

2025年3月28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

国内不動産の取得に関するお知らせ  
(あべの nini (商業施設) の追加取得)

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、国内不動産(以下「取得資産」といいます。)の取得を決定いたしましたのでお知らせいたします。

なお、今回の取得は、本投資法人が2022年8月18日付で取得したあべの nini (商業施設)(以下「本物件」といいます。)の追加取得(以下「本追加取得」といいます。)となります。

記

1. 本追加取得の概要

- (1) 取得資産 : 不動産  
なお、本投資法人は、取得資産を不動産として取得後、同日付けで本投資法人が保有する「あべの nini (商業施設)」に係る信託に追加信託し、信託受益権として保有する予定です。
- (2) 取得資産の名称 : あべの nini (商業施設) (追加取得) (注1)
- (3) 所在地 : 大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4000番地
- (4) 取得価格 : 221,294,192円(注2)
- (5) 売買契約締結日 : 2025年3月28日
- (6) 取得日(引渡決済日) : 2025年3月28日
- (7) 取得先 : 後記「5. 取得先の概要」をご覧ください。
- (8) 取得資金 : 自己資金
- (9) 決済方法 : 取得日に一括で支払うことにより決済します。
- (10) 媒介の有無 : 有(注3)

(注1) 「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、本追加取得は、「あべの nini (商業施設)」の専有部分の一部の区分所有権及びその敷地権を取得するものです。

(注2) 「取得価格」については、取得資産に係る売主との不動産売買契約書に記載された売買代金を記載しています。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。

(注3) 当該媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社と特別な利害関係にある者に該当しません。

2. 本追加取得の理由

本投資法人は、2022年8月1日付「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」にて公表したとおり、「あべの nini (商業施設)」及び「あべの nini (ホテル)」を保有し、安定的な収益を稼得しています。これらは、一体の建物であり、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 Osaka Metro 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階までの下層階は商業施

設、3階から11階の中層階はホテル、13階から24階の上層階にレジデンスで構成されています。

今般、取得資産を追加取得することにより、既保有の商業施設部分を合計して、専有面積割合約20.15%の区分所有権を保有することとなります。

上記記載の立地特性及び物件特性の優位性をもつ本物件の一部を追加取得することにより、中長期的に安定した収益を得ることに加え、本物件の流動性の向上が見込まれることに伴い資産価値の向上に貢献します。取得資産のNOI利回りは、本投資法人のポートフォリオNOI利回りを下回りますが、ポートフォリオに与える影響が少なく、さらには手元資金で取得できること等も総合的に勘案し、取得することとしました。

### 3. 取得資産の内容

物件番号	RTL-06	物件名称	あべのnini(商業施設) (追加取得)		分類	商業施設
特定資産の概要						
特定資産の種類	不動産(注1)		信託受託者	(注1)		
取得価格	221百万円		取得日	2025年3月28日		
鑑定評価額	231百万円		売主	非開示(注2)		
鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所					
所在地	大阪府大阪市阿倍野区阿倍野筋一丁目4000番地					
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Osaka Metro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				
	敷地面積	16.07㎡(注3)	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	136.71㎡(注4)	用途	店舗		
	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(全体)(注5)		
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	-					
本追加取得部分の賃貸借の状況(2025年3月1日現在)						
賃貸可能面積	97.78㎡	月額賃料(共益費込)	680,110円			
賃貸面積	97.78㎡	敷金・保証金	7,392,500円			
テナント数	1					
稼働率の推移						
	2024年10月	2024年11月	2024年12月	2025年1月	2025年2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) 不動産として取得後、同日付で本投資法人が保有する「あべのnini(商業施設)」の受託者である三菱UFJ信託銀行株式会社に追加信託し、信託受益権として保有します。

(注2) 売主より開示について承諾を得られていないため、非開示としています。

(注3) 本物件は、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、本追加取得の商業施設部分の区分所有建物の敷地権の割合(5,912,241/1,000,000,000)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4) 本物件は、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、本追加取得の商業施設部分の管理規約に定める専有面積割合0.55%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5) 本物件は、区分所有建物ですが、本物件を含む一棟の建物の構造・階数を記載しています。なお、本追加取得の商業施設部分に係る専有部分は、当該建物の2階の一部です。

#### 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	あべのnini（商業施設）	
鑑定評価額	231,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2025年3月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	231,000,000	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	236,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	10,784,000	
ア) 潜在総収益	11,004,000	
イ) 空室等損失等	220,000	
(2) 運営費用	2,047,000	
維持管理費	5,000	
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない。
修繕費	47,000	過年度実績を参考に、ERの修繕更新費を考慮して計上。
PMフィー	600,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	45,000	賃借人の想定回転期間をもとに査定。
公租公課	495,000	土地については、公租効果関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案し、税額を計上。建物については公租公課資料に基づき計上。
損害保険料	12,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	874,000	
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	8,737,000	
(4) 一時金の運用益	98,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	110,000	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(NCF=(3)+(4)-(5))	8,725,000	
(7) 還元利回り	3.7%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	226,000,000	
割引率	3.5%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	3.8%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	357,000,000	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	84.6%	
建物比率	15.4%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。	

## 5. 取得先の概要

取得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、取得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、取得先は、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。

## 6. 物件取得者等の状況

本追加取得は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 7. 媒介者の概要

### （1）媒介者の概要

媒介者である国内株式会社より、開示について同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。なお、媒介者は、投信法上の利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当しません。

### （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。

## 8. 本追加取得の日程

2025 年 3 月 28 日	本追加取得決定 取得資産に係る不動産売買契約締結 取得資産に係る信託受益権取得（追加信託） 売買代金支払 プロパティ・マネジメント変更契約締結
-----------------	---

## 9. 決済方法

本追加取得の取得代金については、取得日に一括して支払うことにより決済します。

## 10. 今後の見通し

本追加取得は、2025 年 3 月 17 日付「2025 年 1 月期 決算短信」にて公表しました運用状況の予想の前提条件に含まれており、2025 年 7 月期（2025 年 2 月 1 日～2025 年 7 月 31 日）及び 2026 年 1 月期（2025 年 8 月 1 日～2026 年 1 月 31 日）の運用状況の予想に変更はありません。

## 11. 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

本追加取得に係るリスクに関して、2024 年 10 月 30 日に提出した有価証券報告書「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。

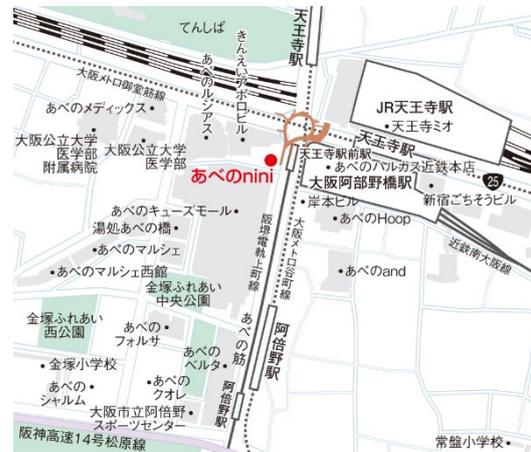
以上

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

## <添付資料>

- 参考資料 1 あべの nini（商業施設） 写真
- 参考資料 2 本追加取得後のポートフォリオ一覧
- 参考資料 3 取得資産の内容 各種用語の説明

参考資料1 あべのnini (商業施設) 写真



参考資料2 本追加取得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	2.7
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	4.0
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	麻布アメレックスビル	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	27.1
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	白井ロジュマン	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-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	1,100	0.4
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	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			37,453	47,222	13.5
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	2.8
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	10.8
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,440	0.7
HTL-03	レンブラントスタイル 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,730	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 東京西葛西グランド	東京都江戸川区	3,180	3,120	1.1
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	6.4
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	6.1
HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	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	37.0
不動産等合計			273,920	313,714	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	信託受益権	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	信託受益権	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				276,766	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まれません。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、本追加取得部分を含む本物件については、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、取得資産の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、本物件の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）、取得済資産（有価証券等）及び取得資産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）、取得済資産（有価証券等）及び取得資産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。

### 参考資料3 取得資産の内容 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. 「取得価格」欄には、取得資産に係る売買契約に記載された取得資産の売買代金(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. 「取得日」欄には、本投資法人が取得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. 「鑑定評価額」欄には、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評価額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- e. 「土地」欄に関する説明
  - (i) 「所有形態」欄には、取得資産に関して本投資法人が保有する権利の種類を記載しています。
  - (ii) 「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
  - (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)(第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - (iv) 「建蔽率」欄及び「容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- f. 「建物」欄に関する説明
  - (i) 「所有形態」欄には、取得資産に関して本投資法人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。
- g. 「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。
- h. 「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。
- i. 「マスターリースの種類」欄には、パス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。
- j. 「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。

#### (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、取得資産に係る同欄は、特段の記載がない限り、取得資産の現所有者から提供を受けた2025年2月末日現在の情報及び本投資法人の取得後に締結される予定の各賃貸借契約を基に記載しています(別途注記する場合を除き、「賃貸借の状況」欄において、以下同じです。)
- b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2025年2月末日現在における取得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、取得資産に係る同欄は、取得資産の現所有者から提供を受けた2025年2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、取得資産に係る同欄は、取得資産の現所有者から提供を受けた2025年2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2月末日現在における取得資産に係る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。なお、取得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2025年2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。)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、2025年2月末日現在における取得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、取得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。

(エ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得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。