STARASIA
Investment Corporation

平成29年3月17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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

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。）は、平成29年3月17日開催の本投資法人役員会において、新投資口発行及び投資口売出しに関し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. 公募による新投資口発行（一般募集）
   (1) 募集投資口数　66,200口
   (2) 払込金額（発行価額）　未定
   日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、平成29年3月28日(火)から平成29年3月30日(木)までの間のいずれかの日（以下「発行価格等決定日」という。）に開催する本投資法人役員会において決定する。
   (3) 払込金額（発行価額）の総額　未定
   (4) 発行価格（募集価格）　未定
   発行価格（募集価格）は、日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口（以下「本投資口」という。）の普通取引の終値（当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満端数切捨て）を仮条件として、需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に決定する。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

(5) 発行価格（募集価格）の総額　未定

(6) 募集方法　一般募集とし、野村證券株式会社、みずほ証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社を共同主幹事会社とする引受会社（以下「引受人」と総称する。）に全投資口を買取引受けさせる。なお、上記募集投資口数の一部が、欧州及びアジアを中心とする海外市場（但し、米国及びカナダを除く。）の海外投資家に対して販売されることがある。

(7) 引受契約の内容　引受人は、下記(10)に記載の払込期日に一般募集における払込金額（発行価額）の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格（募集価格）の総額との差額は、引受人の手取金となる。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。

(8) 申込単位　1口以上1口単位

(9) 申込期間　発行価格等決定日の翌営業日から発行価格等決定日の 2 営業日後の日まで。

(10) 払込期日　平成 29 年 4 月 4 日(火)から平成 29 年 4 月 6 日(木)までの間のいずれかの日。但し、発行価格等決定日の 5 営業日後の日とする。

(11) 受渡期日　上記(10)に記載の払込期日の翌営業日とする。

(12) 払込金額（発行価額）、発行価格（募集価格）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。

(13) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

2. 投資口売出し（オーバーアロットメントによる売出し）（下記＜ご参考＞1. をご参照ください。）

(1) 売出投資口数　3,400 口
なお、売出投資口数は上限を示したものである。一般募集の需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。

(2) 売出人　野村證券株式会社

(3) 売出価格　未定
発行価格等決定日に決定する。なお、売出価格は一般募集における発行価格（募集価格）と同一とする。

(4) 売出価額の総額　未定

(5) 売出方法　一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が Japan CRE

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

Securitization Series Ⅰ 合同会社（以下「JCRES 合同会社」といいます。）から 3,400 口を上限として借り入れる本投資口の売出しを行う。

(6) 申込単位 1 口以上 1 口単位

(7) 申込期間 一般募集における申込期間と同一とする。

(8) 受渡期日 一般募集における受渡期日と同一とする。

(9) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。

(10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

3. 第三者割当による新投資口発行（下記＜ご参考＞1. をご参照ください。）

(1) 募集投資口数 3,400 口

(2) 払込金額（発行価額） 未定
発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、払込金額（発行価額）は一般募集における払込金額（発行価額）と同一とする。

(3) 払込金額（発行価額）の総額 未定

(4) 割当先 野村證券株式会社

(5) 申込単位 1 口以上 1 口単位

(6) 申込期間（申込期日） 平成 29 年 4 月 21 日(金)

(7) 払込期日 平成 29 年 4 月 24 日(月)

(8) 上記(6)に記載の申込期間（申込期日）までに申込みのない投資口については、発行を打ち切るものとする。

(9) 払込金額（発行価額）、その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。

(10) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

＜ご参考＞

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社が JCRES 合同会社から 3,400 口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出投資口数は、3,400 口を予定していますが、当該売出投資口数は上限の売出投資口数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、野村證券株式会社が JCRES 合同会社から借り入れた本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の返還に必要な本投資口を野村證券株式会社に取得させるために、本投資法人は、平成 29 年 3 月 17 日(金)開催の本投資法人の役員会において、野村證券株式会社を割当先とする本投資口 3,400 口の第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成 29 年 4 月 24 日(月)を払込期日として行うことを決議しています。

また、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の終了する日の翌日から平成 29 年 4 月 17 日(月)までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。野村證券株式会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資口は、借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、野村證券株式会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、野村證券株式会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により取得した本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、野村證券株式会社は本件第三者割当に係る割当てに応じ、本投資口を取得する予定です。そのため本件第三者割当における発行投資口数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行投資口数がその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

上記記載の取引に関して、野村證券株式会社は、みずほ証券株式会社及びＳＭＢＣ日興証券株式会社と協議のうえ、これを行います。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口の総口数の推移

現在の発行済投資口の総口数	344,700 口	
公募による新投資口発行に伴う増加投資口数	66,200 口	
公募による新投資口発行後の発行済投資口の総口数	410,900 口	
本件第三者割当に伴う増加投資口数	3,400 口	（注）
本件第三者割当後の発行済投資口の総口数	414,300 口	（注）

（注）本件第三者割当における発行投資口数の全口数について野村證券株式会社から申込みがあり、発行が行われた場合の口数を記載しています。

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

3. 発行の目的及び理由

本投資法人は投資主利益の最大化を目指し、ポートフォリオ収益の「安定性」と「成長性」を確保するため、運用資産の規模拡大を図っております。下記 4.(2)記載の取得予定資産を取得するため、市場動向、財務の健全性及び 1 口当たりの分配金水準等にも留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行し資金調達を行うことといたしました。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額（差引手取概算額）

6,614,853,600 円（上限）

（注）一般募集における手取金 6,291,714,200 円及び本件第三者割当の手取金上限 323,139,400 円を合計した金額を記載しています。また、上記金額は、平成 29 年 3 月 9 日（木）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

一般募集における手取金については、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」に記載の取得予定資産の取得資金の一部に充当します。また、本件第三者割当の手取金については、借入金の返済の一部に充当します。

5. 配分先の指定

該当事項はありません。

6. 今後の見通し

本日付で公表の「平成 29 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに平成 30 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 最近 3 営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近 3 営業期間の運用状況（注 1）

	平成28年7月期（注2）	平成29年1月期（注5）
1 口当たり当期純利益（注 3）	1,813 円	3,111 円
1 口当たり分配金	968 円	3,112 円
（うち 1 口当たり利益分配金）	(892 円)	(3,112 円)
（うち 1 口当たり利益超過分配金）	(76 円)	(－)
実績配当性向（注 4）	92.1%	100.0%
1 口当たり純資産	98,197 円	100,592 円

（注 1）本投資法人は平成 27 年 12 月 1 日に設立されましたので、それ以前の運用状況については、該当事項はありません。

（注 2）本投資法人の営業期間は、毎年 2 月 1 日から 7 月末日まで及び 8 月 1 日から翌年 1 月末日までの各 6 ヶ月間ですが、平成 28 年 7 月期は本投資法人設立の日（平成 27 年 12 月 1 日）から平成 28 年 7 月末日までです。

（注 3）1 口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

（注 4）実績配当性向については、以下の算定式より算出しています（小数第 2 位を四捨五入して記載しています。）。

1 口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）÷1 口当たり当期純利益×100

なお、平成 28 年 7 月期は期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

算式により算出しています。
分配金総額（利益超過分配金を含まない）÷当期純利益×100

（注 5）平成 29 年 1 月期の数値については、金融商品取引法第 193 条の 2 第 1 項の規定に基づく監査法人の監査はなされておりません。

(2) 最近の投資口価格の状況

① 最近 3 営業期間の状況（注）

	平成 28 年 7 月期	平成 29 年 1 月期
始　　値	99,100 円	88,400 円
高　　値	100,500 円	99,800 円
安　　値	86,200 円	86,600 円
終　　値	87,900 円	95,600 円

（注）本投資法人は平成28年4月20日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場しましたので、それ以前の投資口価格については、該当事項はありません。

② 最近 6 ヶ月間の状況

	平成 28 年 10 月	11 月	12 月	平成 29 年 1 月	2 月	3 月
始　　値	87,600 円	88,000 円	90,900 円	98,600 円	95,300 円	99,400 円
高　　値	89,200 円	90,900 円	98,500 円	99,800 円	97,700 円	102,400 円
安　　値	87,200 円	86,600 円	89,900 円	95,600 円	92,700 円	98,900 円
終　　値	88,200 円	90,600 円	97,600 円	95,600 円	95,500 円	100,800 円

(注)平成 29 年 3 月の投資口価格については、平成 29 年 3 月 16 日現在の数値を記載しています。

③ 発行決議日の前営業日における投資口価格

	平成 29 年 3 月 16 日
始　　値	99,900 円
高　　値	100,800 円
安　　値	99,900 円
終　　値	100,800 円

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

(3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

・私募設立

発行期日	平成27年12月1日
調達資金の額	200,000,000円
払込金額（発行価額）	100,000円
募集時における発行済投資口の総口数	0口
当該募集による発行投資口数	2,000口
募集後における発行済投資口の総口数	2,000口
割当先	SA2投資事業有限責任組合
発行時における当初の資金使途	設立
発行時における支出予定時期	平成27年12月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・私募増資

発行期日	平成28年1月14日
調達資金の額	9,500,000,000円
払込金額（発行価額）	100,000円
募集時における発行済投資口の総口数	2,000口
当該募集による発行投資口数	95,000口
募集後における発行済投資口の総口数	97,000口
割当先	SA1投資事業有限責任組合、SA3投資事業有限責任組合、SA4投資事業有限責任組合
発行時における当初の資金使途	取得予定資産の取得資金の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成28年1月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・公募増資

発行期日	平成28年4月19日
調達資金の額	22,705,375,000円
払込金額（発行価額）	96,250円
募集時における発行済投資口の総口数	97,000口
当該募集による発行投資口数	235,900口
募集後における発行済投資口の総口数	332,900口
発行時における当初の資金使途	取得予定不動産に係る信託受益権の取得資金及び借入金の返済の一部に充当

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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。

発行時における支出予定時期	平成28年4月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

・第三者割当増資

発行期日	平成28年5月17日
調達資金の額	1,135,750,000円
払込金額（発行価額）	96,250円
募集時における発行済投資口の総口数	332,900口
当該募集による発行投資口数	11,800口
募集後における発行済投資口の総口数	344,700口
割当先	野村證券株式会社
発行時における当初の資金使途	借入金の返済の一部に充当
発行時における支出予定時期	平成28年5月以降
現時点における充当状況	上記支出予定時期に全額を充当済み

8. ロックアップについて

一般募集に関連して、本投資法人は、共同主幹事会社に対し、発行価格等決定日に始まり、一般募集の受渡期日から起算して90日目の日に終了する期間中、共同主幹事会社の事前の書面による同意なしには、本投資口の発行等（但し、一般募集、本件第三者割当及び投資口の分割に伴う新投資口発行等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

共同主幹事会社は、上記の期間中であってもその裁量で、当該合意の内容を一部又は全部につき解除できる権限を有しています。

以　上

※本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※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、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出し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。