

2019年2月26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

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、社内規程である運用ガイドラインの一部変更することを決議いたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 変更の趣旨・経緯

本投資法人は、投資主利益の最大化を目指し、総合型REITとして「オフィス」、「商業施設」、「住宅」、「物流施設」、「ホテル」及び「学生専用レジデンス」を投資対象としており、それぞれのアセットタイプの持つ特性を的確にとらえ、収益の「安定性」（経済環境変動に伴う収益減の抑制）と「成長性」（将来の収益増）を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求しています。上場来、物件取得を継続し、本投資法人の資産規模は、上場時から約1.6倍（取得価格の総額約1,023億円）に拡大し保有物件数（保有物件数34物件）も増加したことから、本投資法人は、ポートフォリオとして収益の安定性が増していると考えています。

今般、上記本投資法人の不動産ポートフォリオの状況及び不動産マーケットなどを勘案し、投資対象エリアを拡大することとし、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインにおける投資対象エリアを以下のように変更することを決定しました。これにより一層の資産規模拡大、分散の効いたポートフォリオの構築を追求することができると考えています。

運用ガイドラインの変更の詳細は、＜添付資料＞「拡大東京圏の考え方について」及び本日付公表の「運用ガイドラインの一部変更に関する補足説明資料」も併せてご覧ください。

なお、投資対象エリアの「東京圏」の定義、投資方針である「東京圏への優先、重点集中投資」（東京圏比率70%以上）につきましては、従来どおりで変更はございません。

2. 運用ガイドラインの変更内容

変更点には下線を付しています。

<修正前>

(前略)

エリア別の投資比率は、東京圏（注2）を主な投資対象エリアとするためその投資割合を当面の間70%以上とし、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他政令指定都市（以下総称して

「地方圏」という。) (注 2) への投資割合を 30%未満とする。加えてポートフォリオにおける物件数の増加及び各物件のテナント分散を図ることにより、中長期的に安定したキャッシュフローの創出を目指すものとする。

(中略)

(注 2) 東京圏並びに大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他政令指定都市の定義は以下の通りとする。なお、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ことにより、東京圏への投資割合が一時的に 70%を下回ることがある。

エリア区分	用途	対象エリア
東京圏	オフィス・商業施設	東京23区、川崎市及び横浜市
	住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンス	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
大阪圏	全アセット	大阪府大阪市 (※1)
名古屋圏	全アセット	愛知県名古屋市 (※2)
福岡圏	全アセット	福岡県福岡市 (※3)
札幌圏	全アセット	北海道札幌市
その他政令指定都市	全アセット	宮城県仙台市、新潟県新潟市 京都府京都市、大阪府堺市 兵庫県神戸市、広島県広島市 福岡県北九州市

(※1) 住宅及び物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含みます。

(※2) 住宅及び物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含みます。

(※3) 住宅及び物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含みます。

(後略)

<修正後>

(前略)

エリア別の投資比率は、東京圏 (注 2) を主な投資対象エリアとするためその投資割合を当面の間 70%以上とし、拡大東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他政令指定都市 (以下総称して「地方圏」という。) (注 2) への投資割合を 30%未満とする。加えてポートフォリオにおける物件数の増加及び各物件のテナント分散を図ることにより、中長期的に安定したキャッシュフローの創出を目指すものとする。

(中略)

(注 2) 東京圏並びに拡大東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他政令指定都市の定義は以下の通りとする。なお、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ことにより、東京圏への投資割合が一時的に 70%を下回ることがある。

エリア区分	用途	対象エリア
東京圏	オフィス・商業施設	東京23区、川崎市及び横浜市
	住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンス	東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県
拡大東京圏	オフィス・商業施設	東京都下(23区以外)、神奈川県(川崎市及び横浜市を除く。)及び埼玉県の主要都市
大阪圏	全アセット	大阪府大阪市(※1)
名古屋圏	全アセット	愛知県名古屋市(※2)
福岡圏	全アセット	福岡県福岡市(※3)
札幌圏	全アセット	北海道札幌市
その他政令指定都市	全アセット	宮城県仙台市、新潟県新潟市 京都府京都市、大阪府堺市 兵庫県神戸市、広島県広島市 福岡県北九州市

(※1) 住宅及び物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含みます。

(※2) 住宅及び物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含みます。

(※3) 住宅及び物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含みます。

(後略)

3. 運用ガイドラインの変更日

2019年2月26日

4. その他

上記の運用ガイドラインの一部変更による本投資法人への業績の影響はありません。

以上

<添付資料>

- ・拡大東京圏の考え方について

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース

- ・資産(匿名組合出資持分)の取得に関するお知らせ
- ・運用ガイドラインの一部変更に関する補足説明資料

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

<添付資料>

拡大東京圏の考え方について

本資産運用会社におけるこれまでの物件取得活動の中で、「拡大東京圏」においても優良なオフィス、商業施設の取得機会が一定程度存在することが確認できており、投資対象エリアを拡大することにより、本投資法人の外部成長に資すると考えています。

なお、ターゲットとする主要都市は、以下の観点により選定をします。

本資産運用会社が投資対象を探索する際には、「人口動態」を重視していますが、特に東京都、神奈川県及び埼玉県においては転入者数が増加しており、それら1都2県の中において、「東京圏」以外の地域でも2015年から2018年の間で人口が増加している複数の地域が存在します。これらの地域の中で、以下の点を主たる指標とし、オフィス、商業施設として優良な物件が存在し、また開発されていくことが見込まれる地域を対象とします。

- ① オフィスストックが相当程度あること
- ② 民営事業所の売上げが相当程度あること
- ③ 核都市として位置づけられている、或いは地域内の中心的な駅において周辺整備事業が実施または計画されていること

これらに加え、不動産市場における取引状況を勘案します。

詳細は、本日付公表の「運用ガイドラインの一部変更に関する補足説明資料」をご参照ください。