

2025年6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 菅野 顕子
 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）の貸借の延長に関するお知らせ

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「資産（優先出資証券）の取得及び貸借に関するお知らせ」にて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」（以下「原貸借取引契約」といいます。）を締結することで貸借料を得ております。

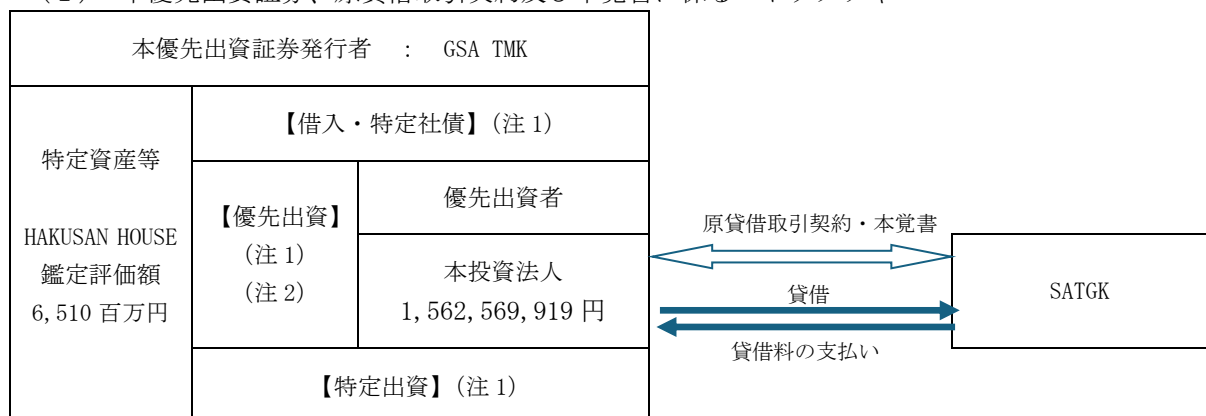
今般、原貸借取引契約上の返還日が到来することに伴い、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本投資法人とSATGKとの間で、原貸借取引契約の期間を延長するため、「優先出資貸借取引に関する契約に係る覚書」（以下「本覚書」といいます。）を締結することを決定しましたので、お知らせいたします。

なお、本覚書の相手方である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・決議を経ております。

記

1. 本優先出資証券、原貸借取引契約及び本覚書の概要

(1) 本優先出資証券、原貸借取引契約及び本覚書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) 原貸借取引契約及び本覚書の概要」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) 原貸借取引契約及び本覚書の概要」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。

その他、本優先出資証券の詳細については、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」をご参照ください。

(3) 原貸借取引契約及び本覚書の概要

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。)中、取得した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
本覚書に定める貸借期間	2025年6月30日から2026年6月末日まで 但し、期間の満了の1ヶ月前までに、本投資法人及びSATGKが相手方に対して何等の意思表示もしない場合は、1年間延長され、その後も同様とする。
本覚書締結日	2025年6月30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) 原貸借取引契約及び本覚書について、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。

2. 本覚書締結の理由

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、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。

コロナ禍において減少した外国人留学生については、足許の入居数は増加しているものの、短期での契約が多く見られ、必ずしも安定稼働の状況にあるとはいえません。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上記に記載する貸借料を超えるものと想定しています。

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原貸借取引契約の期間を延長する内容の「優先出資貸借取引に関する契約に係る覚書」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、当該貸借取引の期間の延長により、一定期間、収益の変動リスクを排除できると判断しています。

3. 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。

4. 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	ユニエスト合同会社	マスターリースの種別	パススルー		
賃貸借の状況（2025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					
	2025年1月	2025年2月	2025年3月	2025年4月	2025年5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	2025年1月31日				
鑑定評価書における運営純収益	273,830,000円				
鑑定NOI利回り	4.2%				
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	<p>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。</p> <p>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。</p>				

(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非開示としています。

(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。

5. 利害関係人等との取引

本覚書の相手方である 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。

6. 今後の見通し

本覚書の締結が運用状況に与える影響は軽微であり、2025年3月17日付「2025年1月期 決算短
信 (REIT)」並びに2025年4月25日付「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関する
お知らせ (上方修正)」にて本投資法人が公表した、2025年7月期 (2025年2月1日～2025年7月
31日) 並びに2026年1月期 (2025年8月1日～2026年1月31日) の運用状況及び分配金の予想に
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>