

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書の訂正届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2024年8月22日

【発行者名】 スターアジア不動産投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 加藤 篤志

【本店の所在の場所】 東京都港区愛宕二丁目5番1号  
愛宕グリーンヒルズMORIタワー18階

【事務連絡者氏名】 スターアジア投資顧問株式会社  
取締役兼財務管理部長 菅野 顕子

【電話番号】 03-5425-1340

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券に係る投資法人の名称】 スターアジア不動産投資法人

【届出の対象とした募集（売出）内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券  
発行価額の総額：一般募集 10,805,286,702円  
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し  
1,667,884,768円

(注) 今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所  
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

## 1【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

2024年8月19日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、2024年8月22日開催の本投資法人役員会において、一般募集における発行価格及びオーバーアロットメントによる売出しにおける売出価格等が決定されましたので、これらに関連する事項を訂正するため、本有価証券届出書の訂正届出書を提出するものです。

## 2【訂正事項】

### 第一部 証券情報

#### 第1 内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)

##### 1 募集内国投資証券

(3)発行数

(4)発行価額の総額

(5)発行価格

(13)引受け等の概要

(15)手取金の使途

##### 2 売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)

(3)売出数

(4)売出価額の総額

(5)売出価格

#### 第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

##### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

##### 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

(2)海外販売に係る発行数(海外販売口数)

(3)海外販売に係る発行価格

(4)海外販売に係る発行価額の総額

## 3【訂正箇所】

訂正箇所は\_\_\_\_\_ 罫で示してあります。

なお、発行価格等決定日が2024年8月22日(木)となりましたので、一般募集の申込期間は「2024年8月23日(金)」、払込期日は「2024年8月28日(水)」、申込証拠金の入金期間は「2024年8月23日(金)から2024年8月26日(月)まで」、受渡期日は「2024年8月29日(木)」、オーバーアロットメントによる売出しの申込期間は「2024年8月23日(金)」、受渡期日は「2024年8月29日(木)」、申込証拠金の入金期間は「2024年8月23日(金)から2024年8月26日(月)まで」、シンジケートカバー取引期間は「2024年8月24日(土)から2024年9月18日(水)までの間」、グリーンシュエーションの行使期間は「2024年8月29日(木)から2024年9月20日(金)までの間」、海外販売に係る発行年月日(払込期日)は「2024年8月28日(水)」となります。

## 第一部【証券情報】

### 第1【内国投資証券(新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。)】

#### 1【募集内国投資証券】

##### (3)【発行数】

<訂正前>

315,000口

(注1) 2024年8月19日(月)開催の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集(以下「一般募集」又は「本募集」といいます。)においては、発行投資口数315,000口のうちの一部分が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売(以下「海外販売」といいます。)されることがあります。上記の発行数(募集内国投資証券の発行数)は、本書の日付現在における、日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)に係る投資口数(以下「国内販売口数」といいます。)の上限数(一般募集における発行投資口の全口数)であり、海外販売に係る投資口数(以下「海外販売口数」といいます。)は未定です。

なお、国内販売口数(発行数)及び海外販売口数は、一般募集(海外販売を含みます。)の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日(下記「(13) 引受け等の概要」に定義します。以下同じです。)に決定します。但し、本投資法人が既に発行した本投資口及び一般募集における本投資口の発行価額の総額の合計額のうち、国内において募集(販売)される本投資口の発行価額の総額の占める割合は、100分の50を超えるものとします。

海外販売の内容につきましては、下記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

(注2) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社、ライオンパートナーズ合同会社(以下「ライオンパートナーズ」といいます。)から31,504口を上限として借り入れる本投資口の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、下記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

<訂正後>

211,049口

(注1) 2024年8月19日(月)開催の役員会において決議された公募による新投資口発行に係る募集(以下「一般募集」又は「本募集」といいます。)においては、発行投資口数315,000口のうちの一部分が、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売(以下「海外販売」といいます。)されます。上記の発行数(募集内国投資証券の発行数)は、日本国内における販売(以下「国内販売」といいます。)に係る投資口数(以下「国内販売口数」といいます。)であり、海外販売に係る投資口数(以下「海外販売口数」といいます。)は103,951口です。

海外販売の内容につきましては、下記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について」をご参照ください。

(注2) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した結果、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社、ライオンパートナーズ合同会社(以下「ライオンパートナーズ」といいます。)から借り入れる本投資口31,504口の売出し(以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。)を行います。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、下記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

##### (4)【発行価額の総額】

<訂正前>

17,731,035,000円

(注1) 下記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、下記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2024年6月28日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 発行価額の総額は、本書の日付現在における、国内販売口数の上限(一般募集における発行投資口の全口数)に係る見込額です。

<訂正後>

10,805,286,702円

(注1) 下記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、下記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人(以下「引受人」といいます。)の買取引受けによる払込金額の総額です。

(注2) 発行価額の総額は、国内販売口数に係るものです。

## (5) 【発行価格】

## &lt; 訂正前 &gt;

## 未定

- (注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90～1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件とします。
- (注2) 日本証券業協会の定める有価証券の引受け等に関する規則第25条に規定される方式により、上記仮条件により需要状況等を勘案したうえで、2024年8月22日(木)から2024年8月28日(水)までの間のいずれかの日(発行価格等決定日)に、一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より受け取る本投資一口当たりの払込金額)を決定します。今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)が決定された場合は、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内販売口数)、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同じです。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(〔URL〕<https://starasia-reit.com/ja/ir/index.html>)(以下「新聞等」といいます。)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。
- (注3) 下記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金となります。

## &lt; 訂正後 &gt;

## 一口当たり52,942円

- (注1) 発行価額(本投資法人が引受人より受け取る本投資一口当たりの払込金額)は、51,198円です。
- (注2) 発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内販売口数)、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額をいいます。以下同じです。)について、2024年8月23日(金)付の日本経済新聞及び本有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト(〔URL〕<https://starasia-reit.com/ja/ir/index.html>)において公表します。
- (注3) 下記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額とは異なります。発行価格と発行価額との差額は、引受人の手取金(一口当たり1,744円)となります。

## (13)【引受け等の概要】

## &lt;訂正前&gt;

以下に記載する引受人は、2024年8月22日(木)から2024年8月28日(水)までの間のいずれの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	未定
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	
合 計	-	315,000口

(中略)

(注4) 各引受人の引受投資口数及び引受投資口数の合計(発行数)は、発行価格等決定日に決定されます。なお、引受投資口数及び引受投資口数の合計は、本書の日付現在における、国内販売口数(発行数)の上限(一般募集における発行投資口の全口数)(引受投資口数は未定)に係るものであります。

## &lt;訂正後&gt;

以下に記載する引受人は、2024年8月22日(木)(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定された発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額と同額を本投資法人に払込み、一般募集における発行価格の総額との差額は、引受人の手取金となります。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住所	引受投資口数
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	85,686口
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	83,787口
S M B C 日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	39,466口
株式会社 S B I 証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	2,110口
合 計	-	211,049口

(中略)

(注4) 引受投資口数及び引受投資口数の合計は、国内販売口数(発行数)に係るものであります。

## (15)【手取金の使途】

## &lt;訂正前&gt;

国内販売における手取金17,731,035,000円については、2024年9月末日までに海外販売における手取金(未定)と併せてホテル4物件(取得予定資産)(下記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 投資方針 / (2) オファリングハイライト / 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション ~ 資産規模の拡大により中期目標へ大きく前進 / (ア) 希少性の高い旗艦物件「KOKO HOTEL 築地 銀座」を含むホテル4物件へ投資予定」に定義します。以下同じです。)の取得資金の一部に充当します。残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注1) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2) 上記の手取金は、2024年6月28日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。なお、国内販売における手取金は、本書の日付現在における、国内販売口数の上限(一般募集における発行投資口の全口数)に係るものです。

## &lt;訂正後&gt;

国内販売における手取金10,805,286,702円については、2024年9月末日までに海外販売における手取金5,322,083,298円と併せてホテル4物件(取得予定資産)(下記「第二部 参照情報 / 第2 参照書類の補完情報 / 1 投資方針 / (2) オファリングハイライト / 総合型の強みを活かしたアセットアロケーション ~ 資産規模の拡大により中期目標へ大きく前進 / (ア) 希少性の高い旗艦物件「KOKO HOTEL 築地 銀座」を含むホテル4物件へ投資予定」に定義します。以下同じです。)の取得資金の一部に充当します。残余があれば手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部に充当します。

(注) 調達する資金については、支出するまでの間、金融機関に預け入れる予定です。

(注2)の全文削除及び(注1)の番号削除

## 2【売出内国投資証券(オーバーアロットメントによる売出し)】

## (3)【売出数】

&lt;訂正前&gt;

31,504口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社がライオンパートナーズから31,504口を上限として借り入れる本投資口の売出しです。

上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、下記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内販売口数)、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://starasia-reit.com/ja/ir/index.html>)(新聞等)において公表します。また、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。しかしながら、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が含まれる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

&lt;訂正後&gt;

31,504口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した結果、一般募集の事務主幹事会社である野村證券株式会社がライオンパートナーズから借り入れる本投資口31,504口の売出しです。

オーバーアロットメントによる売出し等の内容につきましては、下記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 / 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照ください。

発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金)及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行数(国内販売口数)、海外販売口数、発行価額の総額、国内販売における手取金、海外販売における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数、オーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額及び海外販売に係る発行価額の総額)について、2024年8月23日(金)付の日本経済新聞及び本有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <https://starasia-reit.com/ja/ir/index.html>)において公表します。

## (4)【売出価額の総額】

&lt;訂正前&gt;

1,833,721,824円

(注) 売出価額の総額は、2024年6月28日(金)現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

&lt;訂正後&gt;

1,667,884,768円

(注)の全文削除

## (5)【売出価格】

&lt;訂正前&gt;

未定

(注) 売出価格は、上記「1 募集内国投資証券 / (5) 発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

&lt;訂正後&gt;

一口当たり52,942円

(注)の全文削除

## 第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

### 1 オーバーアロットメントによる売出し等について

<訂正前>

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案したうえで、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社がライオンパートナーズから31,504口を上限として借り入れる本投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、31,504口を予定していますが、当該売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われぬ場合があります。

(中略)

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われぬ場合は、野村証券株式会社によるライオンパートナーズからの本投資口の借入れ、ライオンパートナーズから野村証券株式会社へのグリーンシュエーションの付与及び株式会社東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引は行われません。

(後略)

<訂正後>

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した結果、一般募集の事務主幹事会社である野村証券株式会社がライオンパートナーズから借り入れる本投資口31,504口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)を行います。

(中略)

<削除>

(後略)

### 4 本邦以外の地域において開始される募集に係る事項について

<訂正前>

一般募集に係る発行投資口数315,000口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売されることがあります。かかる海外販売の内容は次のとおりです。

<訂正後>

一般募集に係る発行投資口数315,000口のうち一部は、欧州及びアジアを中心とする海外市場(但し、米国及びカナダを除きます。)の海外投資家に対して販売されます。かかる海外販売の内容は次のとおりです。

#### (2)海外販売に係る発行数(海外販売口数)

<訂正前>

未定

(注) 上記の発行数は、海外販売口数であり、一般募集(海外販売を含みます。)の需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に決定します。

<訂正後>

103,951口

(注)の全文削除

## (3)海外販売に係る発行価格

&lt;訂正前&gt;

未定

(注1) 発行価格等決定日の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値(当日に終値のない場合には、その日に先立つ直近日の終値)に0.90～1.00を乗じた価格(1円未満端数切捨て)を仮条件として需要状況等を勘案したうえで、発行価格等決定日に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(本投資法人が引受人より受け取る本投資口一口当たりの払込金額)を決定します。

(後略)

&lt;訂正後&gt;

一口当たり52,942円

(注1) 海外販売に係る発行価額(本投資法人が引受人より受け取る本投資口一口当たりの払込金額)は、51,198円です。

(後略)

## (4)海外販売に係る発行価額の総額

&lt;訂正前&gt;

未定

&lt;訂正後&gt;

5,322,083,298円