

2025年4月25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譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク今里）

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「アーバンパーク今里」（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、本譲渡に関する事務受託者（以下で定義します。）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項並びに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。本譲渡に係る事務委託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・決議を経ていきます。

#### 記

##### 1. 本譲渡の概要

(1)	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
(2)	物件名称	アーバンパーク今里
(3)	所在地（住居表示）	大阪府大阪市生野区新今里六丁目11番17号
(4)	用途	住宅
(5)	譲渡予定価格（注1）	1,420百万円
(6)	帳簿価額（注2）	963百万円
(7)	譲渡予定価格と帳簿価額との差（注3）	457百万円
(8)	譲渡決定日	2025年4月25日
(9)	売買契約締結日	2025年4月25日
(10)	譲渡予定日（注4）	2025年5月30日
(11)	代金受取日	売買契約締結日及び譲渡予定日
(12)	譲渡予定先	非開示
(13)	媒介の有無	無
(14)	譲渡代金の使途	譲渡代金のうち、売却益約442百万円（現時点の見込み額）は、2025年7月期の分配金として投資主の皆様へ還元する予定です。また、譲渡代金の残額は、手元資金へ充当し、今後の自

- (15) 決済方法
- 己投資口取得又はメザニンローン債権投資の資金等としての活用を検討します。  
売買契約締結日に手付金として50,000,000円を、譲渡予定日に残代金を受領予定
- (注1) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）に記載しています。
- (注2) 2025年1月31日時点の帳簿価額を記載しています。
- (注3) 譲渡予定価格から帳簿価額と想定譲渡費用を控除した金額を、百万円未満を切り捨てて記載した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。
- (注4) 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡実行日を記載しています。

## 2. 本譲渡の理由

本投資法人及び本資産運用会社は、運用中の個々の物件における収益力の向上、資産入替によるポートフォリオの強化及び物件売却による潜在価値の具現化による分配金の増加等、常に投資主利益の最大化を追求する施策を検討しています。

譲渡予定資産は、近鉄大阪線「今里」駅から徒歩約5分の距離に位置する住宅であり、2020年8月1日付で、本投資法人が（旧）さくら総合リート投資法人と合併した際に同投資法人より承継した住宅です。

譲渡予定資産は、建築費や分譲住宅価格の高騰を背景として、賃貸需給がタイトな環境が継続しているファミリータイプの住宅であり、加えて、立地面における交通利便性の高さにより、2025年3月末時点の稼働率は、97.0%と安定的な収益を生み出しています。

一方で、譲渡予定資産は築年数が33年を経過しており、入居者入替の際の原状回復費用が高んでいることに加え、将来的な修繕費及び資本的支出などのライフサイクルコストの増大が想定されるため、本投資法人はその収益性向上のためには抜本的な施策が必要であるとの認識を持ち、継続保有又は譲渡の検討を行っていたところ、譲渡予定資産を高く評価する売却先を探索することができたことから本譲渡を決定しました。

本譲渡は以下の2点を主たる目的としています。

- ① 売却益の実現による1口当たり分配金の増額  
売却益約442百万円（現時点の見込み額）については、2025年7月期の分配金として投資主の皆様へ還元する予定です。
- ② 譲渡代金の投資主利益に資する今後の施策への投下の検討  
①以外の譲渡代金の残額は、手元資金として、現状の投資口価格の水準に鑑み、自己投資口取得のための資金又はメザニンローン債権投資の資金として活用することを検討します。なお、メザニンローン債権投資については、現在検討中の案件が存在しており、今後取得する方向で準備及び検討を進めています。取得が決定次第、公表します。

詳細は、本日付公表の「本日付公表の適時開示に関する補足説明資料」をご参照ください。

## 3. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容については、2024年10月30日付提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1ファンドの状況／5 運用状況／(2) 投資資産／③その他投資資産の主要なもの」におけるアーバンパーク今里に係る個別物件表に記載のとおりです。

4. 鑑定評価の概要

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク今里	
鑑定評価額	1,100,000,000 円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,100,000,000	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	1,110,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	77,790,597	
ア) 潜在総収益	82,015,952	賃貸又は運営委託をすることにより経常的に得られる収入を査定して計上。
イ) 空室等損失等	4,225,355	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	23,305,555	
維持管理費	4,462,694	プロパティ・マネジメント業務委託契約書等に基づく。
水道光熱費	613,620	収支実績等に基づく査定。
修繕費	5,692,427	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	1,928,394	プロパティ・マネジメント業務委託契約書等に基づく。
テナント募集費用等	2,552,940	年間20.0%のテナントが入替わること想定し、賃貸手数料等及び更新手数料を査定。
公租公課	6,428,200	公租公課関係資料に基づき査定。
損害保険料	382,630	公租公課関係資料に基づき査定。
その他費用	1,244,650	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	54,485,042	
(4) 一時金の運用益	56,249	運用利回りを1.0%として査定。
(5) 資本的支出	5,760,000	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))	48,781,291	
(7) 還元利回り	4.4%	類似不動産の事例、不動産投資市場の動向等、総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	1,100,000,000	
割引率	4.5%	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	4.6%	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	1,050,000,000	
土地比率	59.3%	
建物比率	40.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い決定。	

### 5. 譲渡予定先の概要

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、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、譲渡予定先と本投資法人又は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、譲渡予定先は、本投資法人又は本資産運用会社の関連当事者及び投信法第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には該当しません。

### 6. 媒介の概要

該当事項はありません。

### 7. 利害関係人との取引

本譲渡に関し、物件概要書作成等の事務手続きをスターアジア総合開発株式会社（以下「事務受託者」といいます。）に委託しています。事務受託者は、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。

当該事務委託の決定にあたり、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。

#### <事務受託者の概要>

名称	スターアジア総合開発株式会社
所在地	東京都港区愛宕二丁目5番1号
代表者	代表取締役 梅木 篤郎
主な事業内容	1. 不動産の開発、売買、交換、保有、運営、賃貸借、仲介、管理及び処分 2. 社債、信託受益権、匿名組合出資持分その他の有価証券及び金銭債権の保有、売買、運用及び処分 3. 建築の設計及び監理 4. 土木建築工事の請負及び施工 5. 総合コンサルタント業 6. ～9. 省略 10. 上記各号に附帯する一切の事業
資本金	金 5,450 万円
設立年月日	2017 年 10 月 19 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	当該会社は本投資法人の関連当事者に該当しませんが、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等及び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。

#### <事務委託料の内訳及び額>

事務委託手数料の内訳	物件概要書作成等の事務手続き
事務委託手数料	4,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く）

### 8. 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

本譲渡は、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1）に該当します。

本投資法人又は取得先は、本譲渡に係る信託受益権売買契約（以下「本契約」といいます。）の条項につき違反し、又は表明保証事項に違反し、かつかかる違反が本契約の目的を達成することができないと認められる程度に重要である場合は、相手方に対して相当期間を定めて催告のうえ、その相手方は本契約を解除し、譲渡予定資産の売買代金の20%相当額を上限として損害賠償請求することができるものとされています。

本投資法人は、本譲渡に係るフォワード・コミットメント等が、本投資法人の財務及び分配金の支払等に重大な影響を与える可能性は低いと考えています。

（注1） 先日付での売買契約であって、契約締結から1年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。

## 9. 本譲渡の日程

2025年4月25日	本譲渡決定 信託受益権売買契約締結 手付金受領
2025年5月30日	信託受益権譲渡（予定） 残代金受領（予定）

## 10. 決済方法

本譲渡の売買代金については、売買契約締結日に手付金として50,000,000円を、譲渡予定日に残代金を受領する予定です。

## 11. 今後の見通し

本譲渡により、2025年3月17日付「2025年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況の予想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「2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、本譲渡により、2025年3月17日付「2025年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）の運用状況の予想の前提条件にも変更が生じますが、本書の日付現在、譲渡代金の使途については、投資主利益の最大化に資する施策として、自己投資口の取得又はメザニンローン債権投資への投下を検討中です。今後の方針の決定により、変更すべき事象が生じた場合には、速やかにお知らせいたします。

## 12. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本譲渡に係るリスクに関して、2024年10月30日付提出の有価証券報告書「第一部 ファンド情報／第1ファンドの状況／3 投資リスク」に記載の内容に変更はありません。

<添付資料>

- ・参考資料1 本譲渡後のポートフォリオサマリー
- ・参考資料2 本譲渡後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料3 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

- ・2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ（上方修正）
- ・ホテル運営状況に関するお知らせ（2025年3月度）
- ・本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

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

参考資料1 本譲渡後のポートフォリオサマリー

本譲渡後のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

<アセットタイプ（用途）別>

用途	物件数	取得価格合計	比率（注2）
オフィス	21 物件	74,947 百万円	27.2%
商業施設	6 物件	29,075 百万円	10.5%
住宅	20 物件	36,874 百万円	13.4%
物流施設	8 物件	29,950 百万円	10.9%
ホテル	20 物件	103,364 百万円	37.5%
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	76 物件	275,773 百万円	100.0%

<地域別>

地域		取得価格合計	比率（注2）	
東京圏（注3）		183,522 百万円	66.5%	
主要都市圏	大阪、名古屋、福岡圏	50,581 百万円	18.3%	33.5%
	その他地域	41,670 百万円	15.1%	
合 計		275,773 百万円	100.0%	

（注1）メザニンローン債権及び優先出資証券については、裏付不動産である不動産のアセットタイプ（用途）及び地域に基づき分類しています。

（注2）「比率」は、取得価格合計ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、個々の比率の合計が合計値と異なる場合があります。

（注3）「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

参考資料 2

本譲渡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 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	1.1
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,100	2.2
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,740	0.6
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,300	0.7
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市 神奈川区	6,320	8,740	2.3
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	3,350	0.8
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,510	0.5
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	2,710	0.9
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,600	7,470	2.8
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	1,450	0.4
OFC-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	11,900	4.1
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,430	1.9
OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,530	1.7
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,810	1.4
OFC-18	麻布アメリックスビル	東京都港区	2,780	2,970	1.0
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,440	0.9
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	2,770	0.8
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.5
OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,190	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	3,290	1.0
OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,210	0.7
オフィス 小計			74,947	84,440	27.2
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,200	2.0
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,600	2.4
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,590	1.2
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.1
RTL-06	あべの nini (商業施設)	大阪府大阪市 阿倍野区	9,721	10,831	3.5
RTL-07	アーバンフォルム蔵	埼玉県川口市	1,100	1,240	0.4
商業 小計			29,075	30,961	10.5
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,990	0.7
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,300	2.3
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,240	0.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,730	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	2,180	0.7
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,620	0.5
RSC-12	白井ロジスマン	千葉県白井市	2,470	2,570	0.9
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	2,450	0.8
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	2,020	0.6
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	4,320	1.3
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	3,830	1.1
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,390	0.4
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	0.7
RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市 宮前区	1,060	1,250	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	1,210	0.4
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	902	0.2
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,790	0.5
RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,220	0.4
住宅 小計			36,460	46,122	13.2
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市 岩槻区	6,942	7,480	2.5
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区	3,560	4,170	1.3
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,760	2.9
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,220	1.7
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,660	0.5
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	911	0.3
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,310	1.0
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	2,180	0.7
物流施設 小計			29,950	33,691	10.9
HTL-01	ワシントン R&B ホテル梅田東 (注5)	大阪府大阪市北区	2,069	2,440	0.8
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	3,730	1.4
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市 鶴見区	3,248	3,110	1.2
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	2,100	0.7
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	0.9
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	3,120	1.2
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,820	0.7
HTL-09	あべの nini (ホテル)	大阪府大阪市 阿倍野区	3,600	4,020	1.3

HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	22,500	6.5
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	8,050	2.4
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	5,930	1.8
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	4,510	1.5
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,100	1.4
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市中央区	4,200	4,590	1.5
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	5,130	1.4
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	19,300	6.2
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	東京都台東区	4,300	5,350	1.6
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	7,150	2.1
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市中央区	7,500	8,010	2.7
ホテル 小計			102,494	117,400	37.2
不動産等合計			272,927	312,614	99.0

<有価証券等>

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等	取得 価格 (百万円) (注2)	投資 比率 (%) (注4)
MEZ-10	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ10	社債	基準金利+5.0%	414	0.2
MEZ-11	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ11	社債	基準金利+6.2%	870	0.3
TK-03	GSA JP Project 1 特定目的会 社優先出資証券	優先出資証券	(貸借料: 4.0%)	1,562	0.6
有価証券等合計				2,846	1.0
総 合 計				275,773	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）については、「南麻布渋谷ビル」及び「東神戸センタービル」を除き、売買契約に記載された売買代金を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、売買代金には、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。さらに、「東神戸センタービル」については、2023年12月1日に追加取得した借地部分の底地794.18㎡の売買代金160百万円を加算し、「船橋ハイテクパーク工場I」については、2023年12月20日に追加取得した増築棟1及び2の延床面積の合計740.71㎡の工事関連費用の合計額287百万円を加算しています。さらに、2025年3月28日に追加取得した部分を含む「あべのnini（商業施設）」については、各売主との合意書面に記載された売買代金の合計額を「取得価格」として記載しています。

(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、2025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、「あべのnini（商業施設）」については、2025年3月28日に追加取得した部分の2025年3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金額を、「あべのnini（商業施設）」の2025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に加算し、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。

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

(注5) 「ワシントンR&B ホテル梅田東」は、2025年4月1日付で、「R&B ホテル梅田東」から物件名称を変更しています。

参考資料3 譲渡予定資産の概要 各種用語の説明

(ア) 「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。