STARASIA
Investment Corporation

2022年7月27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の投資に関するお知らせ
－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７（メザニン社債））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、メザニンローン債権投資シリーズ７（メザニン社債）への投資を決定いたしましたので、お知らせします。これは、2017年10月31日に、スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ１として取得した劣後社債のリファイナンスに伴う再投資となります。

具体的には、リリーフプレミアム羽田を主たる信託財産とする信託受益権（以下「本裏付け資産」といいます。）の取得を資金使途として羽田ホテル開発合同会社（以下「本合同会社」といいます。）が発行した、「羽田ホテル開発合同会社第１回Ａ号無担保社債」（以下「原社債」といいます。）の予定償還期日(2022年10月31日)の到来に伴うリファイナンスとして発行される、「羽田ホテル開発合同会社第２回Ａ号無担保社債」（以下「本メザニン社債」といいます。）を、本投資法人が取得（以下「本再投資」といいます。）するものです。

原社債の詳細については、2017年10月25日付で本投資法人が公表した「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－」をご参照ください。）

記

１．本再投資の理由

本投資法人は、2017年10月より、「スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1」として、原社債を保有していましたが、今般、シニアローンの予定返済期日及び原社債の予定償還期日の到来に伴い、リファイナンスが実行されることとなりました。

本投資法人は、裏付資産を「３．本裏付け資産の概要」のように評価しており、さらに、メザニンローン債権への投資は、本投資法人の自己資金で行われることから、自己資金の有効な活用先として利息収入（年利5%超）が得られ、分配可能利益を押し上げる効果が期待できると考えています。

このようなメザニンローン債権への投資は、投資対象の多様化をもたらし、投資主利益の最大化に資すると本資産運用会社として判断し、本再投資を決定いたしました。

２．本再投資の概要

(1) 再投資予定資産	本メザニン社債:本裏付け資産を対象とする本合同会社が発行する社債の一部である「羽田ホテル開発合同会社第２回Ａ号無担保社債」
(2) 再投資予定資産の名称	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ７

<table>
<tr><td>(3) 本裏付け資産</td><td>リリーフプレミアム羽田を主たる信託財産とする信託受益権（注 1）</td></tr>
<tr><td>(4) 本裏付け資産の信託受託者</td><td>三菱 UFJ 信託銀行株式会社</td></tr>
<tr><td>(5) 本裏付け資産の信託期間</td><td>2017 年 10 月 31 日から 2027 年 10 月 31 日</td></tr>
<tr><td>(6) 取得する本メザニン社債の額面</td><td>総額：400,000,000 円</td></tr>
<tr><td>(7) 本メザニン社債の払込金額</td><td>400,000,000 円
本メザニン社債の金額 100 円につき金 100 円</td></tr>
<tr><td>(8) 予定利率（注 2）</td><td>基準金利（注 3）＋5.0%</td></tr>
<tr><td>(9) LTV</td><td>約 65.2%（注 4）
※ LTV 算出の分母となる本裏付け資産の鑑定評価額は 3,680 百万円です。</td></tr>
<tr><td>(10) 本メザニン社債引受契約締結日</td><td>2022 年 7 月 27 日</td></tr>
<tr><td>(11) 本メザニン社債取得予定日</td><td>2022 年 7 月 29 日</td></tr>
<tr><td>(12) 本メザニン社債の利払日</td><td>2、5、8、11 月末日　年 4 回
（初回の利払は 2022 年 11 月末日です。）</td></tr>
<tr><td>(13) 予定償還期日</td><td>2027 年 7 月 29 日（注 5）</td></tr>
<tr><td>(14) 最終償還期日</td><td>2029 年 7 月 29 日（注 6）</td></tr>
<tr><td>(15) 取得資金</td><td>原社債の投資額と同額であるため、償還と相殺されます。</td></tr>
<tr><td>(16) 決済方法</td><td>原社債の投資額と同額であるため、償還と相殺されます。</td></tr>
<tr><td>(17) 取得先</td><td>羽田ホテル開発合同会社</td></tr>
<tr><td>(18) 本メザニン社債のストラクチャーの概要</td><td>営業者名：羽田ホテル開発合同会社（本合同会社）
<table>
<tr><td colspan="2">本合同会社</td></tr>
<tr><td rowspan="4">本裏付け資産

リリーフプレミアム羽田
鑑定評価額
3,680 百万円</td><td>シニアローン
（注 7）
約 2,000 百万円</td></tr>
<tr><td>A 号メザニン社債
本投資法人
400 百万円</td></tr>
<tr><td>B 号劣後社債
（注※）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">匿名組合出資等
（注※）</td></tr>
<tr><td>リザーブ・諸費用等</td></tr>
</table>
1. 2022 年 7 月 29 日付リファイナンスにより、シニアローンの貸付が実行されると共に、A 号メザニン社債及び B 号劣後社債が発行されます。
2. 本投資法人は、本メザニン社債の取得後、本合同会社に対する社債権者として、本メザニン社債に係る利息を受取り、社債の償還を受ける権利を有します。
※ 本メザニン社債は、利払い及び元本の償還において、シニアローンに劣後します。一方で、原則として、本メザニン社債への利払い及び元本の償還は「匿名組合出資等」及び「B 号劣後社債」に優先します。特に元本の償還においては、万一裏付け資産の価値が下落した場合でも、最初に「匿名組合出資等」の毀損が生じ、次に「B 号</td></tr>
</table>

	劣後社債」の元本が全て毀損したあとに初めて本メザニン社債の元本が毀損されます。
(19) 本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係	４.取得先の概要をご参照ください。

(注1) 本裏付け資産の概要については後記「３.本裏付け資産の概要」をご参照ください。

(注2) 本投資法人は、本メザニン社債取得時に利息とは別にアップフロントフィーとして投資額の1%を受領する予定です。当該アップフロントフィーは取得経費等と相殺され、残余がある場合には収益に計上されます。

(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（初回は貸付実行日の2銀行営業日前）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) 本投資法人が本メザニン社債の取得に際して本裏付け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対する、本メザニン社債及びその上位債権を含めた額による調達額の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

LTV=（本投資法人が投資対象とするメザニンローン債権及びその上位債権を含めた額※）÷（本投資法人が取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額）

(注5) 「予定償還期日」とは、元本残額の一括償還を予定する期日をいいます。

(注6) 「最終償還期日」とは、予定償還期日までに償還できない状態となったときに、償還を図るまでに猶予として設けた期間の最終日をいいます。

(注7) シニアローンの貸付人、B号劣後社債権者及び匿名組合出資者については、それぞれより同意を得られていないため非開示としています。

３．本裏付け資産の概要

物件の名称		リリーフプレミアム羽田
資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
取得者		羽田ホテル開発合同会社
所在地（住居表示）		東京都大田区南蒲田一丁目25-2
用途(注1)		旅館
構造(注2)		鉄筋コンクリート造／12階建
面積	土地(注3)	約691㎡
	建物（延床面積）(注4)	約2,874㎡
所有形態(注5)	土地	所有権（信託受益権）
	建物	所有権（信託受益権）
竣工年月		2017年9月
地震ＰＭＬ値		4.9%（検査機関非公表）
本投資法人が取得した鑑定評価(注6)	鑑定評価額	3,680百万円
	鑑定NOI(注7)	170,845,394円
	価格時点	2022年7月1日
	鑑定評価会社	サヴィルズ・ジャパン株式会社
エンドテナントの総数		1
稼働率(注8)		100.0%
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います。

（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）　リリーフプレミアム羽田の土地全体の面積であり、登記簿上表示されている地積について小数第１位を四捨五入して記載しています。

（注4）　リリーフプレミアム羽田の建物全体の面積であり、登記簿上表示されている床面積の合計について小数第１位を四捨五入して記載しています。

（注5）　リリーフプレミアム羽田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）　本投資法人が取得した鑑定評価書に記載されている上記以外の項目については、本裏付け資産の取得予定者から同意が得られていないため開示していません。

（注7）　不動産鑑定評価書に記載されている直接還元法による運営純収益（NOI）の金額を記載しています。

（注8）　本裏付け資産は、ホテルオペレータによる１棟借りのため、稼働率は100%となります。

＜本資産運用会社による本裏付け資産の評価＞

（1）立地

本裏付け資産は、京浜急行線「京急蒲田」駅徒歩約 5 分、JR 京浜東北線「蒲田」駅徒歩約 15 分に立地するビジネスホテルです。本裏付け資産の所在する蒲田エリアは、環八通り沿いを中心に中小規模の店舗兼事務所ビルが存在し、その背後に住宅が集積する地域ですが、近時においては、京急蒲田駅の周辺においても再開発が進み、本裏付け資産と同種のビジネスホテルも複数建築されてきています。

交通アクセスに関しては、公共交通機関により都内の主要ビジネスエリアまで概ね 20 分～30 分、東京国際空港（羽田）へも約 10 分と良好であり、本裏付け資産を利用するビジネス客及びレジャー客いずれにも訴求性を有すると考えます。

（2）ホテルスペック

客室構成は、シングルルーム 20 室、ダブルルーム 22 室、ツインルーム 66 室、デラックスダブルルーム 11 室、デラックスツインルーム 1 室の全 120 室となっており、あらゆる層のビジネス客及びレジャー客に対応できる構成となっています。

また、現在のホテルオペレータであるコアグローバルマネジメント株式会社により、リファイナンス後に同社のホテルブランド（詳細は今後決定）としてリブランドして営業する予定です。リブランドにより、柔軟な滞在スタイルを提案することで、滞在目的の異なる新しいユーザーを獲得する都市型ホテルとなることが期待されます。

（3）ホテルオペレータ

本裏付け資産は、2022 年 7 月 1 日、ホテルオペレータを変更し、コアグローバルマネジメント株式会社が新たなホテルオペレータとなりました。

同社は、全国各地に多数のリゾートホテルやシティホテルを展開し、コロナ禍においても、独自のマーケティング戦略及びマーケット分析により、営業を推進しています。

同社のグループ内には、的確なクリーンサービスや、長期的な予算運用につながる保守点検などを行う部門もあり、組織力で精緻な原価コントロールを行うことで、利益にこだわるオペレーションをしています。さらには、今後の宿泊需要の回復の可能性も期待されます。

上記の評価からホテルの運営は安定的に推移すると想定され、テナントの賃料支払の確実性は高いものと考えています。

4．取得先の概要

名称	羽田ホテル開発合同会社
所在地	東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15 あると綜合事務所内
代表者	代表社員　一般社団法人羽田ホテル開発　業務執行者　森田　威
主な事業内容	1.　信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2.　不動産の売買、保有、管理及び賃貸 3.　前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金 10 万円
設立年月日	2016 年 8 月 15 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同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合同会社との間には、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合同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合同会社との間には、本メザニン社債への投資を除き、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合同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。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき関係当事者への該当状況はありません。

5．利害関係人等との取引

本メザニン社債の取得は、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。)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。

6．本再投資の日程

本再投資の決定日	2022 年 7 月 27 日
本メザニン社債引受契約締結日	2022 年 7 月 27 日
原社債償還日	2022 年 7 月 29 日
本メザニン社債再取得予定日	2022 年 7 月 29 日

7．決済方法

本再投資の決済は、本資産運用会社と取得先間において締結する「支払い方法に関する覚書」の定めにより、返済額と相殺され、決済されます。

8．今後の見通し

本メザニン社債への再投資が運用状況に与える影響は軽微であり、2022 年 3 月 16 日付で公表した 2022 年 7 月期(2022 年 2 月 1 日～2022 年 7 月 31 日）及び 2023 年 1 月期（2022 年 8 月 1 日～2023 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：http://starasia-reit.com