



スターアジア不動産投資法人

Contents

1. エグゼクティブハイライト	2
2. 第3期トピックス	6
3. 第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策	10
4. 今後の取り組みについて	19
5. Appendix.	27

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

※本資料中で使用する用語の定義は以下のとおりです。

「東京圏」：オフィス・商業施設については東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテルについては東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

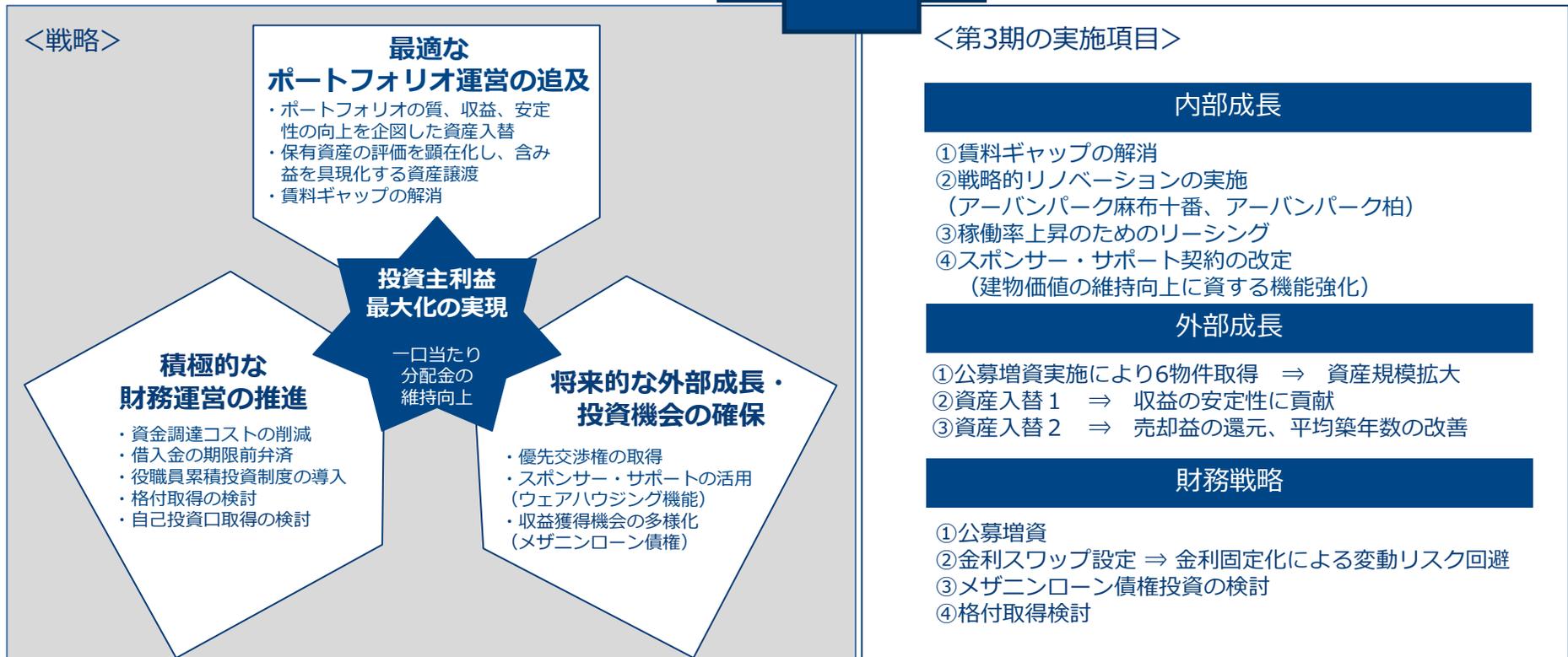
1. エグゼクティブハイライト

1. エグゼクティブハイライト

①第3期に実施した「投資主利益最大化」のための戦略

不動産及びJREITマーケットの状況を考慮し、一口あたり分配金の維持向上に資する施策をスピーディーに実施

投資主利益最大化 に貢献	公募増資（PO）の実施を伴う物件取得等により資産規模を拡大	資産規模 753.5 億円
	資産入替に伴う物件売却により売却益を創出	第3期分配金 4,423円
	運用開始以来、最高の稼働率を実現	期末稼働率 97.3%



1. エグゼクティブハイライト

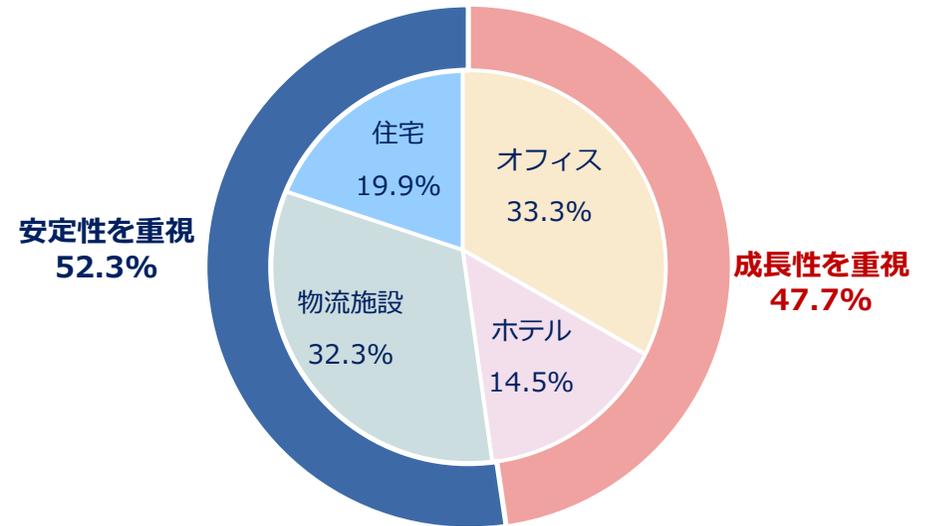
②東京圏優先集中投資、アセットタイプ分散型のポートフォリオ構築
資産規模は**753.5億**に拡大

ポートフォリオサマリ

取得価格合計	物件数
753.5億円	23物件
東京圏比率	鑑定NOI利回り
79.4%	5.1%

※平成29年8月1日に売却したオフィス1物件(オーク南麻布)を除いて記載しております。

アセットタイプ別構成比率 (取得価格ベース)



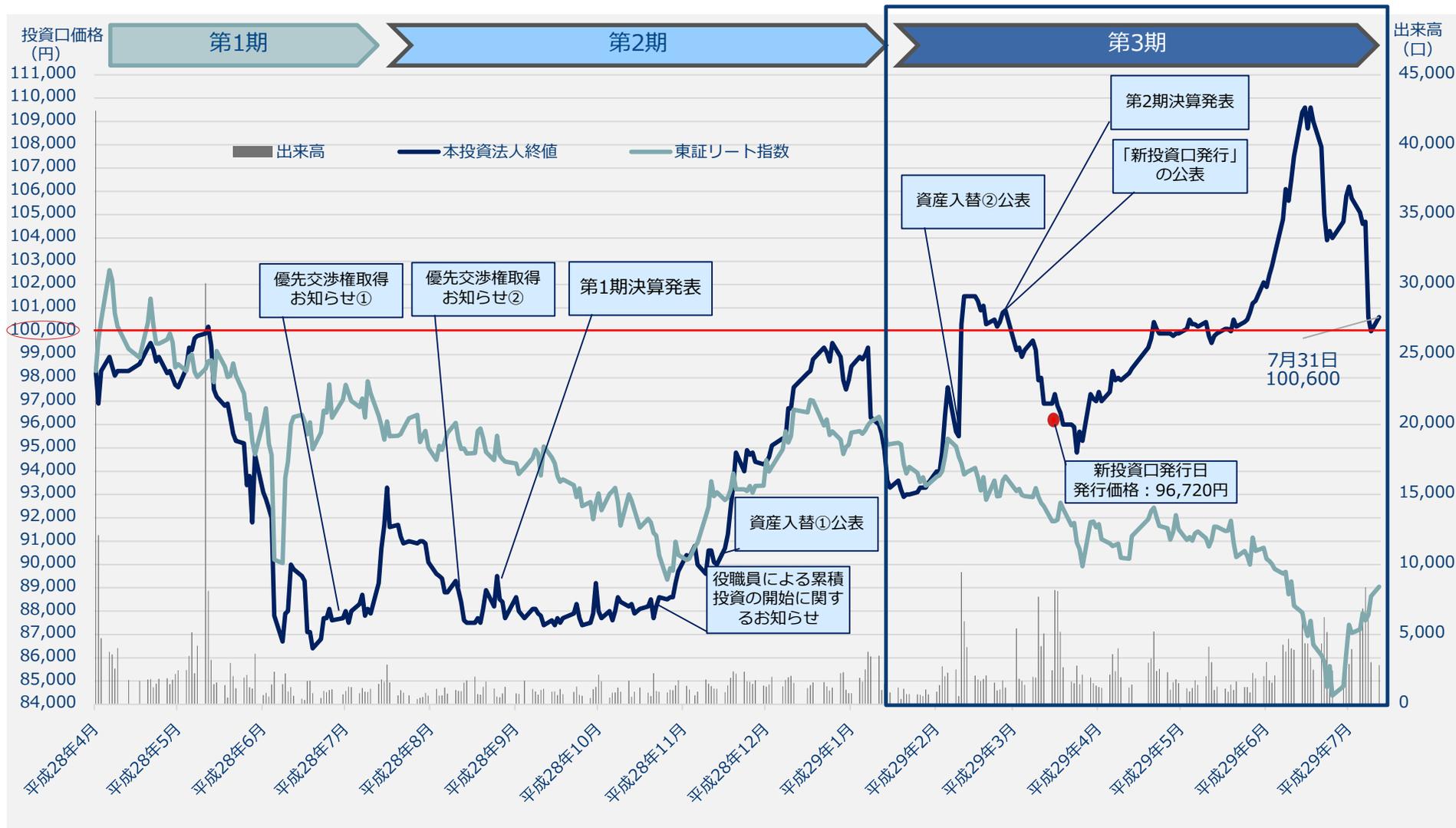
投資方針

- 東京圏への優先、集中投資
- アセットタイプ分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み
- ミドルサイズアセットを中心とした投資
- 都心5区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資

1. エグゼクティブハイライト

③投資口価格の推移

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



2. 第3期トピックス

2. 第3期トピックス

①平成29年3月 公募増資の概要

上場後、約1年で公募増資（PO）を実施。資産の入替えと新規物件取得によりポートフォリオの強化と拡充を実現

オファリングハイライト

1

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

2

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

3

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

4

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

公募増資の概要

オファリング形態	国内募集
募集投資口数	69,600口 (O.A.を含む)
募集金額	6,731百万円
発行価格（募集価格）	96,720円
発行決議日	平成29年3月17日
条件決定日	平成29年3月28日
払込期日	平成29年4月4日
募集後発行済投資口数	414,300口
スポンサーグループ保有投資口数（比率）	97,000口（23.4%）

ポートフォリオの変化

	第2期末 (平成29年 1月末時点)	第3期末 (平成29年 7月末時点※)
物件数	18物件	23物件
取得価格の 合計	614.9億円	753.5億円
平均鑑定 NOI利回り	5.2%	5.1%
テナント数	388件	539件
東京圏比率	78.4%	79.4%

※平成29年8月1日に売却したオフィス1物件(オーク南麻布)を除いて記載しております。

2. 第3期トピックス

②平成29年3月 公募増資の概要 ～新規取得物件～

取得資産一覧



原木ロジスティクス	安定性を重視
用途	物流施設
所在地	千葉県市川市
取得価格	4,700百万円
取得ルート	スポンサーグループ



所沢ロジスティクス	安定性を重視
用途	物流施設
所在地	埼玉県所沢市
取得価格	1,300百万円
取得ルート	運用会社独自



アーバンパーク柏	安定性を重視
用途	住宅
所在地	千葉県柏市
取得価格	1,186百万円
取得ルート	ウェアハウジング



博多駅イーストプレイス	成長性を重視
用途	オフィス
所在地	福岡県福岡市
取得価格	2,286百万円
取得ルート	スポンサーグループ



ベストウェスタン 東京西葛西	成長性を重視
用途	ホテル
所在地	東京都江戸川区
取得価格	3,827百万円
取得ルート	スポンサーグループ



ベストウェスタン横浜	成長性を重視
用途	ホテル
所在地	神奈川県横浜市
取得価格	3,248百万円
取得ルート	スポンサーグループ

赤枠は優先交渉権取得物件、
青枠は運用会社独自ルートによる取得です。

2. 第3期トピックス

③資産入れ替えによる投資主利益の向上

資産入替①

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

譲渡物件：アーバンパーク代々木公園

総戸数が少なく、収益の変動が
相対的に大きな物件を
鑑定評価額以上で売却



取得価格
：875百万円
(鑑定評価額：1,000百万円)
譲渡価格
：1,100百万円

総戸数
6戸

取得物件：アーバンパーク護国寺

総戸数が多く、
テナント需要の厚い
都心のシングルタイプ物件を取得



取得価格
：1,460万円

総戸数
112戸



ポートフォリオ収益の安定性向上
含み益の具現化を実現した資産入替え

資産入替②

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

譲渡物件：オーク南麻布

稼働率を100%にし、
鑑定評価額を大幅に上回る価格
での売却



取得価格
：3,271百万円
(鑑定評価額：3,470百万円)
譲渡価格
：5,020百万円

築年数
31年

取得物件：原木ロジスティクス

大手企業2社との長期の定期建物
賃貸借契約
により収益の安定化に寄与



取得価格
：4,700万円

築年数
1.5年

※オーク南麻布は49%を第3期に譲渡しました。
残る準共有持分の51%は第4期に譲渡いたしました。



ポートフォリオの質の向上を確保するとともに保有資産の
潜在的価値を顕在化した資産入替え

第3期：2物件の売却益を実現益として投資主へ還元

第4期：売却益の還元と、110百万円の内部留保を予定

3. 第3期（平成29年7月期） 実績と今後の施策

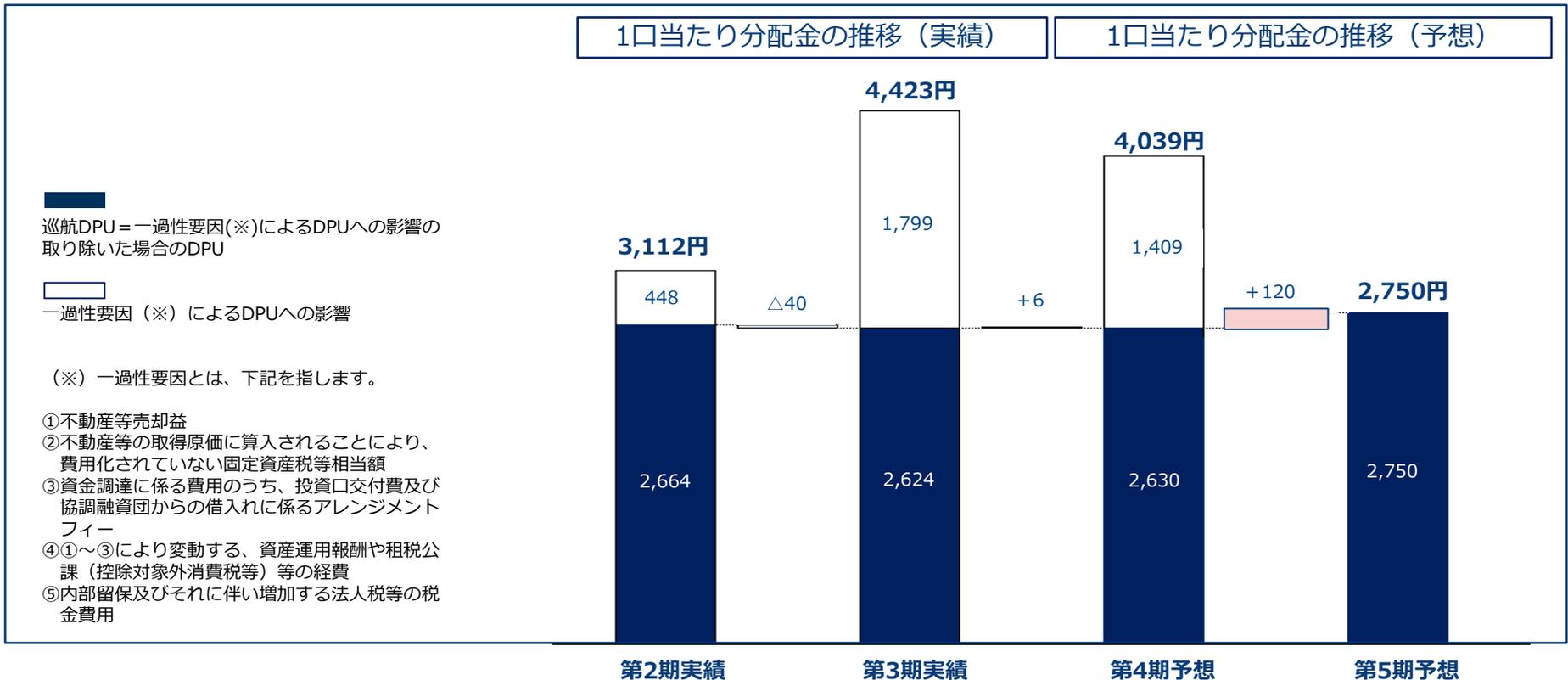
3. 第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策

① 1口当たり分配金の推移

資産入替えに伴う物件売却益を分配金として投資主に還元
 第4期は、内部留保を行い、将来の分配金の安定性を確保する予定

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

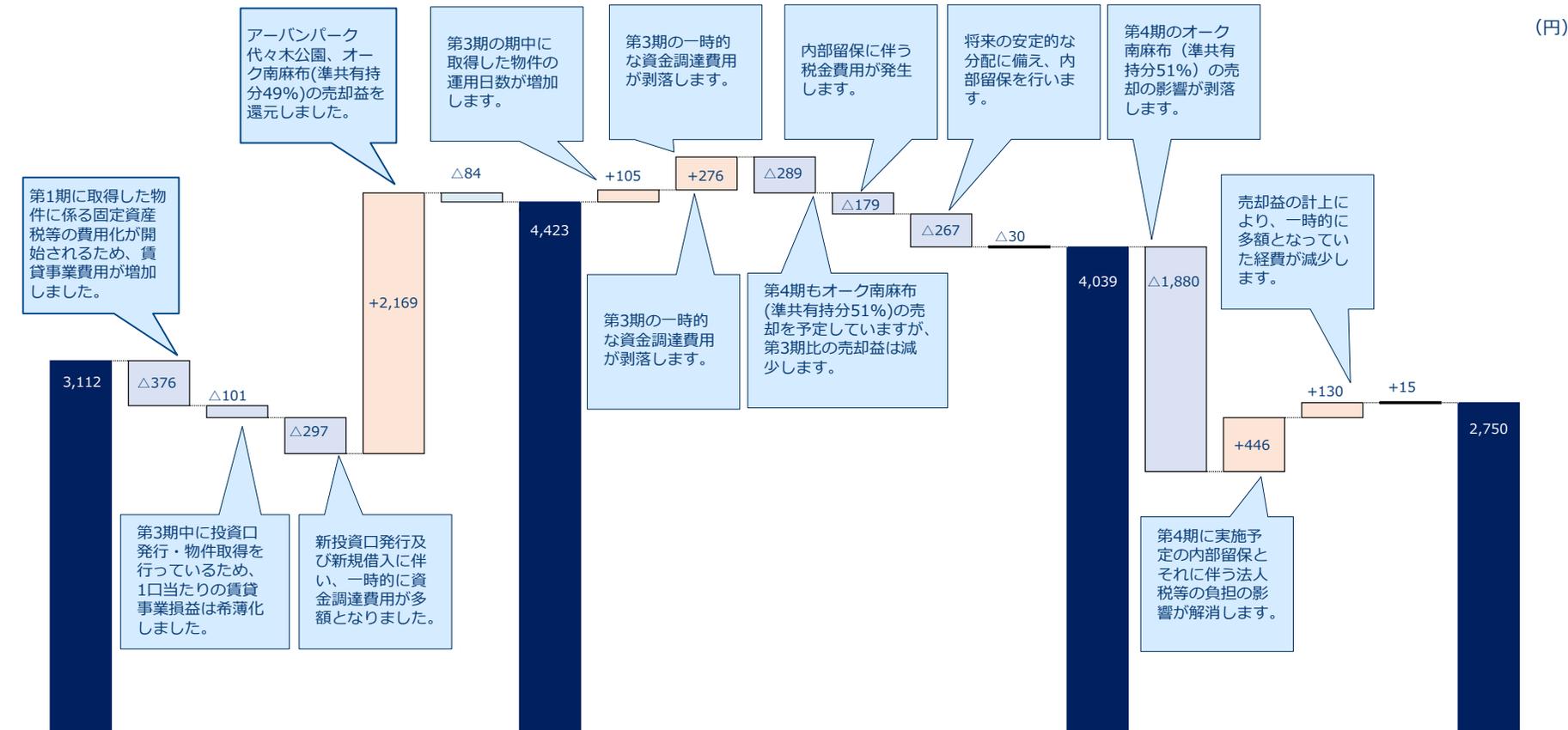
↑ 16.8%up
↑ 2.2%up
↑ 1.9%up



3. 第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策

②分配金予想と変動要因

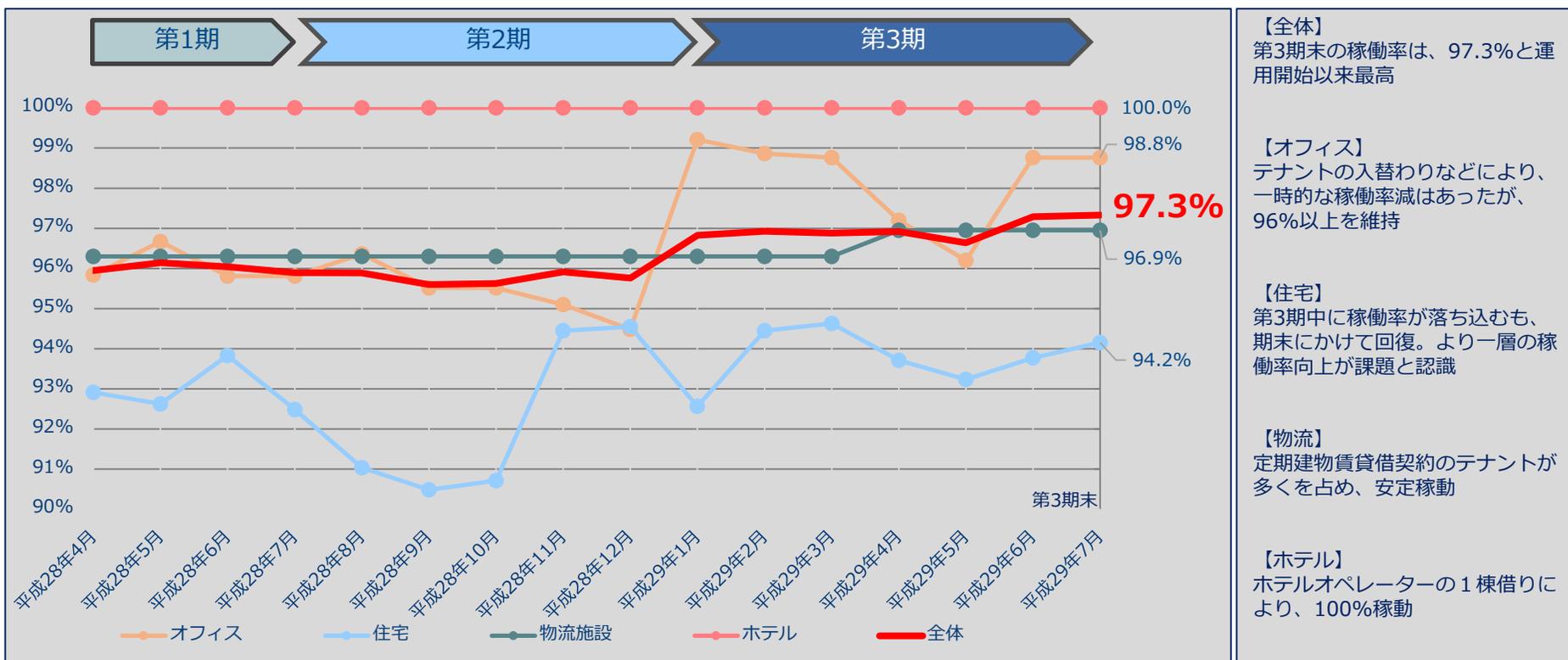
分配金の推移と変動要因



3. 第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策

③稼働率の状況

期末稼働率：97.3% 物件毎の特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシングエージェントと協働したリーシング活動の結果、ポートフォリオ稼働率は着実に上昇



	平成28年4月	平成28年5月	平成28年6月	平成28年7月	平成28年8月	平成28年9月	平成28年10月	平成28年11月	平成28年12月	平成29年1月	平成29年2月	平成29年3月	平成29年4月	平成29年5月	平成29年6月	平成29年7月
オフィス	95.8%	96.7%	95.8%	95.8%	96.4%	95.5%	95.5%	95.1%	94.5%	99.2%	98.9%	98.8%	97.2%	96.2%	98.8%	98.8%
住宅	92.9%	92.6%	93.8%	92.5%	91.0%	90.5%	90.7%	94.4%	94.5%	92.6%	94.4%	94.6%	93.7%	93.2%	93.8%	94.2%
物流施設	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.3%	96.9%	96.9%	96.9%	96.9%
ホテル	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
全体	95.9%	96.1%	96.0%	95.9%	95.9%	95.6%	95.6%	95.9%	95.8%	96.8%	96.9%	96.9%	96.9%	96.6%	97.3%	97.3%

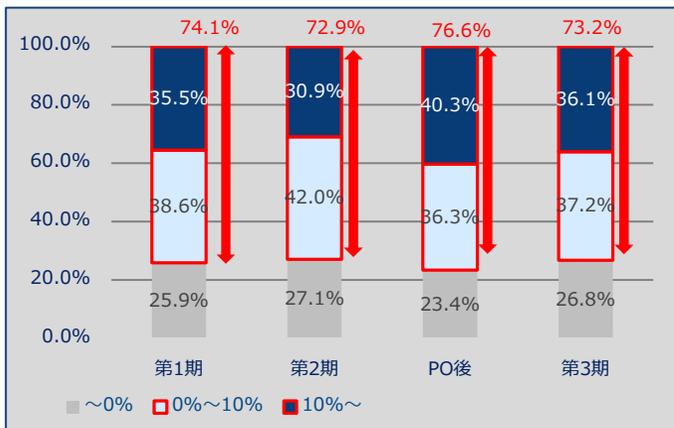
3. 第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策

④オフィス ～賃料ギャップの解消～

賃料ギャップの解消に注力し、公募増資後(平成29年4月)7.8%⇒第3期末(平成29年7月末)6.7%に縮小
今期以降も継続して賃料ギャップの解消に注力

※シービーアールイー株式会社が、期末時点で査定した各物件の新規成約見込み賃料（レンジ）の中間値をマーケット賃料とし、マーケット賃料と各テナントの契約賃料との乖離を賃料ギャップとしています。

期末時点における賃料ギャップの分布状況（面積ベース）



契約更新時において、積極的な増額交渉を実施予定

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

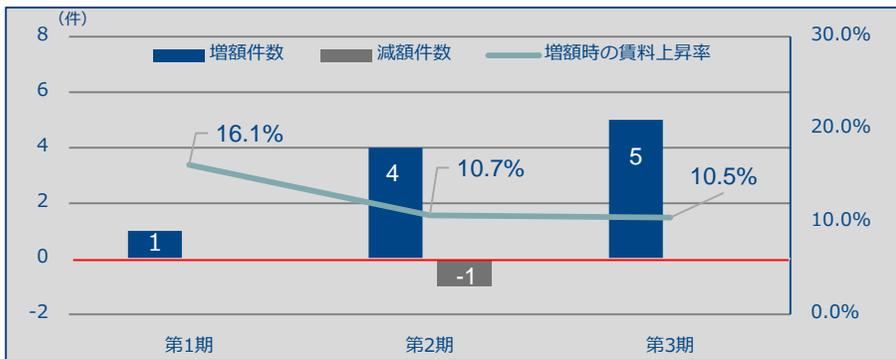
定期的なテナントとのリレーションシップを図ることでテナント満足度を向上させることにより、入居期間の長期化及び現況賃料水準の維持を目指す

<オフィスビルの賃料ギャップ>

第1期末時点：7.6%
第2期末時点：6.5%
H29.4月時点：7.8%
第3期末時点：6.7%

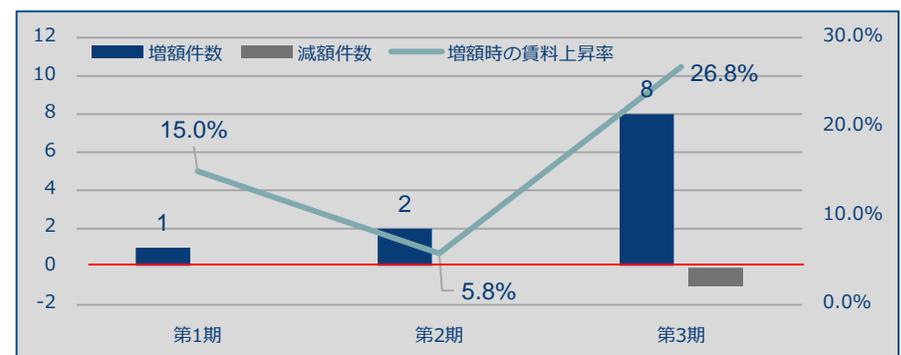
平成29年4月時点で、全体の76.6%に賃料ギャップが存在していたが、新規テナント誘致、テナント入れ替わりに伴う賃料増額、賃貸借契約更新時の増額改定などの施策により、第3期末までに73.2%までに減少。

賃貸借契約更新に伴う賃料上昇率の推移



※賃料改定前の賃料と比較して、増額又は減額を判定。
※賃料上昇率は、賃料改定のあったテナントの賃料総額により算定。

テナント入替えに伴う賃料上昇率の推移



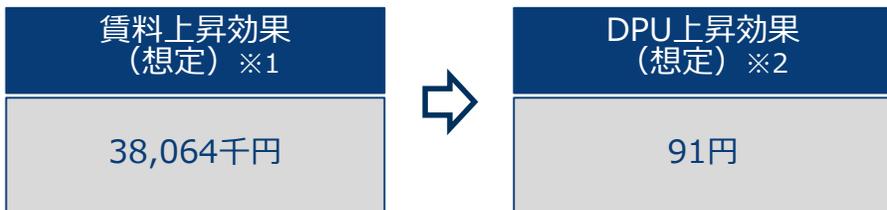
※各期末時点でテナントの入替わった区画（1期については期中に入替わった区画）を抽出し、従前テナントの賃料と比較して、増額又は減額を判定。
※賃料上昇は、入替えのあったテナントの賃料総額により算定。

3.第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策

⑤オフィス ～賃料ギャップの解消～

賃料ギャップ解消の効果（想定）

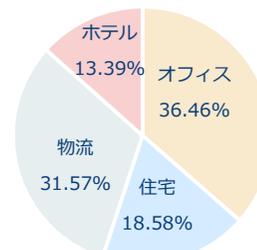
賃料ギャップ解消時の効果



※1:平成29年7月（第3期末）において、賃料ギャップが10%以上存在するテナントについて、マーケット賃料に置き換え、その差額を6倍することで1計算期間の賃料上昇効果の想定を算出しています。

※2:賃料上昇効果（想定）を発行済投資口総数の414,300で除することにより算出しています。（表示単位以下切り捨て）なお、賃料が上昇することに伴う賃貸費用の増加は勘案しておりません。

賃料パイチャート



ポートフォリオ賃料の中で比較的高い比率を示すオフィス

約**1,608**百万円

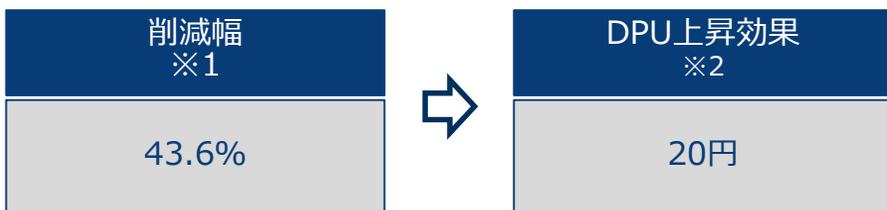
※平成29年7月の月額賃料を12倍することで年額換算したものをベースとして、各アセットタイプの想定賃料を算出し、賃料パイチャートを作成しております。

なお、ホテルの賃料については、以下を前提としています。

- ・スマイルホテルなんば/R&Bホテル梅田東：平成28年8月～平成29年7月の実績
- ・ベストウエスタン東京西葛西・ベストウエスタン横浜：平成28年4月～平成29年3月の実績

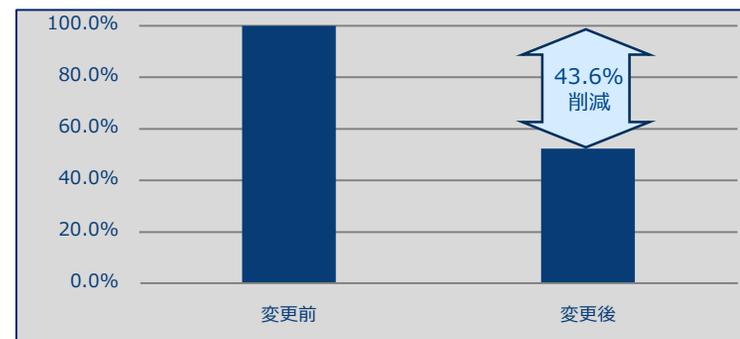
電力供給事業者の変更による経費削減（実績）

第3期中において、オフィス 8物件で、電力供給事業者変更を実施



※1:前年同月の基本料の6ヶ月分合計額と電力供給事業者変更後の月額基本料の6ヶ月分合計額の比較により算出しております。使用料は含んでおりません。なお、前年同月のデータが無いものについては、合計している月数が6ヶ月以下となります。

※2:月額基本料の削減額を発行済投資口総数の414,300で除することにより算出しています。使用料は含んでいません。



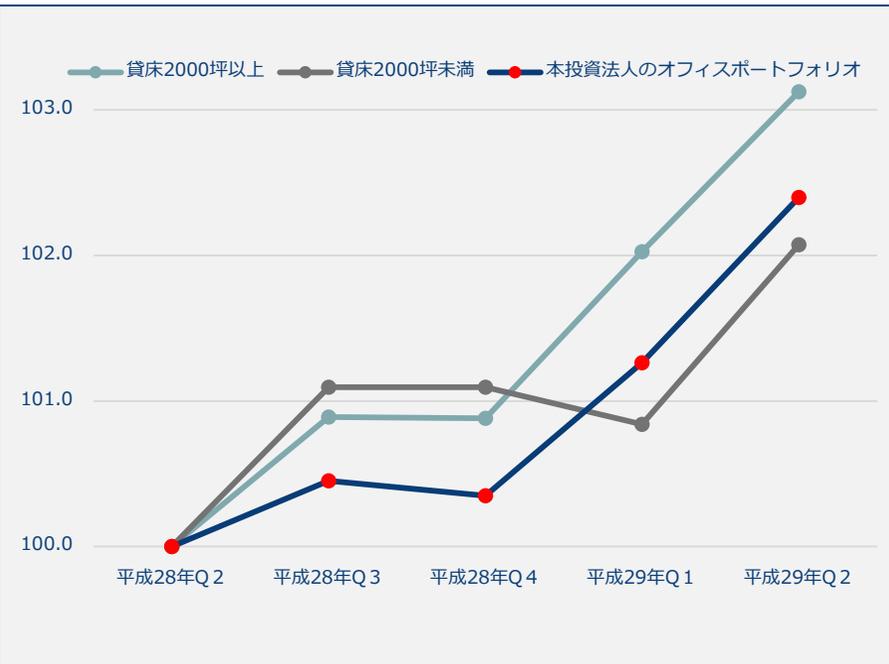


3.第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策

⑥オフィス ～東京エリアの中規模オフィスの賃料推移～

中規模オフィス平均賃料単価の推移

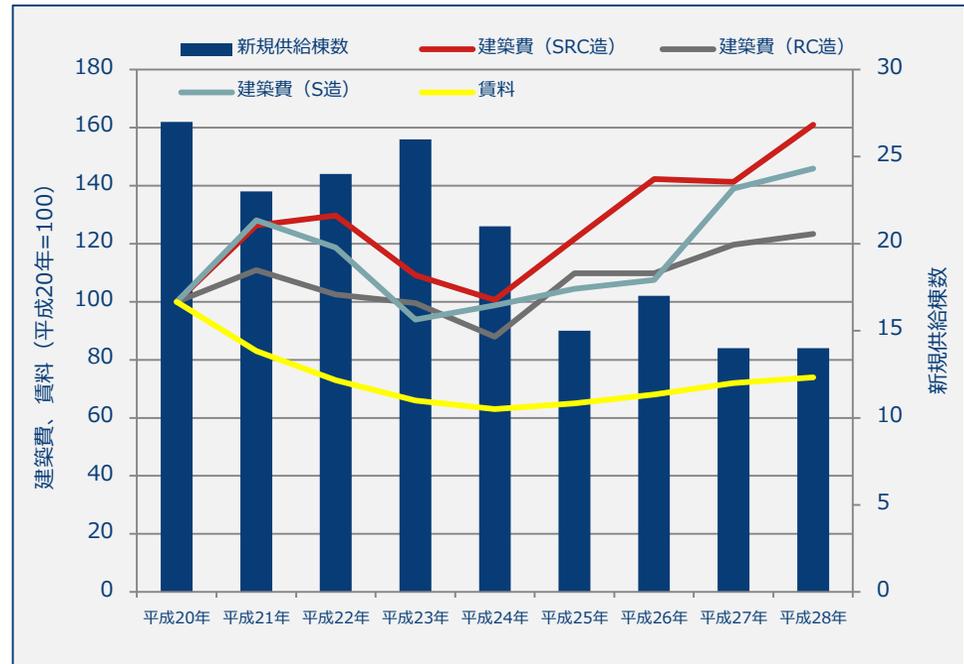
貸床2,000坪以上の比較的大きなクラスに対して、貸床2,000坪未満のクラスの平均賃料単価増加率は遅行して推移している。本投資法人の保有物件（オフィス）の多くは貸床面積2,000坪未満に属する。



出所：ジョーンズ ラング ラサール株式会社

中規模オフィスの建築費／新築棟数／賃料 推移

建築費の上昇により、ペイラインが上昇し、採算性が低下。結果として新規供給棟数が減少。中規模オフィス床に対する需給がタイト化し、賃料は上昇トレンド



出所：ジョーンズ ラング ラサール株式会社

※本投資法人のオフィスポートフォリオの平均賃料単価は、各時点における月額賃料（共益費込み）の合計を賃貸中の面積（坪）で除した単価を算出し、平成28年2Q（6月末）の平均賃料単価を100とし、指数化

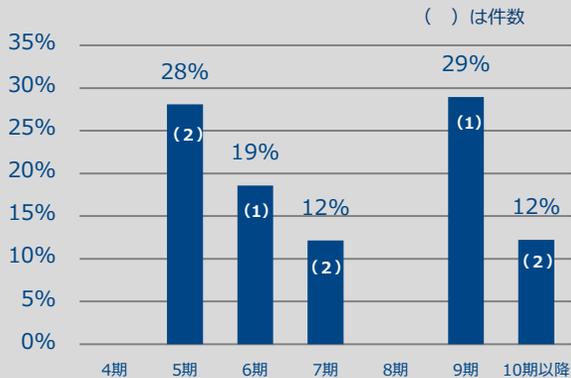
※東京都心5地区「グレードBオフィス」を①貸床面積2,000㎡以上②貸床面積2,000㎡未満に分類し、平成28年2Q（6月末）の平均賃料単価を100とし、指数化
※「グレードBオフィス」とは、東京都心5区において、延床面積5,000㎡以上／敷地面積300㎡以上／階数8階以上／建築時期昭和57（1982）年以降のオフィスビル

3.第3期（平成29年7月期）実績と今後の施策

⑦物流施設／ホテル／住宅

物流施設

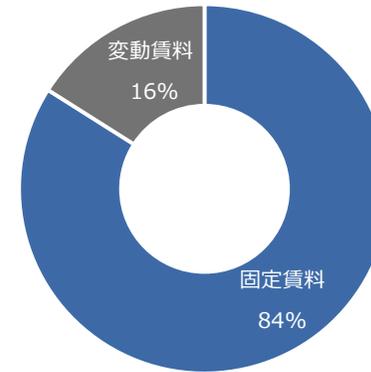
<契約更新時期分布状況(面積ベース)>



- ・平成30年1月期（第4期）まで契約終了又は更新を迎えるテナントはなし。
- ・多くのテナントが定期建物賃貸借契約であり、安定した収益を獲得できる見込み。
- ・第5期に更新を迎えるテナントとの賃貸借条件の協議に注力

ホテル

<固定賃料・変動賃料比率>



※前提条件

比率の算出にあたっては、以下を前提としています。

- ・スマイルホテルなんば/R&Bホテル梅田東：平成28年8月～平成29年7月の実績
- ・ベストウェスタン東京西葛西・ベストウェスタン横浜：平成28年4月～平成29年3月の実績

住宅

<戦略的リノベーション工事の実施 アーバンパーク麻布十番>

- ・競争力維持・賃料増額を目的としたリノベーション工事を実施

<リニューアル前>



<リニューアル後>



<リニューアル後>



<戦略的リノベーション工事の実施 アーバンパーク柏>

- ・キッチン・浴室・リビングのリノベーションによりテナント訴求力の高い住宅空間とする工事を実施

<リニューアル前>



<リニューアル後>



3. 第3期（平成29年月期）実績と今後の施策

⑧財務の状況

金利変動リスクへの対応：金利の固定化を実施
リファイナンスリスクへの対応：借入の返済期限を分散

<借入残高>

①第4期（平成30年1月期）に990百万円を返済済みです。

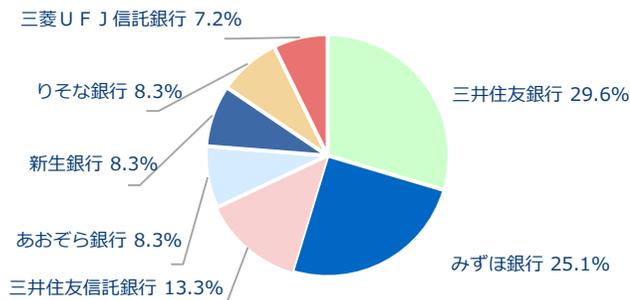
②第4期（平成30年1月期）中に、消費税還付金を返済原資として、390百万円を返済予定です。

	借入残高		利率	年限	返済期
	第3期末	①②完了後			
短期	1,380	0	基準金利（注1）+0.20%	1.0年	第4期 第5期
長期	7,300	7,300	基準金利（注1）+0.30%	2.0年	第5期
	7,300	7,300	0.364%（注2）	3.0年	第7期
	7,300	7,300	0.483%（注2）	4.0年	第9期
	7,300	7,300	0.625%（注2）	5.0年	第11期
	2,400	2,400	0.530%（注2）	3.5年	第10期
	4,150	4,150	0.710%（注2）	5.0年	第13期
	1,000	1,000	0.530%（注2）	3.5年	第10期
	600	600	0.530%（注2）	3.5年	第10期
合計	38,730	37,350			

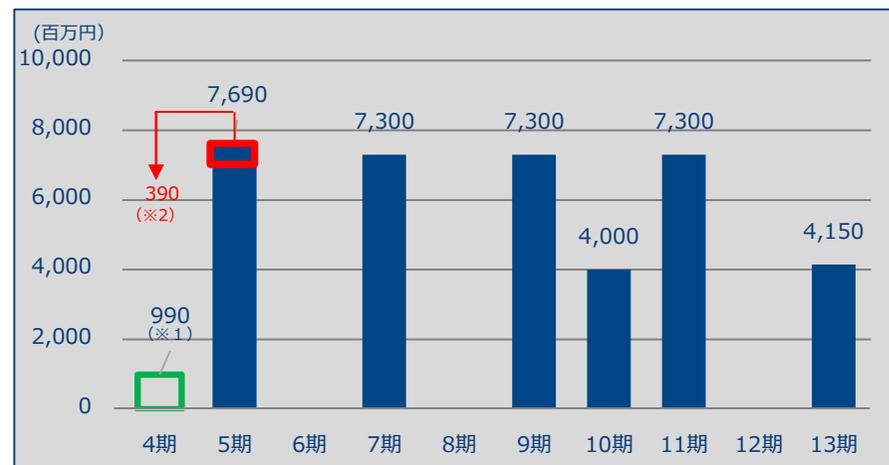
（注1）全銀協1ヶ月日本円TIBOR

（注2）金利スワップの効果（金利の固定化）を勘案した利率を記載しています。

<バンクフォーメーション>



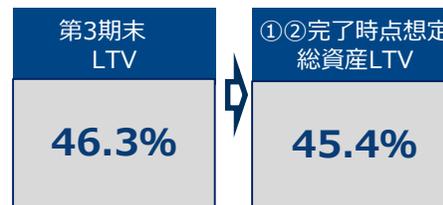
<返済時期の分散>



※1：第4期に、990百万円を分割返済しました。

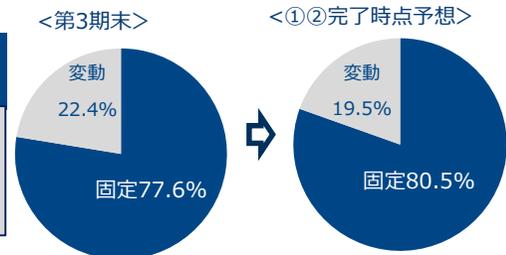
※2：消費税還付によって、390百万円を第4期に期限前返済する予定です。

<総資産LTV>



※LTV = 有利子負債 ÷ 総資産

<固定・変動比率>



4. 今後の取り組みについて

4. 今後の取り組みについて

①注力すべきポイント

投資主利益最大化のための戦略

第4期以降に注力すべきポイント

内部成長

- オフィスポートフォリオにおける賃料ギャップの解消
- 物流施設の賃貸借条件の改定
- 住宅稼働率の向上
- 管理運営経費削減
- 適切な資本的支出・修繕によるテナント訴求力の維持向上（スポンサーサポートの活用）

外部成長

- 2020年までに資産2,000億
- スポンサーサポートの活用による資産規模拡大
- スポンサーグループの機能拡充によるソーシングルート拡大
- 運用会社独自ネットワークのより一層の活用

財務戦略

- 格付取得の継続検討
- メザニンローン債権投資の検討
- 新規レンダーの開拓

4. 今後の取り組みについて

②スポンサー・サポートの一層の活用 ～スターアジアグループについて～

スターアジアについて

スターアジアは、海外の大学基金、財団、年金基金等、長期運用を志向する投資家の資金を、主に日本の不動産関連資産によって運用する独立系の投資運用グループです。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総額約3,060億円（平成28年12月末日現在）にのぼる不動産関連資産への投資を行っております。

<創業者プロフィール>



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

マルコム・エフ・マクレーン4世 Managing Partner



メリルリンチの環太平洋地域ストラクチャードプロダクト部門及びジャパングレジットセールス部門にて統括責任者兼マネージング・ディレクターを務め、環太平洋地域の全てのストラクチャードクレジット及びファンド商品のオリジネーション、ストラクチャリング、トレーディング及びマーケティング等を統括した経験を持つ。

増山 太郎 Managing Partner

コンストラクション・マネジメント機能の拡充

グループ内にコンストラクション・マネジメント部を設立し、建築技術面での機能を拡充。資産運用会社に対して提供するサポート内容は以下のとおり

- ・建物価値の維持向上に資する助言
- ・資本的支出や修繕計画の立案に係る助言
- ・保有する物件に係るテナントへの訴求力の高いリニューアル工事に関する助言
- ・より戦略的な修繕計画の策定のサポート

4. 今後の取り組みについて

③ スポンサー・サポートの一層の活用 ～スターアジアグループにおける機能拡充～

スターアジアグループにおける更なる事業領域の拡充
本投資法人に対するこれまで以上のサポート体制を構築

スターアジアグループ

スターアジア・
マネジメント・
リミテッド

スターアジア・
ジャパン・
スペシャル
シチュエーション
ファンドⅡ～Ⅳ

スターアジア・
キャピタル・
コープ

- スターアジア不動産投資法人へのセიმポート出資
- ウェアハウジング機能の提供

スターアジア・
アセット・
アドバイザーズ
株式会社

- 不動産投資に関連する機能拡充
- スターアジア不動産投資法人の投資対象となる案件の発掘
- ウェアハウジングに係る物件の運営管理

GSAスターアジア
株式会社

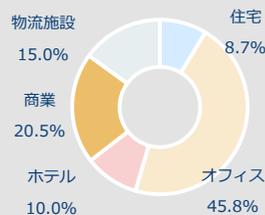
- グローバルに新世代の学生寮を展開するGSAグループとスターアジア・グループによる合弁会社
- 開発からオペレーションに至るまで関与



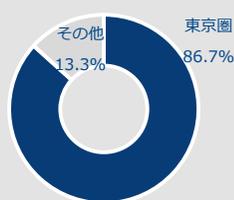
(仮称) 文京区白山プロジェクト
(完成予想図)

スターアジア不動産投資法人への物件情報提供

<運用中資産 : 558億>



<投資対象エリア>



Lei's 梅田



松伏倉庫



船橋西浦倉庫

管理運営業務の
機能強化

2017年9月1日
スポンサーグループ*加入

スポンサー・
サポート契約
に基づく物件
情報提供

スターアジア投資顧問株式会社

スターアジア不動産投資法人
“2020年までに資産規模2,000億円を目指す”

・ スポンサーグループとは、i)スターアジア・マネジメント・リミテッド、ii)Star Asia Management Japan Ltd.、iii)Star Asia Asset Management LLC、iv)Star Asia Group LLC、v)スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社、vi)Malcolm F. MacLean IV、vii)増山太郎、viii) Malcolm F. MacLean IV及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先（但し、マイノリティ出資を除く。）であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ピークル及び (b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ピークルをいいます。

4. 今後の取り組みについて

④物件取得ルート

		平成29年8月1日時点						
		東京圏				その他		
スポンサーグループ (スターアジアの広範な リレーションシップ)	 南麻布渋谷ビル	 西新宿松屋ビル	 アルファベットセブン	 渋谷MKビル	 本町橋タワー	パイプライン物件※ 558億円程度 (H29.7末時点)		
	 アサヒビルディング	 アーバンパーク麻布十番	 アーバンパーク代官山	 博多駅イーストプレイス	 松伏倉庫	 バグース池袋	主なパイプライン物件	
	 岩槻ロジスティクス	 横浜ロジスティクス	 船橋ロジスティクス	 原木ロジスティクス	 R&Bホテル梅田東	 船橋西浦倉庫	 西葛西ホテル	
	 ベストウエスタ東京西葛西	 ベストウエスタ横浜			 スマイルホテル難波	 船橋倉庫II	 クレイドル緑地公園	
ウェアハウジング	 アーバンパーク新横浜	 アーバンパーク護国寺	 アーバンパーク柏				スポンサーグループによる 機能提供	
資産運用会社独自のルート	 所沢ロジスティクス				 博多駅東113ビル	 アーバンパーク難波	資産運用会社独自のルートにより、 鋭意探索	
売却済	 アーバンパーク代々木公園	 オーク南麻布						

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



4. 今後の取り組みについて

⑤メザニンローン債権への投資の検討

収益獲得機会を多様化し投資対象領域を拡張するメザニンローン債権への投資の検討

メザニンローン債権投資の意義

収益獲得機会の多様化

- 不動産の取得競争が激しい不動産マーケットにおいて、メザニンローンは、匿名組合出資等のエクイティ投資よりも低いリスク
- 自己資金（現預金）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越える収益を確保し、元利金の弁済見込みを精査したうえでの投資

スターアジアグループの豊富な経験

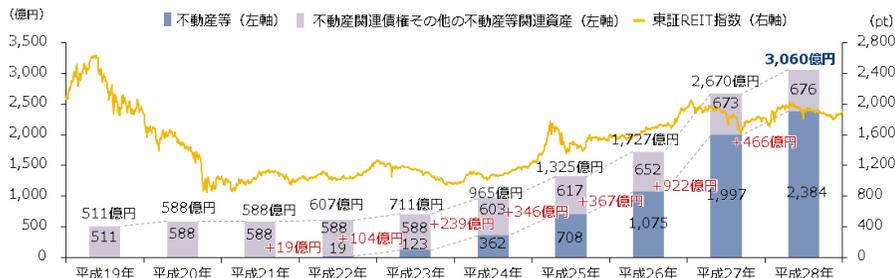
- メザニンローンを含む不動産関連債権を中心に豊富な投資経験を有しており、スターアジアグループの経験を本投資法人のメザニンローン債権投資に活用

投資主利益の最大化に資する投資

（ご参考）スポンサーグループの不動産関連債権への豊富な投資実績

不動産市況の高騰、調整、低迷期
不動産関連債権を中心に投資実行

不動産市況の高騰、調整、低迷期
スピーディーに不動産等への投資を実行



本投資法人のメザニンローン債権投資の考え方

SPCによる物件保有

担保
不動産

シニア
ローン

メザニン
ローン

エクイティ

＜投資の考え方＞

- 担保不動産が本投資法人の投資基準※（立地、アセットタイプ、価格等）に合致していること
- 投資金額：3億円から5億円程度。原則として、投資残高が直前期末の総資産の5%以内となること
- LTV上限：85%

※LTV =

(本投資法人が投資対象とするメザニンローン及びその上位債権を含めた額) ÷ (本投資法人が取得する鑑定評価額)

- リターン：原則として4%以上
- 年限：2～5年
- その他：担保不動産について、本投資法人が物件取得の際に行うデューデリジェンスと同等のものが実施され、メザニンローン債権取得の際に本投資法人のデューデリジェンス基準に照らして問題ないことが確認できること。

※エクイティ投資家は、本投資法人の利害関係者ではないことを原則とする

4. 今後の取り組みについて

⑥運用ガイドラインの変更(平成29年9月13日付)

人口動態を鑑み、住宅アセットの投資対象エリアを追加

大阪圏、名古屋圏及び福岡圏に関し、それぞれ大阪市内、名古屋市内及び福岡市内の近隣地域を追加

理由

従前より、大阪市、名古屋市及び福岡市の近隣地域には複数の人口集積地が見られ、賃貸住宅に対する一定の需要は存在し、また投資適格性を備えた物件が相応に存在
今般、それぞれの近隣地域における賃貸住宅に対する需要が維持され、安定した稼働が見込まれることが確認できたことから、大阪市、名古屋市及び福岡市の近隣地域を住宅の投資対象エリアとして追加

具体的には、以下の事項を総合的に勘案することにより、投資適格性を有する物件に投資していく。

1. 国勢調査において、全通勤者・通学者のうち、大阪市、名古屋市及び福岡市への通勤者・通学者の割合が一定水準（概ね20%～30%程度）を超えていること
2. 大阪市、名古屋市及び福岡市に隣接もしくは近接しており、主要部までの通勤時間が概ね30分以内であること

●大阪圏



●名古屋圏



●福岡圏



<変更後の運用ガイドライン>

エリア区分	用途	対象エリア
東京圏	オフィス・商業施設 住宅・物流施設・ホテル	東京23区、川崎市及び横浜市 東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
大阪圏	全アセット	大阪府大阪市（※1）
名古屋圏	全アセット	愛知県名古屋市（※2）
福岡圏	全アセット	福岡県福岡市（※3）
札幌圏	全アセット	北海道札幌市
その他政令指定都市	全アセット	宮城県仙台市 新潟県新潟市 京都府京都市 大阪府堺市 兵庫県神戸市 広島県広島市 福岡県北九州市

（※1）**住宅及び**物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含みます。

（※2）**住宅及び**物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含みます。

（※3）**住宅及び**物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含みます。

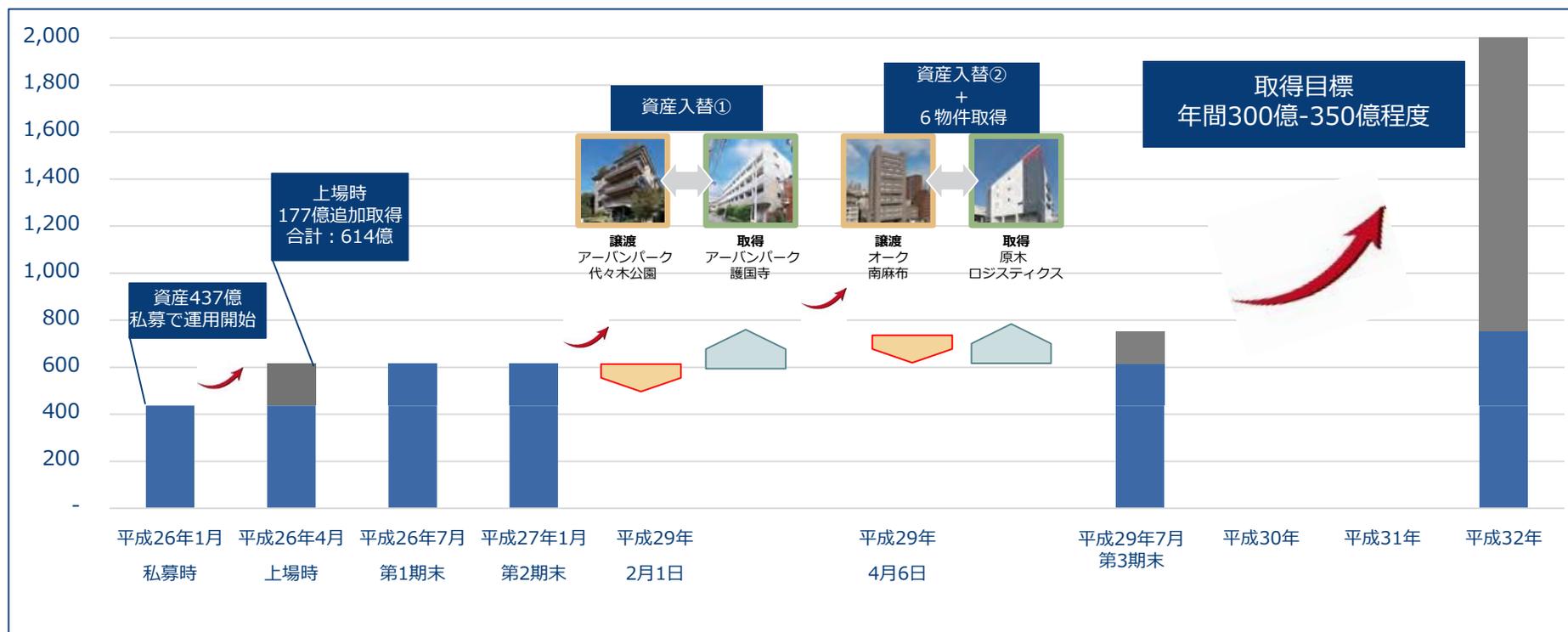
4. 今後の取り組みについて

⑦今後の成長戦略

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

成長フェーズ

安定成長

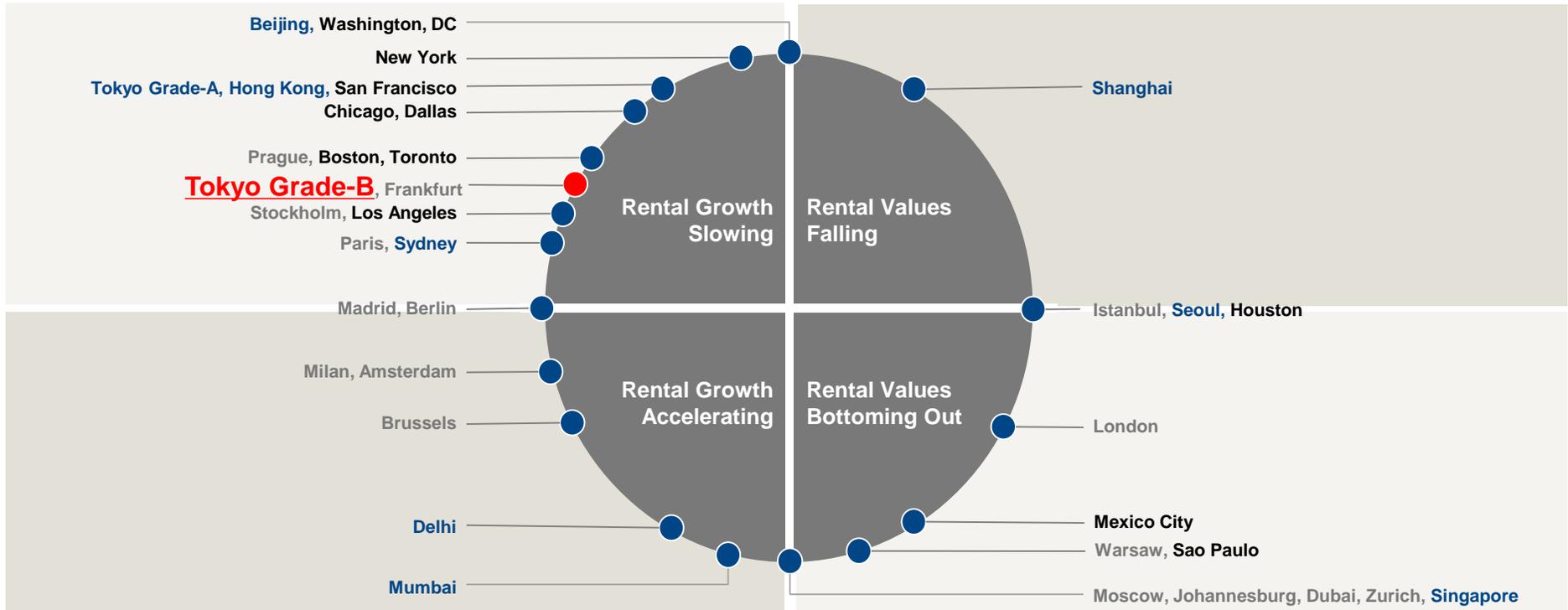


スポンサーサポート及び資産運用会社独自のルートによる
スピーディーかつ着実な外部成長の実現

5. Appendix.

東京エリア Bクラスオフィスは、引き続き上昇局面が続くと予想

Global Office Property Clock Q2 2017



Americas EMEA Asia Pacific

Based on rents for Grade A space in CBD or equivalent.

This data is based on material/sources that we believe to be reliable. While every effort has been made to ensure its accuracy, we cannot offer any warranty that it contains no factual errors. Neither Jones Lang LaSalle nor any of its affiliates accept any liability or responsibility for the accuracy or completeness of the information contained herein.

The JLL Property Clocks SM
Source: JLL, July 2017

	Grade A	Grade B
Area	Tokyo Central 5 Wards	
GFA	30,000 sqm+	5,000 sqm+
Floor Plate	1,000 sqm+	300 sqm+
Floors	20F+	8F+
Building Age	1990 or later	1982 or later

第3期の1口当たり分配金は4,423円（予想比+1.9%）

（単位：百万円）

	第1期 (H28/7期) 実績	第2期 (H29/1期) 実績	第3期 (H29/7期) 予想	第3期 (H29/7期) 実績	対予想 比較	予想との主な差異要因
営業収益	1,859	2,017	3,135	3,211	+76	
オフィス賃料	634	802	806	822	+16	稼働率の上昇
住宅賃料	325	349	388	391	+3	
物流賃料	581	530	641	642	+0	
ホテル賃料	142	120	229	220	△9	
その他賃貸事業関連	174	215	180	235	+55	現状回復工事収入+26百万円、水道光熱費収入+11百万円、更新料収入10百万円
不動産等売却益	-	-	888	898	+10	売却時の簿価確定に伴う差異
営業費用	711	826	1,063	1,113	+49	
賃貸事業費用	568	624	804	836	+32	テナントリーシングに係る費用+28百万円
販管費	143	202	259	276	+17	租税公課+12百万円、資産運用報酬+3百万円
営業利益	1,147	1,190	2,071	2,098	+26	
営業外収益	0	0	-	0	+0	
営業外費用	812	117	272	264	△7	
経常利益	335	1,073	1,798	1,833	+34	
当期純利益	333	1,072	1,798	1,832	+34	
1口当たり分配金	968円	3,112円	4,340円	4,423円	+83円	
NOI	1,538	1,636	1,733	1,763	+29	
賃貸事業損益	1,291	1,392	1,442	1,476	+33	

保有資産の譲渡による含み益の具現化により、予想1口当たり分配金は第4期：4,039円
第5期は巡航ベースの分配金として2,750円を予想

(単位：百万円)

	第3期 (H29/7期) 実績 (A)	第4期 (H30/1期) 予想 (B)	第5期 (H30/7期) 予想 (C)	第4期予想 第3期実績 増減金額 (B-A)	第5期予想 第4期予想 増減金額 (C-B)	主な増減要因	
営業収益	3,211	3,131	2,395	△79	△736	第4期の増減要因(対第3期実績) ① 賃貸事業収益 +39 ・賃料共益費収入 +94 (第3期取得資産 +159) (オク南麻布 △81) (渋谷MKビル +11) ・水道光熱費収入 △8 ・臨時的要因(現状回復工事収入、解約 違約金収入等)の剥落 △39 ② 不動産等売却益 △119 ・第3期売却益が剥落、第4期はオク南麻 布(51%)の売却を実施 ③ 賃貸事業費用 △3 ・第3期取得資産 +44 ・オク南麻布 △47 ④ 販管費 +12 資産運用報酬 +14 ⑤ 営業外費用 △114 投資口交付費 △50 融資関連費用 △76 ⑥ 法人税等 +74 内部留保により負担増加	第5期の増減要因(対第4期予想) ① 賃貸事業収益 +42 ・賃料共益費収入 +46 (和久 +33) (ホル +10) (物流+2) ・水道光熱費収入 △4 ② 不動産等売却益 △779 ・第4期売却益が剥落 ③ 賃貸事業費用 +37 ・第3期取得資産の固都税 +36 ④ 販管費 △53 ・資産運用報酬 △35 ・租税公課(控除対象外消費税) △10 ⑤ 法人税等 △74 ・第4期内部留保による影響の反動
賃貸事業収益	2,312	2,352	2,395	① +39	① +42		
不動産等売却益	898	779	-	② △119	② △779		
営業費用	1,113	1,122	1,106	+9	△16		
賃貸事業費用	836	832	870	③ △3	③ +37		
販管費	276	289	235	④ +12	④ △53		
営業利益	2,098	2,009	1,289	△88	△719		
営業外収益	0	-	-	△0	-		
営業外費用	264	150	149	⑤ △114	△0		
経常利益	1,833	1,859	1,140	+25	△718		
法人税等	1	75	0	⑥ +74	⑤ △74		
当期純利益	1,832	1,783	1,139	△48	△644		
1口当たり分配金	4,423円	4,039円	2,750円	△384円	△1,289円		
NOI	1,763	1,832	1,848	+69	+16		
賃貸事業損益	1,476	1,519	1,525	+43	+5		

第2期 貸借対照表（平成29年7月31日）

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

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

表示単位未満を切り捨てて表示しております。

第3期 損益計算書（平成29年2月1日～平成29年7月31日）

(単位：千円)

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

鑑定評価額と各指標（第3期末）

期末鑑定価格額：84,450百万円

帳簿価額総額：78,156百万円

期末含み損益：6,293百万円

1口当たり純資産：101,116円

1口当たり含み損益：15,191円

1口当たりNAV(※1)：111,884円

P/NAV倍率(※2)：0.90

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

(※2)P/NAV = 投資口価格 ÷ 1口当たりNAV

(H.29/7/31 投資口価格：100,600円)

(※3)オーク南麻布については、準共有持分割合51%に係る数値を記載しております。また、期末鑑定評価額については、譲渡価格を記載しています。(以下同じです。)

	物件名	取得価格	①期末帳簿価額	②期末鑑定評価額	含み損益②-①
オフィス	南麻布渋谷ビル	2,973	3,003	3,070	66
	オーク南麻布(準共有持分51%)(※3)	1,668	1,744	2,560	815
	本町橋タワー	6,065	6,070	6,940	869
	西新宿松屋ビル	1,763	1,816	2,370	553
	アルファベットセブン	1,725	1,794	2,330	535
	渋谷MKビル	2,042	2,067	2,810	742
	博多駅東 113ビル	1,885	1,957	2,020	62
	アサヒビルディング	6,320	6,346	6,720	373
	博多駅イーストプレイス	2,286	2,313	2,410	96
	小計	26,727	27,113	31,230	4,116
住宅	アーバンパーク麻布十番	2,045	2,087	2,170	82
	アーバンパーク代官山	6,315	6,429	7,310	880
	アーバンパーク新横浜	2,528	2,595	2,590	-5
	アーバンパーク難波	1,490	1,549	1,610	60
	アーバンパーク護国寺	1,460	1,499	1,510	10
	アーバンパーク柏	1,186	1,246	1,190	-56
	小計	15,024	15,408	16,380	971
物流	岩槻ロジスティクス	6,942	6,877	7,010	132
	横浜ロジスティクス	3,560	3,718	3,950	231
	船橋ロジスティクス	7,875	7,928	8,380	451
	原木ロジスティクス	4,700	4,738	4,890	151
	所沢ロジスティクス	1,300	1,354	1,400	45
	小計	24,377	24,617	25,630	1,012
ホテル	R&B ホテル梅田東	2,069	2,140	2,300	159
	スマイルホテルなんば	1,750	1,734	1,750	15
	ベストウエスタン東京西葛西	3,827	3,868	3,890	21
	ベストウエスタン横浜	3,248	3,272	3,270	-2
	小計	10,894	11,016	11,210	193
合計	77,022	78,156	84,450	6,293	

※平成29年8月1日に売却したオフィス1物件（オーク南麻布）を除いて記載しております。

ポートフォリオ一覧

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

ポートフォリオリスト (第3期末)

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス	オフィス
物件名	南麻布渋谷ビル	本町橋タワー	西新宿松屋ビル	アルファベットセブン	渋谷MKビル	博多駅東113ビル
						
取得価格	2,973百万円	6,065百万円	1,763百万円	1,725百万円	2,042百万円	1,885百万円
期末鑑定評価額	3,070百万円	6,940百万円	2,370百万円	2,330百万円	2,810百万円	2,020百万円
構造・階数	SRC B1/7F	S/SRC B1/21F	SRC B1/9F	RC B1/6F	S 6F	SRC 8F
所在地	東京都港区	大阪府大阪市	東京都渋谷区	東京都港区	東京都渋谷区	福岡県福岡市
敷地面積	766.11㎡	1,274.37㎡	589.94㎡ (地上権)	1,286.45㎡	620.42㎡ (うち2.62㎡ は隣地地権者からの借地)	950.75㎡
延床面積	4,137.21㎡	15,407.83㎡	5,117.80㎡	4,132.80㎡	1,982.86㎡	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡を含む)
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●相応にオフィス集積度の高い博多駅東エリアに立地 ●エントランスホール及び各階共用部のリニューアル工事により、幅広い業種のテナント企業に対して訴求力を有する ●博多駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される

ポートフォリオリスト (第3期末)

第3期／第4期で売却済

アセットタイプ	オフィス	オフィス	オフィス	住宅	住宅	住宅
物件名	アサヒビルヂング	博多駅イーストプレイス	オーク南麻布 (準共有持分51%)	アーバンパーク麻布十番	アーバンパーク代官山	アーバンパーク新横浜
						
取得価格	6,320百万円	2,286百万円	1,668百万円	2,045百万円	6,315百万円	2,528百万円
期末鑑定評価額	6,720百万円	2,410百万円	2,560百万円	2,170百万円	7,310百万円	2,590百万円
構造・階数	S・SRC B2/12F	SRC 9F	SRC B1/14F	SRC スレート葺 B1/12F	RC B1/3F RC B1/9F	S B1/10F
所在地	神奈川県横浜市	福岡県福岡市	東京都港区	東京都港区	東京都渋谷区	神奈川県横浜市
敷地面積	1,906.86㎡	1,129.86㎡	2,471.14㎡	417.67㎡	2,469.06㎡	862.00㎡
延床面積	12,353.83㎡	6,243.13㎡	10,454.93㎡ (倉庫7.41㎡を含む)	2,564.94㎡	8,261.29㎡ (2棟合計)	5,171.12㎡
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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。 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●洗練されたイメージであるとともに、庶民的風情も漂う麻布十番エリアに立地 ●重厚なタイル張りのファサード（建物正面の外観をいいます）に加え、高品質の住宅設備が充実 ●都内有数の商業スポットである六本木エリアに近接 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●交通アクセスの良好な新横浜エリアに立地 ●洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 ●相鉄・東急直通線の開通により、都心へのアクセスが大きく向上

ポートフォリオリスト (第3期末)

アセットタイプ	住宅	住宅	住宅	物流	物流	物流
物件名	アーバンパーク難波	アーバンパーク護国寺	アーバンパーク柏	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス
						
取得価格	1,490百万円	1,460百万円	1,186百万円	6,942百万円	3,560百万円	7,875百万円
期末鑑定評価額	1,610百万円	1,510百万円	1,190百万円	7,010百万円	3,950百万円	8,380百万円
構造・階数	RC 14F	RC B1F/5F	SRC B1F/8F	S 亜鉛メッキ鋼板葺5F	RC 8F	1号棟：S 亜鉛メッキ鋼板葺8F 2号棟：RC
所在地	大阪府大阪市	東京都豊島区	千葉県柏市	埼玉県さいたま市	神奈川県横浜市	千葉県船橋市
敷地面積	670.39㎡	942.66㎡ (うち50.85㎡を道路として 豊島区に無償提供)	1,597.85㎡	15,623.14㎡	10,565.95㎡	19,858.00㎡
延床面積	2,776.87㎡	2,451.72㎡	4,243.71㎡	29,729.72㎡	18,395.07㎡ (休憩所等263.33㎡含む)	38,871.45㎡ (1号棟2号棟合計)
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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

ポートフォリオリスト (第3期末)

アセットタイプ	物流	物流	ホテル	ホテル	ホテル	ホテル
物件名	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	R&Bホテル梅田東	スマイルホテルなんば	ベストウェスタン 東京西葛西	ベストウェスタン横浜
						
取得価格	4,700百万円	1,300百万円	2,069百万円	1,750百万円	3,827百万円	3,248百万円
期末鑑定評価額	4,890百万円	1,400百万円	2,300百万円	1,750百万円	3,890百万円	3,270百万円
構造・階数	RC・S 5F	S 2F	RC 9F	S 9F	SRC B1F/9F	SRC B1F/9F
所在地	千葉県市川市	埼玉県所沢市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	東京都江戸川区	神奈川県横浜市
敷地面積	6,242.76㎡	8,645.63㎡	730.26㎡	285.28㎡	1,418.00平米	782.66㎡
延床面積	12,471.50㎡	5,994.75㎡	3,945.65㎡	1,711.42㎡	5,293.88㎡	4,686.09㎡
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ●東関東自動車道「湾岸市川」IC至近に位置するマルチテナントタイプの物流施設 ●都心部へのアクセスが容易であることに加え、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、Eコマース需要に対応できる立地特性 ●JR京葉線「二俣新町」駅徒歩約5分であり、従業員確保も容易な立地 ●乗用EV1台、荷物用EV2台、階高6.5m及び柱スパン約9m～11mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 ●外資系企業及び外資3PL企業によって100%稼働中 	<ul style="list-style-type: none"> ●関越自動車道「所沢」ICから約8.7kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設兼倉庫 ●都心部へのアクセスが容易であり、外環道や圏央道の開通により首都圏における各消費地を広くカバーすることが可能 ●荷物用EV2台、階高約5.5m～6.0m及び柱スパン約9.5mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分に立地するビジネスホテル ●東京ディズニーリゾートまで直線距離で約4kmと近接していることから、東京ディズニーリゾート関連のレジャー需要も相応に取り込める立地特性 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル 	<ul style="list-style-type: none"> ●JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約4分、京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分に立地するビジネスホテル ●横浜及び川崎等の神奈川県内主要エリア、並びに羽田空港へのアクセスが良好であるため、ビジネス需要及びレジャー需要のいずれも取り込むことのできる立地特性 ●利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル

第3期 個別物件収支

(単位：千円)

	OFC-01	OFC-02	OFC-03	OFC-04	OFC-05	OFC-06	OFC-07	OFC-08	OFC-09	オフィス 合計
	南麻布 渋谷ビル	オーク南麻 布	本町橋タワー	西新宿松屋 ビル	アルファベッ トセブン	渋谷MKビ ル	博多駅東1 1 3ビル	アサヒビル チング	博多駅イー ストプレイ ス	
不動産賃貸事業収入合計	101,065	90,483	213,184	85,242	74,404	65,208	76,510	206,673	59,678	972,452
賃貸事業収入	80,932	84,981	187,799	77,055	69,584	57,025	65,901	190,210	53,360	866,851
その他賃貸事業収入	20,133	5,501	25,385	8,186	4,819	8,183	10,608	16,463	6,318	105,600
不動産賃貸事業費用合計	36,980	40,973	59,968	33,246	16,668	19,881	28,547	56,937	12,767	305,882
管理業務費	5,567	10,408	14,480	6,544	4,917	4,518	7,379	15,483	5,008	74,308
信託報酬	400	332	400	400	400	350	350	400	256	3,288
水道光熱費	6,510	9,571	21,466	6,624	4,717	3,388	6,726	17,394	4,407	80,806
損害保険料	126	165	385	137	107	46	133	382	117	1,602
修繕費	13,847	1,924	1,268	998	593	5,024	6,164	3,728	393	33,943
公租公課（物件）	4,575	16,867	19,683	3,222	5,768	4,192	5,073	16,021	46	75,452
その他	5,863	1,705	2,284	15,319	163	2,360	2,719	3,526	2,538	36,479
NOI	64,174	49,509	153,216	51,995	57,736	45,327	47,963	149,736	46,910	666,570
減価償却費	10,269	6,734	44,813	6,078	2,909	2,523	5,463	21,633	4,228	104,655
不動産賃貸事業損益	53,904	42,775	108,402	45,916	54,826	42,803	42,500	128,103	42,682	561,914
資本的支出	14,647	14,293	1,066	34,831	36,591	1,781	5,125	11,304	2,473	122,115
NCF	49,527	35,216	152,149	17,164	21,144	43,545	42,838	138,431	44,436	544,454

第3期 個別物件収支

(単位：千円)

	RSC-01	RSC-02	RSC-04	RSC-05	RSC-05	RSC-05	住宅 合計
	アーバンパーク 麻布十番	アーバンパーク 代官山	アーバンパーク 新横浜	アーバンパーク 難波	アーバンパーク 護国寺	アーバンパーク 柏	
不動産賃貸事業収入合計	53,167	186,978	69,134	47,894	51,274	23,527	431,977
賃貸事業収入	52,006	176,966	67,537	45,367	46,087	22,488	410,453
その他賃貸事業収入	1,161	10,012	1,596	2,527	5,186	1,039	21,524
不動産賃貸事業費用合計	11,356	38,144	21,008	14,205	18,331	3,446	106,494
管理業務費	2,067	8,640	4,653	2,531	3,795	1,287	22,976
信託報酬	350	350	350	350	400	224	2,024
水道光熱費	503	4,351	791	505	2,221	413	8,786
損害保険料	62	211	169	68	57	59	629
修繕費	4,150	6,703	3,639	2,856	5,637	687	23,675
公租公課（物件）	2,738	10,836	4,721	2,880	35	12	21,225
その他	1,484	7,051	6,681	5,014	6,183	761	27,176
NOI	41,810	148,833	48,125	33,689	32,943	20,080	325,483
減価償却費	3,995	12,095	16,442	7,494	3,932	4,133	48,093
不動産賃貸事業損益	37,815	136,738	31,682	26,194	29,011	15,946	277,389
資本的支出	1,338	-	-	-	2,986	3,974	8,299
NCF	40,472	148,833	48,125	33,689	29,956	16,106	317,184

第3期 個別物件収支

(単位：千円)

	LGC-01	LGC-02	LGC-03	LGC-04	LGC-05	物流合計
	岩槻ロジスティクス	横浜ロジスティクス	船橋ロジスティクス	原木ロジスティクス	所沢ロジスティクス	
不動産賃貸事業収入合計	200,448	非公開 (※)	255,139	非公開 (※)	非公開 (※)	687,009
賃貸事業収入	187,713		238,087			648,360
その他賃貸事業収入	12,734		17,051			38,649
不動産賃貸事業費用合計	32,919		53,054			122,538
管理業務費	5,501		11,308			24,224
信託報酬	350		600			1,998
水道光熱費	12,734		14,848			36,987
損害保険料	291		423			1,062
修繕費	-		1,927			3,424
公租公課（物件）	14,042		23,699			51,836
その他	-		247			3,004
NOI	167,528		202,084			564,471
減価償却費	46,434		26,353			100,238
不動産賃貸事業損益	121,093		175,731			464,232
資本的支出	-	5,091	49,689			
NCF	167,528	196,992	514,781			

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

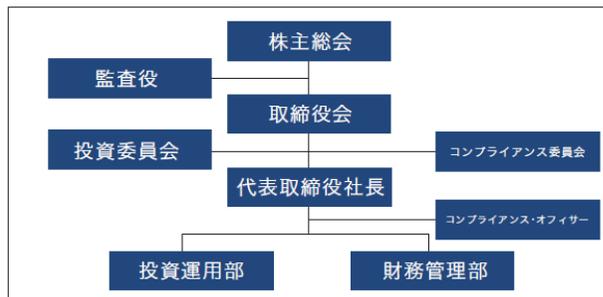
第3期 個別物件収支

(単位：千円)

	HTL-01	HTL-02	HTL-03	HTL-02	ホテル 合計	合計
	R & Bホテル梅 田東	スマイルホテ ルなんば	ベストウエスタ ン東京西葛西	ベストウエスタ ン横浜		
不動産賃貸事業収入合計	64,297	50,819	54,847	51,375	221,339	2,312,779
賃貸事業収入	64,297	50,819	54,058	51,375	220,550	2,146,216
その他賃貸事業収入	-	-	789	-	789	166,563
不動産賃貸事業費用合計	6,964	3,683	1,798	1,739	14,185	549,100
管理業務費	742	660	775	775	2,952	124,462
信託報酬	350	550	256	256	1,412	8,724
水道光熱費	10	-	-	-	10	126,591
損害保険料	121	57	87	74	341	3,635
修繕費	329	-	671	624	1,624	62,667
公租公課（物件）	5,383	2,303	4	4	7,694	156,208
その他	27	112	4	5	149	66,810
NOI	57,333	47,136	53,048	49,635	207,154	1,763,678
減価償却費	9,080	11,882	6,285	7,239	34,488	287,475
不動産賃貸事業損益	48,253	35,253	46,762	42,396	172,665	1,476,202
資本的支出	312	1,780	7,922	-	10,015	190,119
NCF	57,020	45,356	45,125	49,635	197,138	1,573,558

資産運用会社の組織体制（第3期末時点）

Organization Chart



代表取締役社長 加藤 篤志		野村不動産入社後、太田昭和アーンスト&ヤングを経て、野村証券入社。Jリート組成サポートを含むアセットファイナンス業務に従事後、当社に入社
------------------	---	--

チーフ コンプライアンス オフィサー 藤井 一明	みずほFG及び関係会社に勤務。リスク管理・内部統制・コンプライアンス等のテーマ監査を含め、幅広い実地監査経験を有する。
-----------------------------------	---

投資運用部

取締役投資運用部長 田口 嘉邦	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div> 不動産鑑定士 都市開発不動産鑑定所入所後、ケン・コーポレーション、カナル投信（現 平和不動産アセットマネジメント）、ブルデンシャル・リアルエステート・インベスターズ・ジャパン（現 PGIMリアルエステート・ジャパン）を経て当社に入社 </div> </div>
マネージャー （男性）	不動産鑑定士補 外資系不動産投資会社において総額1,000億円を超えるアクイジション、アセットマネジメント（AM）及びファイナンス業務を担当。それ以前はREIT運用会社にてアクイジション、AM及びファイナンス業務を統括
マネージャー （男性）	大手物流REITの運用会社にて総額1,000億超のアセットマネジメント業務に従事。それ以前は外資系不動産投資会社にてアクイジション、AM及びファイナンス業務を担当
マネージャー （女性）	プロパティ・マネジメント（PM）会社の立ち上げメンバーとして、私募ファンド・個人オーナー等より、総額300億超のオフィス、商業施設等のPM業務に従事。現在、前職での経験を活かし、AMミドルバック業務のリーダーとして活躍
マネージャー （女性）	大手REITの運用会社にて、キャッシュマネジメント、賃貸管理事務、会計及び工事監理等を担当。前職での経験を活かし、AMミドルバック業務を担当

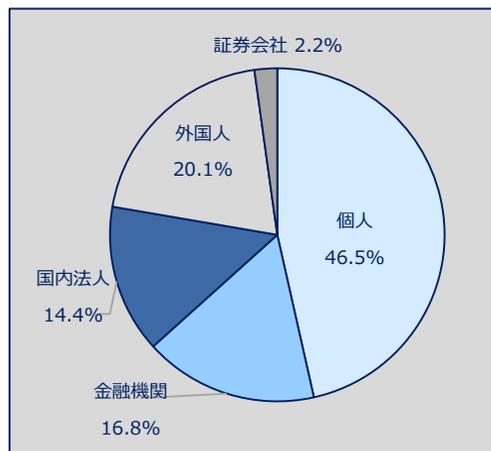
財務管理部

取締役財務管理部長 杉原 亨	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div> 野村証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 </div> </div>
マネージャー （女性）	総合建設業でIR、経営企画業務等に従事。その後の異業種での海外拠点スタートアップの経験を活かし、現在は主にIR業務に軸足を置きながら、その他財務管理部業務の全般を担当
マネージャー （男性）	公認会計士 監査法人での会計監査業務や大手資産運用会社での企画部業務に従事した経験を有する。主に投資法人の損益管理や決算・開示業務を担当する傍ら社内インフラの整備にも貢献
マネージャー （女性）	大手銀行、外資系金融機関での執務経験、その後、大手PM会社にてREIT、私募、個人オーナーを合わせ50物件以上のPM業務の経験を活かし、物件キャッシュマネジメントを投資運用部と連携。その他管理業務にも貢献
アソシエイト （女性）	豊富な職務経験を活かし、幅広くアシスタント業務を担当

スターアジア・、マネジメント・ジャパン・リミテッド （コンストラクションマネジメント部） 石井 達司	外資系不動産ファンドにおいて、①不動産取得時のバリューアップや機能維持を目的とした資本的支出や修繕計画の立案、②不動産取得後のリニューアルや修繕等の工事監理の経験を持ち、建物価値の維持向上に資する助言、サポートを担当
--	--

第3期（平成29年7月期）末の投資主の状況

所有者別投資口数 合計 414,300口



区分	比率	口数
個人	46.5%	192,602
金融機関	16.8%	69,704
国内法人	14.4%	59,641
外国人	20.1%	83,275
証券会社	2.2%	9,078

主要投資主一覧（上位10位）

	投資主名	投資口数（口）	保有比率
1	Japan CRE Securitization Series I 合同会社	39,480	9.5%
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	23,005	5.6%
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	15,104	3.6%
4	STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	3.5%
4	STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	3.5%
4	STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	3.5%
4	STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	3.5%
8	資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	11,900	2.9%
9	UBS Securities LLC - HFS Customer Segregated Account	9,972	2.4%
10	野村信託銀行株式会社（信託口）	9,403	2.3%
	合計	166,164	40.1%

所有者別投資主数 合計 17,048名



区分	比率	人数
個人	97.4%	16,608
金融機関	0.2%	28
国内法人	1.8%	306
外国人	0.5%	80
証券会社	0.2%	26

※発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は少数第2位を四捨五入して記載しています。
 ※Japan CRE Securitization Series I、Star Asia Capital I～IV LLCはスポンサーグループです。

■免責事項

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び完全性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので予めご了承ください。

事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことはご遠慮ください。本資料には第三者が公表した図表・データ等が含まれています。またこれらに対するスターアジア投資顧問株式会社の分析・判断・その他の見解に関する記載が含まれています。

■本資料に関するお問い合わせ先

スターアジア投資顧問株式会社

〒105-6218

東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階

電話番号：03-5425-1340

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