへの良好なアクセスに加え、大阪ドームにも近接しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応 ●大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の発展が期待される

個別物件収支

(単位:千円)

物件名	南麻布渋谷ビル	オーク南麻布	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷MKビル	博多駅東113ビル	アサヒビルディング	オフィス合計
不動産賃貸事業収入合計	98,909	120,886	235,320	50,713	38,152	34,402	39,755	113,250	731,392
賃貸事業収入	92,286	113,515	207,469	46,737	34,583	31,568	37,318	103,158	666,639
その他賃貸事業収入	6,622	7,370	27,850	3,975	3,569	2,833	2,436	10,092	64,752
不動産賃貸事業用合計	23,250	43,490	45,633	14,036	8,940	9,125	8,478	19,874	172,829
管理業務費	6,224	16,342	15,572	3,652	2,853	2,556	4,145	8,645	59,993
信託報酬	439	436	436	225	225	197	197	225	2,384
水道光熱費	7,725	14,392	26,674	3,040	2,185	1,788	2,328	9,635	67,770
損害保険料	139	272	424	77	61	26	76	217	1,295
修繕費	81	3,420	1,437	225	2,101	17	1,592	629	9,503
公租公課	14	44	24	19	18	8	29	48	208
その他	8,626	8,581	1,063	6,795	1,494	4,530	109	472	31,673
NOI	75,659	77,396	189,687	36,677	29,212	25,277	31,276	93,376	558,563
減価償却費	10,855	6,645	53,153	3,585	1,522	1,530	3,504	13,433	94,231
不動産賃貸事業損益	64,803	70,751	136,534	33,091	27,689	23,746	27,771	79,942	464,331
資本的支出	1,240	24,527	3,587	—	3,780	—	880	606	34,620
NCF	74,419	52,869	186,100	36,677	25,432	25,277	30,396	92,770	523,942

個別物件収支

(単位:千円)

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 代々木公園	アーバンパーク 新横浜	アーバンパーク 難波	住宅合計
不動産賃貸事業収入合計	57,705	200,635	23,908	42,930	27,767	352,946
賃貸事業収入	56,163	192,371	23,908	39,503	27,362	339,308
その他賃貸事業収入	1,541	8,264	—	3,427	405	13,638
不動産賃貸事業用合計	9,174	25,441	11,481	7,330	3,567	56,995
管理業務費	2,250	9,285	4,326	2,630	1,401	19,894
信託報酬	382	382	436	197	197	1,596
水道光熱費	479	5,058	812	380	203	6,934
損害保険料	68	232	54	102	38	496
修繕費	3,518	5,639	3,899	2,397	714	16,169
公租公課	1	—	2	14	6	25
その他	2,473	4,842	1,949	1,608	1,005	11,879
NOI	48,530	175,193	12,426	35,600	24,199	295,951
減価償却費	4,439	13,488	2,000	10,907	4,847	35,682
不動産賃貸事業損益	44,090	161,705	10,426	24,692	19,352	260,268
資本的支出	245	287	923	1,886	311	3,654
NCF	48,285	174,906	11,503	33,713	23,888	292,296

個別物件収支

(単位:千円)

物件名	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	物流施設合計	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ホテル合計
不動産賃貸事業収入合計	220,889	非開示	280,746	非開示	70,359	72,938	143,298
賃貸事業収入	206,079		261,051		70,359	72,938	143,298
その他賃貸事業収入	14,810		19,694		—	—	—
不動産賃貸事業用合計	22,124		36,779		10,497	2,945	13,422
管理業務費	6,091		12,426		814	723	1,538
信託報酬	482		436		482	700	1,182
水道光熱費	14,810		15,824		6	—	6
損害保険料	321		466		134	63	198
修繕費	—		7,310		6,468	1,064	7,533
公租公課(物件)	10		44		8	4	13
その他	408		271		2,582	388	2,970
NOI	198,765		243,967		59,862	69,992	129,855
減価償却費	51,861		29,856		9,976	13,823	23,800
不動産賃貸事業損益	146,903		214,110		49,886	56,169	106,055
資本的支出	—		6,204		72,861	—	72,861
NCF	198,765		237,763		△12,999	69,992	56,994

第1期末鑑定評価額及び期末帳簿価額

(単位:百万円)

期末鑑定評価額 : 66,020百万円

期末帳簿価額 : 62,482百万円

期末含み損益 : 3,537百万円

1口当たり純資産 : 98,197円

1口当たり含み損益 : 10,263円

1口当たりNAV^(※1) : 107,492円

P/NAV倍率^(※2) : 0.82

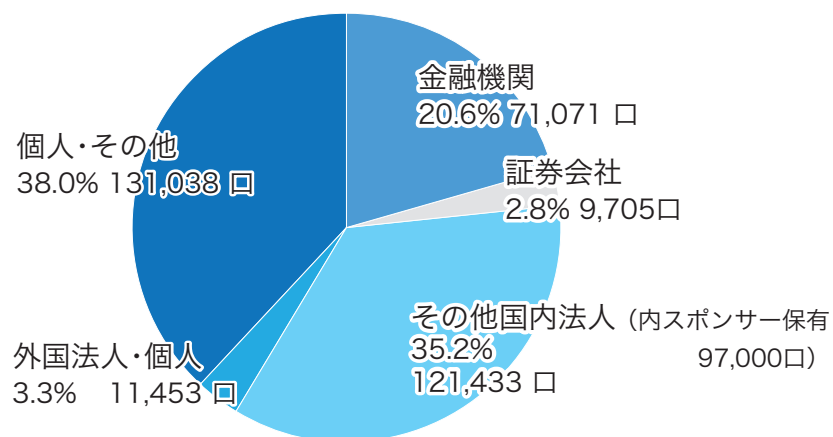
(※1) 1口当たりNAV=(期末純資産額+期末含み損益-
期末未処分利益)÷発行済み投資口数

(※2) P/NAV=期末投資口価格÷1口当たりNAV

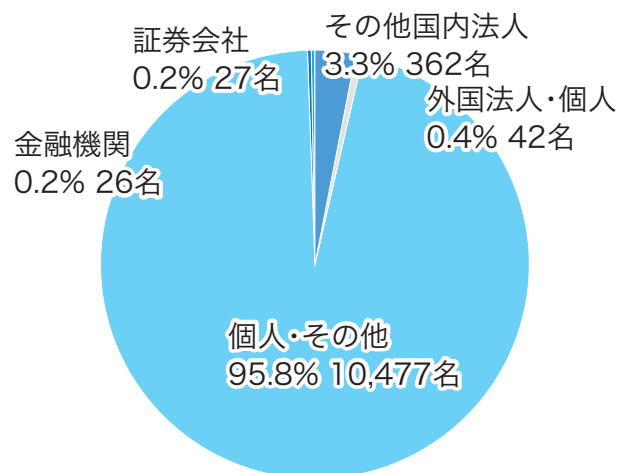
	物件名	取得価格	(1)取得時鑑定評価額	(2)第1期末鑑定評価額	増減(2)-(1)
オフィス	南麻布渋谷ビル	2,973	3,000	3,020	20
	オーク南麻布	3,271	3,300	3,400	100
	本町橋タワー	6,065	6,530	6,700	170
	西新宿松屋ビル	1,763	2,120	2,230	110
	アルファベットセブン	1,725	2,240	2,250	10
	渋谷MKビル	2,042	2,150	2,330	180
	博多駅東113ビル	1,885	1,920	1,950	30
	アサヒビルヂング	6,320	6,370	6,390	20
	小計	26,044	27,630	28,270	640
住宅	アーバンパーク麻布十番	2,045	2,130	2,130	0
	アーバンパーク代官山	6,315	7,120	7,120	0
	アーバンパーク代々木公園	875	1,040	1,000	△40
	アーバンパーク新横浜	2,528	2,540	2,560	20
	アーバンパーク難波	1,490	1,560	1,590	30
	小計	13,253	14,390	14,400	10
物流	岩槻ロジスティクス	6,942	7,000	7,000	0
	横浜ロジスティクス	3,560	3,840	3,860	20
	船橋ロジスティクス	7,875	8,200	8,210	10
	小計	18,377	19,040	19,070	30
ホテル	R&B ホテル梅田東	2,069	2,210	2,220	10
	スマイルホテルなんば	1,750	1,860	2,060	200
	小計	3,819	4,070	4,280	210
合計		61,493	65,130	66,020	890

投資主の状況（平成28年7月末時点）

■ 所有者別投資口数 合計 344,700口



■ 所有者別投資主数 合計10,934名



	投資主名	投資口数	保有比率
1	SA1投資事業有限責任組合 無限責任組合員一般社団法人SA Holding1	47,000	13.6%
2	SA3投資事業有限責任組合 無限責任組合員一般社団法人SA Holding3	25,620	7.4%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	25,185	7.3%
4	SA4投資事業有限責任組合 無限責任組合員一般社団法人SA Holding4	22,380	6.5%
5	野村信託銀行株式会社 (投信口)	11,856	3.4%
6	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,195	3.2%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	10,751	3.1%
8	UBS Securities LLC - HFS Customer Segregated Account	6,374	1.8%
9	松井証券株式会社	4,694	1.4%
10	大和信用金庫	3,000	0.9%
合 計		168,055	48.8%

（注）発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数点第2位を四捨五入して記載しています

投資主の利益の最大化のための戦略

1口当たり当期純利益連動報酬の採用

本投資法人は、資産運用報酬の一部について1口当たり当期純利益の金額に連動させた報酬体系を導入することにより、投資主と本資産運用会社における利益の方向性の一致を図ります。

$$\begin{array}{lcl}
 \text{期中報酬Ⅰ} & = & \text{運用資産取得価格総額が決算期末における運用資産評価額のいずれか低い方} \times \text{当該営業期間内における運用資産保有日数} \div \text{年間日数} \times 0.3\% \\
 \text{期中報酬Ⅱ} & = & \text{期中報酬Ⅱ控除前一口当たり分配金} \times \text{NOI} \times 0.0010\%
 \end{array}$$

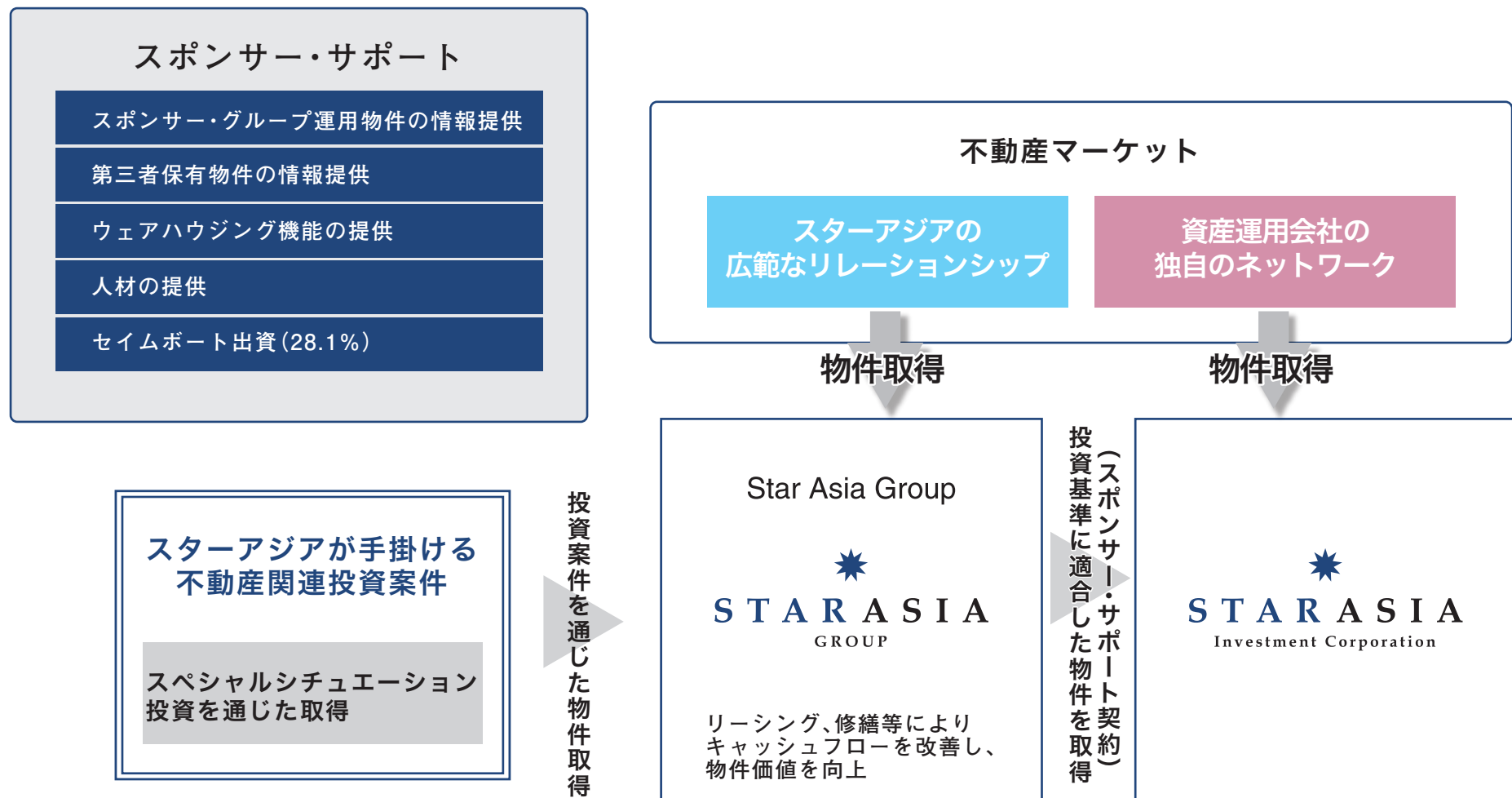
メザニンローン債権への投資

本資産運用会社は不動産マーケットを分析し、不動産価格の水準に応じた適切な投資行動を検討するとともに、今後の動向を見極め、最適と考える投資スタンスを決定します。このような投資スタンスの一環として、景気変動等により循環する不動産マーケットにおいて、収益獲得機会を多様化し、本投資法人の収益の安定性及び成長性に資することを目的として、不動産等を担保又は裏付け資産とするメザニンローン債権への投資を検討します。

但し、規約によりメザニンローン債権への投資は常に本投資法人の総資産の5%以内で行われることとなっています。

スターアジアについて

- ・スポンサー・サポート契約に基づき、スポンサー・グループから同グループが運用中の物件の売却情報や第三者保有物件の売却情報の提供を受ける体制を構築



今後の成長戦略

外部成長戦略 スターアジアグループによる物件取得手法の多様性

優先交渉権取得 総額16,591百万円

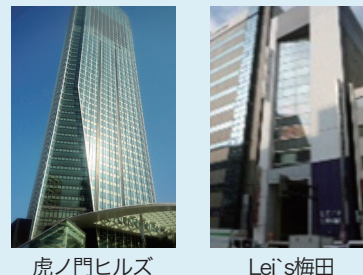
取得手法

スペシャルシチュエーション
投資を通じた取得

本投資法人の取得済資産



パイプライン物件



優先交渉権取得物件

物件名	最低購入 価格(百万円)	アセット
原木ロジスティクス	4,700	物流施設
ベストウェスタン 横浜	3,185	ホテル
ベストウェスタン 東京西葛西	3,805	ホテル
ジョイテル護国寺	1,460	住宅
アーバンパーク柏	1,186	住宅
博多駅 イーストプレイス	2,255	オフィス

相対取引

海外投資家、国内金融機関等
からの情報を獲得し相対取引
により取得



広範なリレーションシップを 活用した取得

共同入札

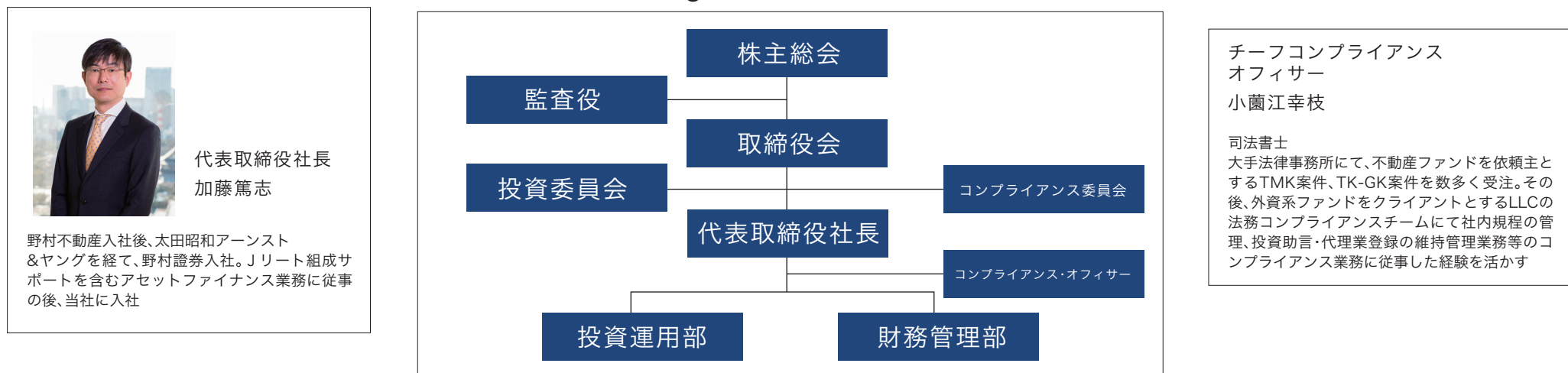
日系不動産会社との
共同入札により取得



※「パイプライン物件」及び「優先交渉権取得物件」については、本日現在、本投資法人がこれらの物件の取得を決定した事実はなく、また、将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。

資産運用会社の組織体制

Organization Chart



投資運用部	
取締役投資運用部長 田口嘉邦	 不動産鑑定士 都市開発不動産鑑定所入所後、ケン・コーポレーション、カナル投信(現平和不動産アセットマネジメント)、ブルデンシャル・リアルエーステート・インベスターズ・ジャパン(現PGIMリアルエーステート・ジャパン)を経て当社に入社
マネージャー (男性)	不動産鑑定士補 外資系不動産投資会社において総額1,000億円を超えるアキュイジション、アセットマネジメント(AM)及びファイナンス業務を担当。それ以前はREIT運用会社にてアキュイジション、AM及びファイナンス業務を統括
マネージャー (男性)	大手物流REITの運用会社にて総額1,000億超のアセットマネジメント業務に従事。それ以前は外資系不動産投資会社にてアキュイジション、AM及びファイナンス業務を担当
マネージャー (女性)	プロパティ・マネジメント(PM)会社の立ち上げメンバーとして、私募ファンド・個人オーナー等より、総額300億超のオフィス、商業施設等のPM業務に従事。現在、前職での経験を活かし、AMミドルバック業務のリーダーとして活躍
マネージャー (女性)	大手REITの運用会社にて、キャッシュマネジメント、賃貸管理事務、会計及び工事監理等を担当。前職での経験を活かし、AMミドルバック業務を担当

財務管理部	
取締役財務管理部長 杉原亨	 野村證券にて投資銀行業務に従事したあと、パークレイズ証券、ケネディクスを経て、スターアジア・マネジメント・ジャパンに入社
マネージャー (女性)	総合建設業でIR、経営企画業務等に従事。その後の異業種での海外拠点スタートアップの経験を活かし、現在は主にIR業務に軸足を置きながら、その他財務管理部業務の全般を担当
マネージャー (男性)	公認会計士 監査法人での会計監査業務や大手資産運用会社での企画業務に従事した経験を有する。主に投資法人の損益管理や決算・開示業務を担当する傍ら社内インフラの整備にも貢献
マネージャー (女性)	大手銀行、外資系金融機関での執務経験、その後、大手PM会社にてREIT、私募、個人オーナーを合わせ50物件以上のPM業務の経験を活かし、物件キャッシュマネジメントを投資運用部と連携。その他管理業務にも貢献
アソシエイト (女性)	豊富な職務経験を活かし、幅広くアシスタント業務を担当



Disclaimer

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全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予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことはご遠慮ください。本資料には第三者が公表した図表・データ等が含まれています。またこれらに対するスターアジア投資顧問株式会社の分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

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
取締役財務管理部長 杉原 亨
財務管理部 IR担当 菅野 顕子
03-5425-1340