STARASIA
Investment Corporation

2024年3月15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

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

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、本日開催の取締役会において、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインを一部変更すること（以下「本変更」といいます。）を決議しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1．本変更の主な内容

主たる変更点は、以下のとおりです（主たる変更箇所のみ記載しており、それ以外の箇所に関しては記載を省略しております。下線部は変更箇所を示します。）。

①　投資対象エリア及び投資比率

＜変更前＞

＜全アセットタイプ共通の投資対象エリア＞

<table>
<tr><th colspan="2">エリア区分</th><th>具体的な投資対象エリア</th><th>投資比率</th></tr>
<tr><td colspan="2">東京圏</td><td>東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県</td><td>原則として70%以上</td></tr>
<tr><td rowspan="4">主要都市圏</td><td>大阪圏</td><td>大阪府大阪市</td><td rowspan="3">原則として30%未満</td></tr>
<tr><td>名古屋圏</td><td>愛知県名古屋市</td></tr>
<tr><td>福岡圏</td><td>福岡県福岡市</td></tr>
<tr><td colspan="2">上記投資対象エリア外の政令指定都市等</td><td>原則として10%未満</td></tr>
</table>

上記投資対象エリアは、全アセットタイプに適用する。但し、住宅及び物流施設については以下のとおりとする。

-住宅：上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができる。

-物流施設：上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができる。

また、立地特性（最寄消費地、空港・港・高速道路インターチェンジ等の各種交通インフラ施設へのアクセス状況等）を勘案した上で、中長期的にテナント需要が高いと判断される場合には上記投資対象エリア外において投資することができる。この場合の投資比率の算定は、「主要都市圏／上記投資対象エリア外の政令指定都市等」へ分類するものとする。

投資対象エリア別の投資比率は、「東京圏」を主たる投資対象エリアに設定し、その投資比率を、原則としてポートフォリオ全体に対して取得価格ベースで 70%以上とする。また、東京圏以外の投資対象エリアについては、「主要都市圏」を設定し、その投資比率を原則として取得価格ベースで 30%未満とする。主要都市圏の中でも「大阪圏」、「名古屋圏」及び「福岡圏」以外の「政令指定都市等」については、その投資比率を原則として取得価格ベースで 10%未満とする。

但し、（ⅰ）独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のエリアに対して投資する場合、（ⅱ）バルクセール（一度に複数物件を取得することが条件であるような取引）での物件取得及び（ⅲ）合併等により、東京圏に対する投資比率が一時的に70%を下回る場合がある。投資対象エリア毎の投資比率の算出に際しては、a-2 有価証券等については、不動産対応証券やメザニンローン債権の対象となる不動産等の所在するエリアで判定するものとする。

＜変更後＞
＜投資対象エリア＞

エリア区分		投資対象エリア		投資比率
東京圏		東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県		原則として 70%±10%
主要都市圏	大阪圏	大阪府大阪市	※住宅、物流施設及びホテルについては、それぞれのエリアの近隣地域を含む	原則として 20%±10%
	福岡圏	福岡県福岡市		
	名古屋圏	愛知県名古屋市		
その他地域（上記投資対象エリア以外）				原則として 10%±10%

「その他地域」における投資に際しては、立地特性及び周辺の人口集積等を勘案し、収益の安定性及び成長性を慎重に検討し、厳選してこれを行うものとする。

投資対象エリア別の投資比率は、「東京圏」を主たる投資対象エリアに設定し、その投資比率を、原則としてポートフォリオ全体に対して取得価格ベースで70%±10%とする。また、東京圏以外の投資対象エリアについては、「大阪圏」、「福岡圏」及び「名古屋圏」から構成される「主要都市圏」を設定し、その投資比率を原則として取得価格ベースで20%±10%とする。「東京圏」及び「主要都市圏」以外の地域については、「その他地域」として、その投資比率を原則として取得価格ベースで10%±10%とする。なお、投資対象エリア毎の投資比率の算出に際しては、上記a-2 記載の有価証券等については、不動産対応証券やメザニンローン債権の対象となる不動産等の所在するエリアで判定するものとする。

但し、（ⅰ）独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のエリアに対して投資する場合、（ⅱ）バルクセール（一度に複数物件を取得することが条件であるような取引）での物件取得を行う場合及び（ⅲ）合併等により、一時的に各投資対象エリアに係る各投資比率から外れる場合がある。この場合には 5 年を目途にこれを解消するものとする。

② ラージサイズアセットへの戦略投資
＜変更前＞

都心5区（千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいう。以下同じ。）に限定したラージサイズアセットへの戦略投資

当社は、都心 5 区はオフィス、商業施設、住宅及び学生専用レジデンスについて高い需要が見込まれる地域であり、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考えている。また、ホテルについても、都心 5 区では、ビジネスや観光目的での底堅い需要があり、高い安

定性が見込まれる。したがって、都心５区においては、厳選したラージサイズアセットへの投資により安定した収益を確保できると考えられ、資産規模の拡大を加速させる観点から、都心５区に限定して、ラージサイズアセットを取得できるものとする。なお、物流施設におけるラージサイズアセットへの投資については、以下の「Ⅲ.投資基準／a）不動産等の各アセットタイプに係る投資基準／④.物流施設」による。

＜変更後＞
ラージサイズアセットへの戦略投資
当社は、東京圏及び主要都市圏においては、いずれのアセットタイプも高い需要が見込まれ、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考えている。したがって、東京圏及び主要都市圏においては、厳選したラージサイズアセットへの投資により安定した収益を確保できると考えられ、資産規模の拡大を加速させる観点からも、東京圏及び主要都市圏においてラージサイズアセットを取得できるものとする。

③　財務方針（デット・ファイナンス）
＜変更前＞
本投資法人は、メガバンクを中心とする複数の金融機関との間で良好な関係を築くことにより、借入先の分散を図ると同時に、安定的な借入れの実現を目指す。また、デット調達における返済期限の分散に配慮しつつ、金利の長期固定化を図り、安定的な分配金の実現を目指す。

＜変更後＞
本投資法人は、複数の金融機関との間で良好な関係を築くことにより、借入先の分散を図ると同時に、安定的な借入れの実現を目指す。また、返済期限の分散を図りつつ、バランスシートの資産サイドの状況及び金融環境の見通しを勘案の上、1口当たり分配金の維持向上を目指し、適時適切に資金調達コストをコントロールする。

上記のほか、軽微な変更を行っています。

２．本変更の趣旨・経緯
本投資法人は、2016年4月の上場以来、総合型REITとして、以下に記載する3点を主要な投資方針として掲げ、投資主利益の最大化を追求する運用を展開してきました。

- ■ 東京圏への優先、重点集中投資／東京圏比率70％以上
- ■ アセットタイプ（用途）の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取り込み
- ■ ミドルサイズアセット（取得価格が100億円未満である不動産等（注）をいいます。）を中心とした投資

（注）「不動産等」とは、不動産及び不動産を対象とした信託受益権をいいます。

上記投資方針のもと、6回の公募増資を伴う物件取得による外部成長、合併、10 回の資産入替等のアクティブマネジメントにより、本日現在の資産規模は2,438億円（不動産等71物件、優先出資証券1案件、メザニンローン債権投資2案件）まで拡大し、これに伴い、ひとつの物件がポートフォリオ全体に与える影響が低減され、ポートフォリオのリスク許容度が拡大してきたと本投資法人及び本資産運用会社は考えています。
一方、2022年8月以降に実施した物件取得及び資産入替により、「東京圏比率70％以上」を一時的に下回る状況が継続しております。なお、合併により組入れた郊外型商業施設（東京圏以外に立地）については、将来的に売却する方針としていますが、現時点において立案したビジネスプラン

に基づいて価値向上の為の施策を実行中であり、売却時期は未定です。

このような状況を勘案し、本資産運用会社は、上記の主要な投資方針の主旨を維持した上で、本投資法人の投資運用に係る基本的事項を定めた「運用ガイドライン」の一部を変更することを決定しました。「東京圏比率70%以上」について、「東京圏比率70%±10%」とし、また、合併等により一時的にこの比率の範囲内とならない場合は、5年を目途に解消するものとしています。さらに、ラージサイズアセットへの戦略投資について、都心5区に限定していたものを、東京圏及び主要都市圏に拡大しています。

併せて、投資主利益最大化の方針のもと、1口当たり分配金の維持向上のために資金調達コストを抑制すべく、特にデット・ファイナンス時における資金調達コストについては、金利の状況及び将来の金融環境の見通しを勘案して、適時適切に判断する方針を明確にするために修正を行うものです。

３．運用ガイドラインの変更日
2024 年 3 月 15 日

４．今後の見通し
本変更による本投資法人の業績への影響はありません。

５．その他
本日付けで関東財務局長に臨時報告書を提出しました。

以上

＜参考資料＞
ポートフォリオの状況

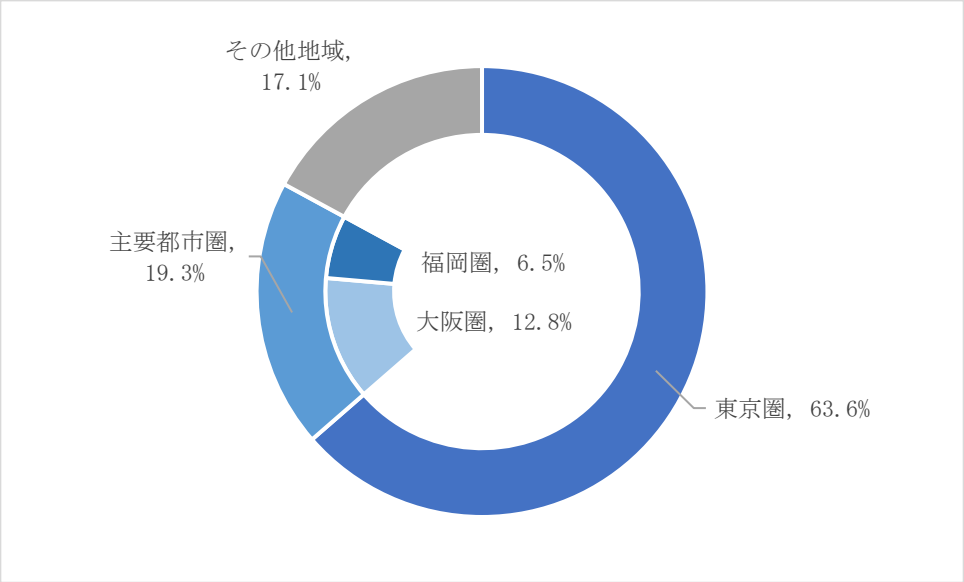
＜本日付で公表した他のプレスリリース等＞
・2024 年１月期　決算短信（REIT）

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

＜参考資料＞ポートフォリオの状況

本日時点のポートフォリオの東京圏比率は 63.6%です。

なお、売却方針である郊外型商業施設 3 物件(「ラパーク岸和田」、「シュロアモール筑紫野」及び「西友水口店」をいいます。)を除いて算出した場合の東京圏比率は 67.9%です。



（注）主要都市圏とは、大阪圏、福岡圏及び名古屋圏をいいます。