2023年3月16日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　菅野　顕子
TEL：03-5425-1340

増築を前提とした建物賃貸借契約変更（予約）契約の締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社である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。）は、本日、本投資法人の運用資産である「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」（以下「本物件」といいます。）について、本物件の増築（以下「本増築」といいます。）を前提とした建物賃貸借契約変更（予約）契約（以下「本予約契約」といいます。）を、現テナントと締結しましたので、お知らせいたします。

記

1．本増築及び予約契約締結の目的と理由

本投資法人は、投資主利益の最大化を目的としたアクティブマネジメントの一環として、ポートフォリオとしての収益力を向上すべく、各保有物件において再開発、増築、資産入替など複数の選択肢を検討しています。

本物件においては、未消化容積が確認できており、これを活用した内部成長の可能性を検討・検証していたところ、現テナントから能力増強のための増築の要望を受けました。これを受け、本資産運用会社において、現テナントの増築に係る具体的な要望の確認、これに基づく増築コストの算定、現テナントとの増築後の賃貸借条件に関する交渉、増築後の本物件に係る収益性の検討を経て、増築による未消化容積の有効活用により、本物件の収益性向上が確認できたことから、本増築及び本増築部分の取得を前提とした本予約契約を締結しました。本予約契約は、確認申請図面を基に本増築部分の竣工後、テナントの使用開始時に、本増築部分を含む本物件全体に係る賃貸借契約へと変更することを約するものであり、10 年間の解約不可期間を定めることにより、長期にわたり安定的な収益の増加に貢献することが想定されます。なお、本増築に係る工事請負契約は、本日時点では締結しておりませんが、決定次第、公表いたします。

本増築及び本予約契約のポイントは以下のとおりです。

【本増築及び本予約契約のポイント】

①	**長期にわたる収益向上策** 増築部分の賃料発生により、収益増加に貢献。なお、普通賃貸借契約に10年間の解約不可期間を定めることにより、長期にわたり、安定的な収益に貢献

②	**未利用容積の有効活用** 未利用容積の有効活用により、NOIと鑑定評価額は大幅に向上

③	**工事期間中の賃料収入の継続** 工事期間中、現行の賃貸借契約は継続され、賃料収入のダウンタイムは無し

2．本予約契約の内容（注 1）

契約相手方	現テナント（テナント数 1）（注 2）
物件名称	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ
賃貸可能面積	8,819.65 ㎡
賃貸面積	8,819.65 ㎡
賃料	非開示（注 3）
敷金・保証金	非開示（注 3）
本予約契約締結日	2023 年 3 月 16 日
賃貸借契約の種類	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約の期間	引渡日より 10 年間とし、以降、3 年毎の自動更新
賃料改定	更新時に改定可
中途解約	10 年間不可

（注1）本日付で締結した建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。
（注2）契約相手方は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。
（注3）「賃料」及び「敷金・保証金」については、現テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

3．本増築の効果

	増築前	増築後	増減
総賃貸可能面積	8,340.98 ㎡	8,819.65 ㎡	478.67 ㎡（+5.7%）（注 1）
容積消化率（注 2）（現状／指定）	62.16%／200%	66.03% /200%	（＋3.87%）
鑑定評価額（調査価格）	1,710 百万円	2,070 百万円	360（＋21.1%）
年間 NOI	110 百万円（注 3）	134 百万円（注 4）	24 百万円（＋21.8%）

（注1）2023 年 1 月期末時点の保有資産に係る賃貸可能面積の合計に占める割合は 0.1%です。
（注2）延床面積（容積対象床面積）÷敷地面積×100
（注3）2023 年 1 月期の実績を 2 倍した数値を記載しています。
（注4）本予約契約に記載の賃料を前提とし、完成年度の特殊要因を排除した年間の予想数値です。

4．物件概要

物件番号	LGC-09	本物件（増築前）	本物件（増築後）（注 1）
特定資産の名称		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	
特定資産の種類		信託受益権	
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
所在地		千葉県船橋市鈴身町 606 番 11 ほか	
取得年月日		2020 年 8 月 1 日	2023 年 12 月末予定
土地	所有権	所有権	
	敷地面積	13,420.44 ㎡	
	用途地域	工業地域	
	建蔽率(指定)	32.72%（60%）	34.88%（60%）
	容積率(指定)	62.16%（200%）	66.03%（200%）
建物	所有形態	所有権	
	延床面積	8,340.98 ㎡（注 2）	8,868.22 ㎡（注 3）
	用途	工場	工場
	建築時期	2003 年 5 月 19 日	2023 年 6 頃着工（予定）

	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
PM 会社		東京キャピタルマネジメント株式会社	
マスターリース会社		Master Lessee Mars Limited 合同会社	
マスターリースの種別		パススルー	
担保設定の有無		無担保	
そ 1 の他特筆すべき事項		該当事項はありません。	
設計者		東洋建設株式会社一級建築士事務所	工事請負契約締結次第公表します。
施工者		東洋建設株式会社	工事請負契約締結次第公表します。

（注 1）本日時点において、本予約契約、建築確認申請図面等に基づき本資産運用会社が想定した計画を元に記載しています。本日現在、本増築に関する工事請負契約は締結していません。また、本増築後の鑑定評価額に関する鑑定評価書及び耐震性に関する地震リスク評価報告書は取得していません。かかる鑑定評価書及び耐震性に関する地震リスク評価報告書は、竣工段階で取得することを予定しています。

（注 2）延床面積は増築前の建物賃貸借契約書上の賃貸対象床面積を記載しています。

（注 3）延床面積は建物増築に伴う確認申請書（建築物）上の建築物全体の面積を記載しています。

５．調査報告書の概要

（単位：円）

調査報告書の概要		
物件名	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	
鑑定評価額（調査価格）	2,070,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023 年 3 月 13 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,070,000,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,100,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	147,897,000	
ア)潜在総収益	147,897,000	予約契約に基づく中長期安定的に収受可能な賃料・共益費収入等を計上。
イ)空室等損失等	0	空室リスクは還元利回りで考慮と判断し、空室等損失は計上しない。
(2)運営費用	13,401,000	
維持管理費	204,000	マスターリース手数料、銀行手数料を計上。
水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
修繕費	561,000	実績額を参考に、類似不動産の費用水準及び ER の修繕更新費用を考慮して計上。
PM フィー	1,800,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に計上。
テナント募集費用等	0	賃貸借契約は長期の一棟貸であることを勘案し、還元利回りで考慮。
公租公課	10,587,000	公租公課関係資料、増築建物の再調達原価、及び類似不動産における税額等を勘案し計上。
損害保険料	249,000	保険料、対象建物と類似の建物保険料等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用はない。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	134,496,000	
(4)一時金の運用益	1,137,000	運用利回りを 1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,348,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER の修繕更新費用を勘案し査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	134,285,000	
(7)還元利回り	6.4%	対象不動産の競争力等及び類似不動産の取引利回り等を勘案し査定。
DCF 法による価格	2,040,000,000	
割引率	6.3%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	6.7%	将来動向、対象不動産の危険性,市況リスク等を総合的に勘案し査定。
積算価格	－	－
土地比率	－	－
建物比率	－	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		積算価格が未確認の為、収益価格を採用。

６．本予約契約締結及び本増築のスケジュール

2023 年 3 月 16 日	本予約契約締結
2023 年 4 月上旬頃（予定）	工事請負契約締結（予定）
2023 年 6 月頃（予定）	増築工事着工（予定）
2023 年 12 月頃（予定）	増築工事竣工（予定）
2024 年 1 月頃（予定）	増築建物稼働開始（予定） 新賃料へ移行

７．本増築の工事費支払い時期及び金額

本増築部分の工事に関する工事請負契約締結についての決定後、改めて公表いたします。

８．今後の見通し

本予約契約締結及び本増築は、本日付「2023 年 1 月期 決算短信」にて公表しました運用状況の予想の前提条件に含まれており、2023 年 7 月期（2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）及び 2024 年 1 月期（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

９．その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本予約契約締結及び本増築に係るリスクに関して、2022 年 10 月 28 日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以上

＊ 本投資法人のホームページアドレス：http://starasia-reit.com

＜添付資料＞

参考資料　船橋ハイテクパーク工場Ⅰ増築イメージ図

＜本日付公表の他のプレスリリース等＞

・2023 年 1 月期　決算短信（REIT）
・国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）
・資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向表明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE）
・資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ

＜添付資料＞
増築パース