2023年9月13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取得日の決定に関するお知らせ

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、2023年2月1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8（A号受益権及びB号受益権））の取得－」及び2023年7月19日付「メザニンローン債権の取得予定日の変更に関するお知らせ」にて公表しましたとおり、メザニンローン債権投資として、2023年2月20日にB号受益権（以下「本B号受益権」といいます。）の取得を完了し、また、A号受益権（以下「本A号受益権」といい、本A号受益権と本B号受益権を併せて、以下「本受益権」といいます。）に関しては、2023年12月31日又は本投資法人が東京キャピタルマネジメント株式会社（本A号受益権の現所有者、以下「TCM」といいます。）と別途合意する日に取得する予定としていました。

今般、TCM及び本投資法人間で本A号受益権の取得日を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

１．本A号受益権の取得日の変更

2023年7月19日公表時　：2023年12月31日又は本投資法人とTCMが別途合意する日
本日決定した取得日：2023年9月13日

２．本A号受益権の取得日の決定の理由

本A号受益権については、2023年7月19日付「メザニンローン債権の取得予定日の変更に関するお知らせ」にて公表したとおり、本受益権の営業者であるセンチュリオン・ツー合同会社（以下「本合同会社」といいます。）より、本受益権の対象であるメザニン社債について償還の可能性がある旨連絡を受け、TCMと本投資法人の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。）間の協議により、実務上の煩雑さ回避の観点から、当面の間、TCMが本A号受益権の保有を継続することとしておりました。しかしながら、本合同会社によれば、現時点においても償還の見通しが立っていないとのことであり、状況の変化を踏まえ、本A号受益権の取得日を上記のとおり決定したものです。

３．本受益権の概要

本受益権は、本合同会社が発行するA号社債に関連する部分に対応する本A号受益権及びB号社債に関連する部分に対応する本B号受益権です。

本投資法人は、元本返済の確実性が高く、また、投資対象の多様化をもたらすとともに自己資金の有効活用として配当収入が得られ、分配可能利益を押し上げる効果が期待できるという判断から、2023年2月20日に本B号受益権を340百万円で取得し、保有を継続しています。

また、本Ａ号受益権については、2023 年 12 月 31 日又は本投資法人と TCM が別途合意する日に取得する旨の契約を締結していましたが、本日、2023 年 9 月 13 日に取得する旨の変更契約を締結しました。

(1) 本受益権の取得金額	本Ａ号受益権：430,000,000 円（注 1） 本Ｂ号受益権：340,000,000 円（注 2） 合　計　　：770,000,000 円（取得費用を除きます。）
(2) 予定配当率	本Ａ号受益権：基準金利（注 3）＋5.30％ 本Ｂ号受益権：基準金利（注 3）＋7.30％

（注1） 本Ａ号受益権の譲渡に係る手数料（2,365,000 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2） 本Ｂ号受益権の譲渡に係る手数料（1,870,000 円（消費税及び地方消費税を含む。））を控除した金額を支払っています。

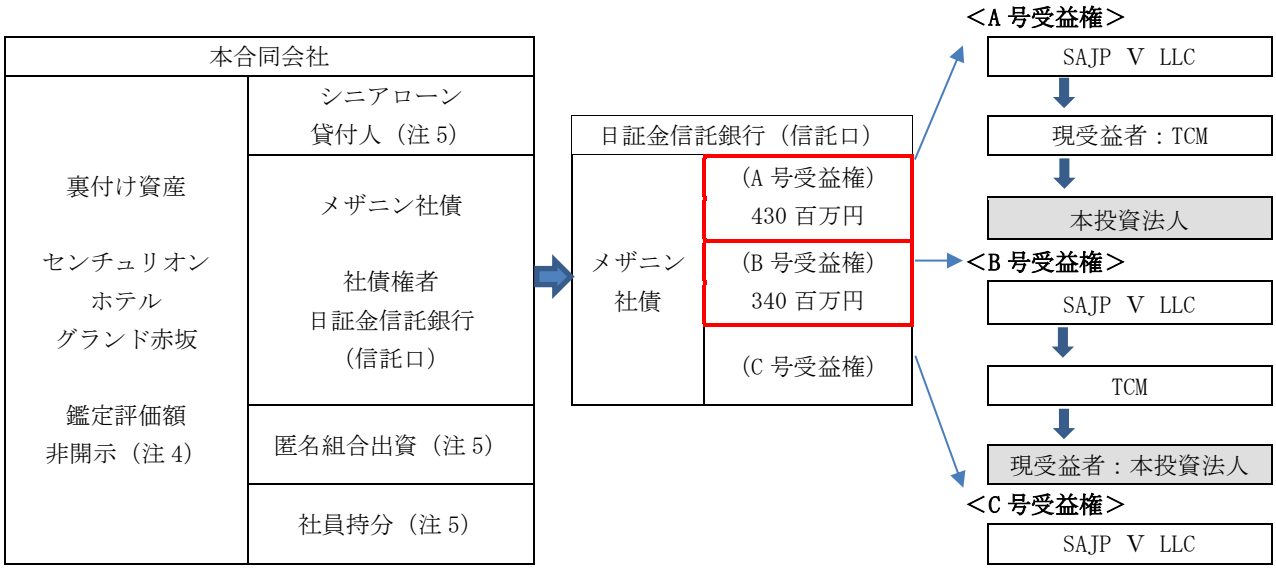
（注3） 基準金利とは一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 3 ヶ月 TIBOR です。日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ（https://www.jbatibor.or.jp/）でご確認ください。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の 2 銀行営業日前の日における午前 11 時（東京時間）に公表される利率を適用します。なお、信託報酬控除後の受領金額は、以下の料率で計算されます。

本Ａ号受益権：基準金利＋5.047％

本Ｂ号受益権：基準金利＋7.047％

＜本受益権のストラクチャーの概要＞

営業者：本合同会社



（注4） 本資産運用会社が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ついて、裏付け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、本受益権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　ー国内資産（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）の取得ー）」にて公表。）である 85％を下回っています。

（注5） シニアローンの貸付人、本合同会社の匿名組合出資者及び社員については、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。

本受益権の詳細につきましては、本投資法人が 2023 年 2 月 1 日付で公表した「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 8（A 号受益権及びB 号受益権））の取得－」をご参照ください。

４．今後の見通し

本A号受益権の取得日の決定が運用状況に与える影響は、本日付「2023 年 7 月期 決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました 2024 年 1 月期（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）及び 2024 年 7 月期（2024 年 2 月 1 日～2024 年 7 月 31 日）の運用状況に織り込み済みです。

５．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

メザニンローン債権への投資に係るリスクに関して、2023 年 8 月 7 日に提出した有価証券届出書「第二部 参照情報／第 2 参照情報の補完情報／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

本投資法人は、今後も投資主利益の最大化に資するアクティブマネジメントの一環として、投資対象の多様化をもたらすとともに、自己資金の有効活用として配当収入が得られ、分配可能利益を押し上げる効果が期待できるメザニンローン債権への投資を、継続して検討してまいります。

以上

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