証券コード　3468

STARASIA Investment Corporation

平成29年2月28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

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関する補足説明資料

平成29年2月28日付「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」

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

投資主利益最大化の実現

（一口当たり分配金の維持向上）

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（1）

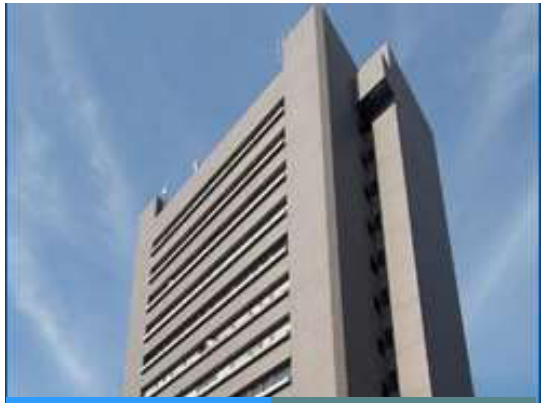
STARASIA Investment Corporation

オーク南麻布と原木ロジスティクスの資産入替

- ■南麻布という立地及び一団の土地の持つ希少価値など、中長期保有を前提としてオーク南麻布の潜在的資産価値を高く評価する譲渡先を探索し譲渡を決定
- ■ポートフォリオの質の向上（収益の安定化への寄与、平均築年数の改善）

譲渡予定物件：オーク南麻布

稼働率を100%にし、鑑定評価額を大幅に上回る価格での売却



取得価格
：3,271百万円

鑑定評価額
：3,470百万円

譲渡予定価格
：5,020百万円

NOI利回り 3.23%(※2)

年間NOI 112百万円 (※2)

築年数 31年

準共有持分49% (※1) 2,459.8百万円（譲渡予定価格）

準共有持分51% 2,560.2百万円（譲渡予定価格）

資産入替

取得予定物件：原木ロジスティクス

大手企業2社との長期の定期建物賃貸借契約により収益の安定化に寄与

取得予定価格(73%)
：3,431百万円

鑑定評価額(73%)
：3,470百万円

鑑定NOI利回り 4.48%(※3)

鑑定NOI 153百万円 (※3)

築年数 1.5年

準共有持分73% 3,431百万円（取得予定価格）

準共有持分 27%

第3期

平成29年3月31日譲渡予定

売却による投資主還元: 420.5百万円 (※4)

売却益の内部留保により将来の分配金を安定化: 99百万円

平成29年4月末までに取得予定

第3期及び第4期に亘る譲渡益の獲得

第4期

2017年8月1日譲渡予定

- ■第4期においても分配金の原資として活用
- ■投資主利益の向上に資する方策として一部内部留保予定

引き続き優先交渉権を保有

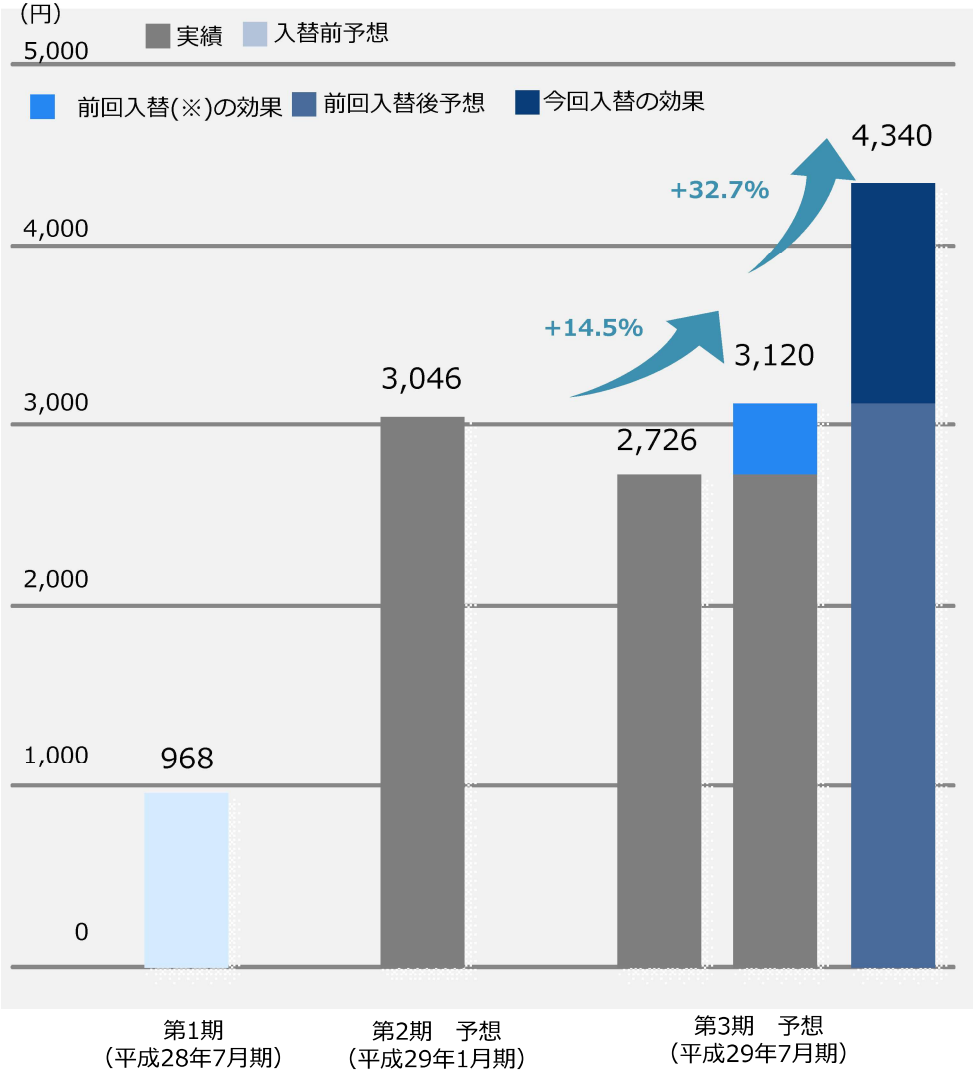
※1:資産の種類は、不動産信託受益権ですので、準共有持分となります。
※2:オーク南麻布の年間NOIは第2期の実績を2倍にすることで1年分に換算したもので、NOI利回りは年間NOIを第2期末の鑑定評価額で除して算出したものです。
※3:原木ロジスティクスの鑑定NOIは平成29年2月1日時点での不動産鑑定評価書に記載されているNOIに73%を乗じた金額であり、鑑定NOI利回りは鑑定NOIを取得予定価格で除して算出したものです。
※4:売却による投資主還元は、1口当たり分配金の増加分1,220円に発行済投資口数344,700口を乗じて算出したものです。なお、本譲渡による売却益は総額約688百万円を見込んでいます。

資産入替による投資主利益の向上（2）

STARASIA Investment Corporation

一口当たり分配金の推移

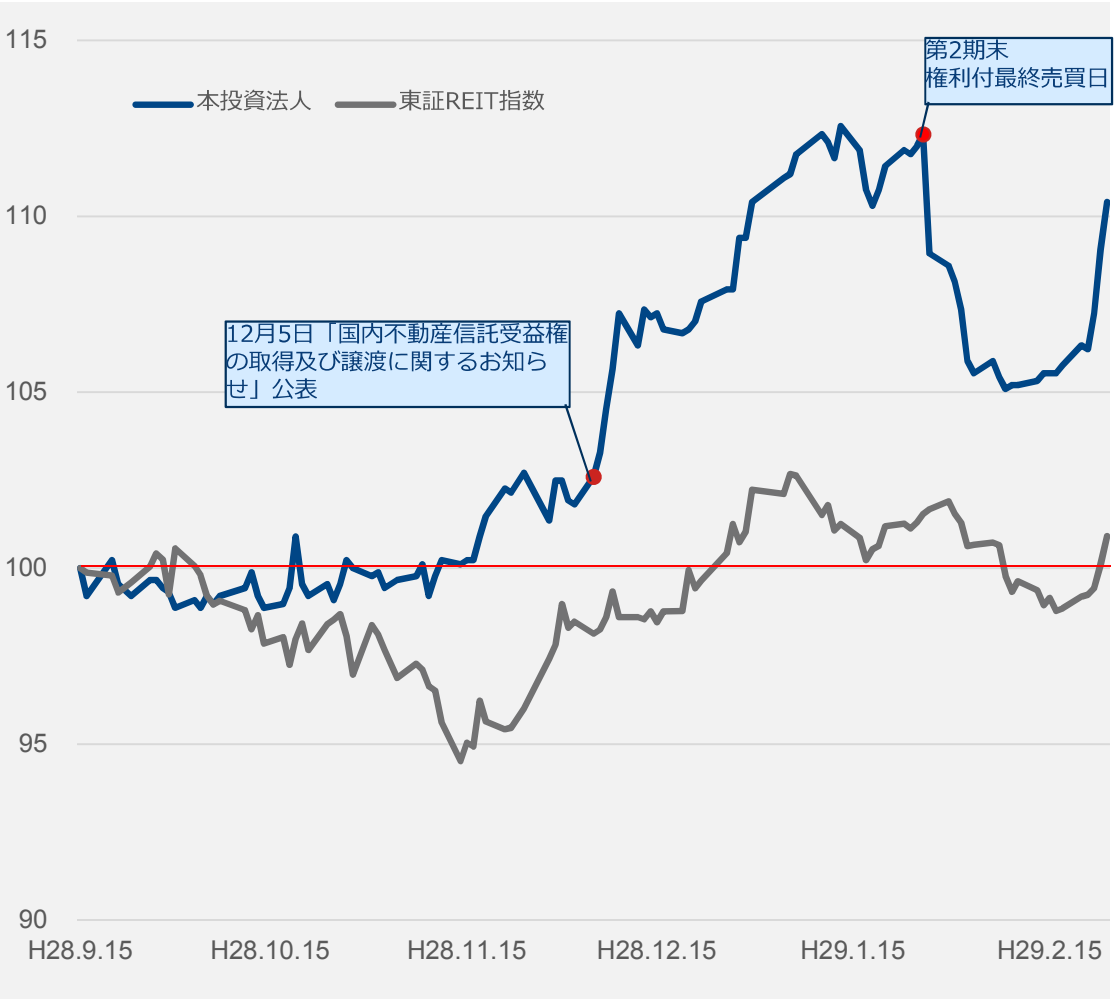
■保有資産の譲渡による含み益の具現化を通じて、投資主利益の向上と保有資産の資産価値の顕在化を実現



※「前回入替」とは、平成28年12月5日付「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」にて公表した資産の入替を指します。

投資口価格の推移※　（平成28年9月15日～平成29年2月24日）

■第1期決算発表以後、本投資法人の投資口価格は、東証REIT指数の推移に対して、概ね上回って推移



※平成28年9月15日（第1期決算発表日翌日）以降の東証REIT指数及び本投資法人の終値を100として指数化。
＜平成28年9月15日終値＞
・東証REIT指数：1,815　　・本投資法人：88,400円

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に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。