



スターアジア不動産投資法人は、主として米国の優良な機関投資家に支持され日本において投資実績を積上げてきた独立系のファンドマネジャーであるスターアジアを母体としています。本投資法人は、様々な不動産等関連資産に投資実績を持つスターアジアグループの知見を活用するため総合型リートとしており、以下の投資方針を掲げています。

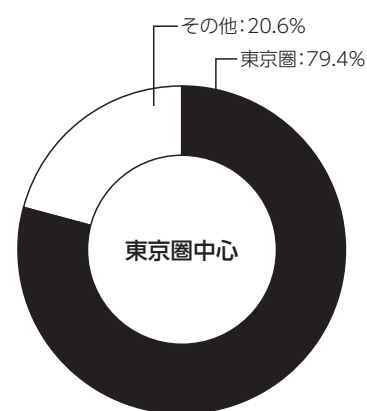
- ①東京圏への優先、集中投資
- ②アセットタイプの分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り組み
- ③ミドルサイズアセットを中心とした投資
- ④都心5区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資

「投資主利益第一主義」のもと、人口動態分析等に基づく中長期的な投資対象エリアの需給予測、不動産売買市場、賃貸市場の動向等の独自分析によりマーケット環境に即した最適なポートフォリオの構築を目指し、投資主の皆様の利益を最大化する運用を行ってまいります。

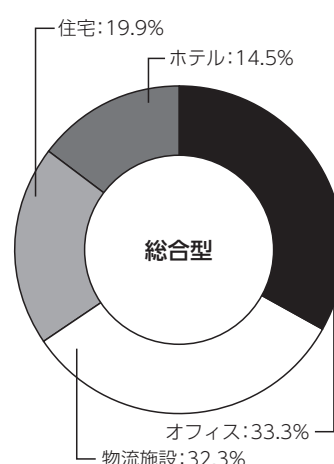


本町橋タワー

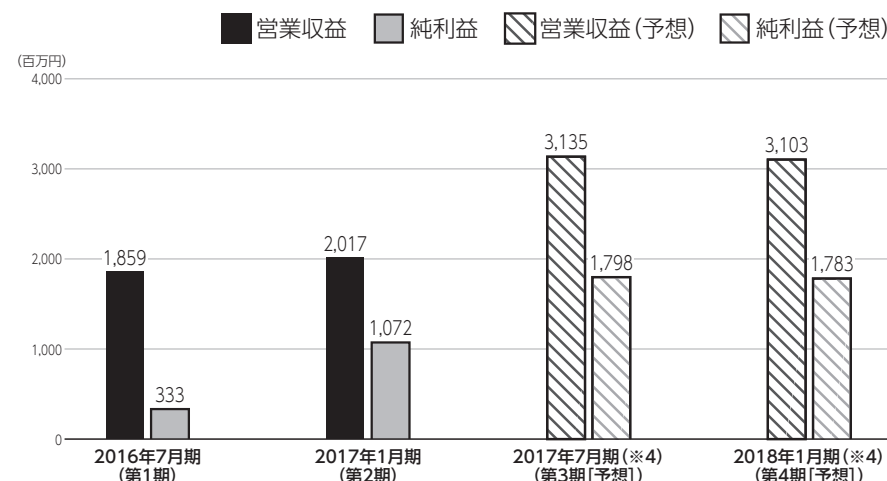
運用対象地域※1 ※2



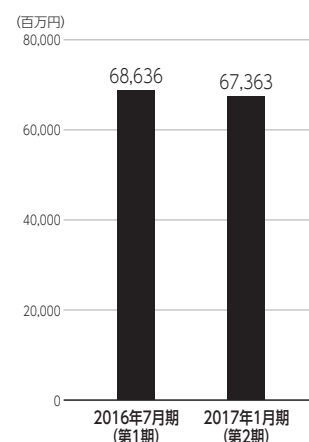
運用資産種別※1



営業収益・純利益



総資産



資産運用会社・その他業務委託先

| | | | | |
|---------|--------------|--|--------------|--------|
| 資産運用会社 | 名称 | スターアジア投資顧問株式会社 | 資本金 | 100百万円 |
| | 役員 | 【代表取締役社長】加藤 篤志【取締役兼財務管理部長】杉原 亨 【取締役兼投資運用部長】田口 嘉邦 【チーフ・コンプライアンス・オフィサー】藤井 一明 | | |
| | 株主 | Star Asia Asset Management, LLC | | |
| 資産保管会社 | 三井住友信託銀行株式会社 | 会計監査人 | 新日本有限責任監査法人 | |
| 会計事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 投資主名簿等管理人 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 納税事務受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | 投資法人債事務受託者 | - | |

| | | | |
|-----------------------|---|------------------|---------------------------|
| 2017年3月31日時点の投資口価格 | 96,900円/1口 | 2017年1月期(第2期)分配金 | 3,112円/1口 |
| 決算月 | 1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月 | | |
| 直近の決算期 | 第2期(2016年8月1日~2017年1月31日) | | |
| 所在地 | 〒105-6218 | TEL | 03-5425-1340 |
| | 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 | URL | http://starasia-reit.com/ |
| 役員 | 【執行役員】加藤 篤志【監督役員】玉木 雅浩【監督役員】原田 辰也 | | |
| 設立年月日 | 2015年12月1日 | 登録年月日 | 2015年12月21日 |
| 上場年月日 | 2016年4月20日 | | |
| 運用資産種別※1 | 【総合型】 オフィス: 33.3% 物流施設: 32.3% 住宅: 19.9% ホテル: 14.5% | | |
| 運用対象地域※1 ※2 | 東京圏79.4% その他20.6% | | |
| 運用方針※1 ※2 | <ul style="list-style-type: none"> ◆東京圏(※2)への優先、集中投資 東京圏比率70%以上 ◆アセットタイプの分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み ひとつのアセットタイプの投資比率は50%以下 ◆ミドルサイズアセットを中心とした投資 100億未満の物件集積 ◆都心5区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資 100億以上の物件への厳選投資 | | |
| 財務方針 | ◇LTVは原則として60%を上限とします。ただし、新規物件取得余力に配慮した保守的な運営を図ります。 | | |
| 上場時発行 | 235,900口 | 100,000円/口 | 主幹事 |
| 出資総額※3 | 40,031百万円 | 発行済投資口数※3 | 414,300口 |
| 野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社 | | | |

| | 2016年7月期(第1期) | 2017年1月期(第2期) | 2017年7月期(※4)(第3期【予想】) | 2018年1月期(※4)(第4期【予想】) |
|-------|---------------|---------------|-----------------------|-----------------------|
| 営業収益 | 1,859百万円 | 2,017百万円 | 3,135百万円 | 3,103百万円 |
| 営業利益 | 1,147百万円 | 1,190百万円 | 2,071百万円 | 2,009百万円 |
| 経常利益 | 335百万円 | 1,073百万円 | 1,798百万円 | 1,859百万円 |
| 当期純利益 | 333百万円 | 1,072百万円 | 1,798百万円 | 1,783百万円 |
| 短期借入金 | 3,355百万円 | 1,000百万円 | | |
| 長期借入金 | 29,200百万円 | 29,200百万円 | | |
| 投資法人債 | - | - | | |
| 総資産額 | 68,636百万円 | 67,363百万円 | | |
| 純資産額 | 33,848百万円 | 34,674百万円 | | |
| 分配金 | 968円/1口 | 3,112円/1口 | 4,340円/1口 | 4,039円/1口 |

| | | | | | |
|---------------------|---------------------------------|----------|----------|---------|-------------|
| 保有物件数※5 | 23棟 | テナント数※5 | 532 | 総賃貸面積※5 | 177,673.69㎡ |
| 主要テナント※5 ※6 | 株式会社レンブランドイン、リコージャパン株式会社、花王株式会社 | | | | |
| 主要物件※1 ※投資額上位3物件 | 物件名称 | 所在地 | 取得価格 | 投資比率※7 | |
| | 船橋ロジスティクス | 千葉県船橋市 | 7,875百万円 | 10.5% | |
| | 岩槻ロジスティクス | 埼玉県さいたま市 | 6,942百万円 | 9.2% | |
| | アサヒビルディング | 神奈川県横浜市 | 6,320百万円 | 8.4% | |
| 格付 | - | | | | |

※1 運用資産種別、運用対象地域及び主要物件は2017年4月末日現在の数値を取得価格ベースで記載しています。(但し、オフィス1物件(オーク南麻布)については、2017年8月1日に譲渡を予定しており、除外しております。)

※2 「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。

※3 出資総額及び発行済投資口数は、2017年4月末日現在の情報を記載しております。

※4 第3期予想は2017年3月17日発表の決算短信で発表した予想を記載しています。

※5 保有物件数、テナント数、総賃貸面積および主要テナントは2017年4月末日現在の情報を記載しています。(但し、オフィス1物件(オーク南麻布)については、2017年8月1日に譲渡を予定しており、除外しております。)

※6 主要テナントは、テナントの要望により非開示としているテナントを除く、賃貸面積上位テナント3社を記載しています。

※7 主要物件の投資比率は、取得価格の合計(ただし、譲渡予定資産を除きます。)に対する比率です。