

証券コード 3468

2018年7月23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
(コード番号3468)

加藤 篤志

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

問合せ先 取締役兼財務管理部長

TEL: 03-5425-1340

加藤 篤志

杉原 亨

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関する補足説明資料

■ 投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの一環として実行している資産入替に係る実施方針を明確化

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）

- ・ 保有資産の収益貢献度に対する定期的な評価（収益の安定性・成長性及び修繕費や資本的支出などライフサイクルコストの見通しと譲渡価格のバランス）
- ・ 取得可能資産の有無及び保有資産との収益貢献度の比較
- ・ 保有資産に対して異なる評価基軸を持つ不動産投資家の存在の有無

2

アセットタイプ毎の不動産マーケット状況

- ・ マクロ環境から見た投資対象アセットタイプ毎の投資環境評価及び当該評価に基づく有望アセットタイプの分析
- ・ 保有ポートフォリオにおける組入れ比率を増加／減少させるべきアセットタイプの有無

3

スターアジア不動産投資法人の投資口価格の水準

- ・ 東証REIT指数などのマーケット指標とスターアジア不動産投資法人の投資口価格の動向との比較
- ・ スターアジア不動産投資法人の投資口価格水準と一口当たりNAV(注)水準等との比較
- ・ 資産入替による売却損益の算定と既存投資主への還元の程度

資産入替
による
投資主利益の
最大化

(注) NAV：ネットアセットバリュー、Net Asset Valueの略／NAV=純資産額-保有不動産帳簿価格+保有不動産鑑定評価額



今回決定した資産入替

譲渡：博多駅東113ビル / 取得：ホテルWBF福岡天神南

- 鑑定評価額(注1)を37.7%上回る価格での譲渡により売却益の実現を見込む/分割譲渡により2期にわたり売却益を計上予定
- インバウンド需要の高まりが期待できる福岡市中心部に所在し、収益の成長性が期待できるホテルを取得
- 固定+収益連動の賃貸借契約（現状は固定賃料であり、近い将来に固定+収益連動型賃料に切り替る）

譲渡予定資産：博多駅東113ビル

スポンサーグループと協働した売却活動により
鑑定評価額を大幅に上回る価格での売却を実現



取得価格： 1,885百万円
鑑定評価額(注1)：2,070百万円
譲渡予定価格： 2,850百万円

償却後
NOI利回り
3.0%(注3)

築年数
30年

修繕費等の
見込み額(注5)
172百万円

準共有持分49% (注2)
売却益401百万円
(見込み額)

準共有持分51% (注2)
売却益418百万円
(見込み額)



資産入替

ポートフォリオの強化
及び
売却益の創出
総売却益見込み額：
820百万円

取得予定資産：ホテルWBF福岡天神南

インバウンド需要の増加による収益への寄与と、
建物維持管理コストの削減効果を見込む取得



取得予定価格
：1,970百万円

鑑定評価額
：1,990百万円

償却後鑑定
NOI利回り
3.9%(注4)

築年数
1年

修繕費等の
見込み額(注5)
0百万円

第6期

2018年
12月3日譲渡予定

売却による投資主還元：
853円/口
(注6)

第6期及び第7期にわたる
売却益の還元

第7期

2019年2月1日譲渡予定

第7期における売却益見込み額 418百万円

【今回の資産入替において重視したポイント】

- ① 譲渡予定資産である博多駅東113ビルは、将来の収支見通し及び売却益実現の可能性から「保有」よりも「譲渡」の方が収益貢献度が高いと判断
 - ② 取得予定資産であるWBF福岡天神南は、インバウンド需要の増加が期待される地域において、テナントと固定+収益連動型の賃貸契約（現状は固定賃料であり、近い将来に固定+収益連動型に切り替る）を締結しており、今後の収益拡大の可能性が高いと判断
- 住宅宿泊事業法（民泊新法）施行に伴う違法民泊施設の淘汰による宿泊施設の需給タイト化を受けたホテルアセットに対する収益の成長性期待
 - インバウンド需要を牽引するアジア各国から地理的に近く、福岡空港・博多港からのアクセスも良好である福岡県の中心地である天神エリアは、今後もインバウンド需要の増加が期待できると判断

注1:博多駅東113ビルの鑑定評価額は、2018年1月末日時点のものです。 注2:資産の種類は、不動産信託受益権であり、分割譲渡のため準共有持分となります。

注3:博多駅東113ビルの償却後NOI利回りは、第3期及び第4期の償却後NOIの合計額を譲渡予定価格で除して算出しています。

注4:ホテルWBF福岡天神南の償却後鑑定NOI利回りは2018年7月1日時点の不動産鑑定評価書に記載されている鑑定NOIから本資産運用会社が算定した想定減価償却費を減じた額を取得予定価格で除して算出したものです。

注5:第三者である専門機関により算定された、今後5年間の修繕及び更新に係る費用の総額を記載しています。

注6:売却による投資主還元は、第6期に実現見込みの売却益401百万円を2018年7月23日現在の発行済投資口の総口数470,624口で除して算出しています。

資産入替を通じた投資主利益の最大化

- 本投資法人は、上場以降、投資主利益の最大化に資するアクティブマネジメントの一環として、これまでに2回の資産入替（2016年12月5日公表、2017年2月28日公表）を実行し、ポートフォリオを強化するとともに売却益を実現し、投資主の皆様へ還元してきました。
- 第3回目となる今回の資産入替においても同様に、ポートフォリオの強化及び売却益を実現見込みです。
- 今後も、資産入替を投資主利益の最大化を追求する重要なアクティブマネジメントの施策として実行を検討します。

資産入替に係る実施方針に基づいた検討

収益の安定性により資する資産への入替

第1回資産入替

譲渡



アーバンパーク
代々木公園

取得



アーバンパーク
護国寺

売却益：1.5億円

異なる評価軸を持つ不動産投資家の存在

第2回資産入替

譲渡



オーク南麻布

取得



原木ロジスティクス

総売却益：15.1億円

収益の成長性が期待できる資産への入替

第3回資産入替（今回）

譲渡予定



博多駅東113ビル

取得予定



ホテルWBF福岡
天神南

総売却益：8.2億円（見込み額）

資産入替の検討

投資主利益の最大化に資する施策として今後も資産入替を検討します

第3期

第3期売却益：1.5億円
一口当たり売却益(注1)：367円

第3期売却益：7.4億円
一口当たり売却益(注1)：1,801円

第4期

第4期売却益：7.7億円
一口当たり売却益(注1)：1,826円
第4期内部留保額：1.1億円

第6期

第6期売却益：約4億円（見込み額）(注2)
一口当たり売却益(注1)：853円

第7期

第7期においても、売却益を実現予定

本資産入替後ポートフォリオ
物件数：29物件
含み益(注3)：73億円

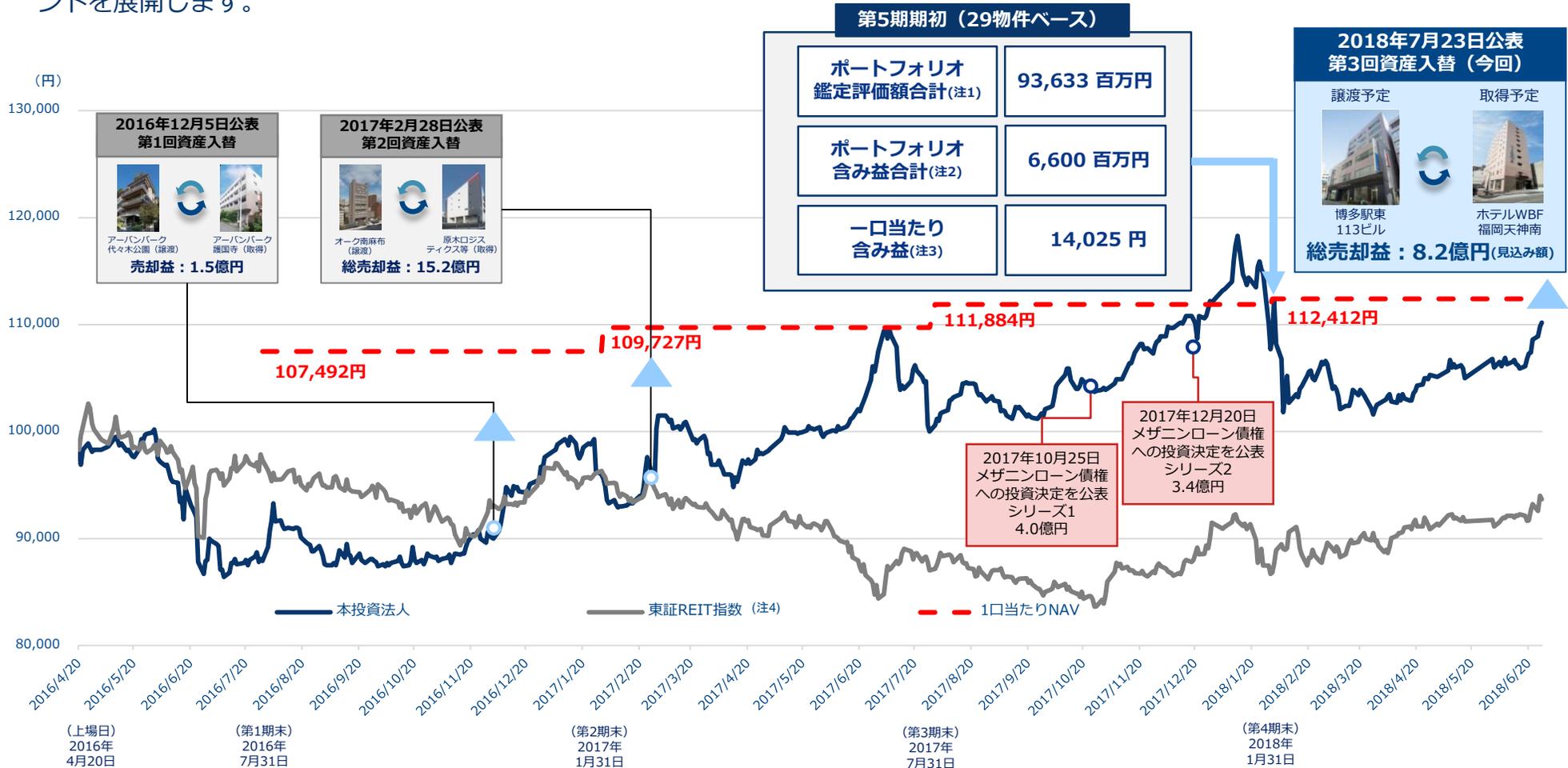
注1:第3期及び第4期の一口当たり売却益は、それぞれ売却益が計上された期末の発行済投資口の総口数で除して算出しており、第6期の一口当たり売却益は、計上見込みの売却益を2018年7月23日現在の発行済投資口の総口数（470,624口）で除して算出しています。

注2:第6期に実現見込みの売却益は、博多駅東113ビルの不動産信託受益権準共有持分49%の譲渡によるものであり、残りの不動産信託受益権準共有持分51%は、第7期に譲渡予定です。

注3:本資産入替後の含み益は、第4期末の総含み益（期末鑑定評価額と帳簿価格の差額）から博多駅東113ビル分を減じ、ホテルWBF福岡天神南の取得予定価格と鑑定評価額の差額を加えて算出しています。なお、含み益が実現する保証はないことにご留意ください。

投資主利益の最大化を追求する 継続的なアクティブマネジメントの実施

- 本投資法人は、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの一環として、上場不動産投資法人において初となるメザニンローン債権への投資や機動的かつ積極的な資産入替を実行してきました。
- 今後も、本投資法人の投資口価格の水準などを勘案し、投資主利益の最大化を目指した既成概念にとらわれないアクティブマネジメントを展開します。



注1:ポートフォリオ鑑定評価額合計は、第4期末保有23物件の第4期末の鑑定評価額合計に第5期初取得6物件の2017年11月1日時点の鑑定評価額の合計額を加えて算出しています。

注2:ポートフォリオ含み益合計は、ポートフォリオ鑑定評価額合計から第4期末保有23物件の第4期末現在の帳簿価格と第5期期初取得6物件の取得価格の合計額を減じて算出しています。

注3:一口当たり含み益は、ポートフォリオ含み益合計を2018年7月23日現在の発行済投資口の総口数470,624口で除して算出しています。

注4:2016年4月20日から2018年6月27日までの株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」といいます。)における東証REIT指数の終値の推移は、2016年4月20日の東証REIT指数の終値(1,887.75)を同日における本投資法人の投資口価格の終値である98,300円と同一の数値であると仮定して相対化した値の推移として示しています。

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。