STARASIA
Investment Corporation

2023年4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　　菅野　顕子
TEL：03-5425-1340

増築に係る工事請負契約締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）

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、本投資法人の運用資産である「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」（以下「本物件」といいます。）について、本物件の増築工事（以下「本増築」といいます。）に係る工事請負契約の締結を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1．本増築の目的と理由

本投資法人は、投資主利益の最大化を目的としたアクティブマネジメントの一環として、ポートフォリオとしての収益力を向上させるべく、各保有物件において再開発、増築、資産入替など複数の選択肢を検討しています。

2023年3月16日付「増築を前提とした建物賃貸借契約変更（予約）契約の締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）」にて公表したとおり、本物件において、未消化容積を活用した内部成長の可能性を検討・検証していたところ、現テナントから能力増強のための増築の要望を受け、本資産運用会社において、現テナントの増築に係る具体的な要望の確認、これに基づく増築コストの算定、現テナントとの増築後の賃貸借条件に関する交渉、増築後の本物件に係る収益性の検討を経て、増築による未消化容積の有効活用による本物件の収益性向上が確認できたことから、本増築及び本増築部分の取得を前提とした「建物賃貸借契約変更（予約）契約」（以下「本予約契約」といいます。）を現テナントとの間で締結しました。

今般、本増築に関する「工事請負契約書」の締結を決定しましたので、下記のとおりお知らせします。

本増築のポイントは以下のとおりです。

【本増築のポイント】

①	**長期にわたる収益向上策** 増築部分の賃料発生により、収益増加に貢献。なお、普通賃貸借契約に10年間の解約不可期間を定めることにより、長期にわたり、安定的な収益に貢献

②	**未消化容積の有効活用** 未消化容積の有効活用により、NOIと鑑定評価額は大幅に向上

③	**工事期間中の賃料収入の継続** 工事期間中、現行の賃貸借契約は継続され、賃料収入のダウンタイムは無し

２．本増築の概要

物件番号	LGC-09	本物件（増築前）	本物件（増築後）（注 1）
特定資産の名称		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	
特定資産の種類		信託受益権	
信託受託者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
所在地		千葉県船橋市鈴身町 606 番 11 ほか	
取得（予定）年月日		2020 年 8 月 1 日	2023 年 12 月 28 日（予定） （増築部分）
土地	所有権	所有権	
	敷地面積	13,420.44 ㎡	
	用途地域	工業地域	
	建蔽率(指定)	32.72％（60％）	34.88％（60％）
	容積率(指定)	62.16％（200％）	66.03％（200％）
建物	所有形態	所有権	
	延床面積	8,340.98 ㎡（注 2）	8,868.22 ㎡（注 3）
	用途	工場	工場
	建築時期	2003 年 5 月 19 日	2023 年 6 月頃着工（予定） （増築部分）
	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建	
PM 会社		東京キャピタルマネジメント株式会社	
マスターリース会社		本投資法人	
マスターリースの種別		パススルー	
担保設定の有無		無担保	
そ 1 の他特筆すべき事項		該当事項はありません。	
設計者		東洋建設株式会社一級建築士事務所	JFE コンフォーム株式会社
施工者		東洋建設株式会社	JFE コンフォーム株式会社

（注 1）本日時点において、本予約契約、建築確認申請図面、工事請負契約等に基づき本資産運用会社が想定している計画を元に記載しています。本日現在、本増築後の鑑定評価額に関する鑑定評価書及び耐震性に関する地震リスク評価報告書は取得していません。かかる鑑定評価書及び耐震性に関する地震リスク評価報告書は、竣工段階で取得することを予定しています。

（注 2）延床面積は増築前の建物賃貸借契約書上の賃貸対象床面積を記載しています。

（注 3）延床面積は建物増築に伴う確認申請書（建築物）上の建築物全体の面積を記載しています。

３．本増築の効果

	増築前	増築後	増減
総賃貸可能面積	8,340.98 ㎡	8,819.65 ㎡	478.67 ㎡（+5.7％） （注 1）
容積消化率（注 2） （現状／指定）	62.16％ ／ 200％	66.03％ ／ 200％	（＋3.87％）
鑑定評価額（調査価格）	1,710 百万円	2,070 百万円	360 百万円（＋21.1％）
年間 NOI	110 百万円（注 3）	134 百万円（注 4）	24 百万円 （＋21.8％）

（注1）2023 年 1 月期末時点の保有資産に係る賃貸可能面積の合計に占める割合は 0.1%です。

（注2）延床面積（容積対象床面積）÷敷地面積×100

（注3）2023 年 1 月期の実績を 2 倍した数値を記載しています。

（注4）本予約契約に記載の賃料を前提とし、完成年度の特殊要因を排除した年間の予想数値です。

４．調査報告書の概要

（単位：円）

調査報告書の概要		
物件名	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	
鑑定評価額（調査価格）	2,070,000,000 円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023 年 3 月 13 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,070,000,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	2,100,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	147,897,000	
ア)潜在総収益	147,897,000	予約契約に基づく中長期安定的に収受可能な賃料・共益費収入等を計上。
イ)空室等損失等	0	空室リスクは還元利回りで考慮と判断し、空室等損失は計上しない。
(2)運営費用	13,401,000	
維持管理費	204,000	マスターリース手数料、銀行手数料を計上。
水道光熱費	0	賃貸借契約上、水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
修繕費	561,000	実績額を参考に、類似不動産の費用水準及び ER の修繕更新費用を考慮して計上。
PM フィー	1,800,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に計上。
テナント募集費用等	0	賃貸借契約は長期の一棟貸であることを勘案し、還元利回りで考慮。
公租公課	10,587,000	公租公課関係資料、増築建物の再調達原価、及び類似不動産における税額等を勘案し計上。
損害保険料	249,000	保険料、対象建物と類似の建物保険料等を考慮して計上。
その他費用	0	その他費用はない。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	134,496,000	
(4)一時金の運用益	1,137,000	運用利回りを 1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,348,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及び ER の修繕更新費用を勘案し査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	134,285,000	
(7)還元利回り	6.4%	対象不動産の競争力等及び類似不動産の取引利回り等を勘案し査定。
DCF 法による価格	2,040,000,000	
割引率	6.3%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案し査定。
最終還元利回り	6.7%	将来動向、対象不動産の危険性,市況リスク等を総合的に勘案し査定。
積算価格	－	－
土地比率	－	－
建物比率	－	－
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		積算価格が未確認の為、収益価格を採用。

５．本増築の総事業費支払い時期及び金額

本増築の総事業費は、概算で総額 244 百万円（税抜）（注）を見込んでいます。当該建築費は、工事の出来高に応じて分割で支払う予定であり、支払い時期に応じて各期の建設仮勘定として資産計上します。なお、当該総事業費の支払いには自己資金を充当する予定です。

支払いスケジュールは以下のとおりです。

2023 年 7 月期（第 15 期）支払予定額	36 百万円（概算）
2024 年 1 月期（第 16 期）支払予定額	208 百万円（概算）
合　　計	244 百万円（概算）

（注）設計監理費、調査費用等を含みます。

６．施工者の概要

（１）工事請負契約

名称		JFE コンフォーム株式会社（注）
所在地		神奈川県川崎市川崎区南渡田町1番1号　京浜ビル7階
代表者		代表取締役社長　城戸　章
主な事業内容		1.　土木・建築工事の設計・監理・施工等の請負及びコンサルティング業務 2.　住宅・オフィスビル・工場その他建築物及びその付帯設備の増改築，改装，改修，補修工事の設計・監理・施工等の請負及びコンサルティング業務 3.　前号に付帯する外構・造園の設計・監理・施工及びコンサルティング業務 4.　前各号に関連する照明・空調・給排水機器・家具・室内装飾品の製造・販売・施工 5.　各種解体事業 6.　前各号に付帯又は関連する一切の事業
資本金		金 300 百万円
設立年月日		1972 年 8 月 31 日
純資産		当該会社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		
大株主及び持株比率		JFE シビル株式会社　100％
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	本増築に係る工事請負契約を締結するほか、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	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）契約相手方は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

（２）コンストラクションマネジメント契約

名称	株式会社慎設計事務所（注）
所在地	東京都墨田区亀沢4丁目5番4号プルームビル5階
代表者	代表取締役社長　揚場　明
主な事業内容	1.　建築物の設計 2.　建築物の工事監理 3.　建築工事の指揮監督 4.　建築物に関する調査または鑑定 5.　前各号に付帯する一切の業務
資本金	金 15 百万円
設立年月日	1984 年 11 月 8 日
純資産	当該会社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	
大株主及び持株比率	

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	本増築に係るコンストラクションマネジメント契約を締結するほか、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	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）契約相手方は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

７．本予約契約の内容（注 1）

契約相手方	現テナント（テナント数 1）（注 2）
物件名称	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ
賃貸可能面積	8,819.65 ㎡
賃貸面積	8,819.65 ㎡
賃料	非開示（注 3）
敷金・保証金	非開示（注 3）
本予約契約締結日	2023 年 3 月 16 日
賃貸借契約の種類	普通建物賃貸借契約
賃貸借契約の期間	引渡日より 10 年間とし、以降、3 年毎の自動更新
賃料改定	更新時に改定可
中途解約	10 年間不可

（注1）2023 年 3 月 16 日付で締結した建物賃貸借予約契約に基づき記載しています。
（注2）契約相手方は、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。
（注3）「賃料」及び「敷金・保証金」については、現テナントからの同意が得られていないため非開示としています。

８．本増築のスケジュール

2023 年 4 月 28 日	工事請負契約締結
2023 年 6 月頃	増築工事着工（予定）
2023 年 12 月頃	増築工事竣工（予定）
2024 年 1 月頃	増築建物稼働開始（予定）

９．今後の見通し

本増築は、2023 年 3 月 16 日付「2023 年 1 月期 決算短信」にて公表しました運用状況の予想の前提条件に含まれており、2023 年 7 月期（2023 年 2 月 1 日～2023 年 7 月 31 日）及び 2024 年 1 月期（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

１０．　その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本増築に係るリスクに関して、2022 年 10 月 28 日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第 1 ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以上

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

【添付資料】

参考資料　船橋ハイテクパーク工場Ⅰ増築イメージ図

（注）上記外観イメージ図は、本日現在検討中の計画に関するものであり、実際の完成した建物とは異なる可能性があります。