2023年12月1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

国内不動産の取得に関するお知らせ（東神戸センタービル 借地部分の底地の取得）

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。）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。）は、本日、下記のとおり、国内不動産（以下「取得資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得資産の概要

（１）	取得資産	：	不動産（底地）／ 面積794.18㎡ なお、本投資法人は、取得資産を不動産として取得後、直ちに本投資法人が保有する東神戸センタービルに係る信託に追加信託し、信託受益権として保有する予定です。
（２）	取得資産の名称	：	東神戸センタービル（借地部分の底地）
（３）	所在地（地番）	：	兵庫県神戸市東灘区本山南町八丁目20番
（４）	取得価格	：	160百万円（注）
（５）	売買契約締結日	：	2023年12月1日
（６）	取得日 （引渡決済日）	：	2023年12月1日
（７）	取得先	：	後記「５．取得先の概要」をご参照ください。
（８）	取得資金	：	自己資金
（９）	決済方法	：	取得日に一括で支払うことにより決済します。
（１０）	媒介の有無	：	有 後記「７．媒介の概要」をご参照ください。

（注）「取得価格」については取得資産に係る売主との合意書面に記載された売買代金を記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

２．取得の理由

本取得は、本投資法人が既に信託受益権を保有している「東神戸センタービル」の借地部分の底地の取得であり、これにより、一部が借地権であった「東神戸センタービル」を完全所有権化することとなるため、流動性が向上するとともに、資産価値の向上を見込むことができると、本投資法人は考えています。また、本取得の実行後は借地料の支払いが不要となり、同物件の収益性の向上が期待できると、本投資法人は考えています。

３．取得資産の内容

取得資産の内容は、以下の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、参考資料3をご参照ください。

物件番号	OFC-12	物件名称	東神戸センタービル （借地部分の底地）	分類	オフィス
特定資産の概要					
特定資産の種類		不動産（底地）	信託受託者	―	
取得価格		160百万円	取得日	2023年12月1日	
鑑定評価額		168百万円(注1)	売主	非開示	
鑑定評価会社		株式会社谷澤総合鑑定所			
所在地		兵庫県神戸市東灘区本山南町八丁目20番			
住居表示		兵庫県神戸市東灘区本山南町8-6-26			
最寄駅		JR東海道本線「摂津本山」駅徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権（注2）			
	敷地面積	794.18㎡	用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	300%	
建物	所有形態	―			
	延床面積	―	用途	―	
	建築時期	―	構造・階数	―	
PM会社		―	マスターリース会社	―	
マスターリースの種別		―	担保の状況	無担保	
信託期間満了日		―			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		―	月額賃料(共益費込)	―	
賃貸面積		―	敷金・保証金	―	
テナント数		―			
稼働率の推移					
		2023年6月	2023年7月	2023年8月	2023年9月	2023年10月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

（注1） 本投資法人は、取得資産を不動産として取得後、直ちに本投資法人が保有する東神戸センタービルに係る信託に追加信託し、信託受益権として保有する予定です。

（注2） 取得資産に係る売主と信託受託者との間の借地契約は、上記（注2）の追加信託に伴い混同により消滅する予定です。

4．鑑定評価の概要

取得資産の鑑定評価書に記載された評価情報は以下の通りです。

鑑定評価額	168 百万円
鑑定機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023 年 10 月 31 日

①	取得資産の正常価格	119 百万円
②	既存物件（建物及びその敷地（一部借地権））の価格	7,330 百万円
③	併合後の建物及びその敷地（完全所有権）の価格	7,570 百万円
④	併合による増分価値（③－（①＋②））	121 百万円
⑤	増分価値のうち取得資産への配分額（≒④×配分率※）	49 百万円
⑥	取得資産の鑑定評価額（限定価格）（①＋⑤）	168 百万円

※①折半法、②総額比による方法、③買入限度額比による方法を採用していますが、折半法による方法を重視し、総額比による方法及び買入限度額比による方法を比較考量し、取得資産への増分価値の配分率を40.47%と査定。

5．取得先の概要

取得先である個人より、開示について同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

なお、取得先と本投資法人又は本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。

６．物件取得者等の状況
本取得は本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

７．媒介の概要
（１）媒介者の概要
媒介者である国内株式会社より、開示について同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。なお、媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律第 201 条第 1 項に定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当しません。

（２）媒介手数料等の内訳及び額
媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

８．利害関係者との取引
該当事項はありません。

９．本取得の日程

2023 年 12 月 1 日	本取得決定
	不動産売買契約締結
	不動産取得

１０．決済方法
本取得の取得代金については、売買契約締結日に一括で支払うことにより決済します。

１１．今後の見通し
本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2023 年 9 月 13 日付「2023 年 7 月期決算短信(REIT)」にて公表した 2024 年 1 月期（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）及び 2024 年 7 月期（2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

以上

＜添付書類＞

・参考資料１　取得資産が含まれる既存部分（建物）の外観写真及び地図
・参考資料２　本取得後のポートフォリオ一覧
・参考資料３　取得資産の内容　各種用語の説明

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

参考資料１　取得資産が含まれる既存部分（建物）の外観写真及び地図
OFC-12　東神戸センタービル

参考資料２　本取得後のポートフォリオ一覧

物件番号		物件名称	所在地 （注 1）	取得 価格 （百万円） （注 2）	不動産 鑑定評価額 （百万円） （注 3）	投資 比率 （%） （注 4）
	OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	1.2
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,080	2.5
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,690	0.7
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,290	0.8
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	8,400	2.6
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	3,260	0.9
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,500	0.6
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,790	1.1
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,600	7,570	3.2
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,230	0.4
	OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,700	4.7
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	2.2
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,570	1.9
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,930	1.7
	OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,890	1.2
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.0
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,300	2,570	1.0
	OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.6
	OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,010	0.7
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	3,250	1.2
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	0.9
			オフィス　小計	74,947	83,300	31.1
	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,200	2.2
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,310	2.7
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	1.4
	RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.2
	RTL-06	あべの nini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	10,500	3.9
			商業　小計	27,754	28,840	11.5
	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,950	0.8
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	2.6
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,540	0.6
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,200	0.5
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,730	0.6
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	2,180	0.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,610	0.6
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,520	1.0
	RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	2,470	0.9
	RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	1,110	0.4
	RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	0.7
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	3,506	4,090	1.5
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区	3,160	3,620	1.3
	RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,310	0.5
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市高津区	2,019	2,100	0.8

RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	1,250	0.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	1,113	1,190	0.5
RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	1,010	0.3
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	864	0.3
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,720	0.6
RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,140	0.4
		住宅　小計	38,943	47,694	16.2
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,690	2.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4,330	1.5
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,950	3.3
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,230	2.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.5
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	891	0.3
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,310	1.1
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	2,070	0.7
		物流施設　小計	29,663	34,021	12.3
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,280	0.9
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,460	0.7
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,440	1.6
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3,200	1.3
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	1,930	0.8
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.0
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,140	1.3
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,450	0.8
HTL-09	あべの nini（ホテル）	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	3,770	1.5
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	18,600	7.4
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	7,040	2.8
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	5,370	2.1
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	4,280	1.7
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,260	1.6
HTL-15	フィーノホテル札幌大通	北海道札幌市中央区	4,200	4,250	1.7
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区	3,800	4,390	1.6
		ホテル　小計	69,544	71,300	28.9
合　計			240,851	265,155	100.0

（注1）「所在地」は、本日現在の本投資法人の保有資産（以下「取得済資産（不動産等）」といいます。）及び取得資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注2）「取得価格」は、各取得済資産（不動産等）については、「南麻布渋谷ビル」を除き、売買契約に記載された売買代金を、取得資産を含む「東神戸センタービル」については売主との合意書面に記載された売買代金の合計額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。但し、「南麻布渋谷ビル」については、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を「取得価格」として記載しています。また、合併により承継した物件については、受入価格である2020年7月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注3）鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、取得済資産（不動産等）については、2023年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、2023年8月7日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」において取得を決定した物件については、2023年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された金額を、取得資産については、2023年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された鑑定評価額算出に当たり求められた一体不動産（完全所有権）の正常価格を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注4）「投資比率」は、取得済資産（不動産等）及び取得資産における取得価格の合計額に対する各取得済資産（不動産等）及び取得資産の取得価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注5）　物件番号RSC-23「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」、物件番号RSC-24「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」、物件番号RSC-25「アーバンパーク梅島」については、2023年12月1日に取得しました。

参考資料３　取得資産の内容　各種用語の説明

（ア）「物件番号」欄及び「分類」欄に関する説明

「物件番号」欄及び「分類」欄には、本投資法人の取得資産について、用途毎にオフィス（OFC）、商業施設（RTL）、住宅（RSC）、物流施設（LGC）及びホテル（HTL）に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。一つの物件が複数の用途に該当する複合施設の場合には、用途毎の想定賃料収入の合計が最も多い用途に分類しています。

（イ）「特定資産の概要」欄に関する説明

a.　「取得価格」欄には、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。

b.　「取得日」欄には、本投資法人が取得する年月日を記載しています。

c.　「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。

d.　「鑑定評価額」欄には、2023年10月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

e.　鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

f.　「土地」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、取得資産に関して本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅱ）「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。

（ⅲ）「用途地域」欄には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。）（以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（ⅳ）「建蔽率」欄及び「容積率」欄には、それぞれ建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。）

g.　「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。