2022年8月1日

各　位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名　執行役員　　加藤　篤志
（コード番号 3468）
資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長　　加藤　篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長　　菅野　顕子
TEL: 03-5425-1340

# 国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、3 物件に係る国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．取得予定資産の概要

| 用途 | 物件番号（注 1） | 物件名称 | 所在地 | 取得予定価格（百万円）（注 4） |
|---|---|---|---|---|
| オフィス | OFC-24 | アーバンセンター藤沢（注 2） | 神奈川県藤沢市 | 2,054 |
| 商業施設 | RTL-06 | あべの nini（商業施設）（注 3） | 大阪府大阪市 | 9,500 |
| ホ テ ル | HTL-09 | あべの nini（ホテル）（注 3） | 大阪府大阪市 | 3,600 |
| 合計　（3 物件） | | | | 15,154 |

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

（注2）現在の物件名称は「GRAFARE FUJISAWA」ですが、取得予定資産の取得日に上記名称に変更する予定です。

（注3）「あべのnini」は、商業施設、ホテル及び住宅から構成される1棟の区分所有建物であり、本投資法人が取得予定の商業施設部分の一部及びホテル部分につき、用途別にそれぞれ1物件として記載しています。以下同じです。

（注4）「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。

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。

① 売買契約締結日　：2022 年 8 月 1 日
② 取得予定日　：2022 年 8 月 18 日（引渡決済日）
③ 取得先　：後記「4.売主の概要」をご参照ください。
④ 取得資金　：本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集）による手取金（注 5）、新規借入れ予定の借入金（注 6）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「6.媒介の概要」をご参照ください。

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

2．取得及び貸借の理由

本取得は、本投資法人が中期計画（2021 年 3 月公表）において策定した「2026 年までに資産規模 3,000 億円」の目標達成に向けた継続的な外部成長戦略の推進を実現するため、中長期的な収益の安定性を見込むことができる物件と内部成長の可能性が期待できる物件をそれぞれ取得するものです。

また、取得予定資産は、本資産運用会社独自のネットワークにより相対取引で取得する物件であり、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。

各取得予定資産の取得及び貸借を決定した主たる理由は以下のとおりです。

なお、取得予定資産のテナントは、2022 年 4 月 27 日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合します。

【アーバンセンター藤沢】

アーバンセンター藤沢は、「東京」駅及び「横浜」駅へダイレクトにアクセスできる JR 東海道本線「藤沢」駅から徒歩約 7 分と駅近傍に立地するマルチテナント型の中規模オフィスビルです。本物件は、事務所ビルや集合住宅等が建ち並ぶエリアに所在し、また、これらを後背地として、藤沢市内周辺を商圏とした地域密着型のテナントニーズに応えることが可能なビルです。さらには、JR 東海道本線「藤沢」駅と JR 東海道本線「辻堂」駅を結ぶ主要道路沿いに立地し、自動車利用者にとっても交通利便性に恵まれていることから立地競争力を有します。

物件面においては、地上 8 階地下 1 階からなる、南・東の二面採光の解放感あふれるフロアで、上層階からは江ノ島、三浦半島を一望できるビルです。本物件のテナントは、上記のとおり駅近傍に立地する利便性の高さに加え、藤沢市が湘南地域（注）における最大の人口集積地であること及び地域密着を背景として行政機関、就労支援施設や大手企業のコールセンター等で構成されており、立地特性にも合致していることから、中長期的に安定した収益が見込まれるほか、コロナ禍の収束後も見込まれるサテライトオフィスとしての需要等の取り込みにも適していると、本投資法人は考えています。

さらに、「藤沢」駅の近傍に立地する利便性の高さや駅前の生活利便施設の存在もあり、住環境としても優れていることから、本物件の集合住宅への建替によるリポジショニングも視野に入ると、本投資法人は考えています。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、取得の決定に至ったものです。

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

（注）「湘南地域」とは、神奈川県の定める地区名であり、平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町及び二宮町をいいます。以下同じです。

【あべの nini（商業施設）／あべの nini（ホテル）】

あべの nini（商業施設）及びあべの nini（ホテル）は、大阪市南部の一大ターミナル駅である JR 大阪環状線及び大阪メトロ御堂筋線・谷町線「天王寺」駅並びに近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅地下直結の商業施設・ホテル・レジデンス併設の大規模複合施設です。地下 2 階から 4 階までの下層階に商業施設、3 階から 11 階の中層階にホテル、13 階から 24 階の上層階にレジデンスで構成されます。このうち、今回の取得対象は商業施設部分の一部とホテル部分になります。

＜商業施設＞

近隣には、「あべのハルカス」をはじめとした多様な商業施設が複数あるとともに、2018 年に完了した阿倍野地区第二種市街地再開発事業により大規模開発がされた商業繁華性が高いエリアです。さらには、「天王寺」駅と隣接商業施設をつなぐペデストリアンデッキの動線上に立地することから、歩行者フレンドリーで回遊性に優れています。

また、テナントは銀行店舗、インターナショナルスクール及び飲食店等のサービス業を中心とした、ターミナル駅直結という高い交通利便性及び施設前通行人数の多さが重要なポイントとなる来店型のテナントにより構成されています。

＜ホテル＞

幹線道路に面していることから視認性もよく、ホテルに適合した立地優位性を有します。さらには、国内外へのアクセスポイントである「関西国際空港」、「新大阪」駅及び観光資源である「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」や多くのイベントが開催される「京セラドーム大阪」等へのアクセスに優れており、ビジネス需要及び観光需要の両方を取り込むことが可能です。また、リゾートトラスト株式会社との間の固定賃料の定期建物賃貸借契約により収益安定性を確保しますが、本投資法人は、コロナ禍の収束による足元の国内宿泊需要の回復状況、将来的に想定されるインバウンド需要の回復等からホテルの経営状況は良化すると考えており、遅くとも契約期間終了後には、賃料体系を変更すること等による将来的な内部成長の可能性に期待できると考えています。

上記の立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、本物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、かつ、今後の内部成長により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。

なお、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、その投資割合を当面の間70%以上（取得価格ベース）とすることと定めております。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66.7%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72.4%です。

取得予定資産のうち「あべのnini(商業施設)」及び「あべのnini(ホテル)」は、大規模な1棟の建物の一部を構成しているものの、それぞれ用途が異なっており、景気循環や各物件におけるテナント退去や賃料の減少に伴うリスクという観点からも、異なるリスクリターン特性を有していると考えられます。更に、「あべのnini」は区分所有建物であり、「あべのnini(商業施設)」及び「あべ

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。

のnini(ホテル)」はそれぞれ独立して売買の対象とすることが可能です。上記要因から、本投資法人としてはそれぞれを個別の取引対象として捉えています。

かかる状況を踏まえ、運用ガイドラインを本日付で一部変更し、ミドルサイズアセットの定義の変更を行います。詳細は、本日付公表の「資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ」をご参照ください。

なお、今後も、東京圏を主たる投資対象エリアとして、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、拡大東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、札幌圏及びその他の政令指定都市に区分し、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。オフィス・商業施設については、これらの物件の需要が高いと本投資法人が考える東京 23 区、川崎市及び横浜市を「東京圏」とし、また、住宅・物流施設・ホテル・学生専用レジデンスについては、その特性上、上記のエリア以外においても需要が見込まれることから、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県を「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に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

３．取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下（１）～（３）の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、「参考資料5　取得予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。

（１）アーバンセンター藤沢

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 物件番号 | OFC-24 | 物件名称 | アーバンセンター藤沢 | 分類 | オフィス |
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | 信託受託者 | 三井住友信託銀行株式会社 | |
| 取得予定価格 | | 2,054百万円 | 取得予定日 | 2022年8月18日 | |
| 鑑定評価額 | | 2,200百万円 | 売主 | 非開示（注） | |
| 所在地 | | 神奈川県藤沢市藤沢字中横須賀987番12 | | | |
| 住居表示 | | 神奈川県藤沢市藤沢1031 | | | |
| 最寄駅 | | JR東海道本線「藤沢」駅徒歩約7分 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権 | | | |
| | 敷地面積 | 1,005.52㎡ | 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 | 4,392.71㎡ | 用途 | 事務所・居宅・車庫 | |
| | 建築時期 | 1991年4月9日 | 構造・階数 | 鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根<br>地下1階付8階建 | |
| PM会社 | | シービーアールイー株式会社 | 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 | | 2032年8月31日 | | | |
| 賃貸借の状況（2022年4月末日現在） | | | | | |
| 賃貸可能面積 | | 3,396.17㎡ | 月額賃料（共益費込） | 12,034千円 | |
| 賃貸面積 | | 3,298.18㎡ | 敷金・保証金 | 84,390,960円 | |
| テナント数 | | 6 | | | |
| 稼働率の推移 | | | | | |

| 2021年12月 | 2022年1月 | 2022年2月 | 2022年3月 | 2022年4月 |
|---|---|---|---|---|
| 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 97.1% |

| | |
|---|---|
| 特記事項 | 該当事項はありません。 |

（注）売主の承諾が得られていないため、開示していません。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① JR東海道本線「藤沢」駅徒歩約7分に立地するマルチテナント型の中規模オフィスビル
② JR東海道本線「藤沢」駅とJR東海道本線「辻堂」駅を結ぶ主要道路沿いに立地し、自動車利用者にとっても利便性が高い
③ 南・東の二面採光の解放感あふれるフロアで、上層階からは江ノ島、三浦半島を一望できる
④ 地域密着型オフィスのほか、コロナ禍の収束後も見込まれるサテライトオフィスへの需要等の取り込みにも適している

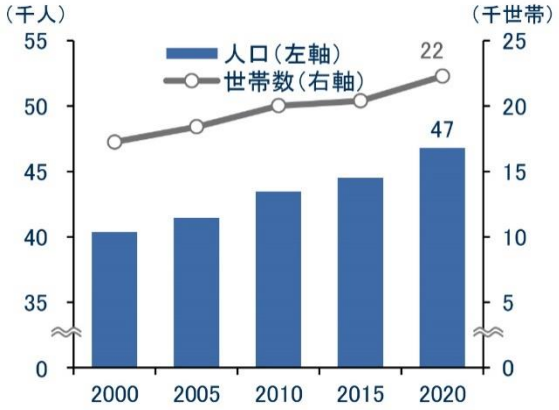
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外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

(2)取得ハイライト
本資産運用会社独自のネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により取得予定

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

（１） 藤沢市人口動態分析
良好な自然環境及び住環境を背景に、藤沢市の人口及び世帯数は、いずれも継続して増加傾向にあり、昨今の職住近接やテレワークニーズに照らして、今後も安定的な人口・世帯数が見込めるエリアであると本資産運用会社は考えています。

＜藤沢市　藤沢地区（注）の人口・世帯数推移＞



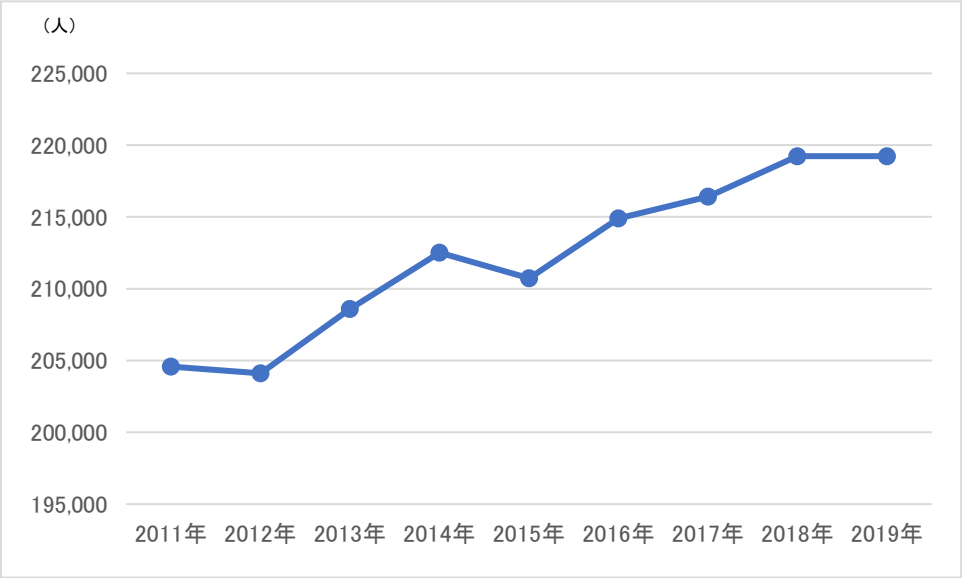

出所：藤沢市「人口・世帯数の推移(国勢調査を基準とした推計値)」を基に本資産運用会社にて作成(各年10月1日現在)

(注)「藤沢市藤沢地区」とは、藤沢市が定める、藤沢市を13の地区に分けた場合における地区名であり、朝日町、藤沢(南)、藤沢1～5丁目、本町1～4丁目、鵠沼の一部、鵠沼神明1～5丁目、西富、西富1～2丁目、大鋸、大鋸1～3丁目及び藤が岡1～3丁目をいいます。

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。

（２）　JR東海道本線「藤沢」駅の1日の平均乗降人員の推移
JR東海道本線「藤沢」駅の1日平均乗降人員は、20万人以上で推移しており、2012年以降2019年まで増加傾向が続いています。
今後も、人口増加に伴い乗降人員も安定的に推移すると本資産運用会社は考えています。

＜JR東海道本線「藤沢」駅の乗降客数の推移＞




出所：国土交通省　国土数値情報　駅別乗降客数データ（令和元年度）に公表されたデータを基に本資産運用会社にて作成

| 本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価 |
| --- |
| 以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。<br>(1)　藤沢市の人口・世帯数は増加傾向にある<br>(2)　本物件はJR東海道本線「藤沢」駅から徒歩約7分に立地するマルチテナント型の中規模オフィスビルであり、現在のテナントは、行政機関、就労支援施設や大手企業のコールセンター等で構成されており、駅近傍に立地し利便性が高いこと、湘南地域における最大の人口集積地であること及び地域密着の立地特性にも合致していることから、中長期的に安定した収益が見込まれる<br>(3)　周辺には生活利便施設の存在もあり、住環境としても優れていることから、集合住宅への建替によるリポジショニングも含めた活用も視野に入る |

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 | アーバンセンター藤沢 | |
| 鑑定評価額 | 2,200,000,000 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 2022年7月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 2,200,000,000 | 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 | 2,220,000,000 | |
| (1)運営収益(　ア)－イ)　) | 153,508,000 | |
| ア)潜在総収益 | 160,519,000 | 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 | 7,011,000 | 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 | 38,017,000 | |
| 維持管理費 | 6,700,000 | 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。 |
| 水道光熱費 | 14,550,000 | 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 | 3,970,000 | 実績額を参考に、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 | 2,931,000 | 契約条件、類似不動産の水準を参考に計上。 |
| テナント募集費用等 | 1,095,000 | 賃借人の想定回転期間に基づき計上。 |
| 公租公課 | 8,367,000 | 実績額及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。 |
| 損害保険料 | 304,000 | 保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。 |
| その他費用 | 100,000 | 実績額に基づき計上。 |
| (3)運営純収益<br>(NOI＝(1)－(2)) | 115,491,000 | |
| (4)一時金の運用益 | 746,000 | 運用利回りを1.0%と査定。 |
| (5)資本的支出 | 9,520,000 | ERの修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。 |
| (6)純収益<br>(NCF＝(3)＋(4)－(5)) | 106,717,000 | |
| (7)還元利回り | 4.8% | 対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。 |
| DCF法による価格 | 2,180,000,000 | |
| 割引率 | 4.6% | 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 | 5.0% | 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 | 1,990,000,000 | 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 | 78.9% | |
| 建物比率 | 21.1% | |
| 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）あべのnini(商業施設)

| 物件番号 | RTL-06 | 物件名称 | あべのnini（商業施設） | 分類 | 商業施設 |
|---|---|---|---|---|---|
| 特定資産の概要 | | | | | |
| 特定資産の種類 | | 信託受益権 | 信託受託者 | 三菱UFJ信託銀行株式会社 | |
| 取得予定価格 | | 9,500百万円 | 取得予定日 | 2022年8月18日 | |
| 鑑定評価額 | | 9,800百万円 | 売主 | 非開示（注1） | |
| 所在地 | | 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4000番 | | | |
| 住居表示 | | 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1-5-10 | | | |
| 最寄駅 | | JR大阪環状線及び大阪メトロ御堂筋線・谷町線「天王寺」駅並びに近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅直結 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権（敷地権持分約23.3%） | | | |
| | 敷地面積 | 633.90㎡（注2） | 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（区分所有） | | | |
| | 延床面積 | 4,866.82㎡（注3） | 用途 | 銀行・店舗・事務所 | |
| | 建築時期 | 2012年1月31日 | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建（注4） | |
| PM会社 | | JLLモ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 | | 2032年8月31日 | | | |
| 賃貸借の状況（2022年4月末日現在） | | | | | |
| 賃貸可能面積 | | 3,481.03㎡ | 月額賃料(共益費込) | 36,680千円 | |
| 賃貸面積 | | 3,481.03㎡ | 敷金・保証金 | 148,168,190円 | |
| テナント数 | | 5 | | | |
| 稼働率の推移 | | | | | |

| 2021年12月 | 2022年1月 | 2022年2月 | 2022年3月 | 2022年4月 |
|---|---|---|---|---|
| 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

(注1) 売主の承諾が得られていないため、開示していません。

(注2) 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(2,718.29㎡)に、本投資法人が取得を予定する商業施設部分の区分所有建物の敷地権の割合(233,199,448/1,000,000,000)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(24,827.45㎡(登記簿上の一棟全体の面積))に、本投資法人が取得を予定する商業施設部分の管理規約に定める専有面積割合19.6%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、本投資法人が取得を予定する商業施設部分に係る専有部分は、本件建物の地下2階及び1階から4階部分（但し、地下2階、1階及び2階については一部のみを保有しています。）の5フロアです。

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

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① JR大阪環状線及び大阪メトロ御堂筋線・谷町線「天王寺」駅並びに近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅直結の大規模複合施設
② 2018年に完了した阿倍野地区第二種市街地再開発事業の一環として、2012年に竣工
③ 再開発事業の完了により、周辺エリアには多数の商業施設があり、商業繁華性が高い
④ 「天王寺」駅からペデストリアンデッキで接続された隣接商業施設の動線上にあり、回遊性も高い

(2)取得ハイライト

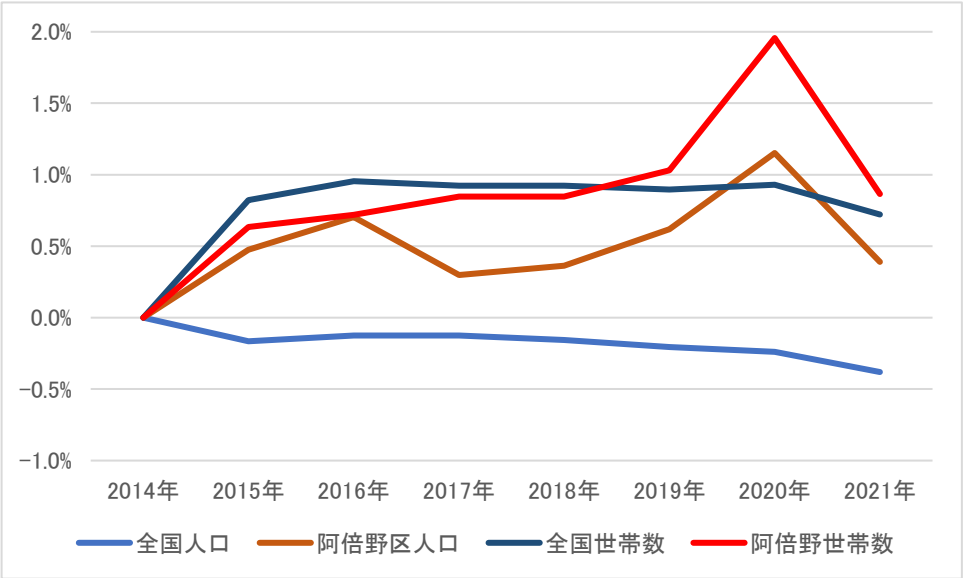
本資産運用会社独自のネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により取得予定

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

（1） 大阪市阿倍野区の人口動態

大阪市阿倍野区の対前年の人口は2014年以降プラスで継続して推移しており、2018年から2020年にかけては上昇基調となり、2020年には前年増加率1%を超えています。2021年においては、人口増加率は0.5%を下回っているものの、全国では人口増加率マイナスを継続している中、阿倍野区においては、阿倍野地区第二種市街地再開発事業完了の背景もあり、今後も人口増加率は安定的に推移するものと本資産運用会社は考えています。

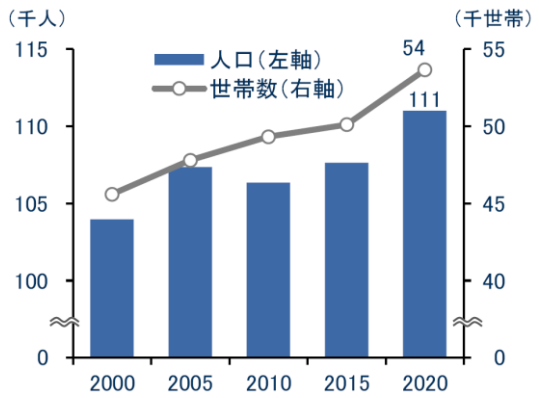
＜大阪府大阪市阿倍野区・全国　人口対前年増加率＞




出所：総務省　住民基本台帳人口世帯数市区町村別データを基に本資産運用会社にて作成

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

＜大阪府大阪市阿倍野区の人口・世帯数推移＞




出所：総務省統計局　平成12年、平成17年、平成22年、平成27年及び令和2年国勢調査「人口等基本集計」を基に本資産運用会社にて作成

（２）　「天王寺」駅の1日平均乗降人数

最寄駅である「天王寺」駅は、各沿線において大阪屈指の乗降人数であり、阿倍野区の人口増加を背景とし、今後もこの動向は継続するものと本資産運用会社は考えています。

＜「天王寺」駅及び「大阪阿部野橋」駅の1日平均乗降人数等＞

JR西日本乗車人員上位駅
（2020年度1日平均）

| 順位 | 駅名 | 人員 |
|---|---|---|
| 1 | 大阪 | 290,317 |
| 2 | 京都 | 127,178 |
| 3 | **天王寺** | **108,718** |
| 4 | 京橋 | 94,147 |
| 5 | 三ノ宮 | 91,978 |

出所：西日本旅客鉄道「データで見るJR西日本2021」

大阪メトロ乗車人員上位駅
（交通調査日1日平均）

| 駅名 | 人員 |
|---|---|
| 梅田 | 347,504 |
| なんば | 268,203 |
| **天王寺** | **223,050** |
| 本町 | 179,901 |
| 淀屋橋 | 177,241 |

出所：大阪市高速電気軌道株式会社（大阪メトロ）「路線別駅別乗降人員（2021年11月16日　交通調査日）」

近畿日本鉄道乗降人員上位駅
（交通調査日1日平均）

| 駅名 | 人員 |
|---|---|
| **大阪阿部野橋** | **134,925** |
| 鶴橋 | 124,506 |
| 大阪難波 | 101,192 |
| 近鉄名古屋 | 80,878 |
| 京都 | 63,506 |

出所：近畿西日本鉄道株式会社「駅別乗降人員（2021年11月9日　交通調査日）」

本投資法人による総合評価：収益の成長性を評価

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

(1)　JR・大阪メトロ御堂筋線「天王寺」駅は大阪屈指の乗降人員数を誇る

(2)　本物件においては、B2Fで地下通路、2Fでペデストリアンデッキと接続することから、B2F、1F、2Fでの複数階で、路面店としてのポテンシャルの高さを有し、テナント入替のタイミングでの内部成長が期待される

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 | あべのnini(商業施設) | |
| 鑑定評価額 | 9,800,000,000 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 2022年7月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 9,800,000,000 | 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 | 10,000,000,000 | |
| (1)運営収益(　ア)－イ)　) | 443,224,000 | |
| ア)潜在総収益 | 452,269,000 | 現行賃料及び新規に賃貸することを想定した新規賃料等をもとに、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 | 9,045,000 | 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 | 50,420,000 | |
| 維持管理費 | 100,000 | 消耗品費等を計上。 |
| 水道光熱費 | 0 | 専有部は賃借人負担、共用部は管理組合への管理費から捻出のため計上しない。 |
| 修繕費 | 1,300,000 | 実績額を参考に、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 | 2,400,000 | 契約条件、類似不動産の水準を参考に計上。 |
| テナント募集費用等 | 1,718,000 | 賃借人の想定回転期間に基づき計上。 |
| 公租公課 | 16,508,000 | 実績額及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。 |
| 損害保険料 | 251,000 | 保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。 |
| その他費用 | 28,143,000 | 管理組合への管理費を計上。 |
| (3)運営純収益<br>(NOI＝(1)－(2)) | 392,804,000 | |
| (4)一時金の運用益 | 1,512,000 | 運用利回りを1.0%と査定。 |
| (5)資本的支出 | 3,190,000 | ERの修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。 |
| (6)純収益<br>(NCF＝(3)＋(4)－(5)) | 391,126,000 | |
| (7)還元利回り | 3.9% | 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 | 9,600,000,000 | |
| 割引率 | 3.7% | 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 | 4.1% | 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 | 9,620,000,000 | 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 | 86.2% | |
| 建物比率 | 13.8% | |
| 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。

（３）あべのnini（ホテル）

| 物件番号 | HTL-09 | 物件名称 | あべのnini（ホテル） | 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 | | 3,600百万円 | 取得予定日 | 2022年8月18日 | |
| 鑑定評価額 | | 3,670百万円 | 売主 | 非開示（注1） | |
| 所在地 | | 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4000番 | | | |
| 住居表示 | | 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋1-5-10 | | | |
| 最寄駅 | | JR大阪環状線及び大阪メトロ御堂筋線・谷町線「天王寺」駅並びに近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅直結 | | | |
| 土地 | 所有形態 | 所有権（敷地権持分約21.6%） | | | |
| | 敷地面積 | 586.44㎡（注2） | 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（区分所有） | | | |
| | 延床面積 | 7,764.81㎡（注3） | 用途 | ホテル | |
| | 建築時期 | 2012年1月31日 | 構造・階数 | 鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付24階建（注4） | |
| PM会社 | | JLLモ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 | | 2032年8月31日 | | | |
| 賃貸借の状況（2022年4月末日現在） | | | | | |
| 賃貸可能面積 | | 5,553.84㎡ | 月額賃料(共益費込) | 非開示（注5） | |
| 賃貸面積 | | 非開示（注5） | 敷金・保証金 | 非開示（注5） | |
| テナント数 | | 1 | | | |
| 稼働率の推移 | | | | | |

| 2021年12月 | 2022年1月 | 2022年2月 | 2022年3月 | 2022年4月 |
|---|---|---|---|---|
| 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% | 100.0% |

(注1) 売主の承諾が得られていないため、開示していません。

(注2) 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(2,718.29㎡)に、本投資法人が取得を予定するホテル部分の区分所有建物の敷地権の割合(215,739,820/1,000,000,000)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(24,827.45㎡(登記簿上の一棟全体の面積))に、本投資法人が取得を予定するホテル部分の管理規約に定める専有面積割合31.3%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、本投資法人が取得を予定するホテル部分に係る専有部分は、本件建物の1階及び3階から11階部分（但し、1階については一部のみを保有しています。）の10フロアです。

(注5) エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

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

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1)物件説明

① JR大阪環状線及び大阪メトロ御堂筋線・谷町線「天王寺」駅並びに近鉄南大阪線「大阪阿部野橋」駅直結の大規模複合施設
② 2018年に完了した阿倍野地区第二種市街地再開発事業の一環として、2012年に竣工
③ 幹線道路に面していることから視認性も良く、ホテルに適合した立地優位性を有する
④ 観光エリア、大阪主要エリアへのアクセスが良く、今後の宿泊需要の戻りを取り込むことが期待される

(2)取得ハイライト

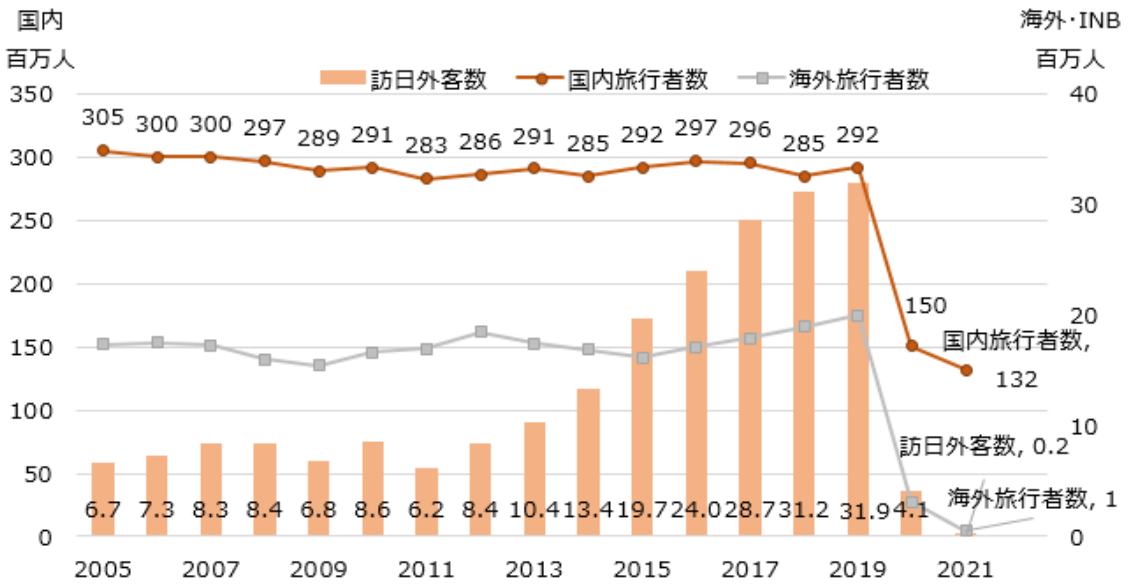
本資産運用会社独自のネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により取得予定

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

（1） 「天王寺」駅の1日平均乗降人数の推移
あべのnini（商業施設）と同様です。

（2） 旅行者数の推移
2011年から2019年まで、訪日外国人旅行者は急激に増加しましたが、コロナ禍の影響を受け、2020年、2021年と激減しています。しかし、株式会社日本ホテルアプレイザル作成の「次に海外旅行したい国・地域調査」によると、アジア居住者、欧米豪居住者ともに日本がトップにランキングされています。さらに、株式会社日本ホテルアプレイザル作成の「インバウンド都道府県別訪問率ヒートマップ（2019年／一般客・全目的）」によると、大阪府は東京都に次ぐ2番目の訪問率であることから、コロナ禍の収束に伴う観光需要の回復が期待されると本資産運用会社は考えています。

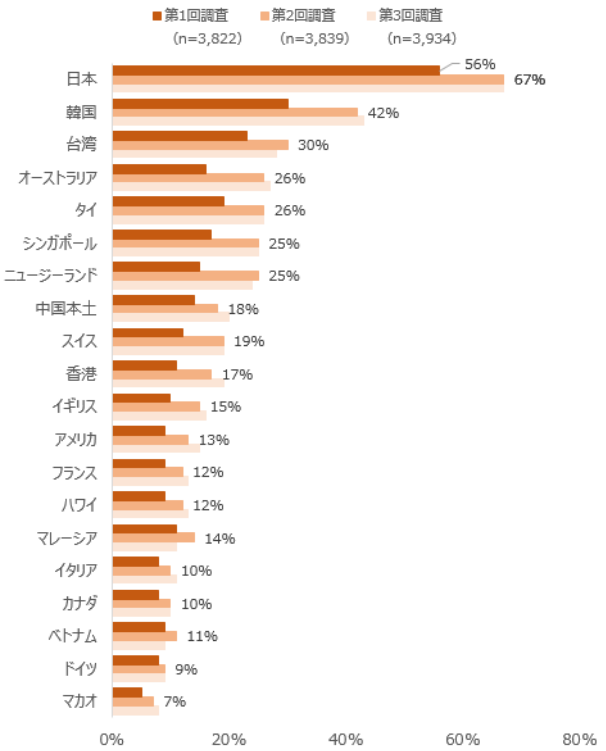
＜国内・海外・訪日外国人旅行者数の推移＞



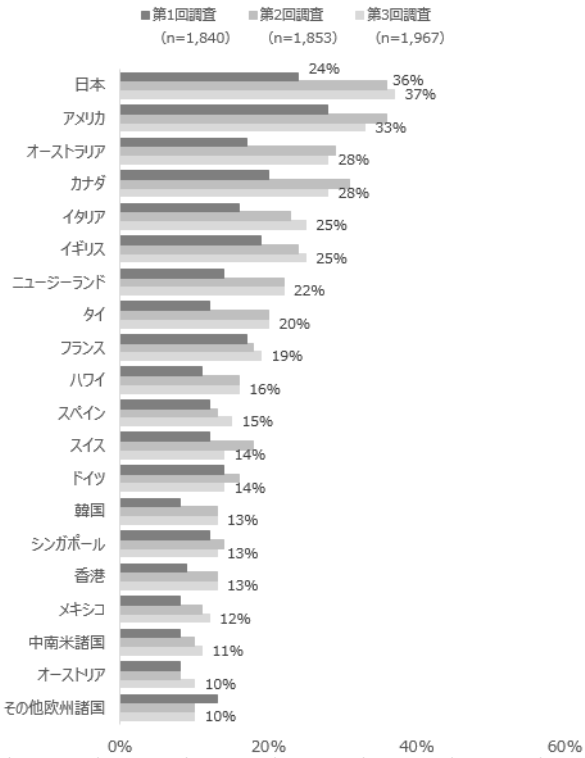

出所:本資産運用会社の依頼により株式会社日本ホテルアプレイザルが作成したマーケットレポート(国内・海外旅行者数は株式会社JTBニュースリリース（旅行動向見通し）の数値、INB（インバウンド）数は日本政府観光局（JNTO）公表数値)

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。

＜次に海外旅行したい国・地域（アジア居住者）＞




＜次に海外旅行したい国・地域（欧米豪居住者）＞




※　DBJ（日本政策投資銀行）/JTBF（公益財団法人日本交通公社）「アジア・欧米豪の訪日外国人旅行者の意向調査」を基に作成

※　コロナ禍収束後の海外観光旅行について「(したいと）思わない」を選択した対象者及び次に海外観光旅行の検討を再開するタイミングについて「現在の状況からは海外旅行の検討再開は考えられない」と回答した対象者を除く全員から回答を得た。

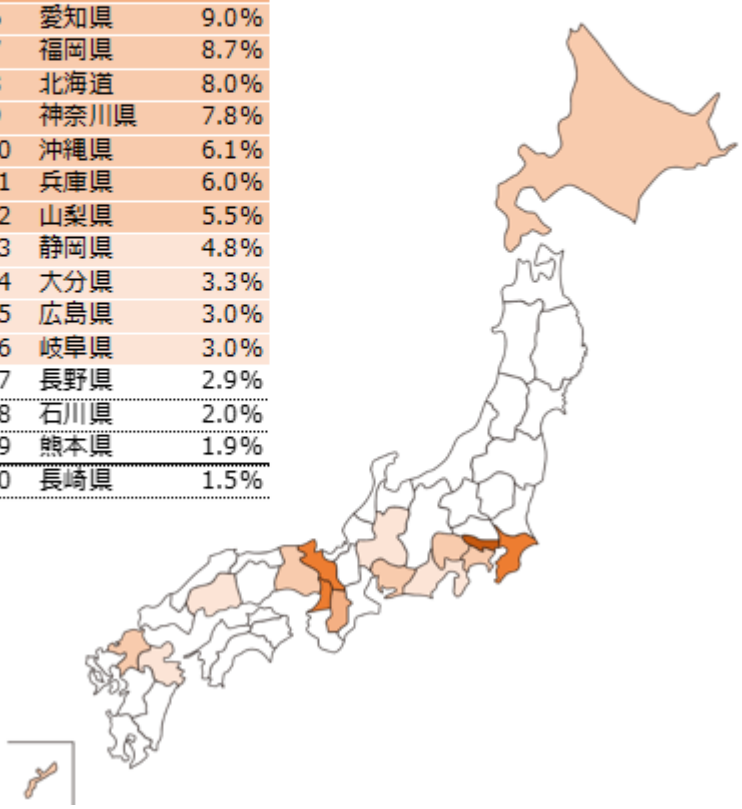
※　「旅行したい国・地域」と「回答者の国・地域」又は「近隣国」が同じ場合、当該国・地域の回答はサンプル数から除いている。

出所:本資産運用会社の依頼により株式会社日本ホテルアプレイザルが作成したマーケットレポート
（第1回調査　2020年6月／第2回調査　2020年12月／第3回調査　2021年10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。

＜インバウンド都道府県別訪問率ヒートマップ（2019年／一般客・全目的）＞

| 順位 | 都道府県 | 訪問率 |
|---|---|---|
| 1 | 東京都 | 47.2% |
| 2 | 大阪府 | 38.6% |
| 3 | 千葉県 | 35.1% |
| 4 | 京都府 | 27.8% |
| 5 | 奈良県 | 11.7% |
| 6 | 愛知県 | 9.0% |
| 7 | 福岡県 | 8.7% |
| 8 | 北海道 | 8.0% |
| 9 | 神奈川県 | 7.8% |
| 10 | 沖縄県 | 6.1% |
| 11 | 兵庫県 | 6.0% |
| 12 | 山梨県 | 5.5% |
| 13 | 静岡県 | 4.8% |
| 14 | 大分県 | 3.3% |
| 15 | 広島県 | 3.0% |
| 16 | 岐阜県 | 3.0% |
| 17 | 長野県 | 2.9% |
| 18 | 石川県 | 2.0% |
| 19 | 熊本県 | 1.9% |
| 20 | 長崎県 | 1.5% |



出所:本資産運用会社の依頼により株式会社日本ホテルアプレイザルが「宿泊旅行統計調査（観光庁)」による数値を基に作成したマーケットレポート

（３）　本資産運用会社独自の分析

国内外へのアクセスポイントである「関西国際空港」や「新大阪」駅、観光資源である「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」や多くのイベントが開催される「京セラドーム大阪」等へのアクセスに優れ、ビジネス需要及び観光需要の両方を取り込むことができると本資産運用会社は考えています。

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

＜主要エリアへのアクセス＞

出所：各種公表データを基に、本資産運用会社にて作成

| 本投資法人による総合評価：収益の成長性を評価 |
|---|
| 以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定運用が可能であると本投資法人は考えています。<br>(1) JR・大阪メトロ御堂筋線「天王寺」駅は大阪屈指の乗降人員数を誇る<br>(2) 国内外へのアクセスポイントである「関西国際空港」や「新大阪」駅、観光資源である「ユニバーサル・スタジオ・ジャパン」、多くのイベントが開催される「京セラドーム大阪」等へのアクセスに優れ、ビジネス需要及び観光需要の両方を取り込むことができる<br>(3) 定期建物賃貸借契約が締結されており、収益の安定性を確保できる<br>(4) 今後の宿泊需要の回復に伴い、内部成長の可能性もある |

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 | あべのnini(ホテル) | |
| 鑑定評価額 | 3,670,000,000 | |
| 鑑定機関 | 一般財団法人日本不動産研究所 | |
| 価格時点 | 2022年7月1日 | |
| 項目 | 内容 | 概要等 |
| 収益価格 | 3,670,000,000 | 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 | 3,720,000,000 | |
| (1)運営収益(　ア)－イ)　) | 231,862,000 | |
| ア)潜在総収益 | 231,862,000 | 現行賃料がやや低い水準であると判断し、中長期的な観点から求めた負担可能賃料に基づく賃料を査定して計上。 |
| イ)空室等損失等 | 0 | 一括貸しの長期の定期借家契約であるため、空室リスクは還元利回りにおいて考慮することが妥当と判断し計上しない。 |
| (2)運営費用 | 56,280,000 | |
| 維持管理費 | 100,000 | 消耗品費等を計上。 |
| 水道光熱費 | 0 | 専有部は賃借人負担、共用部は管理組合への管理費から捻出のため計上しない。 |
| 修繕費 | 2,293,000 | 実績額を参考に、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 | 1,200,000 | 契約条件、類似不動産の水準を参考に計上。 |
| テナント募集費用等 | 0 | ホテル事業内容及び賃貸借契約の内容等を勘案し、還元利回りで考慮。 |
| 公租公課 | 27,588,000 | 実績額及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。 |
| 損害保険料 | 609,000 | 保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。 |
| その他費用 | 24,490,000 | 管理組合への管理費及びテラス使用料を計上。 |
| (3)運営純収益<br>(NOI＝(1)－(2)) | 175,582,000 | |
| (4)一時金の運用益 | 1,159,000 | 運用利回りを1.0%と査定。 |
| (5)資本的支出 | 5,620,000 | ERの修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。 |
| (6)純収益<br>(NCF＝(3)＋(4)－(5)) | 171,121,000 | |
| (7)還元利回り | 4.6% | 対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。 |
| DCF法による価格 | 3,620,000,000 | |
| 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 | 3,660,000,000 | 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 | 86.2% | 対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。 |
| 建物比率 | 13.8% | 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。 |
| 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．売主の概要

（１）アーバンセンター藤沢

売主である国内一般事業会社より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、売主と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・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及び投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号、その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等には該当しません。

（２）あべの nini（商業施設）、あべの nini（ホテル）

売主である国内の合同会社より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、売主と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・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及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

５．物件取得者等の状況

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

６．媒介の概要

（１）アーバンセンター藤沢

①　媒介者の概要

| | | |
|---|---|---|
| 名称 | | ジョーンズラングラサール株式会社 |
| 所在地 | | 東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号 |
| 代表者 | | 代表取締役社長　河西　利信 |
| 主な事業内容 | | 1.　不動産投資のコンサルタント及び調査<br>2.　不動産の売買、交換、賃貸借及び管理並びにこれらについての代理、仲介<br>3.　不動産の鑑定評価及びコンサルタント<br>4.　～24. 省略<br>25.　その他、前各号に付帯する一切の業務 |
| 資本金 | | 金 1 億 9,500 万円 |
| 設立年月日 | | 1985 年 4 月 23 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・資産運用会社と当該会社の間には、プロパティ・マネジメント業務委託契約の取引があります。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社との間には、特筆すべき取引関係はありません。 |
| | 関連当事者への該当状況 | 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。 |

②　媒介手数料等の内訳及び額

媒介者から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。

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

（２）あべの nini（商業施設）、あべの nini（ホテル）

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<br>2.　金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業<br>3.　金融商品取引法に規定する投資助言・代理業<br>4.　総合不動産投資顧問業<br>5.　不動産特定共同事業法に基づく事業<br>6.　宅地建物取引業<br>7.　不動産の賃貸、管理、運営事業<br>8.　～11.省略<br>12.　その他、前各号に付帯する一切の業務 |
| 資本金 | | 金 5,000 万円 |
| 設立年月日 | | 2008 年 5 月 2 日 |
| 本投資法人・資産運用会社との関係 | | |
| | 資本関係 | 本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき資本関係はありませんが、投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に定義される利害関係人等であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。 |
| | 人的関係 | 本日時点において、本資産運用会社の監査役は当該会社の監査役を兼任しています。 |
| | 取引関係 | 本投資法人は、2022 年 1 月期（第 12 期）において、当該会社との間で、当該会社を媒介者とした資産の取得を行っています。 |
| | 関連当事者への該当状況 | 当該会社は、投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に定義される利害関係人であり、また、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。 |

② 媒介手数料等の内訳及び額

| | | |
|---|---|---|
| 媒介手数料の内訳 | 信託受益権の売買の媒介手数料 | |
| 媒介手数料の額<br>（消費税及び地方消費税を除く） | あべの nini（商業施設） | 1,000,000 円 |
| | あべの nini（ホテル） | 1,000,000 円 |
| | 合　計 | 2,000,000 円 |

７．利害関係人等との取引

「あべの nini（商業施設）」及び「あべの nini（ホテル）」の取得の媒介者は、投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令第 123 条に定義される利害関係人に該当します。

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

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．本取得の日程

| | |
|---|---|
| 2022 年 8 月 1 日 | 取得決定 |
| | 信託受益権売買契約 |
| 2022 年 8 月 18 日 | 信託受益権取得（予定） |
| （取得予定日） | 売買代金支払（予定） |
| | マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約締結（予定） |

９．決済方法

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

１０．今後の見通し

本取得により、2022 年 3 月 16 日付「2022 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した 2023 年 1 月期（2022 年 8 月 1 日～2023 年 1 月 31 日）の運用状況の見通しの前提条件に変更が生じます。詳細は、本日付で公表した「2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

＜添付資料＞

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

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース等

・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
・2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 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（グリーンローン）
・資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ
・CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ
・運用資産の名称変更に関するお知らせ
・補足説明資料　第 5 回公募増資及び取得予定資産の概要
・補足説明資料　2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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

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

参考資料１
本取得後のポートフォリオサマリー

＜アセットタイプ（用途）別＞

| 用途 | 物件数 | 取得（予定）価格合計（百万円） | 比率（%）（注１） |
|---|---|---|---|
| オフィス | 21 物件 | 74,787 | 38.4 |
| 商業施設 | 5 物件 | 27,754 | 14.2 |
| 住宅 | 19 物件 | 37,779 | 19.4 |
| 物流施設 | 9 物件 | 30,365 | 15.6 |
| ホテル | 9 物件 | 24,144 | 12.4 |
| 合　計 | 63 物件 | 194,829 | 100.0 |

＜地域別＞

| 地域 | | 取得（予定）価格合計（百万円） | 比率（%）（注１） | |
|---|---|---|---|---|
| 東京圏 | 都心５区（注２） | 56,248 | 28.9 | 66.7 |
| | 上記以外の東京圏 | 73,720 | 37.8 | |
| 東京圏以外 | | 64,861 | | 33.3 |
| 合　計 | | 194,829 | | 100.0 |

(注1)　比率は、取得（予定）価格合計ベースで計算し、小数第２位を四捨五入して記載しています。したがって、個々の比率の合計が合計値と異なる場合があります。
(注2)　都心５区とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を指します。

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

参考資料２　本取得後のポートフォリオ一覧

| 物件番号 | | 物件名称 | 所在地（注１） | 取得（予定）価格（百万円）（注２） | 不動産鑑定評価額（百万円）（注３） | 投資比率（%）（注４） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | OFC-01 | 南麻布渋谷ビル | 東京都港区 | 2,973 | 3,010 | 1.5 |
| | OFC-03 | 本町橋タワー | 大阪府大阪市中央区 | 6,065 | 6,840 | 3.1 |
| | OFC-04 | 西新宿松屋ビル | 東京都渋谷区 | 1,763 | 2,600 | 0.9 |
| | OFC-06 | 渋谷 MK ビル | 東京都渋谷区 | 2,042 | 3,240 | 1.0 |
| | OFC-08 | アサヒビルヂング | 神奈川県横浜市神奈川区 | 6,320 | 8,200 | 3.2 |
| | OFC-09 | 博多駅イーストプレイス | 福岡県福岡市博多区 | 2,286 | 2,910 | 1.2 |
| | OFC-10 | 日本橋浜町パークビル | 東京都中央区 | 1,450 | 1,500 | 0.7 |
| | 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 | 1.3 |
| | OFC-12 | 東神戸センタービル | 兵庫県神戸市東灘区 | 7,440 | 7,390 | 3.8 |
| | 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 | 1,190 | 0.5 |
| | OFC-14 | 成信ビル | 東京都新宿区 | 11,200 | 11,500 | 5.7 |
| | OFC-15 | アーバンセンター神田須田町 | 東京都千代田区 | 5,350 | 5,370 | 2.7 |
| | OFC-16 | アーバンセンター神田司町 | 東京都千代田区 | 4,590 | 4,570 | 2.4 |
| | OFC-17 | 高田馬場アクセス | 東京都新宿区 | 3,990 | 3,990 | 2.0 |
| | OFC-18 | 麻布アメレックスビル | 東京都港区 | 2,780 | 2,890 | 1.4 |
| | OFC-19 | 飛栄九段ビル | 東京都千代田区 | 2,400 | 2,380 | 1.2 |
| | OFC-20 | アーバンセンター新横浜 | 神奈川県横浜市 | 2,300 | 2,500 | 1.2 |
| | OFC-21 | ポータル秋葉原 | 東京都千代田区 | 1,510 | 1,490 | 0.8 |
| | OFC-22 | アーバンセンター立川 | 東京都立川市 | 1,804 | 1,930 | 0.9 |
| | OFC-23 | アーバンセンター博多 | 福岡県福岡市博多区 | 2,870 | 3,030 | 1.5 |
| | OFC-24 | アーバンセンター藤沢 | 神奈川県藤沢市 | 2,054 | 2,200 | 1.1 |
| | | | オフィス　小計 | 74,787 | 81,440 | 38.4 |
| | RTL-01 | ラパーク岸和田 | 大阪府岸和田市 | 5,400 | 5,210 | 2.8 |
| | RTL-02 | シュロアモール筑紫野 | 福岡県筑紫野市 | 6,550 | 6,540 | 3.4 |
| | RTL-03 | 西友水口店 | 滋賀県甲賀市 | 3,320 | 3,310 | 1.7 |
| | RTL-05 | バグース池袋西口 | 東京都豊島区 | 2,984 | 3,240 | 1.5 |
| | RTL-06 | あべの nini（商業施設） | 大阪府大阪市阿倍野区 | 9,500 | 9,800 | 4.9 |
| | | | 商業　小計 | 27,754 | 27,990 | 14.2 |
| | RSC-01 | アーバンパーク麻布十番 | 東京都港区 | 2,045 | 2,500 | 1.0 |
| | RSC-02 | アーバンパーク代官山 | 東京都渋谷区 | 6,315 | 8,450 | 3.2 |
| | RSC-05 | アーバンパーク難波 | 大阪府大阪市浪速区 | 1,490 | 1,630 | 0.8 |
| | RSC-06 | アーバンパーク護国寺 | 東京都豊島区 | 1,460 | 1,510 | 0.7 |
| | RSC-07 | アーバンパーク柏 | 千葉県柏市 | 1,186 | 1,190 | 0.6 |
| | RSC-08 | アーバンパーク緑地公園 | 大阪府吹田市 | 1,550 | 1,640 | 0.8 |
| | RSC-09 | アーバンパーク高円寺 | 東京都杉並区 | 1,167 | 1,180 | 0.6 |
| | RSC-10 | アーバンパーク市ヶ尾 | 神奈川県横浜市青葉区 | 1,810 | 1,890 | 0.9 |
| | RSC-11 | アーバンパーク行徳 | 千葉県市川市 | 1,430 | 1,530 | 0.7 |
| | RSC-12 | 白井ロジュマン | 千葉県白井市 | 2,470 | 2,460 | 1.3 |

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

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| RSC-13 | アーバンパーク関目 | 大阪府大阪市 | 2,150 | 2,210 | 1.1 |
| RSC-14 | アーバンパーク今里 | 大阪府大阪市 | 993 | 990 | 0.5 |
| RSC-15 | アーバンパーク代々木 | 東京都渋谷区 | 1,740 | 1,760 | 0.9 |
| RSC-16 | アーバンパーク常盤台公園 | 神奈川県横浜市保土ヶ谷区 | 3,506 | 3,770 | 1.8 |
| RSC-17 | アーバンパーク三ツ池公園 | 神奈川県横浜市鶴見区 | 3,160 | 3,330 | 1.6 |
| RSC-18 | アーバンパーク両国 | 東京都墨田区 | 1,115 | 1,190 | 0.6 |
| RSC-19 | アーバンパーク溝の口 | 神奈川県川崎市高津区 | 2,019 | 2,100 | 1.0 |
| RSC-20 | アーバンパーク宮前平 | 神奈川県川崎市宮前区 | 1,060 | 1,150 | 0.5 |
| RSC-21 | アーバンパーク鶴見 | 神奈川県横浜市鶴見区 | 1,113 | 1,190 | 0.6 |
| | | 住宅　小計 | 37,779 | 43,230 | 19.4 |
| LGC-01 | 岩槻ロジスティクス | 埼玉県さいたま市岩槻区 | 6,942 | 7,660 | 3.9 |
| LGC-02 | 横浜ロジスティクス | 神奈川県横浜市神奈川区 | 3,560 | 4,330 | 2.0 |
| LGC-03 | 船橋ロジスティクス | 千葉県船橋市 | 7,875 | 8,870 | 4.4 |
| LGC-04 | 原木ロジスティクス | 千葉県市川市 | 4,700 | 4,980 | 2.6 |
| LGC-05 | 所沢ロジスティクス | 埼玉県所沢市 | 1,300 | 1,520 | 0.7 |
| LGC-07 | 船橋西浦ロジスティクスⅡ | 千葉県船橋市 | 821 | 890 | 0.4 |
| LGC-08 | 松伏ロジスティクス | 埼玉県北葛飾郡 | 2,755 | 2,970 | 1.4 |
| LGC-09 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ | 千葉県船橋市 | 1,710 | 1,710 | 0.9 |
| LGC-10 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ | 千葉県船橋市 | 702 | 704 | 0.4 |
| | | 物流施設　小計 | 30,365 | 33,634 | 15.6 |
| HTL-01 | R&B ホテル梅田東 | 大阪府大阪市北区 | 2,069 | 2,270 | 1.1 |
| HTL-02 | スマイルホテルなんば | 大阪府大阪市浪速区 | 1,750 | 1,410 | 0.9 |
| 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 | 3,530 | 2.0 |
| HTL-04 | ベストウェスタン横浜 | 神奈川県横浜市鶴見区 | 3,248 | 3,200 | 1.7 |
| HTL-05 | The BREAKFAST HOTEL 福岡天神南 | 福岡県福岡市中央区 | 1,970 | 1,920 | 1.0 |
| HTL-06 | グランジット秋葉原 | 東京都千代田区 | 2,500 | 2,440 | 1.3 |
| 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 | 3,130 | 1.6 |
| HTL-08 | KOKO HOTEL 大阪なんば | 大阪府大阪市浪速区 | 2,000 | 1,410 | 1.0 |
| HTL-09 | あべの nini（ホテル） | 大阪府大阪市阿倍野区 | 3,600 | 3,670 | 1.8 |
| | | ホテル　小計 | 24,144 | 22,980 | 12.4 |
| 合　計 | | | 194,829 | 209,274 | 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地域における最小独立行政区画を記載しています。

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

（注3）「不動産鑑定評価額」は、取得済資産（不動産等）については、2022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、2022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、百万円未満を四捨五入して記載しています。

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

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

参考資料３　地震リスク分析の概要

| 用途 | 物件番号 | 物件名称 | PML値（%） |
|---|---|---|---|
| オフィス | OFC-01 | 南麻布渋谷ビル | 11.6 |
| | OFC-03 | 本町橋タワー | 5.5 |
| | OFC-04 | 西新宿松屋ビル | 5.5 |
| | OFC-06 | 渋谷MKビル | 7.2 |
| | OFC-08 | アサヒビルヂング | 6.2 |
| | OFC-09 | 博多駅イーストプレイス | 4.7 |
| | OFC-10 | 日本橋浜町パークビル | 7.4 |
| | OFC-11 | アミューズメントメディア学院本館 | 7.6 |
| | OFC-12 | 東神戸センタービル | 8.6 |
| | OFC-13 | アミューズメントメディア学院新館 | 9.6 |
| | OFC-14 | 成信ビル | 5.5 |
| | OFC-15 | 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-06 | アーバンパーク護国寺 | 5.1 |
| | RSC-07 | アーバンパーク柏 | 4.9 |
| | RSC-08 | アーバンパーク緑地公園 | 6.4 |
| | RSC-09 | アーバンパーク高円寺 | 10.4 |

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

| | | | |
|---|---|---|---|
| | RSC-10 | アーバンパーク市ヶ尾 | 9.8 |
| | RSC-11 | アーバンパーク行徳 | 5.1 |
| | RSC-12 | 白井ロジュマン | 3.5 |
| | RSC-13 | アーバンパーク関目 | 11.5 |
| | RSC-14 | アーバンパーク今里 | 12.0 |
| | RSC-15 | アーバンパーク代々木 | 7.7 |
| | RSC-16 | アーバンパーク常盤台公園 | 9.6 |
| | RSC-17 | アーバンパーク三ツ池公園 | 9.7 |
| | RSC-18 | アーバンパーク両国 | 6.0 |
| | RSC-19 | アーバンパーク溝の口 | 10.4 |
| | RSC-20 | アーバンパーク宮前平 | 4.5 |
| | RSC-21 | アーバンパーク鶴見 | 9.9 |
| 物流施設 | LGC-01 | 岩槻ロジスティクス | 3.9 |
| | LGC-02 | 横浜ロジスティクス | 13.0 |
| | LGC-03 | 船橋ロジスティクス | 5.7 |
| | LGC-04 | 原木ロジスティクス | 3.8 |
| | LGC-05 | 所沢ロジスティクス | 9.5 |
| | LGC-07 | 船橋西浦ロジスティクスⅡ | 2.9 |
| | LGC-08 | 松伏ロジスティクス | 2.2 |
| | LGC-09 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅰ | 5.7 |
| | LGC-10 | 船橋ハイテクパーク工場Ⅱ | 5.6 |
| ホテル | HTL-01 | R&Bホテル梅田東 | 9.0 |
| | HTL-02 | スマイルホテルなんば | 9.2 |
| | HTL-03 | 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福岡天神南 | 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 |
| ポートフォリオ全体(63物件)(注) | | | 2.5 |

（注）ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上ディーアール株式会社による2022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

| OFC-24　アーバンセンター藤沢 | |
|---|---|
| | |
| RTL-06　あべの nini（商業施設）／HTL-09　あべの nini（ホテル） | |
| | |

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

参考資料5　取得予定資産の概要　各種用語の説明

（ア）「物件番号」欄及び「分類」欄に関する説明

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

（イ）「特定資産の概要」欄に関する説明

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

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

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

d. 「土地」欄に関する説明

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

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

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

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

e. 「建物」欄に関する説明

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

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

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

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

（ⅴ）「構造・階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造・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。

（ウ）「賃貸借の状況」欄に関する説明

a. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な建物の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、同欄は、特段の記載がない限り、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2022年4月30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、2022年4月30日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2022年4月30日現在の情報を基に記載しています。

c. 「稼働率」欄には、取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2022年4月30日現在の情報を基に記載しています。

d. 「テナント総数」欄には、2022年4月30日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸借契約

上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきパススルー型マスターリースが締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

e. 「月額賃料(共益費込)」欄には2022年4月30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

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。

賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)の合計額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

f. 「敷金・保証金」欄には、2022年4月30日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

(エ) 「特記事項」欄に関する説明

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

(オ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

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

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

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

d. 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所と本投資法人又は本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。

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

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

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

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

(ク) 「本投資法人による総合評価」欄に関する説明

上記(カ)及び(キ)を踏まえた本投資法人独自の評価を記載しています。

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