STARASIA
Investment Corporation

平成 30 年 1 月 12 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

HAKUSAN HOUSE に係る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、GSA スターアジアジャパンリミテッド（以下「情報提供者」といいます。）(注 1)との間で、GSA スターアジア株式会社（以下「GSA スターアジア」といいます。）(注 2)が関与し開発中の学生専用レジデンスである HAKUSAN HOUSE（白山ハウス）（以下「本物件」といいます。）の取得に関する本投資法人への優先的な情報提供等を定めた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。

（注1） GSA スターアジアジャパンリミテッドは、学生向けレジデンスの運営・管理をグローバルに展開する GSA グループとスターアジアグループが 50%ずつ出資している合弁会社です。なお、GSA グループは、平成 19 年にロンドン及びオーストラリアを拠点に事業を開始し、10 年以上にわたり、グローバルに学生専用レジデンスの開発・管理・運営事業を展開しているグループです。

（注2） GSA スターアジアは、GSA スターアジアジャパンリミテッドの完全子会社であり、日本政府が推進する「スーパーグローバル大学等事業」を背景とした今後の海外からの外国人留学生の増加を想定し、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向けに国際的な学生専用レジデンスの開発・管理・運営を行うことを目的としています。

記

１．優先交渉契約の概要

契約締結先	GSA スターアジアジャパンリミテッド（情報提供者）
権利の主な内容	本投資法人は、下記の対象期間中、情報提供者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、情報提供者は、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	HAKUSAN HOUSE（白山ハウス）
契約締結日	平成 30 年 1 月 12 日
対象期間	本物件の竣工日から 18 ヵ月後の応当日まで

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の優先交渉契約締結に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本物件の竣工予定日	平成30年1月末日（予定）
その他	① 情報提供者は、竣工後に本物件を保有することとなる特定目的会社への出資者に投資助言を行っており、当該出資者は、本物件の売却に関する意思決定に際しては、一定の条件を満たすことを前提に、原則として情報提供者の投資助言を受け入れるものとされています。 ② 本投資法人は、本物件の取得の決定に際して、不動産鑑定評価を含む必要なデューデリジェンスが実施され、スターアジア投資顧問株式会社における必要な手続きを経る必要があります。 ③ 本投資法人は、本物件に係る優先交渉契約を締結しましたが、本物件の取得義務を負うものではなく、必ずしも本物件を取得するとは限りません。また、優先交渉契約締結に際して本投資法人は情報提供者に対価を支払いません。 ④ 情報提供者は、本物件に係る優先交渉契約を締結しましたが、本物件の売却義務を負うものではなく、本物件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。

２．優先交渉契約締結の理由

本投資法人は、成長性があり、かつ、安定的な収益を継続して見込むことができると考えている本物件（詳細については、下記「３．本物件の特徴」をご参照ください。）の取得機会を確保するため、情報提供者と協議し優先交渉契約を締結いたしました。

３．本物件の特徴

名称	HAKUSAN HOUSE（白山ハウス）
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	住宅
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）
竣工予定日	平成30年1月末日予定
特徴	本物件は、今後増加が見込まれる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予定です。 また、本物件のオペレーション(管理・運営)についても、GSAスターアジアが自らまたは同社の子会社を通じてこれを担う予定です。オペレーションの展開においては、GSAグループがグローバルに展開する学生専用レジデンスの管

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の優先交渉契約締結に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	理運営において蓄積されたノウハウが施設内でのコミュニティ形成や居住者へのサービスに活用される予定です。HAKUSAN HOUSE（白山ハウス）が立地するエリアは、東京大学をはじめとして複数の大学が所在し、かつ国内の大学の中でも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ることから、今後も安定した学生向けの居住施設需要が期待できるものと本投資法人は考えています。 詳細は、＜添付資料＞をご参照ください。

（注）確認済証の記載によります。

４．今後の見通し

優先交渉契約締結による、本日付で公表した平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想並びに平成 31 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に与える影響はありません。

以上

＜本日付で公表した他のプレスリリース等＞

・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
・国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
・平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
・資金の借入れに関するお知らせ
・本日付公表の適時開示（公募増資を伴う物件取得）に関する補足説明資料

＊ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
＊ 本投資法人のホームページアドレス：http://starasia-reit.com

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の優先交渉契約締結に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

＜添付資料＞

■HAKUSAN HOUSE（白山ハウス）の外観パース

（注）上記図は、設計図面等に基づく完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。

■HAKUSAN HOUSE（白山ハウス）周辺の大学・外国人留学生受入数の多い大学

	大学	留学生数(注)
1	早稲田大学	4,767人
2	東京大学	3,260人
3	東京福祉大学	3,000人
4	立命館アジア太平洋大学	2,818人
5	日本経済大学	2,708人
6	筑波大学	2,326人
7	大阪大学	2,184人

出所：独立行政法人 日本学生支援機構「平成28年度 外国人留学生在籍状況調査結果」

（注） 記載の外国人留学生数はすべてのキャンパスでの合計数です。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の優先交渉契約締結に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

■HAKUSAN HOUSE（白山ハウス）の内観パース

一人部屋

二人部屋

六人部屋

共用のキッチン、ダイニング

共有スペース

屋上スペース

（注）上記各図は、設計図面等に基づく完成予想図又はイメージ図であり、実際とは異なる場合があります。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の優先交渉契約締結に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。