STARASIA
Investment Corporation

2024年12月18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

メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ
－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ10）の取得－

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。）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、下記のとおり、メザニンローン債権への投資を決定（以下、当該メザニンローン債権への投資を「本取得」といいます。）しましたので、お知らせいたします。

本取得は、本投資法人にとって10案件目となるメザニンローン債権投資となります。

こうしたメザニンローン債権投資の継続は、投資主利益の最大化を追求する本投資法人の差別化戦略であると考えています。今後も、1口当たり分配金の増額効果が期待できるメザニンローン債権投資を、継続的に検討してまいります。

記

1．本取得の概要

(1) 取得予定資産	一般担保付特定社債： ASTILE市谷柳町、ASTILE幡ヶ谷及びCREAL premier湯島（以下「本担保資産」といいます。）（注1）を裏付け資産とする特定目的会社 Tokyo Real Estate Property Investment（以下「本特定目的会社」といいます。）が発行する「特定目的会社 Tokyo Real Estate Property Investment第1回一般担保付特定社債」（以下「本劣後特定社債」といいます。）
(2) 取得予定資産の名称	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ10
(3) 本担保資産の信託受託者	株式会社SMBC信託銀行（以下「SMBC信託銀行」といいます。）
(4) 本担保資産の信託期間	2024年12月20日から2034年12月末日
(5) 本劣後特定社債の額面金額	414,000,000円
(6) 本劣後特定社債の払込金額	414,000,000円（注2）（取得費用を除きます。）
(7) 予定利率	基準金利（注3）＋5.00%

(8) 本担保資産に対するLTV	69.2%（注4）
(9) 本劣後特定社債買受契約締結日	2024年12月18日
(10) 本劣後特定社債取得予定日	2024年12月20日
(11) 本劣後特定社債の予定利払い日	初回を2025年4月14日とし、以降、各年1月，4月，7月及び10月の各第10営業日とし、最終の利払い期日は元本償還期日とする。
(12) 予定償還期日	2029年12月20日（注5）
(13) 最終償還期日	2030年12月20日
(14) 取得資金	手元資金
(15) 決済方法	６．決済方法に記載のとおり
(16) 取得先	特定目的会社Tokyo Real Estate Property Investment
(17) 本劣後特定社債ストラクチャーの概要	

営業者：本特定目的会社

<table>
<tr><th colspan="2">本特定目的会社</th></tr>
<tr><td rowspan="4">本担保資産

ASTILE市谷柳町、
ASTILE幡ヶ谷及び
CREAL premier湯島

鑑定評価額
2,766百万円</td><td>シニアローン
貸付人（注6）
1,500百万円</td></tr>
<tr><td>劣後特定社債
社債権者
本投資法人
414百万円</td></tr>
<tr><td>優先出資（注6）</td></tr>
<tr><td>特定出資（注6）</td></tr>
</table>

1. 2024年12月18日付で、本投資法人は、本特定目的会社との間で「特定社債買受契約書」を締結します。
2. 2024年12月20日付で、本投資法人は、上記「特定社債買受契約書」に基づき、本劣後特定社債に係る元本金414,000,000円を払い込み、特定社債買受人となります。
3. 同日付で、シニアローンの貸付人は、本特定目的会社との間で締結した「金銭消費貸借契約書」に基づき、本特定目的会社に貸付を実行します。
4. 同日付で、本特定目的会社は、シニアローン、本劣後特定社債の払込金額及び優先出資、特定出資を原資として、本担保資産を主たる信託財産とする信託受益権を取得します。
5. 本劣後特定社債は、利払い及び元本の償還において、シニアローン債権に劣後しますが、本特定目的会社の優先出資及び特定出資に優先します。特に元本の償還においては、万一、本担保資産の価値が下落した場合でも、最初に本特定目的会社の優先出資者の優先出資及び特定出資者の特定出資が毀損されたあとに初めて本劣後特定社債の元本が毀損されます。

(18) 本投資法人・本資産運用会社と本特定目的会社の関係 ※2024年12月18日時点の情報に基づ	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と本特定目的会社との間には記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本特定目的会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本特定目的会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本特定目的会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運

き、記載しています。		用会社の関係者及び関係会社と本特定目的会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者等への該当状況	本投資法人・本資産運用会社と本特定目的会社との間には、記載すべき関係当事者への該当状況はありません。

（注1） 本担保資産の概要については後記「２.本取得の理由＜本担保資産の概要＞」をご参照ください。

（注2） 取得に係る手数料（5,589,000 円（消費税及び地方消費税を含む。））を控除した金額を支払います。

（注3） 基準金利とは、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 3 ヶ月 TIBOR です。日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ（http://www.jbatibor.or.jp/）でご確認ください。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の 2 銀行営業日前の日における午前 11 時（東京時間）に公表される利率を適用します。

（注4） 本特定目的会社が本担保資産について取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額について、本担保資産の所有者より同意を得られていないため、非開示としています。なお、鑑定評価額に対する、本劣後特定社債及びその上位債権を含めた額の割合である LTV は、本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権投資の投資基準（2017 年 10 月 25 日付「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ１（劣後社債）の取得―）」にて公表しています。以下「投資基準」といいます。）である 85%を下回っています。

（注5） 本劣後特定社債の予定償還期日は 2029 年 12 月 20 日ですが、本担保資産が売却されるなど一定の事由により、予定償還期日前に償還される可能性があります。

（注6） シニアローンの貸付人、本特定目的会社の優先出資者及び特定出資者については、それぞれ同意を得られていないため非開示としています。

２．本取得の理由

本投資法人は、本取得により投資対象の多様化をもたらすとともに、本投資法人の自己資金の有効活用として金利収入（利率 5%超（本書の日付現在））が得られ、分配可能利益を押し上げる効果が期待できることから、投資主利益の最大化に資すると判断し、本取得を決定いたしました。本取得の決定に際しては、本資産運用会社において以下の点を評価しました。

① 本担保資産の鑑定評価額を基に算出される、本劣後特定社債及びその上位債権を含む額を前提とした LTV は本投資法人の投資基準（鑑定評価額の 85%）を下回っており、本劣後特定社債保有期間中の毀損リスクは低いと判断されること

② 本劣後特定社債及びその上位債権は、上記①に記載のとおり、本投資法人の投資基準である LTV を基に算出される額以下で完済できることから、本担保資産の売却や借換えによる本劣後特定社債の償還の確実性は高いと判断されること

③ 以下に記載する本資産運用会社による本担保資産に係る評価から、本担保資産における賃料収入の安定性は高く、本劣後特定社債に対する利払いの確実性は高いと判断されること

④ 本劣後特定社債の予定利率は、「基準金利＋5.00%」（前記「１.本取得の概要」をご参照ください。）であり、現有の不動産ポートフォリオの償却後利回りを超える収益の確保が見込まれること

なお、上場不動産投資法人は、東京証券取引所の有価証券上場規程により、運用資産等の総額に占める割合が 5%以下である限りにおいて、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等以外の資産を保有することが可能です。なお、本劣後特定社債は、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等のいずれにも該当しませんが、本取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等、不動産関連資産及び流動資産等」の比率は、95%以上となる見込みです。（注）

（注）2024 年 7 月期（第 17 期）の貸借対照表上の総資産から、2025 年 1 月期（第 18 期）において取得した資産の取得金額を加算し、譲渡した資産の 2024 年 7 月期（第 17 期）の帳簿価額を控除し、さらに本劣後特定社債の取得金額を加算した金額に基づき判断しています。

本担保資産の概要及び本資産運用会社による本担保資産の評価は以下のとおりです。

＜本担保資産の概要＞

ASTILE 市谷柳町

本担保資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
物件名称		ASTILE 市谷柳町
所有者（予定）		本特定目的会社
所在地（住居表示）		東京都新宿区市谷柳町 29-4 ほか
用途(注 1)		宅地
構造(注 2)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 5 階建
面積	土地(注 3)	159.28 ㎡
	建物（延床面積）（注 4）	417.72 ㎡
所有形態（注 5）	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		2023 年 12 月 20 日
地震ＰＭＬ値(注 6)		9.7%
鑑定評価	鑑定評価額	695 百万円
	鑑定 NOI	21,221,830 円
	価格時点	2024 年 9 月 1 日
	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率		100.0%（2024 年 9 月 30 日現在）
その他特筆すべき事項		特筆すべき事項はありません。

ASTILE 幡ヶ谷

本担保資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
物件名称		ASTILE 幡ヶ谷
所有者（予定）		本特定目的会社
所在地（住居表示）		東京都渋谷区本町一丁目 17-11
用途(注 1)		宅地
構造(注 2)		鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 5 階建
面積	土地(注 3)	385.42 ㎡
	建物（延床面積）（注 4）	869.21 ㎡
所有形態（注 5）	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		2024 年 3 月 18 日
地震ＰＭＬ値(注 6)		9.0%
鑑定評価	鑑定評価額	1,280 百万円
	鑑定 NOI	39,076,805 円
	価格時点	2024 年 9 月 1 日
	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率		94.9%（2024 年 9 月 30 日現在）
その他特筆すべき事項		特筆すべき事項はありません。

CREAL premier 湯島

本担保資産の種類	不動産を信託する信託の受益権
物件名称	CREAL premier 湯島

所有者（予定）		本特定目的会社
所在地（住居表示）		東京都湯島三丁目 88
用途(注 1)		鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
構造(注 2)		宅地
面積	土地(注 3)	125.61 ㎡
	建物（延床面積）(注 4)	550.40 ㎡
所有形態（注 5）	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		2023 年 8 月 20 日
地震ＰＭＬ値(注 6)		6.5%
鑑定評価	鑑定評価額	791 百万円
	鑑定 NOI	22,850,343 円
	価格時点	2024 年 9 月 1 日
	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
稼働率		100.0%（2024 年 9 月 30 日現在）
その他特筆すべき事項		特筆すべき事項はありません。

（注1） 登記簿上表示されている種類を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
（注2） 建物について登記簿上表示されている構造を記載しています。
（注3） 登記簿上表示されている地積について記載しており、現況とは一致しない場合があります。
（注4） 登記簿上表示されている床面積の合計について記載しており、現況とは一致しない場合があります。
（注5） 本担保資産に係る信託受託者が保有する予定の権利の種類を記載しています。
（注6） 本特定目的会社、シニアローンの貸付人及び本投資法人が、大和不動産鑑定株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定された PML 値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss）」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年の地震＝今後 50 年間に 10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の 90%非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

＜本資産運用会社による本担保資産の評価＞

本担保資産である ASTILE 市谷柳町、ASTILE 幡ヶ谷及び CREAL premier 湯島は、いずれも東京都心部に立地する築浅の住宅です。

ASTILE 市谷柳町は都営地下鉄大江戸線「牛込柳町」駅から徒歩約 1 分に所在する住宅です。物件面においては、2023 年 12 月竣工と築浅であることから最新設備やセキュリティ設備を装備し、主に、周辺エリアにおいて競争力を有する住宅です。

ASTILE 幡ヶ谷は、京王新線「幡ヶ谷駅」から徒歩約 6 分に所在する住宅です。駅周辺には生活利便性の高い施設が多く、物件面においては、2024 年 3 月竣工と築浅で、ワンルームから 2 LDK を中心とする 27 戸であり、単身者やディンクスに訴求力のある住宅です。

CREAL premier 湯島は、東京メトロ千代田線「湯島」駅から徒歩約 1 分に所在する、民泊利用も可能とする住宅です。銀座線「上野広小路」駅及び都営大江戸線「上野御徒町」駅からも徒歩圏内であり、交通利便性の高い物件です。物件面においては、2023 年 8 月竣工と築浅であり、最新設備やセキュリティ設備を装備しています。

上記の理由により、いずれも安定的なキャッシュフローが獲得できる物件であると、本資産運用会社は評価しています。

３．取得先の概要

名称	特定目的会社 Tokyo Real Estate Property Investment
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号

事業内容	1.　1.資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の渦り受け並びにその管理及び処分に係る業務 2.　その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯する業務	
資本金	金 30 万円	
設立日	2023 年 12 月 19 日	
代表者	取締役　金谷　正文	
大株主	非開示（注）	
総資産		
純資産		
本投資法人又は本資産運用会社との関係	資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
	人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	特筆すべき人的関係はありません。
	関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当しません。

(注)取得先から同意が得られていないため非開示としています。

4．利害関係人等との取引

本取得は、投信法上の利害関係人等又は本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者との取引ではありません。

5．本取得の日程

本劣後特定社債取得の決定日	2024 年 12 月 18 日
本劣後特定社債買受契約締結日	2024 年 12 月 18 日
本劣後特定社債取得予定日	2024 年 12 月 20 日

6．決済方法

本取得は、取得予定日に取得代金を一括して支払うことにより決済する予定です。

7．今後の見通し

本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2024 年 9 月 13 日付「2024 年 7 月期　決算短信（REIT)」にて公表した 2025 年 1 月期（2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日）及び 2025 年 7 月期（2025 年 2 月 1 日～2026 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

以上

＊　本投資法人のホームページアドレス：https://starasia-reit.com