2023年8月7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並びに譲渡に関するお知らせ

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、11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。）及び貸借並びに1物件に係る国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を併せて「本取組み」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。

なお、本投資法人においては、本取得のうち「アーバンパーク梅島」に係る取得と本譲渡（「アーバンパーク高円寺」に係る譲渡）とを、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの一環としての第10回目の資産入替と位置付けています。当該資産入替に関しては、下記「２．本取得及び貸借並びに本譲渡の理由（２）譲渡予定資産について」をご参照ください。

また、本取得の媒介者並びにホテル7物件（取得予定資産のうち、ホテルに該当する7物件をいいます。以下同じです。）に係る賃貸借契約の相手方（2023年12月に予定している賃借人たる地位の承継を受ける者を含みます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第201条第1項及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第123条に定義される利害関係人等に該当し、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も該当します。本取得の媒介の決定及び上記のホテル7物件に係る賃貸借契約の締結にあたり、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。

記

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並びに譲渡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。

１．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

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2）	取得予定日
ホテル	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	2023年9月1日
ホテル	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	
ホテル	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	
ホテル	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	
ホテル	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	
ホテル	HTL-15	フィーノホテル札幌大通	北海道札幌市中央区	4,200	
ホテル	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区	3,800	
住宅	RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	
住宅	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	2023年12月1日
住宅	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	
住宅	RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	
合計　（11物件）				49,191	

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

（注2）「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。

① 売買契約締結日　：2023年8月7日（注3）

② 取得予定日（引渡決済日）　：2023年9月1日及び2023年12月1日

③ 取得先　：後記「５.取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要」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4）、新規借入れ予定の借入金（注5）及び自己資金等

⑤ 決済方法　：引渡時に全額支払

⑥ 媒介の有無　：有
後記「８.媒介の概要」をご参照ください。

（注3）「アーバンパーク三鷹」、「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」、「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」及び「アーバンパーク梅島」について、本投資法人は、2023年8月7日付で、各物件に係る信託受益権売買契約における買主としての地位を、本投資法人がスターアジア総合開発株式会社、合同会社Djebel及び合同会社Corridaよりそれぞれ承継することを内容とする、地位承継に関する合意書を締結しています。なお、当該地位承継について、本投資法人は、スターアジア総合開発株式会社、合同会社Djebel及び合同会社Corridaに対し対価を支払いません。

（注4）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5）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。

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並びに譲渡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）譲渡予定資産の概要

用途	物件番号（注 1）	物件名称	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注 2）	譲渡予定日
住　　宅	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,315	2023 年 8 月 31 日
合計　（1 物件）				1,315	

（注1）「物件番号」については、後記「参考資料5　取得予定資産及び譲渡予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。
（注2）「譲渡予定価格」については、譲渡予定資産に係る買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譲渡諸経費は含みません。

① 売買契約締結日　：2023 年 8 月 7 日
② 譲渡予定日（引渡決済日）　：2023 年 8 月 31 日
③ 譲渡予定先　：後記「５.取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要」をご参照ください。
④ 譲渡予定価格　：1,315 百万円
⑤ 帳簿価額（注 3）　：1,184 百万円
⑥ 譲渡損益（予定）　：109 百万円
⑦ 決済方法　：売買契約締結日に手付金として 67,107,080 円を、譲渡予定日に残代金を受領予定
⑧ 媒介　：有
⑨ 譲渡代金の使途　：取得予定資産の取得代金の一部に充当
⑩ 特記事項　：後記「４．譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

（注3）2023年1月末時点の帳簿価額を記載しています。

２．本取得及び貸借並びに本譲渡の理由

（１）取得予定資産について

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継続的な外部成長戦略の推進を実現するものであり、3 年連続の公募増資によって、内部成長の可能性が期待できる物件と中長期的な収益の安定性を見込むことができる物件をそれぞれ取得するものです。

取得予定資産は、内部成長ポテンシャルのある宿泊特化型のホテル 7 物件と安定的な収益が見込まれる新築・築浅の住宅 4 物件の合計 11 物件であり、本取組みにより、本投資法人の資産規模（注 1）は 2,422 億円に拡大すると同時に、ポートフォリオ平均築年数の改善により、ポートフォリオ強化につなげるものです。

本投資法人は、今後もスポンサー・サポートに加え、本資産運用会社独自の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。

取得予定資産のうち、とりわけホテル 7 物件については、スターアジアグループに属し、48 棟 8,722 室の運営実績(2023 年 6 月末時点。運営予定を含みます。)を持つポラリス・ホールディングス株式会社の関連会社（ポラリス・ホールディングス株式会社を含め、以下「ポラリス・グループ」といいます。）がオペレーターとなる予定であり、ホテル運営の効率化が期待されます。

今回取得予定のホテル 7 物件の契約形態は、すべて、「固定賃料＋変動賃料」であり、さらに

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並びに譲渡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。

は、「KOKO HOTEL 銀座一丁目」、「KOKO HOTEL 札幌駅前」、「KOKO HOTEL 福岡天神」、「KOKO HOTEL 広島駅前」、「KOKO HOTEL 鹿児島天文館」及び「フィーノホテル札幌大通」の低層階には飲食店などの店舗が入居することにより、ホテルテナントの売上を下支えする戦略を採り、収益のダウンサイドリスクを低減することが可能です。

契約形態は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	固定賃料＋変動賃料		
			月額固定賃料（千円）		変動賃料
			初年度（注2）	2年目以降（注2）	
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	15,600	23,300	各月の実績GOP（注3）×85%－固定賃料（但し、固定部分を超えた場合）
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	7,600	11,400	
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,500	8,200	
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	5,100	7,700	
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	5,000	7,500	
HTL-15	フィーノホテル札幌大通	北海道札幌市中央区	4,200	6,300	
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区	7,600	11,400	
合　計			50,600	75,800	

(注1) 「資産規模」については、取得(予定)価格ベース(但し、本投資法人が合併により旧さくら総合リート投資法人から承継した物件については本投資法人への受入価格ベース)で、「HAKUSAN HOUSE」を信託財産とする信託に係る信託受益権を保有する特定目的会社が発行した優先出資証券を含み、本書の日付現在譲渡を予定している「アーバンパーク護国寺」及び「アーバンパーク高円寺」並びに投資実行済みのメザニンローン債権を除いて算出しています。

(注2) 「初年度」及び「2年目以降」とはホテル7物件の取得予定日である2023年9月1日を起点に、それぞれ2023年9月1日から2024年8月31日までの1年間及び2024年9月1日以降を指します。

(注3) 「GOP」とは、「Gross Operating Profit」の略で、日本語では「営業粗利益」や「営業総利益」と訳され、ホテル全体の営業収入から、売上に直接関係する営業費用（人件費、清掃費、水道光熱費、広告費及びその他経費等）を差し引いた金額を指します。以下同じです。

本取得及び貸借を決定した主たる理由は以下の通りです。

なお、取得予定資産のテナントは、本投資法人が2023年4月28日付で公表した「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。

【KOKO HOTEL 銀座一丁目】

KOKO HOTEL 銀座一丁目は、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩約1分に立地し、日本を代表する商業地である銀座エリアに立地する宿泊特化型ホテルです。その他、JR線、東京メトロ、都営地下鉄など5路線4駅が利用でき、都内の主要観光地へのアクセスに優れています。また、成田空港及び羽田空港からのバス利用も可能です。

物件面においては、2014年竣工と比較的新しく、最新設備を備え、セミダブル、ダブル、ツインなどの2名以上収容の客室が中心となる合計305部屋を有し、ビジネス需要及び旅行需要に適しています。

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並びに譲渡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。

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、当該物件から中長期的に安定した収益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長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。

【KOKO HOTEL 札幌駅前】

KOKO HOTEL 札幌駅前は、札幌市営地下鉄東西線「大通」駅から徒歩約4分に立地する宿泊特化型ホテルです。札幌観光のメイン通りの一つである「札幌駅前通り」に至近の立地で、利便性に優れます。また、JR線「札幌」駅地下街直通、札幌駅前地下歩行空間「チ・カ・ホ」から徒歩約1分に所在するほか、新千歳空港とJR線「札幌」駅を結ぶ空港連絡バスのバス停も近く、電車、バスの両面での交通利便性が高く、さらに大通公園や時計台ほか主要スポットへのアクセスも良好であるため、ビジネス需要のみならず、観光需要にも訴求力の高い立地です。取得予定資産のうち、当該物件とフィーノホテル札幌大通のオペレーターはいずれもポラリス・グループであり、札幌地区のこれら2つのホテル運営において、集客面やコスト面での相乗効果が期待できます。

物件面においては、2015年竣工と比較的新しく、最新設備を備え、セミダブル、ダブル、ツインなどの2名以上収容の客室が中心となる合計224部屋を有し、ビジネス需要及び旅行需要に適しています。

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、当該物件から中長期的に安定した収益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長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。

【KOKO HOTEL 福岡天神】

KOKO HOTEL 福岡天神は、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩約4分に立地する宿泊特化型ホテルです。九州の観光、ビジネスの拠点といえる天神エリアに所在することから、ビジネス需要のみならず、観光需要にも訴求力の高い立地です。2019年に福岡空港が民営化され、2025年には増設滑走路が供用開始予定であり、同空港の処理能力の向上に伴う旅行者数の増加が期待され、アジアを中心にインバウンドの中長期的な拡大が予測されます。

物件面においては、セミダブル、ダブル、ツインなどの2名以上収容の客室が中心となる合計159部屋を有し、旅行需要及びビジネス需要に適しています。

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、当該物件から中長期的に安定した収益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長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。

【KOKO HOTEL 広島駅前】

KOKO HOTEL 広島駅前は、JR山陽本線「広島」駅から徒歩約5分に立地する宿泊特化型ホテルです。2019年竣工と比較的新しく、大通りに面しているため視認性が高いホテルです。中国地方の中心地である広島市は、企業の本社や支店が集積し、繁華性の高い紙屋町、流川、八丁堀にも至近であるため、ビジネス需要を獲得できるほか、原爆ドームのある平和記念公園や世界文化遺産の厳島神社を擁する宮島へもアクセスが良好なため、外国人を含む観光需要の獲得も期待されます。また、2023年7月にはベトナム便の就航が始まり、2025年にはJR「広島」駅の大型再開発により新駅ビルの完成が予定されており、更なる観光客数の増加が期待されます。

物件面においては、2名以上収容の客室が中心となる合計250部屋を有し、旅行需要及びビジネス需要に適しています。

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、当該物件から中長期的に安定した収益

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並びに譲渡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。

が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長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。

【KOKO HOTEL 鹿児島天文館】
KOKO HOTEL 鹿児島天文館は、鹿児島市電「天文館通」停留場から徒歩約 4 分に所在する宿泊特化型ホテルです。鹿児島空港連絡バス「天文館」バス停からも徒歩約 3 分であり、鹿児島空港からのアクセスも良好です。南九州地域の拠点都市である鹿児島市は、国の出先機関や多くの大手企業の支店・支所が集積することに加え、鹿児島市最大の繁華街である「天文館」に所在することから、ビジネス需要の獲得が可能です。さらには、鹿児島市の史跡をめぐる歴史探索や桜島への観光客の獲得も可能です。鹿児島空港は 2020 年に国際線ターミナルビルの増改築が完了しており、同空港の処理能力の向上に伴い、コロナ禍後の旅行者数の増加に寄与することが期待されます。加えて、2025 年に予定されている福岡空港の増設滑走路の供用が開始されれば、九州圏内の周遊旅行の増加に伴い、鹿児島市においてもインバウンド観光客の増加が期待されます。
物件面においては、2 名以上収容の客室が中心となる合計 295 部屋を有し、旅行需要及びビジネス需要に適しています。
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、当該物件から中長期的に安定した収益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長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。

【フィーノホテル札幌大通】
フィーノホテル札幌大通は、札幌市営地下鉄南北線「大通」駅から徒歩約 3 分に所在する宿泊特化型ホテルです。大通りである電車通り沿いに位置し、視認性が高く、また、新千歳空港と JR「札幌」駅を結ぶ空港連絡バスのバス停にも近く、大通公園、時計台などの札幌市内の観光地やすすきのなどの繁華街へのアクセスが良好です。また、ビジネスの利用に限らず観光の拠点としても便利な立地です。取得予定資産のうち、当該物件と KOKO HOTEL 札幌駅前のオペレーターはポラリス・グループであり、札幌地区のこれら 2 つのホテルの運営において、集客面やコスト面での相乗効果が期待できます。
物件面においては、2020 年竣工のため、機能的な設備のほか、建物全体に清潔感があります。2 名以上収容の客室が中心となる合計 145 部屋を有し、4 人収容の部屋も備えているため、ビジネス需要のみならず、グループ旅行やファミリー旅行を含めた旅行需要にも訴求力の高いホテルです。
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、当該物件から中長期的に安定した収益が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長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。

【ベストウェスタンプラス福岡天神南】
ベストウェスタンプラス福岡天神南は、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩約 5 分、福岡市地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約 11 分に所在する宿泊特化型ホテルです。新幹線のターミナル駅である「博多」駅や福岡空港からのアクセスも良く、繁華性の高い「天神」駅周辺や「博多中洲エリア」へ徒歩圏内であり、ビジネス需要と旅行需要を獲得できるホテルです。
物件面においては、2020 年竣工で、レストランやフィットネスルームを併設しています。ダブル・ツインの客室が中心となる合計 236 部屋ですが、トリプル・フォースも付帯し、グループ旅行客やファミリー旅行客も獲得できるため、ビジネス需要のほか旅行需要にも適しています。
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、当該物件から中長期的に安定した収益

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並びに譲渡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。

が見込まれ、かつ今後の内部成長により、主にポートフォリオの収益の成長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。

【アーバンパーク三鷹】
アーバンパーク三鷹は、JR 中央線「三鷹」駅から徒歩約 16 分に立地する新築（2023 年 6 月竣工）の住宅です。最寄駅である「三鷹」駅から JR 線「新宿」駅まで約 14 分、JR 線「東京」駅まで約 35 分であり、都心へのアクセスの良さから通勤利便性が高く、加えて、住商混在地域のため、生活利便性を高める商業施設のほか、文化センター、公園など緑の多い良好な住環境を備えており、ファミリー層を中心に安定的な賃貸需要が見込めるエリアです。
物件面においては、2023 年 6 月竣工のため最新の住設機器を備え、4LDK、3LDK の間取りを有する合計 14 戸の 3 階建ての新築住宅です。

上記の立地特性及び物件特性により、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、当該物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、主に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。

【アーバンパーク蒲田南Ⅰ及びアーバンパーク蒲田南Ⅱ】
アーバンパーク蒲田南Ⅰ及びアーバンパーク蒲田南Ⅱは、京浜急行本線「雑色」駅から徒歩約 10 分、同空港線「糀谷」駅から徒歩約 12 分に立地する住宅です。
JR 線「東京」駅まで約 32 分、京急本線「京急川崎」駅まで約 3 分、JR 線「横浜」駅まで約 18 分であり、東京方面に限らず、業務集積地及び商業集積地へのアクセスの良さから利便性が高いうえ、周辺には生活利便施設が整っているエリアです。
物件面においては、アーバンパーク蒲田南Ⅰは、2022 年 9 月 29 日竣工の築浅住宅であり、最新の住設機器を備え、1DK 及び 1LDK の合計 36 戸で構成されています。アーバンパーク蒲田南Ⅱは、2023 年 10 月 31 日竣工予定の未竣工の住宅であり、最新の住設機器を備え、1R から 2DK の合計 71 戸で構成され、単身者又は少人数世帯に訴求力の高い住宅です。
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、当該物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、主に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。

【アーバンパーク梅島】
アーバンパーク梅島は、東武伊勢崎線「梅島」駅から徒歩約 12 分に立地する未竣工のシングルタイプ住宅です。周辺には梅島駅前通り商店街のほか、病院、学校、クリニックなど生活利便施設に恵まれ、生活利便性を高める商業施設のほか、公園や緑の多い良好な住環境で、2023 年 6 月には駅前に大型スーパーもオープンしています。最寄駅である「梅島」駅から「東京」駅までは、約 35 分であり、業務集積地へのアクセスが良好なエリアです。
物件面においては、2023 年 11 月に竣工予定で、最新の住設機器を備え、1K から 2LDK の総戸数 46 戸の単身者又は少人数世帯向けに訴求力の高い住宅です。
竣工直後に取得予定ではありますが、立地特性及び物件特性により、早期の稼働率安定化が可能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並びに譲渡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）譲渡予定資産について

【アーバンパーク高円寺】

アーバンパーク高円寺は、JR 中央線「高円寺」駅から徒歩約 4 分に位置するシングルタイプレジデンスです。

当該物件の所在する高円寺エリアは、JR 中央線、総武線及び東京メトロ東西線の利用により、新宿をはじめとした都内の主要エリアへのアクセスが良好で、また、駅前には多くの商店街があり、主に若年層の単身世帯に訴求力の高い住宅です。コロナ禍により 2020 年から 2021 年にかけては大学生や単身赴任者の退去が進み稼働率が低下した時期もありましたが、足許では稼働率が回復し安定的な収益を獲得しています。一方、当該物件を建て替える際は、東京都杉並区が定める集合住宅等の建築に関する指導要綱において 1 住戸の最低専用床面積の定めがある中、築 35.7 年（2023 年 5 月末日時点）が経過していることもあり、将来的な収益の維持に懸念がありました。
このような状況の中、当該物件のエリアを高く評価し、鑑定評価額を上回る購入価格を提示する不動産投資家を探索し、合意に至ったことから譲渡を決定し、新築物件である「アーバンパーク梅島」と入れ替えることが、ポートフォリオの強化につながると判断しました。

また、本投資法人は、投資運用の基本規程である運用ガイドラインにおいて、東京圏（注）を主たる投資対象エリアに設定し、原則としてポートフォリオ全体に対して取得価格ベースで 70%以上とすることと定めています。取得予定資産取得後のポートフォリオ全体の東京圏比率は 63.4%となり、東京圏に対する投資割合が 70%を下回る見込みとなるものの、売却方針を打ち出している郊外型商業施設 3 物件(「ラパーク岸和田」、「シュロアモール筑紫野」及び「西友水口店」をいいます。)を除いて算出した場合の東京圏比率は 67.7%です。

なお、今後も、東京圏を主たる投資対象エリアとして、ポートフォリオ全体の70%以上（取得価格ベース）を投資する方針であるため、運用ガイドラインに定めるエリア別の投資比率には変更ありません。

（注） 本投資法人では、投資対象エリアを、東京圏及び主要都市圏に区分し、アセットタイプ(用途)に応じて各区分の対象エリアを定めています。具体的な投資対象エリアとして、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を「東京圏」としています。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並びに譲渡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内容は、以下（１）～（１１）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　取得予定資産及び譲渡予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。

（１）KOKO HOTEL 銀座一丁目

物件番号	HTL-10	物件名称	KOKO HOTEL 銀座一丁目	分類	ホテル
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		17,800百万円	取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		18,600百万円	売主	合同会社Dart	
所在地		東京都中央区銀座一丁目5番地37ほか			
住居表示		東京都中央区銀座一丁目9番5			
最寄駅		東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	848.78㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	700%（注1）	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	7,299.11㎡	用途	ホテル	
	建築時期	2014年10月29日	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付12階建	
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社	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		2033年8月31日			
賃貸借の状況（注2）					
賃貸可能面積		7,299.11㎡	月額賃料(共益費込)	－	
賃貸面積		7,299.11㎡	敷金・保証金	10,492,600円	
テナント数		1			
稼働率の推移					
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。			

(注1) 高度利用地区による容積率の緩和により許容される容積率は800%となります。

(注2) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、KOKO HOTEL 銀座一丁目合同会社との間で下記の賃貸借契約を締結予定です。KOKO HOTEL 銀座一丁目合同会社は同日付で本物件の運営を株式会社ココホテルズに委託予定ですが、株式会社ココホテルズが旅館業の免許を取得次第、KOKO HOTEL 銀座一丁目合同会社の賃借人の地位を株式会社ココホテルズが承継予定です。

・契約形態：定期借家契約

・契約期間：2023年9月1日～2038年8月31日

・賃料：1年目　　：固定賃料(月額15,600,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)

　　2年目以降：固定賃料(月額23,300,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)

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並びに譲渡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。

・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢　日本を代表する商業地、銀座エリアに立地する競争力の高いホテル ➢　最寄駅である、東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」駅から徒歩約1分と交通利便性の高い立地 ➢　銀座エリアに所在するホテルとしての希少性及び立地優位性を強みに、ビジネス需要及び観光需要の両方の取り込みが可能 ➢　交通利便性から近隣の観光資源へのアクセスも良く、国内外の宿泊需要の一層の高まりが想定され、収益の成長性が期待できる

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並びに譲渡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	KOKO HOTEL 銀座一丁目	
鑑定評価額	18,600,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	18,600,000,000	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	18,800,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	787,926,000	
ア)潜在総収益	787,926,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	67,911,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	3,758,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,440,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	62,183,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	530,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	720,015,000	
(4)一時金の運用益	105,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	9,081,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	15,932,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5)－(6))	695,107,000	
(8)還元利回り	3.7%	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	18,300,000,000	
割引率	3.4%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.8%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	18,600,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	90.4%	
建物比率	9.4%	
FF&E比率	0.2%	
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並びに譲渡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）KOKO HOTEL 札幌駅前

物件番号	HTL-11	物件名称	KOKO HOTEL 札幌駅前		分類	ホテル
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	
取得予定価格		6,700百万円		取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		7,040百万円		売主	合同会社Dart	
所在地		北海道札幌市中央区北1条西三丁目3番地10				
住居表示		北海道札幌市中央区北1条西三丁目3-10				
最寄駅		札幌市営地下鉄東西線「大通」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	734.34㎡		用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%		容積率	800%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	5,886.67㎡		用途	ホテル・店舗・駐車場	
	建築時期	2015年10月20日		構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付12階建	
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社		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		2033年8月31日				
賃貸借の状況（注）						
賃貸可能面積		5,886.67㎡		月額賃料(共益費込)	―	
賃貸面積		5,886.67㎡		敷金・保証金	41,417,070円	
テナント数		1				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

(注) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、KOKO HOTEL 札幌駅前合同会社との間で下記の賃貸借契約を締結予定です。KOKO HOTEL 札幌駅前合同会社は同日付で本物件の運営を株式会社ココホテルズに委託予定ですが、株式会社ココホテルズが旅館業の免許を取得次第、KOKO HOTEL 札幌駅前合同会社の賃借人の地位を株式会社ココホテルズが承継予定です。

・契約形態：定期借家契約
・契約期間：2023年9月1日～2038年8月31日
・賃料：1年目　　：固定賃料(月額7,600,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
　　2年目以降：固定賃料(月額11,400,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

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並びに譲渡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。

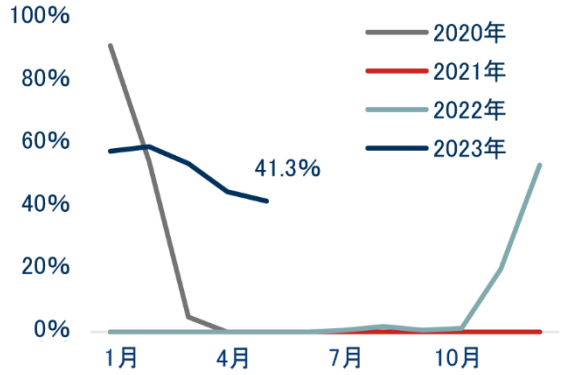
本物件の特徴　／　評価ポイント

- 本物件は、札幌市営地下鉄東西線「大通」駅から徒歩約4分に所在、交通利便性が高く、また、札幌観光のメイン通りの一つである「札幌駅前通り」に至近の立地で、繁華性も高い
- セミダブル、ダブル、ツインなどの2名以上収容の客室が中心であり、ビジネス需要及び旅行需要に適する
- 立地特性及びルームタイプの構成から、特に観光需要を取り込むことができ、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる

＜札幌エリアの観光需要の動向＞

- 新千歳空港の国際線乗降客数は2022年秋頃から回復傾向にあるものの、足元においても2019年同月比で5割程度の利用に留まっている
- 外国人を含む札幌を訪れる観光客数についても、月間100万人以下で推移しており、2019年水準までは回復していない状況

＜新千歳空港国際線乗降客数(2019年同月比)＞



(出所)国土交通省「空港管理状況」及び東京航空局「管内空港の利用概況集計表」より本資産運用会社作成

＜来札観光客数の推移＞

(出所)札幌市「観光統計データ」より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並びに譲渡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	KOKO HOTEL 札幌駅前	
鑑定評価額	7,040,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,040,000,000	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	7,170,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	361,316,000	
ア)潜在総収益	361,316,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	35,164,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	2,764,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,320,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	30,622,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	458,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	326,152,000	
(4)一時金の運用益	410,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	6,706,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	11,335,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5)－(6))	308,521,000	
(8)還元利回り	4.3%	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	6,910,000,000	
割引率	4.1%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.5%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	6,720,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	71.0%	
建物比率	28.2%	
FF&E比率	0.8%	
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並びに譲渡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）KOKO HOTEL 福岡天神

物件番号	HTL-12	物件名称	KOKO HOTEL 福岡天神		分類	ホテル
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	
取得予定価格		5,000百万円		取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		5,370百万円		売主	合同会社Dart	
所在地		福岡県福岡市中央区今泉一丁目370番ほか				
住居表示		福岡県福岡市中央区今泉1-22-14				
最寄駅		福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	752.89㎡（注1）		用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%		容積率	600%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	4,404.91㎡		用途	ホテル	
	建築時期	2007年8月20日		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	
PM会社		株式会社オー・エイチ・アイ		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		2033年8月31日				
賃貸借の状況（注2）						
賃貸可能面積		4,404.91㎡		月額賃料(共益費込)	－	
賃貸面積		4,404.91㎡		敷金・保証金	9,818,400円	
テナント数		1				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

(注1) セットバック面積7.33㎡を含みます。

(注2) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、KOKO HOTEL 福岡天神合同会社との間で下記の賃貸借契約を締結予定です。KOKO HOTEL 福岡天神合同会社は同日付で本物件の運営を株式会社ココホテルズに委託予定ですが、株式会社ココホテルズが旅館業の免許を取得次第、KOKO HOTEL 福岡天神合同会社の賃借人の地位を株式会社ココホテルズが承継予定です。

・契約形態：定期借家契約

・契約期間：2023年9月1日～2038年8月31日

・賃料：1年目　　：固定賃料(月額5,500,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)

　　2年目以降：固定賃料(月額8,200,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)

・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

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並びに譲渡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。

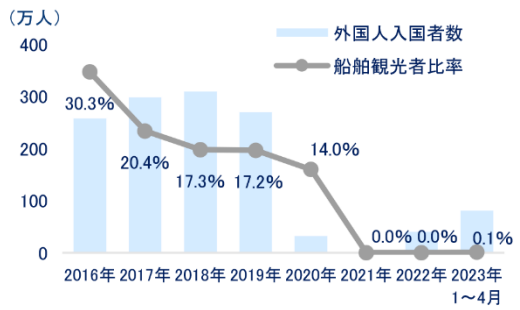
本物件の特徴　／　評価ポイント

- 本物件は、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩約4分に所在しており、また福岡の商業集積地である「天神」駅周辺へのアクセスも良く、交通利便性に優れる
- ダブルルーム、ツインルームが主体であり、観光需要とビジネス需要の双方を取り込むことができる
- 福岡空港は2025年に増設滑走路が供用開始予定であり、同空港の処理能力の向上に伴う旅行者数の増加が期待される
- 商業集積地に至近という立地特性、空路での旅客数増が想定されることから、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる

＜福岡天神エリアの観光需要の動向＞

- 2023年に入り入国者数が大きく回復してきているものの、船舶観光はまだ回復しておらず、船舶観光再開や中国人観光客の回復による一層の需要が見込まれる
- 国内外からの観光需要の高まりから客室数はコロナ禍においても増加傾向にあった中、2022年以降は稼働率も回復の兆候が見られる

＜福岡空港及び博多港からの外国人入国者数の推移＞



＜福岡市の客室数及び客室稼働率＞

（上記2点出所）法務省「出入国管理統計」、観光庁「宿泊旅行統計調査」、福岡市観光統計「福岡市の観光MICE」2018年版及び2023年版より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並びに譲渡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	KOKO HOTEL 福岡天神	
鑑定評価額	5,370,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,370,000,000	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	5,430,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	277,131,000	
ア)潜在総収益	277,131,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	34,143,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	2,976,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,440,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	29,391,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	336,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	242,988,000	
(4)一時金の運用益	98,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	7,223,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	7,706,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5)－(6))	228,157,000	
(8)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	5,300,000,000	
割引率	3.9%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	5,780,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	85.3%	
建物比率	13.7%	
FF&E比率	1.0%	
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並びに譲渡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）KOKO HOTEL 広島駅前

物件番号	HTL-13	物件名称	KOKO HOTEL 広島駅前	分類	ホテル
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		4,100百万円	取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		4,280百万円	売主	合同会社Dart	
所在地		広島県広島市南区京橋町10番地2			
住居表示		広島県広島市南区京橋町10-3			
最寄駅		JR山陽本線「広島」駅徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	534.09㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	900%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	5,370.75㎡	用途	ホテル	
	建築時期	2019年12月17日	構造・階数	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	
PM会社		株式会社オー・エイチ・アイ	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		2033年8月31日			
賃貸借の状況（注）					
賃貸可能面積		5,370.75㎡	月額賃料(共益費込)	－	
賃貸面積		5,370.75㎡	敷金・保証金	4,359,100円	
テナント数		1			
稼働率の推移					
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。			

（注）マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、KOKO HOTEL 広島駅前合同会社との間で下記の賃貸借契約を締結予定です。KOKO HOTEL 広島駅前合同会社は同日付で本物件の運営を株式会社ココホテルズに委託予定ですが、株式会社ココホテルズが旅館業の免許を取得次第、KOKO HOTEL 広島駅前合同会社の賃借人の地位を株式会社ココホテルズが承継予定です。

・契約形態：定期借家契約
・契約期間：2023年9月1日～2038年8月31日
・賃料：1年目　　：固定賃料(月額5,100,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
　　2年目以降：固定賃料(月額7,700,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

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並びに譲渡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。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢　本物件は、JR山陽本線「広島」駅から徒歩約5分に所在しており、交通利便性に優れ、また「広島」駅正面から延びる大通りに面しているため視認性が高いホテル ➢　中国地方の中心地である広島市は、企業の本社や支店が集積しており、本物件は、繁華性の高い紙屋町、流川、八丁堀にも至近であるため、ビジネス需要の獲得も可能 ➢　原爆ドームのある平和記念公園や世界文化遺産の厳島神社を擁する宮島へもアクセス良好のため、外国人を含む観光需要の獲得も期待される ➢　今後のビジネス需要の回復も想定され、収益の成長性を期待することができる

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並びに譲渡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	KOKO HOTEL 広島駅前	
鑑定評価額	4,280,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,280,000,000	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	4,350,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	240,168,000	
ア)潜在総収益	240,168,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	27,734,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	1,764,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,440,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	24,119,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	411,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	212,434,000	
(4)一時金の運用益	44,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	4,211,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	12,581,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5)－(6))	195,686,000	
(8)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	4,200,000,000	
割引率	4.3%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.7%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	3,570,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	41.1%	
建物比率	56.8%	
FF&E比率	2.1%	
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並びに譲渡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）KOKO HOTEL 鹿児島天文館

物件番号	HTL-14	物件名称	KOKO HOTEL 鹿児島天文館		分類	ホテル
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	
取得予定価格		3,800百万円		取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		4,260百万円		売主	合同会社Dart	
所在地		鹿児島県鹿児島市東千石町4番地14ほか				
住居表示		鹿児島県鹿児島市東千石町4-24				
最寄駅		鹿児島市電「天文館通」停留場徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	882.69㎡		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	4,622.48㎡（附属建物を含む）		用途	ホテル・店舗	
	建築時期	2019年4月19日		構造・階数	鉄骨造陸屋根13階建	
PM会社		株式会社オー・エイチ・アイ		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		2033年8月31日				
賃貸借の状況(注)						
賃貸可能面積		4,622.48㎡		月額賃料(共益費込)	－	
賃貸面積		4,622.48㎡		敷金・保証金	3,824,000円	
テナント数		1				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

(注) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、KOKO HOTEL 鹿児島天文館合同会社との間で下記の賃貸借契約を締結予定です。KOKO HOTEL 鹿児島天文館合同会社は同日付で本物件の運営を株式会社ココホテルズに委託予定ですが、株式会社ココホテルズが旅館業の免許を取得次第、KOKO HOTEL 鹿児島天文館合同会社の賃借人の地位を株式会社ココホテルズが承継予定です。

・契約形態：定期借家契約
・契約期間：2023年9月1日～2038年8月31日
・賃料：1年目　　：固定賃料(月額5,000,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
　　2年目以降：固定賃料(月額7,500,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

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並びに譲渡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。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢　本物件は、鹿児島市電「天文館通」停留場から徒歩約4分に所在、鹿児島空港連絡バス「天文館」バス停からも徒歩約3分であり、鹿児島空港からのアクセスも良好と、交通利便性に優れる ➢　鹿児島市は、国の出先機関や多くの大手企業の支店・支所が集積することに加え、鹿児島市最大の繁華街である「天文館」に所在することから、ビジネス需要の獲得が可能 ➢　鹿児島空港は、2020年に国際線ターミナルビルの増改築が完了しており、同空港の処理能力の向上がコロナ禍後の旅行者数の増加に寄与することが期待される ➢　繁華性の高い立地特性及び交通利便性から、今後の旅行需要の高まりとともに、収益の成長性が期待される

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並びに譲渡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	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	
鑑定評価額	4,260,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,260,000,000	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	4,320,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	254,748,000	
ア)潜在総収益	254,748,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	22,416,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	2,308,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,440,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	18,322,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	346,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	232,332,000	
(4)一時金の運用益	38,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	5,514,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	10,898,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5)－(6))	215,958,000	
(8)還元利回り	5.0%	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	4,190,000,000	
割引率	4.8%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.2%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	2,580,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	31.8%	
建物比率	64.0%	
FF&E比率	4.2%	
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並びに譲渡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）フィーノホテル札幌大通

物件番号	HTL-15	物件名称	フィーノホテル札幌大通		分類	ホテル
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		4,200百万円		取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		4,250百万円		売主	合同会社天神ホテル管理	
所在地		北海道札幌市中央区南1条西六丁目8番地1ほか				
住居表示		北海道札幌市中央区南1条西六丁目8-1				
最寄駅		札幌市営地下鉄南北線「大通」駅徒歩約3分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	626.34㎡		用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%		容積率	600%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	3,854.01㎡		用途	ホテル	
	建築時期	2020年6月9日		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社		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		2033年8月31日				
賃貸借の状況(注)						
賃貸可能面積		3,854.01㎡		月額賃料(共益費込)	―	
賃貸面積		3,854.01㎡		敷金・保証金	4,000,000円	
テナント数		1				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

(注) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、株式会社フィーノホテルズとの間で下記の賃貸借契約を締結予定です。

・契約形態：定期借家契約
・契約期間：2023年9月1日～2038年8月31日
・賃料：1年目　　：固定賃料(月額4,200,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
　　2年目以降：固定賃料(月額6,300,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

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並びに譲渡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。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢　本物件は、札幌市営地下鉄南北線「大通」駅から徒歩約3分に所在、大通りである電車通り沿いの視認性が高いホテル ➢　ツインルーム及びダブルルームが主体であり、更に4人収容の客室も備え、グループ旅行客やファミリー旅行客にも高い訴求力を有する ➢　立地特性及びルームタイプの構成から、特に観光需要を取り込むことができ、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる

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	フィーノホテル札幌大通	
鑑定評価額	4,250,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,250,000,000	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	4,320,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	214,961,000	
ア)潜在総収益	214,961,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	21,077,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	779,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,440,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	18,568,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	290,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	193,884,000	
(4)一時金の運用益	38,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,892,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	6,322,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5)－(6))	185,708,000	
(8)還元利回り	4.3%	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	4,170,000,000	
割引率	4.1%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.5%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	4,130,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	61.1%	
建物比率	37.5%	
FF&E比率	1.4%	
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。

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）ベストウェスタンプラス福岡天神南

物件番号	HTL-16	物件名称	ベストウェスタンプラス福岡天神南	分類	ホテル
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		3,800百万円	取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		4,390百万円	売主	合同会社天神ホテル管理	
所在地		福岡県福岡市中央区春吉三丁目8号16番ほか			
住居表示		福岡県福岡市中央区春吉3-13-19			
最寄駅		福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅徒歩約5分			
土地	所有形態	転定期借地権（注1）			
	敷地面積	1,788.92㎡（注2）	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	400%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	7,322.03㎡（附属建物を含む）	用途	ホテル	
	建築時期	2020年4月3日	構造・階数	鉄骨造陸屋根13階建	
PM会社		株式会社オー・エイチ・アイ	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		2033年8月31日			
賃貸借の状況（注3）					
賃貸可能面積		7,322.03㎡	月額賃料(共益費込)	－	
賃貸面積		7,322.03㎡	敷金・保証金	0円	
テナント数		1			
稼働率の推移					

2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
―	―	―	―	―

特記事項	本件建物を第三者に賃貸する場合は、土地所有者の承諾を得る旨の合意がなされています。

(注1) 存続期間が2021年4月28日から2078年7月31日までの一般転定期借地権設定契約を締結しています。

(注2) セットバック面積1.14㎡を含みます。

(注3) マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、株式会社フィーノホテルズとの間で下記の賃貸借契約を締結予定です。

・契約形態：定期借家契約

・契約期間：2023年9月1日～2033年8月31日

・賃料：1年目　　：固定賃料(月額7,600,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)

　　2年目以降：固定賃料(月額11,400,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)

・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含みます。

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。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢　本物件は、福岡市地下鉄七隈線「天神南」駅から徒歩約5分、福岡市地下鉄空港線「天神」駅から徒歩約11分に所在しており、交通利便性に優れる ➢　繁華性の高い「天神」駅周辺や「博多中洲エリア」へ徒歩圏内にあり、観光需要を取り込むことができる ➢　福岡空港は2025年に増設滑走路が供用開始予定であり、同空港の処理能力の向上に伴う旅行者数の増加が期待される ➢　商業集積地に至近という立地特性、空路での旅客数増が想定されることから、宿泊需要が高まることにより、収益の成長性が期待できる

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	ベストウェスタンプラス福岡天神南	
鑑定評価額	4,390,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	4,390,000,000	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	4,430,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	372,048,000	
ア)潜在総収益	372,048,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	115,937,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	2,333,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,440,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	0	本件では非計上。
公租公課	19,487,000	土地は借地のため計上せず、建物は公租公課資料に基づき計上。
損害保険料	553,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	92,124,000	地代に定期借地契約の賃料改定規定を考慮して査定。
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	256,111,000	
(4)一時金の運用益	-2,640,000	定期借地契約に基づく敷金等に運用利回りを1.0%と査定し運用損を計上。
(5)資本的支出	5,692,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	17,508,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5)－(6))	230,271,000	
(8)還元利回り	5.2%	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	4,340,000,000	
割引率	4.5%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	5.5%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	4,010,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	24.2%	
建物比率	73.0%	
FF&E比率	2.8%	
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。

（８）アーバンパーク三鷹

物件番号	RSC-22	物件名称	アーバンパーク三鷹		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	株式会社SMBC信託銀行	
取得予定価格		743百万円		取得予定日	2023年9月1日	
鑑定評価額		1,010百万円		売主	株式会社明豊エンタープライズ	
所在地		東京都三鷹市上連雀六丁目479番ほか				
住居表示		東京都三鷹市上連雀6-12-18				
最寄駅		JR中央線「三鷹」駅徒歩約16分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	947.92㎡		用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80%		容積率	200%（注1）	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	1,201.39㎡		用途	共同住宅	
	建築時期	2023年6月8日		構造・階数	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき3階建	
PM会社		Apaman Property株式会社		マスターリース会社	Apaman Property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		2033年8月31日				
賃貸借の状況　（2023年5月末日現在）						
賃貸可能面積		1,179.94㎡		月額賃料（共益費込）	－	
賃貸面積		－		敷金・保証金	－	
テナント数		－				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

（注1）本件建物については、2つの用途地域（近隣商業地域及び第一種住居地域）にまたがっており、加重平均により許容される容積率は280.95%ですが、本件土地は路地状敷地であるため、東京都安全条例等の建築制限により、許容される容積率は125%程度となります。
（注2）2023年6月8日竣工であるため、2023年5月末日現在、稼働していません。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢　本物件は、JR中央線「三鷹」駅から徒歩約16分に所在、最寄駅からJR線「新宿」駅まで約14分、JR線「東京」駅まで約35分であり、都心へのアクセスの良さから通勤利便性が高い住宅 ➢　生活利便性を高める商業施設のほか、文化センター、公園や緑の多い良好な住環境を備える ➢　2023年6月に竣工の新築住宅で、最新の住設機器を備え、3階建ての4LDK、3LDKの間取りを有するファミリータイプ（平均専有面積84㎡超）の住宅 ➢　新築であり、住環境に優れ、十分な住戸面積を備えており、ファミリー層に対して訴求力のある、安定稼働が期待できる住宅

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	アーバンパーク三鷹	
鑑定評価額	1,010,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,010,000,000	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	1,020,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	45,068,000	
ア)潜在総収益	47,485,000	新規賃料水準をもとに中長期安定的に収受可能な賃料を査定して計上。
イ)空室等損失等	2,417,000	類似不動産の稼働状況、需給動向及び対象不動産の状況等を勘案して計上。
(2)運営費用	8,199,000	
維持管理費	1,000,000	類似不動産の水準を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	500,000	類似不動産の水準を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	527,000	通常想定される原状回復費用に加え、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	860,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	1,716,000	対象不動産の契約条件及び類似不動産の賃貸条件等を参考に入替率及び稼働率等を考慮して賃貸手数料等及び更新手数料を計上。
公租公課	3,523,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	73,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	36,869,000	
(4)一時金の運用益	34,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	189,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	36,714,000	
(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	996,000,000	
割引率	3.4%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
最終還元利回り	3.7%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を勘案して査定。
積算価格	1,010,000,000	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	66.1%	
建物比率	33.9%	
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。

（9）アーバンパーク蒲田南Ⅰ

物件番号	RSC-23	物件名称	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	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	株式会社SMBC信託銀行	
取得予定価格		641百万円	取得予定日	2023年12月1日	
鑑定評価額		864百万円	売主	株式会社住協	
所在地		東京都大田区東六郷一丁目20番2ほか			
住居表示		東京都大田区東六郷1-11-5			
最寄駅		京浜急行本線「雑色」駅徒歩約10分			
土地	所有形態	借地権			
	敷地面積	502.47㎡	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	1,239.35㎡	用途	共同住宅	
	建築時期	2022年9月29日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	
PM会社		グッドワークス株式会社	マスターリース会社	グッドワークス株式会社	
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		2033年11月30日			
賃貸借の状況（2023年5月末日現在）					
賃貸可能面積		971.00㎡	月額賃料（共益費込）	3,532千円	
賃貸面積		930.07㎡	敷金・保証金	347千円	
テナント数		35			
稼働率の推移					

2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
52.4%	73.5%	92.1%	97.3%	95.8%

特記事項	該当事項はありません。

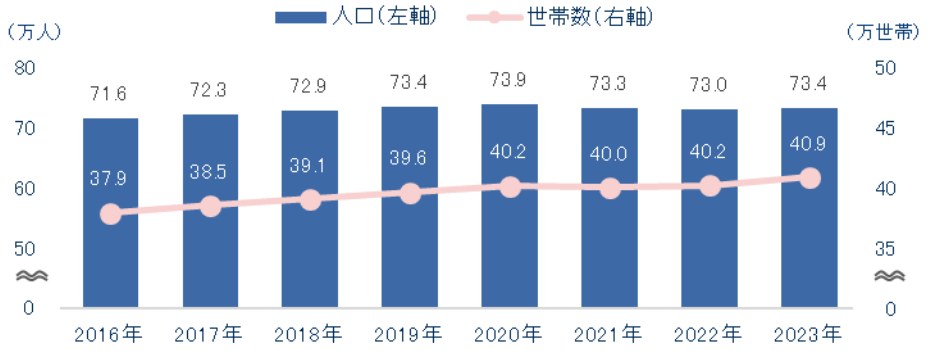
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外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

本物件の特徴　／　評価ポイント

- 本物件は、京浜急行本線「雑色」駅から徒歩約10分、同空港線「糀谷」駅から徒歩約12分に所在、JR線「東京」駅まで約32分、京急本線「京急川崎」駅まで約3分及びJR線「横浜」駅まで約18分と、東京方面に限らず、業務集積地及び商業集積地へのアクセスが良好な住宅
- 2022年9月29日竣工の築浅住宅であり、最新の住設機器を備え、1DK及び1LDKの間取りを有する単身者又は少人数世帯に訴求力の高い住宅
- 大田区の世帯数は増加傾向にあり、交通利便性に優れ、築浅であることから、安定した稼働が見込まれる

＜東京都大田区の人口動態＞

- 大田区の人口は2016年以降、安定的に推移
- 世帯数については緩やかに増加傾向



(出所)東京都大田区「住民基本台帳」より本資産運用会社作成
注：人口及び世帯数については、各年7月1日現在の数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。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	
鑑定評価額	864,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	864,000,000	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	878,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	43,737,000	
ア)潜在総収益	46,360,000	現行賃料をもとに中長期安定的に収受可能な賃料を査定して計上。
イ)空室等損失等	2,623,000	類似不動産の稼働状況、需給動向及び対象不動産の状況等を勘案して計上。
(2)運営費用	11,770,000	
維持管理費	1,716,000	実績額、類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	700,000	実績額、類似不動産の水準を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	586,000	実績額を参考に、通常想定される原状回復費用に加え、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	766,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	2,527,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
公租公課	3,001,000	土地は借地のため計上せず、建物は再調達原価等をもとに査定。
損害保険料	74,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	2,400,000	地代等を計上。
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	31,967,000	
(4)一時金の運用益	16,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	363,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	31,620,000	
(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	849,000,000	
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
最終還元利回り	3.8%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を勘案して査定。
積算価格	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	60.0%	
建物比率	40.0%	
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。

（１０）アーバンパーク蒲田南Ⅱ

物件番号	RSC-24	物件名称	アーバンパーク蒲田南Ⅱ		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	株式会社SMBC信託銀行	
取得予定価格		1,375百万円		取得予定日	2023年12月1日	
鑑定評価額		1,720百万円		売主	株式会社住協	
所在地		東京都大田区東六郷一丁目20番地1ほか				
住居表示		―				
最寄駅		京浜急行本線「雑色」駅徒歩約10分				
土地	所有形態	借地権				
	敷地面積	1,031.39㎡		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	2,323.83㎡		用途	共同住宅	
	建築時期	2023年10月31日予定		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	
PM会社		グッドワークス株式会社		マスターリース会社	グッドワークス株式会社	
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		2033年11月30日				
賃貸借の状況　(2023年5月末日現在)						
賃貸可能面積		1,962.97㎡		月額賃料(共益費込)	―	
賃貸面積		―		敷金・保証金	―	
テナント数		―				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

(注) 2023年10月末竣工予定であるため、2023年5月末日現在、稼働していません。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢　本物件は、「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」に隣接しており、京浜急行本線「雑色」駅から徒歩約10分、同空港線「糀谷」駅から徒歩約12分に所在、JR線「東京」駅まで約32分、京急本線「京急川崎」駅まで約3分及びJR線「横浜」駅まで約18分と、東京方面に限らず、業務集積地及び商業集積地へのアクセスが良好な住宅 ➢　本物件は、2023年10月31日竣工予定の新築住宅で、最新の住設機器を備え、1Rから2DKの間取りを有する単身者又は少人数世帯に訴求力の高い住宅 ➢　大田区の世帯数は増加傾向にあり、交通利便性に優れ、新築であることから、安定した稼働が見込まれる

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	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	
鑑定評価額	1,720,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,720,000,000	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	1,740,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	88,019,000	
ア)潜在総収益	93,295,000	新規賃料水準をもとに中長期安定的に収受可能な賃料を査定して計上。
イ)空室等損失等	5,276,000	類似不動産の稼働状況、需給動向及び対象不動産の状況等を勘案して計上。
(2)運営費用	23,118,000	
維持管理費	3,512,000	類似不動産の水準を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	1,500,000	類似不動産の水準を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	1,156,000	通常想定される原状回復費用に加え、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,541,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	5,045,000	対象不動産の契約条件及び類似不動産の賃貸条件等を参考に入替率及び稼働率等を考慮して賃貸手数料等及び更新手数料を計上。
公租公課	5,432,000	土地は借地のため計上せず、建物は再調達原価等をもとに査定。
損害保険料	132,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	4,800,000	地代等を計上。
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	64,901,000	
(4)一時金の運用益	64,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	683,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	64,282,000	
(7)還元利回り	3.7%	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	1,700,000,000	
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
最終還元利回り	3.8%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を勘案して査定。
積算価格	1,750,000,000	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	61.7%	
建物比率	38.3%	
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。

（１１）アーバンパーク梅島

物件番号	RSC-25	物件名称	アーバンパーク梅島		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	株式会社SMBC信託銀行	
取得予定価格		1,032百万円		取得予定日	2023年12月1日	
鑑定評価額		1,140百万円		売主	株式会社インヴァランス	
所在地		東京都足立区梅田三丁目1443番23ほか				
住居表示		―				
最寄駅		東武伊勢崎線「梅島」駅徒歩約12分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	770.37㎡（注1）		用途地域	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	1,805.78㎡		用途	共同住宅	
	建築時期	2023年11月30日予定		構造・階数	鉄筋コンクリート造5階建	
PM会社		グッドワークス株式会社		マスターリース会社	グッドワークス株式会社	
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		2033年11月30日				
賃貸借の状況　（2023年5月末日現在）						
賃貸可能面積		1,446.10㎡		月額賃料(共益費込)	―	
賃貸面積		―		敷金・保証金	―	
テナント数		―				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		―	―	―	―	―
特記事項		該当事項はありません。				

(注1) 敷地面積には、セットバック部分(北側0.91㎡及び南側12.57㎡)を含みますが、竣工までに分筆し足立区に寄付を予定しています。

(注2) 2023年11月末竣工予定であるため、2023年5月末日現在、稼働していません。

本物件の特徴　／　評価ポイント
➢ 本物件は、東武伊勢崎線「梅島」駅から徒歩約12分に所在、「上野」駅を経由し「東京」駅まで約35分であり、業務集積地へのアクセスが良好な住宅 ➢ 周辺には梅島駅前通り商店街のほか、病院、学校、クリニックなど生活利便施設に恵まれ、生活利便性を高める商業施設のほか、公園や緑の多い良好な住環境を備える ➢ 2023年11月竣工予定の新築住宅で、最新の住設機器を備え、1Kから2LDKの間取りからなる単身者又は少人数世帯向けに訴求力の高い住宅 ➢ 新築住宅であり、交通利便性にも優れていることから、安定的な稼働が見込まれる

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	アーバンパーク梅島	
鑑定評価額	1,140,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2023年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,140,000,000	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	1,140,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	55,037,000	
ア)潜在総収益	58,494,000	新規賃料水準をもとに中長期安定的に収受可能な賃料を査定して計上。
イ)空室等損失等	3,457,000	類似不動産の稼働状況、需給動向及び対象不動産の状況等を勘案して計上。
(2)運営費用	12,548,000	
維持管理費	2,100,000	類似不動産の水準を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	790,000	類似不動産の水準を参考に対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	819,000	通常想定される原状回復費用に加え、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,071,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,042,000	対象不動産の契約条件及び類似不動産の賃貸条件等を参考に入替率及び稼働率等を考慮して賃貸手数料等及び更新手数料を計上。
公租公課	4,351,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	99,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	276,000	その他費用を計上。
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	42,489,000	
(4)一時金の運用益	39,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	465,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	42,063,000	
(7)還元利回り	3.7%	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	3.4%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
最終還元利回り	3.7%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を勘案して査定。
積算価格	1,270,000,000	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	61.0%	
建物比率	39.0%	
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。

４．譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容は、以下の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、「参考資料５　取得予定資産及び譲渡予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。

物件番号	RSC-09	物件名称	アーバンパーク高円寺		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	
譲渡予定価格		1,315百万円		譲渡予定日	2023年8月31日	
鑑定評価額		1,180百万円		買主	株式会社エー・ディー・ワークス	
所在地		東京都杉並区高円寺北三丁目992番30ほか				
住居表示		東京都杉並区高円寺北3-19-12				
最寄駅		JR中央線「高円寺」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	988.26㎡(注1)		用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	建蔽率	60%		容積率	200%(注2)	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	1,524.34㎡		用途	共同住宅	
	建築時期	1987年10月13日		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根4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		2028年2月29日				
賃貸借の状況(2023年5月末日現在)						
賃貸可能面積		1,365.48㎡		月額賃料(共益費込)	5,765千円	
賃貸面積		1,365.48㎡		敷金・保証金	3,910千円	
テナント数		75				
稼働率の推移						
		2023年1月	2023年2月	2023年3月	2023年4月	2023年5月
		97.7%	96.4%	97.6%	97.6%	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7.10㎡を含みます。
(注2) 本件建物について前面道路幅員により許容される容積率は160%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並びに譲渡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	アーバンパーク高円寺	
鑑定評価額	1,180,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2023年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,180,000,000	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	1,210,000,000	
(1)運営収益（ ア)－イ） ）	69,445,656	
ア)潜在総収益	73,017,752	新規賃料水準をもとに中長期安定的に収受可能な賃料を査定して計上。
イ)空室等損失等	3,572,096	類似不動産の稼働状況、需給動向及び対象不動産の状況等を勘案して計上。
(2)運営費用	17,402,725	
維持管理費	2,425,092	プロパティ・マネジメント業務委託契約書、収支実績に基づく。
水道光熱費	3,359,081	収支実績等に基づく。
修繕費	3,732,644	通常想定される原状回復費用に加え、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,478,161	プロパティ・マネジメント業務委託契約書に基づく。
テナント募集費用等	2,406,250	対象不動産の契約条件及び類似不動産の賃貸条件等を参考に入替率及び稼働率等を考慮して賃貸手数料等及び更新手数料を計上。
公租公課	2,094,800	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	101,110	保険契約に基づき査定。
その他費用	1,805,587	収支実績等に基づき査定。
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	52,042,931	
(4)一時金の運用益	50,799	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	6,300,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	45,793,730	
(7)還元利回り	3.8%	類似不動産の事例、対象不動産の市場性、不動産投資市場の動向等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,170,000,000	
割引率	3.9%	金融商品の利回りから、不動産固有のリスク、流動性リスク、対象不動産に係る個別リスク等を勘案して査定。
最終還元利回り	4.0%	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	1,110,000,000	
土地比率	89.2%	
建物比率	10.8%	
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並びに譲渡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．取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要

（１）取得予定資産の売主の概要

①KOKO HOTEL 銀座一丁目、KOKO HOTEL 札幌駅前、KOKO HOTEL 福岡天神、KOKO HOTEL 広島駅前、KOKO HOTEL 鹿児島天文館

名称		合同会社Dart
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Kiel　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		2020年5月14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、投信法及び投信法施行令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・決議を経ています。

②フィーノホテル札幌大通、ベストウェスタンプラス福岡天神南

名称		合同会社天神ホテル管理
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Kiel　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		2020年10月28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、投信法及び投信法施行令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並びに譲渡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アーバンパーク三鷹

名称		株式会社明豊エンタープライズ
所在地		東京都目黒区目黒2丁目10番11号　目黒山手プレイス5F
代表者		代表取締役会長兼社長　矢吹　満
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614,403,750円
設立年月日		1968年9月9日
純資産		5,530,203千円
総資産		13,937,584千円
大株主及び持株比率		矢吹　満30.69%
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	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。

（注）本投資法人は、本日付で、当該物件にかかる信託受益権売買契約における買主としての地位をスターアジア総合開発株式会社より承継することを内容とする、地位承継に関する合意書を締結しています。

④アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ

名称		株式会社住協
所在地		埼玉県所沢市小手指町一丁目1番4号
代表者		代表取締役　安永　久人
主な事業内容		1.　不動産の売買、仲介、管理 2.　建築工事請負業 3.　木材及び新建材の販売業務 4.　旅館の運営 5.　飲食店業 6.　損害保険代理店業 7.　倉庫業 8.　上記各号に附帯する一切の業務
資本金		金100百万円
設立年月日		1979年4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	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	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並びに譲渡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）本投資法人は、本日付で、当該物件にかかる信託受益権売買契約における買主としての地位を合同会社 Djebel より承継することを内容とする、地位承継に関する合意書を締結しています。

⑤アーバンパーク梅島

名称		株式会社インヴァランス
所在地		東京都渋谷区代々木２丁目１番１号
代表者		代表取締役　高橋 由崇
主な事業内容		1.　不動産の売買、交換、仲介、賃貸及び管理並びに開発に関する業務 2.　資産運用コンサルティングに関する業務 3.　不動産ファンドの組成及び管理運用の調整・推進に関する業務 4.　～21.省略 22.　前各号に付帯する一切の業務
資本金		金 143 百万円
設立年月日		2004 年 5 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	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。

（注）本投資法人は、本日付で、当該物件にかかる信託受益権売買契約における買主としての地位を合同会社 Corrida より承継することを内容とする、地位承継に関する合意書を締結しています。

（２）譲渡予定資産の譲渡予定先の概要

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		譲渡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	本投資法人は、第 12 期（2022 年 1 月期）において、当該会社と物件取得に関する売買契約を締結し、1 物件を取得しています。また、第 15 期（2023 年 7 月

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並びに譲渡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。

		期）において、当該会社と当該譲渡予定資産とは別に、物件売却に関する売買契約を締結し、1 物件を売却する予定としています。左記以外に、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．テナント及びホテルオペレーターの概要

（１）2023 年 12 月以降、以下のホテル 5 物件のオペレーターは、以下のとおりとなる予定です。
KOKO HOTEL 銀座一丁目、KOKO HOTEL 札幌駅前、KOKO HOTEL 福岡天神、KOKO HOTEL 広島駅前、KOKO HOTEL 鹿児島天文館

名称		株式会社ココホテルズ
所在地		東京都千代田区岩本町一丁目 12 番 3 号
代表者		代表取締役社長　辻川高寛
主な事業内容		1. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の経営並びに経営の受託 2. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の運営、運営受託、管理、売買、並びにコンサルタント 3. ホテル従業者及び調理人育成に関する研修教育の企画、運営並びに受託 4. 労働者派遣事業 5. 旅行業及び旅行代理店業 6. インターネットを利用した通信販売業務 7. 日用品の買物代行業務及び宅配業務 8. 商標権、意匠権、実用新案権、特許権及び技術的知識の賃貸並びに売買 9. 投資及び投資顧問業 10. 不動産の売買、交換、賃貸、管理及びその仲介 11. 酒類、煙草、印紙、食料品、特産土産物、衣料品その他日用雑貨の販売 12. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金		金 100 万円
設立年月日		2020 年 9 月 8 日
純資産		当該会社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		ポラリス・ホールディングス株式会社　100%
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、投信法及び投信法施行令上の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。当該物件の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。

（注）当該物件の取得予定日におけるテナントは以下のとおりですが、2023 年 12 月以降に賃借人の地位が承継される予定です。

KOKO HOTEL 銀座一丁目　：　KOKO HOTEL 銀座一丁目合同会社
KOKO HOTEL 札幌駅前　：　KOKO HOTEL 札幌駅前合同会社
KOKO HOTEL 福岡天神　：　KOKO HOTEL 福岡天神合同会社
KOKO HOTEL 広島駅前　：　KOKO HOTEL 広島駅前合同会社
KOKO HOTEL 鹿児島天文館　：　KOKO HOTEL 鹿児島天文館合同会社

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並びに譲渡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）フィーノホテル札幌大通、ベストウェスタンプラス福岡天神南

名称		株式会社フィーノホテルズ
所在地		東京都千代田区岩本町一丁目 12 番 3 号
代表者		代表取締役社長　高倉茂
主な事業内容		1. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の経営並びに経営の受託 2. ホテル、飲食店、スポーツ施設、ゴルフ場及びスパ等の温浴施設の運営、運営受託、管理、売買、並びにコンサルタント 3. ホテル従業者及び調理人育成に関する研修教育の企画、運営並びに受託 4. 一般及び特定労働者派遣事業 5. 旅行業及び旅行代理店業 6. インターネットを利用した通信販売業務 7. 日用品の買い物代行業務及び宅配業務 8. 商標権、意匠権、実用新案権、特許権及び技術的知識の賃貸並びに売買 9. 各種催事の企画、運営及びコンサルタント 10. 金銭貸付事業 11. クルーザー及びマリンレジャー用品のリース及びレンタル 12. 投資及び投資顧問業 13. 不動産の売買、交換、賃貸、管理及びその仲介 14. 酒類、煙草、印紙、食料品、特産土産物、衣料品その他日用雑貨の販売 15. 前各号に附帯関連する一切の事業
資本金		金 10,000 千円
設立年月日		2007 年 4 月 3 日
純資産		当該会社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		ポラリス・ホールディングス株式会社　100%
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、投信法及び投信法施行令上の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。当該物件の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。

７．物件取得者等の状況

（１）KOKO HOTEL 銀座一丁目

	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 Dart	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	投信法及び投信法施行令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	2020 年 7 月 7 日	―

（注）1 年を超えて所有しているため省略します。

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並びに譲渡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）KOKO HOTEL 札幌駅前

	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 Dart	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	投信法及び投信法施行令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	2020 年 7 月 7 日	―

（注）１年を超えて所有しているため省略します。

（３）KOKO HOTEL 福岡天神

	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 Dart	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	投信法及び投信法施行令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	2020 年 7 月 7 日	―

（注）１年を超えて所有しているため省略します。

（４）KOKO HOTEL 広島駅前

	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 Dart	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	投信法及び投信法施行令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	2020 年 7 月 7 日	―

（注）１年を超えて所有しているため省略します。

（５）KOKO HOTEL 鹿児島天文館

	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 Dart	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	投信法及び投信法施行令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）	―

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並びに譲渡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。

取得時期	2020年7月7日	―

（注）1年を超えて所有しているため省略します。

（6）フィーノホテル札幌大通

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社天神ホテル管理	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	投信法及び投信法施行令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	2021年12月28日	―

（注）1年を超えて所有しているため省略します。

（7）ベストウェスタンプラス福岡天神南

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社天神ホテル管理	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	投信法及び投信法施行令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	2021年4月28日	―

（注）1年を超えて所有しているため省略します。

（8）アーバンパーク三鷹、アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ、アーバンパーク梅島
本投資法人・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．媒介の概要

（1）KOKO HOTEL 銀座一丁目、KOKO HOTEL 札幌駅前、KOKO HOTEL 福岡天神、KOKO HOTEL 広島駅前、KOKO HOTEL 鹿児島天文館、フィーノホテル札幌大通、ベストウェスタンプラス福岡天神南、アーバンパーク三鷹、アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ、アーバンパーク梅島

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

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並びに譲渡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 条第 1 項及び投信法施行令第 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、2023 年 1 月期（第 14 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 条第 1 項及び投信法施行令第 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。

② 媒介手数料の内訳及び額

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）	KOKO HOTEL 銀座一丁目	2,000,000 円
	KOKO HOTEL 札幌駅前	2,000,000 円
	KOKO HOTEL 福岡天神	2,000,000 円
	KOKO HOTEL 広島駅前	2,000,000 円
	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	2,000,000 円
	フィーノホテル札幌大通	2,000,000 円
	ベストウェスタンプラス福岡天神南	2,000,000 円
	アーバンパーク三鷹	2,000,000 円
	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	2,000,000 円
	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	2,000,000 円
	アーバンパーク梅島	2,000,000 円
	合　計	22,000,000 円

（2）アーバンパーク高円寺

媒介者の名称等並びに媒介手数料等の内訳及び額の開示については、媒介者である国内株式会社の同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。なお、同社は投信法上の利害関係人等には該当せず、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も該当しません。

9．利害関係人等との取引

ホテル 7 物件に係る売主は、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。

また、アーバンパーク三鷹、アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ、アーバンパーク梅島に係る売主は、投信法上の利害関係人等には該当しませんが、売買契約における当初買主（買主の地位の承継元）であるスターアジア総合開発株式会社、合同会社 Djebel 及び合同会社 Corrida 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に該当します。本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並びに譲渡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。

本取得に係る媒介者及びホテル7物件に係る賃貸借契約の相手方（2023年12月に予定している賃借人たる地位の承継を受ける者を含みます。）は、投信法上の利害関係人等に該当し、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も該当します。

本取得の媒介の決定及びホテル7物件に係る賃貸借契約の締結にあたり、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。

１０．フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本取得のうち3物件（アーバンパーク蒲田南Ⅰ、アーバンパーク蒲田南Ⅱ及びアーバンパーク梅島）に係る信託受益権売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。

「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」、「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」及び「アーバンパーク梅島」の信託受益権売買契約には、当初買主(当初買主の地位を承継した本投資法人を含みます。以下同じです。)及び売主が信託受益権売買契約書に定める合意事項又は表明保証事項に違反した場合や当初買主若しくは売主に倒産手続が開始された場合等において、相手方が契約を解除できる旨の規定があり、当該規定に基づき契約が解除された場合、売買代金の20%相当額を違約金(損害賠償額の予定)として支払う旨が定められています。

但し、「アーバンパーク蒲田南Ⅰ」及び「アーバンパーク蒲田南Ⅱ」の信託受益権売買契約の実行は、本投資法人による資金調達の完了を条件としており、公募増資又は資金の借入れ等が完了できず本投資法人がこれらの売買契約上の代金相当額の資金調達を実施できない場合においても、本投資法人が契約上の責任を負う場合は限定的であると考えられ、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

また、「アーバンパーク梅島」については、売買契約上の代金相当額の資金調達を実施できない場合であっても、本投資法人の手元資金により決済が可能であることから、本投資法人が契約上の責任を負う場合は限定的であると考えられ、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

（注）先日付での売買契約であって、契約締結から1月以上経過した後に決済・引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。

１１．本取組みの日程

（１）本取得の日程

2023年8月7日	本取得決定 買主の地位承継合意書締結（住宅4物件） 信託受益権売買契約締結（ホテル7物件）
2023年9月1日 （8物件取得予定日）	信託受益権取得（予定） 8物件売買代金支払（予定） マスターリース契約、賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約締結（予定）
2023年12月1日 （3物件取得予定日）	信託受益権取得（予定） 3物件売買代金支払（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）

（２）本譲渡の日程

2023年8月7日	本譲渡決定

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並びに譲渡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。

	信託受益権売買契約締結 手付金受領（予定）
2023 年 8 月 31 日	信託受益権譲渡（予定） 残代金受領（予定）

１２．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。また、本譲渡の売買代金については譲渡予定日に一括して受領する予定です。

１３．今後の見通し

本取組みにより、2023 年 3 月 16 日付「2023 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した 2024 年 1 月期（2023 年 8 月 1 日～2024 年 1 月 31 日）の運用状況及び分配金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「2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 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　本取組み後のポートフォリオサマリー
- 参考資料 2　本取組み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　取得予定資産及び譲渡予定資産の概要　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
- 資産の譲渡日決定に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）
- 2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 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
- 物件取得の優先交渉契約締結に関するお知らせ
- 補足説明資料　第 6 回公募増資及び取得予定資産の概要
- 補足説明資料　・2024 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2024 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

＊本投資法人のホームページアドレス：https://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並びに譲渡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
本取組み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	比率(注)
オフィス	21物件	74,787百万円	30.9%
商業施設	5物件	27,754百万円	11.5%
住宅	21物件	38,943百万円	16.1%
物流施設	8物件	29,663百万円	12.2%
ホテル	16物件	69,544百万円	28.7%
学生専用レジデンス（優先出資証券）	1物件	1,562百万円	0.6%
合計	72物件	242,253百万円	100.0%

＜地域別＞

地域		取得(予定)価格合計	比率(注)	
東京圏		153,650百万円	63.4%	
主要都市圏	大阪、名古屋、福岡圏	47,093百万円	19.4%	36.6%
	上記以外	41,510百万円	17.1%	
合計		242,253百万円	100.0%	

(注) 「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、合計が100%にならない場合があります。

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並びに譲渡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　本取組み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	3,040	1.2
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,090	2.5
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,660	0.7
	OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト（注５）	東京都渋谷区	2,042	3,290	0.8
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト（注５）	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	8,390	2.6
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	3,140	0.9
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,500	0.6
	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	2,790	1.1
	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7,320	3.1
	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	1,240	0.4
	OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,700	4.7
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	2.2
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,630	1.9
	OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	1.7
	OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,910	1.2
	OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,390	1.0
	OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,300	2,590	1.0
	OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.6
	OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	1,980	0.7
	OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市博多区	2,870	3,200	1.2
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	0.9
			オフィス　小計	74,787	82,980	31.1
	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,240	2.2
	RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,290	2.7
	RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	1.4
	RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,410	1.2
	RTL-06	あべの nini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	10,100	3.9
			商業　小計	27,754	28,370	11.5%
	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,930	0.8
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	2.6
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,550	0.6
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,200	0.5
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,720	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	2,170	0.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,600	0.6
	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,520	1.0

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並びに譲渡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-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	2,460	0.9
RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	1,100	0.4
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	0.7
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	3,960	1.5
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	3,580	1.3
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,280	0.5
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	0.8
RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市宮前区	1,060	1,260	0.4
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	0.5
RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	1,010	0.3
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	864	0.3
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,720	0.6
RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,140	0.4
		住宅　小計	38,943	47,444	16.1
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,690	2.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4,340	1.5
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,930	3.3
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,030	2.0
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.5
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	891	0.3
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,240	1.1
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1,710	0.7
		物流施設　小計	29,663	33,381	12.3
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,280	0.9
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,440	0.7
HTL-03	レンブラントスタイル東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,470	1.6
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3,210	1.3
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	1,920	0.8
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.0
HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,140	1.3
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,420	0.8
HTL-09	あべの nini（ホテル）	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	3,690	1.5
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	18,600	7.4
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	7,040	2.8
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	5,370	2.1
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	4,280	1.7
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,260	1.6
HTL-15	フィーノホテル札幌大通	北海道札幌市中央区	4,200	4,250	1.7
HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	福岡県福岡市中央区	3,800	4,390	1.6
		ホテル　小計	69,544	71,200	28.9
合　計			240,691	263,375	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。）及び取得予定資産が所在する

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並びに譲渡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。

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（予定）価格」は、各取得済資産（不動産等）については、「南麻布渋谷ビル」を除き、売買契約に記載された売買代金を、取得予定資産については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。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。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。また、合併により承継した物件については、受入価格である2020年7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記載しています。

(注3) 鑑定評価については、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に委託しており、「不動産鑑定評価額」は、取得済資産（不動産等）については、2023年1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、2023年7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、それぞれ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。

(注5) 2023年7月1日付で、「渋谷MKビル」は「アーバンセンター渋谷イースト」に、「アサヒビルヂング」は「アーバンセンター横浜ウエスト」にそれぞれ物件名称を変更しており、当該変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

(注6) 物件番号LGC-10「船橋ハイテクパーク工場Ⅱ」については、2023年2月20日付で譲渡しており、本書の日付現在運用中の物件番号RSC-06「アーバンパーク護国寺」については、2023年3月16日に、2023年8月31日又は本投資法人と譲渡予定先が別途合意する日を譲渡実行予定日とする売買契約を、同じく本書の日付現在運用中の物件番号RSC-09「アーバンパーク高円寺」については、2023年8月7日に、2023年8月31日を譲渡実行予定日とする売買契約を、それぞれ締結していることから、それぞれ本取組み後のポートフォリオから除いています。

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並びに譲渡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	アーバンセンター渋谷イースト	7.2
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	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	アーバンセンター神田須田町	8.4
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	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	アーバンセンター新横浜	4.4
	OFC-21	ポータル秋葉原	8.2
	OFC-22	アーバンセンター立川	4.5
	OFC-23	アーバンセンター博多	3.6
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	9.7
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
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	6.2
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-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-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並びに譲渡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
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	7.6
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	4.3
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	8.0
	RSC-25	アーバンパーク梅島	2.6
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-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
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	レンブラントスタイル東京西葛西	9.0
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	11.1
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	5.0
	HTL-06	グランジット秋葉原	3.7
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	6.1
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	6.7
	HTL-09	あべのnini（ホテル）	6.2
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	5.9
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2.2
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	4.3
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2.3
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	6.5

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並びに譲渡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。

	HTL-15	フィーノホテル札幌大通	4.2
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	3.2
ポートフォリオ全体(71物件)(注)			2.4

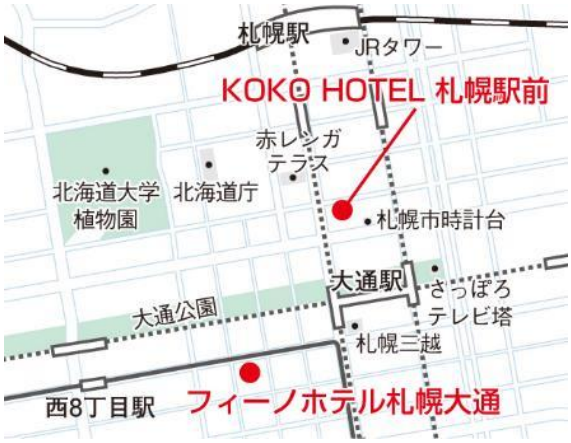
(注) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2023年7月付「建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて、取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

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並びに譲渡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

HTL-10　KOKO HOTEL 銀座一丁目

HTL-11　KOKO HOTEL 札幌駅前



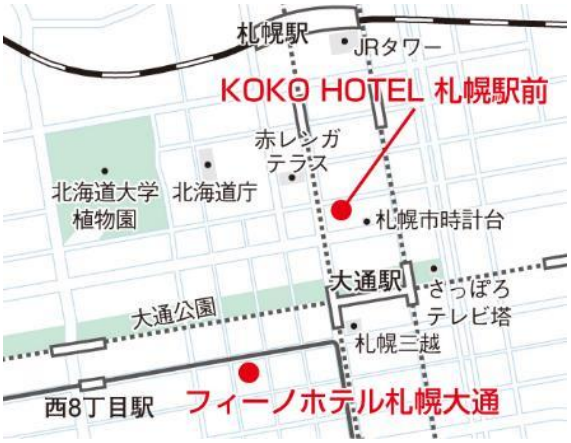
HTL-12　KOKO HOTEL 福岡天神

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並びに譲渡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。

HTL-13　KOKO HOTEL 広島駅前

HTL-14　KOKO HOTEL 鹿児島天文館

HTL-15　フィーノホテル札幌大通



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並びに譲渡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。

HTL-16　ベストウェスタンプラス福岡天神南

RSC-22　アーバンパーク三鷹

RSC-23　アーバンパーク蒲田南Ⅰ

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並びに譲渡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-24　アーバンパーク蒲田南Ⅱ

※完成予想図

RSC-25　アーバンパーク梅島

※完成予想図

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並びに譲渡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. 「取得予定価格」、「譲渡予定価格」欄には、取得予定資産及び譲渡予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産、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。

b. 「取得予定日」、「譲渡予定日」欄には、本投資法人が取得及び譲渡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及び本書の日付現在建物が未竣工の場合には、「－」と記載しています。

d. 「土地」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、取得予定資産及び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。

e. 「建物」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、取得予定資産及び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）「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。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、確認済証に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。

（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。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、確認済証に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。

（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。なお、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、本書の日付現在の竣工予定の日を記載しており、今後変更される可能性があります。

（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・階数を記載しており、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。また、本書の日付現在建物が未竣工の場合には、確認済証に基づいて記載しており、今後変更される可能性があります。

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、取得予定資産及び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、取得予定資産に係る同欄は、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2023年5月末日現在の情報を基に記載しており、譲渡予定資産に係る同欄は、2023年1月末日現在の情報を基に記載しています。なお、ホテル7物件については、本投資法人の取得後に締結される予定の各賃貸借契約を基に記載しています(別途注記する場合を除き、「賃貸借の状況」欄において、以下同じです。)。また、2023年5月末日現在建物が未竣工の場合には、「賃貸可能面積」は2023年5月末日現在の予定であり、今後変更される可能性があります。

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並びに譲渡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。

b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2023年5月末日現在における取得予定資産及び譲渡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、取得予定資産にかかる同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2023年5月末日現在の情報を基に記載しています。なお、2023年5月末日現在建物が未竣工の場合には、「－」と記載しています。

c. 「稼働率の推移」欄には、取得予定資産及び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、取得予定資産に係る同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2023年5月末日現在の情報を基に記載しており、譲渡予定資産に係る同欄は、2023年5月末日現在の情報を基に記載しています。また、2023年5月末日現在建物が未竣工の場合には、「－」と記載しています。加えて、ホテル7物件については、本日現在、売主において運営委託契約を締結することにより運用されていることから、「－」と記載しています。

d. 「テナント数」欄には、2023年5月末日現在における取得予定資産及び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。また、2023年5月末日現在建物が未竣工の場合には、「－」と記載しています。

e. 「月額賃料(共益費込)」欄には2023年5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。なお、2023年5月末日現在建物が未竣工の場合には、「－」と記載しています。また、ホテル7物件については、本書の日付現在、売主において運営委託契約を締結することにより運用されていることから、「－」と記載しています。

f. 「敷金・保証金」欄には、2023年5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。なお、2023年5月末日現在建物が未竣工の場合には、「－」と記載しています。

(エ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得予定資産及び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及び株式会社谷澤総合鑑定事務所が取得予定資産及び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。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及び株式会社谷澤総合鑑定事務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。

e. 本書の日付現在建物が未竣工の場合には、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日(2014年5月1日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。

(カ) 「本物件の特徴／評価ポイント」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並びに譲渡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。