STARASIA
Investment Corporation

2020年11月30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、「シティハイム亀沢」（住宅）（以下「本物件」といいます。）に関し、スターアジアグループに属するスターアジア総合開発株式会社（以下「スターアジア総合開発」といいます。）と、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、運用開始以降、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、上場時の614億円から2.7倍強となる1,667億円(注1)まで資産規模を拡大してきました。更に、本投資法人は、より一層の外部成長を実現すべく、将来の成長原資となる優先交渉契約の対象物件の積上げを目指しています。

優先交渉契約の対象となる本物件は、東京圏に所在するファミリータイプの住宅であり、都心の主要な業務集積地への交通利便性の高さから高い稼働率を維持しています。本投資法人としては、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が向上すると考えています。

また、本投資法人は、本物件とは別に7物件（オフィス3物件、商業施設1物件、住宅1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います。本物件を含む合計8物件の優先交渉価格等又は鑑定評価額等の合計は約234億円(注2)であり、これら8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1）アルファベットセブンの準共有持分60%の譲渡実行後かつ本日公表の第7回資産入替の実行後の取得（予定）価格の合計値を記載しています。

（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．本物件に係る優先交渉契約の概要

（１）シティハイム亀沢

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2022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（契約締結先の取得実行前にあっては、契約締結先の売買契約上の買主の地位の譲渡を意味します。）を開始する場合には、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	シティハイム亀沢

- ✓ 本物件に係る優先交渉契約締結日は本日（2020 年 11 月 30 日）であり、優先交渉期間（対象期間）は、本日から 2022 年 3 月末までの期間です。
- ✓ 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．本物件の概要

（１）シティハイム亀沢

名称	シティハイム亀沢
所在地	東京都墨田区亀沢 3-12-5（住居表示）
最寄駅	都営大江戸線「両国」駅　徒歩約 9 分、JR 総武・中央線及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅徒歩 11 分
アセットタイプ	住宅
敷地面積	669.98 ㎡（注）
延床面積	2,531.42 ㎡（注）
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建（注）
竣工日	1997 年 10 月 31 日
特徴	本物件は、「両国」駅及び「錦糸町」駅が利用できる交通利便性の高いエリアに立地する、3LDKを中心とした全32戸から構成されるファミリータイプの住宅です。2駅が利用できることにより、都心部各方面へのアクセスは良好であり、安定稼働が期待できます。 本物件周辺の亀沢エリアには「すみだ北斎美術館」「江戸東京博物館」「国技館」「旧安田庭園」等が所在し、文化の情報発信や、景観形成に力を入れている地域です。 本物件は、生活利便性も高く、都心接近性を志向するファミリー層への訴求力の高い物件です。

（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８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） 18,403 百万円	2018 年 2 月
4	KAMIKITA HAOUSE （旧）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
5	URBAN CENTER 博多 （旧）（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
6	URBAN CENTER 御堂筋	オフィス	大阪府大阪市		2019 年 4 月
7	宮前区小台	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

（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。

＜本日付公表の他のプレスリリース＞

・国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第７回資産入替）に関するお知らせ

・2020 年 11 月 30 日付プレスリリース補足説明資料（第７回資産入替）

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

OHA ビル 	西池袋一丁目ビル
HAKUSAN HOUSE 	KAMIKITA HOUSE （旧）下高井戸プロジェクト
URBAN CENTER 博多 （旧）（仮称）博多区博多駅南三丁目オフィス計画 	URBAN CENTER 御堂筋
宮前区小台（注） 	シティハイム亀沢

（注）優先交渉権の対象となる宮前区小台は、施工中であるため、地図を掲載しています。