STARASIA
Investment Corporation

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（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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、下記のとおり資産（匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

記

１．取得の概要

（１）	取得予定資産の種類	：不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
（２）	取得予定資産の名称	：合同会社SAPR7　匿名組合出資持分
（３）	信託財産である不動産	：OHAビル（以下「本物件」といいます。）
（４）	出資金額	：100百万円 （匿名組合出資金総額の18.9%）（注）
（５）	契約締結予定日	：2019年2月26日
（６）	出資持分取得予定日	：2019年2月28日
（７）	出資持分取得資金	：自己資金

（注）小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「匿名組合出資金総額」とは、匿名組合出資の合計をいいます。詳細は、後記「３．取得資産の内容（１）投資対象である匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

２．取得の理由

本投資法人は、4度の資産入替に代表される「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントを継続的に実行し、投資主利益の最大化を追求しています。本取得も、その主旨に則り、以下の点を主たる要因として決定したものです。

（１）安定的収益の獲得

- 本取得に係る匿名組合出資持分は、安定した収益が期待できるオフィスビル（以下に記載する物件特性をご参照ください。）を信託財産とする信託の受益権を運用資産としており、本投資法人においても安定的な収益が実現できると判断しました。

（２）自己資金の有効活用

- 本取得は、本投資法人の自己資金によるものであり、分配可能利益を押し上げる効果が期待できます。

（３）スターアジアグループとの協働による将来の外部成長機会の確保

- 本投資法人は、本取得と同時に本取得に係る匿名組合の営業者である合同会社SAPR7より「優先交渉権付与確約書」（後記「３．取得資産の内容（１）投資対象である匿名組合出資持分の概要　優先交渉権の概要」をご参照ください。）を受領する予定であり、本取得が本投資法人の将来の外部成長機会の確保に資すると判断しました。
- 本取得は、案件組成段階におけるスターアジアグループからの協力により実現したものであり、加えて、スターアジアグループも匿名組合出資持分への投資を決定しています。このように、本取得はスポンサーサポートを活用した投資であると考えています。

本投資法人は、本取得の決定に際して匿名組合出資にかかる運用資産である本物件につき以下の点を評価しました。

＜OHA ビル＞

OHA ビルは、JR 中央線「立川」駅より徒歩約 9 分に立地、広大な昭和記念公園が至近にあり、緑豊かな好環境に所在するオフィスビルです。

本物件の所在する立川市は、東京三多摩地区の中の中核都市であり、さらには最寄り駅である「立川」駅の北側の約 3.9 万㎡の広大な敷地に、新しい街区（「(仮称）立飛みどり地区プロジェクト」、街区名称は「(仮称)GREEN SPRINGS」）の開発が進められ、2020 年春には開業が予定されています。この計画は、ホテル、商業施設、オフィス等で構成された大規模複合開発プロジェクトであり、今後、「立川」駅周辺の魅力がより高まることが予想されます。また、「多摩の拠点整備基本計画」において立川は核都市の一つに位置づけられており、一層の発展が期待できることから、競争力を持つエリアと本投資法人は判断しています。

本物件は、カーテンウォールで覆われた外観が重厚感を放ち、存在感のあるオフィスビルです。基準階フロアーは約 170 坪の大型空間で、天井高 2,700mm・OA フロアー・個別空調・機械警備と設備面も充実し、テナント訴求力を持つものと本投資法人は判断しています。

３．取得予定資産の内容

（１）投資対象である匿名組合出資持分の概要

<table>
<tr><td>営業者名</td><td>合同会社 SAPR7</td></tr>
<tr><td>匿名組合契約の有効期間</td><td>2021 年 2 月 28 日まで</td></tr>
<tr><td>匿名組合出資等の総額</td><td>530 百万円</td></tr>
<tr><td>匿名組合の概要</td><td>匿名組合の概要は以下のとおりです。
<table>
<tr><td colspan="3">合同会社 SAPR7</td></tr>
<tr><td rowspan="3">不動産
信託受益権
1,665 百万円</td><td colspan="2">ノンリコース・ローン
1,322 百万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">匿名組合出資</td></tr>
<tr><td>スターアジアグループ
430 百万円</td><td>本投資法人
100 百万円</td></tr>
</table>
スターアジアグループである Star Asia Finance, LLC が、スポン</td></tr>
</table>

	サーサポートの一環（共同投資）として、本投資法人と協働し匿名組合出資のうち 430 百万円の出資持分を取得します。 計算期間： 毎年 12 月 1 日から 5 月末日まで、6 月 1 日から 11 月末日までの各 6 ヶ月間です。ただし、最初の計算期間は 2019 年 2 月 27 日（当日を含む。）から 2019 年 2 月末日（当日を含む。）まで、第 2 期計算期間は 2019 年 3 月 1 日から 2019 年 5 月末日（当日を含む。）となっています。 損益分配： 営業者は、各計算期間において利益が計上された場合には、当該利益の全額を、次の順序で匿名組合員及び営業者に配分します。 ① 当該計算期間以前に営業者に配分された損失が残存するときは、当該損失が解消されるまで営業者に配分します。 ② 当該計算期間以前に匿名組合員に配分された損失が残存するときは、上記①の配分後の利益の残高から、当該損失が解消されるまで、匿名組合員に、匿名組合員間出資割合に応じて配分します。 ③ 上記②までの配分後の利益の残高を匿名組合員に、匿名組合員間出資割合に応じて配分します。 営業者は、各計算期間において損失が計上された場合には、当該損失の全額を、次の順序で匿名組合員及び営業者に配分します。 ① 匿名組合員に対して、匿名組合員間出資割合に応じて配分します。なお、配分される損失額については、匿名組合員の当該時点における金銭分配留保額（匿名組合員に対する利益分配金額の累計額が匿名組合員に対する金銭分配金額の累計額を上回る金額をいいます。）、匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高の順でこれらの金額から控除するものとします。ただし、当該控除後の匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高が 1 円を下回らないようにするものとします（それを超える損失を以下「本件出資超過損失」といいます。）。 ② 本件出資超過損失は営業者に配分します。
優先交渉権の概要	期間： 2019 年 2 月 28 日から 2020 年 8 月末日まで（以下「優先交渉期間」といいます。） 権利の内容： 本投資法人は、優先交渉期間中、営業者から第三者に優先して本物件の売買に関する排他的優先交渉を行うことができる権利を有する旨の「優先交渉権付与確約書」を、2019 年 2 月 28 日付で受領する予定です。 なお、本投資法人が本物件の購入の申入れをする場合は下記の優先交渉価格を元に、協議を行うものとします。また、営業者

	は、上記の期間中、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して、本物件に関する情報提供行為を含めて一切の売却活動を行わないものとされています。 優先交渉価格： 1,750 百万円（消費税・地方消費税相当額は含まない。） その他： ① 本物件の取得の決定に際しては、不動産鑑定評価を含む必要なデューディリジェンスが実施され、本資産運用会社における必要な手続きを経る必要があります。 ② 本投資法人は、本物件に係る優先交渉権を取得予定ですが、本物件の取得義務を負うものではなく、必ずしも本物件を取得するとは限りません。また、優先交渉権の取得に際して本投資法人は営業者に対価を支払いません。 ③ 営業者は、本物件の売却義務を負うものではなく、本物件を本投資法人に売却しない旨の決定を行う可能性もあります。

（２） 匿名組合出資先の営業者の概要

名称		合同会社 SAPR7
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目 1 番 4 号
代表者		代表社員　　一般社団法人 SAPR Holding7 職務執行者　福永隆明
主な事業内容		1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金		30 万円
設立年月日		2018 年 10 月 5 日
純資産		営業者からの同意を得られていないため非開示としています。
総資産		営業者からの同意を得られていないため非開示としています。
匿名組合出資者		他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者への該当状況	営業者は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、営業者は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等には該当しません。

４． 利害関係人との取引

本取得は、投信法上の利害関係人等との取引ではなく、かつ匿名組合出資先の営業者は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当しませんが、スターアジアグループである Star Asia Finece, LLC

が本投資法人と同一の営業者に対する匿名組合出資を実行することから、利害関係者との取引に準じ、当該規程に従った審議・決議を経ています。

５．決済方法

本投資法人は、手元資金により営業者に対して本匿名組合の出資金額を一括して支払うことにより決済する予定です。

６．取得の日程

2019 年 2 月 26 日	:	本取得決定
2019 年 2 月 26 日	:	匿名組合契約締結（予定）
2019 年 2 月 27 日	:	匿名組合出資（予定）

７．運用状況の予想

本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2018 年 9 月 13 日付「2018 年 7 月期決算短信（REIT)」にて公表しました 2019 年 7 月期（2019 年 2 月 1 日～2019 年 7 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

８．不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容

特定資産の種類		不動産信託受益権				
物件名称		OHA ビル				
取得予定年月日		2019 年 2 月 28 日				
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社				
信託期間満了日		2029 年 2 月末日				
所在地（住居表示）		東京都立川市曙町 1-22-17				
土地	地番	東京都立川市曙町 10 番 2				
	所有形態	所有権				
	敷地面積	964.80 ㎡				
	用途地域	商業地域				
	建蔽率／容積率	80％／500％				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	4,659.20 ㎡				
	用途	事務所・店舗・駐車場				
	建築時期	1990 年 5 月 30 日				
	構造／階層	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 1 階付 6 階建				
PM 会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ（予定）				
マスターリース会社		合同会社 SAPR7				
マスターリース種別		パス・スルー				
鑑定評価機関		大和不動産鑑定株式会社				
鑑定評価額		1,900 百万円				
PML 値		12.2％				
担保の状況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を第一順位の質権者とする質権が設定されています。				
賃貸借の状況						
	賃貸可能面積	3,346.11 ㎡				
	賃貸面積	3,346.11 ㎡				
	稼働率の推移	2018 年 10 月	2018 年 11 月	2018 年 12 月	2019 年 1 月	2019 年 2 月
		100％	100％	100％	100％	100％
	テナントの総数	3				
	月額賃料（共益費込）	10,304 千円				
	敷金等	61,824,600 円				
特記事項 特にありません。						

不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容の個別の概要は、上記（1）～（2）の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

・「所在地（住居表示）」は、信託財産である不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。

a.「土地」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、信託財産である不動産に関して信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。

（ⅱ）「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。

（ⅲ）「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（ⅳ）「建蔽率／容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

b. 「建物」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、信託財産である不動産に関して信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。

（ⅱ）「延床面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。

（ⅲ）「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。

（ⅳ）「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

（ⅴ）「構造／階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。

・「PM 会社」欄には、信託財産である不動産について本日現在においてプロパティ・マネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。

・「マスターリース会社」欄には、信託財産である不動産について本日現在においてマスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。

・「マスターリース種別」欄には、本日現在締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が 支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている 場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。

・「鑑定評価機関」欄には、本投資法人が本取得を行う目的で、2018 年 11 月 1 日を価格時点として作成を依頼した鑑定評価書の作成機関を記載しています。

・「鑑定評価額」欄には、鑑定評価書記載の鑑定評価額を記載しています。

・「PML 値」欄には、営業者が信託受益権を取得する際のデューディリジェンスの一環として、デロイトトーマツ PRS 株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定された PML 値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建 物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年の地震＝今後 50 年間に 10%の超過 確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の 90%非超 過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

・「担保の状況」欄には、営業者による信託受益権の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。

・「賃貸借の状況」欄には、2019 年 2 月末日において予定されている賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動産の前所有者等から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。

・「賃貸可能面積」欄には、信託財産である不動産のうち賃貸が可能な建物の床面積の合計面積(共用部分

等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。）を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた 2019 年 2 月末日において予定されている情報を記載しています。

- 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2019 年 2 月末日において予定されている信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた 2019 年 2 月末日において予定されている情報を記載しています。
- 「稼働率の推移」欄には、2018年10月から2019年2月の各末日現在時点における信託財産である不動産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2019年2月末日において予定されている情報を記載しています。
- 「賃貸可能戸数」欄には、信託財産である不動産のうち賃貸が可能な建物の戸数の合計を記載しています。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2019年2月末日において予定されている情報を記載しています。
- 「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、2019年2月末日において予定されている賃貸借契約に基づき、実際にテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2019年2月末日において予定されている情報を記載しています。
- 「テナントの総数」欄には 2019年2月末日において予定されている信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された信託財産である不動産の賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが信託財産である不動産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該不動産について1テナントと数え、複数の信託財産である不動産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきパス・スルー型マスターリース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ています。
- 「月額賃料(共益費込)」欄には、2019年2月末日において予定されている各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）の合計額を、千円未満を四捨五入して記載しています。
- 「敷金等」欄には、2019 年 2 月末日において予定されている信託財産である不動産に係るに係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。
- 「特記事項」欄には、信託財産である不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託財産である不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

以上

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

＜添付資料＞

添付資料１　本物件の写真及び地図