

【表紙】

【提出書類】

訂正発行登録書

【提出先】

関東財務局長

【提出日】

2024年11月14日

【発行者名】

スターアジア不動産投資法人

【代表者の役職氏名】

執行役員 加藤 篤志

【本店の所在の場所】

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

【事務連絡者氏名】

スターアジア投資顧問株式会社

取締役兼財務管理部長 菅野 顕子

03-5425-1340

【電話番号】

スターアジア不動産投資法人

【発行登録の対象とした募集内国投資証券に係る投資法人の名称】

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】

投資法人債券（短期投資法人債券を除く。）

【発行登録書の提出日】

2023年4月28日

【発行登録書の効力発生日】

2023年5月10日

【発行登録書の有効期限】

2025年5月9日

【発行登録番号】

5-投法人1

【発行予定額又は発行残高の上限】

発行予定額 100,000百万円

100,000百万円

(100,000百万円)

【発行可能額】

(注) 発行可能額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しています。

【効力停止期間】

この訂正発行登録書の提出による発行登録の効力停止期間は、2024年11月14日（提出日）です。

【提出理由】

2023年4月28日に提出した発行登録書の記載事項中、「第一部証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の記載について訂正を必要とするため及び「募集又は売出しに関する特別記載事項」を追加するため。

【縦覧に供する場所】

株式会社東京証券取引所

(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

【訂正内容】

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

<訂正前>

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

(1)【銘柄】

未定

(中略)

(3)【引受け等の概要】

未定

(中略)

(7)【手取金の使途】

特定資産（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。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

(後略)

<訂正後>

以下に記載するもの以外については、有価証券を募集により取得させるに当たり、その都度「訂正発行登録書」又は「発行登録追補書類」に記載します。

スターアジア不動産投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）を以下の概要にて募集する予定です。

(1)【銘柄】

スターアジア不動産投資法人第（未定）回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）

(中略)

(3)【引受け等の概要】

本投資法人債を取得させる際の引受金融商品取引業者は、次の者を予定しています。

引受人の氏名又は名称	住所
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号

(注) 上記のとおり、元引受契約を締結する金融商品取引業者のうち、主たるものはSMB C日興証券株式会社を予定していますが、その他の引受人の氏名又は名称及びその住所並びに各引受人の引受金額、引受けの条件については、利率の決定日に決定する予定です。

(中略)

(7) 【手取金の使途】

特定資産（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。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金、借入金の返済資金、投資法人債（短期投資法人債を含みます。）の償還資金、敷金・保証金の返還資金、修繕等の支払資金及び運転資金等に充当する予定です。

なお、本投資法人債の手取金については、全額を適格クライテリア-1（下記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2. 調達資金の使途」にて記載します。以下同じです。）を満たすグリーンビルディングの取得資金もしくは適格クライテリア-2を満たす改修工事資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

（後略）

「第一部 証券情報 第3 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）」の次に以下の内容を追加します。

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1. グリーンボンドとしての適格性について

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、グリーンファイナンス（グリーンボンド又はグリーンローン）実施のために、「グリーンボンド原則2021」（ICMA：International Capital Market Association）、「グリーンローン原則2023」（LMA：Loan Market Association等）、「グリーンボンド及びサステナビリティ・リンク・ボンドガイドライン2022年版」（環境省）及び「グリーンローン及びサステナビリティ・リンク・ローンガイドライン2022年版」（環境省）に即し、4つの要素（調達資金の使途、プロジェクトの評価と選定のプロセス、調達資金の管理、レポートニング）に適合するグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しています。

本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価として株式会社日本格付研究所（JCR）より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1（F）」を取得しています。

2. 調達資金の使途

グリーンファイナンスにより調達する資金は、以下の適格クライテリア-1を満たすグリーンビルディングの取得資金もしくは適格クライテリア-2を満たす改修工事資金、又はこれらの資金のリファイナンスに充当する予定です。

適格クライテリア-1	<p>以下の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済もしくは今後取得・更新予定の物件</p> <ul style="list-style-type: none"> ① DBJ Green Building認証：5つ星、4つ星、3つ星 ② BELS評価 平成28年度基準：5つ星、4つ星、3つ星（※1） 令和6年度基準： 非住宅：レベル6、レベル5、もしくはレベル4 再エネ設備がない住宅：レベル4、もしくはレベル3 再エネ設備がある住宅：レベル6、レベル5、レベル4、もしくはレベル3 ③ CASBEE認証 CASBEE建築（新築）・CASBEE不動産：Sランク、Aランク、もしくはB+ランク 自治体版CASBEE：Sランク、Aランク、もしくはB+ランク（※2） ※1 物流施設においてBEI=0.75超を除く ※2 工事完了日から3年以内のものに限る
適格クライテリア-2	<p>以下いずれかを満たす設備等改修工事</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 適格クライテリア-1の評価・認証のいずれかにおいて星の数又はランクの1段階以上の改善を意図した改修工事 ② 運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの） ③ 再生可能エネルギーに関連する設備の導入又は取得

3. プロジェクトの選定基準とプロセス

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。）においては、グリーンファイナンスにより調達する資金の使途となるプロジェクトを財務管理部が選定し、サステナビリティ推進委員会によって適格クライテリアへの適合性を審議・確認します。

その後、本資産運用会社及び本投資法人の意思決定プロセスに則り、グリーンファイナンスの実施を決議します。

4. 資金管理の方法

調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現預金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理します。

なお、本投資法人が調達した資金を充当したグリーン適格資産を売却した場合や、当該グリーン適格資産が何らかの理由で適格クライテリアを満たさなくなった場合においても、①直近決算期末時点における適格クライテリア-1の取得価格の総額に、直近決算期末時点におけるLTV（注）を乗じて算出した負債額及び②適格クライテリア-2を満たす改修工事資金（売却済物件に係る改修工事資金を除く）の総額の合計額（①+②）を、本フレームワークに基づくグリーンファイナンスによる調達上限額（以下「グリーン適格負債上限額」といいます。）とし、グリーンファイナンスによる調達資金残高がグリーン適格負債上限額を超過しないよう管理します。

（注）LTV・・・有利子負債総額÷総資産額

5. レポーティング

(1) 資金の充当状況に関するレポーティング

本投資法人は、本フレームワークに基づいて調達したグリーンファイナンスの残高が存在する限り、本投資法人のウェブサイトにおいて、以下の内容を年次で開示します。

- ・当該調達資金の充当状況（調達資金が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間）
- ・グリーンファイナンスの残高及びグリーン適格負債上限額

(2) インパクト・レポーティング

本投資法人は、本フレームワークに基づいて調達したグリーンファイナンスの残高が存在する限り、本投資法人のウェブサイトにおいて、以下の指標を実務上可能な範囲で開示します。

<適格クライテリア-1に適合するプロジェクトに係るデータ>

- ・エネルギー消費量（MWh）
- ・温室効果ガス排出量（t-CO₂）
- ・水使用量（m³）
- ・環境認証の取得状況（物件数・延床面積・認証種別・認証ランク）

<適格クライテリア-2に適合するプロジェクトに係るデータ>

設備改修工事の概要（対象物件・工事金額・実施時期等）

以下の項目のうち、削減効果が見込まれるものの定量指標（改修前後）

- ・エネルギー消費量（MWh）
- ・温室効果ガス排出量（t-CO₂）
- ・水使用量（m³）