

Top Interview

STARASIA
Investment Corporation

事業領域を拡大するスターアジアグループの強力なサポートのもと、投資主の皆様の利益を最大化する運用をしております。



スターアジアグループ
マネージングパートナー
増山 太郎



スターアジア不動産投資法人 執行役員
スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長
加藤 篤志

STARASIA
Investment Corporation

JUL 2017

Asset
Management
Report

第3期 資産運用報告

平成29年2月1日 ~ 平成29年7月31日



スターアジア不動産投資法人
(銘柄コード:3468)

東京都港区愛宕二丁目5番1号
<http://starasia-reit.com/>

Investment Philosophy

基本理念

本投資法人は、「投資家利益第一主義」を理念として日本の不動産マーケットにおいて実績を積み重ねてきた、独立系の不動産投資グループであるスターアジアに属するスターアジア投資顧問株式会社にその資産運用を委託し、「投資主利益第一主義」の理念に沿った運用を行います。

本投資法人は、収益の安定性と成長性に主眼を置き、独自のマーケット分析に基づいた柔軟かつ機動的なポートフォリオ運営を行うこと、加えて、投資主に対して必要な情報を適時かつ適切に開示する透明度の高い運用を実施することにより、投資主利益の最大化を目指します。

FOR INVESTORS

GROWTH

FUND MANAGEMENT

TOKYO AREA

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	Ⅲ. 損益計算書	28
スポンサーについて	3	Ⅳ. 投資主資本等変動計算書	29
本投資法人の概要	4	Ⅴ. 注記表	31
ポートフォリオ一覧	5	Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書	40
財務の状況	6	Ⅶ. 監査報告書	41
第3期(平成29年7月期)のトピックスについて	7	Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
投資主インフォメーション	8	ポートフォリオの概要	44
I. 資産運用報告	10	特集 トップインタビュー	53
II. 貸借対照表	26		

STABILITY

決算ハイライト

営業収益	3,211	百万円	営業利益	2,098	百万円
当期純利益	1,832	百万円	1口当たり分配金	4,423	円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第1期実績	第2期実績	第3期実績	第4期予想	第5期予想
968円	3,112円	4,423円	4,039円	2,750円

※金額については表示単位未満を切り捨てて表示しています。

本投資法人の概要 (平成29年7月末時点)

※平成29年8月1日に譲渡したオフィス1物件(オーク南麻布)を除外して記載しています。

■ 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	物件数	東京圏比率
約 753.5億円	23物件	79.4%

鑑定NOI利回り	第3期末稼働率
5.1%	97.3%

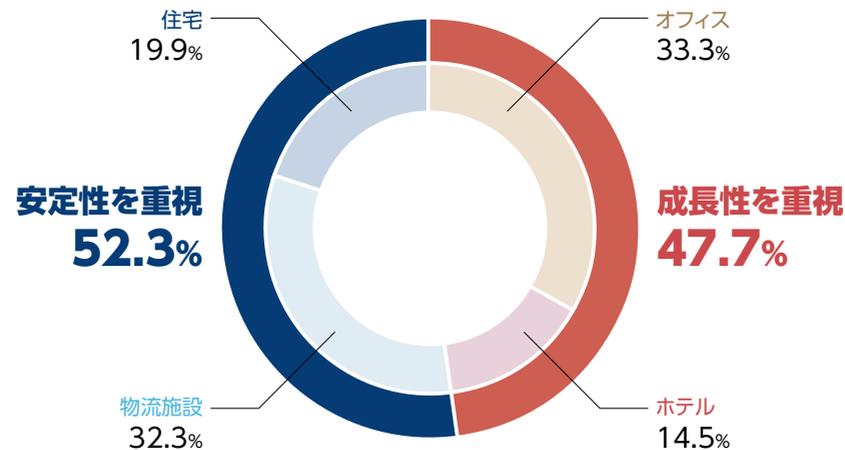
■ 東京圏への優先、集中投資

< 投資対象エリア別構成比率 (取得価格ベース) >



※取得価格に基づいて算出し小数点第2位を四捨五入して表示しています。

< アセットタイプ(用途)別構成比率 (取得価格ベース) >



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

※「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。

ポートフォリオ一覧 (平成29年7月末時点)

※平成29年8月1日に譲渡したオフィス1物件(オーク南麻布)を除外して記載しています。

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート ^(注1)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI利回り (%) ^(注2)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	3,070	3.9	4.9
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	6,940	8.0	5.1
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	2,370	2.3	6.3
OFC-05	オフィス	アルファベットセブン	東京都港区	■	1,725	2,330	2.3	5.8
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	2,810	2.7	5.6
OFC-07	オフィス	博多駅東113ビル	福岡県福岡市	★	1,885	2,020	2.5	5.8
OFC-08	オフィス	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	■	6,320	6,720	8.4	4.8
OFC-09	オフィス	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	■	2,286	2,410	3.0	5.2
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	2,170	2.7	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	7,310	8.4	4.8
RSC-04	住宅	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市	★■	2,528	2,590	3.4	4.8
RSC-05	住宅	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	1,610	2.0	5.4
RSC-06	住宅	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	★■	1,460	1,510	1.9	5.2
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★■	1,186	1,190	1.6	5.1
LGC-01	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	■	6,942	7,010	9.2	4.8
LGC-02	物流施設	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	■	3,560	3,950	4.7	5.7
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	8,380	10.5	5.4
LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	4,890	6.2	4.5
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	1,400	1.7	6.0
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	2,300	2.7	5.6
HTL-02	ホテル	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	1,750	2.3	5.8
HTL-03	ホテル	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	3,890	5.1	4.8
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	3,270	4.3	4.8
取得資産合計					75,354	81,890	100.0	5.1

(注1) 取得ルートに記載される記号はそれぞれ以下を意味します。

■:スポンサーグループ(関連ファンドを含む。)、★:資産運用会社独自のルート、★■:ウェアハウジング物件

(注2) 鑑定NOI利回りは、平成29年7月末を価格時点とする不動産鑑定評価書における直接還元法での評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数点第2位を四捨五入して表示しています。



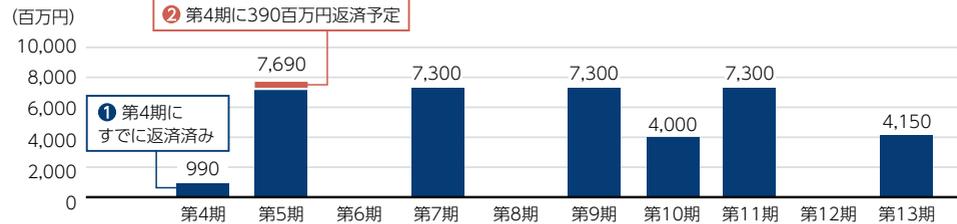
借入れの状況

区分	借入先	借入残高(百万円)		利率	年限	返済期限
		第3期末	①②完了後			
短期/長期	株式会社三井住友銀行	1,380	0	基準金利 ^(注1) +0.20%	1.0年	平成30年4月20日
	株式会社みずほ銀行					
長期	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 ^(注3)	7,300	7,300	基準金利 ^(注1) +0.30%	2.0年	平成30年4月20日
		7,300	7,300	0.364% ^(注2)	3.0年	平成31年4月20日
		7,300	7,300	0.483% ^(注2)	4.0年	平成32年4月20日
		7,300	7,300	0.625% ^(注2)	5.0年	平成33年4月20日
	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 ^(注4)	2,400	2,400	0.530% ^(注2)	3.5年	平成32年10月20日
		4,150	4,150	0.710% ^(注2)	5.0年	平成34年4月20日
	株式会社三井住友銀行	1,000	1,000	0.530% ^(注2)	3.5年	平成32年10月20日
株式会社みずほ銀行	600	600	0.530% ^(注2)	3.5年	平成32年10月20日	
	合計	38,730	37,350			

① 第4期(平成30年1月期)に、990百万円を分割返済しました。
 ② 第4期(平成30年1月期)に、消費税等還付金を返済原資として、390百万円を期限前返済する予定です。
 (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。
 (注3) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行により組成されています。
 (注4) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社新生銀行、株式会社りそな銀行により組成されています。

返済期限の分散状況

● リファイナンスリスクへの対応のため、借入れの返済期限を分散



固定金利比率



総資産LTV*



*総資産LTV=有利子負債÷総資産

公募増資の実施 第3期中の公募増資実施により、ポートフォリオの強化と拡充を実現

● 公募増資の概要

オファリング形態	国内募集
募集投資口数	69,600口 (O.A.を含む)
募集金額	6,731百万円
発行価格	96,720円
払込期日	平成29年4月4日

● ポートフォリオの変化

	第2期末 (平成29年1月)	公募増資実施後 ^(*)
発行済投資口数	344,700	414,300
物件数	18	23
資産規模	614.9億円	753.5億円
東京圏比率	78.4%	79.4%

*平成29年8月1日に譲渡したオフィス1物件(オーク南麻布)を除外して記載しています。

● 戦略的資産入替えの実行 第3期中に2度の資産入替えを行いました

アーバンパーク代々木公園とアーバンパーク護国寺との資産入替え

- ポートフォリオ収益の安定性の向上に資する資産入替え
- 鑑定評価額を10%上回る価格でアーバンパーク代々木公園を譲渡、保有資産の潜在的な価値の顕在化と売却益を実現

譲渡資産	売却益	取得資産
アーバンパーク代々木公園 取得価格: 875百万円 譲渡価格: 1,100百万円 総戸数: 6戸	152百万円	アーバンパーク護国寺 取得価格: 1,460百万円 総戸数: 112戸

ポートフォリオ収益の安定性向上への寄与と含み益の具現化を実現した資産入替え

第3期 2物件の売却益を実現として投資主へ還元

オーク南麻布と原木ロジスティクスとの資産入替え

- ポートフォリオの質の向上(収益の安定性への寄与、平均築年数の改善)を追求する資産入替え
- 南麻布という立地及び一団の土地の持つ希少価値など、中長期保有を前提としてオーク南麻布の潜在的資産価値を高く評価する譲渡先に譲渡

譲渡資産	売却益 ^(第3期計上)	取得資産
オーク南麻布 取得価格: 3,271百万円 譲渡価格: 5,020百万円 築年数: 31年	746百万円 第4期は779百万円 計上見込み [*]	原木ロジスティクス 取得価格: 4,700百万円 築年数: 1.5年(取得時)

ポートフォリオの質の向上を確保するとともに物件の潜在価値の顕在化により売却益を実現

*準共有持分の49%を第3期に譲渡しました。残る51%を第4期に譲渡しました。

投資主インフォメーション

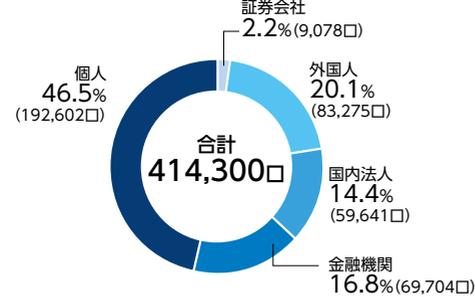
■ 投資口価格の推移(終値)

- 本投資法人の上場日である平成28年4月20日から平成29年7月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資価格(終値)及び売買高の推移は以下のとおりです。
- 本投資法人の上場日における東証REIT指数(1,887.75)を同日における投資口価格(98,300円)に換算して指数化しています。

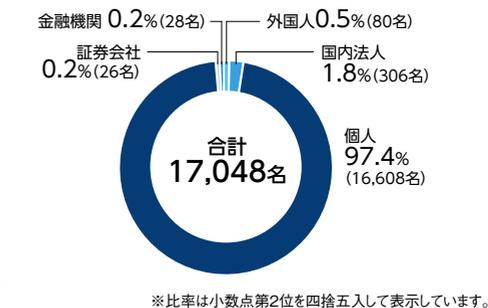


■ 投資主分布(平成29年7月末時点)

< 所有者別投資口数 >



< 所有者別投資主数 >



■ 年間スケジュール



■ 投資主メモ

決算期	毎年1月末日、7月末日
投資主総会	原則として2年に1回以上開催
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
分配金支払確定基準日	毎年1月末日、7月末日 (分配金は支払確定基準日より3ヶ月以内にお支払いいたします。)
上場金融商品取引所	東京証券取引所 不動産投資信託証券市場 (銘柄コード:3468)
公告掲載新聞	日本経済新聞
投資主名簿等管理人	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社
同事務取扱場所 郵送物送付先及び お問い合わせ先	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (郵送物送付先) 〒168-0063 東京都杉並区和泉二丁目8番4号 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 (電話照会先)0120-782-031 (インターネットホームページURL) http://www.smbt.jp/personal/agency/index.html

○ 分配金について:

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行全国本支店及び出張所並びに郵便局(銀行代理業者)にお持ちいただくことによりお受け取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受け取りください。

○ 住所の変更手続きについて:

住所・氏名・届出印等の変更は、お取引の証券会社にお申し出ください。

■ 資産運用会社の概要

商号	スターアジア投資顧問株式会社
代表者	代表取締役社長 加藤 篤志
所在地	〒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
設立	平成27年6月
資本金	100百万円
株主	Star Asia Asset Management, LLC
登録免許等	金融商品取引業に係る登録:関東財務局長(金商)第2874号 宅地建物取引業の免許:東京都知事(1)第98168号 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可:国土交通大臣認可第95号

1. 資産運用の概況

(1) 投資法人の運用状況等の推移

期別		第1期	第2期	第3期
		自平成27年12月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
営業収益	(百万円)	1,859	2,017	3,211
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,859	2,017	2,312
営業費用	(百万円)	711	826	1,113
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	568	624	836
営業利益	(百万円)	1,147	1,190	2,098
経常利益	(百万円)	335	1,073	1,833
当期純利益	(百万円)	333	1,072	1,832
総資産額	(百万円)	68,636	67,363	83,609
(対前期比)	(%)	(-)	(△1.9)	(24.1)
純資産額	(百万円)	33,848	34,674	41,892
(対前期比)	(%)	(-)	(2.4)	(20.8)
有利子負債額	(百万円)	32,555	30,200	38,730
出資総額 ^(注3)	(百万円)	33,541	33,541	40,031
発行済投資口の総口数	(口)	344,700	344,700	414,300
1口当たり純資産額	(円)	98,197	100,592	101,116
分配金総額	(百万円)	333	1,072	1,832
1口当たり分配金	(円)	968	3,112	4,423
うち1口当たり利益分配金	(円)	892	3,112	4,423
うち1口当たり利益超過分配金	(円)	76	-	-
総資産経常利益率 ^(注4)	(%)	0.6	1.6	2.4
(年換算値) ^(注5)	(%)	(1.1)	(3.1)	(4.9)
自己資本利益率 ^(注4)	(%)	1.5	3.1	4.8
(年換算値) ^(注5)	(%)	(2.8)	(6.2)	(9.7)
期末自己資本比率 ^(注4)	(%)	49.3	51.5	50.1
(対前期増減)	(%)	(-)	(2.2)	(△1.4)
配当性向 ^(注4)	(%)	92.1	100.0	100.0
【その他参考情報】				
当期運用日数 ^(注5)	(日)	200	184	181
期末投資物件数	(件)	18	18	24
減価償却費	(百万円)	246	244	287
資本的支出額	(百万円)	129	280	190
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4)	(百万円)	1,538	1,636	1,763
FFO(Funds from Operation) ^(注4)	(百万円)	580	1,316	1,221
1口当たりFFO ^(注4)	(円)	1,684	3,820	2,948
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.4	44.8	46.3

(注1) 本投資法人の営業期間は、毎年2月1日から7月31日まで及び8月1日から翌年1月31日までの各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は本投資法人成立の日(平成27年12月1日)から平成28年7月31日までです。

(注2) 特に記載のない限り、いずれも記載未満の数値については切捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 出資総額について、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額を考慮していません。

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷{(期首総資産額+期末総資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年1月14日)時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷{(期首純資産額+期末純資産額)÷2}×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年1月14日)時点の純資産額を使用しています。
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100 第1期及び第3期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
賃貸NOI(Net Operating Income)	分配金総額(利益超過分配金を含まない)÷当期純利益×100
FFO(Funds from Operation)	不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用+減価償却費
1口当たりFFO	当期純利益+減価償却費-不動産等売却損益 FFO÷発行済投資口の総口数

(注5) 第1期については実質的な運用日数200日(平成28年1月14日から平成28年7月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。)に基づき、スターアジア投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)を設立企画人として、平成27年12月1日に設立され、平成28年1月に11物件(取得価格の合計43,740百万円)を取得し、運用を開始しました。平成28年4月には株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場するとともに、7物件(取得価格の合計17,753百万円)を追加取得し、合計18物件(取得価格の合計61,493百万円)の資産規模とし、第2期まで運用して参りました。

第3期にあたる当期においては、資産の入替えによるポートフォリオの強化、公募増資を伴う外部成長の実現などに取り組み、2物件(うち、1物件は準共有持分の49%) (譲渡価格の合計3,559.8百万円)を売却、7物件(取得価格の合計18,007百万円)を取得しました。この結果、第3期末時点においては、合計24物件(うち、1物件は準共有持分の51%) (取得価格の合計77,022百万円)の資産規模となっています。なお、第3期末保有資産のうち1物件(準共有持分の51%)は平成29年8月1日に売却済みです。

② 投資環境と運用実績

投資環境:

当期における経済環境は、我が国の4-6月期のGDPが年率換算で4%増と発表され、プラス成長は6四半期連続となり、日本の経済活動は引き続き活況な状況となっています。また、米国株式市場の代表指標であるNYダウは22,000ポイントを上回り史上最高値を更新する等、グローバルに経済活動及び株式市場は活況を呈しています。

一方、主要国の長期金利は、米国の財政出動期待及び失業率の低下と経済成長率の高い伸びの影響により昨年未から上昇しています。また、足元では欧州においてもデフレからインフレ傾向へと転換し、グローバルに金利上昇局面に入りつつあります。しかしながら、日本では日本銀行による長期金利上昇の抑制策の継続により、依然として低位で安定している状況となっています。

上記環境の中、当期前半における東証REIT指数は1,800ポイント台と、良好な外部環境を基に堅調に推移してまいりました。しかしながら、当期後半においては、金融庁により毎月分配型の投資信託が長期の資産形成に不向きではないかとの懸念が提起され、J-REITで運用する毎月分配型投資信託の解約懸念等から東証REIT指数は1,620ポイントまで下落する局面が見られました。

中期的な視点で見た場合、日本銀行の長期金利抑制策は継続されると見込まれ、投資資金の振り向け先としてJ-REITを含む不動産関連商品での運用ニーズは引き続き高く、特にJ-REITに対しては、個人投資家を筆頭に地方金融機関、機関投資家からの資金流入は続くと考えております。

また、不動産の売買マーケットにおいては、引き続き上場REIT、私募REIT、海外投資家、国内事業法人等のマーケット参加者が投資活動を活発に行っていることから、需給がタイトな状況が継続していると考えられます。一方、不動産の賃貸マーケットにおいては、良好な我が国の経済状況からテナントの賃料負担力が増加傾向にあり、特に本投資法人が投資対象としている中規模オフィスにおいては需給が引き締まった状況が継続するものと考えられます。こうした状況を受け、不動産の流動性及び収益性は引き続き堅調であると認識しています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社(以下「CBRE」といいます。)の2017年第2四半期にかかるマーケット調査によれば、2017年第2四半期における東京主要5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区)のオフィスビルの空室率は2.3%と引き続き低水準にあり、継続的にオフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。今後も東京エリアを中心に、オフィス賃貸市場は堅調な傾向が継続していくものと考えています。

(住宅賃貸市場)

本資産運用会社が独自に取得したCBREの賃貸住宅に関する賃料インデックス及び空室率インデックスによれば、エリアを問わず、賃料及び空室率いずれも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本投資法人は考えています。

(物流施設賃貸市場)

本資産運用会社が独自に取得したCBREのマーケットレポートによれば、平成28年第4四半期の首都圏の空室率は約6.8%となっており、前四半期比約25%の大幅な低下となっています。また、賃料指数に関しても、平成28年第4四半期の首都圏において、前四半期比約5%の増加と堅調に推移しています。このように物流施設に対する需要の拡大、賃料や空室率の動向を踏まえると、今後も安定的かつ堅調に推移していくものと考えています。

(ホテル市場)

訪日外国人の増加に伴う宿泊施設の不足感から、平成28年中頃より新規開発やコンバージョンなどにより新たな宿泊施設の供給がなされています。これに加えて民泊の影響もあり、宿泊に係る需給は一時的に緩んでいると考えています。しかしながら、本資産運用会社が独自に取得した、株式会社日本ホテルアプライザルのマーケットレポートによれば、東京エリア及びその他の地方エリア(大阪、名古屋、福岡及び札幌)におけるADR及び稼働率はいずれも上昇しており、観光立国を目指す我が国の訪日外国人誘致政策と相まって、宿泊施設の業績は今後も底堅く推移していくものと考えています。

運用実績：

上記の環境の下、物件ごとの特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動に注力しました。当期末現在における運用資産(取得価格の合計77,022百万円)の稼働率は運用開始以来最高の97.3%となっています。

③ 資金調達概要

当期においては、平成29年4月の公募増資により6,173百万円、その後の第三者割当増資により317百万円を資本市場より調達しました。

また、平成29年2月の資産の入替時には株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より600百万円の借入れを行い、平成29年4月には上記の公募増資と同時に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から8,230百万円を調達(うち、300百万円については第三者割当増資の手取り金により返済)し、物件取得資金に充当したほか、返済期限の到来した1,600百万円について借り換えを行いました。

この結果、当期末(平成29年7月31日)現在の借入金残高は、38,730百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は46.3%となりました。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,211百万円、営業利益2,098百万円、経常利益1,833百万円、当期純利益1,832百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期末処分利益の全額である1,832,448,900円を分配することとしました。以上の結果、1口当たり利益分配金は4,423円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人の設立以降の出資総額及び発行済投資口の総口数の増減は以下のとおりです。

年月日	摘要	出資総額(千円)(注7)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年12月1日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
平成28年1月14日	私募増資	9,500,000	9,700,000	95,000	97,000	(注2)
平成28年4月19日	公募増資	22,705,375	32,405,375	235,900	332,900	(注3)
平成28年5月17日	第三者割当増資	1,135,750	33,541,125	11,800	344,700	(注4)
平成29年4月4日	公募増資	6,173,017	39,714,142	66,200	410,900	(注5)
平成29年4月24日	第三者割当増資	317,043	40,031,185	3,400	414,300	(注6)

(注1) 本投資法人の設立に際して、1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注2) 1口当たり発行価額100,000円にて投資口を発行しました。

(注3) 1口当たり発行価格100,000円(引受価額96,250円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注4) 1口当たり発行価額96,250円にて、借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注5) 1口当たり発行価格96,720円(引受価額93,248円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的とする公募による新投資口を発行しました。

(注6) 1口当たり発行価額93,248円にて、借入金の返済等を目的とする第三者割当による新投資口を発行しました。

(注7) 一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期別	第1期	第2期	第3期
	自平成27年12月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
最高	100,200円	99,500円	109,600円
最低	86,400円	87,400円	92,900円

(注) 本投資法人の投資証券が東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場されたのは平成28年4月20日です。

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期末処分利益の全額である1,832,448,900円を分配することとしました。

	(千円)	第1期	第2期	第3期
		自平成27年12月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
当期純利益総額	(千円)	333,916	1,072,615	1,832,513
当期未処分利益総額	(千円)	333,916	1,099,059	1,832,669
利益留保額	(千円)	26,444	155	220
金銭の分配金総額	(千円)	333,669	1,072,706	1,832,448
(1口当たり分配金)	(円)	(968)	(3,112)	(4,423)
うち利益分配金総額	(千円)	307,472	1,072,706	1,832,448
(1口当たり利益分配金)	(円)	(892)	(3,112)	(4,423)
うち出資払戻総額	(千円)	26,197	-	-
(1口当たり出資払戻額)	(円)	(76)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち一時差異等調整引当額からの分配金総額	(千円)	26,197	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(円)	(76)	(-)	(-)
出資払戻総額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金総額	(千円)	-	-	-
(1口当たり出資払戻額のうち税法上の出資等減少分配からの分配金)	(円)	(-)	(-)	(-)

(5) 今後の運用方針

① 次期の見通し

今後の我が国経済は、北朝鮮を中心とするアジアの地政学リスク、米国の移民政策等に見られる世界的な保護主義の台頭等による影響を受ける可能性があり、外的要因により不確実性の高い状況になると思われまます。

しかしながら、国内に目を転ずれば、当面の日本銀行による金利抑制策の継続、2020年の東京オリンピック開催に向けたインフラや施設整備に伴う積極的な投資の継続、円安に伴う海外からの投資資金の流入等から日本の不動産マーケットは堅調に推移するものと考えています。一方、平成31年10月に行われる予定の消費税の引き上げをリスク要因として認識しており、今後の経済政策に対する議論及び世論の動向を注視する必要があると考えております。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ) 外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益の最大化を理念として掲げ、収益の「安定性」と「成長性」を基軸として、オフィス、商業施設、住宅、物流施設及びホテルへ投資する総合型リートです。投資対象とするアセットタイプの特性を見極め、投

資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

(ロ) 内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即した最適なプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)
 及びビルディング・マネジメント会社(以下「BM会社」といいます。)
)を選定し、PDCAシステム(Plan・Do・Check・Actionシステム)に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を継続的に起用できる体制を構築しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた運用管理を行ってまいります。なお、各アセットタイプに関する内部成長戦略は以下のとおりです。

(オフィス・住宅)

稼働率の維持、向上のため、大手仲介会社のみならず各運用資産の特性に応じ、地元の仲介会社等も含めて広範に物件情報を提供し、迅速に多数のテナント候補を確保し成約に努めます。また、賃貸借契約の更新に際して、周辺相場賃料と契約賃料の間に乖離があるテナントの場合には、賃料増額交渉を行います。

加えて、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、テナントへの訴求性を高めるため、共用部の改修等のリノベーション工事等も積極的に実施します。

(物流施設・ホテル)

物流施設、ホテルに関しては、シングルテナント又は少数のテナントが賃借している状況のため、テナントと定期的にコミュニケーションを図り、テナントとの良好な関係構築に努めます。テナントからの要望等を適時に把握し、これら要望等にきめ細かく対応することによりテナントの満足度を向上させるべく努め、長期間の入居及び賃料増額を目指します。

(ハ) 財務戦略

本投資法人は中長期的な収益の維持・拡大及び運用資産規模の成長を実現することを目指して安定的かつ健全な財務基盤を構築することを目指します。

(エクイティ・ファイナンス)

新投資口の発行は、運用資産の規模と価値の成長を目的として、既存投資主の権利の希薄化及びそれに伴う投資口の取引価格の動向等に配慮しつつ、新たに取得する不動産等の取得時期及びスポンサーのウェアハウジング機能の活用可能性、LTV水準、金融環境及び経済市況等を総合的に勘案して決定します。

(デット・ファイナンス)

資金の借入れ及び投資法人債(短期投資法人債を含みます。)
)の発行に際しては、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

具体的には長期比率、固定比率、返済期限の分散、調達方法(借入れ・投資法人債)、借入れ先の分散、コミットメントラインの設定等を検討します。

(LTV)

主として物件の新規取得のために資金余力に配慮したLTVコントロールを行います。運用ガイドラインにより、LTVは原則として60%を上限とします。

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において当期末(平成29年7月31日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

資産の譲渡

本投資法人は、規約に定める資産運用の基本方針等に基づき、以下の資産を譲渡済です。

<オーグ南麻布(準共有持分51%)>

- 譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権(準共有持分51%)
- 売買契約の締結日 : 平成29年2月28日
- 譲渡日 : 平成29年8月1日
- 所在地(住居表示) : 東京都港区南麻布3-19-23
- 譲渡先 : 関電不動産開発株式会社
- 譲渡価格 : 2,560.2百万円
- 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を平成30年1月期に約779百万円計上する予定です。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期別		第1期 (平成28年7月31日)	第2期 (平成29年1月31日)	第3期 (平成29年7月31日)
発行可能投資口総口数	(口)	10,000,000	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口)	344,700	344,700	414,300
出資総額	(百万円)	33,541	33,541	40,031
投資主数	(人)	10,934	12,453	17,048

(2) 投資口に関する事項

平成29年7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
Japan CRE Securitization Series I 合同会社	39,480	9.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,005	5.6
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,104	3.6
STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	3.5
STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	3.5
STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	3.5
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	3.5
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,900	2.9
UBS SECURITIES LLC-HFS CUSTOMER SEGREGATED ACCOUNT	9,972	2.4
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,403	2.3
合計	166,164	40.1

(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第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	加藤 篤志	スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長	-
監督役員	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルズブリッジインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	原田辰也公認会計士事務所 公認会計士 青監公認会計士共同事務所 公認会計士 株式会社南青山会計コンサルティング 代表取締役 イシグロ株式会社 会計監査人 イシグロホールディングス株式会社 会計監査人 全日本火災共済協同組合連合会 会計監査人	1,200
会計監査人	新日本有限責任監査法人	-	7,000

- (注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で23口所有しています。監督役員は本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。
(注2) 執行役員は、本投資法人から報酬を受け取っていません。
(注3) 監督役員は、上記記載以外の法人の役員である場合がありますが、上記を含めいづれも本投資法人との利害関係はありません。

②会計監査人の解任及び不再任の決定の方針

会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案して、本投資法人の役員会において検討します。

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名称
資産運用会社	スターアジア投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計)	三井住友信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	主たる用途	地域等 (注1)	第2期 平成29年1月31日現在		第3期 平成29年7月31日現在	
			保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%) (注3)	保有総額 (百万円)(注2)	対総資産比率 (%) (注3)
信託不動産	オフィス	東京圏	18,386	27.3	16,772	20.1
		東京圏以外	8,071	12.0	10,340	12.4
	住宅	東京圏	12,046	17.9	13,858	16.6
		東京圏以外	1,557	2.3	1,549	1.9
	物流施設	東京圏	18,562	27.6	24,617	29.4
	ホテル	東京圏	-	-	7,141	8.5
東京圏以外		3,894	5.8	3,875	4.6	
小計			62,518	92.8	78,156	93.5
預金・その他の資産			4,845	7.2	5,452	6.5
資産総額			67,363	100.0	83,609	100.0

- (注1) 東京圏とは、オフィスについては、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ(住宅、物流施設及びホテル)については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下、同じです。
(注2) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。
(注3) 対総資産比率は、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2)主要な保有資産

平成29年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号 (注1)	不動産等の名称	帳簿価額 (百万円)	賃貸可能面積 (㎡)(注2)	賃貸面積 (㎡)(注3)	稼働率 (%) (注4)	対総不動産賃貸事業 収益比率 (%) (注5)	主たる用途
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,928	37,818.26	34,633.37	91.6	11.0	物流施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,877	30,190.81	30,190.81	100.0	8.7	物流施設
RSC-02	アーバンパーク 代官山	6,429	5,977.18	5,922.05	99.1	8.1	住宅
OFC-08	アサヒビルヂング	6,346	8,684.30	8,684.30	100.0	8.9	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	6,070	10,489.58	10,489.58	100.0	9.2	オフィス
LGC-04	原木ロジスティクス	4,738	12,185.78	非開示 (注6)	100.0	非開示 (注6)	物流施設
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	3,868	5,293.88	5,293.88	100.0	2.4	ホテル
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,718	18,135.34	非開示 (注6)	100.0	非開示 (注6)	物流施設
HTL-04	ベストウェスタン 横浜	3,272	4,686.09	4,686.09	100.0	2.2	ホテル
OFC-01	南麻布渋谷ビル	3,003	3,263.08	2,828.76	86.7	4.4	オフィス
合計		52,254	136,724.30	133,049.96	97.3	63.7	

- (注1) 物件番号は、本投資法人の各運用資産について、オフィス(OFC)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。以下、同じです。
(注2) 賃貸可能面積は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
(注3) 賃貸面積は、各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るバスルーフ型マスターリース契約(以下「バスルーフ型マスターリース」といいます。)(の対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース」といいます。)(の対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。
(注4) 稼働率は、各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 対総不動産賃貸事業収益比率は、各運用資産の不動産賃貸事業収入を全資産に係る合計額で除した比率を示しています。
(注6) エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

(3)組入資産明細

平成29年7月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	期末帳簿 価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区南麻布 4-11-30	信託受益権	3,263.08	3,070	3,003
OFC-02	オーク南麻布 (準共有持分51%)(注3)	東京都港区南麻布 3-19-23	信託受益権	3,321.02	2,560	1,744
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区 本町橋1-5	信託受益権	10,489.58	6,940	6,070
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区代々木 4-31-6	信託受益権	3,521.03	2,370	1,816
OFC-05	アルファベット セブン	東京都港区赤坂 7-6-38	信託受益権	2,464.59	2,330	1,794

物件番号	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積(m)	期末算定価額(百万円)(注2)	期末帳簿価額(百万円)
OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区渋谷3-3-2	信託受益権	1,612.88	2,810	2,067
OFC-07	博多駅東113ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9	信託受益権	3,600.46	2,020	1,957
OFC-08	アサヒビルデング	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,684.30	6,720	6,346
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26	信託受益権	4,632.70	2,410	2,313
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区麻布十番2-12-12	信託受益権	1,986.76	2,170	2,087
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区猿楽町9-8	信託受益権	5,977.18	7,310	6,429
RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5	信託受益権	3,989.11	2,590	2,595
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区稲荷2-7-22	信託受益権	2,584.81	1,610	1,549
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区雑司が谷1-5-4	信託受益権	1,964.04	1,510	1,499
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市柏3-10-13	信託受益権	2,954.77	1,190	1,246
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区大字長宮字水保上719-1	信託受益権	30,190.81	7,010	6,877
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区出田町1-1	信託受益権	18,135.34	3,950	3,718
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市日の出2-20-3	信託受益権	37,818.26	8,380	7,928
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市原木2526番42	信託受益権	12,185.78	4,890	4,738
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市下富735-1	信託受益権	5,994.75	1,400	1,354
HTL-01	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15	信託受益権	3,940.93	2,300	2,140
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区幸町3-3-9	信託受益権	1,711.42	1,750	1,734
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	3,890	3,868
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1	信託受益権	4,686.09	3,270	3,272
合計				181,003.57	84,450	78,156

(注1) 所在地は、各運用資産の住居表示を記載しています。住居表示のない場合には、登記簿に記載の代表的な建物所在地又は登記簿に記載の代表的な地番を記載しています。

(注2) 期末算定価額は、本投資法人の規約に定める資産評価方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所、株式会社谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した平成29年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。ただし、オーク南麻布(準共有持分51%)については、譲渡価格を記載しています。

(注3) オーク南麻布(準共有持分51%)は平成29年8月1日に売却済です。なお、当該物件の賃貸可能面積については、物件全体に係る面積に保有する準共有持分割合51%を乗じた面積を記載しています。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件番号	不動産等の名称	第2期 (平成28年8月1日～平成29年1月31日)				第3期 (平成29年2月1日～平成29年7月31日)			
		テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (注3)	テナント総数 (期末時点) (注1)	稼働率 (期末時点) (注2)	不動産賃貸 事業収益 (期間中) (百万円)	対総不動産 賃貸事業 収益比率 (注3)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	4	100.0	94	4.7	4	86.7	101	4.4
OFC-02	オーク南麻布	10	100.0	118	5.9	10	100.0	90	3.9
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	214	10.7	5	100.0	213	9.2
OFC-04	西新宿松屋ビル	9	100.0	102	5.1	10	100.0	85	3.7
OFC-05	アルファベットセブン	9	100.0	69	3.5	9	100.0	74	3.2
OFC-06	渋谷MKビル	5	100.0	61	3.1	4	100.0	65	2.8
OFC-07	博多駅東113ビル	32	100.0	73	3.6	32	97.8	76	3.3
OFC-08	アサヒビルデング	19	96.4	199	9.9	21	100.0	206	8.9
OFC-09	博多駅イーストプレイス	-	-	-	-	18	100.0	59	2.6
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	43	98.5	53	2.7	40	92.0	53	2.3
RSC-02	アーバンパーク代官山	65	95.5	183	9.1	68	99.1	186	8.1
RSC-03	アーバンパーク代々木公園	4	87.8	26	1.3	-	-	-	-
RSC-04	アーバンパーク新横浜	68	89.1	69	3.5	68	90.9	69	3.0
RSC-05	アーバンパーク難波	105	89.4	48	2.4	111	94.1	47	2.1
RSC-06	アーバンパーク護国寺	-	-	-	-	95	90.0	51	2.2
RSC-07	アーバンパーク柏	-	-	-	-	39	92.9	23	1.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	201	10.0	3	100.0	200	8.7
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
LGC-03	船橋ロジスティクス	4	91.6	259	12.9	4	91.6	255	11.0
LGC-04	原木ロジスティクス	-	-	-	-	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
LGC-05	所沢ロジスティクス	-	-	-	-	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	64	3.2	1	100.0	64	2.8
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	56	2.8	1	100.0	50	2.2
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	-	-	-	-	1	100.0	54	2.4
HTL-04	ベストウェスタン横浜	-	-	-	-	1	100.0	51	2.2
合計		388	96.8	2,017	100.0	549	97.3	2,312	100.0

(注1) テナント数は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数(駐車場は含まれません)を記載しています。1テナントが各運用資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該運用資産について1テナントと数え、複数の運用資産にわたって貸室を賃借している場合には、合計欄において別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきバスループ型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、資料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。

(注2) 稼働率は、平成29年7月31日現在における各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) エンドテナント等からの承諾が得られていないため、開示していません。

(4) 再生可能エネルギー発電設備等明細表

該当事項はありません。

(5) 公共施設等運営権等明細表

該当事項はありません。

(6) 有価証券組入資産明細

該当事項はありません。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価 (千円)(注2)
		うち1年超		
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・固定支払)	30,050,000	30,050,000	28,686

(注1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(8) その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しており、当期末現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

(9) 国及び地域毎の資産保有状況

日本以外の国及び地域について、該当事項はありません。

4. 保有不動産の資本的支出

(1) 資本的支出の予定

本投資法人が平成29年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第4期の改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、下記工事予定金額には、会計上費用に区分処理される部分が含まれています。

不動産等の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)		
			総額	当期 支払額	既支出 総額
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自平成29年8月 至平成29年9月	31,000	-	-
渋谷MKビル (東京都渋谷区)	1階~6階トイレ改修 工事	自平成29年9月 至平成29年10月	27,900	-	-

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が平成29年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は190,119千円であり、当期費用に区分された修繕費62,667千円と合わせ、合計252,787千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	空調機更新工事	自平成29年6月 至平成29年7月	37,000
アルファベットセブン (東京都港区)	受変電設備更新工事	自平成29年6月 至平成29年7月	35,949
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区)	受変電設備更新工事	自平成29年6月 至平成29年7月	34,000
その他	-	-	83,169
合計			190,119

(3) 長期修繕計画のために積立てた金銭

該当事項はありません。

5. 費用・負債の状況

(1) 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第2期	第3期
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
資産運用報酬 ^(注)	146,714	189,465
資産保管及び一般事務委託手数料	14,792	16,912
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	38,230	67,794
合計	202,137	276,573

(注) 第3期の資産運用報酬は上記金額のほか、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が96,535千円、物件譲渡に係る報酬が35,598千円発生しています。

(2) 借入状況

平成29年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月20日	700	-	0.2300%	平成29年 4月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		300	-					
	小計		1,000	-					
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月20日	1,950	1,950	0.3300%	平成30年 4月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行	1,950	1,950	0.3640% (注3)	平成31年 4月20日				
	株式会社三井住友銀行	1,800	1,800						
	株式会社みずほ銀行	1,050	1,050						
	三井住友信託銀行株式会社	700	700						
	株式会社あおぞら銀行	600	600						
	株式会社新生銀行	600	600						
	株式会社りそな銀行	1,950	1,950	0.4830% (注3)	平成32年 4月20日				
	株式会社三井住友銀行	1,800	1,800						
	三井住友信託銀行株式会社	1,050	1,050						
	三菱UFJ信託銀行株式会社	700	700						
株式会社あおぞら銀行	600	600							
株式会社新生銀行	600	600							
株式会社りそな銀行	1,950	1,950	0.6250% (注3)	平成33年 4月20日					
株式会社三井住友銀行	1,800	1,800							
三井住友信託銀行株式会社	1,050	1,050							
三菱UFJ信託銀行株式会社	700	700							
株式会社あおぞら銀行	600	600							
株式会社新生銀行	600	600							
株式会社りそな銀行	600	600							

区分	借入先	借入日	当期首 残高 (百万円)	当期末 残高 (百万円)	平均利率 (注1)	返済期限	返済 方法	用途	摘要
長期 借 入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	平成29年 4月6日	-	920	0.2331%	平成30年 4月20日	分割 (注5)	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		-	460					
	株式会社三井住友銀行	平成29年 4月6日	-	350	0.5011% (注3)	平成32年 10月20日	期限 一括		
	株式会社みずほ銀行		-	400					
	三井住友信託銀行株式会社		-	450					
	株式会社あおぞら銀行		-	400					
	株式会社新生銀行		-	400					
	株式会社りそな銀行		-	400					
	株式会社三井住友銀行		-	1,400					
	株式会社みずほ銀行	平成29年 4月6日	-	1,050	0.6618% (注3)	平成34年 4月20日			
	三井住友信託銀行株式会社		-	500					
	株式会社あおぞら銀行		-	400					
	株式会社新生銀行		-	400					
	株式会社りそな銀行		-	400					
	株式会社三井住友銀行	平成29年 4月20日	-	1,000	0.5004% (注3)	平成32年 10月20日			
株式会社みずほ銀行	-		600						
	小計		29,200	38,730					
	合計		30,200	38,730					

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、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。

(注4) 資金用途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。

(注5) 当期末残高の計1,380百万円のうち、平成29年8月21日に990百万円、平成30年4月20日に390百万円を返済します。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

(1) 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

不動産等の名称		取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
OFC-02	オーク南麻布 (準共有持分の49%)	-	-	平成29年 3月31日	2,459	1,676	746
OFC-09	博多駅 イーストプレイス	平成29年 4月6日	2,286	-	-	-	-
RSC-03	アーバンパーク 代々木公園	-	-	平成29年 2月1日	1,100	902	152
RSC-06	アーバンパーク護国寺	平成29年 2月1日	1,460	-	-	-	-
RSC-07	アーバンパーク柏	平成29年 4月6日	1,186	-	-	-	-
LGC-04	原木ロジスティクス	平成29年 4月6日	4,700	-	-	-	-
LGC-05	所沢ロジスティクス	平成29年 4月6日	1,300	-	-	-	-
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	平成29年 4月6日	3,827	-	-	-	-
HTL-04	ベストウェスタン横浜	平成29年 4月6日	3,248	-	-	-	-
	合計	-	18,007	-	3,559	2,579	898

(注) 取得価格及び譲渡価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得 又は 譲渡	不動産等の名称	取引 年月日	取得価格 又は 譲渡価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価 機関	価格時点
取得	アーバンパーク 護国寺	平成29年 2月1日	1,460	1,480	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年11月1日
	博多駅 イーストプレイス	平成29年 4月6日	2,286	2,370	大和不動産鑑定 株式会社	平成29年2月1日
	アーバンパーク柏	平成29年 4月6日	1,186	1,190	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成29年2月1日
	原木ロジスティクス	平成29年 4月6日	4,700	4,860	株式会社 谷澤総合鑑定所	平成29年2月1日
	所沢ロジスティクス	平成29年 4月6日	1,300	1,360	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年2月1日
	ベストウェスタン 東京西葛西	平成29年 4月6日	3,827	3,890	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年2月1日
	ベストウェスタン 横浜	平成29年 4月6日	3,248	3,270	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年2月1日
譲渡	アーバンパーク 代々木公園	平成29年 2月1日	1,100	1,000	一般財団法人 日本不動産研究所	平成28年7月31日
	オーク南麻布 (準共有持分の49%)	平成29年 3月31日	2,459	1,700 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年1月31日

(注1) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

(注2) オーク南麻布の鑑定評価額については、平成29年1月31日価格時点の不動産鑑定評価額3,470百万円に、平成29年3月31日付で譲渡した準共有持分割合49%を乗じて算出した金額を記載しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、福永公認会計士事務所にその調査を委託していますが、平成29年2月1日から平成29年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ2件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

(5) 資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

本投資法人の資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社は、宅地建物取引業の業務を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

7. 経理の状況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

後記「II.貸借対照表」、「III.損益計算書」、「IV.投資主資本等変動計算書」、「V.注記表」及び「VI.金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11. その他

(1) お知らせ

①投資主総会

該当事項はありません。

②投資法人役員会

役員会開催日	承認事項	概要
平成29年3月17日	新投資口引受契約等の締結の件	平成29年3月17日に開催の役員会で承認された新投資口発行等について、スターアジア投資顧問株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社の間で、新投資口引受契約を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。

Ⅱ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,839,594	1,598,847
信託現金及び信託預金	2,659,211	3,239,091
営業未収入金	50,089	52,745
前払費用	88,279	108,945
繰延税金資産	11	20
未収消費税等	-	261,743
その他	8,650	-
流動資産合計	4,645,837	5,261,393
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,317,871	25,006,453
減価償却累計額	△490,008	△764,163
信託建物(純額)	19,827,862	24,242,289
信託構築物	9,606	9,606
減価償却累計額	△61	△397
信託構築物(純額)	9,545	9,209
信託機械及び装置	6,282	11,270
減価償却累計額	△137	△499
信託機械及び装置(純額)	6,144	10,771
信託工具、器具及び備品	7,628	9,971
減価償却累計額	△731	△1,228
信託工具、器具及び備品(純額)	6,896	8,743
信託土地	39,208,659	50,426,286
信託建設仮勘定	2,161	-
有形固定資産合計	59,061,270	74,697,300
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
長期前払費用	127,156	146,256
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	60,135	35,321
投資その他の資産合計	197,292	191,577
固定資産合計	62,717,701	78,348,016
資産合計	67,363,539	83,609,410

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成29年1月31日)	当期 (平成29年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	245,131	227,743
短期借入金	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	-	8,680,000
未払金	246,508	269,194
未払費用	5,336	7,030
未払法人税等	844	1,023
未払消費税等	76,405	12,734
前受金	319,180	589,678
その他	6,574	9,492
流動負債合計	1,899,981	9,796,897
固定負債		
長期借入金	29,200,000	30,050,000
信託預り敷金及び保証金	1,589,434	1,863,336
その他	-	6,635
固定負債合計	30,789,434	31,919,971
負債合計	32,689,416	41,716,869
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	33,541,125	40,031,185
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	*2 △26,197	*2 -
出資総額控除額合計	△26,197	-
出資総額(純額)	33,514,927	40,031,185
剰余金		
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	1,099,059	1,832,669
剰余金合計	1,099,059	1,832,669
投資主資本合計	34,613,987	41,863,855
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	60,135	28,686
評価・換算差額等合計	60,135	28,686
純資産合計	*1 34,674,123	*1 41,892,541
負債純資産合計	67,363,539	83,609,410

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (ご参考)		当期	
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日		自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	
営業収益				
賃貸事業収入	※1	1,865,642	※1	2,146,216
その他賃貸事業収入	※1	151,743	※1	166,563
不動産等売却益		—	※2	898,612
営業収益合計		2,017,386		3,211,392
営業費用				
賃貸事業費用	※1	624,655	※1	836,576
資産運用報酬		146,714		189,465
資産保管及び一般事務委託手数料		14,792		16,912
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		38,230		67,794
営業費用合計		826,793		1,113,150
営業利益		1,190,592		2,098,241
営業外収益				
受取利息		17		21
還付加算金		745		—
営業外収益合計		762		21
営業外費用				
支払利息		68,522		82,120
融資関連費用		49,349		129,149
投資口交付費		—		48,461
その他		—		5,000
営業外費用合計		117,871		264,731
経常利益		1,073,483		1,833,531
税引前当期純利益		1,073,483		1,833,531
法人税、住民税及び事業税		847		1,026
法人税等調整額		21		△8
法人税等合計		868		1,018
当期純利益		1,072,615		1,832,513
前期繰越利益又は前期繰越損失(△)		26,444		155
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,099,059		1,832,669

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日 (単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		出資総額 控除額合計		
当期首残高	33,541,125	—	—	33,541,125
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△26,197	△26,197	△26,197
当期純利益				
投資主資本以外の 項目の当期変動額 (純額)				
当期変動額合計	—	△26,197	△26,197	△26,197
当期末残高	※1 33,541,125	△26,197	△26,197	33,514,927

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	繰延 ヘッジ 損益	評価・換算 差額等 合計	
	当期末処分利 益又は当期末 処理損失(△)	剰余金 合計				
当期首残高	333,916	333,916	33,875,041	△26,238	△26,238	33,848,802
当期変動額						
剰余金の配当	△307,472	△307,472	△307,472			△307,472
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配			△26,197			△26,197
当期純利益	1,072,615	1,072,615	1,072,615			1,072,615
投資主資本以外の 項目の当期変 動額(純額)				86,374	86,374	86,374
当期変動額合計	765,142	765,142	738,945	86,374	86,374	825,320
当期末残高	1,099,059	1,099,059	34,613,987	60,135	60,135	34,674,123

V. 注記表

当期(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本			
	出資総額			
	出資総額	出資総額控除額		出資総額(純額)
一時差異等調整引当額		出資総額控除額合計		
当期首残高	33,541,125	△26,197	△26,197	33,514,927
当期変動額				
新投資口の発行	6,490,060			6,490,060
剰余金の配当				
一時差異等調整引当額の戻入		26,197	26,197	26,197
当期純利益				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				
当期変動額合計	6,490,060	26,197	26,197	6,516,258
当期末残高	※1 40,031,185	-	-	40,031,185

(単位:千円)

	投資主資本			評価・換算差額等		純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
	当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	剰余金合計				
当期首残高	1,099,059	1,099,059	34,613,987	60,135	60,135	34,674,123
当期変動額						
新投資口の発行			6,490,060			6,490,060
剰余金の配当	△1,072,706	△1,072,706	△1,072,706			△1,072,706
一時差異等調整引当額の戻入	△26,197	△26,197	-			-
当期純利益	1,832,513	1,832,513	1,832,513			1,832,513
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)				△31,449	△31,449	△31,449
当期変動額合計	733,610	733,610	7,249,868	△31,449	△31,449	7,218,418
当期末残高	1,832,669	1,832,669	41,863,855	28,686	28,686	41,892,541

[継続企業の前提に関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期(ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
1. 固定資産の減価償却の方法	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5~67年 構築物 10~15年 機械及び装置 10年 工具、器具及び備品 3~6年	有形固定資産(信託財産を含みます。)定額法を採用しています。なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 建物 5~69年 構築物 10~15年 機械及び装置 10年 工具、器具及び備品 3~6年
2. 繰延資産の処理方法	該当事項はありません。	(1)投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はあります。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額は54,832千円です。
4. ヘッジ会計の方法	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。	(1)ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっています。 (2)ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段:金利スワップ取引 ヘッジ対象:借入金金利 (3)ヘッジ方針 本投資法人は、リスク管理の基本方針を定めた規程に基づき、投資法人規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 (4)ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計と、ヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。	(1)不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記しています。 ①信託現金及び信託預金 ②信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地、信託建設仮勘定 ③信託借地権 ④信託預り敷金及び保証金 (2)消費税等の処理方法 消費税及び地方消費税の会計処理は、税抜方式によっています。 なお、資産の取得に係る控除対象外消費税は、各資産の取得原価に算入しています。

[貸借対照表に関する注記]

前期 (ご参考) 自平成29年1月31日	当期 自平成29年7月31日
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

※2 一時差異等調整引当額

前期 (ご参考) (自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	26,197	-	26,197	-	26,197	-

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れる予定です。

当期 (自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入れ額	当期末残高	戻入れの発生事由
繰延ヘッジ損益	-	-	26,197	-	26,197	-	デリバティブ取引の時価の変動

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

[損益計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)	※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)
A. 不動産賃貸事業収益	A. 不動産賃貸事業収益
賃貸事業収入	賃貸事業収入
賃料収入 1,639,845	賃料収入 1,895,917
共益費収入 162,512	共益費収入 181,193
駐車場収入 53,413	駐車場収入 58,706
施設使用料 8,213	施設使用料 8,344
その他賃貸収入 1,658	その他賃貸収入 2,054
計 1,865,642	計 2,146,216
その他賃貸事業収入	その他賃貸事業収入
水道光熱費収入 122,698	水道光熱費収入 122,615
その他収入 29,044	その他収入 43,948
計 151,743	計 166,563
不動産賃貸事業収益合計 2,017,386	不動産賃貸事業収益合計 2,312,779
B. 不動産賃貸事業費用	B. 不動産賃貸事業費用
賃貸事業費用	賃貸事業費用
管理業務費 117,629	管理業務費 124,462
水道光熱費 130,204	水道光熱費 126,591
修繕費 55,038	修繕費 156,208
信託報酬 7,150	修繕費 62,667
損害保険料 3,312	信託報酬 8,724
減価償却費 244,255	損害保険料 3,635
その他費用 67,064	減価償却費 287,475
不動産賃貸事業費用合計 624,655	その他費用 66,810
	不動産賃貸事業費用合計 836,576
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,392,730	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,476,202

前期 (ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
該当事項はありません。	※2 不動産等売却益の内訳 (単位:千円)
	アーバンパーク代々木公園
	不動産等売却収入 1,100,000
	不動産等売却原価 902,696
	その他売却費用 44,860
	不動産等売却益 152,443
	オーク南麻布 (準共有持分の49%)
	不動産等売却収入 2,459,800
	不動産等売却原価 1,676,717
	その他売却費用 36,913
	不動産等売却益 746,168

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期 (ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数
発行可能投資口総口数 10,000,000口	発行可能投資口総口数 10,000,000口
発行済投資口の総口数 344,700口	発行済投資口の総口数 414,300口

[税効果会計に関する注記]

前期 (ご参考) 自平成29年1月31日	当期 自平成29年7月31日
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位:千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (単位:千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額 11	未払事業税損金不算入額 20
繰延税金資産合計 11	繰延税金資産合計 20
繰延税金資産の純額 11	繰延税金資産の純額 20
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の法人税等の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位:%)
法定実効税率 31.74	法定実効税率 31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額 △31.72	支払分配金の損金算入額 △31.72
その他 0.06	その他 0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.08	税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.06

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期 (ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年1月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,839,594	1,839,594	—
(2)信託現金及び信託預金	2,659,211	2,659,211	—
資産計	4,498,806	4,498,806	—
(3)短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4)長期借入金	29,200,000	29,200,000	—
負債計	30,200,000	30,200,000	—
(5)デリバティブ取引 ^(※)	60,135	60,135	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)短期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(4) 長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 ^(※1)		時価 ^(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	21,900,000	21,900,000	60,135

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,589,434

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成29年1月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,839,594	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,659,211	—	—	—	—	—
合計	4,498,806	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(平成29年1月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	—
合計	1,000,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	—

当期(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「4.ヘッジ会計の方法」をご参照ください。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

該当事項はありません。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	1,598,847	1,598,847	—
(2)信託現金及び信託預金	3,239,091	3,239,091	—
資産計	4,837,939	4,837,939	—
(3)短期借入金	—	—	—
(4)1年内返済予定の長期借入金	8,680,000	8,680,000	—
(5)長期借入金	30,050,000	30,050,000	—
負債計	38,730,000	38,730,000	—
(6)デリバティブ取引 ^(※)	28,686	28,686	—

(※) デリバティブ取引によって生じた正味の債権・債務は純額で表示しており、合計で正味の債務となる項目については、()で示しています。

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金、(2)信託現金及び信託預金、(3)短期借入金、(4)1年内返済予定の長期借入金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 長期借入金

長期借入金はすべて変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等 ^(※1)		時価 ^(※2)
				うち1年超	
原則的処理方法	金利スワップ取引 (変動受取・固定支払)	長期借入金	30,050,000	30,050,000	28,686

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(※2) 時価は、取引先金融機関から提示された価格等に基づき算定しています。

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,863,336

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、借入者の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成29年7月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	1,598,847	-	-	-	-	-
信託現金及び信託預金	3,239,091	-	-	-	-	-
合計	4,837,939	-	-	-	-	-

(注4) 借入金の決算日(平成29年7月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	-	-	-	-	-	-
長期借入金	8,680,000	7,300,000	7,300,000	11,300,000	4,150,000	-
合計	8,680,000	7,300,000	7,300,000	11,300,000	4,150,000	-

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
62,482,461	35,785	62,518,247	68,290,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は資本的支出(280,041千円)、主な減少額は減価償却費(244,255千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期末の時価のうち、アーバンパーク代々木公園については、平成28年12月5日付の売買契約における譲渡価格(1,100,000千円)、オーク南麻布については、平成29年2月28日付の売買契約における譲渡価格(5,020,000千円)に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年1月期(第2期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

当期(自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)

本投資法人では、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸用の不動産等を有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、次のとおりです。

(単位:千円)

貸借対照表計上額			当期末の時価
当期首残高	当期増減額	当期末残高	
62,518,247	15,638,191	78,156,438	84,450,200

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額です。

(注2) 当期の賃貸等不動産の増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権7物件の取得(18,314,960千円)、資本的支出(190,119千円)、主な減少額は不動産信託受益権2物件(うち1物件は準共有持分49%)の譲渡(2,579,413千円)、減価償却費(287,475千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額等を記載しています。なお、当期末の時価のうち、オーク南麻布(準共有持分51%)については、平成29年2月28日付の売買契約における譲渡価格(2,560,200千円)に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年7月期(第3期)における損益は、前記「損益計算書に関する注記」に記載のとおりです。

[関連当事者との取引に関する注記]

前期(ご参考)(自平成28年8月1日 至平成29年1月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	-	-	長期借入金	4,200,000
				融資関連費用	5,368	前払費用	10,648
				支払利息	10,179	長期前払費用	18,289
				資産保管及び一般事務委託手数料	14,792	未払費用	662
						未払金	11,862

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自平成29年2月1日 至平成29年7月31日)

属性	会社等の名称又は氏名	事業の内容又は職業	投資口の所有割合(%)	取引の内容	取引金額(千円)	科目	期末残高(千円)
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	長期借入金の借入	950,000	長期借入金	4,100,000
				融資関連費用	5,907	1年内返済予定の長期借入金	1,050,000
				支払利息	12,320	前払費用	11,876
				資産保管及び一般事務委託手数料	16,912	長期前払費用	19,697
				売買仲介手数料	33,060	未払費用	1,012
						未払金	13,317
						-	-

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。

(注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

[1口当たり情報に関する注記]

前期(ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
1口当たり純資産額 100,592円	1口当たり純資産額 101,116円
1口当たり当期純利益 3,111円	1口当たり当期純利益 4,697円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) 自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	当期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
当期純利益(千円) 1,072,615	当期純利益(千円) 1,832,513
普通投資主に帰属しない金額(千円) -	普通投資主に帰属しない金額(千円) -
普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,072,615	普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,832,513
期中平均投資口数(口) 344,700	期中平均投資口数(口) 390,083

VI. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (ご参考)	当期
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
I 当期末処分利益	1,099,059,426	1,832,669,478
II 出資総額組入額	26,197,200	-
うち一時差異等調整引当額戻入額	26,197,200	-
III 分配金の額	1,072,706,400	1,832,448,900
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,112)	(4,423)
うち利益分配金	1,072,706,400	1,832,448,900
(うち1口当たり利益分配金)	(3,112)	(4,423)
IV 次期繰越利益	155,826	220,578

分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の概ね全額である1,072,706,400円を分配することとしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期末処分利益の全額である1,832,448,900円を分配することとしました。
------------	---	---

VII. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年9月13日

スターアジア不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

岸 洋平 

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

竹内和徳 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スターアジア不動産投資法人の平成29年2月1日から平成29年7月31日までの第3期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位:千円)

	前期 (ご参考)	当期
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,073,483	1,833,531
減価償却費	244,255	287,475
投資口交付費	—	48,461
受取利息	△17	△21
支払利息	68,522	82,120
営業未収入金の増減額(△は増加)	2,605	△2,655
未収消費税等の増減額(△は増加)	1,259,266	△261,743
未払消費税等の増減額(△は減少)	76,405	△63,671
前払費用の増減額(△は増加)	8,359	△20,666
長期前払費用の増減額(△は増加)	37,321	△19,099
営業未払金の増減額(△は減少)	27,974	226
未払金の増減額(△は減少)	30,558	59,804
前受金の増減額(△は減少)	53,796	270,497
信託有形固定資産の売却による減少額	—	2,579,413
その他	△9,301	9,366
小計	2,873,232	4,803,041
利息の受取額	17	21
利息の支払額	△68,706	△80,426
法人税等の支払額	△1,493	△848
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,803,050	4,721,788
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△244,489	△18,557,651
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△61,153	△208,168
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	124,224	482,179
投資活動によるキャッシュ・フロー	△181,418	△18,283,641
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	600,000
短期借入金の返済による支出	△2,355,000	△1,600,000
長期借入れによる収入	—	9,830,000
長期借入金の返済による支出	—	△300,000
投資口の発行による収入	—	6,441,599
分配金の支払額	△331,910	△1,070,613
財務活動によるキャッシュ・フロー	△2,686,910	13,900,986
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△65,279	339,133
現金及び現金同等物の期首残高	4,564,085	4,498,806
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,498,806	※1 4,837,939

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成し、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、投信法第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

項目	前期 (ご参考)	当期
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期 (ご参考)	当期
	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日
※1 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位:千円)	(単位:千円)
現金及び預金	1,839,594	1,598,847
信託現金及び信託預金	2,659,211	3,239,091
現金及び現金同等物	4,498,806	4,837,939

ポートフォリオの概要 (平成29年7月末時点)

※平成29年8月1日に譲渡したオフィス1物件(オーク南麻布)を除外して記載しています。

OFC-01 南麻布渋谷ビル



- 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



取得価格	2,973百万円
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 地下1階/7階
所在地	東京都港区南麻布4-11-30
土地面積	766.11㎡(借地権)
延床面積	4,137.21㎡

OFC-05 アルファベットセブン

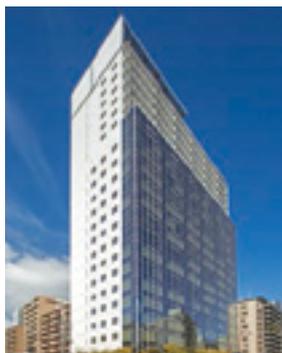


- 都内有数のオフィス兼商業地域である赤坂エリアに立地
- TBS及び赤坂Bizタワーに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能
- エリア知名度、立地条件等から住宅としての需要も高い



取得価格	1,725百万円
アセットタイプ	オフィス
構造/階数	鉄筋コンクリート造 地下1階/6階
所在地	東京都港区赤坂7-6-38
土地面積	1,286.45㎡
延床面積	4,132.80㎡

OFC-03 本町橋タワー



- 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ピン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



取得価格	6,065百万円
アセットタイプ	オフィス
構造/階数	鉄骨造/鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/21階
所在地	大阪府大阪市中央区本町橋1-5
土地面積	1,274.37㎡
延床面積	15,407.83㎡

OFC-06 渋谷MKビル



- 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



取得価格	2,042百万円
アセットタイプ	オフィス
構造/階数	鉄骨造 6階
所在地	東京都渋谷区渋谷3-3-2
土地面積	620.42㎡ (うち、2.62㎡は借地権)
延床面積	1,982.86㎡

OFC-04 西新宿松屋ビル



- 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



取得価格	1,763百万円
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 地下1階/9階
所在地	東京都渋谷区代々木4-31-6
土地面積	589.94㎡(地上権)
延床面積	5,117.80㎡

OFC-07 博多駅東113ビル



- 相応にオフィス集積度の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



取得価格	1,885百万円
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 8階
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
土地面積	950.75㎡
延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡含む)

ポートフォリオの概要 (平成29年7月末時点)

※平成29年8月1日に譲渡したオフィス1物件(オーク南麻布)を除外して記載しています。

OFC-08 アサヒビルディング



- 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



取得価格	6,320百万円
アセットタイプ	オフィス
構造/階数	鉄骨造/鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階/12階
所在地	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3-33-8
土地面積	1,906.86㎡
延床面積	12,353.83㎡

OFC-09 博多駅イーストプレイス



- 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



取得価格	2,286百万円
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	福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26
土地面積	1,129.86㎡
延床面積	6,243.13㎡ (駐車場94.00㎡を含む)

RSC-01 アーバンパーク麻布十番



- 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。以下同じです。)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



取得価格	2,045百万円
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/12階
所在地	東京都港区麻布十番2-12-12
土地面積	417.67㎡
延床面積	2,564.94㎡

RSC-02 アーバンパーク代官山



- 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



取得価格	6,315百万円
アセットタイプ	住宅
構造/階数	①鉄筋コンクリート造 地下1階/3階 ②鉄筋コンクリート造 地下1階/9階
所在地	東京都渋谷区猿楽山9-8
土地面積	2,469.06㎡
延床面積	8,261.29㎡(2棟合計)

RSC-04 アーバンパーク新横浜



- 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



取得価格	2,528百万円
アセットタイプ	住宅
構造/階数	鉄骨造 地下1階/10階
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-15
土地面積	862.00㎡
延床面積	5,171.12㎡

RSC-05 アーバンパーク難波



- 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



取得価格	1,490百万円
アセットタイプ	住宅
構造/階数	鉄筋コンクリート造 14階
所在地	大阪府大阪市浪速区稲荷2-7-22
土地面積	670.39㎡
延床面積	2,776.87㎡

ポートフォリオの概要 (平成29年7月末時点)

※平成29年8月1日に譲渡したオフィス1物件(オーク南麻布)を除外して記載しています。

RSC-06 アーバンパーク護国寺



●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



取得価格	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	東京都豊島区雑司が谷1-5-4
土地面積	942.66㎡ (うち50.85㎡は特別区道として豊島区に無償提供)
延床面積	2,451.72㎡

RSC-07 アーバンパーク柏



●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



取得価格	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	千葉県柏市柏3-10-13
土地面積	1,597.85㎡
延床面積	4,243.71㎡

LGC-01 岩槻ロジスティクス



取得価格	6,942百万円
アセットタイプ	物流施設
構造/階数	鉄骨造 5階
所在地	埼玉県さいたま市岩槻区大字 長宮字水保上719-1
土地面積	15,623.14㎡
延床面積	29,729.72㎡

- 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

LGC-02 横浜ロジスティクス



取得価格	3,560百万円
アセットタイプ	物流施設
構造/階数	鉄筋コンクリート造 8階
所在地	神奈川県横浜市神奈川区 出田町1-1
土地面積	10,565.95㎡
延床面積	18,395.07㎡

- 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

LGC-03 船橋ロジスティクス



取得価格	7,875百万円
アセットタイプ	物流施設
構造/階数	1号棟：鉄骨造 8階 2号棟：鉄筋コンクリート造 5階
所在地	千葉県船橋市日の出2-20-3
土地面積	19,858.00㎡
延床面積	38,871.45㎡(2棟合計)

- 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

LGC-04 原木ロジスティクス



- 多くの物流施設が集積する千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から徒歩圏内であり従業員確保の観点からもテナント訴求力が高い
- 築浅物件であり、かつ接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高い最新鋭設備を装備
- 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、首都圏を広域的にアクセスすることが可能



取得価格	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・鉄骨造 5階
所在地	千葉県市川市原木2526番42
土地面積	6,242.76㎡
延床面積	12,471.50㎡

ポートフォリオの概要 (平成29年7月末時点)

※平成29年8月1日に譲渡したオフィス1物件(オーク南麻布)を除外して記載しています。

LGC-05 所沢ロジスティクス



- 圏央道の開通により首都圏における各消費地へのアクセスが飛躍的に向上した所沢エリアに立地
- Eコマース需要を支える、いわゆる「ラストワンマイル用の配送拠点」として機能



取得価格	1,300百万円
アセットタイプ	物流施設
構造/階数	鉄骨造 2階
所在地	埼玉県所沢市下富735-1
土地面積	8,645.63㎡
延床面積	5,994.75㎡ (事務所528.00㎡を含む)

HTL-01 R&Bホテル梅田東



- 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



取得価格	2,069百万円
アセットタイプ	ホテル
構造/階数	鉄筋コンクリート造 9階
所在地	大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15
土地面積	730.26㎡
延床面積	3,945.65㎡

HTL-02 スマイルホテルなんば



- 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増加が期待される



取得価格	1,750百万円
アセットタイプ	ホテル
構造/階数	鉄骨造 9階
所在地	大阪府大阪市浪速区幸町3-3-9
土地面積	285.28㎡
延床面積	1,711.42㎡

HTL-03 ベストウェスタン東京西葛西



- 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
- 東西線沿線に拠点を構える企業に関連するビジネス需要、東京ディズニーリゾート(TDR)を中心とするレジャー需要等、多様な宿泊需要を取り込むことが可能



取得価格	3,827百万円
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	東京都江戸川区西葛西6-17-9
土地面積	1,418.00㎡
延床面積	5,293.88㎡

HTL-04 ベストウェスタン横浜



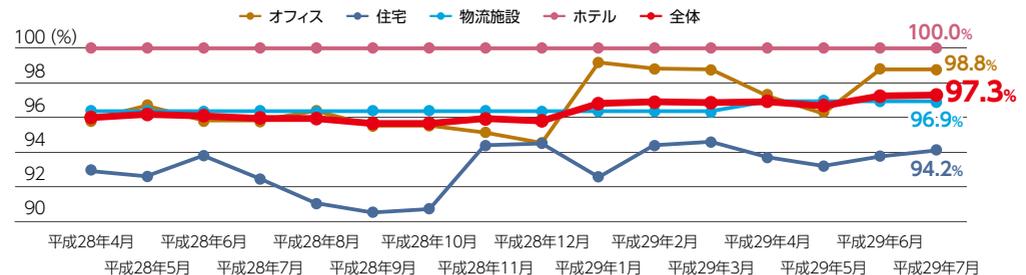
- 横浜及び川崎等の神奈川県内の主要エリア並びに羽田空港へのアクセスが良好な鶴見エリアに立地
- 横浜エリアに本社等を構える企業に関連するビジネス需要、横浜エリアにおける各種主要観光スポットを中心とするレジャー需要等、多様な宿泊需要を取り込むことが可能



取得価格	3,248百万円
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	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1
土地面積	782.66㎡
延床面積	4,686.09㎡

稼働率の推移

- 期末稼働率:97.3%
- 物件毎の特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動の結果、運用開始以来最高の97.3%の稼働率まで上昇



スターアジア不動産投資法人 執行役員
スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長
加藤 篤志

スターアジアグループ マネージングパートナー
増山 太郎



スターアジア不動産投資法人 執行役員
スターアジア投資顧問株式会社 代表取締役社長
加藤 篤志

野村不動産、太田昭和アーンスト&ヤングを経て、野村證券入社。Jリート組成サポートを含むアセットファイナンスの業務に従った後、スターアジア投資顧問に入社。趣味はゴルフ。

スターアジアグループの二人の創業者兼マネージングパートナーの一人である増山氏とスターアジア投資顧問の代表取締役である加藤に、スターアジアグループの現状や今後の展開、またその中でスターアジア不動産投資法人の位置付けなどについて、そのグループ全体を俯瞰しマネージする立場と、そのグループに属し投資法人を運用する立場のそれぞれの観点から語ってもらいました。

加藤 スターアジア不動産投資法人は2016年4月に上場し、第3期の運用を終え第4期中盤に差し掛かったところで、スターアジアグループの強力なバックアップのもと、今年4月には追加公募増資も行い、資産規模は753.5億円にまで拡大しました。今後もスターアジアグループのサポートが投資法人の成長には欠かせない要素です。足元では、スターアジアグループは事業領域を拡充しています。それは、新世代の学生寮の開発・運営を行うGSAマネージングアジアの設立、コンストラクション・マネジメント部の設置、スターアジア・アセット・アドバイザーズ(SA A A)の買収です。こうした事業領域の拡充が投資法人の成長にも資することを期待しています。

増山 そうですね、私もそうありたいと考えています。スターアジアグループは2007年の創業から今年で11年目となりますが、不動産担保債権への投資からスタートし、2010年頃からは、スペシャルシチュエーション投資と呼ぶ、独自の手法で現物不動産を含めた投資へと舵を切り、私募ファンドを通じて投資実績を積み上げてきました。これまでの日本国内における投資

意図しています。また、投資法人へのサポート機能として、S A Aには投資対象となる案件の発掘も行ってもらう予定です。これにより、投資法人に対するこれまで以上のサポート体制が構築できたと考えています。**加藤** スターアジア不動産投資法人は、資産規模の拡大を目指し2020年に2000億円という目標を掲げていますが、スターアジアグループの事業領域の拡大により、この目標達成に向けてますますのサポートを期待しています。ところで、我々、投資法人では、メザニンローン債権への投資について、現物不動産投資を補完し、かつ収益獲得機会を多様化する投資であると考え、取得検討を進めています。現時点では、余剰の自己資金を活用して投資を行う予定であり、3億

累計額は優に3000億円を超えており、米国を中心とした世界最大級の機関投資家の資金を継続的に運用しています。当グループの戦略事業として投資法人を東証リート市場に上場し、パブリックマーケットへ進出したわけですが、並行して、グループの事業領域の拡充についても検討してきました。事業領域の拡充の方向性としては、資産運用分野より専門性を高め、特定の資産クラスにおいては圧倒的な差別化をはかることで、投資家の利益に資することです。その一つのステップが、G S A S T A P u r p o s e B u i l t S t u d e n t A c c o m m o d a t i o n (P B S A) の世界的トップランナーであり、この分野で優れた実績と経験を持つG S A グループと、当グループが提携し、折半出資により同社を設立しました。同社は、P B S A の設計、開発からオペレーションに至るまで、高品質かつ学生のニーズに合わせた仕様で行い、日本における海外からの留学生数の増加に対応した受け皿となり、国際水準の学生寮20000ベッドの供給を目標としています。1号案件として、東京都文京区白山4丁目に、364人の収容が可能な学生用レジデンスを開発中であり、オペレーションの準備も進んでいます。日本では新しい資産クラスであるP B S A の設計、開発からオペレーションまでG S A グループと、当グループが共同して手がけることにより、この分野における圧倒的な差別化が図れると考えています。当グループでは、他の資産クラスにおいても同様な差別化を可能とすべく、開発オペレーション機能のグループ内への取込みを実行中です。

5億円の小額から始めようと考えています。それでも、仮に5億円を投資したとして、債権が5%の利率だとした場合、年間2500万円の収益を生み出す計算となります。減価償却費がからず、また匿名組合出資などに比べて物件価格の下落に対してリスクが低いと考えられるメザニンローン債権投資は投資主利益の最大化に資するものと思います。

加藤 これでは債権投資からスタートしたスターアジアグループの債権投資ノウハウなど、蓄積された知見を活用できると思います。

増山 そうですね、あらゆる面でスターアジアグループのサポートを期待してもらって良いと思います。最初にお話しすれば良かったのですが、投資法人の投資口を97000口、比率にして23.4%をグループにおいて保有しています。これは他の上場REITと比較して、相当高い比率であり、投資法人の成長への当グループの強いコミットメントの表れです。

さて、メザニンローン債権への投資については、当グループの創設以降、膨大な数の債権を取扱ってきており、リスク管理や様々な局面における対処方法等のノウハウを有しています。これらが投資法人におけるメザニンローン債権投資において活用できると思います。

加藤 スターアジアグループの強力なサポートを得て、スターアジアグループの成長とともに、スターアジア不動産投資法人も成長し、投資主の皆様の利益を追求する運用をして参ります。

増山 スターアジアグループでは、事業



スターアジアグループ マネージングパートナー
増山 太郎

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ク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た経験を持つ。趣味はマリンスポーツ。学生時代にはウインドサーフィンで全国大会に出場経験も。

一方で、当グループの資産運用分野での専門性をより高めるための一つのステップとして、グループ内にコンストラクション・マネジメント部を設立し、不動産価値の維持向上に関する助言、資本的支出や修繕計画の立案の分野で長年の経験と知見を有する部長を外資系不動産ファンドから招聘し、グループ内の投資法人を含めた事業領域における技術面での横串として位置づけています。更に、金融商品取引業者であるS A A の買収は、当グループのスペシャルシチュエーション投資、そして投資法人向けのウェアハウジングに際し、これまで外注してきた不動産の管理運営業務を、案件によっては内製化し、機能拡充することで、資産運用分野における専門性と機動性を高め、より緻密な投資活動を行っていくことを

規模の単なる拡大は目的としていません。但しより高い専門性の追求、特定の資産クラスにおける圧倒的な差別化を可能とし、最終的に投資家の利益に資することとなる機能については、当グループの事業領域に積極的に取り込んでいくつもりです。私たちがスターアジアグループは、創設以降堅持してきたグループとしての基本理念である、「投資家の利益が第一」を今後も貫き、投資法人を含む「スターアジアグループ」の投資家の皆様の期待に応え、期待を超える展開をするために飽くなき追求をして参ります。

