

2019年1月24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 杉原 亨
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

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4（劣後貸付債権））の取得ー




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、下記の通り、メザニンローン債権への投資を決定（以下「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4案件目となるメザニンローン債権投資であり、このような収益獲得機会の多様化の継続は、投資主利益最大化を追求する本投資法人の差別化戦略と考えています。今後も、前例に捉われない「不動産マーケットの状況に応じた新たな投資機会の創出」となる施策を、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	プレミア海岸ビル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 DS Kaigan 合同会社（以下「本合同会社」といいます。）に対する貸付債権（ノンリコースローン）の劣後部分（以下「本劣後貸付債権」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4
(3) 本劣後貸付債権の貸付期間	2019年1月30日から2025年1月30日
(4) 貸付債権（ノンリコースローン）の担保資産	本担保資産：プレミア海岸ビルを主たる信託財産とする信託受益権
(5) 本劣後貸付債権の額面金額	300,000,000円
(6) 本劣後貸付債権の取得予定価額	300,000,000円（ただし、取得経費等を除きます。）
(7) 予定利率（注2）	基準金利（注3）+5%
(8) 貸付債権（ノンリコースローン）のLTV	約63.6%（注4） ※LTV算出の分母となる本担保資産の鑑定評価額は5,750百万円です。
(9) 本劣後貸付債権譲渡契約締結日	2019年1月28日
(10) 本劣後貸付債権取得予定日	2019年1月30日
(11) 本劣後貸付債権の利払日	各年1、4、7、10月末日 年4回 （初回の利払日は2019年4月26日です。）

(12) 最終返済期日	2025年1月30日（注5）															
(13) 取得資金	自己資金															
(14) 決済方法	本劣後貸付債権取得時一括決済															
(15) 取得先	非開示（取得先の要望により、非開示としています。以下「取得先」といいます。）															
(16) 本劣後貸付債権のストラクチャーの概要	<p>営業者：本合同会社</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">本合同会社</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">本担保資産</td> <td style="width: 30%;"> （シニアローン） 3,354.3百万円 A号貸付人 （※） </td> <td rowspan="3" style="width: 40%; text-align: center; vertical-align: middle;">  </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">プレミア海岸ビル</td> <td> （メザニンローン） 300百万円 B号貸付人 （※） </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">鑑定評価額 5,750百万円</td> <td> （エクイティ） 匿名組合 出資等 </td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">（本劣後貸付債権） 300百万円 本投資法人</td> </tr> </table> </td> </tr> </table> <p>（※）貸付人の要望により、非開示としております。</p> <ol style="list-style-type: none"> 2019年1月30日に、A号貸付人及びB号貸付人（取得先）から、本合同会社に対し、総額3,654.3百万円の貸付（ノンリコースローン）が実行されます。 同日付で、本投資法人は、取得先であるB号貸付人より本劣後貸付債権を取得する予定です。なお、本合同会社は、匿名組合出資等の払込み、A号貸付人及びB号貸付人からの借入れ（ノンリコースローン）により、本担保資産を同日に取得する予定です。 本劣後貸付債権は、利払い及び元本の返済の順位において、シニアローンに劣後します。一方で、本合同会社の「エクイティ（匿名組合出資等）」に優先します。元本の返済においては、万一担保資産の価値が下落した場合でも、最初に本合同会社の「エクイティ（匿名組合出資等）」の毀損が生じ、「エクイティ（匿名組合出資等）」が全て毀損したあとに初めて本劣後貸付債権の元本が毀損されます。 シニアローンのうちの一部については、本合同会社が消費税還付金を受けた後に返済される予定です。 		本合同会社			本担保資産	（シニアローン） 3,354.3百万円 A号貸付人 （※）		プレミア海岸ビル	（メザニンローン） 300百万円 B号貸付人 （※）	鑑定評価額 5,750百万円	（エクイティ） 匿名組合 出資等			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">（本劣後貸付債権） 300百万円 本投資法人</td> </tr> </table>	（本劣後貸付債権） 300百万円 本投資法人
本合同会社																
本担保資産	（シニアローン） 3,354.3百万円 A号貸付人 （※）															
プレミア海岸ビル	（メザニンローン） 300百万円 B号貸付人 （※）															
鑑定評価額 5,750百万円	（エクイティ） 匿名組合 出資等															
		<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">（本劣後貸付債権） 300百万円 本投資法人</td> </tr> </table>	（本劣後貸付債権） 300百万円 本投資法人													
（本劣後貸付債権） 300百万円 本投資法人																
(17) 本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係 ※2019年1月24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、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。														

	関連当事者等への 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。
--	------------------	--

- (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) 本投資法人は、利払いとは別に、本劣後貸付債権取得時にアップフロントフィーを受領する予定です。
- (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) 本合同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 (5,750 百万円) に対する、本劣後貸付債権を含む貸付債権（ノンリコースローン）による本合同会社の借入れによる調達額 (3,654.3 百万円) の割合を、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 本劣後貸付債権の最終返済日は 2025 年 1 月 30 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、最終返済日前に返済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 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。本劣後貸付債権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 本投資法人が取得した本担保資産に係る鑑定評価額は 5,750 百万円であり、これを基に算出される本劣後貸付債権及び上位債権を含む額 (3,654.3 百万円) に対する LTV は 63.6% となり、本劣後貸付債権保有期間中の毀損リスクは低いと判断されること
- ② 本担保資産は、本投資法人の定義する「東京圏のミドルサイズアセット（注）」のオフィスビルであり流動性が高いと考えられ、また上記①に記載のとおり鑑定評価額の 63.6% 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劣後貸付債権の返済の確実性は高いと判断されること
- ③ 以下に記載する本担保資産の評価から、賃料収入の安定性は高く、本劣後貸付債権に対する利払いの確実性は高いと評価されること
- ④ 本劣後貸付債権の予定利率は「基準金利+5%」（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
- ⑤ 資本的支出及び修繕費が想定以上に発生した場合であっても、利払いの確実性が高いと判断していること

(注) 取得価格が 100 億円未満である不動産等をいいます。

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		プレミアム海岸ビル
取得予定年月日		2019 年 1 月 30 日
取得予定者		DS Kaigan 合同会社
所在地（住居表示）		東京都港区海岸 2-2-6
用途(注 1)		事務所・共同住宅・駐車場
構造(注 2)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
面積	土地(注 3)	1,670.99 m ²
	建物（延床面積）(注 4)	8,476.92 m ²
所有形態 (注 5)	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		1993 年 1 月 29 日

地震PML値(注6)	4.5%				
本合同会社が 取得した鑑定 評価(注7)	鑑定評価額	5,750 百万円			
	鑑定NOI(注8)	223,390,000 円			
	価格時点	2018年11月30日			
	鑑定評価会社	株式会社エル・シー・アール国土利用研究所			
エンドテナントの総数(注9)	20				
稼働率	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月
	98.3%	98.3%	98.3%	100.0%	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) プレミア海岸ビル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) 本合同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、株式会社シティエボリューション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、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) 本合同会社による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ために取得した不動産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、本担保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8) 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9) エンドテナントの総数は、2018年12月末日時点の情報を記載しています。

<本資産運用会社における本担保資産の評価>

本担保資産であるプレミア海岸ビルは、東京臨海新交通臨海線(ゆりかもめ)「日の出」駅徒歩約3分、JR山手線他「浜松町」駅徒歩約12分に立地する総合設計制度の許可を受け建築された共同住宅付オフィスビルです。「浜松町」駅からは、JR各線及び東京モノレール線の利用により、他の商業業務集積地や羽田空港など各方面へのアクセスが良好です。

本担保資産は、オフィス部分は天井高が2,600mmの整形無柱空間によりレイアウトの自由度が高く、汎用性があります。また、高さ70mmのOA床を設置、個別空調設備を整え、2014年には共用部等のリニューアルを実施し、テナント訴求性を有するビルです。

上層階(10階から12階)は共同住宅となっており、東京湾、お台場を望む開放感あふれる眺望に恵まれています。各住戸は、100㎡超のゆとりある空間で、都心でも豊かな水辺と緑に囲まれた生活を嗜好する賃貸需要者に相応の訴求性を有するものと本資産運用会社は考えています。

3. 取得先の概要

本劣後貸付債権の取得先は、国内の金融機関ですが、取得先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人・本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係はありませんが、本投資法人の借入先です。

また、取得先は本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

4. 利害関係人等との取引

本取得は、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。

5. 本取得の日程

本取得の決定日	2019年1月24日
本劣後貸付債権譲渡契約締結日	2019年1月28日
A号貸付人及びB号貸付人から本合同会社への貸付	2019年1月30日
本劣後貸付債権取得予定日	2019年1月30日

(注) 本取得は、A号貸付人及びB号貸付人からの借入及び匿名組合出資等の払込みにより、2019年1月30日に本合同会社が本担保資産を取得することを前提としています。

6. 決済方法

本取得は、取得予定日に取得代金を一括して支払うことにより決済する予定です。

7. 今後の見通し

本劣後貸付債権の取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2018年9月13日付「2018年7月期決算短信(REIT)」にて公表しました2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日～2019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>