STARASIA
Investment Corporation

2023年3月16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　　菅野　顕子
TEL: 03-5425-1340

資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向表明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE）

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。）は、本日、物件取得の優先交渉権を保有している学生専用レジデンス「HAKUSAN HOUSE」（以下「本物件」といいます。）に関し、本物件を主たる信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する特定目的会社（以下「本特定目的会社」といいます。）が発行する優先出資に係る優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）の取得に関する優先交渉契約（以下「本優先交渉契約」といいます。）を締結しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、本優先交渉契約に基づき本優先出資証券を取得した場合、本投資法人の収益の安定化を図るべく本優先出資証券をスターアジアグループへ消費貸借することを検討しており、本日、その旨の意向表明（以下「本貸借意向表明」といいます。）を受領しましたので併せてお知らせいたします。

なお、本日時点、本優先交渉契約の相手方及び本貸借意向表明の差出人は、本投資法人及び本投資法人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。）の利害関係人及び本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当しません。

記

１．本優先交渉契約締結及び本貸借意向表明受領の理由

本投資法人は、総合型REITとして、投資主利益の最大化を目指し、「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「底地」を投資対象としています。上場以来、スターアジアグループによる強力なスポンサーサポートを基盤とした5回の公募増資を伴う物件取得による外部成長、合併、資産入替により、本日現在の資産規模は1,948億円（不動産等62物件、メザニンローン債権投資2案件）となっています。

本投資法人は、継続して中期計画として策定した資産規模3,000億円の目標達成に向けた外部成長機会の確保を追求しています。

＜本優先交渉契約締結の理由＞

本物件は、スターアジアグループがグローバルに学生専用レジデンスを展開するGSAグループと協働して開発に関与したこれまでの日本には見られなかった次世代型の学生専用レジデンスです。複数の大学が近隣に所在しており利便性が高い立地であり、入居する外国人留学生と日本人学生の交流を促進する設備（共用のオープンスペース、共用のキッチン等）や運営（入居者を対象としたイベントの開催等）が特徴です。足元では、コロナ禍が収束し、日本への入国に係る渡航制限が一部を除き撤廃され、長引く円安の影響のメリットを享受できる外国人留学生の利用が増加しています。今後もこのトレンドが継

続することが想定され、本物件の収益性は高まることが予想されます。

今般、スターアジアグループより、本物件の取得ではなく、本優先出資証券に係る売却の打診があり、本資産運用会社としては、①本優先出資証券の優先交渉価格から算出される本物件の価格は、今後改善が見込まれる本物件の収益性と比較して割安であること、②本物件の収益が安定化するまでの間、スポンサーグループにより本投資法人の収益の安定化措置が取られる見込みであること、③本物件の収益が安定化した後には、本優先出資証券への投資は内部成長に寄与することが想定されること、以上3点から、排他的に本優先出資証券の取得に係る交渉が可能な状況とし、交渉を加速させることが望ましいと判断し、本優先交渉契約を締結しました。なお、本物件については 2018 年に物件取得の優先交渉契約を取得しており、当該契約も有効に存続しています。

＜本貸借意向表明受領の理由＞

本物件は、上記のとおり、外国人留学生の入居が増加していますが、必ずしも安定稼働の状況にあるとは言えません。しかしながら、スターアジアグループは、本物件の収益性は改善・安定化するものと見込んでおり、本物件が安定稼働の状況になった場合には、本優先出資証券からの収益は以下に記載する貸借料を越えると想定しています。

上記見込みの上でスターアジアグループは、本投資法人が本優先出資証券を取得した場合、本優先出資証券をスポンサーグループであるスターアジア建物合同会社が貸借し、貸借料として本投資法人の本優先出資証券取得価格に対して年率 4%を支払う旨が記載された本貸借意向表明を提出しました。本資産運用会社としては、当該貸借取引が本貸借意向表明に記載のとおり行われた場合には、本投資法人が本優先出資証券を取得した日以降、2 年間にわたり、収益の変動リスクを排除することが可能となるものと判断しています。

本資産運用会社は、本優先出資証券の売買に係る交渉を継続中であり、本優先交渉契約の締結により交渉が加速されると想定していることから、現時点では特段の障害も見られず遅くとも本優先交渉契約の有効期限である 2023 年 7 月 31 日までに本優先出資証券を取得することが可能となる蓋然性は比較的高いものと判断しています。以上より、本投資法人としては、少なくとも本投資法人の第 16 期（2023 年 8 月 1 日から 2024 年 1 月 31 日まで）の運用状況の前提に本優先出資証券の取得及び貸借取引開始を織り込むべきであると考えており、本日付け公表の「2023 年 1 月期　決算短信（REIT）」に記載の第 16 期（2023 年 8 月 1 日から 2024 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に当該貸借取引から生じる貸借料を織り込んでいます。

また、本優先出資証券の取得が早期に実現した場合には、本日付け公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）」に記載の譲渡予定物件の譲渡と併せて、第 9 回資産入替えと位置付けることになります。

なお、本優先出資証券は、「不動産関連資産」に該当します。

本優先出資証券の取得について、お知らせすべき事項が生じた場合には、改めて公表します。

２．本優先交渉契約の概要

契約締結先	GSA JP Project 1 合同会社
本優先交渉契約の対象となる本優先出資証券の名称	GSA JP Project 1 特定目的会社　優先出資証券 （本物件を主たる信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する GSA JP Project 1 特定目的会社が発行する優先出資に係る優先出資証券）
権利の主な内容	対象期間（以下に定義します。）中、契約締結先が本優先出資証券の売買に向けた活動を開始する場合には、まず第三者に優先して、本投資法人に対し、当該活動を開始する旨の書面による通知を行うこととしており、本投資法人は、当該通知を受けた場合、本優先出資証券の取得を希望するか否か及び希望する場合の希望条件について検討することができ、本投資法人が本優先出資証券の取得を希望した場合、契約締結先は本投資法人と譲渡の基本条件について合意すべく、誠実に協議するものとされています。

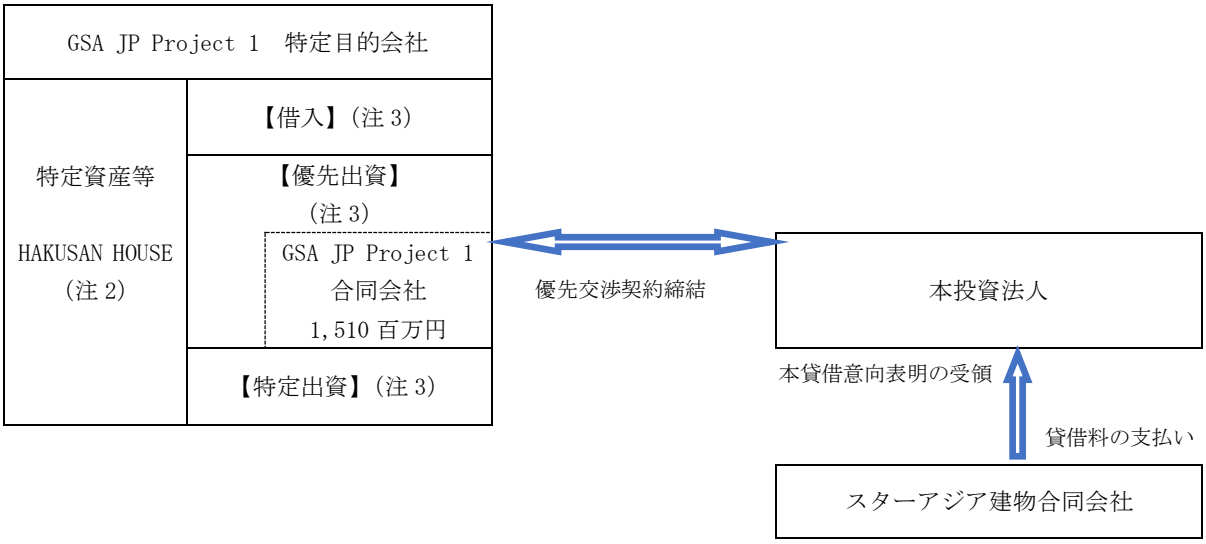
本優先出資証券の購入希望価格	1,510,000,000 円以上（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）
契約締結日	2023 年 3 月 16 日
対象期間	2023 年 3 月 16 日から 2023 年 7 月 31 日まで（但し、契約締結先又は本投資法人が申し出た場合は、12 か月間を上限として延長の協議ができるものとされています。）

- ✓ 本投資法人は本優先出資の取得義務を負うものではなく、本優先出資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リジェンスの実施等、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。
- ✓ 優先交渉契約締結に際して本投資法人は契約締結先に対価を支払いません。

３．本貸借意向表明の概要

差出人	スターアジア建物合同会社
主な内容	本投資法人は、対象期間（以下に定義します。）内に本投資法人が本優先出資証券を取得した場合、本優先出資証券を差出人に貸借し、貸借料として本優先出資証券の取得金額の 4%（年率）受領することができます。 なお、対象期間中、本優先出資証券の配当は、差出人が受領します。
契約締結日	2023 年 3 月 16 日
対象期間	2023 年 3 月 16 日から 2 年間

４．本優先交渉契約及び本貸借意向表明に係るストラクチャー（注 1）



(注1)GSA JP Project 1 特定目的会社のアセットマネージャーは、スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社であり、本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

(注2)本特定目的会社が取得した HAKUSAN HOUSE に係る不動産鑑定評価額は、本特定目的会社の承諾が得られていないため、非開示としています。

(注3)借入先、優先出資者、特定出資者の同意を得られていないため、非開示としています。

５．本物件の概要

名称	HAKUSAN HOUSE
所在地	東京都文京区白山 4-33-14
最寄駅	都営三田線「白山」駅徒歩約 5 分、東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩約 9 分
アセットタイプ	学生専用レジデンス
敷地面積	1,134.01 ㎡（注）
延床面積	5,137.70 ㎡（注）
構造・階数	鉄骨造　一部鉄骨鉄筋コンクリート造　地上 9 階建（注）
竣工日	2018 年 1 月
特徴	本物件は、「白山」駅及び「駒込」駅徒歩圏に所在する学生専用レジデンスです。本物件が所在するエリアには、東京大学をはじめとして外国人留学生を多く受け入れている大学のキャンパスが複数所在しています。 本物件は、外国人留学生及び外国人留学生との交流を希望する日本人学生を対象としたもので、多目的ルームや共用のキッチン、ダイニングの設置など共用空間を充実させることにより、居住する国内外の学生の交流を促進する施設の整備、居住者向けのイベントの開催、外国語にも対応できるコンシェルジュサービスが提供される等、施設面及び運営面において、これまでの日本においてはあまり見られなかった学生向けの居住施設です。本物件には、安全性を追求するテクノロジーを利用した24時間体制のセキュリティシステムが導入されるほか、賃貸借開始に際しての煩雑な手続きはなく、賃料にはユーティリティコスト等が含まれており、長引く円安の影響もあって、特に外国人留学生に高い訴求力を持つ物件です。

（注）登記簿の記載によります。

６．今後の見通し

前述のとおり、本日付け公表の「2023 年 1 月期　決算短信（REIT）」に記載の第 16 期（2023 年 8 月 1 日から 2024 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に本優先出資証券の取得及び本優先出資証券の貸借開始並びに当該貸借取引から生じる貸借料を織り込んでいます。

以上

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

＜本日付で公表した他のプレスリリース等＞

・2023 年 1 月期　決算短信（REIT）
・増築を前提とした建物賃貸借契約変更（予約）契約の締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）
・国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）
・資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ