

2018年12月20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 杉原 亨
TEL: 03-5425-1340

メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ
ー国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3（C号受益権））の取得ー

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、下記の通り、メザニンローン債権への投資を決定しましたので、お知らせいたします（以下、当該メザニンローン債権の取得を「本取得」といいます。）。

本取得は、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ー国内資産（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）の取得ー」及び2017年12月20日付「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせー国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ2（劣後受益権）の取得ー」にて公表しましたスターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1及び2に続く3件目の投資であり、このような収益獲得機会の多様化の継続は、投資主利益最大化を追求する本投資法人の差別化戦略と考えております。今後も、前例に捉われない「不動産マーケットの状況に応じた新たな投資機会の創出」となる施策を、継続的に検討してまいります。

記

1. 本取得の概要

(1) 取得予定資産	本C号受益権：The Royal Garden Residence 白金台を主たる信託財産とする信託受益権（以下「本担保資産」といいます。）（注1）を担保資産とするCHK合同会社（以下「本合同会社」といいます。）に対する貸付債権（ノンリコースローン）を原ローンとし、原ローン貸付債権を信託財産とする信託に係る受益権
(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3
(3) 信託受託者	新生信託銀行株式会社（以下「新生信託」といいます。）
(4) 信託期間	2018年12月26日から2026年12月26日
(5) 信託財産たる貸付債権（ノンリコースローン）の担保資産	本担保資産：The Royal Garden Residence 白金台を主たる信託財産とする信託受益権
(6) 本C号受益権の額面金額	126,000,000円
(7) 本C号受益権の取得予定価額	126,000,000円（ただし、取得経費等を除きます。）
(8) 予定配当率（注2）	基準金利（注3）+5%

(9) 信託財産たる貸付債権（ノンリコースローン）のLTV	約 65.2%（注 4） ※LTV 算出の分母となる本担保資産の鑑定評価額は 1,850 百万円です。								
(10) 本 C 号受益権譲渡契約締結日	2018 年 12 月 21 日								
(11) 本 C 号受益権取得予定日	2018 年 12 月 26 日								
(12) 本 C 号受益権の配当期日	各年 1、4、7、10 月末日 年 4 回 （初回の配当期日は 2019 年 4 月 30 日です。）								
(13) 最終償還期日	2024 年 12 月 26 日（注 5）								
(14) 取得資金	自己資金								
(15) 決済方法	本 C 号受益権取得時一括決済								
(16) 取得先	株式会社新生銀行（以下「新生銀行」といいます。）								
(17) 本 C 号受益権のストラクチャーの概要	<p>営業者：本合同会社</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: center;">本合同会社</th> <th colspan="2" style="text-align: center;">新生信託</th> </tr> <tr> <td style="width: 25%; vertical-align: top;"> 本担保資産 The Royal Garden Residence 白金台 鑑定評価額 1,850 百万円 </td> <td style="width: 25%; vertical-align: top; text-align: center;"> 【借入】 ノンリコースローン 約 1,207 百万円 (エクイティ) 匿名組合 出資等 </td> <td style="width: 25%; vertical-align: top; text-align: center;"> 【貸付】 ノンリコースローン 約 1,207 百万円 </td> <td style="width: 25%; vertical-align: top;"> (A 号 ABL 貸付人) 約 781 百万円 新生銀行 (B 号 ABL 貸付人) 約 300 百万円 新生銀行 (本 C 号受益権) 126 百万円 本投資法人 (D 号受益権) 約 0.01 百万円 新生銀行 </td> </tr> </table> <p>1. 本 C 号受益権の信託財産たる貸付（ノンリコースローン）は、新生銀行から 2018 年 12 月 26 日に受託者たる新生信託に対して A 号 ABL（責任財産限定特約付金銭消費貸借）として貸し付けられる約 781 百万円、B 号 ABL として貸し付けられる約 300 百万円、本 C 号受益権のために信託される約 126 百万円及び D 号受益権のために信託される約 0.01 百万円の金銭（合計約 1,207 百万円）を元に、新生信託から本合同会社に対して実行されます。</p> <p>2. 新生銀行に交付された本 C 号受益権及び D 号受益権のうち、本 C 号受益権を本投資法人が新生銀行より取得する予定です。なお、本合同会社は、匿名組合出資等の払込み及び新生信託からの借入（ノンリコースローン）により、本担保資産を同日付で取得する予定です。</p> <p>3. 本 C 号受益権への配当は、本合同会社から新生信託に対して支払われる、借入（ノンリコースローン）に対する利息をベースに行われます。また、アモチ元本償還額として、年間 1%の元本償還があります。</p> <p>4. 本 C 号受益権は、配当の支払い及び元本の償還において、A 号 ABL 貸付人及び B 号 ABL 貸付人に劣後しますが、D 号受益権に優先します。一方で、原則として、本 C 号受益権への配当の支払い及び元本の償還の原資となる、新生信託の本合同会社に対するノンリコースローンの元利金の支払いは、本合同会社の「エクイティ（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、万一担保不動産の価値が下落した場合でも、最初に本合同会社の「エクイティ</p>	本合同会社		新生信託		本担保資産 The Royal Garden Residence 白金台 鑑定評価額 1,850 百万円	【借入】 ノンリコースローン 約 1,207 百万円 (エクイティ) 匿名組合 出資等	【貸付】 ノンリコースローン 約 1,207 百万円	(A 号 ABL 貸付人) 約 781 百万円 新生銀行 (B 号 ABL 貸付人) 約 300 百万円 新生銀行 (本 C 号受益権) 126 百万円 本投資法人 (D 号受益権) 約 0.01 百万円 新生銀行
本合同会社		新生信託							
本担保資産 The Royal Garden Residence 白金台 鑑定評価額 1,850 百万円	【借入】 ノンリコースローン 約 1,207 百万円 (エクイティ) 匿名組合 出資等	【貸付】 ノンリコースローン 約 1,207 百万円	(A 号 ABL 貸付人) 約 781 百万円 新生銀行 (B 号 ABL 貸付人) 約 300 百万円 新生銀行 (本 C 号受益権) 126 百万円 本投資法人 (D 号受益権) 約 0.01 百万円 新生銀行						

	(匿名組合出資等)の毀損が生じ、「エクイティ(匿名組合出資等)」が全て毀損し、かつ、D号受益権が全て毀損したあとに初めて本C号受益権の元本が毀損されます。	
(18) 本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係 ※2018年12月20日時点の情報に基づき、記載しています。	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者等への該当状況	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき関係当事者への該当状況はありません。

- (注1) 本担保資産の概要については後記「2. 本取得の理由<本担保資産の概要>」をご参照ください。
- (注2) 本投資法人は、本C号受益権取得時に予定配当とは別にアップフロントフィーを受領する予定です。当該アップフロントフィーは取得経費等と相殺され、残余がある場合には収益に計上されます。
- (注3) 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(初回は2018年12月21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4) 本合同会社が本担保資産について取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額(1,850百万円)に対する、本C号受益権に係る信託の主たる信託財産である貸付債権(ノンリコースローン)による本合同会社の借入れによる調達額(約1,207百万円)の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 本C号受益権の最終償還期日は2024年12月26日ですが、本担保資産が売却されるなど一定の事由により、最終償還期日前に新生信託による貸付が弁済され、これに伴い本C号受益権も償還される可能性があります。

2. 本取得の理由

本取得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配当収入(予定配当率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ことから、投資主利益の最大化に資すると本投資法人は判断し、本取得を決定いたしました。本C号受益権の取得の決定に際しては、本資産運用会社において以下の点を評価しました。

- ① 本合同会社が取得した本担保資産に係る鑑定評価額は1,850百万円であり、これを基に算出される本C号受益権及び上位債権を含む額(約1,207百万円)に対するLTVは65.2%となり、本C号受益権保有期間中の毀損リスクは低いと判断されること
- ② 本担保資産は、本投資法人の定義する「東京圏のミドルサイズアセット(注)」の住宅であり流動性が高いと考えられ、また上記①に記載のとおり鑑定評価額の65.2%で借入を完済できることから、本担保資産の売却や借換えにより本C号受益権の償還の確実性は高いと判断されること
- ③ 以下に記載する本担保資産の評価から、賃料収入の安定性は高く、本C号受益権の信託財産たる貸付債権に対する利払いの確実性は高いと評価されること
- ④ 本C号受益権の予定配当率は「基準金利+5%」(前記「1. 本取得の概要」をご参照ください。)であり、現有の不動産ポートフォリオの償却後利回りを超える収益の確保が見込まれること
- ⑤ 本担保物件は、新築未入居での売買が予定されており、未稼働ではあるものの、以下<本資産運用会社における本担保資産の評価>に記載のとおり、白金台エリアを嗜好する賃貸需要者に相応の訴求性を有する物件である。加えて、借入金の利払いに充当する準備金等の積立てにより、一定期間の配当収入を

得られる確実性を確認していること

(注) 取得価格が 100 億円未満である不動産等をいいます。

本担保資産の概要及び本資産運用会社における本担保資産に係る評価は以下の通りです。

<本担保資産の概要>

特定資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
物件名称	The Royal Garden Residence 白金台	
取得予定年月日	2018 年 12 月 26 日	
取得予定者	CKH 合同会社	
所在地（住居表示）	東京都港区白金台三丁目 80 番地 11	
用途(注 1)	共同住宅	
構造(注 2)	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付き 8 階建	
面積	土地(注 3)	443.40 m ²
	建物（延床面積）(注 4)	1,606.61 m ²
所有形態 (注 5)	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月	2018 年 6 月 22 日	
地震 PML 値(注 6)	6.5%	
本合同会社が 取得した鑑定 評価(注 7)	鑑定評価額	1,850 百万円
	鑑定 NOI(注 8)	70,707,771 円
	価格時点	2018 年 12 月 1 日
	鑑定評価会社	株式会社立地評価研究所
エンドテナントの総数(注 9)	0	
稼働率(注 9)	0%	
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) The Royal Garden Residence 白金台の土地全体の面積であり、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) The Royal Garden Residence 白金台の建物全体の面積であり、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) The Royal Garden Residence 白金台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) 本合同会社が本担保資産取得時における当該不動産の適正価格把握の一環として、東京海上日動コンサルティング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) 本合同会社による本担保資産取得時における当該不動産の適正価格把握のために取得した不動産鑑定評価書に記載されている上記以外の項目については、本担保資産の取得予定者から同意が得られていないため開示していません。

- (注 8) 不動産鑑定評価書に記載されている直接還元法による運営純収益 (NOI) の金額を記載しています。
 (注 9) 本日時点において、賃貸を開始しておりません。

<本資産運用会社における本担保資産の評価>

本担保資産である The Royal Garden Residence 白金台は、東京メトロ南北線、都営三田線「白金台」駅徒歩約 2 分に立地する新築の共同住宅です。本担保資産は、目黒通り及び桜田通り背後の閑静な住宅街に位置しており、白金台は都内でも屈指の高級住宅街であり、相応のブランド力が認められるエリアです。また、大手町・永田町といった主要オフィスエリアへのアクセスも良好です。

本担保資産はディスプレイが設置されている等、分譲マンションと同等の仕様・品質等を有しています。16 戸の各居室の間取りはバラエティに富んでおり、特に最上階の居室は専有面積約 200 m² のメゾネットタイプとなっており、白金台エリアを嗜好する賃貸需要者に相応の訴求性を有するものと本資産運用会社は考えています。

3. 取得先の概要

名称	株式会社新生銀行	
所在地	東京都中央区日本橋室町 2-4-3 日本橋室町野村ビル	
代表者	代表取締役社長 工藤英之	
主な事業内容	(1) 預金または定期積金等の受け入れ、資金の貸付けまたは手形の割引ならびに為替取引 (2) 債務の保証または手形の引受けその他の前号の銀行業務に付随する業務 (3) 国債、地方債、政府保証債その他の有価証券に係る引受け、募集または売出しの取り扱い、私募の取り扱い、売買その他の業務 (4) 前各号の業務の外、銀行法、担保付社債信託法、社債等登録法その他の法律により銀行が営むことのできる業務 (5) その他前各号の業務に付帯または関連する業務	
資本金	512,204 百万円	
設立年月日	1952 年 12 月 1 日	
純資産	827,350 百万円	
総資産	8,288,448 百万円	
大株主及び持株比率	SATURN IV SUB LP (JPMCB 380111) 常任代理人 株式会社みずほ銀行 決済営業部 13.18%	
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	取得先は、2018 年 12 月 20 日現在、本投資法人の借入先です。	
関連当事者への該当状況	関連当事者には該当しません。	

(注) 2018 年 9 月 30 日時点の情報に基づき、記載しております。

4. 利害関係人等との取引

本 C 号受益権の取得は、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。) 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。

5. 本取得の日程

本取得の決定日	2018 年 12 月 20 日
本 C 号受益権譲渡契約締結日	2018 年 12 月 21 日
新生信託から本同会社への貸付実行日	2018 年 12 月 26 日

本C号受益権取得予定日	2018年12月26日
-------------	-------------

(注) 本取得は、新生信託からの借入及び匿名組合出資等の払込みにより、2018年12月26日に本合同会社が本担保資産を取得することを前提としています。

6. 決済方法

本取得は、取得予定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。

7. 今後の見通し

本C号受益権の取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2018年9月13日付「2018年7月期決算短信(REIT)」にて公表しました2019年1月期(2018年8月1日～2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日～2019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 : <http://starasia-reit.com>