2021年12月17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6（C号特定社債））の取得－

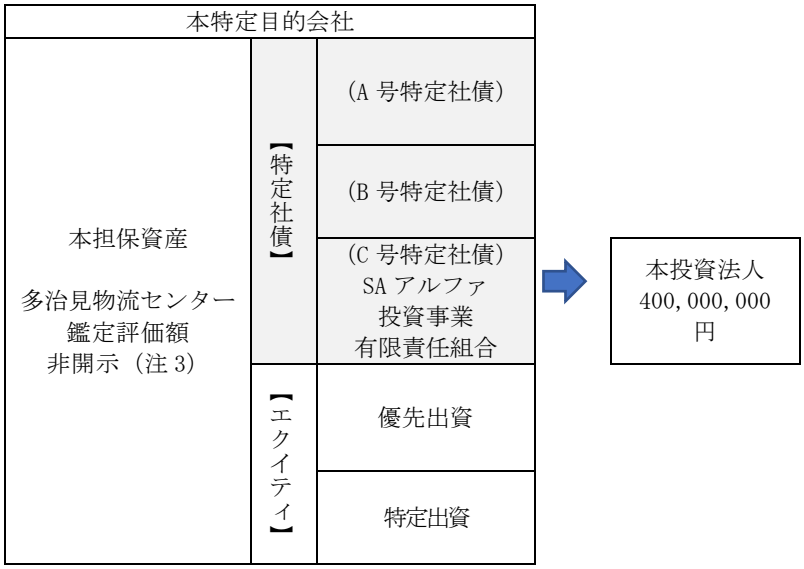
スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、メザニンローン債権への投資を決定（以下、当該メザニンローン債権への投資を「本取得」といいます。）しましたので、お知らせいたします。

本取得は、本投資法人にとって6案件目となるメザニンローン債権投資であり、スターアジアグループによるスポンサーサポートを活用しての取得です。こうしたメザニンローン債権投資の継続は、本投資法人及び本資産運用会社が標榜するアクティブマネジメントの一環としての施策であり、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	特定社債： 多治見物流センターを主たる信託財産とする信託受益権（以下「本担保資産」といいます。）(注1)を担保資産とする多治見特定目的会社（以下「本特定目的会社」といいます。）が発行する特定社債（以下「本C号特定社債」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6
(3) 本担保資産	多治見物流センターを主たる信託財産とする信託受益権
(4) 本担保資産の信託受託者	三井住友信託銀行株式会社
(5) 本担保資産の信託期間	2011年9月9日から2030年3月末日
(6) 本C号特定社債の額面金額	400,000,000円
(7) 本C号特定社債の取得金額	400,000,000円（取得費用を除きます。）
(8) 利率	基準金利（注2）＋7.00%
(9) 担保資産に対するLTV	非開示（注3）
(10) 本C号特定社債譲渡契約締結予定日	2021年12月17日
(11) 本C号特定社債取得予定日	2021年12月23日

(12) 本C号特定社債の利払日	各年3,6,9,12月の各15日　年4回（初回の利払日は2022年3月15日です。）	
(13) 最終償還期日（予定）	2026年7月10日（注4）	
(14) 取得資金	自己資金	
(15) 決済方法	６．決済方法に記載のとおり	
(16) 取得先	SAアルファ投資事業有限責任組合	
(17) 本C号特定社債のストラクチャーの概要	営業者：本特定目的会社  1. 本投資法人は、2021年12月23日に、本C号特定社債に係る元本金残高（400,000,000円）について、現所有者から譲り受けると同時に、本C号特定社債に関する地位及び権利義務を承継します。 2. 本C号特定社債は、利払い及び元本の償還において、A号特定社債、B号特定社債に劣後します。一方で、原則として、本C号特定社債への利払い及び元本の償還は、本特定目的会社の「エクイティ（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「エクイティ（優先出資及び特定出資）」の毀損が生じ、「エクイティ（優先出資及び特定出資）」が全て毀損したあとに初めて本C号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 ※2021年12月17日時点の情報に基づき、記載しています。	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） 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3） 本資産運用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、全ての特定社債（合計額）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。以下同じです。）である 85%を下回っています。

（注4） 本 C 号特定社債の最終償還期日は 2026 年 7 月 10 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、最終償還期日前に償還される可能性があります。

２．本取得の理由

本取得は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 7%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本投資法人は判断し、本取得を決定いたしました。本 C 号特定社債の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 C 号特定社債及び上位債権を含む額に対する LTV は本投資法人の投資基準を下回っており、本 C 号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 本担保資産の信託財産は、上記①に記載のとおり、本投資法人の投資基準を下回る LTV で借入を完済できることから、本担保資産の売却や借換えにより本 C 号特定社債の償還の確実性は高いと判断されること

③ 本資産運用会社が本担保資産について独自に調査した結果、本担保資産に対するテナントニーズは高く、本 C 号特定社債の利払いの確実性は高いと判断されること

④ 本 C 号特定社債の予定利率は「基準金利＋7%」（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

本担保資産の概要及び本資産運用会社における本担保資産に係る評価は以下の通りです。

＜本担保資産の概要＞

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		多治見物流センター
所有者		本特定目的会社
所在地		岐阜県多治見市旭ヶ丘十丁目 6 番 136 他
用途(注 1)		倉庫
構造(注 2)		鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 5 階建他
面積	土地(注 3)	56,341.43 ㎡
	建物（延床面積）（注 4）	75,599.23 ㎡
所有形態(注 5)	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		2012 年 9 月 13 日
地震ＰＭＬ値(注 6)		6.49%
本特定目的会社が取得した鑑定評価	鑑定評価額	非開示(注 7)
	鑑定 NOI	非開示(注 7)
	価格時点	2021 年 12 月 1 日

	鑑定評価会社	株式会社谷澤総合鑑定所
稼働率		100.0%（2021 年 12 月 1 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） 多治見物流センターに係る信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
（注 6） 本特定目的会社が本担保資産取得時における当該不動産の適正価格把握の一環として、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。
（注 7） 本投資法人による担保資産の適正価格把握のために取得した不動産鑑定評価書の内容については、本担保資産の保有者から同意が得られていないため非開示としています。

＜本資産運用会社における本担保資産に係る評価＞

本担保資産の信託財産である多治見物流センターは、岐阜県多治見市に立地する大規模な物流施設です。

多治見物流センターは、中央自動車道「多治見インターチェンジ」まで約 4.2km に位置しており、中央自動車道から「土岐ジャンクション」を経由して東海環状自動車道へ、「小牧ジャンクション」を経由して東名高速道路や名神高速道路へ乗り入れることができ、優れた交通アクセスを有しています。これら高速道路の利用により、一大消費地である名古屋地区をはじめとした東海 3 県（愛知、岐阜、三重）、さらには中部圏広域への当日配送が可能な立地です。

物件面においては、1 フロア当たりの面積が約 4,800 坪、延床面積は約 24,000 坪と物流拠点として十分な面積を有しています。

上記の理由により、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	SA アルファ投資事業有限責任組合	
所在地	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	
組合の事業内容	1. 以下に掲げる有価証券の取得及び保有 （ｉ）多治見特定目的会社が発行する一般担保付特定社債 2. 前号に付帯する事業	
受入出資金	100,000,001 円	
組合契約の効力発生年月日	2020 年 3 月 10 日	
無限責任組合員	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社 代表取締役　渡邊　慶治	
有限責任組合員	Star Asia Finance, LLC	
総資産	非開示（注）	
純資産	非開示（注）	
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	特筆すべき取引関係はありません。

	関連当事者への該当状況	取得先は本投資法人には該当しませんが、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、取得先は、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す。かつ、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。したがって、本資産運用会社は、本取得の決定にあたり、当該法律及び規程に従った審議・決議を経ています。

（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

取得先は、投信法上の利害関係人等に該当します。かつ、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。したがって、本資産運用会社は、本取得の決定にあたり、当該法律及び規程に従った審議・決議を経ています。

5．本取得の日程

本取得の決定日	2021 年 12 月 17 日
本 C 号特定社債譲渡契約締結日	2021 年 12 月 17 日
本 C 号特定社債取得日	2021 年 12 月 23 日

6．決済方法

① 本投資法人は、本 C 号特定社債譲渡契約締結日に、取得金額を支払います。

② 本 C 号特定社債取得日に、本 C 号特定社債の振替手続き（注）が完了し、決済されます。

（注）　社債株式等の振替に関する法律（平成 13 年 6 月 27 日法律第 75 号、その後の改正を含む。）第 118 条において準用する同法第 70 条に規定する振替の手続きをいいます。

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、2021 年 9 月 14 日付「2021 年 7 月期（2021 年 2 月 1 日～2021 年 7 月 31 日）の決算短信」にて本投資法人が公表しました 2022 年 1 月期（2021 年 8 月 1 日～2022 年 1 月 31 日）及び 2022 年 7 月期（2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 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：http://starasia-reit.com