

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2023年3月16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

本投資法人は、資産規模の拡大に伴い、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考えています。これを受けて、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によるものです。

(2) 変更の内容の概要

2022年10月28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 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 ポートフォリオ運営方針」、「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 投資主利益の最大化のための戦略」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 投資基準等」の一部が2023年3月16日付で以下のとおり変更されます。

特に断らない限り、2022年10月28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)

本投資法人の特徴

(ア) 総合型REIT ~東京圏(注1)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、ホテル及び学生専用レジデンス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。

(i) 投資対象アセットタイプ及び投資比率

(a) 不動産等

本資産運用会社は、スターアジアグループの投資実績を背景に、本投資法人において、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)を取り込むポートフォリオの構築を目指し、投資主利益の最大化を追求すべく、不動産等における投資対象アセットタイプを以下のとおりとします。

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

上記各アセットタイプの底地

(b) 有価証券等

当社は、上記(a)記載の不動産等の収益を補完すること等を目的として、本投資法人において以下の有価証券等に投資することができるものとします。

不動産対応証券(注1)

メザンローン債権(注2)

(注1)不動産対応証券への投資とは、主に不動産等を保有する特別目的会社等(以下「SPC」といいます。)に対するエクイティ性の投資をいい、匿名組合出資や特定目的会社が発行する優先出資証券等への投資をいいます。

(注2)メザニンローン債権とは、不動産等を裏付け資産とする、当該不動産等を保有するSPC向けの貸付債権その他の債権で、シニアローン債権に劣後するものをいいます。なお、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権は、不動産等の保有のみを目的とし他の事業を行わないISPC等への貸付等であって、返済原資が、当該SPC等が保有する資産及びその資産から生ずるキャッシュフローのみに限定されるもの、ローン、社債等、形態を問わず、貸付債権等とみなされるもの(信託受益権化されたものを含みます。)、返済順位においては、上位債権(シニアローン等)に劣後し、匿名組合出資等のエクイティ性の投資よりも優先されるもの、という条件をすべて満たす貸付債権等をいいます。

(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、 から 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、 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する。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、()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、()バルクセル(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)での物件取得を行う場合及び()合併等により、一時的に50%を超過する場合があります。

(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/メザニンローン債権」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。

(ii) 投資対象エリア及び投資比率

<全アセットタイプ共通の投資対象エリア>

エリア区分		具体的な投資対象エリア	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%以上
主要都市圏	大阪圏	大阪府大阪市	原則として30%未満
	名古屋圏	愛知県名古屋市	
	福岡圏	福岡県福岡市	
	上記投資対象エリア外の政令指定都市等		原則として10%未満

上記投資対象エリアは、全アセットタイプに適用します。但し、住宅及び物流施設については以下のとおりとします。

- 住宅： 上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができます。
- 物流施設 上記の投資対象エリアに加え、大阪圏については大阪府大阪市、名古屋圏については愛知県名古屋市及び福岡圏については福岡県福岡市のそれぞれの近隣地域において投資することができます。
また、立地特性(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場合には上記投資対象エリア外において投資することができます。この場合の投資比率の算定は、「主要都市圏/上記投資対象エリア外の政令指定都市等」へ分類するものとします。

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%以上とします。また、東京圏以外の投資対象エリアについては、「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

30%未満とします。主要都市圏の中でも「大阪圏」、「名古屋圏」及び「福岡圏」以外の「政令指定都市等」については、その投資比率を原則として取得価格ベースで10%未満とします。

但し、()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、()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)での物件取得及び()合併等により、東京圏に対する投資比率が一時的に70%を下回る場合があります。投資対象エリア毎の投資比率の算出に際しては、(b)有価証券等については、不動産対応証券やメザニンローン債権の対象となる不動産等の所在するエリアで判定するものとします。

(中略)

ポートフォリオ運営方針

(ア) 東京圏への優先、集中投資

(中略)

本投資法人は、東京圏への投資を優先する方針ですが、とりわけ都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。)への投資を重視しています。以下のとおり、人口動態分析及び各種マーケット分析いずれにおいても、都心5区のオフィス及び住宅に対する需要は堅調に推移しているため、本投資法人は、今後も都心5区・東京圏に重点をおいたポートフォリオを構築する方針です。

(中略)

(イ) 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、学生専用レジデンス及びそれらの底地に分散投資し、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取得価格ベースで50%以下とすることにより、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、収益の安定性と同時に、収益の成長性を取り込むことができると考えています。

(ウ) ミドルサイズアセットを中心とした投資

本投資法人は、リスクの分散を図るためにはミドルサイズアセット(取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。以下同じです。)を集積することが合理的と考えています。ミドルサイズアセットは、ラージサイズアセット(取得価格が100億円以上である不動産等をいいます。以下同じです。)と比較して供給量が豊富であるため、その中から良質な物件を選定してポートフォリオに組み入れることや、マーケット参加者が多く、資産入替に際して売却先を選定することが相対的に容易であることから、ミドルサイズアセットに集中的に投資することにより今後の運用に柔軟性を持たせることが可能になると考えています。

また、本投資法人は、多様なアセットタイプの物件(用途)への分散投資を行いながら、良質なミドルサイズアセットを集積することにより、景気循環や各物件におけるテナント退去や賃料の減少に伴うリスクを分散し、ポートフォリオ収益への影響を最小化することを目指します。

(エ) 原則都心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、これらのアセットタイプに関し、都心5区においては、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、都心5区に限定して、ラージサイズアセットを取得できるものとします。ただし、物流施設については都心5区に限らず厳選投資の対象とします。

(中略)

投資主利益の最大化のための戦略

(中略)

(オ) メザニンローン債権への投資による収益獲得機会の多様化

(中略)

<本投資法人におけるメザニンローン債権への投資の考え方(投資基準)>

投資残高	メザニンローン債権への投資残高が直前期末の総資産の5%未満となること(但し、期中に物件取得及び売却など総資産が大きく変化するような場合には別途検討)
裏付け不動産	裏付け不動産が、不動産等に係る投資基準(アセットタイプ、投資対象エリア及び価格(注1)等)を満たすこと
LTV(Loan to Value)上限(注2)	85%
償還までの期間	原則として3年以上(1口当たり分配金の水準、当該メザニンローン債権の利率等を考慮し、償還までの期間が3年未満のメザニンローン債権に投資する場合があります。)
利率	原則として年率4%以上(1口当たり分配金の水準、メザニンローン債権に係るLTV水準も考慮し、年率4%未満のメザニンローン債権に投資する場合があります。)

(注1) メザニンローン債権への投資における裏付け不動産の「価格」に関する投資基準については、裏付け不動産がミドルサイズアセットであることを主としますが、ミドルサイズアセットに該当するか否かを判断するに際しては、本投資法人が裏付け不動産を取得する場合に必要な累計投資額、すなわち、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権及び支払順位がそれよりも上位の債権の合計額(本投資法人が取得対象とするメザニンローン債権と支払順位が同順位の債権がある場合には、当該本投資法人の取得対象外の債権を含めて合計額を算出)を基準(裏付け不動産の価格)として判断するものとします。

(注2) LTVは、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権及び支払順位がそれよりも上位の債権の合計額(本投資法人が取得対象とするメザニンローン債権と支払順位が同順位の債権がある場合には、当該本投資法人の取得対象外の債権を含めて合計額を算出)を分子とし、本投資法人が裏付け不動産について取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額を分母として算出します(本(オ)につき、以下同じです。)

(中略)

投資基準等

(ア) 投資基準

本資産運用会社は、本投資法人が個別の不動産等を取得するに際し、不動産の売買・賃貸マーケット環境を分析し、ポートフォリオ全体の収益の安定性及び成長性及びリスク要因等と併せ、以下に列挙する各事項を勘案し、総合的な判断の下で取得の決定を行うこととします。

(中略)

() メザニンローン債権

本投資法人の収益獲得機会を多様化し、収益の安定性及び成長性に資することを目的として、総資産の5%未満の範囲内においてメザニンローン債権に投資することができるものとします。但し、メザニンローン債権への投資は、元利金の弁済が確実に履行される見込みがあり、かつ担保又は裏付け資産となる不動産等(裏付け不動産)が本投資法人の投資方針及び投資基準に合致すると判断されるものに限るものとします。なお、投資対象債権の貸付条件等は、上記「2 投資方針 / (1) 投資方針 / 投資主の利益の最大化のための戦略 / (オ) メザニンローン債権への投資による収益獲得機会の多様化」をご参照ください。

(後略)