2024年8月28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

資金の借入れ（借入金額の変更）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、2024年8月19日付「資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）」にて公表しました資金の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）につきまして、下記のとおり借入金額の変更（以下「本借入れの変更」という場合があります。）を決定しましたので、お知らせいたします。

記

1．本借入れの変更

（1）借入金額の増額

2024年8月19日付「資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）」にて公表した本借入れの借入金額について、合計17,640百万円から19,040百万円に増額します。

（2）変更の理由

2024年8月19日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表しました新投資口発行に係る資金調達額が確定し当初の予定より減少したことを踏まえ、借入金額を増額することとしたためです。

（3）変更後の内容

借入金額の増額以外に変更はありません。変更箇所は下線部分です。

借入れ方法：下記借入先を貸付人とする本日締結の個別タームローン契約に基づく借入れ

区分 （注1）	借入先	借入金額 （百万円）	利率 （注2）		借入 実行日	元本 返済期日 （注5）	返済 方法 （注6）	担保の 有無
短期	株式会社三井住友銀行	1,200	変動	基準金利 （日本円 1ヶ月 TIBOR） ＋0.20% （注3）	2024年 8月30日	2025年 1月31日 （注7）	期限 一括 返済	無担保 無保証

区分 (注1)	借入先	借入金額 (百万円)	利率 (注2)		借入 実行日	元本 返済期日 (注5)	返済 方法 (注6)	担保の 有無
短期	株式会社三井住友銀行	800	変動	基準金利 (日本円 1ヶ月 TIBOR) ＋0.20% (注3)	2024年 8月30日	2025年 8月29日 (注8)	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注9) (グリーンローン)(注11)	(変更前) 7,440 (変更後) 8,840	変動	基準金利 (日本円 3ヶ月 TIBOR) ＋0.60% (注4)	2024年 8月30日	2029年 8月30日	期限 一括 返済	無担保 無保証
長期	株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注10) (グリーンローン)(注11)	8,200	変動	基準金利 (日本円 3ヶ月 TIBOR) ＋0.75% (注4)	2024年 8月30日	2031年 2月28日	期限 一括 返済	無担保 無保証

(注1) 借入期間が1年以内の借入れを「短期」、1年超の借入れを「長期」と区分しています。以下同じです。

(注2) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注3) 利払日は、初回を2024年9月30日とし、以降、1ヶ月毎末日及び元本返済期日とします。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(但し、初回は借入実行日の2営業日前とします。)における午前11時(東京時間、以下同じです。)又は午前11時に可及的に近い午前11時以降の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、1ヶ月の利率です。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別タームローン貸付契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円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(https://www.jbatibor.or.jp/)でご確認ください。なお、本借入れについては、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討する可能性があります。

(注4) 利払日は、初回を2024年9月30日とし、以降、3ヶ月毎末日及び元本返済期日とします。但し、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。変動金利の借入れについて、利払日に支払う利息計算期間に適用する基準金利は、直前の利払日の2営業日前(但し、初回は借入実行日の2営業日前とします。)における午前11時(東京時間、以下同じです。)又は午前11時に可及的に近い午前11時以降の時点において一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円TIBORのうち、3ヶ月の利率です。但し、利息計算期間に対応するレートが存在しない場合は、個別タームローン貸付契約に定められた方法に基づき算定される当該期間に対応する基準金利となります。基準金利である一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円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(https://www.jbatibor.or.jp/)でご確認ください。なお、本借入れについては、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討する可能性があります。

(注5) 元本返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日

とします。

（注6） 本借入れの実行後元本返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

（注7） 物件の売却代金により、2025年1月期中に期限前返済することを予定しています。

（注8） 消費税の還付金等により、2025年7月期中に期限前返済することを予定しています。

（注9） 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社紀陽銀行、株式会社三十三銀行、株式会社十八親和銀行、株式会社山形銀行、株式会社北陸銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社群馬銀行及びスルガ銀行株式会社により組成されます。

（注10） 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社SBI新生銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社福岡銀行、株式会社三十三銀行、株式会社大垣共立銀行、株式会社関西みらい銀行、株式会社群馬銀行及びスルガ銀行株式会社により組成されます。

（注11） 本フレームワークに基づき、グリーン適格クライテリアを満たす資産の取得に要する資金の借り入れを行うものです。なお、本フレームワークの詳細については、本投資法人のホームページ「グリーンファイナンス・フレームワーク」のページをご参照ください。
（https://starasia-reit.com/ja/esg/greenfinance.html）

（注12） 本借入れについて、資産・負債等に基づく一定の財務指標上の数値を維持すること等を規定した財務制限条項が設けられる見込みです。

2．本借入れの理由

2024年8月19日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借の決定に関するお知らせ」にて公表した、2024年8月30日取得予定の取得予定資産4物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格34,700百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部並びに2024年8月2日付「国内不動産信託受益権の取得及びメザニンローン債権への投資の決定並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第11回資産入替）に関するお知らせ」にて公表の取得予定資産（不動産等）の取得により減少した手元資金に充当するためです。

なお、本投資法人は、財務基盤の安定性向上のため、本借入れについて、金利スワップ契約等による支払金利の固定化を検討する場合があります。

3．本借入れの変更により調達する資金の額、使途及び支出予定時期

（1）調達する資金の額

合計　19,040百万円

（2）調達する資金の具体的な使途及び支出予定時期

借入金額の増額以外に変更はありません。変更箇所は下線部分です。

具体的な使途	金額	支出予定時期
上記2.に記載の2024年8月30日取得予定の取得予定資産4物件に係る不動産信託受益権（取得予定価格34,700百万円）の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部並びに2024年8月16日取得済みの取得予定資産（不動産等）の取得により減少した手元資金に充当	（変更前） 17,640百万円 （変更後） 19,040百万円	2024年8月30日

４．本借入れの変更後の借入金等の状況

（単位：百万円）

	本借入れ前	本借入れ後	増減
短期借入金	1,000	3,000	2,000
長期借入金	119,840	136,880	17,040
借入金合計	120,840	139,880	19,040
投資法人債	1,000	1,000	－
借入金及び投資法人債の合計	121,840	140,880	19,040

５．今後の見通しについて

本借入れの変更が運用状況に与える影響は軽微であり、2024 年 8 月 19 日付「2024 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正及び 2025 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2025 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」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～2025 年 7 月 31 日）の運用状況の予想に与える影響は軽微であり、運用状況の予想に変更はありません。なお、2024 年 7 月期（2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日）の決算短信につきましては、2024 年 9 月 13 日に公表予定です。

６．その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本借入れの変更に関わるリスクに関して、2024 年 8 月 19 日提出の有価証券届出書「第二部 参照情報／第２　参照書類の補完情報／３　投資リスク」に記載の内容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