

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年3月15日

【発行者名】 スターアジア不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 加藤 篤志

【本店の所在の場所】 東京都港区愛宕二丁目5番1号
愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階

【事務連絡者氏名】 スターアジア投資顧問株式会社
取締役兼財務管理部長 菅野 顕子

【連絡場所】 東京都港区愛宕二丁目5番1号
愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階

【電話番号】 03-5425-1340

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1 【提出理由】

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。）の運用に関する基本方針が変更されることとなるため、金融商品取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき、本臨時報告書を提出するものです。

2 【報告内容】

（1）変更の理由

本投資法人が運用中のポートフォリオは、本書の日付現在までに2,438億円（不動産等71物件、優先出資証券1案件、メザニンローン債権投資2案件）まで拡大し、これに伴い、ひとつの物件がポートフォリオ全体に与える影響が低減され、ポートフォリオのリスク許容度が拡大してきたと本投資法人及び本資産運用会社は考えています。また、2022年8月以降に実施した物件取得及び資産入替により、「東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）比率 70%以上」を一時的に下回る状況が継続しています。なお、合併により組入れた、東京圏以外に立地する郊外型商業施設の売却時期は本書の日付現在未定です。上記のような状況を受けて、本投資法人の投資方針を定めた運用ガイドラインを改定することを決定したことによるものです。

（2）変更の内容の概要

2023年10月30日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ② 本投資法人の特徴」、「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑥ ポートフォリオ運営方針」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑨ 投資基準等」の一部が2024年3月15日付で以下のとおり変更されます。

特に断らない限り、2023年10月30日付有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

_____の部分は主な変更箇所を示します。

第一部 ファンド情報

第1 ファンドの状況

2 投資方針

（1）投資方針

（前略）

② 本投資法人の特徴

（ア）総合型REIT ～東京圏を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築～

本投資法人は、オフィス、商業施設、住宅、物流施設、ホテル、学生専用レジデンス及びそれらの底地を投資対象アセットタイプ(用途)とする総合型REITであり、東京圏を中心としたアセットタイプ(用途)分散型のポートフォリオを構築します。

（中略）

（c）各アセットタイプの投資比率

上記(a)記載の不動産等のうち、①から⑥までの各アセットタイプの投資比率は、原則としてポートフォリオ全体に対して取得価格ベースで50%以下(注1)とします。なお、⑦底地については、当該土地上の建物のアセットタイプに応じて各アセットタイプに分類して投資比率を計算するものとします。また、(b)有価証券等については、匿名組合出資やメザニンローン債権の裏付けとなる不動産等のアセットタイプに応じて各アセットタイプに分類して投資比率を計算するものとします(注2)。

投資比率算定の分母は、上記(a)及び(b)記載の取得(予定)資産の取得(予定)価格の総額とします(「(ii)投資対象エリア及び投資比率」において同じです)。

但し、各アセットタイプの投資比率については、(i)独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のアセットタイプに集中して投資する場合、(ii)バルクセール(一度に複数物件を取得することが条件であるような取引をいいます。以下同じです。)での物件取得を行う場合及び(iii)合併等により、一時的に50%を超過する場合があります。なお、一時的にいずれかのアセットタイプに対する投資比率が50%超となった場合には、5年を目途にこれを解消するものとします。

(注1) 一つの物件の用途に複数のアセットタイプが含まれる複合施設の場合には、用途毎の

想定賃料収入(対象物件と立地条件や建物のグレード等が類似している物件の賃料推移を基に当社が想定した賃料収入)の合計が最も多いアセットタイプに属するものとして分類します。以下同じです。

(注2) 「(b)有価証券等/②メザンローン債権」については、東京証券取引所上場規程により投資残高の上限があります。

(中略)

(ii) 投資対象エリア及び投資比率

<投資対象エリア>

エリア区分		投資対象エリア		投資比率
東京圏		東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県		原則として70%±10%
主要都市圏	大阪圏	大阪府大阪市	※ 住宅、物流施設及びホテルについては、それぞれのエリアの近隣地域を含みます	原則として20%±10%
	福岡圏	福岡県福岡市		
	名古屋圏	愛知県名古屋市		
その他地域(上記投資対象エリア以外)				原則として10%±10%

「その他地域」における投資に際しては、立地特性及び周辺の人口集積等を勘案し、収益の安定性及び成長性を慎重に検討し、厳選してこれを行うものとします。

投資対象エリア別の投資比率は、「東京圏」を主たる投資対象エリアに設定し、その投資比率を、原則としてポートフォリオ全体に対して取得価格ベースで70%±10%とします。また、東京圏以外の投資対象エリアについては、「大阪圏」、「福岡圏」及び「名古屋圏」から構成される「主要都市圏」を設定し、その投資比率を原則として取得価格ベースで20%±10%とします。「東京圏」及び「主要都市圏」以外の地域については、「その他地域」として、その投資比率を原則として取得価格ベースで10%±10%とします。

但し、(i) 独自のマーケット分析の結果、戦略的に特定のエリアに対して投資する場合、(ii) バルクセールでの物件取得を行う場合及び(iii) 合併等により、一時的に各投資対象エリアに係る各投資比率から外れる場合があります。この場合には5年を目途にこれを解消するものとします。

(中略)

⑥ ポートフォリオ運営方針

(中略)

(エ) ラージサイズアセットへの戦略投資

本投資法人は、東京圏及び主要都市圏においては、いずれのアセットタイプも高い需要が見込まれ、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。したがって、東京圏及び主要都市圏においては、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、資産規模の拡大を加速させる観点からも、東京圏及び主要都市圏においてラージサイズアセットを取得できるものとします。

(中略)

⑨ 投資基準等

(ア) 投資基準

(中略)

(i) 不動産等の各アセットタイプに係る投資基準

(a) オフィス

周辺の業務集積状況や駅からのアクセス性等を分析のうえ、建物規模やフロア規模・形状、設備仕様等を勘案し、原則としてマルチテナント型のオフィスビルに投資するものとします。なお、シングルテナント型のオフィスビルに関しては、エリア特性、テナント属性及び賃貸借内容等を勘案した結果、中長期的に安定的なキャッシュフローを収受できると判断した場合には、シングルテナント型のオフィスビルにも投資できるものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が100億円未満のミドルサイズのオフィスに投資するものとします。但し、オフィスにつき高い需要が見込まれるエリアであり、空室リスクや賃料の下落リスクも相対的に低いと考えられる東京圏及び主要都市圏に関しては、取得価格が100億円以上のラージサイズのオフィスにも厳選して投資できるものとします。

(b) 商業施設

商圏人口・人口動態等を基に地域の将来性を含めた商圏分析を行ったうえで、テナント業態・賃貸借契約の内容と商圏特性との適合性や新規競合店の出店可能性等を勘案し、原則として都市型商業施設に投資するものとします。但し、バルクセールや合併等により組入れる必要がある場合にはこの限りではありません。また、用途に関しても、上記エリア特性及び商業繁華性等を考慮し、物販店舗型商業施設、飲食店舗型商業施設又はサービス店舗型商業施設に投資するものとします。なお、テナント構成に関しては、マルチテナント型への投資を原則としますが、シングルテナント型であっても、テナントクレジット等から中長期的に安定的な収益を見込むことができる場合には、厳選して投資できるものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が100億円未満のミドルサイズの商業施設に投資するものとします。但し、商業施設につき高い需要が見込まれるエリアであり、将来の賃料上昇の可能性のある東京圏及び主要都市圏に関しては、取得価格が100億円以上のラージサイズの商業施設にも厳選して投資できるものとします。

(c) 住宅

シングル型、ディンクス型及びファミリー型のいずれのタイプの住宅にも投資するものとします。なお、住宅は最寄駅からの距離が物件の価値・市場性を決める重要な要素の一つであることに鑑み、最寄駅からの所要時間を原則として徒歩10分以内とします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が100億円未満のミドルサイズの住宅に投資するものとします。但し、住宅につき高い需要が見込まれるエリアであり、空室リスクや賃料の下降リスクも相対的に低いと考えられる東京圏及び主要都市圏に関しては、取得価格が100億円以上のラージサイズの住宅にも厳選して投資できるものとします。

(d) 物流施設

物件の立地するエリアの特性(最寄消費地、空港・港・高速道路インターチェンジ等の各種交通インフラ施設へのアクセス状況等)を勘案した上で、中長期的にテナント需要が高いと判断される物流施設に投資するものとします。また、物流施設としての用途に関しては、立地するエリアの状況及び各種交通インフラ施設へのアクセス状況を考慮し、配送・輸送センター及び保管型物流施設(冷凍・冷蔵型含む)のみならず、各種工場(食品加工・飲料・金属製品・一般機械・電子部品等)及び研究開発施設等も物流施設として厳選して投資できるものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が100億円未満のミドルサイズの物流施設に投資するものとします。但し、エリア特性及び物件特性・規模等を勘案した結果、安定的なキャッシュフローを収受できると判断した場合には、東京圏及び主要都市圏において取得価格が100億円以上のラージサイズの物流施設にも厳選して投資できるものとします。

(e) ホテル

原則としてビジネスタイプ及びシティタイプのホテルに投資するものとします。また、ホテルは立地するエリアにおける国内及び海外からの来訪者数が潜在的な宿泊需要を測る重要な要素であることに鑑み、客観的データ等を分析して、当該来訪者数が相対的に多く、かつ今後も堅調に推移していくと予測されるエリアを見極め、当該エリアに立地するホテルに投資するものとします。

物件の選定にあたっては、「各エリアにおけるターミナル駅」、「新幹線停車駅」、「空港」、「各種観光資源」、「各種イベント開催可能施設(アリーナ、野球場等)」等へのアクセスの良否に留意します。また、オペレーターとの賃貸条件の検討にあたっては、「ホテルの運営状況(平均客室単価(ADR)、稼働率等)」を可能な限り把握し、ホテルタイプ(客室タイプ)、オペレーターの属性等を勘案したうえで、「固定賃料型」、「固定賃料+売上歩合等の変動賃料型」、「売上歩合等の変動賃料型」のうち、どの賃料形態が最適であるかを見極め、設定するものとします

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が100億円未満のミドルサイズのホテルに投資するものとします。但し、ホテルにつき高い需要が見込まれるエリアであり、平均客室単価(ADR)及び稼働率いずれも相対的に高いと考えられる東京圏及び主要都市圏に関しては、取得価格が100億円以上のラージサイズのホテルにも厳選して投資できるものとします。

(f) 学生専用レジデンス

スターアジアグループが50%を出資するGSAスターアジア株式会社(子会社及び関連会社を含みます。)が関与する学生専用レジデンスへの投資を原則とします。但し、施設・設備及び運営・管理において、GSAスターアジア株式会社が関与する学生専用レジデンスと同等の物件であれば、厳選して投資できるものとします。

物件サイズに関しては、ポートフォリオ全体に対する資産規模(1物件の占める割合)を勘案し、原則として取得価格が100億円未満のミドルサイズの学生専用レジデンスに投資するものとします。但し、エリア特性及び物件特性・規模等を勘案した結果、安定的なキャッシュフローを収受できると判断した場合には、東京圏及び主要都市圏において取得価格が100億円以上のラージサイズの学生専用レジデンスにも厳選して投資できるものとします。

(後略)