平成 28 年 12 月 5 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

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

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、下記のとおり国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（以下、併せて「本件取引」といいます。）を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

本投資法人は「投資主利益の最大化」として「一口当たり分配金の維持向上」を目指し、様々な方策の検討を進めています(本プレスリリースの末尾に添付しております「参考資料 4」をご参照ください)。本件取引はこのような方策の一環として、投資口価格の水準を鑑みて実行するものであり、その狙いは、以下のとおりです

① ポートフォリオの強化

「アーバンパーク代々木公園」は、本日現在の稼働率は 100%であるものの、戸当たり面積が平均で 257.56 ㎡と大きく、総戸数が 6 戸と少ないため、「アーバンパーク護国寺」と比較した場合、収益の変動が相対的に大きいと考えられます。これに対して、総戸数が 112 戸と多く、テナント需要が厚いと考えられる都心のシングルタイプである「アーバンパーク護国寺」をポートフォリオに組み入れることにより、テナント分散の進展や本投資法人の中長期的な収益の安定性に寄与すると考えます。

② 保有資産の譲渡による含み益の具現化及び保有資産の評価の顕在化

「アーバンパーク代々木公園」の譲渡予定価格は 1,100 百万円であり、取得価格 875 百万円及び第 1 期末の鑑定評価額 1,000 百万円を上回ります。これは平成 29 年 7 月期（第 3 期）の一口当たり分配金の上昇に寄与するとともに、本投資法人の保有資産の不動産マーケットにおける評価が顕在化された一例であると考えます。

なお、本資産運用会社が「投資主利益の最大化のための戦略」として検討している具体的方策については、添付「参考資料 4」を参照ください。

今後も、記載している方策を含め、投資主の皆様の利益に資する様々な方策について前例に捕われずに検討し、検証した上で実施して参ります。なお、本件取引に関連する資料として「参考資料 5」を、これまでに実施した方策と投資口価格の推移について「参考資料 6」を添付しておりますのでご参照ください。

記

1．取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

（1） 取得予定資産の概要

取得予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
物件名称	アーバンパーク護国寺（旧名称：ジョイテル護国寺）（注 1）

アセットタイプ	住宅
売買契約の締結日	平成 28 年 12 月 5 日
取得予定日	平成 29 年 2 月 1 日
売主	合同会社 SAPR4
取得予定価格（注 2）	1,460 百万円
取得資金	アーバンパーク代々木公園の譲渡代金の一部及び借入金
特記事項	・本投資法人は取得の決済を平成 29 年 2 月 1 日に行うことを予定しており、フォワードコミットメント等に該当します。本投資法人および売主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつ係る違反が同契約の目的を達成できないと認められる程度に重要なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の 10%相当額を違約金として請求することができる旨定めております。

（注1） 平成 28 年 7 月 8 日付で公表した「物件取得の優先交渉権の取得に関するお知らせ」にて記載した「ジョイテル護国寺」が物件名称を変更したものです。

（注2） 取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金（取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

（２） 譲渡予定資産の概要

譲渡予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
物件名称	アーバンパーク代々木公園
アセットタイプ	住宅
売買契約の締結日	平成 28 年 12 月 5 日
譲渡予定日	平成 29 年 2 月 1 日
譲渡予定先	非開示（注 1）
譲渡予定価格（注 2）	1,100 百万円
帳簿価格（注 3）	902 百万円
譲渡損益（注 4）	154 百万円
特記事項	・本投資法人は譲渡の決済を平成 29 年 2 月 1 日に行うことを予定しており、フォワードコミットメント等に該当します。本投資法人および買主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつ係る違反が同契約の目的を達成できないと認められる程度に重要なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の 10%相当額を違約金として請求することができる旨定めております。 ・「信託受益権売買契約書」に定められた手付金（55 百万円）は、同契約の締結日において買主から支払われる予定であり、係る支払いがなされた後においては、本投資法人は譲渡予定価格のうち、手付金相当額を控除した 1,045 百万円の売買代金債権を有します。 ・譲渡代金の一部は、アーバンパーク護国寺の取得資金に充当する予定です。

（注1） 譲渡予定先より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。

（注2） 譲渡予定資産に係る売買契約に記載された上と予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

（注3） 平成 28 年 7 月末日時点の帳簿価格を記載しています。

（注4） 本日公表の「平成 29 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご

参照ください。

２．本件取引の理由

本投資法人の規約に定める「資産運用の対象及び方針」に基づき、本件取引を行うものです。取得及び譲渡の理由は以下のとおりです。

（１） アーバンパーク護国寺の取得

アーバンパーク護国寺は、東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅徒歩約７分、有楽町線「護国寺」駅徒歩約 20 分に位置するシングルタイプレジデンスです。平成 28 年 10 月末日現在の稼働率は 94.15％であり、また過去の稼働率も安定的であることから、ポートフォリオの収益の安定性に資するものと考えます。

アーバンパーク護国寺の近隣エリアは、豊島区の新庁舎の完成等により、南池袋をはじめとして、エリア全体が活性化してきております。また、早稲田大学、日本女子大学及び学習院大学をはじめとする多数の大学及び短期大学が集積し、かつ東京メトロ副都心線、有楽町線等の利用により池袋等の業務集積地へのアクセスも良好なことから、主に学生及び若年層の社会人の単身世帯に対して高い訴求性を有している物件です。

なお、アーバンパーク護国寺は、スポンサーグループとの間で締結した売却優先交渉契約の対象物件であり、今般、当該優先交渉権を活用いたしました。

（２） アーバンパーク代々木公園の譲渡

アーバンパーク代々木公園は、小田急線「代々木八幡」駅、東京メトロ千代田線「代々木公園」駅徒歩約 6 分に立地するファミリータイプレジデンスです。緻密なリーシング戦略に基づき、リーシング活動を行った結果、平成 28 年 11 月末日現在の稼働率は 100%となっています。

アーバンパーク代々木公園の存する代々木公園・代々木上原エリアは、東京を代表する商業エリアである渋谷・新宿に近接していることに加え、高価格帯の分譲マンションや各国の大使館が集積している等、「高級住宅地」としてのイメージも持ち合わせていることから、特に高所得層のファミリー世帯に訴求性を有する物件であり、足元の稼働率は 100%となっています。しかしながら、高級賃貸マンションであるために戸当たり面積が大きく総戸数が 6 戸と少ないことから、アーバンパーク護国寺と比較した場合、収益の変動が大きいと思われます。アーバンパーク代々木公園は、規模、総戸数、近隣エリアの特性等から「高級分譲マンションとしての潜在価値」も有しており、当該潜在価値を高く評価する譲渡予定先に対する譲渡を決定いたしました。

本件取引は、本投資法人の基本理念である「投資主利益の最大化」に資するべく一口当たり分配金の上昇を図るものであり、ポートフォリオの強化に繋がるものであると考えます。

３．取得予定資産の内容

物件番号	**RSC-06**	**物件名称**	**アーバンパーク護国寺**	**分類**	**住宅**
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
信託受益権の設定期間（予定）			平成 19 年 2 月 23 日から 平成 31 年 5 月末日まで		
取得予定価格		1,460 百万円	売買契約締結日	平成 28 年 12 月 5 日	
鑑定評価額		1,480 百万円	売主	合同会社 SAPR4	
所在地		東京都豊島区雑司が谷一丁目 346 番 1			
住居表示		東京都豊島区雑司が谷 1-5-4			
最寄駅		東京メトロ副都心線「雑司ヶ谷」駅徒歩約 7 分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	942.66 ㎡（注 1）	用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80％	容積率	300％（注 2）	

建物（注 3）	所有形態	所有権		
	延床面積	2,451.72 ㎡	用途	共同住宅・事務所・駐車場・倉庫・管理人室
	建築時期	平成 2 年 2 月 28 日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 5 階建
PM 会社（予定）		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース会社（予定）	株式会社長谷工ライブネット
マスターリースの種別（予定）			パス・スルー	
賃貸借の状況（平成 28 年 11 月末日時点）（注 4）				
賃貸可能面積		1,964.04 ㎡	テナント総数	98
賃貸面積		1,849.23 ㎡	月額賃料（共益費込）	7,926 千円
敷金・保証金			8,256,500 円	

稼働率				
平成 28 年 8 月末	平成 28 年 9 月末	平成 28 年 10 月末	平成 28 年 11 月末
95.83%	95.83%	94.15%	92.48%

耐震性に関する事項	PML 値　9.2%
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
担保の状況	取得後、本投資法人において担保に供する予定はありません。
特記事項	
・本投資法人は本件取得の決済を平成 29 年 2 月 1 日に行うことを予定しており、フォワードコミットメント等に該当します。本投資法人及び売主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつ係る違反が同契約の目的を達成することが認められる程度に重大なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し売買代金の 10%相当額を違約金として請求することができることとしております。	

（注 1）敷地面積のうち、50.85 ㎡を道路（特別区道）として、豊島区に無償で提供しています。

（注 2）本件建物については、2 つの用途地域（近隣商業地域及び第 1 種中高層住居専用地域）にまたがっていること及び前面道路幅員により、加重平均により許容される容積率は 278.68%です。

（注 3）建物は 9 個の区分所有建物ですが、その全てが取得対象であり、一棟の建物の内容を記載しています。

（注 4）売主から提供を受けた平成 28 年 11 月末日現在の情報をもとに記載しています。

4．譲渡予定資産の内容

物件番号	**RSC-03**	**物件名称**	**アーバンパーク代々木公園**	**分類**	**住宅**
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得価格		875 百万円	取得日	平成 28 年 1 月 14 日	
鑑定評価額		1,000 百万円	譲渡予定先	非開示（注）	
所在地		東京都渋谷区代々木五丁目 34 番 25			
住居表示		東京都渋谷区代々木 5-34-24			
最寄駅		小田急線「代々木八幡」駅徒歩約 6 分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	894.46 ㎡	用途地域	第 2 種低層住居専用地域	
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	2,155.28 ㎡	用途	共同住宅	
	建築時期	平成 10 年 7 月 15 日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建	
PM 会社		株式会社ハウスメートパートナーズ	マスターリース会社	株式会社ハウスメートパートナーズ	
賃貸借の状況（平成 28 年 11 月末日時点））					
賃貸可能面積		1,545.36 ㎡	テナント総数	5	
賃貸面積		1,545.36 ㎡	月額賃料（共益費込）	4,925 千円	
敷金・保証金			17,800,000 円		
稼働率					

	平成28年8月末	平成28年9月末	平成28年10月末	平成28年11月末
	78.58%	78.58%	78.58%	100.00%
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所			
特記事項				
・本投資法人は譲渡の決済を平成29年2月1日に行うことを予定しており、フォワードコミットメント等に該当します。本投資法人および買主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつ係る違反が同契約の目的を達成できないと認められる程度に重要なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の10%相当額を違約金として請求することができる旨定めております。 ・「信託受益権売買契約書」に定められた手付金（55百万円）は同契約の締結日において買主から支払われる予定であり、係る支払がなされた後においては、本投資法人は譲渡予定価格のうち、手付金相当額を控除した1,045百万円の売買代金債権を有します。また、同契約においては、同契約の締結日から平成28年12月末日までの間に限り、売主は本件手付金を無利息にて買主に返還し、かつ、本件手付金と同額を買主に支払うことにより、買主は本件手付金を放棄することにより、それぞれ本契約を解除することができる旨定めてられております。				

（注）譲渡予定先より開示することにつき同意を得られていないため非開示とします。

5．鑑定評価の概要

（1）アーバンパーク護国寺

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク護国寺	
鑑定評価額	1,480,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成28年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,480,000,000	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	1,500,000,000	
(1)運営収益（ア）－イ））	103,021,000	
ア)潜在総収益	108,234,000	
イ)空室等損失等	5,213,000	対象不動産の稼働状況、類似不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定。
(2)運営費用	26,772,000	
維持管理費	6,340,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	5,600,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	3,933,000	原状回復費、ERの修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。
PMフィー	1,927,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	4,569,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	3,595,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	288,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	520,000	インターネット使用料を計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	76,249,000	
(4)一時金の運用益	82,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	7,480,000	ERの修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	68,851,000	
(7)還元利回り	4.6%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,450,000,000	
割引率	4.4%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.8%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	945,000,000	土地価格と建物価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	80.2%	
建物比率	19.8%	
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		収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。

（２）アーバンパーク代々木公園

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク代々木公園	
鑑定評価額	1,000,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 28 年 7 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,000,000,000	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	1,020,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	63,277,000	
ア)潜在総収益	67,316,000	
イ)空室等損失等	4,039,000	対象不動産の稼働状況、類似不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定。
(2)運営費用	17,541,000	
維持管理費	6,880,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	1,000,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	1,890,000	原状回復費、ER の修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。
PM フィー	1,266,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	1,281,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	4,833,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	91,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	300,000	CATV 利用料を計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	45,736,000	
(4)一時金の運用益	422,000	運用利回りを 2.0%と査定。
(5)資本的支出	2,449,000	ER の修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	43,709,000	
(7)還元利回り	4.3%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	979,000,000	
割引率	4.1%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.5%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,190,000,000	土地価格と建物価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	
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		収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。

６．売主及び譲渡予定先の概要

（１）売主の概要（アーバンパーク護国寺）

名称	合同会社 SAPR4
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者	代表社員　一般社団法人 SAPR Holding4 職務執行者　野坂照光
主な事業内容	1.　信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2.　不動産の売買、保有、管理、賃貸及び処分 3.　前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	平成 27 年 8 月 6 日
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	当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、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（注）に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。

（注）スターアジア・マネジメント・リミテッド、スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、Malcolm F. MacLean Ⅳ、増山太郎並びにMalcolm F. MacLean Ⅳ及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除く。)であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークル

（２） 譲渡予定先の概要（アーバンパーク代々木公園）

譲渡予定先より開示することにつき、同意を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人及び本資産運用会社と譲渡先との間に、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当いたしません。

７．物件取得者等の状況

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 SAPR4	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。	―
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	―
取得価格	1,460,000,000 円	―
取得時期	平成 28 年 5 月 31 日	―

８．利害関係人等との取引

本件取引は、利害関係人等との取引ではありませんが、資産の取得における売主は、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該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。

９．媒介の概要

（１） アーバンパーク護国寺

① 媒介者の概要

媒介者より開示することにつき、同意を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者の間に、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当いたしません。

② 媒介手数料等の額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

（２） アーバンパーク代々木公園

① 媒介者の概要

名称	三井住友信託銀行株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目 4 番 1 号
代表者	代表取締役　常陰　均
主な事業内容	(1) 信託業務（信託業務として行う古物営業を含む。） (2) 預金または定期積金の受入れ、資金の貸付または手形の割引並びに為替取引

		(3) 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 (4) 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取扱い、売買その他金融商品取引法により銀行または信託会社が営むことができる業務 (5) 担保付社債信託法、その他の法律により銀行または信託会社が営むことができる業務 (6) その他前各号の業務に付帯または関連する事項
資本金		3420 億 3717 万 4046 円
設立年月日		大正 14 年 7 月 28 日
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	本投資法人の資産保管会社、一般事務受託先（投資主名簿管理人、機関運営、会計）、借入先及び本投資法人が保有する複数の物件の信託受託者に該当します。なお、資産運用会社との関係においては特筆すべき関係はありません。
	関連当事者への該当状況	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。

② 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

１０．本件取引の日程

（１） アーバンパーク護国寺

平成 28 年 12 月 5 日　取得決定
信託受益権売買契約締結
平成 29 年 2 月 1 日　信託受益権取得（予定）
取得代金支払（予定）
マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約締結（予定）

（２） アーバンパーク代々木公園

平成 28 年 12 月 5 日　譲渡決定
信託受益権売買契約締結
手付金受領
平成 29 年 2 月 1 日　信託受益権譲渡（予定）
譲渡代金受領（予定）

１１．決済方法

本件取引の売買代金は、平成 29 年 2 月 1 日に一括決済をします。ただし、譲渡予定資産の決済については、売買代金から信託受益権売買契約の締結日に手付金として受領した 55 百万円を控除した金額を受領いたします。

１２.今後の見通し

本件取引により、平成 28 年 9 月 14 日付決算短信にてに公表した平成 29 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想のうち、1 口当たり予想分配金に 5%以上の差異が生じる見通しです。詳細につきましては、本日公表の「平成 29 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

＜添付資料＞

・参考資料１　　本件取引後のポートフォリオ一覧
・参考資料２　　建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要
・参考資料３　　アーバンパーク護国寺　外観写真及び地図
・参考資料４　　投資主利益最大化のための戦略
・参考資料５　　資産入替による投資主利益の向上
・参考資料６　　上場来の投資口価格の推移と実行済みの方策について

＊　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

参考資料１　本件取引後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注 1）	不動産鑑定評価額（百万円）（注 2）	投資比率（%）（注 3）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,020	4.8
OFC-02	オーク南麻布	東京都港区	3,271	3,400	5.3
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,700	9.8
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,230	2.8
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,250	2.8
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,330	3.3
OFC-07	博多駅東 113 ビル	福岡県福岡市博多区	1,885	1,950	3.0
OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6,390	10.2
				オフィス　小計	42.0
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,130	3.3
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,120	10.2
RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,528	2,560	4.1
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,590	2.4
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,480	2.4
				住宅　小計	22.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,000	11.2
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3,860	5.7
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,210	12.7
				物流施設　小計	29.6
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,220	3.3
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	2,060	2.8
				ホテル　小計	6.2
			62,078	66,500	100.0

（注 1）「取得（予定）価格」は、南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布を除き、各取得（予定）資産に係る売買契約に記載された売買代金を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金及び売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布については、売買契約上物件毎の価格が設定されていないため、当該 2 物件の売買価格総額を各物件の取得時鑑定評価割合で按分した額を「取得価格」として記載しています。

（注 2）「不動産鑑定評価額」は、取得済資産については平成 28 年 7 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、取得予定資産については平成 28 年 11 月 1 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注 3）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得（予定）資産の取得（予定）価格の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。

参考資料２　建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク分析（注４）
		調査会社（注１）	報告書日付	緊急・短期修繕費（千円）（注２）	中長期修繕費（千円）（注３）	PML 値（%）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	18,000	12.6
OFC-02	オーク南麻布	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	23,286	高層棟　11.2 低層 A 棟 6.3 低層 B 棟 5.5
OFC-03	本町橋タワー	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	25,058	2.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	16,002	12.2
OFC-05	アルファベットセブン	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	7,000	7.8
OFC-06	渋谷 MK ビル	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	6,031	13.1
OFC-07	博多駅東 113 ビル	アースアプレイザル	平成 27 年 12 月	0	20,018	7.1
OFC-08	アサヒビルヂング	アースアプレイザル	平成 27 年 12 月	950	44,821	4.8
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	3,515	7.2
RSC-02	アーバンパーク代官山	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	18,023	既存棟 12.7 A 棟　10.2 B 棟　7.9
RSC-04	アーバンパーク新横浜	東京海上日動	平成 27 年 12 月	0	5,440	14.5
RSC-05	アーバンパーク難波	東京海上日動	平成 27 年 12 月	0	2,321	13.2
RSC-06	アーバンパーク護国寺	デロイトトーマツ	平成 28 年 11 月	0	10,468	9.2
LGC-01	岩槻ロジスティクス	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	5,103	12.2
LGC-02	横浜ロジスティクス	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	32,395	10.8
LGC-03	船橋ロジスティクス	デロイトトーマツ	平成 27 年 12 月	0	59,941	1 号棟 A13.9 1 号棟 B14.4 2 号棟　11.1
HTL-01	R&B ホテル梅田東	アースアプレイザル	平成 27 年 12 月	0	11,429	11.4
HTL-02	スマイルホテルなんば	アースアプレイザル	平成 27 年 12 月	0	2,125	12.3
ポートフォリオ全体（注４）						3.56

（注１）「調査会社」に記載されている「デロイトトーマツ」はデロイトトーマツ PRS 株式会社を、「アースアプレイザル」は株式会社アースアプレイザルを、「東京海上日動」は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社をそれぞれ表します。

（注２）「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね 1 年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を、千円未満を四捨五入して記載しています。

（注３）「中長期修繕費」は、今後 12 年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算した金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

（注４）デロイトトーマツ PRS 株式会社に個別 PML 値算定とポートフォリオ PML 値算定を委託し、報告書を取得しています。ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、同社による平成 28 年 11 月付「ポートフォリオ地震リスク評価報告」に基づいて、ポートフォリオ全体に関する PML 値（ポートフォリオ PML 値）を記載しています。

参考資料 3

〈アーバンパーク護国寺　外観写真〉

〈アーバンパーク護国寺　地図〉

投資主利益最大化のための戦略

STARASIA Investment Corporation

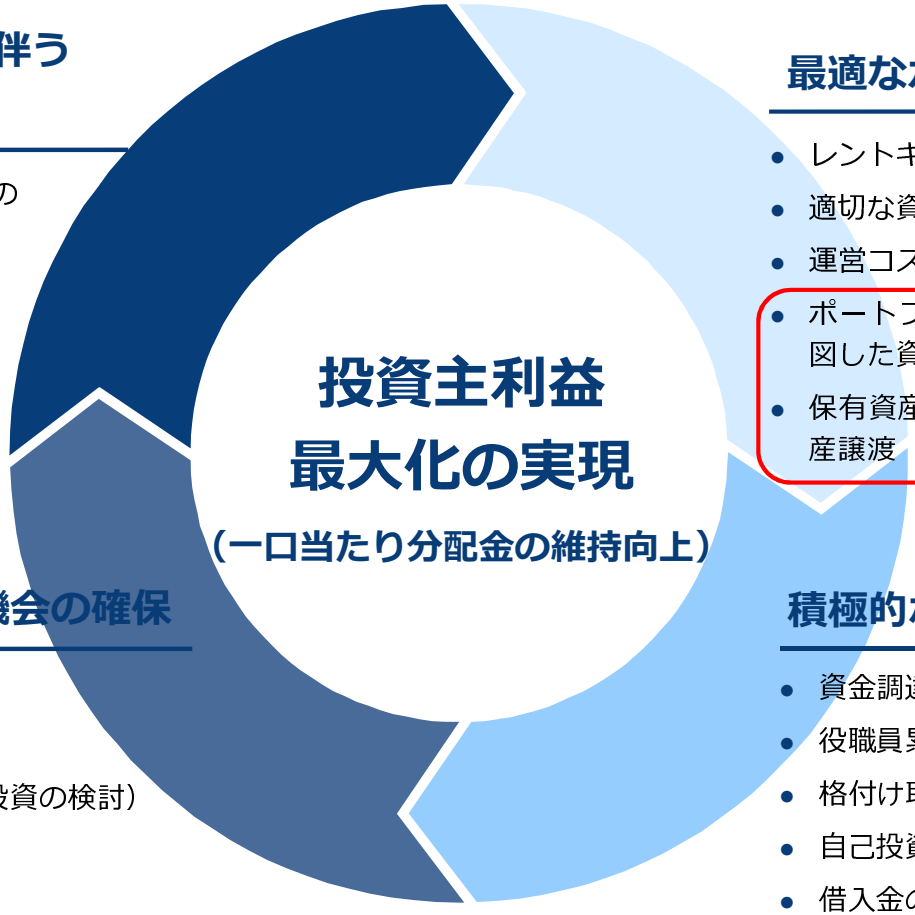
投資口価格の水準に応じた具体的方策の選択と推進

投資主利益の向上に伴う投資口価格の上昇

- 一口当たり分配金、一口当たりNAVの成長
- ファイナンス戦略に関する柔軟性の確保

最適なポートフォリオ運営の追及

- レントギャップの解消
- 適切な資本的支出による物件価値の向上
- 運営コストの削減
- ポートフォリオの質、収益、安定性の向上を企図した資産入替
- 保有資産の評価を証し、含み益を具現化する資産譲渡



将来的な外部成長・投資機会の確保

- 優先交渉権の取得
- スポンサーサポートの活用
- 収益獲得機会の多様化（メザニン投資の検討）

積極的な財務運営の推進

- 資金調達コストの削減
- 役職員累投制度の導入
- 格付け取得の検討
- 自己投資口取得の検討
- 借入金の期限前弁済
- 積極的なIRの実施

アクリーティブなエクイティファイナンスの実施を目指す

資産入替による投資主利益の向上

STARASIA Investment Corporation

譲渡予定物件

総戸数が少なく、収益の変動が相対的に大きい物件を鑑定評価額以上で売却

アーバンパーク代々木公園
譲渡予定価格：1,100百万円
（鑑定評価額：1,000百万円）
取得価格：875

NOI利回り
2.6% ※1

想定年間NOI
約23百万円
※1

総戸数
6

資産入替

取得予定物件

総戸数が多く、テナント需要の厚い都心のシングルタイプ物件を取得

アーバンパーク護国寺
取得予定価格：1,460百万円
（鑑定評価額：1,480百万円）

NOI利回り
4.7% ※2

想定年間NOI
約68百万円
※2

総戸数
112

巡航DPUの向上　　：＋ 12円

売却による投資主還元：+382円

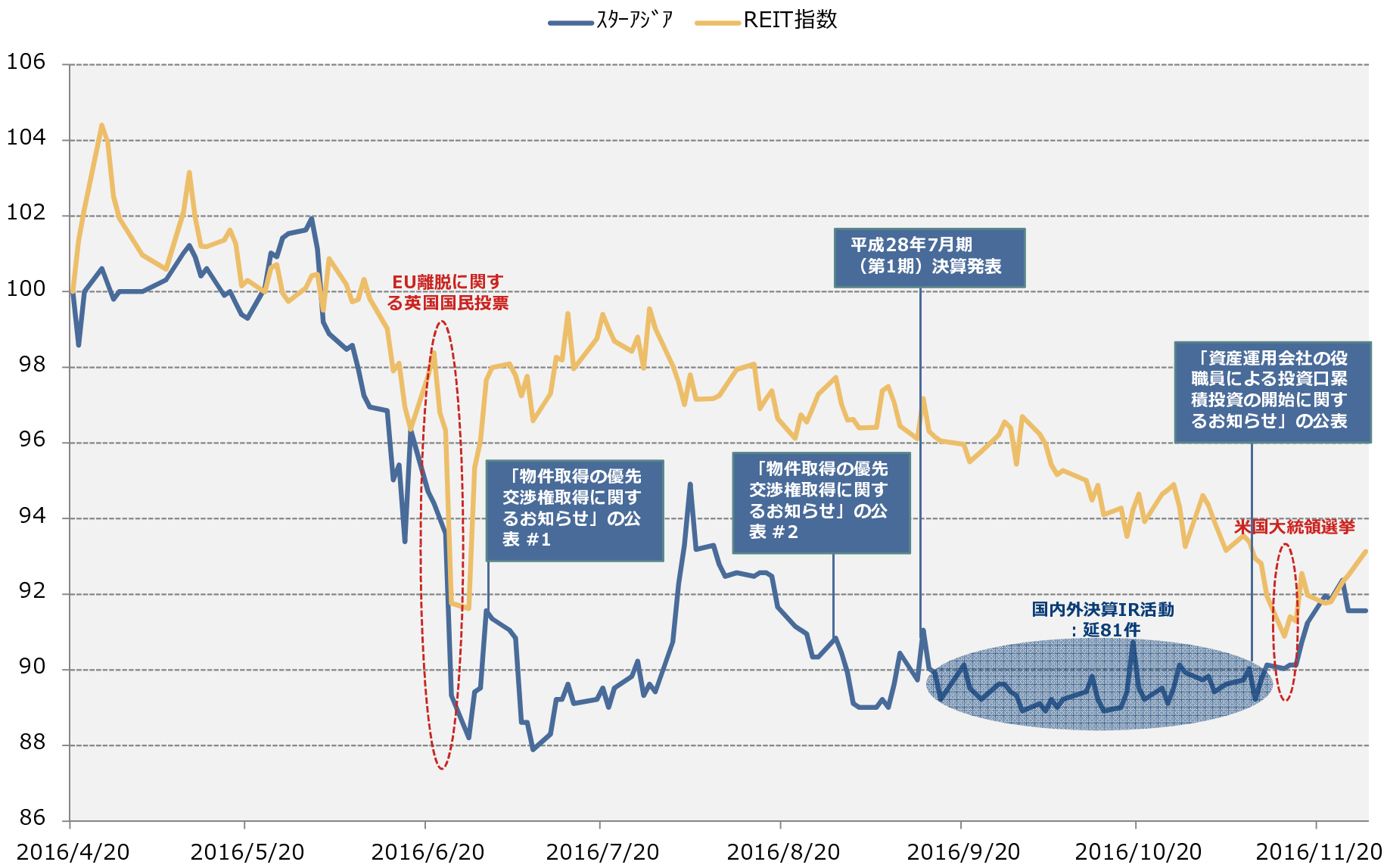
※1：アーバンパーク代々木公園のNOIは、平成28年2月～同年10月までの実績値に平成28年11月～平成29年1月までの予想を加算した金額から、固定資産税及び都市計画税の見込み額を控除して算出しています。また、NOI利回りは、算出したNOIを取得価格で除して算出しています。なお、本物件は、平成27年11月末現在の稼働率が61.8%であったものを、資産運用会社の立案したリーシング戦略に基づきプロパティマネジャーとの協働によりリーシング活動をした結果、100%稼動（平成28年11月末現在）を達成しております。これに伴って、リーシングに伴う仲介手数料の一時費用やフリーレント等に伴う未収期間が発生しています。

※2：アーバンパーク護国寺のNOIは、現所有者から提供を受けた情報等をベースに、市場動向等を勘案して算出した金額であり、固定資産税及び都市計画税の見込み額を控除しています。また、NOI利回りは、算出したNOIを取得予定価格で除して算出しています。

参考資料 6

上場来の投資口価格の推移と実行済みの方策について

STARASIA Investment Corporation



※1：上場日（2016年4月20日）の東証REIT指数と本投資法人の終値を100として数値化したものです。