STARASIA
Investment Corporation

2021年8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

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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、7 物件に係る国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得予定資産の概要

用途	物件番号（注1）	物件名称	所在地	取得予定価格（百万円）（注3）
オフィス	OFC-22	OHA ビル	東京都立川市	1,804
オフィス	OFC-23	アーバンセンター博多（注2）	福岡県福岡市	2,870
商業施設	RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984
住　　宅	RSC-18	アーバンパーク両国（注2）	東京都墨田区	1,115
住　　宅	RSC-19	アーバンパーク溝の口（注2）	神奈川県川崎市	2,019
住　　宅	RSC-20	アーバンパーク宮前平（注2）（注4）	神奈川県川崎市	1,060
住　　宅	RSC-21	アーバンパーク鶴見（注2）	神奈川県横浜市	1,113
合計　（7 物件）				12,965

（注1）「物件番号」については、後記「参考資料5　取得予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。

（注2）現在の物件名称は以下のとおりですが、取得予定資産の取得後、速やかに上記名称に変更する予定です。

物件番号	物件名称
OFC-23	URBAN CENTER 博多
RSC-18	シティハイム亀沢
RSC-19	Rise
RSC-20	ミハス宮前平 EAST・WEST
RSC-21	ビラージュ潮田

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(注3)「取得予定価格」については、取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された売買予定代金を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

(注4)「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。以下、別途の明示が無い限り、「アーバンパーク宮前平」に関する各数値は、いずれも2棟の合計を記載しています。

① 売買契約締結日　：2021年8月2日
② 取得予定日　：2021年8月19日（引渡決済日）
③ 取得先　：後記「4.売主の概要」をご参照ください。
④ 取得資金　：本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集）による手取金（注5）、新規借入れ予定の借入金（注6）等
⑤ 決済方法　：引渡時に全額支払

(注5) 詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。
(注6) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2．取得及び貸借の理由

本取得は、本投資法人が中期計画（2021年3月公表）において策定した「2026年までに資産規模 3,000 億円」の目標達成に向けた外部成長戦略を推進するとともに、主として中長期的な収益の安定性確保を目的としています。取得予定資産の中には、収益の成長ポテンシャルのある物件も含まれており、安定性確保と併せて成長性の取込みも可能であると、本投資法人は考えています。

取得予定資産には、スポンサーグループ（注1）による開発物件（スターアジア総合開発株式会社（以下「スターアジア総合開発」といいます。）によるオフィス開発第1号案件）、スターアジアグループ（注1）によるウェアハウジング機能（注2）を活用した物件、スポンサーフォワードコミットメント（注3）による物件確保への協力を得た物件が含まれており、強固なスポンサー・サポートにより、本投資法人の外部成長が実現できる見込みです。また、取得予定資産には、本資産運用会社の独自ネットワークにより相対取引で取得する予定の物件も含まれており、本投資法人は、今後もスポンサー・サポート及び本資産運用会社の独自ネットワークの活用により、中期計画にある資産規模目標の達成を目指します。

各取得予定資産の取得及び貸借を決定した主たる理由は以下のとおりです。

なお、取得予定資産のテナントは、2021年4月28日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合します。

(注1)「スターアジアグループ」とは、創業者であり現在もグループの中心的存在である、マルコム・エフ・マクリーン4世と増山太郎を頂点とする全ての関係エンティティ及び投資先(両名が意思決定に関与するファンド及びそのファンドの投資先)で構成されるグループを指し、「スポンサーグループ」とはスターアジアグループにおいて、スポンサー・サポート契約に基づいた本投資法人のサポート機能を担う、本投資法人との関連性が強いエンティティ群を意味します。以下同じです。
(注2)「ウェアハウジング機能」とは、スポンサーグループが本投資法人から将来における本投資法人による円滑な取得を推進することを目的として不動産等の一時的な保有の依頼を受けてこれを取得することをいいます。以下同じです。
(注3)「スポンサーフォワードコミットメント」とは、将来における本投資法人への地位譲渡又は売却を前提として、スポンサーグループが特定の不動産等を取得することを売主との間で合意することをいいます。以下同じです。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【オフィス】

① OHA ビル

OHA ビルは、JR 中央線・南武線「立川」駅から徒歩約 9 分に立地するマルチテナント型のオフィスビルです。JR 中央線利用による都心からの良好なアクセスに加え、主要幹線道路である青梅街道に直結する緑川通り沿いに立地し、電車、車ともに交通利便性に恵まれています。

物件面においては、カーテンウォールによる重厚感のある外壁を擁し、また上記のとおり主要幹線道路である青梅街道に直結する緑川通り沿いに立地しており、営業用車両の往来が容易であることから、車両を利用する営業所等への訴求性が高いビルです。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。なお、OHA ビルは、本資産運用会社の独自ネットワークを通じて発掘した売却情報を基に、スポンサーグループよりウェアハウジング機能の提供を受け、取得済の優先交渉権を活用しています。

② アーバンセンター博多

アーバンセンター博多は、九州及び福岡県の玄関口である「博多」駅の東側に立地し、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅徒歩約 9 分及び JR 九州各線「博多」駅徒歩約 11 分の距離にあります。

本物件は、スポンサーグループに属するスターアジア総合開発によるオフィス開発第 1 号案件であり、2020 年 9 月竣工の築浅のマルチテナント型のオフィスビルです。スターアジアグループのコンストラクションマネジメント部が、入居するテナントのニーズを想定して、内外装、設備、細部の仕上げに至るまで監修した仕様となっています。

本物件の所在する博多エリアは、九州地方におけるビジネスの中心地であり、オフィスに対する需要は高く、今後もその傾向は継続するものと考えられます。

物件面においては、角地で道路面二面の外壁はカーテンウォール仕様により重厚感があり、100 坪超の基準階賃貸面積はエリアでの希少性が高く、かつ柔軟な分割対応も可能なビルで、地元企業及び九州地方での支店等の拠点として、幅広い業種のテナント企業に対して訴求性が高い物件であると考えています。

本投資法人の取得後一定期間（2021 年 8 月 19 日から 2022 年 8 月 31 日まで（予定））は、スターアジア総合開発に対し賃料保証型のマスターリース契約に基づき賃貸する予定であり、安定収益が見込まれます。この間、スターアジア総合開発及び本資産運用会社が協力してリースアップ活動に注力することにより、上記マスターリース契約の終了後には、賃料アップサイドが期待できると考えています。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、収益のアップサイドポテンシャルもあると判断したため、取得の決定に至ったものです。なお、アーバンセンター博多の取得にあたっては、スポンサーグループより取得済の優先交渉権を活用しています。

【商業施設】

③ バグース池袋西口

バグース池袋西口は、JR 各線、東京メトロ各線「池袋」駅徒歩約 2 分に立地する都市型商業施設です。

「池袋」駅は、東武鉄道及び西武鉄道も含めた 8 路線が乗り入れ、1 日の乗降人員が約 250 万人の巨大ターミナル駅であり、本物件の所在する池袋駅西口エリアは、ビジネス、娯楽及び観光スポット等の複合的エリアとして、繁華性の高い地域を形成しています。池袋駅西口では、市街地再開発事業が計画されるなど、エリアとしてのポテンシャルは高く、将来的にも競争力の向上が期待されます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件面においては、現在は一棟貸しではあるものの、マルチテナント化も可能な構造であり、角地に立地することから視認性も高く、テナントへの訴求力があるものと考えています。

コロナ禍の長期化により、外出自粛要請が継続しているものの、ワクチン接種率の高まり等により、コロナ禍が収束に向かい、今後消費活動が活発になった場合には、池袋西口エリアとしての集客力、本物件への集客の回復が期待できます。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。なお、バグース池袋西口の取得にあたっては、スポンサーグループより取得済の優先交渉権を活用しています。

【住宅】

④ アーバンパーク両国

アーバンパーク両国は、都営大江戸線「両国」駅から徒歩約 9 分、JR 総武・中央線及び東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅から徒歩約 11 分に立地するファミリータイプの住宅です。

本物件の所在する両国エリアは「すみだ北斎美術館」、「江戸東京博物館」、「国技館」、「旧安田庭園」等が所在し、日本文化の情報発信や、景観形成に力を入れているエリアです。さらには、複数の路線が利用できることにより、都心部各方面へのアクセスは良好であり、通勤利便性も高いエリアです。

物件面においては、全て 3LDK の間取りで全 32 戸が構成され、都心への良好なアクセスを重視するファミリー層への訴求力が高く、また本物件周辺にはファミリータイプの住宅が少なく、その希少性から、安定稼働が期待できます。加えて、これまで墨田区の特定優良賃貸住宅（注 1）として運用されていたこともあり、既存入居者の現行賃料（注 2）が相対的に低廉であるため、新規入居者を対象とする新規想定賃料（注 3）との賃料ギャップ（現行賃料を新規想定賃料が上回る場合における現行賃料と新規想定賃料の差額をいいます。）が存在し、収益のアップサイドが期待できます。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、収益のアップサイドポテンシャルもあると判断したため、取得の決定に至ったものです。なお、アーバンパーク両国の取得にあたっては、本資産運用会社の独自ネットワークを通じて発掘した売却情報を元に、スターアジア総合開発がスポンサーフォワードコミットメントにより本物件を確保した上で、優先交渉権を本投資法人に付与し、本投資法人の取得に協力しています。

（注 1）「特定優良賃貸住宅」とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給される賃貸住宅をいい、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅として供給されるものです。

（注 2）本物件における「現行賃料」とは、アーバンパーク両国の 2021 年 4 月末現在有効な賃貸借契約（住宅部分のみ抽出）に記載される賃料です。

（注 3）本物件における「新規想定賃料」とは、本投資法人が取得した 2021 年 6 月 1 日を価格時点とするアーバンパーク両国に係る不動産鑑定評価書に記載されている「市場賃料（円/㎡）」（住宅部分のみ抽出）であり、不動産鑑定評価書を作成した不動産鑑定士が想定する、アーバンパーク両国において新規に賃借人を募集した場合の成約賃料を意味します。

⑤ アーバンパーク溝の口

アーバンパーク溝の口は、東急田園都市線「高津」駅から徒歩約 8 分、同「溝の口」駅及び JR 南武線「武蔵溝ノ口」駅より徒歩約 15 分に立地する住宅です。

本物件は、川崎市における代表的な商業集積地である「溝の口」駅周辺から徒歩圏内であることから生活利便性が高く、東急田園都市線の利用で、「渋谷」駅まで約 19 分、「大手町」駅までは約 35 分で、業務集積地へのアクセスも良好です。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

物件面においては、2007 年に専有部を含む大規模改修工事を実施していることから、十分な競争力を維持していると考えられます。総戸数は 76 戸、専有面積 36.55 ㎡から 91.42 ㎡(40 ㎡台中心:52 戸)までの多様なライフステージに対応する間取りがあり、シングルから DINKs(注)及びファミリーまで幅広い層に高い訴求力を持つ物件であると考えています。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。なお、アーバンパーク溝の口は、本資産運用会社の独自ネットワークを通じた相対取引により、取得するものです。

(注)「DINKs」とは、夫婦共働きで収入源が 2 つあり (Double income) 、かつ子供がいない (no kids) 世帯をいいます。以下同じです。

⑥ アーバンパーク宮前平

アーバンパーク宮前平は、東急田園都市線「宮前平」駅から徒歩約 5 分、同「鷺沼」駅より東急バス約 7 分「小台」停留所から徒歩約 3 分に立地する新築 (2021 年 6 月竣工) の住宅です。

本物件の所在するエリアは、都心へのアクセスの良さから通勤利便性が高く、加えて、公園や緑の多い自然環境により、良好な居住環境となっている閑静な住宅街です。

物件面においては、2021 年 6 月竣工の最新の住設機器を備える新築住宅で、シングルタイプから 2LDK (メゾネットタイプ) の間取りを有し、シングルから DINKs 及びファミリーまで、幅広い層に高い訴求力を持つと考えられます。

現時点の稼働率は 33.0%程度ですが、PM 会社と協力しリースアップに注力しており、早期の稼働率安定化が可能であると考えています。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。なお、アーバンパーク宮前平の取得にあたっては、スターアジア総合開発によるスポンサーフォワードコミットメントにより物件確保がなされ、本投資法人に付与された優先交渉権を活用しています。

⑦ アーバンパーク鶴見

アーバンパーク鶴見は、JR 鶴見線「浅野」駅から徒歩約 11 分、京浜急行本線「鶴見」駅から徒歩約 19 分及び JR 京浜東北線「鶴見」駅より横浜市営バス 6 分「向井町三丁目」停留所から徒歩約 3 分に立地するファミリータイプの住宅です。

本物件の所在するエリアは、JR 京浜東北・根岸線の利用により、「横浜」駅、「川崎」駅、「品川」駅等の業務集積地への交通アクセスに優れています。また、近隣には緑豊かな公園が複数あり、良好な居住環境に恵まれています。

物件面においては、総戸数 44 戸、全て 3LDK(66 ㎡)のファミリー向け住宅です。現在は、企業の社宅として一括賃貸借契約を締結しており、収益の安定性が期待できます。なお、2016 年 1 月の大規模修繕工事により外壁タイル、防水工事を完了しています。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。なお、アーバンパーク鶴見は、本資産運用会社の独自ネットワークを通じた相対取引により、取得するものです。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

３．取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下（１）～（７）の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、「参考資料5　取得予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。

（１）OHAビル

物件番号	OFC-22	物件名称	OHAビル	分類	オフィス
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得予定価格		1,804百万円	取得予定日	2021年8月19日	
鑑定評価額		1,950百万円	売主	合同会社SAPR7	
所在地		東京都立川市曙町一丁目10番2			
住居表示		東京都立川市曙町1-22-17			
最寄駅		JR中央線・南武線「立川」駅徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	964.80㎡（注1）	用途地域	商業地域（注2）	
	建蔽率	80%	容積率	500%（注2）	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	4,659.20㎡	用途	事務所・店舗・駐車場	
	建築時期	1990年5月30日	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1 階付6 階建	
PM会社		株式会社日本プロパティ・ソリューションズ	マスターリース会社	本投資法人	
マスターリースの種別		パススルー	担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2031年8月31日			
賃貸借の状況（2021年4月末日現在）					
賃貸可能面積		3,346.08㎡	月額賃料（共益費込）	10,304千円	
賃貸面積		3,346.08㎡	敷金・保証金	61,824,600円	
テナント数		3			
稼働率の推移					

2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

特記事項	該当事項はありません。

（注1）　セットバック面積29.88㎡を含みます。
（注2）　本件土地は、二つの用途地域及び容積率が異なる地域（商業地域500%及び近隣商業地域300%）にまたがっており、加重平均により許容される容積率は449.14%になります。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① 多摩地区の拠点であるJR中央線・南武線「立川」駅徒歩約9分に立地するオフィスビル
② 基準階面積約170坪と当該エリアにおいて競争力を有する
③ 建物内に22台の駐車場を有し、当該エリアで想定される需要者である支店・営業所等のニーズを満たす設備水準

(2)取得ハイライト

本資産運用会社の独自ネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により取得予定（スポンサーグループによるウェアハウジング機能を活用）（＜ウェアハウジング＞）

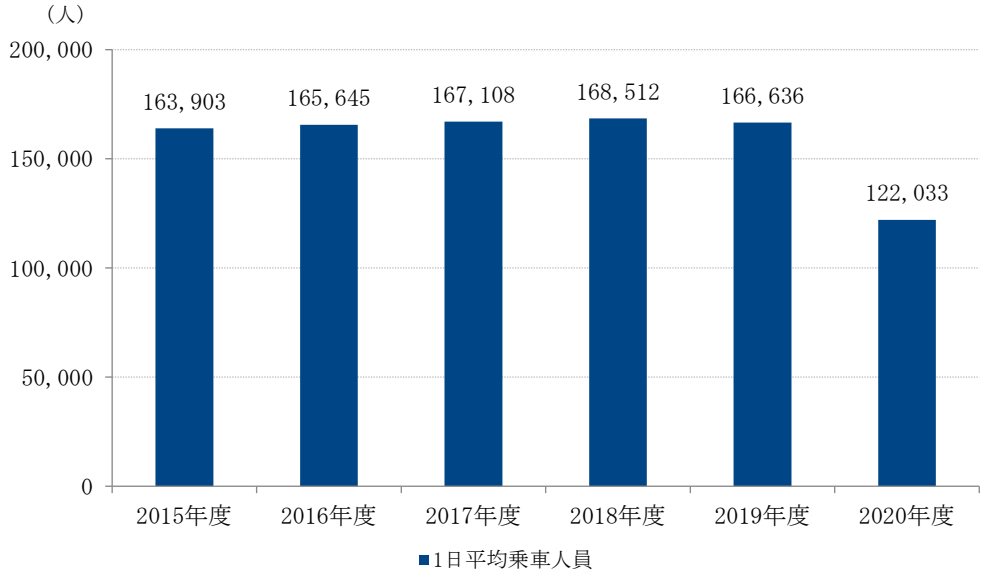
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1)JR「立川」駅の1日平均乗車人員の推移

コロナ禍以前のJR「立川」駅の1日平均乗車人員は、16万人以上で推移していましたが、コロナ禍となった2020年は12万人台へと減少しました。これは、コロナ禍に伴う外出自粛要請等によるものであり、コロナ禍が収束に向かうことにより乗車人員も回復するものと、本資産運用会社は考えています。

＜JR「立川」駅の1日平均乗車人員の推移＞



出所：東日本旅客鉄道株式会社「各駅の乗車人員」に基づき本資産運用会社が作成

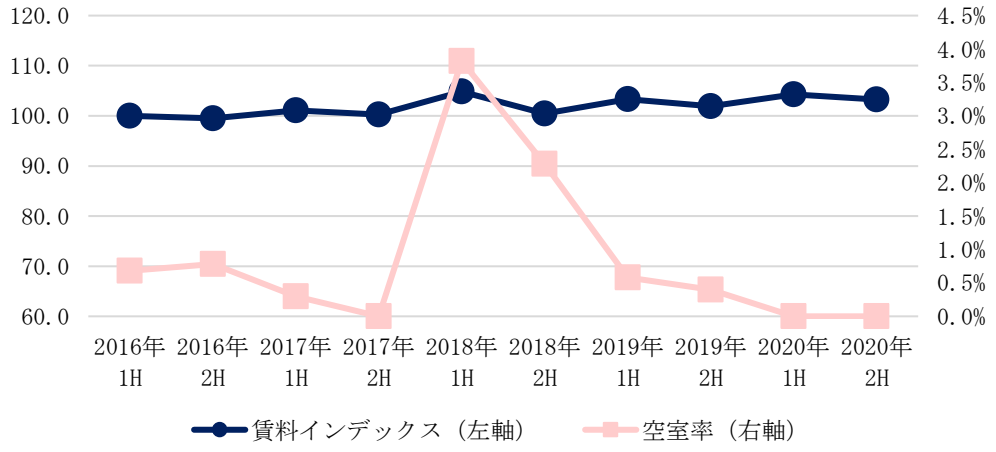
(2)マーケット分析

上記のとおり、2020年度の乗車人員は減少したものの、賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2016年前半以降、堅調に推移しています。

空室率に関しても、下記グラフの空室率の推移のとおり、2018年前半に約3.8%に上昇したものの、2020年を含むその他期間は1%以下の低水準であり、同エリアのオフィス需要の底堅さは今後も継続していくものと本資産運用会社は考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

＜立川市ー賃料インデックス及び空室率＞



出所：上場REIT公表データ（立川市のオフィス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除きます。））に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成、1Hは上半期（1～6月）、2Hは下半期（7月～12月）を意味します。
注：賃料インデックスについては2016年1H時点を100として指数化

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。 (1) JR「立川」駅は中央線、南武線が乗り入れるターミナル駅で、「新宿」駅、「東京」駅まで直通でアクセス可能であり、都心部へのアクセスが良好です。さらに、2000年の多摩モノレールの開通により、南北交通の利便性が向上し、その利便性向上等を活かして、多摩地区のビジネス拠点として発展を遂げています。 (2) 立川市のオフィス賃料水準は2016年以降堅調な推移を見せ、空室率については2019年以降1%以下の低い水準となっており、安定したテナント需要が見込まれると考えています。 (3) 本物件はJR「立川」駅から徒歩約9分に立地するマルチテナント型のオフィスビルであり、基準階面積約170坪と当該エリアにおいて競争力を有すると考えられます。また外観上、建築・設備とも概ね良好に維持管理されており、内外装等の全体的なグレードは、当該エリアにおいて標準的な水準です。また、建物内に22台の駐車場を有する点は当該エリアで想定されるテナントカテゴリーである支店・営業所等のニーズを満たす設備水準です。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	OHAビル	
鑑定評価額	1,950,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,950,000,000	DCF法による価格を重視し、直接還元法による価格にて検証し、試算。
直接還元法による価格	1,960,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	131,786,500	
ア)潜在総収益	138,831,000	
イ)空室等損失等	7,044,500	当該地域における平均空室率、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2)運営費用	38,163,240	
維持管理費	7,557,960	予定契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	13,360,000	類似不動産の費用水準を参考に査定。
修繕費	2,387,833	ERに基づき計上。
PMフィー	2,612,841	予定契約内容を妥当と判断し、計上。
テナント募集費用等	984,313	類似不動産の水準を参考に、新規入居テナントの支払賃料1.0ヶ月分を計上。
公租公課	9,123,400	実績額を参考にして査定。
損害保険料	314,893	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	1,822,000	実績額に基づき査定。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	93,623,260	
(4)一時金の運用益	576,926	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	6,045,035	ERに基づき計上。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	88,155,151	
(7)還元利回り	4.5%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,940,000,000	
割引率	4.3%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.7%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,710,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	81.9%	
建物比率	18.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（２）アーバンセンター博多

物件番号	OFC-23	物件名称	アーバンセンター博多	分類	オフィス
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		2,870百万円	取得予定日	2021年8月19日	
鑑定評価額		3,030百万円	売主	スターアジア総合開発株式会社	
所在地		福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目6番			
住居表示		福岡県福岡市博多区博多駅南3-1-10			
最寄駅		市営地下鉄空港線「東比恵」駅徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	656.72㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	500%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	3,566.56㎡	用途	事務所・店舗・駐車場	
	建築時期	2020年8月27日	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建	
PM会社		ジョーンズラングラサール株式会社	マスターリース会社	本投資法人(注)	
マスターリースの種別		パススルー	担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2031年8月31日			
賃貸借の状況（2021年4月末日現在）（注）					
賃貸可能面積		2,639.18㎡	月額賃料(共益費込)	12,773千円	
賃貸面積		2,639.18㎡	敷金・保証金	66,924,000円	
テナント数		1			

稼働率の推移

2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
13.4%	13.4%	13.4%	26.9%	40.3%

(注)本投資法人は、2021年8月19日から2022年8月末日までの約1年間、本物件をスターアジア総合開発に賃料保証型のマスターリース契約により一括賃貸し、当該契約期間満了後は、本投資法人がスターアジア総合開発の転貸人としての地位を承継し、パススルー型の賃貸借契約に変更することが予定されています。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① 九州最大のターミナル駅であるJR線・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅から徒歩約11分、福岡市営地下鉄空港線「東比恵」駅から徒歩約9分の距離に位置し、筑紫通りに面する交通利便性に優れたビル

② ガラスカーテンウォールの外観で基準階賃貸面積100坪超、天井高2800㎜を有する2020年9月竣工の、希少性の高いマルチテナント型のオフィスビル

(2)取得ハイライト

スポンサーグループであるスターアジア総合開発が開発した物件（オフィス開発第1号案件）を、本投資法人が同社より取得していた優先交渉権を活用して取得予定

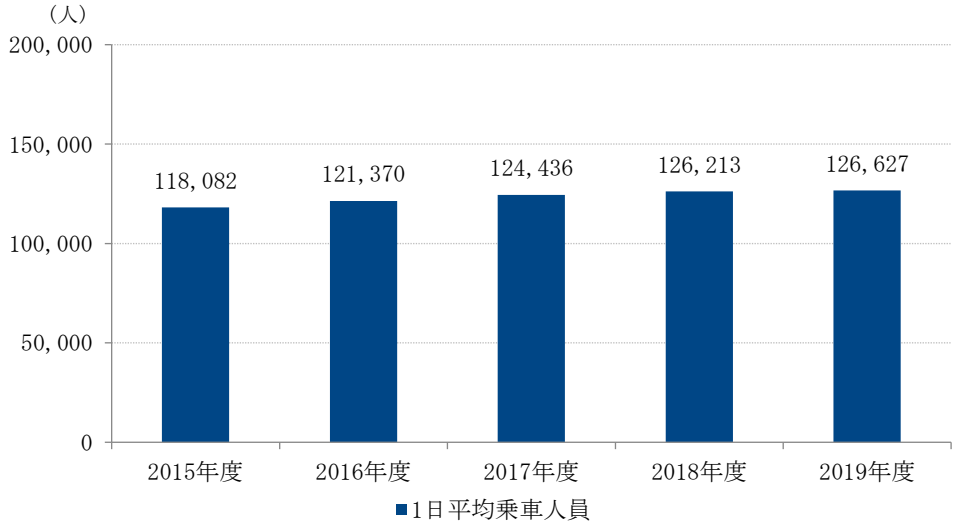
マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1)JR「博多」駅の1日平均乗車人員の推移

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

JR「博多」駅の1日平均乗車人員は2015年以降増加傾向にありましたが、2020年度はコロナ禍による影響を少なからず受けているものと考えられます。しかしながら、九州における最大の拠点都市の玄関口である「博多」駅は、コロナ禍が収束に向かうことにより、コロナ禍の影響が解消されていくものと本資産運用会社は考えています。

＜JR「博多」駅の1日平均乗車人員の推移＞

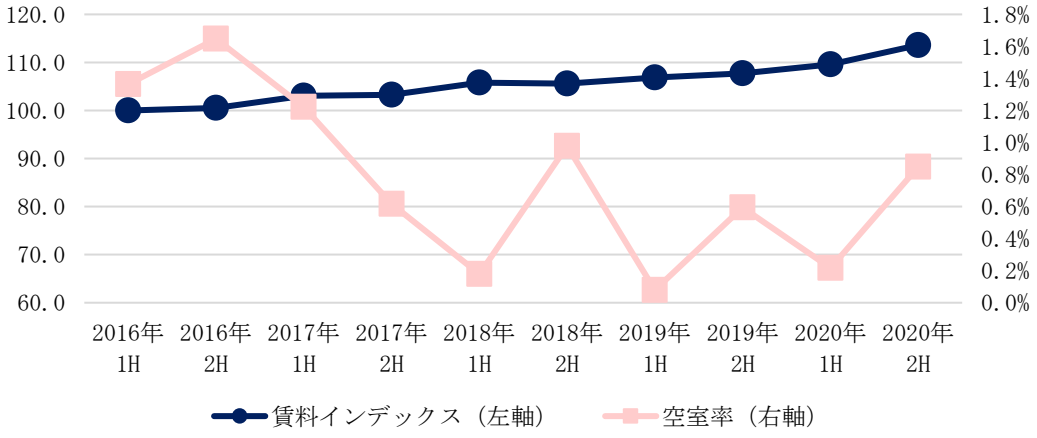


出所：九州旅客鉄道株式会社「駅別乗車人員上位300駅」その他同社公表資料に基づき本資産運用会社が作成

(2)マーケット分析

賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2016年前半以降、コロナ禍の影響下にあった2020年においても上昇傾向にあり、堅調に推移しています。空室率に関しても、下記グラフの空室率の推移のとおり、2016年以降2%以下の低水準で推移しており、同エリアのオフィス需要の底堅さは今後も継続していくものと本資産運用会社は考えています。

＜福岡県福岡市－賃料インデックス及び空室率＞



出所：上場REIT公表データ（福岡市のオフィス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこ

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

れを除きます。)）に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成、1Hは上半期（1～6月）、2Hは下半期（7月～12月）を意味します。
注：賃料インデックスについては2016年1H時点を100として指数化

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。 (1) JR「博多」駅は規模や利用客数において九州最大のターミナル駅であり、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅についても「天神」駅に次ぐ利用客数の駅です。 (2) 「博多」駅周辺は、福岡市の官民連携で推進する「博多コネクティッド」により一層の発展を遂げると考えられます。 (3) 福岡市の賃料水準は2016年以降上昇傾向にあり、空室率については2%以下の低い水準で推移しており、安定したテナント需要が見込まれると考えています。本物件はJR・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅筑紫口から筑紫通りを中心とした駅東ビジネス地区に位置する2020年9月竣工のオフィスビルであり、基準階面積約107坪、天井高2800mmと当該エリアにおいて競争力を有し、設備、内外装等の全体的なグレードは、築浅のオフィスビルにおいて標準的な水準を有します。 (4) 本物件においては、一定期間（2021年8月19日から2022年8月31日まで（予定））、スポンサーグループであるスターアジア総合開発との間で賃料保証型のマスターリース契約を締結予定であり、当該契約を活用することで、安定収益とリースアップ後の賃料アップサイドが見込まれます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンセンター博多	
鑑定評価額	3,030,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,030,000,000	直接還元法による価格とDCF 法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	3,080,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	175,576,000	
ア)潜在総収益	185,014,000	現行賃料等に基づき計上した。
イ)空室等損失等	9,438,000	類似不動産の状況、賃借人の状況、賃貸借契約内容等を勘案し、空室等損失を査定。
(2)運営費用	49,302,000	
維持管理費	8,040,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	23,160,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	621,000	ER の修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。
PMフィー	3,056,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	1,261,000	賃借人の想定回転期間に基づき査定。
公租公課	12,865,000	実績額等に基づき査定。
損害保険料	247,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	52,000	実績額に基づき計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	126,274,000	
(4)一時金の運用益	1,505,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,510,000	ERの修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	126,269,000	
(7)還元利回り	4.1%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	2,970,000,000	
割引率	3.9%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	2,880,000,000	土地価格と建物価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	55.3%	
建物比率	44.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（３）バグース池袋西口

物件番号	RTL-05	物件名称	バグース池袋西口	分類	商業施設
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得予定価格		2,984百万円	取得予定日	2021年8月19日	
鑑定評価額		3,240百万円	売主	合同会社Contender	
所在地		東京都豊島区西池袋一丁目33番7ほか			
住居表示		東京都豊島区西池袋1-33-2			
最寄駅		JR山手線ほか「池袋」駅徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	264.15㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	800%（注1）	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	1,497.45㎡	用途	遊技場・事務所	
	建築時期	1992年11月20日	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付8階建	
PM会社		株式会社マリモ	マスターリース会社	本投資法人	
マスターリースの種別		パススルー	担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2031年8月31日			
賃貸借の状況（2021年4月末日現在）					
賃貸可能面積		1,497.45㎡	月額賃料(共益費込)	非開示（注2）	
賃貸面積		非開示（注2）	敷金・保証金	非開示（注2）	
テナント数		1			
稼働率の推移					

2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

特記事項	該当事項はありません。

(注1)　前面道路の幅員により基準容積率は480%となりますが、特定道路までの距離による緩和規定が適用され、許容される容積率は607.50%になります。
(注2)　エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明
① 「新宿」駅に次ぐJR線乗降客数の「池袋」駅徒歩約2分に立地する商業ビル
② 小規模な路面店・飲食店が集積する西口において、テナント訴求力のある視認性(角地)、規模(基準階面積60坪)を有する
③ エンターテイメント事業会社への一棟貸しで、収益の安定性が見込まれる

(2)取得ハイライト
スポンサーグループが広範なリレーションシップを通じて相対取引により取得した物件を、本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定（＜スポンサーファンド＞）

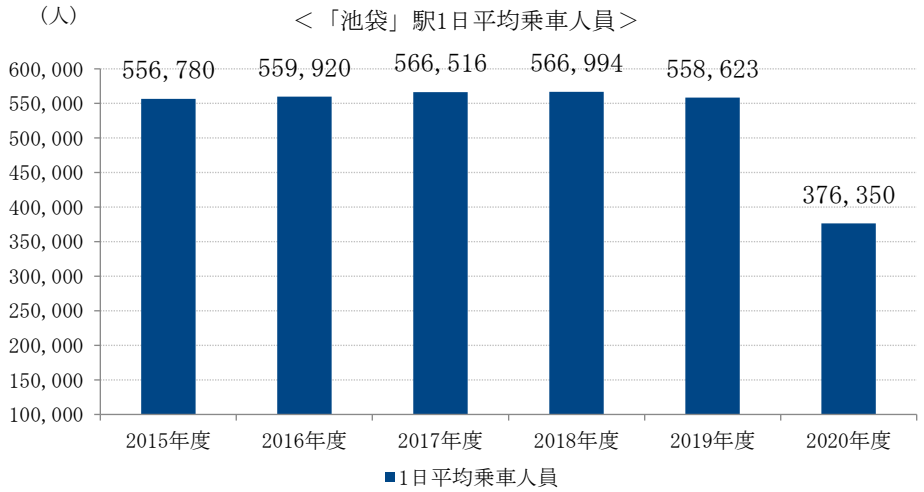
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1)JR「池袋」駅の1日平均乗車人員の推移

コロナ禍以前のJR「池袋」駅の乗車人員は「新宿」駅に次いで高い水準にあり、55万人以上で推移していましたが、コロナ禍となった2020年度は37万人台へと減少しました。これは、コロナ禍に伴う外出自粛要請等によるものであり、東京の主要ターミナルである「池袋」駅は移動の要衝であることから、コロナ禍が収束に向かうことにより乗車人員も回復するものと、本資産運用会社は考えています。

＜「池袋」駅1日平均乗車人員＞

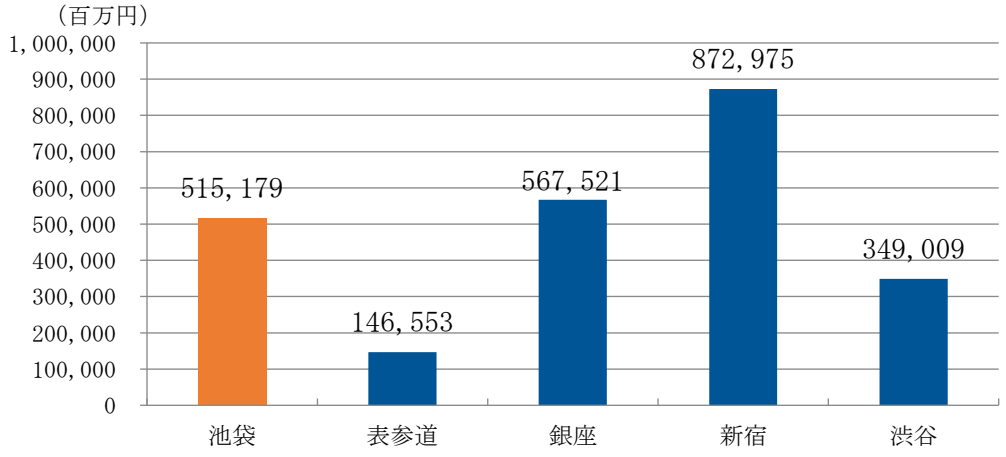


出所:東日本旅客鉄道株式会社「各駅の乗車人員」に基づき本資産運用会社が作成

(2)マーケット分析

池袋エリアの年間小売販売額は、新宿、銀座に次いで3番目の水準となっています。また、販売坪効率でも同様に3番目の水準となり、いずれも渋谷・表参道エリアよりも高い水準にあり、底堅いテナント需要が見込めるエリアであると本資産運用会社は考えています。

＜東京主要商業エリアの小売年間販売額＞

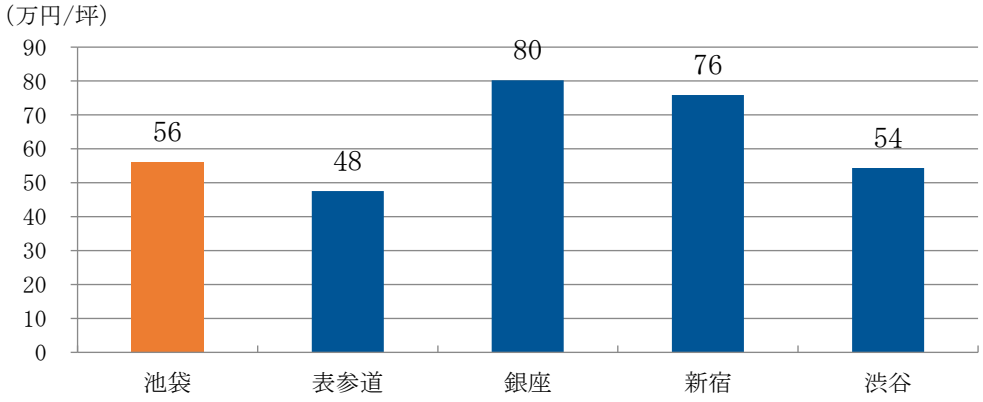


出所：経済産業省「2014 年（平成 26 年）商業統計」

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

注：本資産運用会社の依頼によりシービーアールイー株式会社が作成したマーケットレポートによります。

＜東京主要商業エリアの販売坪効率/月（小売年間販売額/売場面積）＞

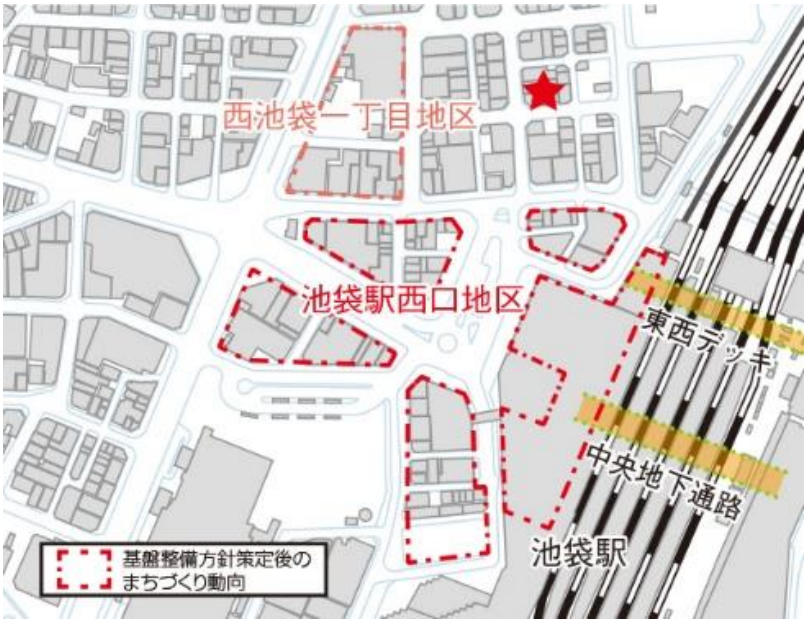


出所：経済産業省「2014 年（平成 26 年）商業統計」
注：本資産運用会社の依頼によりシービーアールイー株式会社が作成したマーケットレポートによります。

(3) 本資産運用会社独自の分析

池袋駅西口エリアにおいては、「池袋駅西口地区」や「西池袋一丁目地区」の再開発が計画されており、かかる再開発により、池袋駅西口周辺は今後変貌することが想定されます。これら再開発が完成した後には、エリアとしての集客力が向上することによりエリア全体の価値が高まるほか、来訪者の回遊により、本物件に入居するテナントの集客についてもプラスの波及効果が期待できると、本資産運用会社は考えています。

＜池袋駅西口地区再開発事業＞



出所：豊島区池袋駅周辺地域再生委員会の公表資料に基づき本資産運用会社作成

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。 (1) 本物件の所在する池袋駅西口エリアは、小規模な路面店舗が軒を連ね、飲食店が集積する繁華街となっています。さらに、池袋駅西口地区再開発事業等、周辺の再開発が進むことにより、今後、商業繁華性の高まりと不動産としての価値向上が期待されると考えています。 (2) 池袋エリアの年間小売販売額及び販売坪効率／月は、東京の主要商業エリアにおいて新宿・銀座に次ぐ水準であり、コロナ禍の収束を見据えると池袋エリアにおける消費は回復するものと考えています。 (3) 本物件は巨大ターミナル駅である、JR 各線、東京メトロ各線「池袋」駅から徒歩約 2 分と至近であることに加え、角地であるため視認性も高く、基準階面積は約 60 坪と、一般的なニーズ面積（30～50 坪）と比較して概ね適正な規模であり、対象となる飲食店及びサービス系のテナントへの訴求力は高いと考えます。加えて、複数階を使用する場合は、ファサードの作り込みができる点も評価されると考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	バグース池袋西口	
鑑定評価額	3,240,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,240,000,000	直接還元法による価格とDCF 法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	3,300,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	非開示（注）	
ア)潜在総収益	非開示（注）	
イ)空室等損失等	非開示（注）	
(2)運営費用	非開示（注）	
維持管理費	非開示（注）	
水道光熱費	非開示（注）	
修繕費	非開示（注）	
PMフィー	非開示（注）	
テナント募集費用等	非開示（注）	
公租公課	非開示（注）	
損害保険料	非開示（注）	
その他費用	非開示（注）	
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	121,496,000	
(4)一時金の運用益	非開示（注）	
(5)資本的支出	非開示（注）	
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	118,926,000	
(7)還元利回り	3.6%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,170,000,000	
割引率	3.4%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.8%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	2,460,000,000	土地価格と建物価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	94.6%	
建物比率	5.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。

(注)　エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（４） アーバンパーク両国

物件番号	RSC-18	物件名称	アーバンパーク両国		分類	住宅
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		1,115百万円		取得予定日	2021年8月19日	
鑑定評価額		1,190百万円		売主	清水総合開発株式会社	
所在地		東京都墨田区亀沢三丁目8番2ほか				
住居表示		東京都墨田区亀沢3-12-5				
最寄駅		都営大江戸線「両国」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	669.98㎡		用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80%		容積率	400%（注）	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	2,351.42㎡		用途	店舗・共同住宅	
	建築時期	1997年10月31日		構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PM会社		清水総合開発株式会社		マスターリース会社	清水総合開発株式会社	
マスターリースの種別		パススルー		担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2031年8月31日				
賃貸借の状況（2021年4月末日現在）						
賃貸可能面積		2,304.23㎡		月額賃料(共益費込)	5,406千円	
賃貸面積		2,304.23㎡		敷金・保証金	7,715,200円	
テナント数		33				
稼働率の推移						
		2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
		100.0%	97.1%	100.0%	100.0%	100.0%
特記事項		該当事項はありません。				

（注）本件土地は、二つの用途地域及び容積率が異なる地域(近隣商業地域400%及び準工業地域300%)にまたがっていますが、亀沢地区地区計画により、許容される容積率は454.59%となります。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① 「両国」駅及び「錦糸町」駅からJR線、都営地下鉄及び東京メトロを利用し、主要ビジネス地区(東京・大手町・新宿・品川)へ20分以内でのアクセスな可能な利便性の高いエリアに位置する

② 近隣におけるスーパー・商業施設・医療施設の充実や、墨田区の住民向け育児支援サービスにより、ファミリー層に対して訴求性の高い立地に位置する60㎡台の3LDKで構成される総戸数32戸

③ 本物件は、墨田区の特定優良賃貸住宅(注)として運用されていたため、現行賃料が周辺相場と比較して低く、今後の賃料アップサイドが期待できる

(2)取得ハイライト

本資産運用会社の独自ネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により本物件を取得予定（スポンサーグループであるスターアジア総合開発のスポンサーフォワードコミットメントにより物件確保）（＜外部取得＞＜相対取引＞）

（注）「特定優良賃貸住宅」とは、特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律に基づき供給される賃貸住宅をいい、中堅所得者等の居住の用に供する居住環境が良好な賃貸住宅として供給されるものです。

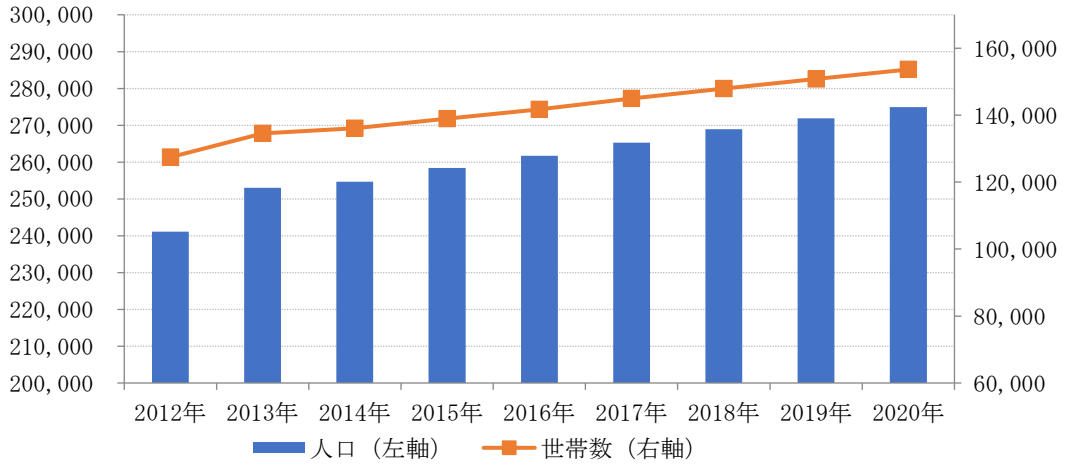
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1)人口動態分析等

東京都墨田区の人口数及び世帯数は増加傾向にあることから、今後も安定的な人口・世帯数増が見込めるエリアであると本資産運用会社は考えています。

＜東京都墨田区－人口・世帯数＞



注：2012年及び2013年については、各年の年度末(3月31日)時点での各数値を記載し、2014年から2020年までについては、各年1月1日時点での各数値を記載しています。

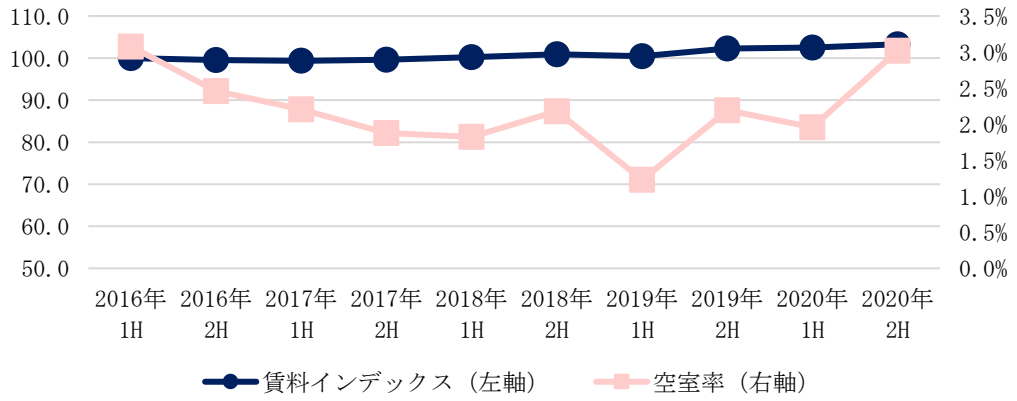
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成

(2)マーケット分析

東京都墨田区の賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2016年前半以降概ね横ばいとなっており安定的に推移しています。

空室率に関しては、下記グラフの空室率の推移のとおり、概ね3%以下の低水準で安定しています。同エリアの過去のトレンドから、賃料水準及び空室率の水準は今後も安定的に推移すると本資産運用会社は考えています。

＜東京都墨田区－賃料インデックス及び空室率＞



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

出所：上場REIT公表データ（東京都墨田区のレジデンス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除きます。））に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成、1Hは上半期（1～6月）、2Hは下半期（7月～12月）を意味します。
注：賃料インデックスについては2016年1H時点を100として指数化

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。 (1) 墨田区エリアは都心部の主要ビジネス地区(東京・大手町・新宿・品川)への鉄道利用によるアクセスに優れた交通利便性が高いエリアであり、人口数及び世帯数は2012年から継続して増加傾向にあることから、今後も安定的な人口・世帯数の増加が見込めるエリアであると考えています。特に、本物件が所在する両国・錦糸町エリアは「両国」駅及び「錦糸町」駅からJR線、都営地下鉄線及び東京メトロを利用し、主要ビジネス地区(東京・大手町・新宿・品川)へ20分以内でのアクセス可能な利便性の高いエリアです。 (2) 墨田区エリアは、今後も安定的な人口・世帯数の増加が見込めるエリアであり、また、墨田区の賃貸住宅マーケットは賃料水準も安定しており、空室率も低水準で推移しています。 (3) 本物件は60㎡台の3LDK32戸と店舗1区画で構成されており、近隣にスーパー・商業施設・医療施設が充実し、墨田区の住民向け育児支援サービスも利用できることから、ファミリー層に対して訴求性の高いレジデンスであると考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク両国	
鑑定評価額	1,190,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,190,000,000	DCF 法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格	1,220,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	68,845,678	収支実績等を参考に決定。
ア)潜在総収益	73,059,335	
イ)空室等損失等	4,213,657	
(2)運営費用	17,445,593	
維持管理費	3,180,251	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき設定。
水道光熱費	1,106,174	収益事例等に基づき想定。
修繕費	2,410,948	ER、類似事例に基づき査定。
PMフィー	1,999,934	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき設定。
テナント募集費用等	3,170,017	
公租公課	3,655,300	実績額に基づき査定。
損害保険料	201,827	標準的な料率に基づき想定。
その他費用	1,721,142	収益事例等に基づきを計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	51,400,085	
(4)一時金の運用益	75,979	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	2,555,000	ER、類似事例に基づき査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	48,921,064	
(7)還元利回り	4.0%	類似不動産の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による価格	1,180,000,000	
割引率	4.1%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.2%	還元利回りに将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,220,000,000	対象不動産の再調達価格に減価修正を行って試算。
土地比率	82.5%	
建物比率	17.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を標準に、積算価格での検証を行い決定。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（５） アーバンパーク溝の口

物件番号	RSC-19	物件名称	アーバンパーク溝の口	分類	住宅
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		2,019百万円	取得予定日	2021年8月19日	
鑑定評価額		2,100百万円	売主	非開示（注1）	
所在地		神奈川県川崎市高津区二子六丁目726番2			
住居表示		神奈川県川崎市高津区二子6-13-1			
最寄駅		東急田園都市線「高津」駅徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	2,624.51㎡	用途地域	準工業地域	
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	5,029.52㎡	用途	共同住宅	
	建築時期	1988年8月23日	構造・階数	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 地下1階付5階建	
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリースの種別		パススルー	担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2031年8月31日			
賃貸借の状況（2021年4月末日現在）（注2）					
賃貸可能面積		4,160.00㎡	月額賃料(共益費込)	10,045千円	
賃貸面積		3,931.74㎡	敷金・保証金	3,933,000円	
テナント数		71			
稼働率の推移					

2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
94.8%	96.7%	97.1%	97.8%	94.5%

特記事項	該当事項はありません。

（注1）売主の承諾が得られていないため、開示していません。

（注2）2021年4月末日現在におけるサブリース会社とエンドテナントとの間の賃貸借契約上の条件等を記載しています。なお、同日現在においては、サブリース会社が、信託受託者とパススルー型のマスターリース契約を締結済の賃借人との間で賃料保証型のサブリース契約を締結し、当該サブリース契約に基づき転借人としてエンドテナントに再転貸していましたが、2021年6月30日に当該サブリース契約は解約されています。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① 東急田園都市線「高津」駅及び「溝の口」駅の両駅より徒歩圏内に位置し、「渋谷」駅及び「大手町」駅等の業務集積地へのアクセスが良好

② 周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等が見られる他、「溝の口」駅周辺は、川崎市における代表的な商業集積地であることから生活利便性に優れる

③ 2007年に専有部を含む大規模改修工事を実施しており、総戸数は76戸で、36.55㎡から91.42㎡(40㎡台中心:52戸)までのシングルからDINKs及びファミリーまで、幅広い層に高い訴求力を持つ

(2)取得ハイライト

本資産運用会社の独自のネットワークを通じて物件情報を取得した物件を、本投資法人が現所有者より取得してい

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

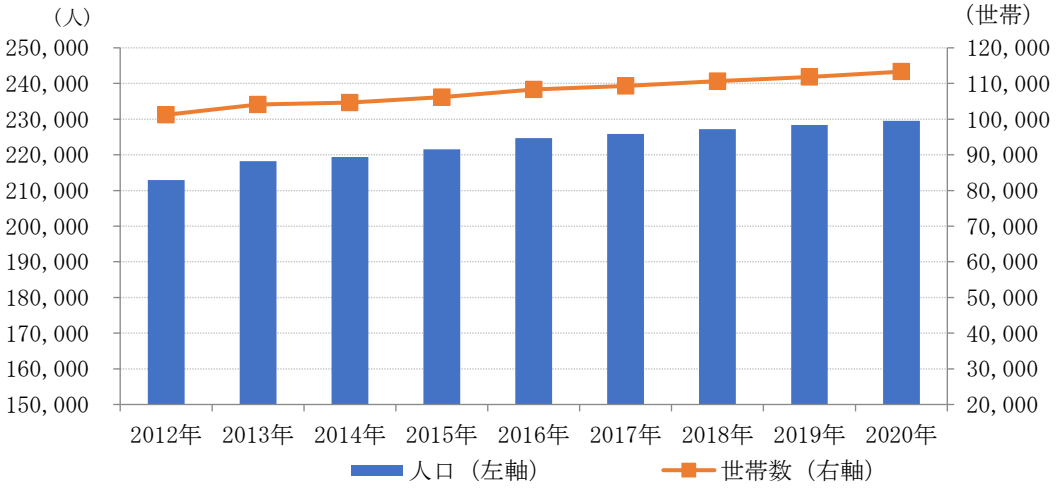
た優先交渉権を活用して相対取引により取得予定
（<外部取得><相対取引>）

人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1)人口動態分析等

川崎市高津区の人口及び世帯数は増加傾向にあることから、今後も安定的な人口・世帯数増が見込めるエリアであると本資産運用会社は考えています。

<川崎市高津区－人口・世帯数>



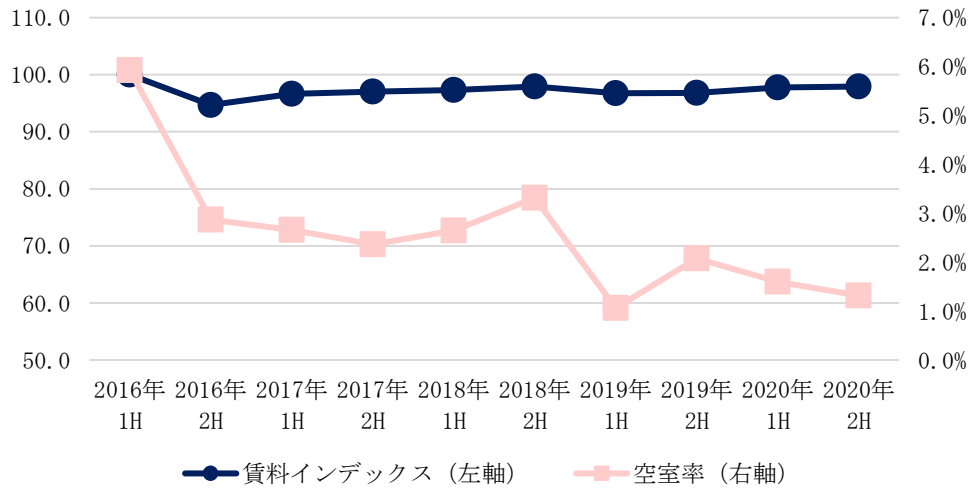
注：2012年及び2013年については、各年の年度末(3月31日)時点での各数値を記載し、2014年から2020年までについては、各年1月1日時点での各数値を記載しています。
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成

(2)マーケット分析

川崎市の賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2016年前半以降概ね横ばいとなっており安定的に推移しています。
空室率に関しては、下記グラフの空室率推移のとおり、下落傾向にあり、2016年後半以降概ね3%以下の低水準で安定しています。同エリアの過去のトレンドから、賃料水準及び空室率の水準は今後も安定的に推移すると本資産運用会社は考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

＜神奈川県川崎市－賃料インデックス及び空室率＞



出所：上場 REIT 公表データ（東京都川崎市のレジデンス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除きます。））に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成、1H は上半期（1～6 月）、2H は下半期（7 月～12 月）を意味します。
注：賃料インデックスについては2016年1H時点を100として指数化

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能と本投資法人は考えています。 (1) 川崎市高津区は都心部及び川崎・横浜ビジネス地区への鉄道利用による交通利便性が高いエリアであり、人口数及び世帯数は 2012 年から継続して増加傾向にあることから、今後も安定的な人口・世帯数の増加が見込めるエリアであると考えています。 (2) 本物件は東急田園都市線の利用で、「渋谷」駅まで約 19 分、「大手町」駅まで約 35 分と、業務集積地へのアクセスが良好です。また、「高津」駅周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等の生活利便施設が見られる他、「溝の口」駅周辺は、川崎市における代表的な商業集積地であることから高い生活利便性が認められます。 (3) 本物件は、2007 年に専有部を含む大規模改修工事を実施しており、総戸数は 76 戸です。良好なアクセス性と生活利便性を兼ね備えた立地に加え、36.55 ㎡から 91.42 ㎡(40 ㎡台中心:52 戸)までの多様なライフステージに対応する多様な間取りの住戸を有し、シングルから DINKs 及びファミリーまで、幅広い層に高い訴求力を持つ物件です。また、川崎市の賃貸住宅マーケットは賃料水準も安定しており、空室率も低水準で推移していることから、本物件においても収益の安定性が期待できると考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク溝の口	
鑑定評価額	2,100,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,100,000,000	DCF法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格	2,130,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	129,186,419	収支実績等を参考に決定。
ア)潜在総収益	136,335,386	
イ)空室等損失等	7,148,967	
(2)運営費用	31,009,333	
維持管理費	5,491,200	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき設定。
水道光熱費	2,046,720	収支実績に基づき査定。
修繕費	4,389,560	ER、類似事例に基づき査定。
PMフィー	2,489,807	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき設定。
テナント募集費用等	7,004,465	
公租公課	6,719,700	実績額に基づき査定。
損害保険料	413,339	標準的な料率に基づき想定。
その他費用	2,454,542	収益事例等に基づきを計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	98,177,086	
(4)一時金の運用益	50,601	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	4,500,000	ER、類似事例に基づき査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	93,727,687	
(7)還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による価格	2,090,000,000	
割引率	4.5%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りに将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,240,000,000	対象不動産の再調達価格に減価修正を行って試算。
土地比率	82.3%	
建物比率	17.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（６） アーバンパーク宮前平

物件番号	RSC-20	物件名称	アーバンパーク宮前平		分類	住宅
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		1,060百万円		取得予定日	2021年8月19日	
鑑定評価額		1,150百万円		売主	スターアジア総合開発株式会社	
所在地		神奈川県川崎市宮前区小台二丁目20番3ほか				
住居表示		神奈川県川崎市宮前区小台2-20-13				
最寄駅		東急田園都市線「宮前平」駅徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,239.53㎡		用途地域	第一種中高層住居専用地域	
	建蔽率	60%		容積率	150%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	2,039.17㎡（附属建物を含む）		用途	共同住宅	
	建築時期	2021年6月10日		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建	
PM会社		株式会社長谷工ライブネット		マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリースの種別		パススルー		担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2031年8月31日				
賃貸借の状況（2021年4月末日現在）（注）						
賃貸可能面積		1,957.97㎡		月額賃料(共益費込)	0千円	
賃貸面積		0.0㎡		敷金・保証金	0円	
テナント数		0				
稼働率の推移（注）						
		2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
		－	－	－	－	－
特記事項		該当事項はありません。				

（注） 2021年6月10日竣工であるため、2021年4月末日現在稼働していません。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① 「宮前平」駅より東急田園都市線の利用で、「渋谷」駅、「大手町」駅の業務集積地へのアクセスが良好

② シングル向けの22-25㎡の1K／1DK8戸、DINKs／ファミリー層向けの33-55㎡の1LDK／2LDK41戸の総戸数49戸から構成された2021年6月竣工のレジデンス

③ 周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等の生活利便施設、医療施設、学習塾が見られる他、保育施設、教育施設、公園等が充実しており、シングルからDINKs及びファミリーまで、幅広い層にとって高い生活利便性を有する

(2)取得ハイライト

スポンサーグループであるスターアジア総合開発が、開発の初期段階でスポンサーフォワードコミットメントにより物件を確保し、本投資法人が同社より取得していた優先交渉権を活用して取得予定

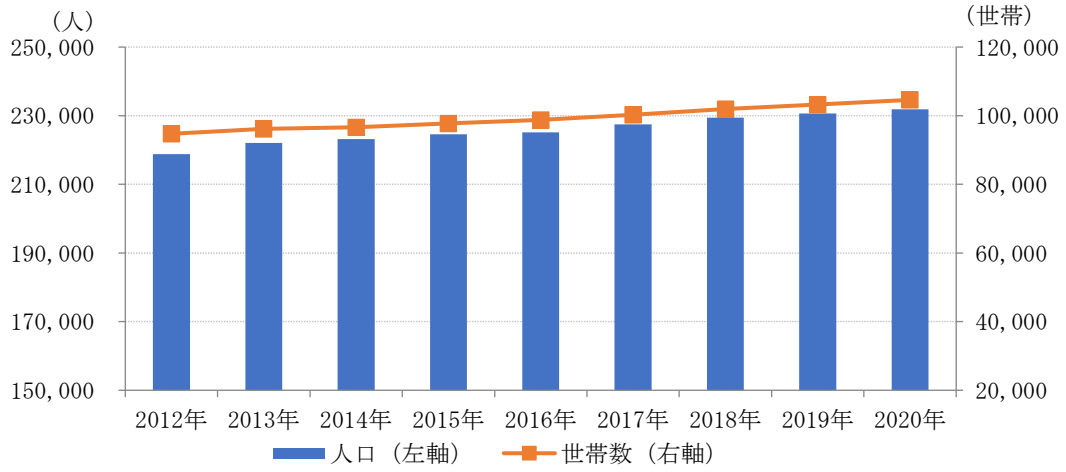
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1)人口動態分析等

川崎市宮前区の人口数及び世帯数は増加傾向にあることから、今後も安定的な人口・世帯数増が見込めるエリアであると本資産運用会社は考えています。

＜川崎市宮前区－人口・世帯数＞



注：2012年及び2013年については、各年の年度末(3月31日)時点での各数値を記載し、2014年から2020年までについては、各年1月1日時点での各数値を記載しています。

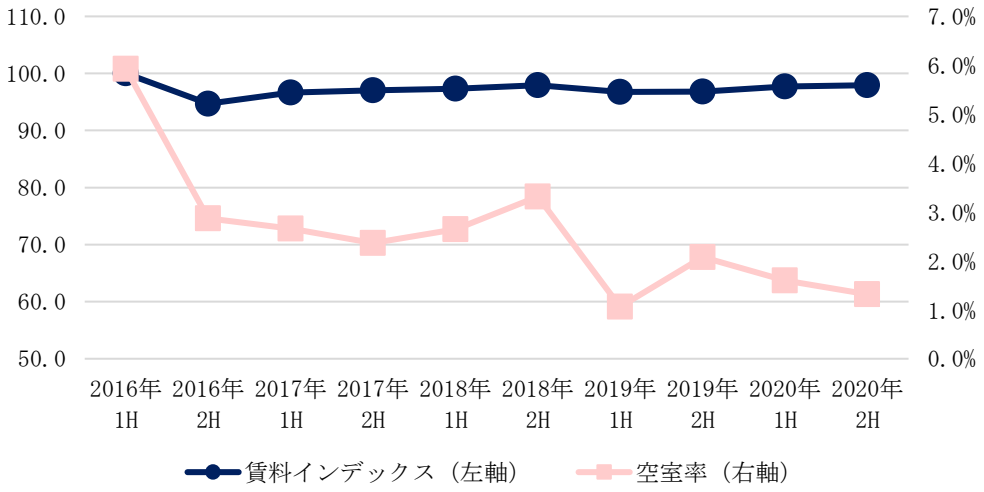
出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成

(2)マーケット分析

川崎市の賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2016年前半以降概ね横ばいとなっており安定的に推移しています。

空室率に関しては、下記グラフの空室率の推移のとおり、下落傾向にあり、2016年後半以降概ね3%以下の低水準で安定しています。同エリアの過去のトレンドから、賃料及び空室率の水準は今後も安定的に推移すると本資産運用会社は考えています。

＜神奈川県川崎市－賃料インデックス及び空室率＞



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

出所：上場REIT公表データ（川崎市のレジデンス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除きます。））に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成、1Hは上半期（1～6月）、2Hは下半期（7月～12月）を意味します。
注：賃料インデックスについては2016年1H時点を100として指数化

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価

以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。

(1) 川崎市宮前区は公共施設、教育施設が充実しており、人口数及び世帯数は2012年から継続して増加傾向にあることから、今後も安定的な人口・世帯数の増加が見込めるエリアであると考えられます。
(2) 本物件は東急田園都市線の利用で、「渋谷」駅まで約25分、「大手町」駅まで約36分で、業務集積地へのアクセスが良好です。
(3) 本物件は、シングル向けの22-25㎡の1K／1DK（8戸）からDINKs／ファミリー層向けの33-55㎡の1LDK／2LDK（41戸）の間取りを有し、総戸数49戸から構成された、幅広い層への訴求力を持つ2021年6月竣工のレジデンスです。「宮前平」駅周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等の生活利便施設、医療施設、学習塾が見られる他、周辺には保育施設、教育施設、公園等が充実しており、シングルからDINKs及びファミリーまで、幅広い層にとって高い生活利便性が認められると考えます。また、川崎市の賃貸住宅マーケットは賃料水準が安定し、空室率も低水準で推移していることから、本物件においても収益の安定性が期待できると考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク宮前平	
鑑定評価額	1,150,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,150,000,000	DCF法による価格を重視し、直接還元法による価格にて検証し、試算。
直接還元法による価格	1,180,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	63,390,403	
ア)潜在総収益	66,695,523	
イ)空室等損失等	3,305,120	当該地域における平均空室率、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2)運営費用	12,231,210	
維持管理費	1,421,448	類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	355,362	類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	1,358,843	類似不動産の水準を参考に査定。
PMフィー	1,255,946	類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	2,145,448	類似不動産の水準を参考に、新規入居テナントの支払賃料1.5ヶ月分を計上。
公租公課	4,620,700	想定税額を計上。
損害保険料	115,663	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	957,800	予定契約額等に基づき計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	51,159,193	
(4)一時金の運用益	52,331	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,450,364	類似不動産の水準を参考に査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	49,761,160	
(7)還元利回り	4.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,130,000,000	
割引率	4.0%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.4%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,850,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	69.1%	
建物比率	30.9%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（７）アーバンパーク鶴見

物件番号	RSC-21	物件名称	アーバンパーク鶴見	分類	住宅
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	
取得予定価格		1,113百万円	取得予定日	2021年8月19日	
鑑定評価額		1,190百万円	売主	株式会社エー・ディー・ワークス	
所在地		神奈川県横浜市鶴見区向井町四丁目90番14			
住居表示		神奈川県横浜市鶴見区向井町4-90-1			
最寄駅		京急線「鶴見」駅徒歩約19分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	2,172.70㎡	用途地域	第一種住居地域	
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	3,169.13㎡（附属建物を含む）	用途	共同住宅	
	建築時期	1994年2月17日	構造・階数	鉄筋コンクリート造スレート葺6階建	
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
マスターリースの種別		パススルー	担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2031年8月31日			
賃貸借の状況（2021年4月末日現在）					
賃貸可能面積		3,145.41㎡	月額賃料(共益費込)	非開示（注）	
賃貸面積		非開示（注）	敷金・保証金	非開示（注）	
テナント数		1			
稼働率の推移					

2020年12月	2021年1月	2021年2月	2021年3月	2021年4月
100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

特記事項	該当事項はありません。

(注)　エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① 最寄り駅である「鶴見」駅から、JR線及び京浜急行線の利用で、「横浜」駅へ約11分、「品川」駅へ約13分、羽田空港へ約18分でアクセス可能な立地

② 全戸66㎡(3LDK)で構成され、鶴見区は待機児童が少なく、周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等の生活利便施設が見られるため、ファミリー層に高い訴求力を持つ

③ 2016年に専有部を含む大規模改修工事を実施

④ 企業の社宅として一括賃貸借契約を締結しており、収益の安定性が見込まれる

(2)取得ハイライト

本資産運用会社の独自ネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により取得予定
（＜外部取得＞＜相対取引＞）

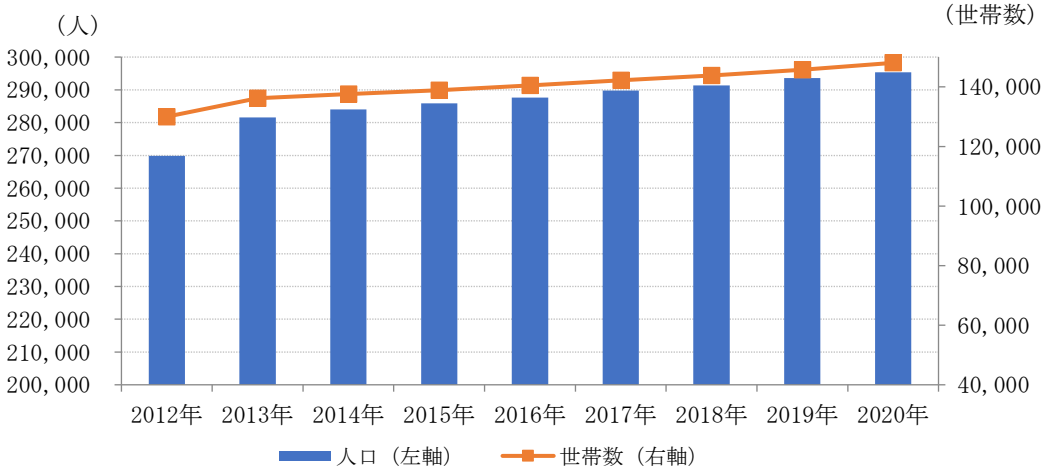
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1)人口動態分析等

横浜市鶴見区の人口数及び世帯数は増加傾向にあることから、今後も安定的な人口・世帯数の増加が見込めるエリアであると本資産運用会社は考えています。

＜横浜市鶴見区－人口・世帯数＞



注：2012年及び2013年については、各年の年度末(3月31日)時点での各数値を記載し、2014年から2020年までについては、各年1月1日時点での各数値を記載しています。

出所：総務省「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成

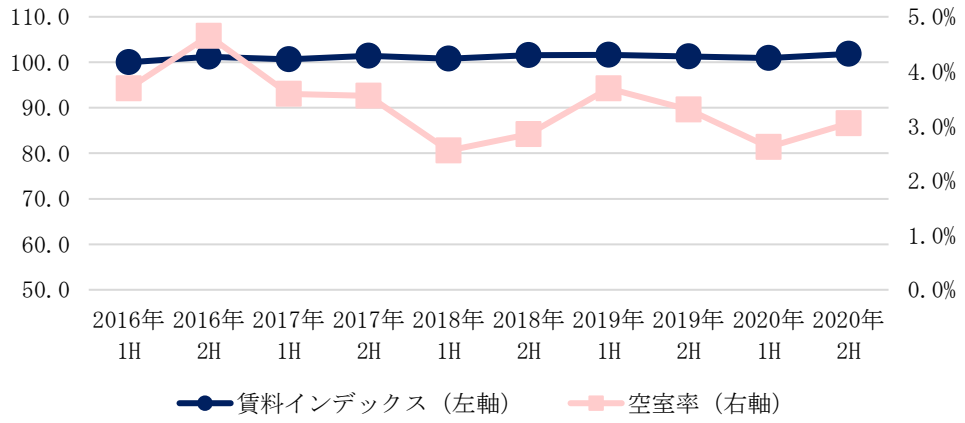
(2)マーケット分析

横浜市の賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2016年前半以降概ね横ばいとなっており安定的に推移しています。

空室率に関しては、下記グラフの空室率の推移のとおり、下落傾向にあり、2017年前半以降概ね2.5～4%以下の低水準で安定しています。同エリアの過去のトレンドから、賃料及び空室率の水準は今後も安定的に推移すると本資産運用会社は考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

＜神奈川県横浜市－賃料インデックス及び空室率＞



出所：上場 REIT 公表データ（横浜市のレジデンス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除きます。））に基づき一般財団法人日本不動産研究所が作成、1H は上半期（1～6 月）、2H は下半期（7 月～12 月）を意味します。
注：賃料インデックスについては2016年1H時点を100として指数化

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。 (1) 本物件の所在する鶴見エリアは、最寄り駅である「鶴見」駅から、川崎、横浜、品川などビジネスの主要エリアに電車利用で直結し、都心部への通勤・通学圏内として交通利便性が高いエリアであり、JR 線及び京浜急行線の利用で、「横浜」駅へ約 11 分、「品川」駅へ約 13 分、羽田空港へ約 18 分でアクセス可能です。 (2) また、同エリア内に多くの事業所や高校・大学等を有する事から、2012 年以降人口数及び世帯数は継続して増加傾向にあり、今後も安定的な人口・世帯数の増加が見込めるエリアであると考えられます。 本物件は、2016 年に専有部を含む大規模改修工事を実施しており、十分な競争力を維持しています。鶴見区は待機児童が少なく、周辺には、コンビニエンスストア、スーパーマーケット等の生活利便施設が見られ、全戸 66 ㎡(3LDK)で構成されていることから、ファミリー層に高い訴求力を持つ物件です。また、横浜市の賃貸住宅マーケットは賃料水準が安定し、空室率も低水準で推移していることから、安定的な賃貸需要が見込めます。 (3) なお、本物件は、企業の社宅として一括賃貸借契約を締結しており、収益の安定性が見込まれます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク鶴見	
鑑定評価額	1,190,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2021年6月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,190,000,000	DCF 法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格	1,200,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	76,463,776	収支実績等を参考に決定。
ア)潜在総収益	80,312,788	
イ)空室等損失等	3,849,012	
(2)運営費用	19,093,440	
維持管理費	3,564,000	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき設定。
水道光熱費	1,069,200	収益事例等に基づき想定。
修繕費	3,456,850	ER、類似事例に基づき査定。
PMフィー	1,464,625	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づき設定。
テナント募集費用等	3,232,548	
公租公課	5,007,600	実績額に基づき査定。
損害保険料	228,124	標準的な料率に基づき想定。
その他費用	1,070,493	収益事例等に基づきを計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	57,370,336	
(4)一時金の運用益	51,182	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	3,320,000	ER、類似事例に基づき査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	54,101,518	
(7)還元利回り	4.5%	類似不動産の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による価格	1,180,000,000	
割引率	4.9%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	1,180,000,000	対象不動産の再調達価格に減価修正を行って試算。
土地比率	82.0%	
建物比率	18.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

４．売主の概要

（１）OHA ビル

名称		合同会社 SAPR7
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目 1 番 4 号
代表者		代表社員　一般社団法人 SAPR Holding7 職務執行者　福永隆明
主な事業内容		1.　不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.　貸付債権の取得、保有及び処分 3.　社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4.　不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5.　その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金		金 30 万円
設立年月日		2018 年 10 月 5 日
純資産		取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産		
大株主及び持株比率		
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人は、当該会社が営業者となり OHA ビルを信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分を 69 百万円（2021 年 1 月時点帳簿額）保有しています。
	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	当該会社は、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。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決裁を経ています。

（２）アーバンセンター博多、アーバンパーク宮前平

名称		スターアジア総合開発株式会社
所在地		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
代表者		代表取締役社長　梅木篤郎
主な事業内容		1.　不動産の開発、売買、交換、保有、運営、仲介、管理及び処分 2.　社債、信託受益権、匿名組合出資持分その他の有価証券及び金銭債権の保有、売買、運用、処分 3.　建築の設計及び監理 4.　土木建築工事の請負及び施工 5.　総合コンサルタント業 6.　～9．省略 10．その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金		金 1 億円
設立年月日		2017 年 10 月 19 日
純資産		取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産		
大株主及び持株比率		
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき資本関係はありませんが、投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。以下同じです。）第 123 条に定義される利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人は、2021年1月期（第10期）において、当該会社との間で、物件取得の優先交渉契約を締結しています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法第201条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定義される利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

（3）バグース池袋西口

名称		合同会社Contender
所在地		東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者		代表社員　一般社団法人Koshigoe 職務執行者　福永隆明
主な事業内容		1.　不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2.　貸付債権の取得、保有及び処分 3.　社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4.　不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5.　その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金		金10万円
設立年月日		2015年10月1日
純資産		取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産		
大株主及び持株比率		
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	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	当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決裁を経ています。

（4）アーバンパーク両国

名称		清水総合開発株式会社
所在地		東京都中央区京橋二丁目13番11号
代表者		代表取締役　四元　浩成
主な事業内容		1.　不動産の売買、賃貸、仲介、管理、鑑定 2.　住宅等建物の建設、販売、賃貸及び管理並びに土地の造成及び販売 3.　都市開発、地域開発に関する開発事業及びその環境整備並びにこれらに関する調査、企画、設計、監理及びマネジメント 4.　不動産取引に係る信用保証 5.　不動産に関するコンサルタント 6.　建築及び土木の設計、監理及び請負 7.　～9. 省略 10. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金		金30億円
設立年月日		2000年11月9日
純資産		取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産		
大株主及び持株比率		
本投資法人・資産運用会社との関係		

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	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	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、プロパティ・マネジメント業務委託の取引があります。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該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。
	関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（5）アーバンパーク溝の口

名称		国内の一般事業会社
所在地		取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
代表者		
主な事業内容		
資本金		
設立年月日		
純資産		
総資産		
大株主及び持株比率		
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	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	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（6）アーバンパーク鶴見

名称		株式会社エー・ディー・ワークス
所在地		東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
代表者		代表取締役　田中　秀夫
主な事業内容		1.　不動産の売買及び仲介業務 2.　不動産の賃貸、監理、保有及び運用業務 3.　不動産の鑑定業務 4.　不動産に関するコンサルティング業務 5.　個人資産に関するコンサルティング業務 6.　土木建築、測量及び設計の業務 7.　土木建築工事業 8.　建築士事務所の経営 9.　～30．省略 31．その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金		金1億円
設立年月日		1936年5月5日
純資産		取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産		
大株主及び持株比率		
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	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	当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

５．物件取得者等の状況

（１）OHA ビル

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 SAPR7	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法上の利害関係人等には該当しませんが、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に該当します。	―
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	―
取得価格	（注）	―
取得時期	2019 年 2 月 28 日	―

（注）1 年を超えて所有しているため省略します。

（２）アーバンセンター博多

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	スターアジア総合開発株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法上の利害関係人等に該当します。	―
取得経緯・理由等	開発目的で取得	―
取得価格	（注）	―
取得時期	(土地)2018 年 11 月 30 日 (建物)2020 年 9 月 30 日	―

(注)土地については、1 年を超えて所有しているため、建物については、開発案件であるため、記載を省略します。

（３）バグース池袋西口

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 Contender	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法上の利害関係人等には該当しませんが、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に該当します。	―
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	―
取得価格	（注）	―
取得時期	2017 年 5 月 30 日	―

（注）1 年を超えて所有しているため省略します。

（４）アーバンパーク両国、アーバンパーク溝の口、アーバンパーク鶴見

本投資法人・本資産運用会社との特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

（５）アーバンパーク宮前平

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	スターアジア総合開発株式会社	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法上の利害関係人等に該当します。	―
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	―
取得価格	943,000,000 円	―
取得時期	2021 年 6 月 30 日	―

６．媒介の概要

（１）OHA ビル、アーバンセンター博多、バグース池袋西口、アーバンパーク両国、アーバンパーク溝の

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

ロ、アーバンパーク宮前平、アーバンパーク鶴見

① 媒介者の概要

名称		スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社
所在地		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
代表者		代表取締役　渡邊　慶治
主な事業内容		1.　金融商品取引法に規定する投資運用業 2.　金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 3.　金融商品取引法に規定する投資助言・代理業 4.　総合不動産投資顧問業 5.　不動産特定共同事業法に基づく事業 6.　宅地建物取引業 7.　不動産の賃貸、管理、運営事業 8.　～11.省略 12.　その他、前各号に付帯する一切の業務
資本金		金5,000万円
設立年月日		2008年5月2日
本投資法人・資産運用会社との関係		
	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき資本関係はありませんが、投信法第201条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定義される利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。
	人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人は、2021年1月期（第10期）において、当該会社との間で、当該会社を媒介者とした資産の取得を行っています。
	関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法第201条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定義される利害関係人であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

② 媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料の内訳	信託受益権の売買の媒介手数料	
媒介手数料の額 （消費税及び地方消費税を除く）	OHAビル	1,000,000円
	アーバンセンター博多	2,000,000円
	バグース池袋西口	3,000,000円
	アーバンパーク両国	3,000,000円
	アーバンパーク溝の口	2,000,000円
	アーバンパーク宮前平	2,000,000円
	アーバンパーク鶴見	3,000,000円
	合　計	16,000,000円

7．利害関係人等との取引

アーバンセンター博多及びアーバンパーク宮前平の取得における売主並びに本取得の媒介者は、投信法第201条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定義される利害関係人に該当します。

また、OHAビル及びバグース池袋西口の取得における売主は、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

に該当します。

資産の取得及び媒介の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

さらに、本投資法人は、「アーバンセンター博多」について、2021 年 8 月 2 日付でスターアジア総合開発とマスターリース契約を締結します（契約当事者には本資産運用会社及び信託受託者を含みます。）。スターアジア総合開発は、投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に定義される利害関係人に該当します。貸借の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

＜マスターリース契約の主要な条項＞

契約期間　：2021 年 8 月 19 日から 2022 年 8 月 31 日（予定）まで（定期賃貸借契約）
種　別　　：固定賃料型
賃　料　　：月額 12,772,640 円（16,000 円/坪）

８．本取得の日程

2021 年 8 月 2 日	取得決定 信託受益権売買契約
2021 年 8 月 19 日 （取得予定日）	信託受益権取得（予定） 売買代金支払（予定） マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約締結（予定）

９．決済方法

本取得の取得代金については、取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。

１０．今後の見通し

本取得により、2021 年 3 月 16 日付「2021 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した 2022 年 1 月期（2021 年 8 月 1 日～2022 年 1 月 31 日）の運用状況の見通しの前提条件に変更が生じます。詳細は、本日付で公表した「2022 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2022 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」をご参照ください。

以上

＜添付資料＞

・参考資料 1　　本取得後のポートフォリオサマリー
・参考資料 2　　本取得後のポートフォリオ一覧
・参考資料 3　　地震リスク分析の概要
・参考資料 4　　周辺地図、外観写真
・参考資料 5　　取得予定資産の概要　各種用語の説明

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース等

・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
・2022 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2022 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
・資金の借入れに関するお知らせ

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

・補足説明資料　第4回公募増資及び取得予定資産の概要
・2021年8月2日付公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料
「2022年1月期の運用状況の予想の修正並びに2022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」

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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料１
本取得後のポートフォリオサマリー

＜アセットタイプ（用途）別＞

用途	物件数	取得（予定）価格合計（百万円）	比率（%）（注１）
オフィス	20 物件	72,733	40.5
商業施設	4 物件	18,254	10.2
住宅	19 物件	37,779	21.0
物流施設	9 物件	30,365	16.9
ホテル	8 物件	20,544	11.4
合　計	60 物件	179,675	100.0

＜地域別＞

地域		取得（予定）価格合計（百万円）	比率（%）（注 1）	
東京圏（注 2）	都心５区（注 3）	56,248	31.3	72.3
	上記以外の東京圏	73,720	41.0	
東京圏以外		49,707		27.7
合　計		179,675		100.0

(注1)　比率は、取得（予定）価格合計ベースで計算し、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、個々の比率の合計が合計値と異なる場合があります。
(注2)　東京圏とは、オフィス・商業施設については、これらの物件の需要が高いと本投資法人が考える東京 23 区、川崎市及び横浜市を対象エリアとし、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、その特性上、上記のエリア以外においても需要が見込まれることから、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を指します。
(注3)　都心５区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料２　本取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地（注１）	取得（予定）価格（百万円）（注２）	不動産鑑定評価額（百万円）（注３）	投資比率（%）（注４）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,020	1.7
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,760	3.4
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,500	1.0
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	3,220	1.1
OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	7,790	3.5
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2,630	1.3
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,540	0.8
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,690	1.4
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7,390	4.1
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,160	0.6
OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,200	6.2
OFC-15	NK ビル	東京都千代田区	5,350	5,360	3.0
OFC-16	司町ビル	東京都千代田区	4,590	4,590	2.6
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,970	2.2
OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,790	1.5
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,370	1.3
OFC-20	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,310	1.3
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,510	0.8
OFC-22	OHA ビル	東京都立川市	1,804	1,950	1.0
OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	3,030	1.6
		オフィス　小計	72,733	77,780	40.5
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,210	3.0
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,540	3.6
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,310	1.8
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,240	1.7
		商業　小計	18,254	18,300	10.2
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,500	1.1
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,450	3.5
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,630	0.8
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	0.8
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	0.7
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,640	0.9
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市青葉区	1,810	1,890	1.0
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,530	0.8
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,460	1.4
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,210	1.2
RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	990	0.6

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,760	1.0
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市保土ヶ谷区	3,506	3,770	2.0
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市鶴見区	3,160	3,330	1.8
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,190	0.6
RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市高津区	2,019	2,100	1.1
RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	1,150	0.6
RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市鶴見区	1,113	1,190	0.6
		住宅　小計	37,779	41,670	21.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,310	3.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4,120	2.0
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,660	4.4
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,880	2.6
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,380	0.7
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	850	0.5
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,910	1.5
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1,710	1.0
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	701	0.4
		物流施設　小計	30,365	32,521	16.9
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,250	1.2
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,400	1.0
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,610	2.1
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3,190	1.8
HTL-05	ホテル WBF 福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1,930	1.1
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.4
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,130	1.8
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,450	1.1
		ホテル　小計	20,544	19,400	11.4
合　計			179,675	189,671	100.0

（注1）「所在地」は、本日現在の本投資法人の保有資産（以下「取得済資産（不動産等）」といいます。）並びに取得予定資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。

（注2）「取得価格」は、各取得済資産（不動産等）に係る売買契約に記載された売買代金を、「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された売買予定代金を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。但し、「南麻布渋谷ビル」については、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を「取得価格」として記載しています。なお、売買代金及び売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

（注3）「不動産鑑定評価額」は、取得済資産（不動産等）については、2021年1月末日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、取得予定資産については、2021年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注4）「投資比率」は、取得済資産（不動産等）及び取得予定資産における取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産（不動産等）及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料３　地震リスク分析の概要

用途	物件番号	物件名称	PML値（%）
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	11.6
	OFC-03	本町橋タワー	5.5
	OFC-04	西新宿松屋ビル	5.5
	OFC-06	渋谷MKビル	7.2
	OFC-08	アサヒビルヂング	6.2
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	4.7
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	7.4
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	7.6
	OFC-12	東神戸センタービル	8.6
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	9.6
	OFC-14	成信ビル	5.5
	OFC-15	NKビル	8.4
	OFC-16	司町ビル	9.4
	OFC-17	高田馬場アクセス	3.5
	OFC-18	麻布アメレックスビル	10.2
	OFC-19	飛栄九段ビル	3.6
	OFC-20	新横浜ナラビル	4.4
	OFC-21	ポータル秋葉原	8.2
	OFC-22	OHAビル	4.5
	OFC-23	アーバンセンター博多	3.6
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	14.8
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	2.2
	RTL-03	西友水口店	4.2
	RTL-05	バグース池袋西口	4.6
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	7.5
	RSC-02	アーバンパーク代官山	8.1
	RSC-05	アーバンパーク難波	8.1
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	5.1
	RSC-07	アーバンパーク柏	4.9
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	6.4
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	10.4
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	9.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	5.1

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

	RSC-12	白井ロジュマン	3.5
	RSC-13	アーバンパーク関目	11.5
	RSC-14	アーバンパーク今里	12.0
	RSC-15	アーバンパーク代々木	7.7
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	9.6
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	9.7
	RSC-18	アーバンパーク両国	6.0
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	10.4
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	4.5
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	9.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	3.9
	LGC-02	横浜ロジスティクス	13.0
	LGC-03	船橋ロジスティクス	5.7
	LGC-04	原木ロジスティクス	3.8
	LGC-05	所沢ロジスティクス	9.5
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	2.9
	LGC-08	松伏ロジスティクス	2.2
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	5.7
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	5.6
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	9.0
	HTL-02	スマイルホテルなんば	9.2
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	9.0
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	11.1
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	5.0
	HTL-06	グランジット秋葉原	3.7
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	6.1
	HTL-08	KOKO HOTEL大阪なんば	6.7
ポートフォリオ全体(60物件)(注)			2.5

(注) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2021年7月付「建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて、取得済資産(不動産等)及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料４　周辺地図、外観写真

FC-22　OHA ビル

OFC-23　アーバンセンター博多

RTL-06　バグース池袋西口

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

RSC-18　アーバンパーク両国

RSC-19　アーバンパーク溝の口

RSC-20　アーバンパーク宮前平

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

RSC-21　アーバンパーク鶴見	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料5　取得予定資産の概要　各種用語の説明

（ア）「物件番号」欄及び「分類」欄に関する説明

「物件番号」欄及び「分類」欄には、本投資法人の取得予定資産について、用途毎にオフィス(OFC)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。一つの物件が複数の用途に該当する複合施設の場合には、用途毎の想定賃料収入の合計が最も多い用途に分類しています。

（イ）「特定資産の概要」欄に関する説明

a. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。)を、百万円未満を四捨五入して記載しています。

b. 「取得予定日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。

c. 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「住居表示」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地(複数ある場合には、そのうちの一所在地)を記載しています。

d. 「土地」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅱ）「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。

（ⅲ）「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。

（ⅳ）「建蔽率」欄及び「容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。

e. 「建物」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

（ⅱ）「延床面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。

（ⅲ）「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。

（ⅳ）「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

（ⅴ）「構造・階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

f. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、プロパティ・マネジメント業務が委託されている又は委託予定のPM会社を記載しています。

g. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、マスターリース業務が委託されている又は委託予定のマスターリース会社を記載しています。

（ウ）「賃貸借の状況」欄に関する説明

a. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な建物の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、特段の記載がない限り、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年4月末日現在の情報を基に記載しています。

b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2021年4月末日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年4月末日現在の情報を基に記載しています。

c. 「稼働率」欄には、取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2021年4月末日現在の情報を基に記載しています。

d. 「テナント総数」欄には、2021年4月末日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきパススルー型マスターリースが締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

e. 「月額賃料(共益費込)」欄には2021年4月末日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在の

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

フリーレントは考慮しないものとします。)の合計額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

f. 「敷金・保証金」欄には、2021年4月末日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

(エ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

(オ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

a. 「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書を基に記載しています。なお、割引率が複数存在する場合には、現在の運営状況を考慮して評価機関が設定した割引率を記載しています。

b. 「鑑定評価額」欄の記載は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。

c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

d. 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

(カ) 「本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト」欄に関する説明

本資産運用会社が、不動産鑑定評価書及びマーケットレポート等を参考に、独自に調査した内容も踏まえて、当該物件に関する基本的性格、特徴等を記載し、併せて当該物件の取得の経緯(スポンサーグループから取得した物件についてはスポンサーグループの、本資産運用会社が独自に売却情報を取得した物件についてはその取得の経緯)を記載しています。なお、「＜スポンサーファンド＞」とは、スポンサーグループからの取得を、「＜外部取得＞」とは、第三者からの取得を、「＜相対取引＞」とは、第三者からの相対取引による取得を、「＜ウェアハウジング＞」とは、スポンサーグループのウェアハウジング機能を活用した取得をそれぞれ意味します。

(キ) 「人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析」欄に関する説明

各種不動産情報専門会社からの情報及び公表資料に基づき本資産運用会社の独自のマーケット分析について記載しています。

(ク) 「本投資法人による総合評価」欄に関する説明

上記(カ)及び(キ)を踏まえた本投資法人独自の評価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。