

2018年8月21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
問合せ先
取締役兼財務管理部長
TEL: 03-5425-1340

加藤 篤志
杉原 亨

将来の成長のためのパイプラインの確保を目的とした
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、将来の成長のためのパイプラインの確保を目的として、①GSA スターアジア株式会社(注1)（以下「GSA スターアジア」といいます。）が関与する学生専用レジデンス「下高井戸プロジェクト」（GSA スターアジア第2号開発案件）、②スターアジア総合開発株式会社(注2)（以下「スターアジア総合開発」といいます。）が開発する住宅「（仮称）北区滝野川三丁目マンション計画」（以下「西巣鴨プロジェクト（スターアジア総合開発第1号開発案件）」）といっています。）及び③スターアジアグループが運用するスペシャルシチュエーションファンド(注3)が投資しているオフィス「アミューズメントメディア学院新館」の合計3物件（以下各物件を個別に「本物件」といい、総称して「本3物件」といいます。）に関して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。

なお、本投資法人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、本日付で社内規程である運用ガイドラインを一部変更し、本投資法人の投資対象であるアセットタイプに「学生専用レジデンス」を追加しています。詳細は、本日付で公表の「資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

本投資法人は、ビジネスライン（事業領域）を拡張するスターアジアグループのサポートのもと、外部成長を加速させたいと考えています。本投資法人は既に、GSA スターアジアを通じてオペレーショナルアセット(注4)へと進出したスターアジアグループのサポートのもと、GSA スターアジアが開発に関与し、その子会社が管理・運営する「HAKUSAN HOUSE」（以下「白山ハウス」といいます。）(注5)に係る優先交渉権を取得しており、今回の本3物件に係る優先交渉権の取得は、これに続く、スターアジアグループのサポートによる優先交渉権の取得であると考えています（本投資法人が優先交渉権を取得している物件を以下「優先交渉権取得資産」といいます。）。

(1) 下高井戸プロジェクト（GSA スターアジア第2号開発案件）

- スターアジアグループは、日本において今後の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学生専用レジデンスの開発・管理・運営の領域へ Global Student Accommodation グループ(注1)（以下「GSA グループ」といいます。）と提

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

携して進出

- 下高井戸プロジェクトは、スターアジアグループと GSA グループがそれぞれ 50%を出資する GSA スターアジア・ジャパン・リミテッド(注 1)を 100%親会社とする GSA スターアジアが開発に関与し(注 6)、同社又は同社子会社が管理・運営する予定であり、白山ハウスに続く、国際的な学生専用レジデンスの第 2 号開発案件
- GSA スターアジアにおいては、今後も継続して学生専用レジデンスの提供を目指しており、同社の中長期的な供給目標は 20,000 ベッド
- 本投資法人は、今後もスターアジアグループが GSA スターアジアを通じた学生専用レジデンスの供給を継続し、白山ハウス及び下高井戸プロジェクトと同様に本投資法人が取得検討機会を得られることを想定

(2) 西巣鴨プロジェクト (スターアジア総合開発第 1 号開発案件)

- ビジネスライン (事業領域) を拡張するスターアジアグループは、2017 年 11 月にスターアジア総合開発をグループ内に迎え入れ、不動産等の開発機能を獲得
- 西巣鴨プロジェクトは、スターアジア総合開発の開発する第 1 号の住宅プロジェクト
- スターアジア総合開発は、今後もスターアジアグループにおける開発機能を担う存在として、集合住宅等の収益不動産を開発し、本投資法人及びグループ会社へパイプラインを供給することを予定

(3) アミューズメントメディア学院新館

- スポンサーグループ(注 7)は、不動産等へ投資するスペシャルシチュエーションファンドを継続して運用中 (2018 年 4 月末日現在の運用資産額合計は 453 億円 (鑑定評価額ベース) (注 8) (2018 年 7 月 23 日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡 (資産入替) に関するお知らせ」及び本日付で公表の「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」に記載の取得予定資産 6 物件並びに優先交渉権取得資産は除きます。以下同じです。))
- アミューズメントメディア学院新館は、スペシャルシチュエーションファンドが投資しているオフィス
- スポンサーグループは、今後もスペシャルシチュエーションファンドの運用を継続する予定であり、スポンサー・サポート契約により、本投資法人への情報提供が継続される予定

(注1) GSA スターアジア株式会社は、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創生支援事業」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・運営する事業を行うことを目的としています。

なお、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管理・運営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。また、Global Student Accommodation グループは、2007 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) スターアジア総合開発株式会社は、スターアジアグループに属し、日本における不動産開発に関連する機能を担う会社です。

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却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。

- (注3) スペシャルシチュエーションファンドは、スターアジアグループが運用する日本の不動産等への投資を目的とする基幹ファンドであり、現在第3号と第4号を運用中です。
- (注4) オペレーショナルアセットとは、ホテルその他のいわゆるオペレーション(管理・運営)能力が物件の収益に与える影響が大きなアセットをいい、建物の空間設定及びそれを有効に活用するためのオペレーション(管理・運営)が一体となって提供される資産を指します。以下同じです。
- (注5) 白山ハウスとは、GSA スターアジアが開発・管理・運営に関与する東京都文京区白山に所在する学生専用レジデンスです。
- (注6) GSA スターアジアが共同事業者と締結した協定書に基づき、当該共同事業者が保有する土地の上に、GSA スターアジアが指定した仕様の建物を当該共同事業者が建設すること及びGSA スターアジア又は同社が指定する法人が当該土地及び建物を取得することが予定されています。以下、同じです。
- (注7) スポンサーグループとは、スターアジアグループにおいて、スポンサー・サポート契約に基づいた本投資法人のサポート機能を担う、本投資法人との関連性が強いエンティティ群を意味します。
- (注8) 上記鑑定評価額は、スポンサーグループが2018年4月末日現在保有する各資産における直近の鑑定評価書(鑑定評価を取得していない資産は除きます。)に記載された評価額に基づき算出しています。以下同じです。

記

1. 優先交渉契約の概要

(1) 下高井戸プロジェクト (GSA スターアジア第2号開発案件)

契約締結先	GSA スターアジア・ジャパン・リミテッド
権利の主な内容	本投資法人は、下記の対象期間中、GSA スターアジアが共同事業者と締結した協定書に従い開発に関与する本物件について、本物件の竣工後に当該共同事業者から物件取得エンティティ(以下に定義します。)が本物件を取得したことを条件として、契約締結先から、第三者に優先して物件取得エンティティによる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、契約締結先は、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	下高井戸プロジェクト (GSA スターアジア第2号開発案件)
契約締結日	2018年8月21日
優先交渉期間	竣工後に本物件を取得する予定の契約締結先若しくはGSA スターアジアが組成する特別目的会社又はGSA スターアジアのグループ会社(以下「物件取得エンティティ」といいます。)が本物件を取得する日の直後に到来する4月1日から、18ヶ月後の応当日まで。
本物件の竣工予定時期	2019年12月(注)
その他	① 共同事業者との協定書において、GSA スターアジアは、物件取得エンティティを指定することができるとされています。

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却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。また、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。

	② 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が実施され、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契約締結先に対価を支払いません。 ④ 契約締結先は、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。 ⑤ 共同事業者との協定書に定める条件が充足されない場合、物件取得エンティティが共同事業者から本物件を取得できない可能性があります。
--	---

(注) 現時点での計画上の竣工予定時期であり、計画の進捗状況により変更される可能性があります。

(2) 西巣鴨プロジェクト (スターアジア総合開発第1号開発案件)

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	本投資法人は、下記の対象期間中、契約締結先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、契約締結先は、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	西巣鴨プロジェクト (スターアジア総合開発第1号開発案件)
契約締結日	2018年8月21日
優先交渉期間	本物件の竣工日から12ヶ月後の応当日まで
本物件の竣工予定時期	2020年4月 (注)
その他	① 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が実施され、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ます。 ② 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契約締結先に対価を支払いません。 ③ 契約締結先は、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。

(注) 現時点での計画上の竣工予定時期であり、計画の進捗状況により変更される可能性があります。

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

(3) アミューズメントメディア学院新館

契約締結先	合同会社 El Toro
権利の主な内容	本投資法人は、下記の対象期間中、契約締結先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ます。 なお、本投資法人が本物件の購入の申入れをする場合の購入希望価格は下記の最低購入価格以上である必要があります。本投資法人がかかる条件を満たす取得希望を提出した場合、契約締結先は、一定の期間、売買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	アミューズメントメディア学院新館
契約締結日	2018年8月21日
優先交渉期間	契約締結日から12ヶ月後の応当日までの間
最低購入価格	1,020,000,000円（消費税・地方消費税相当額は含まない。）
その他	① 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が実施され、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ます。 ② 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契約締結先に対価を支払いません。 ③ 契約締結先は、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、ビジネスライン（事業領域）を拡張し、進化を続けるスターアジアグループの成長が、本投資法人の外部成長に資すると考えています。スターアジアグループの進化の方向は、ベースとなるファンドマネジメント機能に加えてオペレーション（管理・運営）機能及び開発機能を内製化し付加することにより基盤を整え、競合環境が相対的に緩やかであり、かつ、差別化を図ることができると判断する分野へ進出することにあります。その一つが学生専用レジデンスというオペレーショナルアセットへの進出ですが、学生専用レジデンスに限らず今後もこうした競合が少ないと考えられるオペレーショナルアセットへの投資を展開する予定です。加えて、スターアジアグループは、2017年11月にスターアジア総合開発をグループ内に迎え入れ、不動産等の開発機能を獲得し、開発案件にも注力できる体制を整えました。

上記のようなスターアジアグループの進化を取り込むべく、将来の成長のためのパイプラインの確保を目的として本3物件の優先交渉権を取得しました。

(1) 下高井戸プロジェクト（GSA スターアジア第2号開発案件）

本物件は、本投資法人が既に優先交渉権を保有し、優先交渉期間中である白山ハウスに続く、GSA スターアジアが関与する国際的な学生専用レジデンスの第2号開発案件です。GSA スターアジアは、日本政府が推進する「スーパーグローバル大学創生支援事業」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

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただくうえで、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。

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。GSA スターアジアが提供する予定の施設は、国内の学生及び海外からの留学生の間でのコミュニティ形成のための共用スペースの設置など、建築的要素であるハード面及びコンシェルジュサービスやイベント開催などを含む運営的要素であるソフト面の双方において新基軸となる要素を含んだ学生専用レジデンスです。また、GSA スターアジアは、こうした学生専用レジデンスのオペレーション(管理・運営)についても自ら又は子会社を通じてこれを担います。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オペレーション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ています。

今後増加が見込まれる外国人留学生などによる、学生のための居住施設に対する潜在的なニーズは高まることが想定され、GSA スターアジアが展開する予定の国際的な学生専用レジデンスは安定的な収益を見込むことができると本投資法人は考えています。

GSA スターアジアは、新規開発、既存建物のコンバージョン(用途変更)などにより供給を継続し、日本で学ぶ外国人留学生及び日本人学生を対象として、20,000 ベッドの学生専用レジデンスの提供を中長期的な供給目標としています。

(2) 西巣鴨プロジェクト(スターアジア総合開発第1号開発案件)

スターアジアグループは、2017年11月にスポンサーが運用するファンドを通じ、スターアジア総合開発の株式を取得し、スターアジア総合開発をスターアジアグループ内に迎え入れ、かつ、スポンサー・サポート契約の変更により同社の不動産等開発機能をスポンサー・サポートの内容に付加しました。スターアジア総合開発はスターアジアグループが投資する開発案件、特にスターアジアグループが進出した学生専用レジデンスに代表される特殊なオペレーショナルアセット等の開発に注力するとともに、本投資法人の投資対象となる不動産等の開発にも取り組んでおり、その第1号開発案件が本物件です。本物件のアセットタイプは住宅であり、東京都北区に所在する点において、本投資法人の投資基準に合致します。

本物件においては、単身者及びDINKSを主たるターゲットとして想定した住宅が開発される予定であり、安定的な収益が期待できると本投資法人は考えています。

(3) アミューズメントメディア学院新館

本物件は、スポンサーグループが運用する基幹ファンドであるスターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンドが投資する、東京都渋谷区東に所在する一棟貸しのオフィスビルです。現在、当該ファンドが保有しています。

建物竣工時より長期にわたり入居している専門学校への一棟貸しであり、安定的な収益が期待できると本投資法人は考えています。なお、本物件のテナントである専門学校は、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び賃借並びに譲渡に関するお知らせ」に記載の取得予定資産である「アミューズメントメディア学院本館」のテナントと同一であり、本物件と「アミューズメントメディア学院本館」は一体的な運営が行われています。

本物件の他、スポンサーグループは本日現在、スターアジア・ジャパン・スペシャルシチュエーションファンドⅣによる投資を継続中であり、2018年4月末日現在の運用資産は鑑定評価額の合計で、453億円となっています。

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却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、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。

上記のとおり、スターアジアグループのビジネスライン（事業領域）の拡張の一環である、学生専用レジデンス（オペレーショナルアセット）、住宅（付加された開発機能）及びオフィス（スポンサーグループの基幹ファンドによる運用）に係る優先交渉権を取得することにより、将来の外部成長のパイプラインを確保することができると本投資法人は考えています。また、これらは、本投資法人に対するスターアジアグループのサポートが多様化していることの表れでもあると本投資法人は考えています。

今後も、本投資法人は、スターアジアグループの成長を取り込み、投資主利益の最大化に資するべく運用を展開いたします。

3. 本物件の概要

（1）下高井戸プロジェクト（GSA スターアジア第2号開発案件）

名称	下高井戸プロジェクト（GSA スターアジア第2号開発案件）
所在地	東京都杉並区下高井戸四丁目 224 番 1 ほか（地番）
最寄駅	京王線「桜上水」駅徒歩約 11 分
アセットタイプ	学生専用レジデンス
敷地面積	2,185.27 m ² （注1）
延床面積	4,509.84 m ² （注2）
構造・階数	鉄筋コンクリート造 地上 8 階、地下 1 階（注2）
竣工予定時期	2019 年 12 月
特徴	本物件は、京王線「桜上水」駅徒歩約11分に立地しており、文部科学省のスーパーグローバル大学創生支援事業に採択された明治大学（和泉キャンパス）、東京大学（駒場キャンパス）、東京女子大学などが通学圏内にあり、京王線の利用によって、中央大学、帝京大学、法政大学などにも通学可能です。 本日現在の計画では、144室／326ベッド（注2）の供給を予定しており、白山ハウスと同様にコミュニティ形成のための共用スペース（共用のキッチン・ダイニング、シアタールームなど）が提供され、居住者として想定す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に対して訴求性を有する建築が計画されています。

（注1）敷地面積は 2018 年 5 月 31 日付土地求積図の記載によります。

（注2）現時点での計画であり、竣工までに変更される可能性があります。

（2）西巣鴨プロジェクト（スターアジア総合開発第1号開発案件）

名称	西巣鴨プロジェクト（スターアジア総合開発第1号開発案件）
所在地	東京都北区滝野川三丁目 3 番 2（地番）
最寄駅	都営地下鉄三田線「西巣鴨」駅徒歩約 5 分
アセットタイプ	共同住宅
敷地面積	251.30 m ² （注1）
延床面積	1,671.95 m ² （注2）
構造・階数	鉄筋コンクリート造 16 階（注2）
竣工予定時期	2020 年 4 月

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

特徴	本物件は、都営地下鉄三田線「西巢鴨」駅徒歩約5分に立地し、駅からの利便性も高く、大手町・日比谷・三田等の業務集積地へのアクセスも良好であり、賃貸マンションニーズが継続的に見込める立地であることからスターアジア総合開発にて用地取得し、開発を予定する物件です。 建物は、総戸数44戸、ワンルーム、1K、1LDKの3タイプを用意し（注2）、単身者及びDINKSをターゲットとする賃貸マンションとなる予定です。
----	---

（注1）敷地面積は登記簿の記載によります。

（注2）現時点での計画であり、竣工までに変更される可能性があります。

（3）アミューズメントメディア学院新館

名称	アミューズメントメディア学院新館
所在地	東京都渋谷区東二丁目 85 番地 1（地番）
最寄駅	JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約7分
アセットタイプ	オフィス
敷地面積	203.43 m ² （注）
延床面積	913.71 m ² （注）
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建（注）
竣工日	1999 年 1 月 25 日
特徴	本物件は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約7分に立地するオフィスビルです。また、本日付で公表の「国内不動産信託受益権の取得及び賃借並びに譲渡に関するお知らせ」に記載の取得予定資産である「アミューズメントメディア学院本館」に近接しており、同一のテナントにより一体的に運営されています。 建物竣工時より長期にわたり入居している現テナント（専門学校）への一括貸しであり、安定的な収益が期待できること、旺盛なオフィス需要が見込まれる東京都渋谷区に所在していることからテナント需要は厚く、収益の安定性及び成長性を見込むことができると本投資法人は考えています。

（注）登記簿の記載によります。

4. 今後の見通し

上記の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が、本日付で「2019 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2019 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」を公表しております。

以上

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

＜ご参考＞

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の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並びに譲渡に関するお知らせ
- ・2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019年7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
- ・資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ
- ・資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に関するお知らせ
- ・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.co>

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 >

■下高井戸プロジェクト

地図



学生専用レジデンス 2 件 地図



■西巢鴨プロジェクト（スターアジア総合開発第 1 号開発案件）

外観パース



地図



(注) 優先交渉権の対象となる西巢鴨プロジェクト（スターアジア総合開発第 1 号開発案件）は、上記図（パース（透視図））において、破線で囲まれた部分のみです。上記図は西巢鴨プロジェクト（スターアジア総合開発第 1 号開発案件）及び他の事業者による開発物件の 2 棟の完成予想図であり、実際に完成した建物とは異なる場合があります。

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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

■アミューズメントメディア学院新館

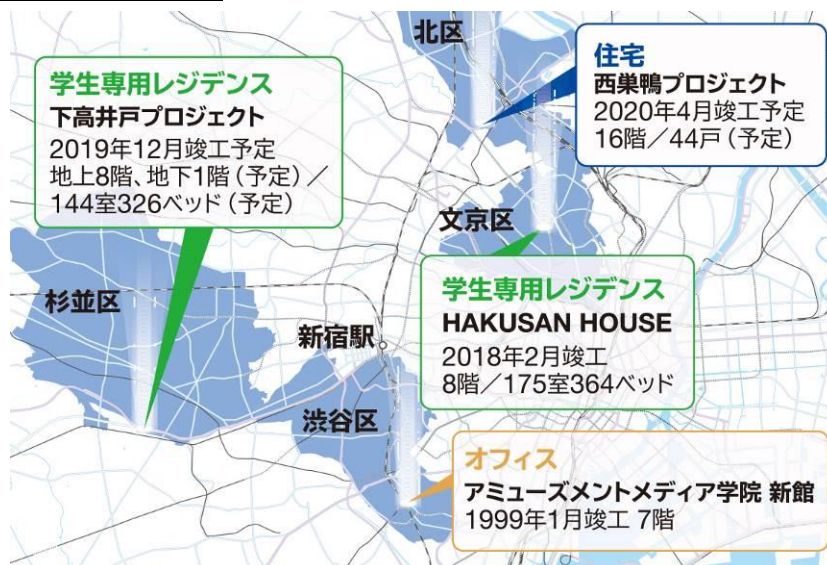
外觀写真



地义



■優先交渉権取得資産



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）をご覧ください。また、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。