証券コード　3468

STARASIA
Investment Corporation

平成30年1月12日

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

本日付公表の適時開示（公募増資を伴う物件取得）に関する補足説明資料

＜本日付公表の適時開示＞

- 「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
- 「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」
- 「平成30年1月期及び平成30年7月期の運用状況の予想の修正並びに平成31年1月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」
- 「資金の借入れに関するお知らせ」

公募増資を伴う物件取得によりポートフォリオの収益性・安定性が向上

STARASIA Investment Corporation

Asset (注1)

	平成29年８月1日（第4期期初）時点		本募集後 (注2)
物件数	23物件	+6物件	29物件
取得（予定）価格合計	753億円	+107億円	860億円
平均鑑定NOI利回り	5.1%	維持	5.1%
償却後NOI利回り	4.3%	維持	4.3%
東京圏比率	79.4%	+0.7%	80.1%
テナント数	539件	+140件	679件

取得予定資産概要

取得予定価格合計	平均鑑定NOI利回り	平均償却後NOI利回り	東京圏比率
107億円	5.4%	4.6%	85.6%

船橋西浦ロジスティクスⅠ

船橋西浦ロジスティクスⅡ

松伏ロジスティクス

アーバンパーク高円寺

日本橋浜町パークビル

アーバンパーク緑地公園

取得予定資産6物件中5物件が東京圏に立地
～東京圏への厳選投資及び住宅・物流施設を中心とした物件取得により、ポートフォリオの安定性向上を実現～

Debt (注3)

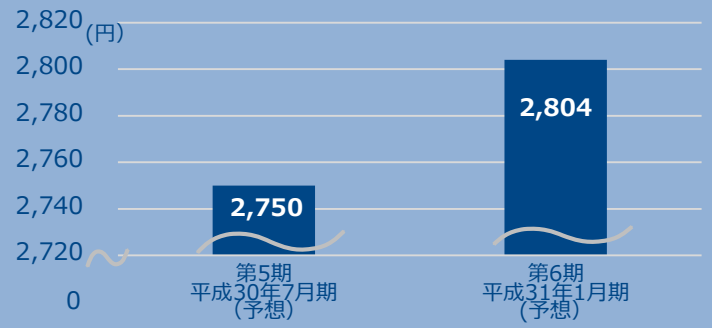
	平成29年8月1日（第4期期初）時点		本募集後 (注2)
総資産LTV	46.0%	-0.2%	45.8%
平均借入期間	3.6年	+0.1年	3.7年
借入先	7行	+1行	8行

総資産LTV50%までの取得余力(注4)：約79億円

Equity (注5)

新投資口の発行による資金調達：57億円
新規発行投資口数：56,324口
発行済投資口数比：13.6%

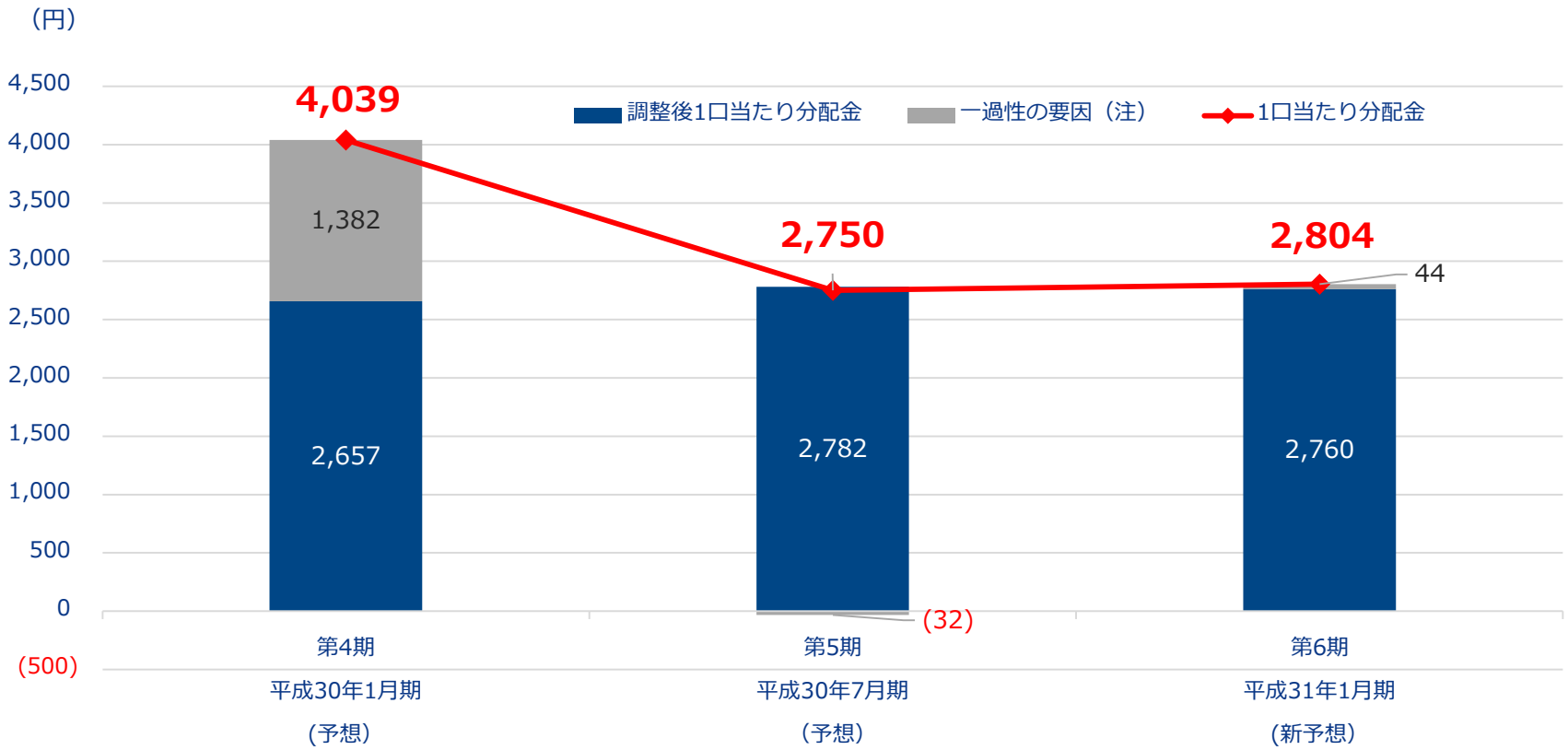
第5期・第6期　1口当たり分配金（予想）



（注1）から（注5）については3ページをご参照ください。

1口当たり分配金および調整後1口当たり分配金（注）について

STARASIA Investment Corporation



（注）調整後1口当たり分配金とは、不動産等の売却益、取得原価に参入され費用化されていない固定資産税等相当額など、以下の本投資法人が一過性の要因と考える事象を排除して算出した1口当たり分配金です。なお、調整後1口当たり分配金は、あくまでも本投資法人が一過性の要因と考える事象を排除して算出した試算値であり、本投資法人の特定の営業期間の1口当たり分配金の予測や見込みを示すものではありません。したがって、本投資法人は、将来のいずれかの時期において調整後1口当たり分配金を実現することを保証するものではなく、また、上記試算値に影響を及ぼしうるいかなる事情変更があっても、当該試算値を修正する義務を負うものではありません。

＜本投資法人が一過性の要因と考える事象＞

①不動産等売却益
②不動産等の取得原価に算入されることにより、費用化されていない固定資産税等相当額
③資金調達に係る費用のうち、投資口発行に係る一時費用及び協調融資団からの借入れに係るアレンジメントフィー
④①～③により変動する、資産運用報酬や租税公課（控除対象外消費税等）等の経費
⑤内部留保及びそれに伴い増加する法人税等の税金費用
⑥内部留保の取り崩し額

なお、上記に記載した要因以外にも本投資法人の1口当たり分配金に一時的な影響を与える要因が存在する可能性があります。

(注1)「Asset」欄における各用語の定義については以下のとおりです。

- 「平均鑑定NOI利回り」は、取得(予定)資産の各物件に係る各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)を合計し、取得(予定)価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、鑑定評価の価格時点は、取得予定資産については平成29年11月1日、その他の取得済資産については平成29年7月31日です。以下同じです。
- 「平均償却後NOI利回り」は、取得(予定)資産の各物件に係る各不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益(Net Operating Income)から本資産運用会社において想定した各物件の減価償却費を減じたものを合計し、取得(予定)価格の合計で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 東京圏比率は、取得(予定)価格ベースで算出しています。
- テナント数については、平成29年8月1日時点(第4期期初時点)においては、当該時点で保有していた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(駐車場のみの利用者は含みません。以下同様です。)を記載しており、本募集後においては、取得済資産及び取得予定資産に係る平成29年10月31日現在有効な各賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数を記載しています。なお、1テナントが複数の貸室を賃借している場合にはこれを1テナントと数え、複数の資産にわたって貸室を賃借している場合には別に数えて記載しています。また、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、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の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)「本募集後」は、平成30年1月12日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した一般募集及び第三者割当による投資口発行にかかる払込み並びに同日付「資金の借入れに関するお知らせ」にて公表した新規借入の実行及び取得予定資産の取得が完了した時点をいいます。

(注3)「Debt」欄における各用語の定義については以下のとおりです。

- 「総資産LTV」とは、本投資法人の総資産のうち有利子負債総額の占める割合をいい、各算出時点において、以下の計算式によって算出された数値です。

(a)平成29年8月1日時点(第4期期初時点)

総資産LTV＝平成29年8月1日時点(第4期期初時点)の借入の残高÷(第3期末時点の貸借対照表上の資産合計＋平成29年8月1日に受領したオーク南麻布(準共有持分の51%)の売却代金－第3期末時点のオーク南麻布(準共有持分の51%)の簿価)

(b)本募集後

総資産LTV＝(平成30年1月12日現在の借入の残高＋平成30年1月12日付「資金の借入れに関するお知らせ」に記載の本借入れ(以下「本借入れ」といいます。)の借入金額のうち、平成30年1月12日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の第三者割当増資(以下「本件第三者割当」といいます。)における投資口が全て発行された場合に本件第三者割当による手取金により返済予定の260百万円を除く5,900百万円)÷本募集後の総資産見込額(*)

(*)本募集後の総資産見込額＝第3期末の貸借対照表上の資産合計＋平成30年1月12日現在の有利子負債の総額－第3期末時点の有利子負債の総額＋平成30年1月12日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」に記載の一般募集(以下「一般募集」といいます。)における発行価額の総額の見込額＋本件第三者割当が全て実行された場合の手取金の見込額＋本借入れの借入予定額のうち、本件第三者割当における投資口が全て発行された場合に本件第三者割当による手取金により返済予定の260百万円を除く5,900百万円＋平成29年8月1日に受領したオーク南麻布(準共有持分の51%)の売却代金－第3期末時点のオーク南麻布(準共有持分の51%)の簿価

なお、上記本募集後の総資産LTVは、平成29年12月28日(木)現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した試算値です。一般募集における実際の発行価額の総額が上記発行価額の総額に対して少なかった場合、又は本件第三者割当に係る発行予定投資口数の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に、実際の発行価額の総額が上記発行価額の総額よりも多かった場合には、一般募集による手取金は上記よりも増加することとなり、また本件借入れの借入予定額が減少する場合があり、実際のLTVは上記よりも低くなります。また、このほか、上記の計算式の前提が異なることにより実際のLTVは変動します。

- 平均借入期間は、本借入れを含む本投資法人の借入れについて、借入期間(借入実行日から返済期日までの期間)を借入額に基づき加重平均した数値を記載しています。

(注4) 「総資産LTV50%までの取得余力」とは、本募集後の総資産LTVに記載の本投資法人の総資産及び有利子負債の見込額を前提に、総資産LTVが50%に達するまで有利子負債による資金調達のみで新規物件を取得することを想定した場合における、新規物件の取得可能額をいいます。なお、当該金額は一定の仮定の下に算出されたものであり、実際の取得余力とは異なる場合があります。

「総資産LTV50%までの取得余力」は、以下により算出しています。

本募集後の総資産見込額(*1)×0.5÷(1－0.5)－本募集後の総負債(*2)÷(1－0.5)

*1:本募集後の総資産見込額は、以下の計算式によって算出された数値です。

第3期末の貸借対照表上の資産合計 **＋** 平成30年1月12日現在の有利子負債の総額 **－** 第3期末時点の有利子負債の総額 **＋** 一般募集における発行価額の総額の見込額 **＋** 本件第三者割当が全て実行された場合の手取金の見込額 **＋** 本借入れの予定額のうち、本件第三者割当における投資口が全て発行された場合に本件第三者割当による手取金により返済予定の260百万円を除く5,900百万円 **＋** 平成29年8月1日に受領したオーク南麻布(準共有持分の51%)の売却代金 **－** 第3期末時点のオーク南麻布(準共有持分の51%)の簿価

*2:本募集後の総負債見込額は、以下の計算式によって算出された数値です。

平成30年1月12日現在の借入の残高 **＋** 本借入れの予定額のうち、本件第三者割当における投資口が全て発行された場合に本件第三者割当による手取金により返済予定の260百万円を除く5,900百万円

(注5)「Equity」欄における各用語の定義については以下のとおりです。

- 「新投資口の発行による資金調達」には、一般募集及び本件第三者割当による資金調達の上限金額（見込額）の合計額を記載しています。実際の資金調達額は記載した金額とは異なる場合があります。
- 新規発行投資口数は、本件第三者割当について発行口数の全部について野村證券株式会社より払込みがなされることを前提とした数値です。また、当該数値を現在の発行済投資口数で除して算出した割合を発行済投資口数比として記載しています。

ディスクレーマー

• 本資料は、スターアジア不動産投資法人の投資証券の取得勧誘その他金融商品取引契約の締結の勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。

• 不動産投資証券は、不動産相場、不動産投資信託証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準等の変動及び投資証券の裏付けとなっている不動産の価格や評価額の変動に伴い、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。不動産投資証券の発行者であるスターアジア不動産投資法人及びその資産を運用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の業務や財産の状況に変化が生じた場合、不動産投資証券の価格が変動することによって損失が生じるおそれがあります。

• 本資料は金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律及びこれらに基づく政省令並びに東京証券取引所の規則その他関係諸規則に基づく開示書類や運用報告ではありません。

• 本資料で提供している情報は、本資料作成日現在においてスターアジア不動産投資法人が保有する情報に基づいて記載しておりますが、その情報の正確性、完全性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますのであらかじめご了承ください。

• 本資料には、一定の前提条件に基づく現時点における将来に関する予測に基づく記述が含まれています。そのような記述は今後の前提条件の推移、リスクの顕在化又は不確定要因の変動等による影響を受けるものであり、スターアジア不動産投資法人の将来の業績を保証するものではありません。

• スターアジア不動産投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。