

2024年12月26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償還並びに
メザニンローン債権への投資決定に関するお知らせ

—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11（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。）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—」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A号受益権及びB号受益権（以下、当該メザニンローン債権を「原メザニン社債」といい、原メザニン社債に対応するA号受益権及びB号受益権を「本受益権」といいます。）を保有していましたが、今般、センチュリオンホテルグランド赤坂（以下「原裏付け資産」といいます。）が売却されることに伴い、原メザニン社債が2024年12月26日付で償還されるため、本受益権についても同日に償還されることとなりました。

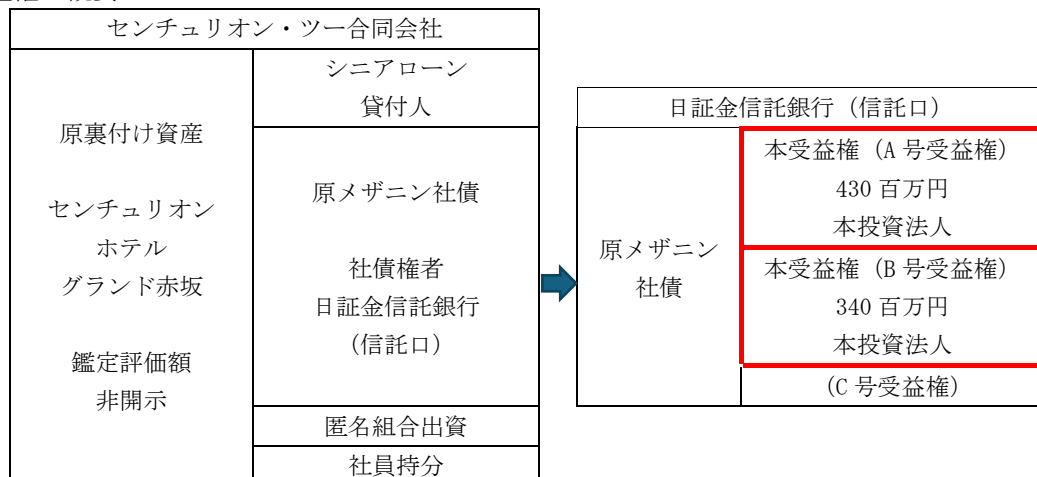
加えて、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、原裏付け資産の新たな所有者が発行するメザニンローン債権への投資を決定（以下、当該メザニンローン債権への投資を「本再投資」といいます。）しましたので、下記のとおり、お知らせします。

記

1. 本受益権の償還

原裏付け資産の売却に伴い、原メザニン社債に対応する本受益権の全額の償還を受け、併せて本受益権に係る経過利息の合計金額を受領します。

<本受益権の概要>



2. 本再投資の理由

原裏付け資産の現所有者であるセンチュリオン・ツー合同会社が、当該原裏付け資産を売却することを決定し、新たな所有者が原裏付け資産を取得（以下、新たな所有者による取得後のセンチュリオンホテルグランド赤坂を「本裏付け資産」といいます。）することとなりました。

今般、新たな所有者となる赤坂ホテル合同会社（以下「本合同会社」といいます。）より、本投資法人へメザニンローン債権への投資の打診がありました。

本資産運用会社は、本裏付け資産を「3. 本再投資の概要<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。

なお、上場不動産投資法人は、東京証券取引所の有価証券上場規程により、運用資産等の総額に占める割合が5%以下である限りにおいて、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等以外の資産を保有することが可能です。本メザニン社債は、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等のいずれにも該当しませんが、第8回資産入替後の本投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等、不動産関連資産及び流動資産等」の比率は、95%以上となる見込みです。（注）

（注）2024年7月期（第17期）の貸借対照表上の総資産から、2025年1月期（第18期）において取得した資産の取得金額を加算し、譲渡した資産の2024年7月期（第17期）の帳簿価格を控除し、さらに本再投資の金額を加算した金額に基づき判断しています。

3. 本再投資の概要

(1) 取得予定資産	赤坂ホテル合同会社第1回無担保社債： 本裏付け資産を保有する赤坂ホテル合同会社が発行するメザニン社債 （以下「本メザニン社債」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11
(3) 本裏付け資産	センチュリオンホテルグランド赤坂を主たる信託財産とする信託受益 権（注1）
(4) 本裏付け資産の信託受 託者	みずほ信託銀行株式会社
(5) 本裏付け資産の信託期 間	2024年12月26日から2034年12月31日まで
(6) 取得する本メザニン社 債の額面	870,000,000円
(7) 本メザニン社債の取得 金額	870,000,000円（取得費用を除きます。）
(8) 予定利率（注2）	基準金利（注2）+6.20%
(9) 本裏付け資産に対する LTV	非開示（注3）
(10) 本メザニン社債 取得契約締結日	2024年12月26日
(11) 本メザニン社債 取得予定日	2024年12月26日
(12) 本メザニン社債の利払 日	1、4、7、10月末日 年4回 （初回の利払日は2025年7月末日です。）
(13) 予定償還期日	2029年12月30日（注4）
(14) 最終償還期日	2030年12月30日（注4）

(15) 取得資金	本受益権の償還により受領する現金及び手許現預金									
(16) 決済方法	7. 決済方法に記載のとおり									
(17) 取得先	本合同会社									
(18) 本メザニン社債のストラクチャーの概要	<p>営業者名：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> </tr> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">本裏付け資産</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">シニアローン 貸付人（注5）</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">センチュリオン ホテル グランド赤坂</td> <td style="text-align: center;">メザニン社債</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">鑑定評価額 非開示（注3）</td> <td style="text-align: center;">匿名組合出資等（注5）</td> </tr> </table> <p>1. 2024年12月26日付、シニアローンの貸付が実行されると共に、本メザニン社債が発行されます。</p> <p>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け取り、本メザニン社債の償還を受ける権利を有します。</p> <p>※ 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」に優先します。特に元本の償還においては、万一、本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」の毀損が生じたあとに初めて本メザニン社債の元本が毀損されます。</p>		本合同会社		本裏付け資産	シニアローン 貸付人（注5）	センチュリオン ホテル グランド赤坂	メザニン社債	鑑定評価額 非開示（注3）	匿名組合出資等（注5）
本合同会社										
本裏付け資産	シニアローン 貸付人（注5）									
センチュリオン ホテル グランド赤坂	メザニン社債									
鑑定評価額 非開示（注3）	匿名組合出資等（注5）									
(19) 本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係 ※2024年12月26日時点の情報に基づき、記載しています。	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	本合同会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本合同会社は、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。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等に該当しません。								

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

(注2) 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3) 本合同会社が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ついて、本合同会社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、本メザニン社債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 一国内資産（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）の取得一）」にて公表しています。）である85%を下回っています。
- (注4) 本メザニン社債の予定償還期日は2029年12月30日ですが、本裏付け資産が売却されるなど一定の事由により、予定償還期日前に償還される可能性があります。
- (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。

<本裏付け資産の概要>

本裏付け資産の種類		不動産を信託する信託の受益権
物件名称		センチュリオンホテルグランド赤坂
所有者		本合同会社
所在地		東京都港区赤坂三丁目19番3号
用途(注1)		ホテル・公衆浴場
構造(注2)		鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付地上14階
面積	土地(注3)	668.02 m ²
	建物（延床面積）(注4)	2,516.83 m ²
所有形態 (注5)	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		2013年7月16日
地震PML値(注6)		6.1%
鑑定評価	鑑定評価額	非開示(注7)
	鑑定NOI	非開示(注7)
	価格時点	2024年11月1日
	鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
稼働率		100.0%（2024年11月30日現在）
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) 本裏付け資産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、東京海上ディーアール株式会社 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を、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) 本合同会社が担保資産の適正価格把握のために取得した不動産鑑定評価書の内容については、本

合同会社から同意が得られていないため非開示としています。

<本資産運用会社による本裏付け資産の評価>

本裏付け資産であるセンチュリオンホテルグランド赤坂は、東京メトロ銀座線、丸ノ内線「赤坂見附」駅から徒歩約4分、東京メトロ千代田線「赤坂」駅から徒歩約5分に立地し、交通利便性の高いビジネスホテルです。

物件面においては、ツインルーム、ダブルルームに加え、最大6名定員のファミリールームなど、合計82室の豊富な客室タイプを備え、ビジネス利用、グループ旅行利用、ファミリー利用まで幅広く利用可能です。

センチュリオンホテルズの販売戦略により、旅行需要や訪日外客数の獲得をし、コロナ禍からの力強い回復を実現しました。加えて、大浴場やサウナの付帯施設を備えることで、近隣エリア内に所在する宿泊施設との差別化により、競争力を有するホテルです。

上記の理由により、本取得により安定的なキャッシュフローが獲得できる物件であると、本資産運用会社は評価しています。

4. 取得先の概要

名称	赤坂ホテル合同会社	
所在地	東京都中央区銀座二丁目10番8号 マニエラ銀座ビル4階	
事業内容	1. 不動産の売買、交換、賃貸借、管理、所有及び利用 2. 信託契約に基づく信託受益権の取得・保有及び処分 3. 匿名組合出資の受け入れ 4. 前各号に附帯関連する一切の業務	
資本金	金100,000円	
設立日	2024年11月15日	
代表者	代表社員 一般社団法人赤坂ホテル 職務執行者 加藤 千秋	
大株主	非開示(注)	
総資産	非開示(注)	
純資産	非開示(注)	
本投資法人又は 本資産運用会社 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	本合同会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、本合同会社は、投信法上の利害関係人等に該当しません。

(注)取得先から同意が得られていないため非開示としています。

5. 利害関係人等との取引

本取得は、投信法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. 本取得の日程

本取得の決定日	2024年12月26日
本メザニン社債買受契約締結日	2024年12月26日
原メザニン社債償還日	2024年12月26日
本メザニン社債取得予定日	2024年12月26日

7. 決済方法

本再投資は、取得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。

8. 今後の見通し

本再投資が運用状況に与える影響は軽微であり、2024年9月13日付で公表した2025年1月期(2024年8月1日～2025年1月31日)及び2025年7月期(2025年2月1日～2025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：<https://starasia-reit.com>