2023年3月16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、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、2016年4月の上場以来、総合型REITとして、以下に記載する3点を主要な投資方針として掲げ、投資主利益の最大化を追求する運用を展開してまいりました。

- ■ 東京圏への優先、重点集中投資／東京圏比率70%以上
- ■ アセットタイプ（用途）の分散による収益の「安定性」と「成長性」の取込み
- ■ 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（注）をいいます。）を中心とした投資

（注）「不動産等」とは、不動産及び不動産を対象とした信託受益権をいいます。

上記投資方針のもと、アクティブマネジメントを継続し、5回の公募増資を伴う物件取得による外部成長、合併、資産入替により、本日現在の資産規模は1,948億円（不動産等62物件、メザニンローン債権投資2案件）となっています。

資産規模の拡大に伴い、ひと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。

これを受けて、本資産運用会社においては、上記の主要な投資方針を維持した上で、一層の外部成長の加速に向けて、本投資法人の投資運用に係る基本的事項を定めた「運用ガイドライン」の一部を変更することを決定しました。主たる変更点は、投資対象エリアの定義に係るものです。

２．運用ガイドラインの主な変更内容

＜変更前＞

エリア区分	アセットタイプ	対象エリア
東京圏	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
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
大阪圏	全アセットタイプ	大阪府大阪市（※1）
名古屋圏	全アセットタイプ	愛知県名古屋市（※2）
福岡圏	全アセットタイプ	福岡県福岡市（※3）
札幌圏	全アセットタイプ	北海道札幌市
その他政令指定都市	全アセットタイプ	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

（※1）住宅及び物流施設については、大阪府大阪市の近隣地域を含む。
（※2）住宅及び物流施設については、愛知県名古屋市の近隣地域を含む。
（※3）住宅及び物流施設については、福岡県福岡市の近隣地域を含む。

＜変更後＞

全アセットタイプ共通の投資対象エリア

エリア区分		具体的な投資対象エリア	投資比率
東京圏		東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県	原則として 70%以上
主要都市圏	大阪圏	大阪府大阪市	原則として 30%未満
	名古屋圏	愛知県名古屋市	
	福岡圏	福岡県福岡市	
	上記投資対象エリア外の政令指定都市等		原則として 10%未満

上記投資対象エリアは、全アセットタイプに適用する。但し、住宅及び物流施設については以下のとおりとする。

- 住　宅　：上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができる。
- 物流施設：上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができる。
  また、立地特性（最寄消費地、空港・港・高速道路インターチェンジ等の各種交通インフラ施設へのアクセス状況等）を勘案した上で、中長期的にテナント需要が高いと判断される場合には上記投資対象エリア外において投資することができる。この場合の投資比率の算定は、「主要都市圏／上記投資対象エリア外の政令指定都市等」へ分類するものとする。

なお、本投資法人は、上記「１．変更の趣旨・経緯」に記載の主要な投資方針のとおり、東京圏を主たる投資対象エリアに設定しており、今回の変更において当該方針に変更はなく、東京圏における投資割合を原則として 70%以上（取得価格ベース）とすることしています。
詳細は参考資料をご参照ください。

３．運用ガイドラインの変更日
2023 年 3 月 16 日

４．今後の見通し
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。

５．その他
本日付けで関東財務局長に臨時報告書を提出しました。

以上

＜参考資料＞
ポートフォリオの状況

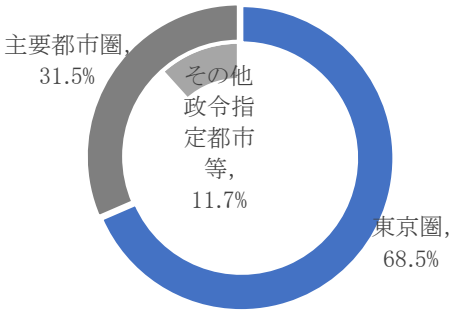
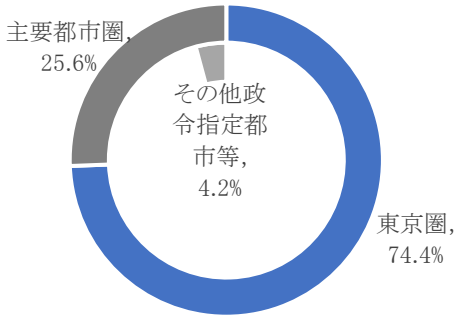
＜本日付で公表した他のプレスリリース等＞
・2023 年 1 月期　決算短信（REIT）
・増築を前提とした建物賃貸借契約変更（予約）契約の締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）
・国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）
・資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向表明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE）

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

＜参考資料＞ポートフォリオの状況

本日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）」に記載の譲渡予定資産譲渡後並びに 2023 年 2 月 1 日公表の「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８（A 号受益権及び B 号受益権））の取得―」に記載の A 号受益権及び B 号受益権取得後のポートフォリオ全体（メザニンローン債権投資を含む）の東京圏比率は 68.5%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、売却方針である郊外型商業施設 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 74.4%です。

＜ポートフォリオの状況
（取得価格ベース）＞



＜売却方針商業3物件除く＞