CIO Interview

戦略的投資スタンスに基づいた独自の成長戦略

スターアジア投資顧問株式会社
取締役兼投資運用部長
田口 嘉邦

STARASIA
Investment Corporation

STARASIA
Investment Corporation

第1期 資産運用報告

平成27年12月1日 ～ 平成28年7月31日

JUL 2016

Asset Management Report

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/

STAR ASIA
Investment Corporation

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。

決算ハイライト

営業収益	1,859百万円
営業利益	1,147百万円
当期純利益	333百万円
1口当たり分配金	968円
LTV	47.4%

1口当たりの分配金と利回りの実績及び予想

第1期実績		第2期予想		第3期予想	
分配金	968円	分配金	3,046円	分配金	2,726円
利回り	3.90%	利回り	6.87%	利回り	6.25%
				第3期より固都税費用化(約166百万円)	

※金額については表示単位未満を切り捨て、比率は小数点第3位を四捨五入して、表示しております。
※第1期の利回りは、上場日(平成28年4月20日)からの日数で計算しております。
※利回りは、第1期末(平成28年7月29日の投資口価格(87,900円)にて計算しております。

CONTENTS

投資主の皆様へ …… 2
スポンサーについて …… 3
本投資法人の特徴 …… 4
ポートフォリオの概要 …… 6
実績ハイライト …… 12
財務の状況 …… 13
Ⅰ. 資産運用報告 …… 14
Ⅱ. 貸借対照表 …… 32
Ⅲ. 損益計算書 …… 34
Ⅳ. 投資主資本等変動計算書 …… 35
Ⅴ. 注記表 …… 36
Ⅵ. 金銭の分配に係る計算書 …… 42
Ⅶ. 監査報告書 …… 43
Ⅷ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) …… 44
投資主インフォメーション …… 46
CIOインタビュー …… 48

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、本年（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目標として様々な施策に取り組んで参りました。ここに第1期（平成28年7月期）の運用の概況と決算内容についてご報告申し上げますとともに、投資主の皆様のご支援とご理解に深く感謝申し上げます。

さて、第1期は、平成28年1月に私募増資により9,500百万円の資金をスポンサー・グループ（スポンサーとは、スターアジアの中核をなすスターアジア・マネジメント・リミテッドを指します。）より調達し、投資法人債の発行、借入金と併せて、11物件43,740百万円の不動産信託受益権を取得いたしました。また、平成28年4月の上場時に公募増資により22,705百万円の資金を調達し、7物件17,753百万円の信託受益権を取得いたしました。同時に新たに借入れを行い、投資法人債の全額買入れ償却及び1月に借入れた借入金の全額返済をいたしました。加えて、平成28年5月には、上場時のオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資により1,135百万円の資金調達を行いました。この結果、第1期末においては、保有資産18物件、資産規模61,493百万円、発行済投資口総数344,700口となりました。なお、スポンサー・グループは発行済投資口総数の約28.1%を保有し、また、スポンサーは本投資法人及び本資産運用会社との間で「スポンサー・サポート契約」を締結しており、本投資法人及び本資産運用会社に対して運用中の物件情報の提供を含む様々なサポートを約束しております。

第1期においては、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。また財務面においては、年限を分散させ無担保無保証での借入れを実現いたしました。加えてスワップ契約により金利の固定化を実施し財務面での安定性を向上させました。

これらの結果、第1期は、営業収益1,859百万円、営業利益1,147百万円、経常利益335百万円、当期純利益333百万円を計上し、分配金として投資口一口当たり968円としております。

第2期（平成29年1月期）は、第1期に計上された営業外費用の減少、組入れ資産の実保有日数の増加等により、一口当たり予想分配金は3,046円を見込んでおります。

第3期（平成29年7月期）は、第2期予想と比較して、更なる稼働率の上昇等による営業収益増を想定しておりますが、第1期に取得した18物件に係る固定資産税等が費用化されるため、一口当たり予想分配金は2,726円を見込んでおります。

本投資法人は、第1期中に2物件（物流施設、住宅）、第2期に入って平成28年8月に4物件（ホテル2物件、オフィス、住宅）、合計6物件に係る優先交渉権を獲得いたしました。これら6物件は全てスポンサー・グループが保有しており、今後もこうしたスポンサー・サポートを活用しつつ物件取得機会の拡大に努めて参ります。

今後も、物件取得機会の拡大に留まらず、広くスポンサー・グループの持つ運用面における経験等も最大限に活用し、投資主の皆様の利益の最大化に取り組んで参ります。

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

スポンサーについて

STAR ASIA Investment Corporation

■ 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2,978億円（平成28年7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

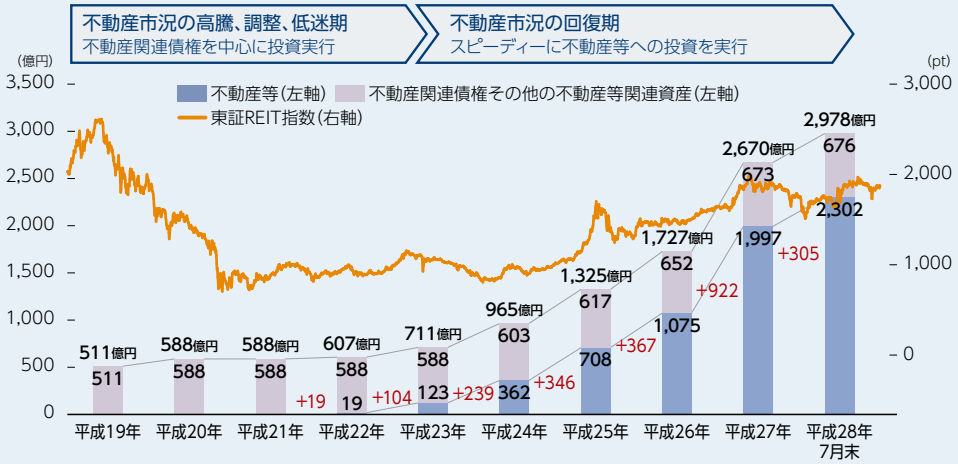
長年に亘る不動産等関連資産への投資経験を有し、米国・欧州・アジアの上場及び非上場の不動産証券の組成、不動産投資業務に従事。以前は、ペインウェバー・インコーポレイティッド及びキダー・ピーボディー・アンド・コ・インク（現ユービーエス・アーゲー）の不動産投資銀行部にてオリジネーション、ストラクチャリング、エクゼキューションのリーダーとして活躍。

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クレジットセールス部門にて統括責任者兼マネージング・ディレクターを務め、環太平洋地域の全てのストラクチャードクレジット及びファンド商品のオリジネーション、ストラクチャリング、トレーディング及びマーケティング等を統括した経験を有します。

＜ 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 ＞



（注）不動産関連債権に基づく権利を行使して不動産等を取得した場合、新たな投資実績として算出しています。

本投資法人の特徴（平成28年7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%

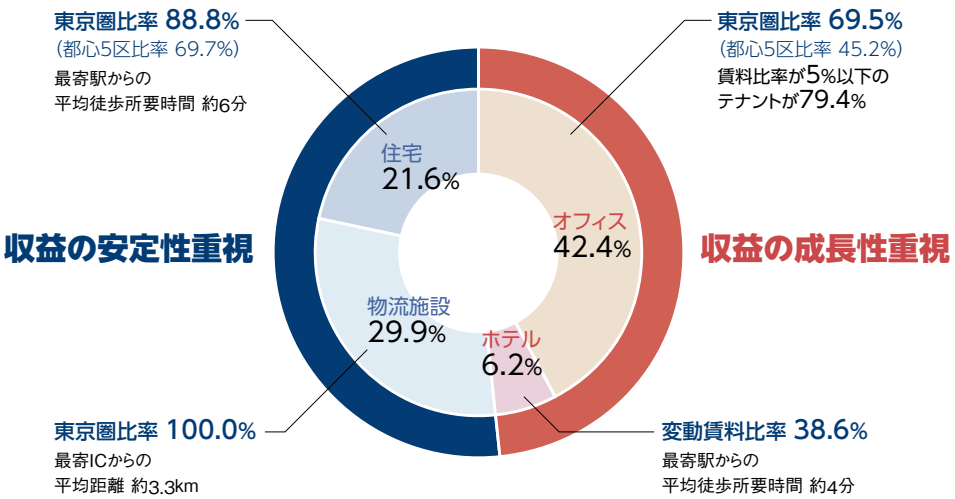
NOI利回り	第1期末稼働率
4.8%（公租公課費用化前提）	95.9%（賃料ベース）

■ 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

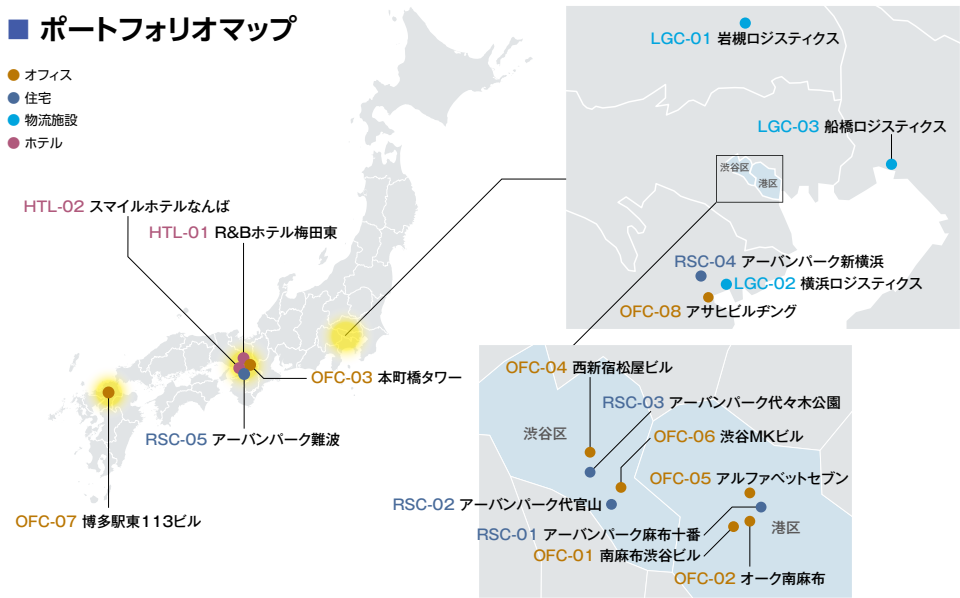
※「東京圏」とは、オフィスについては、東京23区、川崎市及び横浜市をいい、住宅・物流施設・ホテルについては、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

■ ポートフォリオ一覧

物件番号	アセットタイプ	物件名称	所在地	取得ルート（注1）	取得価格（百万円）	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	4.8	4.9
OFC-02		オーク南麻布	東京都港区	■	3,271	5.3	5.0
OFC-03		本町橋タワー	大阪府大阪市	■	6,065	9.9	5.2
OFC-04		西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	■	1,763	2.9	6.3
OFC-05		アルファベットセブン	東京都港区	■	1,725	2.8	5.9
OFC-06		渋谷MKビル	東京都渋谷区	■	2,042	3.3	4.9
OFC-07		博多駅東113ビル	福岡県福岡市	★	1,885	3.1	5.9
OFC-08		アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	■	6,320	10.3	4.8
RSC-01	住宅	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	■	2,045	3.3	4.5
RSC-02		アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	■	6,315	10.3	4.8
RSC-03		アーバンパーク代々木公園	東京都渋谷区	■	875	1.4	5.2
RSC-04		アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市	★■	2,528	4.1	4.9
RSC-05		アーバンパーク難波	大阪府大阪市	★	1,490	2.4	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	11.3	4.8
LGC-02		横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	■	3,560	5.8	5.7
LGC-03		船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	■	7,875	12.8	5.4
HTL-01	ホテル	R&Bホテル梅田東	大阪府大阪市	■	2,069	3.4	5.5
HTL-02		スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	■	1,750	2.8	7.0
		合計			61,493	100	

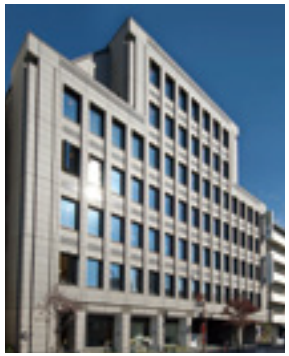
（注1）取得ルートに記載される記号はそれぞれ以下を意味します。
■:スポンサー・グループ（関連ファンド含む）、★:資産運用会社独自のルート、★■:ウェアハウジング物件
（注2）鑑定NOI利回りは平成28年7月末を価格時点とする不動産鑑定評価上のNOIに基づき、取得価格に対する比率を、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

■ ポートフォリオマップ



STAR ASIA Investment Corporation

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

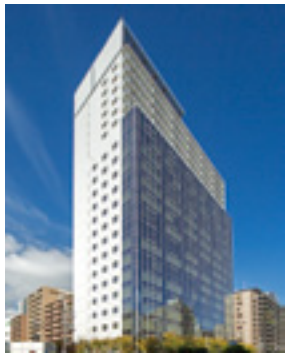
取得価格	2,973百万円
アセットタイプ	オフィス
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階/7階
所在地	東京都港区南麻布4-11-30
土地面積	766.11㎡(借地権)
延床面積	4,137.21㎡

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㎡

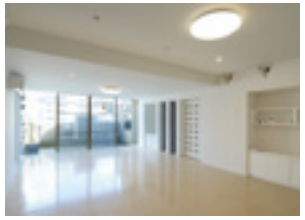
OFC-04 西新宿松屋ビル

- 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㎡

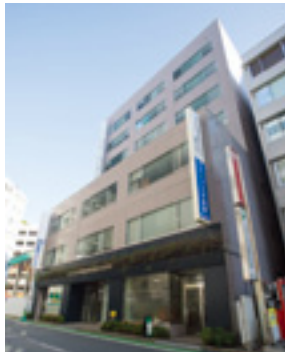
OFC-06 渋谷MKビル

- 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㎡

STAR ASIA Investment Corporation

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

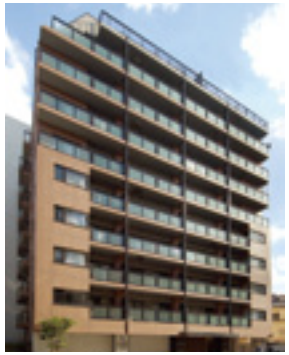
取得価格	1,885百万円
アセットタイプ	オフィス
構造／階数	鉄骨鉄筋コンクリート造　8階
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9
土地面積	950.75㎡
延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡含む)

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

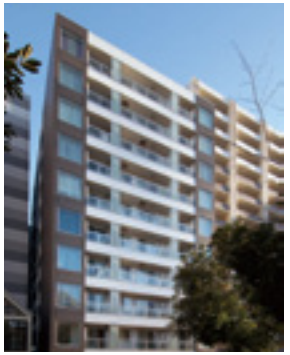
取得価格	6,315百万円
アセットタイプ	住宅
構造／階数	①鉄筋コンクリート造 地下1階/3階 ②鉄筋コンクリート造 地下1階/9階
所在地	東京都渋谷区猿楽山9-8
土地面積	2,469.06㎡
延床面積	8,261.29㎡(2棟合計)

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

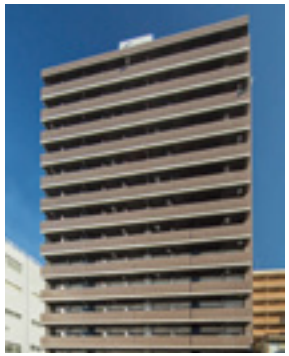


- 交通アクセスの良好な新横浜エリアに立地
- 洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実
- 相鉄・東急直通線の開通により、都心へのアクセスが大きく向上

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㎡

STAR ASIA Investment Corporation

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

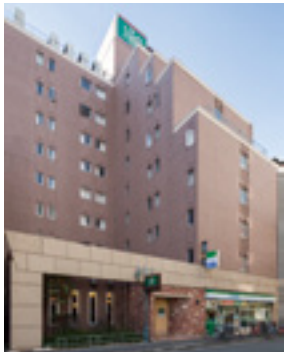
取得価格	3,560百万円
アセットタイプ	物流施設
構造／階数	鉄筋コンクリート造　8階
所在地	神奈川県横浜市神奈川区出田町1-1
土地面積	10,565.95㎡
延床面積	18,387.89㎡ (休憩所等256.15㎡含む)

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)

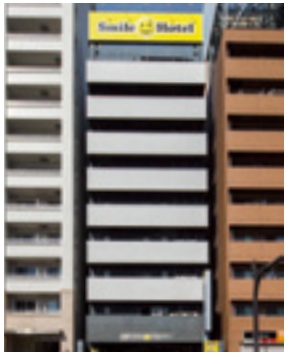
HTL-01 R&Bホテル梅田東



- 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



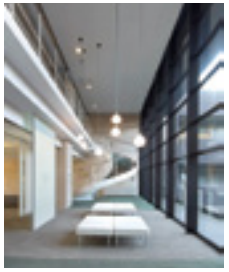
- 大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接
- なんばエリアへの良好なアクセスに加え、大阪ドームにも近接しており、多くのビジネス需要及び観光需要に対応
- 大阪の高いインバウンド需要の影響により、更なるホテル需要の増加が期待される

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㎡

実績ハイライト

オーク南麻布

— リースアップ実績 —



・仲介各社との連携
・管理会社との協同
・内覧会の実施

3件のリースアップ（契約面積合計1,103.57㎡）
稼働率11.7%上昇（77.9% ➡ 89.6%）

渋谷MKビル

— リースアップ・賃料改定実績 —

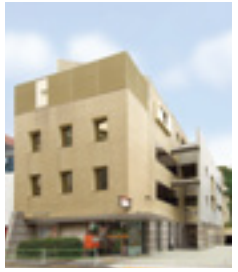
・賃料改定
普通借家契約の更新時に
従前賃料比約16%アップで更新

・新規リースアップ
テナント退去後、ダウンタイムなし
従前賃料比15%アップで契約

第1期の賃貸事業収入の増加に貢献

アルファベットセブン

— バリューアップ —



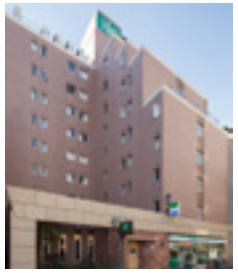
（バリューアップ工事後）

実 施 時 期：平成28年7月
工 事 代 金：約4.5百万円
工 事 内 容：バリューアップ工事（原状回復工事を含む）
フローリング、照明器具、バルコニー改修

入居者の満足度向上
リーシング時の新規入居者への訴求力向上

R&Bホテル梅田東

— 大規模修繕 —



工事完了日：平成28年2月
工 事 代 金：77百万円
工 事 内 容：ホテル客室全219室及び共用部の
空調機更新工事

メンテナンスコスト低減
空調効率の向上
テナントの電気・ガス使用削減幅：△35.3%
（昨年同期間3月～7月　対比）

財務の状況

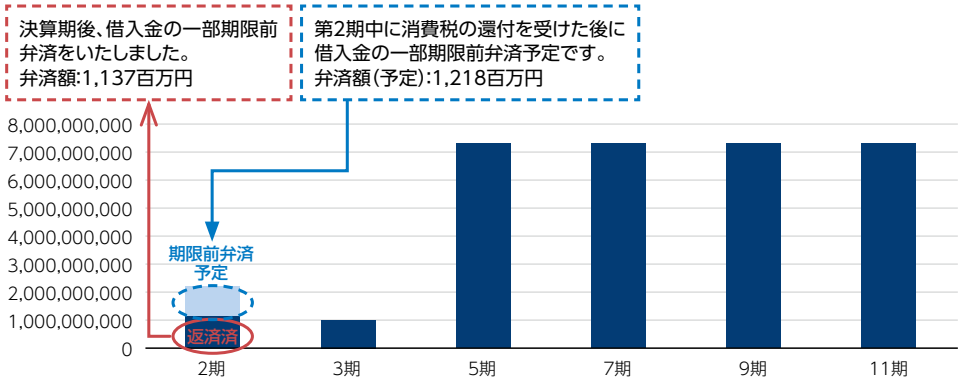
STAR ASIA Investment Corporation

■ 借入れの状況

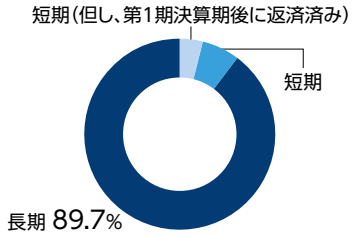
区分	借入先	残高（百万円） 第1期末	第1期決算期後に返済済み	平成28年8月末時点	第2期中返済予定額	第2期末残高（予定）	利率	返済期限
短期	<株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団> ・株式会社三井住友銀行 ・株式会社みずほ銀行 ・三井住友信託銀行株式会社 ・三菱UFJ信託銀行株式会社 ・株式会社あおぞら銀行 ・株式会社新生銀行 ・株式会社りそな銀行	3,355	1,137	2,218	1,218	1,000	基準金利(注1)＋0.20%	平成29年4月20日
長期		7,300	－	7,300	－	7,300	基準金利(注1)＋0.30%	平成30年4月20日
		7,300	－	7,300	－	7,300	0.36400%(注2)	平成31年4月20日
		7,300	－	7,300	－	7,300	0.48300%(注2)	平成32年4月20日
		7,300	－	7,300	－	7,300	0.62500%(注2)	平成33年4月20日
合　　計		32,555	1,137	31,418	1,218	30,200		
総資産LTV（決算期末以降は想定）		47.4%		46.5%		45.2%		

（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。

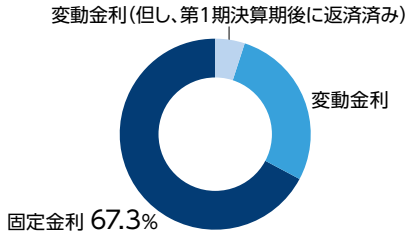
■ 返済期間の分散状況



■ 長期負債比率　平成28年7月末時点



■ 固定金利比率　平成28年7月末時点



1. 資産運用の概況

(1)投資法人の運用状況等の推移

期　別		第１期 自 平成27年12月１日 至 平成28年７月31日
営業収益	(百万円)	1,859
うち不動産賃貸事業収益	(百万円)	1,859
営業費用	(百万円)	711
うち不動産賃貸事業費用	(百万円)	568
営業利益	(百万円)	1,147
経常利益	(百万円)	335
当期純利益	(百万円)	333
総資産額	(百万円)	68,636
(対前期比)	(%)	－
純資産額	(百万円)	33,848
(対前期比)	(%)	－
有利子負債額	(百万円)	32,555
出資総額	(百万円)	33,541
発行済投資口の総口数	(口)	344,700
1口当たり純資産額	(円)	98,197
分配金総額	(百万円)	333
1口当たり分配金	(円)	968
うち1口当たり利益分配金	(円)	892
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
(年換算値)(注4)	(%)	1.1
自己資本利益率(注3)	(%)	1.5
(年換算値)(注4)	(%)	2.8
期末自己資本比率(注3)	(%)	49.3
(対前期増減)	(%)	－
配当性向(注3)	(%)	92.1
【その他参考情報】		
当期運用日数(注4)	(日)	200
期末投資物件数	(件)	18
減価償却費	(百万円)	246
資本的支出額	(百万円)	129
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	(百万円)	1,538
FFO(Funds from Operation)(注3)	(百万円)	580
1口当たりFFO(注3)	(円)	1,684
期末総資産有利子負債比率(LTV)	(%)	47.4

(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	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、当期(第1期)において、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、既借入金の全額返済、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、第三者割当てにより、11,800口を発行した結果、第1期末時点での発行済投資口の総口数は344,700口となりました。

② 投資環境と運用実績

投資環境：

当期におけるわが国経済は、中国経済の停滞、資源安に伴う新興国経済の減速、英国のEU離脱決定、これらに伴う円高の進展など、経済成長にとってネガティブな要因が多く見られました。しかしながら、日本の不動産マーケットは、マイナス金利政策の導入、上場リート及び私募リートに代表される投資市場の活性化に伴い、安定的に推移しています。また、中期的な視点で見た場合、2020年東京オリンピックに向けたインフラ・施設整備の加速、マイナス金利政策の長期化に伴う資金の運用難による不動産投資需要の拡大、国土交通省の掲げる不動産投資市場の成長目標「2020年頃にリート等の資産規模を約30兆円に倍増」等の諸要素から、わが国の不動産マーケットは引き続き堅調に推移していくものと考えています。

足元の不動産の売買マーケットにおいては、上場リート、私募リート、私募ファンド及び事業会社等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。この状況は当面継続することが予想され、取引利回りも低位で安定しています。また、投資エリアについては、タイトな需給を反映し、首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡に代表される中核都市における投資需要も旺盛です。こうした傾向は今後も継続していくものと本投資法人は考えています。

<オフィス賃貸市場>

シービーアールイー株式会社のマーケット調査によれば、平成28年7月末現在、東京23区のオフィスビルの空室率は約2.4%と低水準にあり、オフィス床に対する需要が旺盛なことが推定できます。グレードAオフィスビ

ル(注)の想定成約賃料も逓増してきており(平成28年7月は坪単価約35,000円)、賃貸マーケットの状況は堅調に推移しています。また他の地方エリア(大阪、名古屋及び福岡)についても同様の傾向が見られます。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。

(注) グレードAオフィスビルとは、原則としてオフィス集積度の高い地域(東京は主要5区、大阪は北区・中央区・淀川区、名古屋は中村区・中区・東区・西区を中心とする、オフィス集積度の高い地域)に所在する基準階面積350坪以上(東京は500坪以上)、貸付総面積6,500坪以上、延床面積10,000坪以上、築11年未満のビルをいいます。

<住宅賃貸市場>

総務省による「平成25年住宅・土地統計調査」によれば、賃貸マンションに居住する世帯は、昭和63年は334万世帯(全世帯の約8%)であったものが、平成25年には約3.3倍の996万世帯(全世帯の約20%)にまで増加しており、居住形態としての賃貸が定着してきているといえます。また、晩婚化の傾向や高齢化などにより単身世帯の増加も顕著であり、賃貸住宅への需要は高いものと考えています。

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、わが国における電子商取引(EC)の市場規模(売上高)は拡大を続けており、平成18年に約4.4兆円であったものが、平成26年には約12.8兆円と約3倍にまで成長しています。また、企業の物流機能の全部又は一部を受託する物流専門業者であるサード・パーティー・ロジスティクス(3PL)の市場規模(売上高)も拡大しており、平成17年に約1.0兆円だったものが、平成26年には約2.2兆円と約2.2倍にまで成長しています。これらに伴い、物流施設に対するニーズが多様化するとともに需要も拡大していると考えています。

同レポートによると、平成27年第4四半期の首都圏の空室率は約5%強の低水準であり、足元でも同様の空室率となっています。また、賃料指数に関しても、首都圏において安定的に推移しています。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、今後も安定的であると考えています。

<ホテル市場>

観光立国を目指すわが国の政策の一環として、東京国際空港(羽田空港)における国際線発着枠の増加及び関西国際空港におけるLCCの新規乗入れ等が実施され、また観光資源の掘り起こし・整備等も行われています。更には2020年東京オリンピック開催のアナウンスメント効果もあり、これらの諸要因により、海外からの旅行者数は増加傾向を継続しており、今後も更に拡大していくことが見込まれています。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:

当期においては、上記の環境の下、平成28年1月14日にオフィス3物件、住宅3物件、物流施設3物件及びホテル2物件の計11物件(取得価格の合計43,740百万円)を取得して運用を開始し、平成28年4月20日にオフィス5物件及び住宅2物件の計7物件(取得価格の合計17,753百万円)を追加取得しました。当期末現在においては運用資産の取得価格の合計は61,493百万円となり、稼働率は95.9%となりました。

③ 資金調達の概要

当期においては、平成27年12月の本投資法人の設立時に投資口2,000口を発行し200百万円、平成28年1月の11物件取得時に95,000口の新投資口を追加発行し9,500百万円、同年4月の上場時に235,900口の新投資口を追加発行し22,705百万円、同年5月に第三者割当により11,800口を追加発行し1,135百万円、合計33,541百万円(発行済投資口の総口数344,700口)を資本市場より調達しました。

また、平成28年1月の11物件取得時に、株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行より31,756百万円の借入れを行うと同時に、投資法人債を発行し4,574百万円を調達しました。この借入れ及び投資法人債については、同年4月の上場時に新投資口発行により調達した資金の一部及び株式会社三井住友銀行およ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からの新たな借入れ32,555百万円により、31,756百万円の借入れについては全額返済し、投資法人債については全額買入れ償却しました。この結果、当期末(平成28年7月31日)現在の借入金残高は、32,555百万円となり、総資産に占める有利子負債の割合(LTV)は47.4%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1,859百万円、営業利益1,147百万円、経常利益335百万円、当期純利益を333百万円を計上しました。

分配金については、本投資法人の規約に定める分配方針に基づき、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金が損金算入されることを企図して、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円を分配することとしました。また、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1口当たり分配金は968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、新規物件の取得資金の調達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 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日
最高(円)	100,200円
最低(円)	86,400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。

		第１期 自 平成27年12月１日 至 平成28年７月31日
当期純利益総額	(千円)	333,916
当期未処分利益総額	(千円)	333,916
利益留保額	(千円)	26,444
金銭の分配金総額	(千円)	333,669
(1口当たり分配金)	(円)	(968)
うち利益分配金総額	(千円)	307,472
(1口当たり利益分配金)	(円)	(892)
うち出資払戻総額	(千円)	26,197
(1口当たり出資払戻総額)	(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口当たり出資払戻総額のうち1口当たり一時差異等調整引当額分配金)	(千円)	(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口当たり出資払戻総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、中国、新興国経済の動向、米国の金利政策及びこれらに起因する為替変動などの外的要因並びにわが国政府による財政政策、日銀による金融政策などの内的要因により変動すると考えています。

世界経済の動向、わが国経済の動向にとっては、ネガティブな要因も見られますが、借入れ金利と不動産利回りとの差に着目した投資資金の流入、2020年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経済の活性化等の要因により、わが国、特に東京の不動産マーケットは堅調に推移していくものと考えています。また、海外からの旅行者等の増加により宿泊施設が不足している状態となっており、この解消が喫緊の課題であると考えています。

② 今後の運用方針及び対処すべき課題

(イ)外部成長戦略

本投資法人は、投資主利益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。

当面は、都心5区を中心としてテナント需要の厚い「オフィス」、賃貸を選択する世帯の増加により需要が安定している「住宅」、近年のEC市場及び3PL市場の規模が拡大している「物流施設」に注目しており、それぞれの特徴を活かして収益の安定性、成長性を取り込みたいと考えています。また、わが国の政策を背景として今後も宿泊需要の増大を期待できる「ホテル」は特に注力すべきアセットタイプであり、投資対象物件及びエリアの精緻な分析を行い、今後のホテル開発及び民泊施設の動向等、様々な要素を勘案し、中長期的に収益の安定性、成長性を確保できる物件を厳選して投資します。

昨今の物件取得環境が厳しい中、本投資法人は上記投資戦略を基に、スピーディーかつ着実な外部成長を実現するため、下表記載の物件に関して、スポンサー・グループに属する特別目的会社との間で「売却優先交渉契約」を締結しました。

今後も本投資法人は、スポンサー・グループ及び本資産運用会社独自のネットワークを最大限活用することにより、収益の安定性及び成長性に寄与する物件の取得を加速してまいります。

優先交渉権取得物件

物件名称	アセットタイプ	所在地	最低購入価格
原木ロジスティクス	物流施設	千葉県市川市	4,700百万円
ジョイテル護国寺	住宅	東京都豊島区	1,460百万円
博多駅イーストプレイス	オフィス	福岡県福岡市	2,255百万円
アーバンパーク柏	住宅	千葉県柏市	1,186百万円
ベストウェスタン東京西葛西	ホテル	東京都江戸川区	3,805百万円
ベストウェスタン横浜	ホテル	神奈川県横浜市	3,185百万円
合　計			16,591百万円

(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、各物件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(注)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

該当事項はありません。

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

(2)投資口に関する事項

平成28年7月31日現在の投資主のうち、保有する投資口の比率が高い上位10名は以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%)
SA1投資事業有限責任組合	47,000	13.6
SA3投資事業有限責任組合	25,620	7.4
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,185	7.3
SA4投資事業有限責任組合	22,380	6.5
野村信託銀行株式会社(投信口)	11,856	3.4
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,195	3.2
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,751	3.1
UBS SECURITIES LLC−HFS CUSTOMER SEGREGATED ACCOUNT	6,374	1.8
松井証券株式会社	4,694	1.4
大和信用金庫	3,000	0.9
合　計	168,055	48.8

(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 株式会社ウェルスプリングインベストメンツホールディングス　監査役 株式会社プライメックスキャピタル　監査役	1,600
	原田　辰也	原田辰也公認会計士事務所　公認会計士 青藍公認会計士共同事務所　公認会計士 株式会社南青山会計コンサルティング　代表取締役 イシグロ株式会社　会計監査人 イシグロホールディングス株式会社　会計監査人 全日本火災共済協同組合連合会　会計監査人	1,600
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) 監査役員は、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。

③会計監査人が過去2年間に受けた業務停止処分

本投資法人の会計監査人である新日本有限責任監査法人は、平成27年12月22日付で金融庁から、契約の新規の締結に関する業務の停止3か月(平成28年1月1日から平成28年3月31日まで)の処分を受けました。本投資法人は、同監査法人が再発防止に向け、改善に鋭意取り組んでいること及び本投資法人に対する監査業務は適正かつ厳格に遂行されていること等を総合的に勘案して、今後も同監査法人に監査を委託することが妥当との判断に至っています。

(4)資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年7月31日現在における資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は以下のとおりです。

委託区分	名　称
資産運用会社	スターアジア投資顧問株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(投資主名簿等管理人)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関運営)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(会計)	三井住友信託銀行株式会社

3. 投資法人の運用資産の状況

(1)不動産投資法人の資産の構成

資産の種類	主たる用途	地域等(注1)	第1期 平成28年7月31日現在 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
		東京圏以外	8,116	11.8
	住宅	東京圏	12,045	17.5
		東京圏以外	1,564	2.3
	物流施設	東京圏	18,522	27.0
	ホテル	東京圏以外	3,914	5.7
小　計			62,482	91.0
預金・その他の資産			6,154	9.0
資産総額計			68,636	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。
(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)によっています。
(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28年7月31日現在における本投資法人の主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号(注1)	不動産等の名称	帳簿価額(百万円)	賃貸可能面積(㎡)(注2)	賃貸面積(㎡)(注3)	稼働率(%)(注4)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)(注5)	主たる用途
LGC-03	船橋ロジスティクス	7,946	37,818.26	34,633.37	91.6	15.1	物流施設
LGC-01	岩槻ロジスティクス	6,961	30,190.81	30,190.81	100.0	11.9	物流施設
RSC-02	アーバンパーク代官山	6,421	5,977.18	5,569.45	93.2	10.8	住宅
OFC-08	アサヒビルヂング	6,370	8,684.30	8,101.80	93.3	6.1	オフィス
OFC-03	本町橋タワー	6,156	10,489.58	10,489.58	100.0	12.7	オフィス
LGC-02	横浜ロジスティクス	3,613	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	3,351	6,511.77	5,831.96	89.6	6.5	オフィス
OFC-01	南麻布渋谷ビル	2,994	3,263.08	3,263.08	100.0	5.3	オフィス
RSC-04	アーバンパーク新横浜	2,628	3,989.11	3,697.74	92.7	2.3	住宅
HTL-01	R&Bホテル梅田東	2,158	3,940.93	3,940.93	100.0	3.8	ホテル
合　計		48,604	129,000.36	123,854.06	96.0	81.4	

(注1) 物件番号は、本投資法人の各運用資産について、オフィス(OFC)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。以下、同じです。
(注2) 賃貸可能面積は、各運用資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能と考えられる部分の面積を記載しています。
(注3) 賃貸面積は、各運用資産に係る各賃貸借契約に記載された賃貸面積の合計を記載しています。なお、当該各運用資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約(以下「パススルー型マスターリース」といいます。)の対象物件についてはエンドテナントとの間の賃貸借契約上の賃貸面積の合計を記載し、マスターリース契約の賃料が固定賃料となる旨合意されたマスターリース契約(以下「賃料保証型マスターリース」といいます。)の対象物件についてはマスターリース契約上の賃貸面積を記載しています。
(注4) 稼働率は、各運用資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、合計欄は、各運用資産に係る賃貸可能面積の合計に対して賃貸面積の合計が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注5) 対総不動産賃貸事業収益比率は、各運用資産の不動産賃貸事業収入を全資産に係る合計額で除した比率を示しています。
(注6) エンドテナント等の承諾が得られていないため、開示していません。

(3)組入資産明細

平成28年7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	3,020	2,994
OFC-02	オーク南麻布	東京都港区南麻布3-19-23	信託受益権	6,511.77	3,400	3,351
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	6,700	6,156
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	2,230	1,782
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	2,250	1,756
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	2,330	2,063
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	1,950	1,959
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	6,390	6,370
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	2,130	2,092
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	6,421
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	1,000	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	2,560	2,628
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	1,590	1,564
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	6,961
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	3,860	3,613
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	8,210	7,946

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)
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	2,220	2,158
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	2,060	1,755
合　計				148,018.81	66,020	62,482

(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28年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

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。

		第1期(平成27年12月1日～平成28年7月31日)			
物件番号	不動産等の名称	テナント総数〔期末時点〕(注1)	稼働率〔期末時点〕(%)(注2)	不動産賃貸事業収益〔期間中〕(百万円)	対総不動産賃貸事業収益比率(%)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	4	100.0	98	5.3
OFC-02	オーク南麻布	10	89.6	120	6.5
OFC-03	本町橋タワー	5	100.0	235	12.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	8	93.8	50	2.7
OFC-05	アルファベットセブン	8	91.9	38	2.1
OFC-06	渋谷MKビル	5	100.0	34	1.9
OFC-07	博多駅東113ビル	32	100.0	39	2.1
OFC-08	アサヒビルヂング	18	93.3	113	6.1
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	41	98.5	57	3.1
RSC-02	アーバンパーク代官山	64	93.2	200	10.8
RSC-03	アーバンパーク代々木公園	4	78.6	23	1.3
RSC-04	アーバンパーク新横浜	70	92.7	42	2.3
RSC-05	アーバンパーク難波	111	94.3	27	1.5
LGC-01	岩槻ロジスティクス	3	100.0	220	11.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	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
HTL-01	R&Bホテル梅田東	1	100.0	70	3.8
HTL-02	スマイルホテルなんば	1	100.0	72	3.9
合　計		390	95.9	1,859	100.0

(注1) テナント数は、平成28年7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ベテナント数を記載しています。なお、当該運用資産につきパススルー型マスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載し、また、賃料保証型マスターリース契約が締結されている場合にはテナント数を1として、それらの合計値を記載しています。
(注2) 稼働率は、平成28年7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28年7月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は、以下のとおりです。

区分	種類	契約額等(千円)(注1)		時価(千円)(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引(支払固定・受取変動)	21,900,000	21,900,000	△26,238

(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28年7月31日現在保有する資産に関し、現在計画されている第2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
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28年12月 至 平成29年 1 月	76,000	–	–
船橋ロジスティクス(千葉県船橋市)	空調設備更新工事	自 平成28年 9 月 至 平成28年10月	25,000	–	–
アーバンパーク代官山(東京都渋谷区)	外壁タイル打ち替え及び共用部リニューアル工事	自 平成28年10月 至 平成28年12月	25,000	–	–
オーク南麻布(東京都港区)	自動火災報知設備更新工事	自 平成28年12月 至 平成29年 1 月	15,000	–	–
アサヒビルヂング(神奈川県横浜市)	冷媒配管更新工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	13,000	–	–

(2)期中の資本的支出

本投資法人が平成28年7月31日現在保有する資産に関し、当期に行った資本的支出に該当する主要な工事等の概要は以下のとおりです。当期の資本的支出に該当する工事は129,991千円であり、当期費用に区分された修繕費44,106千円と合わせ、合計174,098千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)
R&Bホテル梅田東(大阪府大阪市)	空調機更新工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 2 月	72,356
横浜ロジスティクス(神奈川県横浜市)	空調室内機及び室外機更新工事	自 平成28年 7 月 至 平成28年 7 月	7,200
その他	–	–	50,435
合　計			129,991

(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
資産運用報酬(注)	103,104
資産保管及び一般事務委託手数料	12,718
役員報酬	3,200
その他費用	24,681
合計	143,704

(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307,465千円あります。

(2)借入状況

平成28年7月31日現在における借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高(百万円)	当期末残高(百万円)	平均利率(注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
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	0.2414%	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					
	小　計		–	3,355					
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	0.3414%	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,050					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		–	700					
	株式会社あおぞら銀行		–	600					
	株式会社新生銀行		–	600					
	株式会社りそな銀行		–	600					
	株式会社三井住友銀行	平成28年4月20日	–	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,050					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		–	700					
	株式会社あおぞら銀行		–	600					
	株式会社新生銀行		–	600					
	株式会社りそな銀行		–	600					
	株式会社三井住友銀行	平成28年4月20日	–	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,050					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		–	700					
	株式会社あおぞら銀行		–	600					
	株式会社新生銀行		–	600					
	株式会社りそな銀行		–	600					
	株式会社三井住友銀行	平成28年4月20日	–	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					
	三井住友信託銀行株式会社		–	1,050					
	三菱UFJ信託銀行株式会社		–	700					
	株式会社あおぞら銀行		–	600					
	株式会社新生銀行		–	600					
	株式会社りそな銀行		–	600					
	小　計		–	29,200					
合　計			–	32,555					

(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

不動産等の名称		取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(百万円)	譲渡年月日	譲渡価格(百万円)	帳簿価額(百万円)	売却損益(百万円)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	平成28年1月14日	2,973	–	–	–	–
OFC-02	オーク南麻布	平成28年1月14日	3,271	–	–	–	–
OFC-03	本町橋タワー	平成28年1月14日	6,065	–	–	–	–
OFC-04	西新宿松屋ビル	平成28年4月20日	1,763	–	–	–	–
OFC-05	アルファベットセブン	平成28年4月20日	1,725	–	–	–	–
OFC-06	渋谷MKビル	平成28年4月20日	2,042	–	–	–	–
OFC-07	博多駅東113ビル	平成28年4月20日	1,885	–	–	–	–
OFC-08	アサヒビルヂング	平成28年4月20日	6,320	–	–	–	–
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	平成28年1月14日	2,045	–	–	–	–
RSC-02	アーバンパーク代官山	平成28年1月14日	6,315	–	–	–	–
RSC-03	アーバンパーク代々木公園	平成28年1月14日	875	–	–	–	–
RSC-04	アーバンパーク新横浜	平成28年4月20日	2,528	–	–	–	–
RSC-05	アーバンパーク難波	平成28年4月20日	1,490	–	–	–	–
LGC-01	岩槻ロジスティクス	平成28年1月14日	6,942	–	–	–	–
LGC-02	横浜ロジスティクス	平成28年1月14日	3,560	–	–	–	–
LGC-03	船橋ロジスティクス	平成28年1月14日	7,875	–	–	–	–
HTL-01	R&Bホテル梅田東	平成28年1月14日	2,069	–	–	–	–
HTL-02	スマイルホテルなんば	平成28年1月14日	1,750	–	–	–	–
合　計			61,493	–	–	–	–

(注) 取得価格及び譲渡価格は、南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布を除き、各運用資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含みません。南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布については、売買契約上各運用資産毎の価格が設定されていないため、当該運用資産の売買価格総額を各運用資産の取得時の鑑定評価額割合で按分した額を取得価格として記載しています。以下、同じです。

(2)その他の資産の売買状況等

該当事項はありません。

(3)特定資産の価格等の調査

①不動産等

取得又は譲渡	不動産等の名称	取引年月日	取得価格又は譲渡価格(百万円)	鑑定評価額(百万円)(注)	鑑定評価機関	価格時点
取得	南麻布渋谷ビル	平成28年1月14日	2,973	3,000	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月1日
	オーク南麻布	平成28年1月14日	3,271	3,300	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年10月1日
	本町橋タワー	平成28年1月14日	6,065	6,530	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月1日
	西新宿松屋ビル	平成28年4月20日	1,763	2,120	大和不動産鑑定株式会社	平成27年11月1日
	アルファベットセブン	平成28年4月20日	1,725	2,240	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年11月1日
	渋谷MKビル	平成28年4月20日	2,042	2,150	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年11月1日
	博多駅東113ビル	平成28年4月20日	1,885	1,920	大和不動産鑑定株式会社	平成27年11月1日
	アサヒビルヂング	平成28年4月20日	6,320	6,370	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年11月1日
	アーバンパーク麻布十番	平成28年1月14日	2,045	2,130	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年10月1日
	アーバンパーク代官山	平成28年1月14日	6,315	7,120	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年10月1日
	アーバンパーク代々木公園	平成28年1月14日	875	1,040	一般財団法人日本不動産研究所	平成27年10月1日
	アーバンパーク新横浜	平成28年4月20日	2,528	2,540	大和不動産鑑定株式会社	平成27年11月1日
	アーバンパーク難波	平成28年4月20日	1,490	1,560	大和不動産鑑定株式会社	平成27年11月1日
	岩槻ロジスティクス	平成28年1月14日	6,942	7,000	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月1日
	横浜ロジスティクス	平成28年1月14日	3,560	3,840	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月1日
	船橋ロジスティクス	平成28年1月14日	7,875	8,200	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月1日
	R&Bホテル梅田東	平成28年1月14日	2,069	2,210	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月1日
	スマイルホテルなんば	平成28年1月14日	1,750	1,860	大和不動産鑑定株式会社	平成27年10月1日
合　計			61,493	65,130		

(注) 上記の鑑定評価は、「不動産鑑定評価基準　各論第3章　証券化対象不動産の価格に関する鑑定評価」を適用して行っています。

②その他

本投資法人が行った取引で、投信法第201条第2項の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「① 不動産等」に記載されている取引以外の取引については、福永公認会計士事務所にその調査を委託しています。平成27年12月1日から平成28年7月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ3件であり、当該取引について、福永公認会計士事務所から調査報告書を受領しています。

(4)利害関係人等との取引状況

①取引状況
該当事項はありません。

②支払手数料等の金額
該当事項はありません。

(5)資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

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

7. 経理の状況

(1)資産、負債、元本及び損益の状況等

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

(2)減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

(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

投資主総会開催日	承認事項	概　要
平成28年3月10日	規約一部変更	本投資法人の規約の一部変更を行い、本投資法人の設立に際して必要とされた規約記載事項について設立後不要となった文言を削除した他、本投資法人の決算期やスターアジア投資顧問株式会社に対する資産運用報酬の支払いに関する定め等を変更しました。

②投資法人役員会

役員会開催日	承認事項	概　要
平成27年12月1日	資産運用委託契約締結	本投資法人の資産運用に係る業務をスターアジア投資顧問株式会社に委託しました。
	投資主名簿等管理委託契約(地位承継覚書)締結	本投資法人の投資口事務に係る一般事務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	一般事務委託契約締結	本投資法人の機関運営及び会計事務に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
	資産保管委託契約締結	本投資法人の資産保管に係る業務を三井住友信託銀行株式会社に委託しました。
平成28年1月8日	新投資口引受契約締結	平成28年1月8日に開催の役員会で承認された新投資口発行等について、投資口の募集に関する事務をみずほ証券株式会社に委託しました。
	財務代理人、発行代理人及び支払代理人選任	本投資法人の投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務、投資法人債の発行及び投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払い等に関する事務を野村信託銀行株式会社に委託しました。
	投資法人債発行に係る一般事務の委託	平成28年1月8日に開催の役員会で承認された投資法人債発行等について、投資法人債の募集に関する事務をみずほ証券株式会社に委託しました。
平成28年3月10日	資産運用委託契約変更	本投資法人の資産運用に係る業務を委託しているスターアジア投資顧問株式会社との間で、同社に対して支払う運用報酬に関する定めの変更を行うため、資産運用委託契約変更覚書を締結しました。
平成28年3月16日	新投資口引受契約等の締結	平成28年3月16日に開催の役員会で承認された新投資口発行等について、スターアジア投資顧問株式会社、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社の間で、新投資口引受契約を締結しました。
平成28年6月10日	一般事務委託契約及び資産保管委託契約書変更	平成28年3月10日に開催された本投資法人の第1回投資主総会で、本投資法人の規約の一部(決算期)が改正されたことに伴い、一般事務委託契約及び資産保管委託契約書の手数料の計算期間を、決算期の改正に合わせる形で修正しました。

(2)金額及び比率の端数処理

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

STAR ASIA Investment Corporation

(単位:千円)

	当　期 (平成28年7月31日)
資産の部	
流動資産	
現金及び預金	2,006,136
信託現金及び信託預金	2,557,948
営業未収入金	52,695
前払費用	96,638
繰延税金資産	32
未収消費税等	1,259,266
その他	7,175
流動資産合計	5,979,894
固定資産	
有形固定資産	
信託建物	20,056,951
減価償却累計額	△246,543
信託建物(純額)	19,810,407
信託工具、器具及び備品	4,396
減価償却累計額	△141
信託工具、器具及び備品(純額)	4,255
信託土地	39,208,659
有形固定資産合計	59,023,323
無形固定資産	
信託借地権	3,459,138
無形固定資産合計	3,459,138
投資その他の資産	
長期前払費用	164,478
差入敷金及び保証金	10,000
投資その他の資産合計	174,478
固定資産合計	62,656,940
資産合計	68,636,834

(単位:千円)

	当　期 (平成28年7月31日)
負債の部	
流動負債	
営業未払金	76,381
短期借入金	3,355,000
未払金	319,011
未払費用	5,286
未払法人税等	1,490
前受金	265,383
その他	12,875
流動負債合計	4,035,429
固定負債	
長期借入金	29,200,000
信託預り敷金及び保証金	1,526,363
その他	26,238
固定負債合計	30,752,602
負債合計	34,788,032
純資産の部	
投資主資本	
出資総額	33,541,125
剰余金	
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	333,916
剰余金合計	333,916
投資主資本合計	33,875,041
評価・換算差額等	
繰延ヘッジ損益	△26,238
評価・換算差額等合計	△26,238
純資産合計	※1 33,848,802
負債純資産合計	68,636,834

Ⅲ. 損益計算書

(単位:千円)

	当　期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日
営業収益	
賃貸事業収入	※1　1,737,036
その他賃貸事業収入	※1　122,389
営業収益合計	1,859,425
営業費用	
賃貸事業費用	※1　568,022
資産運用報酬	103,104
資産保管及び一般事務委託手数料	12,718
役員報酬	3,200
その他営業費用	24,681
営業費用合計	711,726
営業利益	1,147,698
営業外収益	
受取利息	37
その他	0
営業外収益合計	37
営業外費用	
支払利息	133,353
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
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
経常利益	335,379
税引前当期純利益	335,379
法人税、住民税及び事業税	1,496
法人税等調整額	△32
法人税等合計	1,463
当期純利益	333,916
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	333,916

Ⅳ. 投資主資本等変動計算書

STARASIA Investment Corporation

当期(自　平成27年12月1日　至　平成28年7月31日)

(単位:千円)

	投資主資本				評価・換算差額等		純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	評価・換算差額等合計	
		当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	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

[継続企業の前提に関する注記]

当 期 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。

[重要な会計方針に係る事項に関する注記]

項目	当 期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 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
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。
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。
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。
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。

[貸借対照表に関する注記]

当 期 (平成28年7月31日)	
※1 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	50,000千円

[損益計算書に関する注記]

当 期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	
※1 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位:千円)
A.不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入	
賃料収入	1,573,988
共益費収入	110,796
駐車場収入	44,911
施設使用料	5,417
その他賃貸収入	1,923
計	1,737,036
その他賃貸事業収入	
水道光熱費収入	109,039
その他収入	13,350
計	122,389
不動産賃貸事業収益合計	1,859,425
B.不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用	
管理業務費	104,636
水道光熱費	114,990
修繕費	44,106
信託報酬	6,519
損害保険料	3,015
減価償却費	246,684
その他費用	48,070
不動産賃貸事業費用合計	568,022
C.不動産賃貸事業損益(A−B)	1,291,403

[投資主資本等変動計算書に関する注記]

当 期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	
※1 発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
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

[税効果会計に関する注記]

当　期 (平成28年7月31日)	
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳	(単位:千円)
(繰延税金資産)	
未払事業税損金不算入額	32
繰延ヘッジ損益	8,288
繰延税金資産小計	8,321
評価性引当額	△8,288
繰延税金資産合計	32
繰延税金資産の純額	32
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
(調整)	
支払分配金の損金算入額	△32.15
その他	0.27
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.44

[リースにより使用する固定資産に関する注記]

当　期 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。

[金融商品に関する注記]
当期(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

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

(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

(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	−

[賃貸等不動産に関する注記]
当期(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。

[関連当事者との取引に関する注記]
当期(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	10,648
						長期前払費用	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。

[1口当たり情報に関する注記]

当　期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	
1口当たり純資産額	98,197円
1口当たり当期純利益	1,813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。	

(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。

当　期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	
当期純利益(千円)	333,916
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
期中平均投資口数(口)	184,092

[重要な後発事象に関する注記]

当　期 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。

[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]
当期(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。

(単位:円)

	当　期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日
Ⅰ　当期未処分利益	333,916,519
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　分配金の額	333,669,600
(投資口1口当たり分配金の額)	(968)
うち利益分配金	307,472,400
(うち1口当たり利益分配金)	(892)
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)
Ⅳ　次期繰越利益	26,444,119

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

STAR ASIA Investment Corporation

独立監査人の監査報告書

平成２８年９月１４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　廣田昌平

指定有限責任社員
業務執行社員　公認会計士　竹内和俊

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第１３０条の規定に基づき、スターアジア不動産投資法人の平成２７年１２月１日から平成２８年７月３１日までの第１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）

	当　期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー	
税引前当期純利益	335,379
減価償却費	246,684
投資口交付費	111,409
投資法人債発行費	12,604
受取利息	△37
支払利息	171,405
営業未収入金の増減額（△は増加）	△52,695
未収消費税等の増減額（△は増加）	△1,259,266
前払費用の増減額（△は増加）	△96,638
長期前払費用の増減額（△は増加）	△164,478
営業未払金の増減額（△は減少）	52,772
未払金の増減額（△は減少）	139,865
前受金の増減額（△は減少）	265,383
その他	6,628
小計	△230,982
利息の受取額	37
利息の支払額	△166,820
法人税等の支払額	△5
営業活動によるキャッシュ・フロー	△397,771
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
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
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	1,545,515
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
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
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
財務活動によるキャッシュ・フロー	65,972,111
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	4,564,085
現金及び現金同等物の期首残高	－
現金及び現金同等物の期末残高	※1　4,564,085

（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	当　期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日
キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記]（参考情報）

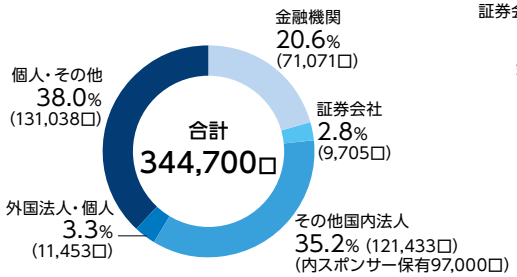
当　期 自 平成27年12月 1 日 至 平成28年 7 月31日	
※1　現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	
	（単位：千円）
現金及び預金	2,006,136
信託現金及び信託預金	2,557,948
現金及び現金同等物	4,564,085

■ 投資口価格の推移（終値）

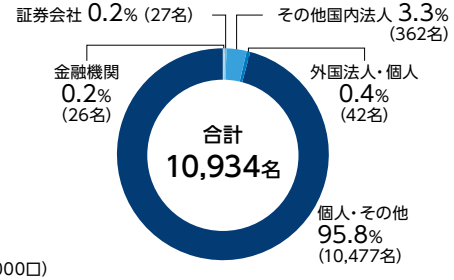
本投資法人の上場日である平成28年4月20日から平成28年7月31日までの東京証券取引所における本投資法人の投資価格（終値）及び売買高の推移は以下のとおりです。

■ 投資主分布

＜ 所有者別投資口数 ＞

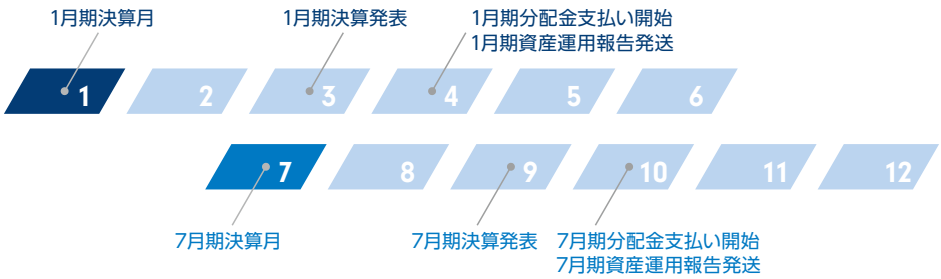


＜ 所有者別投資主数 ＞



※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

特集 CIOインタビュー

スターアジア投資顧問株式会社
取締役兼投資運用部長 田口 嘉邦

Q 投資運用部の業務について教えてください。

A 私が所管する投資運用部は、スターアジア不動産投資法人(以下「本投資法人」)による「物件取得業務」及び「取得後の運用管理業務」を行っております。

まず物件取得業務に関しては、多くの物件情報を広範なルートから収集して投資採算分析を行い、投資採算性を有する物件を選別して購入希望価格を査定し、売主と様々な売買条件について交渉を行い、同時に社内にて当該物件の購入に関する合意形成を図ります。これらの交渉及び合意形成が整い、売主から優先交渉権を取得できたら、「各種デューデリジェンス」、「売買契約締結」及び「売買決済及び物件の引渡し」を行っていきます。

取得後の運用管理業務に関しては、まずフロントサイドにおいて、各物件のキャッシュフロー向上のために様々な運用管理に関する方針を定め、それに基づきリースアップ、テナント管理及びコスト削減等の業務を行います。他方、ミドル・バックにおいては、プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」)と密に連携を取り、適切なキャッシュマネジメント及びレポーティングを行っていきます。

Q 投資運用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?

A 投資運用部は、現在私を除いて4名で構成されており、フロントサイド及びミドル・バックサイドで各々2名となっております。いずれのメンバーも前職において、リート運用会社等に所属し、概ね10年超の長期間にわたって運用管理を行っており、豊富な知識と経験を有する精鋭のスタッフであると自負しております。なお今後の物件保有残高の動向を勘案しつつ、今後1~2名の増員を検討しております。

Q 物件取得業務及び運用管理業務を行うにあたり、一番重要であると思っていることは何でしょうか?

A 物件取得業務において一番重要な要素としては、「ソーシング能力の高さ」であると考えております。この点において弊社は、私を含め取得業務にあたっているメンバーが、各不動産セクターにおいて広範かつ強固なリレーションシップを有しており、これを活用することにより多くの物件情報を入手出来ていると自負しております。実際、投資運用部内にて収集した物件の購入検討価格の合計金額は、常時約500億円以上を維持しており、そのうち、売主に対して購入意向表明を提示すべく投資採算分析を行っている物件の購入価格の合計金額も、常に100~200億円またはそれ以上の水準を維持しております。弊社の外部成長目標としましては、「2020年までに2,000億円」を掲げており、これを実現するためには、部内にて投資採算分析を行っている物件数をさらに増やし、極力前倒しで外部成長目標を達成していきたいと考えております。

他方、運用管理業務において一番重要な要素としては、「当事者意識・現場意識を持った運用管理」であると考えております。具体的には、物件取得業務と運用管理業務を二つの部署で行い、基本的に購入した物件のソーシングを行ったメンバーがそのまま当該物件の運用管理を行う「一気通貫型」による運用方法を採用していきたいと考えております。各々の物件に責任者をつけることで、その責任者に当事者意識が生まれ、結果精緻な運用管理を行えるものと考えております。

Q 今後の不動産マーケットはどのようになると予想されていますか?また有望だと思われるエリア・不動産セクターは何だと思われますか?

A 昨今、円高・株安の進展、マイナス金利政策の導入、中国をはじめとする世界経済の減速傾向等、国内外問わず様々な経済事象が発生しており、日本の不動産マーケットも少なからず影響を受けておりますが、我々としては、「マイナス金利政策に伴う長期資金の不動産投資への流入」、並びに「国土交通省発表の不動産投資市場の規模の拡大(2020年までに約30兆円まで倍増)」等を勘案するに、今後の不動産マーケットは引き続き堅調に推移していくものと考えております。

投資エリアに関しては、やはり人口・世帯数が安定的に推移しており、かつ都市別GDPが世界一である「東京エリア」が最も底堅いエリアであると考えます。地方エリアに関しても、札幌、名古屋、大阪及び福岡エリアにおいても、良質な物件は必ず存在しますので、多くの物件情報の中から良質な物件を適切に見極めて投資していきたいと考えております。

不動産セクターに関しては、都心5区を中心として底堅い需要を維持する「オフィス」、長期的な借家世帯の増加により需要が安定している「住宅」、近年のEコマース市場及び3PL市場が飛躍的に増大している「物流施設」及びインバウンド需要を背景に引き続き底堅い宿泊需要を想定できる「ホテル」を集中投資すべきセクターとして位置付けております。

このように、弊社としましては総合型リートであるため、いわゆる株式投資信託におけるファンドマネージャーのように、経済環境、人口動態などを常に分析・検証し、「今どの不動産セクターに重点をおいて投資すべきなのか」を見極め、それを投資家様と共有しながら戦略的に投資していきたいと考えております。

Q 最後に投資法人を目指したいと考えていらっしゃいますか?

A 既に50銘柄を超える投資法人が上場している群雄割拠の状況において、本投資法人が投資家の皆様からご評価を頂くためには、本投資法人ならではの"独自性"に基づく成長戦略を打ち出し、それを実現していくことが必要であると考えております。

外部成長に関しては、戦略的投資スタンスに基づき、弊社独自のソーシング能力のみならず、スポンサーであるスターアジア・グループのソーシング能力をも活用し、良質な物件をスピーディーに取得していきたいと考えております。

また内部成長に関しましても、独立系リートであることによる"しがらみのない公平性の高い運用管理"を徹底していきます。具体的には、各物件の特性を見極め、常に最適なPM会社を継続的に起用することにより、"各物件の利益を第一に考えた運用管理"を行っていきたいと考えております。

但し、このように本投資法人独自の成長戦略を打ち出したとしても、それを実施した結果を投資家様にタイムリーに発信できなければならないと考えております。そのためには、今後IRセクションと密に連携して、各種プレスリリース、決算説明会、J-リートフェア等のイベントにおいて積極的に投資家様に情報開示することで"投資主利益の最大化のために常に模索し、動き続けている集団"であるとご評価を頂けるようなリートにしていきたいと考えております。

CIOプロフィール

名　前：田口 嘉邦(たぐち よしくに)
略　歴：平成9年、都市開発不動産鑑定所入社。平成13年、株式会社ケン・コーポレーション、平成14年、カナル投信株式会社(現平和不動産アセットマネジメント株式会社)を経て、平成18年にラウンドヒル・キャピタル・パートナーズ株式会社(現PGIMリアルエステート・ジャパン株式会社)に入社。同社にてアクイジション部及びアセットマネジメント部にてエグゼクティブ・ディレクターを歴任。平成27年、本資産運用会社取締役投資運用部長に就任。
家族構成：妻
趣　味：ランニング、ゴルフ、旅行(特に妻の影響で世界遺産巡りが好きです)
My Routine：心身のリフレッシュのために早朝ランニングをMy Routineにしています
信　条：「考える労力を惜しむと、前に進むことを止めてしまう」というイチローの言葉が好きです。