第6回資産入替

取得：アーバンパーク常盤台公園（住宅）／譲渡：シュロアモール長嶺（商業施設）

2020年10月5日付プレスリリース　補足説明資料

2020年10月5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　　菅野　顕子

TEL: 03-5425-1340

第6回資産入替

取得：アーバンパーク常盤台公園（住宅）／譲渡：シュロアモール長嶺（商業施設）

第6回資産入替の実行

- 合併後のポートフォリオ戦略として掲げてきた**「郊外型商業施設の売却」を早期に実現**
- **アクティブマネジメントの継続的実行**によりポートフォリオを強化し、投資主利益の最大化を企図
- 譲渡により税務上の売却損が発生する見込みであり、これに伴い会計上の売却益の**一部について内部留保**を検討

今回の資産入替における考え方

- マクロ的見地から、地方の郊外型商業施設は、資産価値維持に関して懸念を有する
- コロナ禍においても、大都市圏におけるファミリータイプの住宅は稼働率が高水準で維持されており、収益も安定的

資産入替の実施方針

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）

② アセットタイプ毎の不動産マーケット状況

③ 本投資法人の投資口価格の水準

※2018年7月23日公表の補足説明資料も併せてご参照ください。

取得予定資産

＜アーバンパーク常盤台公園＞

取得予定額	3,506百万円
鑑定評価額	3,770百万円（注1）
鑑定NOI利回り	5.6 %（注2）
築年数	26.5年（注3）

- ✓ 優先交渉権の活用
- ✓ 2016年に共用部、専有部共に全面リニューアルが実施されており、高い競争力を持つ
- ✓ 周辺に緑豊かな公園や横浜国立大学キャンパスがあり、全戸3LDKという間取りと相まって、ファミリー層（特に子育て世帯）に対する訴求力は高い

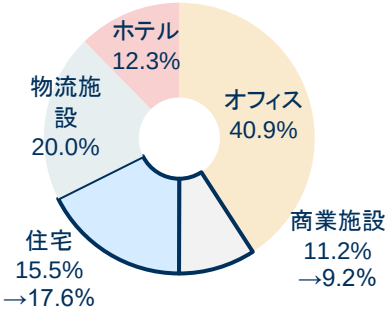
譲渡予定資産

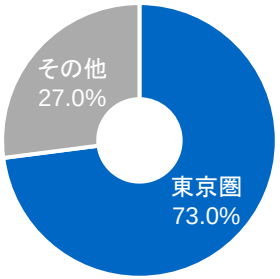
＜シュロアモール長嶺＞

譲渡予定額	3,500百万円
鑑定評価額	3,450百万円（注1）
鑑定NOI利回り	5.8 %（注2）
築年数	13.1年（注3）

- ✓ 中長期的には商圏人口の減少、Eコマースの進展により実店舗の減少の可能性あり
- ✓ スターアジア投資顧問の広範なネットワークの活用により、買い手候補を探索し、鑑定評価額（スターアジア不動産投資法人の受入れ価格）以上での売却を実現

＜第6回資産入替後のポートフォリオ＞





- ディフェンシブなアセットタイプと考えられる住宅の比率が増加
  住宅：　15.5% → 17.6%
  商業施設：11.2% → 9.2%
- 地方の商業施設を売却し、東京圏の住宅を取得することにより東京圏比率が増加
  70.4% → 73.0%

※上記比率は、第6回資産入替実行後かつアルファベットセブンの準共有持分60%分の売却後の資産規模1,665億円（取得価格ベース）により算出しています

（注1）鑑定評価額は、本投資法人が取得した鑑定評価書に記載された、2020年9月1日時点の評価額（アーバンパーク常盤台公園）及び2020年7月31日時点の評価額（シュロアモール長嶺）を記載しています　（注2）鑑定NOI利回りは、各鑑定評価書に記載の運営純収益（NOI）を、取得予定資産については取得予定額で、譲渡予定資産については譲渡予定額で、それぞれ除して算出しています　（注3）築年数は、2020年7月31日現在の竣工後の経過年数を記載しています

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。