

平成 28 年 8 月 31 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

物件取得の優先交渉権の取得等に関するお知らせ

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、本投資法人のスポンサー・グループ（以下で定義します。）に属する各合同会社とそれぞれ「売却優先交渉契約」を締結し、4 物件（以下併せて又は文脈により個別に「本物件」といいます。）の優先交渉権を取得しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

また、平成 28 年 7 月 8 日付「物件取得の優先交渉権の取得に関するお知らせ」でお知らせした本投資法人が優先交渉権を有する 2 物件の最低購入価格についても併せてお知らせいたします。

記

1. 売却優先交渉契約の概要

① 博多駅イーストプレイス

| | |
|---------|---|
| 契約締結先 | 合同会社 Topper |
| 権利の主な内容 | 優先交渉権の対象資産に関し、優先交渉期間（以下に定義します。）内に、本投資法人 が本物件の購入の申し入れをした場合、優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最 低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由 のない限り、売買及びその条件について合意に応じ、当該合意に従って売却するよう求め る権利 |
| 最低購入価格 | 2,255,000,000 円（建物消費税等を除く。） |
| 対象資産 | 博多駅イーストプレイス |
| 契約締結日 | 平成 28 年 8 月 31 日 |
| 優先交渉期間 | 平成 28 年 8 月 31 日から平成 29 年 2 月 28 日まで |
| その他 | 本物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行い、不動産鑑定評価を取得 した上で、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。）の利 害関係者取引規程に基づき意思決定を行います。本物件の取得時期は、上記優先交渉期間 内に、本投資法人が本物件の購入の申し入れをした場合に、両者で協議の上、決定いたし ます。 なお、本投資法人は、本物件について優先交渉権を付与されましたが、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、当該優先交渉権の取得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。 |

② アーバンパーク柏

| | |
|---------|--|
| 契約締結先 | 合同会社 SAPR4 |
| 権利の主な内容 | 優先交渉権の対象資産に関し、優先交渉期間（以下に定義します。）内に、本投資法人が本物件の購入の申し入れをした場合、優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由のない限り、売買及びその条件について合意に応じ、当該合意に従って売却するよう求める権利 |
| 最低購入価格 | 1,186,000,000円（建物消費税等を除く。） |
| 対象資産 | アーバンパーク柏 |
| 契約締結日 | 平成28年8月31日 |
| 優先交渉期間 | 平成28年8月31日から平成29年2月28日まで |
| その他 | <p>本物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行い、不動産鑑定評価を取得した上で、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき意思決定を行います。本物件の取得時期は、上記優先交渉期間内に、本投資法人が本物件の購入の申し入れをした場合に、両方で協議の上、決定いたします。</p> <p>なお、本投資法人は、本物件について優先交渉権を付与されましたが、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。</p> <p>また、当該優先交渉権の取得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。</p> |

③ ベストウェスタン東京西葛西

| | |
|---------|--|
| 契約締結先 | 合同会社 Melges |
| 権利の主な内容 | 優先交渉権の対象資産に関し、優先交渉期間（以下に定義します。）内に、本投資法人が本物件の購入の申し入れをした場合、優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由のない限り、売買及びその条件について合意に応じ、当該合意に従って売却するよう求める権利 |
| 最低購入価格 | 3,805,000,000円（建物消費税等を除く。） |
| 対象資産 | ベストウェスタン東京西葛西 |
| 契約締結日 | 平成28年8月31日 |
| 優先交渉期間 | 平成28年8月31日から平成29年2月28日まで |
| その他 | <p>本物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行い、不動産鑑定評価を取得した上で、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき意思決定を行います。本物件の取得時期は、上記優先交渉期間内に、本投資法人が本物件の購入の申し入れをした場合に、両方で協議の上、決定いたします。</p> <p>なお、本投資法人は、本物件について優先交渉権を付与されましたが、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。</p> <p>また、当該優先交渉権の取得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。</p> |

④ ベストウェスタン横浜

| | |
|---------|--|
| 契約締結先 | 合同会社 Melges |
| 権利の主な内容 | 優先交渉権の対象資産に関し、優先交渉期間（以下に定義します。）内に、本投資法人が本物件の購入の申し入れをした場合、優先的に取得交渉ができ、購入希望価格が下記最低購入価格以上であること及びその他一定の条件を満たすことにより、特段の合理的理由のない限り、売買及びその条件について合意に応じ、当該合意に従って売却するよう求める権利 |
| 最低購入価格 | 3,185,000,000円（建物消費税等を除く。） |
| 対象資産 | ベストウェスタン横浜 |
| 契約締結日 | 平成28年8月31日 |

| | |
|--------|--|
| 優先交渉期間 | 平成 28 年 8 月 31 日から平成 29 年 2 月 28 日まで |
| その他 | <p>本物件の取得にあたっては、必要なデューデリジェンスを行い、不動産鑑定評価を取得した上で、本資産運用会社の利害関係者取引規程に基づき意思決定を行います。本物件の取得時期は、上記優先交渉期間内に、本投資法人が本物件の購入の申し入れをした場合に、両者で協議の上、決定いたします。</p> <p>なお、本投資法人は、本物件について優先交渉権を付与されましたが、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。</p> <p>また、当該優先交渉権の取得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。</p> |

2. 優先交渉権取得の理由

本投資法人、本資産運用会社及び本投資法人のスポンサーであるスターアジア・マネジメント・リミテッド（注 1）の三者間で締結されている「スポンサー・サポート契約」に基づく情報提供を受けた物件について、本投資法人がスポンサー・グループ（注 2）から、新たに優先交渉権の付与を受けました。

本投資法人は、安定的な収益を継続して見込むことができる本物件の取得機会を確保するため、本物件についての優先交渉権を取得いたしました。

これにより、本投資法人の資産規模拡大、ポートフォリオのより一層の強化につなげ、外部成長を達成することを目指します。

（注 1） スターアジア・マネジメント・リミテッドを含むスターアジアは、海外（主として米国）の大学基金、財団や年金基金等の長期運用を志向する投資家の資金を、日本をはじめとするアジアの不動産等関連資産によって運用することを目的とする独立系の不動産投資グループです。

（注 2） スポンサー・グループとは、（イ）スポンサー、（ロ）スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、（ハ）本資産運用会社の親会社（スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー）、（ニ）マルコム・エフ・マククリーン 4 世、（ホ）増山太郎、（ヘ）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であって、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をいいます。

3. 優先交渉権取得物件の特徴

① 博多駅イーストプレイス

| | |
|---------|--|
| 物件名称 | 博多駅イーストプレイス |
| 所在地 | 福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目 15 番 2 ほか |
| アセットタイプ | 事務所 |
| 敷地面積 | 1,129.86 m ² |
| 延床面積 | 6,243.13 m ² （附属建物（94.00 m ² ）を含みます） |
| 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 9 階建 |
| 竣工年月日 | 昭和 61 年 2 月 24 日 |
| 物件説明 | <p>本物件は、JR・福岡市営地下鉄「博多」駅徒歩約 9 分に立地しており、福岡の中でもオフィス集積性の高い「博多駅東エリア」に所在するマルチテナントオフィスビルです。</p> <p>「博多駅東エリア」は、平成 28 年春に開業した KITTE 博多及び JRJP 博多ビルに代表される博多駅前の再開発事業の完成により今後一層の発展が期待される地域です。</p> <p>物件特性に関しては、アルミカーテンウォールを基調とした高級感のあるファサードに加え、平成 27 年のエントランスホール等のリニューアル工事により、洗練されたイメージのオフィスビルに改修されており、また、各種設備においても一般的なテナントが望む水準を充足している、幅広い業種のテナントに対して訴求力を有する物件です。</p> |

② アーバンパーク柏

| | |
|---------|--|
| 物件名称 | アーバンパーク柏 |
| 所在地 | 千葉県柏市柏三丁目 808 番 1 ほか |
| アセットタイプ | 共同住宅 |
| 敷地面積 | 1,597.85 m ² |
| 延床面積 | 4,243.71 m ² |
| 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付8階建 |
| 竣工年月日 | 平成9年8月28日 |
| 物件説明 | <p>本物件は、JR常磐線・東武野田線「柏」駅徒歩約7分に立地するファミリータイプレジデンスです。本物件の所在する柏エリアは、都心まで電車利用により約30分（注）という良好なアクセスに加え、柏駅前には「柏高島屋」を代表とした大型商業施設が集積している等、高い生活利便性を有するとともに、「柏の葉キャンパスエリア」を中心とした文教都市としての色彩も有しており、豊富な自然環境も相まって、特に本物件のターゲット層であるファミリー世帯に対して高い訴求力を有する地域です。また、柏駅前エリアは、昨年柏駅東口に完成した「Day One タワー」をはじめとした柏駅前再開発事業により、今後一層の発展が期待される地域です。</p> <p>物件特性に関しては、洗練されたタイル貼りのファサード及び一部リニューアルが施された住戸内における各種住宅設備も高品質なものとなっており、本物件のメインターゲットとなるファミリー世帯に対して訴求性の高い物件となっています。</p> <p>（注）JR「柏」駅からJR「東京」駅までの概算所要時間（JR常磐線特別快速を利用）です。</p> |

③ ベストウェスタン東京西葛西

| | |
|---------|--|
| 物件名称 | ベストウェスタン東京西葛西 |
| 所在地 | 東京都江戸川区西葛西六丁目 17 番 10 ほか |
| アセットタイプ | ホテル |
| 敷地面積 | 1,418.00 m ² |
| 延床面積 | 5,293.88 m ² |
| 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 |
| 竣工年月日 | 平成3年3月19日 |
| 物件説明 | <p>本物件は、東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分に立地するビジネスホテルです。本物件の存する「葛西・西葛西エリア」は、都心まで電車利用により約15分（注）という良好なアクセスから、東京のベッドタウンとして知られるエリアであるとともに、東京ディズニーリゾート（以下「TDR」といいます。）の最寄駅である舞浜駅まで直線距離で約4kmと近接していることから、TDRとのパッケージツアーを代表とする観光需要も取り込める地域です。</p> <p>物件特性に関しては、シングル（113室）・ダブル（8室）・ツイン（33室）・その他（33室）と利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、レストラン及び各種パーティ・会議・セミナー等に対応可能な多目的ルームも有する等、幅広い客層に対して訴求性の高いホテルです。</p> <p>（注）東京メトロ「西葛西」駅から東京メトロ「大手町」駅までの概算所要時間（東京メトロ東西線を利用）です。</p> |

④ ベストウェスタン横浜

| | |
|---------|--------------------------|
| 物件名称 | ベストウェスタン横浜 |
| 所在地 | 神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央四丁目 29 番 1 |
| アセットタイプ | ホテル |
| 敷地面積 | 782.66 m ² |
| 延床面積 | 4,686.09 m ² |

| | |
|-------|--|
| 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付9階建 |
| 竣工年月日 | 昭和62年9月21日 |
| 物件説明 | <p>本物件は、JR京浜東北線「鶴見」駅及び京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分に立地するビジネスホテルです。本物件の存する「鶴見エリア」は、東京駅まで電車利用により約30分という良好なアクセスから、東京のベッドタウンとして知られるエリアであるとともに、鶴見駅前エリアは、平成23年に完了した「鶴見駅東地区再開発事業」等の影響により、オフィスビル、商業施設及びビジネスホテル等が集積する商業繁華性の高いエリアです。また横浜及び川崎等の神奈川県内の主要エリア、並びに東京国際空港（羽田空港）まで電車利用で約20分以内という良好なアクセスから、ビジネス需要及び観光需要いずれも取り込める地域です。</p> <p>物件特性に関しては、シングル（144室）・ダブル（22室）・ツイン（19室）と利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、レストラン及び各種パーティ・会議・セミナー等に対応可能な多目的ルームを有した幅広い客層に対して訴求性の高いホテルです。</p> |

4. 本日時点で取得している「物件取得の優先交渉権」について

平成28年7月8日付「物件取得の優先交渉権取得のお知らせ」にてお知らせした2物件を含む、本日時点で本投資法人が優先交渉権を有する物件及びその最低購入価格（建物消費税等を除く。）は、以下のとおりです。

| 物件名称 | アセットタイプ | 所在地 | 最低購入価格 |
|--------------------|---------|---------|------------|
| (仮称) 原木ロジスティクス (注) | 物流施設 | 千葉県市川市 | 4,700 百万円 |
| ジョイテル護国寺 (注) | 共同住宅 | 東京都豊島区 | 1,460 百万円 |
| 博多駅イーストプレイス | オフィス | 福岡県福岡市 | 2,255 百万円 |
| アーバンパーク柏 | 共同住宅 | 千葉県柏市 | 1,186 百万円 |
| ベストウェスタン東京西葛西 | ホテル | 東京都江戸川区 | 3,805 百万円 |
| ベストウェスタン横浜 | ホテル | 神奈川県横浜市 | 3,185 百万円 |
| 合 計 | | | 16,591 百万円 |

(注) 平成28年7月8日付「物件取得の優先交渉権の取得に関するお知らせ」でお知らせした物件です。

5. 今後の見通し

当該優先交渉権の取得による平成28年4月20日付で公表した平成29年1月期（平成28年8月1日～平成29年1月31日）における本投資法人の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想の修正はありません。

以上

* 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>