2023年3月16日

各　位

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

国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク護国寺）

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり「アーバンパーク護国寺」（以下「譲渡予定資産」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

１．本譲渡の概要

（１）	譲渡予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
（２）	物件名称	アーバンパーク護国寺
（３）	所在地（住居表示）	東京都豊島区雑司が谷1-5-4
（４）	用途	住宅
（５）	譲渡予定価格（注1）	1,800百万円
（６）	帳簿価額（注2）	1,494百万円
（７）	想定譲渡損益（注3）	271百万円
（８）	譲渡決定日	2023年3月16日
（９）	売買契約締結日	2023年3月16日
（１０）	譲渡予定日（注4）	2023年8月31日又は本投資法人と譲渡予定先が別途合意する日
（１１）	代金受取日	譲渡予定日
（１２）	譲渡予定先	株式会社エー・ディー・ワークス
（１３）	媒介の有無	有（注5）
（１４）	譲渡代金の使途	将来の物件取得資金等とするため、手元資金へ充当します。本日付公表の「資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向証明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE）」記載の優先出資証券の取得代金とすることを検討します。
（１５）	決済方法	売買契約締結日に手付金として92,742,300円を、譲渡予定日に残代金を受領予定

（注1） 譲渡予定資産に係る信託受益権売買契約書に記載された譲渡予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。
（注2） 2023年1月31日時点の帳簿価額を記載しています。
（注3） 譲渡予定価格から帳簿価額と想定譲渡費用を控除した金額を、百万円未満を切り捨てて記載した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。
（注4） 信託受益権売買契約書に記載された譲渡実行日を記載しています。
（注5） 本譲渡に係る媒介者は、投資信託及び投資法人に関する法律施行令による「利害関係人等」、並びに資産運用会社の社内規程である「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．本譲渡の理由

本投資法人及び本資産運用会社は、常に投資主利益の最大化を目指し、運用中の個々の物件において再開発による収益力の向上や資産入替及びこれに伴う物件売却による潜在価値の具現化等、ポートフォリオの強化に向けた様々な可能性を追求しています。

譲渡予定資産は、東京メトロ副都心線「雑司ヶ谷」駅から徒歩約7分の距離に位置し、多数の大学及び短期大学が集積するエリアに位置していることに加え、東京メトロ副都心線、有楽町線の利用により池袋等への業務集積地へのアクセスが良好であることから主に学生及び若年層の社会人の単身利用として訴求力があるシングルタイプレジデンスです。2021年中は、コロナ禍の影響を受け、稼働率が一定期間低下しましたが、稼働率向上に向けた諸施策の実施により、現在は回復しています。

一方で、譲渡予定資産については、将来的な修繕費及び資本的支出などのライフサイクルコストの増大が想定されるため、本投資法人はその収益性向上のためには抜本的な施策が必要であるとの認識を持っていました。

この認識のもと、本投資法人及び本資産運用会社は、①継続保有を前提とした再開発による建て替え等及び②物件売却による将来の外部成長資金の確保と売却益の実現の両面から検討を進めて参りました。

本投資法人としては、上記①及び②の方策を比較検証した結果、譲渡予定資産の売却による売却益の実現と譲渡代金を将来の成長資金として確保することが、投資主利益の最大化により資すると判断しました。

また、本日付公表の「 資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向証明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE）」記載の優先出資証券に係る優先交渉権の取得は、将来の外部成長機会の確保と位置付けています。本譲渡による譲渡代金の一部を、外部成長のための資金として活用することを検討し、本譲渡と併せて「第9回資産入替」と位置付けています。

３．譲渡予定資産の内容

物件番号	RSC-06	物件名称	アーバンパーク護国寺	分類	住宅
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
譲渡予定価格		1,800百万円	譲渡予定日	2023年8月31日又は本投資法人と譲渡予定先が別途合意する日	
所在地		東京都豊島区雑司が谷一丁目346番1			
住居表示		東京都豊島区雑司が谷1-5-4			
最寄IC		東京メトロ副都心線「雑司が谷」駅徒歩約7分			
土地	所有権	所有権			
	敷地面積	942.66㎡(注1)	用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	300%(注2)	
建物	所有形態	所有権			

	延床面積	2,451.72㎡	用途	共同住宅・事務所・駐車場・倉庫・管理人室
	建築時期	1990年2月28日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット
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		2027年1月31日		
賃貸借の状況（2023年1月末日現在）				
賃貸可能面積		1,964.04㎡	テナント総数	106
賃貸面積		1,898.52㎡	月額賃料(共益費込)	7,985,000円
敷金・保証金		3,729,000円		
稼働率の推移				

2022年9月	2022年10月	2022年11月	2022年12月	2023年1月
98.3%	99.2%	98.3%	95.8%	96.7%

特記事項	該当事項はありません。

（注1）敷地面積のうち、50.85 ㎡を道路(特別区道)として、豊島区に無償で提供しています。

（注2）建物については、2 つの用途地域(近隣商業地域及び第 1 種中高層住居専用地域)にまたがっていること及び前面道路幅員により、加重平均により許容される容積率は 276.68%です。

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

本譲渡は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等（注 1）に該当します。

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

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

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

5．譲渡予定先の概要

名称	株式会社エー・ディー・ワークス
所在地	東京都千代田区内幸町二丁目2番3号
代表者	代表取締役 田中 秀夫
主な事業内容	1. 不動産の売買及び仲介業務 2. 不動産の賃貸、監理、保有及び運用業務 3. 不動産の鑑定業務 4. 不動産に関するコンサルティング業務 5. 個人資産に関するコンサルティング業務 6. 土木建築、測量及び設計の業務 7. 土木建築工事業 8. 建築士事務所の経営 9. ～30.省略 31. その他各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 1 億円
設立年月日	1936 年 5 月 5 日

<table>
<tr><td colspan="2">純資産</td><td rowspan="3">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。</td></tr>
<tr><td colspan="2">総資産</td></tr>
<tr><td colspan="2">大株主及び持株比率</td></tr>
<tr><td colspan="3">本投資法人・資産運用会社との関係</td></tr>
<tr><td rowspan="4"></td><td>資本関係</td><td>特筆すべき資本関係はありません。</td></tr>
<tr><td>人的関係</td><td>特筆すべき人的関係はありません。</td></tr>
<tr><td>取引関係</td><td>第 12 期（2022 年 1 月期）において、本投資法人は、当該会社と物件取得に関する売買契約を締結し、1 物件を取得しています。左記以外に、特筆すべき取引関係はありません。</td></tr>
<tr><td>関連当事者への該当状況</td><td>当該会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。</td></tr>
</table>

６．　今後の見通し

本譲渡は、本日付「2023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、2023年7月期（2023年2月1日～2023年7月31日）及び2024年1月期（2023年8月1日～2024年1月31日）の運用状況の予想に変更はありません。

7．鑑定評価の概要

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク護国寺	
鑑定評価額	1,570,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	令和5年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,570,000,000	直接還元法による価格と DCF 法による価格を関連づけて試算。
直接還元法による価格	1,580,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	93,144,000	
ア)潜在総収益	99,950,000	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。
イ)空室等損失等	6,806,000	対象不動産の稼働状況、類似不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定。
(2)運営費用	32,092,000	
維持管理費	6,716,000	実績額、類似不動産の水準を参考に計上。
水道光熱費	4,600,000	実績額、類似不動産の水準を参考に計上。
修繕費	7,028,000	原状回復費、修繕費の実績額、ER の修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に計上。
PM フィー	1,784,000	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	7,505,000	実績額、契約条件、類似不動産の水準を参考に計上。
公租公課	3,828,000	実績額、負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	121,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に計上。
その他費用	510,000	インターネット使用料を計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	61,052,000	
(4)一時金の運用益	24,000	運用利回りを 1.0%と査定。
(5)資本的支出	5,750,000	ER の修繕更新費用、類似不動産の水準を勘案して査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	55,326,000	
(7)還元利回り	3.5%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	1,560,000,000	
割引率	3.3%	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	3.6%	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	1,110,000,000	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	87.3%	
建物比率	12.7%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。

8．その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

本譲渡に係るリスクに関して、2022 年 10 月 28 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。

＜本日付で公表した他のプレスリリース＞
・2023年1月期　決算短信（REIT）
・増築を前提とした建物賃貸借契約変更（予約）契約の締結に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅰ）
・資産（優先出資証券）の取得に係る優先交渉契約締結及び優先出資証券の貸借に関する意向証明の受領に関するお知らせ（HAKUSAN HOUSE）
・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

＜添付資料＞
・参考資料1　　本譲渡後のポートフォリオサマリー
・参考資料2　　本譲渡後のポートフォリオ一覧
・参考資料3　　譲渡予定資産の概要　各種用語の説明

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

参考資料１　本譲渡後のポートフォリオサマリー

譲渡予定資産譲渡後並びに 2023 年 2 月 1 日公表の「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ　－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ８（A 号受益権及び B 号受益権））の取得―」に記載のメザニンローン債権投資 A 号受益権及び B 号受益権取得後のポートフォリオの状況は以下のとおりです。

なお、本資産運用会社は本日付、本資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインを一部変更しています。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。

＜アセットタイプ（用途）別＞

用途	物件数	取得価格合計（百万円）	比率（%）（注１）
オフィス	21 物件	74,787	38.6
商業施設	5 物件	27,754	14.3
住宅	18 物件	36,319	18.7
物流施設	8 物件	29,663	15.3
ホテル（注 2）	11 物件	25,314	13.1
合　計	63 物件	193,837	100.0

＜地域別＞

地域		取得価格合計（百万円）	比率（%）（注 1）
東京圏（注 2）		132,834	68.5
主要都市圏		61,003	31.5
	その他政令指定都市等	22,710	11.7
合　計		193,837	100.0

（注1）　比率は、取得価格合計ベースで計算し、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。したがって、個々の比率の合計が合計値と異なる場合があります。

（注2）　メザニンローン債権投資（2 案件）を含めて記載しています。

（注3）　売却方針である郊外型商業施設 3 物件を含まない東京圏比率は 74.4%です。

参考資料２
本譲渡後のポートフォリオ一覧
＜不動産等＞

物件番号（注１）	物件名称	所在地（注２）	取得価格（百万円）（注３）	不動産鑑定評価額（百万円）（注４）	投資比率（%）（注５）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	1.5
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,090	3.1
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,660	0.9
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	3,290	1.1
OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	8,390	3.3
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	3,140	1.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,500	0.8
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,790	1.3
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7,320	3.9
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,240	0.5
OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,700	5.8
OFC-15	アーバンセンター神田須田町（注６）	東京都千代田区	5,350	5,440	2.8
OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,630	2.4
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.1
OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,910	1.4
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,390	1.2
OFC-20	アーバンセンター新横浜（注７）	神奈川県横浜市	2,300	2,590	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	1,980	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	3,200	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	82,980	38.8
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,240	2.8
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,290	3.4
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,330	1.7
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,410	1.5
RTL-06	あべの nini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	10,100	4.9
		商業施設　小計	27,754	28,370	14.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,930	1.1
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	3.3
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,550	0.8
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,200	0.6
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,720	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	2,170	0.9
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,600	0.7
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,520	1.3
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,460	1.1

RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1,100	0.5
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	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	3,960	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	3,580	1.6
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,280	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	1,260	0.6
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	36,319	42,480	18.9
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,690	3.6
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4,340	1.8
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,930	4.1
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,030	2.4
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.7
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	891	0.4
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,240	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
		物流施設　小計	29,663	33,510	15.4
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,280	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	1,440	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	3,470	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	3,210	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	3,140	1.7
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,420	1.0
HTL-09	あべの nini（ホテル）	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	3,690	1.9
		ホテル　小計	24,144	23,010	12.5
合　計			192,667	211,630	100.0

（注 1）物件番号は、本投資法人の保有資産について、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。以下同じです。

（注 2）所在地は、各保有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 3）取得価格は、各保有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は含みません。)を記載しています。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。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 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記載しています。

（注 4）「不動産鑑定評価額」は、2023 年 1 月 31 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を記載しています。

（注 5）投資比率は、「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。

＜メザニンローン債権投資＞

2023年2月1日公表の「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ　－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ８（A号受益権及びB号受益権））の取得―」に記載のメザニンローン債権投資A号及びB号取得後を含めて記載しています。

資産番号	資産種類	銘柄名	投資比率（%）（注1）	取得価格（百万円）（注2）	利率（注3）	運用資産全体に対する投資比率(%)（注4）
MEZ-07	メザニン社債	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ7 ― 羽田ホテル開発合同会社第2回A号無担保社債 ―	34.2	400	基準金利（注5）＋5.0%	0.2
MEZ-08	信託受益権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 ―センチュリオン・ツー合同会社B号受益権 ―	29.1	340	基準金利（注5）＋7.3%	0.2
		スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 ―センチュリオン・ツー合同会社A号受益権 ―	36.8	430	基準金利（注5）＋5.3%	0.2
メザニンローン債権投資　合計			100.0	1,170	―	0.6

(注1)「投資比率」は、メザニンローン債権の合計額に対する各メザニンローン債権の取得価格の割合を記載しています。

(注2)「取得価格」は、社債譲渡契約書に記載された売買代金及び受益権譲渡契約書に記載された受益権譲渡価格(それぞれ諸経費等を含みません。)を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3)「利率」には、社債については金利を、信託受益権については配当率をそれぞれ記載しています。

(注4)「運用資産全体に対する投資比率」は、譲渡予定資産の譲渡後のメザニンローン債権を含めたポートフォリオの取得価格の合計額に対する各メザニンローン債権の取得価格の割合を記載しています。

(注5)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/)をご参照ください。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公表される利率を適用します。

参考資料3　譲渡予定資産の概要　各種用語の説明

（ア）「物件番号」欄及び「分類」欄に関する説明

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

（イ）「特定資産の概要」欄に関する説明

a.　「信託期間満了日」欄には、本日現在において存在する契約に記載されている信託期間満了日を記載しています。

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

c.　「譲渡予定日」欄には、本投資法人が譲渡を予定する年月日を記載しています。

d.　「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。

e.　「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。

f.　「土地」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、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。

g.　「建物」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、譲渡予定資産に関して信託受託者が保有する予定の又は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。

（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。

h.　「PM会社」欄には、本日現在において、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。

i.　「マスターリース会社」欄には、本日現在において、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、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。

b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2023年1月31日現在における譲渡予定資産に係る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。

c. 「稼働率」欄には、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。

d. 「テナント総数」欄には、2023年1月31日現在における譲渡予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが譲渡予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該譲渡予定資産について1テナントと数え、複数の譲渡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、当該譲渡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2023年1月31日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）の合計額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

f. 「敷金・保証金」欄には、2023年1月31日現在における譲渡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、当該譲渡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、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、譲渡予定資産の評価額、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譲渡予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書を基に記載しています。

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

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。