

第7回資産入替

取得:アーバンパーク三ツ池公園(住宅)／譲渡:船橋西浦ロジスティクス I (物流施設)

2020年11月30日付プレスリリース 補足説明資料

2020年11月30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

菅野 顕子

TEL: 03-5425-1340

第7回資産入替

取得:アーバンパーク三ツ池公園(住宅) / 譲渡:船橋西浦ロジスティクス I (物流施設)

第7回資産入替の実行

- 継続的に実行してきた、資産入替によるポートフォリオ強化の一環として、**安定性が高くディフェンシブな資産**と考えられる**東京圏のファミリータイプの住宅**を取得
- 将来の**ライフサイクルコストの増加**が見込まれる**物流施設**を売却し、同時に第11期における、テナント退去による**収益減少要因を解消**

今回の資産入替における考え方

- 足元の不動産マーケットにおいて、物流施設は相対的に売り手市場
- コロナ禍においても、大都市圏におけるファミリータイプの住宅は稼働率が高水準で維持されており、収益も安定的

資産入替の実施方針

- ① 入替対象資産の将来にわたる収益貢献度(ポートフォリオの強化)
- ② アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
- ③ 本投資法人の投資口価格の水準

※2018年7月23日公表の補足説明資料も併せてご参照ください。

取得予定資産

<アーバンパーク三ツ池公園>



取得予定額	3,160 百万円
鑑定評価額	3,330 百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.5 % (注2)
築年数	28.7 年 (注3)

- ✓ 優先交渉権の活用
- ✓ 2016年に共用部、専有部共に全面リニューアルが実施されており、高い競争力を持つ
- ✓ コロナ禍においても高い稼働率を維持し、収益の安定性は高いことが見込まれ、ポートフォリオの強化に資すると考えられる

譲渡予定資産

<船橋西浦ロジスティクス I>



譲渡予定額	3,030 百万円
鑑定評価額	3,020 百万円 (注1)
鑑定NOI利回り	5.1 % (注2)
築年数	35.2 年 (注3)

- ✓ 2021年1月末にテナント退去が予定されており、2021年7月期において、新規テナントリーシングコストと併せて収益減が見込まれる
- ✓ ライフサイクルコスト(修繕費、資本的支出)の増加が見込まれる物件について、スターアジア投資顧問の広範なネットワークを活用し、譲渡先を探索



■ 船橋西浦ロジスティクス I に対して早期リースアップへの注力と並行して売却活動を展開



- ダウンタイムの短縮を狙い、早期リースアップのため、リーシング活動を展開
- 並行して、後継テナントが確定していない状況においても取得を検討する買い手候補の探索を開始

- 2021年7月期の減収要因の排除
- 中長期の収益貢献度の検討
- 収益の安定性のある入替(取得)対象資産の存在

資産入替へ

合併後の資産入替による効果(第6回及び第7回)

- **ポートフォリオの強化**に主眼を置く**連続した**資産入替
- 合併前から掲げていた**戦略(郊外型商業施設の売却)**を実現 + ポートフォリオの**安定性を確保**

<連続した資産入替による効果>

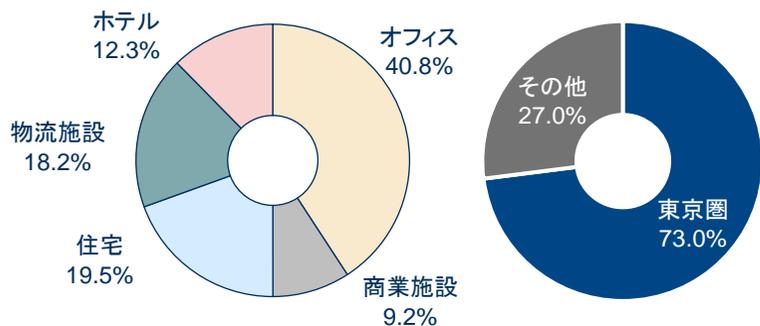
1. 収益の安定性を確保するポートフォリオへ

- 収益の安定性が高いと思われる東京圏のファミリータイプ住宅を組入れ、ポートフォリオにおける住宅の組入れ比率を拡大

2. 短期的な減収要因を排除し、当期純利益を増加

- 2021年7月期の減収要因である、物流施設を売却し、収益性の高い住宅2物件を取得することにより、同期の1口当たり当期純利益を約60円増額(予想)

<第6回、第7回 資産入替後のポートフォリオ>



- 資産規模：1,667億円
- 平均取得価格：31.4億円
- 物件数：53物件
- 平均鑑定NOI利回り：4.9%

※上記比率は、第7回資産入替実行後かつアルファベットセブンの準共有持分60%分の売却後の資産規模1,667億円(取得価格ベース)により算出しています

合併後においても、投資主価値最大化のためのアクティブマネジメントを実践

取得

<アーバンパーク常盤台公園>



総戸数:213戸

<アーバンパーク三ツ池公園>



総戸数:157戸

<稼働率の推移>



- 2物件ともに、スターアジア不動産投資法人が保有する優先交渉権を活用
- 2物件ともに、全戸が66㎡(2LDK及び3LDK)のファミリー型住戸
- 2物件ともに、2016年の専有部も含めた全面改修により競争力を維持

- マーケットの変化、さらにアフターコロナを見据えて、安定稼働かつファミリータイプの住宅2物件を取得
- 2018年11月に組成したブリッジファンドの活用により、2物件平均で、対鑑定評価額▲6.1%での取得

売却

<シュロアモール長嶺>



<船橋西浦ロジスティクスI>



地方の郊外型商業施設の売却

中期的にもコスト増となる可能性

ディスクレームー

- 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。