

2020年10月5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
問合せ先
取締役兼財務管理部長
TEL: 03-5425-1340

加藤 篤志
菅野 顕子

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第6回資産入替）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「アーバンパーク常盤台公園」（以下「取得予定資産」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）並びに「シュロアモール長嶺」（以下「譲渡予定資産」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を併せて「本資産入替」といいます。）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。

本資産運用会社は、資産入替を投資主利益の最大化に資するアクティブマネジメントにおける重要な施策として位置付けており、これまで5回の資産入替を実行しています。これら5回の資産入替に伴う物件売却により総額約43億円の売却益を実現（2020年3月2日付「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」にて公表した、2020年12月1日付売却予定のアルファベットセブン（準共有持分60%）の売却益（見込額）を含みます。）するとともに、ポートフォリオの強化を図ってきました。本資産入替においても、ポートフォリオの強化が期待できると本投資法人は考えています。

本資産入替は、本投資法人及びさくら総合リート投資法人との合併以前から戦略として掲げてきた「郊外型商業施設の売却」を、2020年8月1日の合併の効力発生を機に実行に移し、併せて、安定的な収益が期待できる、東京圏（注）に立地するファミリータイプの住宅を取得するものであり、本資産運用会社が標榜するアクティブマネジメントの継続的実行と位置づけられます。

第6回目となる本資産入替は、本投資法人のポートフォリオを強化し、投資主利益の最大化に資するものと本投資法人は考えています。

（注） 東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

記

1. 本資産入替の理由

本譲渡は、中長期的には商圏人口が減少すると考えられる地方の郊外に所在し、Eコマースの進展による実店舗の減少可能性などのマクロ的観点から、将来的な資産価値維持への懸念がある商業施設を売却するものであり、これまで戦略として掲げてきた「郊外型商業施設の売却」を実行するものです。併せて決定した本取得は、稼働が安定的な東京圏に立地するファミリータイプの住宅を取得するものです。第6回目となる本資産入替の実行により、中長期的なポートフォリオ収益の一層の安定化が期待されます。

譲渡予定資産である「シュロアモール長嶺」は、熊本県熊本市に所在する、生活必需品関連の物販を中心とした商業施設です。新型コロナウイルス感染症の影響も限定的であり、足元では一定の収益を計上しています。しかしながら、本投資法人は、上記のとおり中長期的な観点からは譲渡が望ましい資産として位置付けてきました。かかる状況を勘案し、本資産運用会社の持つ広範なネットワークを活用し、郊外型商業施設への投資を検討する譲渡先を探索したところ、本投資法人が取得した鑑定評価額を超える価格での譲渡が可能と判明したことから、「保有」よりも「譲渡」を選択することが投資主利益の最大化に資すると判断しました。

一方、取得予定資産である「アーバンパーク常盤台公園」は、以下の諸点を評価し、ポートフォリオ収益の安定化に寄与すると判断しました。

＜アーバンパーク常盤台公園＞

1. 東京圏（神奈川県横浜市）に所在し、ターミナル駅である「横浜」駅及び新駅である「羽沢横浜国大」駅へアクセス可能、また複数の自動車専用道路が利用でき、車の利用者にとっても利便性が高いエリアに立地
2. 近隣には、広大な緑を誇る常盤公園及び横浜国立大学キャンパスが所在し、緑豊かで良好な居住環境であることから、ファミリー層を中心に、特に子育て世帯への訴求力は高い
3. 全戸が3LDK（66.0㎡）であり、エリア特性に合致した間取りである
4. 2016年に共用部及び専有部（全戸）のリニューアル工事が実施され、住設機器も入れ替えられており住宅賃貸マーケットにおける競争力は高い（2020年4月以降の稼働率は97%を超える水準で推移）

本資産入替により、郊外型商業施設への投資比率（取得価格／受入価格ベース）は、11.2%から9.2%に低下し、ディフェンシブな資産と考えられる住宅への投資比率（取得価格／受入価格ベース）が、15.5%から17.6%に上昇します。なお、本譲渡において、会計上は売却益が、税務上は売却損がそれぞれ発生する予定であり、本投資法人は、会計上の売却益について内部留保することを検討します。

2. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

RSC-16 アーバンパーク常盤台公園

取得予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
物件名称	アーバンパーク常盤台公園
所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台 40-1
用途	共同住宅
売買契約締結日	2020年10月5日
取得予定日	2020年10月16日
取得先	合同会社 SAPR8
取得予定価格（注）	3,506百万円
取得資金	自己資金及び譲渡予定資産の譲渡代金

(注)「取得予定価格」については取得予定資産に係る売主との売買契約に記載された売買価格（取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。以下同じです。

(2) 譲渡予定資産の概要

RTL-04 シュロアモール長嶺

譲渡予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
物件名称	シュロアモール長嶺
所在地（住居表示）	熊本県熊本市東区長嶺西 1-5-1
用途	店舗
売買契約締結日	2020年10月5日
譲渡予定日	2020年10月15日
譲渡予定先	非開示（注1）
譲渡予定価格（注2）	3,500百万円
帳簿価格（注3）	3,450百万円
譲渡損益（見込）（注4）	18百万円
譲渡代金の使途	取得予定資産の取得資金に充当

(注1) 譲渡予定先は国内一般事業会社ですが、当該国内一般事業会社より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。

(注2) 譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡予定資産の譲渡予定価格（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

(注3) 2020年8月1日時点の帳簿価格（2020年8月1日付合併の際の受入価格）を記載しています。

(注4) 譲渡予定日時点の想定帳簿価格及び譲渡に附随して発生予定の諸経費を考慮した譲渡損益の見込額を記載しています。実際の譲渡損益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

3. 取得予定資産の内容

RSC-16 アーバンパーク常盤台公園

物件番号	RSC-16	物件名称	アーバンパーク常盤台公園	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	3,506百万円		取得予定日	2020年10月16日	
鑑定評価額	3,770百万円		売主	合同会社SAPR8	
所在地	神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台40-1				
住居表示	神奈川県横浜市保土ヶ谷区常盤台362番36ほか				
最寄駅	相模鉄道本線「和田町」駅徒歩約15分				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	12,544.61㎡	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 (注)	15,708.08㎡	用途	共同住宅	
	建築時期	1994年2月17日	構造・階数(注)	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建ほか	
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・スルー型		担保の状況	無担保	
信託期間満了日	2030年10月末日				
賃貸借の状況(2020年8月末日現在)					
賃貸可能面積	14,058.00㎡	月額賃料(共益費込)	21,127,200円		
賃貸面積	13,728.00㎡	敷金・保証金	28,819,200円		
テナント数	130				
稼働率の推移					
	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8月
	98.1%	97.7%	97.2%	96.7%	97.7%
特記事項					
該当事項はありません。					

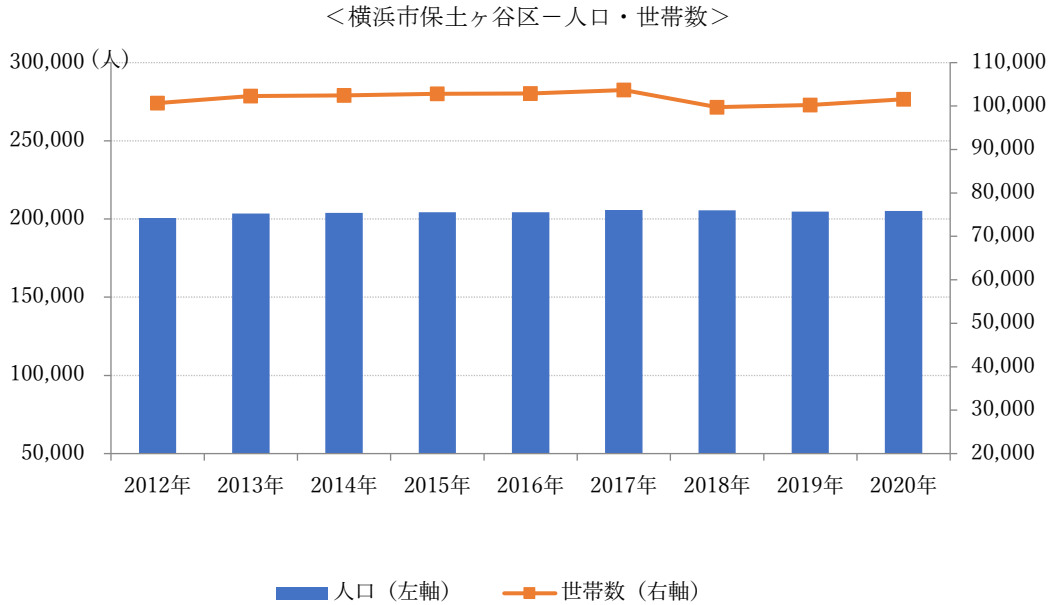
(注) 登記簿上 4 棟の建物(附属建物を含みます。)が存在し、「延床面積」についてはその合計を、「構造 / 階層」については主たる建物に係る内容を記載しています。

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
<p>(1) 物件説明 本物件は、JR 各線・東急東横線、京浜急行線、相模鉄道線ほか「横浜」駅よりバス約 19 分「横浜新道」下車徒歩約 7 分、相模鉄道本線「和田町」駅徒歩約 15 分に立地し、横浜市街を一望する丘の上に所在するファミリータイプレジデンスです。本物件の所在する保土ヶ谷エリアは、電車利用だけでなく、第三京浜、横浜新道、保土ヶ谷バイパスが交差し、車利用による交通網が充実しています。さらには、2019年に開業した本物件から徒歩圏内の新駅「羽沢横浜国大」駅により、相鉄・都心直通線が順次延伸され、恵比寿、渋谷、新宿等の都心への所要時間が短縮され、利便性が向上すると見込まれます。また、近隣には、広大な緑を誇る常盤公園が所在し、緑豊かで良好な居住環境を背景に、住宅地域として開発されてきたエリアであることから、ファミリー層を中心とした住宅需要が見込まれます。本物件の仕様面においては、2016 年に大規模修繕が実施され、共用部はもとより住戸専有部においても全面的に住設機器が入れ替えられています。全戸が3LDKの間取りであり、敷地内にカーシェアリングのサービスが整備されていることから、車を利用するファミリー層に対しても訴求性の高い物件です。</p> <p>(2) 取得ハイライト 本投資法人が保有する優先交渉権を活用して取得予定資産を取得するものです。</p>

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

横浜市保土ヶ谷区の人口数は概ね横ばいで世帯数は増加していることから、今後も安定的な人口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。



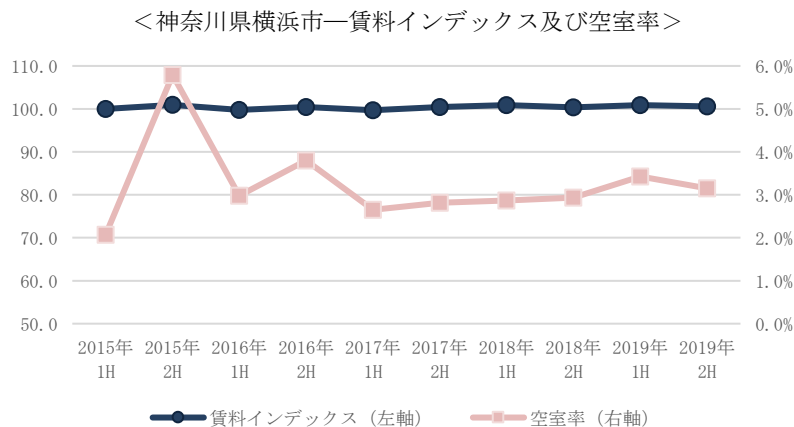
(注) 2012年及び2013年については、各年の年度末(3月31日)時点での各数値を記載し、2014年から2020年までについては、各年1月1日時点での各数値を記載しています。

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

神奈川県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、2015年前半以降概ね横ばいとな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、2015年下半期に向けて上昇したものの、それ以降2019年後半にかけては約3.0%で低位安定しています。同エリアの過去のトレンドから、今後も横ばいで続いていくものと本資産運用会社は考えています。

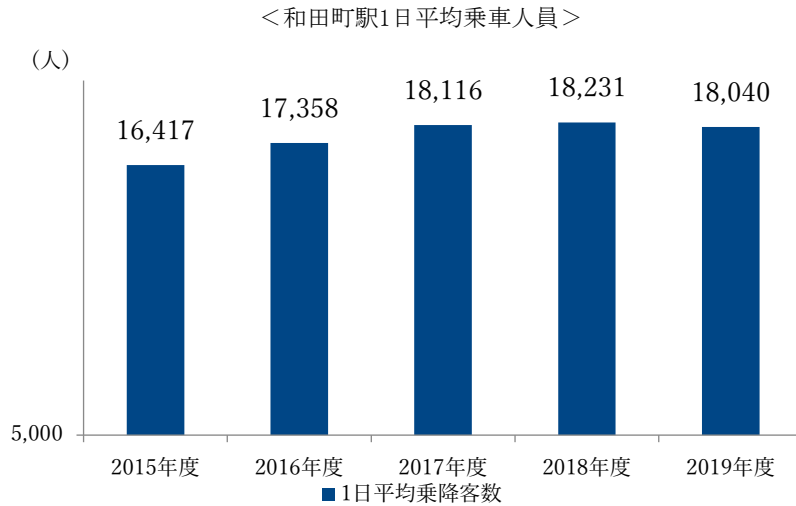


(注) 1Hは上半期(1～6月)、2Hは下半期(7月～12月)を意味します。

出所：上場REIT公表データ(神奈川県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く。))に基づき一般財団法人日本不動産研究所(以下「JREI」といいます。)が作成

(3) 本資産運用会社独自の分析

相模鉄道本線「和田町」駅の乗車人員は2017年度から横ばいであり、今後もこの傾向は継続していくものと本資産運用会社は考えています。



出所：横浜市「横浜市統計書」に基づき本資産運用会社が作成

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価

以下の理由に基づき、本物件は中長期的に安定的な収入を得ることができ、かつ将来的に賃料増額等による収益の成長性も見込めるものと本投資法人は考えています。

- (1) 最寄り駅である「和田町」駅その他、「横浜」駅及び新駅である「羽沢横浜国大」駅へアクセス可能、また複数の自動車専用道路が利用でき、車の利用者にとっても利便性が高いエリアに立地していること。また、全戸が3LDK (66.0 m²) であり、エリア特性に合致した間取りであること。さらには2016年に共用部及び専有部(全戸)のリニューアル工事が実施され、ファミリー層に対する訴求力が高いと考えています。
- (2) 横浜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ます。また、横浜市保土ヶ谷区の人口数・世帯数は概ね横ばいで推移していることから、今後も安定的な人口増が見込めるエリアであると判断しています。

4. 譲渡予定資産の内容

RTL-04 シュロアモール長嶺

物件番号	RTL-04	物件名称	シュロアモール長嶺		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	三菱UFJ信託銀行株式会社		
譲渡予定価格	3,500百万円		譲渡予定日	2020年10月15日		
所在地	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目2331番37					
住居表示	熊本県熊本市東区長嶺西一丁目5番1号					
最寄駅	JR豊肥本線「東海学園」駅 東方 約2.5km					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	28,546.00㎡	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	13,130.23㎡	用途	店舗・倉庫事務所・練習場		
	建築時期	(注)	構造・階数	(注)		
PM会社	株式会社ザイマックス九州	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・スルー型	担保の状況	無担保			
信託期間満了日	2030年7月末					
賃貸借の状況 (2020年8月末日現在)						
賃貸可能面積	12,600.67㎡	テナント総数	22			
賃貸面積	12,600.67㎡	月額賃料(共益費込)	25,083,122円			
敷金・保証金	206,635,575円					
稼働率の推移						
	2020年4月	2020年5月	2020年6月	2020年7月	2020年8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。					
<p>(注) 本物件は登記簿上5棟の建物から構成されており、延床面積、賃貸可能面積、賃貸面積は5棟の合計値を記載しています。各棟の詳細は以下のとおりです。(面積は登記簿上の面積です。)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ イ棟：鉄骨造陸屋根平屋建/店舗/8,865.07㎡/2007年8月23日竣工 ・ ハ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建/事務所/1階 672.00㎡ 2階 672.00㎡ 計1,344.00㎡/2007年8月23日竣工 ・ ニ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建/店舗/530.20㎡/2007年8月23日竣工 ・ ホ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺平屋建/店舗・倉庫/418.00㎡/2007年8月23日竣工 ・ ロ棟：鉄骨造合金メッキ鋼板葺2階建/練習場/1階 1,053.71㎡ 2階 919.25㎡ 計1,972.96㎡/2007年12月5日竣工 						

5. 鑑定評価の概要

アーバンパーク常盤台公園

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク常盤台公園	
鑑定評価額	3,770,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年9月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,770,000,000	DCF法による収益価格を標準として、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	3,830,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益(ア-イ)	276,916,237	
ア) 潜在総収益	298,629,777	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室等損失等	21,713,540	類似不動産の稼働状況及び需給動向、対象不動産の稼働状況等を基に査定。
(2) 運営費用	81,231,631	
維持管理費	15,688,728	MLPM契約及び収支実績に基づき計上。
水道光熱費	3,711,312	収支実績に基づき査定。
修繕費	17,555,090	原状回復費用に加え、ER及び類似不動産の水準を考慮して査定。
PMフィー	5,332,375	MLPM契約に基づき計上。
テナント募集費用等	12,356,982	新規入居者の募集及び入居者の更新に係る事務手数料を計上。
公租公課	21,787,500	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	645,900	保険契約に基づく保険料を計上。
その他費用	4,153,744	収支実績に基づき計上。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	195,684,606	
(4) 一時金の運用益	195,652	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	19,910,000	ER及び類似不動産の水準を考慮して査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	175,970,258	
(7) 還元利回り	4.6%	類似不動産の取引利回りとの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	3,750,000,000	
割引率	4.7%	金融商品の利回りを基に共同住宅のベース利回りを求め、個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,470,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	73.2%	
建物比率	26.8%	
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による検証を行い決定。	

シュロアモール長嶺

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	シュロアモール長嶺	
鑑定評価額	3,450,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,450,000,000	DCF法による収益価格を標準として、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	3,380,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定。
(1) 運営収益(ア-イ)	318,421,527	
ア) 潜在総収益	335,591,814	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定。
イ) 空室等損失等	17,170,287	類似不動産の稼働状況及び需給動向、対象不動産の稼働状況等を基に査定。
(2) 運営費用	116,864,672	
維持管理費	19,664,705	FM契約及び収支実績に基づき計上。
水道光熱費	57,481,445	収支実績に基づき査定。
修繕費	3,045,000	ER及び類似不動産の水準を考慮して査定。
PMフィー	6,180,000	管理関係契約に基づき計上。
テナント募集費用等	2,086,254	新規入居者の募集に係る事務手数料を計上。
公租公課	26,103,100	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	712,060	保険契約に基づく保険料を計上。
その他費用	1,592,108	収支実績に基づき計上。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	201,556,855	
(4) 一時金の運用益	1,717,817	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	7,105,000	ER及び類似不動産の水準を考慮して査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	196,169,672	
(7) 還元利回り	5.8%	類似不動産の取引利回りととの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	3,480,000,000	
割引率	5.9%	金融商品の利回りを基に共同住宅のベース利回りを求め、個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	6.0%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,670,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	80.6%	
建物比率	19.4%	
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	収益価格を標準に積算価格による検証を行い決定。	

6. 売主及び譲渡予定先の概要

(1) 売主の概要

① アーバンパーク常盤台公園

名称	合同会社 SAPR8
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 Holding8 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	30万円
設立年月日	2018年10月17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	当該合同会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該合同会社は、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。

(2) 譲渡予定先の概要（シュロアモール長嶺）

譲渡予定先である国内一般事業会社より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。なお、譲渡予定先と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該国内一般事業会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

7. 物件取得者等の状況

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。

8. 利害関係人等との取引

該当事項はありません。

9. 媒介の概要

(1) アーバンパーク常盤台公園

① 媒介者の概要

名称	株式会社アセツブレイン
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番1号
代表者	代表取締役 田上 邦彦
主な事業内容	1. 当社は、次の業務を営む会社の株式を所有することにより、当該会社の事業活動を支配・管理することを目的とする。 (1) 不動産の所有、賃貸、売買、運用、管理及び仲介業 (2) 不動産の鑑定及びコンサルティング業

	<p>(3) 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取業及び投資助言・代理業並びに投資運用業</p> <p>(4) コンピューターのシステム及びソフトウェア開発・運用及び不動産サイト運営に関する業務</p> <p>(5) 前各号に付帯関連する一切の事業</p> <p>2. 当社は、前項各号の事業及びこれに付帯又は関連する一切の事業を営むことができる。</p>
資本金	金1億6000万円
設立年月日	2014年5月15日
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	当社は、投信法上の利害関係人等には該当せず、該当事項はありません

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	8,000,000円（消費税及び地方消費税を除く）

- (2) シュロアモール長嶺
該当事項はありません。

10. 本資産入替の日程

(1) アーバンパーク常盤台公園の取得

2020年10月5日	取得決定 信託受益権売買契約締結
2020年10月16日	信託受益権の取得（予定） 取得代金支払（予定） プロパティ・マネジメント契約締結（予定）

(2) シュロアモール長嶺の譲渡

2020年10月5日	譲渡決定 信託受益権売買契約締結
2020年10月15日	信託受益権の譲渡（予定）

11. 決済方法

取得予定資産においては、取得代金を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。また、譲渡予定資産においては、譲渡代金を譲渡予定日に一括して受領する予定です。

12. 今後の見通し

本資産入替が運用状況に与える影響は軽微であり、2020年9月14日付「2020年7月期決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました2021年1月期（2020年8月1日～2021年1月31日）及び2021年7月期（2021年2月1日～2021年7月31日）の運用状況の予想に変更はありません。

以上

<添付資料>

- ・参考資料1 本資産入替後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料2 建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要
- ・参考資料3 取得予定資産 外観写真及び地図
- ・参考資料4 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要 各種用語の説明

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

参考資料 1

本資産入替後のポートフォリオ一覧

<不動産等>

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	3,070	1.8
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,960	3.6
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,510	1.1
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	3,260	1.2
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,840	3.8
OFC-09	博多駅イーストプレイス	神奈川県横浜市	2,286	2,630	1.4
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,550	0.9
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	1.5
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,530	4.5
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	6.7
OFC-15	NK ビル	東京都千代田区	5,350	5,350	3.2
OFC-16	司町ビル	東京都千代田区	4,590	4,590	2.8
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.4
OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,780	1.7
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.4
OFC-20	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,300	1.4
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,510	0.9
オフィス 小計			68,059	73,320	40.9
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,400	3.2
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,550	3.9
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,320	2.0
商業 小計			15,270	15,270	9.2
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,480	1.2
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,310	3.8
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,650	0.9
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	0.9
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	1,620	0.9
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	1,850	1.1
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,500	0.9
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,470	1.5
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,150	1.3
RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	93	0.6
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,740	1.0
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	3,770	2.1
住宅 小計			29,312	32,413	17.6
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,310	4.2

LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,170	2.1
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,650	4.7
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉縣市川市	4,700	4,850	2.8
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,350	0.8
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	3,020	1.8
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	2,860	1.7
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	702	0.4
物流施設 小計			33,365	35,492	20.0
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,270	1.2
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,430	1.1
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,660	2.3
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,220	2.0
HTL-05	ホテル WBF 福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	1,940	1.2
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,450	1.5
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	1.9
HTL-08	ホテル WBF アートステイなんば	大阪府大阪市	2,000	1,520	1.2
ホテル 小計			20,544	19,620	12.3
合 計			166,550	176,115	100.0

(注1) 「所在地」は、下記<メザニン>に記載するメザニンローン債権及び譲渡予定資産を除く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、取得済資産については、2020年7月31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、2020年9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。

(注5) 2020年12月1日売却予定のアルファベットセブン（準共有持分60%）を除いて記載しています。

参考資料 2 建物状況調査報告書及び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	5.4	
	OFC-16	司町ビル	9.4	
	OFC-17	高田馬場アクセス	3.5	
	OFC-18	麻布アメリックスビル	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	
	商業	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
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	
	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	
	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-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	4.8
	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	ホテルWBFアートステイなんば	6.7
ポートフォリオ全体(53物件)(注)			3.3

(注) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2020年9月付「53物件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。

(注) 2020年12月1日売却予定のアルファベットセブン(準共有持分60%)を除いて記載しています。

参考資料 3 取得予定資産 外観写真及び地図

アーバンパーク常盤台

<外観写真>



<地図>



参考資料4 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要 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及び譲渡予定資産について、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. 「信託期間満了日」欄には、本投資法人による取得予定資産の取得予定日において予定されている取得予定資産の信託期間満了日を記載しています。譲渡予定資産については、本日現在において存在する契約に記載されている信託期間満了日を記載しています。
- b. 「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。「譲渡予定価格」欄には、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡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。
- c. 「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。「譲渡予定日」欄には、本投資法人が譲渡を予定する年月日を記載しています。
- d. 「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。
- e. 「土地」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得予定資産又は譲渡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。
- f. 「建物」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得予定資産又は譲渡予定資産に関して信託受託者が保有する予定の又は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。
 - (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。

- g. 「PM会社」欄には、本日現在において、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。
 - h. 「マスターリース会社」欄には、本日現在において、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、取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2020年8月31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、2020年8月31日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る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、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2020年8月31日現在の情報を基に記載しています。
 - c. 「稼働率」欄には、取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2020年8月31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、2020年8月31日現在における取得予定資産又は譲渡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又は譲渡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又は譲渡予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産又は譲渡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、当該取得予定資産又は譲渡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2020年8月31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、2020年8月31日現在における取得予定資産又は譲渡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、当該取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産又は譲渡予定資産の評価額、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、株式会社谷澤総合鑑定所が取得予定資産又は譲渡予定資

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。

- 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ととどまります。
 - 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。