

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 3-投法人1-1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2021年9月16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
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

【事務連絡者氏名】
【電話番号】
【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】 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の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【今回の募集金額】 第1回無担保投資法人債 10億円
【発行登録書の内容】
（1）【提出日】 2021年1月25日
（2）【効力発生日】 2021年2月2日
（3）【有効期限】 2023年2月1日
（4）【発行登録番号】 3-投法人1
（5）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 100,000百万円
【これまでの募集実績】
（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
—	—	—	—	—
実績合計額（円）		なし (なし)	減額総額（円）	なし

(注) 実績合計額は、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。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 100,000百万円
(100,000百万円)

(注) 残額は、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。

(発行残高の上限を記載した場合)
該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

(1) 【銘柄】

スターアジア不動産投資法人第1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）（以下「本投資法人債」といいます。）

(2) 【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の規定の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する同法第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する同法第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）は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。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は、無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「JCR」といいます。）からAの信用格付を2021年9月16日付で取得しています。

JCRの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

JCRの信用格付は、債務履行の確実性の程度についてのJCRの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、JCRの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。JCRの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスクなど、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

JCRの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制などを含む業界環境などの変化に伴い見直され、変動します。また、JCRの信用格付の付与に当たり利用した情報は、JCRが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJCRが公表する情報へのリンク先は、JCRのホームページ（<https://www.jcr.co.jp/>）の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」（<https://www.jcr.co.jp/release/>）に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

JCR：電話番号 03-3544-7013

(3) 【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金10億円です。

(4) 【各投資法人債の金額】

金1億円

(5) 【発行価額の総額】

金10億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年0.700パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日（この日を含みます。）から別記「(9)償還期限及び償還の方法①」記載の償還期日（この日を含みます。）までこれをつけ、2022年3月24日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年3月及び9月の各24日にその日までの前半か年分を支払います（以下、これらの支払期日を「利払期日」といいます。）。
- ② 利払期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
- ③ 半か年に満たない利息を計算するときは、その半か年の日割をもってこれを計算します。
- ④ 償還期日後は利息はつけません。ただし、本投資法人が、償還期日に本投資法人債の投資法人債要項に従った償還を怠ったときは、当該元金について、償還期日の翌日（この日を含みます。）から償還が実際に行われる日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「(7)利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 本投資法人債の元金は、2028年9月21日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。
- ② 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
- ③ 償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。かかる繰り上げにより、利息の減額は行われません。
- ④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2021年9月16日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16)引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2021年9月24日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
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	1,000	1 引受人は、本投資法人債の全額につき買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
計	—	1,000	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2015年12月21日

登録番号 関東財務局長第110号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額1,000百万円から発行諸費用の概算額14百万円を控除した差引手取概算額985百万円は、2021年10月20日に返済期日が到来する借入金の返済資金の一部及び29日に返済期日が到来する借入金の返済資金並びに運転資金に充当する予定です。なお、残余があれば手元資金として、将来の特定資産（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。以下「投信法」といいます。）第2条第1項における意味を有します。）の取得資金の一部に充当することがあります。本投資法人債による調達資金は、上述の目的に充当されるまでの間、現金または現金同等物として管理します。

(21) 【その他】

1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社を財務代理人（別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の地位を含みます。）として、別に定めるスターアジア不動産投資法人第1回無担保投資法人債（特定投資法人債限定同順位特約付）財務及び発行・支払代理契約証書に基づき、本投資法人債の発行代理人及び支払代理人としての事務その他本投資法人債に係る事務の取扱いを委託します。

(2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3) 財務代理人を変更する場合には本投資法人は別記「(21)その他 7. 投資法人債権者に対する公告の方法」に定める方法により公告します。

2. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債には投信法第139条の8ただし書に基づき、投資法人債管理者は設置されておらず、本投資法人債権者は本投資法人債を自ら管理し、又は、債権の実現を保全するために必要な行為を行います。

3. 担保・保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人債発行後、本投資法人が国内で今後発行する他の無担保投資法人債（下記第(2)号で定義する担付切換条項が特約されている無担保投資法人債を除きます。）のために、本投資法人の資産に担保権を設定する場合には、本投資法人債のために投信法及び担保付社債信託法

(明治38年法律第52号、その後の改正を含みます。以下「担保付社債信託法」といいます。)に基づき、当該資産の上に同順位の特約権を設定します。

(2) その他の特約

本投資法人債には担保付社債信託法第41条第4項の特約は付されていません。担保付社債信託法第41条第4項の特約とは、純資産額維持条項等、本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するため担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

5. 担保権設定の手続

本投資法人が別記「(21)その他 4. 財務上の特約 (1)担保提供制限」により本投資法人債のために担保権を設定する場合、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告します。

6. 期限の利益喪失に関する特約

(1) 本投資法人は、次に掲げる事由が発生した場合には、本投資法人債権者からの書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、当該請求を行った本投資法人債権者が保有する本投資法人債について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、その限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9)償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
- ② 本投資法人が別記「(8)利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日を経過してもその履行ができないとき。
- ③ 本投資法人が別記「(21)その他 4. 財務上の特約 (1)担保提供制限」の規定に違背したとき。
- ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債（当該投資法人債の元金金の返済及び附随費用の支払原資が特定の資産及びその資産から得られる収益に限定され、本投資法人の有する他の資産には一切及ばない旨の特約が有効に付されている投資法人債を除きます。）について債務不履行を理由として期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務（債務の支払が、当該債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その支払の引当てが借入人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された借入金債務を除きます。）について債務不履行を理由として期限の利益を喪失したとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務（当該保証債務の履行が、当該保証債務を被担保債務とする担保権が設定された資産のみを引当てとして行われ、その保証債務の履行の引当てが保証人である本投資法人の有する他の資産に及ばない旨の特約が付された保証債務を除きます。）について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該債務の合計額（外貨建ての場合はその邦貨換算後）が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

(2) 本投資法人は、次に掲げる事由が発生した場合には本投資法人債全額について、何らの手続を要することなく、当然に期限の利益を喪失します。

- ① 本投資法人が自らについて破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立てをし、又は解散（合併の場合を除きます。）の決議を行ったとき。
 - ② 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
 - ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
 - ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒を図ることができなかったとき。
- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元金金は、直ちに支払われるものとし、直前の利払期日の翌日（この日を含みます。）から期限の利益喪失日（この日を含みます。）まで別記「(7) 利率」に定める利率による経過利息を付すものとし、期限の利益喪失日に償還及び経過利息の支払を怠ったときは、当該元金及び経過利息について、期限の利益喪失日の翌日（この日を含みます。）から当該元金及び経過利息の支払が実際に行われる日（この日を含みます。）までの期間につき、別記「(7) 利率」に定める利率による遅延損害金を支払います。
- (4) 本投資法人債が前記第(1)号及び第(2)号に従い期限の利益を喪失した場合には、本投資法人は直ちにその旨を別記「(21)その他 7. 投資法人債権者に対する公告の方法」の規定に従い公告します。

7. 投資法人債権者に対する公告の方法

(1) 本投資法人債に関し、本投資法人債権者に対し公告を行う場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、本投資法人規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

(2) 本投資法人が規約の変更により、公告の方法を電子公告とした場合は、法令に別段の定めがあるときを除き、電子公告の方法によりこれを行うものとします。ただし、電子公告の方法によることができない事故その他のやむを得ない事由が生じた場合は、本投資法人規約所定の新聞紙並びに東京都及び大阪市で発行する各1種以上の新聞紙（重複するものがあるときは、これを省略することができます。）にこれを掲載します。

(3) 前記第(1)号及び第(2)号に基づく公告の費用は本投資法人の負担とします。

8. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の謄本を備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

9. 投資法人債要項の変更

(1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項（ただし、別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人 (1)」、別記「(21)その他 11. 一般事務受託者」、別記「(21)その他 12. 資産運用会社」及び別記「(21)その他 13. 資産保管会社」を除きます。）の変更は、法令に別段の定めがある場合を除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、さらに当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

(2) 裁判所の認可を受けた（ただし、法令に別段の定めがある場合を除きます。）前記第(1)号の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

10. 投資法人債権者集会に関する事項

(1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類（投信法第139条の7で準用する会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第681条第1号に定める種類をいいます。）の投資法人債（以下「本種類の投資法人債」と総称します。）の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに本種類の投資法人債の投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

(2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は東京都においてこれを行います。

(3) 本種類の投資法人債総額（償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。）の10分の1以上にあたる本種類の投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人に対し、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

11. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

SMB C日興証券株式会社

② 別記「(21)その他 1. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。）第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18)振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

③ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

三井住友信託銀行株式会社

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号乃至第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

12. 資産運用会社

スターアジア投資顧問株式会社

13. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。）第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第10期（自 2020年8月1日 至 2021年1月31日） 2021年4月28日関東財務局長に提出

2【訂正報告書】

訂正報告書（1の有価証券報告書の訂正報告書）を2021年8月2日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2021年4月28日付の有価証券報告書（2021年8月2日提出の有価証券報告書の訂正報告書により訂正済み。以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本発行登録追補書類提出日である2021年9月16日（以下「本書の日付」といいます。）までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

なお、参照有価証券報告書に記載された「投資リスク」について、参照有価証券報告書の提出日以後本発行登録追補書類提出日までの間において生じた変更その他の事由はありません。

また、以下に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在においてもその判断に変更はなく、新たに記載する将来に関する事項もありません。

1 新投資口の発行について

本投資法人は、2021年8月2日及び2021年8月11日開催の本投資法人役員会において、以下のとおり新投資口発行を決議し、新投資口合計115,000口につき2021年8月17日に払込みが完了しています。

（公募による新投資口発行）

(1) 発行新投資口数	115,000口
(2) 払込金額（発行価額）	1口当たり金55,389円
(3) 払込金額（発行価額）の総額	6,369,735,000円
(4) 発行価格（募集価格）	1口当たり金57,330円
(5) 発行価格（募集価格）の総額	6,592,950,000円
(6) 払込期日	2021年8月17日

2 資産の取得について

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は、2021年8月2日付で資産の取得を決定し、同年8月19日付で以下の7物件に係る国内不動産信託受益権（取得価格の合計12,965百万円）を取得しました。なお、取得価格は、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用を含まない金額（売買契約書に記載された売買価格）を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

用途	物件名称	所在地	取得価格 (百万円)
オフィス	OHAビル	東京都立川市	1,804
オフィス	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870
商業施設	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984
住宅	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115
住宅	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019
住宅	アーバンパーク宮前平(注)	神奈川県川崎市	1,060
住宅	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113
合計 (7物件)			12,965

(注)「アーバンパーク宮前平」は、2棟の建物（「アーバンパーク宮前平EAST」及び「アーバンパーク宮前平WEST」）から成り、上記の金額は2棟の合計の金額を記載しています。

3 資金の借入れについて

本投資法人は、前記「2 資産の取得について」に記載の不動産信託受益権の取得資金及び関連する諸費用の支払いの一部に充当するため、以下の資金の借入れを実行しました。

借入先	借入金額	利率 (注3) (注4)	借入 実行日	元本 返済期日 (注7)	返済方法	担保
株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注1)	3,750 百万円	基準金利 (日本円 3ヶ月 TIBOR) +0.60% (注5)	2021年 8月19日	2026年 8月19日	期限 一括 返済 (注8)	無担保 無保証
株式会社三井住友銀行及び株式会社みずほ銀行をアレンジャーとする協調融資団(注2)	3,250 百万円	基準金利 (日本円 3ヶ月 TIBOR) +0.80% (注6)		2028年 8月21日		

(注1) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行、株式会社横浜銀行及び株式会社みなと銀行により組成されます。

(注2) 協調融資団は、株式会社三井住友銀行、株式会社みずほ銀行、三井住友信託銀行株式会社、株式会社あおぞら銀行及び株式会社みなと銀行により組成されます。

(注3) 借入先に支払われる融資手数料等は含まれていません。

(注4) 利払日は、初回を2021年9月30日とし、以降、3ヶ月毎末日及び元本返済期日とします。ただし、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注5) 金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.67795%で固定化されています。

(注6) 金利スワップ契約を締結しており、金利は実質的に0.88935%で固定化されています。

(注7) 元本返済期日は、同日が営業日でない場合は翌営業日とし、当該日が翌月となる場合には直前の営業日とします。

(注8) 本借入れの実行後元本返済期日までの間に、本投資法人が事前に書面で通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は、借入金の一部又は全部を期限前返済することができます。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

スターアジア不動産投資法人 本店

(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)

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)