

2026年1月30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

保有資産（優先出資証券）の貸借の終了及び償還に関するお知らせ

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6月22日付「保有資産（優先出資証券）の取得及び貸借に関するお知らせ」及び2025年6月30日付「保有資産（優先出資証券）の貸借の延長に関するお知らせ」で公表しましたとおり、HAKUSAN HOUSE（以下「本物件」といいます。）を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する GSA JP Project 1 特定目的会社（以下「GSA TMK」といいます。）が発行した優先出資証券（以下「本優先出資証券」といいます。）の一部を保有し、その保有する本優先出資証券について、スターアジア建物合同会社（以下「SATGK」といいます。）との間で「優先出資貸借取引に関する契約」及びそれに付随する「優先出資貸借取引に関する契約に係る覚書」（以下、「優先出資貸借取引に関する契約」及び「優先出資貸借取引に関する契約に係る覚書」を総称して「本貸借契約」といいます。）を締結することで貸借料を得ております。

今般、GSA TMK が本物件の売却を決定したことに伴い、本貸借契約を解約することを決定しましたので、お知らせいたします。また、2026年7月期中に本優先出資証券の償還がされることとなりました。具体的な償還日につきましては未定です。

また、本貸借契約の相手方である SATGK は、投資信託及び投資法人に関する法律第 201 条第 1 項並びに 投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に定義される利害関係人等には該当しませんが、本投資法人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。）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。本貸借契約の終了の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

記

1. 本貸借契約終了の理由

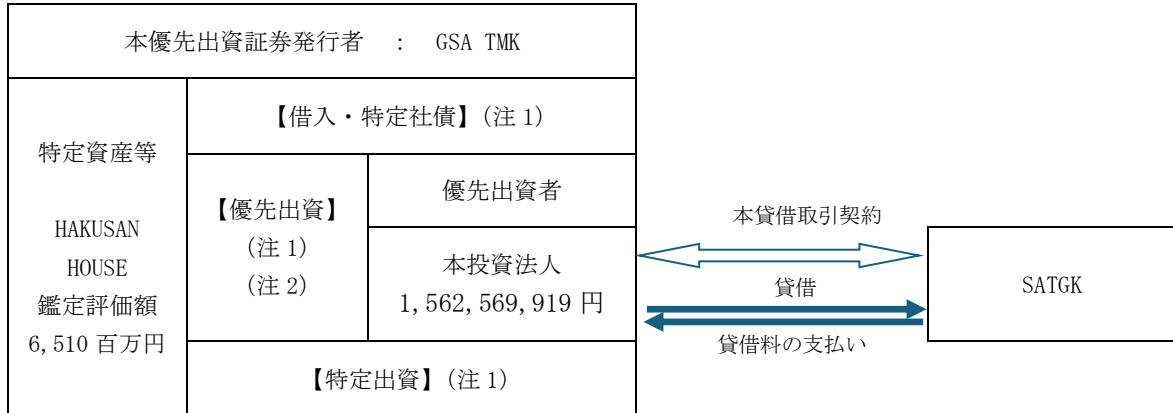
GSA TMK が本物件の売却を決定したことに伴い、SATGK と本資産運用会社と協議のうえ、本貸借契約を解約することを決定しました。なお、本物件は引き続き、本投資法人のパイプラインとしての位置づけは継続します。

2. 本貸借契約終了日

2026年1月30日

3. 本優先出資証券及び本貸借契約の概要

(1) 本優先出資証券及び本貸借契約に係るストラクチャー



計算期間 : 毎年 1 月 1 日から 12 月 31 日までの各 12 ヶ月 (注 3)

損益分配 : GSA TMK は、各計算期間中に生じた利益を各出資者に分配します。 (注 4)

(注1)借入先、他の優先出資者、特定出資者の同意を得られていないため、名前は非開示としています。

(注2)本優先出資証券について、一定の譲渡制限が課されること等を約定する優先出資社員間契約を締結しています。

(注3)本投資法人は、上記計算期間に関係なく、後記「(3) 本貸借取引契約の概要」に記載の貸借料受領日に、貸借料を受領します。

(注4)損益分配は、後記「(3) 本貸借取引契約の概要」に記載のとおり、SATGK が受領します。

(2) 本優先出資証券の概要

- | | |
|--------------|--|
| ① 保有資産の種類 | : 不動産を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有するGSA TMKが発行した優先出資証券 (注) |
| ② 保有資産の名称 | : GSA JP Project 1 特定目的会社優先出資証券 |
| ③ 信託財産である不動産 | : HAKUSAN HOUSE |
| ④ 保有口数 | : 13,328,342 口 |
| ⑤ 取得価額 | : 1,562,569,919 円 |
| ⑥ 本優先出資証券取得日 | : 2023 年 6 月 23 日 |

(注) 本優先出資証券は「不動産関連資産」に該当します。

(3) 本貸借取引契約の概要

借入者	スターアジア建物合同会社
主な内容	本投資法人は、保有する本優先出資証券全部について、SATGK に貸借し、貸借取引における各月の貸借料として以下の計算式により算出された金額を受領します。なお、貸借期間中、本優先出資証券の配当は、SATGK が受領します。
貸借料	各月の貸借料を、以下の算式によって算出します。なお、算出の結果、小数点以下の端数が発生した場合は切り上げます。 貸借料=本優先出資証券の取得価格×貸借料率 (4%) ×実日数 (片端) / 365
貸借開始日	2023 年 6 月 23 日
貸借料受領日	貸借料は、毎年 6 月及び 12 月末締めで計算し、翌月末に受領する。
その他	(1) 本投資法人が、貸借期間内に、本優先出資証券を追加取得した場合は、本投資法人が追加取得した数量の優先出資証券についても同様に、SATGK に貸借します。 (2) 貸借取引契約について、SATGK が負担する支払期限の到来した貸借料に関し、支払いが不可能または困難である場合等において、スターアジアグループに属する Starasia Finance LLC が SATGK に資金提供すること等を内容とする資金保証契約書を締結しています。

(4) SATGK の概要

名称	スター・アジア建物合同会社
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
代表者	代表社員 一般社団法人スター・アジア建物 職務執行者 福永 隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、監理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 30 万円
設立年月日	2023 年 1 月 11 日
純資産	SATGK 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	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	SATGK は、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、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。本覚書の締結の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

その他、本優先出資証券及び貸借契約の詳細については、2023 年 6 月 22 日付公表の「資産（優先出資証券）の取得及び貸借に関するお知らせ」及び 2025 年 6 月 30 日付「保有資産（優先出資証券）の貸借の延長に関するお知らせ」をご参照ください。

4. 本優先出資証券の償還

GSA TMK が本物件の売却を決定したことに伴い、2026 年 7 月期中に本優先出資証券が償還されます。具体的な償還日等につきましては未定です。

5. 利害関係者との取引

本貸借契約の相手方である SATGK は、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等には該当しませんが、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。

本貸借契約の解約の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

6. 今後の見通し

本貸借契約の終了及び償還により、2025 年 9 月 12 日付「2025 年 7 月期 決算短信（REIT）」にて公表した 2026 年 7 月期（2026 年 2 月 1 日～2026 年 7 月 31 日）の運用状況及び分配金の見通しの前提条件に変更が生じます。具体的な影響については現在精査中であり、「2026 年 1 月期 決算短信（REIT）」にて公表予定です。

以上

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