

2023年8月7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

### 物件取得の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、スターアジアグループが運用中のホテル 12 物件に関し、スターアジアグループの各社との間で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。

#### 記

##### 1. 優先交渉契約締結の理由

本投資法人は、スターアジアグループによる強力なスポンサーサポートを基盤とした外部成長により、資産規模を拡大してきました。本日、スターアジアグループが運用中のホテル 7 物件の取得を決定し、中期計画として策定した 3,000 億円の資産規模達成に向けて、着実に外部成長を実現しています。

今般、更に外部成長の基盤を拡充するため、スターアジアグループが運用中のホテル 12 物件について優先交渉契約を締結しました。優先交渉契約の対象となる物件（以下「本優先交渉権取得物件」といいます。）は、いずれも好立地に所在するホテルで、優先交渉契約の締結により、外部成長戦略の推進とともに、不動産市況の循環を捉え、資産入替の対象とするなど本投資法人が得意とするアクティブマネジメントの選択肢を拡大させます。

また、本投資法人は、本優先交渉権取得物件の他、学生専用レジデンス 2 物件に係る優先交渉権を確保しています。これら 14 物件の優先交渉権を活用し、また今後もスターアジアグループと協働することにより、一層の外部成長を目指します。

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、本投資法人の物件取得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。

## 2. 本優先交渉権取得物件の概要及び契約の内容

### (1) 本優先交渉権取得物件

No.	物件名	アセット タイプ	所在地	価格等
1	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	ホテル	東京都台東区	鑑定評価額の合計額 (注) 57,600 百万円
2	KOKO HOTEL Residence 浅草かつぱ橋	ホテル	東京都台東区	
3	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊	ホテル	石川県金沢市	
4	KOKO HOTEL 名古屋栄	ホテル	愛知県名古屋市	
5	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	ホテル	大阪府大阪市	
6	KOKO HOTEL Premier 熊本	ホテル	熊本県熊本市	
7	MIMARU 東京 銀座 EAST	ホテル	東京都中央区	
8	MIMARU 東京 上野 EAST	ホテル	東京都台東区	
9	GATE STAY Premium 日本橋	ホテル	東京都中央区	
10	GATE STAY Premium 銀座新富町	ホテル	東京都中央区	
11	MONday Apart Premium 上野	ホテル	東京都台東区	
12	KOKO HOTEL 築地 銀座	ホテル	東京都中央区	

(注) 鑑定評価額の合計額は、スターアジアグループが取得した鑑定評価書に記載されている評価額を合計した金額をいいます。

### (2) 優先交渉契約の主な内容


優先交渉契約の主な内容	対象期間（以下に定義します。）中、契約締結先が本優先交渉権取得物件の売却に向けた活動を開始する場合には、まず第三者に優先して、本投資法人に対し、当該活動を開始する旨の書面による通知を行うこととしており、本投資法人は、当該通知を受けた場合、本優先交渉権取得物件の取得を希望するか否か及び希望する場合の希望条件について検討することができ、本投資法人が本優先交渉権取得物件の取得を希望した場合、契約締結先は本投資法人と売買の基本条件について合意すべく、誠実に協議するものとされています。
契約締結日	2023年8月7日
対象期間	2023年8月7日から12ヶ月後の応当日までの間（但し、期間満了日の1ヶ月前までに書面による申出がない限り、更に1年間延長され、以降も同様です。）

- ✓ 本投資法人は本優先交渉権取得物件の取得義務を負うものではなく、本優先交渉権取得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の実施等、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。
- ✓ 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。


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、本投資法人の物件取得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。

### 3. 本優先交渉権取得物件の特徴

#### (1) KOKO HOTEL Residence 浅草田原町

名称	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	
所在地	東京都台東区寿 2-8-12	
最寄駅	東京メトロ銀座線「田原町」駅より徒歩約2分、 都営地下鉄浅草線「浅草」駅より徒歩約7分	
客室数	47	
竣工日	2021年11月22日	
運営委託先	株式会社フィーノホテルズ	
特徴	歴史ある浅草寺や、現在のシンボルであるスカイツリーなど様々な観光スポットが集まる街に立地する。キッチン設備や洗濯機も備え、最大6名まで収容できる客室により、情緒あふれる文化や多彩なショッピング・グルメを楽しむグループ旅行やファミリー旅行客の獲得が可能なホテル。	


#### (2) KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋

名称	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	
所在地	東京都台東区西浅草 3-24-2	
最寄駅	つくばエクスプレス「浅草」駅より徒歩約4分、 東京メトロ銀座線「田原町」駅より徒歩約10分、 東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約10分	
客室数	42	
竣工日	2020年11月27日	
運営委託先	株式会社フィーノホテルズ	
特徴	歴史ある浅草寺や、現在のシンボルであるスカイツリーなど様々な観光スポットが集まる街に立地する。キッチン設備や洗濯機も備え、最大6名まで収容できる客室により、情緒あふれる文化や多彩なショッピング・グルメを楽しむグループ旅行やファミリー旅行客の獲得が可能なホテル。	


#### (3) KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊

名称	KOKO HOTEL Premier 金沢香林坊	
所在地	石川県金沢市香林坊 1-12-16	
最寄駅	「金沢」駅、城下まち金沢周遊バス「香林坊」バス停より徒歩約1分	
客室数	207	
竣工日	2013年4月30日	
運営委託先	株式会社ココホテルズ	


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、本投資法人の物件取得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。

特徴	<p>「伝統」と「革新」が共存する北陸最大の都市、金沢の中心地-香林坊に立地するホテル。 兼六園や金沢21世紀美術館、長町武家屋敷群などの歴史観光スポットが徒歩圏内であり、歴史と文化を楽しむ旅行者の獲得が可能。</p>	
----	---	---

(4) KOKO HOTEL 名古屋栄

名称	KOKO HOTEL 名古屋栄	
所在地	愛知県名古屋市中区錦 3-15-21	
最寄駅	地下鉄東山線・名城線「栄」駅より徒歩約1分、 名鉄瀬戸線「栄町」駅より徒歩約1分	
客室数	204	
竣工日	2003年2月28日	
運営委託先	株式会社ココホテルズ	
特徴	<p>名古屋随一の繁華街である栄に立地するホテル。 名古屋のランドマークであるテレビ塔や久屋大通公園へ徒歩圏内であり、ビジネス利用客及び観光利用客を獲得できるホテル。</p>	


(5) KOKO HOTEL 大阪心斎橋

名称	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	
所在地	大阪府大阪市中央区南船場 3-3-17	
最寄駅	大阪メトロ御堂筋線「心斎橋」駅より徒歩約8分	
客室数	211	
竣工日	2005年4月19日	
運営委託先	株式会社ココホテルズ	
特徴	<p>大阪を代表する繁華街心斎橋に立地するホテル。観光利用客獲得の他、新大阪や梅田にもアクセスが良いことからビジネス利用客の獲得も可能。 ミシュラン一つ星・グリーンスターを同時に獲得した店の姉妹店が入居し、ホテル収益を下支え。</p>	


(6) KOKO HOTEL Premier 熊本

名称	KOKO HOTEL Premier 熊本	
所在地	熊本県熊本市中央区桜町 3-20	
最寄駅	サクラマチクマモト バスターミナル直結 熊本市電「辛島町」駅より徒歩約5分	
客室数	205	


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、本投資法人の物件取得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。

竣工日	2019年9月9日	
運営委託先	株式会社ココホテルズ	
特徴	<p>熊本のランドマーク「サクラマチクマモト」内に立地するホテル。日本三大名城のひとつである熊本城や国の名勝・史跡に指定されている、桃山式の回遊庭園である水前寺成趣園などの観光名所やビジネスの中心地へのアクセスが良いことから、観光利用客とビジネス利用客の獲得が可能。煌びやかで美しい熊本城をコンセプトとする外観で高級感あふれる建物。</p>	

(7) MIMARU 東京 銀座 EAST

名称	MIMARU 東京 銀座 EAST	
所在地	東京都中央区新富 1-4-4	
最寄駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約3分、都営地下鉄浅草線「宝町」駅より徒歩約5分	
客室数	37	
竣工日	2018年9月26日	
運営委託先	株式会社コスモホテルマネジメント	
特徴	<p>5路線5駅が利用可能で、日本有数の商業地である銀座や、日本の食文化を楽しめる築地場外市場も徒歩圏内に立地するファミリーアパートメント型ホテル。空間デザインの会社が、モダンジャポニズムをコンセプトに、日本の伝統を感じられる華やかなホテルをプロデュース。キッチン、ダイニングを備え、最大6名が暮らすように泊まれるタイプで、中長期滞在利用者の獲得も可能。</p>	


(8) MIMARU 東京 上野 EAST

名称	MIMARU 東京 上野 EAST	
所在地	東京都台東区東上野 4-26-3	
最寄駅	JR線「上野」駅より徒歩約3分	
客室数	56	
竣工日	2018年7月18日	
運営委託先	株式会社コスモホテルマネジメント	
特徴	<p>「上野」駅から徒歩約3分に立地するファミリーアパートメント型ホテル。屋上スペースや和室、2段ベッド、4シングルなどお部屋タイプが充実。キッチン、ダイニングを備え、最大6名が暮らすように泊まれるタイプで、中長期滞在利用者の獲得も可能。</p>	


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、本投資法人の物件取得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。



(9) GATE STAY Premium 日本橋

名称	GATE STAY Premium 日本橋	
所在地	東京都中央区日本橋本町 4-1-5	
最寄駅	JR線「新日本橋」駅より徒歩約2分、 東京メトロ銀座線・半蔵門線「三越前」駅より徒歩約5分、 JR線「神田」駅より徒歩約6分	
客室数	56	
竣工日	2020年7月14日	
運営委託先	株式会社 JHAT	
特徴	JR線「新日本橋」駅より徒歩約2分に立地するホテル。 IHキッチン、電子レンジ、炊飯器などの調理器具はもろろん、乾燥機付き洗濯機や掃除機も室内に完備。到着後すぐに自宅のように暮らすことができる。	


(10) GATE STAY Premium 銀座新富町

名称	GATE STAY Premium 銀座新富町	
所在地	東京都中央区入船 3-4-1	
最寄駅	東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約1分、 東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩約5分、 JR京葉線・武蔵野線、東京メトロ日比谷線「八丁堀」駅より徒歩約6分	
客室数	40	
竣工日	2020年10月23日	
運営委託先	株式会社 JHAT	
特徴	東京メトロ有楽町線「新富町」駅より徒歩約1分に立地するホテル。 3~4名を中心とした部屋で構成され、IHキッチンや調理器具、洗濯機など住むための設備が部屋に完備。	


(11) MONday Apart Premium 上野

名称	MONday Apart Premium 上野	
所在地	東京都台東区北上野 1-7-6	
最寄駅	東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩約6分 JR線「上野」駅より徒歩約10分	
客室数	71	
竣工日	2021年3月12日	
運営委託先	株式会社 JHAT	

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、本投資法人の物件取得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。

特徴	東京メトロ日比谷線「入谷」駅から徒歩約6分に立地するホテル。 3～4名を中心とした部屋で構成され、IHキッチンや調理器具、洗濯機など住むための設備が部屋に完備。レストランでの朝食は、焼きたてパンを提供。	
----	--	---

(12) KOKO HOTEL 築地 銀座

名称	KOKO HOTEL 築地 銀座	
所在地	東京都中央区築地 6-8-8	
最寄駅	東京メトロ日比谷線「築地」駅より徒歩約5分 都営地下鉄浅草線、東京メトロ日比谷線「東銀座」駅より徒歩約9分	
客室数	188	
竣工日	2020年12月15日	
運営委託先	株式会社ココホテルズ	
特徴	「築地」駅から徒歩約5分に立地する宿泊特化型ホテル。 築地場外市場や築地本願寺などの伝統的な観光地や、日本を代表する商業地である銀座に近い。	

以上

<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
- ・資産の譲渡日決定に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）
- ・2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024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
- ・補足説明資料 第6回公募増資及び取得予定資産の概要
- ・補足説明資料
  - ・2024年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2024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

\* 本投資法人のホームページアドレス：<https://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、本投資法人の物件取得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。