

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
取締役兼財務管理部長 菅野 顕子
TEL: 03-5425-1340

資産（メザニンローン債権）の取得に係る優先交渉契約締結に関するお知らせ

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、メザニンローン債権（以下「本メザニン社債」といいます。）の取得に係る優先交渉契約（以下「本優先交渉契約」といいます。）の締結を決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 本優先交渉契約締結の理由

本投資法人は、メザニンローン債権投資は、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施策として、継続して投資をしています。

メザニンローン債権投資については、これまでに 11 案件、総額 4,294 百万円の投資実績があり、現在は 2 案件を保有していることに加え、継続して投資機会を探索しています。

今般、新たなメザニンローン債権投資の機会を獲得するために、本メザニン社債の取得に係る優先交渉契約を締結することとしました。

また、本メザニン社債の裏付資産 4 物件は、キッチンや洗濯機などの生活設備が完備された長期滞在に適しているホテルであり、グループやファミリー旅行客の獲得により、底堅い収益が見込めるホテルです。

2. 本優先交渉契約の概要（注1）（注2）

契約締結先	東京キャピタルマネジメント株式会社（以下「TCM」といいます。）（注3）
本優先交渉契約の対象となる本メザニン社債の名称	花屋敷合同会社（以下「本合同会社」といいます。）が発行する第1回A号無担保社債及び第2回A号無担保社債
権利の主な内容	対象期間（以下に記載します。）中、TCM が本メザニン社債の全部又は一部につき、譲渡に向けた活動を開始する場合には、まず第三者に優先して、本投資法人に対し、当該活動を開始する旨の書面による通知（以下「売却意向通知」といいます。）を行うこととしており、本投資法人は、売却意向通知を受けた場合、本メザニン社債の取得を希望するか否か及び希望する場合の希望条件について検討することができ、本投資法人が売却意向通知を受領した日から一定期間内に本メザニン社債の取得を希望する旨を TCM に通知した場合、TCM と本投資法人は、本メザニン社債の譲渡の基本条件に

	ついて合意すべく、誠実に協議する。	
本メザニン社債の金額	第1回A号無担保社債：952.5百万円 第2回A号無担保社債：347.5百万円 総額 1,300百万円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）	
本メザニン社債の利率	基準金利+5.00%（注4）	
契約締結日	2025年6月30日	
対象期間	2025年6月30日から2025年12月31日又は別途合意する日まで 但し、TCMと本投資法人が本メザニン社債の一部の売買に係る契約を締結した場合は、対象期間は、2年間自動的に延長される。	
本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係	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、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) 本投資法人は、本優先交渉契約締結により本メザニン社債の取得義務を負うものではなく、本メザニン社債の取得の決定に際しては、不動産鑑定評価を含む必要なデューデリジェンスの実施等を行い、本資産運用会社における必要な手続きを経る必要があります。

(注2) 本優先交渉契約締結に際して本投資法人はTCMに対価を支払いません。

(注3) TCM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、TCMは、投信法上の利害関係人等に該当しませんが、本投資法人・本資産運用会社とサブスポンサーサポート契約（物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約）を締結しているサブスポンサーとなります。

(注4) 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。

3. 本メザニン社債のストラクチャー

赤枠部分が本優先交渉契約における取得検討対象です。

本合同会社		
裏付資産 MONday Apart 上野新御徒町 MONday Apart Premium 浅草 MONday Apart Premium 大阪難波 WEST GRAND MONday 銀座 鑑定評価額 総額 20,720 百万円	シニアローン	
	メザニン社債	本メザニン社債 第1回A号無担保社債 TCM 952.5 百万円
		本メザニン社債 第2回A号無担保社債 TCM 347.5 百万円
		B号社債
	匿名組合出資	
資本金		

※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、「B号社債」、「匿名組合出資」及び「資本金」出資者に優先します。特に元本の償還においては、万一、裏付資産の

価値が下落した場合でも、最初に「資本金」、「匿名組合出資」及び「B号社債」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。

4. 本メザニン社債の裏付資産の概要

<MONday Apart 上野新御徒町>

物件名称	MONday Apart 上野新御徒町
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野1丁目27番11号
最寄り駅	都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅より徒歩約3分 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅より徒歩約7分 JR「御徒町」駅より徒歩約10分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建（注）
敷地面積	305.86㎡（注）
延床面積	1,608.37㎡（注）
竣工日	2020年6月12日
特徴	全36室のホテル。3駅が利用可能であり、上野や秋葉原などの人気観光スポットや都内主要施設へのアクセスが良好なため、東京観光の拠点として最適。

（注）登記簿の記載に基づきます。

<MONday Apart Premium 浅草>

物件名称	MONday Apart Premium 浅草
所在地（住居表示）	東京都台東区西浅草2丁目16番5号
最寄り駅	つくばエクスプレス「浅草」駅より徒歩約3分 東京メトロ銀座線「田原町」駅より徒歩約6分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建（注）
敷地面積	356.78㎡（注）
延床面積	1,557.43㎡（注）
竣工日	2024年2月9日
特徴	2024年7月にオープンした築浅の全25室のホテル。5名～8名まで利用可能であり、長期滞在者向けの設備が充実していることに加え、観光名所である浅草寺や雷門が徒歩圏内であることから、グループやファミリー旅行に最適。

（注）登記簿の記載に基づきます。

<MONday Apart Premium 大阪難波 WEST>

物件名称	MONday Apart Premium 大阪難波 WEST
所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区元町3丁目1番14号
最寄り駅	大阪メトロ御堂筋線・四つ橋線「大国町」駅より徒歩約7分 大阪メトロ各線・南海線「なんば」駅より徒歩約8分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建（注）
敷地面積	248.53㎡（注）

延床面積	1,540.60 m ² (注)
竣工日	2020年1月15日
特徴	2024年12月にオープンした全28室のホテル。全室30m ² ~50m ² で、5名~7名まで利用可能であり、長期滞在者向けの設備が充実していることに加え、大阪屈指の繁華街である大阪なんばエリアが徒歩圏内であることから、グループやファミリー旅行に最適。

(注) 登記簿の記載に基づきます。

<GRAND MONday 銀座>

物件名称	GRAND MONday 銀座
所在地 (住居表示)	東京都中央区八丁堀3丁目10番5号
最寄り駅	都営地下鉄浅草線「宝町」駅より徒歩約3分 JR京葉線・武蔵野線「八丁堀」駅より徒歩約3分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建 (注)
敷地面積	370.80 m ² (注)
延床面積	2,760.11 m ² (注)
竣工日	2023年10月31日
特徴	2025年4月28日にオープンした全45室のホテル。従来の「MONday」ブランドのワンランク上のラインで、全室37m ² 以上の設計により、最大6名まで宿泊可能。銀座でのショッピングや散策の拠点として利便性の高いエリアに立地。

(注) 登記簿の記載に基づきます。

5. 今後の見通し

本優先交渉契約締結による本投資法人の業績への影響はありません。

以上

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