

2020年3月2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5（B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、下記のとおり、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「本取得」といいます。）しましたので、お知らせいたします。

本取得は、本投資法人にとって5案件目となるメザニンローン債権投資であり、こうしたアクティブマネジメントの一環としてのメザニンローン債権投資の継続は、投資主利益の最大化を追求する本投資法人の差別化戦略と考えています。今後も、既成概念にとらわれない「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	劣後受益権： サンメゾン大濠公園北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）を担保資産とする合同会社（以下、「本合同会社」といい、名称は本合同会社からの要望により非開示としています。）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劣後受益権（以下「本B号受益権」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5
(3) 信託受託者	非開示（信託受託者からの要望により非開示としています。以下「本信託受託者」といいます。）
(4) 信託期間（予定）	2020年3月6日から2030年3月31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：サンメゾン大濠公園北を主たる信託財産とする信託受益権
(6) 本B号受益権の額面金額	150,000,000円
(7) 本B号受益権の取得予定価額	150,000,000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）+5.19%

(9) 信託財産たる貸付債権（ノンリコースローン）のLTV	約 76.3%（注4）								
(10) 本B号受益権譲渡契約締結予定日	2020年3月6日								
(11) 本B号受益権取得予定日	2020年3月6日								
(12) 本B号受益権の配当予定期日	各年3,6,9,12月 20日 年4回（初回の利払日は2020年6月20日です。）								
(13) 最終償還期日（予定）	2025年9月6日（注5）								
(14) 取得資金	自己資金								
(15) 決済方法	本B号受益権取得時一括決済								
(16) 取得先	非開示（取得先からの要望により非開示としています。）								
(17) 本B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;">本信託受託者</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">           本担保資産            サンメゾン            大濠公園北            鑑定評価額            1,140 百万円         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; text-align: center;"> <b>【借入】</b>            ノンリコースローン            (エクイティ)            匿名組合            出資等         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <b>【貸付】</b>            ノンリコースローン         </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">           (A号            ABL 貸付人)            (本B号受益権)            150 百万円            本投資法人            (C号受益権)         </td> </tr> </table> <p>1. 本B号受益権の信託財産たる貸付（ノンリコースローン）は、取得先から2020年3月6日に受託者たる本信託受託者に対してA号ABL（責任財産限定特約付金銭消費貸借）、本B号受益権のために信託される約150百万円の金銭及びC号受益権のために信託される金銭を元に、本信託受託者から本合同会社に対して実行されます。</p> <p>2. 取得先に交付された本B号受益権及びC号受益権のうち、本B号受益権を本投資法人が取得先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本信託受託者からの借入（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B号受益権への配当は、本合同会社から本信託受託者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。</p> <p>4. 本B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貸付人に劣後しますが、C号受益権に優先します。一方で、原則として、本B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、本信託受託者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、本担保資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（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、C号受益権が全て毀損したあとに初めて本B号受益権の元本が毀損されます。</p>	本合同会社		本信託受託者		本担保資産 サンメゾン 大濠公園北 鑑定評価額 1,140 百万円	<b>【借入】</b> ノンリコースローン (エクイティ) 匿名組合 出資等	<b>【貸付】</b> ノンリコースローン	(A号 ABL 貸付人) (本B号受益権) 150 百万円 本投資法人 (C号受益権)
本合同会社		本信託受託者							
本担保資産 サンメゾン 大濠公園北 鑑定評価額 1,140 百万円	<b>【借入】</b> ノンリコースローン (エクイティ) 匿名組合 出資等	<b>【貸付】</b> ノンリコースローン	(A号 ABL 貸付人) (本B号受益権) 150 百万円 本投資法人 (C号受益権)						

(18) 本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係  ※2020年3月2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、予定配当とは別に、本B号受益権取得時にアップフロントフィーを受領する予定です。
- (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（初回は本B号受益権の信託財産たる貸付（ノンリコースローン）の貸付実行日の2銀行営業日前）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（1,140百万円）に対する、原ローン貸付債権（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B号受益権の最終償還期日は2025年9月6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金利収入（利率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B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 本担保資産に係る鑑定評価額は1,140百万円であり、これを基に算出される本B号受益権及び上位債権を含む額に対するLTVは76.3%となり、本B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 本担保資産の信託財産は、本投資法人が投資対象とする福岡圏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76.3%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B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B号受益権の信託財産たる現ローン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B号受益権の予定配当率は「基準金利+5.19%」（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 資本的支出及び修繕費が想定以上に発生した場合であっても、本B号受益権の信託財産たる現ローン貸付債権に対する利払いの確実性が高いと判断していること
- ⑥ 本担保資産は、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、借入金の利払い及び賃貸関連費用を含む運営費に充当する準備金の積立てにより、一定期間の配当収入を得られる確実性を有していること。

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>

本担保資産の種類	不動産を信託する信託の受益権	
物件名称	サンメゾン大濠公園北	
取得予定年月日	2020年3月6日	
取得予定者	本合同会社	
所在地（住居表示）	福岡県福岡市中央区港二丁目1番28	
用途(注1)	共同住宅	
構造(注2)	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
面積	土地(注3)	457.57 m <sup>2</sup>
	建物（延床面積）(注4)	2,005.85 m <sup>2</sup>
所有形態 (注5)	土地	所有権
	建物	区分所有権（100%）
竣工年月	2019年8月5日	
地震PML値(注6)	4.37%	
本合同会社が 取得した鑑定 評価(注7)	鑑定評価額	1,140百万円
	鑑定NOI(注8)	49,445,516円
	価格時点	2020年2月1日
	鑑定評価会社	大和不動産鑑定株式会社
戸数	25	
稼働率(注9)	0.0%（2020年1月現在）	
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) サンメゾン大濠公園北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、大和不動産鑑定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) 2020年1月現在において、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>

本担保資産の信託財産であるサンメゾン大濠公園北は、福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅より徒歩約7分に立地する住居です。「大濠公園」駅からは「天神」駅まで3分、「博多」駅までは8分と、天神地区・博多地区へのアクセスが良好です。また、自転車の利用で「博多」駅には約16分であり、通勤・通学に利便性が高く、近隣には、緑豊かな大濠公園、舞鶴公園があり、ファミリー層への訴求性が高いエリアです。

物件面においては、IHキッチンヒーター、食器洗い乾燥機を全戸に装備、その他、機能的でスタイリッシュな設備と、LED照明や自然冷媒CO2ヒートポンプ給湯器エコキュートにより、安全性が高く

省エネに役立つ最新のエコ住宅仕様です。さらには、最新のセキュリティシステムによりハンズフリーキーシステムと24時間総合セキュリティシステムを導入しています。第三者機関が審査する住宅性能評価制度を用い、「設計性能評価書」「建設性能評価書」を取得済みです。

25戸は、主に2LDKと3LDKで構成され、最上階はワンフロア1戸、その他の階層はワンフロア2戸とプライバシー性の高い新築物件で、エリアにおける近隣物件に対し競争力の高い物件です。

### 3. 取得先の概要

取得先は、国内の金融機関ですが、取得先から開示の同意を得られていないため、非開示としています。なお、本日現在、本投資法人及び本資産運用会社と取得先の間には、記載すべき資本関係、人的関係はありませんが、本投資法人の借入先です。また、取得先は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者に該当しません。

### 4. 利害関係人等との取引

本取得は、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	2020年3月2日
本B号受益権譲渡契約締結予定日	2020年3月6日
本信託受託者から本合同会社への貸付実行予定日	2020年3月6日
本B号受益権取得予定日	2020年3月6日

(注) 本取得は、本信託受託者からの借入及び匿名組合出資等の払込みにより、2020年3月6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。

以上

- \* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- \* 本投資法人のホームページアドレス：<http://starasia-reit.com>

#### <ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・ スターアジア不動産投資法人とさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ
- ・ 投資口の分割に関するお知らせ
- ・ スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後の2021年1月期及び2021年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
- ・ 国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第5回資産入替）に関するお知らせ
- ・ 資金の借入れに関するお知らせ
- ・ 2020年1月期及び2020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
- ・ 資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ
- ・ 本日付公表資料の補足説明資料