

2025年9月12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、貸借及びメザニンローン債権への投資の決定並びに  
国内不動産信託受益権の譲渡（第12回資産入替）に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり「KOKO HOTEL 名古屋栄」及び「KOKO HOTEL 仙台駅前 West」に係る国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産（不動産等）」といいます。）の取得及び貸借、メザニンローン債権（以下「取得予定資産（メザニン）」といい、取得予定資産（不動産等）と併せて、「取得予定資産」といいます。）への投資の決定（以下「取得予定資産（不動産等）」の取得と「取得予定資産（メザニン）」への投資の決定を併せて「本取得」といいます。）並びに「ラパーク岸和田」及び「白井ロジュマン」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「本資産入替」といいます。）を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、取得予定資産（不動産等）の媒介者及び賃貸借契約の相手方は、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。取得予定資産（不動産）の媒介の決定及び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則った審議・決議を経ていきます。

記

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

区分	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
不動産等	ホテル	HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市	3,950	2025年 9月30日
	ホテル	HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	2025年 9月30日
	小計	(2物件)			6,825	

メザニン	資産の種類	資産番号 (注1)	銘柄名	裏付資産	利率等 (注3)	取得予定価格 (百万円) (注2)	取得予定日	
	メザニン社債	MEZ-12	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 12	ホテル4物件 (注4)	基準金利 (注5) +5.0%	952	2025年 12月19日	
	小計	(1案件)					952	
合計						(2物件/1案件)	7,777	

(注1)「物件番号」及び「資産番号」については、後記「参考資料5 「取得予定資産及び貸借予定の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」 各種用語の説明」をご参照ください。以下同じです。

(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、表示単位未満を切り捨てて記載しています。なお、売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

(注3)利息利率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4)裏付資産は、MONday Apart 上野新御徒町、MONday Apart Premium 浅草、MONday Apart Premium 大阪難波 WEST、GRAND MONday 銀座からなります。

(注5)基準金利とは、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関が公表する日本円3ヶ月TIBOR です。日本円TIBOR については、一般社団法人全銀協TIBOR 運営機関のホームページ (<http://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認ください。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2 銀行営業日前の日における午前11 時(東京時間)に公表される利率を適用します。

#### <KOKO HOTEL 名古屋栄、KOKO HOTEL 仙台駅前 West>

- ① 売買契約締結日 : 2025年9月12日
- ② 取得予定日(引渡決済日) : 2025年9月30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 : 新規借入れ予定の借入金(注1)及び自己資金
- ⑤ 決済方法 : 引渡決済日に全額支払
- ⑥ 媒介の有無 : 有 後記「8.媒介の概要」をご参照ください。

(注1)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。

#### <スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12>

- ①売買契約締結日 : 2025年9月12日
- ②取得予定日(引渡決済日) : 2025年12月19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 : 自己資金
- ⑤決済方法 : 引渡決済日に全額支払
- ⑥媒介の有無 : 無

#### (2) 譲渡予定資産の概要

用途	物件番号	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注)	譲渡予定日
商業施設	RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,700	2026年 1月16日
住宅	RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,586	
合計 (2物件)				8,286	

(注)「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、表示単位未満を切り捨てて記載しています。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。以下同じです。

<ラパーク岸和田>

- |                |   |
|----------------|---|
| ① 売買契約締結日      | : 2025年9月12日  |
| ② 譲渡予定日（引渡決済日） | : 2026年1月16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       | : 5,700百万円  |
| ⑤ 帳簿価額（注）      | : 5,545百万円  |
| ⑥ 譲渡損益（予定）     | : 17百万円   |
| ⑦ 決済方法         | : 売買契約締結日に手付金として285,000,000円を、引渡決済日に残代金を受領予定  |
| ⑧ 媒介           | : 有 後記「8. 媒介の概要」をご参照ください。   |
| ⑨ 譲渡代金の使途      | : 譲渡代金のうち、売却益約17百万円（現時点の見込み額）の一部は、2026年1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、借入金の返済及び物件取得で減少する手元資金への補填を予定しています。 |
| 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。   |

<白井ロジュマン>

- |                |  |
|----------------|--|
| ① 売買契約締結日      | : 2025年9月12日   |
| ② 譲渡予定日（引渡決済日） | : 2026年1月16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       | : 2,586百万円   |
| ⑤ 帳簿価額（注）      | : 2,285百万円   |
| ⑥ 譲渡損益（予定）     | : 254百万円   |
| ⑦ 決済方法         | : 売買契約締結日に手付金として138,000,000円を、引渡決済日に残代金を受領予定   |
| ⑧ 媒介           | : 有 後記「8. 媒介の概要」をご参照ください。  |
| ⑨ 譲渡代金の使途      | : 譲渡代金のうち、売却益約254百万円（現時点の見込み額）の一部は、2026年1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、借入金の返済及び物件取得で減少する手元資金への補填を予定しています。 |
| 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）2025年7月末時点の帳簿価額を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

## 2. 本資産入替の理由

本投資法人は、継続して実施している資産入替により、ポートフォリオの強化を実現しています。今回で第12回目となる資産入替は、本日付公表した「新中期計画」において策定した「2030年までに資産規模5,000億円」の目標達成に向け、外部成長戦略を推進するものであり、主なポイントは以下のとおりです。

### ■ホテルポートフォリオにおけるエリア分散の実現と内部成長の機会獲得

- ・ 今後予想される旅行需要の地方への拡散の好機を捉え、地方に所在するホテル2物件を割安に取得することで内部成長への寄与を期待
- ・ ポラリス（注1）のエリアマネジメント及び高効率なホテル運営により実現される高いGOP マージンを賃料に直接取り込むことのできる「固定賃料+変動賃料（GOP連動）」の賃料体系
- ・ 不動産ポートフォリオの収益を補完し、金利上昇への対応資産と考えられるメザニンローン

## 債権への投資

### ■含み益を顕在化し、投資主へ還元

- ・ 将来的な資本的支出及び修繕費の増加に対して収益力の向上が限定的と判断した郊外型商業施設、区分所有であること及び成長余力に乏しいこと等から売却が望ましいと判断した住宅の譲渡により含み益を顕在化し、投資主の皆様へ還元

本投資法人は、投資主利益を最大化すべく、日々の情報収集、緻密な分析によりマーケットの変化を敏感に察知し、マーケットの先読みをしてアセットアロケーションを変更する総合型リートとしてポートフォリオを運営しています。とりわけ、ホテルアセットについては、アフターコロナへの移行期（2023年5月の新型コロナ第5類移行以降）において、今後の旅行需要の回復を予測し、ポートフォリオのホテルへの投資比率をダイナミックに増加させました。

その第一弾として、2023年8月に実行した公募増資において、東京都心部に所在する資産価値の高いホテルを中心に7物件（取得価格総額454億円）を取得し、第二弾として、2024年8月に実行した公募増資において、今後のインバウンド需要及びグループ旅行の増勢を予測し、この需要を取り込むことができる平均宿泊日数及び同伴係数が高いレジデンス系ホテルを中心に4物件（取得価格総額347億円）を取得しました。

そして今般、第三弾として、今後、増加が予想される旅行需要の地方への拡散の好機を獲得すべく、地方に所在するホテル2物件を鑑定対比-23.1%で割安に取得することを決定しました。これによりホテルポートフォリオにおけるエリア分散が進み、旅行需要の増加による内部成長の機会獲得につながるものと考えています。

この一連のアクションで計画的に取得したホテル（13物件、取得価格総額869億円）のオペレーターは、105棟15,487室の運営実績（2025年6月末時点。海外ホテル及び運営予定を含む。）を持つポラリスであり、ポラリスのエリアマネジメント及び高効率なホテル運営により実現される高いGOPマージンを賃料に直接取り込むことのできる「固定賃料+変動賃料（GOP連動）」の賃料体系となっています。

また、メザニンローン債権は、予定利率が「基準金利+5.0%」であることから、金利上昇に対応する資産であり、かつ不動産ポートフォリオの減価償却後のNOI利回りを超える収益が期待できることから取得を決定しました。

また、本譲渡については、2020年8月のさくら総合リート投資法人との合併時に承継した物件の中から2物件を譲渡するものです。これにより、含み益を顕在化し、投資主の皆様へ還元することを予定しています。

上記のとおり、本資産入替は、地方に所在し内部成長が期待できるホテル2物件及び金利対応資産と考えられるメザニンローン債権をサブ・スポンサー（注2）によるサポートを活用して取得し、内部成長が限定的である2物件の譲渡により、ポートフォリオ強化につなげるものです。本資産入替により、資産規模（注3）は、2,756億円となります。

（注1）スターアジアグループに属するポラリス・ホールディングス株式会社（証券コード：3010）及びその関連会社（以下、ポラリス・ホールディングス株式会社及びその関連会社を個別に又は総称して「ポラリス」といいます。）をいいます。

（注2）「サブ・スポンサー」とは、日本管財株式会社及びそのグループ会社である東京キャピタルマネジメント株式会社をいいます。

（注3）「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、本書の日付現在譲渡を予定している「ラパーク岸和田」及び「白井ロジュマン」を除いて算出しています。

取得予定資産及び譲渡予定資産の評価については以下のとおりです。

(1) 取得予定資産について

取得予定資産(不動産等)のホテル2物件の賃料体系は、全て「固定賃料+変動賃料(GOP連動)」であり、ポラリスによる高効率なホテル運営により実現される高いGOPマージンを賃料に直接取り込めることが大きな特徴です。賃料体系は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	所在地	賃料	
			月額固定賃料 (千円)(注1)	変動賃料
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市	6,579	各月の実績GOP(注2) ×85%－固定賃料 (但し、固定部分を超えた場合)
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	5,796	
合 計			12,375	

(注1)「月額固定賃料」については、賃貸借契約に記載された固定賃料を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

(注2)「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。

また、取得予定資産(不動産等)の評価及び貸借を決定した主たる理由は以下のとおりです。

なお、取得予定資産(不動産等)のテナント兼オペレーターは、本投資法人の2025年4月25日付「有価証券報告書」の「第一部 ファンド情報/第1 ファンドの状況/2 投資方針/(1) 投資方針 ⑨投資基準等(ウ)ポートフォリオ運営・管理方針(ii)リーシング方針」の記載に適合します。

【KOKO HOTEL 名古屋栄】

KOKO HOTEL 名古屋栄は、地下鉄東山線・名城線「栄」駅及び名鉄瀬戸線「栄町」駅から徒歩約1分に所在する宿泊特化型ホテルです。名古屋随一の繁華街である栄に立地し、名古屋のランドマークであるテレビ塔や久屋大通公園に至近であることから、ビジネス・旅行者の滞在拠点に適しています。

物件面においては、重厚感のある外観であり、客室は、ダブル、ツインの2名以上を収容可能な客室が中心となる合計204部屋を有しています。

2023年に、今後のホテルマーケットの回復収益増を見込んで優先交渉契約を締結した物件ですが、優先交渉契約締結時に優先交渉価格を決定していたことから割安に取得できるものです。

【KOKO HOTEL 仙台駅前 West】

KOKO HOTEL 仙台駅前 Westは、JR「仙台」駅から徒歩約5分に所在する宿泊特化型ホテルです。仙台エリアは、東北地方のビジネスの中心地です。また、緑豊かな自然の美しい景観「杜の都」であることから、ビジネス・旅行者の滞在拠点に適しています。

物件面においては、洗練されたモダンな外観であり、客室は、ダブル、ツインの2名以上を収容可能な客室が中心となる合計170部屋を有しています。

上記の立地特性、物件特性及び運営面等を総合的に勘案した結果、当該物件の資産価値のほか、今後の旅行需要の増加により内部成長に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。

【スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12】

取得予定資産(メザニン)は、本投資法人にとって12案件目となるメザニンローン債権投資です。サブ・スポンサーによるブリッジ機能を活用しており、優先交渉契約締結済の案件の一部を取得するものです。金利上昇に対応する予定利率(基準金利+5.0%)であり、安定収益が期待できません。

不動産ポートフォリオの減価償却後のNOI利回りを超える収益が期待でき、分配可能利益を押し上げる施策は、投資主利益の最大化を追求する本投資法人の差別化戦略であると考えています。

＜本資産運用会社における取得予定資産（メザニン）の裏付不動産に係る評価＞

取得予定資産（メザニン）の本裏付資産（以下で定義します。）であるホテル4物件は、東京中心部及び大阪中心部に所在する、キッチンや洗濯機等の生活設備が完備されたホテルです。インバウンドの連泊滞在ニーズを満たす設備水準を備えており、グループやファミリー旅行客の獲得により、底堅い収益が見込まれます。

上記を総合的に勘案した結果、当該メザニンローン債権投資により安定した収益が見込まれ、不動産ポートフォリオの収益の補完に資すると判断したため、投資の決定に至ったものです。

（2）譲渡予定資産について

【ラパーク岸和田】

ラパーク岸和田は、南海本線「春木」駅から徒歩約3分に位置する商業施設です。当該物件は、専門店生活雑貨・必需品の販売店舗、複数の飲食店舗やボウリング場等の娯楽施設、スポーツクラブが入居し、幅広い年齢層の需要を獲得できるテナントミックスにより、高い利回りを維持してきました。

一方で、本物件は、合併当時の運用ガイドラインから外れた物件であったことから当初より売却方針を公表してきました。また、1994年竣工で、築年が30年超経過していることから、大規模な修繕工事及び資金的支出が必要と判断し、実施項目等の具体策を本資産運用会社として検討していました。今般、当該物件を高く評価し、鑑定評価額を上回る購入価格を提示する買主を探索し合意に至ったこと、かつ入替対象となる取得予定資産（不動産等）の取得と併せ、ポートフォリオの強化に資すると判断したことから譲渡を決定しました。

【白井ロジュマン】

白井ロジュマンは、京成電鉄松戸線「鎌ヶ谷大仏」駅徒歩約19分、北総鉄道北総線「西白井」駅徒歩約23分に所在する住宅です。

当該物件は、ファミリータイプを中心とし、近隣には、スーパーマーケットやホームセンター、ドラッグストア等も建ち並び、生活利便性を有するエリアに立地することから、継続して高い稼働率を実現していました。

一方で、本物件は1995年竣工で、築年が30年超経過していることから、テナント入替時の原状回復費用の上昇及び管理組合が予定する長期修繕計画において将来的な修繕費や資金的支出の増加が見込まれることに対して収益の増加が限定的であること、また、区分所有であることによる運用に係る自由度及び売買に係る流動性の低さ等の懸念がありました。

今般、当該物件を高く評価し、鑑定評価額を上回る購入価格を提示する買主を探索し合意に至ったこと、かつ入替対象となる取得予定資産（不動産等）の取得と併せ、ポートフォリオの強化に資すると判断したことから譲渡を決定しました。

### 3. 取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産及び貸借予定の内容は、以下（1）から（2）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 「取得予定資産及び貸借予定の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」 各種用語の説明」をご参照ください。

#### （1）KOKO HOTEL 名古屋栄

物件番号	HTL-21	物件名称	KOKO HOTEL 名古屋栄		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	3,950百万円		取得予定日	2025年9月30日		
鑑定評価額	5,260百万円		売主	非開示（注1）		
所在地	愛知県名古屋市中区錦三丁目1521番地1ほか					
住居表示	愛知県名古屋市中区錦3-15-21					
最寄駅	地下鉄東山線・名城線「栄」駅徒歩約1分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	634.98㎡	用途地域	商業地域		
	建蔽率	80%	容積率	800%（注2）		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	5,500.94㎡	用途	ホテル		
	建築時期	2003年2月28日	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下2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（注3）		
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	2035年9月30日					
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	5,500.94㎡		月額賃料(共益費込)	-		
賃貸面積	5,500.94㎡		敷金・保証金	-		
テナント数	1					
稼働率の推移						
	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項	該当事項はありません。					

（注1）売主からの承諾を得られていないため、やむを得ない場合として開示していません。

（注2）地区計画による容積率の緩和により許容される容積率は1000%となります。

（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、オペレーターである株式会社ココ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：2025年9月30日～2040年9月30日
- ・賃料：固定賃料(月額6,579,000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まれます。

本物件の特徴 / 評価ポイント等
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本物件は、地下鉄東山線・名城線「栄」駅及び名鉄瀬戸線「栄町」駅から徒歩約1分に所在する宿泊特化型ホテル</li> <li>➤ 名古屋随一の繁華街である栄エリアに立地し、テレビ塔や久屋大通公園に至近であることから、ビジネス及び旅行客の潜在拠点に適する</li> <li>➤ ホテルオペレーターである(株)ココホテルズ（ポラリス）と「固定賃料+変動賃料」で契約</li> <li>➤ ポラリスによる効率的なホテル運営により実現される高いGOPマージンを取り込む</li> <li>➤ 優先交渉契約を締結している本物件について、ブリッジスキームを活用して取得予定</li> </ul>

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	KOKO HOTEL 名古屋栄	
鑑定評価額	5,260,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年8月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,260,000,000	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	5,310,000,000	
(1)運営収益(ア-イ)	277,437,000	
ア)潜在総収益	277,437,000	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	32,848,000	
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	5,263,000	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	1,800,000	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	25,036,000	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	611,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	138,000	道路占用料をその他費用として計上。
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	244,589,000	
(4)一時金の運用益	0	一時金はない。
(5)資本的支出	12,747,000	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	14,191,000	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))	217,651,000	
(8)還元利回り	4.1%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案し査定。
DCF法による価格	5,210,000,000	
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	4.2%	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	5,310,000,000	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	89.0%	
建物比率	10.8%	
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。	



(2) KOKO HOTEL 仙台駅前 West

物件番号	HTL-22	物件名称	KOKO HOTEL 仙台駅前 West		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	2,875百万円		取得予定日	2025年9月30日		
鑑定評価額	3,610百万円		売主	非開示 (注1)		
所在地	宮城県仙台市青葉区中央3丁目8番15ほか					
住居表示	宮城県仙台市青葉区中央3-8-27					
最寄駅	JR線「仙台」駅徒歩約5分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	572.53㎡ (注2)	用途地域	商業地域		
	建蔽率	100%	容積率	600%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	3,577.86㎡	用途	ホテル		
	建築時期	2003年7月29日	構造・階数	鉄骨造陸屋根9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 (注3)		
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	2035年9月30日					
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	3,577.86㎡	月額賃料(共益費込)	-			
賃貸面積	3,577.86㎡	敷金・保証金	-			
テナント数	1					
稼働率の推移						
	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 売主からの承諾を得られていないため、やむを得ない場合として開示していません。

(注2) 敷地面積のうち196.66㎡については、契約期間を1988年4月8日から60年間とする地上権設定契約を締結しています。

(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、オペレーターである株式会社フィ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：2025年9月30日～2040年9月30日
- ・賃料：固定賃料(月額5,796,000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まれます。

本物件の特徴 / 評価ポイント等
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本物件は、JR「仙台」駅から徒歩約5分に所在する宿泊特化型ホテル</li> <li>➤ 東北地方のビジネスの中心であり、加えて緑豊かな自然の美しい景観を備える「杜の都」であることから、ビジネス及び旅行客の滞在拠点に適する</li> <li>➤ ホテルオペレーターである(株)フィノホテルズ(ポラリス)と「固定賃料+変動賃料」で契約</li> <li>➤ ポラリスによる効率的なホテル運営により実現される高いGOPマージンを取り込む</li> <li>➤ ブリッジスキームを活用して取得予定</li> </ul>

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	
鑑定評価額	3,610,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年8月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,610,000,000	直接還元法による価格とDCF法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	3,630,000,000	
(1)運営収益(ア-イ)	220,220,000	
ア)潜在総収益	220,220,000	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	29,377,000	
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	3,553,000	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	1,800,000	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	13,209,000	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	375,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	10,440,000	地代をその他費用として計上。
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	190,843,000	
(4)一時金の運用益	0	一時金はない。
(5)資本的支出	8,581,000	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	11,515,000	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))	190,843,000	
(8)還元利回り	4.7%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案し査定。
DCF法による価格	3,580,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	3,390,000,000	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	87.4%	
建物比率	12.3%	
FF&E比率	0.3%	
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。	

(3) スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 12

(1) 取得予定資産 (メザニン)	MONday Apart 上野新御徒町、MONday Apart Premium 浅草、MONday Apart Premium 大阪難波WEST、GRAND MONday 銀座を裏付不動産とする信託受益権 (以下「本裏付資産」といいます。) を保有する花屋敷合同会社 (以下「本合同会社」といいます。) が発行する第1回A号無担保社債 (以下「本メザニン社債」といいます。)																	
(2) 取得予定資産(メザニン)の名称	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 12 (注1)																	
(3) 本裏付資産の信託受託者	三菱UFJ 信託銀行株式会社 (以下「本信託受託者」といいます。)																	
(4) 本裏付資産の信託期間	MONday Apart 上野新御徒町：2024年8月30日から2034年8月31日／MONday Apart Premium 浅草：2024年10月15日から2034年10月31日／MONday Apart Premium 大阪難波 WEST：2024年12月25日から2034年12月31日／GRAND MONday 銀座：2025年4月25日から2035年4月30日																	
(5) 本メザニン社債の額面	総額 952,500,000 円																	
(6) 本メザニン社債の払込金額	952,500,000 円 本メザニン社債の金額 100 円につき金 100 円																	
(7) 予定利率 (注2)	基準金利 (注2) +5.0%																	
(8) 本裏付資産に対する LTV	48.5% (注3)																	
(9) 本メザニン社債の利払日	各年 1, 4, 7, 10 月の末日 年 4 回																	
(10) 予定償還期日	2029年6月25日																	
(11) 最終償還期日	2030年12月25日 (注4)																	
(12) 取得先	東京キャピタルマネジメント株式会社 (以下「TCM」といいます。)																	
(13) 本メザニン社債のストラクチャーの概要	<p>営業者：本合同会社</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">本合同会社</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="5" style="width: 20%; text-align: center; vertical-align: middle;">本裏付資産 鑑定評価額 総額 20,720 百万円</td> <td style="text-align: center;">シニアローン (注5)</td> <td></td> </tr> <tr> <td rowspan="3" style="text-align: center;">メザニン 社債</td> <td style="text-align: center; border: 2px solid red;">本メザニン社債 第1回A号無担保社債 TCM 952百万円</td> <td rowspan="3" style="text-align: center; border: 2px solid red;">⇒ 本投資法人</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">第2回A号無担保社債 TCM 347百万円</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">B号社債</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">匿名組合出資</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">資本金</td> <td></td> </tr> </table> <p>1. 2025年6月30日付で、本メザニン社債の現所有者であるTCMは、本メザニン社債の従前の所有者であるB号社債権者との間で、「社債等及び社債買受契約等に関する地位及び権利義務に係る譲渡契約書」を締結し、本メザニン社債及び第2回A号無担保社債をB号社債権者から取得しています。</p> <p>2. 2025年9月12日付で、本投資法人はTCMと「社債等及び社債買受契約等に関する地位及び権利義務に係る譲渡契約書」を締結し、本メザニン社債を譲り受けると同時に、当該社債に関する地位及び権利義務を承継します。</p> <p>3. 本メザニン社債は、利息の支払い及び元本の償還において、シニアローンに劣後します。一方で、原則として、</p>	本合同会社			本裏付資産 鑑定評価額 総額 20,720 百万円	シニアローン (注5)		メザニン 社債	本メザニン社債 第1回A号無担保社債 TCM 952百万円	⇒ 本投資法人	第2回A号無担保社債 TCM 347百万円	B号社債	匿名組合出資			資本金		
本合同会社																		
本裏付資産 鑑定評価額 総額 20,720 百万円	シニアローン (注5)																	
	メザニン 社債	本メザニン社債 第1回A号無担保社債 TCM 952百万円	⇒ 本投資法人															
		第2回A号無担保社債 TCM 347百万円																
		B号社債																
	匿名組合出資																	
資本金																		

	<p>本メザニン社債への利息の支払い及び元本の償還は、B号社債及び「エクイティ（匿名組合出資等）」に優先します。特に元本の償還においては、万一、本裏付資産の価値が下落した場合でも、最初に本合同会社の「エクイティ（匿名組合出資等）」の毀損が生じ、「エクイティ（匿名組合出資等）」が全て毀損され、かつB号社債が全て毀損された後に初めて本メザニン社債の元本が毀損されます。なお、本メザニン社債及び第2回A号無担保社債は同順位となります。</p>	
<p>(14) 本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係 ※2025年7月31日時点の情報に基づき、記載しています。</p>	資本関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には記載すべき資本関係はありません。
	人的関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき取引関係はありません。また、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と本合同会社の関係者及び関係会社の間には、特筆すべき取引関係はありません。
	関連当事者等への該当状況	本投資法人・本資産運用会社と本合同会社との間には、記載すべき関係当事者への該当状況はありません。

(注1) 本裏付資産の概要については後記「<本裏付資産の概要>」をご参照ください。

(注2) 基準金利とは一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 3ヶ月 TIBOR です。日本円 TIBOR については、一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関のホームページ (<https://www.jbatibor.or.jp/>) でご確認ください。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2銀行営業日前の日における午前11時（東京時間）に公表される利率を適用します。

(注3) 本投資法人が本裏付資産について取得した鑑定評価書に記載の鑑定評価額に対する、本メザニン社債及びその上位債権を含めた額の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本メザニン社債の最終償還日は2030年12月25日ですが、本裏付資産が売却される等一定の事由により、最終償還日前に償還される可能性があります。

(注5) シニアローンの貸付人、B号社債の所有者、本合同会社の匿名組合出資者等については、それぞれ同意を得られていないため非開示としています。

### <本裏付資産の概要>

#### <MONday Apart 上野新御徒町>

物件名称	MONday Apart 上野新御徒町
所在地（住居表示）	東京都台東区東上野1-27-11
最寄り駅	都営地下鉄大江戸線・つくばエクスプレス「新御徒町」駅より徒歩約3分 東京メトロ日比谷線「仲御徒町」駅より徒歩約7分 JR「御徒町」駅より徒歩約10分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建（注）
敷地面積	305.86㎡（注）
延床面積	1,608.37㎡（注）
竣工日	2020年6月12日

特徴	全36室のホテル。3駅が利用可能であり、上野や秋葉原等の人気観光スポットや都内主要施設へのアクセスが良好なため、東京観光の拠点として最適。
----	---

(注) 登記簿の記載に基づきます。

<MONday Apart Premium 浅草>

物件名称	MONday Apart Premium浅草
所在地（住居表示）	東京都台東区西浅草2-16-5
最寄り駅	つくばエクスプレス「浅草」駅より徒歩約3分 東京メトロ銀座線「田原町」駅より徒歩約6分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建（注）
敷地面積	356.78㎡（注）
延床面積	1,557.43㎡（注）
竣工日	2024年2月9日
特徴	2024年7月にオープンした築浅の全25室のホテル。5名～8名まで利用可能であり、長期滞在者向けの設備が充実していることに加え、観光名所である浅草寺や雷門が徒歩圏内であることから、グループやファミリー旅行に最適。

(注) 登記簿の記載に基づきます。

<MONday Apart Premium 大阪難波 WEST>

物件名称	MONday Apart Premium 大阪難波 WEST
所在地（住居表示）	大阪府大阪市浪速区元町3-1-14
最寄り駅	大阪メトロ御堂筋線・四つ橋線「大国町」駅より徒歩約7分 大阪メトロ各線・南海線「なんば」駅より徒歩約8分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建（注）
敷地面積	248.53㎡（注）
延床面積	1,540.60㎡（注）
竣工日	2020年1月15日
特徴	2024年12月にオープンした全28室のホテル。全室30㎡～50㎡で、5名～7名まで利用可能であり、長期滞在者向けの設備が充実していることに加え、大阪屈指の繁華街である大阪なんばエリアが徒歩圏内であることから、グループやファミリー旅行に最適。

(注) 登記簿の記載に基づきます。

<GRAND MONday 銀座>

物件名称	GRAND MONday 銀座
所在地（住居表示）	東京都中央区八丁堀3-10-5
最寄り駅	都営地下鉄浅草線「宝町」駅より徒歩約3分 JR京葉線・武蔵野線「八丁堀」駅より徒歩約3分
アセットタイプ	ホテル
構造・階数	鉄骨造陸屋根10階建（注）
敷地面積	370.80㎡（注）
延床面積	2,760.02㎡（注）

竣工日	2023年10月31日
特徴	2025年4月28日にオープンした全45室のホテル。従来の「MONday」ブランドのワンランク上のラインで、全室37㎡以上の設計により、最大6名まで宿泊可能。銀座でのショッピングや散策の拠点として利便性の高いエリアに立地。

(注) 登記簿の記載に基づきます。

<p>本案件の特徴 / 評価ポイント等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 本投資法人にとって12案件目となるメザニンローン債権への投資により、本投資法人の不動産ポートフォリオの減価償却後のNOI利回りを超える利率（利息収入：基準金利+5.0%）を安定的に収受</li> <li>➤ 本資産運用会社独自のネットワークで情報を収集し、サブ・スポンサーのブリッジ機能を活用して取得</li> <li>➤ 本裏付資産の鑑定評価をもとに算出されるLTVは、本投資法人の投資基準に合致</li> <li>➤ 本裏付資産は、東京及び大阪エリアに所在するレジデンス型ホテルであり、ホテル運営は安定的に推移すると想定され、テナントの賃料支払いの確実性は高いと判断</li> <li>➤ 償還された際は、償還資金をメザニンローン債権への再投資又は保有物件への戦略的CAPEXへの活用を機動的に検討</li> </ul>
---

#### 4. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容は、以下（１）及び（２）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 「取得予定資産及び貸借予定の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」 各種用語の説明」をご参照ください。

##### （１）ラパーク岸和田

物件番号	RTL-01	物件名称	ラパーク岸和田		分類	商業施設
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	株式会社SMBC信託銀行		
譲渡予定価格	5,700百万円		譲渡予定日	2026年1月16日		
鑑定評価額	5,080百万円		買主	非開示（注1）		
所在地	大阪府岸和田市春木若松町555番1ほか					
住居表示	大阪府岸和田市春木若松町21-1					
最寄駅	南海本線「春木」駅徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	39,779.74㎡	用途地域	近隣商業地域		
	建蔽率	80%	容積率	300%		
建物	所有形態	所有権（区分所有）（注2）				
	延床面積	65,663.02㎡（注2）	用途	店舗・遊技場・体育館・駐車場		
	建築時期	1994年8月30日	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・ステンレス鋼板葺き3階建（注2）		
PM会社	JLLリテー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	2034年3月末日					
賃貸借の状況（2025年7月末日現在）						
賃貸可能面積	41,050.01㎡	月額賃料（共益費込）	59,029千円			
賃貸面積	40,069.13㎡	敷金・保証金	230,074千円			
テナント数	46					
稼働率の推移						
	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	
	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	97.6%	
特記事項	該当事項はありません。					

（注1）買主からの承諾を得られていないため、やむを得ない場合として開示していません。

（注2）本件建物は、区分所有建物ですが、本投資法人が一棟全体を保有しており、一棟の建物の延床面積・構造・階数を記載しています。なお、本件建物は、以下の専有部分から構成されています。

- ・ショッピングセンター棟・スポーツ棟・ファンタジードーム棟  
種類：店舗・遊技場・体育館・駐車場、構造・階層：鉄筋コンクリート造・鉄骨造3階建、床面積：38,619.20㎡（附属建物5棟を含む）
- ・キスバ棟  
種類：店舗、構造・階層：鉄筋コンクリート造2階建、床面積：7,604.83㎡
- ・市民センター棟  
種類：事務所・集会所、構造・階層：鉄筋コンクリート造3階建、床面積：1,723.03㎡
- ・駐車場  
種類：駐車場、構造・階層：鉄筋コンクリート造1階建、床面積：14,179.96㎡
- ・立体駐車場  
種類：駐車場、構造・階層：鉄骨造陸屋根3階建、床面積：2,095.96㎡

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ラパーク岸和田	
鑑定評価額	5,080,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,080,000,000	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	5,100,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	1,025,539,000	
ア) 潜在総収益	1,058,878,000	中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定のうえ計上。
イ) 空室等損失等	33,339,000	同一需給圏内の類似地域における類似不動産の稼働状況等をもとに空室損失を計上。
(2) 運営費用	650,227,000	
維持管理費	204,000,000	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	270,000,000	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮して計上。
修繕費	26,129,000	過年度実績を参考に、エンジニアリング・レポート等を考慮して計上
PMフィー	30,000,000	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	5,209,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上。
公租公課	86,989,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を考慮して計上。
損害保険料	2,900,000	保険契約に基づく保険料及び対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	25,000,000	販売促進費、広告宣伝費等をその他費用として計上
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	375,312,000	
(4) 一時金の運用益	2,322,000	運用利回りを1.0%として計上。
(5) 資本的支出	61,580,000	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポート等を勘案のうえ査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	316,054,000	
(7) 還元利回り	6.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案し査定。
DCF法による価格	5,060,000,000	
割引率	6.0%	対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	6.4%	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	6,020,000,000	
土地比率	64.8%	
建物比率	35.2%	
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。	



(2) 白井ロジュマン

物件番号	RSC-12	物件名称	白井ロジュマン		分類	住宅
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	みずほ信託銀行株式会社		
譲渡予定価格	2,586百万円		譲渡予定日	2026年1月16日		
鑑定評価額	2,570百万円		買主	非開示(注1)		
所在地	千葉県白井市富士西151番2					
住居表示	千葉県白井市富士151-2					
最寄駅	京成電鉄松戸線「鎌ヶ谷大仏」駅徒歩約19分、北総鉄道北総線「西白井」駅徒歩約23分					
土地 (注2)	所有形態	所有権(敷地権持分約88.7%)				
	敷地面積	11,485.06㎡	用途地域	第一種住居地域		
	建蔽率	60%	容積率	200%		
建物 (注3)	所有形態	所有権(区分所有)				
	延床面積	22,448.08㎡	用途	居宅		
	建築時期	1995年5月9日	構造・階数(注4)	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建		
PM会社	株式会社リオ・コンサルティング		マスターリース会社	株式会社リオ・コンサルティング		
マスターリースの種類	パススルー		担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2026年9月末日					
賃貸借の状況(2025年7月末日現在)						
賃貸可能面積	21,884.21㎡		月額賃料(共益費込)	23,445千円		
賃貸面積	21,590.07㎡		敷金・保証金	11,343千円		
テナント数	293					
稼働率の推移						
	2025年3月	2025年4月	2025年5月	2025年6月	2025年7月	
	98.9%	99.7%	99.6%	99.3%	98.7%	
特記事項	該当事項はありません。					

(注1) 買主からの承諾を得られていないため、やむを得ない場合として開示していません。

(注2) 本件建物は、区分所有建物ですが、一棟の建物が所在する土地の登記簿上の面積(12,950.70㎡)に、本投資法人が所有する区分所有建物の敷地権の割合(2,188,119/2,467,350)を乗じた数値を記載しています。

(注3) 本件建物は、区分所有建物であり、一棟の建物の延床面積(25,307.87㎡(登記簿上の一棟全体の面積))に、本投資法人が所有する区分所有建物の専有部分の面積割合約88.7%を乗じた数値を、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本件建物は、区分所有建物ですが、本件建物を含む一棟の建物の構造・階数を記載しています。なお、本投資法人が区分所有の形で保有する専有部分は、本件建物の全337戸のうち299戸です。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	白井ロジューマン	
鑑定評価額	2,570,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2025年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,570,000,000	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	2,520,000,000	
(1)運営収益(ア-イ)	272,340,236	
ア)潜在総収益	286,245,463	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	13,905,227	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	133,519,291	
維持管理費	0	その他費用にて管理費等を計上。
水道光熱費	0	その他費用にて計上。
修繕費	17,589,947	エンジニアリング・レポート及び原状回復費用等を計上。
PMフィー	11,889,000	契約条件に基づく報酬額等を参考に、類似不動産における報酬料率、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	12,455,617	賃借人が年間20%入れ替わることをもとに査定した額を計上。
公租公課	27,745,700	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	2,177,323	保険契約に基づく実額を計上。
その他費用	61,661,704	管理費、修繕積立金を過年度実額や管理規約等の資料に基づき計上。
(3)運営純収益 (NOI = (1) - (2))	138,820,945	
(4)一時金の運用益	193,347	運用利回りを1.0%として計上。
(5)資本的支出	13,050,000	エンジニアリング・レポート及び類似事例に基づき計上。
(6)FF&Eリザーブ	—	
(7)純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	125,964,292	
(8)還元利回り	5.0%	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	2,590,000,000	
割引率	5.1%	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	5.2%	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	2,760,000,000	
土地比率	33.9%	
建物比率	66.1%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準とし、積算価格による検証を行い決定。	

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（不動産等）の売主の概要

①KOKO HOTEL 名古屋栄及び KOKO HOTEL 仙台駅前 West

KOKO HOTEL 名古屋栄及び KOKO HOTEL 仙台駅前 West の売主は同一の国内事業会社です。当該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、やむを得ない場合として非開示としています。なお、売主と本投資法人・本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、売主は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者、投信法及び投信法第 201 条並びに投信法施行令第 123 条に定義される利害関係人等並びに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せん。

②スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 12

名称	東京キャピタルマネジメント株式会社	
所在地	東京都港区西新橋一丁目 14-2 新橋 SY ビル	
代表者	代表取締役社長 木村 光男	
事業内容	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. アセットマネジメント (AM) 業務</li> <li>2. プロパティ・マネジメント (PM) 業務</li> <li>3. 不動産経営コンサルティング業務</li> <li>4. コンストラクションマネジメント業務</li> <li>5. テナント仲介業務 他</li> <li>6. 貸し会議室運営業務</li> <li>7. 駐車場運営業務</li> </ol>	
資本金	100,000,000 円	
設立日	2007 年 1 月 24 日	
総資産	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。	
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。	
大株主及び持株比率	日本管財ホールディングス株式会社 100%	
本投資法人又は 本資産運用会社 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	<p>当該会社と当該会社の親会社である日本管財株式会社及び本資産運用会社間で締結している以下の契約に基づく業務委託のため、同社の従業員 1 名が本資産運用会社に常駐しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約 (サブスポンサーサポート契約)</li> </ul>
	取引関係	<p>2025 年 7 月期において、本投資法人の保有物件 (19 物件) に関するプロパティ・マネジメント業務委託先である他、以下の各契約に関連する取引があります。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 物件取得及び物件管理運営に係る包括的サポート契約 (サブスポンサーサポート契約)</li> <li>・ 業務委託契約書</li> <li>・ 物件調査業務委託契約書</li> </ul>
	関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき関係当事者への該当状況はありません。

(2) 譲渡予定資産の譲渡予定先の概要

ラパーク岸和田及び白井ロジユマンの譲渡先は、それぞれ別の国内の事業会社です。それぞれの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、やむを得ない場合として非開示としています。なお、それぞれの譲渡先と本投資法人・本資産運用会社との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、いずれの譲渡先も、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者、投信法及

び投信法施行令上の利害関係人等並びに本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

## 6. テナント及びホテルオペレーターの概要

### (1) KOKO HOTEL 名古屋栄

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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</li> <li>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</li> <li>4. 労働者派遣事業</li> <li>5. 旅行業及び旅行代理店業</li> <li>6. インターネットを利用した通信販売業務</li> <li>7. 日用品の買物代行業務及び宅配業務</li> <li>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</li> <li>9. 各種催事の企画、運営及びコンサルタント</li> <li>10. 投資及び投資顧問業</li> <li>11. 不動産の売買、交換、賃貸、管理及びその仲介</li> <li>12. 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</li> <li>13. 前各号に附帯関連する一切の事業</li> </ol>
資本金（注）	金100万円
設立年月日	2020年9月8日
純資産（注）	105,775千円
総資産（注）	1,686,375千円
大株主及び持株比率（注）	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	本日現在、本投資法人の特定資産である信託の受益権に係る信託の受託者と当該会社との間で、賃貸借契約を締結し、ホテル7物件のテナント兼ホテルオペレーターとしての取引があります。
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は該当しませんが、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。当該物件の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・決議をえています。

（注）2025年3月末時点の情報に基づき記載しています。

### (2) KOKO HOTEL 仙台駅前 West

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>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及び運営受</li> </ol>

	<p>託並びに管理、売買及びコンサルタント</p> <p>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</p> <p>4. 一般及び特定労働者派遣事業</p> <p>5. 旅行業及び旅行代理店業</p> <p>6. インターネットを利用した通信販売業務</p> <p>7. 日用品の買い物代行業務及び宅配業務</p> <p>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及び売買</p> <p>9. 各種催事の企画、運営及びコンサルタント</p> <p>10. 金銭貸付事業</p> <p>11. クルーザー及びマリレジャー用品のリース及びレンタル</p> <p>12. 投資及び投資顧問業</p> <p>13. 不動産の売買、交換、賃貸、管理及びその仲介</p> <p>14. 酒類、煙草、印紙、食料品、特産土産物、衣料品その他日用品雑貨の販売</p> <p>15. 前各号に附帯関連する一切の事業</p>
資本金（注）	金 10,000 千円
設立年月日	2007 年 4 月 3 日
純資産（注）	△2,241,406 千円
総資産（注）	3,444,715 千円
大株主及び持株比率（注）	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	本日現在、本投資法人の特定資産である信託の受益権に係る信託の受託者と当該会社との間で、賃貸借契約を締結し、ホテル 7 物件のテナント兼ホテルオペレーターとしての取引があります。
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は該当しませんが、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およ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。当該物件の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。

（注）2025 年 3 月末時点の情報に基づき記載しています。

## 7. 物件取得者等の状況

### （1）KOKO HOTEL 名古屋栄

現所有者は、国内の事業会社であり、本投資法人と特別な利害関係にあるものではありませんが、当該会社は、本投資法人のスポンサーグループが出資し、投資助言業務、管理運営業務等を受託する合同会社から物件を取得しており、同時に本投資法人が優先交渉権を取得した、いわゆるブリッジとして物件を保有する者であるため、以下の表において記載しています。

	現所有者等	前所有者等	前々所有者等
会社名	特別な利害関係にある者以外	合同会社 Mon Talisman	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	ブリッジとして取得	投資運用目的で取得	—

取得価格	—	(注)	—
取得時期	2024年12月20日	2022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。

(2) KOKO HOTEL 仙台駅前 West

現所有者等は、国内の事業会社であり、本投資法人と特別な利害関係にあるものではありませんが、当該会社は、本投資法人のスポンサーグループが出資する合同会社から物件を取得しており、いわゆるブリッジとして物件を保有する者であるため、以下の表において記載しています。

	現所有者等	前所有者等	前々所有者等
会社名	特別な利害関係にある者以外	合同会社 Fonso	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	ブリッジとして取得	投資運用目的で取得	—
取得価格	—	(注)	—
取得時期	2024年12月20日	2023年6月30日	—

(注) 1年を超えて所有しているため省略します。

(3) スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 12

現所有者である TCM は、本投資法人と特別な利害関係にあるものではありませんが、当該会社は、本投資法人のスポンサーグループが出資する投資事業有限責任組合から取得しており、いわゆるブリッジとして保有する者であるため、以下の表において記載しています。

	現所有者等	前所有者等	前々所有者等
会社名	TCM	Molvedo 投資事業有限責任組合	—
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	ブリッジとして取得	投資運用目的で取得	—
取得価格	—	952,500 千円	—
取得時期	2025年6月30日	2024年12月25日	—

8. 媒介の概要

(1) KOKOHOTEL 名古屋栄及び KOKO HOTEL 仙台駅前 West

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	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 金融商品取引法に規定する投資運用業</li> <li>2. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業</li> <li>3. 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業</li> <li>4. 総合不動産投資顧問業</li> </ol>

	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 5000 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	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、2025 年 7 月期（第 19 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、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、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。媒介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。

## ② 媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料の内訳	信託受益権の売買の媒介手数料	
(消費税及び地方消費税を除く)	KOKO HOTEL 名古屋栄	2,500,000 円
	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	2,500,000 円
	合計	5,000,000 円

### (2) スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 12

該当事項はありません。

### (3) ラパーク岸和田及び白井ロジュマン

ラパーク岸和田及び白井ロジュマンの媒介者は、それぞれ別の国内の事業法人です。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係はなく、また、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等並びに本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当しないため、記載を省略しています。なお、当該媒介者は本投資法人が保有する複数の物件の受託者としての取引があります。

## 9. 利害関係人等との取引

取得予定資産（不動産等）の取得に係る媒介者は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等に該当し、また、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す。

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

## 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

本取得及び本譲渡は、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）に該当します。

ラパーク岸和田、白井ロジュマン、KOKO HOTEL 名古屋栄及び KOKO HOTEL 仙台駅前 West に係る各信託受益権売買契約には、本投資法人及び買主又は売主が当該信託受益権売買契約に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつ、かかる違反が同契約の目的を達成できないと認められる程度に重要なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、ラパーク岸和田及び白井ロジュマンに係る各信託受益権売買契約においては売買代金の 20%相当額を、KOKO HOTEL 仙台駅前 West 及び KOKO

HOTEL 名古屋栄に係る各信託受益権売買契約においては売買代金の 10%相当額を、それぞれ違約金（損害賠償額の予定）として請求することができる旨が定められています。

取得予定資産（不動産等）の取得のための資金調達は借入れを予定しており、また、取得予定資産（メザニン）については手元資金を充当することを予定しています。さらに、本譲渡については、本投資法人は売主であり、当該各信託受益権売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念は無く、本投資法人が買主に対して責任を負う場合は限定的であるため、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。

## 11. 本資産入替の日程

### （1）本取得の日程

2025年9月12日	本取得決定 取得資産（不動産等）に係る信託受益権売買契約締結 取得資産（メザニン）に係る社債等及び社債買受契約等に関する地位及び権利義務に係る譲渡契約締結
2025年9月30日	取得資産（不動産等）に係る信託受益権取得（予定） 売買代金支払（予定） マスターリース契約、賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約締結（予定）
2025年12月19日	取得資産（メザニン）投資（予定）

### （2）本譲渡の日程

2025年9月12日	本譲渡決定（2物件） 信託受益権売買契約締結（2物件） 手付金受領（2物件）
2026年1月16日	ラパーク岸和田に係る信託受益権譲渡（予定） 残代金受領（予定）
2026年1月16日	白井ロジュマンに係る信託受益権譲渡（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、売買契約締結日に手付金としてラパーク岸和田については285,000,000円、白井ロジュマンについては138,000,000円を、譲渡予定日に残代金を受領する予定です。

## 13. 今後の見通し

本資産入替が運用状況に与える影響は、本日付「2025年7月期 決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました2026年1月期（2025年8月1日～2026年1月31日）及び2026年7月期（2026年2月1日～2026年7月31日）の運用状況に織り込み済みです。

その他詳細は、YouTube [スターアジアグループ公式チャンネル](#)にてご説明予定です。

以上

### <添付資料>

- ・参考資料1 本資産入替後のポートフォリオサマリー
- ・参考資料2 本資産入替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 取得予定資産 外観写真及び地図
- ・参考資料5 「取得予定資産及び貸借予定の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」 各種用語の説明



＜ご参考：本日付公表の他のプレスリリース＞

- ・2025年7月期 決算短信（REIT）
- ・2026年1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）
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ
- ・特定関係法人の異動に関するお知らせ

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

参考資料 1

本資産入替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 (物件)	取得(予定)価格合計 (百万円)	比率 (%) (注2)
オフィス	21	74,947	27.2
商業施設	5	23,675	8.6
住宅	19	34,404	12.5
物流施設	8	29,950	10.9
ホテル	23	111,141	40.3
学生専用レジデンス (優先出資証券)	1	1,562	0.6
合計	77	275,681	100.0

<地域別>

地域		取得(予定)価格合計 (百万円)	比率 (%) (注2)	
東京圏(注3)		181,896	66.0	
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	54,639	19.8	34.0
	その他地域	39,145	14.2	
合計		275,681	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。また、複数アセットを裏付資産とするメザニンローン債権投資については、物件数を東京圏で1物件とカウントし、取得価格についてはそれぞれの裏付資産が所在する地域に按分して記載しています。

(注2) 「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。

(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

本資産入替後のポートフォリオ一覧  
<不動産等>

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	不動産 鑑定 評価額 (百万円) (注3)	投資 比率 (%) (注4)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	1.1
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,100	2.2
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,780	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	3,370	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	6,320	8,770	2.3
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,530	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	3,260	0.9
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	7,480	2.8
OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス (注5)	東京都渋谷区	1,020	1,720	0.4
OFC-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	12,300	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	5,470	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	4,540	1.7
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,820	1.4
OFC-18	麻布アメリックスビル	東京都港区	2,780	2,980	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	2,300	2,850	0.8
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,480	0.5
OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,300	0.7
OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	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	86,240	27.2
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	9,721	10,800	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
商業施設 小計			23,675	25,730	8.6
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	10,400	2.3
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,250	0.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,750	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,200	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-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,520	0.8
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	2,040	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	4,410	1.3
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,900	1.1

RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,450	0.4
RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,130	0.7
RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,270	0.4
RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,230	0.4
RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	980	0.3
RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	914	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	1,230	0.4
住宅 小計			33,990	44,094	12.3
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	8,120	2.5
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,150	1.3
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,750	2.9
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,230	1.7
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,680	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	34,331	10.9
HTL-01	ワシントン R&B ホテル梅田東 (注6)	大阪府大阪市	2,069	2,440	0.8
HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西 (注7)	東京都江戸川区	3,827	3,810	1.4
HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見 (注8)	神奈川県横浜市	3,248	3,160	1.2
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	1,970	2,180	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 恵美須 町 (注9)	大阪府大阪市	2,000	1,890	0.7
HTL-09	あべの nini (ホテル)	大阪府大阪市	3,600	4,020	1.3
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	24,600	6.5
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	8,330	2.4
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	6,370	1.8
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	4,630	1.5
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	3,670	1.4
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	4,830	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	3,800	5,590	1.4
HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	21,200	6.2
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	東京都台東区	4,300	5,520	1.6
HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	7,460	2.1
HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	7,500	8,170	2.7
HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市中区	3,950	5,260	1.4
HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	3,610	1.0
ホテル 小計			109,319	132,300	39.7
不動産等合計			271,882	322,695	98.6

<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
MEZ-12	スターアジア・メザニンローン 債権投資シリーズ12	社債	基準金利+5.0%	952	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				3,799	1.4
総 合 計				275,681	100.0

- (注1) 「所在地」は、本日現在の本投資法人の保有資産（不動産等に限りません。以下「取得済資産（不動産等）」といいます。）及び取得予定資産（不動産等）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（予定）価格」及び「取得価格」は、各取得済資産については、「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、それぞれ表示単位未満を切り捨てて記載しています。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、2025年7月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、取得予定資産（不動産等）については、2025年8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、それぞれ表示単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 「アーバンセンター渋谷サウス」は、2025年5月4日付で、「アミューズメントメディア学院新館」から物件名称を変更しています。
- (注6) 「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。
- (注7) 「KOKO HOTEL 東京西葛西」は、2025年7月24日付で、「レンブラントスタイル東京西葛西」から物件名称を変更しています。
- (注8) 「KOKO HOTEL 横浜鶴見」は、2025年7月24日付で、「ベストウェスタン横浜」から物件名称を変更しています。
- (注9) 「KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町」は、2025年7月1日付で、「KOKO HOTEL 大阪なんば」から物件名称を変更しています。
- (注10) 本日現在運用中の物件番号RTL-01「ラパーク岸和田」及びRSC-12「白井ロジュマン」については、2025年9月12日に、2026年1月16日を譲渡予定日とする売買契約を締結していることから、本資産入替後のポートフォリオから除いています。

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	アーバンセンター渋谷サウス (注2)	9.6	
	OFC-14	アーバンセンター新宿	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-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	
RTL-07		アーバンフォルム蕨	4.3	
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-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	
	RSC-13	アーバンパーク関目	11.5	
	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	5.6
	ホテル	HTL-01	ワシントンR&Bホテル梅田東 (注3)
HTL-03		KOKO HOTEL 東京西葛西 (注4)	9.0
HTL-04		KOKO HOTEL 横浜鶴見 (注5)	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 恵美須町 (注6)	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
HTL-15		KOKO HOTEL 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
HTL-17		KOKO HOTEL 築地 銀座	5.1
HTL-18		KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	3.0
HTL-19		KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	3.1
HTL-20		KOKO HOTEL 大阪心斎橋	14.7
HTL-21		KOKO HOTEL 名古屋栄	4.6
HTL-22		KOKO HOTEL 仙台 West	4.4
ポートフォリオ全体 (73物件) (注)			2.5

(注1) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上ディエール株式会社による2025年7月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-」に基づいて、本日現在の本投資法人の取得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。

(注2) 「アーバンセンター渋谷サウス」は、2025年5月4日付で、「アミューズメントメディア学院新館」から物件名称を変更しています。

(注3) 「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。

(注4) 「KOKO HOTEL 東京西葛西」は、2025年7月24日付で、「レンブラントスタイル東京西葛西」から物件名称を変更しています。

(注5) 「KOKO HOTEL 横浜鶴見」は、2025年7月24日付で、「ベストウェスタン横浜」から物件名称を変更しています。

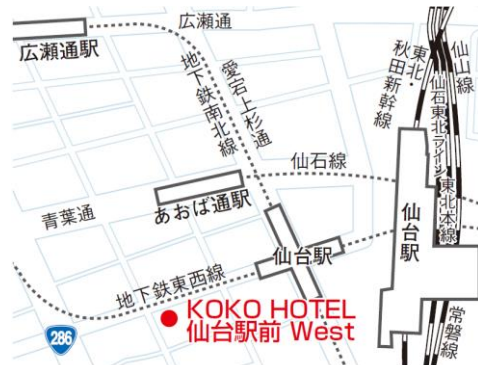
(注6) 「KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町」は、2025年7月1日付で、「KOKO HOTEL 大阪なんば」から物件名称を変更しています。

参考資料 4 取得予定資産 外観写真及び地図

HTL-21 KOKO HOTEL 名古屋栄



HTL-21 KOKO HOTEL 仙台駅前 West





参考資料5 「取得予定資産及び貸借予定の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」 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（不動産等）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) 「資産番号」に関する説明  
「資産番号」は、本投資法人の取得予定資産（メザニン）について、メザニンローン債権投資（MEZ）又は匿名組合出資若しくは優先出資証券への投資（TK）に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。
- (ウ) 「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（不動産等）及び譲渡予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（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、表示単位未満を切り捨てて記載しています。
  - b. 「取得予定日」、「譲渡予定日」欄には、本投資法人が取得又は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（不動産等）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（不動産等）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。
    - (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類を記載しています。
    - (iv) 「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
    - (v) 「構造・階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造・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。
  - 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。
  - h. 「マスターリースの種類」欄には、パズスルー型マスターリースと賃料保証型マスターリースの別を記載しています。
  - i. 「担保の状況」欄には、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。
- (エ) 「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（不動産等）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（不動産等）に係る同欄は、特段の記載がない限り、取得予定資産（不動産等）の現所有者等から提供を受けた2025年7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、2025年7月末日現在の情報を基に記載しています。
  - b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2025年7月末日現在における取得予定資産（不動産等）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（不動産等）に係る同欄は、取得予定資産（不動産等）の現所有者等から提供を受けた2025年7月末日現在の情報を基に記載しています。
  - c. 「稼働率の推移」欄には、取得予定資産（不動産等）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（不動産等）に係る同欄は、取得予定資産（不動産等）の現所有者から提供を受けた2025年7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、2025年7月末日現在の情報を基に記載しています。

- d. 「テナント数」欄には、2025年7月末日現在における取得予定資産（不動産等）及び譲渡予定資産に係る各賃貸借契約に表示された当該賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが取得予定資産（不動産等）において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産（不動産等）について1テナントと数え、複数の取得予定資産（不動産等）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、取得予定資産（不動産等）につきパススルー型マスターリースが締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。
  - e. 「月額賃料（共益費込）」欄には2025年7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、表示単位未満を切り捨てて記載しています。
  - f. 「敷金・保証金」欄には、2025年7月末日現在における取得予定資産（不動産等）に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限り。）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、取得予定資産（不動産等）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各賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。
- (オ) 「特記事項」欄に関する説明  
「特記事項」欄には、取得予定資産（不動産等）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（不動産等）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。
- (カ) 「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所が取得予定資産（不動産等）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。
- (キ) 「本物件の特徴／評価ポイント等」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。