

CIO Interview



アクティブマネジメントの継続的実行により、
資産規模の拡大と投資主利益の向上を実現します。



スターアジア投資顧問株式会社
取締役 兼 投資運用部長

小原 智



JUL 2018

Asset Management Report

第5期 資産運用報告

2018年2月1日 ~ 2018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

TOKYO AREA

STABILITY

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	IV. 投資主資本等変動計算書	30
アクティブマネジメントの軌跡	4	V. 注記表	31
財務の状況	6	VI. 金銭の分配に係る計算書	40
ポートフォリオ一覧	7	VII. 監査報告書	41
投資主インフォメーション	8	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
I. 資産運用報告	10	新規取得物件の概要	44
II. 貸借対照表	27	ポートフォリオの概要	46
III. 損益計算書	29	特集 CIOインタビュー	53

本投資法人の特徴

1 総合型REIT

東京圏^(注)を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築

2 着実な成長

スターアジアグループの運用資産をベースとした外部成長及び豊富な経験とノウハウを持つ本資産運用会社による内部成長の追求

3 投資主利益第一主義追求のための施策

「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントの継続的実行

(注)「東京圏」とは、オフィス・商業施設については、東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一部三県をいいます。以下同じです。

投資方針



東京圏への優先、
重点集中投資
東京圏比率70%以上



アセットタイプ(用途)
の分散による
収益の「安定性」と
「成長性」の取り込み



ミドルサイズアセット^(注)を
中心とした投資

(注)「ミドルサイズアセット」とは取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。以下同じです。

決算ハイライト

営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益
2,810 百万円	1,576 百万円	1,305 百万円	1,305 百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第2期実績	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期予想	第7期予想
3,112円	4,423円	4,077円	2,773円	3,580円	3,400円

※本資産運用報告書中の記載金額については、表示単位未満を切り捨て、比率は四捨五入して、表示しております。

投資主の皆様へ

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。平素は、スターアジア不動産投資法人並びにその資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

本投資法人は、独立系の不動産投資グループであるスターアジアグループを母体とし、2016年4月に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場いたしました。運用開始以来、「投資主利益第一主義」を基本理念として、投資主の皆様の利益を最大化すべく、既成概念にとらわれないアクティブマネジメントを展開して参りました。それは、ポートフォリオの強化を実現し、かつ売却益を創出する資産入替であり、また分配可能利益を押し上げる効果が期待できるメザニンローン債権投資に代表されます。

ここに第5期(2018年7月期)の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。

スターアジア不動産投資法人 執行役員 加藤 篤志



Q 上場後2年半が経過しましたが、これまでの実績について教えてください。

A 上場以降、これまで常に投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントを展開し、当初予想を上回る1口当たり分配金を実現、分配して参りました。これまでの1口当たり分配金(2018年7月期分配金を含む)は累積で、15,353円となりました。この分配金には、第2期(2017年1月期)及び第3期(2017年7月期)において公表した2回の資産入替に伴う資産譲渡による売却益が含まれています。

外部成長においては、上場以降これまでに(2018年9月末現在までに)3回の公募増資を伴う物件取得を実行し、資産規模(取得価格ベース)は上場時の614億円から1,013億円へと拡大しました。資産規模の拡大に伴い、物件数は33物件へと増加しポートフォリオ分散による収益の安定性の向上及び公募増資を通じた発行済投資口数の増加による投資口の市場における流動性の向上などを実現できていると考えています。これまでの外部成長は、本投資法人の投資口を97,000口(発行済投資口の総口数の17.9%)保有するスターアジアグループからの物件取得が約8割を占め、これに加えて資産運用会社の独自ネットワークも物件探索に活用しています。

また、上場時より本投資法人の特徴として掲げておりましたメザニンローン債権投資を第4期(2018年1月期)において実行しました。これは、上場不動産投資法人では初となる投資であり、自己資金の有効な活用先として不動産ポートフォリオの償却後利回りを



超える収益を実現しています。

内部成長においては、分配可能利益の維持向上を目指した運用を展開して参りました。オフィスポートフォリオにおいては、賃料ギャップ(契約賃料が周辺相場賃料と比較して低い状態)があるテナントとの契約更新時の賃料増額交渉や新規契約の際の賃料の引上げに注力しました。住宅ポートフォリオにおいては、テナントへの訴求力の向上を目指した間取り変更やリノベーションによる賃料増額、現地との密な連携による稼働率の向上を追求しました。物流施設ポートフォリオにおいては、上場以降これまでに3件のテナントとの再契約を実施しましたが、テナント要望に応える設備投資を実行するなどして、3件全てにおいて賃料増額(3件の月額賃料合計で従前対比3.6%増)を実現しました。また、経費削減策の一環として電力供給事業者の変更を実行しました。これらの実行により、いずれの決算期においても当初予想を上回る1口当たり分配金を実現できたと考えています。

財務面においては、借入余力に配慮し安定的な財務運営を目指し、総資産LTVをコントロールしており、第5期(2018年7月期)末の水準は46.2%となっています。また、継続してバンクフォーメーション(借入先金融機関の構成)の拡充に努め、上場時の借入先7社体制から11社体制へと厚みを増しています。

Q 今後の取組みについて教えてください。

A 第3回の公募増資(2018年8月実施)を伴う物件取得により資産規模1,000億円超を達成しましたが、今後もスターアジアグループのサポートを中心とし、資産運用会社の独自ネットワークも活用しつつ、ポートフォリオの強化に資する外部成長を追求して参ります。本投資法人においては、2020年に2,000億円の資産規模達成を当面の目標として掲げています。既に、スターアジアグループから4物件(GSAスターアジアが開発、運営、管理に関する学生専用レジデンス2物件、スターアジア総合開発が取組む賃貸住宅開発案件1物件、スターアジアグループが運用中のオフィスビル1物件)の優先交渉権を取得しており、一定期間、優先的に取得検討ができる状態にあります。なお、本投資法人の今後のポートフォリオにおいて存在感が増大すると予想される、学生専用レジデンスを一つの投資対象アセットタイプとして位置づけるべく、資産運用会社の内規である運用ガイドラインにおいて、必要な変更を実施しました。また、分配可能利益の増額効果が期待できるメザニンローン債権についても投資の検討を継続します。

また、本投資法人は、これまでに4回の資産入替を決定していますが、資産入替をポートフォリオの強化に資する施策として位置づけています。これまでの資産入替(譲渡資産と取得資産の比較)においては、収益力の向上、築年数の改善、修繕費等の削減などが期待できます。加えて、資産入替に伴う資産譲渡により売却益を創出し、投資主の皆様に分配しています。

運営管理面においては、保有物件の所在する現地との連携強化を掲げ、一層の収益増及び費用削減に努め、分配可能利益の上昇に繋げて参ります。資産運用会社においては、保有物件の増加を見越し、投資運用部に物件の運営管理において豊富な経験と実績を有する人材2名を2018年初頭に採用し現地との一層の連携強化を図っています。

本投資法人は、今後も資産入替やメザニンローン債権投資に代表されるアクティブマネジメントを継続し、投資主利益の最大化を追求して参ります。

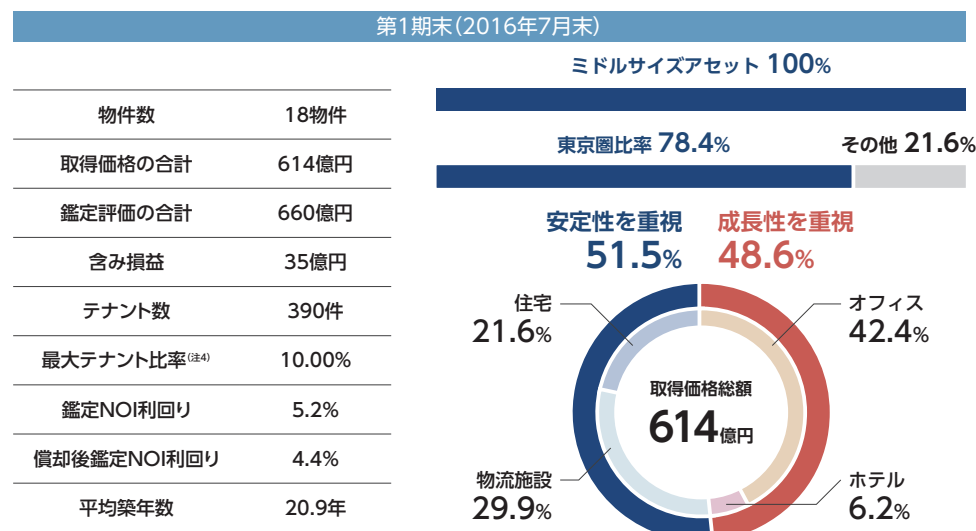
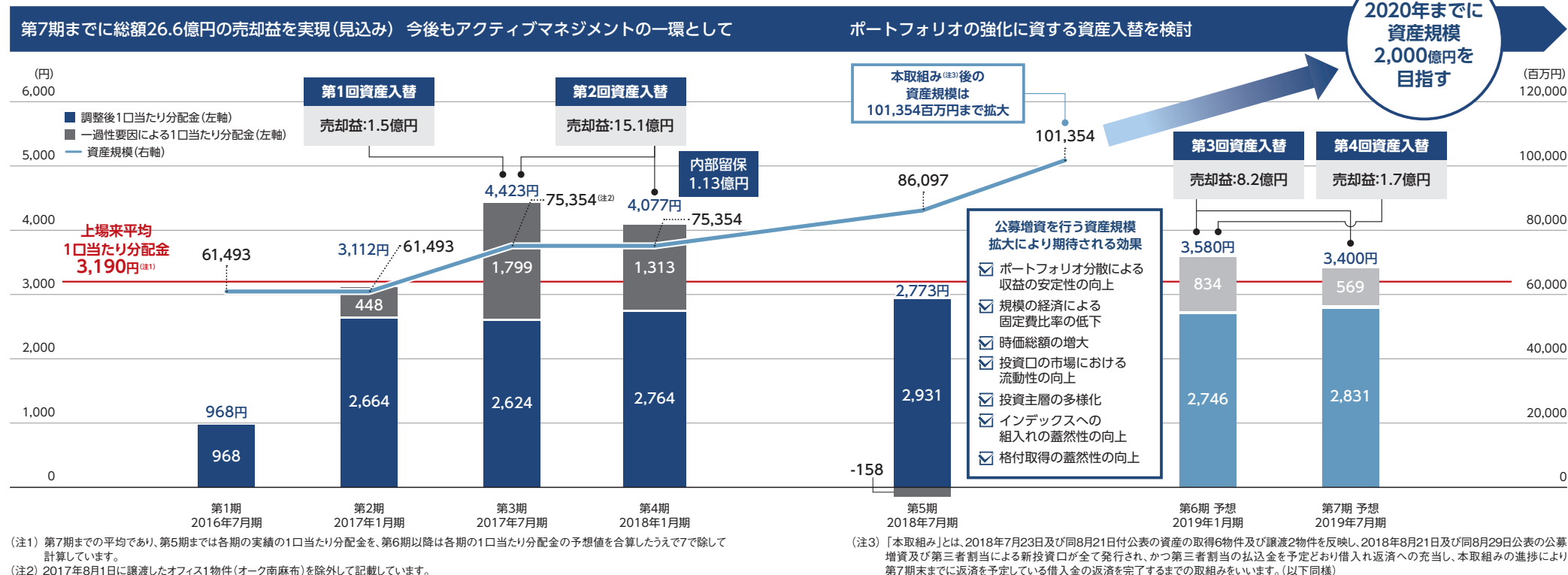
投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。



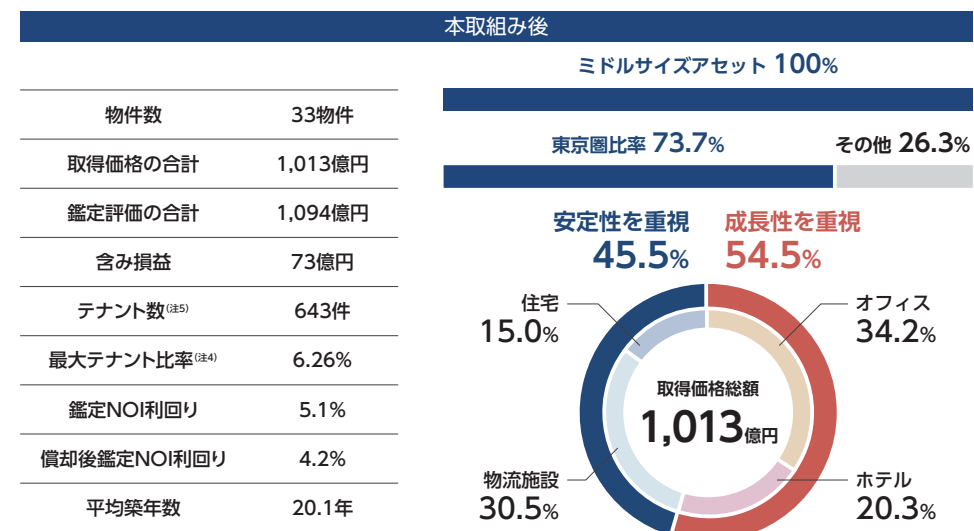
GSAスターアジア第1号開発案件
HAKUSAN HOUSE

アクティブマネジメントの軌跡

アクティブマネジメントの一環として、資産入替に伴う資産譲渡による売却益の還元を実現してまいりました。



(注4) 「最大テナント比率」は、賃料+共益費ベースで算出しています。

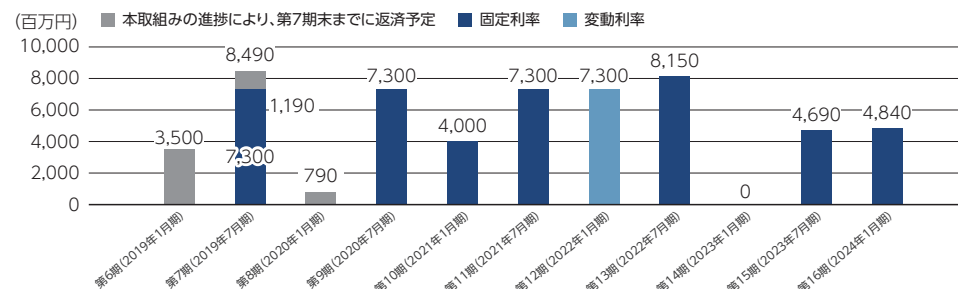


(注5) 本取組み後の「テナント数」は、譲渡予定資産2物件を除いた33物件における2018年5月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき算出しています。

■ 主要な財務指標

	第1期末 (2016年7月末)	第5期末 (2018年7月)	本取組み後
LTV	47.4%	46.2%	46.7%
借入残高	32,555百万円	43,230百万円	50,880百万円
長期借入比率	89.7%	100.0%	100.0%
平均残存年数	3.2年	2.5年	2.8年
平均借入金利	0.428%	0.537%	0.575%
固定金利比率	67.3%	80.4%	85.7%

■ 借入返済期限の分散状況(2018年9月6日時点)

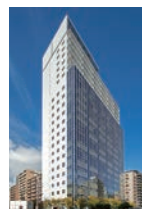


環境に対する取組みへの評価

■ DBJ Green Building認証の取得

DBJ Green Building 認証とは、環境・社会への配慮がなされた不動産(“Green Building”)を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行(DBJ)が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援するものです。

物件名称	岩槻ロジスティクス	物件名称	原木ロジスティクス	物件名称	本町橋タワー
アセットタイプ	物流施設	アセットタイプ	物流施設	アセットタイプ	オフィス
所在地	埼玉県さいたま市	所在地	千葉県市川市	所在地	大阪府大阪市



本投資法人は、投資主利益の最大化を追求するリートとして、「環境(Environment)」、「社会(Social)」、「ガバナンス(Governance)」に対する重要性を認識し、今後もESGへ配慮した資産運用を進めていきます。

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	3,150	2.9	4.9
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	6,940	6.0	5.2
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	2,430	1.7	6.4
OFC-05	オフィス	アルファベッセブン	東京都港区	■	1,725	2,390	1.7	5.9
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	2,890	2.0	5.6
OFC-08	オフィス	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	■	6,320	7,090	6.2	4.9
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	2,480	2.3	5.2
OFC-10	オフィス	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	★	1,450	1,520	1.4	4.7
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	2,230	2.0	4.4
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	7,500	6.2	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	1.5	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	1.4	5.0
RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★ ■	1,186	1,190	1.2	5.0
RSC-08	住宅	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	■	1,550	1,570	1.5	5.7
RSC-09	住宅	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	★ ■	1,167	1,170	1.2	4.8
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	7,140	6.8	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	4,060	3.5	5.8
LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	8,650	7.8	5.5
LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	4,930	4.6	4.4
LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	1,350	1.3	5.7
LGC-06	物流施設	船橋西浦ロジスティクスI	千葉県船橋市	■	3,000	3,020	3.0	5.1
LGC-07	物流施設	船橋西浦ロジスティクスII	千葉県船橋市	■	821	841	0.8	7.1
LGC-08	物流施設	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	■	2,755	2,850	2.7	5.5
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	2,310	2.0	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	1,720	1.7	5.3
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	3,830	3.8	4.7
HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	3,250	3.2	4.7
小計					81,684	89,621	80.6	5.1

2018年9月6日取得	OFC-11	オフィス	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	■	2,580	2,660	2.5	4.0
	OFC-12	オフィス	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	★	7,440	7,470	7.3	5.8
	HTL-05	ホテル	ホテルWBF福岡天神南	福岡県福岡市	■	1,970	1,990	1.9	4.6
	HTL-06	ホテル	グランジット秋葉原	東京都千代田区	■	2,500	2,520	2.5	3.9
	HTL-07	ホテル	ベストウェスタン東京西葛西グランド	東京都江戸川区	■	3,180	3,200	3.1	4.0
	HTL-08	ホテル	ホテルWBFアートステイなんば	大阪府大阪市	■	2,000	2,030	2.0	4.6
	小計					19,670	19,870	19.4	4.8
	合計					101,354	109,491	100.0	5.1

資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	取得価格 (百万円)	利率 ^(注3)
MEZ-01	メザニン (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 (羽田ホテル開発同会社第1回A号無担保社債)	400	基準金利+5.0%
MEZ-02	メザニン (劣後受益権)	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ2 (恒塚サウスビルを裏付け不動産とする合同会社ジャパンBアセットに対する 貸付債権を主たる信託財産とする信託に係る劣後受益権)	334	基準金利+5.0%
合計			734	

(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、2018年7月末を価格時点とする不動産鑑定評価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、小数第2位を四捨五入して表示しています。但し、2018年9月6日取得物件については、2018年7月1日を価格時点とする鑑定評価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、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 利率には、投資したメザニンローン債権に係る配当率を含みます。

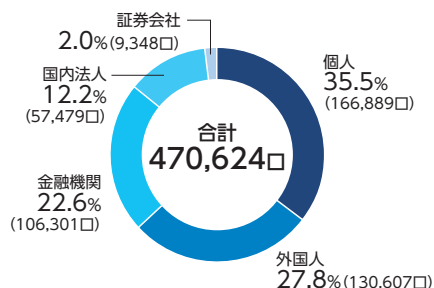
■ 投資口価格の推移(終値)

● 本投資法人の上場日である2016年4月20日から2018年8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口価格(終値)及び出来高の推移は以下のとおりです。

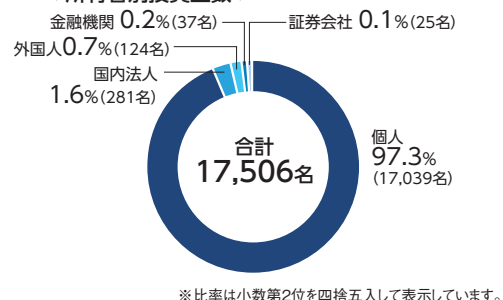


■ 投資主分布(2018年7月末時点)

< 所有者別投資口数 >



< 所有者別投資主数 >



※比率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

■ 年間スケジュール



● 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終値98,300円に換算して指数化しています。

■ 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
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.smtb.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	株主	Star Asia Asset Management, LLC
代表者	代表取締役社長 加藤 篤志	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
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		宅地建物取引業の免許: 東京都知事(1)第98168号
設立	2015年6月		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
資本金	100百万円		

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 自 2015年12月 1 日 至 2016年 7月31日	第 2 期 自 2016年 8月 1 日 至 2017年 1月31日	第 3 期 自 2017年 2月 1 日 至 2017年 7月31日	第 4 期 自 2017年 8月 1 日 至 2018年 1月31日	第5期 自 2018年 2月 1 日 至 2018年 7月31日
営業収益 (百万円)	1,859	2,017	3,211	3,194	2,810
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	1,859	2,017	2,312	2,408	2,791
営業費用 (百万円)	711	826	1,113	1,142	1,234
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	568	624	836	841	963
営業利益 (百万円)	1,147	1,190	2,098	2,051	1,576
経常利益 (百万円)	335	1,073	1,833	1,876	1,305
当期純利益 (百万円)	333	1,072	1,832	1,802	1,305
総資産額 (百万円)	68,636	67,363	83,609	82,154	93,553
(対前期比) (%)	(-)	(△1.9)	(24.1)	(△1.7)	(13.9)
純資産額 (百万円)	33,848	34,674	41,892	41,870	47,287
(対前期比) (%)	(-)	(2.4)	(20.8)	(△0.1)	(12.9)
有利子負債額 (百万円)	32,555	30,200	38,730	37,350	43,230
出資総額 (注3) (百万円)	33,541	33,541	40,031	40,031	45,832
発行済投資口の総口数 (口)	344,700	344,700	414,300	414,300	470,624
1口当たり純資産額 (円)	98,197	100,592	101,116	101,063	100,477
分配金総額 (百万円)	333	1,072	1,832	1,689	1,305
1口当たり分配金 (円)	968	3,112	4,423	4,077	2,773
うち1口当たり利益分配金 (円)	892	3,112	4,423	4,077	2,773
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	2.3	1.5
(年換算値) (注5) (%)	(1.1)	(3.1)	(4.9)	(4.5)	(3.0)
自己資本利益率 (注4) (%)	1.5	3.1	4.8	4.3	2.9
(年換算値) (注5) (%)	(2.8)	(6.2)	(9.7)	(8.5)	(5.9)
期末自己資本比率 (注4) (%)	49.3	51.5	50.1	51.0	50.5
(対前期増減) (%)	(-)	(2.2)	(△1.4)	(0.9)	(△0.4)
配当性向 (注4) (%)	92.1	100.0	100.0	93.7	100.0
【その他参考情報】					
当期運用日数 (注5) (日)	200	184	181	184	181
期末投資物件数 (件)	18	18	24	23	29
減価償却費 (百万円)	246	244	287	305	355
資本的支出額 (百万円)	129	280	190	182	281
賃貸NOI (Net Operating Income) (注4) (百万円)	1,538	1,636	1,763	1,871	2,184
FFO (Funds from Operation) (注4) (百万円)	580	1,316	1,221	1,335	1,661
1口当たりFFO (注4) (円)	1,684	3,820	2,948	3,224	3,529
期末総資産有利子負債比率 (LTV) (%)	47.4	44.8	46.3	45.5	46.2

(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（2015年12月1日）から2016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（2016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（2016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、第3期及び第5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。 分配金総額 (利益超過分配金を含まない) ÷ 当期純利益 × 100
賃貸NOI (Net Operating Income)	不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用 + 減価償却費
FFO (Funds from Operation)	当期純利益 + 減価償却費 - 不動産等売却損益
1口当たりFFO	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（2016年1月14日から2016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、総合型不動産投資法人として2016年4月に資産規模61,493百万円（取得価格ベース、以下同じです。）で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しました。上場以降、投資主利益の最大化を基本理念とし、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討・実行するアクティブマネジメントを標榜して参りました。第2期（2017年1月期）及び第3期（2017年7月期）において公表した2度の資産入替、これら資産入替に伴う物件の売却益の実現や、第4期（2018年1月期）に公表した上場不動産投資法人としては初となるメザニンローン債権への投資は、その代表例として挙げられます。

当期（2018年7月期）においては、期初に公募増資等の実施により物件取得（総額10,743百万円）を実行し、当期末の資産規模は86,097百万円（合計29物件、メザニンローン債権投資を除く。）まで拡大してきました。また、第6期（2019年1月期）に入り、第3回目及び第4回目の資産入替を決定し、加えて第3回目の公募増資等を実施し、6物件を取得したことにより、資産規模は105,767百万円（2018年9月13日現在。なお、2019年1月期及び2019年7月期に予定している2物件の譲渡実行後は101,354百万円となる予定です。）へと拡大しています。

当期においては、上記資産規模の拡大を実現するとともに、運用資産における、賃貸事業収入の拡大、賃貸事業費用の圧縮に努め、内部成長を実現しました。

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2018年1-3月期のGDPが年率換算で0.9%減となり、9四半期振りにマイナス成長になったものの、4-6月期では年率換算で3.0%増となり、日本の経済活動は緩やかな拡大が続いている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24,000ポイントを割り込む時期があり、足元では軟調な展開があったものの、米国の経済活動は約30年ぶりの減税策の決定等も追い風となり、拡大を続けています。

一方、主要国の長期金利は、米国の減税政策、財政出動期待及び失業率の低下や経済成長率の高い伸び等の影響により上昇しています。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っています。日本においても、日本銀行が10年国債のトレーディングレンジを上限0.1%から0.1-0.2%に引き上げる事を決定するなど、金利を低位で押さえ込んでいた副作用に一定の配慮を見せる政策スタンスに変更し、長期金利の上昇余地が醸成されつつあります。

上記環境の中、東証REIT指数は期初の2018年2月1日に1,743.53ポイントでしたが、米国長期金利の急上昇を受け1,645.41ポイントと年初末安値をつけるなど、主要国の金利環境に左右される状況でした。しかしながら、J-REIT各社において物件の入替に伴う物件売却益の配当増加や、投資家が懸念を抱いていた保有物件の物件入替事例が相次ぎ、期末には1,768.31ポイントまで回復し、国内投資家の債券投資の代替や償還対応の受け皿として底堅い推移を見せました。

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、割安と判断した海外投資家からの資金流入や、配当利回りを評価する個人投資家を中心として地方金融機関、機関投資家からの資金流入は続き、底堅く推移すると考えています。

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2018年第2四半期にかかるマーケット調査によれば、2018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1.0%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)

総務省統計局の「住民基本台帳人口移動報告2017年結果」によると、東京都23区や札幌市、仙台市、名古屋、大阪市及び福岡市などの大都市圏（主要都市）においては、引き続き人口の流入超過の状況にあり、人口増加が継続しています。また、新設住宅着工戸数（貸家）は、国土交通省の2018年7月にかかる「建築着工統計調査報告」によると前年同月比14ヵ月連続で減少しており、供給の増加は落ち着いていることから、住宅賃貸市場は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)

CBREの2018年第2四半期にかかるマーケット調査によれば、2018年第2四半期の首都圏大型マルチテナント型物流施設の空室率は約5.3%と引き続き低水準にあります。また、需要の強さを背景に、首都圏全体の実質賃料指数は前年同期比で+2.7%となっています。今後もEコマース需要の増加等を背景に、物流施設の賃貸市場は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、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。CBREの調査によれば、2020年末までに開業が予定されている主要8都市（東京、大阪、名古屋、福岡、札幌、京都、広島及び仙台）のホテル客室数は約8万室で、2016年の既存ストック数の約32%に相当する規模になる見込みです。しかしながら、2020年に4,000万人を目標としている堅調な訪日外国人の増加基調を勘案するに、今後も当該新規客室供給を上回る宿泊需要が見込まれる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86,097百万円）の稼働率は97.7%と引き続き高水準となっています。

③ 資金調達の概要

当期においては、2018年1月に実施した公募増資により、当期末初において5,525百万円、その後の第三者割当増資により276百万円を資本市場から調達しました。また、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等から総額6,160百万円（内、280百万円については第三者割当増資の手取り金により返済済）の新規借入を実行し、資本市場からの調達資金と併せて物件取得資金に充当したほか、返済期限の到来した借入金7,300百万円について借換えを実行しました。この結果、当期末（2018年7月31日）現在の借入残高は、43,230百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合（以下「LTV」といいます。）は46.2%となりました。なお、第6期（2019年1月期）に入り実行した新規借入により2018年9月13日現在の借入金残高は、総額56,360百万円となっています。

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2,810百万円、営業利益1,576百万円、経常利益1,305百万円、当期純利益1,305百万円を計上しました。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、当期純利益の全額である1,305,040,352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2,773円となりました。

(3) 増資等の状況

本投資法人設立以降当期末まで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	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（千円）（注9）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2015年12月1日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	(注1)
2016年1月14日	私募増資	95,000	97,000	9,500,000	9,700,000	(注2)
2016年4月19日	公募増資	235,900	332,900	22,705,375	32,405,375	(注3)
2016年5月17日	第三者割当増資	11,800	344,700	1,135,750	33,541,125	(注4)
2017年4月4日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	(注5)
2017年4月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	(注6)
2018年2月1日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	(注7)
2018年2月27日	第三者割当増資	2,683	470,624	276,354	45,832,670	(注8)

(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) 1口当たり発行価格106,724円（引受価額103,002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8) 1口当たり発行価額103,002円にて、借入金の返済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9) 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 自2015年12月1日 至2016年7月31日	第2期 自2016年8月1日 至2017年1月31日	第3期 自2017年2月1日 至2017年7月31日	第4期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第5期 自2018年2月1日 至2018年7月31日
最高	100,200円	99,500円	109,600円	118,300円	112,400円
最低	86,400円	87,400円	92,900円	101,000円	101,600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2016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、当期純利益の全額である1,305,040,352円を分配することとしました。

	第1期 自2015年12月1日 至2016年7月31日	第2期 自2016年8月1日 至2017年1月31日	第3期 自2017年2月1日 至2017年7月31日	第4期 自2017年8月1日 至2018年1月31日	第5期 自2018年2月1日 至2018年7月31日
当期純利益総額（千円）	333,916	1,072,615	1,832,513	1,802,173	1,305,316
当期末処分利益総額（千円）	333,916	1,099,059	1,832,669	1,802,393	1,418,609
利益留保額（千円）	26,444	155	220	113,292	113,568
金銭の分配金総額（千円）	333,669	1,072,706	1,832,448	1,689,101	1,305,040
（1口当たり分配金）（円）	(968)	(3,112)	(4,423)	(4,077)	(2,773)
うち利益分配金総額（千円）	307,472	1,072,706	1,832,448	1,689,101	1,305,040
（1口当たり利益分配金）（円）	(892)	(3,112)	(4,423)	(4,077)	(2,773)
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、足元の経済環境は良好なものの、米国及び中国との貿易問題の影響から懸念されるグローバル経済の持続力、短期的な株式市場の動向、為替動向等に影響を受ける可能性があり、また金融資本市場の変動に留意する必要があると考えています。

今後数年間における国内動向に目を転ずれば、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、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、2019年10月に行われる予定の消費税の引き上げを経済の下押し要因として認識しており、今後の経済政策に対する議論を注視する必要があると考えています。

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、ホテル及び学生専用レジデンス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参ります。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、資金調達の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（2018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。

① 新投資口の発行

2018年8月21日及び2018年8月29日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、一般募集による新投資口の発行については2018年9月5日に払込が完了しています。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数	： 66,857口
発行価格（募集価格）	： 1口当たり101,985円
発行価格（募集価格）の総額	： 6,818,411,145円
発行価額（払込金額）	： 1口当たり98,480円
発行価額（払込金額）の総額	： 6,584,077,360円
払込期日	： 2018年9月5日

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数	： 3,343口（上限）
発行価額（払込金額）	： 1口当たり98,480円
発行価額の総額（払込金額）	： 329,218,640円（上限）
払込期日	： 2018年10月2日
割当先	： 野村證券株式会社

（注）第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行投資口数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年9月6日付で6物件の不動産信託受益権（取得価格の合計19,670百万円）を取得済です。

② 資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

<博多駅東113ビル>

譲渡予定資産	： 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（第1回49%、第2回51%）
売買契約の締結日	： 2018年7月23日
譲渡予定日	： 第1回（準共有持分49%）：2018年12月3日 第2回（準共有持分51%）：2019年2月1日
所在地（住居表示）	： 福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
譲渡予定先	： 合同会社Sunrise
譲渡予定価格	： 第1回（準共有持分49%）：1,396.5百万円 第2回（準共有持分51%）：1,453.5百万円
損益に及ぼす影響	： 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約401百万円、2019年7月期に約418百万円計上する予定です。

<アーバンパーク新横浜>

譲渡予定資産	： 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日	： 2018年8月21日
譲渡予定日	： 2018年10月11日
所在地（住居表示）	： 神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5
譲渡予定先	： 九州旅客鉄道株式会社
譲渡予定価格	： 2,775百万円
損益に及ぼす影響	： 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約177百万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 (2016年7月31日)	第 2 期 (2017年1月31日)	第 3 期 (2017年7月31日)	第 4 期 (2018年1月31日)	第 5 期 (2018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	10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数 (口)	344,700	344,700	414,300	414,300	470,624
出資総額 (百万円)	33,541	33,541	40,031	40,031	45,832
投資主数 (人)	10,934	12,453	17,048	16,544	17,506

(2) 投資口に関する事項

2018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 (%)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	43,992	9.3
Star Asia Capital Japan合同会社	39,480	8.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	26,727	5.7
STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	3.0
STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	3.0
STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	3.0
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	3.0
野村信託銀行株式会社 (投信口)	12,000	2.5
NORTHERN TRUST CO. (AVFC) RE 10PCT TREATY ACCOUNT	11,694	2.5
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	11,003	2.3
合 計	202,196	43.0

(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 (注1、2)	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 (注1、3)	玉木 雅浩	玉木法律事務所 弁護士 株式会社ウェルスパリング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 青藍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	EY新日本有限責任監査法人 (注4)	—	8,500

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で55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、上記を含めていづれも本投資法人との利害関係はありません。

(注4) 新日本有限責任監査法人は、2018年7月1日付で、名称をEY新日本有限責任監査法人に変更しています。

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。) (以下「投信法」といいます。) 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

2018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4期 2018年1月31日現在		第5期 2018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	15,070	18.3	16,570	17.7
		東京圏以外	10,297	12.5	10,253	11.0
	住宅	東京圏	13,845	16.9	15,033	16.1
		東京圏以外	1,542	1.9	3,148	3.4
	物流施設	東京圏	24,544	29.9	31,137	33.3
	ホテル	東京圏	7,128	8.7	7,122	7.6
		東京圏以外	3,859	4.7	3,843	4.1
	小 計			76,289	92.9	87,108
投資有価証券			734	0.9	734	0.8
預金・その他の資産			5,131	6.2	5,710	6.1
資産総額			82,154	100.0	93,553	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

2018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	7,886	38,086.56	34,901.67	91.6	9.2	物流施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,786	30,190.81	30,190.81	100.0	7.2	物流施設
RSC-02	アーバンパーク 代官山	6,408	5,977.18	5,632.33	94.2	6.8	住宅
OFC-08	アサヒビルディング	6,375	8,672.01	8,672.01	100.0	7.8	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	5,985	10,489.58	10,489.58	100.0	7.8	オフィス
LGC-04	原木ロジスティクス	4,706	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	3,857	5,293.88	5,293.88	100.0	3.5	ホテル
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,824	18,142.08	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	3,264	4,686.09	4,686.09	100.0	2.9	ホテル
OFC-01	南麻布渋谷ビル	2,996	3,263.08	3,263.08	100.0	3.4	オフィス
合 計		52,093	136,987.05	133,457.31	97.4	57.5	

(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パススルー型マスターリース契約（以下「パススルー型マスターリース」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) 不動産等組入資産明細

2018年7月31日現在における本投資法人が保有する不動産等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	3,150	2,996
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	5,985
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	2,430	1,838
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	2,390	1,799
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	2,890	2,092
OFC-07	博多駅東113ビル (注3)	福岡県福岡市博多区 博多駅東1-13-9	信託受益権	3,596.71	2,090	1,954

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-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市 神奈川区鶴屋町3-33-8	信託受益権	8,672.01	7,090	6,375
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	2,480	2,313
OFC-10	日本橋浜町 パークビル	東京都中央区 日本橋浜町2-35-4	信託受益権	1,911.84	1,520	1,467
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	2,230	2,098
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	7,500	6,408
RSC-04	アーバンパーク 新横浜(注3)	神奈川県横浜市 港北区新横浜2-18-5	信託受益権	3,989.11	2,580	2,562
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	1,535
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	1,512
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	1,257
RSC-08	アーバンパーク 緑地公園	大阪府吹田市 千里山西4-37-7	信託受益権	5,508.94	1,570	1,613
RSC-09	アーバンパーク 高円寺	東京都杉並区 高円寺北3-19-12	信託受益権	1,365.48	1,170	1,194
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	7,140	6,786
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	18,142.08	4,060	3,824
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	38,086.56	8,650	7,886
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	4,930	4,706
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	1,350	1,347
LGC-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市西浦 2-15-11	信託受益権	14,018.82	3,020	2,970
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市西浦 2-1-3	信託受益権	6,315.87	841	839
LGC-08	松伏 ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡松伏町 大字大川戸字宿通2410-3	信託受益権	19,833.47	2,850	2,775
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	2,310	2,125
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	1,720	1,717
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	3,830	3,857
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	3,250	3,264
合 計				226,895.97	94,291	87,108

- (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及び株式会社台湾総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した2018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。
- (注3) 博多駅東113ビルは2018年12月3日に準共有持分49%を、2019年2月1日に準共有持分51%をそれぞれ売却する予定であり、アーバンパーク新横浜は2018年10月11日に売却する予定です。

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4期 (2017年8月1日～2018年1月31日)				第5期 (2018年2月1日～2018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 (%)	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 (%)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	5	100.0	90	3.7	5	100.0	94	3.4
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	215	8.9	5	100.0	216	7.8
OFC-04	西新宿松屋ビル	9	100.0	90	3.7	10	100.0	98	3.5
OFC-05	アルファベットセブン	9	100.0	77	3.2	9	100.0	75	2.7
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	74	3.1	4	100.0	75	2.7
OFC-07	博多駅東113ビル	32	96.8	74	3.1	34	100.0	75	2.7
OFC-08	アサヒビルデング	21	100.0	210	8.7	21	100.0	218	7.8
OFC-09	博多駅 イーストプレイス	18	100.0	95	4.0	17	87.8	100	3.6
OFC-10	日本橋浜町パークビル	—	—	—	—	3	100.0	45	1.6
RSC-01	アーバンパーク 麻布十番	42	96.0	55	2.3	43	98.5	54	1.9
RSC-02	アーバンパーク代官山	67	98.0	190	7.9	65	94.2	189	6.8
RSC-04	アーバンパーク新横浜	75	99.1	70	2.9	68	98.4	76	2.7
RSC-05	アーバンパーク難波	114	97.7	51	2.1	114	97.5	51	1.9
RSC-06	アーバンパーク護国寺	95	90.0	46	1.9	107	99.2	51	1.8
RSC-07	アーバンパーク柏	40	97.6	35	1.5	39	92.9	36	1.3
RSC-08	アーバンパーク 緑地公園	—	—	—	—	53	86.8	54	2.0
RSC-09	アーバンパーク高円寺	—	—	—	—	72	91.7	35	1.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	201	8.4	3	100.0	200	7.2
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	258	10.7	4	91.6	255	9.2
LGC-04	原木ロジスティクス	2	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	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)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
LGC-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	—	—	—	—	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
LGC-08	松伏ロジスティクス	—	—	—	—	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	2.7	1	100.0	65	2.3
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	53	2.2	1	100.0	43	1.5
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	1	100.0	84	3.5	1	100.0	98	3.5
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	80	3.3	1	100.0	80	2.9
	合 計	551	97.8	2,408	100.0	687	97.7	2,791	100.0

- (注1) テナント数は、各期末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（駐車場は含みませ
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、合計欄においては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パススルー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、賃料
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、各期末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

2018年7月31日現在、本投資法人が保有する有価証券の概要は以下のとおりです。

資産 番号	銘柄名	資産の 種類	数量 (口)	帳簿価額(百万円)		評価額(百万円) (注1)		評価損益 (百万円)	備考
				単価	金額	単価	金額		
MEZ-01	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ1 (注2)	社債	—	—	400	—	400	—	—
MEZ-02	スターアジア・ メザニンローン債権 投資シリーズ2 (注3)	信託 受益権	—	—	334	—	334	—	—
	合 計	—	—	—	734	—	734	—	—

(注1) 評価額には、2018年7月31日現在における時価を記載しています。時価の算定方法については、後記「V. 注記表」に記載されている
【金融商品に関する注記】をご参照下さい。

(注2) 裏付け資産は、「リリーフプレミアム羽田」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(注3) 裏付け資産は、「世塚サウスビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(7) 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2018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)	34,740,000	27,440,000	35,889

(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

2018年7月31日現在、前記「(3) 不動産等組入資産明細」乃至「(6) 有価証券組入資産明細」に記載してい
るもの以外に、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2018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6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
アルファベットセブン (東京都港区)	外壁改修工事	自 2018年 9 月 至 2018年 9 月	40,150	—	—
ベストウェスタン東京西葛西 (東京都江戸川区)	自動火災報知設備 更新工事	自 2018年 9 月 至 2018年 9 月	27,000	—	—
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 2018年 9 月 至 2018年 9 月	20,000	—	—
渋谷MKビル (東京都渋谷区)	外壁改修及び正面玄関 庇修繕工事	自 2018年10月 至 2018年10月	17,790	—	—

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が2018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281,180千円であり、当期費用に区分された修繕費68,389千円と合わせ、合計349,570千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)	倉庫2階・3階空調機増設工事	自 2018年 4 月 至 2018年 6 月	82,364
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区)	エレベーター更新工事	自 2018年 1 月 至 2018年 3 月	20,806
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	立体駐車場保全工事	自 2018年 6 月 至 2018年 6 月	20,006
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	1階・5階空調機更新工事	自 2018年 3 月 至 2018年 4 月	17,948
その他	—	—	140,054
合 計			281,180

(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4期 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	第5期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
資産運用報酬 (注)	211,612	193,319
資産保管及び一般事務委託手数料	19,515	20,323
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	67,331	54,427
合 計	300,859	270,470

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、物件譲渡に係る報酬が第4期に25,602千円発生し、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が第5期に53,715千円発生しています。

(2) 借入状況

2018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	使途	摘要		
長期借入金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2016年 4月20日	1,950	—	0.3555%	2018年 4月20日	期限 一括	(注6)	無担保 無保証		
	株式会社みずほ銀行		1,800	—							
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	—							
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)		700	—						0.3640% (注4)	2019年 4月20日
	株式会社あおぞら銀行		600	—							
	株式会社新生銀行		600	—							
	株式会社りそな銀行		600	—							
	株式会社三井住友銀行	1,950	1,950	0.4830% (注4)	2020年 4月20日						
	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								
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	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			0.6250% (注4)				2021年 4月20日	
	株式会社三井住友銀行	1,950	1,950								
	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								
	株式会社三菱UFJ銀行(注3)	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	0.5300% (注4)	2020年 10月20日						
	株式会社三井住友銀行	350	350								
	株式会社みずほ銀行	400	400								
	三井住友信託銀行株式会社	450	450								
	株式会社あおぞら銀行	400	400								
	株式会社新生銀行	400	400								
	株式会社りそな銀行	400	400	0.7100% (注4)	2022年 4月20日						
	株式会社三井住友銀行	1,400	1,400								
	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	500	500								
	株式会社あおぞら銀行	400	400								
	株式会社新生銀行	400	400								
	株式会社りそな銀行	400	400	0.5300% (注4)	2020年 10月20日						
株式会社三井住友銀行	2017年 4月20日	1,000	1,000								
株式会社みずほ銀行	600	600	0.2533%	2019年 2月20日 (注5)							
株式会社三井住友銀行	2018年 2月2日	—			595						
株式会社みずほ銀行	—	595	0.7099% (注4)	2023年 2月20日							
株式会社三井住友銀行	2018年 2月2日	—			970						
株式会社みずほ銀行		—			920						
三井住友信託銀行株式会社		—			800						
株式会社あおぞら銀行		—			500						
株式会社新生銀行		—			500						
株式会社りそな銀行		—			500						
株式会社福岡銀行	—	500									

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	使途	摘要
長期 借入 金 (注2)	株式会社三井住友銀行	2018年 4月20日	—	1,865	0.5036%	2021年 10月20日	期限 一括	(注6)	無担保 無保
	株式会社みずほ銀行		—	1,715					
	三井住友信託銀行株式会社		—	1,050					
	株式会社あおぞら銀行		—	600					
	株式会社新生銀行		—	600					
	株式会社りそな銀行		—	600					
	株式会社福岡銀行		—	170					
	第一生命保険株式会社		—	500					
	みずほ信託銀行株式会社		—	200					
	小 計		37,350	43,230					
	合 計		37,350	43,230					

(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) 三菱UFJ信託銀行株式会社の法人貸出等業務が、2018年4月16日付で、株式会社三菱UFJ銀行へ会社分割方式によって移管されたことに伴い、株式会社三菱UFJ銀行が三菱UFJ信託銀行株式会社に係る借入金の貸付人としての地位を承継しました。

(注4) 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5) 当初借入金の計1,470百万円について、2018年4月20日付で280百万円の一部期限前返済を行っています。

(注6) 資金使途は、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。

(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-10	日本橋浜町パークビル	2018年 2月2日	1,450	—	—	—	—
RSC-08	アーバンパーク 緑地公園	2018年 2月2日	1,550	—	—	—	—
RSC-09	アーバンパーク高円寺	2018年 2月2日	1,167	—	—	—	—
LGC-06	船橋西浦 ロジスティクスⅠ	2018年 2月2日	3,000	—	—	—	—
LGC-07	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	2018年 2月2日	821	—	—	—	—
LGC-08	松伏ロジスティクス	2018年 2月2日	2,755	—	—	—	—
合計			10,743	—	—	—	—

(注) 取得価格は、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 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注)	鑑定評価 機関	価格時点
取得	日本橋浜町 パークビル	2018年 2月2日	1,450	1,520	大和不動産鑑定 株式会社	2017年11月1日
	アーバンパーク 緑地公園	2018年 2月2日	1,550	1,570	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年11月1日
	アーバンパーク 高円寺	2018年 2月2日	1,167	1,170	株式会社 谷澤総合鑑定所	2017年11月1日
	船橋西浦 ロジスティクスⅠ	2018年 2月2日	3,000	3,010	大和不動産鑑定 株式会社	2017年11月1日
	船橋西浦 ロジスティクスⅡ	2018年 2月2日	821	833	大和不動産鑑定 株式会社	2017年11月1日
	松伏ロジスティクス	2018年 2月2日	2,755	2,850	一般財団法人 日本不動産研究所	2017年11月1日
	合計		10,743	10,953		

(注) 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。

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。2018年2月1日から2018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1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。

Ⅱ. 貸借対照表

(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

該当事項はありません。

(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。

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,667,713	2,000,005
信託現金及び信託預金	3,153,262	3,118,735
営業未収入金	44,669	50,970
前払費用	90,216	118,176
未収消費税等	—	210,713
その他	5,354	16,157
流動資産合計	4,961,216	5,514,759
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	24,909,318	28,549,452
減価償却累計額	△1,055,284	△1,407,469
信託建物（純額）	23,854,033	27,141,983
信託構築物	9,606	9,606
減価償却累計額	△733	△1,070
信託構築物（純額）	8,872	8,536
信託機械及び装置	20,707	45,901
減価償却累計額	△1,240	△2,718
信託機械及び装置（純額）	19,467	43,183
信託工具、器具及び備品	20,207	22,442
減価償却累計額	△2,314	△4,123
信託工具、器具及び備品（純額）	17,892	18,318
信託土地	48,929,717	56,437,510
有形固定資産合計	72,829,984	83,649,531
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	734,500
長期前払費用	121,333	155,717
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	38,473	29,887
投資その他の資産合計	904,307	930,105
固定資産合計	77,193,430	88,038,774
資産合計	82,154,646	93,553,534

Ⅲ. 損 益 計 算 書

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	292,304	190,118
1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	8,490,000
未払金	289,696	251,986
未払費用	6,054	8,643
未払法人税等	74,345	605
未払消費税等	126,003	21,000
前受金	338,283	594,306
その他	10,925	9,842
流動負債合計	8,437,613	9,566,503
固定負債		
長期借入金	30,050,000	34,740,000
信託預り敷金及び保証金	1,794,980	1,959,368
その他	1,507	493
固定負債合計	31,846,487	36,699,861
負債合計	40,284,100	46,266,365
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	40,031,185	45,832,670
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,802,393	1,418,609
剰余金合計	1,802,393	1,418,609
投資主資本合計	41,833,579	47,251,279
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	36,966	35,889
評価・換算差額等合計	36,966	35,889
純資産合計	※1 41,870,546	※1 47,287,168
負債純資産合計	82,154,646	93,553,534

(単位：千円)

	前 期 (ご参考) 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,255,617	※1 2,631,029
その他賃貸事業収入	※1 152,654	※1 160,946
不動産等売却益	※2 771,663	—
その他の収入	14,412	18,476
営業収益合計	3,194,348	2,810,451
営業費用		
賃貸事業費用	※1 841,650	※1 963,758
資産運用報酬	211,612	193,319
資産保管及び一般事務委託手数料	19,515	20,323
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	67,331	54,427
営業費用合計	1,142,509	1,234,229
営業利益	2,051,838	1,576,222
営業外収益		
受取利息	24	26
還付加算金	771	—
営業外収益合計	795	26
営業外費用		
支払利息	92,575	112,385
融資関連費用	55,587	149,537
投資口交付費	27,928	7,405
その他	—	1,000
営業外費用合計	176,091	270,327
経常利益	1,876,542	1,305,921
税引前当期純利益	1,876,542	1,305,921
法人税、住民税及び事業税	74,348	605
法人税等調整額	20	—
法人税等合計	74,369	605
当期純利益	1,802,173	1,305,316
前期繰越利益	220	113,292
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	1,802,393	1,418,609

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	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	40,031,185	1,832,669	1,832,669	41,863,855	28,686	28,686	41,892,541
当期変動額							
剰余金の配当		△1,832,448	△1,832,448	△1,832,448			△1,832,448
当期純利益		1,802,173	1,802,173	1,802,173			1,802,173
投資主資本以外の 項目の当期変 動額（純額）					8,280	8,280	8,280
当期変動額合計	-	△30,275	△30,275	△30,275	8,280	8,280	△21,995
当期末残高	※1 40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546

当期（自 2018年2月1日 至 2018年7月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	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	40,031,185	1,802,393	1,802,393	41,833,579	36,966	36,966	41,870,546
当期変動額							
新投資口の発行	5,801,484			5,801,484			5,801,484
剰余金の配当		△1,689,101	△1,689,101	△1,689,101			△1,689,101
当期純利益		1,305,316	1,305,316	1,305,316			1,305,316
投資主資本以外の 項目の当期変 動額（純額）					△1,077	△1,077	△1,077
当期変動額合計	5,801,484	△383,784	△383,784	5,417,699	△1,077	△1,077	5,416,622
当期末残高	※1 45,832,670	1,418,609	1,418,609	47,251,279	35,889	35,889	47,287,168

Ⅴ. 注 記 表

〔継続企業の前提に関する注記〕

前期（ご参考） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018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 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	その他有価証券時価のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。	その他有価証券時価のあるもの 時価法（評価差額は全部純資産直入法により処理）を採用しています。
2. 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 5～69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	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
3. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。	投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。
4. 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せん。	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41,165千円です。
5. 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。

項目	前期（ご参考） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
6. 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 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 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） (2018年1月31日)	当 期 (2018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

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
※ 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 賃貸事業収入 賃料収入 1,997,374 共益費収入 187,680 駐車場収入 60,958 施設使用料 7,738 その他賃貸収入 1,865 計 2,255,617 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 134,400 その他収入 18,254 計 152,654 不動産賃貸事業収益合計 2,408,272 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 121,151 水道光熱費 137,730 公租公課 139,112 修繕費 59,548 信託報酬 10,740 損害保険料 3,772 減価償却費 305,290 その他費用 64,304 不動産賃貸事業費用合計 841,650 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,566,622	※ 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 賃貸事業収入 賃料収入 2,354,911 共益費収入 201,909 駐車場収入 64,005 施設使用料 7,346 その他賃貸収入 2,857 計 2,631,029 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 127,053 その他収入 33,892 計 160,946 不動産賃貸事業収益合計 2,791,975 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 130,310 水道光熱費 130,997 公租公課 175,769 修繕費 68,389 信託報酬 11,036 損害保険料 4,046 減価償却費 355,808 その他費用 87,399 不動産賃貸事業費用合計 963,758 C. 不動産賃貸事業損益 (A－B) 1,828,216

前期（ご参考） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
※2 不動産等売却益の内訳 (単位：千円) オーク南麻布(準共有持分の51%) 不動産等売却収入 2,560,200 不動産等売却原価 1,744,836 その他売却費用 43,699 不動産等売却益 771,663	—

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018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 414,300口	発行済投資口の総口数 470,624口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） (2018年1月31日)	当 期 (2018年7月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 6,119 有価証券付随費用 1,364 繰延税金資産小計 7,484 評価性引当額 △7,484 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生 の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 有価証券付随費用 1,364 繰延税金資産小計 1,364 評価性引当額 △1,364 繰延税金資産合計 — 繰延税金資産の純額 —
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 (調整) 支払分配金の損金算入額 △28.57 その他 0.79 税効果会計適用後の法人税等の負担率 3.96	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 (調整) 支払分配金の損金算入額 △31.30 その他 △0.40 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.05

[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 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018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 2017年8月1日 至 2018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、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「5.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

2018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	1,667,713	1,667,713	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,153,262	3,153,262	－
(3) 投資有価証券	734,500	734,500	－
資産計	5,555,476	5,555,476	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	7,300,000	7,300,000	－
(5) 長期借入金	30,050,000	30,050,000	－
負債計	37,350,000	37,350,000	－
(6) デリバティブ取引（※）	36,966	36,966	－

（※）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、(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。
- (3) 投資有価証券
 メザンローン債権（社債及び信託受益権）から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、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) 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	36,966

（※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	1,794,980

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）金銭債権及び満期のある有価証券の決算日（2018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	1,667,713	－	－	－	－	－
信託現金及び信託預金	3,153,262	－	－	－	－	－
投資有価証券	－	－	－	－	－	734,500
合計	4,820,976	－	－	－	－	734,500

（注4）借入金の決算日（2018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
長期借入金	7,300,000	7,300,000	11,300,000	7,300,000	4,150,000	－
合計	7,300,000	7,300,000	11,300,000	7,300,000	4,150,000	－

当期（自 2018年2月1日 至 2018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「5.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

2018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	2,000,005	2,000,005	－
(2) 信託現金及び信託預金	3,118,735	3,118,735	－
(3) 投資有価証券	734,500	734,500	－
資産計	5,853,241	5,853,241	－
(4) 1年内返済予定の長期借入金	8,490,000	8,490,000	－
(5) 長期借入金	34,740,000	34,740,000	－
負債計	43,230,000	43,230,000	－
(6) デリバティブ取引（※）	35,889	35,889	－

（※）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、(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。
- (3) 投資有価証券
 メザンローン債権（社債及び信託受益権）から生ずる利息収入等は、いずれも変動金利によるものであり、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) 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	34,740,000	27,440,000	35,889

（※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	1,959,368

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、賃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) 金銭債権及び満期のある有価証券の決算日（2018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	2,000,005	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	3,118,735	—	—	—	—	—
投資有価証券	—	—	—	—	—	734,500
合計	5,118,741	—	—	—	—	734,500

(注4) 借入金の決算日（2018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
長期借入金	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	—
合計	8,490,000	7,300,000	11,300,000	11,450,000	4,690,000	—

〔賃貸等不動産に関する注記〕

前期（ご参考）（自 2017年8月1日 至 2018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	
78,156,438	△1,867,315	76,289,122	82,680,000

(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（182,811千円）、主な減少額は不動産信託受益権1物件（準共有持分51%）の譲渡（1,744,836千円）、減価償却（305,290千円）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、賃貸等不動産に関する2018年1月期（第4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 2018年2月1日 至 2018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	
76,289,122	10,819,546	87,108,669	95,246,000

(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、主な増加額は不動産信託受益権6物件の取得（10,894,174千円）、資本的支出（281,180千円）、主な減少額は、減価償却（355,808千円）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、当期の期末時価のうち、博多駅東113ビルについては、2018年7月23日付の売買契約における譲渡価格（2,850,000千円）に基づいており、アーバンパーク新横浜については、2018年8月21日付の売買契約における譲渡価格（2,775,000千円）に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する2018年7月期（第5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 2017年8月1日 至 2018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	—	資金の借入	—	長期借入金	4,100,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,050,000
				融資関連費用	6,362	前払費用	10,533
						長期前払費用	14,677
				支払利息	15,390	未払費用	822
				資産保管及び一般事務委託手数料	19,515	未払金	14,510

(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 2018年2月1日 至 2018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	1,850,000	長期借入金	4,900,000
						1年内返済予定の長期借入金	1,050,000
				融資関連費用	6,898	前払費用	12,951
						長期前払費用	20,950
				支払利息	19,234	未払費用	1,330
				資産保管及び一般事務委託手数料	20,323	未払金	15,856

(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 2017年 8月 1 日 至 2018年 1月31日	当 期 自 2018年 2月 1 日 至 2018年 7月31日
1口当たり純資産額 101,063円	1口当たり純資産額 100,477円
1口当たり当期純利益 4,349円	1口当たり当期純利益 2,775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 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日		当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日	
当期純利益 (千円)	1,802,173	当期純利益 (千円)	1,305,316
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)	1,802,173	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	1,305,316
期中平均投資口数 (口)	414,300	期中平均投資口数 (口)	470,238

[重要な後発事象に関する注記]

前期（ご参考）（自 2017年8月1日 至 2018年1月31日）

新投資口の発行

2018年1月12日及び2018年1月22日開催の役員会において決議した、不動産等の取得及び借入金の返済を目的とした新投資口の発行に関し、一般募集による新投資口の発行については2018年2月1日、第三者割当による新投資口の発行については2018年2月27日にそれぞれ払込が完了しています。

この結果、出資総額は45,832,670,448円、発行済投資口の総口数は470,624口となっています。

＜一般募集による新投資口の発行＞

発行新投資口数 : 53,641口
発行価格 (募集価格) : 1口当たり106,724円
発行価格 (募集価格) の総額 : 5,724,782,084円
発行価額 (払込金額) : 1口当たり103,002円
発行価額 (払込金額) の総額 : 5,525,130,282円
払込期日 : 2018年2月1日

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数 : 2,683口
発行価額 (払込金額) : 1口当たり103,002円
発行価額の総額 (払込金額) : 276,354,366円
払込期日 : 2018年2月27日
割当先 : 野村證券株式会社

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年2月2日付で6物件の不動産信託受益権（取得価格の合計10,743百万円）を取得済です。

当期 (自 2018年2月1日 至 2018年7月31日)

1.新投資口の発行

2018年8月21日及び2018年8月29日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的とした新投資口の発行を以下のとおり決議しており、一般募集による新投資口の発行については2018年9月5日に払込が完了しています。

＜一般募集による新投資口の発行＞

発行新投資口数 : 66,857口
発行価格(募集価格) : 1口当たり101,985円
発行価格(募集価格)の総額 : 6,818,411,145円
発行価額(払込金額) : 1口当たり98,480円
発行価額(払込金額)の総額 : 6,584,077,360円
払込期日 : 2018年9月5日

＜第三者割当による新投資口の発行＞

発行新投資口数 : 3,343口 (上限)
発行価額 (払込金額) : 1口当たり98,480円
発行価額の総額 (払込金額) : 329,218,640円 (上限)
払込期日 : 2018年10月2日
割当先 : 野村證券株式会社

(注) 第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

なお、一般募集による新投資口の発行の手取金を取得資金の一部に充当し、2018年9月6日付で6物件の不動産信託受益権（取得価格の合計19,670百万円）を取得済です。

2.資産の譲渡

以下のとおり、資産の譲渡を決定しています。

＜博多駅東113ビル＞

譲渡予定資産 : 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 (第1回49%、第2回51%)
 売買契約の締結日 : 2018年7月23日
 譲渡予定日 : 第1回(準共有持分49%) : 2018年12月3日
 第2回(準共有持分51%) : 2019年2月1日
 所在地(住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
 譲渡予定先 : 合同会社Sunrise
 譲渡予定価格 : 第1回(準共有持分49%) : 1,396.5百万円
 第2回(準共有持分51%) : 1,453.5百万円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約401百万円、2019年7月期に約418百万円計上する予定です。

＜アーバンパーク新横浜＞

譲渡予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 2018年8月21日
 譲渡予定日 : 2018年10月11日
 所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5
 譲渡予定先 : 九州旅客鉄道株式会社
 譲渡予定価格 : 2,775百万円
 損益に及ぼす影響 : 営業収益として不動産等売却益を2019年1月期に約177百万円計上する予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位：円)

	前期（ご参考） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018年 7 月31日
I 当期末処分利益	1,802,393,825	1,418,609,155
II 分配金の額	1,689,101,100	1,305,040,352
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,077)	(2,773)
うち利益分配金	1,689,101,100	1,305,040,352
(うち1口当たり利益分配金)	(4,077)	(2,773)
III 次期繰越利益	113,292,725	113,568,803

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、不動産等売却益771,663,395円が発生したことを考慮し、分配金総額が税引前当期純利益の100分の90を超え、発行済投資口の総口数の整数倍となる最小の金額である1,689,101,100円を分配することとし、当期純利益のうち113,072,147円については内部留保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、当期純利益の全額である1,305,040,352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

2018年9月13日

スターアジア不動産投資法人

役員会 御中

EY新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

岸 洋平

指定有限責任社員 公認会計士
業務執行社員

町田和史

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2018年2月1日から2018年7月31日までの第5期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主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連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） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018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	1,876,542	1,305,921
減価償却費	305,290	355,808
投資口交付費	27,928	7,405
受取利息	△24	△26
支払利息	92,575	112,385
営業未収入金の増減額（△は増加）	8,075	△6,300
未収消費税等の増減額（△は増加）	261,743	△210,713
未払消費税等の増減額（△は減少）	113,269	△105,003
前払費用の増減額（△は増加）	18,729	△27,960
長期前払費用の増減額（△は増加）	24,922	△34,383
営業未払金の増減額（△は減少）	84,485	△49,856
未払金の増減額（△は減少）	14,243	△45,613
前受金の増減額（△は減少）	△251,394	256,022
信託有形固定資産の売却による減少額	1,744,836	—
その他	△5,941	△4,875
小計	4,315,282	1,552,810
利息の受取額	24	26
利息の支払額	△93,627	△109,795
法人税等の支払額	△1,027	△76,159
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,220,652	1,366,881
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	△224,406	△11,219,780
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△128,352	△45,598
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	59,996	209,986
投資有価証券の取得による支出	△734,500	—
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,027,262	△11,055,392
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	—	13,460,000
長期借入金の返済による支出	△1,380,000	△7,580,000
投資口の発行による収入	—	5,794,079
分配金の支払額	△1,830,353	△1,687,802
財務活動によるキャッシュ・フロー	△3,210,353	9,986,276
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△16,962	297,765
現金及び現金同等物の期首残高	4,837,939	4,820,976
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,820,976	※1 5,118,741

（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） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018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） 自 2017年 8 月 1 日 至 2018年 1 月31日	当 期 自 2018年 2 月 1 日 至 2018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)	※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)
現金及び預金 1,667,713	現金及び預金 2,000,005
信託現金及び信託預金 3,153,262	信託現金及び信託預金 3,118,735
現金及び現金同等物 4,820,976	現金及び現金同等物 5,118,741

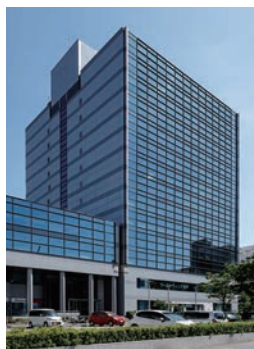
OFC-11 アミューズメントメディア学院本館



- 建物竣工時より長期にわたり入居している専門学校への一棟貸しであり、安定的な収入が見込める
- 恵比寿エリアは外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリアであり、こうした企業に対する訴求性が高い
- 同エリアはオフィスエリアのみならず、住宅エリア及び恵比寿ガーデンプレイスをはじめとした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

取得価格	2,580百万円	所在地	東京都渋谷区
アセットタイプ	オフィス	建築時期	1994年11月2日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造 8階/地下 1階	土地面積	433.21㎡
		延床面積	1,892.18㎡

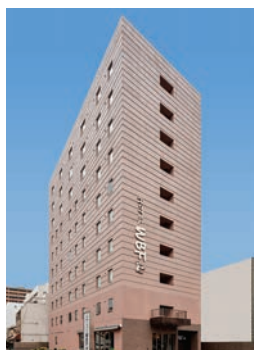
OFC-12 東神戸センタービル



- 「阪神間」の中心に所在し、最寄駅であるJR東海道本線「摂津本山」駅から、「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、業務・商業集積地へのアクセスが良好
- 様々なテナントニーズに対応できるスペックを有しており、周辺エリアにおいて一定の競争力を有している
- 敷地内に180台、加えて敷地外にも112台の駐車場を確保しており、来店型店舗や広域営業テナントに対する訴求力が高い

取得価格	7,440百万円	所在地	兵庫県神戸市
アセットタイプ	オフィス	建築時期	1992年1月6日
構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 14階	土地面積	8,488.11㎡
		延床面積	25,740.46㎡

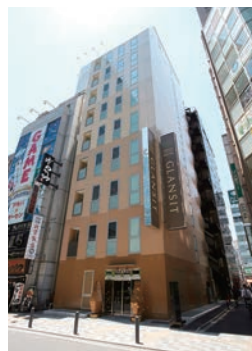
HTL-05 ホテルWBF福岡天神南



- 福岡市の業務・商業集積地である天神と中洲の中間に立地し、立地の良さから観光客及びビジネス客の両者への訴求が期待できる
- 福岡空港の旅客数は増加傾向であることに加え、滑走路の増設が予定されており、今後もホテル需要の底堅い成長が見込まれる
- 2017年2月竣工と築浅であり、修繕費等が抑えられる

取得価格	1,970百万円	所在地	福岡県福岡市
アセットタイプ	ホテル	建築時期	2017年2月20日
構造/階数	鉄筋コンクリート造 10階	土地面積	534.94㎡
		延床面積	2,281.49㎡

HTL-06 グランジット秋葉原



- 東京でも有数の観光エリアである秋葉原エリアに立地するカプセルホテル
- 繁華性の高いエリアに立地しており、また交通利便性も高いことから、観光需要及びビジネス需要の双方の取り込みが可能
- 3つのカプセルタイプを有し、様々な顧客層に対して訴求性が高い
- 2017年9月竣工と築浅であり、修繕費等を抑えられる

取得価格	2,500百万円	所在地	東京都千代田区
アセットタイプ	ホテル	建築時期	2017年9月20日
構造/階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 10階/地下 1階	土地面積	167.74㎡
		延床面積	1,081.97㎡

HTL-07 ベストウェスタン東京西葛西グランド



- 東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約5分に立地しており、東京メトロ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)を中心としたレジャー需要、アジア系を中心としたインバウンド需要及び都内の各種イベントに基づくMICE需要等、様々な宿泊需要を取り込み可能
- 利用目的に応じた様々な客室タイプを備えており、ビジネス客及び観光客に柔軟に対応可能
- 2017年2月竣工と築浅であり、修繕費等を抑えられる

取得価格	3,180百万円	所在地	東京都江戸川区
アセットタイプ	ホテル	建築時期	2017年2月7日
構造/階数	鉄骨造 8階	土地面積	657.00㎡
		延床面積	2,755.19㎡

HTL-08 ホテルWBFアールステイなんば



- 大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアに立地
- 観光スポットや業務集積地へのアクセスの良さから多くのビジネス需要及び観光需要を取り込み可能
- 大阪におけるインバウンド需要の増加に伴い、一層のホテル需要の増加が見込まれる
- 2017年4月竣工と築浅であり、修繕費等が抑えられる

取得価格	2,000百万円	所在地	大阪府大阪市
アセットタイプ	ホテル	建築時期	2017年4月7日
構造/階数	鉄筋コンクリート造 9階	土地面積	335.31㎡
		延床面積	2,061.38㎡

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

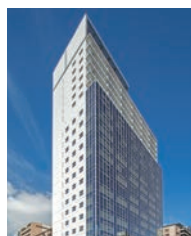
取得価格 **2,973**百万円 所在地 東京都港区 建築時期 1993年6月15日



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

取得価格 **6,065**百万円 所在地 大阪府大阪市 建築時期 2010年2月8日



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同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 所在地 東京都渋谷区 建築時期 1987年5月28日



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タワーに同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 所在地 東京都港区 建築時期 1990年1月6日



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 所在地 東京都渋谷区 建築時期 1993年7月31日



OFC-07 博多駅東113ビル (第6期-第7期譲渡予定)

- 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 所在地 福岡県福岡市 建築時期 1987年10月3日



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 所在地 神奈川県横浜市 建築時期 1994年11月25日



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 所在地 福岡県福岡市 建築時期 1986年2月24日



OFC-10 日本橋浜町パークビル

- 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エリアであり、様々な業種・規模の企業に対して訴求性が高い
- オフィスエリアのみならず、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

取得価格 **1,450**百万円 所在地 東京都中央区 建築時期 1992年7月13日



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 所在地 東京都港区 建築時期 1999年11月29日



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

所在地 東京都渋谷区

建築時期 ①1982年11月15日
②2006年5月30日



RSC-04 アーバンパーク新横浜 (第6期譲渡予定)

- 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

所在地 神奈川県横浜市

建築時期 2009年5月30日



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

所在地 大阪府大阪市

建築時期 2013年1月9日



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

所在地 東京都豊島区

建築時期 1990年2月28日



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

所在地 千葉県柏市

建築時期 1997年8月28日



RSC-08 アーバンパーク緑地公園

- 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公園エリアに立地
- 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

取得価格 **1,550**百万円

所在地 大阪府吹田市

建築時期 1989年3月10日



RSC-09 アーバンパーク高円寺

- 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単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

取得価格 **1,167**百万円

所在地 東京都杉並区

建築時期 1987年10月13日



LGC-01 岩槻ロジスティクス

- 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

取得価格 **6,942**百万円

所在地 埼玉県さいたま市

建築時期 2014年10月29日



LGC-02 横浜ロジスティクス

- 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

取得価格 **3,560**百万円

所在地 神奈川県横浜市

建築時期 1994年10月1日



LGC-03 船橋ロジスティクス

- 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

取得価格 **7,875**百万円

所在地 千葉県船橋市

建築時期 ①1992年9月25日
②1997年8月5日



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 所在地 千葉県市川市 建築時期 2015年8月14日



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 所在地 埼玉県所沢市 建築時期 1999年4月30日



LGC-06 船橋西浦ロジスティクスI

LGC-07 船橋西浦ロジスティクスII

- 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、かつ最寄駅からそれぞれ約1.4km、約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



船橋西浦ロジスティクスI

取得価格 **3,000**百万円

所在地 千葉県船橋市

建築時期 1985年10月11日



船橋西浦ロジスティクスII

取得価格 **821**百万円

所在地 千葉県船橋市

倉庫 1991年3月20日
工場 1972年5月15日
事務所 1986年5月13日

LGC-08 松伏ロジスティクス

- 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
- 接車バース、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

取得価格 **2,755**百万円 所在地 埼玉県北葛飾郡 建築時期 1997年3月31日



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 所在地 大阪府大阪市 建築時期 2000年10月20日



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 所在地 大阪府大阪市 建築時期 2008年2月6日



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 所在地 東京都江戸川区 建築時期 1991年3月19日



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 所在地 神奈川県横浜市 建築時期 1987年9月21日



稼働率の推移

	第1期末	第2期末	第3期末	第4期末	第5期末
オフィス	95.8%	99.2%	98.8%	99.7%	98.6%
住宅	92.5%	92.6%	94.2%	97.1%	94.0%
物流施設	96.3%	96.3%	96.9%	96.9%	97.8%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	95.9%	96.8%	97.3%	97.8%	97.7%

スターアジア投資顧問株式会社
取締役 兼 投資運用部長 小原 智

Q 2018年3月に投資運用部長に就任していますが、期待される役割は何ですか？

A まず、スターアジア投資顧問の投資運用部の役割は、「物件取得業務」と「取得後の運用管理業務」となります。

「物件取得業務」については、2020年までに資産規模2,000億円という目標を掲げています。当初この目標を私自身が聞いたとき、本当にそんなことが実現できるのだろうか、と思ったほど高い目標だと思います。これを読まれている投資主の方の中にも同じことを考えている方がいらっしゃるのではないのでしょうか？ 私に一番期待されていることは、これまでの知識、経験、ノウハウ、人脈を活かし、かつ、スポンサーとの連携をしながら、この「2020年2,000億円」を実現することだと認識しています。

次に「取得後の運用管理業務」についてですが、当社には運用のスペシャリストがいますので私の主な業務は彼らのマネジメントになりますが、全員が信頼できる人材です。



心配をしたことはほとんどありません。また、通常の運用管理に加え、「環境（Environment）、社会（Social）、ガバナンス（Governance）」の観点から社会へ貢献していくことも重要と考えております。現在60以上のリーポートが存在しますが、その中で成長し、かつ持続していくためには、社会の中で与えられた立場を認識し、「ESG」の観点から社会へ貢献していくことが重要であると考えています。

Q 今回、運用ガイドラインを変更して、投資対象に「学生専用レジデンス」を追加した目的は何ですか？

A 現在、優先交渉契約を締結している4物件の中に、学生専用レジデンスが2物件あります。ビジネス領域を拡大するスターアジアグループでは、今後の外国人留学生の増加を見越し、国際的な学生専用レジデンスを手がけています。

その背景として、日本政府は、国際競争力の向上及びグローバル人材の育成を図ることを目的として、「スーパーグローバル創成事業」を推進し、その成果指標のひとつとして受け入れる外国人留学生の割合を定めています。さらに、学生のグローバル対応能力育成のための体制強化を進める大学を支援することとしています。

このような背景により潜在的な需要の増加を見込める「学生専用レジデンス」は、経済環境の変化による影響を受けにくく収益の

安定性が期待できると考えています。さらには、一定期間毎に想定される学生の入れ替わりに合わせ賃料改定を行うことが可能であり、好況時には賃料増額を通じた収益の成長性への貢献も期待できます。

この「学生専用レジデンス」について、スターアジアグループでは将来的に2,000ベッドの供給を目指している中、今後同アセットを検討する機会が増えいくと考え、スターアジア不動産投資法人としてもひとつのアセットカテゴリとして扱うものです。

Q これまで合計4回の資産入替を公表していますが、資産入替の実施方針を教えてください。

A 2018年7月に、「資産入替」の実施方針を公表いたしました。以下の3点を総合的に勘案し判断します。

- ・入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポर्टフォリオの強化）
 - ・アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
 - ・本投資法人の投資口価格の水準
- これまで4回の資産入替を公表しましたが、第2期から第7期にかけて1期あたり約44億円の売却益を投資主の皆様へ分配することを見込んでいます。右記実施方針3点を社内でも議論することにより、不動産の潜在的価値の最大化が実現できたり、ポर्टフォリオが強化されるわけです。「今後も資産入替をするのか？」という質問をよくいただきます。



ますが、右記3点のポイントで検討し、それが投資主利益の最大化につながることであれば、今後も躊躇せず取り組んでまいります。これは差別化戦略として当社の掲げるアクティブマネジメントの最大の特徴であると考えます。

投資主の皆様におかれましては、不動産収入だけではなく、不動産売却益からの分配金いわゆる「トータルリターン」の本投資法人における高さに注目していただければと思います。

Q 第3回の公募増資ではホテルを4物件組み入れています。ホテルアセットにどのような価値がありますか？

A 日本の観光マーケットを取り巻く環境につきましては、日本政府が「観光先進国」に向けた政策を推進する中、訪日外国人（以下「インバウンド」といいます）数の増加が続く一方、国内旅行者による宿泊需要は底堅く推移し、概して良好な環境となつています。インバウンドの増加を始めとして、今後さらにこの傾向は続いていくものと考えられます。そのような環境の中で、今般、本投資法人はいずれも築浅である4ホテルアセットを取得しました。築浅ということとは、修繕費といった当面の支出コストを抑えることができるというメリットがあります。加えて、アセットの中には、固定賃料部分の他に歩合賃料を取れるものもありますので、収入面におけるさらなるアップサイドも期待できます。

また、民泊新法の施行により民泊物件が

乱立する状況が適正化されることにより、違法民泊に対する取り締まりが強化されることで適切な競争環境が整備され、ホテルポर्टフォリオにおける宿泊需要と競合する状況が改善されるものと予想しています。

Q 投資家の皆様へメッセージをお願いします。

A 昨今、不動産取得競争が激化している状況です。このような状況においても歩みを止めることなくアクティブマネジメントを実行するためには、政府の政策、マクロ環境、資本市場の状況、人口動態トレンド、不動産需給ダイナミクス、不動産市場サイクルの状況、潜在的テナント層の動向、他の市場参加者の想定される行動等について、専門知識をもつてより分析を深めることが重要になると考えています。

さらに、先にも述べましたが、「リーポート」である私どもの義務として社会に対する貢献をすべく、環境に配慮した不動産の運営、運用会社組織としてのガバナンスの統制をすることが、「リーポート」としての持続可能性を高め、ひいては競争力をつけることにつながると認識しています。

私たちスターアジア不動産投資法人は、上場してまだ2年半です。2020年2000億円という資産規模に向かって、成長を止めることなく、日々頭をフル回転させていますので、今後もスターアジア不動産投資法人の成長にご注目ください。

CIO プロフィール

名前	小原 智（おばら さとし）
略歴	日商岩井株式会社（現：双日株式会社）の後、モルガン・スタンレー・キャピタル株式会社、ヒューリック株式会社にて、一貫して不動産関連の事業に従事。特にヒューリック株式会社時代には、ヒューリックマネジメント株式会社に出身し、リーポートの運用の経験を有する。
家族構成	妻、子供二人
趣味	ボクシング
My Routine	同い年の元世界チャンピオンの方からマンツーマンでボクシングのコーチングをしてもらうのが最高のストレス解消法です。
信条	ありません。信条を持たず柔軟に物事を考えるのが大事だと思っています。