



スターアジア不動産投資法人

Contents

1 決算期後の取組み

①	平成29年3月の公募増資について	4
②	新規取得資産	6

2 第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

①	1口当たり分配金の推移	8
②	分配金予想と変動要因	9
③	業績の推移	10
④	今後の予想	11
⑤	稼働率の状況	12
⑥	オフィス ～賃料ギャップの解消～	13
⑦	住宅 ～戦略的リニューアル工事の実績～	14
⑧	物流施設／ホテル ～新規取得による安定性の向上～	15
⑨	スポンサーグループの状況	16
⑩	財務の状況	17
⑪	投資主利益最大化のための戦略	18
⑫	今後の成長戦略	19

3 Appendix

期末鑑定評価額と各指標	21
第2期 貸借対照表	22
第2期 損益計算書	23
ポートフォリオ一覧	24
ポートフォリオリスト	25
新規取得物件	28
個別物件収支	32
スポンサーについて	35
資産運用会社の組織体制	36
第2期末の投資主の状況	37

※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。

「本取組み」：POにおける6物件の取得予定資産の取得並びにオーク南麻布の譲渡及び原木ロジスティクス取得による資産入替をいいます。

「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. 決算期後の取組み

1. 決算期後の取組み

①平成29年3月の公募増資の実施

- 上場後、約1年で公募増資（PO）を実施。資産の入替えと新規物件取得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（募集価格）	96,720円
発行決議日	平成29年3月17日
条件決定日	平成29年3月28日
払込期日	平成29年4月4日
募集後発行済投資口数	414,300口
スポンサーグループ保有投資口数（比率）	97,000口（23.4%）

オファリングハイライト

1

「東京圏」×「ミドルサイズアセット」の
取得によるポートフォリオの拡大
資産規模は753.5億円に拡大

2

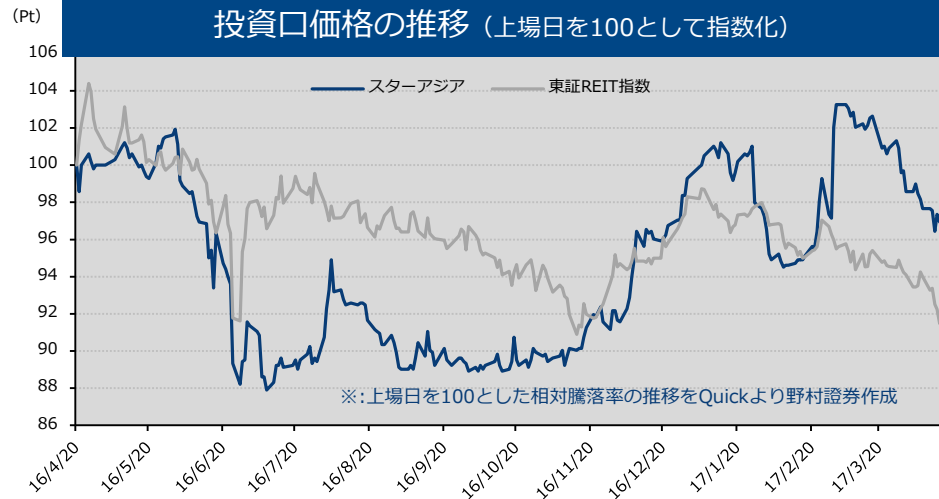
スポンサーグループの「物件取得力」×
本資産運用会社の「独自ネットワーク」の
活用による物件取得の追及
多様な物件取得手法の活用

3

運用開始後「バリューアップ」と
「資産入替」をスピーディーに実行
アクティブなポートフォリオマネジメント

4

分配金の「成長性」追及と「安定性」確保
投資主利益の最大化を追求する施策の実施



1. 決算期後の取組み

①平成29年3月の公募増資の実施

■ 資産規模は614.9億円から753.5億円へ拡大

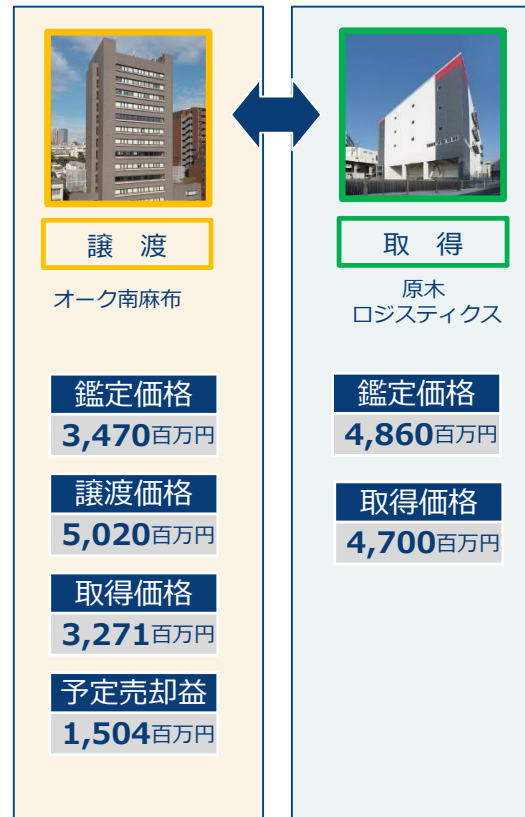
資産入替え1

- 鑑定価格を上回る価格での譲渡による売却益を投資主へ還元
- ポートフォリオ収益の安定性の向上を実現



資産入替え2

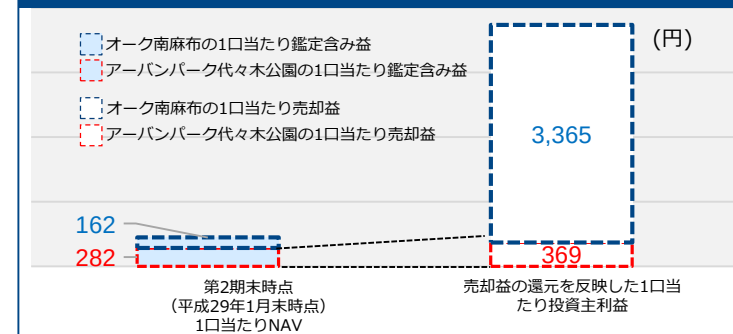
- 鑑定価格を上回る価格での譲渡による売却益の投資主還元を実現
- 平均築年数の改善によりポートフォリオの質の向上



ポートフォリオの変化

	第2期末 (平成29年 1月末時点)	本取組み後
物件数	18物件	23物件
取得価格の 合計	614.9億円	753.5億円
平均鑑定 NOI利回り	5.2%	5.1%
テナント数	388件	532件
東京圏比率	78.4%	79.4%
総資産LTV	44.8%	45.1%
1口当たり NAV	109,727円	107,644円 売却益の還元を 反映

売却益の還元



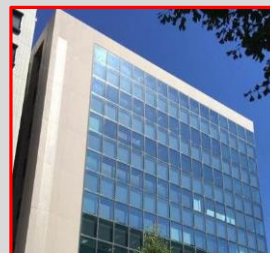
1.決算期後の取組み

②新規取得資産

■ 取得資産一覧 (赤字は優先交渉権取得物件)



原木ロジスティクス	安定性を重視
用途	物流施設
所在地	千葉県市川市
取得価格	4,700百万円
鑑定NOI利回り	4.5%



博多駅イーストプレイス	成長性を重視
用途	オフィス
所在地	福岡県福岡市
取得価格	2,286百万円
鑑定NOI利回り	5.2%



所沢ロジスティクス	安定性を重視
用途	物流施設
所在地	埼玉県所沢市
取得価格	1,300百万円
鑑定NOI利回り	6.0%



ベストウェスタン 東京西葛西	成長性を重視
用途	ホテル
所在地	東京都江戸川区
取得価格	3,827百万円
鑑定NOI利回り	4.8%



アーバンパーク柏	安定性を重視
用途	住宅
所在地	千葉県柏市
取得価格	1,186百万円
鑑定NOI利回り	5.1%



ベストウェスタン横浜	成長性を重視
用途	ホテル
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	3,248百万円
鑑定NOI利回り	4.8%



アーバンパーク護国寺	安定性を重視
用途	住宅
所在地	東京都豊島区
取得価格	1,460万円
鑑定NOI利回り	5.2%

平成29年4月6日取得物件

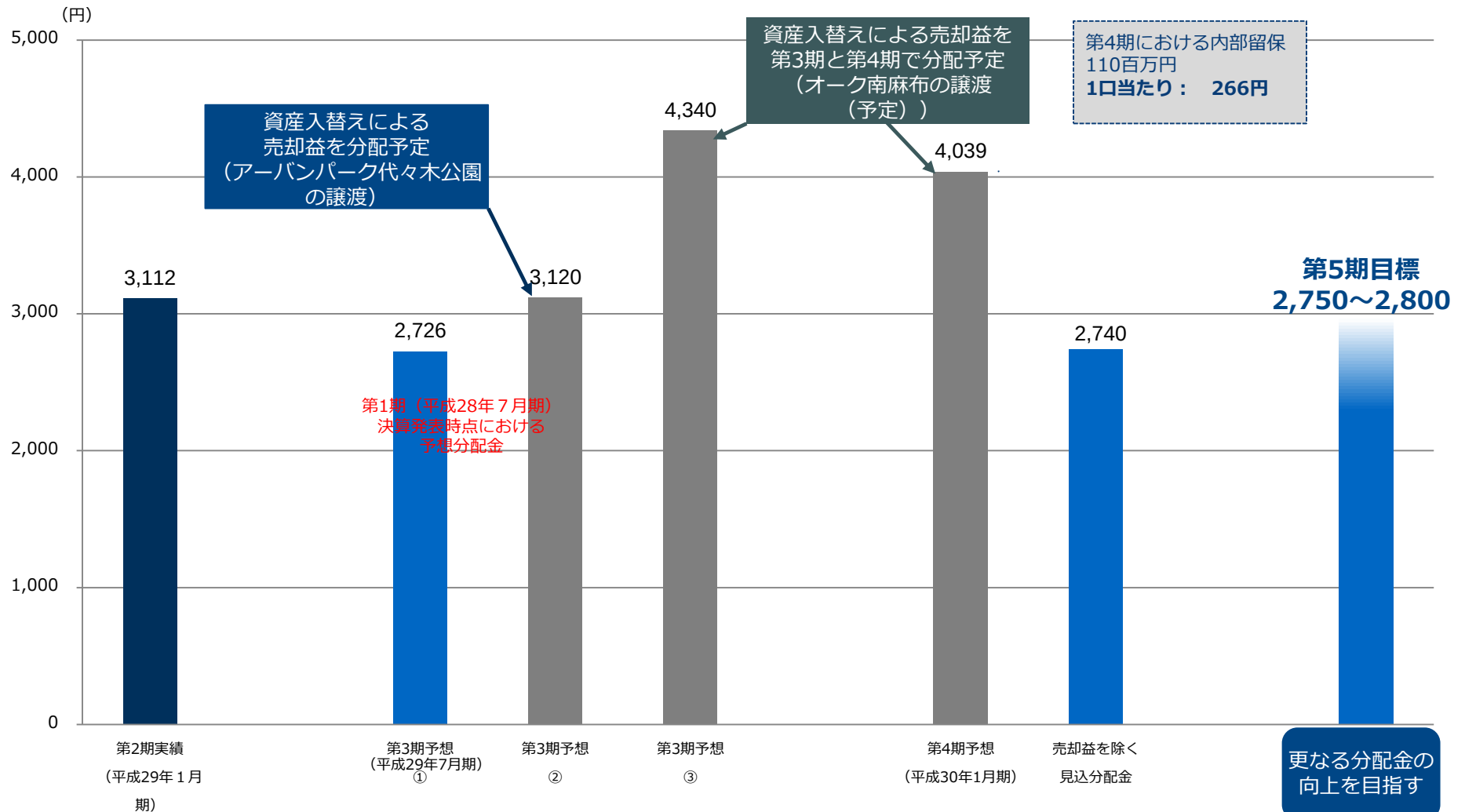
所沢ロジスティクス、
アーバンパーク柏、
アーバンパーク護国寺は、
資産運用会社の独自ネット
ワークによる取得

2. 第2期（平成29年1月期） 実績と今後の施策

2. 第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

① 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
- 第4期は、内部留保を行い、将来の分配金の安定性を確保

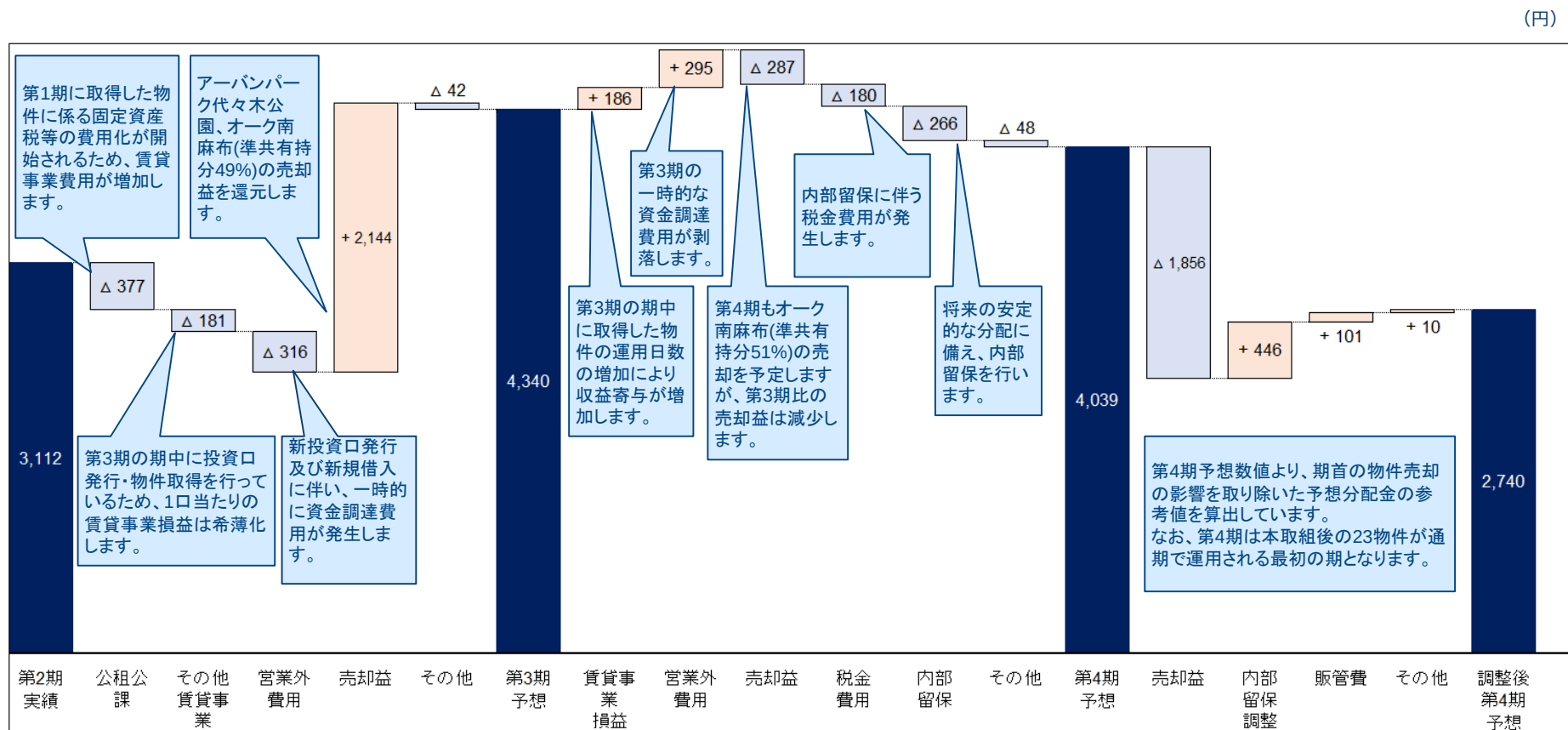




2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

②分配金予想と変動要因

■ 分配金の推移と変動要因



2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

③業績の推移

■ 第2期の1口当たり分配金は3,112円（予想比+2.2%）

（単位：百万円）

	第1期 (H28/7期) 実績	第2期 (H29/1期) 予想 (H28/9/14開示)	第2期 (H29/1期) 実績	対予想 比較	予想との主な差異要因
営業収益	1,859	1,987	2,017	+29	
オフィス賃料	634	798	802	+4	
住宅賃料	325	351	349	△2	
物流賃料	581	530	530	+0	
ホテル賃料	142	140	120	△20	客室収入の下振れ
その他	174	167	215	+47	主に水道光熱費の増加
営業費用	711	817	826	+8	
賃貸事業費用	568	615	624	+9	主にテナント募集費、テナント入替時の修繕費が増加
販管費	143	202	202	△0	
営業利益	1,147	1,169	1,190	+20	
営業外収益	37	-	0	+0	
営業外費用	812	118	117	△0	
経常利益	335	1,051	1,073	+22	
当期純利益	333	1,050	1,072	+22	
1口当たり分配金	968円	3,046円	3,112円	+66円	
NOI	1,538	1,618	1,636	+18	
賃貸事業損益	1,291	1,372	1,392	+20	

2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

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、
予想1口当たり分配金は第3期：4,340円、第4期：4,039円

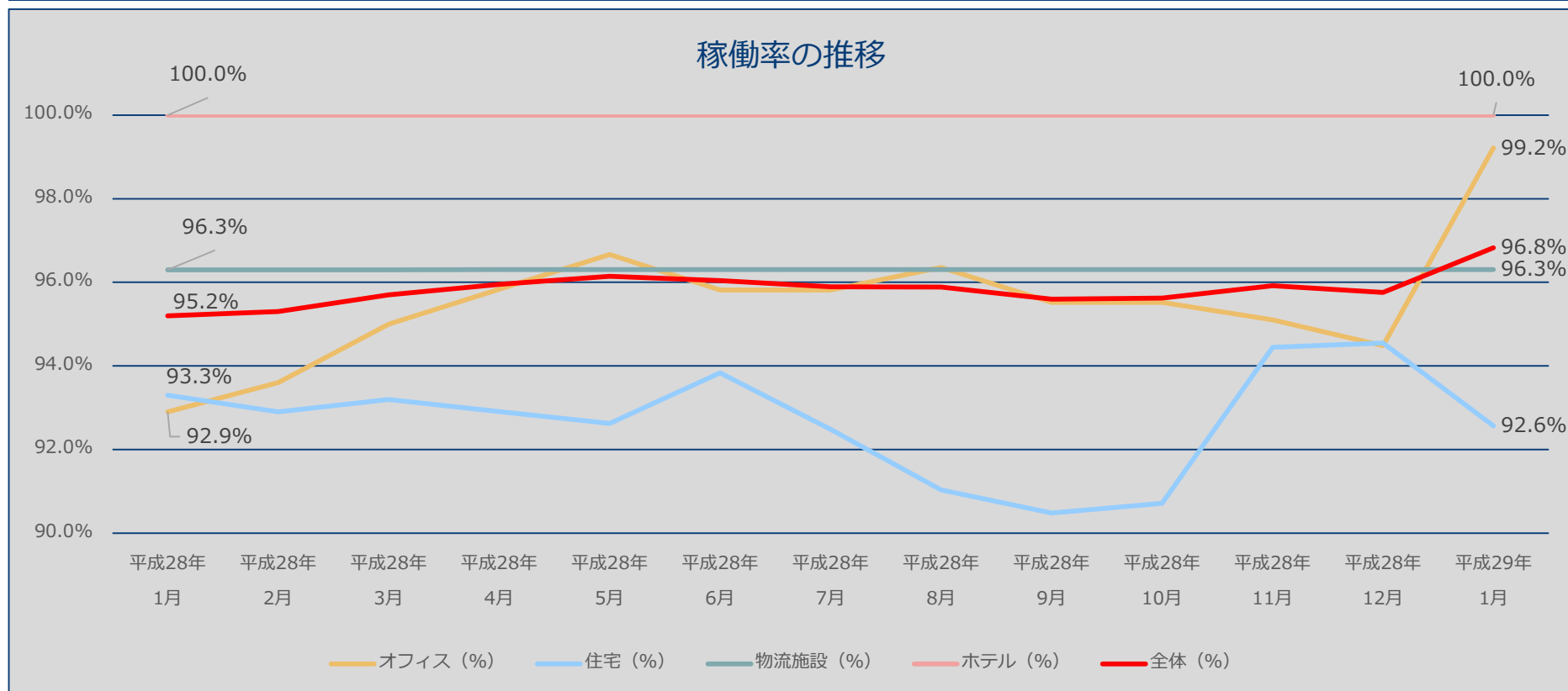
(単位：百万円)

	第2期 (H29/1期) 実績 (A)	第3期 (H29/7期) 予想 (B)	第4期 (H30/1期) 予想 (C)	第3期予想 第2期実績 増減金額 (B-A)	第4期予想 第3期予想 増減金額 (C-B)	主な増減要因	
営業収益	2,017	3,135	3,103	+1,117	△31	第3期の増減要因(対第2期実績) ① 賃貸事業収益 +229 第3期取得資産 +340 第3期売却資産 △56 ② 不動産等売却益 +888 アーバンパーク代々木公園及び オーク南麻布(49%)の売却 ③ 賃貸事業費用 +179 第1期取得資産の固定資産税等の 費用化開始 +156 第3期取得資産 +86 第3期売却資産 △17 ④ 販管費 +57 資産運用報酬 +39 ⑤ 営業外費用 +154 投資口交付費 +50 融資関連費用 +82	第4期の増減要因(対第3期予想) ① 賃貸事業収益 +87 第3期取得資産 +168 第4期売却資産 △88 ② 不動産等売却益 △119 オーク南麻布(51%)の売却 ③ 賃貸事業費用 +10 第3期取得資産 +33 第4期売却資産 △42 ④ 販管費 +19 資産運用報酬 +14 ⑤ 営業外費用 △122 投資口交付費 △50 融資関連費用 △76 ⑥ 法人税等 +75 内部留保による増加
賃貸事業収益	2,017	2,246	2,334	① +229	① +87		
不動産等売却益	-	888	769	② +888	② △119		
営業費用	826	1,063	1,093	+236	+30		
賃貸事業費用	624	804	814	③ +179	③ +10		
販管費	202	259	279	④ +57	④ +19		
営業利益	1,190	2,071	2,009	+880	△61		
営業外収益	0	-	-	△0	-		
営業外費用	117	272	150	⑤ +154	⑤ △122		
経常利益	1,073	1,798	1,859	+725	+60		
法人税等	0	0	75	0	⑥ +75		
当期純利益	1,072	1,798	1,783	+725	△14		
1口当たり分配金	3,112円	4,340円	4,039円	+1,228	△301円		
NOI	1,636	1,733	1,832	+96	+98		
賃貸事業損益	1,392	1,442	1,519	+49	+77		

2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

⑤稼働率の状況

- 期末稼働率：96.8% 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



	平成28年 1月	平成28年 2月	平成28年 3月	平成28年 4月	平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月	平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月
オフィス	92.9%	93.6%	95.0%	95.8%	96.7%	95.8%	95.8%	96.4%	95.5%	95.5%	95.1%	94.5%	99.2%
住宅	93.3%	92.9%	93.2%	92.9%	92.6%	93.8%	92.5%	91.0%	90.5%	90.7%	94.4%	94.5%	92.6%
物流施設	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	95.2%	95.3%	95.7%	95.9%	96.1%	96.0%	95.9%	95.9%	95.6%	95.6%	95.9%	95.8%	96.8%

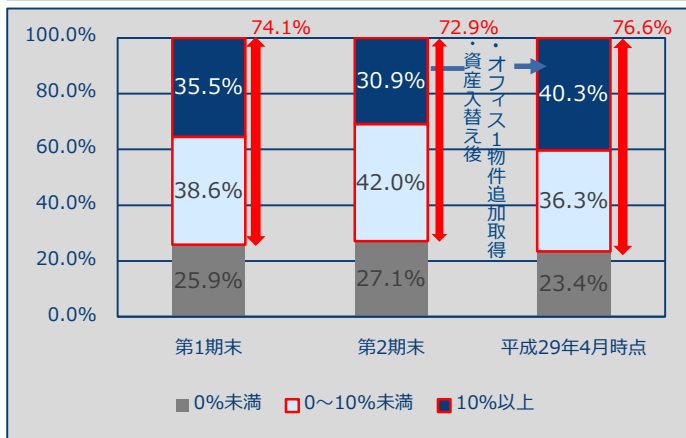
2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

⑥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、第2期に7.6%から6.5%に縮小
- 新規取得、資産入替えにより、賃料ギャップは拡大し、賃料増額改定の余地は大きい

※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

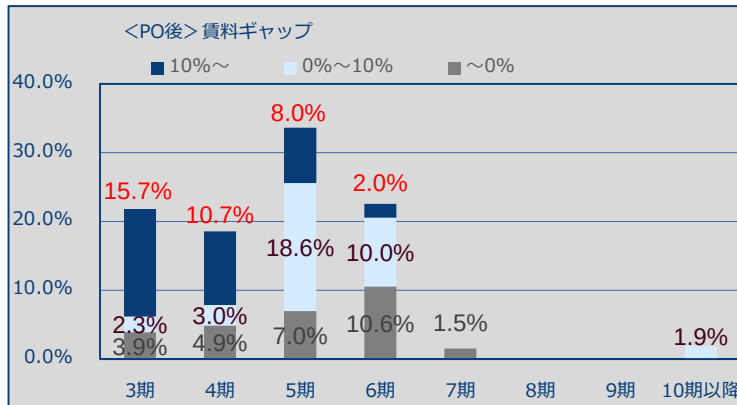
定期的なテナントとのリレーションシップを図ることでテナント満足度を向上させることにより、入居期間の長期化及び現況賃料水準の維持を目指していく

＜オフィスビルの賃料ギャップ＞

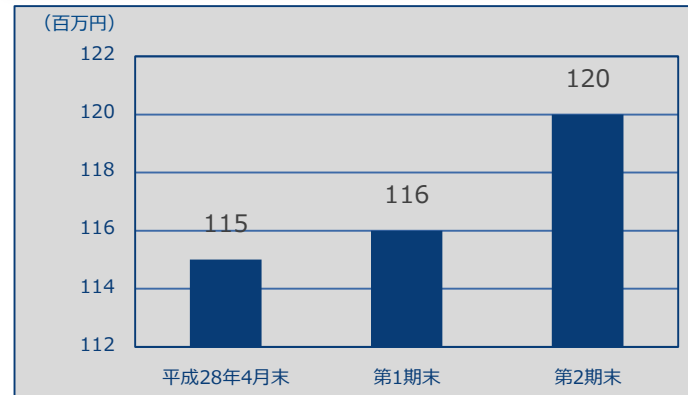
第1期末時点：7.6%
第2期末時点：6.5%
H29.4月時点：7.8%

第1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、新規テナント誘致、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施策により、第2期末までに72.9%までに減少。新規取得物件を組み入れたことで76.6%まで拡大。今後、契約更新時期における増額交渉などにより賃料ギャップの解消に注力。

■ 更新時期の分布（賃料ベース）



■ 賃料等総額の推移（月額）



賃貸借契約更新時における賃料改定実績（月額）

第1期及び第2期合計
（賃貸借契約更新テナント5件）

改定前賃料合計	3,332千円
改定後賃料合計	3,682千円
上昇率	10.5%

※グラフは、3期から更新時期が到来するすべての賃料を分母としており、2度目の更新は加味しておりません。

2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

⑦住宅 ～戦略的リニューアル工事の実施～

■ <第2期の実績> アーバンパーク代官山 大規模修繕工事・共有部リニューアル工事の実施

実施時期 平成28年9月～平成28年12月
工事代金 約27百万円
工事内容 外壁タイル打ち替え工事、共用部リニューアル工事



- ・入居者の満足度向上
- ・リーシング時の新規入居候補者への訴求力の向上



<リニューアル後>



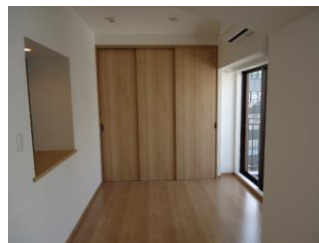
■ <第3期の取組み> アーバンパーク麻布十番 戦略的リノベーション工事の実施

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



実施時期 平成29年1月～平成29年2月
工事代金 約1.9百万円
工事内容 原状回復工事と併せ、大型リニューアル工事

<リニューアル前>



<リニューアル後>



<リニューアル後>



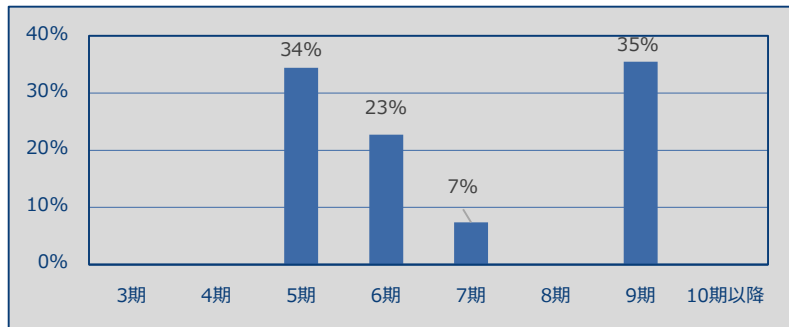
2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

⑧物流施設／ホテル ～新規取得による安定性の向上～

■ 物流施設の契約更新時期の分布（面積ベース）

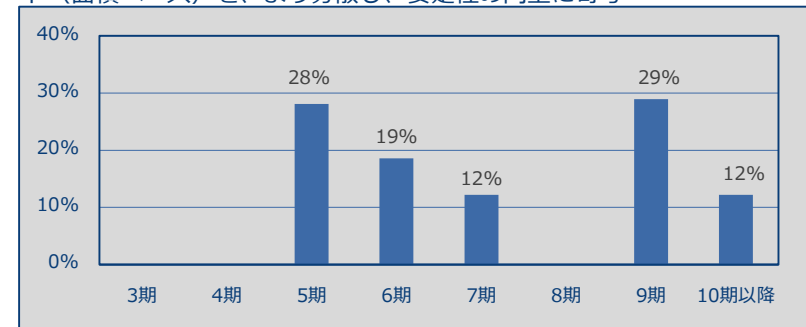
<第2期実績>

- ・平成30年1月期（第4期）まで契約終了又は更新を迎えるテナントはなし
- ・多くのテナントが定期建物賃貸借契約であり、安定した収益を獲得できる見込み



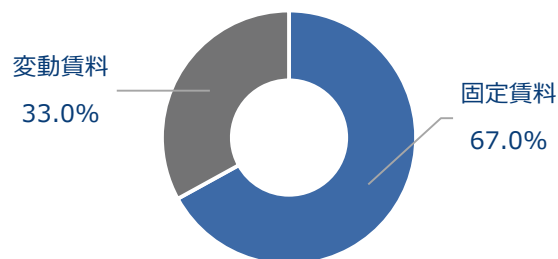
<PO後>

- ・新規取得2物件は、長期での賃貸借契約を締結
- ・新規2物件を組み入れることにより、契約終了又は更新を迎えるテナント（面積ベース）を、より分散し、安定性の向上に寄与

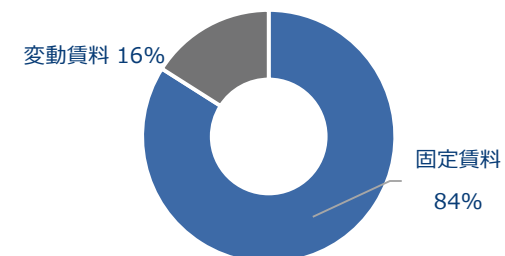


■ ホテルの固定賃料・変動賃料比率

- ・過去1年間（平成28年2月から平成29年1月まで）のホテルの賃料総額における固定賃料の比率は67.0%



- ・第3期において、新規取得2物件を組み入れることにより、固定賃料は84%に上昇

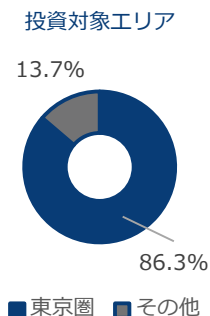
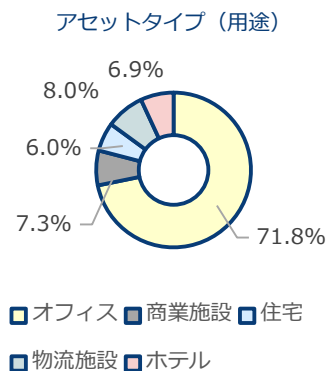


2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

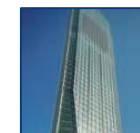
⑨スポンサーグループの状況

■ スターアジアグループが運用中の資産の概要

<スターアジアグループが運用中の資産の概要> （平成28年12月末日現在）



<主なパイプライン(※)物件>



虎ノ門ヒルズ



Lei's 梅田



松伏倉庫



船橋西浦倉庫

※本投資法人が物件の取得を決定した事実はなく、また、将来的に本投資法人に組み入れられる保証もありません。

■ スターアジアにおける新規事業展開

～GSAと協働し、国際水準の学生専用寮の開発、運営管理事業へ進出～

- スターアジアは平成29年に入り、学生専用寮への投資、開発、管理運営を世界的に展開しているGSAと、日本において国際水準の学生寮ポートフォリオの構築を目指し業務提携
- スターアジアは、GSAとGSAスターアジア株式会社へ共同出資し、同社と新規開発用地、コンバージョン向けの土地建物及び既存の学生寮の取得等において協働
- GSAスターアジアは既に文京区白山において第一弾の開発案件（175室、364ベッド数）に着手しており、2018年に稼働予定
- 日本における海外留学生を含む大学生向けに20,000ベッド数の供給目標



<（仮称）文京区白山プロジェクト 完成予想図>



2.第2期（平成29年1月期）実績と今後の施策

⑩財務の状況

■ リファイナンスリスクへの対応のため、借入の返済期限を分散

<本日（平成29年4月26日）時点の借入残高>

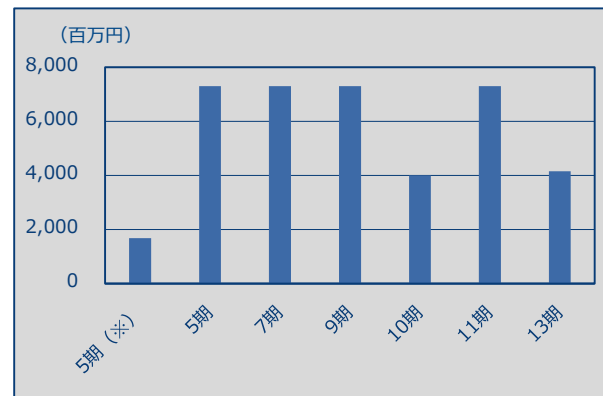
・第2期の決算期後、平成29年2月1日に、600百万の借入れ（短期借入金）を実施いたしました。
・平成29年4月6日に、総額8,230百万円の借入れ（短期1,680百万円／長期6,550百万円）を実施いたしました。
・平成29年4月20日に、総額1,600百万円の短期借入金を返済し、新たに1,600百万円の借入れ（長期借入金）を実施いたしました。
上記の結果、本日（平成29年4月26日）時点における借入金残高は以下のとおりです。

	金額	返済期限	返済期
短期	1,680	H30.4.20	5期（※1）
長期	7,300（※2）	H30.4.20	5期
	7,300	H31.4.20	7期
	7,300	H32.4.20	9期
	7,300	H33.4.20	11期
	2,400	H32.10.20	10期
	4,150	H34.4.20	13期
	1,600	H32.10.20	10期
合計	39,030		

（※1）第3期中に見込まれる第三者割当による調達、第4期中に見込まれる売却代金、消費税還付によって、分割返済する予定です。

（※2）1年以内に返済予定の長期借入金です。

<返済時期の分散>



（※）平成29年4月20日公表の第三者割当による調達資金、第4期中に見込まれる売却代金、消費税還付によって、分割返済する予定です。

<総資産LTV>

45.1%

■ ご参考

<借入の状況 第2期末時点>

区分	借入先	借入金額 (百万円)	料率	返済期限
短期	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団	1,000	基準金利（注1）+0.20%	平成29年4月20日
長期	・株式会社三井住友銀行	7,300	基準金利（注1）+0.30%	平成30年4月20日
長期	・株式会社みずほ銀行	7,300	0.36400%（注2）	平成31年4月20日
長期	・三井住友信託銀行株式会社	7,300	0.48300%（注2）	平成32年4月20日
長期	・三菱UFJ信託銀行株式会社	7,300	0.62500%（注2）	平成33年4月20日
長期	・株式会社あおぞら銀行	7,300		
長期	・株式会社新生銀行	7,300		
長期	・株式会社りそな銀行	7,300		

<総資産LTV>

44.8%

1.第2期（平成29年1月期）の実績と今後の施策

⑪投資主利益最大化のための戦略

■ 金融環境や不動産マーケットの状況に応じた具体的施策の検討と実施

一口当たり分配金の維持向上に繋がる施策を、不動産及びJREITマーケットの状況を考慮しスピーディーに実施



内部成長

実績 賃料ギャップの解消
経費削減

施策 賃料ギャップの解消
戦略的リーシング
経費削減

外部成長

実績 優先交渉権の獲得
～物件取得
～資産入替え

施策 スポンサーサポート（保有物件、ウェアハウジング機能）の活用や運用会社独自のルート活用による取得機会の獲得

財務戦略

実績 資金調達コストの削減
役職員累積投資制度の導入

施策 格付取得
メザニンローン債権への投資

2.第2期（平成29年1月期）の実績と今後の施策

⑫今後の成長戦略

- 今後の成長戦略：2020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

3. Appendix.

期末鑑定評価額と各指標

期末鑑定価格額：66,640百万円

帳簿価額総額：62,518百万円

期末含み損益：4,231百万円

1口当たり純資産：100,592円

1口当たり含み損益：12,247円

1口当たりNAV(※1)：109,727円

P/NAV倍率(※2)：0.90

(※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

(H.29/4/25 投資口価格：98,300円)

(※3)アーバンパーク代々木公園の第2期末鑑定評価額については、譲渡価格を用いています。

	物件名	取得価格	①期末帳簿価額	②第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	2,998	3,040	41
	オーク南麻布	3,271	3,413	3,470	56
	本町橋タワー	6,065	6,113	6,830	716
	西新宿松屋ビル	1,763	1,787	2,290	502
	アルファベットセブン	1,725	1,760	2,270	509
	渋谷MKビル	2,042	2,068	2,530	461
	博多駅東 113ビル	1,885	1,957	1,960	2
	アサヒビルヂング	6,320	6,356	6,470	113
	小 計	26,044	26,457	28,860	2,402
住宅	アーバンパーク麻布十番	2,045	2,090	2,140	49
	アーバンパーク代官山	6,315	6,441	7,120	678
	アーバンパーク代々木公園(※3)	875	902	1,100	197
	アーバンパーク新横浜	2,528	2,611	2,580	△31
	アーバンパーク難波	1,490	1,557	1,610	52
	小 計	13,253	13,603	14,450	946
物流	岩槻ロジスティクス	6,942	6,924	7,000	75
	横浜ロジスティクス	3,560	3,687	3,880	192
	船橋ロジスティクス	7,875	7,950	8,240	289
	小 計	18,377	18,562	19,120	557
ホテル	R&B ホテル梅田東	2,069	2,149	2,250	100
	スマイルホテルなんば	1,750	1,744	1,960	215
	小 計	3,819	3,894	4,210	315
合計		61,493	62,518	66,640	4,231

第2期 貸借対照表（平成29年1月31日）

(単位：千円)

資産の部	
流動資産	
現金及び預金	1,839,594
信託現金及び信託預金	2,659,211
営業未収入金	50,089
前払費用	88,279
繰延税金資産	11
未収消費税等	-
その他	8,650
流動資産合計	4,645,837
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	20,317,871
減価償却累計額	△490,008
信託建物（純額）	19,827,862
信託構築物	9,606
減価償却累計額	△61
信託構築物（純額）	9,545
信託機械及び装置	6,282
減価償却累計額	△137
信託機械及び装置（純額）	6,144
信託工具、器具及び備品	7,628
減価償却累計額	△731
信託工具、器具及び備品（純額）	6,896
信託土地	39,208,659
信託建設仮勘定	2,161
有形固定資産合計	59,061,270
無形固定資産	
信託借地権	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138
投資その他の資産	
長期前払費用	127,156
差入敷金及び保証金	10,000
その他	60,135
投資その他の資産合計	197,292
固定資産合計	62,717,701
資産合計	67,363,539

負債の部	
流動負債	
営業未払金	245,131
短期借入金	1,000,000
未払金	246,508
未払費用	5,336
未払法人税等	844
未払消費税等	76,405
前受金	319,180
その他	6,574
流動負債合計	1,899,981
固定負債	
長期借入金	29,200,000
信託預り敷金及び保証金	1,589,434
その他	-
固定負債合計	30,789,434
負債合計	32,689,416
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	33,541,125
出資総額控除額	
一時差異等調整引当額	△26,197
出資総額控除額合計	△26,197
出資総額（純額）	33,514,927
剰余金	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,099,059
剰余金合計	1,099,059
投資主資本合計	34,613,987
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	60,135
評価・換算差額等合計	60,135
純資産合計	34,674,123
負債純資産合計	67,363,539

表示単位未満を切り捨てて表示しております。

第2期 損益計算書（平成28年8月1日～平成29年1月31日）

(単位：千円)

営業収益	
貸貸事業収入	1,865,642
その他貸貸事業収入	151,743
営業収益合計	2,017,386
営業費用	
貸貸事業費用	624,655
資産運用報酬	146,714
資産保管及び一般事務委託手数料	14,792
役員報酬	2,400
その他営業費用	38,230
営業費用合計	826,793
営業利益	1,190,592
営業外収益	
受取利息	17
還付加算金	745
その他	-
営業外収益合計	762
営業外費用	
支払利息	68,522
投資法人債利息	-
投資法人債発行費	-
融資関連費用	49,349
創立費	-
投資口交付費	-
その他	-
営業外費用合計	117,871
経常利益	1,073,483
税引前当期純利益	1,073,483
法人税、住民税及び事業税	847
法人税等調整額	21
法人税等合計	868
当期純利益	1,072,615
前期繰越利益又は前期繰越損失（△）	26,444
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,099,059

表示単位未満を切り捨てて表示しております。

「本取組み」後のポートフォリオ一覧

		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	3,040	3.9%	4.8%
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,830	8.0%	5.2%
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,290	2.3%	6.4%
	OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,270	2.3%	5.8%
	OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区	2,042	2,530	2.7%	5.2%
	OFC-07	博多駅東 113ビル	福岡県福岡市	1,885	1,960	2.5%	5.8%
	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	6,320	6,470	8.4%	4.8%
	OFC-09	博多駅イーストブレイス	福岡県福岡市	2,286	2,370	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	2,140	2.7%	4.5%
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,120	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	1,480	1.9%	5.2%
	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	7,000	9.2%	4.8%
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	3,880	4.7%	5.7%
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,240	10.5%	5.4%
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,860	6.2%	4.5%
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,360	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	2,250	2.7%	5.4%
	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,960	2.3%	6.7%
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都葛飾区	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%	4.9%
合計				75,354	80,590	100.0%	

ポートフォリオリスト (第2期末)

第3期／第4期で売却予定

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	南麻布渋谷ビル	オーク南麻布	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷MKビル
						
取得価格	2,973百万円	3,271百万円	6,065百万円	1,763百万円	1,725百万円	2,042百万円
期末鑑定評価額	3,040百万円	3,400百万円	6,830百万円	2,290百万円	2,270百万円	2,530百万円
構造・階数	SRC B1/7F	SRC B1/14F	S/SRC B1/21F	SRC B1/9F	RC B1/6F	S 6F
所在地	東京都港区	東京都港区	大阪府大阪市	東京都渋谷区	東京都港区	東京都渋谷区
敷地面積	766.11㎡	2,471.14㎡	1,274.37㎡	589.94㎡ (地上権)	1,286.45㎡	620.42㎡ (うち2.62㎡ は隣地地権者からの借地)
延床面積	4,137.21㎡	10,454.93㎡ (倉庫7.41㎡を含む)	15,407.83㎡	5,117.80㎡	4,132.80㎡	1,982.86㎡
特徴	●各国の大使館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	●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阪城を眼下に見下ろす等、眺望が良好	●オフィス集積度の高い西新宿エリアに立地 ●電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好 ●新宿副都心及び近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

ポートフォリオリスト (第2期末)

第3期に売却済

アセットタイプ	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅	住宅
物件名	博多駅東113ビル	アサヒビルディング	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山	アーバンパーク代々木公園	アーバンパーク新横浜
						
取得価格	1,885百万円	6,320百万円	2,045百万円	6,315百万円	875百万円	2,528百万円
期末鑑定評価額	1,960百万円	6,470百万円	2,140百万円	7,120百万円	1,000百万円	2,580百万円
構造・階数	SRC 8F	S/SRCB2/12F	SRC スレート葺 B1/12F	RC, B1/3F RC, B1/9F	RC B1/4F	S B1/10F
所在地	福岡県福岡市	神奈川県横浜市	東京都港区	東京都渋谷区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市
敷地面積	950.75㎡	1,906.86㎡	417.67㎡	2,469.06㎡	894.46㎡	862.00㎡
延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡を含む)	12,353.83㎡	2,564.94㎡	8,261.29㎡ (2棟合計)	2,155.28㎡	5,171.12㎡
特徴	●相応にオフィス集積度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	●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。	●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	●高級分譲マンションや邸宅等が建ち並ぶ代々木公園・代々木上原エリアに立地 ●高級感のあるファサードに加え、複数のトイレ・バスルーム及び高品質の住宅設備等が充実 ●都内有数の商業スポットである渋谷エリア及び代々木公園に近接し、利便性と良好な住環境を兼ね備える物件	●交通アクセスの良好な新横浜エリアに立地 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●相鉄・東急直通線の開通により、都心へのアクセスが大きく向上

ポートフォリオリスト (第2期末)

アセットタイプ	住宅	物流	物流	物流	ホテル	ホテル
物件名	アーバンパーク難波	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば
						
取得価格	1,490百万円	6,942百万円	3,560百万円	7,875百万円	2,069百万円	1,750百万円
期末鑑定評価額	1,610百万円	7,000百万円	3,880百万円	8,240百万円	2,250百万円	1,960百万円
構造・階数	RC 14F	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 9F	S 9F
所在地	大阪府大阪市	埼玉県さいたま市	神奈川県横浜市	千葉県船橋市	大阪府大阪市	大阪府大阪市
敷地面積	670.39㎡	15,623.14㎡	10,565.95㎡	19,858.00㎡	730.26㎡	285.28㎡
延床面積	2,776.87㎡	29,729.72㎡	18,387.89㎡ (休憩所242.25㎡、ポンプ室13.90㎡を含む)	38,871.45㎡ (1号棟2号棟合計)	3,945.65㎡	1,711.42㎡
特徴	●大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●大阪の高いインバウンド需要の影響による大阪中心部への人口流入が稼働率の安定に寄与	●都心エリア及び北関東・東北エリアいずれ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	●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」駅から概ね30キロ圏内の中規模物流施設

原木ロジスティクス

物流施設

相対取引



取得価格	4,700百万円
鑑定評価額	4,860百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造5F
所在地	千葉県市川市
延床面積	12,471.50㎡



- 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分であり、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

所沢ロジスティクス

物流施設

相対取引



取得価格	1,300百万円
鑑定評価額	1,360百万円
鑑定NOI利回り	6.0%
構造/階数	鉄骨造2F
所在地	埼玉県所沢市
延床面積	5,994.75㎡



- 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ックを兼ね備えた物件

ビジネス・レジャー需要を双方取り込み可能なホテル

ベストウェスタン 東京西葛西

ホテル

スポンサーファンド



取得価格	3,827百万円
鑑定評価額	3,890百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造B1F/9F
所在地	東京都江戸川区
延床面積	5,293.88㎡



- 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

ベストウェスタン横浜

ホテル

スポンサーファンド



取得価格	3,248百万円
鑑定評価額	3,270百万円
鑑定NOI利回り	4.8%
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造B1F/9F
所在地	神奈川県横浜市
延床面積	4,686.09㎡



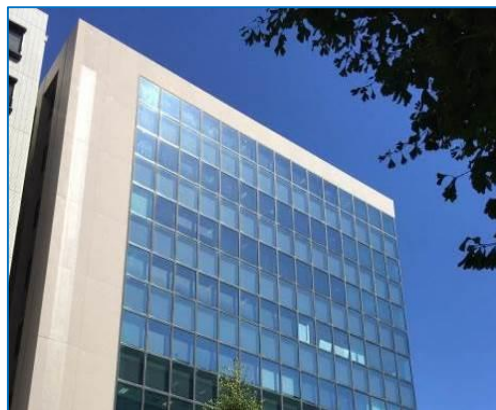
- JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約4分、京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分に立地するビジネスホテル
- 横浜及び川崎等の神奈川県内主要エリア、並びに羽田空港へのアクセスが良好であるため、ビジネス需要及びレジャー需要のいずれも取り込むことのできる立地特性
- 利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル

優先交渉権活用物件

博多駅イーストプレイス

オフィス

スポンサーファンド



取得価格	2,286百万円
鑑定評価額	2,370百万円
鑑定NOI利回り	4.5%
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・9F
所在地	福岡県福岡市
延床面積	6,243.13㎡



- 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。

アーバンパーク柏

住宅

ウェアハウジング



取得価格	1,186百万円
鑑定評価額	1,190百万円
鑑定NOI利回り	5.1%
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・B1F/8F
所在地	千葉県柏市
延床面積	4,243.71㎡



- 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

平成29年2月1日 資産入替により取得

アーバンパーク 護国寺

住宅

ウェアハウジング



取得価格	1,460百万円
鑑定評価額	1,480百万円
鑑定NOI利回り	5.2%
構造/階数	鉄筋コンクリート・B1F/5F
所在地	東京都豊島区
延床面積	2,451.72㎡



- 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

第2期 個別物件収支

(単位：千円)

	OFC-01 南麻布 渋谷ビル	OFC-02 オーク南麻布	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	オフィス 合計
不動産賃貸事業収入合計	94,224	118,870	214,884	102,964	69,774	61,981	73,083	199,630	935,412
賃貸事業収入	87,967	111,483	189,365	82,654	66,017	56,195	66,972	183,425	844,082
その他賃貸事業収入	6,257	7,386	25,519	20,309	3,756	5,785	6,111	16,204	91,330
不動産賃貸事業費用合計	21,157	42,536	39,584	30,757	15,542	16,472	16,575	40,964	223,590
管理業務費	5,708	15,015	13,440	6,539	4,837	4,794	7,389	15,400	73,124
信託報酬	400	400	400	400	400	350	350	400	3,100
水道光熱費	6,722	13,169	23,501	7,958	4,545	3,960	7,471	17,532	84,861
損害保険料	128	251	393	140	109	47	136	390	1,599
修繕費	2,105	6,351	165	1,769	3,430	1,581	933	2,779	19,117
公租公課（物件）	—	—	—	—	—	—	—	—	—
その他	6,091	7,347	1,685	13,949	2,219	5,738	294	4,461	41,787
NOI	73,067	76,334	175,299	72,207	54,231	45,508	56,507	158,666	711,822
減価償却費	9,911	6,867	44,750	5,565	2,437	2,377	5,347	21,270	98,528
不動産賃貸事業損益	63,156	69,466	130,548	66,641	51,793	43,131	51,159	137,395	613,293
資本的支出	13,779	69,238	1,966	10,542	6,657	7,457	3,111	7,995	120,748
NCF	59,287	7,095	173,332	61,664	47,573	38,051	53,396	150,670	591,073

第2期 個別物件収支

(単位：千円)

	RSC-01 アーバンパーク 麻布十番	RSC-02 アーバンパーク 代官山	RSC-03 アーバンパーク 代々木公園	RSC-04 アーバンパーク 新横浜	RSC-05 アーバンパーク 難波	住宅 合計
不動産賃貸事業収入合計	53,629	183,506	26,697	69,714	48,611	382,158
賃貸事業収入	52,132	172,630	26,697	66,802	46,637	364,899
その他賃貸事業収入	1,497	10,875	—	2,911	1,974	17,259
不動産賃貸事業費用合計	7,146	30,206	8,713	13,551	7,632	67,250
管理業務費	2,150	8,475	4,014	4,643	2,528	21,812
信託報酬	350	350	400	350	350	1,800
水道光熱費	487	4,098	553	730	485	6,356
損害保険料	63	215	50	183	69	582
修繕費	2,384	9,344	969	2,927	1,588	17,213
公租公課（物件）	—	—	—	—	—	—
その他	1,709	7,723	2,726	4,717	2,610	19,486
NOI	46,482	153,299	17,983	56,162	40,978	314,908
減価償却費	3,933	11,810	1,885	16,442	7,494	41,566
不動産賃貸事業損益	42,549	141,489	16,098	39,720	33,484	273,341
資本的支出	1,350	31,811	2,158	—	—	35,319
NCF	45,132	121,488	15,825	56,162	40,978	279,588

第2期 個別物件収支

(単位：千円)

	LGC-01 岩槻ロジスティクス	LGC-02 横浜ロジスティクス	LGC-03 船橋ロジスティクス	物流施設 合計	HTL-01 R & B ホテル 梅田東	HTL-02 スマイルホテル なんば	ホテル 合計	合計
不動産賃貸事業収入合計	201,052	非公開	259,436	非公開	64,297	56,499	120,797	2,017,386
賃貸事業収入	187,713		238,076		64,297	56,499	120,797	1,865,642
その他賃貸事業収入	13,338		21,359		0	0	0	151,743
不動産賃貸事業費用合計	21,224		35,341		1,247	1,619	2,866	380,400
管理業務費	5,716		11,308		742	660	1,402	117,629
信託報酬	550		400		350	550	900	7,150
水道光熱費	12,836		17,913		6	—	6	130,204
損害保険料	297		431		124	59	183	3,312
修繕費	1,004		3,997		—	262	262	55,038
公租公課（物件）	—		—		—	—	—	—
その他	820		1,290		24	88	112	67,064
NOI	179,827		224,094		63,050	54,879	117,930	1,636,985
減価償却費	46,179		25,483		9,071	11,845	20,917	244,255
不動産賃貸事業損益	133,648		198,611		53,978	43,034	97,013	1,392,730
資本的支出	9,000		28,619		—	704	704	280,041
NCF	170,827		195,474		63,050	54,175	117,226	1,356,944

スポンサーについて

創業者及び投資実績

創業者について

マルコム・エフ・マククリーン4世 Managing Partner



トリニティ大学 学士号取得

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

早稲田大学 学士号取得
コロンビア大学 修士号取得

増山 太郎 Managing Partner



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バנק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、環太平洋地域の全てのストラクチャードクレジット及びファンド商品のオリジネーション、ストラクチャリング、トレーディング及びマーケティング等を統括した経験を持つ。

スターアジアグループの日本における不動産等関連資産への投資実績（平成28年12月末日現在）

不動産の取得競争が過熱する中においても着実に投資を実行しています。

平成28年12月末時点での累積投資額

3,060 億円

不動産市況の高騰、調整、低迷期
不動産関連債権を中心に投資実行

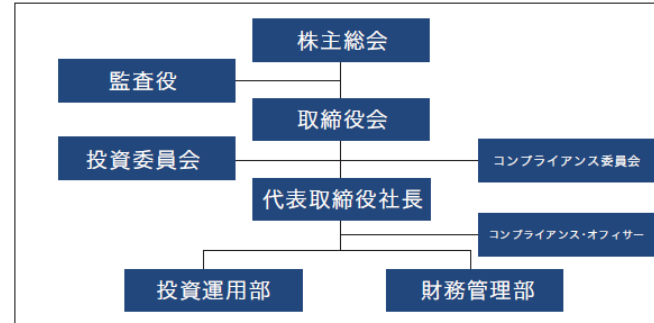
不動産市況の回復期
スピーディーに不動産等への投資を実行

(注) 不動産関連債権とは、不動産等を裏付け資産とする貸付債権、社債、その他の金銭債権をいいます。



資産運用会社の組織体制（第2期末時点）

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
田口 嘉邦



不動産鑑定士
都市開発不動産鑑定所入所後、ケン・コーポレーション、カナル投信（現 平和不動産アセットマネジメント）、ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン（現 PGIMリアルエステート・ジャパン）を経て当社に入社

マネージャー
（男性）

不動産鑑定士補
外資系不動産投資会社において総額1,000億円を超えるアクイジション、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
（男性）

大手物流REITの運用会社にて総額1,000億超のアセットマネジメント業務に従事。それ以前は外資系不動産投資会社にてアクイジション、AM及びファイナンス業務を担当

マネージャー
（女性）

プロパティ・マネジメント（PM）会社の立ち上げメンバーとして、私募ファンド・個人オーナー等より、総額300億超のオフィス、商業施設等のPM業務に従事。現在、前職での経験を活かし、AMミドルバック業務のリーダーとして活躍

マネージャー
（女性）

大手REITの運用会社にて、キャッシュマネジメント、賃貸管理事務、会計及び工事監理等を担当。前職での経験を活かし、AMミドルバック業務を担当

財務管理部

取締役財務管理部長
杉原 亨



野村證券にて投資銀行業務に従事したのち、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）

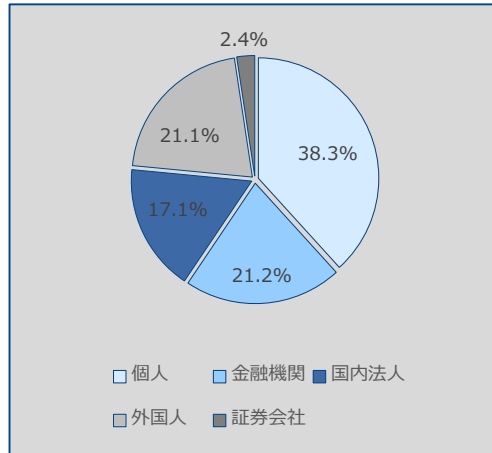
大手銀行、外資系金融機関での執務経験、その後、大手PM会社にてREIT、私募、個人オーナーを合わせ50物件以上のPM業務の経験を活かし、物件キャッシュマネジメントを投資運用部と連携。その他管理業務にも貢献

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

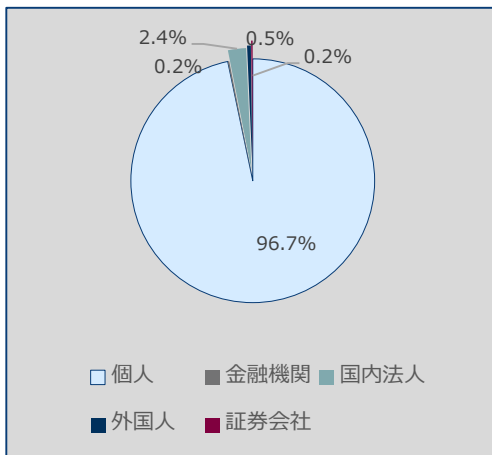
第2期（平成29年1月期）末の投資主の状況

■所有者別投資口数 合計 344,700口



区分	比率	口数
個人	38.3%	131,879
金融機関	21.2%	73,021
国内法人	17.1%	58,889
外国人	21.1%	72,712
証券会社	2.4%	8,199

■所有者別投資主数 合計 12,453名



区分	比率	人数
個人	96.7%	12,036
金融機関	0.2%	27
国内法人	2.4%	305
外国人	0.5%	59
証券会社	0.2%	26

■主要投資主一覧（上位10位）

	投資主名	投資口数	保有比率
1	Japan CRE Securitization Series I 合同会社	39,480	11.5%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	26,356	7.6%
3	STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	4.2%
3	STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	4.2%
3	STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	4.2%
3	STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	4.2%
7	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	12,941	3.8%
8	資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,901	3.5%
9	野村信託銀行株式会社 (信託口)	11,133	3.2%
10	UBS Securities LLC - HFS Customer Segregated Account	6,204	1.8%
合 計		165,315	48.0%

※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。
※Japan CRE Securitization Series I、Star Asia Capital I～IV LLCはスポンサーグループです。

■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：03-3425-1340

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）