

Manager Interview



変化のスピードを敏感に察知し、
常に目の前のチャンスにトライすることで
投資法人の成長と共に
自己の実現を目指しています。

スターアジア投資顧問株式会社
財務管理部 マネージャー
菅野 顕子

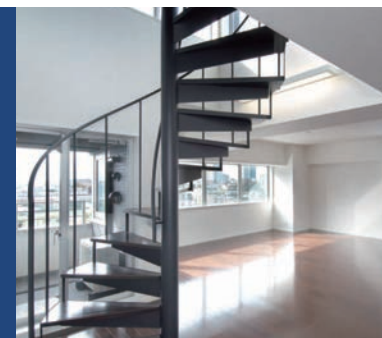


JAN 2017

Asset Management Report

第2期 資産運用報告

平成28年8月1日 ~ 平成29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。

CONTENTS

投資主の皆様へ	2	II. 貸借対照表	32
スポンサーについて	3	III. 損益計算書	34
本投資法人の概要	4	IV. 投資主資本等変動計算書	35
保有物件の運営状況	5	V. 注記表	36
ポートフォリオ一覧	6	VI. 金銭の分配に係る計算書	46
ポートフォリオの概要	7	VII. 監査報告書	47
財務の状況	13	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	48
第3期の新規取得資産	14	投資主インフォメーション	50
I. 資産運用報告	16	特集 マネージャーインタビュー	52

FOR INVESTORS

GROWTH

TOKYO AREA

STABILITY

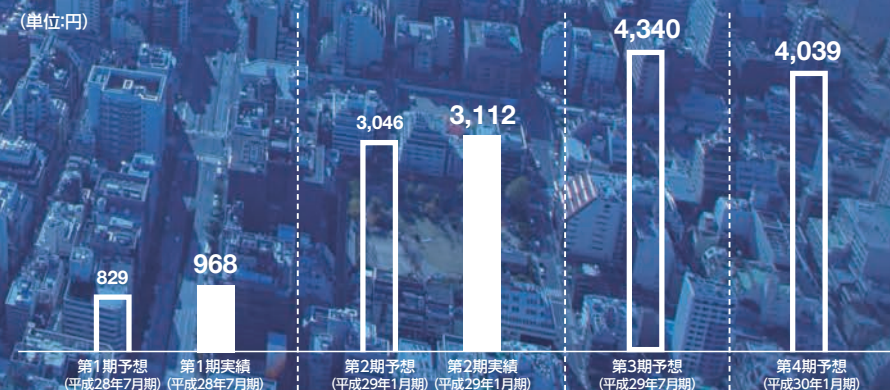
決算ハイライト

営業収益	2,017 百万円	営業利益	1,190 百万円
当期純利益	1,072 百万円	1口当たり分配金	3,112 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期予想	第4期予想
968 円	3,112 円	4,340 円	4,039 円

※金額については表示単位未満を切り捨て、表示しております。



DIVERSIFIED INVESTMENTS

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を母体とし、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2期（平成29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2期においては、投資主利益の最大化の施策の一環として、保有資産の譲渡及び新規物件の取得を同時に行う資産の入替えを決定しました。この入替えの目的は、①相対的に稼働率の変動が高いと思われる物件を譲渡し、安定稼働を見込むことのできる物件を取得することによるポートフォリオの強化、②保有資産を鑑定評価額以上で譲渡することによって実現する売却益の投資主の皆様への還元及び③本投資法人の保有資産の潜在的価値を広くお示しすること、以上3点です。

同じく投資主利益の最大化の施策の一環として、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場合）があるテナントとの賃貸借契約の更新時期における賃料の増額交渉には継続して注力しています。

また、継続して保有物件の稼働率の維持向上に努めるとともに、リニューアル工事等も実施しテナント誘致における競争力の増強を図り、収益の拡大を目指す運用を行いました。財務面においては、安定的な財務運営を目指し2度にわたり期限前返済を行い、借入比率の低減を実現しています。

これらの結果、第2期は営業収益2,017百万円、経常利益1,073百万円、当期純利益1,072百万円を計上し、一口当たり分配金は、公表しておりました予想分配金を66円上回る3,112円としています。

第3期（平成29年7月期）に入り、平成29年2月28日付で、保有資産のうち「オーク南麻布」を譲渡し、スポンサーグループより優先交渉権を取得していた「原木ロジスティクス」を取得する資産の入替えを決定しています。この入替えはポートフォリオの収益の安定性向上に寄与し、平均築年数の改善に繋がるものと考えています。また、「オーク南麻布」の譲渡予定価格は第2期末の鑑定評価額及び帳簿価格を大幅に上回り、これを分割して譲渡することにより、第3期（平成29年7月期）及び第4期（平成30年1月期）の2期に亘って売却益を実現する予定です。

加えまして、資産運用会社においてその役職員を対象とする投資口累積投資制度の導入をいたしました。これは、投資主の皆様と同一の目線を持って本投資法人の運用に従事し、本投資法人の業績向上への意識をさらに高め、より一層の成長と投資主価値の向上に資することを目的としています。

なお、本投資法人は、平成29年3月17日に公募増資を決議し、同時に6物件の新規取得を決定しています。資産規模を拡大しポートフォリオの拡充を図り、今後も投資主利益の最大化を目指した運用に取組んで参ります。

今後も、上記、資産の入替えに見られるような、投資主利益の最大化を目指した施策を、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。

スポンサーについて

■ 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アジア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総額約3,060億円（平成28年12月末日現在）にのぼる不動産等関連資産への投資を行っています。

（注）「不動産等関連資産」とは、不動産等（不動産及び不動産を対象とした信託受益権をいいます。）並びにこれらを裏付け資産とする匿名組合出資持分、貸付債権、社債その他の金銭債権及び不動産保有会社の株式（デリバティブ取引を通じてこれらに投資される場合を含みます。）をいいます。

< スターアジア創業者 >



マルコム・エフ・マククリーン4世
Managing Partner

トリニティ大学 学士号取得

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

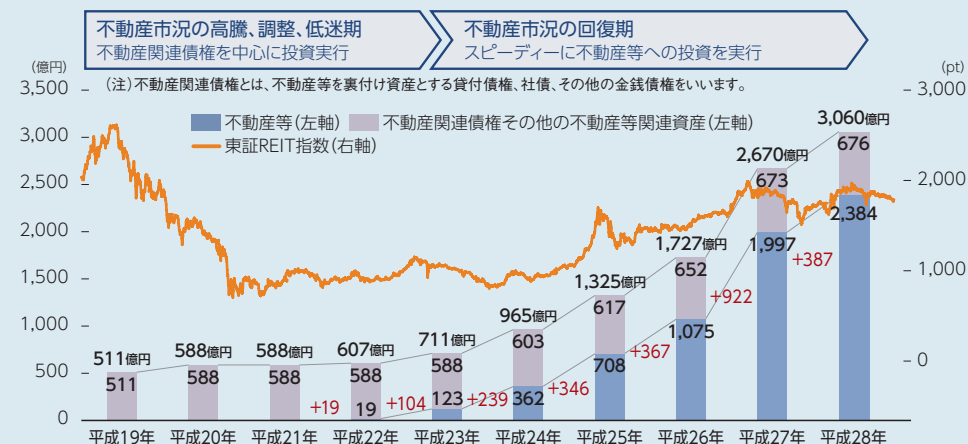


増山 太郎
Managing Partner

早稲田大学 学士号取得
コロンビア大学 修士号取得

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有する。

< スターアジアの日本における不動産等関連資産への投資実績 >



本投資法人の概要 (平成29年1月末時点)

■ 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615億円	18物件	78.4%

NOI利回り	第2期末稼働率
5.2% (公租公課 費用化前提)	95.6% (賃料ベース)

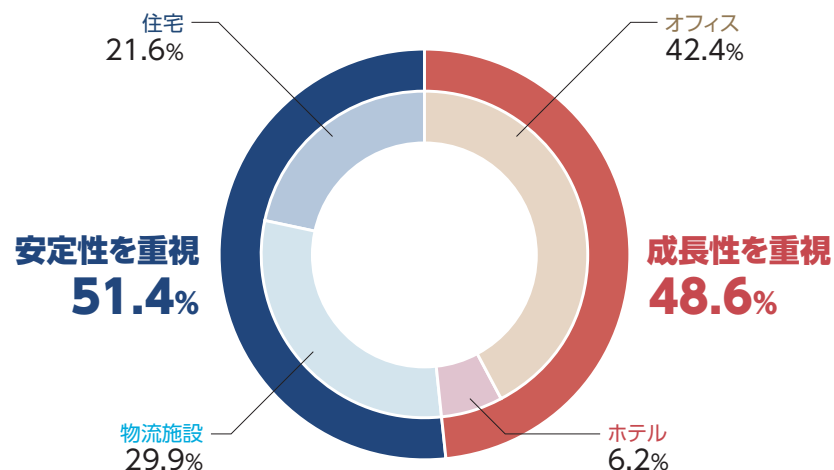
■ 東京圏への優先、集中投資

< 投資対象エリア別構成比率 (取得価格ベース) >



※取得価格に基づいて算出し小数点第2位を四捨五入して表示しています。

< アセットタイプ(用途)別構成比率 (取得価格ベース) >



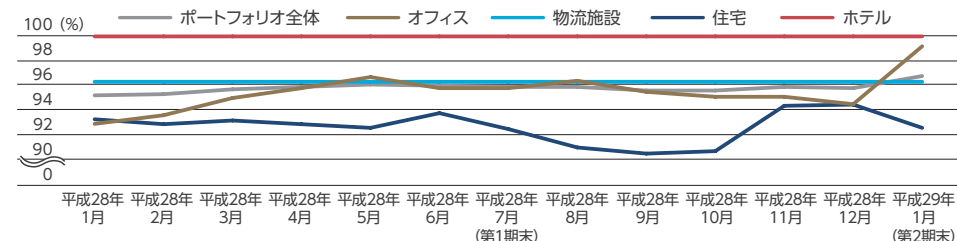
収益の「安定性」と「成長性」を兼ね備えたポートフォリオの実現

※「東京圏」とは、オフィスについては、東京23区、川崎市及び横浜市のい、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部三県をいいます。

保有物件の運営状況 (平成29年1月末時点)

■ 月次稼働率の推移

■ 物件ごとの特性を勘案したリーシング戦略に基づき、リーシング会社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



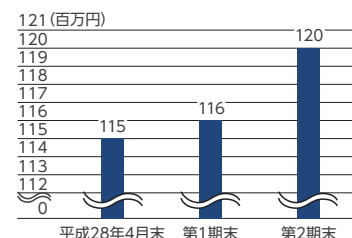
■ オフィスビルにおける賃料収入の状況

■ オフィスビルにおいては、運用開始以降、新規テナント誘致、テナントの入れ替わりに伴う賃料増額、賃貸借契約更新時の賃料増額改定への注力などにより、賃料総額の上昇を実現

■ 第1期、第2期を通じて賃料改定実績は5件であり、改定前比10.5%の上昇を実現

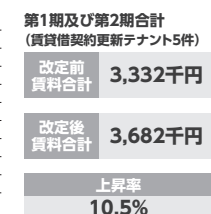
■ 今後も賃貸借契約の更新時期を捉え、引き続き賃料ギャップ(現行賃料と周辺相場賃料との差)の解消に注力

オフィスポートフォリオにおける
賃料等総額の推移(月額)

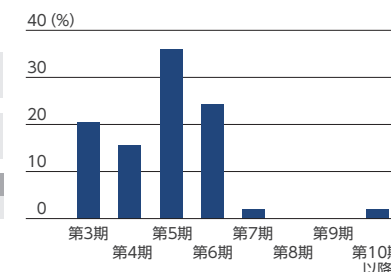


(注) ポートフォリオに組入れられているオフィスビルにおけるテナント(各物件における店舗及び住宅等の他用途は除きます。)との各時点において有効な賃貸借契約に記載される賃料及び共益費の総額を記載しています。

賃貸借契約更新時における
賃料改定実績(月額)



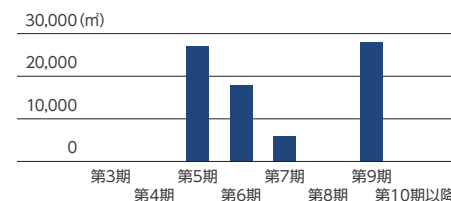
オフィスビルの賃貸借契約更新時期の分布
(賃料ベース)平成29年1月末日時点



■ 物流施設テナントの契約終了又は更新時期の分布(賃貸面積ベース) 平成29年1月末日時点

■ 平成30年1月期(第4期)まで契約更新を迎えるテナントはなし

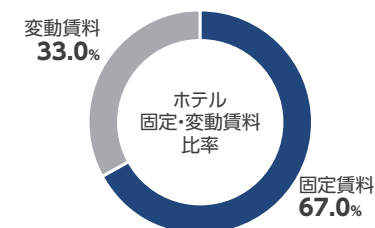
■ 多くのテナントが定期建物賃貸借契約であり、安定した収益を獲得できる見込み



■ ホテルの固定・変動賃料比率

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

■ 固定賃料と変動賃料のバランスに配慮



ポートフォリオ一覧 (平成29年1月末時点)

物件番号	アセット タイプ	物件名称	所在地	取得 ルート ^(注1)	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	投資比率 (%)	鑑定NOI 利回り ^(注2) (%)
OFC-01	オフィス	南麻布渋谷ビル	東京都港区	■	2,973	3,040	4.83	4.8
OFC-02	オフィス	オーク南麻布	東京都港区	■	3,271	3,470	5.32	5.1
OFC-03	オフィス	本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	6,830	9.86	5.2
OFC-04	オフィス	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	2,290	2.87	6.4
OFC-05	オフィス	アルファベットセブン	東京都港区	■	1,725	2,270	2.81	5.8
OFC-06	オフィス	渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	2,530	3.32	5.2
OFC-07	オフィス	博多駅東113ビル	福岡県福岡市	★	1,885	1,960	3.07	5.8
OFC-08	オフィス	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	■	6,320	6,470	10.28	4.8
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	2,140	3.33	4.5
RSC-02	住宅	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	7,120	10.27	4.8
RSC-03	住宅	アーバンパーク代々木公園	東京都渋谷区	■	875	1,000	1.42	5.2
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	4.11	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	2.42	5.4
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	7,000	11.29	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	3,880	5.79	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	8,240	12.81	5.4
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	2,250	3.36	5.4
HTL-02	ホテル	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	1,960	2.85	6.7
取得資産合計					61,493	66,640	100.00	5.2

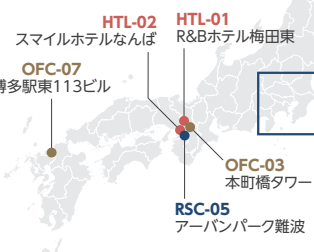
(注1) 取得ルートに記載される記号はそれぞれ以下を意味します。

■: 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29年1月末を価格時点とする不動産鑑定評価書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、アーバンパーク代々木公園は、平成29年2月1日に売却済みであり、直近で取得した平成28年7月末を価格時点とする不動産鑑定書に基づき算出しています。)

Portfolio Map

取得済資産 ● オフィス ● 住宅
● 物流施設 ● ホテル



ポートフォリオの概要 (平成29年1月末時点)

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

OFC-02 オーク南麻布

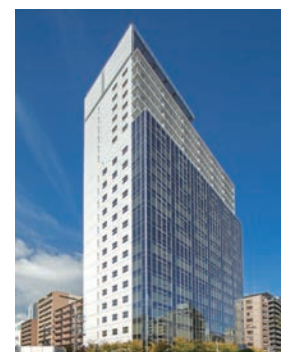


- 各国の大使館等が集積する高級住宅地として知られる南麻布エリアに立地
- 電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、都内各所へのアクセスが良好
- アパレル、マスメディア、IT関連企業等に対して訴求性が高い



取得価格	3,271百万円
アセットタイプ	オフィス
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/14階
所在地	東京都港区南麻布3-19-23
土地面積	2,471.14㎡
延床面積	10,454.93㎡(倉庫7.41㎡含む)

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
アセットタイプ	オフィス
構造/階数	鉄骨造/鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/21階
所在地	大阪府大阪市中央区本町橋1-5
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
アセットタイプ	オフィス
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/9階
所在地	東京都渋谷区代々木4-31-6
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
アセットタイプ	オフィス
構造／階数	鉄筋コンクリート造 地下1階/6階
所在地	東京都港区赤坂7-6-38
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
アセットタイプ	オフィス
構造／階数	鉄骨造 6階
所在地	東京都渋谷区渋谷3-3-2
土地面積	620.42㎡ (うち、2.62㎡は借地権)
延床面積	1,982.86㎡

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
アセットタイプ	オフィス
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 8階
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
土地面積	950.75㎡
延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡含む)

OFC-08 アサヒビルヂング



- 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

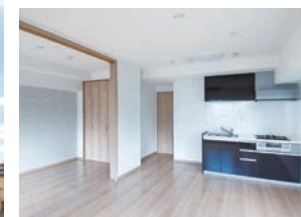


取得価格	6,320百万円
アセットタイプ	オフィス
構造／階数	鉄骨造/鉄骨鉄筋コンクリート造 地下2階/12階
所在地	神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3-33-8
土地面積	1,906.86㎡
延床面積	12,353.83㎡

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
アセットタイプ	住宅
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/12階
所在地	東京都港区麻布十番2-12-12
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
アセットタイプ	住宅
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
所在地	東京都渋谷区猿樂山9-8
土地面積	2,469.06㎡
延床面積	8,261.29㎡(2棟合計)

RSC-03 アーバンパーク代々木公園



- 高級分譲マンションや邸宅等が建ち並ぶ代々木公園・代々木上原エリアに立地
- 高級感のあるファサードに加え、複数のトイレ・バスルーム及び高品質の住宅設備等が充実
- 都内有数の商業スポットである渋谷エリア及び代々木公園に近接し、利便性と良好な住環境を兼ね備える物件



取得価格	875百万円
アセットタイプ	住宅
構造／階数	鉄筋コンクリート造 地下1階/4階
所在地	東京都渋谷区代々木 5-34-24
土地面積	894.46㎡
延床面積	2,155.28㎡

RSC-04 アーバンパーク新横浜



- 交通アクセスの良好な新横浜エリアに立地
- 洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実
- 相鉄・東急直通線の開通により、都心へのアクセスが大きく向上

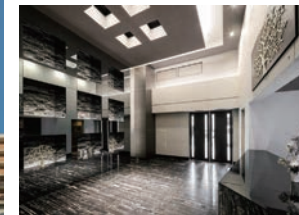


取得価格	2,528百万円
アセットタイプ	住宅
構造／階数	鉄骨造 地下1階/10階
所在地	神奈川県横浜市港北区 新横浜2-18-15
土地面積	862.00㎡
延床面積	5,171.12㎡

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
アセットタイプ	住宅
構造／階数	鉄筋コンクリート造 14階
所在地	大阪府大阪市浪速区稲荷 2-7-22
土地面積	670.39㎡
延床面積	2,776.87㎡

LGC-01 岩槻ロジスティクス



- 都心エリア及び北関東・東北エリアいずれにもアクセス可能な岩槻エリアに立地
- 接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備
- さいたま市の「物流施設誘導地区」に存しており、行政の厚いバックアップ

取得価格	6,942百万円
アセットタイプ	物流施設
構造／階数	鉄骨造 5階
所在地	埼玉県さいたま市岩槻区大字 長宮字水保上719-1
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
- 接車バース・階高・柱スパン等、汎用性の高いスペックを装備
- 都心部へのアクセスに加え、首都高速中央環状品川線の開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能

取得価格	3,560百万円
アセットタイプ	物流施設
構造／階数	鉄筋コンクリート造 8階
所在地	神奈川県横浜市神奈川区 出田町1-1
土地面積	10,565.95㎡
延床面積	18,387.89㎡ (休憩所等256.15㎡含む)

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
アセットタイプ	物流施設
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
所在地	千葉県船橋市日の出2-20-3
土地面積	19,858.00㎡
延床面積	38,871.45㎡(2棟合計)

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
アセットタイプ	ホテル
構造／階数	鉄筋コンクリート造 9階
所在地	大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15
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
アセットタイプ	ホテル
構造／階数	鉄骨造 9階
所在地	大阪府大阪市浪速区幸町3-3-9
土地面積	285.28㎡
延床面積	1,711.42㎡

借入れの状況

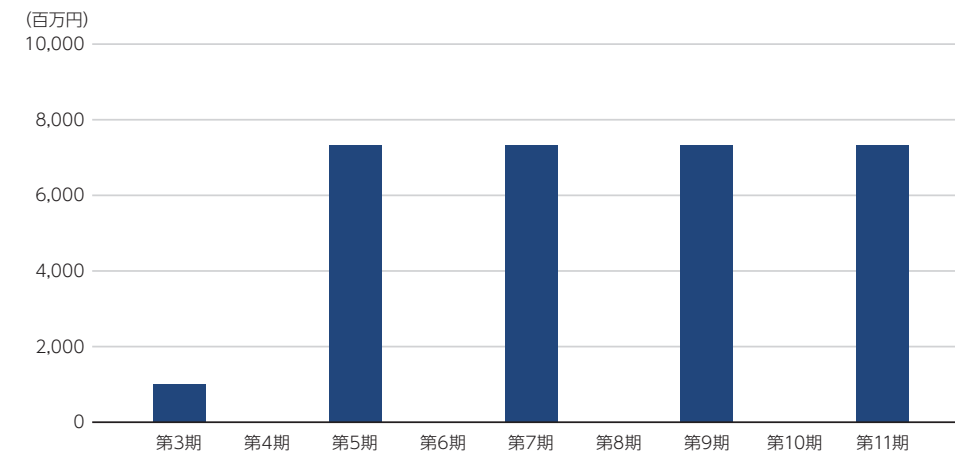
区分	借入先	借入金額(百万円)	利率	返済期限
短期	＜株式会社三井住友銀行及び 株式会社みずほ銀行を アレンジャーとする協調融資団＞ ・株式会社三井住友銀行 ・株式会社みずほ銀行 ・三井住友信託銀行株式会社 ・三菱UFJ信託銀行株式会社 ・株式会社あおぞら銀行 ・株式会社新生銀行 ・株式会社りそな銀行	1,000	基準金利 ^(注1) +0.20%	平成29年4月20日
長期		7,300	基準金利 ^(注1) +0.30%	平成30年4月20日
長期		7,300	0.36400% ^(注2)	平成31年4月20日
長期		7,300	0.48300% ^(注2)	平成32年4月20日
長期		7,300	0.62500% ^(注2)	平成33年4月20日
長期		7,300	0.62500% ^(注2)	平成33年4月20日
合 計		30,200		

(注1) 全銀協1ヶ月日本円TIBOR

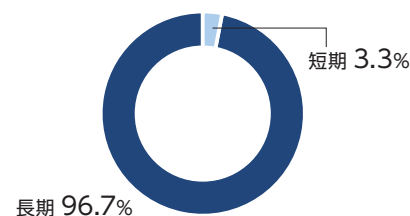
(注2) 金利スワップの効果(金利の固定化)を勘案した利率を記載しています。

返済期限の分散状況

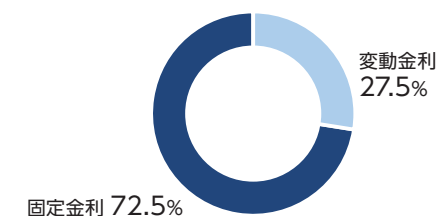
- リファイナンスリスクへの対応のため、借入の返済期限を分散



長期負債比率



固定金利比率



■ 取得資産の概要

LGC-04 原木ロジスティクス 相対取引 優先交渉権

	取得価格 4,700 百万円	本投資法人による総合評価 ●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、かつ接車パース、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	
	鑑定NOI利回り 4.5%		
取得価格	4,700百万円	構造/階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造、5階建
鑑定評価額	4,860百万円	所在地	千葉県市川市
アセットタイプ	物流施設	延床面積	12,471.50㎡

LGC-05 所沢ロジスティクス 相対取引

	取得価格 1,300 百万円	本投資法人による総合評価 ●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	
	鑑定NOI利回り 6.0%		
取得価格	1,300百万円	構造/階数	鉄骨造、2階建
鑑定評価額	1,360百万円	所在地	埼玉県所沢市
アセットタイプ	物流施設	延床面積	5,994.75㎡(事務所528.00㎡を含む)

HTL-03 ベストウェスタン東京西葛西 優先交渉権 スポンサーファンド

	取得価格 3,827 百万円	本投資法人による総合評価 ●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	
	鑑定NOI利回り 4.8%		
取得価格	3,827百万円	所在地	東京都江戸川区西葛西
鑑定評価額	3,890百万円	最寄駅	東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分
アセットタイプ	ホテル	延床面積	5,293.88㎡
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階/9階		

HTL-04 ベストウェスタン横浜 優先交渉権 スポンサーファンド

	取得価格 3,248 百万円	本投資法人による総合評価 ●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	
	鑑定NOI利回り 4.8%		
取得価格	3,248百万円	所在地	神奈川県横浜市鶴見区
鑑定評価額	3,270百万円	最寄駅	京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分
アセットタイプ	ホテル	延床面積	4,686.09㎡
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階/9階		

RSC-06 アーバンパーク護国寺 優先交渉権

	取得価格 1,460 百万円	本投資法人による総合評価 ●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	
	鑑定NOI利回り 5.2%		
取得価格	1,460百万円	所在地	東京都豊島区雑司が谷
鑑定評価額	1,480百万円	最寄駅	東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅徒歩約7分
アセットタイプ	住宅	延床面積	2,451.72㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造、地下1階/5階		

RSC-07 アーバンパーク柏 優先交渉権 ウェアハウジング

	取得価格 1,186 百万円	本投資法人による総合評価 ●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	
	鑑定NOI利回り 5.1%		
取得価格	1,186百万円	所在地	千葉県柏市柏
鑑定評価額	1,190百万円	最寄駅	JR常磐線「柏」駅徒歩約6分
アセットタイプ	住宅	延床面積	4,243.71㎡
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、地下1階/8階		

OFC-09 博多駅イーストプレイス 優先交渉権 スポンサーファンド

	取得価格 2,286 百万円	本投資法人による総合評価 ●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	
	鑑定NOI利回り 5.2%		
取得価格	2,286百万円	所在地	福岡県福岡市博多区
鑑定評価額	2,370百万円	最寄駅	JR線・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約10分
アセットタイプ	オフィス	延床面積	6,243.13㎡(駐車場94.00㎡を含む)
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造、9階		

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	第 2 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
営業収益	(百万円)	1,859	2,017
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,859	2,017
営業費用	(百万円)	711	826
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	568	624
営業利益	(百万円)	1,147	1,190
経常利益	(百万円)	335	1,073
当期純利益	(百万円)	333	1,072
総資産額	(百万円)	68,636	67,363
(対前期比)	(%)	(-)	(△1.9)
純資産額	(百万円)	33,848	34,674
(対前期比)	(%)	(-)	(2.4)
有利子負債額	(百万円)	32,555	30,200
出資総額	(百万円)	33,541	33,541
発行済投資口の総口数	(口)	344,700	344,700
1口当たり純資産額	(円)	98,197	100,592
分配金総額	(百万円)	333	1,072
1口当たり分配金	(円)	968	3,112
うち1口当たり利益分配金	(円)	892	3,112
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3)	(%)	0.6	1.6
(年換算値) ^(注4)	(%)	(1.1)	(3.1)
自己資本利益率 ^(注3)	(%)	1.5	3.1
(年換算値) ^(注4)	(%)	(2.8)	(6.2)
期末自己資本比率 ^(注3)	(%)	49.3	51.5
(対前期増減)	(%)	(-)	(2.2)
配当性向 ^(注3)	(%)	92.1	100.0
【その他参考情報】			
当期運用日数 ^(注4)	(日)	200	184
期末投資物件数	(件)	18	18
減価償却費	(百万円)	246	244
資本的支出額	(百万円)	129	280
賃貸NOI(Net Operating Income) ^(注3)	(百万円)	1,538	1,636
FFO(Funds from Operation) ^(注3)	(百万円)	580	1,316
1口当たりFFO ^(注3)	(円)	1,684	3,820
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.4	44.8

(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) 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4) 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、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。)に基づき、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。)を設立企画人として、また、スターアジア・マネジメント・リミテッドをスポンサーとして、平成27年12月1日に設立(出資金200百万円、発行口数2,000口)されました。

その後、平成28年1月に私募により95,000口の新投資口を追加発行し、9,500百万円をスポンサー・グループより調達、31,756百万円の借入れ及び投資法人債4,574百万円の発行と併せて、11物件(取得価格の合計43,740百万円)を取得しました。

平成28年4月19日には、公募増資により235,900口の新投資口を追加発行し、翌日、株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)不動産投資信託証券市場に上場しました。(銘柄コード 3468)

上場と同時に、既借入金の前額返済、既発行の全投資法人債の買入れ償却を行い、新たに32,555百万円の借入れを行うことにより、7物件(取得価格の合計17,753百万円)を追加取得し、合計18物件(取得価格の合計61,493百万円)の資産規模となりました。

その後、平成28年5月17日には、第三者割当てにより11,800口を発行し、これらにより、第2期末時点での発行済投資口の総口数は344,700口となっています。

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、中国経済の低迷等に伴う新興国経済の減速が引続き見られるものの、米大統領選挙の結果を受け、大規模な減税及び財政出動が期待されるとの見方から、米国株式市場の上昇を受けて世界的な株高局面となりました。一方、米国の財政出動期待により米国債金利の上昇が誘発され、日本国債の金利上昇へとつながり、金利上昇リスクを嫌気して東証REIT指数は1,800ポイントを下回る局面もありました。このような環境の中、日本銀行は引き続き長期金利上昇の抑制策実施を示唆したため、足元では東証REIT指数は1,800ポイントを上回り、堅調な推移を見せています。

中期的な視点で見た場合、2020年の東京オリンピック開催に向けた不動産マーケットの活況、ゼロ金利政策環境下での資金運用難等の諸要素からJ-REITへ投資資金が向かいやすい環境にあり、東証REIT指数は引き続き堅調に推移していくものと考えています。

また、足元の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多く、需給がタイトな状況が継続しています。特に米大統領選挙以降の円安に伴い、海外投資家から見た日本の不動産は従前よりも利回り、価格感も割安に見えることと思われることから、引き続き需給がタイトな状況は継続され、低位な利回りでの取引が行われると考えています。

(オフィス賃貸市場)

シービーアールイー株式会社の2016年第4四半期にかかるマーケット調査によれば、2016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2.1%と低水準にあり、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)

本資産運用会社が独自に取得したシービーアールイー株式会社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シービーアールイー株式会社のマーケットレポートによれば、平成28年第4四半期の首都圏の空室率は約6.8%となっており、前四半期比約25%も大幅に低下しています。また、賃料指

数に関しても、平成28年第4四半期の首都圏において、前四半期比約5%の増加と堅調に推移しています。このように物流施設に対する需要の拡大、賃料や空室率の動向を踏まえると、今後も安定的かつ堅調に推移していくものと考えています。

(ホテル市場)

本資産運用会社が独自に取得した、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及び稼働率はいずれも上昇しており、わが国の政策と相まって、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。当期末現在において運用資産(取得価格の合計は61,493百万円)の稼働率は96.8%となっています。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成28年4月の上場時に実施した借入れのうち、1,137百万円について平成28年5月の第三者割当による新投資口発行の手取金等により、また、1,218百万円について消費税還付金等により期限前弁済を行いました。

この結果、当期末(平成29年1月31日)現在の借入金残高は、30,200百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は44.8%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2,017百万円、営業利益1,190百万円、経常利益1,073百万円、当期純利益1,072百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約第35条第1項に定める分配方針に基づき、租税特別措置法第67条の15第1項に規定される本投資法人の配当可能利益の額の100分の90に相当する金額を超えて分配することとしています。かかる方針に従い、利益分配金(利益超過分配金は含みません。)については、投資口1口当たりの利益分配金が1円未満となる端数部分を除き、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の概ね全額である1,072,706,400円を分配することとしました。以上の結果、1口当たり利益分配金は3,112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	出資総額(千円)		発行済投資口の総口数(口)		備考
		増減	残高	増減	残高	
平成27年12月1日	私募設立	200,000	200,000	2,000	2,000	(注1)
平成28年1月14日	私募増資	9,500,000	9,700,000	95,000	97,000	(注2)
平成28年4月19日	公募増資	22,705,375	32,405,375	235,900	332,900	(注3)
平成28年5月17日	第三者割当増資	1,135,750	33,541,125	11,800	344,700	(注4)

(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、借入金の返済等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。

【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
	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
最高	100,200円	99,500円
最低	86,400円	87,400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、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、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の概ね全額である1,072,706,400円を分配することとしました。

		第 1 期	第 2 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
当期純利益総額	(千円)	333,916	1,072,615
当期末処分利益総額	(千円)	333,916	1,099,059
利益留保額	(千円)	26,444	155
金銭の分配金総額	(千円)	333,669	1,072,706
(1口当たり分配金)	(円)	(968)	(3,112)
うち利益分配金総額	(千円)	307,472	1,072,706
(1口当たり利益分配金)	(円)	(892)	(3,112)
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

今後のわが国経済は、英国のEU離脱、米国新大統領の移民政策等に見られる世界的な保護主義の台頭による影響を受ける可能性があり、不確実性の高い状況になると思われます。

しかしながら、日本国内に目を転じれば、当面の日銀によるゼロ金利政策、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は引き続き行われており、また、円安に伴う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。

特に、本投資法人が投資の中心に据えている東京圏は、人口流入が継続していることから不動産に対する使用ニーズは底堅く、借入金利と不動産利回りとの差に着目した投資が更に活性化すると考えています。

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、投資主利益を最大化することを理念として掲げ、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目指します。

(ロ) 内部成長戦略

内部成長戦略に関しては、管理運営費用の最適化を目指し、国内に関連会社を持たない独立系リートとしての強みを活かすことにより、「しがらみのない公平性を重視した運用管理」を徹底していきます。具体的には、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・BM会社を継続的に起用することにより、各運用資産の利益を第一に考えた運用管理を行ってまいります。なお、各不動産セクター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の確保及び成約に努めてまいります。また、賃貸借契約の更新に際して、マーケット賃料と実際に支払われる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。

また、テナントへの訴求性を高めるため、機能の維持のための守備的な修繕だけでなく、共用部の改修等のリノベーション工事等の修繕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、要望等を適時に把握します。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。

(注)LTVとは、本投資法人の総資産に占める有利子負債の割合をいいます。

(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、資金調達機の機動性と財務の安定性のバランスに配慮します。

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

(LTV)

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

(6)決算後に生じた重要な事実

本投資法人において、当期末(平成29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。

(イ)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又は譲渡する予定です。

<アーバンパーク代々木公園>

譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 平成28年12月5日
 譲渡日 : 平成29年2月1日
 所在地(住居表示) : 東京都渋谷区代々木5-34-24
 譲渡先 : 非開示
 譲渡価格 : 1,100百万円
 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29年7月期に約153百万円計上する予定です。

<オーグ南麻布>

譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権(準共有持分の49%及び51%)
 売買契約の締結日 : 平成29年2月28日
 譲渡予定日 : 第1回(準共有持分49%):平成29年3月31日
 第2回(準共有持分51%):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
 譲渡予定先 : 関電不動産開発株式会社
 譲渡予定価格 : 第1回(準共有持分49%):2,459.8百万円
 第2回(準共有持分51%):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29年7月期に約734百万円、平成30年1月期に約769百万円計上する予定です。

(ロ)資産の取得

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、以下の資産を取得済又は取得する予定です。

<アーバンパーク護国寺>

取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 平成28年12月5日
 取得日 : 平成29年2月1日
 所在地(住居表示) : 東京都豊島区雑司が谷1-5-4

売主 : 合同会社SAPR4
 取得価格 : 1,460百万円

<原木ロジスティクス>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 準共有持分の73%:平成29年2月28日
 準共有持分の27%:平成29年3月17日
 取得予定日 : 平成29年4月6日
 所在地(地番) : 千葉県市川市原木2526番42ほか
 売主 : 合同会社Enterprise
 取得予定価格 : 4,700百万円

<博多駅イーストブレイス>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
 取得予定日 : 平成29年4月6日
 所在地(住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26
 売主 : 合同会社Seahorse
 取得予定価格 : 2,286百万円

<アーバンパーク柏>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
 取得予定日 : 平成29年4月6日
 所在地(住居表示) : 千葉県柏市柏3-10-13
 売主 : 合同会社SAPR4
 取得予定価格 : 1,186百万円

<所沢ロジスティクス>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
 取得予定日 : 平成29年4月6日
 所在地(住居表示) : 埼玉県所沢市下富735-1
 売主 : 株式会社フォーカス
 取得予定価格 : 1,300百万円

<ベストウェスタン東京西葛西>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
 取得予定日 : 平成29年4月6日
 所在地(住居表示) : 東京都江戸川区西葛西6-17-9
 売主 : 合同会社Seahorse
 取得予定価格 : 3,827百万円

<ベストウェスタン横浜>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
 売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
 取得予定日 : 平成29年4月6日
 所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1
 売主 : 合同会社Seahorse
 取得予定価格 : 3,248百万円

(ハ)新投資口の発行

平成29年3月17日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しています。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 66,200口

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 3,400口(上限)
 割当先 : 野村證券株式会社

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)
発行可能投資口総口数	(口) 10,000,000	10,000,000
発行済投資口の総口数	(口) 344,700	344,700
出資総額	(百万円) 33,541	33,541
投資主数	(人) 10,934	12,453

(2) 投資口に関する事項

平成29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(%)
Japan CRE Securitization SeriesI合同会社	39,480	11.5
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	26,356	7.6
STAR ASIA CAPITAL III LLC	14,325	4.2
STAR ASIA CAPITAL IV LLC	14,325	4.2
STAR ASIA CAPITAL I LLC	14,325	4.2
STAR ASIA CAPITAL II LLC	14,325	4.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	12,941	3.8
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,901	3.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,133	3.2
UBS SECURITIES LLC－HFS CUSTOMER SEGREGATED ACCOUNT	6,204	1.8
合 計	165,315	48.0

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(3) 役員等に関する事項

①当期における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員	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	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 青監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	新日本有限責任監査法人	—	7,000

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも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。

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、投信法の定めに従い、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29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 (注1)	第 1 期 平成28年7月31日現在		第 2 期 平成29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	18,319	26.7	18,386	27.3
		東京圏以外	8,116	11.8	8,071	12.0
	住宅	東京圏	12,045	17.5	12,046	17.9
		東京圏以外	1,564	2.3	1,557	2.3
	物流施設	東京圏	18,522	27.0	18,562	27.6
	ホテル	東京圏以外	3,914	5.7	3,894	5.8
小 計			62,482	91.0	62,518	92.8
預金・その他の資産			6,154	9.0	4,845	7.2
資産総額			68,636	100.0	67,363	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29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	7,950	37,818.26	34,633.37	91.6	12.9	物流施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,924	30,190.81	30,190.81	100.0	10.0	物流施設
RSC-02	アーバンパーク 代官山	6,441	5,977.18	5,708.90	95.5	9.1	住宅
OFC-08	アサヒビルディング	6,356	8,684.30	8,367.87	96.4	9.9	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	6,113	10,489.58	10,489.58	100.0	10.7	オフィス
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,687	18,135.34	非開示 (注6)	100.0	非開示 (注6)	物流施設
OFC-02	オーク南麻布	3,413	6,511.80	6,511.80	100.0	5.9	オフィス
OFC-01	南麻布渋谷ビル	2,998	3,263.08	3,263.08	100.0	4.7	オフィス
RSC-04	アーバンパーク 新横浜	2,611	3,989.11	3,554.71	89.1	3.5	住宅
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2,149	3,940.93	3,940.93	100.0	3.2	ホテル
合 計		48,649	129,000.39	124,796.39	96.7	75.6	

(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) 組入資産明細

平成29年1月31日現在における本投資法人が保有する資産の概要は以下のとおりです。

物件 番号	不動産等の 名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	期末帳簿 価額 (百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区南麻布 4-11-30	信託受益権	3,263.08	3,040	2,998
OFC-02	オーク南麻布	東京都港区南麻布 3-19-23	信託受益権	6,511.80	3,470	3,413
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	6,830	6,113
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	3,512.19	2,290	1,787
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	2,270	1,760

物件 番号	不動産等の 名称	所在地 (注1)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (百万円)(注2)	期末帳簿 価額 (百万円)
OFC-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	2,530	2,068
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	3,600.44	1,960	1,957
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	8,684.30	6,470	6,356
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	2,140	2,090
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	7,120	6,441
RSC-03	アーバンパーク 代々木公園	東京都渋谷区代々木 5-34-24	信託受益権	1,545.36	1,100	902
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	2,611
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	1,557
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	7,000	6,924
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	3,880	3,687
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	8,240	7,950
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	2,250	2,149
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	1,960	1,744
合 計				148,018.84	66,740	62,518

(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の不動産鑑定士が作成した平成29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。ただし、アーバンパーク代々木公園については、譲渡価格を記載しています。

(注3) アーバンパーク代々木公園は平成29年2月1日に売却済みであり、オーク南麻布は平成29年3月31日に準共有持分の49%を売却し、平成29年8月1日に準共有持分の51%を売却する予定です。

本投資法人が保有する不動産等の賃貸状況は次のとおりです。

物件 番号	不動産等の名称	第 1 期 (平成27年12月1日～平成28年7月31日)				第 2 期 (平成28年8月1日～平成29年1月31日)			
		テナント総数 〔期末時点〕 (注1)	稼働率 (%) (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 (%) (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	100.0	98	5.3	4	100.0	94	4.7
OFC-02	オーク南麻布	10	89.6	120	6.5	10	100.0	118	5.9
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	235	12.7	5	100.0	214	10.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	8	93.8	50	2.7	9	100.0	102	5.1
OFC-05	アルファベットセブン	8	91.9	38	2.1	9	100.0	69	3.5
OFC-06	渋谷MKビル	5	100.0	34	1.9	5	100.0	61	3.1
OFC-07	博多駅東113ビル	32	100.0	39	2.1	32	100.0	73	3.6
OFC-08	アサヒビルヂング	18	93.3	113	6.1	19	96.4	199	9.9
RSC-01	アーバンパーク 麻布十番	41	98.5	57	3.1	43	98.5	53	2.7
RSC-02	アーバンパーク代官山	64	93.2	200	10.8	65	95.5	183	9.1
RSC-03	アーバンパーク 代々木公園	4	78.6	23	1.3	4	87.8	26	1.3
RSC-04	アーバンパーク新横浜	70	92.7	42	2.3	68	89.1	69	3.5
RSC-05	アーバンパーク難波	111	94.3	27	1.5	105	89.4	48	2.4
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	220	11.9	3	100.0	201	10.0
LGC-02	横浜ロジスティクス	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)	1	100.0	非開示 (注3)	非開示 (注3)
LGC-03	船橋ロジスティクス	4	91.6	280	15.1	4	91.6	259	12.9
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	70	3.8	1	100.0	64	3.2
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	72	3.9	1	100.0	56	2.8
合 計		390	95.9	1,859	100.0	388	96.8	2,017	100.0

(注1) テナント数は、平成29年1月31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、平成29年1月31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

該当事項はありません。

(7)特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成29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 (支払固定・受取変動)	21,900,000	21,900,000	60,135

(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

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記(3)組入資産明細に一括して記載しており、当期末現在、同欄記載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29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3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
西新宿松屋ビル (東京都渋谷区)	受変電設備更新工事	自 平成29年 5 月 至 平成29年 6 月	40,000	－	－
アルファベットセブン (東京都港区)	受変電設備更新工事	自 平成29年 6 月 至 平成29年 7 月	40,000	－	－
横浜ロジスティクス (神奈川県横浜市)	空調設備更新工事	自 平成29年 2 月 至 平成29年 3 月	37,165	－	－
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	倉庫内冷蔵設備更新 工事	自 平成29年 4 月 至 平成29年 5 月	27,900	－	－

(2) 期中の資本的支出

本投資法人が平成29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280,041千円であり、当期費用に区分された修繕費55,038千円と合わせ、合計335,079千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29年 1 月 至 平成29年 1 月	62,630
オーク南麻布 (東京都港区)	排煙設備改修工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 1 月	25,970
アーバンパーク代官山 (東京都渋谷区)	大規模修繕工事	自 平成28年 9 月 至 平成28年11月	25,627
オーク南麻布 (東京都港区)	自動火災報知機設備更新工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 1 月	14,617
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	事務所空調更新工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 1 月	12,134
船橋ロジスティクス (千葉県船橋市)	蛍光灯工事	自 平成29年 1 月 至 平成29年 1 月	10,589
その他	—	—	128,470
合 計			280,041

(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 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
資産運用報酬 ^(注)	103,104	146,714
資産保管及び一般事務委託手数料	12,718	14,792
役員報酬	3,200	2,400
その他費用	24,681	38,230
合計	143,704	202,137

(注) 資産運用報酬には上記金額のほか、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬が第1期に307,465千円発生しています。

(2) 借入状況

平成29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
短期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月20日	2,270	700	0.2308%	平成29年 4月20日	期限 一括	(注3)	無担保 無保証
	株式会社みずほ銀行		1,085	300					
	小 計			3,355	1,000				
長期借入金	株式会社三井住友銀行	平成28年 4月20日	1,950	1,950	0.3308%	平成30年 4月20日	期限 一括	(注3)	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2)	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2)	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2)	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					
小 計			29,200	29,200					
合 計			32,555	30,200					

(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) 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3) 資金使途は、不動産信託受益権の購入資金及び借入金の返済資金等です。

(3) 投資法人債

該当事項はありません。

(4) 短期投資法人債

該当事項はありません。

(5) 新投資口予約権

該当事項はありません。

6. 期中の売買状況

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

該当事項はありません。

(2) その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3) 特定資産の価格等の調査

① 不動産等

該当事項はありません。

② その他

該当事項はありません。

(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

該当事項はありません。

② 投資法人役員会

該当事項はありません。

(2) 金額及び比率の端数処理

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

Ⅱ. 貸借対照表

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成28年7月31日)	当 期 (平成29年1月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,006,136	1,839,594
信託現金及び信託預金	2,557,948	2,659,211
営業未収入金	52,695	50,089
前払費用	96,638	88,279
繰延税金資産	32	11
未収消費税等	1,259,266	—
その他	7,175	8,650
流動資産合計	5,979,894	4,645,837
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,056,951	20,317,871
減価償却累計額	△246,543	△490,008
信託建物(純額)	19,810,407	19,827,862
信託構築物	—	9,606
減価償却累計額	—	△61
信託構築物(純額)	—	9,545
信託機械及び装置	—	6,282
減価償却累計額	—	△137
信託機械及び装置(純額)	—	6,144
信託工具、器具及び備品	4,396	7,628
減価償却累計額	△141	△731
信託工具、器具及び備品(純額)	4,255	6,896
信託土地	39,208,659	39,208,659
信託建設仮勘定	—	2,161
有形固定資産合計	59,023,323	59,061,270
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	164,478	127,156
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
その他	—	60,135
投資その他の資産合計	174,478	197,292
固定資産合計	62,656,940	62,717,701
資産合計	68,636,834	67,363,539

(単位:千円)

	前期 (ご参考) (平成28年7月31日)	当 期 (平成29年1月31日)
負債の部		
流動負債		
営業未払金	76,381	245,131
短期借入金	3,355,000	1,000,000
未払金	319,011	246,508
未払費用	5,286	5,336
未払法人税等	1,490	844
未払消費税等	—	76,405
前受金	265,383	319,180
その他	12,875	6,574
流動負債合計	4,035,429	1,899,981
固定負債		
長期借入金	29,200,000	29,200,000
信託預り敷金及び保証金	1,526,363	1,589,434
その他	26,238	—
固定負債合計	30,752,602	30,789,434
負債合計	34,788,032	32,689,416
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	33,541,125	33,541,125
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	—	※2 △26,197
出資総額控除額合計	—	△26,197
出資総額(純額)	33,541,125	33,514,927
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	333,916	1,099,059
剰余金合計	333,916	1,099,059
投資主資本合計	33,875,041	34,613,987
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	△26,238	60,135
評価・換算差額等合計	△26,238	60,135
純資産合計	※1 33,848,802	※1 34,674,123
負債純資産合計	68,636,834	67,363,539

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)			
	前期 (ご参考) 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日	
営業収益			
賃貸事業収入	※1 1,737,036	※1 1,865,642	
その他賃貸事業収入	※1 122,389	※1 151,743	
営業収益合計	1,859,425	2,017,386	
営業費用			
賃貸事業費用	※1 568,022	※1 624,655	
資産運用報酬	103,104	146,714	
資産保管及び一般事務委託手数料	12,718	14,792	
役員報酬	3,200	2,400	
その他営業費用	24,681	38,230	
営業費用合計	711,726	826,793	
営業利益	1,147,698	1,190,592	
営業外収益			
受取利息	37	17	
還付加算金	—	745	
その他	0	—	
営業外収益合計	37	762	
営業外費用			
支払利息	133,353	68,522	
投資法人債利息	38,052	—	
投資法人債発行費	12,604	—	
融資関連費用	453,952	49,349	
創立費	62,950	—	
投資口交付費	111,409	—	
その他	34	—	
営業外費用合計	812,356	117,871	
経常利益	335,379	1,073,483	
税引前当期純利益	335,379	1,073,483	
法人税、住民税及び事業税	1,496	847	
法人税等調整額	△32	21	
法人税等合計	1,463	868	
当期純利益	333,916	1,072,615	
前期繰越利益又は前期繰越損失 (△)	—	26,444	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	333,916	1,099,059	

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成27年12月1日 至 平成28年7月31日)

	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	—	—	—	—	—	—	—
当期変動額							
新投資口の発行	33,541,125			33,541,125			33,541,125
当期純利益		333,916	333,916	333,916			333,916
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)					△26,238	△26,238	△26,238
当期変動額合計	33,541,125	333,916	333,916	33,875,041	△26,238	△26,238	33,848,802
当期末残高	※1 33,541,125	333,916	333,916	33,875,041	△26,238	△26,238	33,848,802

当期 (自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

	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	—	—	33,541,125
当期変動額				
剰余金の配当				
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配		△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	—	△26,197	△26,197	△26,197
当期末残高	※1 33,541,125	△26,197	△26,197	33,514,927

(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	333,916	333,916	33,875,041	△26,238	△26,238	33,848,802
当期変動額						
剰余金の配当	△307,472	△307,472	△307,472			△307,472
一時差異等調整 引当額による利 益超過分配			△26,197			△26,197
当期純利益	1,072,615	1,072,615	1,072,615			1,072,615
投資主資本以外 の項目の当期変 動額(純額)				86,374	86,374	86,374
当期変動額合計	765,142	765,142	738,945	86,374	86,374	825,320
当期末残高	1,099,059	1,099,059	34,613,987	60,135	60,135	34,674,123

[継続企業の前提に関する注記]

前期（ご参考） 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
1. 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 5～67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 5～67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
2. 繰延資産の処理方法	(1) 創立費 支出時に全額費用処理しています。 (2) 投資口交付費 支出時に全額費用処理しています。 (3) 投資法人債発行費 支出時に全額費用処理しています。	該当事項はありません。
3. 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 290,383千円です。	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 取得原価に参入した固定資産税等相当額はあ りません。
4. 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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
5. 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、信 託建設仮勘定 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28年7月31日)	当 期 (平成29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27年12月1日 至 平成28年7月31日）
該当事項はありません。

当期（自 平成28年8月1日 至 平成29年1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	金利スワップ評価 損の発生	26,197	—	26,197	—	26,197	—

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る予定です。

[損益計算書に関する注記]

前 期（ご参考） 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日		当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位:千円)		※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		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃料収入	1,573,988	賃料収入	1,639,845
共益費収入	110,796	共益費収入	162,512
駐車場収入	44,911	駐車場収入	53,413
施設使用料	5,417	施設使用料	8,213
その他賃貸収入	1,923	その他賃貸収入	1,658
計	1,737,036	計	1,865,642
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	109,039	水道光熱費収入	122,698
その他収入	13,350	その他収入	29,044
計	122,389	計	151,743
不動産賃貸事業収益合計	1,859,425	不動産賃貸事業収益合計	2,017,386
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	104,636	管理業務費	117,629
水道光熱費	114,990	水道光熱費	130,204
修繕費	44,106	修繕費	55,038
信託報酬	6,519	信託報酬	7,150
損害保険料	3,015	損害保険料	3,312
減価償却費	246,684	減価償却費	244,255
その他費用	48,070	その他費用	67,064
不動産賃貸事業費用合計	568,022	不動産賃貸事業費用合計	624,655
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,291,403	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,392,730

[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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日		当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29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		※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	10,000,000口	発行可能投資口総口数	10,000,000口
発行済投資口の総口数	344,700口	発行済投資口の総口数	344,700口

[税効果会計に関する注記]

前 期（ご参考） (平成28年7月31日)		当 期 (平成29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	32	未払事業税損金不算入額	11
繰延ヘッジ損益	8,288	繰延ヘッジ損益	—
繰延税金資産小計	8,321	繰延税金資産小計	11
評価性引当額	△8,288	評価性引当額	—
繰延税金資産合計	32	繰延税金資産合計	11
繰延税金資産の純額	32	繰延税金資産の純額	11
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	32.31	法定実効税率	31.74
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.15	支払分配金の損金算入額	△31.72
その他	0.27	その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.44	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08

[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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29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27年12月1日 至 平成28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、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「4.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28年7月31日現在における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、次のとおりです。
(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価	差額
(1)現金及び預金	2,006,136	2,006,136	—
(2)信託現金及び信託預金	2,557,948	2,557,948	—
資産計	4,564,085	4,564,085	—
(3)短期借入金	3,355,000	3,355,000	—
(4)長期借入金	29,200,000	29,200,000	—
負債計	32,555,000	32,555,000	—
(5)デリバティブ取引 ^(※)	(26,238)	(26,238)	—

(※) 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)短期借入金
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	21,900,000	21,900,000	△26,238

(※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	1,526,363

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成28年7月31日)後の償還予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
現金及び預金	2,006,136	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,557,948	—	—	—	—	—
合計	4,564,085	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(平成28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
短期借入金	3,355,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	—
合計	3,355,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	—

当期(自 平成28年8月1日 至 平成29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「4.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	1,839,594	1,839,594	—
(2)信託現金及び信託預金	2,659,211	2,659,211	—
資産計	4,498,806	4,498,806	—
(3)短期借入金	1,000,000	1,000,000	—
(4)長期借入金	29,200,000	29,200,000	—
負債計	30,200,000	30,200,000	—
(5)デリバティブ取引 ^(※)	60,135	60,135	—

(※) 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)短期借入金
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	21,900,000	21,900,000	60,135

(※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	1,589,434

信託預り敷金及び保証金は市場価格がなく、貸借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することが困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積もることが困難と認められるため、時価評価の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日(平成29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	1,839,594	—	—	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,659,211	—	—	—	—	—
合計	4,498,806	—	—	—	—	—

(注4) 借入金の決算日(平成29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
短期借入金	1,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	—
合計	1,000,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	7,300,000	—

[賃貸等不動産に関する注記]

前期(ご参考)(自 平成27年12月1日 至 平成28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	
—	62,482,461	62,482,461	66,020,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は不動産信託受益権18物件の取得(62,599,154千円)、主な減少額は減価償却費(246,684千円)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を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年7月期(第1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28年8月1日 至 平成29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	
62,482,461	35,785	62,518,247	68,290,000

(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) 当期増減額のうち、主な増加額は資本的支出(280,041千円)、主な減少額は減価償却費(244,255千円)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を記載しています。なお、当期の期末時価のうち、アーバンパーク代々木公園については、平成28年12月5日付の売買契約における譲渡価格(1,100,000千円)、オーク南麻布については、平成29年2月28日付の売買契約における譲渡価格(5,020,000千円)に基づいています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29年1月期(第2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27年12月1日 至 平成28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	4,200,000	長期借入金	4,200,000
				融資関連費用	2,975	前払費用 長期前払費用	10,648 23,657
				支払利息	5,823	未払費用	665
				資産保管及び 一般事務委託 手数料	12,718	未払金	13,313

(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28年8月1日 至 平成29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	—	—	—	長期借入金	4,200,000
				融資関連費用	5,368	前払費用 長期前払費用	10,648 18,289
				支払利息	10,179	未払費用	662
				資産保管及び 一般事務委託 手数料	14,792	未払金	11,862

(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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日		当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
1口当たり純資産額	98,197円	100,592円
1口当たり当期純利益	1,813円	3,111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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日		当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
当期純利益(千円)	333,916	1,072,615
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)	333,916	1,072,615
期中平均投資口数(口)	184,092	344,700

〔重要な後発事象に関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成27年12月1日 至 平成28年7月31日)
該当事項はありません。

当期(自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

1. 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又は譲渡する予定です。

<アーバンパーク代々木公園>

譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 平成28年12月5日
譲渡日 : 平成29年2月1日
所在地(住居表示) : 東京都渋谷区代々木5-34-24
譲渡先 : 非開示
譲渡価格 : 1,100百万円
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29年7月期に約153百万円計上する予定です。

<オーク南麻布>

譲渡資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権(準共有持分の49%及び51%)
売買契約の締結日 : 平成29年2月28日
譲渡予定日 : 第1回(準共有持分49%): 平成29年3月31日
第2回(準共有持分51%): 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
譲渡予定先 : 関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格 : 第1回(準共有持分49%): 2,459.8百万円
第2回(準共有持分51%): 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29年7月期に約734百万円、平成30年1月期に約769百万円計上する予定です。

2. 資産の取得

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、以下の資産を取得済又は取得する予定です。

<アーバンパーク護国寺>

取得資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 平成28年12月5日
取得日 : 平成29年2月1日
所在地(住居表示) : 東京都豊島区雑司が谷1-5-4
売主 : 合同会社SAPR4
取得価格 : 1,460百万円

<原木ロジスティクス>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 準共有持分の73%: 平成29年2月28日
準共有持分の27%: 平成29年3月17日
取得予定日 : 平成29年4月6日
所在地(地番) : 千葉県市川市原木2526番42ほか
売主 : 合同会社Enterprise
取得予定価格 : 4,700百万円

<博多駅イーストプレイス>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
取得予定日 : 平成29年4月6日
所在地(住居表示) : 福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26
売主 : 合同会社Seahorse
取得予定価格 : 2,286百万円

<アーバンパーク柏>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
取得予定日 : 平成29年4月6日
所在地(住居表示) : 千葉県柏市柏3-10-13
売主 : 合同会社SAPR4
取得予定価格 : 1,186百万円

<所沢ロジスティクス>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
取得予定日 : 平成29年4月6日
所在地(住居表示) : 埼玉県所沢市下富735-1
売主 : 株式会社フォーカス
取得予定価格 : 1,300百万円

<ベストウェスタン東京西葛西>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
取得予定日 : 平成29年4月6日
所在地(住居表示) : 東京都江戸川区西葛西6-17-9
売主 : 合同会社Seahorse
取得予定価格 : 3,827百万円

<ベストウェスタン横浜>

取得予定資産 : 国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
売買契約の締結日 : 平成29年3月17日
取得予定日 : 平成29年4月6日
所在地(住居表示) : 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1
売主 : 合同会社Seahorse
取得予定価格 : 3,248百万円

3. 新投資口の発行

平成29年3月17日開催の役員会において、不動産等の取得及び借入金の返済を目的として、以下のとおり新投資口の発行を決議しています。なお、1口当たりの発行価格等につきましては、今後開催される役員会にて決定される予定です。

<一般募集による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 66,200口

<第三者割当による新投資口の発行>

発行新投資口数 : 3,400口(上限)
割当先 : 野村證券株式会社

〔一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記〕

前期(ご参考)(自 平成27年12月1日 至 平成28年7月31日)

1. 引当ての発生事由、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	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価損の発生	26,197

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し入れる予定です。

当期(自 平成28年8月1日 至 平成29年1月31日)

1. 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	戻入れの発生事由	一時差異等調整引当額
繰延ヘッジ損益	金利スワップ評価益の発生	△26,197

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し入れる予定です。

Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書

(単位:円)		
	前期 (ご参考) 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29年 1 月31日
I 当期末処分利益	333,916,519	1,099,059,426
II 利益超過分配金加算額	26,197,200	—
うち一時差異等調整引当額	26,197,200	—
III 出資総額組入額	—	26,197,200
うち一時差異等調整引当額戻入額	—	26,197,200
IV 分配金の額	333,669,600	1,072,706,400
(投資口1口当たり分配金の額)	(968)	(3,112)
うち利益分配金	307,472,400	1,072,706,400
(うち1口当たり利益分配金)	(892)	(3,112)
うち一時差異等調整引当額	26,197,200	—
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(76)	(—)
V 次期繰越利益	26,444,119	155,826

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まれません。)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、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益の全額である307,472,400円を利益分配金として分配することとしました。 また、本投資法人の規約第35条第2項に定める利益を超える金銭の分配の方針に基づき、純資産控除項目(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額による利益超過分配を行うこととし、当期については、繰延ヘッジ損失26,238,915円に相当する額として、投資口1口当たりの利益超過分配金が1円未満となる端数部分を除き算定される26,197,200円を、一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)に係る分配金として分配することとしました。以上の結果、当期の分配金の額は333,669,600円としています。	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まれません。)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、投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益から一時差異等調整引当額(投資法人の計算に関する規則第2条第2項第30号に定めるものをいいます。)の戻入額を控除した額の概ね全額である1,072,706,400円を分配することとしました。
------------	---	---

Ⅶ. 監査報告書

独立監査人の監査報告書

平成29年3月17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

原田昌平

指定有限責任社員
業務執行社員 公認会計士

河村和俊

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28年8月1日から平成29年1月31日までの第2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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29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	335,379	1,073,483
減価償却費	246,684	244,255
投資口交付費	111,409	－
投資法人債発行費	12,604	－
受取利息	△37	△17
支払利息	171,405	68,522
営業未収入金の増減額（△は増加）	△52,695	2,605
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,259,266	1,259,266
未払消費税等の増減額（△は減少）	－	76,405
前払費用の増減額（△は増加）	△96,638	8,359
長期前払費用の増減額（△は増加）	△164,478	37,321
営業未払金の増減額（△は減少）	52,772	27,974
未払金の増減額（△は減少）	139,865	30,558
前受金の増減額（△は減少）	265,383	53,796
その他	6,628	△9,301
小計	△230,982	2,873,232
利息の受取額	37	17
利息の支払額	△166,820	△68,706
法人税等の支払額	△5	△1,493
営業活動によるキャッシュ・フロー	△397,771	2,803,050
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	△59,067,252	△244,489
信託無形固定資産の取得による支出	△3,459,138	－
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△19,378	△61,153
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,545,515	124,224
差入敷金及び保証金の差入による支出	△10,000	－
投資活動によるキャッシュ・フロー	△61,010,253	△181,418
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	35,111,000	－
短期借入金の返済による支出	△31,756,000	△2,355,000
長期借入れによる収入	29,200,000	－
投資法人債の発行による収入	4,562,083	－
投資法人債の償還による支出	△4,574,688	－
投資口の発行による収入	33,429,715	－
分配金の支払額	－	△331,910
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,972,111	△2,686,910
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,564,085	△65,279
現金及び現金同等物の期首残高	－	4,564,085
現金及び現金同等物の期末残高	※1 4,564,085	※1 4,498,806

（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関係]（参考情報）

項目	前期（ご参考） 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29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り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り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27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	当 期 自 平成28年 8 月 1 日 至 平成29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 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物	※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 現金及び預金 信託現金及び信託預金 現金及び現金同等物
(単位：千円) 2,006,136 2,557,948 4,564,085	(単位：千円) 1,839,594 2,659,211 4,498,806

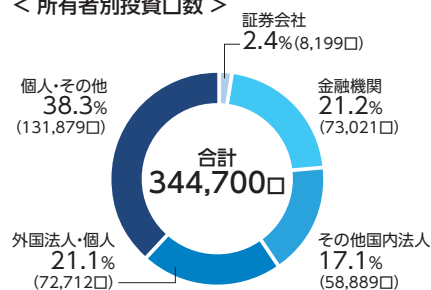
■ 投資口価格の推移(終値)

本投資法人の上場日である平成28年4月20日から平成29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)及び売買高の推移は以下のとおりです。

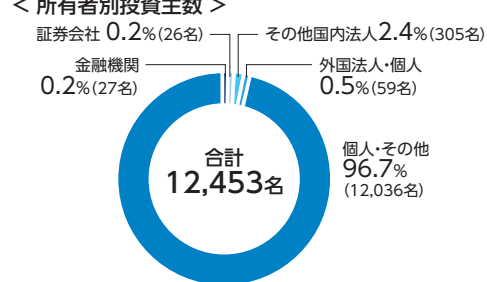


■ 投資主分布(平成29年1月末時点)

< 所有者別投資口数 >

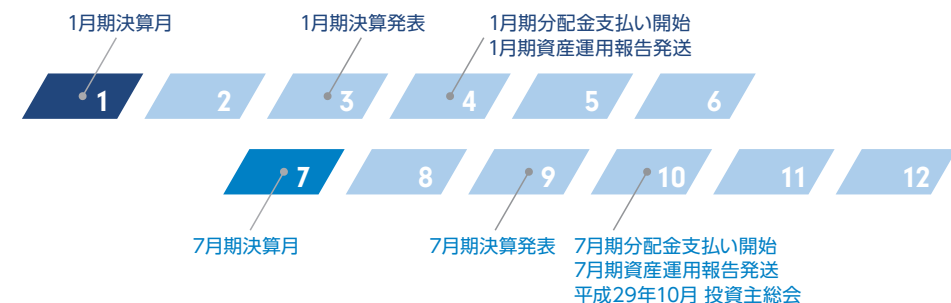


< 所有者別投資主数 >



※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
同議決権行使投資主確定日	あらかじめ公告して定めた日
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
代表者	代表取締役社長 加藤 篤志
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
設立	平成27年6月
資本金	100百万円
株主	Star Asia Asset Management, LLC
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 宅地建物取引業の免許:東京都知事(1)第98168号 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



平成29年1月31日「女性のためのマネーレッスン」J-REITで賢く資産形成」にて

Q 財務管理部の業務について教えてください。

A 私が所属する財務管理部は、スターアジア不動産投資法人の経理、IR、資金調達等を担当するほか、運用会社であるスターアジア投資顧問(株)の経理、機関運営、リスク管理、人事などの管理業務全般を行っております。

資産運用会社であるスターアジア投資顧問(株)は、平成27年6月に設立しました。一方、スターアジア不動産投資法人は同年12月に設立、平成28年4月20日に上場したものです。これまででは、上場準備や初決算に向けての仕組み構築等が業務の中の多くを占めていました。

また、業務というよりは財務管理部の自発的な行動ですが、メンバーで、毎朝、日本経済新聞の読み合わせを行っています。各自当日の新聞の中から取り上げたひとつのテーマについて自分の意見を交えて5分程度でプレゼン合戦をするのですが、各自取り上げるテーマも違えば意見も様々です。ひとつのテーマを語るにしても、本を読んで汗をかいて(笑)知識を増やしています。このように切磋琢磨しているメンバーで業務に取り組んでいます。

Q 財務管理部の体制とチームメンバーはどのような方で構成されていますでしょうか？

Q 女性限定のセミナーを開催されたと思いますが、反響はいかがでしたでしょうか？

A 平成29年1月31日に女性を対象としたセミナーを開催いたしました。東急アクティビア投信様、GLPジャパンアドバイザー様と「女性の皆様へ、女性の声でREITの魅力伝えてみたいかどうか」という検討と議論を重ね実現しました。

他の金融商品と比べて、利回りの高さが魅力であるREITは長期保有で分配金を楽しんでいたが、保有スタイルもあるかと思っています。そのような保有スタイルが女性に向いているのでは、うと思ひ、説明をさせていただきました。

募集人数の2倍近くのお申込みをいただき

A 財務管理部は、現在私を含めて5名の体制です。男性2名、女性3名で構成されています。

長年不動産金融業界に携わっている取締役をはじめ、監査法人で公認会計士として監査業務、大手資産運用会社で企画業務に携わってきた人材、PMでの業務経験を持ち、物件キャッシュマネジメントの知識と経験が豊かな人材、これまでの長年の社会人経験とホスピタリティの精神で幅広くアシスタント業務を担当する人材に加え、私の5名により「少数精鋭」で取り組んでおります。

私については、新卒で入社した会社は総合建設業で、主にIR業務を担当しておりましたが、その後、異業種である総合インターネットグループに転職し、海外での拠点の設立／組織作り／サービスイから運営などに携わっております。

Q 個人投資家の方とお話する際に心がけていることは何でしょうか？

A 個人投資家の方からお電話をいただく、主に私が対応をさせていただいております。

REIT業界を研究されて詳しい方、投資リテラシーの高い方、REITに初めて投資する方、スターアジアを応援してくださる方など、様々な方がいらっしゃいます。そのような方々と対話させていただくにあたり、特に心がけていることは次のとおりです。

き、皆さん熱心に耳を傾け、メモをとっていらつたのが印象に残っています。

当日は単なる説明会方式ではなく、特色の違う3つのリートのパネルディスカッション形式としました。それぞれアピールポイントも違い、スピーカー側としても楽しいディスカッションとなりました。

また、このように前例のないIR活動を積極的に行い、多くの方にスターアジアを知っていただくたいと思っております。

なお、当日の様子は、日経チャンネルにて1年間公開されています。興味のある方はぜひご覧ください。

Q 今後のIR戦略について教えてください。

A スターアジア不動産投資法人の「投資主利益最大化のための戦略」を広く知っていただくようにIR活動をしていくことが重要だと考えています。私たちは、すでに2回の資産の入れ替えを実施しておりますが、これは、エクイティファイナンスを伴わずに如何にポートフォリオを強化していくかという課題を真剣に考え、到った結論です。これがスターアジア不動産投資法人らしい運用だと自負しております。

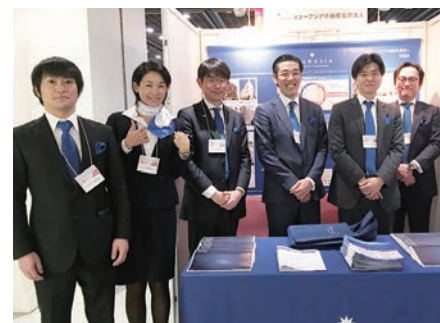
このような私たちの運用を正しくお伝えすることを目的として、機関投資家の方、個人投資家の方、さらにはデットIRとして金融機関の方へのIR活動を推進していきます。個人投資家の方については、先に行つたように、前例のないやり方です。さらに、この活動を絞って確実に伝えることが効果的ではないかと考えて検討しております。

1 投資家の皆さんに対しては、会社の立場で丁寧にお話する。

日頃から市場動向、他リート様の動向、業界情報を収集し、客観的事実とあわせて説明することにより、よりわかりやすく丁寧な説明すること意識しています。

2 経営陣に対しては、投資家の方の立場にたつて、投資家様の声を正しく伝える。

特に個人の投資家の方の「意見は経営陣まで届かない場合が多いことが社会では一般的かもしれませんが、そうであつては絶対にならない。私が経営陣に伝えなければ私の存在意義がない」と思っています。市場での投資口価格が低迷し、厳しいご意見を頂戴する場合もあります。が、そういったことも含め、投資家の方の声を漏れなく正しく経営陣に伝えています。



平成28年11月26日 「J-REITファン」(東証)にてスターアジアのロゴのネクタイとスカーフでお出迎えし、個人投資家の皆様と対話させていただきました。

Manager プロフィール

名 前：菅野 顕子(かんの あきこ)
略 歴：総合建設業会社に入社。総合インターネットグループ企業に転職、検索事業グループ会社で経営管理部長。その後、スマートフォンプラットフォーム事業の海外拠点設立のため海外に赴任。
趣 味：仕事とゴルフ
My Routine：週に2-3回のペースでジムでトレーニングを行い、筋力アップと同時に頭と精神のリフレッシュを心がけております！
信 条：4つのP(若い頃に女性取締役からお話いただいた言葉で、現在も私の信条としています)

Productive/Performance counts

仕事はとにかく頑張る。成果を出す。

Proactive

自分のキャリアは自分で管理する。

Positive thinking

暗い、マイナスのエネルギーが寄ってくる。失敗したときに、マイナス思考に陥らず、どうしたらこの失敗を糧にして次の成功に結びつけていくのかと、無理しても前向きに考える。

Patience

我慢も凄く大切。

