STARASIA
Investment Corporation

2021年4月23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

物件取得の優先交渉契約締結に関するお知らせ

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。）は、本日、神奈川県川崎市に所在する住宅「Rise（ライズ）」（以下「本物件」といいます。）に関し、エムエル・エステート株式会社との間で優先交渉契約を締結しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

１．優先交渉契約締結の理由

本投資法人は、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外部成長及び2020年8月1日付のさくら総合リート投資法人との合併により、資産規模を拡大してきました。今後も、中期計画として策定した3,000億円の資産規模達成に向けて、優先交渉契約の対象物件の積上げ等、外部成長機会の確保を追求します。

優先交渉契約の対象となる本物件は、東京圏所在の、シングルからDINKS及びファミリー層まで幅広い層を対象とした共同住宅です。間取りの多様性、都心の主要な業務集積地への交通利便性の高さから高稼働率を維持しており、本物件を取得した場合にはポートフォリオ収益の安定性向上への寄与が期待できます。

また、本投資法人は、これまでに8物件（オフィス3物件、商業施設1物件、住宅2物件及び学生専用レジデンス2物件）に係る優先交渉権を確保しています。本物件を含む合計9物件の優先交渉価格等又は鑑定評価額等の合計は約277億円(注)であり、これら9物件の優先交渉権を活用し、また今後もスターアジアグループと協働することにより、一層の外部成長を目指します。

（注）優先交渉価格等又は鑑定評価額等の合計額については、下記「４．本投資法人が保有する優先交渉権」をご参照ください。

２．本物件に係る優先交渉契約の概要

（１）Rise（ライズ）

契約締結先	エムエル・エステート株式会社
権利の主な内容	対象期間（以下に定義します。）中、契約締結先が本物件の売却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、本物件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、本投資法人が本物件の取得を希望した場合、契約締結先は本投資法人と売買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。
本物件	Rise（ライズ）

契約締結日	2021年4月23日
対象期間	2021年4月23日から2023年3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。）

- ✓ 本投資法人は本物件の取得義務を負うものではなく、本物件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．本物件の概要

（１）Rise（ライズ）

名称	Rise（ライズ）
所在地	神奈川県川崎市高津区二子6-13-1（住居表示）
最寄駅	東急田園都市線「高津」駅より徒歩約9分、 JR南武線及び東急田園都市線「溝の口」駅より徒歩約15分
アセットタイプ	住宅
敷地面積	2,624.51㎡（注）
延床面積	5,029.52㎡（注）
構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺地下1階付 5階建（注）
竣工日	1988年8月23日新築 2007年3月9日増築
特徴	本物件は、上述の「高津」駅及び「溝の口」駅徒歩圏に所在する共同住宅です。東急田園都市線の利用で、「渋谷」駅まで約19分、「大手町」駅までは約35分で、業務集積地へのアクセスが良好です。また、「高津」駅周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等の生活利便施設が見られる他、「溝の口」駅周辺は、川崎市屈指の商業集積地であることから高い生活利便性が認められます。 本物件は、2007年に専有部を含む大規模改修工事を実施しており、総戸数は76戸で、36.55㎡から91.42㎡(40㎡台中心:52戸)までの多様なライフステージに対応する間取りがあり、シングルからDINKS及びファミリーまで幅広い層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。

４．本投資法人が保有する優先交渉権

本日時点において、本投資法人は、本物件を含む以下の合計９物件に関し、物件取得の優先交渉契約を締結しています。

No.	物件名称	アセットタイプ	所在地	価格等	竣工日又は竣工予定日
1	OHA ビル	オフィス	東京都立川市	優先交渉価格等の合計額（注 1） 5,090 百万円	1990 年 5 月
2	西池袋一丁目ビル	商業施設	東京都豊島区		1992 年 11 月
3	HAKUSAN HOUSE	学生専用レジデンス	東京都文京区	鑑定評価額等の合計額（注 2） 22,643 百万円	2018 年 2 月
4	KAMIKITA HOUSE	学生専用レジデンス	東京都杉並区		2019 年 12 月
5	URBAN CENTER 博多	オフィス	福岡県福岡市		2020 年 9 月
6	URBAN CENTER 御堂筋	オフィス	大阪府大阪市		2019 年 4 月
7	ミハス宮前平 WEST・ミハス宮前平 EAST	住宅	神奈川県川崎市		2021 年 6 月（予定）
8	シティハイム亀沢	住宅	東京都墨田区		1997 年 10 月
9	Rise（ライズ）本物件	住宅	神奈川県川崎市		1988 年 8 月

（注1）優先交渉価格等の合計額は、優先交渉契約に記載されている優先交渉価格を合計した金額をいいます。

（注2）鑑定評価額等の合計額は、鑑定評価を取得している場合には当該鑑定評価額と、取得していない場合にはスターアジアグループが取得する予定価格とを合計した金額をいいます。

５．今後の見通し

上記優先交渉契約締結による本投資法人の業績への影響はありません。

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＞

物件写真又は完成予想図

Rise（ライズ） 本物件 	OHA ビル
URBAN CENTER 御堂筋 	URBAN CENTER 博多
シティハイム亀沢 	ミハス宮前平 WEST・ミハス宮前平 EAST
西池袋一丁目ビル 	HAKUSAN HOUSE

KAMIKITA HOUSE

（注）優先交渉権の対象となるミハス宮前平 WEST・ミハス宮前平 EAST は施工中であるため、完成予想図を掲載しています。