2023年6月22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

資産（優先出資証券）の取得及び貸借に関するお知らせ

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。）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。）の取得（以下「本取得」といいます。）を決定しましたので、お知らせいたします。

また、本投資法人は、本取得の決定と同時に、本投資法人の収益の安定化を図るべく、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」（以下「本貸借取引契約」といいます。）を締結することを決定しましたので、併せてお知らせいたします。

なお、本優先出資証券の発行者であるGSA TMK及び本貸借取引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。本取得及び本貸借取引契約の決定にあたり、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。

記

１．本取得の概要

（１）	取得資産の種類	:	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1）
（２）	取得資産の名称	:	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）	取得口数	:	13,328,342 口
（５）	取得価額	:	1,562,569,919 円 優先出資証券総額の 49.9%（注 2）
（６）	本優先出資証券取得先	:	GSA JP Project 1 合同会社（注 3）
（７）	優先出資譲渡契約締結日	:	2023 年 6 月 23 日
（８）	本優先出資証券取得日	:	2023 年 6 月 23 日
（９）	本優先出資証券取得資金	:	2023 年 3 月 16 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）」にて公表の「アーバンパーク護国寺」の

譲渡に伴い受領した手付金（92,742,300 円）
及び自己資金

(注1) 本優先出資証券は「不動産関連資産」に該当します。

(注2) 少数第 2 位を四捨五入して記載しています。優先出資証券総額とは、2023 年 6 月 22 日時点での優先出資証券の合計金額をいいます。詳細は後記「3. 本取得の詳細（１）本優先出資証券の概要」をご参照ください。

(注3) 詳細は後記「3. 本取得の詳細（３）本優先出資証券取得先の概要」をご参照ください。

２．本取得並びに本貸借取引契約締結の理由

（１） 本取得の理由

本物件は、スターアジアグループが、グローバルに学生専用レジデンスを展開する GSA グループと協働して開発に関与した、これまでの日本には見られなかった次世代型の学生専用レジデンスです。

複数の大学が近隣に所在し、利便性が高い立地であり、入居する外国人留学生と日本人学生の交流を促進するハード（共用のオープンスペース、共用のキッチン等）及びソフト（入居者を対象としたイベントの開催等）に特徴があります。

足元では、新型コロナウイルス感染症に関する水際措置の緩和により日本への入国に係る渡航制限が撤廃され、更には長引く円安の影響により、メリットを享受できる外国人留学生の利用が増加しています。今後もこのトレンドが継続することが想定され、本物件の収益性は高まることが予想されます。

本取得に関し、本資産運用会社としては、①本優先出資証券の出資価格（1,562,569,919 円）は、本物件の鑑定評価額から算出される優先出資証券の理論価格を下回っており割安であること、②本物件の収益が安定化するまでの間、スポンサーグループにより本投資法人の収益の安定化措置として、貸借料を収受できること（安定化措置終了後の本優先出資証券から得られる収益は貸借料を上回ると想定しています。）、③本物件が、鑑定評価機関が想定する安定収益が得られる場合には、本優先出資証券への投資は内部成長に寄与することが想定されること、以上 3 点から、本優先出資証券の出資価格は妥当であると判断し、本取得を決定しました。なお、本取得は、本投資法人が保有する優先交渉権を活用して取得するものです。当該優先交渉権の詳細は 2023 年 3 月 16 日付公表の「資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向表明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE）」をご参照ください。また、本物件について、本投資法人は、2018 年に物件取得の優先交渉権を取得しており、当該優先交渉権も有効に存続しています

本取得は、2023 年 3 月 16 日付公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）」に記載の譲渡予定物件の譲渡と併せて、第 9 回資産入替えと位置付けられます。

また、本取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等」の比率は、70％以上である見込みであり、東京証券取引所の有価証券上場規程に抵触しておりません。（注）

（注）2023 年 1 月期の貸借対照表上の総資産から、2023 年 2 月 1 日に取得済のメザニンローン債権の取得金額と本取得の取得金額を加算した金額に基づき判断しています。

（２） 本貸借取引契約締結の理由

本物件は、上記のとおり、外国人留学生の入居が増加していますが、必ずしも安定稼働の状況にあるとは言えません。しかしながら、スターアジアグループは、本物件の収益性は将来的に改善・安定化するものと見込んでおり、本物件が安定稼働の状況になった場合には、本優先出資証券からの収益は以下に記載する貸借料を超えると想定しています。

上記見込みの上でスターアジアグループである SATGK と本投資法人は、本優先出資証券を SATGK に貸借し、貸借料として本優先出資証券の取得価格に対して年率 4％を支払う旨が合意された「優先出資貸借取引に関する契約」を締結することを決定しました。本資産運用会社と

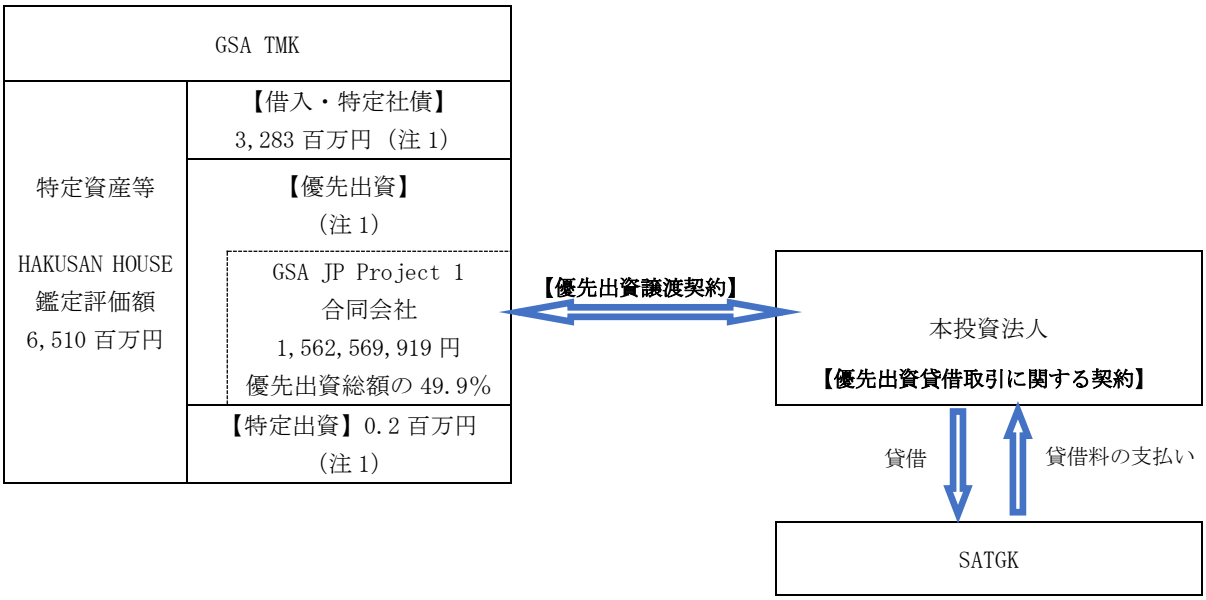
しては、当該貸借取引により、本取得以降、2年間にわたり、収益の変動リスクを排除できると判断しています。

3．本取得の詳細

（1） 本取得及び本貸借取引契約に係るストラクチャー

発行者名 ： GSA JP Project 1 特定目的会社

本優先出資証券の概要



（注1）借入先、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）本投資法人による本優先出資証券の取得に伴い、保有することとなる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する予定です。

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 ： 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3）本投資法人は、上記計算期間に関係なく、4.本貸借取引契約の概要（1）本貸借取引契約の概要に記載の貸借受領日に、貸借料を受領します。

（注4）損益分配は、4.本貸借取引契約の概要（1）本貸借取引契約の概要に記載のとおり、借入者が受領します。

（2） 本優先出資証券の発行者の概要

名称		GSA JP Project 1 特定目的会社
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者		取締役 福永隆明
主な事業内容		1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受け並びにその管理及び処分に係る業務 2. その他上記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金		金20万円
設立年月日		2014年3月6日
純資産		発行者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	本優先出資証券の発行者は、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、本優先出資証券の発行者のアセットマネージャーであるスターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社が、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等に該当します。そのため、本優先出資証券の発行者は、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。本取得の決定にあたり、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。

（３） 本優先出資証券取得先の概要

名称		GSA JP Project 1 合同会社
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者		代表社員　　GSAスターアジア株式会社 職務執行者　岩田　英明
主な事業内容		1.　不動産の取得、開発、保有および処分 2.　不動産の賃貸および管理 3.　不動産の流動化を目的として設立される会社の株式、出資持分、優先出資等の取得、保有及び処分 4.　その他前各号に掲げる事業に附帯または関連する一切の事業
資本金		金 10 万円
設立年月日		2015 年 11 月 18 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	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	当該取得先は、会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

４．本貸借取引契約の概要

（１） 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、貸借期間（以下に定義します。）内、取得した本優先出資証券全部について、借入者に貸借し、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、借入者が受領します。
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
貸借期間	2023 年 6 月 23 日から 2 年間
契約締結日	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。なお、初回の受領日は、2023 年 7 月末とします。
その他	（１）　本投資法人が、対象期間内に、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、借入者に貸借します。

	（2） 本貸借取引契約について、借入者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 が借入者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する予定です。

（2） 本貸借取引契約締結先の概要

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		本貸借取引契約締結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	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	本投資法人と本貸借取引契約締結先は、本投資法人が保有する信託受益権（アーバンセンター博多）に関するマスターリース契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	本貸借取引契約締結先は、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。本貸借取引契約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。

5．利害関係人等との取引

本優先出資証券の発行者である GSA TMK 及び本貸借取引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、GSA TMK のアセットマネージャーであるスターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社が、本投資法人及び本資産運用会社の利害関係人等に該当します。そのため、GSA TMK は、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。

また、本貸借取引契約の相手方である SATGK についても、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。

資産の取得及び貸借の決定にあたり、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．本優先出資証券の取得及び貸借の日程

2023 年 6 月 22 日　：　取得決定
2023 年 6 月 23 日　：　優先出資譲渡契約締結
　　：　本貸借取引契約締結
2023 年 6 月 23 日　：　優先出資取得・貸借

7．決済方法

本投資法人は、2023 年 3 月 16 日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺)」にて公表の「アーバンパーク護国寺」の譲渡に伴い受領した手付金（92,742,300 円）及び自己資金により、GSA JP Project 1 合同会社に対して本優先出資証券の売買金額を一括して支払うことにより決済する予定です。

8．今後の見通し

2023 年 3 月 16 日付公表の「資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向表明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE)」にて公表したとおり、本取得及び本貸借取引契約締結に関しては、第 16 期（2023 年 8 月 1 日から 2024 年 1 月 31 日まで）の運用状況の前提に本優先出資証券の取得及び貸借取引開始を織り込むべきであると考え、2023 年 3 月 16 日付公表の「2023 年 1 月期　決算短信（REIT)」に記載の第 16 期（2023 年 8 月 1 日から 2024 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に織り込んでいます。なお、第 15 期（2023 年 2 月 1 日から 2023 年 7 月 31 日まで）の運用状況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。

（参考）当期運用状況の予想及び前期実績

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	1 口当たり利益超過分配金
当期運用状況の予想 2023 年 7 月期	7,012 百万円	3,527 百万円	2,983 百万円	2,983 百万円	1,552 円	0 円
前期実績 2023 年 1 月期	6,486 百万円	3,349 百万円	2,782 百万円	2,781 百万円	1,491 円	0 円

9．本物件の概要

物件名称		HAKUSAN HOUSE				
アセットタイプ		学生専用レジデンス		本資産の種類	信託受益権	
所在地（住居表示）		東京都文京区白山4-33-14				
最寄駅		都営三田線「白山」駅徒歩約4分、東京メトロ南北線「駒込」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,185.44㎡		用途地域	近隣商業地域（注1）	
	建蔽率	80%		容積率	400%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	4,961.40㎡		用途	寄宿舎	
	建築時期	2018年1月18日		構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
マスターリース会社		ユニネスト合同会社		マスターリースの種別	パススルー	
賃貸借の状況（2023年5月末日現在）						
賃貸可能面積		3,095.33㎡		月額賃料（共益費込）	非開示（注2）	
賃貸面積		3,095.33㎡		敷金・保証金	0	
テナント数		1（注3）				
稼働率の推移		2022年12月	2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
鑑定評価額の概要（注4）						

鑑定評価額	6,510百万円
鑑定評価時点	2022年12月1日
鑑定評価書における運営純収益	274,584,000円
鑑定NOI利回り	4.0%
鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所
特記事項	該当事項はありません。
特徴	本物件は、「白山」駅及び「駒込」駅徒歩圏に所在する学生専用レジデンスです。本物件が所在するエリアには、東京大学をはじめとして外国人留学生を多く受け入れている大学のキャンパスが複数所在しています。 本物件は、外国人留学生及び外国人留学生との交流を希望する日本人学生を対象としたもので、多目的ルームや共用のキッチン、ダイニングの設置など共用空間を充実させることにより、居住する国内外の学生の交流を促進する施設の整備、居住者向けのイベントの開催、外国語にも対応できるコンシェルジュサービスが提供される等、施設面及び運営面において、これまでの日本においてはあまり見られなかった学生向けの居住施設です。本物件には、安全性を追求するテクノロジーを利用した24時間体制のセキュリティシステムが導入されるほか、賃貸借開始に際しての煩雑な手続きはなく、賃料にはユーティリティコスト等が含まれており、長引く円安の影響もあって、特に外国人留学生に高い訴求力を持つ物件です。

(注1)本物件は、二つの用途地域（近隣商業地域及び第一種中高層居住専用地域）にまたがっており、加重平均により共用される容積率は395.23%となります。
(注2)所有者の承諾が得られていないため開示していません。
(注3)所有者の承諾が得られていないためエンドテナントの稼働率は開示していません。
(注4)収益還元法による収益価格を記載しています。

以上

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