

2018年11月28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 杉原 亨  
TEL: 03-5425-1340

### 資産（匿名組合出資持分）の取得に関するお知らせ

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。）が資産の運用を委託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（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり資産（劣後匿名組合出資持分）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

- (1) 取得予定資産の種類 : 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする劣後匿名組合出資持分
- (2) 取得予定資産の名称 : 合同会社 SAPR8 劣後匿名組合出資持分
- (3) 信託財産である不動産 : アーバンパーク三ツ池公園（注1）  
: アーバンパーク常盤台公園（注1）  
: （以下これら2物件を個別に又は総称して「本物件」といいます。）
- (4) 出 資 金 額 : 100百万円  
: （匿名組合出資金総額の4.9%）（注2）
- (5) 契約締結予定日 : 2018年11月28日
- (6) 出資持分取得予定日 : 2018年11月29日
- (7) 出資持分取得資金 : 自己資金
- (注1) 本日現在の各物件名称は、「ビラージュ三ツ池公園」、「ビラージュ常盤台公園」ですが、本取得に係る匿名組合の営業者による上記各物件を信託財産とする受益権（以下「本受益権」といいます。）の取得日以降、速やかに上記各物件名称に変更される予定です。
- (注2) 小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、「匿名組合出資金総額」とは、優先匿名組合出資及び劣後匿名組合出資の合計をいいます。詳細は、後記「3. 取得資産の内容（1）投資対象である劣後匿名組合出資持分の概要」をご参照ください。

#### 2. 取得の理由

本投資法人は、4度の資産入替に代表される「既成概念にとらわれない」アクティブマネジメントを継続的に実行し、投資主利益の最大化を追求しています。本取得も、その主旨に則り、以下の点を主たる要因として決定したものです。

##### (1) 安定的収益の獲得

- 本取得に係る劣後匿名組合出資持分は、安定した収益が期待できるファミリータ

イプの賃貸住宅（以下に記載する物件特性をご参照ください。）を信託財産とする信託の受益権を運用資産としており、本投資法人の取得予定資産である劣後匿名組合出資持分においても安定的な収益が実現できると判断しました。

(2) 自己資金の有効活用

- 本取得は、本投資法人の自己資金によるものであり、分配可能利益を押し上げる効果が期待できると判断しました。

(3) スターアジアグループとの協働による将来の外部成長機会の確保

- 本投資法人は、本取得と同時に本取得に係る匿名組合の営業者である合同会社SAPR8より「優先交渉権付与確約書」（後記「3. 取得資産の内容（1）投資対象である劣後匿名組合出資持分の概要 優先交渉権の概要」をご参照ください。）を受領する予定であり、本取得が本投資法人の将来の成長機会の確保に資すると判断しました。
- 本取得はスターアジアグループとの協働により実現したものであり、加えて、スターアジアグループも劣後匿名組合出資持分への投資を決定しています。このように、本取得はスポンサーサポートを活用した投資であると考えています。

本投資法人は、本取得の決定に際して信託財産である不動産につき以下の点を評価しました。

＜アーバンパーク三ツ池公園＞

アーバンパーク三ツ池公園は、JR 京浜東北線・根岸線「鶴見」駅よりバス約 7 分「三ツ池道」下車徒歩約 11 分に立地するファミリータイプレジデンスです。

本物件の所在する鶴見エリアは、鶴見駅から、川崎、横浜、品川などビジネスの主要エリアに電車利用で直結し、都心部への通勤・通学圏内として人気です。本物件は高台にあることから眺望にすぐれ、近隣には「日本のさくら名所 100 選」に選ばれた「三ツ池公園」が所在し、緑豊かで暮らしやすい環境です。

本物件の仕様面においては、全戸が 2LDK または 3LDK の間取りであり、屋内キッズルームが完備され、特に小さなお子様を持つファミリー層に対して訴求性の高いレジデンスであると、本投資法人は考えています。また、2016 年に大規模修繕が実施され、共用部はもとより住戸専有部においても住設機器が入替えられるなど、マーケットにおいて相応の競争力を持つものと判断しています。

＜アーバンパーク常盤台公園＞

アーバンパーク常盤台公園は、JR 京浜東北線・根岸線・東海道線・東急東横線、京浜急行線、相模鉄道線ほか「横浜」駅よりバス約 19 分「横浜新道」下車徒歩約 7 分、相模鉄道本線「和田町」駅徒歩約 15 分に立地し、横浜市街を一望する丘の上に所在するファミリータイプレジデンスです。

本物件の所在する保土ヶ谷エリアは、電車利用だけでなく、第三京浜、横浜新道、保土ヶ谷バイパスが交差し、車利用による交通網が充実しています。さらには、相鉄・都心直通線の開業計画に伴い、本物件から徒歩圏内に、新駅「羽沢横浜国大（仮）」が建設予定であり、これにより、恵比寿、渋谷、新宿等の都心への所要時間が短縮され、利便性が向上すると見込んでいます。また、近隣には、広大な緑を誇る常盤公園が所在し、緑豊かで良好な居住環境を背景に、住宅地域として開発されてきたエリアであることから、ファミリー層を中心とした住宅需要が見込まれます。

本物件の仕様面においては、全戸が 2LDK または 3LDK の間取りであり、敷地内にカーシェアリングのサービスが整備されていることから、車を利用するファミリー層に対しても訴求性の高いレジデンスであると、本投資法人は考えています。また、2016 年に大規模修繕が実施され、共用部はもとより住戸専有部においても住設機器が入替えられるなど、

マーケットにおいて相応の競争力を持つものと判断しています。

### 3. 取得予定資産の内容

#### (1) 投資対象である劣後匿名組合出資持分の概要

営 業 者 名	合同会社 SAPR8		
匿名組合契約の有効期間	2021年11月30日まで		
匿名組合出資等の総額	2,050百万円 (優先匿名組合出資 1,000百万円+劣後匿名組合出資 1,050百万円)		
匿名組合の概要	匿名組合の概要は以下のとおりです。		
	合同会社 SAPR8		
不動産 信託受益権等 6,980百万円	ノンリコース・ローン 4,930百万円		
	優先匿名組合出資 1,000百万円		
	劣後匿名組合出資		
	第三者 550百万円	スターアジア グループ 400百万円	本投資法人 100百万円
	<p>スターアジアグループである Star Asia Finance, LLC が、スポンサーサポートの一環（共同投資）として、本投資法人と協働し劣後匿名組合出資のうち 400 百万円の出資持分を取得します。</p> <p>計算期間： 毎年 1 月 1 日から 3 月末日まで、4 月 1 日から 6 月末日まで、同年 7 月 1 日から 9 月末日まで、10 月 1 日から 12 月末日までの各 3 ヶ月間です。ただし、最初の計算期間は 2018 年 11 月 29 日（当日を含む。）から 2019 年 3 月末日（当日を含む。）までとなっています。</p> <p>損益分配： 営業者は、各計算期間において匿名組合事業から利益が生じた場合、優先匿名組合出資の出資者（以下「優先匿名組合員」といいます。）に対して原則として当該計算期間の初日における優先匿名組合員の出資金残高に所定の料率を乗じた金額まで分配し、残額を劣後出資割合に応じて各劣後匿名組合員に分配します。また、各計算期間において匿名組合事業から損失が生じた場合、営業者は、各匿名組合員の出資金を限度として、まず劣後匿名組合員に劣後出資割合に応じて分配し、劣後匿名組合員</p>		

	<p>に分配できない損失を、次に優先匿名組合員に分配します。全匿名組合員に分配できない損失については営業者に分配されます。なお、匿名組合事業から生じる利益がある場合で、当該計算期間以前に営業者及び各匿名組合員に分配された損失が残存するときは、優先匿名組合員に対する利益の分配前に、当該利益はまず営業者の、次に優先匿名組合員の当該損失額に充当し、優先組合員に対する利益の分配後に、利益の残高があったときには劣後匿名組合員の当該損失額に充当します。</p>
優先交渉権の概要	<p>期間： 2018年11月30日から2020年11月末日まで（以下「優先交渉期間」といいます。）</p> <p>権利の内容： 本投資法人は、優先交渉期間中、営業者から第三者に優先して本受益権の売買に関する排他的優先交渉を行うことができる権利を有する旨の「優先交渉権付与確約書」を、2018年11月30日に受領する予定です。 なお、本投資法人が本受益権の購入の申入れをする場合は下記の優先交渉価格を元に、協議により決定するものとします。また、営業者は、上記の期間中、本資産運用会社及び本投資法人以外の第三者に対して、本受益権に関する情報提供行為を含めて一切の売却活動を行わないものとされています。</p> <p>優先交渉価格： アーバンパーク三ツ池公園：3,200百万円 アーバンパーク常盤台公園：3,500百万円 （消費税・地方消費税相当額は含まない。）</p> <p>その他： ① 本受益権の取得の決定に際しては、不動産鑑定評価を含む必要なデューディリジェンスが実施され、本資産運用会社における必要な手続きを経る必要があります。 ② 本投資法人は、本受益権に係る優先交渉権を取得予定ですが、本受益権の取得義務を負うものではなく、必ずしも本受益権を取得するとは限りません。また、優先交渉権の取得に際して本投資法人は営業者に対価を支払いません。 ③ 営業者は、本受益権の売却義務を負うものではなく、本受益権を本投資法人に売却しない旨の決定を行う可能性もあります。</p>

(注)不動産信託受益権等には、組成コストやリザーブ金等が含まれています。

なお、不動産鑑定評価額合計は信託財産である不動産2物件合計で7,030百万円です。

(2) 匿名組合出資先の営業者の概要

名称	合同会社 SAPR8
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者	代表社員 一般社団法人 SAPR Holding8 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分

	3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	30 万円
設立年月日	2018 年 10 月 17 日
純資産	営業者からの同意を得られていないため非開示としています。
総資産	営業者からの同意を得られていないため非開示としています。
匿名組合出資者	他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への 該当状況	当該営業者は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該営業者は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等には該当しません。

#### 4. 利害関係人との取引

本取得は、投信法上の利害関係人等との取引ではなく、かつ匿名組合出資先の営業者は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当しませんが、スターアジアグループである Star Asia Finece, LLC が本投資法人と同列の劣後匿名組合出資を実行することから利害関係者との取引に準じ、当該規程に従った審議・決議を経ています。

#### 5. 決済方法

本投資法人は、手元資金により営業者に対して本匿名組合の出資金額を一括して支払うことにより決済する予定です。

#### 6. 取得の日程

2018 年 11 月 28 日	:	本取得決定
2018 年 11 月 28 日	:	匿名組合契約締結（予定）
2018 年 11 月 29 日	:	匿名組合出資（予定）

#### 7. 運用状況の予想

本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2018 年 9 月 13 日付「2018 年 7 月期決算短信（REIT）」にて公表しました 2019 年 1 月期（2018 年 8 月 1 日～2019 年 1 月 31 日）及び 2019 年 7 月期（2019 年 2 月 1 日～2019 年 7 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

8. 不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容

(1) アーバンパーク三ツ池公園

特定資産の種類	不動産信託受益権					
物件名称	アーバンパーク三ツ池公園 (※1)					
取得予定年月日	2018年11月30日					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
信託期間満了日	2028年11月末日					
所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市鶴見区下末吉 6-10-5					
土地	地番	神奈川県横浜市鶴見区下末吉六丁目 388 番ほか				
	所有形態	所有権				
	敷地面積	10,216.95 m <sup>2</sup>				
	用途地域	第2種中高層住居専用地域				
	建蔽率 / 容積率	60% / 150%				
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	10,918.37 m <sup>2</sup> (※2)				
	用途	共同住宅				
	建築時期	1992年3月24日				
	構造 / 階層	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建ほか (※2)				
P M 会社	株式会社長谷工ライブネット					
マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット					
マスターリース種別	パス・スルー型					
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
鑑定評価額	3,260,000,000 円					
P M L 値	A棟・A'棟 12.4%、B棟 12.4%、C棟 12.4%、C'棟 10.7%、D棟 12.4%、E棟 5.1%、F棟 11.0%					
担保の状況	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を第一順位の質権者とする質権が設定されています。					
賃貸借の状況						
	賃貸可能面積	10,362.00 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	9,438.00 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月
		93.0%	93.0%	92.4%	91.1%	91.1%
	賃貸可能戸数	157戸				
	賃貸戸数	143戸				
	テナントの総数	135				
	月額賃料(共益費込)	16,847千円				
	敷金等	19,898,000円				

※1 本日現在の物件名称は、「ビラージュ三ツ池公園」ですが、営業者による本受益権の取得日以降、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

※2 登記上5棟の建物(附属建物を含む)が存在し、「延床面積」についてはその合計を、「構造 / 階層」については主たる建物に係る内容を記載しています。

(2) アーバンパーク常盤台公園

特定資産の種類	不動産信託受益権					
物件名称	アーバンパーク常盤台公園 (※1)					
取得予定年月日	2018年11月30日					
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社					
信託期間満了日	2028年11月末日					
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台40-1					
土地	地番	神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台362番36ほか				
	所有形態	所有権				
	敷地面積	12,544.61 m <sup>2</sup>				
	用途地域	第1種中高層住居専用地域				
建物	建蔽率/容積率	60%/150%				
	所有形態	所有権				
	延床面積	15,708.08 m <sup>2</sup> (※2)				
	用途	共同住宅				
P M 会社	建築時期	1994年2月17日				
	構造/階層	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建ほか (※2)				
マスターリース会社	株式会社長谷エライブネット					
マスターリース種別	パス・スルー型					
鑑定評価機関	株式会社谷澤総合鑑定所					
鑑定評価額	3,770,000,000円					
P M L 値	A棟12.3%、B棟12.3%、C棟8.1%、D棟8.6%					
担保の状況	信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンの貸付人を第一順位の質権者とする質権が設定されています。					
賃貸借の状況	賃貸可能面積	14,058.00 m <sup>2</sup>				
	賃貸面積	12,078.00 m <sup>2</sup>				
	稼働率の推移	2018年6月	2018年7月	2018年8月	2018年9月	2018年10月
		85.4%	86.4%	85.9%	86.4%	85.9%
	賃貸可能戸数	213戸				
	賃貸戸数	183戸				
	テナントの総数	83				
	月額賃料(共益費込)	18,104千円				
	敷金等	25,880,200円				

※1 本日現在の物件名称は、「ビラージュ常盤台公園」ですが、営業者による本受益権の取得日以降、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

※2 登記上4棟の建物(附属建物を含む)が存在し、「延床面積」についてはその合計を、「構造/階層」については主たる建物に係る内容を記載しています。

不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容の個別の概要は、上記（１）～（２）の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、以下をご参照ください。

- ・ 「所在地（住居表示）」は、信託財産である不動産の住居表示を記載しています。また、住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうちの一所在地）を記載しています。
  - a. 「土地」欄に関する説明
    - （i）「所有形態」欄には、信託財産である不動産に関して信託受託者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／容積率」欄には、それぞれ建築基準法、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。
  - b. 「建物」欄に関する説明
    - （i）「所有形態」欄には、信託財産である不動産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
    - （ii）「延床面積」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床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
    - （iii）「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。
    - （iv）「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
    - （v）「構造／階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。
- ・ 「PM 会社」欄には、信託財産である不動産について本日現在において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース会社」欄には、信託財産である不動産について本日現在において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。
- ・ 「マスターリース種別」欄には、本日現在を基準として、締結されている又は締結予定のマスターリース契約において、エンドテナントがマスターリース会社に支払うべき賃料と同額の賃料をマスターリース会社が支払うこととされている場合を「パス・スルー」、マスターリース会社が固定賃料を支払うこととされている場合を「賃料保証」としており、主たる契約形態を記載しています。
- ・ 「鑑定評価機関」欄には、本投資法人が本取得を行う目的で、2018年11月1日を価格時点として作成を依頼した鑑定評価書の作成機関を記載しています。
- ・ 「鑑定評価額」欄には、鑑定評価書記載の鑑定評価額を記載しています。
- ・ 「PML 値」欄には、営業者が信託受益権を取得する際のデューデリジェンスの一環として、デロイトトーマツ PRS 株式会社へ依頼して行った地震リスク分析の評価において算定された PML 値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475年の地震＝今後 50年間に 10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の 90%非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（％）で示したものをいいます。
- ・ 「担保の状況」欄には、営業者による信託受益権の取得後における担保権設定の予定の有無を記載しています。
- ・ 「賃貸借の状況」欄には、特段の記載がない限り 2018年10月末日現在において有効な賃貸借契約等の内容等について、信託財産である不動産の前所有者又は前信託受益者等から提供を受けた数値及び情報



をもとに記載しています。

- ・ 「賃貸可能面積」欄には、信託財産である不動産のうち賃貸が可能な建物の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)に記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2018年10月末日現在の情報を基に記載しています。
- ・ 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2018年10月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2018年10月末日現在の情報を基に記載しています。
- ・ 「稼働率の推移」欄には、2018年6月から2018年10月の各末日現在時点における信託財産である不動産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2018年10月末日現在の情報を基に記載しています。
- ・ 「賃貸可能戸数」欄には、信託財産である不動産のうち賃貸が可能な建物の戸数の合計を記載しています。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2018年10月末日現在の情報を基に記載しています。
- ・ 「賃貸戸数」欄には、賃貸可能戸数のうち、2018年10月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき、実際にテナントに対して賃貸している戸数を記載しています。なお、信託財産である不動産について、同欄は、信託財産である不動産の現所有者から提供を受けた2018年10月末日現在の情報を基に記載しています。
- ・ 「テナントの総数」欄には2018年10月の各末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約に表示された信託財産である不動産の賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが信託財産である不動産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該不動産について1テナントと数え、複数の信託財産である不動産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきバス・スルー型マスターリースが締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
- ・ 「月額賃料(共益費込)」欄には、2018年10月末日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)の合計額を、千円未満を四捨五入して記載しています。
- ・ 「敷金等」欄には、2018年10月末日現在における信託財産である不動産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。
- ・ 「特記事項」欄には、信託財産である不動産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、信託財産である不動産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

以上

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

<添付資料>

添付資料1 本物件の写真及び地図

(1) ビラージュ三ツ池公園



(2) ビラージュ常盤台公園

