



スターアジア不動産投資法人

Contents

1. 公募増資の概要	2
2. エグゼクティブハイライト	6
3. 第4期（平成30年1月期）トピックス	11
4. 今後の取り組みについて	20
5. Appendix.	26

※本資料中の記載金額は単位表示未満切り捨て、比率については表示以下を四捨五入して記載しております。

※本資料中で使用する用語の定義は以下のとおりです。

「東京圏」：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. 公募増資の概要

1. 公募増資の概要

オファリングハイライト

1

スターアジアグループ×独自ネットワーク を活用した成長戦略の推進

～ビジネスライン（事業領域）を拡張している
スターアジアグループのサポートのもと、
本投資法人の成長の加速を目指す～

2

「東京圏」×「ミドルサイズアセット」の 取得による着実な資産規模の拡大と ポートフォリオの強化

～資産規模は860億円へ～

3

継続的な内部成長の実現

～収益性の向上と安定性の強化に資する
ポートフォリオ運営～

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	56,324口 (O.A.を含む)
募集金額	5,801百万円
発行価格（募集価格）	106,724円
発行決議日	平成30年1月12日
条件決定日	平成30年1月22日
払込期日	平成30年2月2日
募集後発行済投資口数	470,624口
スポンサーグループ保有投資口数（比率）	97,000口（20.6%）

ポートフォリオの変化

	第4期末 (平成30年 1月末時点)	オファリング後 (平成30年 2月2日時点)
物件数	23物件	29物件
取得価格の 合計	753億円	860億円
平均鑑定 NOI利回り	5.1%	5.1%
テナント数	539件	679件
東京圏比率	79.4%	80.1%

1. 公募増資の概要

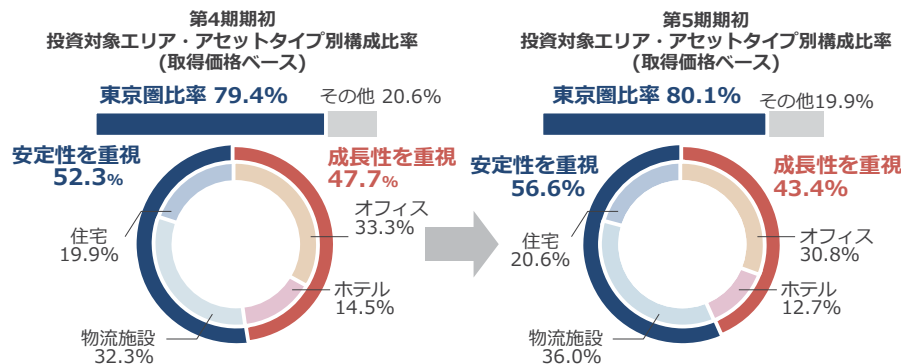
「東京圏」×「ミドルサイズアセット」の取得による着実な資産規模の拡大とポートフォリオの強化

～本募集後の資産規模は860億円へ～

取得資産の概要 「東京圏」×「ミドルサイズアセット」を中心に6物件取得

取得価格合計 10,743百万円	取得物件 6物件	ミドルサイズアセット比率 100%	東京圏比率 85.6%
対鑑定評価額 98.1%	平均鑑定NOI利回り 5.4%	平均償却後NOI利回り 4.6%	

東京圏比率の上昇、ポートフォリオの安定性向上



資産入替 + 第1回公募増資

二度の資産入替と公募増資を伴う物件取得により資産規模を拡大すると同時に売却益を投資主に還元

第2回公募増資 取得資産

	日本橋浜町パークビル アセットタイプ オフィス 所在地 東京都中央区 取得価格 1,450百万円 鑑定NOI利回り 4.7%		船橋西浦ロジスティクスⅠ アセットタイプ 物流施設 所在地 千葉県船橋市 取得価格 3,000百万円 鑑定NOI利回り 5.1%
	アーバンパーク緑地公園 アセットタイプ 住宅 所在地 大阪府吹田市 取得価格 1,550百万円 鑑定NOI利回り 5.7%		船橋西浦ロジスティクスⅡ アセットタイプ 物流施設 所在地 千葉県船橋市 取得価格 821百万円 鑑定NOI利回り 7.0%
	アーバンパーク高円寺 アセットタイプ 住宅 所在地 東京都杉並区 取得価格 1,167百万円 鑑定NOI利回り 4.9%		松伏ロジスティクス アセットタイプ 物流施設 所在地 埼玉県北葛飾郡 取得価格 2,755百万円 鑑定NOI利回り 5.5%

メザニンローン債権への投資

平成29年10月
スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1 (劣後社債)

平成29年12月
スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ2 (劣後受益権)

進化する
スターアジア
グループの
サポートの下、
一層の成長を目指す

	上場時	第1期末	第2期末	資産入替 + 第1回公募増資	第4期期初	取得資産	第2回公募増資後 (注)
物件数	18物件	18物件	18物件	取得 7物件 / 譲渡 2物件	23物件	6物件	29物件
取得 (予定) / 譲渡価格の合計	614億円	614億円	614億円	取得180億円 / 譲渡 61億円	753億円	107億円	860億円
鑑定評価額の合計	651億円	660億円	667億円		818億円	109億円	928億円
平均鑑定NOI利回り	5.2%	5.2%	5.2%		5.1%	5.4%	5.1%
テナント数	390件	390件	388件		539件	139件	679件
総資産LTV		47.4%	44.8%		46.0%		45.8%

(注) 第4期取得済資産 (メザニン) は除外して算出しています。

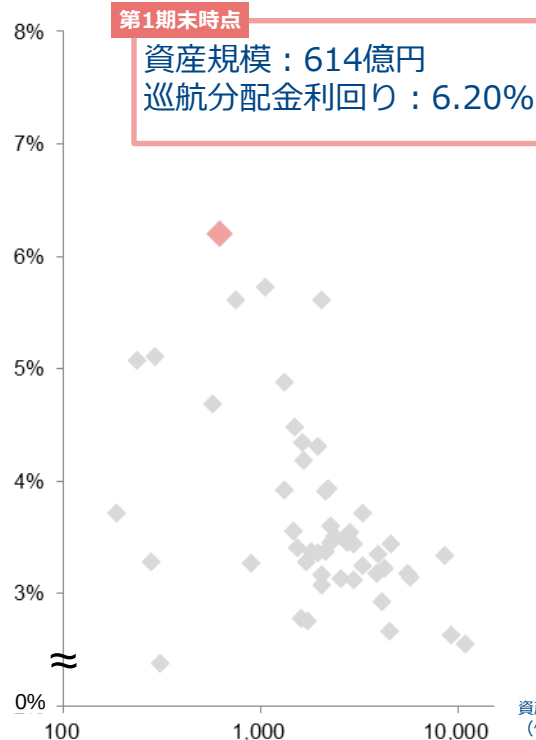
1. 公募増資の概要

キャピタルマーケットにおけるポジションの向上（資産規模及び分配金利回り）

■ IPO以降、投資主利益の最大化を追求する各種施策の実行及び着実な資産規模の拡大を通じて
バリュエーションが向上

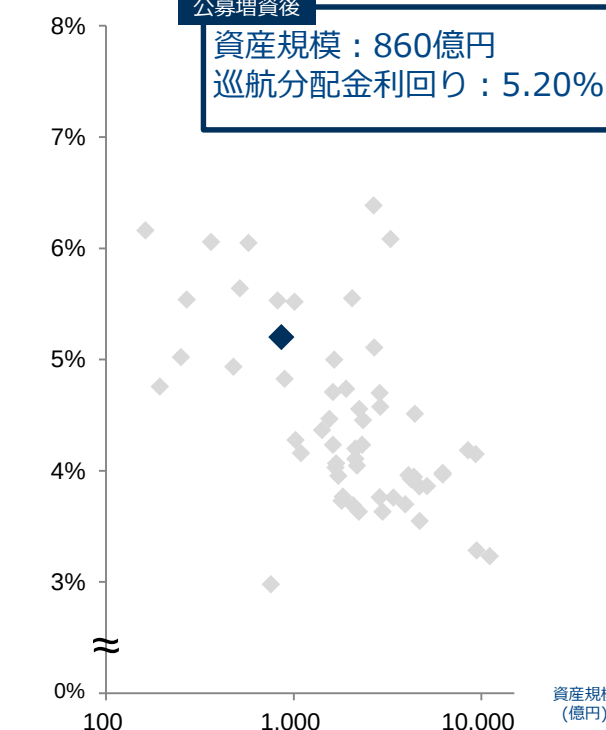
第1期末（平成28年7月29日）

分配金利回り(%)



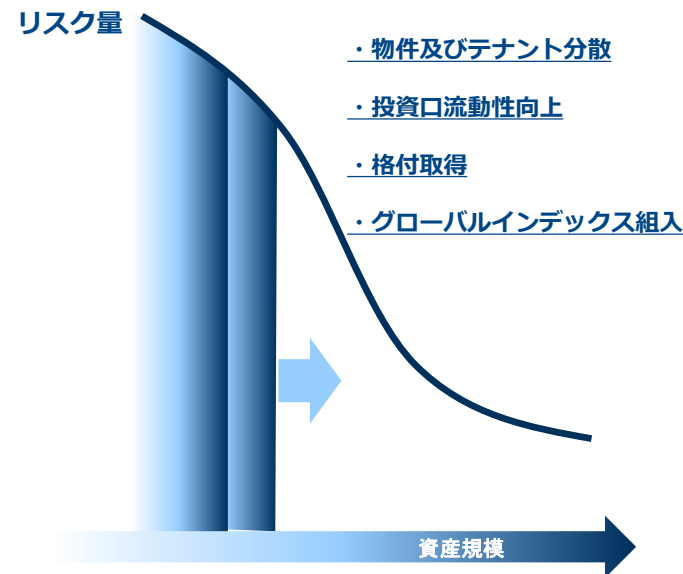
平成30年2月末時点

分配金利回り(%)



（ご参考）資産規模とリスク量のイメージ概念図

- 新投資口発行を伴う資産規模拡大により、投資法人の安定性及び投資口の流動性が向上
- 投資法人において想定されるリスク量が低減し、期待利回りが低下することが期待される



今般の公募増資に伴う物件取得により、資産規模は860億円まで拡大
進化するスターアジアグループのサポートのもと、成長を加速させ、一層の投資主価値の向上を目指す

2. エグゼクティブハイライト

2. エグゼクティブハイライト

①投資主利益最大化のためのアクティブマネジメント

投資主利益最大化のためのアクティブマネジメント

第4期に実行した施策

内部成長

- オフィスポートフォリオにおける賃料ギャップの解消
- 物流施設における賃料増額による再契約の締結
- 住宅稼働率の向上
- 管理運営経費削減
- 適切な資本的支出・修繕によるテナント訴求力の維持向上（スポンサーサポートの活用）

外部成長

- スターアジアグループのビジネスラインの拡張 ⇒ 「HAKUSAN HOUSE」に係る優先交渉権の獲得
- 上場リートで初となるメザニンローン債権投資の実行
- 資産入替えによる売却益の獲得

財務戦略

- 第2回公募増資実施
- 返済期限の分散を図る借入の実行
- 新規レンダーの招聘

2. エグゼクティブハイライト

② 1口当たり分配金の推移

- 資産入替えに伴う物件売却益を分配金として投資主に還元
- 内部留保を行い、将来の分配金の安定性を確保

1口当たり分配金の推移	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期
予想	829円	3,046円	4,340円	4,039円	2,750円	2,804円
実績	968円	3,112円	4,423円	4,077円		

16.8%up

2.2%up

1.9%up

0.9%up

巡航DPU = 一過性要因(※)によるDPUへの影響の
取り除いた場合のDPU

一過性要因(※)によるDPUへの影響

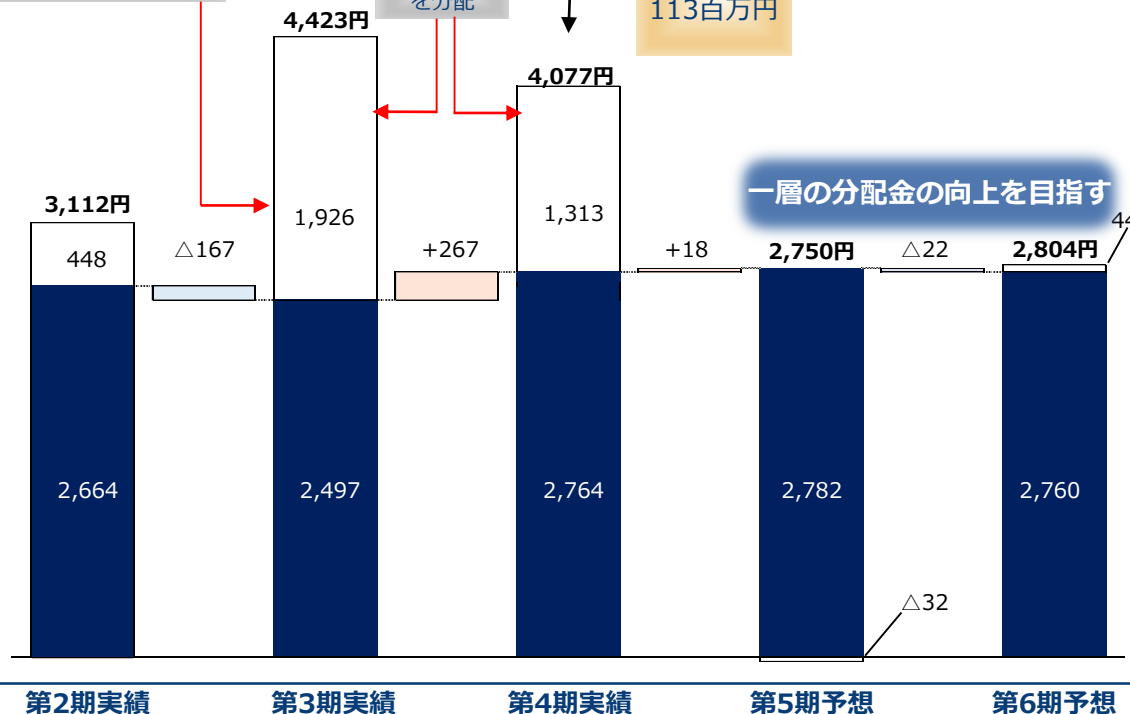
(※) 一過性要因とは、下記を指します。

- ① 不動産等売却益
- ② 不動産等の取得原価に算入されることにより、
費用化されていない固定資産税等相当額
- ③ 資金調達に係る費用のうち、投資口交付費及び
協調融資団からの借入れに係るアレンジメント
フィー
- ④ ①～③により変動する、資産運用報酬や租税公
課（控除対象外消費税等）等の経費
- ⑤ 内部留保、取崩、及びそれに伴い増減する法人
税等の税金費用

資産入替①による
売却益を分配

資産入替②
による売却益
を分配

内部留保
113百万円



一層の分配金の向上を目指す

2. エグゼクティブハイライト

③業績の推移

第4期の1口当たり分配金は4,077円（予想比+0.9%）

※平成30年1月12日付公表

（単位：百万円）

	第1期 (H28/7期) 実績	第2期 (H29/1期) 実績	第3期 (H29/7期) 実績	第4期 (H30/1期) 予想（※）	第4期 (H30/1期) 実績	対予想 比較	予想との主な差異要因
営業収益	1,859	2,017	3,211	3,138	3,194	+55	
オフィス賃料	634	802	822	786	795	+9	南麻布渋谷ビル +4百万円 西新宿松屋ビル +2百万円
住宅賃料	325	349	391	405	410	+4	代官山 +6百万円
物流賃料	581	530	642	696	696	△0	
ホテル賃料	142	120	220	282	282	△0	
その他賃貸事業関連	174	215	235	181	223	+42	水道光熱費+19百万円／更新料収入+10百万円／ 原状回復収入+4百万円
メザニン関連	-	-	-	14	14	+0	利息配当等 7百万円 アップフロントフィー 7百万円
不動産等売却益	-	-	898	771	771	-	
営業費用	711	826	1,113	1,123	1,142	+19	
賃貸事業費用	568	624	836	826	841	+15	修繕費+9百万円／水道光熱費+8百万円
販管費	143	202	276	296	300	+3	
営業利益	1,147	1,190	2,098	2,015	2,051	+36	
営業外収益	0	0	0	-	0	+0	
営業外費用	812	117	264	180	176	△4	
経常利益	335	1,073	1,833	1,834	1,876	+42	
当期純利益	333	1,072	1,832	1,769	1,802	+32	
1口当たり分配金	968円	3,112円	4,423円	4,039円	4,077円	+38円	
NOI	1,538	1,636	1,763	1,832	1,871	+39	
賃貸事業損益	1,291	1,392	1,476	1,526	1,566	+40	
1口当たりFFO	1,684円	3,820円	2,948円	3,149円	3,224円	+75円	
内部留保残高	-	-	-	96	113	+16	

2. エグゼクティブハイライト

④今後の予想

- 保有資産の譲渡による含み益の具現化により、1口当たり分配金は第4期：4,077円
- 第5期は2,750円、第6期は2,804円を予想

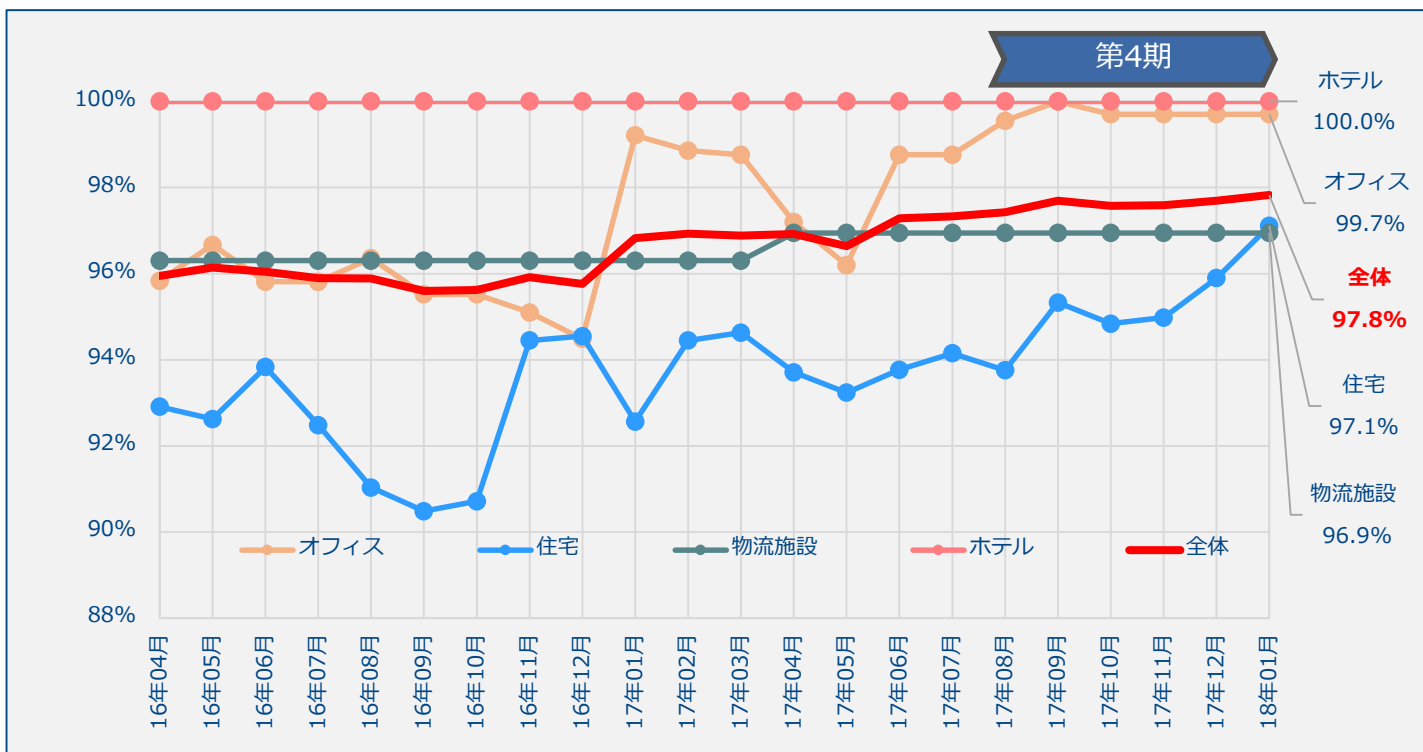
	23物件	29物件				(単位：百万円)	
	第4期 (H30/1期) 実績 (A)	第5期 (H30/7期) 予想 (B)	第6期 (H31/1期) 予想 (C)	第5期予想 第4期実績 増減金額 (B-A)	第6期予想 第5期予想 増減金額 (C-B)	主な増減要因	
営業収益	3,194	2,751	2,732	△442	△19	第5期の増減要因(対第4期実績) ① 賃貸事業収益 +325 ・賃料共益費収入 +356 (第5期取得資産 +332) (経理季節変動 +10) ・水道光熱費収入 △15 ・臨時的要因（現状回復工事収入、 解約違約金収入等）の剥落 △14 ② 不動産等売却益 △771 ・第4期売却益が剥落 ③ 賃貸事業費用 +135 ・第5期取得資産 +95 ・第3期取得資産に係る固定資産税の費用 化開始 +36 ④ 販管費 △31 ・資産運用報酬 △23 ・租税公課(控除対象外消費税等) △8 ⑤ 営業外費用 +97 ・支払利息 +21 ・融資関連費用 +96 (第5期の新規借入及び借換に伴い 増加) ・投資口交付費 △20 ⑥ 法人税等 △73 ・第4期は内部留保により負担増加	第6期の増減要因(対第5期予想) ① 賃貸事業収益 △19 ・経理季節変動 △10 ② 賃貸事業費用 △13 ・修繕費 △17 ③ 営業外費用 △96 ・支払利息 +4 ・融資関連費用 △93 ・投資口交付費 △7
賃貸事業収益	2,408	2,733	2,713	① +325	① △19		
不動産等売却益	771	-	-	② △771	-		
メザニン	14	18	18	+3	+0		
営業費用	1,142	1,246	1,234	+104	△12		
賃貸事業費用	841	977	964	③ +135	② △13		
販管費	300	269	270	④ △31	+0		
営業利益	2,051	1,504	1,497	△547	△7		
営業外収益	0	-	-	△0	-		
営業外費用	176	273	176	⑤ +97	③ △96		
経常利益	1,876	1,231	1,320	△645	+89		
法人税等	74	0	0	⑥ △73	-		
当期純利益	1,802	1,230	1,319	△571	+89		
1口当たり分配金	4,076円	2,750円	2,804円	△1,326円	+54円		
NOI	1,871	2,113	2,117	+241	+4		
賃貸事業損益	1,565	1,756	1,749	+190	△6		

3. 第4期（平成30年1月期）トピックス

3. 第4期（平成30年1月期）トピックス

①稼働率の状況

期末稼働率：97.8% 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、ポートフォリオ稼働率は着実に上昇



【全体】
第4期末の稼働率は、97.8%と運用開始以来最高

【オフィス】
99%以上を維持

【住宅】
稼働率の上昇を実現
第3期末の94.2%から、第4期末は97.1%へ

【物流】
定期建物賃貸借契約のテナントが多くを占め、安定稼働

【ホテル】
ホテルオペレーターの1棟借りにより、100%稼働

	第1期末	第2期末	第3期末 (24物件※)	第4期末 (23物件)
オフィス	95.8%	99.2%	98.8%	99.7%
住居	92.5%	92.6%	94.2%	97.1%
物流	96.3%	96.3%	96.9%	96.9%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	95.9%	96.8%	97.3%	97.8%

※第3期末は、平成29年8月1日に売却したオフィス1物件（オーク南麻布）を含んでおります。

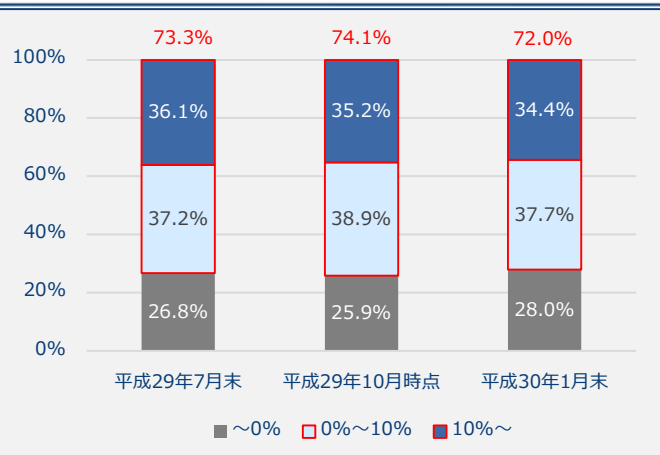
3. 第4期（平成30年1月期）トピックス

②オフィス ～賃料ギャップの解消～

- 賃料ギャップの解消に注力し、平成29年10月時点6.1% ⇒ 第4期末(平成29年7月末)5.2%に縮小
- 今期以降も継続して賃料ギャップの解消に注力

※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賃料ギャップとしています。

期末時点における賃料ギャップの分布状況（面積ベース）



契約更新時において、積極的な増額交渉を実施予定

契約更新時期において、他の賃貸条件等も総合的に勘案した上で増額交渉を行う予定

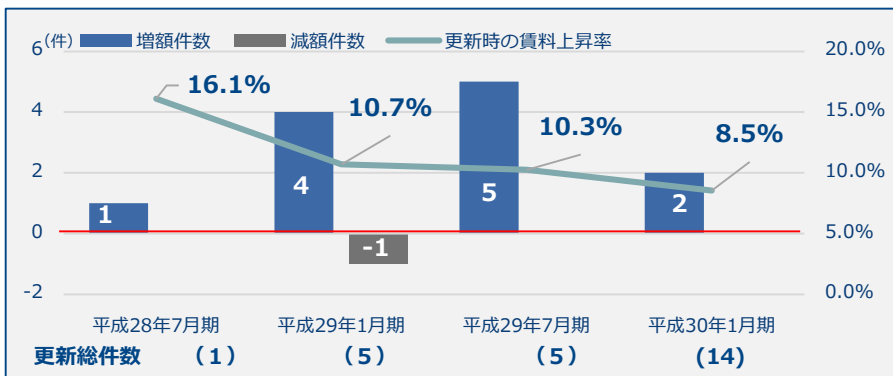
定期的なテナントとのリレーションシップを図り、テナント満足度を向上させることにより、入居期間の長期化及び現行賃料水準の維持を目指す

<オフィス稼働部分の賃料ギャップ>

第3期末時点	:	6.8%
平成29年10月時点	:	6.1%
第4期末時点	:	5.2%

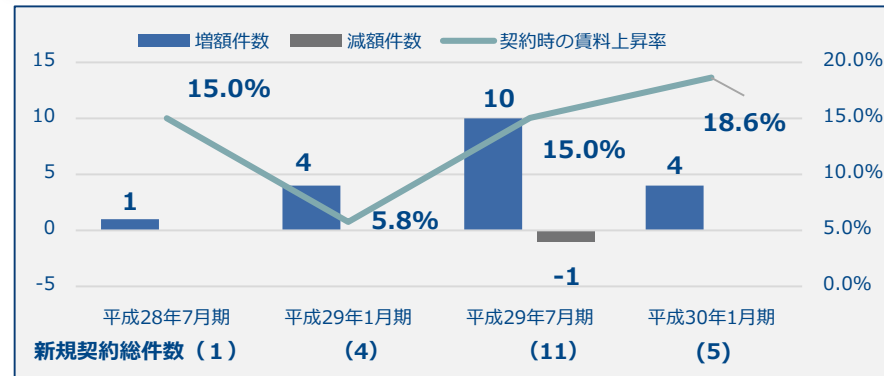
第3期末時点で、全体の74.1%に賃料ギャップが存在していたが、テナント入れ替わりに伴う賃料増額、賃貸借契約更新時の増額改定などの実現により、第4期末までに72.0%まで減少。

賃貸借契約更新に伴う賃料上昇率の推移



※更新テナントの従前の賃料総額を分母として増額分の比率を算出

新規賃貸借契約に伴う賃料上昇率の推移



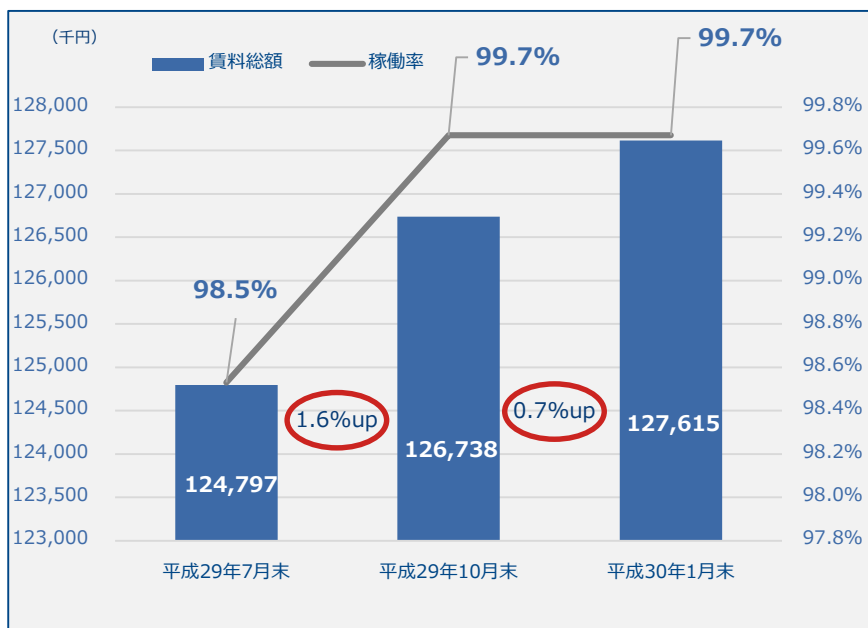
※従前テナント不在の場合は増額件数でカウント。増額賃料は「0」で判定
※新規契約テナントの従前の賃料総額を分母として増額分を算出

3. 第4期（平成30年1月期）トピックス

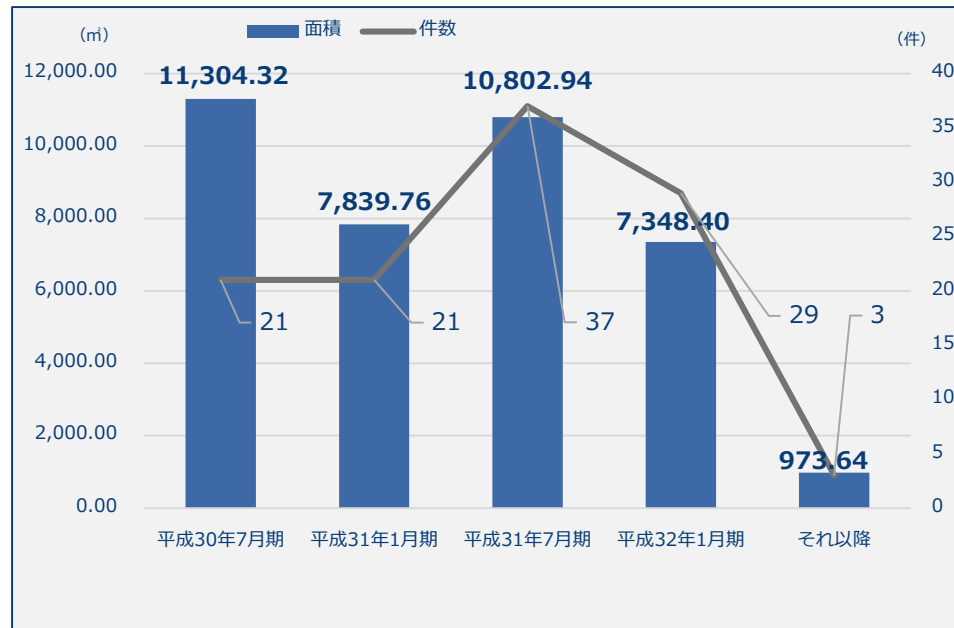
③オフィス ～契約の状況～

- 月額賃料総額は上昇
- 今後の契約更新時期を捉え、継続して賃料増額交渉を実施予定

オフィスポートフォリオの月額賃料総額と平均稼働率推移



オフィスポートフォリオの契約更新時期



※平成30年2月2日に取得した「日本橋浜町パークビル」の情報を含んでおります。

3.第4期（平成30年1月期）トピックス

④福岡エリアにおけるオフィス賃貸マーケット概況

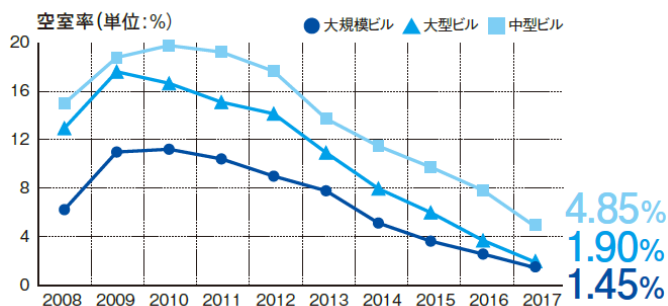
福岡エリアにおけるオフィス賃貸マーケット概況

福岡エリア（福岡市）のオフィスマーケットは、2011年以降の需給バランスの改善を受け、継続して堅調に推移しています。同エリアの空室率は、2011年より低下し続け、2017年においては大規模ビル（※1）及び大型ビル（※1）いずれも1%台という歴史的な水準まで下がっています。また賃料水準（坪単価）に関しても、大規模ビルで13,000円台中盤、大型ビルで11,000円台中盤の水準にて安定して推移しており、福岡エリアのオフィス賃貸マーケット状況が堅調であることを示していると考えます。

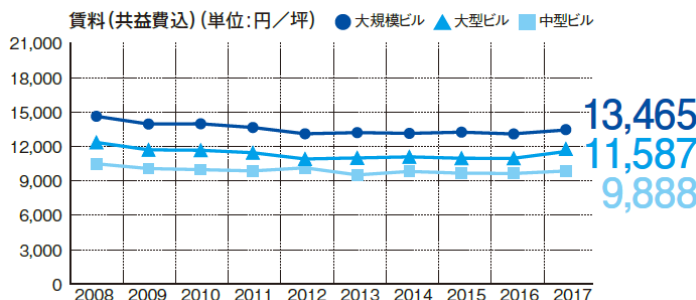
今後の新規供給に関しては、（図3）のとおり、2018年に約8,800坪、2019年には約1,600坪程度の供給面積に留まるものと見込まれることに加え、（図4）のとおり今後2018年から2020年にかけて、吸収需要面積（※2）が供給予定面積を大幅に上回っていること等も勘案するに、需給がタイトな状況が継続していくものと考えられます。

本投資法人が保有する博多駅東113ビル及び博多駅イーストプレイス（いずれも大型ビルに該当）の2018年1月末時点における平均賃料単価は、博多駅東113ビルが約9,800円/坪（レントギャップ比-1,200円）、博多駅イーストプレイスが9,300円/坪（レントギャップ比-1,700円）であり、十分なレントギャップを有していることから、今後賃料増額が期待され、内部成長に資すると考えています。

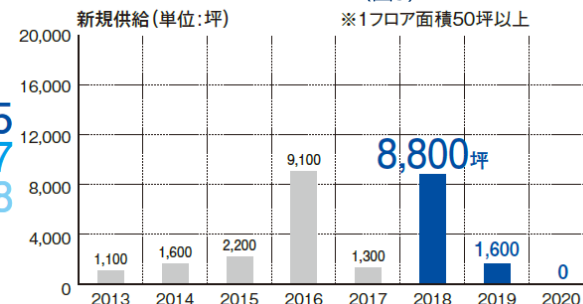
（図1）



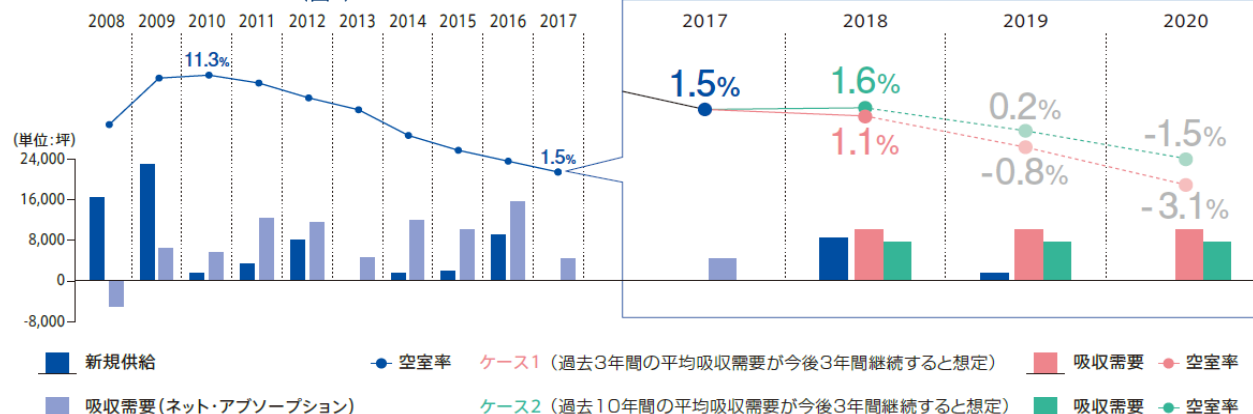
（図2）



（図3）



（図4）



（出所）三幸エースト株式会社

（※1）大規模ビルは、基準階の1フロア面積が200坪以上、大型ビルは同面積が100坪以上200坪未満のビルのことをいいます。

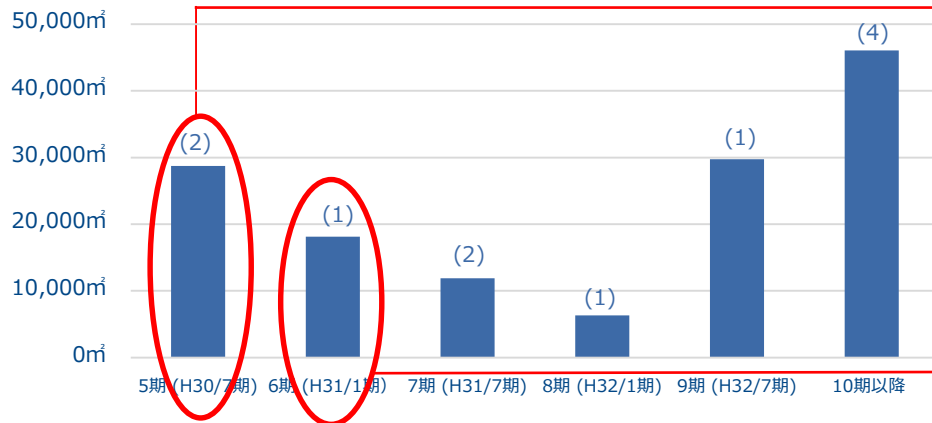
（※2）吸収需要面積とは、「前年の募集面積と当年の新規供給面積を加えた面積」から「当年の募集面積」を差し引いた面積のことをいいます。

3.第4期（平成30年1月期）トピックス

⑤物流施設／ホテル

物流施設

＜現状の契約更新時期の分散（面積ベース）＞ () 内は件数



・現状から賃料増額し、契約期間5年定期借家契約を締結済み（従前対比2.5%、年間約5,900千円の賃料増額）

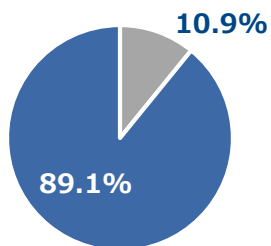
・現状から賃料増額し、契約期間3年定期借家契約を締結予定

・物件価値を高めるとともに、テナント要望に応えた工事を実施予定。
・賃料増額を伴う長期の定期借家契約の再契約締結に向けて手続き中。

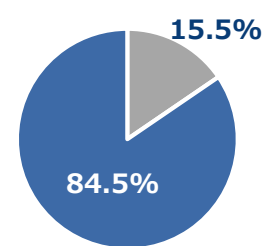
ホテル

＜固定賃料比率＞

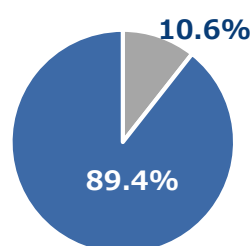
（第4期実績）



（第5期予想）



（第6期予想）



■ 変動賃料 ■ 固定賃料

＜その他の取り組み＞

第4期において、ホテルオペレーターとの間で売上報告及び見通し、マーケット環境等の情報共有に係る打合せを強化。宿泊利便性と宿泊客の満足度を引き上げるためのホスピタリティソリューションの提案等の実施。

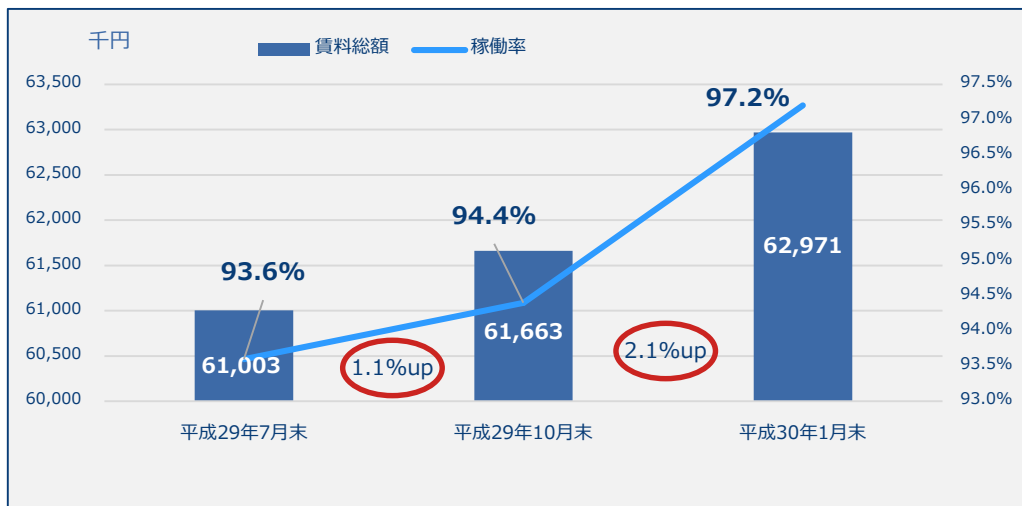


3.第4期（平成30年1月期）トピックス

⑥住宅

住宅

<月額賃料総額と平均稼働率の推移>



(※) 住宅部分のみ抽出して算出しております。

<戦略的リノベーションによる賃料増額>

●アーバンパーク麻布十番



- ・テナント退去時の原状回復工事にあわせて、戦略的なリノベーション工事を実施
⇒ 従前賃料から19.3%アップ
- ・テナント退去時の原状回復工事にあわせて、間仕切り変更工事に伴うリノベーション工事を実施。
⇒ 1LDKから、エリアで供給の少ない2LDKとすることで、従前賃料から29.5%アップ

第4期においては、「稼働率」の向上に主眼を置いて住宅ポートフォリオの運用に取り組んだ。

第3期中に実施した以下の取り組みを継続するとともに、リーシングエージェントとの連携を一層密にすることにより稼働率の向上及び賃料増額を実施

＜アーバンパーク麻布十番＞

- ・競争力向上と賃料増額を目的とした間仕切り工事を伴うリノベーション工事

＜アーバンパーク柏＞

- ・キッチン、浴室、リビングのリノベーション工事を実施し、機能性を高め、ファミリー世帯層への訴求力の高い住環境を提供

さらに、平成30年1月にアセットマネジメントの経験豊富な人材2名を採用。現場との連携をより一層密にし、更なる内部成長を目指す。

●アーバンパーク柏



- ・競争力維持を目的とし、テナント退去時の原状回復工事にあわせて、5戸のリノベーション工事を実施
⇒ 5戸の総額で0.8%の賃料アップ

3.第4期（平成30年1月期）トピックス

⑦メザニンローン債権投資の実行

- 投資主利益の最大化を追求する施策の一つとして、上場リートでは初の取り組みとなるメザニンローン債権への投資を実行
- 今後も継続的に投資対象を探索

1

取得競争の激しい不動産マーケットにおいて、現物不動産の補完投資として、収益機会の多様性の観点で他の不動産プレイヤーとの差別化を図れる投資

2

現有の不動産ポートフォリオの償却後利回りを越える収益が確保できる投資

3

自己資金（現預金）の活用先として有効な投資

4

元利金の弁済見込みが確実であると判断される投資

投資主利益の
最大化を追求する施策
の実行

スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1

羽田ホテル開発合同会社

裏付け不動産 リリーフ プレミアム羽田 鑑定評価額 4,080百万円	シニアローン 約1,840百万円	
	第三者保有分 (劣後社債)	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ 1 (劣後社債) 400百万円 利率： 基準金利+5.0%
	301百万円	
エクイティ 匿名組合出資等		

スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ2

合同会社 ジャパンBアセット

新生信託銀行^(注)

裏付け不動産 笹塚 サウスビル 鑑定評価額 2,800百万円	優先受益権 新生銀行 約1,614百万円	
	ノーリコース ローン (貸付債権)	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ 2 (劣後受益権) 334百万円 利率： 基準金利+5.0%
	新生信託銀行 約1,948百万円	
エクイティ 匿名組合出資等		

(注)貸付債権を主たる信財産とする信託（受託者：新生信託銀行株式会社）を設定します。

3. 第4期（平成30年1月期）トピックス

⑧財務の状況

■新規レンダーの招聘

■借入の返済期限を分散し、新規借入のうち第15期返済分について金利の固定化を実施することにより、リファイナンスリスク及び金利上昇リスクを低減

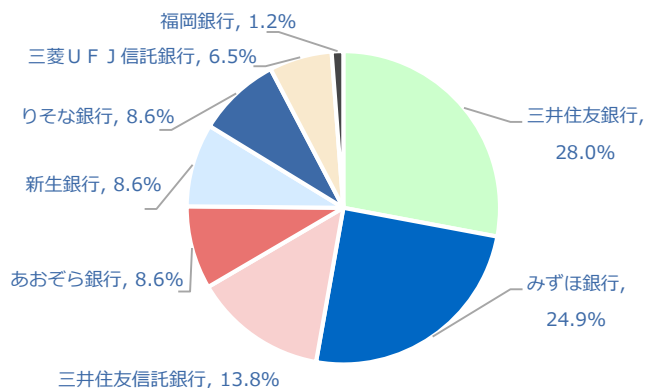
<借入残高（平成30年3月16日時点）>

	借入残高 (百万円)	利率	年限	返済期
長期	7,300	基準金利（注1）+0.30%	2.0年	第5期
	7,300	0.364%（注2）	3.0年	第7期
	7,300	0.483%（注2）	4.0年	第9期
	7,300	0.625%（注2）	5.0年	第11期
	2,400	0.530%（注2）	3.5年	第10期
	4,150	0.710%（注2）	5.0年	第13期
	1,600	0.530%（注2）	3.5年	第10期
	1,190	基準金利（注1）+0.20%	1.1年	第7期
	4,690	0.730%（注2）	5.1年	第15期
	43,230			

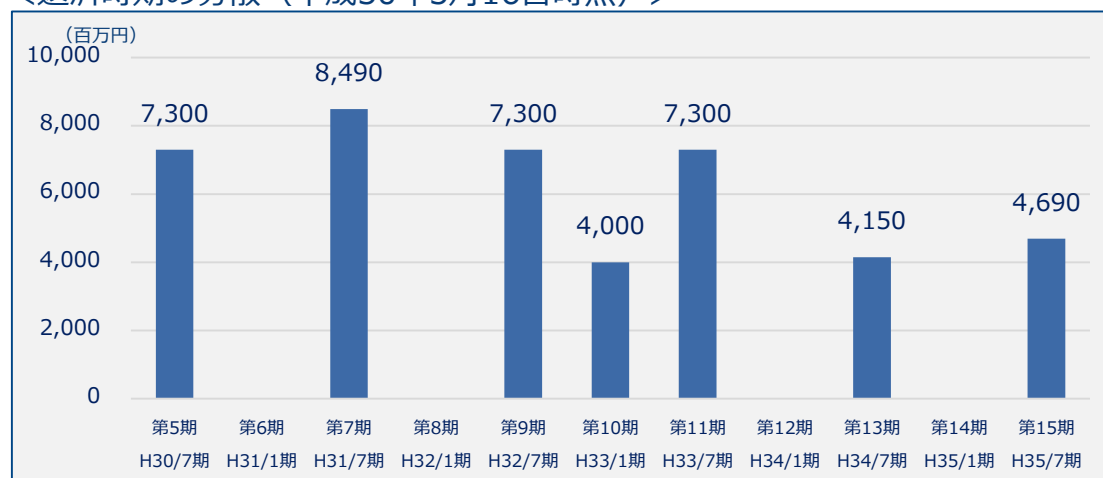
（注1）全銀協1ヶ月日本円TIBOR

（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。

<バンクフォーメーション>



<返済時期の分散（平成30年3月16日時点）>



<主要な財務指標>

	第4期末	平成30年3月16日時点
総資産LTV	45.5%	46.1%(注)
借入残高	37,350百万円	43,230百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%
平均残存年数	2.1年	2.3年
平均借入年数	3.7年	3.8年
平均借入金利	0.492%	0.512%
金利固定化比率	80.5%	80.4%

（注）第6期中に実施予定の、消費税等還付金を原資とした期限前弁済（190百万円）を反映した場合、46.0%となります。

※平成30年3月16日時点の金額及び各指標は、平成30年3月16日付で設定した金利スワップ及び第5期中に実施予定の期限前弁済（280百万円）を反映した数値を記載しています。

4. 今後の取り組みについて

4. 今後の取り組みについて

①注力すべきポイント

投資主利益最大化のための戦略

第5期以降に注力すべきポイント

内部成長

- オフィスポートフォリオにおける賃料ギャップの解消
- 物流施設の賃料増額交渉
- 住宅稼働率の安定化（リノベーション工事等による競争力の強化）
- 適切な資本的支出・修繕によるテナント訴求力の維持向上（スポンサーサポートの活用）
- アセットマネジメント機能強化 ⇒ **投資運用部員2名増員**

外部成長

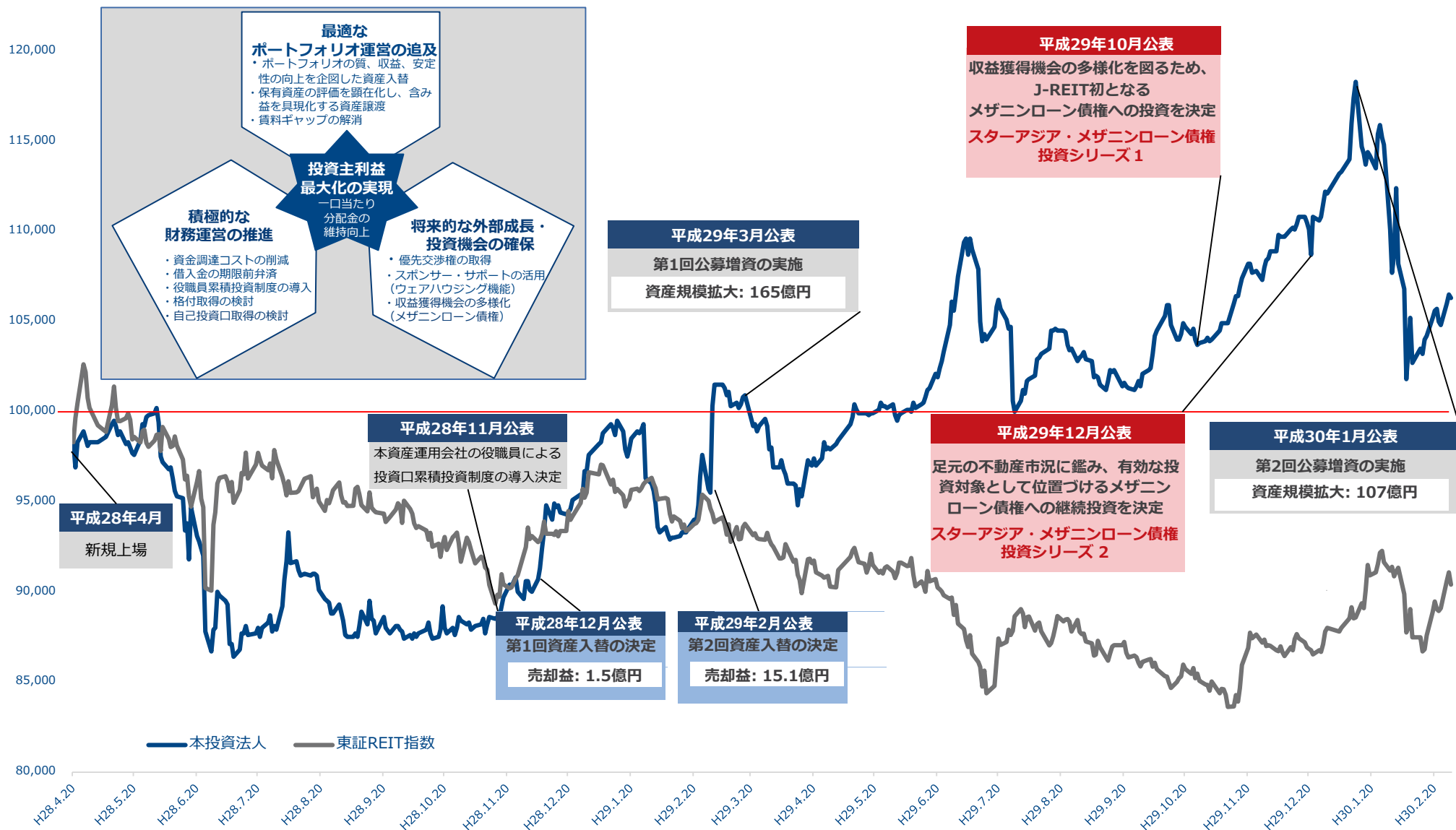
- ビジネスラインを拡張するスターアジアグループからの物件パイプラインの拡大
- スポンサーグループによるウェアハウジング機能の一層の活用
- 運用会社独自ネットワークの強化による案件発掘 ⇒ **新任取締役兼投資運用部長就任**
- メザニンローン債権投資の継続的実行
- 資産入替えの検討

財務戦略

- 格付取得の検討継続
- 金利変動リスクをヘッジする支払い金利固定化 ⇒ **平成30年3月16日設定済**
- 新規レンダー招聘

4. 今後の取り組みについて

②投資主利益の最大化を追求する施策の継続的実行

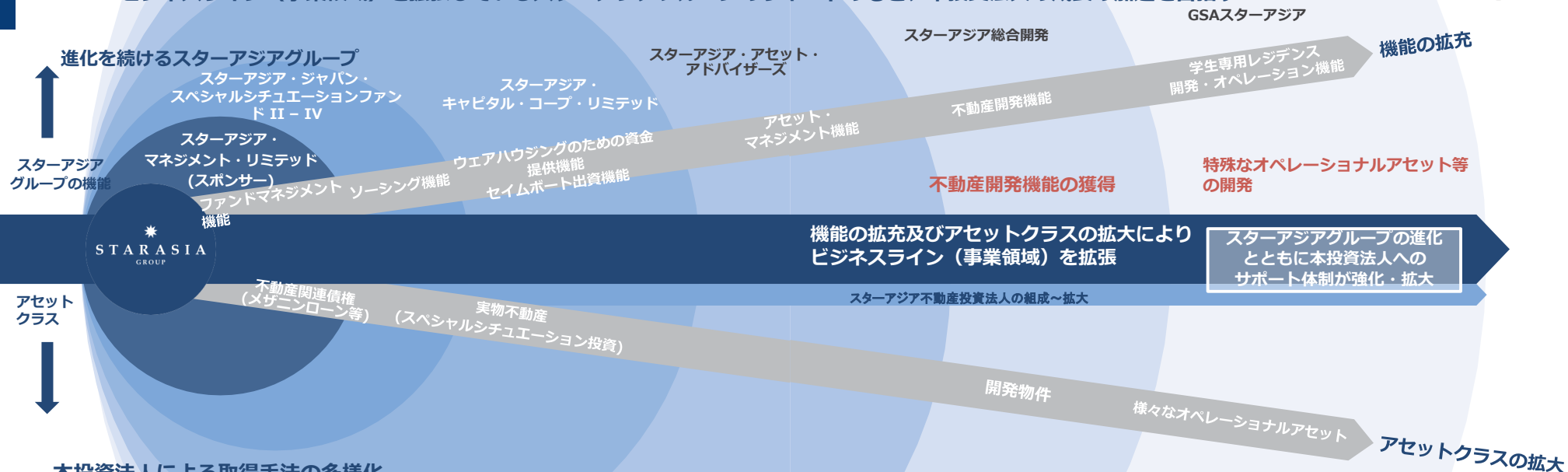


(注) 平成28年4月20日から平成30年2月28日までの株式会社東京証券取引所における東証REIT指数の終値の推移は、平成28年4月20日の東証REIT指数の終値(1,887.75)を同日における本投資法人の投資口の終値であると仮定して相対化した値の推移として示しています。

4. 今後の取り組みについて

③スターアジアグループ×独自ネットワークを活用した成長戦略の推進

～ビジネスライン（事業領域）を拡張しているスターアジアグループのサポートのもと、本投資法人の成長の加速を目指す～



本投資法人による取得手法の多様化

本資産運用会社の独自のネットワークを通じた取得	本投資法人の投資口を20.6%保有するスポンサーグループによる多様な外部成長サポートの軌跡	
	■ アーバンパーク新横浜 ウェアハウジング機能を活用した取得	■ アーバンパーク護国寺 ■ アーバンパーク柏 ウェアハウジング機能を活用した取得
スターアジアグループの広範なリレーションシップを活用した取得	■ アーバンパーク難波 ■ 博多駅東113ビル	■ 所沢ロジスティクス ■ アーバンパーク護国寺
	■ 西新宿松屋ビル ■ 南麻布渋谷ビル ■ アルファベットセブン	■ 原木ロジスティクス ■ ベストウェスタン横浜 ■ ベストウェスタン東京西葛西 ■ 博多駅イーストブレイス
	■ 渋谷MKビル ■ アサヒビルディング ■ 本町橋タワー ■ アーバンパーク麻布十番 ■ アーバンパーク代官山	■ 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 ■ スマイルホテルなんば ■ R&Bホテル梅田東
	■ オフィス ■ 物流施設 ■ 住宅 ■ ホテル	上場時 第1回公募増資時まで

■ スターアジア・メザニンローン 債券投資 シリーズ1 ■ スターアジア・メザニンローン 債券投資 シリーズ2	■ スターアジア・メザニンローン 債権への投資
■ アーバンパーク高円寺 ■ 日本橋浜町パークビル	■ 船橋西浦ロジスティクス I ■ 船橋西浦ロジスティクス II
■ 松伏ロジスティクス ■ アーバンパーク緑地公園	第4期取得済資産（メザニン）及び取得予定資産

スターアジアグループが開発・投資する主要な物件（注）

優先交渉契約を締結

HAKUSAN HOUSE (完成予想図)

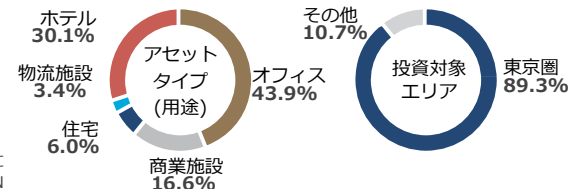
平成30年2月竣工 総ベッド数364床

外国人留学生及び国内の学生を対象とした、共用スペースが充実し、コンシェルジュサービスの提供など、施設・サービスを備えた学生専用レジデンス

GINZA SIX

LET'S 梅田

スポンサーグループの運用資産の概要（価格評価ベース）（平成29年9月末日現在）



(注) 上記スターアジアグループが開発・投資する主要な各物件は、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。なお、HAKUSAN HOUSEについて、本投資法人は優先交渉契約を締結しています。また、HAKUSAN HOUSEの図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。

4. 今後の取り組みについて

④優先交渉権契約取得物件の概要

HAKUSAN HOUSEの概要

東京都文京区白山に建設した延床面積5,137.70㎡、部屋数175室／総ベッド数364床で構成される、外国人留学生及び日本人学生を対象とした、共有スペースが充実し、コンシェルジェサービスの提供等の設備・サービスを備えた学生専用レジデンスです。

第1号案件であるHAKUSAN HOUSEにより、GSAグループのグローバルな学生専用レジデンスのブランドである「ユニネスト (UNINEST)」が日本に初進出し、日本人学生及び外国人留学生に対して、コミュニティ形成のための居住スペース及び共有スペースが提供されています。※平成30年3月20日現在、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。



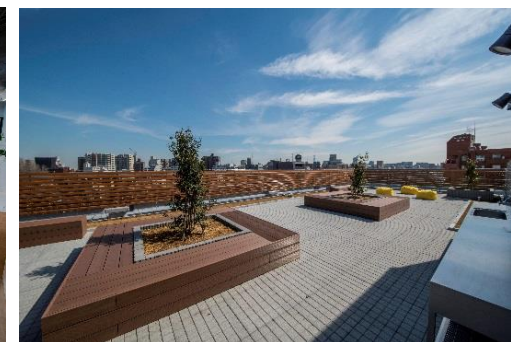
一人部屋



六人部屋



共有スペース



屋上スペース

■ HAKUSAN HOUSE周辺の大学・外国人留学生受入数の多い大学



	大学	留学生数 ^(注)
1	早稲田大学	4,767人
2	東京大学	3,260人
3	東京福祉大学	3,000人
4	立命館アジア太平洋大学	2,818人
5	日本経済大学	2,708人
6	筑波大学	2,326人
7	大阪大学	2,184人

住所	東京都文京区白山4丁目
敷地面積	1,134.01㎡
延床面積	5,137.70㎡
構造／階数	鉄骨増 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 地上9階建て

出所：独立行政法人 日本学生支援機構「平成28年度 外国人留学生在籍状況調査結果」

(注) 記載の外国人留学生数はすべてのキャンパスでの合計数です。

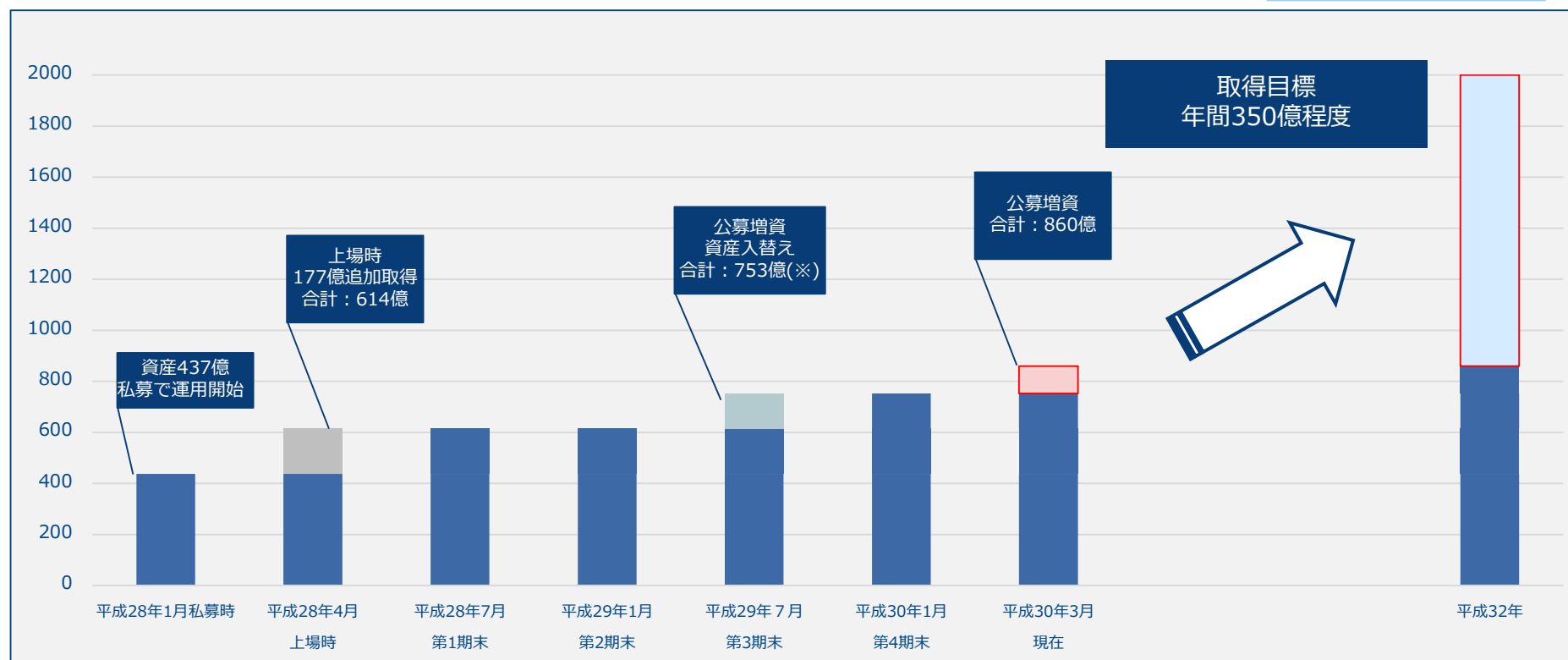
4. 今後の取り組みについて

④今後の成長戦略

今後の成長戦略：2020年（平成32年）までに2,000億の資産規模拡大を目指す

成長フェーズ

安定成長



スポンサーサポート及び資産運用会社独自のルートによる
スピーディーかつ着実な外部成長の実現

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

5. Appendix.

第4期 貸借対照表（平成30年1月31日）

	前期 (平成29年 7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,598,847	1,667,713
信託現金及び信託預金	3,239,091	3,153,262
営業未収入金	52,745	44,669
前払費用	108,945	90,216
繰延税金資産	20	-
未収消費税等	261,743	-
その他	-	5,354
流動資産合計	5,261,393	4,961,216
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	25,006,453	24,909,318
減価償却累計額	△764,163	△ 1,055,284
信託建物（純額）	24,242,289	23,854,033
信託構築物	9,606	9,606
減価償却累計額	△397	△ 733
信託構築物（純額）	9,209	8,872
信託機械及び装置	11,270	20,707
減価償却累計額	△499	△ 1,240
信託機械及び装置（純額）	10,771	19,467
信託工具、器具及び備品	9,971	20,207
減価償却累計額	△1,228	△ 2,314
信託工具、器具及び備品（純額）	8,743	17,892
信託土地	50,426,286	48,929,717
有形固定資産合計	74,697,300	72,829,984
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		
投資有価証券	-	734,500
長期前払費用	146,256	121,333
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	35,321	38,473
投資その他の資産合計	191,577	904,307
固定資産合計	78,348,016	77,193,430
資産合計	83,609,410	82,154,646

	前期 (平成29年 7月31日)	当期 (平成30年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	227,743	292,304
1年内返済予定の長期借入金	8,680,000	7,300,000
未払金	269,194	289,696
未払費用	7,030	6,054
未払法人税等	1,023	74,345
未払消費税等	12,734	126,003
前受金	589,678	338,283
その他	9,492	10,925
流動負債合計	9,796,897	8,437,613
固定負債		
長期借入金	30,050,000	30,050,000
信託預り敷金及び保証金	1,863,336	1,794,980
その他	6,635	1,507
固定負債合計	31,919,971	31,846,487
負債合計	41,716,869	40,284,100
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	40,031,185	40,031,185
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,832,669	1,802,393
剰余金合計	1,832,669	1,802,393
投資主資本合計	41,863,855	41,833,579
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	28,686	36,966
評価・換算差額等合計	28,686	36,966
純資産合計	41,892,541	41,870,546
負債純資産合計	83,609,410	82,154,646

第4期 損益計算書（平成29年8月1日～平成30年1月31日）

(単位：千円)

	前期 (自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)	当期 (自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	2,146,216	2,255,617
その他賃貸事業収入	166,563	152,654
不動産等売却益	898,612	771,663
その他の収入	-	14,412
営業収益合計	3,211,392	3,194,348
営業費用		
賃貸事業費用	836,576	841,650
資産運用報酬	189,465	211,612
資産保管及び一般事務委託手数料	16,912	19,515
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	67,794	67,331
営業費用合計	1,113,150	1,142,509
営業利益	2,098,241	2,051,838
営業外収益		
受取利息	21	24
還付加算金	-	771
営業外収益合計	21	795
営業外費用		
支払利息	82,120	92,575
融資関連費用	129,149	55,587
投資口交付費	48,461	27,928
その他	5,000	-
営業外費用合計	264,731	176,091
経常利益	1,833,531	1,876,542
税引前当期純利益	1,833,531	1,876,542
法人税、住民税及び事業税	1,026	74,348
法人税等調整額	△8	20
法人税等合計	1,018	74,369
当期純利益	1,832,513	1,802,173
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	155	220
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,832,669	1,802,393

鑑定評価額と各指標（第4期末）

(単位：百万円)

期末鑑定価格額：82,680百万円
 帳簿価額総額：76,289百万円
 期末含み損益：6,390百万円

1口当たり純資産：101,063円
 1口当たり含み損益：15,426円
 1口当たりNAV(※1)：112,412円
 P/NAV倍率(※2)：0.97

(※1)1口当たりNAV = (期末純資産額 + 期末含み損益 -
 分配金総額) ÷ 発行済み投資口の総口数

(※2)P/NAV = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV
 (H30/1/31 投資口価格：108,700円)

	物件名	取得価格	①期末帳簿価額	②期末鑑定評価額	含み損益②-①
オフィス	南麻布渋谷ビル	2,973	3,005	3,150	144
	本町橋タワー	6,065	6,028	6,920	891
	西新宿松屋ビル	1,763	1,824	2,430	605
	アルファベットセブン	1,725	1,802	2,330	527
	渋谷MKビル	2,042	2,084	2,810	725
	博多駅東 113ビル	1,885	1,958	2,070	111
	アサヒビルディング	6,320	6,354	6,890	535
	博多駅イーストプレイス	2,286	2,310	2,480	169
	小 計	25,059	25,368	29,080	3,711
住宅	アーバンパーク麻布十番	2,045	2,098	2,170	71
	アーバンパーク代官山	6,315	6,420	7,310	889
	アーバンパーク新横浜	2,528	2,578	2,580	1
	アーバンパーク難波	1,490	1,542	1,610	67
	アーバンパーク護国寺	1,460	1,495	1,510	14
	アーバンパーク柏	1,186	1,251	1,190	△61
	小 計	15,024	15,388	16,370	981
物流	岩槻ロジスティクス	6,942	6,831	7,130	298
	横浜ロジスティクス	3,560	3,732	4,050	317
	船橋ロジスティクス	7,875	7,908	8,560	651
	原木ロジスティクス	4,700	4,722	4,890	167
	所沢ロジスティクス	1,300	1,349	1,400	50
	小 計	24,377	24,544	26,030	1,485
ホテル	R&B ホテル梅田東	2,069	2,135	2,290	154
	スマイルホテルなんば	1,750	1,724	1,750	25
	ベストウェスタン東京西葛西	3,827	3,862	3,890	27
	ベストウェスタン横浜	3,248	3,266	3,270	3
	小 計	10,894	10,988	11,200	211
合計		75,354	76,289	82,680	6,390

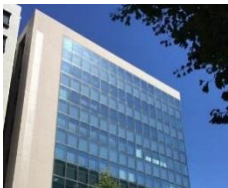
ポートフォリオ一覧（第4期末）

		物件名	所在地	取得価格（百万円）	鑑定価格（百万円）	投資比率	鑑定NOI利回り
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,150	3.9%	4.9%
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,920	8.0%	5.1%
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,430	2.3%	6.3%
	OFC-05	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	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	2,810	2.7%	5.6%
	OFC-07	博多駅東 113ビル	福岡県福岡市	1,885	2,070	2.5%	5.8%
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	6,320	6,890	8.4%	4.9%
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	2,480	3.0%	5.2%
住宅	RSC-01	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	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	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市	2,528	2,580	3.4%	4.8%
	RSC-05	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	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	1.9%	5.1%
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.6%	5.1%
物流	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,130	9.2%	4.8%
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,050	4.7%	5.7%
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,560	10.5%	5.4%
	LGC-04	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	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,400	1.7%	6.0%
ホテル	HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,290	2.7%	5.6%
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,750	2.3%	5.6%
	HTL-03	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	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%
合計				75,354	82,680	100.0%	5.1%

ポートフォリオリスト（第4期末）

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷MKビル	博多駅東113ビル
						
取得価格	2,973百万円	6,065百万円	1,763百万円	1,725百万円	2,042百万円	1,885百万円
期末鑑定評価額	3,150百万円	6,920百万円	2,430百万円	2,330百万円	2,810百万円	2,070百万円
構造・階数	SRC B1/7F	S/SRC B1/21F	SRC B1/9F	RC B1/6F	S 6F	SRC 8F
所在地	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	福岡県福岡市
敷地面積	766.11㎡	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)	950.75㎡
延床面積	4,137.21㎡	15,407.83㎡	5,117.80㎡	4,132.80㎡	1,982.86㎡	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡ 含む)
建築時期	平成5年6月15日	平成22年2月8日	昭和62年5月28日	平成2年1月6日	平成5年7月31日	昭和62年10月3日
特徴	●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	●大阪の代表的なオフィスエリアの一つである淀屋橋・本町エリアに立地 ●大阪商工会議所、マイドームおおさか及びシティプラザ大阪等の施設に近接し、相応にオフィス集積度が高いエリア ●上層階の住宅部分は大坂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	●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	●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

ポートフォリオリスト（第4期末）

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	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山	アーバンパーク新横浜	アーバンパーク難波
						
取得価格	6,320百万円	2,286百万円	2,045百万円	6,315百万円	2,528百万円	1,490百万円
期末鑑定評価額	6,890百万円	2,480百万円	2,170百万円	7,310百万円	2,580百万円	1,610百万円
構造・階数	S・SRC B2/12F	SRC 9F	SRC スレート葺 B1/12F	RC B1/3F RC B1/9F	S B1/10F	RC 14F
所在地	神奈川県横浜市	福岡県福岡市	東京都港区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市	大阪府大阪市
敷地面積	1,906.86㎡	1,129.86㎡	417.67㎡	2,469.06㎡	862.00㎡	670.39㎡
延床面積	12,353.83㎡	6,243.13㎡	2,564.94㎡	8,261.29㎡ (2棟合計)	5,171.12㎡	2,776.87㎡
建築時期	平成6年11月25日	昭和61年2月24日	平成11年11月29日	①昭和57年11月15日 ②平成18年5月30日	平成21年5月30日	平成25年1月9日
特徴	●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。	●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。	●洗練されたイメージであるとともに、庶民的風情も漂う麻布十番エリアに立地 ●重厚なタイル張りのファサード（建物正面の外観をいいます）に加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接	●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	●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	●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

ポートフォリオリスト (第4期末)

アセットタイプ	住宅	住宅	物流	物流	物流	物流
物件名	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	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	原木ロジスティクス
						
取得価格	1,460百万円	1,186百万円	6,942百万円	3,560百万円	7,875百万円	4,700百万円
期末鑑定評価額	1,510百万円	1,190百万円	7,130百万円	4,050百万円	8,560百万円	4,890百万円
構造・階数	RC B1F/5F	SRC B1F/8F	S 垂鉛メッキ鋼板葺5F	RC 8F	1号棟：S 垂鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟：RC	RC・S 5F
所在地	東京都豊島区	千葉県柏市	埼玉県さいたま市	神奈川県横浜市	千葉県船橋市	千葉県市川市
敷地面積	942.66㎡ (うち50.85㎡を道路として豊島区に無償提供)	1,597.85㎡	15,623.14㎡	10,565.95㎡	19,858.00㎡	6,242.76㎡
延床面積	2,451.72㎡	4,243.71㎡	29,729.72㎡	18,395.07㎡ (休憩所等263.33㎡含む)	38,871.45㎡ (1号棟2号棟合計)	12,471.50㎡
建築時期	平成2年2月28日	平成9年8月28日	平成26年10月29日	平成6年10月1日	1号棟：平成4年9月25日 2号棟：平成9年8月5日	平成27年8月14日
特徴	●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	●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	●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	●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	●東関東自動車道「湾岸市川」IC至近に位置するマルチテナントタイプの物流施設 ●都心部へのアクセスが容易であることに加え、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、Eコマース需要に対応できる立地特性 ●JR京葉線「二俣新町」駅徒歩約5分。従業員確保も容易な立地 ●乗用EV1台、荷物用EV2台、階高6.5m及び柱スパン約9m～11mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 ●外資系企業及び外資3PL企業によって100%稼働中

ポートフォリオリスト（第4期末）

アセットタイプ	物流	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	所沢ロジスティクス	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ベストウェスタン 東京西葛西	ベストウェスタン横浜
					
取得価格	1,300百万円	2,069百万円	1,750百万円	3,827百万円	3,248百万円
期末鑑定評価額	1,400百万円	2,290百万円	1,750百万円	3,890百万円	3,270百万円
構造・階数	S 2F	RC 9F	S 9F	SRC B1F/9F	SRC B1F/9F
所在地	埼玉県所沢市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
敷地面積	8,645.63㎡	730.26㎡	285.28㎡	1,418.00㎡	782.66㎡
延床面積	5,994.75㎡	3,945.65㎡	1,711.42㎡	5,293.88㎡	4,686.09㎡
建築時期	平成11年4月30日	平成12年10月20日	平成20年2月6日	平成3年3月19日	昭和62年9月21日
特徴	●関越自動車道「所沢」ICから約8.7kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設兼倉庫 ●都心部へのアクセスが容易であり、外環道や圏央道の開通により首都圏における各消費地を広くカバーすることが可能 ●荷物用EV2台、階高約5.5m～6.0m及び柱スパン約9.5mと汎用性の高いスペースを兼ね備えた物件	●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増加が期待される	●東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分に立地するビジネスホテル ●東京ディズニーリゾートまで直線距離で約4kmと近接していることから、東京ディズニーリゾート関連のレジャー需要も相応に取り込める立地特性 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル	●JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約4分、京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分に立地するビジネスホテル ●横浜及び川崎等の神奈川県内主要エリア、並びに羽田空港へのアクセスが良好であるため、ビジネス需要及びレジャー需要のいずれも取り込むことのできる立地特性 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル

ポートフォリオリスト（第5期の新規取得物件）

アセットタイプ	オフィス	住宅	住宅	物流	物流	物流
物件名	日本橋浜町パークビル	アーバンパーク緑地公園	アーバンパーク高円寺	船橋西浦ロジスティクスⅠ	船橋西浦ロジスティクスⅡ	松伏ロジスティクス
						
取得価格	1,450百万円	1,550百万円	1,167百万円	3,000百万円	821百万円	2,755百万円
期末鑑定評価額	1,520百万円	1,570百万円	1,170百万円	3,010百万円	833百万円	2,850百万円
構造・階数	SRC 11F	RC 8F	RC 4F	R 2F	R 4F	RC 3F
所在地	東京都中央区	大阪府吹田市	東京都杉並区	千葉県船橋市	千葉県船橋市	埼玉県
敷地面積	319.04㎡	2,804.56㎡	988.26㎡	7,142.00㎡	3,964.00㎡	11,580.65㎡
延床面積	2,384.03㎡	5,854.64㎡	1,524.34㎡	14,018.82㎡	6,316.32㎡	19,833.47㎡
建築時期	平成4年7月13日	平成元年3月10日	昭和62年10月13日	昭和60年10月11日	倉庫：平成3年3月20日 工場：昭和47年5月15日 事務所：昭和61年5月13日	平成9年3月31日
特徴	●都心部の主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、かつ多くの鉄道路線を利用できる日本橋浜町エリアに立地 ●同エリアは多くの大手企業も本社を構える集積性の高いオフィスであり、さまざまな業種・規模の企業に対して訴求性が高い ●オフィスのみならず、住宅エリア及び観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される	●交通アクセスが良好であり、かつ「服部緑地公園」をはじめとした緑豊かな住環境を有する緑地エリアに立地 ●教育水準の高い北摂エリアに立地していることから、主にファミリー世帯を中心に人気の高い住宅エリア ●一部住戸においてリニューアルが施されているほか、各種住宅設備も一定のグレードを有しており、主にファミリー世帯を中心に訴求性が高い	●都内の主要エリアへのアクセスが良好である高円寺エリアに立地 ●多くの商店街、割安なスーパーマーケット、飲食店、居酒屋等が集積していることにより、生活利便性が高く、主に若年層の社会人及び学生等の单身世帯に訴求性が高い ●カフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信しており、住宅エリアとして人気が高い	●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から1.4kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い ●都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 ●階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備	●多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から1.1kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い ●都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能 ●階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備	●北関東エリア、常磐エリア及び東北エリアのみならず、埼玉県及び千葉県等の近隣エリアへのアクセスも良好な松伏エリアに立地 ●接車バス、荷物用エレベーター、階高及び柱スパン等につき汎用性を有するスペックを装備 ●埼玉県による企業誘致活動（チャンスメーカー埼玉戦略）による行政のバックアップ

第4期 個別物件収支

(単位：千円)

	OFC-01 南麻布 渋谷ビル	OFC-03 本町橋タワー	OFC-04 西新宿松屋 ビル	OFC-05 アルファベッ トセブン	OFC-06 渋谷MKビ ル	OFC-07 博多駅東1 1 3ビル	OFC-08 アサヒビル ヂング	OFC-09 博多駅イー ストプレイ ス	オフィス 合計
不動産賃貸事業収入合計	90,118	215,202	90,089	77,246	74,205	74,613	210,183	95,276	926,936
賃貸事業収入	83,548	188,980	81,435	70,968	68,946	67,315	193,117	84,697	839,009
その他賃貸事業収入	6,570	26,221	8,654	6,278	5,258	7,298	17,066	10,578	87,926
不動産賃貸事業費用合計	27,993	63,726	34,601	22,303	20,811	26,182	56,866	22,865	275,349
管理業務費	5,735	13,440	6,656	4,902	4,829	7,406	15,648	8,396	67,016
信託報酬	500	480	500	500	430	430	480	480	3,800
水道光熱費	6,806	24,891	8,132	4,917	3,648	7,100	17,507	10,358	83,360
損害保険料	127	390	139	109	47	135	387	184	1,522
修繕費	922	2,427	1,086	5,202	4,931	3,736	4,251	2,568	25,127
公租公課	4,574	19,683	3,222	5,768	4,192	5,073	16,021	-	58,535
その他	9,327	2,412	14,864	903	2,731	2,299	2,569	878	35,987
NOI	62,125	151,475	55,488	54,943	53,394	48,431	153,317	72,410	651,586
減価償却費	10,749	44,891	7,157	4,117	2,619	5,728	22,435	6,411	104,111
不動産賃貸事業損益	51,375	106,584	48,331	50,826	50,774	42,703	130,881	65,999	547,475
資本的支出	12,955	3,168	14,799	12,013	19,553	6,600	30,544	3,981	103,618
NCF	49,169	148,306	40,688	42,930	33,840	41,831	122,772	68,429	547,968

第4期 個別物件収支

(単位：千円)

	RSC-01	RSC-02	RSC-04	RSC-05	RSC-06	RSC-07	住宅 合計
	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 新横浜	アーバンパーク 難波	アーバンパーク 護国寺	アーバンパーク 柏	
不動産賃貸事業収入合計	55,465	190,353	70,616	51,049	46,407	35,706	449,598
賃貸事業収入	51,645	182,557	69,201	48,210	44,910	34,482	431,008
その他賃貸事業収入	3,819	7,796	1,415	2,838	1,496	1,224	18,590
不動産賃貸事業費用合計	11,869	34,523	21,153	13,588	13,863	7,697	102,696
管理業務費	2,142	8,681	4,698	2,576	3,772	1,843	23,713
信託報酬	430	430	430	430	480	430	2,630
水道光熱費	544	4,774	882	511	2,564	863	10,141
損害保険料	63	214	164	69	58	93	663
修繕費	2,998	5,271	2,504	3,064	4,479	1,729	20,047
公租公課	2,738	10,825	4,721	2,880	-	-	21,165
その他	2,951	4,326	7,753	4,057	2,508	2,737	24,335
NOI	43,595	155,830	49,463	37,460	32,543	28,009	346,902
減価償却費	4,199	12,137	16,442	7,508	4,098	6,525	50,912
不動産賃貸事業損益	39,395	143,693	33,020	29,951	28,445	21,483	295,989
資本的支出	15,595	2,308	-	625	971	11,341	30,842
NCF	28,000	153,521	49,463	36,834	31,572	16,667	316,060

第4期 個別物件収支

(単位：千円)

	LGC-01	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05	
	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	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	物流合計
不動産賃貸事業収入合計	201,821	(※)	258,103	(※)	(※)	748,734
賃貸事業収入	187,718		238,099			702,597
その他賃貸事業収入	14,103		20,003			46,137
不動産賃貸事業費用合計	34,501		57,050			135,682
管理業務費	5,650		12,058			26,618
信託報酬	430		480			2,250
水道光熱費	14,103		17,218			44,218
損害保険料	296		429			1,151
修繕費	-		2,715			6,015
公租公課	14,020		23,678			51,724
その他	-		469			3,705
NOI	167,320		201,052			613,052
減価償却費	46,434		26,491			108,624
不動産賃貸事業損益	120,885		174,561			504,427
資本的支出	-		6,226			35,023
NCF	167,320		194,825			578,028

(※) テナントからの開示に関する同意が得られていないため、非開示としています。

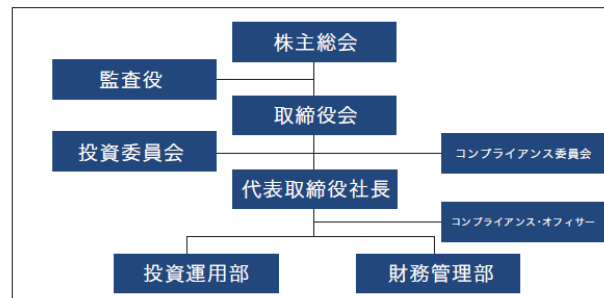
第4期 個別物件収支

(単位：千円)

	HTL-01	HTL-02	HTL-03	HTL-04	ホテル 合計	合計
	R & Bホテル 梅田東	スマイル ホテルなんば	ベストウェスタン 東京西葛西	ベストウェスタン 横浜		
不動産賃貸事業収入合計	64,935	53,067	84,600	80,400	283,002	2,408,272
賃貸事業収入	64,935	53,067	84,600	80,400	283,002	2,255,617
その他賃貸事業収入	-	-	-	-	-	152,654
不動産賃貸事業費用合計	7,305	4,097	2,593	8,633	22,631	536,359
管理業務費	742	660	1,200	1,200	3,802	121,151
信託報酬	430	630	500	500	2,060	10,740
水道光熱費	10	-	-	-	10	137,730
損害保険料	123	58	137	116	436	3,772
修繕費	498	339	731	6,789	8,359	59,548
公租公課	5,383	2,302	0	0	7,686	139,112
その他	118	106	24	27	276	64,304
NOI	57,629	48,969	82,006	71,766	260,371	1,871,912
減価償却費	9,142	11,940	9,640	10,918	41,642	305,290
不動産賃貸事業損益	48,487	37,028	72,365	60,847	218,729	1,566,622
資本的支出	3,514	1,626	3,968	4,218	13,327	182,811
NCF	54,115	47,342	78,037	67,548	247,043	1,689,101

資産運用会社の組織体制（平成30年3月20日時点）

Organization Chart



代表取締役社長
加藤 篤志



野村不動産入社後、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業務に従事した後、当社に入社

チーフ
コンプライアンス
オフィサー
藤井 一明

みずほFG及び関係会社に勤務。リスク管理・内部統制・コンプライアンス等のテーマ監査を含め、幅広い実地監査経験を有する。

投資運用部

取締役投資運用部長
小原 智



日商岩井(株)（現：双日）入社。都市開発部、マンションデベロッパーセクターを経て、その後、モルガン・スタンレー・キャピタル(株)で私募ファンドのアクイジション業務及びアセットマネジメント業務に従事。総額2,180億円の案件に携わる。その後、ヒューリック(株)に入社。ヒューリックリートマネジメント(株)でIPOと4回のPOに従事

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クイジション、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運用会社にてアクイジション、AM及びファイナンス業務を統括

マネージャー
（女性）

大手不動産運営会社において、受託業務及び会計業務に従事。現在は物件キャッシュマネジメントを財務管理部と連携。

マネージャー
（男性）

海外上場ファンドのアセットマネジメント会社において、アセットマネジメントに従事。それ以前は不動産アセットマネジメント会社において開発案件を含めたアクイジションを担当。

マネージャー
（女性）

海外上場ファンドのアセットマネジメント会社及びJ-REIT運用会社において各種アセットタイプのアクイジション及び期中運用に従事。現在はアセットマネジメントを担当

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のち、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部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）

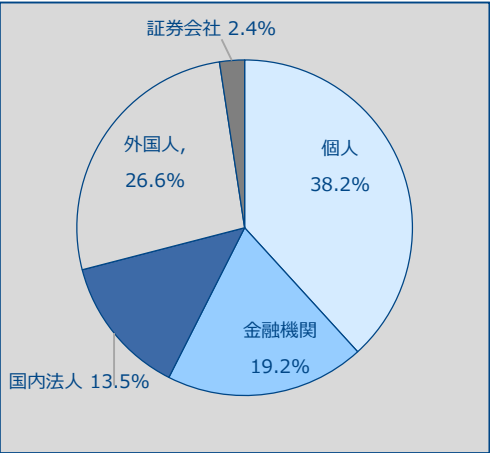
豊富な職務経験を活かし、幅広くアシスタント業務を担当

スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド
（コンストラクションマネジメント部）
石井 達司

外資系不動産ファンドにおいて、①不動産取得時のバリューアップや機能維持を目的とした資本的支出や修繕計画の立案、②不動産取得後のリニューアルや修繕等の工事監理の経験を持ち、建物価値の維持向上に資する助言、サポートを担当

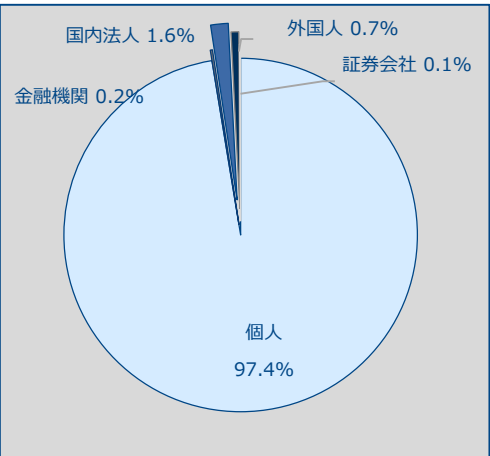
第4期（平成30年1月期）末の投資主の状況

所有者別投資口数 合計 414,300口



区分	比率	口数
個人	38.2%	158,273
金融機関	19.2%	79,649
国内法人	13.5%	56,129
外国人	26.6%	110,303
証券会社	2.4%	9,946

所有者別投資主数 合計 16,544名



区分	比率	人数
個人	97.4%	16,119
金融機関	0.2%	26
国内法人	1.6%	265
外国人	0.7%	113
証券会社	0.1%	21

主要投資主一覧（上位10位）

	投資主名	投資口数（口）	保有比率
1	Star Asia Capital Japan 合同会社	39,480	9.5%
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	28,109	6.8%
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	24,208	5.8%
4	STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	3.5%
4	STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	3.5%
4	STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	3.5%
4	STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	3.5%
8	UBS Securities LLC - HFS Customer Segregated Account	9,972	2.4%
9	野村信託銀行株式会社（信託口）	7,743	1.9%
10	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,676	1.6%
合 計		173,488	41.9%

※発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は少数第2位を四捨五入して記載しています。
※ Star Asia Capital Japan合同会社は、Japan CRE Securitization Series I 合同会社が平成29年10月10日付で商号変更を行ったものです。
※ Star Asia Capital Japan合同会社、Star Asia Capital I ～IV LLCはスポンサードグループです。

■免責事項

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

〒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

電話番号：03-5425-1340

取締役兼財務管理部長 杉原 亨（スギハラ トオル）
（担当） 財務管理部 菅野 顕子（カンノ アキコ）