STARASIA
Investment Corporation

2022年8月1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

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」を投資対象としています。上場来、アクティブマネジメントを継続し、4回の公募増資を通じた物件取得と合併等により資産規模は1,796億円（60物件）となっており、これまでの外部成長過程における資産規模の拡大に伴い、1つの物件がポートフォリオ全体に与える影響が低減され、ポートフォリオのリスク許容度が拡大してきたと本投資法人は考えています。

また、本日付「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」にて公表した取得予定資産のうち「あべのnini(商業施設)」及び「あべのnini(ホテル)」は、大規模な1棟の建物の一部を構成しているものの、それぞれ用途が異なっており、景気循環、各物件におけるテナント退去や賃料の減少に伴うリスクという観点からも、異なるリスクリターン特性を有していると考えられます。更に、「あべのnini」は区分所有建物であり、「あべのnini(商業施設)」及び「あべのnini(ホテル)」はそれぞれ独立して売買の対象とすることが可能です。上記要因から、本投資法人としてはそれぞれを個別の取引対象として捉えています。

かかる状況を踏まえ、投資運用の基本規程である運用ガイドラインを本日付で一部変更し、ミドルサイズアセットの定義の変更を行うものです。

なお、本投資法人は、運用ガイドラインにおいて、東京圏（注）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（取得価格ベース）とすることと定めております。取得予定資産取

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

得後のポートフォリオ全体の東京圏比率は66.7%となり、東京圏に対する投資割合が70%を下回る見込みとなるものの、売却方針を打ち出している郊外型商業施設3物件(「ラパーク岸和田」、「シュロアモール筑紫野」及び「西友水口店」をいいます。)を除いて算出した場合の東京圏比率は72.4%です。本投資法人は、今後も、東京圏を主たる投資対象エリアとして、70%以上（取得価格ベース）を投資する方針であるため、運用ガイドラインに定めるエリア別の投資比率には変更ありません。

（注）　本投資法人では、投資対象エリアを、東京圏、拡大東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他の政令指定都市に区分し、アセットタイプ(用途)に応じて各区分の対象エリアを定めています。オフィス・商業施設については、これらの物件の需要が高いと本投資法人が考える東京23区、川崎市及び横浜市を「東京圏」とし、また、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、その特性上、上記のエリア以外においても需要が見込まれることから、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を「東京圏」としています。

２．運用ガイドラインの変更内容

変更箇所は下線を付して表示しています。

＜修正前＞

２　投資方針

（１）　投資方針

②本投資法人のポートフォリオ構築方針

（ア）マーケット分析に基づく戦略的な投資

b. ミドルサイズアセットを中心とした投資

当社は、リスクの分散を図るためにはミドルサイズアセット(取得価格が100億円未満である不動産等をいう。以下同じ。)を集積することが合理的と考えている。ミドルサイズアセットは、ラージサイズアセット(取得価格が100億円以上である不動産等をいう。以下同じ。)と比較して供給量が豊富であるため、その中から良質な物件を選定してポートフォリオに組み入れることや、マーケット参加者が多く資産入替に際して売却先を選定することが相対的に容易であることから、当社は、ミドルサイズアセットに集中的に投資することにより今後の運用に柔軟性を持たせることが可能になると考えている。

また、当社は、多様なアセットタイプの物件への分散投資を行いながら、良質なミドルサイズアセットを集積することにより、景気循環や各物件におけるテナント退去や賃料の減少に伴うリスクを分散し、ポートフォリオ収益への影響を最小化することを目指す。

<u>なお、取得資産が区分所有権又は共有持分(又は区分所有権若しくは共有持分を信託財産とする信託受益権)の場合には、本投資法人が取得する部分に係る取得価格ではなく、物件全体の価格に基づきミドルサイズアセット又はラージサイズアセットへの該当性を判断する。</u>

＜修正後＞

２　投資方針

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（２） 投資方針

②本投資法人のポートフォリオ構築方針

（ア）マーケット分析に基づく戦略的な投資

b. ミドルサイズアセットを中心とした投資

当社は、リスクの分散を図るためにはミドルサイズアセット（取得価格が 100 億円未満である不動産等をいう。以下同じ。）を集積することが合理的と考えている。ミドルサイズアセットは、ラージサイズアセット（取得価格が 100 億円以上である不動産等をいう。以下同じ。）と比較して供給量が豊富であるため、その中から良質な物件を選定してポートフォリオに組み入れることや、マーケット参加者が多く資産入替に際して売却先を選定することが相対的に容易であることから、当社は、ミドルサイズアセットに集中的に投資することにより今後の運用に柔軟性を持たせることが可能になると考えている。

また、当社は、多様なアセットタイプの物件への分散投資を行いながら、良質なミドルサイズアセットを集積することにより、景気循環や各物件におけるテナント退去や賃料の減少に伴うリスクを分散し、ポートフォリオ収益への影響を最小化することを目指す。

３．運用ガイドラインの変更日

2022 年 8 月 1 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の業績への影響はありません。

以上

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース等

- 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
- 2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 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
- 資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）
- CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ
- 運用資産の名称変更に関するお知らせ
- 補足説明資料　第 5 回公募増資及び取得予定資産の概要
- 補足説明資料　2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 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

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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の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して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。