

2018年8月21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

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、本日開催の取締役会において、社内規程である運用ガイドラインの一部変更することを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. 変更の趣旨・経緯

本投資法人は、投資主利益の最大化を目指し、総合型 REIT として「オフィス」、「商業施設」、「住宅」、「物流施設」及び「ホテル」を投資対象としており、それぞれのアセットタイプの持つ特性を的確にとらえ、収益の「安定性」（経済環境変動に伴う収益減の抑制）と「成長性」（将来の収益増）を取り込むことのできるポートフォリオの構築を追求しています。

今般、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインの一部変更し、本投資法人の投資対象であるアセットタイプに「学生専用レジデンス」を追加することとしました。その理由は以下のとおりです。

<「学生専用レジデンス」追加の理由>

本投資法人及び本資産運用会社のスポンサーを含むスターアジアグループは、今後の日本における外国人留学生の増加を見越し、日本において国際的な学生専用レジデンス(注1)を供給すべく、Global Student Accommodation グループ（以下「GSA グループ」といいます。）(注2)と協働し、その開発・管理・運営の事業に進出しました。スターアジアグループと GSA グループがそれぞれ 50%を出資する GSA スターアジア・ジャパン・リミテッド（以下「GSASA LTD」といいます。）(注3)の子会社である GSA スターアジア株式会社（以下「GSA スターアジア」といいます。）(注4)は、日本における学生専用レジデンスの開発・管理・運営を手がけ、中長期的な供給目標として 20,000 ベッドの供給を掲げています。その第 1 号開発案件が、2018 年 2 月に竣工した

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席出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

「HAKUSAN HOUSE」（以下「白山ハウス」といいます。）です。

本投資法人は、白山ハウスを所有する特定目的会社への出資者に投資助言を行っている GSASA LTD との間で、2018 年 1 月に白山ハウスに係る優先交渉契約を締結しました（詳細は 2018 年 1 月 12 日付で公表の「HAKUSAN HOUSE に係る優先交渉契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。）。また、本投資法人は、GSA スターアジアが手がける「下高井戸プロジェクト（GSA スターアジア第 2 号開発案件）」（以下「下高井戸プロジェクト」といいます。）についても、本日付で GSASA LTD との間で優先交渉契約を締結しています（詳細は、本日付で公表の「将来の成長のためのパイプラインの確保を目的とした優先交渉契約締結に関するお知らせ」をご参照ください。）。

上記のように、①今後もスターアジアグループは GSA スターアジアを通じた学生専用レジデンスの供給を継続すると想定され、かつ、当該学生専用レジデンスについて白山ハウス及び下高井戸プロジェクトと同様に本投資法人において優先的に取得を検討する機会が付与されることも増加すると見込まれること、また②学生専用レジデンスは、以下の「学生専用レジデンスに関する本投資法人の評価」にもあるとおり、本投資法人の投資対象である他のアセットタイプとは異なる特性を有すると考えられることから、今回学生専用レジデンスを一つのアセットタイプとして投資対象に位置付け、運用ガイドラインにおいて必要な手当てを行うものです。

- (注 1) 「国際的な学生専用レジデンス」とは、海外において GSA グループが運営する学生専用レジデンスに見られる、多目的ルームや共用のキッチン、ダイニングの設置など共用空間を充実させることにより居住する国内外の学生の交流を促進する施設の整備、居住者向けのイベントの開催、外国語にも対応できるコンシェルジュサービスの提供等、施設面及び運営面において、これまでの日本においてはあまり見られなかった特徴を有する学生向けの居住施設をいいます。
- (注 2) GSA グループは、2007 年にロンドン及びオーストラリアを拠点に事業を開始し、10 年以上にわたり、グローバルに学生専用レジデンスの開発・管理・運営事業を展開しているグループです。
- (注 3) GSASA LTD は、学生向けレジデンスの運営・管理をグローバルに展開する GSA グループとスターアジアグループが 50% ずつ出資している合弁会社であり、GSA スターアジアの完全親会社です。
- (注 4) GSA スターアジアは、GSASA LTD の完全子会社であり、日本政府が推進する「スーパーグローバル大学創生支援事業」を背景とした今後の海外からの外国人留学生の増加を想定し、外国人留学生及び外国人留学生との交流を希望する日本人学生向けに国際的な学生専用レジデンスの開発・管理・運営する事業を行うことを目的としています。
- (注 5) 本日現在において、学生専用レジデンスは、本投資法人のポートフォリオには組み入れられておらず、本投資法人が取得を決定した事実もなく、また将来的に本投資法人のポートフォリオに組み入れられる保証もありません。

< 学生専用レジデンスに関する本投資法人の評価 >

日本政府は、国際競争力の向上及びグローバル人材の育成を図ることを目的として、「スーパーグローバル大学創生支援事業」を推進し、その成果指標の一つとして受け入れる外国人留学生の割合を当該事業の採択大学毎に定めています。さらに日本政府は、学生のグローバル対応能力育成のための体制強化を進める大学を支援することとしています。

このような状況を背景に、本投資法人及び本資産運用会社は、今後、一層の増加が見込まれる外国人留学生及び外国人留学生との交流を希望する日本人学生を主な対象とし、コミュニティ形

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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

成を図る場を提供することができると考えられる、GSA スターアジアが供給する学生専用レジデンスは、潜在的な需要の増加を見込むことができることから経済環境の変化による影響を受けにくく、収益の安定性が期待できると考えています。加えて、テナント特性の観点では、一定期間毎に想定される学生の入替わりに合わせ賃料改定を行うことが可能であり、好況時には賃料増額を通じた収益の成長性への貢献も期待できます。したがって、本投資法人は、学生専用レジデンスは収益の安定性及び成長性の双方を重視したアセットタイプであると位置付けています。

<GSA スターアジアが提供する学生専用レジデンスのコンセプト>

国内外の学生がストレスなく居住し、学生間のつながりやコミュニティを深めるハード（居室、共用空間など建築的要素）及びソフト（運営的要素）の提供

2018年2月に竣工した白山ハウスにおいては、以下のようなハード及びソフトが提供されています。

1. 充実した共用空間（共用のキッチン、共用ダイニング、スタディールーム及びシアタールームなど）
2. 交流促進のためのイベントの開催
3. 英語対応も可能なコンシェルジュサービス
4. 明快な賃料体系（電気、ガス、水道及びインターネット接続などの生活するうえでの基本インフラに係る費用は賃料に含まれており、入居者個人による業者との契約締結は不要）

2. 運用ガイドラインの主な変更内容

運用ガイドラインにおいて投資対象アセットタイプに「学生専用レジデンス」を追加する等の所要の変更をしました。

① 投資対象アセットタイプの追加

従前は、「オフィス」・「商業施設」・「住宅」・「物流施設」及び「ホテル」としていた投資対象アセットタイプに「学生専用レジデンス」を加え、「オフィス」・「商業施設」・「住宅」・「物流施設」・「ホテル」及び「学生専用レジデンス」とします。

② 投資対象エリアの修正

「学生専用レジデンス」を投資対象アセットタイプとして位置付けたことにより、投資対象エリアを以下のように変更します（変更点に下線を付しています。）。

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（作成された場合）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。

エリア区分	用途	対象エリア
東京圏(取得価格ベースで70%以上)	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・ <u>学生専用レジデンス</u>	東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県
大阪圏	全アセットタイプ	大阪府大阪市 (※1)
名古屋圏		愛知県名古屋市 (※2)
福岡圏		福岡県福岡市 (※3)
札幌圏		北海道札幌市
その他政令指定都市		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みます。

(※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みます。

(※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みます。

なお、運用ガイドラインの変更に伴い、本投資法人のポートフォリオ運営方針が、以下のとおり変更されます(以下は、本投資法人のポートフォリオ運営方針の抜粋です。変更点に下線を付しています)。

(前略)

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」の取り込み

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル及び学生専用レジデンスに分散投資し、1つのアセットタイプ(用途)に対する投資比率を原則として50%以下(取得価格ベース)とすることにより、用途分散を図り、景気循環に伴う収益の変動の抑制を図ります。また、上記アセットタイプ(用途)の分散により、住宅及び物流施設への投資による収益の安定性(経済環境変動に伴う収益減の抑制)と同時に、オフィス、商業施設及びホテルへの投資による収益の成長性(将来の収益増)を取り込むことができ、学生専用レジデンスの投資においては収益の安定性及び成長性を取り込むことができると考えています。本投資法人は、住宅及び物流施設を、安定性を重視したアセットタイプ(用途)と位置付け、オフィス、商業施設及びホテルを、成長性を重視したアセットタイプ(用途)と位置付け、学生専用レジデンスは双方を重視したアセットタイプ(用途)と位置付けています。

(中略)

都心5区に限定したラージサイズアセットへの戦略投資

本投資法人は、都心5区はオフィス、商業施設、住宅及び学生専用レジデンスについ

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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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。

て高い需要が見込まれる地域であり、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考えています。また、ホテルについても、都心5区では、ビジネスや観光目的での底堅い需要があり、高い安定性が見込まれます。したがって、都心5区においては、物件を厳選したラージサイズアセットへの投資により安定した収益を確保できると考えられるため、本投資法人は、資産規模の拡大を加速させる観点から、都心5区に限定して、ラージサイズアセットを厳選して取得する方針です。

(以下記載省略)

3. 運用ガイドラインの変更日

2018年8月21日

4. その他

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が、本日付で「2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」を公表しております。

以上

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・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並びに譲渡に関するお知らせ
- ・2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・将来の成長のためのパイプラインの確保を目的とした優先交渉契約締結に関するお知らせ
- ・資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に関するお知らせ
- ・本日付公表の適時開示（公募増資を伴う物件取得）に関する補足説明資料

* 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（作成された場合）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。