証券コード　3468

STARASIA Investment Corporation

平成29年3月17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

本日付公表の適時開示に関する説明資料

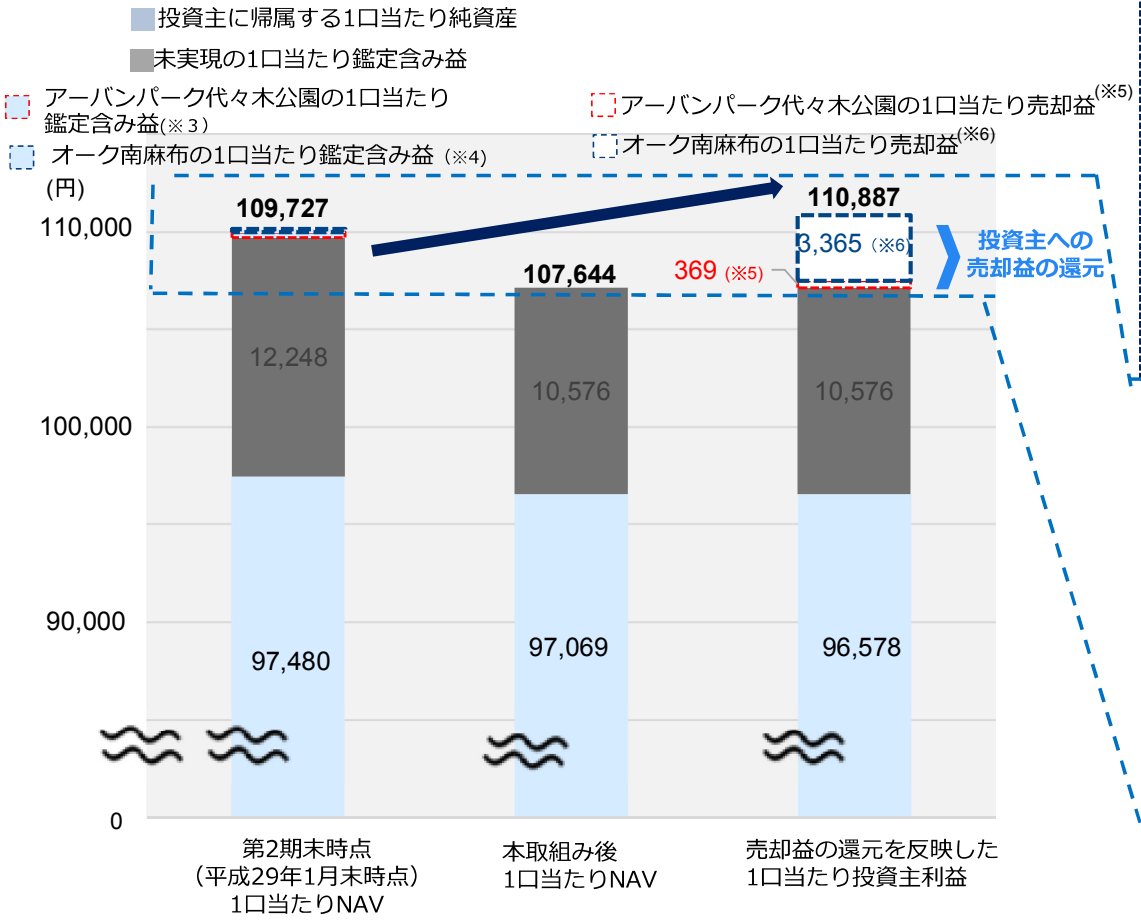
＜本日付公表の適時開示＞

- 「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」
- 「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」
- 「平成29年7月期の運用状況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」

本取組み(※1)の意義（1）

1口当たりNAV及び投資主利益の推移

■アーバンパーク代々木公園及びオーク南麻布の売却を通じて鑑定含み益（鑑定評価額-帳簿価格）を超える売却益を実現することで、売却益の還元を反映した本取組み後の1口当たり投資主利益(※2)は、第2期末時点の1口当たりNAVの水準を上回ります。



■投資主に帰属する1口当たり純資産

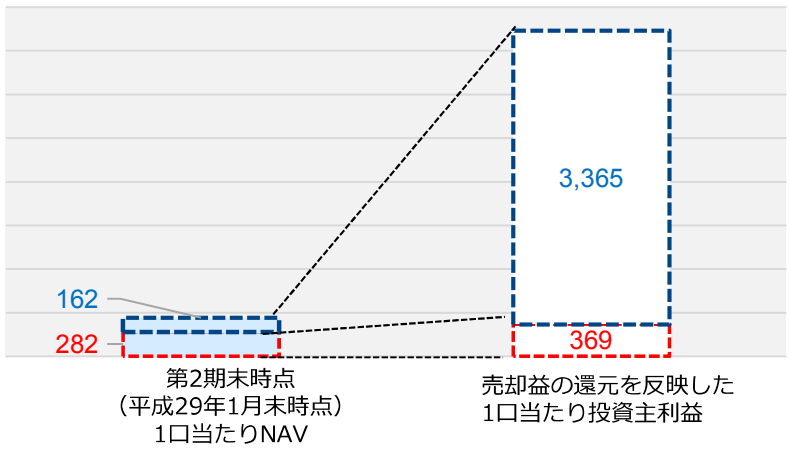
第2期末時点：「①本投資法人の平成29年1月期末時点の貸借対照表の純資産額」を平成29年1月期末時点の発行済総投資口数（344,700口）で除した金額から平成29年1月期の1口当たり分配金額（3,112円）を減じて算出した金額

本取組み後：本日開催の本投資法人役員会において決議した公募による新投資口66,200口の発行（以下「一般募集」）及び第三者割当による新投資口3,400口（上限）の発行（以下「本件第三者割当」）が、全て実施された場合の払込金額の総額6,614百万円（平成29年3月9日の本投資法人投資口の終値101,100円を基準として算定）を①の貸借対照表の純資産額に加算し、平成29年1月期末において算出された分配金総額を減じた額を、一般募集及び本件第三者割当により発行される予定の投資口が全て発行された場合の発行済総投資口数（414,300口）（以下「想定発行済総投資口数」）で除して算出した金額

■未実現の1口当たり鑑定含み益

第2期末時点：平成29年1月期末時点で保有していた18物件の鑑定評価額（アーバンパーク代々木公園については譲渡価格）と帳簿価格の差額の合計金額を平成29年1月期末時点の発行済総投資口数（344,700口）で除して算出した金額

本取組み後：「平成29年1月期末時点で保有していた18物件のうちアーバンパーク代々木公園とオーク南麻布を除く16物件の同期末時点の鑑定評価額と帳簿価格の差額」及び「本取組みにより取得する予定の資産及びアーバンパーク護国寺の平成29年2月1日時点の鑑定評価額と取得（予定）価格の差額」の合計金額を想定発行済総投資口数（414,300口）で除して算出した金額

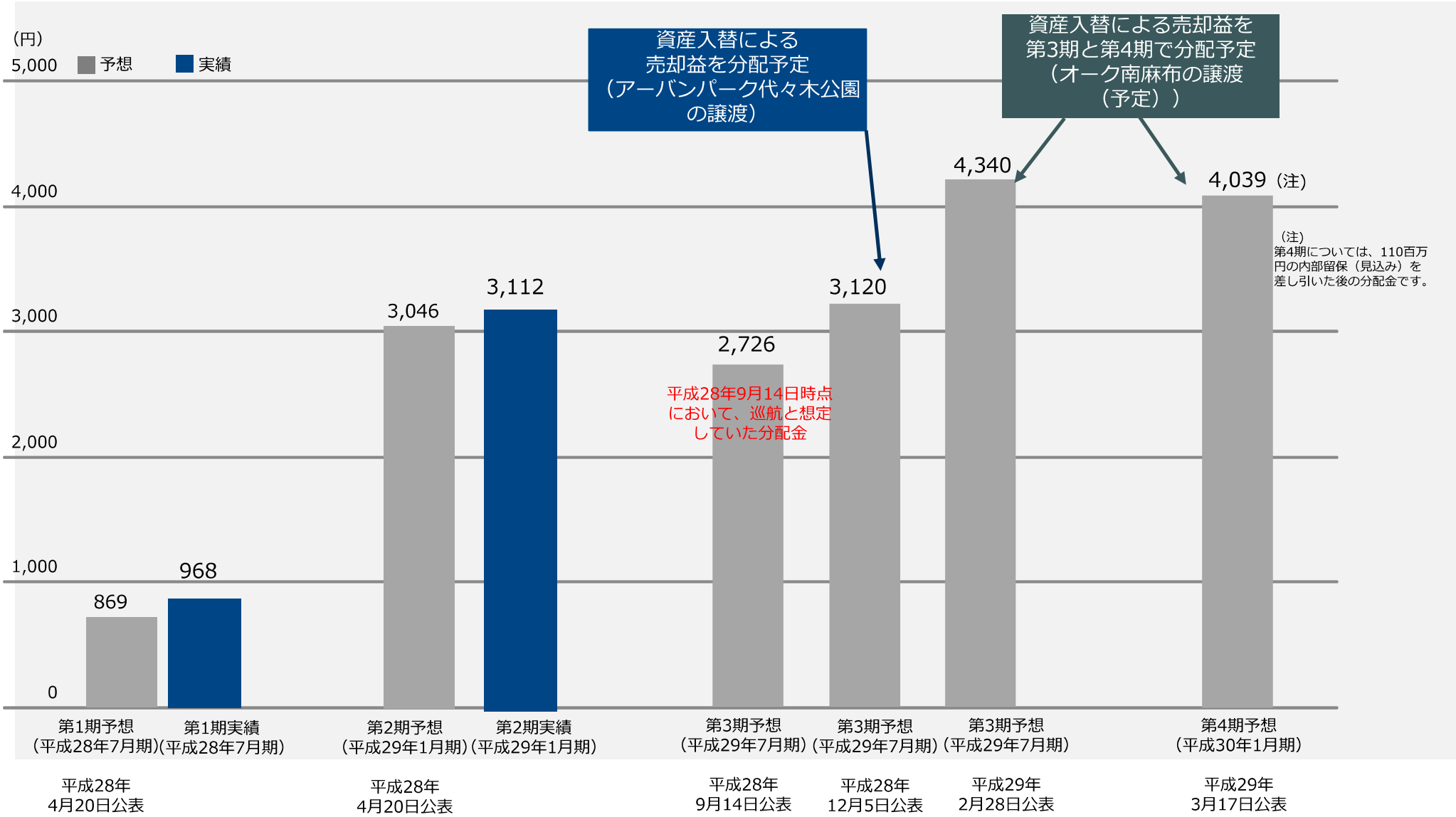


※1:本取組みとは平成29年2月28日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表したオーク南麻布の譲渡及び原木ロジスティクスの準共有持分73%の取得並びに本日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にて公表した博多駅イーストプレイス、アーバンパーク柏、原木ロジスティクスの準共有持分27%、所沢ロジスティクス、ベストウェスタン東京西葛西及びベストウェスタン横浜の取得をいいます。
※2:1口当たり投資主利益は、投資主に帰属する1口当たり純資産と未実現の1口当たり鑑定含み益に加え、アーバンパーク代々木公園及びオーク南麻布の売却益の投資主への還元を反映した金額をいいます。
※3:アーバンパーク代々木公園の、第1期末時点における鑑定評価額と第2期末時点における帳簿価格との差額97百万円を、第2期末時点の発行済総投資口数344,700口で除して算出
※4:オーク南麻布の、第2期末時点における鑑定評価額と帳簿価格との差額を第2期末時点の発行済総投資口数344,700口で除して算出
※5:アーバンパーク代々木公園の譲渡による売却益153百万円を、想定発行済投資口総数414,300口で除して算出
※6:オーク南麻布の予定売却益1,504百万円から内部留保予定額110百万円分を差し引いた1,394百万円を、想定発行済総投資口数414,300口で除して算出

本取組みの意義（2）

1口当たり分配金の推移

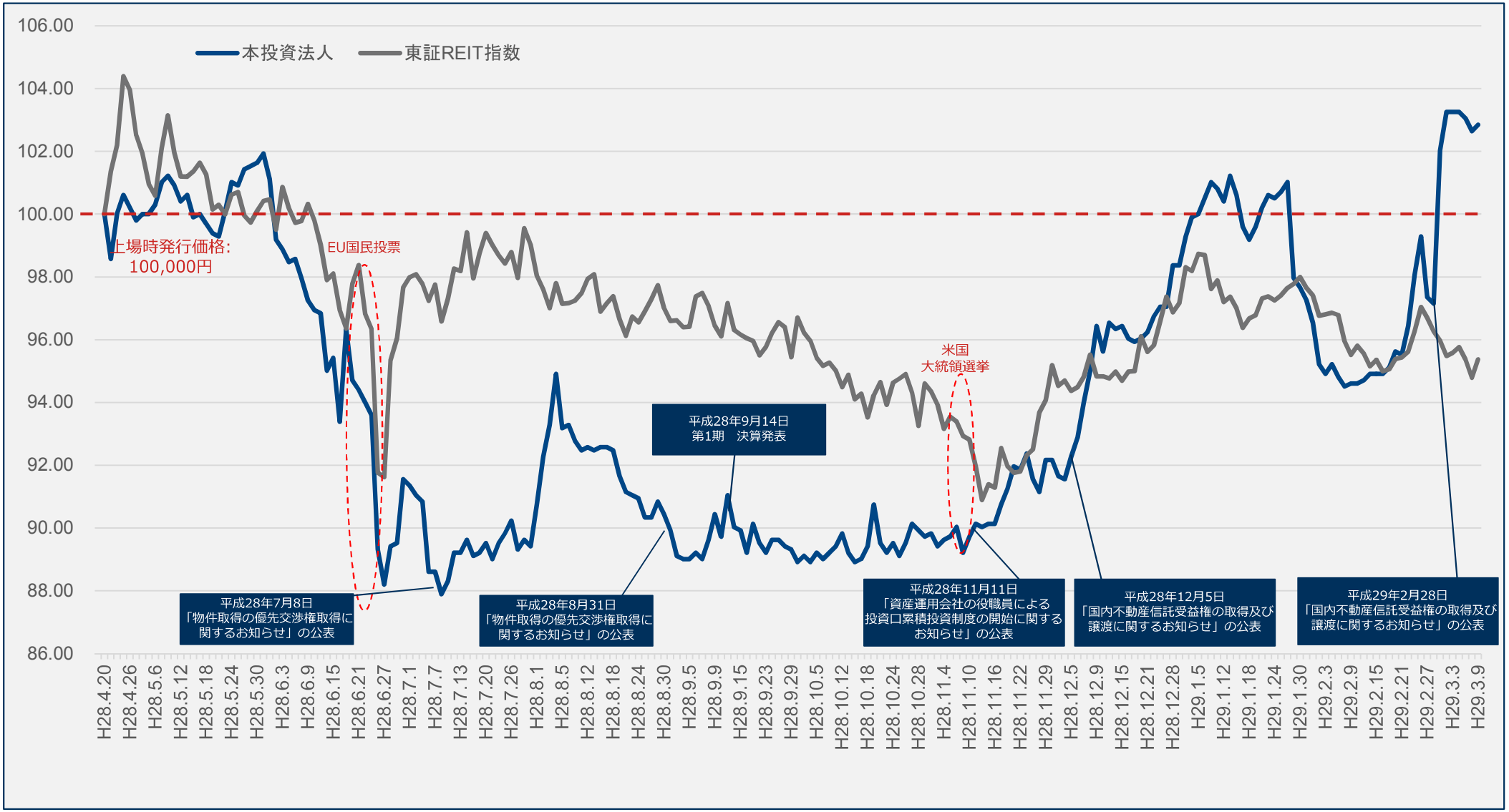
■保有資産の譲渡による含み益の具現化を通じて、投資主利益の向上と保有資産の資産価値の顕在化を実現



投資口価格の推移

STARASIA Investment Corporation

■上場（平成28年4月20日）以来、投資主価値の向上に資する施策をスピーディーに実施し、平成29年3月9日現在、上場時発行価格を上回る水準で推移しています



※:平成28年4月20日から平成29年3月9日までの東京証券取引所における本投資法人の投資口価格の終値及び東証REIT指数の終値を、いずれも平成28年4月20日の終値を100として相対化したものです。

金融環境や不動産マーケットの状況に応じた具体的施策の検討と実施

■一口当たり分配金の維持向上に繋がる、既成概念にとらわれない様々な施策の検討及び実施

STARASIA Investment Corporation

投資主利益最大化の実現

一口当たり分配金の維持向上

最適なポートフォリオ運営の追及

- 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
- 保有資産の評価を検討し、含み益を具現化する資産譲渡
- 賃料ギャップの解消

積極的な財務運営の推進

- 資金調達コストの削減
- 借入金の期限前弁済
- 役職員累積投資制度の導入
- 格付取得の検討
- 自己投資口取得の検討

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（ウェアハウジング機能）
- 収益獲得機会の多様化（メザニンローン債権）

実施又は決定済みの主な施策

資産入替

- アーバンパーク代々木公園とアーバンパーク護国寺
- オーク南麻布と原木ロジスティクス（平成29年3月～8月実施予定）

役職員累積投資制度の導入

実施中の主な施策

賃料ギャップの解消

検討中の主な施策

メザニンローン債権への投資

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。