STARASIA
Investment Corporation

2018年7月23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　　杉原　亨
TEL: 03-5425-1340

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）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、下記のとおり「ホテルWBF福岡天神南」（以下「取得予定資産」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）及び「博多駅東113ビル」（以下「譲渡予定資産」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の準共有持分の譲渡（以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を併せて「本資産入替」といいます。）を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

本投資法人は、2016年4月の上場以来、既成概念にとらわれないアクティブマネジメントを実行し「投資主利益の最大化」を追求してきました。その一環として、これまでに実施してきた2度の資産入替により、ポートフォリオの強化と売却益の獲得を実現し、投資主の皆様には第3期（2017年7月期）及び第4期（2018年1月期）において売却益を分配しました（第1回目の資産入替については、2016年12月5日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」を、第2回目の資産入替については、2017年2月28日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」をそれぞれご参照ください）。

本投資法人及び本資産運用会社は、「資産入替」をこれまでと同様に今後もアクティブマネジメントにおける重要な施策と位置付けていますが、今般、アクティブマネジメントにおける資産入替の実施方針につき、以下のとおり明確化しました。

＜資産入替の実施方針＞
資産入替の実施に際しては、以下の3点を総合的に勘案し判断します。
① 入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）
- 保有資産の収益貢献度に対する定期的な評価（収益の安定性・成長性及び修繕費や資本的支出などライフサイクルコストの見通しと譲渡価格のバランス）
- 取得可能資産の有無及び保有資産との収益貢献度の比較
- 保有資産に対して異なる評価基軸を持つ不動産投資家の存在の有無

② アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
- マクロ環境から見た投資対象アセットタイプ毎の投資環境評価及び当該評価に基づく有望アセットタイプの分析
- 保有ポートフォリオにおける組入れ比率を増加／減少させるべきアセットタイプの有無

③ 本投資法人の投資口価格の水準
- 東証REIT指数などのマーケット指標と本投資法人の投資口価格の動向との比較
- 本投資法人の投資口価格水準と一口当たりNAV(注)水準等との比較
- 資産入替による売却損益の算定と既存投資主への還元の程度

(注)NAV： ネットアセットバリュー、Net Asset Valueの略
NAV=純資産額-保有不動産帳簿価格＋保有不動産鑑定評価額

記

1．本資産入替の理由

＜資産入替の実施方針＞に基づき、以下の 3 点を総合的に勘案し、本資産入替を行うことを決定しました。

① 入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）

譲渡予定資産である「博多駅東 113 ビル」は、オフィス需給のタイトな状況が続く福岡エリアに所在しており、本投資法人による取得以降、着実に平均賃料単価を上昇させてきました（第 1 期（2016 年 7 月期）末の契約賃料単価 9,585 円/坪から 2018 年 5 月末の契約賃料単価 10,277 円/坪へと 7.2%の上昇を実現）。2018 年 5 月末時点においても賃料ギャップ(注 1) が存在し、本日現在においても潜在的な賃料の上昇余地は存在していると考えています。しかしながら、①同物件は 1987 年 10 月竣工であり、修繕費、資本的支出などライフサイクルコストの増大が今後見込まれること、②賃料ギャップの存在する現時点であれば、譲渡が容易でありかつ鑑定評価額を大きく上回る譲渡価格を見込むことができることから、「保有」よりも「譲渡」を選択することが投資主利益の最大化に資すると判断しました。

取得予定資産である「ホテル WBF 福岡天神南」が所在する、九州地方の中心地である福岡市は、福岡空港、博多港からのアクセスの良さに加え、中国、韓国、台湾などのアジア各国から地理的にも距離が近いため、旅行代金の安さや移動時間の短さというメリットからも、訪日外国人数が堅調に推移しています。さらに、福岡空港における 2024 年の第 2 滑走路の増設・供用開始が正式に決定されており、観光資源の豊富な九州地方における海外からの玄関口として将来的にも利用者数の増加が想定され、ひいては宿泊需要の増加が見込まれると本投資法人は考えています。一方、不動産マーケットやスポンサーグループ(注 2)が保有する物件群の中から適切な入替可能資産の有無を勘案した結果、以下の理由により「ホテル WBF 福岡天神南」の取得が適切であるとの結論に至りました。

本投資法人においては、「ホテル WBF 福岡天神南」は、福岡市の中心地である天神エリア内に所在し、今後も増加が見込まれるインバウンド需要を取り込むことができると考えています。同物件のテナントとは固定＋収益連動型の賃料体系の賃貸借契約（現状は固定賃料であり、近い将来に固定＋収益連動型賃料に切り替ることが約定されています。）が締結されており、ポートフォリオ収益の成長性への寄与が期待できます。加えて、同物件は 2017 年 2 月竣工と築浅であり、中期的には修繕費、資本的支出などの維持管理コストを抑えることができると考えています。上記から、本資産入替によりポートフォリオの強化（収益の成長性への寄与、平均築年数の改善）が実現できると本投資法人は考えています。

（注 1）「賃料ギャップ」とは、周辺相場賃料単価と契約賃料単価の差を指します。なお、周辺相場賃料単価は、譲渡予定資産の周辺相場賃料に関する賃料査定額(レンジの中央値)です。ここで、「周辺相場賃料単価」とは、シービーアールイー株式会社が、譲渡予定資産及びその周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、各賃料査定時現在においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが譲渡予定資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した 1 坪当たりの賃料単価をいいます。また、契約賃料単価は、各賃料査定時現在における譲渡予定資産の全テナントの契約賃料を稼働部分の面積で除して算出しています。なお、共益費を含み、賃料査定時現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。

（注 2）「スポンサーグループ」とは、(ⅰ)スターアジア・マネジメント・リミテッド、(ⅱ)スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、(ⅲ)スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、(ⅳ)スターアジア・グループ・エルエルシー、(ⅴ)スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社、(ⅵ)スターアジア総合開発株式会社、(ⅶ)マルコム・エフ・マクリーン 4 世、(ⅷ)増山太郎並びに(ⅸ)マルコム・エフ・マクリーン 4 世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先（但し、マイノリティ出資を除く。）であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークルをいいます。以下同じです。

② アセットタイプ毎の不動産マーケット状況

本投資法人及び本資産運用会社においては、足元のアセットタイプ毎の不動産マーケットの状況を以下のように捉えています。

好調な国内の経済環境から、企業のオフィス床に対するニーズは引続き堅調であり、特に中小規模のオフィスにおいては需給がタイトな状況が当面は継続するものと考えています。

また、着実な増加を見せている訪日外国人による宿泊需要増が見込まれ、足元では 2018 年 6 月 15 日の住宅宿泊事業法（民泊新法）の施行により民泊施設との競合環境が緩和されつつあるホテルにつ

いても、ホテルオペレーターの業績は堅調に推移し、ひいてはホテル所有者における収益の安定性及び成長性が期待できるものと考えています。

上記の足元の不動産マーケットの環境認識を踏まえつつ、「①入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）」に記載のとおり、保有ポートフォリオにおける個別物件及び取得予定資産の状況により本資産入替の判断をいたしました。

③ 本投資法人の投資口価格の水準

本投資法人及び本資産運用会社は、本投資法人の投資口価格の水準を強く意識した運用を行っています。投資口価格が一口当たりNAVに対してディスカウントの状況においては、不動産マーケットにおける物件評価と金融市場における評価にかい離が生じている状況とみなし、資産入替による物件売却により、実現益として分配金に上乗せする形で投資主に還元することをより積極的に検討します。

本資産入替の検討段階における、本投資法人の投資口価格は、第4期（2018年1月期）末の一口当たりNAVに対してディスカウントの状況にあり、前回公募増資時（2018年1月)の発行価格（募集価格）とほぼ同水準で推移していたことも勘案し、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの一環として、本資産入替を決定いたしました。

譲渡予定資産の譲渡先探索に際しては、資産運用会社においてスターアジアグループの広範なリレーションシップも活用し売却活動を行っており、第4期（2018年1月期）末の鑑定評価額2,070百万円を約37.7%上回る譲渡予定価格の総額2,850百万円で、第6期（2019年1月期）中に準共有持分49%を、第7期（2019年7月期）中に残り51%をそれぞれ譲渡する売買契約を締結しました。これにより、第6期（2019年1月期）及び第7期（2019年7月期）の2期にわたって売却益を計上する見込みであり、当該売却益を投資主への分配金に充当する方針です。

上記のとおり、本資産入替は、「投資主利益の最大化」を追求するアクティブマネジメントの一環として、一口当たり分配金の維持向上を図り、かつ、ポートフォリオの強化に資するものであると本投資法人は考えています。

今後も投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントとして、既成概念にとらわれず、資産入替を含む様々な施策を検討し、実行してまいります（本日付公表「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関する補足説明資料」を併せてご参照ください。）。

2．取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

（1） 取得予定資産の概要

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
物件名称	ホテルWBF福岡天神南
アセットタイプ	ホテル
売買契約の締結日	2018年7月23日
取得予定日	2018年12月末日までの営業日で売主及び買主が別途合意する日(注1)
売主	合同会社Topcat
取得予定価格（注2）	1,970百万円
取得資金	自己資金及び博多駅東113ビルの譲渡代金
鑑定評価額（注3）	1,990百万円
特記事項	３.取得予定資産の内容「特記事項」をご参照ください。

（注1） 取得予定日については、確定次第開示します。
（注2） 取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。
（注3） 鑑定評価額の詳細については「５.鑑定評価の概要」をご参照ください。

（2） 譲渡予定資産の概要

譲渡予定資産	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 （第1回49%、第2回51%）
物件名称	博多駅東113ビル
アセットタイプ	オフィス
売買契約の締結日	2018年7月23日
譲渡予定日	第1回（準共有持分49%）：2018年12月3日 第2回（準共有持分51%）：2019年2月1日
譲渡予定先	合同会社Sunrise

譲渡予定価格（注 1）	第 1 回（準共有持分 49%）：1,396.5 百万円 第 2 回（準共有持分 51%）：1,453.5 百万円 合計：2,850 百万円
帳簿価格（注 2）	2,070 百万円
譲渡損益（見込）（注 3）	第 1 回（準共有持分 49%）： 401 百万円 第 2 回（準共有持分 51%）： 418 百万円
譲渡代金の使途	取得予定資産の取得資金及び今後の外部成長のための自己資金
特記事項	記載すべき事項はありません

（注1） 譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。
（注2） 2018 年 1 月末時点の帳簿価格を記載しています。
（注3） 2018 年 1 月末時点の帳簿価格に基づく譲渡に関する譲渡損益の見込額を記載しています。実際の譲渡損益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

３．取得予定資産の内容

ホテル WBF 福岡天神南

物件番号	HTL-05	物件名称	ホテルWBF福岡天神南	分類	ホテル
特定資産の概要					
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	
取得予定価格		1,970百万円	取得予定日	2018年12月末日まで(注１)	
鑑定評価額		1,990百万円	売主	合同会社Topcat	
所在地		福岡県福岡市中央区春吉三丁目14号2番			
住居表示		福岡県福岡市中央区春吉3-23-32			
最寄駅		福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	543.94㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	400%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	2,281.49㎡	用途	ホテル	
	建築時期	2017年2月20日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
PM会社		株式会社オー・エイチ・アイ	マスターリース会社	―	
マスターリースの種別		―	担保の状況	無担保	
信託満了期間		2028年9月末日			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		2,290.57㎡	テナント総数	1	
賃貸面積		非開示(注2)	月額賃料(共益費込)	非開示(注2) (注3)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)	
特記事項					
・ 本投資法人は取得の決済を2018年12月末日までの営業日で売主及び本投資法人が別途合意する日に行うことを予定しており、フォワードコミットメント等に該当します。本投資法人及び売主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつ係る違反が同契約の目的を達成できないと認められる程度に重要なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の10%相当額を違約金（損害賠償額の予定）として請求することができる旨が定められています。また、本投資法人が譲渡実行日までに必要な資金調達を行うことができなかった場合、本投資法人は売主における一定の費用の支払を前提に本契約を解除することができることとされています。					

(注1) 2018年12月末日までの営業日で売主及び買主が別途合意する日と定められています。
(注2) エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。
(注3) 現在、賃料は固定賃料による賃料体系ですが、近い将来、固定賃料及び変動賃料（収益連動型）に変更することが約定されています。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明
・福岡市中心部の商業集積地である天神地区、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅より徒歩約5分、同空港線「中洲川端」駅より徒歩約10分、同「天神」駅より徒歩約15分、西鉄天神大牟田線「福岡（天神）」駅より徒歩約8分に立地するビジネスホテル。 ・同ホテルの最寄駅である「天神南」駅から「博多」駅までの福岡市地下鉄七隈線の延伸事業が2022年度の開業を目途に進行中であり、開業後は同ホテルへのアクセスがさらに良好になると見込まれる。 ・合計117室で、様々な顧客層に対して訴求性の高いホテル。

４．譲渡予定資産の内容

博多駅東 113 ビル

物件番号	OFC-07	物件名称	博多駅東113ビル	分類	オフィス
特定資産の概要					
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
譲渡予定価格		第1回：準共有持分(49%)1,396.5百万円 第2回：準共有持分(51%)1,453.5百万円 合 計：2,850百万円		譲渡予定日	第1回：準共有持分(49%)2018年12月3日 第2回：準共有持分(51%)2019年2月1日
所在地		福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目231番ほか			
住居表示		福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9			
最寄駅		JR線・福岡市地下鉄線「博多」駅徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	950.75㎡		用途地域	商業地域
	建蔽率	80%		容積率	500%
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡を含む)		用途	事務所
	建築時期	1987年10月3日		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
PM会社		株式会社オー・エイチ・アイ		マスターリース会社	本投資法人
マスターリースの種別		パススルー		担保の状況	無担保
信託満了期間		2026年4月末日			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		3,596.71㎡		テナント総数	34
賃貸面積		3,596.71㎡		月額賃料(共益費込)	11,179千円
稼働率の推移					
		2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月	2018年6月
		96.85%	100%	100%	100%	100%
敷金・保証金				96,041千円	
特記事項					

・ 本投資法人は譲渡の決済を、第1回（準共有持分49%）については2018年12月3日に、第2回（準共有持分51%）については2019年2月1日に、それぞれ行うことを予定しており、各譲渡はそれぞれフォワードコミットメント等に該当します。
・ 本投資法人及び売主が各「信託受益権準共有持分売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつかかる違反が当該各契約の目的を達成できないと認められる程度に重大なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、当該各契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の20%相当額を違約金として請求することができる旨が合意されています。
・ 本投資法人は、第1回の譲渡の決済までに、買主、信託受託者及び本資産運用会社の間で準共有者間協定書を取り交わし、本信託受益権の受益者としての意思決定の方法や、本信託受益権の準共有持分に関する譲渡制限等の準共有者相互の権利及び義務等について合意します。

（注1） 賃貸借の状況は、2018 年 6 月末時点の情報を記載しています。

５．鑑定評価の概要

（１）ホテル WBF 福岡天神南

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ホテルWBF福岡天神南	
鑑定評価額	1,990,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,990,000,000	DCF法による価格を標準として、直接還元法による価格にて検証し、試算。
直接還元法による価格	2,040,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	100,701,384	
ア)潜在総収益	100,701,384	
イ)空室等損失等	0	契約内容等を考慮して非計上。
(2)運営費用	10,230,708	
維持管理費	0	テナント負担のため非計上。
水道光熱費	0	テナント負担のため非計上。
修繕費	590,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
PMフィー	1,320,000	依頼者からの聴取等に基づき査定。
テナント募集費用等	0	契約内容等を考慮して非計上。
公租公課	7,421,500	実績額を参考にして査定。
損害保険料	295,000	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	604,208	収支実績等に基づき査定。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	90,470,676	
(4)一時金の運用益	432,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,180,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	88,722,676	
(7)還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回りとの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	1,970,000,000	
割引率	4.4%	金融商品の利回りを基にホテルのベース利回りを求め、個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。10年目は4.5%。
積算価格	2,040,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	64.6%	
建物比率	35.4%	
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		収益価格を標準に積算価格による検証を行い決定。

（２）博多駅東 113 ビル

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	博多駅東 113 ビル	
鑑定評価額	2,070,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018 年 1 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,070,000,000	DCF 法による価格を重視し、直接還元法による価格にて検証し、試算。
直接還元法による価格	2,150,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	162,313,408	
ア)潜在総収益	171,208,640	
イ)空室等損失等	8,895,232	当該地域における平均空室率、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2)運営費用	52,310,443	
維持管理費	11,400,000	実績額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	15,681,000	過年度実績額を参考に査定。
修繕費	8,611,083	類似不動産の修繕費の水準を参考に、ER に基づき査定。
PM フィー	3,809,553	賃料収入等の 2.5%相当額と査定。
テナント募集費用等	970,890	類似不動産の水準を参考に、新規入居テナントの支払賃料 1 ヶ月分を計上。
公租公課	10,939,100	実績額を参考にして査定。
損害保険料	245,817	実績額を計上。
その他費用	653,000	その他雑費について、実績額を参考にして査定。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	110,002,965	
(4)一時金の運用益	961,764	運用利回りを 1.0%と査定。
(5)資本的支出	12,007,370	類似不動産の更新費の水準を参考に、ER に基づき査定（CM フィーを考慮）。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	98,957,359	
(7)還元利回り	4.6%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	2,030,000,000	
割引率	4.4%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.8%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	2,360,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	
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		収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

6．売主及び譲渡予定先の概要

（１）売主の概要（ホテル WBF 福岡天神南）

名称		合同会社 Topcat
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目 1 番 4 号
代表者		代表社員　一般社団法人 Sarushima　職務執行者　福永隆明
主な事業内容		1.　不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.　貸付債権の取得、保有及び処分 3.　社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4.　不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5.　その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金		金 10 万円
設立年月日		2015 年 10 月 20 日
純資産		取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産		
大株主及び持株比率		
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者（注）に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。

（注）　スターアジア・マネジメント・リミテッド、スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・グループ・エルエルシー、スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社、スターアジア総合開発株式会社、マルコム・エフ・マクリーン4世、増山太郎並びにマルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先（但し、マイノリティ出資を除く。）であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークルをいいます。以下同じです。
なお、合同会社Topcatは、マルコム・エフ・マクリーン4世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得
する日本に所在する投資ビークルに該当します。

（２）　譲渡予定先の概要（博多駅東 113 ビル）

名称		合同会社 Sunrise
所在地		東京都千代田区内幸町一丁目１番１号
代表者		代表社員　一般社団法人 IES2　職務執行者　山本　祐紀
主な事業内容		1.　信託受益権の保有及び売買 2.　不動産の保有、管理及び売買 3.　上記各号に付帯関連する一切の業務
資本金		10 百万円
設立年月日		2018 年 7 月 3 日
純資産		譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総資産		
大株主及び持株比率		
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	特筆すべき人的関係はありません。

取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	特筆すべき該当事項はありません。

7．物件取得者等の状況

ホテル WBF 福岡天神南

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 Topcat	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。	―
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	―
取得価格	1,900 百万円	―
取得時期	2018 年 4 月 27 日	―

8．利害関係人等との取引

本資産入替は、投信法上の利害関係人等との取引ではありませんが、本取得における売主は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。取得予定資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。なお、譲渡予定先は、本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

9．媒介の概要

（1）ホテル WBF 福岡天神南

① 媒介者の概要

名称	ジョーンズラングラサール株式会社
所在地	東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号
代表者	代表取締役社長　河西 利信
主な事業内容	1. 不動産投資のコンサルタント及び調査 2. 不動産の売買、交換、賃貸借及び管理並びにこれらについての代理、仲介 3. 不動産の鑑定評価及びコンサルタント 4.～24.省略 25. 前各号に関連又は付帯する一切の業務
資本金	1 億 9500 万円
設立年月日	1985 年 4 月 23 日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

② 媒介手数料等の額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

（２）博多駅東 113 ビル

① 媒介者の概要

名称	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社
所在地	東京都中央区日本橋小伝馬町 2 番 8 号
代表者	代表取締役　渡邊 慶治
主な事業内容	1. コンサルティング事業 2. コンピュータソフトウェア、ハードウェア及びネットワークの企画、設計、開発、構築、販売、運用 3. インターネット附随サービス業 4. 有価証券、不動産及び金銭債権の保有、売買及び運用 5. 情報処理・提供サービス業 6. 電気通信事業 7. 宅地建物取引業 8. 第二種金融商品取引業 9. 投資助言・代理業 10. 不動産の賃貸、管理、運営事業 11. ～13.省略 14. その他、前各号に付帯する一切の業務
資本金	1,000 万円
設立年月日	2008 年 5 月 2 日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき資本関係はありませんが、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。

② 媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料の内訳	信託受益権の売買の媒介手数料
媒介手数料の額	第 1 回：譲渡予定価格×1.5%（20,947,500 円） 第 2 回：譲渡予定価格×1.5%（21,802,500 円） 上記算式によって算出された金額（ただし、消費税及び地方消費税を除きます。）

１０．本資産入替の日程

（１） ホテル WBF 福岡天神南の取得

2018 年 7 月 23 日　　取得決定
　　信託受益権売買契約締結
2018 年 12 月末日まで　　信託受益権取得（予定）
　　取得代金支払（予定）
　　プロパティ・マネジメント契約締結（予定）

（２） 博多駅東 113 ビルの譲渡

2018 年 7 月 23 日	譲渡決定
	各信託受益権準共有持分売買契約締結
	手付金受領
2018 年 12 月 3 日	信託受益権の準共有持分(49%)の譲渡（予定）
	信託受益権の準共有持分(49%)の譲渡代金受領（予定）
2019 年 2 月 1 日	信託受益権の準共有持分(51%)の譲渡（予定）
	信託受益権の準共有持分(51%)の譲渡代金受領（予定）

１１．決済方法

取得予定資産においては、取得代金を取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。また、譲渡予定資産においては、第 1 回分及び第 2 回分について、売買代金から各信託受益権準共有持分売買契約の締結日にそれぞれ手付金として受領した 100 百万円（合計 200 百万円）を控除した金額を各譲渡予定日に受領する予定です。

１２.今後の見通し

本資産入替により、2018 年 3 月 16 日付「平成 30 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に変更が生じ、2019 年 1 月期（第 6 期）(2018 年 8 月 1 日～2019 年 1 月 31 日)の営業収益、経常利益及び 1 口当たり分配金の予想に 10%以上の差異が生じる見込みとなったため、これらの予想の修正を含む運用状況の予想の修正を行いました。

併せて、2018 年 7 月期（第 5 期）（2018 年 2 月 1 日～2018 年 7 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想につきましても修正を行いました。

詳細につきましては、本日付で公表の「2018 年 7 月期並びに 2019 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

＜添付資料＞

・参考資料 1　　本資産入替後のポートフォリオ一覧
・参考資料 2　　建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要
・参考資料 3　　ホテル WBF 福岡天神南　外観写真及び地図

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース

・「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関する補足説明資料」
・「2018 年 7 月期並びに 2019 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

＊ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
＊ 本投資法人のホームページアドレス：http://starasia-reit.com

参考資料１　本資産入替後のポートフォリオ一覧　（本日現在のポートフォリオに本資産入替を追加）

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注 1）	不動産鑑定評価額（百万円）（注 2）	投資比率（%）（注 3）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,150	3.4
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,920	7.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,430	2.0
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,330	2.0
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,810	2.4
OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市	6,320	6,890	7.3
OFC-09	博多駅イーストプレイス	神奈川県横浜市	2,286	2,480	2.7
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,520	1.7
				オフィス　小計	28.6
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,170	2.4
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,310	7.3
RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市	2,528	2,580	2.9
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,610	1.7
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	1.7
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,570	1.8
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,170	1.4
				住宅　小計	20.6
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,130	8.1
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,050	4.1
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,560	9.1
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,890	5.5
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,400	1.5
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	3,010	3.5
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	833	1.0
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,850	3.2
				物流施設　小計	35.9
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,290	2.4
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,750	2.0
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,890	4.4
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,270	3.8
HTL-05	ホテル WBF 福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	1,990	2.3
				ホテル　小計	14.9
			86,182	93,553	100.0

（注 1）「取得（予定）価格」は、各取得（予定）資産に係る売買契約に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金及び売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

（注 2）「不動産鑑定評価額」は、取得済資産のうち、第 5 期中に取得した物件以外の物件については 2018 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、第 5 期中に取得した日本橋浜町パークビル、アーバンパーク緑地公園、アーバンパーク高円寺、船橋西浦ロジスティクスⅠ及び船橋西浦ロジスティクスⅡについては、2017 年 11 月 1 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。

（注 3）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

参考資料２　建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要

用途	物件番号	物件名称	PML値(%)
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	12.6
	OFC-03	本町橋タワー	2.7
	OFC-04	西新宿松屋ビル	12.2
	OFC-05	アルファベットセブン	7.8
	OFC-06	渋谷MKビル	13.1
	OFC-08	アサヒビルヂング	4.8
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	7.3
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	12.1
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	7.2
	RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟12.7　A棟10.2　B棟7.9
	RSC-04	アーバンパーク新横浜	14.5
	RSC-05	アーバンパーク難波	13.2
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	9.2
	RSC-07	アーバンパーク柏	10.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	住宅棟8.8　駐車場棟4.0
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	A棟6.7　B棟6.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	12.2
	LGC-02	横浜ロジスティクス	10.8
	LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟A13.9　1号棟B14.4　2号棟11.1
	LGC-04	原木ロジスティクス	10.9
	LGC-05	所沢ロジスティクス	倉庫棟9.7　事務所棟3.8
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	倉庫棟8.8　事務所棟13.5
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	事務所棟14.3　工場棟15.9　倉庫棟14.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	9.8
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	11.4
	HTL-02	スマイルホテルなんば	12.3
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	13.3
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	7.9
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	7.8
ポートフォリオ全体(29物件)(注)			3.33

(注) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、デロイトトーマツ PRS 株式会社による 2018 年 7 月 9 日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告」に基づいて、取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関する PML 値(ポートフォリオ PML 値)を記載しています。

参考資料３　ホテル WBF 福岡天神南　外観写真及び地図

〈外観写真〉

〈地図〉