STARASIA
Investment Corporation

2023年2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譲渡に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅱ）

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「船橋ハイテクパーク工場Ⅱ」（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	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ
（３）	所在地（住居表示）	千葉県船橋市豊富町631番13
（４）	用途	物流施設
（５）	譲渡予定価格（注1）	1,150百万円
（６）	帳簿価額（注2）	691百万円
（７）	譲渡予定価格と帳簿価額の差（注3）	459百万円
（８）	譲渡決定日	2023年2月1日
（９）	売買契約締結日	2023年2月1日
（１０）	譲渡予定日（注4）	2023年2月20日
（１１）	代金受取日（注4）	2023年2月20日
（１２）	譲渡予定先	トーカロ株式会社
（１３）	媒介の有無	有（注5）
（１４）	譲渡代金の使途	本日付公表の「メザニンローン債権投資に関するお知らせ―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」記載のA号受益権及びB号受益権の取得代金へ充当し、残金は主に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。
（１５）	決済方法	引渡時一括

（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価格（譲渡諸経費は含みません。）を記載しています。

（注2） 2022年7月31日時点の帳簿価額を記載しています。
（注3） 譲渡予定価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、譲渡損益とは異なります。
（注4） 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。

譲渡予定資産においても、既存テナントが現在譲渡予定資産を稼働させていない状況及び譲渡予定資産が法令上許容される容積率を消化していない状況を踏まえ、①新規テナント誘致を見据えた増築・建て替え等の再開発、及び、②売却による売却益の投資主の皆様への還元について、それぞれの検証を並行して進めてきました。その過程において、譲渡予定資産の近隣に拠点を有する譲渡予定先から具体的な取得希望価格の提示を受け、再開発による収益力向上の可能性と比較・検証を行った結果、売却による売却益の実現と譲渡代金の新規取得資産への再投資が投資主利益の最大化により資すると判断しました。

本譲渡による譲渡代金の一部は、本日付公表の「メザニンローン債権投資に関するお知らせ―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」記載のA号受益権及びB号受益権の取得代金への充当を予定しており、本譲渡と併せて「第８回資産入替」と位置付けています。

なお、既存テナントとの定期建物賃貸借契約は、本日付で解約し、解約違約金（注）を2023年2月20日に受領する予定であることを併せてご報告申し上げます。

（注）テナントからの要望により、金額は非開示としています。

３．譲渡予定資産の内容

物件番号	LGC-10	物件名称	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	分類	物流施設
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	
譲渡予定価格		1,150百万円	譲渡予定日	2023年2月20日	
所在地		千葉県船橋市豊富町631番13			
住居表示		―			
最寄IC		京葉道路「花輪」IC約13.5km			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	8,268.35㎡	用途地域	工業地域	
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	4,384.83㎡（附属建物2棟を含む）	用途	工場	
	建築時期	2001年9月5日	構造・階数	鉄骨造陸屋根2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	Master Lessee Mars Limited合同会社	
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		2030年7月末日			
賃貸借の状況（2023年1月末日現在）					

賃貸可能面積	4,233.92㎡		テナント総数	1	
賃貸面積	非開示（注1）		月額賃料(共益費込)	非開示（注1）	
敷金・保証金	非開示（注1）				
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
	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）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。

４．譲渡予定先の概要

名称		トーカロ株式会社
所在地		兵庫県神戸市中央区港島南町六丁目4番4号
代表者		代表取締役　社長執行役員　三船　法行
主な事業内容		1.　金属、合金、セラミック、プラスチックの表面処理加工および機械加工ならびにそれらの加工品の製造販売 2.　金属、合金の溶接肉盛加工およびその加工品の製造販売 3.　前各号の請負工事業 4.　前1号に関する表面処理材料ならびに表面処理装置およびその関連機器の販売 5.　～12．省略 13．その他前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2,658百万円（2022年9月30日時点）（注1）
設立年月日		1951年7月1日
純資産		55,990百万円（2022年9月30日時点）（注1）
総資産		72,454百万円（2022年9月30日時点）（注1）
大株主及び持株比率		日本マスタートラスト信託銀行株式会社　16.74%（2022年9月30日時点）
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	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	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。）上の利害関係人等には該当しません。

（注1）　百万円未満を切り捨てて記載しています。

５．　今後の見通し

本譲渡により、2022年9月13日付「2022年7月期　決算短信（REIT）」にて公表した2023年7月期（2023年2月1日～2023年7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。

6．鑑定評価の概要

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	
鑑定評価額	704,000,000	
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 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	704,000,000	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	710,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	58,408,000	
ア)潜在総収益	58,408,000	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	0	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	10,424,000	
維持管理費	300,000	収支実績に基づき計上。
水道光熱費	0	水道光熱費は賃借人負担となっていることから計上しない。
修繕費	1,862,000	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	1,800,000	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	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。
公租公課	6,312,000	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	150,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	その他費用はない。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	47,984,000	
(4)一時金の運用益	487,000	運用利回りを 1.0%と査定。
(5)資本的支出	4,459,000	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))	44,012,000	
(7)還元利回り	6.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF 法による価格	698,000,000	
割引率	5.4%	対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	7.0%	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	679,000,000	土地価格と建物価格の合計に市場性修正率を乗じて試算。
土地比率	79.0%	
建物比率	21.0%	
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。

7．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。

＜本日付公表の他のプレスリリース＞

- メザニンローン債権投資に関するお知らせ―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
- 借入金の期限前弁済に関するお知らせ
- 2023 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

＜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

＜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	38.5
商業施設	5 物件	27,754	14.3
住宅	19 物件	37,779	19.5
物流施設	8 物件	29,663	15.3
ホテル	9 物件	24,144	12.4
合　計	62 物件	194,127	100.0

＜地域別＞

地域		取得価格合計（百万円）	比率（%）（注１）	
東京圏	都心５区（注２）	56,248	29.0	66.6（注３）
	上記以外の東京圏	73,018	37.6	
東京圏以外		64,861	33.4	
合　計		194,127	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）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。
（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72.3%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（予定）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	3,070	1.5
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	7,070	3.1
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,650	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	8,280	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	3,050	1.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,530	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	2,790	1.3
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7,390	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	1,230	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	2,540	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	3,100	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	82,720	38.5
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,230	2.8
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,320	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	3,280	1.5
RTL-06	あべの nini（商業施設）	大阪府大阪市阿倍野区	9,500	9,500	4.9
		商業　小計	27,754	27,660	14.3
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,740	1.1
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	9,430	3.3
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,530	0.8
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,560	0.8
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	1,680	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	2,060	0.9
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,570	0.7
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,470	1.3

RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,380	1.1
RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	1070	0.5
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,890	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	3,920	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	3,520	1.6
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,240	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	1,320	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	44,040	19.5
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,670	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	4,630	1.8
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,900	4.1
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,980	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	890	0.4
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,180	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	15.3
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	1,410	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	3,470	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	3,200	1.7
HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1,910	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	3,600	1.9
		ホテル　小計	24,144	22,850	12.4
	合　計		194,127	210,780	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、2022 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。ただし、2022 年 8 月 1 日付取得したアーバンパーク藤沢、あべの nini（商業施設）、あべの nini（ホテル）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。

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。「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。

e.　「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。

f.　「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。

g.　「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。

h.　「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。