証券コード　3468

STAR ASIA
Investment Corporation

2019年2月26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　杉原　亨
TEL: 03-5425-1340

運用ガイドラインの一部変更に関する補足説明資料

運用ガイドライン変更による投資対象エリア拡大の概要

STARASIA Investment Corporation

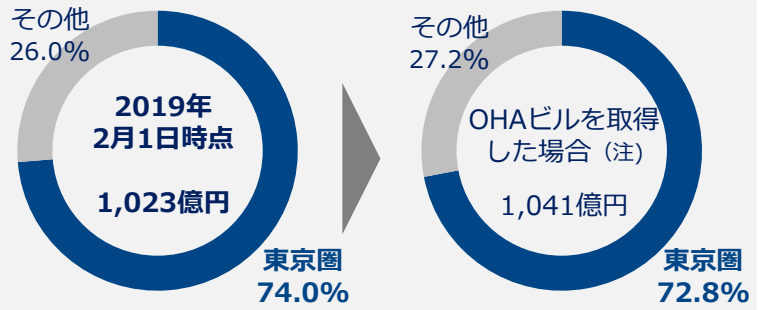
上場来の「東京圏への優先、重点集中投資」の投資方針は今後も継続

東京圏への優先、重点集中投資

東京圏比率 70%以上	その他 30%以下

「東京圏」の定義及び東京圏比率70%以上の投資方針は、変更なし

（ご参考）東京圏比率（仮定取得価格ベース）



注:OHAビルの優先交渉価格を基に算出した試算値です。
本日現在、本投資法人が取得を決定した事実はなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。

東京圏の定義を変更せず拡大東京圏を追加することで、収益性と質を追求した外部成長機会を拡大

投資対象エリア拡大の概要

	エリア区分	用途	対象エリア
重点投資 70%以上	東京圏（変更無し）	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
30%未満	NEW 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 ▶重点投資対象地域： 立川市、八王子市、府中市、調布市、町田市、多摩市、国分寺市、武蔵野市、小金井市、さいたま市大宮区及び浦和区
	大阪圏	全アセット	大阪府大阪市
	名古屋圏	全アセット	愛知県名古屋市
	福岡圏	全アセット	福岡県福岡市
	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

投資対象エリア拡大の意義

1 外部成長機会の更なる拡大
投資対象エリアの追加によって、優良資産の取得検討機会が増加

2 より質の高い物件の取得
その他の地方都市よりも高い競争力を有するエリアにおける厳選投資

3 より高い収益性の確保
ポートフォリオの償却後利回りを上回る取得利回りの確保が期待できる

投資主利益の最大化

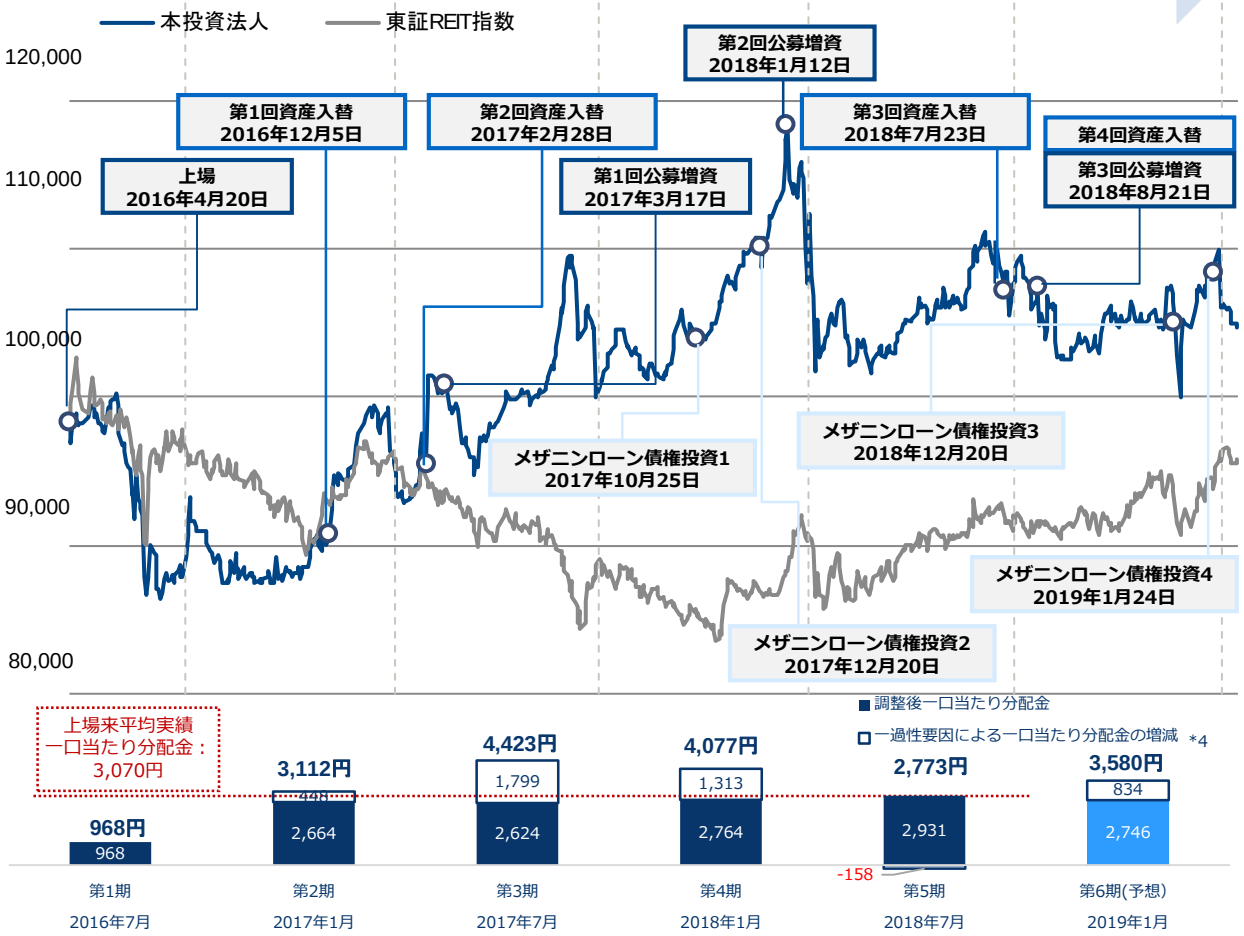
アクティブマネジメントの軌跡

STARASIA Investment Corporation

上場来の投資主利益の最大化を追求する施策と今回の匿名組合出資

■アクティブマネジメントの継続的実行により、資産規模の拡大と投資主利益の向上を両立する好循環サイクルを実現

- 取得機会の多様化と最大化による、収益性と質を追求した継続的な外部成長の実現
- 機動的な資産入替によるポートフォリオの強化と売却益の実現



*1：償還された1案件を含みます

*2：これまでに投資したメザニンローン債権4案件の利率等の単純平均

*3：資産入替により発生した売却益から内部留保額を減じた額

*4：一過性要因とは、以下を指します。①不動産売却益②不動産等の取得原価に算入されることにより、費用化されていない固定資産税等相当額③資金調達に係る費用のうち、投資口交付費及び協調融資団からの借入れに係るアレンジメントフィー④①~③により変動する資産運用報酬や租税公課（控除対象外消費税等）等の経費⑤内部留保及びそれに伴い増加する法人税等の税金費用

今回の匿名組合出資

- 「東京圏への優先、重点集中投資」を維持しつつ投資エリアを拡大することで、収益性と質を追求しながら外部成長機会を拡大

投資対象エリアの拡大

拡大東京圏を追加

東京圏比率 70%以上は維持

収益性と質の追求

匿名組合出資と優先交渉権

裏付不動産 OHAビル

優先交渉権

不動産信託受益権等 1,665百万円

ローン 1,322百万円

匿名組合出資（スポンサー） 430百万円

匿名組合出資（本投資法人） 100百万円

メザニンローン債権投資

- 自己資金を有効活用し、より高い利回りでの投資を実現することで、分配金を増額

投資件数(*1)	投資額合計	平均利率(*2)
4件	11.6億円	基準金利+5%

公募増資を伴う資産規模の拡大

- 資産規模拡大による投資主価値と安定性の向上
- 時価総額の増大による投資口の流動性の向上

募集回数	資産取得額合計	発行価格総額
3回	469億円	199億円

資産入替

- 売却益を創出し、分配金として投資主に還元
- 内部留保も実施し、将来の分配金の安定化に利用

入替回数	売却益還元額(*3)(見込み含む)	内部留保額
4回	25.3億円	1.1億円

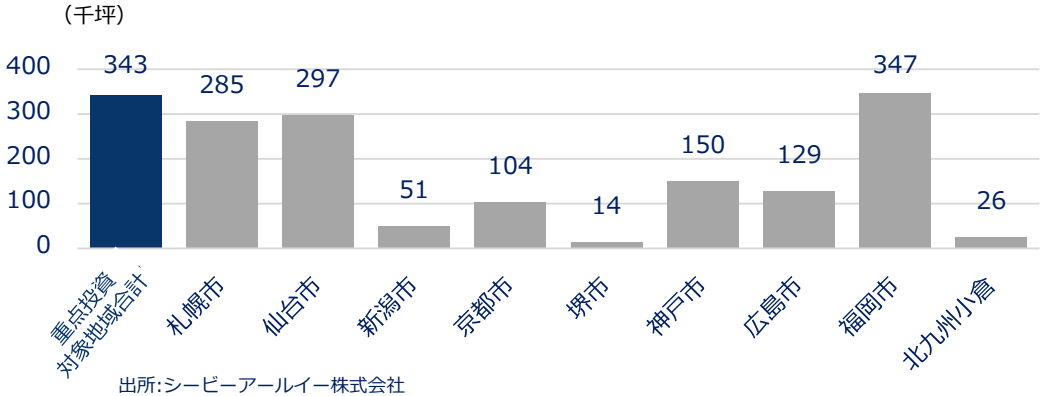
（ご参考）拡大東京圏における重点投資対象地域の優位性

STARASIA Investment Corporation

豊富なオフィスストック

■拡大東京圏における重点投資対象地域は、合計で福岡市に匹敵する程のオフィスストック規模を有する

重点投資対象地域と主要都市のストック規模の比較

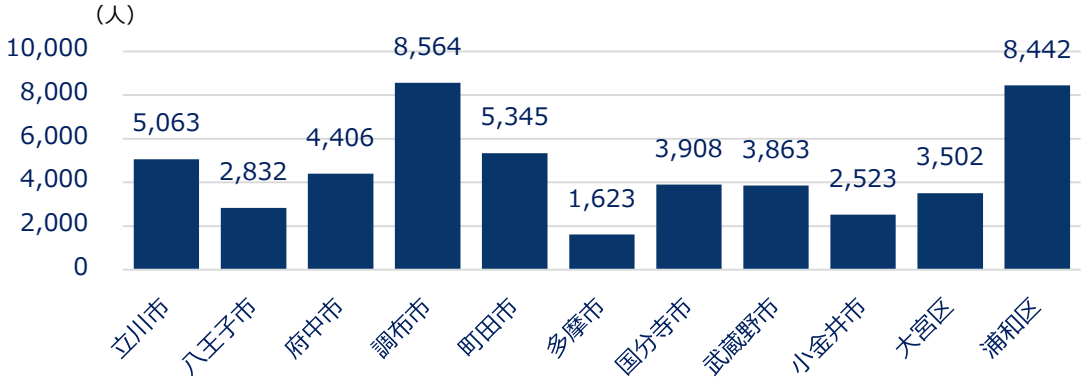


出所:シービーアールイー株式会社

良好な人口動態

■重点投資対象のいずれの地域においても、堅調な人口流入が確認できており、良好な基礎的条件を有する

重点投資対象地域における5年間の人口転入超過数（2014年～2018年合計）



出所:住民基本台帳人口移動報告（年次）　転入超過数　全国、都道府県、市区町村を基に本資産運用会社が作成

（ご参考）「多摩の拠点整備基本計画」の概要

- 核都市、生活拠点など、多摩の拠点整備の基本計画
- 2025年を実現に向けた目標時期として設定
- 7つの基本方針
  - コンパクトなまちづくりによる市街地の再生
  - 多摩シリコンバレーの形成に向けた産業拠点の整備
  - 環境にやさしい持続可能なまちづくり
  - 緑豊かな都市空間の形成
  - 美しく魅力あふれる都市景観の創出
  - 安心・安全な市街地の形成
  - 交通基盤の充実
- 核都市
  - **八王子**、**立川**、**多摩ニュータウン**、青梅、**町田**
  - 55プロジェクトを提示し、計画的、重点的に整備を推進
- 生活拠点
  - **武蔵小金井**、**国分寺**、豊田、拝島、**調布・布田・国領**、**府中**、東村山、ひばりヶ丘、の各駅周辺
  - 32プロジェクトを提示し、まちづくりを促進

出所:東京都都市整備局「多摩の拠点整備基本計画」（概要）

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。

• 本投資法人の投資証券の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資証券を取得した価格以上の価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

• 本投資法人の投資証券の取得及び売却は、お取引のある証券会社を通じて行っていただく必要があります。その際には、契約締結前交付書面（又は目論見書）等の内容を十分にお読みください。