

CFO Interview



投資運用者として我々は、
業務のすべては
投資主のためであり
その原理原則に則って
日々の行動を決定しています。

スターアジア投資顧問株式会社
取締役 兼 財務管理部長

杉原 亨



JAN 2018

Asset Management Report

第4期 資産運用報告

平成29年8月1日 ~ 平成30年1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

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	IV. 投資主資本等変動計算書	29
第2回公募増資について	3	V. 注記表	31
スターアジアグループの概要	4	VI. 金銭の分配に係る計算書	40
ポートフォリオ一覧	6	VII. 監査報告書	41
財務の状況	7	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
投資主インフォメーション	8	新規取得物件の概要	44
I. 資産運用報告	10	ポートフォリオの概要	46
II. 貸借対照表	26	特集 CFOインタビュー	53
III. 損益計算書	28		

STABILITY

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不動産投資戦略を背景にそのノウハウと豊富な運用資産を活用

3 投資主利益の最大化を追求する施策

創業者を含むスポンサーグループ及び本資産運用会社マネジメント(経営陣)によるセიმポート出資
メザニンローン債権への投資の検討、実行
自己投資口取得の検討

(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。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

3,194 百万円

営業利益

2,051 百万円

経常利益

1,876 百万円

当期純利益

1,802 百万円

1口当たりの分配金の実績及び予想

第1期実績	第2期実績	第3期実績	第4期実績	第5期予想	第6期予想
968円	3,112円	4,423円	4,077円	2,750円	2,804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、比率は小数点第3位を四捨五入して、表示しております。

投資主の皆様へ

スターアジア不動産投資法人
執行役員 加藤 篤志



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り、日本の不動産及び不動産関連資産マーケットにおいて投資実績を積み上げてきたスターアジアグループを母体とし、一昨年(平成28年)4月20日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。運用開始以降、「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の最大化を追求すべく、既成概念にとらわれることなく様々な施策を検討し実施して参りました。ここに第4期(平成30年1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。

さて、第4期においては、投資対象の多様化をもたらす、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投資を実行しました。このメザニンローン債権投資は、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上回る収益を実現できる投資であると考えています。また第5期の期初を払込み期日とする第2回目の公募増資を実行し、6物件を取得しました。この結果、第4期末時点での資産規模753億円(物件数23、メザニンローン債権投資は除く)から、第5期期初には資産規模860億円(物件数29、メザニンローン債権投資は除く)へと拡大し、着実に外部成長を実現しています。

また、第4期期初に実行した物件売却により実現した売却益を投資主の皆様分配到するとともに、売却益を含む分配可能利益から内部留保を実施し、これを将来の1口当たり分配金の安定化のために活用する方針です。

内部成長においては、オフィスビルにおける賃料ギャップ(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賃料の増額交渉に注力してきました。また、保有物件における経費削減策の一環として電力供給事業者の変更などを実行し、分配可能利益を高めるべく努めました。

これらの結果、第4期は営業収益3,194百万円、経常利益2,051百万円、当期純利益1,802百万円を計上し、1口当たり分配金は、公表しておりました予想分配金を38円上回る4,077円としています。

第5期(平成30年7月期)においては、期初に取得した6物件を含む29物件の不動産ポートフォリオにおける稼働率の維持向上や賃料ギャップの解消などの収益拡大策の実施、細部にわたる経費の見直しなどの管理運営における費用削減策の実施を継続して行っています。今後も、投資主利益の最大化のために、考えられる限りのあらゆる施策を既成概念にとらわれることなく検討し、実行して参る所存であります。

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。

第2回公募増資について

■ オファリングハイライト

発行決議日	平成30年1月12日
条件決定日	平成30年1月22日
新規発行投資口数 (第三者割当含む)	56,324 口
1口当たり発行価格	106,724 円
発行価額総額	5,801,484千円



発行済投資口数	414,300口 → 470,624口
出資総額	40,031,185千円 → 45,832,670千円

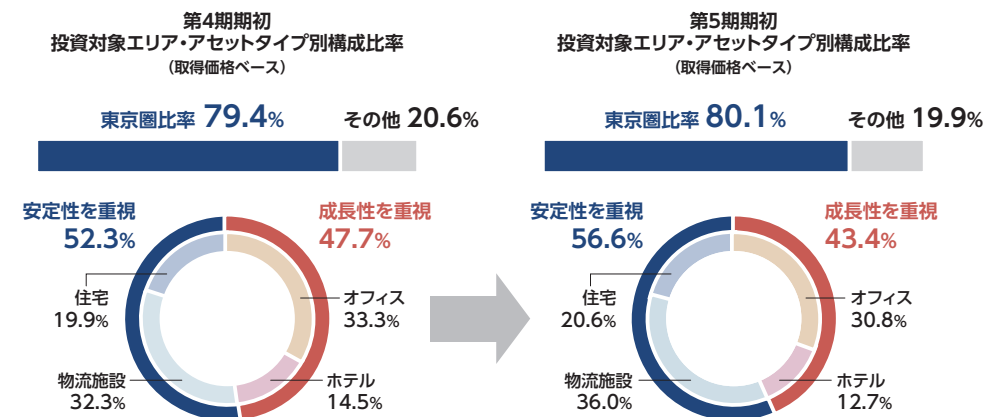
■ オファリング後のポートフォリオの概要

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

取得価格合計	物件数	東京圏比率
約860億円	29物件	80.1%

■ 東京圏比率の上昇、ポートフォリオの安定性向上

● 東京圏への重点投資及び住宅・物流施設を中心とした物件取得により、ポートフォリオの安定性向上を実現

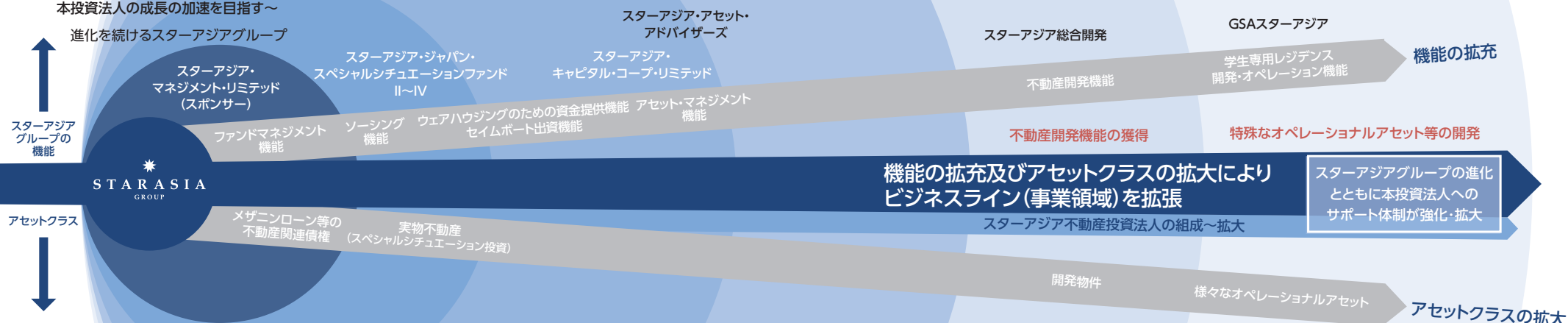


スターアジアグループの概要

■ スターアジアグループの成長戦略

スターアジアグループ×独自ネットワークを活用した成長戦略の推進

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



■ スターアジアグループについて

スターアジアグループは、海外の大学基金、財団や年金基金等、長期運用を志向する投資家の資金を、日本をはじめとするスターアジアグループの不動産等関連資産によって運用する独立系の不動産投資グループです。不動産のみならず、債権及び株式への投資を含めた多面的なアプローチを通じて機動的に投資を行い、これまでに日本国内において累計で3,220億円(平成29年9月末現在)にのぼる不動産等関連資産への投資を行っています。

スターアジアグループ創業者



マルコム・エフ・マクグリン4世



増山 太郎

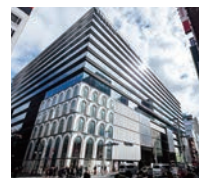
■ スターアジアグループのビジネスライン(事業領域)の拡張

第4期中において、以下のとおりスターアジアグループの機能を拡充しました。

アセットマネジメント機能	学生専用レジデンスの開発・オペレーション機能	不動産開発機能
スターアジア・アセット・アドバイザーズ	GSAスターアジア	スターアジア総合開発

スターアジアグループの進化とともに、本投資法人へのサポート体制が強化・拡大されました。今後もスポンサーグループのサポートのもと、本投資法人の更なる成長の加速を目指して参ります。

■ スターアジアが投資する主要な物件



GINZA SIX



LEIS 梅田

※現在本投資法人のポートフォリオに組み入れておらず、取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。

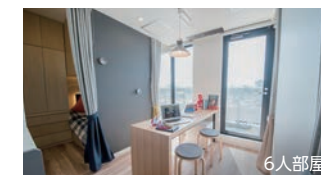
■ 優先交渉契約締結物件

GSAグループとスターアジアグループが共同出資するGSAスターアジア株式会社*が関与する学生専用レジデンスである「HAKUSAN HOUSE」の取得に関する優先的な情報提供を定めた優先交渉契約を締結しました。「HAKUSAN HOUSE」は、外国人留学生の学生を対象とした共有スペースが充実し、コンシェルジュサービスの提供など設備・サービスを備えた学生専用レジデンスです。

※GSAスターアジアは、日本政府が推進する「スーパーグローバル大学等事業」を背景とした今後の海外からの外国人留学生の増加を想定し、外国人留学生及び外国人留学生との交流を希望する日本人学生に向けて国際的な学生専用レジデンスの開発・管理・運営を行うことを目的としています。



※現在本投資法人のポートフォリオに組み入れておらず、取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。



6人部屋



1人部屋



屋上スペース



共有キッチンダイニング

ポートフォリオ一覧

	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) (%)
第4期末現在	OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	3,150	3.5	4.9
	OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	6,920	7.0	5.1
	OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	2,430	2.0	6.3
	OFC-05	オフィス	アルファベットのセブン	東京都港区	■	1,725	2,330	2.0	5.8
	OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	2,810	2.4	5.6
	OFC-07	オフィス	博多駅東113ビル	福岡県福岡市	★	1,885	2,070	2.2	5.8
	OFC-08	オフィス	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	■	6,320	6,890	7.3	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	2.7	5.2
	RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	2,170	2.4	4.4
	RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	7,310	7.3	4.8
	RSC-04	住宅	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市	★ ■	2,528	2,580	2.9	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	1.7	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	1.7	5.1
	RSC-07	住宅	アーバンパーク柏	千葉県柏市	★ ■	1,186	1,190	1.4	5.1
	LGC-01	物流施設	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	■	6,942	7,130	8.1	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	4,050	4.1	5.7
	LGC-03	物流施設	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	8,560	9.1	5.4
	LGC-04	物流施設	原木ロジスティクス	千葉県市川市	■	4,700	4,890	5.5	4.5
	LGC-05	物流施設	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	★	1,300	1,400	1.5	6.0
	HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	2,290	2.4	5.6
	HTL-02	ホテル	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	1,750	2.0	5.6
	HTL-03	ホテル	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	■	3,827	3,890	4.4	4.8
	HTL-04	ホテル	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	■	3,248	3,270	3.8	4.8
	小計					75,354	82,680	87.5	5.1
平成30年2月2日取得	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	1.7	4.7
	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	1.8	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	1.4	4.9
	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	3,010	3.5	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	833	1.0	7.0
	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	3.2	5.5
	小計					10,743	10,953	12.5	5.4
	合計					86,097	93,633	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)
第4期末現在	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 (羽田ホテル開発合同会社第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 (笹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、平成30年1月1日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、小数点第2位を四捨五入して表示しています。但し、平成20年2月2日取得物件については、平成29年11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、小数点第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。

財務の状況

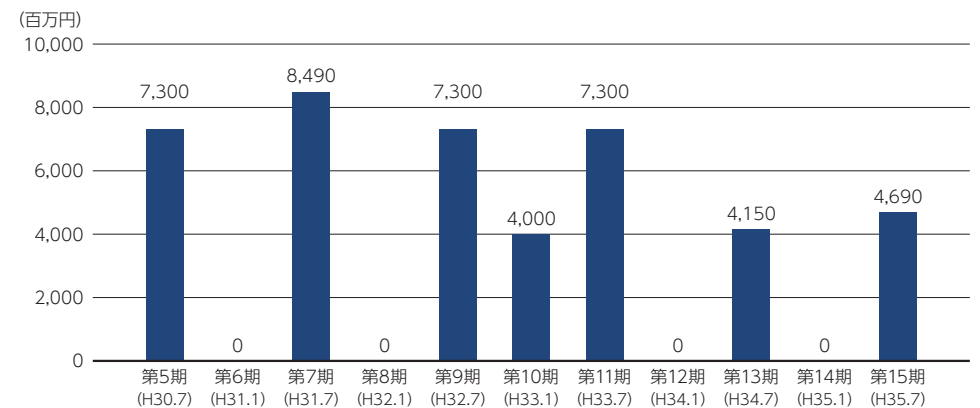
借入先の状況

借入先	第4期末 (平成30年1月)	新規借入後 (平成30年3月16日現在)
株式会社三井住友銀行	28.2%	28.0%
株式会社みずほ銀行	24.8%	24.9%
三井住友信託銀行株式会社	13.8%	13.8%
株式会社あおぞら銀行	8.6%	8.6%
株式会社新生銀行	8.6%	8.6%
株式会社りそな銀行	8.6%	8.6%
三菱UFJ信託銀行株式会社	7.5%	6.5%
株式会社福岡銀行	0.0%	1.2%

主要な財務指標

	第4期末 (平成30年1月)	新規借入後 (平成30年3月16日現在)
LTV	45.5%	46.1%
借入残高	37,350百万円	43,230百万円
長期借入比率	100.0%	100.0%
平均残存年数	2.1年	2.3年
平均借入金利	0.492%	0.512%
金利固定化比率	80.5%	80.4%

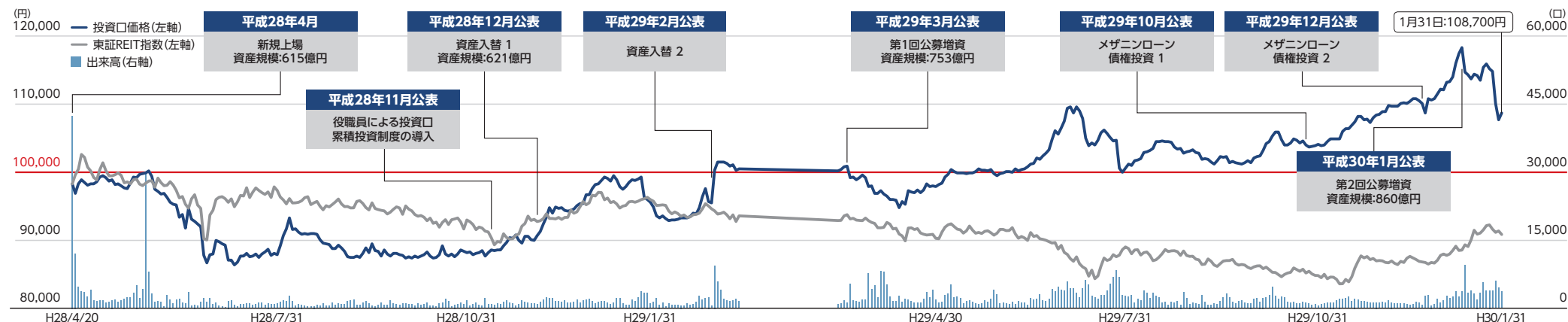
借入返済期限の分散状況(平成30年3月16日現在)



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

■ 投資口価格の推移(終値)

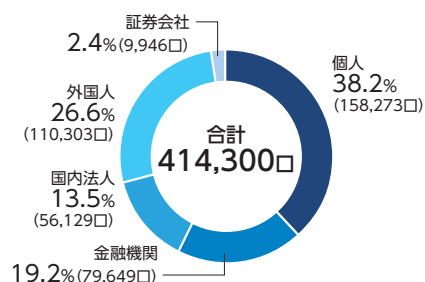
● 本投資法人の上場日である平成28年4月20日から平成30年1月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資価格(終値)及び出来高の推移は以下のとおりです。



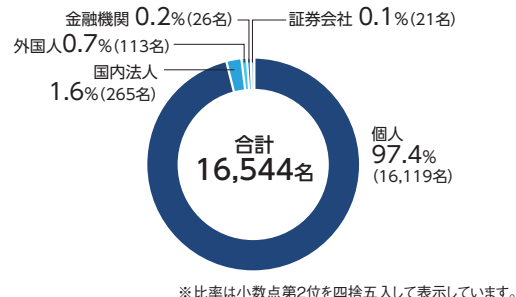
● 本投資法人の上場日における東証REIT指数(1,887.75)を同日における投資口価格終値98,300円に換算して指数化しています。

■ 投資主分布(平成30年1月末時点)

< 所有者別投資口数 >



< 所有者別投資主数 >



※比率は小数点第2位を四捨五入して表示しています。

■ 年間スケジュール



■ 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	平成27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 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7月31日	第 2 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日	第 3 期 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	第 4 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
営業収益 (百万円)	1,859	2,017	3,211	3,194
うち不動産賃貸事業収益 (百万円)	1,859	2,017	2,312	2,408
営業費用 (百万円)	711	826	1,113	1,142
うち不動産賃貸事業費用 (百万円)	568	624	836	841
営業利益 (百万円)	1,147	1,190	2,098	2,051
経常利益 (百万円)	335	1,073	1,833	1,876
当期純利益 (百万円)	333	1,072	1,832	1,802
総資産額 (百万円)	68,636	67,363	83,609	82,154
(対前期比) (%)	(-)	(△1.9)	(24.1)	(△1.7)
純資産額 (百万円)	33,848	34,674	41,892	41,870
(対前期比) (%)	(-)	(2.4)	(20.8)	(△0.1)
有利子負債額 (百万円)	32,555	30,200	38,730	37,350
出資総額 ^(注3) (百万円)	33,541	33,541	40,031	40,031
発行済投資口の総口数 (口)	344,700	344,700	414,300	414,300
1口当たり純資産額 (円)	98,197	100,592	101,116	101,063
分配金総額 (百万円)	333	1,072	1,832	1,689
1口当たり分配金 (円)	968	3,112	4,423	4,077
うち1口当たり利益分配金 (円)	892	3,112	4,423	4,077
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
(年換算値) ^(注5) (%)	(1.1)	(3.1)	(4.9)	(4.5)
自己資本利益率 ^(注4) (%)	1.5	3.1	4.8	4.3
(年換算値) ^(注5) (%)	(2.8)	(6.2)	(9.7)	(8.5)
期末自己資本比率 ^(注4) (%)	49.3	51.5	50.1	51.0
(対前期増減) (%)	(-)	(2.2)	(△1.4)	(0.9)
配当性向 ^(注4) (%)	92.1	100.0	100.0	93.7
【その他参考情報】				
当期運用日数 ^(注5) (日)	200	184	181	184
期末投資物件数 (件)	18	18	24	23
減価償却費 (百万円)	246	244	287	305
資本的支出額 (百万円)	129	280	190	182
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注4) (百万円)	1,538	1,636	1,763	1,871
FFO(Funds from Operation) ^(注4) (百万円)	580	1,316	1,221	1,335
1口当たりFFO ^(注4) (円)	1,684	3,820	2,948	3,224
期末総資産有利子負債比率(LTV) (%)	47.4	44.8	46.3	45.5

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

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

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

(注4) 以下の算定式により算出しています。

総資産経常利益率	経常利益÷[(期首総資産額+期末総資産額)÷2]×100 なお、第1期の期首総資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年1月14日)時点の総資産額を使用しています。
自己資本利益率	当期純利益÷[(期首純資産額+期末純資産額)÷2]×100 なお、第1期の期首純資産額には、本投資法人の実質的な資産運用期間の開始日(平成28年1月14日)時点の純資産額を使用しています。
期末自己資本比率	期末純資産額÷期末総資産額×100
配当性向	1口当たりの分配金(利益超過分配金は含まない)÷1口当たり当期純利益×100 第1期及び第3期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 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(平成28年1月14日から平成28年7月31日まで)に基づいて年換算値を算出しています。

(2) 当期の資産の運用の経過

① 投資法人の主な推移

本投資法人は、総合型不動産投資法人として平成28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、既成概念に縛ら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(平成29年1月期)及び第3期(平成29年7月期)において公表した2度の資産の入替え、これら資産の入替えに伴う物件の売却益の実現や、第4期にあたる当期(平成30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。

当期末の資産規模は75,354百万円(合計23物件、メザニンローン債権投資を除く。)ですが、これは、前述の2度の資産の入替え及び第3期中に実施した第1回目の公募増資等による物件取得によるものです。なお、第5期(平成30年7月期)期初を払込期日として実施した第2回目の公募増資により6物件を取得し、資産規模は86,097百万円(合計29物件)へと拡大しています。

当期においては、第3期において公表した資産の入替えに伴う物件売却の一部を実行し、売却益を投資主へ還元するとともに、将来の1口当たり分配金の安定化のために一部を内部留保しました。また、当期において実行したメザニンローン債権投資は、2案件(取得価格総額734百万円)であり、自己資金の有効な活用先として、収益機会の多様化を図ることができ、本投資法人の不動産ポートフォリオ全体の償却後の利回りを超える収益が実現できる投資と位置づけています。

② 投資環境と運用実績

投資環境:

当期における経済環境は、我が国の平成29年10-12月期のGDPが年率換算で0.5%増と発表され、プラス成長は8四半期連続となり、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26,000ポイントを上回り史上最高値を更新する等、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、拡大が続いています。

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。しかしながら、日本では日本銀行による長期金利上昇の抑制策の継続により、依然として低位で安定している状況となっています。

上記環境の中、東証REIT指数は毎月分配型投資信託の解約懸念から平成29年11月には1,600ポイント前半の年初来安値をつけるなど、良好な外部環境の中にあつて軟調に推移していました。しかしながら、J-REITにおいて自己投資口の取得が継続したことや、J-REITの再編期待などからJ-REIT指数の底入れ感が醸成され、平成29年後半から平成30年初頭にかけては1,700ポイント中盤まで戻す局面もありました。

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くと考えられています。

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2017年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2017年第4四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1.4%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)

スターアジア投資顧問株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)が独自に取得したCBREの賃貸住宅に関する賃料インデックス及び空室率インデックスによれば、エリアを問わず、賃料及び空室率いずれも安定的に推移しており、今後も底堅く推移していくものと本投資法人は考えています。

(物流施設賃貸市場)

本資産運用会社が独自に取得したCBREのマーケットレポートによれば、平成29年第3四半期の首都圏の空室率は約5.8%と引き続き低水準にあります。また、賃料指数に関しても、平成28年以降、概ね100前後の水準にて堅調に推移しています。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更に堅調に推移していくものと考えています。

(ホテル市場)

訪日外国人の増加に伴う宿泊施設の不足感から、平成28年中頃より新規開発やコンバージョンなどにより新たな宿泊施設の供給がなされています。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。株式会社日本ホテルアプレイザルのマーケットレポートによれば、東京エリア及びその他の地方エリア(大阪、名古屋、福岡及び札幌)におけるADR(平均客室単価)及び稼働率はいずれも堅調に推移しており、観光立国を目指す我が国の訪日外国人誘致政策と相まって、宿泊施設の業績は今後も底堅く推移していくものと考えています。

運用実績:

上記の環境の下、物件ごとの特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動に注力しました。当期末現在における運用資産(取得価格の合計75,354百万円)の稼働率は運用開始以来最高の97.8%となっています。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成29年8月のオーク南麻布(準共有持分の51%)の売却に伴い、借入金の一部返済(990百万円)を行うとともに、第3期(平成29年7月期)中の物件取得等に伴い発生する消費税還付金等を原資として期限前弁済(390百万円)を行い、当期末(平成30年1月31日)現在の借入残高は、37,350百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(以下「LTV」といいます。)は45.5%となりました。

④ 業績及び分配の概要

上記の運用の結果、本投資法人は当期の実績として営業収益3,194百万円、営業利益2,051百万円、経常利益1,876百万円、当期純利益1,802百万円を計上しました。

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。当期における分配金額の決定に際しては、不動産等売却益771百万円が発生したことから、分配金水準に配慮する一方、将来の1口当たり分配金の安定化のため、内部留保を行うことを企図しました。この考え方に基づき、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、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1,689百万円を分配することとし、当期純利益のうち113百万円については内部留保することとしました。以上の結果、1口当たり利益分配金は4,077円となりました。

(3) 増資等の状況

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

年月日	摘要	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	
平成27年12月1日	私募設立	2,000	2,000	200,000	200,000	(注1)
平成28年1月14日	私募増資	95,000	97,000	9,500,000	9,700,000	(注2)
平成28年4月19日	公募増資	235,900	332,900	22,705,375	32,405,375	(注3)
平成28年5月17日	第三者割当増資	11,800	344,700	1,135,750	33,541,125	(注4)
平成29年4月4日	公募増資	66,200	410,900	6,173,017	39,714,142	(注5)
平成29年4月24日	第三者割当増資	3,400	414,300	317,043	40,031,185	(注6)
平成30年2月1日	公募増資	53,641	467,941	5,525,130	45,556,316	(注7)
平成30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口当たり発行価額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	第2期	第3期	第4期
	自平成27年12月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
最高	100,200円	99,500円	109,600円	118,300円
最低	86,400円	87,400円	92,900円	101,000円

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

(4) 分配金等の実績

本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、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。内部留保は主に、一時的な収入の減少や、費用増加時の分配金への負の影響を緩和し、将来の1口当たり分配金の安定化のために活用する方針です。

		第1期	第2期	第3期	第4期
		自平成27年12月1日 至平成28年7月31日	自平成28年8月1日 至平成29年1月31日	自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
当期純利益総額	(千円)	333,916	1,072,615	1,832,513	1,802,173
当期末処分利益総額	(千円)	333,916	1,099,059	1,832,669	1,802,393
利益留保額	(千円)	26,444	155	220	113,292
金銭の分配金総額	(千円)	333,669	1,072,706	1,832,448	1,689,101
(1口当たり分配金)	(円)	(968)	(3,112)	(4,423)	(4,077)
うち利益分配金総額	(千円)	307,472	1,072,706	1,832,448	1,689,101
(1口当たり利益分配金)	(円)	(892)	(3,112)	(4,423)	(4,077)
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、米国の大規模減税政策の影響から懸念される財政問題、加えて上昇する米国金利、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ります。加えて、北朝鮮を中心とするアジアの地政学リスクに対しても注視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、平成31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、物流施設及びホテルへ投資する総合型リートです。投資対象とするアセットタイプの特性を見極め、投資対象エリアのマーケットを精緻に分析し、厳選投資を行うことにより、収益の「安定性」と「成長性」を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求します。

(ロ) 内部成長戦略

管理運営に係る基本的な考え方として、費用の最適化を目指し、各運用資産の特性を見極め、当該特性に即した最適なプロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)及びビルディング・マネジメント会社(以下「BM会社」といいます。)を選定し、PDCAシステム(Plan・Do・Check・Actionシステム)に基づき適切にモニタリングし、常に最適なPM会社及びBM会社を継続的に起用できる体制を構築しています。こうした体制に基づき各運用資産の利益を第一に考えた運用管理を行って参ります。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、資金調達機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

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

(LTV)

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

(6) 決算後に生じた重要な事実

本投資法人において当期末(平成30年1月31日)以降に生じた重要な事実は以下のとおりです。

新投資口の発行

平成30年1月12日及び平成30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平成30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平成30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 : 平成30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 : 平成30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、平成30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。

2. 投資法人の概況

(1) 出資の状況

期 別	第 1 期 (平成28年7月31日)	第 2 期 (平成29年1月31日)	第 3 期 (平成29年7月31日)	第 4 期 (平成30年1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
発行済投資口の総口数 (口)	344,700	344,700	414,300	414,300
出資総額 (百万円)	33,541	33,541	40,031	40,031
投資主数 (人)	10,934	12,453	17,048	16,544

(2) 投資口に関する事項

平成30年1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(%)
Star Asia Capital Japan合同会社	39,480	9.5
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	28,109	6.8
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	24,208	5.8
STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	3.5
STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	3.5
STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	3.5
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	3.5
UBS SECURITIES LLC-HFS CUSTOMER SEGREGATED ACCOUNT	9,972	2.4
野村信託銀行株式会社(投信口)	7,743	1.9
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,676	1.6
合 計	173,488	41.9

(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 株式会社ウェルズブリッジインベストメントホールディングス 監査役 株式会社プライメックスキャピタル 監査役	1,200
	原田 辰也	原田辰也公認会計士事務所 公認会計士 青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 (注4)	新日本有限責任監査法人	—	10,000

(注1) 加藤篤志は、本投資法人の投資口を自己の名義で40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、上記を含めていずれも本投資法人との利害関係はありません。

(注4) 会計監査人の報酬にはコンフォートレター作成業務に係る報酬(3,000千円)が含まれています。

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

(4) 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成30年1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3期 平成29年7月31日現在		第4期 平成30年1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	16,772	20.1	15,070	18.3
		東京圏以外	10,340	12.4	10,297	12.5
	住宅	東京圏	13,858	16.6	13,845	16.9
		東京圏以外	1,549	1.9	1,542	1.9
	物流施設	東京圏	24,617	29.4	24,544	29.9
	ホテル	東京圏	7,141	8.5	7,128	8.7
		東京圏以外	3,875	4.6	3,859	4.7
小 計			78,156	93.5	76,289	92.9
投資有価証券			－	－	734	0.9
預金・その他の資産			5,452	6.5	5,131	6.2
資産総額			83,609	100.0	82,154	100.0

(注1) 東京圏とは、オフィスについては、東京23区、横浜市及び川崎市を指し、その他のアセットタイプ(住宅、物流施設及びホテル)については、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下、同じです。

(注2) 保有総額は、決算日時点における貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 対総資産比率は、資産総額に対する各資産の保有総額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(2) 主要な保有資産

平成30年1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	7,908	37,818.26	34,633.37	91.6	10.7	物流施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,831	30,190.81	30,190.81	100.0	8.4	物流施設
RSC-02	アーバンパーク 代官山	6,420	5,977.18	5,855.92	98.0	7.9	住宅
OFC-08	アサヒビルディング	6,354	8,672.01	8,672.01	100.0	8.7	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	6,028	10,489.58	10,489.58	100.0	8.9	オフィス
LGC-04	原木ロジスティクス	4,722	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	3,862	5,293.88	5,293.88	100.0	3.5	ホテル
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,732	18,135.34	非開示 (注6)	100.0	非開示 (注6)	物流施設
HTL-04	ベストウェスタン 横浜	3,266	4,686.09	4,686.09	100.0	3.3	ホテル
OFC-01	南麻布渋谷ビル	3,005	3,263.08	3,263.08	100.0	3.7	オフィス
合 計		52,132	136,712.01	133,405.86	97.6	65.4	

- (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

平成30年1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(m)	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	3,005
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	6,920	6,028
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	1,824
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区赤坂7-6-38	信託受益権	2,464.59	2,330	1,802
OFC-06	渋谷MKビル	東京都渋谷区渋谷3-3-2	信託受益権	1,612.88	2,810	2,084
OFC-07	博多駅東113ビル	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9	信託受益権	3,600.46	2,070	1,958
OFC-08	アサヒビルヂング	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	6,890	6,354
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	2,310
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区麻布十番2-12-12	信託受益権	1,986.76	2,170	2,098
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	7,310	6,420
RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5	信託受益権	3,989.11	2,580	2,578
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	1,542
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	1,495
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	1,251
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	7,130	6,831
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区出田町1-1	信託受益権	18,135.34	4,050	3,732

物件番号	不動産等の名称	所在地(注1)	所有形態	賃貸可能面積(m)	期末算定価額(百万円)(注2)	期末帳簿価額(百万円)
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市日の出2-20-3	信託受益権	37,818.26	8,560	7,908
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市原木2526番42	信託受益権	12,185.78	4,890	4,722
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市下富735-1	信託受益権	5,994.75	1,400	1,349
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	2,290	2,135
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区幸町3-3-9	信託受益権	1,711.42	1,750	1,724
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区西葛西6-17-9	信託受益権	5,293.88	3,890	3,862
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1	信託受益権	4,686.09	3,270	3,266
合 計				177,670.26	82,680	76,289

- (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谷澤総合鑑定所の不動産鑑定士が作成した平成30年1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。

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3期 (平成29年2月1日～平成29年7月31日)				第4期 (平成29年8月1日～平成30年1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	4	86.7	101	4.4	5	100.0	90	3.7
OFC-02	オーク南麻布	10	100.0	90	3.9	—	—	—	—
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	213	9.2	5	100.0	215	8.9
OFC-04	西新宿松屋ビル	10	100.0	85	3.7	9	100.0	90	3.7
OFC-05	アルファベットセブン	9	100.0	74	3.2	9	100.0	77	3.2
OFC-06	渋谷MKビル	4	100.0	65	2.8	4	100.0	74	3.1
OFC-07	博多駅東113ビル	32	97.8	76	3.3	32	96.8	74	3.1
OFC-08	アサヒビルヂング	21	100.0	206	8.9	21	100.0	210	8.7
OFC-09	博多駅イーストプレイス	18	100.0	59	2.6	18	100.0	95	4.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	40	92.0	53	2.3	42	96.0	55	2.3
RSC-02	アーバンパーク代官山	68	99.1	186	8.1	67	98.0	190	7.9
RSC-04	アーバンパーク新横浜	68	90.9	69	3.0	75	99.1	70	2.9
RSC-05	アーバンパーク難波	111	94.1	47	2.1	114	97.7	51	2.1
RSC-06	アーバンパーク護国寺	95	90.0	51	2.2	95	90.0	46	1.9
RSC-07	アーバンパーク柏	39	92.9	23	1.0	40	97.6	35	1.5
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	200	8.7	3	100.0	201	8.4
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)

物件 番号	不動産等の名称	第3期 (平成29年2月1日～平成29年7月31日)				第4期 (平成29年8月1日～平成30年1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 (%)
LGC-03	船橋ロジスティクス	4	91.6	255	11.0	4	91.6	258	10.7
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)
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	64	2.8	1	100.0	64	2.7
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	50	2.2	1	100.0	53	2.2
HTL-03	ベストウェスタン 東京西葛西	1	100.0	54	2.4	1	100.0	84	3.5
HTL-04	ベストウェスタン横浜	1	100.0	51	2.2	1	100.0	80	3.3
合 計		549	97.3	2,312	100.0	551	97.8	2,408	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バスルーフ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

平成30年1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、平成30年1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、「笹塚サウスビル」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

平成30年1月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価 (千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 (受取変動・固定支払)	30,050,000	30,050,000	36,966

(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

平成30年1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

本投資法人が平成30年1月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第5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
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	立体駐車場更新工事	自 平成30年 6 月 至 平成30年 7 月	23,200	—	—
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	空調更新工事	自 平成30年 6 月 至 平成30年 7 月	23,000	—	—
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区)	エレベーター更新工事	自 平成30年 2 月 至 平成30年 3 月	21,000	—	—
ベストウェスタン横浜 (神奈川県横浜市)	空調換気設備工事	自 平成30年 5 月 至 平成30年 6 月	18,650	—	—

(2)期中の資本的支出

本投資法人が平成30年1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182,811千円であり、当期費用に区分された修繕費59,548千円と合わせ、合計242,360千円の工事を実施しています。

不動産等の名称 (所在)	目的	期間	工事金額 (千円)
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	空調機更新工事	自 平成30年 1 月 至 平成30年 1 月	22,782
渋谷MKビル (東京都渋谷区)	1階～6階トイレ改修工事	自 平成29年 9 月 至 平成30年 1 月	19,553
アサヒビルディング (神奈川県横浜市)	消火設備更新	自 平成30年 1 月 至 平成30年 1 月	11,162
その他	—	—	129,313
合 計			182,811

(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3期 自平成29年2月1日 至平成29年7月31日	第4期 自平成29年8月1日 至平成30年1月31日
資産運用報酬 ^(注)	189,465	211,612
資産保管及び一般事務委託手数料	16,912	19,515
役員報酬	2,400	2,400
その他費用	67,794	67,331
合計	276,573	300,859

(注) 資産運用報酬は上記金額のほか、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る報酬が第3期に96,535千円発生し、物件譲渡に係る報酬が第3期に35,598千円、第4期に25,602千円発生しています。

(2)借入状況

平成30年1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	平成28年 4月20日	1,950	1,950	0.3387%	平成30年 4月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,800	1,800					
	三井住友信託銀行株式会社		1,050	1,050					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月20日	1,950	1,950	0.3640% (注3)	平成31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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月20日	1,950	1,950	0.4830% (注3)	平成32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					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		700	700					
	株式会社あおぞら銀行		600	600					
	株式会社新生銀行		600	600					
	株式会社りそな銀行		600	600					
	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月20日	1,950	1,950	0.6250% (注3)	平成33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					
三菱UFJ信託銀行株式会社	700		700						
株式会社あおぞら銀行	600		600						
株式会社新生銀行	600		600						
株式会社りそな銀行	600		600						
株式会社三井住友銀行	平成29年	920	—	0.2339%	平成30年 4月20日	分割 (注5)			
株式会社みずほ銀行	4月6日	460	—						
株式会社三井住友銀行	平成29年 4月6日	350	350	0.5300% (注3)	平成32年 10月20日	期限 一括			
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						

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	平成29年 4月6日	1,400	1,400	0.7100% (注3)	平成34年 4月20日	期限 一括	(注4)	無担保 無保証				
	株式会社みずほ銀行		1,050	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									
	株式会社三井住友銀行	平成29年 4月20日	1,000	1,000	0.5300% (注3)	平成32年 10月20日							
	株式会社みずほ銀行		600	600									
	小 計		38,730	37,350									
	合 計		38,730	37,350									

(注1) 平均利率は、日数による期中加重平均を記載しています。

(注2) 長期借入金には、1年内返済予定の長期借入金を含みます。

(注3) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行っており、金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

(注4) 資金使途は、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。

(注5) 期首残高の計1,380百万円について、平成29年8月21日付で990百万円の一部返済を行い、残額について平成29年11月20日付で期限前返済を行っています。

(3)投資法人債

該当事項はありません。

(4)短期投資法人債

該当事項はありません。

(5)新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

不動産等の名称		取得		譲渡			
		取得 年月日	取得価格 (百万円)	譲渡 年月日	譲渡価格 (百万円)	帳簿価額 (百万円)	売却損益 (百万円)
OFC-02	オーク南麻布 (準共有持分の51%)	—	—	平成29年 8月1日	2,560	1,744	771

(注) 譲渡価格は、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに諸費用は含まれません。

(2)その他の資産の売買状況等

資産の 種類	資産の名称		買付		売付		当期末残高	
			券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注1)	券面数等	金額 (百万円) (注1)
社債	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)	—	400	—	—	—	400
信託受益権	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)	—	334	—	—	—	334
	合計		—	734	—	—	—	734

(注1) 金額は、受渡代金(買付又は売付に係る諸費用を含まない金額)を記載しています。
 (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、「笹塚サウスビル」を主たる信託財産とする信託受益権です。

(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	譲渡価格 (百万円)	鑑定 評価額 (百万円) (注1)	鑑定評価 機関	価格時点
譲渡	オーク南麻布 (準共有持分の51%)	平成29年 8月1日	2,560	1,770 (注2)	一般財団法人 日本不動産研究所	平成29年1月31日

(注1) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。
 (注2) オーク南麻布の鑑定評価額については、平成29年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価額3,470百万円に、平成29年8月1日付で譲渡した準共有持分割合51%を乗じて算出した金額を記載しています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「①不動産等」に記載されている取引以外の取引については、福永公認会計士事務所による調査を委託しています。平成29年8月1日から平成30年1月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、前記「(2) その他の資産の売買状況等」に記載した社債及び信託受益権の買付であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4) 利害関係人等との取引状況

①取引状況

該当事項はありません。

②支払手数料等の金額

該当事項はありません。

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

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

7. 経 理 の 状 況

(1) 資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2) 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(3) 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

8. 自 社 設 定 投 資 信 託 受 益 証 券 等 の 状 況 等

該当事項はありません。

9. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

10. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

11. そ の 他

(1) お知らせ

①投資主総会

平成29年10月26日に、第2回投資主総会を開催しました。
 投資主総会で承認された事項のうち主な概要は、以下のとおりです。

投資主総会開催日	議案	概要
平成29年10月26日	第1号議案 規約一部変更の件	(1) 本投資法人の第1期の営業期間の終了により不要となった規定の削除を行いました。 (2) 投資法人の課税負担軽減に係る税制(関連する法令等を含みます。)の改正を受けて、関連する規定を変更しました。 (3) 本投資法人が合併を行った場合に備え、合併報酬に関する規定を新設しました。 (4) その他、規定内容の明確化、字句の修正その他条文整備等を行いました。
	第2号議案 執行役員1名選任の件	執行役員に加藤篤志が選任されました。
	第3号議案 補欠執行役員2名選任の件	補欠執行役員に杉原亨、田口嘉邦の2名が選任されました。
	第4号議案 監督役員2名選任の件	監督役員に玉木雅浩、原田辰也の2名が選任されました。

②投資法人役員会

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は、以下のとおりです。

役員会開催日	承認事項	概要
平成29年9月13日	資産運用委託契約の変更の件	第2回投資主総会において承認された規約の一部変更に伴い、スターアジア投資顧問株式会社との間で締結している資産運用委託契約について、平成29年10月26日付で変更の覚書を締結しました。
平成30年1月12日	新投資口引受契約等の締結の件	平成30年1月12日に開催の役員会で承認された新投資口発行等について、スターアジア投資顧問株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社の間で、新投資口引受契約を締結しました。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成29年7月31日)	当 期 (平成30年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,598,847	1,667,713
信託現金及び信託預金	3,239,091	3,153,262
営業未収入金	52,745	44,669
前払費用	108,945	90,216
繰延税金資産	20	—
未収消費税等	261,743	—
その他	—	5,354
流動資産合計	5,261,393	4,961,216
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	25,006,453	24,909,318
減価償却累計額	△764,163	△1,055,284
信託建物(純額)	24,242,289	23,854,033
信託構築物	9,606	9,606
減価償却累計額	△397	△733
信託構築物(純額)	9,209	8,872
信託機械及び装置	11,270	20,707
減価償却累計額	△499	△1,240
信託機械及び装置(純額)	10,771	19,467
信託工具、器具及び備品	9,971	20,207
減価償却累計額	△1,228	△2,314
信託工具、器具及び備品(純額)	8,743	17,892
信託土地	50,426,286	48,929,717
有形固定資産合計	74,697,300	72,829,984
無形固定資産		
信託借地権	3,459,138	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138	3,459,138
投資その他の資産		
投資有価証券	—	734,500
長期前払費用	146,256	121,333
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	35,321	38,473
投資その他の資産合計	191,577	904,307
固定資産合計	78,348,016	77,193,430
資産合計	83,609,410	82,154,646

(単位:千円)

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

Ⅲ. 損 益 計 算 書

(単位:千円)

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

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

V. 注 記 表

当期(自 平成29年8月1日 至 平成30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

[継続企業の前提に関する注記]

前期 (ご参考) 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	前期 (ご参考) 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
1. 有価証券の評価基準及び評価方法	該当事項はありません。	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54,832千円です。	固定資産税等の処理方法 保有する不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権に係る固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担した初年度の固定資産税等相当額については、費用に計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。当期において不動産等の取得原価に算入した固定資産税等相当額はありせん。
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 平成29年 2月 1 日 至 平成29年 7月31日	当 期 自 平成29年 8月 1 日 至 平成30年 1月31日
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） (平成29年7月31日)	当 期 (平成30年1月31日)
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

2 一時差異等調整引当額

前期(ご参考)(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

1. 引当て、戻入れの発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位:千円)

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

2. 戻入れの具体的な方法

繰延ヘッジ損益

ヘッジ手段であるデリバティブ取引の時価の変動に応じて戻入れています。

当期(自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)

該当事項はありません。

[損益計算書に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成29年 2月 1 日 至 平成29年 7月31日	当 期 自 平成29年 8月 1 日 至 平成30年 1月31日
※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 1,895,917 共益費収入 181,193 駐車場収入 58,706 施設使用料 8,344 その他賃貸収入 2,054 計 2,146,216 その他賃貸事業収入 水道光熱費収入 122,615 その他収入 43,948 計 166,563 不動産賃貸事業収益合計 2,312,779 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 124,462 水道光熱費 126,591 公租公課 156,208 修繕費 62,667 信託報酬 8,724 損害保険料 3,635 減価償却費 287,475 その他費用 66,810 不動産賃貸事業費用合計 836,576 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,476,202 ※2 不動産等売却益の内訳 (単位:千円) アーバンパーク代々木公園 不動産等売却収入 1,100,000 不動産等売却原価 902,696 その他売却費用 44,860 不動産等売却益 152,443 オーク南麻布(準共有持分の49%) 不動産等売却収入 2,459,800 不動産等売却原価 1,676,717 その他売却費用 36,913 不動産等売却益 746,168	※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 ※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 平成29年 2月 1 日 至 平成29年 7月31日	当 期 自 平成29年 8月 1 日 至 平成30年 1月31日
※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 発行済投資口の総口数 414,300口	※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 発行済投資口の総口数 414,300口

[税効果会計に関する注記]

前期（ご参考） （平成29年7月31日）	当 期 （平成30年1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)	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)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	6,119
繰延税金資産小計	1,364
繰延税金資産の純額	7,484
	△7,484
	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:%)	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	△31.72
その他	0.04
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.06
	3.96

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
該当事項はありません。	該当事項はありません。

[金融商品に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

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

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

平成29年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
(単位:千円)

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

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金、(2) 信託現金及び信託預金、(3) 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。
- (4) 長期借入金
長期借入金はすべて変動金利によるものであり、金利が一定期間ごとに更改される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (5) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの:該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの:ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、以下のとおりです。

(単位:千円)

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

(※1) 契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

(注2) 時価を算定することが困難と認められる金融商品

(単位:千円)

区分	貸借対照表計上額
信託預り敷金及び保証金	1,863,336

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、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) 金銭債権の決算日(平成29年7月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4) 借入金の決算日(平成29年7月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

当期(自 平成29年8月1日　至 平成30年1月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

- (1) 金融商品に対する取組方針
- 本投資法人では、不動産関連資産の取得、有利子負債の返済等に充当する資金を、主として投資口の発行、金融機関からの借入れ及び投資法人債の発行等により調達します。有利子負債の調達に際しては、資金調達の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。
- (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制
- 借入金は、主として資産の取得を目的としたものであり、返済期日において流動性リスクに晒されますが、調達期間の長期化及び返済期日の分散を図ること等により当該リスクを管理しています。また、変動金利による借入金は金利の変動リスクに晒されていますが、デリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用し、実質固定化することで、その変動リスクを回避しています。なお、ヘッジ会計の方法、ヘッジ手段とヘッジ対象、ヘッジ方針、ヘッジの有効性評価の方法については、前記「重要な会計方針に係る事項に関する注記」に記載されている「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

平成30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、借入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(平成30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(平成30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	－

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成29年2月1日　至 平成29年7月31日)

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

(単位:千円)

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

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

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

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

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

当期(自 平成29年8月1日　至 平成30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平成30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。

[関連当事者との取引に関する注記]
 前期(ご参考)(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

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

(注1) 取引金額には、消費税等は含まれていませんが、期末残高には含まれています。
 (注2) 取引条件は市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 平成29年8月1日 至 平成30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 1年内返済予 定の長期借入 金	4,100,000 1,050,000
				融資関連費用	6,362	前払費用	10,533
				支払利息	15,390	長期前払費用	14,677
				資産保管及び 一般事務委託 手数料	19,515	未払金	822 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。

[1口当たり情報に関する注記]

前期 (ご参考) 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日		当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日	
1口当たり純資産額	101,116円	1口当たり純資産額	101,063円
1口当たり当期純利益	4,697円	1口当たり当期純利益	4,349円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期 (ご参考) 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日		当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日	
当期純利益(千円)	1,832,513	当期純利益(千円)	1,802,173
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)	1,832,513	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,802,173
期中平均投資口数(口)	390,083	期中平均投資口数(口)	414,300

[重要な後発事象に関する注記]
 前期(ご参考)(自 平成29年2月1日 至 平成29年7月31日)

資産の譲渡

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

<オーク南麻布(準共有持分51%)>

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

当期(自 平成29年8月1日 至 平成30年1月31日)

新投資口の発行

平成30年1月12日及び平成30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平成30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平成30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 : 平成30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 : 平成30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、平成30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。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)

	前期 (ご参考) 自 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
I 当期末処分利益	1,832,669,478	1,802,393,825
II 分配金の額	1,832,448,900	1,689,101,100
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,423)	(4,077)
うち利益分配金	1,832,448,900	1,689,101,100
(うち1口当たり利益分配金)	(4,423)	(4,077)
III 次期繰越利益	220,578	113,292,725

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

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成30年3月16日

スターアジア不動産投資法人
役員会 御中

新日本有限責任監査法人

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

岸 洋平

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

町内和俊

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スターアジア不動産投資法人の平成29年8月1日から平成30年1月31日までの第4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 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,833,531	1,876,542
減価償却費	287,475	305,290
投資口交付費	48,461	27,928
受取利息	△21	△24
支払利息	82,120	92,575
営業未収入金の増減額(△は増加)	△2,655	8,075
未収消費税等の増減額(△は増加)	△261,743	261,743
未払消費税等の増減額(△は減少)	△63,671	113,269
前払費用の増減額(△は増加)	△20,666	18,729
長期前払費用の増減額(△は増加)	△19,099	24,922
営業未払金の増減額(△は減少)	226	84,485
未払金の増減額(△は減少)	59,804	14,243
前受金の増減額(△は減少)	270,497	△251,394
信託有形固定資産の売却による減少額	2,579,413	1,744,836
その他	9,366	△5,941
小計	4,803,041	4,315,282
利息の受取額	21	24
利息の支払額	△80,426	△93,627
法人税等の支払額	△848	△1,027
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,721,788	4,220,652
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	△18,557,651	△224,406
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△208,168	△128,352
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	482,179	59,996
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	△18,283,641	△1,027,262
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	600,000	—
短期借入金の返済による支出	△1,600,000	—
長期借入れによる収入	9,830,000	—
長期借入金の返済による支出	△300,000	△1,380,000
投資口の発行による収入	6,441,599	—
分配金の支払額	△1,070,613	△1,830,353
財務活動によるキャッシュ・フロー	13,900,986	△3,210,353
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	339,133	△16,962
現金及び現金同等物の期首残高	4,498,806	4,837,939
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,837,939	※1 4,820,976

(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 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
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 平成29年 2 月 1 日 至 平成29年 7 月31日	当 期 自 平成29年 8 月 1 日 至 平成30年 1 月31日
※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	1,598,847
信託現金及び信託預金	3,239,091
現金及び現金同等物	4,837,939
	現金及び預金 1,667,713
	信託現金及び信託預金 3,153,262
	現金及び現金同等物 4,820,976

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	東京都中央区日本橋浜町2-35-4
アセットタイプ	オフィス	建築時期	平成4年7月13日
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 11階	土地面積	319.04㎡
		延床面積	2,384.03㎡

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	大阪府吹田市千里山西4-37-7
アセットタイプ	住宅	建築時期	平成元年3月10日
構造／階数	鉄筋コンクリート造 8階	土地面積	2,804.56㎡
		延床面積	5,854.64㎡

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	東京都杉並区高円寺北3-19-12
アセットタイプ	住宅	建築時期	昭和62年10月13日
構造／階数	鉄筋コンクリート造 4階	土地面積	988.26㎡
		延床面積	1,524.34㎡

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
アセットタイプ	物流施設
構造／階数	鉄骨造 4階
所在地	千葉県船橋市西浦2-15-11
建築時期	昭和60年10月11日
土地面積	7,142.00㎡
延床面積	14,018.82㎡(事務所188.22㎡含む)



船橋西浦ロジスティクスII

取得価格	821百万円
アセットタイプ	物流倉庫
構造／階数	鉄骨造 4階
所在地	千葉県船橋市西浦2-1-3
建築時期	倉庫:平成3年3月20日 工場:昭和47年5月15日 事務所:昭和61年5月13日
土地面積	3,964.00㎡
延床面積	6,316.32㎡(工場864.00㎡及び事務所341.46㎡含む)

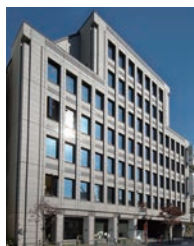
LGC-08 松伏ロジスティクス



- 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
- 接車パース、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	埼玉県北葛飾郡松伏町大字大川戸字宿通2410番3
アセットタイプ	物流施設	建築時期	平成9年3月31日
構造／階数	鉄筋コンクリート造 3階	土地面積	11,580.65㎡
		延床面積	19,833.47㎡

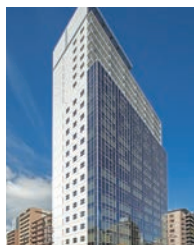
OFC-01 南麻布渋谷ビル



- 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	東京都港区南麻布4-11-30
アセットタイプ	オフィス	建築時期	平成5年6月15日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/7階	土地面積	766.11㎡(借地権)
		延床面積	4,137.21㎡

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	大阪府大阪市中央区本町橋1-5
アセットタイプ	オフィス	建築時期	平成22年2月8日
構造/階数	鉄骨造/鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/21階	土地面積	1,274.37㎡
		延床面積	15,407.83㎡

OFC-04 西新宿松屋ビル



- オフィス集積度の高い西新宿エリアに立地
- 電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好
- 新宿副都心及び近隣大規模ビルに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能

取得価格	1,763百万円	所在地	東京都渋谷区代々木4-31-6
アセットタイプ	オフィス	建築時期	昭和62年5月28日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/9階	土地面積	589.94㎡(地上権)
		延床面積	5,117.80㎡

OFC-05 アルファベットセブン



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

取得価格	1,725百万円	所在地	東京都港区赤坂7-6-38
アセットタイプ	オフィス	建築時期	平成2年1月6日
構造/階数	鉄筋コンクリート造 地下1階/6階	土地面積	1,286.45㎡
		延床面積	4,132.80㎡

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	建築時期	平成5年7月31日
アセットタイプ	オフィス	土地面積	620.42㎡ (うち、2.62㎡は借地権)
構造/階数	鉄骨造 6階	延床面積	1,982.86㎡
所在地	東京都渋谷区渋谷3-3-2		

OFC-07 博多駅東113ビル



- 相応にオフィス集積度の高い博多駅東エリアに立地
- エントランスホール及び各階共用部のリニューアル工事により、幅広い業種のテナント企業に対して訴求力を有する
- 博多駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される

取得価格	1,885百万円	建築時期	昭和62年10月3日
アセットタイプ	オフィス	土地面積	950.75㎡
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階	延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡含む)
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9		

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	神奈川県横浜市神奈川区 鶴屋町3-33-8
アセットタイプ	オフィス	建築時期	平成6年11月25日
構造/階数	鉄骨造/鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階/12階	土地面積	1,906.86㎡
		延床面積	12,353.83㎡

OFC-09 博多駅イーストプレイス



- 駅前再開発事業等の完成により、オフィス集積度が高まった博多駅東エリアに立地
- 「天神ビッグバンプロジェクト」の始動や福岡市営地下鉄各線の延伸等により、福岡(博多)エリアは、より一層の活性化が期待される

取得価格	2,286百万円	所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26
アセットタイプ	オフィス	建築時期	昭和61年2月24日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 9階	土地面積	1,129.86㎡
		延床面積	6,243.13㎡ (駐車場94.00㎡を含む)

RSC-01 アーバンパーク麻布十番



- 洗練されたイメージであるとともに、庶民的風情も漂う麻布十番エリアに立地
- 重厚なタイル張りのファサード(建物正面の外観をいいます。以下同じです。)に加え、高品質の住宅設備が充実
- 都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接

取得価格	2,045百万円	所在地	東京都港区麻布十番2-12-12
アセットタイプ	住宅	建築時期	平成11年11月29日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/12階	土地面積	417.67㎡
		延床面積	2,564.94㎡

RSC-02 アーバンパーク代官山



- 流行の最先端を発信する代官山エリアに立地
- 洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実
- 都内有数の商業スポットである渋谷・恵比寿エリアに近接

取得価格	6,315百万円	所在地	東京都渋谷区猿楽町9-8
アセットタイプ	住宅	建築時期	①昭和57年11月15日 ②平成18年5月30日
構造/階数	①鉄筋コンクリート造 地下1階/3階 ②鉄筋コンクリート造 地下1階/9階	土地面積	2,469.06㎡
		延床面積	8,261.29㎡(2棟合計)

RSC-04 アーバンパーク新横浜



- 交通アクセスの良い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	神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-15
アセットタイプ	住宅	建築時期	平成21年5月30日
構造/階数	鉄骨造 地下1階/10階	土地面積	862.00㎡
		延床面積	5,171.12㎡

RSC-05 アーバンパーク難波



- 大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接
- 洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実
- 大阪の高いインバウンド需要の影響による大阪中心部への人口流入が稼働率の安定に寄与

取得価格	1,490百万円	所在地	大阪府大阪市浪速区稲荷2-7-22
アセットタイプ	住宅	建築時期	平成25年1月9日
構造/階数	鉄筋コンクリート造 14階	土地面積	670.39㎡
		延床面積	2,776.87㎡

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	建築時期	平成2年2月28日
アセットタイプ	住宅	土地面積	942.66㎡ (うち50.85㎡は特別区道として 豊島区に無償提供)
構造/階数	鉄筋コンクリート造 地下1階/5階	延床面積	2,451.72㎡
所在地	東京都豊島区雑司が谷1-5-4		

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	千葉県柏市柏3-10-13
アセットタイプ	住宅	建築時期	平成9年8月28日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/8階	土地面積	1,597.85㎡
		延床面積	4,243.71㎡

LGC-01 岩槻ロジスティクス



- 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	埼玉県さいたま市岩槻区大字 長宮字水保上719-1
アセットタイプ	物流施設	建築時期	平成26年10月29日
構造/階数	鉄骨造 5階	土地面積	15,623.14㎡
		延床面積	29,729.72㎡

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	神奈川県横浜市神奈川区出田町1-1
アセットタイプ	物流施設	建築時期	平成6年10月1日
構造/階数	鉄筋コンクリート造 8階	土地面積	10,565.95㎡
		延床面積	18,395.07㎡

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	千葉県船橋市日の出2-20-3
アセットタイプ	物流施設	建築時期	1号棟:平成4年9月25日 2号棟:平成9年8月5日
構造/階数	1号棟:鉄骨造 8階 2号棟:鉄筋コンクリート造 5階	土地面積	19,858.00㎡
		延床面積	38,871.45㎡(2棟合計)

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	千葉県市川市原木2526番42
アセットタイプ	物流施設	建築時期	平成27年8月14日
構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造 5階	土地面積	6,242.76㎡
		延床面積	12,471.50㎡

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	埼玉県所沢市下富735-1
アセットタイプ	物流施設	建築時期	平成11年4月30日
構造/階数	鉄骨造 2階	土地面積	8,645.63㎡
		延床面積	5,994.75㎡(事務所528.00㎡を含む)

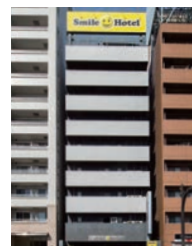
HTL-01 R&Bホテル梅田東



- 大阪を代表するオフィス・商業エリアである梅田エリアに近接
- 200室を超えるシングルルームを有しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応
- 大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の発展が期待される

取得価格	2,069百万円	所在地	大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15
アセットタイプ	ホテル	建築時期	平成12年10月20日
構造/階数	鉄筋コンクリート造 9階	土地面積	730.26㎡
		延床面積	3,945.65㎡

HTL-02 スマイルホテルなんば



- 大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接
- なんばエリアへの良好なアクセスに加え、大阪ドームにも近接しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応
- 大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の増加が期待される

取得価格	1,750百万円	所在地	大阪府大阪市浪速区幸町3-3-9
アセットタイプ	ホテル	建築時期	平成20年2月6日
構造/階数	鉄骨造 9階	土地面積	285.28㎡
		延床面積	1,711.42㎡

HTL-03 ベストウェスタン東京西葛西



- 東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好な西葛西エリアに立地
- 東西線沿線に拠点を構える企業に関連するビジネス需要、東京ディズニーリゾート(TDR)を中心とするレジャー需要等、多様な宿泊需要を取り込むことが可能

取得価格	3,827百万円	所在地	東京都江戸川区西葛西6-17-9
アセットタイプ	ホテル	建築時期	平成3年3月19日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/9階	土地面積	1,418.00㎡
		延床面積	5,293.88㎡

HTL-04 ベストウェスタン横浜



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

取得価格	3,248百万円	所在地	神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1
アセットタイプ	ホテル	建築時期	昭和62年9月21日
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/9階	土地面積	782.66㎡
		延床面積	4,686.09㎡

稼働率の推移

物件毎の特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動の結果、運用開始以来最高の97.8%まで上昇

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

スターアジア投資顧問株式会社
取締役 兼 財務管理部長 杉原 亨

Q 上場から2年を経過しましたが、財務担当責任者として何を重要視して経営をしてきましたか？

A 第4期目に入り、2回目となる増資を行いました。増資の際には、日頃より情報収集しているマクロ及びミクロの経済環境を確認のうえ予測し、いつどのように行おうか考え、決定しています。また、増資を発表する当日まで株価動向を確認し、引受証券会社と協議をしています。今回のオフアリングが終わった瞬間にマーケットの大幅な調整があり、ヒヤツとする局面もありましたが、無事に資金調達完了して、ほとと胸をなでわけています。

第1回増資の際には、発表の当日まで増資を実行すべきか否かを議論し、当日の午前中の株価を確認してから最終的な意思決定をしました。もし、その段階で10万円を下回っていたら、増資は中止していたと思います。そのぐらいの緊張感で取り組んでいます。

私は、野村證券、パークレイズ証券勤務時代からJ・REITの引受業務及びアドバイザリー業務に従事しておりましたが、その時からJ・REITの投資口価格の推移は、その投資法人の成長性を大きく左右し、成長スピードにも大きく影響を与えるため、非常に重要だと考えていました。

J・REITの多くは不動産会社か事業会社の不動産事業部門をスポンサーとしていますが、不動産の開発及び運営への

投資は、不動産価格下落のリスクを一定程度低減した投資と言えます。

また、不動産現物投資より有利なメザニン投資マーケットはいつでも存在するわけではありません。不動産売買状況時に不動産価格が上昇し、大手金融機関が不動産担保融資を行う際の担保評価と売買価格とのギャップが広がる際に、有利なメザニン投資マーケットは出現します。その投資チャンスは当社では積極的に取り込んでいくことで、無理して不動産現物を購入するのではなく、分配金の維持向上を目指していこうと考えています。

加えて言いますと、スポンサーの従業員並びに私はメザニン投資の経験が豊富です。私はリーマンショック以降、不動産価格が下落した局面で、既に出資されたメザニン債権のリストラックチャリング等を実際に行っていたメザニン債権を買付け、メザニン債権に付随する物件購入が可能な権利で物件の所有権を確保し、数年保有した後、売却して利益を出したこともありました。

このような経験を投資法人の運営に活かして行きたいと考えています。

Q 投資主の皆様へ、メッセージをお願いいたします。

A 我々は日々投資法人をどうマネジメントすべきか緊張感を持って考えています。投資主の皆様は1円でも多くの

組織対応には優れていますが、資本市場、すなわち投資主との対話は上手くないなと感じていました。

投資口価格が高ければ、既存の投資主にとって良い増資ができますし、投資口価格が低い時に増資を行ってしまったら、既存投資主の投資主価値を毀損し、投資法人の資本コストを上昇させてしまい、以降の外部成長を難しくしてしまいます。

また、投資口価格を維持向上させたい一方で高い投資口価格で増資を行い、資産規模が増加すれば、物件数・テナント数の増加による収益の安定化、時価総額増加による投資口の流動性の向上、またそれを格付の取得、資金調達コストの低減につながられ、成長の好循環サイクルを形成できると考えています。

財務担当責任者として、最重要課題は株価の維持向上であり、そのために何を行うかを熟慮し、実行することだと考えています。細かいことですが、日々の投資口の出来高、取引毎の口数等を確認し、それに基づいて有効と思われるIR戦略を立案し実行しています。加えて、J・REITがルール上認められている実行可能なコーポレートアクションを幅広く検討し、前例が無いからやらないと諦めるのではなく、投資主の皆様利益に資すると判断できれば、監査官庁、証券会社と議論し、実行していきたいと考えています。

Q J・REIT初の取り組みであるメザニン投資を行いました。その狙いは？

分配金を安定的かつ中長期的にお渡しするにはどう行動すべきかについてです。

日本の不動産は、世界的に見て中長期の投資に最適な資産だと考えております。特にアジアの中では、日本の不動産は法的に安定した権利を確保できる唯一のマーケットだと考えています。よって、海外の多くの投資家が投資チャンスをうかがっている状況となっています。

取得競争が激しくなる中で、中期的な運用に耐えうる物件を適正な価格で、より低い資本コストで購入できるかが重要となります。

我々は投資法人の運用者の立場として、保有不動産の運営のみならず、経済、金利環境、政治動向、人口動態等、あらゆる情報を収集し、将来の最適なコーポレートアクションは何か？を検証しています。

それが、前例が無かったとしてもルール上実行可能で、投資主の皆様利益に資すると判断すれば、躊躇無く実施できるように常に検証と準備を行っています。

投資主の皆様には、中長期で保有いただきたいと考えながら運用しています。我々のスポンサーの代表者も投資口を保有していますし、当社の役職員も累積投資制度を活用し、投資口を保有しています。投資主の皆様と同じ目線で投資法人の運営に従事し、皆様に1円でも多くの分配金を安定的に分配できるよう日々頭をフル回転させていますので、是非長い目で保有していただきたいと思います。

A 上場当初から既に目録見書では投資の有効性を説明してきましたが、第4期に具体的な投資を2案件行いました。今後も良い案件があれば、積極的に取り組んで行きたいと考えています。

証券会社勤務時代から考えていたことですが、不動産マーケットは経済環境等に影響を受け、売買が活況になったり減少したりすることで、価格が上下します。

私がこの業界を長年見てきた中で思っているのは、どんなに良い物件でも高く購入してはいけないということ。不動産は経済環境、人口動態、所在する地域の開発計画等の影響により、永久に盤石な収益を創出することは無いと考えています。よって、不動産売買市場が活況の中で無理な物件購入を行うと、マーケット環境が変化した際には、収益の減少、またその影響による鑑定価格の低下、最悪は減損リスクにまでつながっていきます。

そこで、そのようなマーケット環境下では、所謂メザニン投資が最適だと考えています。メザニン債権の利払い原資は担保不動産の賃貸収入であり、元本の償還も担保不動産売却代金からファイナンスで行われ、不動産を所有する際に発生するリスクとはほぼ同様です。異なる点は、不動産の価格下落リスクに一定のバッファが存在するという点です。メザニン債権には必ず元本償還等が劣後する匿名組合出資などのエクイティが存在します。エクイティから受けます。メザニン



CFO プロフィール	
名前	杉原 亨 (すぎはら とおる)
略歴	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。スターアジア投資顧問(株)に転出
家族構成	妻、子供二人、犬2匹、猫1匹
趣味	ゴルフ、トレーニング
My Routine	週1回のゴルフと週2回の筋力トレーニング。いっぱいあって、書ききれません。
信条	『原理原則』すべての事象は原理原則に収斂する。