STARASIA
Investment Corporation

2024年8月2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11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「アーバンフォルム蕨」（以下「取得予定資産（不動産等）」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の取得及び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「アーバンパーク難波」及び「スマイルホテルなんば」（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、「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。

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3）	取得予定日
不動産等	商業	RTL-07	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	1,100	2024年8月16日
	小計　（1物件）				1,100	

区分	資産の種類	資産番号（注1）	銘柄名	裏付不動産	利率等（注2）	取得予定価格（百万円）（注3）	取得予定日
メザニン	信託受益権	MEZ-09	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ9	ホテル・アンドルームス新大阪	基準金利＋5.0%	130	2024年8月16日
	小計　（1案件）					130	
合計　（1物件／1案件）						1,230	

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

(注2) 信託受益権への収益配当として支払われる配当利回りを、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3)「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。

① 売買契約締結日　：2024年8月2日
② 取得予定日（引渡決済日）　：2024年8月16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　：引渡時に全額支払
⑥ 媒介の有無　：有　後記「7.媒介の概要」をご参照ください。

また、取得予定資産（不動産等）について 建築物省エネルギー性能表示制度（Building-Housing Energy-efficiency Labeling System）（以下「BELS」）といいます。）（注）の評価を取得しています。

用途	物件番号	物件名称	所在地	評価ランク
商業施設	RTL-07	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	★★

（注）BELSの概要　：建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）（平成27年法律第53号、その後の改正を含みます。）において、建築物の販売又は賃貸を行う事業者は、その販売等を行う建築物のエネルギー消費性能を表示するよう努めることが求められています。BELSは、国土交通省が定めた評価基準に基づいて第三者機関が建築物の省エネルギー性能を評価する制度で、評価は7段階で表示されます。 BELSの内容等については以下をご参照ください。
BELS認証制度に関する運営サイト：https://www.hyoukakyoukai.or.jp/bels/bels.html

（2） 譲渡予定資産の概要

用途	物件番号（注1）	物件名称	所在地	譲渡予定価格（百万円）（注2）	譲渡予定日
住宅	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,700	2024年9月6日
ホテル	HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,800	2024年8月19日
合計　（2物件）				3,500	

(注1)「物件番号」については、後記「参考資料5　取得予定資産及び譲渡予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。
(注2)「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、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譲渡諸経費は含みません。

＜アーバンパーク難波＞

① 売買契約締結日　：2024年8月2日
② 譲渡予定日（引渡決済日）　：2024年9月6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　：1,700百万円
⑤ 帳簿価額（注3）　：1,461百万円
⑥ 譲渡損益（予定）　：175百万円
⑦ 決済方法　：売買契約締結日に手付金として100百万円を、譲渡予定日に残代金を受領予定
⑧ 媒介　：有
⑨ 譲渡代金の使途　：手元資金とし、将来の物件取得資金の一部への充当若しくは物件取得で減少する手元資金への補填を予定
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3)2024年1月末時点の帳簿価額を記載しています。

＜スマイルホテルなんば＞

① 売買契約締結日	：2024 年 8 月 2 日
② 譲渡予定日 （引渡決済日）	：2024 年 8 月 19 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	：1,800 百万円
⑤ 帳簿価額（注 4）	：1,594 百万円
⑥ 譲渡損益（予定）	：139 百万円
⑦ 決済方法	：売買契約締結日に手付金として 100 百万円を、譲渡予定日に残代金を受領予定
⑧ 媒介	：有
⑨ 譲渡代金の使途	：手元資金とし、将来の物件取得資金の一部への充当若しくは物件取得で減少する手元資金への補填を予定
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4)2024 年 1 月末時点の帳簿価額を記載しています。

２． 本資産入替の理由

本投資法人は、これまで 10 回の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。今回第 11 回目の資産入替となる取得物件及び譲渡物件の評価については以下のとおりであり、本資産入替により、さらなるポートフォリオの強化を実現します。

（１） 取得予定資産について

【アーバンフォルム蕨】

アーバンフォルム蕨は、JR 京浜東北線「蕨」駅から徒歩約 4 分に立地する商業ビルです。「蕨」駅の西口においては再開発が進行中であり、今後の人口の増加が見込めるエリアです。
物件面においては、2023 年 12 月竣工の築浅で、最新設備を備えています。
当該物件の取得にあたっては、本資産運用会社独自のネットワークを活用し、開発段階から情報を取得し関与することで、相対取引により、適正な価格で取得できるものです。
上記の立地特性及び物件特性を総合的に勘案した結果、当該物件から中長期的に安定した収益が見込まれ、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。

【スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ９】

取得予定資産（メザニン）は、本投資法人にとって 9 案件目となるメザニンローン債権投資であり、投資対象の多様化により利息収入（基準金利＋5.0%）が得られるものです。このような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）の本裏付不動産（以下で定義します。）である「ホテル・アンドルームス新大阪」は、JR 東海道新幹線、山陽新幹線、おおさか東線及び東海道本線並びに大阪メトロ御堂筋線「新大阪」駅から徒歩約 6 分に立地するリミテッドサービス型ホテルです。リミテッドサービス型でありながらも、宿泊を充実させるための「アンド」となる付加価値を追及し、銭湯スタイルの大浴場、宿泊者への無料そば提供、宿泊者のペースで朝の貴重な時間を過ごすためのお部屋への朝食お届けサービスなど差別化を図ることで、競争力を有するホテルです。また、2025 年に開催予定の大阪・関西万博を控え、今後の宿泊需要に対応することが見込まれます。
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を通じて中長期的に安定した収益が見込まれ、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、投資の決定に至ったものです。

（２）譲渡予定資産について

【アーバンパーク難波】

アーバンパーク難波は、大阪メトロ千日前線「桜川」駅から徒歩約６分に位置するシングルルームを中心とした住宅です。

当該物件は、大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアまで徒歩圏内という高い立地優位性を有します。シングルルームが中心であり、主に若年層の単身世帯に訴求力の高い住宅です。
一方で、相対的に供給が多いシングルルームタイプの住宅は、築年数が経過することに伴い貸室単価の価格競争力が衰える傾向にあるため、今後の内部成長の実現に懸念がありました。
このような状況の中、当該物件のエリアを高く評価し、鑑定評価額を上回る購入価格を提示する不動産投資家を探索し合意に至り、取得予定資産（不動産等）との資産入替により、ポートフォリオの強化が実現できることから譲渡を決定しました。

【スマイルホテルなんば】

スマイルホテルなんばは、阪神なんば線「桜川」駅から徒歩約１分に位置するシングルルームを中心とするリミテッドサービス型ホテルです。

当該物件は、大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアに近接し、繁華街への交通接近性に優れた立地であり、京セラドーム大阪も徒歩圏内であることから、ビジネス需要及び観光需要を獲得できるホテルとして、本投資法人の業績に大きく貢献したホテルです。
一方で、コロナ禍を経て、インバウンド及び国内旅行の回復に伴い、宿泊スタイルがグループ旅行に変化しつつある中、シングルルームを多く持つホテルの今後の内部成長の実現に懸念がありました。
このような状況の中、2025 年に開催予定の大阪・関西万博を見据えて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不動産投資家を探索し、合意に至ったことから譲渡を決定しました。

３． 取得予定資産の内容

（１）アーバンフォルム蕨

物件番号	RTL-07	物件名称	アーバンフォルム蕨	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	
取得予定価格		1,100百万円	取得予定日	2024年8月16日	
鑑定評価額		1,210百万円	売主	非開示（注1）	
所在地		埼玉県川口市芝新町4番13ほか			
住居表示		埼玉県川口市芝新町4-8			
最寄駅		JR京浜東北線「蕨」駅徒歩約4分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	408.90㎡	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	1,489.22㎡	用途	診療所・事務所・店舗	
	建築時期	2023年12月1日	構造・階数	鉄骨造陸屋根6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	
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8月31日			
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		1,158.14㎡	月額賃料(共益費込)	5,319千円（注2）	
賃貸面積		1,158.14㎡（注2）	敷金・保証金	19,876千円	
テナント数		5			
稼働率の推移（注2）					

2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4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）売主の承諾が得られていないため、開示していません。

（注2）一部空室区画がありますが、旧マスターリース会社とエンドテナント1社との間で賃料保証契約を締結しており、当該エンドテナントは

① 2043年12月25日までの期間、特定の区画に空室が継続する場合、両者が合意した保証賃料を当該エンドテナントが支払うものとし、

② 2043年12月25日までの期間、当該空室区画につき第三者との間で賃貸借契約が締結され、両者が合意した保証賃料に満たない場合には、当該保証賃料に満たない額を当該エンドテナントが支払うものとし、

③ 2033年12月25日までの期間、当該空室区画につき第三者との間で賃貸借契約が締結され、締結された当該賃貸借契約の全部又は一部が解約等により空室となり、両者が合意した保証賃料に満たない場合には、最長2年間、当該保証賃料に満たない額を当該エンドテナントが支払うこととされています。

なお、本投資法人は当該契約を承継予定であることから、当該空室区画についても賃貸面積に含めて算出し、稼働率も当該賃貸面積により算出しています。また、月額賃料(共益費込)についても、当該賃料保証契約による保証賃料を含めて算出しています。当該賃料保証を考慮しない場合の賃貸面積は992.09㎡、稼働率は85.7%、月額賃料(共益費込)は4,285千円です。

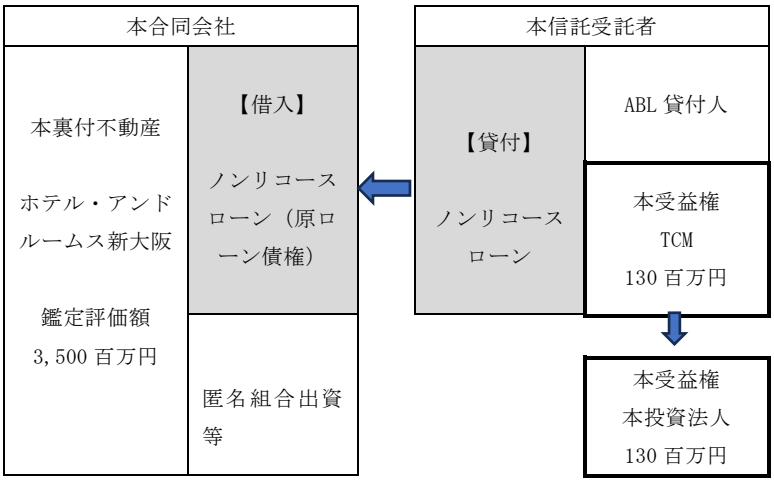
本物件の特徴　／　評価ポイント等

- 本物件は、JR京浜東北線「蕨」駅から徒歩約4分に所在、また蕨駅東口バス停に面しており複数停留所が利用可能。最寄駅から「東京」駅まで約30分、「大宮」駅まで約15分と通勤利便性の高いエリアに立地
- エンドテナント1社と一定期間の賃料保証契約を締結しており、安定収益を確保
- 「蕨」駅西口では「蕨駅西口再開発事業」が行われ、415戸の商業施設付きタワーマンション2棟が2027年7月に竣工予定であり近隣からの需要創出が期待される
- 築浅の駅前商業施設として、周辺の人口集積を背景とした地域密着型のテナントや働き方の多様化に伴い需要が増加したシェアオフィスなどを提供するテナントにより構成され安定収益を期待することができる
- 本資産運用会社の独自のネットワークを通じて開発前段階において案件を発掘、ブリッジスキームを活用して本物件を取得予定

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンフォルム蕨	
鑑定評価額	1,210,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2024年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,210,000,000	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	1,210,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	63,324,000	
ア)潜在総収益	63,825,000	現行の契約賃料、新規賃料水準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	501,000	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	12,113,000	
維持管理費	3,841,000	見積金額、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	431,000	類似不動産の水準を参考に計上。
修繕費	183,000	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	1,900,000	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	192,000	対象不動産の契約条件及び類似不動産の賃貸条件等を参考に入替率及び稼働率等を考慮して計上。
公租公課	5,441,000	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	125,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	特段の費用はない。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	51,211,000	
(4)一時金の運用益	144,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	427,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	50,928,000	
(7)還元利回り	4.2%	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	1,200,000,000	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回りを参考に、対象不動産の個別性等を勘案して査定。
最終還元利回り	4.3%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を勘案して査定。
積算価格	1,190,000,000	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	60.3%	
建物比率	39.7%	
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。

（２）スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ９

(1) 取得予定資産（メザニン）	ホテル・アンドルームス新大阪を裏付不動産（以下「本裏付不動産」といいます。）とするDaiban Hotel One合同会社（以下「本合同会社」といいます。）に対する貸付債権（ノンリコースローン）を主たる信託財産とする信託に係る受益権（以下「本受益権」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９
(3) 信託受託者	株式会社きらぼし銀行（以下「本信託受託者」といいます。）
(4) 本受益権の信託期間	2024年3月29日から2029年7月31日
(5) 本受益権に係る信託の主な信託財産	本裏付不動産を担保資産とする本合同会社に対する貸付債権（以下「原ローン債権」といいます。）
(6) 本受益権の額面金額	130,000,000円
(7) 本受益権の取得金額	130,000,000円（取得費用を除きます。）
(8) 予定配当率	基準金利（注2）＋5.0%（注3）
(9) 本裏付不動産に対するLTV	57.1%（注4）
(10) 本受益権の配当予定日	各年1,4,7,10月の末日　年4回 （初回の利払日は2024年10月31日です。）
(11) 予定償還期日	2028年7月31日
(12) 最終償還期日	2029年7月31日（注5）
(13) 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。)
(14) 本受益権のストラクチャーの概要	営業者：本合同会社  1. 2024年3月29日付で、本信託受託者は、本受益権に係る信託契約に基づき、ABL貸付人による貸付金及びTCMが信託した金銭をもって、原ローン債権を信託口で譲り受けています。 2. 本投資法人は、本受益権を現受益者であるTCMより譲り受けると同時に、本受益権に関する地位及び権利義務を承継します。 3. 本受益権は、配当の支払い及び元本の償還において、ABL貸付人に劣後します。一方で、原則として、本受益権への配当の支払い及び元本の償還は、本合同会社の「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、本裏付不動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)」が全て毀損した後に初めて本受益権の元本が毀損されます。

(15) 本投資法人・本資産運用会社と本合同会社の関係 ※2024 年 4 月 30 日時点の情報に基づき、記載しています。	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)本裏付不動産の概要については後記「＜本裏付不動産の概要＞」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)本受益権への収益配当として支払われる配当利回りを、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
(注4)本投資法人が本裏付不動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、本受益権に係る信託の主たる信託財産である貸付債権による本合同会社の借入れによる調達額の割合を、小数第二位を四捨五入して記載しています。
(注5)本受益権の最終償還日は 2029 年 7 月 31 日ですが、本裏付不動産が売却されるなど一定の事由により、最終償還日前に償還される可能性があります。

＜本裏付不動産の概要＞

本裏付不動産の種類		不動産を信託する信託の受益権
物件名称		ホテル・アンドルームス新大阪
所有者		本合同会社
所在地（住居表示）		大阪府大阪市淀川区西宮原1-4-28
用途(注1)		ホテル
構造(注2)		鉄骨造陸屋根地上9階建
面積	土地(注3)	861.35㎡
	建物（延床面積）(注4)	3,340.9㎡（附属建物を含む。）
所有形態(注5)	土地	所有権
	建物	所有権
竣工年月		2018年7月10日
地震ＰＭＬ値(注6)		6.8%
本投資法人が取得した鑑定評価	鑑定評価額	3,500百万円
	還元利回り(注7)	4.1%
	価格時点	2024年7月1日
	鑑定評価会社	一般財団法人日本不動産研究所
稼働率		100.0%　(2024年4月30日)
その他特筆すべき事項		特筆すべき事項はありません。

(注1)登記簿上表示されている種類を記載しており、現況とは一致しない場合があります。
(注2)建物について登記簿上表示されている構造を記載しています。
(注3)登記簿上表示されている地積について記載しており、現況とは一致しない場合があります。
(注4)登記簿上表示されている床面積の合計について記載しており、現況とは一致しない場合があります。
(注5)ホテル・アンドルームス新大阪に係る信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。

(注6)本投資法人が、東京海上ディーアール株式会社に依頼して行った地震リスク分析の評価において算定　された PML 値（予想最大損失率）を記載しています。なお、「予想最大損失率（Probable Maximum Loss)」とは、地震による予想最大損失率を意味し、ここでは、想定した予定使用期間（50 年＝一般的建物の耐用年数）中に想定される最大規模の地震（再現期間 475 年の地震＝今後 50 年間に 10%の超過確率で発生する地震）によりどの程度の被害を被るかを、損害（当該地震が発生した場合の 90%非超過確率に相当する物的損失額）の再調達原価に対する比率（%）で示したものをいいます。

(注7)「還元利回り」は、不動産鑑定評価書の直接還元法における還元利回りを記載しています。

本案件の特徴　／　評価ポイント等
➢ 本投資法人にとって9案件目となるメザニンローン債権投資により、本投資法人の現有のポートフォリオの償却後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 ➢ 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 ➢ 本裏付不動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 ➢ 本裏付不動産は、「新大阪」駅から徒歩約6分に所在するリミテッドサービス型ホテルであり、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 ➢ 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

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　取得予定資産及び譲渡予定資産の概要　各種用語の説明」をご参照ください。

（１）アーバンパーク難波

物件番号	RSC-05	物件名称	アーバンパーク難波	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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
譲渡予定価格		1,700百万円	譲渡予定日	2024年9月6日	
鑑定評価額		1,540百万円	買主	非開示（注）	
所在地		大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目7番18			
住居表示		大阪府大阪市浪速区稲荷2-7-22			
最寄駅		大阪メトロ千日前線「桜川」駅徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	670.39㎡	用途地域	準工業地域	
	建蔽率	60%	容積率	400%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	2,776.87㎡	用途	共同住宅・駐車場	
	建築時期	2013年1月9日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14階建	
PM会社		グローバルコミュニティ 株式会社	マスターリース会社	グローバルコミュニティ 株式会社	
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		2026年4月30日			
賃貸借の状況(2024年4月末日現在)					
賃貸可能面積		2,584.81㎡	月額賃料(共益費込)	8,010千円	
賃貸面積		2,563,2㎡	敷金・保証金	-	
テナント数		116			
稼働率の推移					
		2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4月
		95.8%	96.6%	100.0%	99.2%	99.2%
特記事項		該当事項はありません。			

（注）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。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク難波	
鑑定評価額	1,540,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,560,000,000	DCF法による価格を重視し、直接還元法による価格にて検証し、試算。
直接還元法による価格	1,560,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	93,631,519	
ア)潜在総収益	105,258,224	
イ)空室等損失等	6,761,269	当該地域における平均空室率、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2)運営費用	19,761,885	
維持管理費	3,312,000	予定契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,312,786	類似不動産の水準、過年度実績額を参考に査定。
修繕費	2,162,003	ERを参考に、類似不動産の修繕費水準を考慮して査定。
PMフィー	1,375,762	予定契約に基づき計上。
テナント募集費用等	4,798,861	類似不動産の水準を参考に、新規入居テナントの支払賃料1.5ヶ月分を計上。
公租公課	5,836,800	実績額を参考にして査定。
損害保険料	226,673	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	737,000	消耗品費、その他雑費等の予備費について、実績額を参考にして査定。
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	73,869,634	
(4)一時金の運用益	0	運用利回りを2.0%と査定。
(5)資本的支出	2,148,900	ERを参考に、類似不動産の更新費水準を考慮して査定。
(6)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	71,720,734	
(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	1,530,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,830,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	72.5%	
建物比率	27.5%	
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		収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

（２）スマイルホテルなんば

物件番号	HTL-02	物件名称	スマイルホテルなんば	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	
譲渡予定価格		1,800百万円	譲渡予定日	2024年8月19日	
鑑定評価額		1,490百万円	買主	非開示（注1）	
所在地		大阪府大阪市浪速区幸町三丁目3番6ほか			
住居表示		大阪府大阪市浪速区幸町3-3-9			
最寄駅		阪神なんば線「桜川」駅徒歩約1分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	285.28㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	600%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	1,711.42㎡	用途	ホテル	
	建築時期	2008年2月6日	構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ	マスターリース会社	本投資法人(注2)	
マスターリースの種別		－	担保の状況	無担保	
信託期間満了日		2026年1月31日			
賃貸借の状況(2024年4月末日現在)					
賃貸可能面積		1,711.42㎡	月額賃料(共益費込)	7,845千円	
賃貸面積		1,711.42㎡	敷金・保証金	-	
テナント数		1			
稼働率の推移					
		2023年12月	2024年1月	2024年2月	2024年3月	2024年4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) 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) 2024年4月24日より本投資法人をマスターリース会社とするマスターリース契約を2024年1月31日付で締結済です。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	スマイルホテルなんば	
鑑定評価額	1,490,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2024年1月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,490,000,000	DCF法による価格を重視し、直接還元法による価格にて検証し、試算。
直接還元法による価格	1,500,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	84,000,000	
ア)潜在総収益	84,000,000	
イ)空室等損失等	0	本件では計上しない。
(2)運営費用	9,176,047	
維持管理費	0	テナント負担のため非計上。
水道光熱費	0	テナント負担のため非計上。
修繕費	1,798,667	類似不動産の修繕費の水準を参考に、ERに基づき査定。
PMフィー	1,320,000	予定契約に基づき計上。
テナント募集費用等	0	本件では計上しない。
公租公課	4,992,500	実績額を参考にして査定。
損害保険料	224,880	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	840,000	予備費用を計上。
(3)運営純収益 (NOI＝(1)－(2))	74,823,953	
(4)一時金の運用益	0	
(5)資本的支出	1,715,071	類似不動産の更新費の水準を参考に、ERに基づき査定。
(6)FF&Eリザーブ	3.960,000	類似不動産の水準、依頼者から入手した資料を参考に査定。
(7)純収益 (NCF＝(3)＋(4)－(5))	69,148,882	
(8)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	1,490,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	944,000,000	再調達原価に、減価修正を行い試算。
土地比率	64.6%	
建物比率	35.4%	動産を含む。
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		収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

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

①アーバンフォルム蕨

売主である国内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、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。）及び投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（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 9

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	1.　アセットマネジメント（AM）業務 2.　プロパティマネジメント（PM）業務 3.　不動産経営コンサルティング業務 4.　コンストラクションマネジメント業務 5.　テナント仲介業務 他 6.　貸し会議室運営業務 7.　駐車場運営業務	
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	特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	2024 年 1 月期において、本投資法人の保有物件（14 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。 ・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） ・業務委託契約書 ・物件調査業務委託契約書
	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

アーバンパーク難波について、譲渡先である国内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。また、スマイルホテルなんばについて、譲渡先である海外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．物件取得者等の状況

アーバンフォルム蕨、スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ９のいずれも本投資法人・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。

７．媒介の概要

（１）アーバンフォルム蕨

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 2. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 3. 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業 4. 総合不動産投資顧問業 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、2024 年１月期（第 16 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・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。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該当します。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社の社内規程（「利害関係者取引規程」を含みます。）の定めに従い、必要な審議・決議を経ています。

②媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料の額	4,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く）

（２）アーバンパーク難波、スマイルホテルなんば

アーバンパーク難波及びスマイルホテルなんばのそれぞれの媒介者の名称等並びに媒介手数料等の内訳及び額の開示については、媒介者であるそれぞれの国内事業会社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。なお、いずれの媒介者についても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。

８．利害関係人等との取引

本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。

９．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

本譲渡のうちアーバンパーク難波の譲渡は、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。アーバンパー

ク難波に係る信託受益権売買契約には、本投資法人及び買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、売買代金の 20%相当額を違約金(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。但し、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。

10. 本資産入替の日程

（１）本取得の日程

2024 年 8 月 2 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）に係る信託受益権売買契約締結
2024 年 8 月 16 日	取得資産（不動産等）に係る信託受益権取得（予定）
	取得資産（メザニン）投資（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）

（２）本譲渡の日程

2024 年 8 月 2 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）
2024 年 8 月 19 日	スマイルホテルなんばに係る信託受益権譲渡（予定）
	残代金受領（予定）
2024 年 9 月 6 日	アーバンパーク難波に係る信託受益権譲渡（予定）
	残代金受領（予定）

11. 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それぞれ 100,000,000 円を、譲渡予定日に残代金を受領する予定です。

12. 今後の見通し

本資産入替により、2024 年 3 月 15 日付「2024 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した 2025 年 1 月期（2024 年 8 月 1 日～2025 年 1 月 31 日）の運用状況及び分配金の見通しの前提条件に変更が生じます。具体的な影響については現在精査中であり、確定次第お知らせします。

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　　取得予定資産及び譲渡予定資産の概要　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＞

・CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ

＊　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	取得（予定）価格合計	比率（注１）
オフィス	21 物件	74,947 百万円	31.0%
商業施設	6 物件	28,854 百万円	11.9%
住宅	20 物件	37,453 百万円	15.5%
物流施設	8 物件	29,950 百万円	12.4%
ホテル	18 物件	69,094 百万円	28.6%
学生専用レジデンス（優先出資証券）	1 物件	1,562 百万円	0.6%
合　計	74 物件	241,861 百万円	100.0%

＜地域別＞

地域		取得（予定）価格合計	比率（注2）	
東京圏		156,208百万円		64.6%
主要都市圏	大阪、名古屋、福岡圏	43,983百万円	18.2%	35.4%
	その他地域	41,670百万円	17.2%	
合計		241,861百万円		100.0%

(注1) メザニンローン債権及び優先出資証券については、裏付不動産である不動産のアセットタイプ(用途)及び地域に基づき分類しています。
(注2)「比率」は、取得(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。

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	3,110	1.2
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,100	2.5
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,740	0.7
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,290	0.8
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	8,420	2.6
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	3,290	0.9
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,510	0.6
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	2,810	1.1
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,600	7,530	3.1
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	1,230	0.4
OFC-14	アーバンセンター新宿（注５）	東京都新宿区	11,200	11,700	4.6
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,440	2.2
OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,600	1.9
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,920	1.7
OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,890	1.1
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.0
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	2,570	1.0
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.6
OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,050	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	3,280	1.2
OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,200	0.8
		オフィス　小計	74,947	83,570	31.0
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,170	2.2
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,580	2.7
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,320	1.4
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,500	1.2
RTL-06	あべの nini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	10,500	3.9
RTL-07	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	1,100	1,210	0.5
		商業　小計	28,854	30,280	11.9
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,950	0.8
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,100	2.6
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,210	0.5
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	0.6
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,520	1.0
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市城東区	2,150	2,460	0.9
RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市生野区	993	1,110	0.4
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,990	0.7

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	4,190	1.5
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	3,690	1.3
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,310	0.5
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	0.8
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	1,190	0.5
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	879	0.3
RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,770	0.6
RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,150	0.4
		住宅　小計	37,453	47,444	15.5
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市 岩槻区	6,942	7,650	2.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市 神奈川区	3,560	4,260	1.5
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,770	3.3
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,220	1.9
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,550	0.5
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	907	0.3
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,300	1.1
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,998	2,200	0.8
		物流施設　小計	29,951	33,857	12.4
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,320	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	3,460	1.6
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3,160	1.3
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	1,970	1,990	0.8
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,440	1.0
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	3,110	1.3
HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	1,560	0.8
HTL-09	あべの nini（ホテル）	大阪府大阪市阿倍野区	3,600	3,850	1.5
HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	19,100	7.4
HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市中央区	6,700	7,080	2.8
HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市中央区	5,000	5,410	2.1
HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市南区	4,100	4,320	1.7
HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	4,280	1.6
HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通（注 5）	北海道札幌市中央区	4,200	4,270	1.7
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	4,410	1.6
		ホテル　小計	67,794	70,760	28.0
不動産等合計			238,999	265,911	98.8

＜有価証券等＞

資産番号		銘柄名	資産の種類	利率等	取得（予定）価格（百万円）（注2）	投資比率（%）（注4）
	MEZ-07	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ７	社債	基準金利＋5.0%	400	0.2
	MEZ-08	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ８Ａ号	信託受益権	基準金利＋5.3%	430	0.2
		スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ８Ｂ号	信託受益権	基準金利＋7.3%	340	0.1
	MEZ-09	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ９	信託受益権	基準金利＋5.0%	130	0.1
	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					2,862	1.2
総　合　計					241,861	100.0

（注1）「所在地」は、本日現在の本投資法人の保有不動産等（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」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、それぞれ百万円未満を四捨五入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。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。

（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、2024年1月31日（「船橋ハイテクパーク工場Ⅰ」については2023年12月15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、2024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、それぞれ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）、取得済資産（有価証券等）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）、各取得済資産（有価証券等）及び各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。なお、上場不動産投資法人は、東京証券取引所の有価証券上場規程により、運用資産等の総額に占める割合が5%以下である限りにおいて、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等以外の資産を保有することが可能です。取得予定資産（メザニン）は、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等のいずれにも該当しませんが、第11回資産入替後の本投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等、不動産関連資産及び流動資産等」の比率は、95%以上となる見込みです。(*)

(*) 2024年1月期の貸借対照表上の総資産から、譲渡予定資産の2024年1月期の帳簿価額を控除し、取得予定資産の取得金額を加算した金額に基づき判断しています。

（注5）2024年1月1日付で、「成信ビル」は「アーバンセンター新宿」に、2024年4月1日付で、「フィーノホテル札幌大通」は「KOKO HOTEL 札幌大通」にそれぞれ物件名称を変更しており、当該変更後の物件名称を記載しています。以下同じです。

（注6）本日現在運用中の物件番号RSC-05「アーバンパーク難波」については、2024年8月2日に、2024年9月6日を譲渡実行予定日とする売買契約を、同じく本日現在運用中の物件番号HTL-02「スマイルホテルなんば」については、2024年8月2日に、2024年8月19日を譲渡実行予定日とする売買契約を、それぞれ締結していることから、それぞれ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	アミューズメントメディア学院新館	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-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
	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-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
	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	5.7
		船橋ハイテクパーク工場Ⅰ（増築棟）	3.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	9.0
	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	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
	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
ポートフォリオ全体(70物件)(注)			－

（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「建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」を取得予定です。

参考資料４　取得予定資産　外観写真及び地図

RTL-07　アーバンフォルム蕨	

参考資料５　取得予定資産及び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取得予定資産（不動産等）、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。

b.「取得予定日」、「譲渡予定日」欄には、本投資法人が取得及び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。

h.「マスターリースの種別」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。

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、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2024年4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、2024年4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、2024年4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）の現所有者から提供を受けた2024年4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2024年4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、2024年4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、2024年4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2024年4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、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、2024年4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大和不動産鑑定株式会社が取得予定資産（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及び大和不動産鑑定株式会社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。

e. 本書の日付現在建物が未竣工の場合には、国土交通省が定める不動産鑑定評価基準において2014年11月1日(2014年5月1日一部改正)に施行された「未竣工建物等鑑定評価」を実施しています。

（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。