STARASIA
Investment Corporation

2020年3月2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

主に、以下に記載の加筆・修正を行うものですが、実質的な内容の変更を伴うものではなく、これまで投資方針等において開示していた事項を、改めて明確に定めるもののほか、本日付締結の本投資法人とさくら総合リート投資法人（以下「さくら総合リート」といいます。）の合併契約に基づき2020年８月１日に合併の効力が発生することを想定し、当該合併等による影響を勘案し、以下のとおり必要な手当てを行うものです。

（１）　本投資法人とさくら総合リートの合併による影響を勘案した修正
（２）　本投資法人の規約において、投資対象資産として定めている匿名組合出資等について、運用ガイドライン上でも明確にすべく記載を追加
（３）　アクティブマネジメントの一環として実行してきた資産入替の方針について、明確化し記載を追加
（４）　その他、構成の変更及び必要な字句の修正等

２．運用ガイドラインの変更内容

変更・追加箇所は下線を付して表示しています。なお、主な変更・追加内容のみ記載しており、それ以外の軽微な変更については記載を省略しています。

＜前略＞

② 本投資法人のポートフォリオ構築方針

＜中略＞

各アセットタイプの組入れ比率は、原則としてポートフォリオ全体に<u>対して取得価格ベースで 50%以下とする。但し、独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のアセットタイプに集中して投資することにより、一時的に50%を超過する場合がある。</u>

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、その投資割合を当面の間 70%以上<u>（取得価格ベース）</u>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。）への投資割合を30%未満とする。但し、①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や②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、合併等により、東京圏に対する投資割合が一時的に70%を下回る場合がある。

アセットタイプ毎及び投資対象エリア毎の投資比率を勘案し、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。

また、現物不動産（信託受益権を含む。）のみならず、不動産対応証券（匿名組合出資等）への投資や総資産の5%の範囲内でのメザニンローン債権への投資を行うことを可能としており、状況に応じてかかる投資を活用することで収益獲得機会の多様化を実現していくものとする。

＜中略＞

匿名組合出資等

アセットタイプごとに定める投資基準に合致する不動産等を保有するSPCに対する匿名組合出資及び優先出資証券等に対して、法令諸規則の範囲において投資を行うことができるものとする。

匿名組合出資等への投資に際しては、以下の諸点を検討するものとする。

- SPCが保有する不動産等の価格及び収支
- SPCの借入れの水準
- ポートフォリオ収益に対する匿名組合出資等の寄与度
- 匿名組合出資等への投資によるその他のメリット（物件取得に係る優先交渉権の付与等）

＜中略＞

⑥ ポートフォリオ運営・管理方針

＜中略＞

資産入替方針

本投資法人は、投資主利益の最大化を目的として、不動産マーケットの状況、本投資法人の投資口価格の水準及び1口当たり分配金の水準等を勘案し、以下の実施方針に基づき運用資産の売却及び新規資産取得を組み合わせた資産入替を検討する。

1. 入替対象資産（運用資産）の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）
   - 運用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売却価格のバランス）
   - 取得可能資産の有無及び運用資産との収益貢献度の比較
   - 運用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水準との比較
   - 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

＜後略＞

３．運用ガイドラインの変更日
2020 年 3 月 2 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

＊ 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

＜ご参考＞
本日付で公表した他のプレスリリース

- スターアジア不動産投資法人とさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ
- 投資口の分割に関するお知らせ
- スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後の 2021 年 1 月期及び 2021 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
- 国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第 5 回資産入替）に関するお知らせ
- メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ　－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 5（B 号受益権）の取得－
- 資金の借入れに関するお知らせ
- 2020 年 1 月期及び 2020 年 7 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
- 本日付公表資料の補足説明資料