

2023年12月20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 菅野 顕子
TEL: 03-5425-1340

増築工事竣工による国内不動産信託受益権の追加取得
並びに建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 評価取得に関するお知らせ
(船橋ハイテクパーク工場 I)

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、本投資法人の運用資産である「船橋ハイテクパーク工場 I」(以下「本物件」といいます。)について、2023年3月16日付公表「増築を前提とした建物賃貸借契約変更(予約)契約の締結に関するお知らせ(船橋ハイテクパーク工場 I)」、2023年4月26日付公表「増築に係る工事請負契約締結に関するお知らせ(船橋ハイテクパーク工場 I)」(以下「本増築(1)」)といい、本増築(1)により追加取得する部分を「本増築部分(1)」(以下「本増築部分(1)」)といい、本増築(1)により追加取得する部分を「本増築部分(1)」(以下「本増築部分(1)」)といたします。)及び2023年7月25日付公表「増築(2)に係る工事請負契約締結に関するお知らせ(船橋ハイテクパーク工場 I)」(以下「本増築(2)」)といい、本増築(2)により追加取得する部分を「本増築部分(2)」(以下「本増築部分(2)」)といたします。)にてお知らせした増築部分(以下、本増築(1)及び本増築(2)を併せて「本増築」といい、本増築により追加取得する部分を「本増築部分」といいます。)の竣工に伴い、本日、本増築を追加取得(以下、「本追加取得」といいます。)しました。

また、本増築部分(1)について、建築物省エネルギー性能表示制度(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System) (以下「BELS」といいます。)の評価を取得しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本増築の目的と理由

本投資法人は、投資主利益の最大化を目的としたアクティブマネジメントの一環として、ポートフォリオとしての収益力を向上させるべく、各保有物件において再開発、増築、資産入替など複数の選択肢を検討しています。

本物件においては、未消化容積を活用した内部成長の可能性を検討・検証していたところ、現テナントから能力増強のための増築の要望を受け、本資産運用会社において、現テナントの増築に係る具体的な要望の確認、これに基づく増築コストの算定、現テナントとの増築後の賃貸借条件に関する交渉、増築後の本物件に係る収益性の検討を経て、増築による未消化容積の有効活用による本物件の収益性向上が確認できたことから、本増築を実施しました。

今般、本増築の工事竣工に伴い、本増築部分の取得が完了しました。

本増築のポイントは以下のとおりです。

① 長期にわたる収益向上策	増築部分の賃料発生により、収益増加に貢献。なお、普通賃貸借契約に10年間の解約不可期間を定めることにより、長期にわたり、安定的な収益に貢献
----------------------	--

②	未消化容積の有効活用 未消化容積の有効活用により、NOI と鑑定評価額は大幅に向上
---	---

③	工事期間中の賃料収入の継続 工事期間中、現行の賃貸借契約は継続され、賃料収入のダウンタイムは無し
---	--

2. 本追加取得の概要

取得資産の名称	船橋ハイテクパーク工場 I (本増築部分)
所在地	千葉県船橋市鈴身町 606 番 11 ほか
取得価額	286 百万円 (注 1)
取得面積	740.71 m ² (注 2)
延床面積	797.68 m ²
施工者	JFE コンフォーム株式会社
取得日	2023 年 12 月 20 日
取得資金	自己資金

(注1) 工事関連費用の合計額を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 本日以降に実施予定の建物表題変更登記の申請内容に基づいて記載しています。

3. 取得資産の内容

物件番号	LGC-09	本物件 (本増築前)	本増築 (1) 後 (注 1)	本増築 (2) 後 (注 1)
特定資産の名称	船橋ハイテクパーク工場 I			
特定資産の種類	信託受益権			
信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社			
所在地	千葉県船橋市鈴身町 606 番 11 ほか			
取得年月日	2020 年 8 月 1 日	2023 年 12 月 20 日 (本増築部分 (1)・本増築部分 (2))		
土地	所有形態	所有権		
	敷地面積	13,420.47 m ²		
	用途地域	工業地域		
	建蔽率 (指定)	32.72% (60%)	34.88% (60%)	35.68% (60%)
	容積率 (指定)	62.16% (200%)	66.03% (200%)	66.59% (200%)
建物 (注 4)	所有形態	所有権		
	延床面積	8,340.98 m ² (注 2)	8,868.22 m ² (注 3)	9,002.40 m ² (注 3)
	用途	工場	工場	工場・事務所
	建築時期	2003 年 5 月 19 日	2023 年 6 月 21 日着工 (本増築部分 (1))	2023 年 8 月 17 日着工 (本増築部分 (2))
	構造・階数	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺 2 階建		
PM 会社	東京キャピタルマネジメント株式会社			
マスターリース会社	本投資法人			
マスターリースの種類	パススルー			
担保設定の有無	無担保			
その他特筆すべき事項	該当事項はありません。			
設計者	東洋建設株式会社一級 建築士事務所	JFE コンフォーム株式会社 (本増築部分 (1)・本増築部分 (2))		
施工者	東洋建設株式会社	JFE コンフォーム株式会社 (本増築 (1) 部分・本増築部分 (2))		

- (注1) 賃貸借契約、建築確認申請図面、工事請負契約等に基づき記載しています。
 (注2) 延床面積は本増築前の建物賃貸借契約書上の賃貸対象床面積を記載しています。
 (注3) 延床面積は建物増築に伴う確認申請書（建築物）上の建築物全体の面積を記載しています。
 (注4) 本増築部分の用途は、建物増築に伴う確認申請書（建築物）に基づき記載しています。

4. 本増築の効果

	本物件（本増築前）	本増築（1）後	本増築（2）後
総賃貸可能面積	8,340.98 m ²	8,819.65 m ²	8,902.08 m ²
容積消化率（注1） （現状／指定）	62.16% / 200%	66.03% / 200%	66.59% / 200%
鑑定評価額	1,710 百万円	—	2,200 百万円
年間 NOI	110 百万円（注2）	134 百万円（注3）	140 百万円（注3）

(注1) 延床面積（容積対象床面積）÷敷地面積×100

(注2) 2023年7月期の実績を2倍した数値を記載しています。

(注3) 完成年度の特種要因を排除した年間の予想数値です。

5. 不動産鑑定評価書の概要

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	船橋ハイテクパーク工場 I	
鑑定評価額	2,200,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	令和5年12月15日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,200,000,000	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	2,230,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	154,137,000	
ア) 潜在総収益	154,137,000	
イ) 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	13,234,000	
維持管理費	24,000	過年度実績、類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	0	借借人負担のため計上しない。
修繕費	675,000	過年度実績を参考に、ER の修繕更新費を考慮して計上。
PMフィー	1,800,000	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	0	現行賃貸借契約は、一棟貸しの長期間で中途解約不可の借家契約であることなどから、テナント入替又は契約更新の際のコストについては、還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し、計上しない。
公租公課	10,430,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	305,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	その他費用はない。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	140,903,000	
(4) 一時金の運用益	1,137,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	1,623,000	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))	140,417,000	
(7) 還元利回り	6.3%	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	2,160,000,000	
割引率	6.2%	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	6.6%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,820,000,000	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	66.1%	
建物比率	33.9%	
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. 利害関係人等との取引
該当事項はありません。

7. 本増築の総事業費支払い時期及び金額
当該総事業費の支払いには自己資金を充当する予定です。

2023年7月期（第15期）支払額	34百万円
2024年1月期（第16期）支払予定額	252百万円
合 計	286百万円

（注）工事関連費用の合計額を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。2023年4月26日付「増築に係る工事請負契約締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）」及び2023年7月25日付「増築（2）に係る工事請負契約締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）」にて公表した概算の工事費用は、保守的に見積もっていたため、確定金額には約11百万円の差異が生じています。

8. BELS 取得物件及び評価ランク

物件名称	アセット タイプ	所在地	評価ランク
船橋ハイテクパーク工場Ⅰ （A棟）（注1）	物流施設	千葉県船橋市鈴身町606番11 ほか	★★★★★

（注1）本増築部分（1）に係る部分のみ（延べ面積576.00㎡）です。

9. BELS の概要

建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）（平成27年法律第53号、その後の改正を含みます。）において、建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、建築物のエネルギー消費性能を表示するよう努めることが求められています。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は5段階（★★★★★～★）で表示されます。

BELS の内容等については以下をご参照ください。

BELS 認証制度に関する運営サイト：<https://www.hyokakyokai.or.jp/bels/bels.html>

10. 今後の見通し

本増築は、2023年9月13日付「2023年7月期 決算短信」にて公表しました運用状況の予想の前提条件に含まれており、2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）及び2024年7月期（2024年2月1日～2024年7月31日）の運用状況の予想に変更はありません。

11. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本増築に係るリスクに関して、2023年10月28日に提出した有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

以上

* 本投資法人のホームページアドレス：<https://starasia-reit.com>

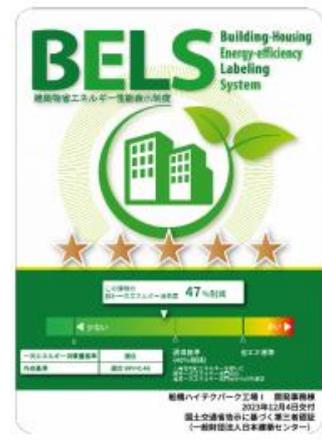
<添付資料>

- 参考資料 1 船橋ハイテクパーク工場 I 写真
- 参考資料 2 本追加取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 取得資産の内容 各種用語の説明

<ご参考>

- ・2023年3月16日付公表
「増築を前提とした建物賃貸借契約変更（予約）契約の締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場 I）」
- ・2023年4月26日付公表
「増築に係る工事請負契約締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場 I）」
- ・2023年7月25日付公表
「増築（2）に係る工事請負契約締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場 I）」

参考資料1 船橋ハイテクパーク工場I 写真



参考資料2 本追加取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	取得 価格 (百万円) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	1.2
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,080	2.5
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,690	0.7
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,290	0.8
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	8,400	2.6
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	3,260	0.9
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,500	0.6
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,790	1.1
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,600	7,570	3.2
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,230	0.4
OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,700	4.6
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	2.2
OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,570	1.9
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,930	1.7
OFC-18	麻布アメックスビル	東京都港区	2,780	2,890	1.2
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.0
OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,300	2,570	1.0
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.6
OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,010	0.7
OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	3,250	1.2
OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	0.9
オフィス 小計			74,947	83,300	31.1
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,200	2.2
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,310	2.7
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	1.4
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.2
RTL-06	あべの nini (商業施設)	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	10,500	3.9
商業 小計			27,754	28,840	11.5
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,950	0.8
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	2.6
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,540	0.6
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,200	0.5
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,730	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	2,180	0.8
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,610	0.6
RSC-12	白井ロジューマン	千葉県白井市	2,470	2,520	1.0
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	2,470	0.9
RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	1,110	0.4
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	0.7
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	3,506	4,090	1.5
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区	3,160	3,620	1.3

RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,310	0.5
RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市高津区	2,019	2,100	0.8
RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	1,250	0.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	1,113	1,190	0.5
RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	1,010	0.3
RSC-23	アーバンパーク蒲田南 I	東京都大田区	641	864	0.3
RSC-24	アーバンパーク蒲田南 II	東京都大田区	1,375	1,720	0.6
RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,140	0.4
住宅 小計			38,943	47,694	16.2
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,690	2.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4,330	1.5
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,950	3.3
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,230	1.9
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.5
LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	千葉県船橋市	821	891	0.3
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,310	1.1
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場 I	千葉県船橋市	1,996	2,200	0.8
物流施設 小計			29,949	34,151	12.4
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,280	0.9
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,460	0.7
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,440	1.6
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3,200	1.3
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	1,930	0.8
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.0
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西 グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,140	1.3
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,450	0.8
HTL-09	あべの nini (ホテル)	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	3,770	1.5
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	18,600	7.4
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	7,040	2.8
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	5,370	2.1
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	4,280	1.7
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,260	1.6
HTL-15	フィーノホテル札幌大通	北海道札幌市中央区	4,200	4,250	1.7
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区	3,800	4,390	1.6
ホテル 小計			69,544	71,300	28.8
合計			241,137	265,285	100.0

(注1) 「所在地」は、本日現在の本投資法人の保有資産（以下「取得済資産（不動産等）」といいます。）及び取得資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

(注2) 「取得価格」は、各取得済資産（不動産等）については、「南麻布渋谷ビル」及び「東神戸センタービル」を除き、売買契約に記載された売買代金を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含まれません。但し、「南麻布渋谷ビル」については、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を、「東神戸センタービル」については、物件取得後、追加で底地を取得しているため、各売主との合意書面に記載された売買代金の合計額を、「取得価格」として記載しています。また、合併により承継した物件については、受入価格である2020年7月末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記載しています。本増築部分を含む本物件については、受入価格に、本増築の工事関連費用を加えた額を記載しています。

- (注3) 鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、取得済資産（不動産等）については、2023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、2023年8月7日付公表の「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」において取得を決定した物件については、2023年7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金額を、「東神戸センタービル」については、2023年10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鑑定評価額算出に当たり求められた一体不動産（完全所有権）の正常価格を、本増築部分を含む本物件については、2023年12月15日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された金額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得済資産（不動産等）及び取得資産における取得価格の合計額に対する各取得済資産（不動産等）及び取得資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

参考資料 3 取得資産の内容 各種用語の説明

(ア) 「物件番号」欄に関する説明

「物件番号」欄及び「分類」欄には、本投資法人の取得資産について、用途毎にオフィス(OFC)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。一つの物件が複数の用途に該当する複合施設の場合には、用途毎の想定賃料収入の合計が最も多い用途に分類しています。

(イ) 特定資産の概要に関する説明

- a. 「取得年月日」欄には、本投資法人が取得する年月日を記載しています。
- b. 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。
- c. 「土地」・「建物」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得資産に関して本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
 - (ii) 「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
 - (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - (iv) 「建蔽率」欄及び「容積率」欄には、それぞれ建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。)、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
 - (v) 「用途」欄、「建築時期」欄及び「構造・階数」欄は、本増築部分を除き、登記簿上の表示に基づき記載しています。