

2019年8月6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、将来の成長原資の確保を目的として、本日、以下の4物件「(仮称)博多区博多駅南三丁目オフィス計画」(オフィス)、「URBAN CENTER 御堂筋」(オフィス)、「西池袋一丁目ビル」(商業施設)及び「クリザンテム市が尾」(住宅)(以下各物件を個別に「本物件」といい、総称して「本4物件」といいます。)について、スポンサーグループ(以下で定義します。)であるスターアジア総合開発株式会社及びスポンサーグループに属する合同会社と、それぞれ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、「2020年までに資産規模2000億円」という外部成長目標を掲げ、運用開始以降、強力なスポンサーサポートを基盤として、上場時の614億円から、1.6倍となる1,023億円(本日現在)まで資産規模を拡大してきました。

本投資法人は、今般、スポンサーグループ(注1)との間で新たに本4物件(オフィス2物件、商業施設1物件、住宅1物件)に係る優先交渉契約を締結しました。本投資法人としては、今後の外部成長原資を確保し、資産規模目標達成に向けたステップであると考えており、また将来的に当該物件を取得することによりポートフォリオ収益の安定性・成長性が向上すると考えています。

また、本投資法人は、本4物件とは別の6物件(オフィス1物件、住宅3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既に確保しており、本日現在で合計10物件(優先交渉価格等又は鑑定評価額等の合計約312億円(注2))についての優先交渉権を保有していることとなります。

本投資法人は、これら10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、外部成長目標の達成を目指します。

(注1) スポンサーグループとは、スターアジア・マネジメント・リミテッド、スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、マルコム・エフ・マククリーン4世、増山太郎並びにマルコム・エフ・マククリーン4世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先(但し、マイノリティ出資を除きます。)であって、(a)不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b)本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークルをいいます。以下同じです。

(注2) 優先交渉価格等及び鑑定評価額等の定義並びにその合計額の詳細については、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4物件に係る優先交渉契約の概要

(1) (仮称) 博多区博多駅南三丁目オフィス計画

契約締結先	スターアジア総合開発株式会社(注1)
権利の主な内容	本投資法人は、下記の対象期間中、契約締結先から第三者に優先して本物件の売却活動に関する情報を受領することができ、かつ、本投資法人が取得を希望する場合には、契約締結先は、売買の基本条件について合意すべく、本投資法人と誠実に協議しなければならないものとされています。
本物件	(仮称) 博多区博多駅南三丁目オフィス計画
本物件の竣工予定時期	2020年9月(注2)

(注1) スターアジア総合開発株式会社は、スターアジアグループに属し、日本における不動産開発に関連する機能を担う会社です。

(注2) 現時点での計画上の竣工予定時期であり、計画の進捗状況により変更される可能性があります。

(2) URBAN CENTER 御堂筋

契約締結先	合同会社RS
権利の主な内容	本投資法人は、下記の対象期間中、契約締結先から第三者に優先して本物件の売却活動に関する情報を受領することができ、かつ、本投資法人が取得を希望する場合には、契約締結先は、売買の基本条件について合意すべく、本投資法人と誠実に協議しなければならないものとされています。
本物件	URBAN CENTER 御堂筋

(3) 西池袋一丁目ビル

契約締結先	合同会社 Contender
権利の主な内容	本投資法人は、下記の対象期間中、契約締結先から第三者に優先して本物件の売却活動に関する情報を受領することができ、かつ、本投資法人が取得を希望する場合には、契約締結先は、売買の基本条件について合意すべく、本投資法人と誠実に協議しなければならないものとされています。
本物件	西池袋一丁目ビル
購入希望価額	3,340百万円

(4) クリザンテム市が尾

契約締結先	スターアジア総合開発株式会社
権利の主な内容	契約締結先は、本物件を2020年3月末までに取得予定であり、本投資法人は、下記の対象期間中、契約締結先が本物件の売買等に向けた活動を開始する場合には、契約締結先の売買契約上の買主の地位の譲渡に関し、第三者に優先して情報を受領することができ、かつ、本投資法人が取得を希望する場合には、契約締結先は、売買の基本条件等について合意すべく、本投資法人と誠実に協議しなければならないものとされています。
本物件	クリザンテム市が尾

- ✓ 本4物件に係る優先交渉権契約締結日は本日(2019年8月6日)であり、そのうち、(2) URBAN CENTER 御堂筋 (3) 西池袋一丁目ビル (4) クリザンテム市が尾に関する優先交渉期間(対象期間)は、本日から12か月後の応当日までの期間です。(1) (仮称) 博多区博多駅南三丁目オフィス計画に関する優先交渉期間(対象期間)は竣工日から12か月後の応当日までの期間です。
- ✓ 本4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を含む、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、本投資法人は本4物件の取得

義務を負うものではありません。

- ✓ 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4物件の概要

(1) (仮称) 博多区博多駅南三丁目オフィス計画

名称	(仮称) 博多区博多駅南三丁目オフィス計画
所在地	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目6番(地番)
最寄駅	地下鉄空港線 「東比恵」 駅徒歩約9分 山陽新幹線 「博多」 駅徒歩約11分
アセットタイプ	オフィス
敷地面積	657.42 m ² (注1)
延床面積	3,662.84 m ² (注2)
構造・階数	鉄骨造 地上8階 (注2)
竣工予定時期	2020年9月末
特徴	本物件は、「博多」駅から徒歩圏内、福岡空港から1駅の福岡市地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩9分に立地するオフィスビルです。 九州地方におけるビジネスの中心地である博多エリアは、オフィスの需給がタイトで、新築オフィスへの賃貸ニーズが強く、収益面及び市場での競争力が期待されます。 本物件は、角地で道路面2面の外壁はカーテンウォール仕様により重厚感があり、加えて、100坪超の基準階賃貸面積はエリアでの希少性が高く、かつ柔軟な分割対応も可能なビルで、地元企業並びに九州地方での支店等の拠点として、幅広い業種のテナント企業に対して訴求性を有する建築が計画されています。

(注1) 敷地面積は2019年5月8日付敷地求積図の記載によります。

(注2) 現時点での計画であり、竣工までに変更される可能性があります。

(2) URBAN CENTER 御堂筋

名称	URBAN CENTER 御堂筋
所在地	大阪府大阪市淡路町4-3-5(住居表示)
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線・四つ橋線、中央線「本町」駅より徒歩約4分 大阪メトロ御堂筋線・京阪本線「淀屋橋」駅より徒歩約5分
アセットタイプ	オフィス
敷地面積	392.38 m ² (注)
延床面積	2,291.40 m ² (注)
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造11階
竣工日	2019年4月
特徴	本物件は、大阪メトロ各線「本町」駅より徒歩約4分、「淀屋橋」駅から徒歩約5分に立地するオフィスビルです。さらに、「淀屋橋」駅からの乗り換えにより、西日本最大の繁華街である「梅田」駅まで約2分、新幹線「新大阪」駅まで約9分のアクセスの良さで、ビジネス利便性の高いエリアです。 2019年4月に竣工した本物件は、大阪エリアで希少価値の高い新築ミドルサイズオフィスであり、ガラスカーテンウォールの外観で室内は開放感が豊かです。ミドルサイズの物件としては珍しくエレベーターが2基装備され、個別空調、セキュリティ及びOA等の充実した設備スペックにより、訴求力の高い物件です。

(注) 登記簿の記載によります。

(3) 西池袋一丁目ビル

名称	西池袋一丁目ビル
所在地	東京都豊島区西池袋 1-33-2 (住居表示)
最寄駅	JR各線・東京メトロ各線他「池袋」駅徒歩約3分
アセットタイプ	商業施設
敷地面積	264.15 m ² (注)
延床面積	1,497.45 m ² (注)
構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建 (注)
竣工日	1992年11月20日
特徴	<p>本物件は、JR各線・東京メトロ各線「池袋」駅徒歩約3分に立地する商業ビルです。「池袋」駅は、東武鉄道及び西武鉄道も含めた8路線が乗り入れるターミナル駅であり、池袋は、ビジネス、娯楽及び訪日外国人による観光スポット等の複合的エリアとして、非常に繁华性の高い商業地域を形成しています。本物件の所在する西口エリアは再開発事業が計画されており、将来は更なる商業繁华性の高まりが期待されるエリアです。</p> <p>本物件は、エンターテインメント事業会社への一棟貸しで、収益の安定性が見込まれます。</p>

(注) 登記簿の記載によります。

(4) クリザンテム市が尾

名称	クリザンテム市が尾
所在地	神奈川県横浜市青葉区市ヶ尾町 1170-1 (住居表示)
最寄駅	田園都市線「市が尾」駅 徒歩約3分
アセットタイプ	住宅
敷地面積	1,758.84 m ² (注)
延床面積	5,243.85 m ² (注)
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建 (注)
竣工日	1998年7月10日
特徴	<p>本物件は、田園都市線「市が尾」駅徒歩約3分に立地する、3LDKを中心とした全62戸から構成されるファミリータイプの共同住宅です。「市が尾」駅からは、「渋谷」駅まで約38分、「大手町」駅へは半蔵門線の相互乗入れにより約1時間以内と、都心部各方面へのアクセスは良好です。本物件周辺には青葉区役所、公会堂等の行政機関があり、また、公園・緑道等も多く、駅前には生活利便施設が集積していることから生活利便性が高い住宅街です。</p> <p>本物件は、生活利便性と自然が融合する住宅地を志向するファミリー層への訴求力の高い物件です。</p>

(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 4 物件を含む以下の合計 10 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 136 億円 (注 1)	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	アーバンパーク 三ツ池公園	住宅	神奈川県横浜市		1992 年 3 月
4	アーバンパーク 常盤台公園	住宅	神奈川県横浜市		1994 年 2 月
5	クリザンテム市が尾	住宅	神奈川県横浜市		1998 年 7 月
6	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 176 億円 (注 2)	2018 年 2 月
7	下高井戸プロジェクト	学生専用 レジデンス	東京都杉並区		2019 年 12 月 (予定)
8	西巢鴨プロジェクト	住宅	東京都北区		2020 年 4 月 (予定)
9	(仮称) 博多区博多駅南 三丁目オフィス計画	オフィス	福岡県福岡市		2020 年 9 月 (予定)
10	URBAN CENTER 御堂筋	オフィス	大阪府大阪市		2019 年 4 月

(注1) 優先交渉価格等の合計額は、優先交渉契約に優先交渉価格又は購入希望価額が記載されている場合には当該価格と、記載され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の売買金額と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>

* スターアジアグループのホームページアドレス：<http://starasiamanagement.com/>

* 本投資法人の YouTube 公式チャンネル：<https://www.youtube.com/channel/UCYasJn4xrms2fhyZFKMAELw>

<添付資料>

物件写真又は完成予想図

OHA ビル



アーバンパーク Mitsui池公園



アーバンパーク 常盤台公園



クリザンテム市が尾



西池袋一丁目ビル



HAKUSAN HOUSE



下高井戸プロジェクト



西巢鴨プロジェクト (注)



(仮称) 博多区博多駅南三丁目オフィス計画



URBAN CENTER 御堂筋



(注) 優先交渉権の対象となる西巢鴨プロジェクトは、上記図（パース（透視図））において、破線で囲まれた部分のみです。上記図は西巢鴨プロジェクト及び他の事業者による開発物件の 2 棟の完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。