平成 28 年 7 月 8 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。）に属する合同会社と「売却優先交渉契約」を締結し、2 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。

記

1．売却優先交渉契約の概要

①　（仮称）原木ロジスティクス

契約締結先	合同会社 Enterprise
権利の主な内容	優先交渉権の対象資産に関し、平成 28 年 7 月 8 日から平成 29 年 2 月 28 日までの間、本投資法人が、優先的に取得交渉ができ、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
対象資産	（仮称）原木ロジスティクス
契約締結日	平成 28 年 7 月 8 日
優先交渉権有効期間	平成 28 年 7 月 8 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。本物件の売買価格は、当該不動産鑑定評価の鑑定評価額を上限とし、本投資法人と契約締結先との間で合意した価格となります。本物件の取得時期は、上記優先交渉権有効期間内に、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締結先に対価を支払いません。

ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

② ジョイテル護国寺

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、平成 28 年 7 月 8 日から平成 29 年 2 月 28 日までの間、本投資法人が、優先的に取得交渉ができ、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
対象資産	ジョイテル護国寺
契約締結日	平成 28 年 7 月 8 日
優先交渉権有効期間	平成 28 年 7 月 8 日から平成 29 年 2 月 28 日
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、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。本物件の売買価格は、当該不動産鑑定評価の鑑定評価額を上限とし、本投資法人と契約締結先との間で合意した価格となります。本物件の取得時期は、上記優先交渉権有効期間内に、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締結先に対価を支払いません。

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。

物流施設である「(仮称) 原木ロジスティクス」は、都心部へのアクセスが良好であることに加え、羽田空港・成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することが可能であること、さらに最寄駅から徒歩圏内であるため従業員の通勤利便性も良好であり、その立地優位性からテナント利益に寄与するテナント訴求力の高い物流施設です。

また、共同住宅施設である「ジョイテル護国寺」は、豊島区の新庁舎の完成により、南池袋をはじめとする近隣エリア全体が活性化してきていることに加え、早稲田大学、日本女子大学及び学習院大学をはじめとする多数の大学及び短期大学が集積しており、当該学生の賃貸需要を取り込むことにより、本エリア内のシングルタイプレジデンスは高いテナント訴求力を有しております。

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。

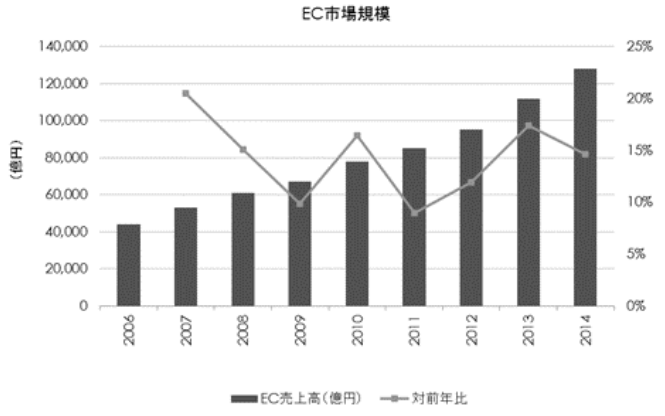
（注1） スターアジア・マネジメント・リミテッドを含むスターアジアは、海外（主として米国）の大学基金、財団や年金基金等の長期運用を志向する投資家の資金を、日本をはじめとするアジアの不動産等関連資産によって運用することを目的とする独立系の不動産投資グループです。

（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・マクリーン 4 世、（ホ）増山太郎、（ヘ）マルコム・エフ・マクリーン 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。

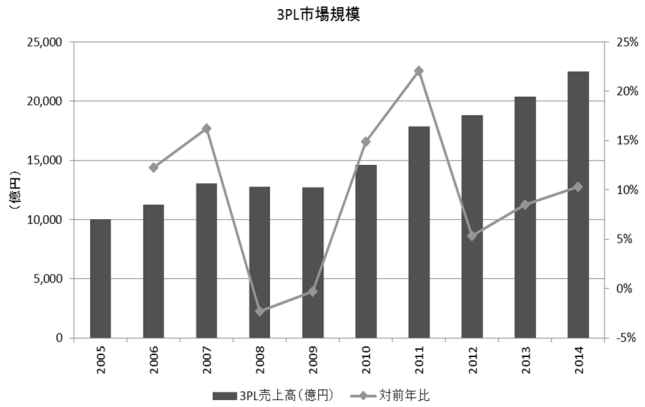
ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

３．優先交渉権取得物件の特徴

①　（仮称）原木ロジスティクス

物件名称	（仮称）原木ロジスティクス
所在地	千葉県市川市原木 2526 番 42 ほか
アセットタイプ	物流施設
敷地面積	6,240.96 ㎡（敷地の一部に、通行、鉄道敷設のための地役権、地上権の設定があります。）
延床面積	12,471.50 ㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5 階建
竣工年月日	平成 27 年 8 月 14 日
物件説明	(1) 物件説明 ① 東関東自動車道「湾岸市川」IC から南方約 700m、京葉道路「原木」IC から南方約 1.9km に位置するマルチテナントタイプのロジスティクス ② 東関東自動車道に乗り入れることにより、都心部へのアクセスが容易であることに加え、千葉等の消費地へのアクセスも可能であり、E コマース需要に十分に対応できる立地特性 ③ 十分なスペースの接車バース、乗用エレベーター1 台、荷物用エレベーター2 台と円滑な搬出入作業を行うことが出来るとともに、階高約 6.5m、柱スパン約 11m×9m と汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 (2) EC 市場及び 3PL 市場の分析 ① 日本国内の電子商取引（EC）の市場規模（売上高）は、大幅に拡大し続け、2006 年に約 4.4 兆円だったものが、2014 年には約 12.8 兆円と約 3 倍にまで大きくなりました。 ② また企業の物流機能の全部又は一部を受託するサード・パーティー・ロジスティクス（3PL）の市場規模（売上高）も大幅に拡大し続け、2005 年に約 1.0 兆円だったものが、2014 年には約 2.2 兆円と約 2.2 倍にまで成長しており、今後もこのロジスティクス業界の拡大傾向は継続するものと考えております。 

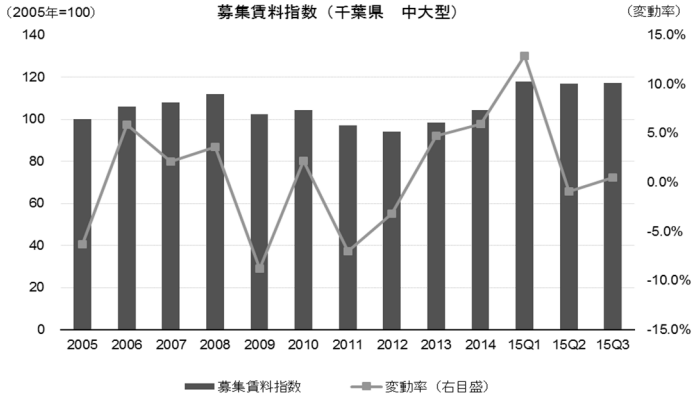
ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

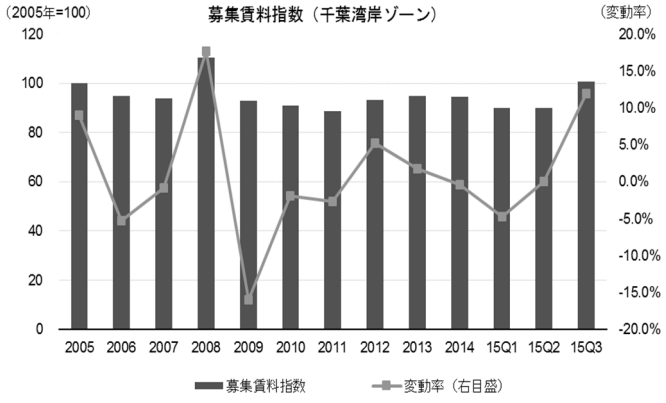


※出典　シービーアールイー株式会社

(3) マーケット分析

賃料水準に関しては、千葉県（中大型）及び千葉湾岸ゾーンに存する物流施設の募集賃料指数を見るに、2009 年以降ほぼ横ばいにて推移していましたが、2015 年に入ってわずかに上昇しています。成約賃料もほぼ同水準にて決定されているものと推測されることから、今後も安定的かつ底堅く推移していくものと考えます。



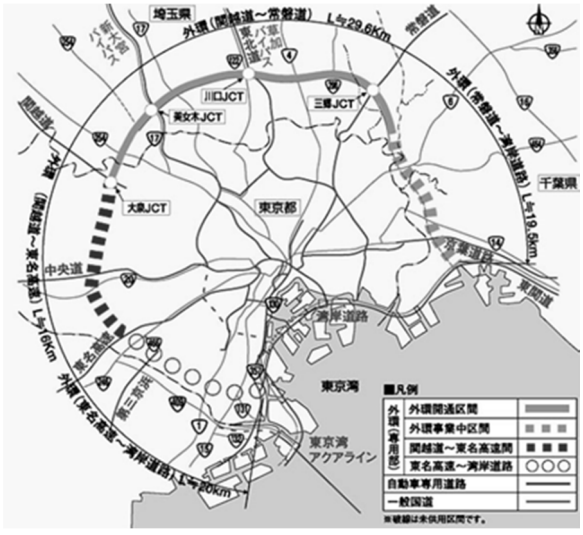


※出典　シービーアールイー株式会社

(4) 本資産運用会社独自の分析

① 本物件は、東関東自動車道「湾岸市川」IC から南方約 700m、京葉道路「原木」IC から南方約 1.9km に位置し、かつ東京駅から約 30km 圏内に位置していることから都心部へのアクセスは良好な立地といえます。また、東関東自動車道により、千

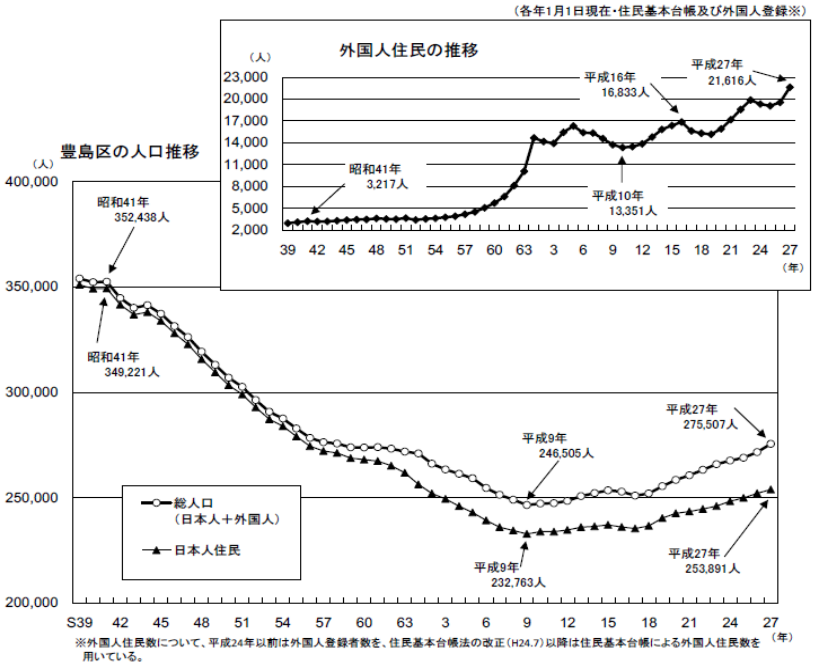
ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	葉・茨城エリアへのアクセスも可能であり、かつ羽田空港・成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することができます。 ② 最寄駅である「二俣新町」駅からも徒歩約 5 分と徒歩圏内であり、本物件内に勤務する従業員確保の観点からも訴求性が高いといえます。 ③ また、東京外かく環状道路の整備も着々と進んでおり、当該環状道路と東関東自動車道を接続するための「三郷～高谷区間」は 2017 年を目処に開通予定であり、この開通により、埼玉エリアへのアクセスも飛躍的に向上することになり、東京圏において、広域的かつ多くの消費地への配送が可能となります。  ※出典 東京都都市整備局

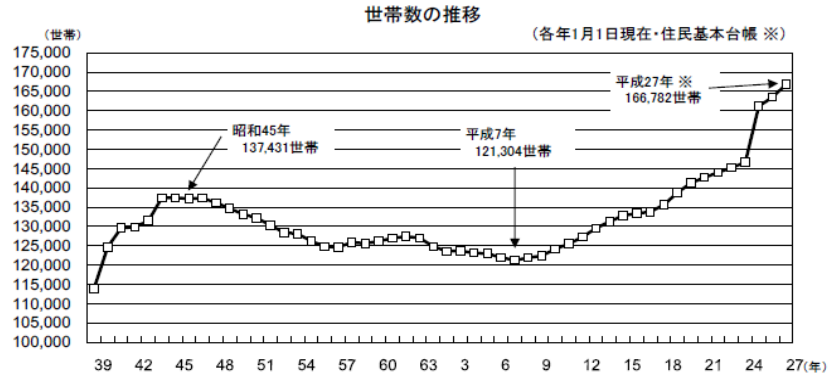
② ジョイテル護国寺

物件名称	ジョイテル護国寺
所在地	東京都豊島区雑司が谷一丁目 346 番 1
アセットタイプ	共同住宅
敷地面積	942.66 ㎡
延床面積	2,451.72 ㎡
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根　地下 1 階付地上 5 階建

ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

竣工年月日	平成 2 年 2 月 28 日
物件説明	(1) 物件説明 ① 東京メトロ副都心線「雑司ヶ谷」駅徒歩約 7 分、有楽町線「護国寺」駅徒歩約 20 分及び JR 山手線等「池袋」駅徒歩圏内に位置するシングルタイプレジデンス ② 本物件の存する「目白、護国寺・早稲田」エリアは、早稲田大学、日本女子大学及び学習院大学をはじめとする多数の大学及び短期大学が集積し、業務集積地へのアクセスも良好なことから、主に学生及び若年層の社会人の単身世帯が多く住んでいるエリア ③ 洗練されたタイル張りに加え、住戸内における各種住宅設備も一定のグレードを有しており、また各大学等へのアクセスも良好であることから、本物件のメインターゲットとなる「学生及び若年層の社会人」といったシングル世帯に対して訴求性の高い物件 (2) 人口動態分析等 ① 人口・世帯数 豊島区の人口は平成 17 年以降堅調に推移しており、平成 27 年には 275,000 人を超えています。また世帯数も平成 7 年以降、一貫して増加し続けています。 

ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



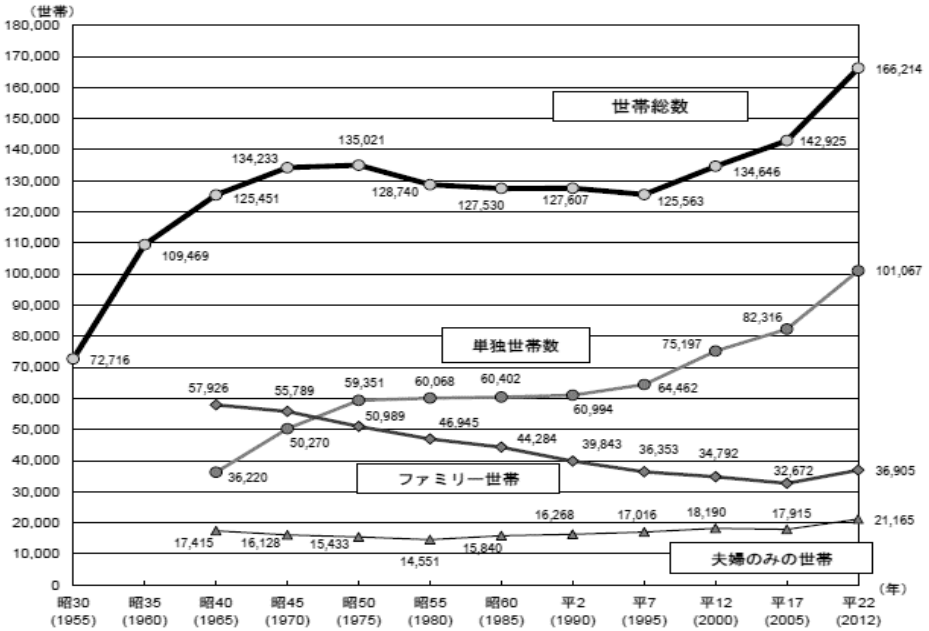
※住民基本台帳法改正(H24.7)により、平成25年の世帯数から、日本人のみ世帯＋外国民のみ世帯＋日本人と外国人の複数国籍世帯の合計数を表示している。

※出典　豊島区

② 単身世帯数の割合

また、豊島区は 23 区の中でも特に単身世帯（シングル世帯）の割合が大きく、平成 22 年度においては、全世帯数の約 51%が単身世帯となっています。

豊島区　世帯別世帯数

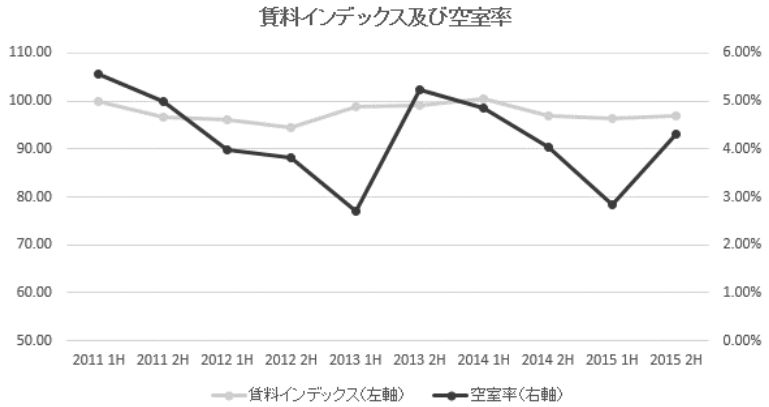


※出典　豊島区

(3) マーケット分析

賃料に関しては、2013 年後半以降、ほぼ横ばいの水準で安定的に推移しています。また空室率に関しても、時期によって上下動はあるものの、概ね 3.0%から 5.0%程度の水準となっており、豊島区のシングルタイプレジデンスの底堅さを示しているといえます。

ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。



※出典　上場 J-REIT 公表データ（豊島区、築 21 年～、シングルタイプのレジデンス）を基に一般財団法人日本不動産研究所が作成（1H は上半期（1 月～6 月）、2H は下半期（7 月～12 月）を意味します。）。

(4) 本資産運用会社独自の分析

① 大学及び短期大学の集積

前記のとおり、本物件の存する「目白、護国寺・早稲田」エリアは、早稲田大学、日本女子大学及び学習院大学をはじめとする多数の大学及び短期大学が集積しています。本物件のプロパティマネジメント会社の調査によれば、本物件の近隣エリアに存する大学等に所属する学生数は概ね 9 万人弱と試算されており、当該学生の賃貸需要を取り込むことにより、本エリア内のシングルタイプレジデンスは高いテナント訴求力を有する物件であるといえます。

4．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 28 年 7 月期（平成 27 年 12 月 1 日～平成 28 年 7 月 31 日）における本投資法人の運用情況の予想に与える影響はありません。

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

ご注意：本報道発表文は、物件取得の優先交渉権の取得に関し、一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。