

2019年1月24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 杉原 亨
TEL: 03-5425-1340

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

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、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。)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2)
オフィス	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

(注1)「物件番号」については、後記「参考資料4」をご参照ください。

(注2)「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 : 2019年1月24日
- ② 取得予定日 : 2019年2月1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 : 本日決定した新規借入れに係る借入金(注3)及び自己資金
- ⑤ 決済方法 : 引渡時に全額支払

(注3) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得の理由

本投資法人は、投資方針として、「東京圏への優先、重点集中投資(東京圏比率70%以上)」、「アセットタイプ(用途)の分散による収益の『安定性』と『成長性』の取り込み」、「ミドルサイズアセット(注)を中心とした投資」等を掲げており、総合型REITとして着実な成長を目指しています。

本取得は、上記投資方針に合致するものであり、資産規模を拡大し、組入れ物件数の増加によるリスク分散を図るとともに、主として中長期的な収益の安定性の実現を目的としています。

取得予定資産の取得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、2018年10月30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。

(注) 「ミドルサイズアセット」とは、取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。

取得予定資産であるアミューズメントメディア学院新館は、JR 山手線・埼京線・湘南新宿ライン、

東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約7分に立地するオフィスビルです。

本物件の所在する恵比寿エリアは、外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリアであり、さらに、閑静な住宅街や小型店舗によって構成される良質な職住環境となっています。

また物件面においても、現在は一棟貸しに供されていますが、フロア貸しも可能な構造・仕様であり、事務室内は無柱の整形空間です。基準階天井高は2,600mmを確保しており、開放感のある執務環境を有しています。

取得予定資産のテナントは、2018年9月6日に取得した「アミューズメントメディア学院本館」のテナントと同一であり、一体的な運営が行われています。また、本投資法人は、2018年8月21日に、取得予定資産の取得に係る優先交渉契約をスポンサーグループと締結し、優先交渉権を有しており、本取得は当該優先交渉権の行使によるものです。

このような立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、同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、スポンサー・サポートの活用により取得の決定に至ったものです。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の概要は、以下の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、参考資料4をご参照ください。

物件番号	OFC-13	物件名称	アミューズメントメディア学院新館		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	みずほ信託銀行株式会社		
信託期間満了日	2029年2月末日		担保の状況	無担保		
取得予定価格	1,020百万円		取得予定日	2019年2月1日		
鑑定評価額	1,120百万円		売主	合同会社El Toro		
所在地	東京都渋谷区東二丁目85番1					
住居表示	東京都渋谷区東2-27-9					
最寄駅	JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約7分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	203.43㎡	用途地域	準工業地域		
	建蔽率	80%	容積率	400%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	913.71㎡	用途	教習所・事務所		
	建築時期	1999年1月25日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建		
PM会社	サンフロンティア不動産株式会社		マスターリース会社	本投資法人		
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	781.33㎡		月額賃料(共益費込)	非開示(注)		
賃貸面積	非開示(注)		敷金・保証金	非開示(注)		
テナント総数	1					
稼働率の推移						
	2018年8月	2018年9月	2018年10月	2018年11月	2018年12月	
	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
特記事項						
該当事項はありません。						

(注) 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。

(単位：円)

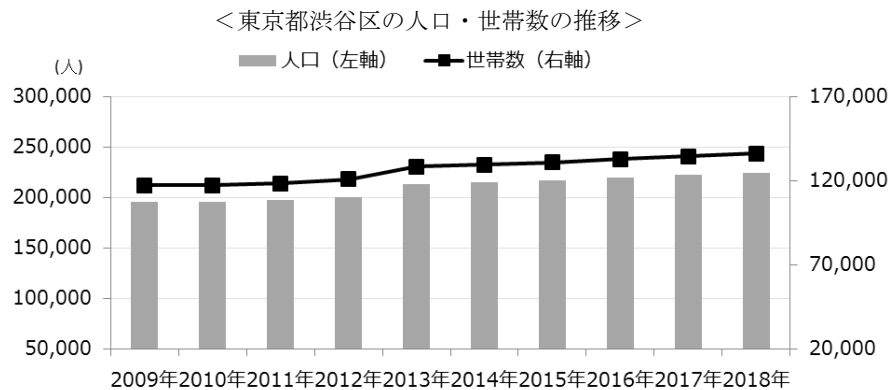
不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アミューズメントメディア学院新館	
鑑定評価額	1,120,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2018年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,120,000,000	直接還元法及びDCF法による両収益価格を関連付け試算。
直接還元法による価格	1,140,000,000	
(1)運営収益(ア-イ)	48,812,000	
ア)潜在総収益	48,812,000	
イ)空室等損失等	0	一棟貸しであり、現賃借人が賃借を継続することを想定。
(2)運営費用	8,757,000	
維持管理費	102,000	過年度実績を参考に、類似不動産の費用水準を考慮して計上。
水道光熱費	3,400,000	過年度実績を参考に、計上。
修繕費	630,000	過年度実績を参考に、類似不動産の費用水準及びERを考慮して計上。
PMフィー	908,000	契約条件に基づく報酬額を参考に、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	0	一棟貸しであり、賃借人の入れ替えを想定していないため計上しない。
公租公課	3,679,000	公租公課資料に基づき計上。
損害保険料	38,000	見積、対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	特段の費用はない。
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	40,055,000	
(4)一時金の運用益	299,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,540,000	類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びERを勘案して計上。
(6)純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	38,814,000	
(7)還元利回り	3.4%	基準利回りに、対象不動産の立地条件等の個別要因を加減し、将来の不確実性及び類似不動産の取引利回り等を勘案して査定。
DCF法による価格	1,090,000,000	
割引率	3.2%	類似不動産の投資利回り等を参考に、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	3.6%	類似不動産の投資利回り等を参考に、将来の不確実性を総合的に勘案して査定。
積算価格	952,000,000	
土地比率	88.5%	
建物比率	11.5%	
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	収益価格を採用し、積算価格を参考に決定。	

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
<p>(1)物件説明</p> <p>① JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約7分に立地するオフィスビル</p> <p>② 閑静な住宅街や小型店舗によって構成される良質な職住環境に立地する</p> <p>③ フロア貸しも可能な構造・仕様、事務室内は無柱の整形空間であり基準階天井高は2,600mmを確保し、開放感のある執務環境を有する</p> <p>(2)取得ハイライト</p> <p>スポンサーグループが広範なりレーションシップを通じて相対取引により取得し運用中である物件を、本投資法人がスポンサーグループと締結していた優先交渉契約に基づく優先交渉権の活用により取得予定</p>

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

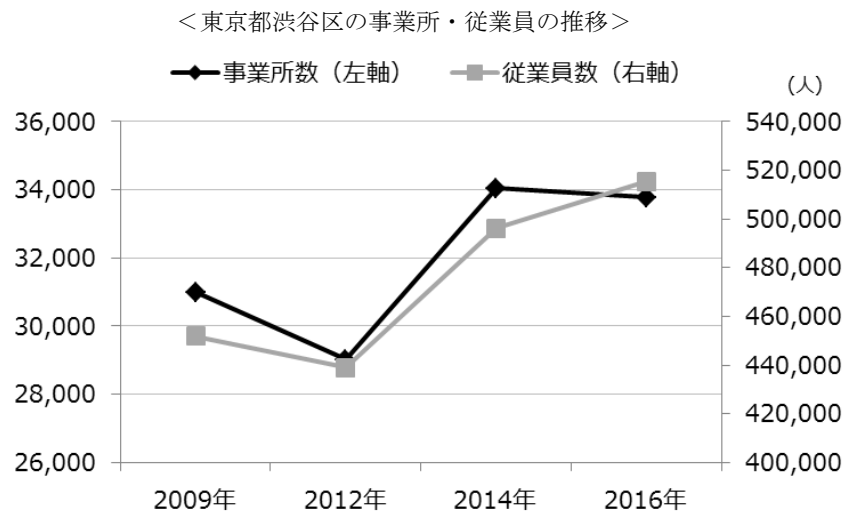
(1) 人口動態分析等

東京都渋谷区の人口数・世帯数はいずれも増加傾向にあることから、今後も底堅い人口増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。
 また、事業所数及び従業員数についても、2012年に一時的に減少しましたが、2014年には再び増加に転じており、2016年は概ね横ばいとなっています。



(注) 2009年ないし2013年については、各年の年度末(3月31日)時点での各数値を記載し、2014年ないし2018年については、各年1月1日時点での各数値を記載しています。

出所：総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成

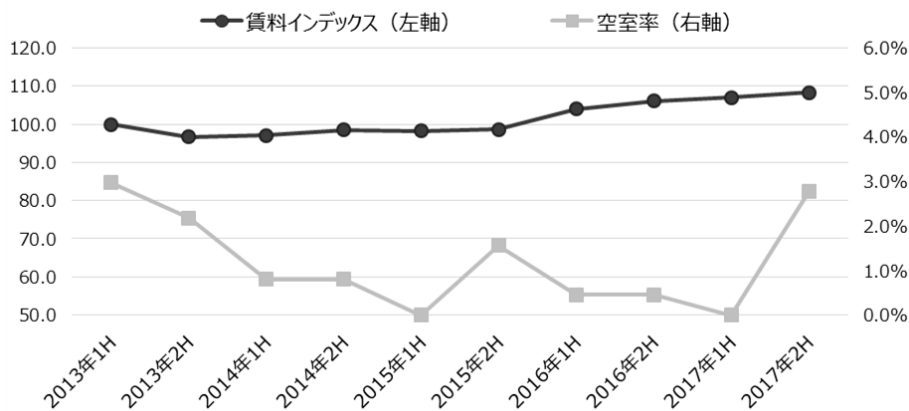


出所：総務省・経済産業省「平成28年経済センサス-活動調査」、総務省統計局「平成26年経済センサス-基礎調査」、総務省・経済産業省「平成24年経済センサス-活動調査」、総務省統計局「平成21年経済センサス-基礎調査」に基づき本資産運用会社が作成

(2) マーケット分析

賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2015年後半以降上昇傾向にあり堅調に推移しています。
 空室率についても、下記グラフの空室率の推移のとおり、2013年前半以降約3%以下の低水準であり、同エリアのオフィス需要の底堅さは今後も継続していくものと本資産運用会社は考えています。

＜東京都渋谷区一賃料インデックス及び空室率＞

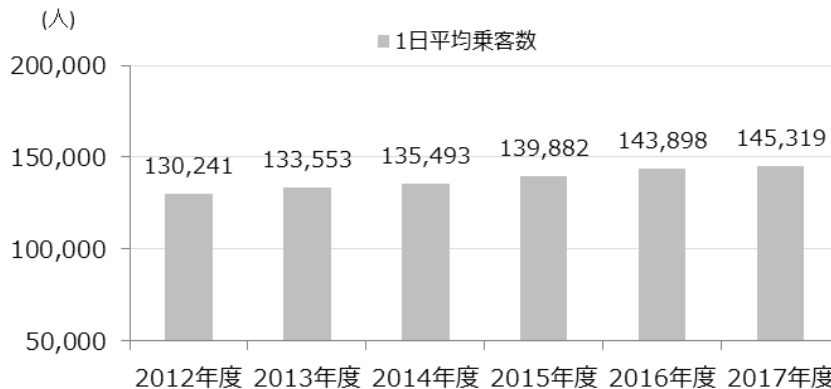


出所：上場REIT公表データ（東京都渋谷区、築21年以上30年未満、延床面積1,500坪以上5,000坪未満のオフィス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除く。）に基づき一般社団法人不動産研究所（以下「JREI」といいます。）が作成、1Hは上半期（1～6月）、2Hは下半期（7月～12月）を意味します。

(3) 本資産運用会社独自の分析

JR恵比寿駅の1日平均乗客数は2012年度から一貫して上昇傾向であり、今後もこの傾向は継続していくものと本資産運用会社は考えています。

＜恵比寿駅1日平均乗客数＞



出所：JR東日本「各駅の乗員人数」に基づき本資産運用会社が作成

また、恵比寿は、「住んでみたい街アンケート（首都圏）2017年」で1位にランクインする住宅エリアです。

順位	駅	ポイント
1位	恵比寿駅	683
2位	自由が丘駅	541
3位	二子玉川駅	488
4位	吉祥寺駅	470
5位	目黒駅	428
6位	品川駅	345
7位	中目黒駅	339
8位	横浜駅	333
9位	表参道駅	327
10位	広尾駅	296

出所：「住んでみたい街アンケート（首都圏）2017年」

（メジャーセブンのマンショントレンド調査）

メジャーセブン参加各企業（住友不動産、株式会社大京、東急不動産株式会社、東京建物株式会社、野村不動産株式会社、三井不動産レジデンシャル及び三菱地所レジデンス）のインターネット会員を対象としたアンケート回答（上位3位を選択）を第1位＝3ポイント、第2位＝2ポイント、第3位＝1ポイントとして集計。

本投資法人による総合評価：収益の安定性及び成長性を評価	
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定的な収入を得ることができ、かつ将来的に賃料増額等による収益の成長性も見込めるものと本投資法人は考えています。	
(1) 建物竣工時より長期にわたり入居している専門学校への一棟貸しであり、更には、既に取得済の「アミューズメントメディア学院本館」と同一テナントにより一体運営が行われており、安定的な収入が見込める	
(2) 恵比寿エリアは外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリアであり、こうした企業に対する訴求性が高い	
(3) 同エリアはオフィスエリアのみならず、住宅エリア及び恵比寿ガーデンプレイスをはじめとした観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される	

4. 売主の概要

名称	合同会社 El Toro
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者	代表社員 一般社団法人 Shichirigahama 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. 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 10 万円
設立年月日	2015 年 7 月 27 日
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。
総資産	
大株主及び持株比率	
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、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が、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（注）に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決裁を経ています。

(注) 「利害関係者」とは、(i) 投信法第 201 条第 1 項に定めるところに従い、本資産運用会社の利害関係人等に該当する者、(ii) 本資産運用会社の株主及びその役員、(iii) 本資産運用会社の株主が投資一任契約を締結している SPC、(iv) 本資産運用会社及び本資産運用会社の株主の出資の合計が過半となる SPC、(v) スターアジア・マネジメント・リミテッド、スターアジア・マネジメント・ジャパン・リミテッド、スターアジア・アセット・マネジメント・エルエルシー、スターアジア・グループ・エルエルシー、スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社、スターアジア総合開発株式会社、マルコム・エフ・マククリーン 4 世、増山太郎並びにマルコム・エフ・マククリーン 4 世及び増山太郎が投資判断を行うファンドの投資先（但し、マイノリティ出資を除く。）であって、(a) 不動産その他の投資資産を保有し又は取得する日本に所在する投資ビークル及び(b) 本投資法人の投資口を保有し又は取得する投資ビークルをいいます。以下同じです。

5. 物件取得者等の状況

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 El Toro	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法上の利害関係人等には該当しませんが、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。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	1 年を超えて所有しているため省略します。	—
取得時期	2016 年 9 月 30 日	—

6. 利害関係人等との取引

本取得は、投信法上の利害関係人等との取引ではありませんが、売主は、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。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決裁を経ています。

7. 媒介の概要

該当ありません。

8. 本取得の日程

2019年1月24日	取得決定
	信託受益権売買契約
2019年2月1日 (取得予定日)	信託受益権取得(予定)
	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

本取得が運用状況に与える影響は軽微であり、2018年9月13日付「2018年7月期決算短信」にて公表した2019年7月期(2019年2月1日～2019年7月31日)の運用状況の予想に変更はありません。

以上

<添付資料>

- ・参考資料1 本取得後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料2 地震リスク分析の概要
- ・参考資料3 外観写真、周辺地図
- ・参考資料4 取得予定資産の概要 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	3,150	2.9
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,940	5.9
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,430	1.7
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,390	1.7
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,890	2.0
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	7,090	6.2
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2,480	2.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,520	1.4
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	2,660	2.5
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7,470	7.3
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	1,120	1.0
オフィス 小計			35,664	40,140	34.8
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,230	2.0
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,500	6.2
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,610	1.5
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	1.4
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.2
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,570	1.5
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,170	1.1
住宅 小計			15,213	16,780	14.9
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,140	6.8
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4,060	3.5
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,650	7.7
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,930	4.6
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,350	1.3
LGC-06	船橋西浦ロジスティクス I	千葉県船橋市	3,000	3,020	2.9
LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	千葉県船橋市	821	841	0.8
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,850	2.7
物流施設 小計			30,953	32,841	30.2
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,310	2.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,720	1.7
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,830	3.7
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3,250	3.2
HTL-05	ホテル WBF 福岡天神南	福岡県福岡市中央区	1,970	1,990	1.9
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,520	2.4
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,200	3.1
HTL-08	ホテル WBF アートステイなんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	2,030	2.0
ホテル 小計			20,544	20,850	20.1
不動産等 合計			102,374	110,611	100.0

(注1) 「所在地」は、下記<メザニン>に記載するメザニン債権を除く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存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、「南麻布渋谷ビル」を除き、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。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「取得価格」として記載しています。

- (注3) 「不動産鑑定評価額」は、第6期中に取得したアミューズメントメディア学院本館、東神戸センタービル、ホテルWBF福岡天神前、グランジット秋葉原、ベストウェスタン東京西葛西グラnde、ホテルWBFアートステイなんばについては、2018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、左記以外の取得済資産（不動産等）については2018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金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。取得予定資産であるアミューズメントメディア学院新館については、2018年11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。
- (注5) 2018年7月23日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にて公表した譲渡予定資産である博多駅東113ビルを除いて記載しています。

<メザニン>

資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	利率 (注3)	取得年月日	運用資産全体に対する 投資比率 (%) (注4)
MEZ-01	社債	羽田ホテル開発合同会社第1回A号無担保社債 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1)	48.4%	400 (注5)	基準金利 (注6) +5.0%	2017年 10月31日	0.4%
MEZ-03	信託受益権	CHK合同会社C号受益権 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3)	15.3%	126	基準金利 (注7) +5.0%	2018年 12月26日	0.1%
MEZ-04	貸付債権	DS Kaigan合同会社に対する貸付債権 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4)	36.3%	300	基準金利 (注8) +5.0%	2019年 1月30日	0.3%
メザニンローン債権合計			100.0%	826			0.8%

- (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、譲渡契約書に記載された売買代金又は権譲渡価格(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、貸付債権については利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、本取得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(予定)価格の合計額(取得済資産(不動産等)及び取得予定資産を含みます。)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) 社債の総発行額701百万円のうち400百万円分です。
- (注6) 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。以下同じです。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(初回は本件社債の払込と同時に実行されるシニアローンの貸付実行日の2銀行営業日前)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7) 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。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(初回は2018年12月21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8) 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。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(初回は貸付実行日の2銀行営業日前)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。

参考資料2 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	12.6	
	OFC-03	本町橋タワー	2.7	
	OFC-04	西新宿松屋ビル	12.2	
	OFC-05	アルファベットセブン	7.8	
	OFC-06	渋谷MKビル	13.1	
	OFC-08	アサヒビルヂング	4.8	
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	7.3	
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	12.1	
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	12.5	
	OFC-12	東神戸センタービル	高層棟4.7 低層棟12.1	
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	10.7	
	住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	7.2
		RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟12.7 A棟10.2 B棟7.9
RSC-05		アーバンパーク難波	13.2	
RSC-06		アーバンパーク護国寺	9.2	
RSC-07		アーバンパーク柏	10.0	
RSC-08		アーバンパーク緑地公園	住宅棟8.8 駐車場棟4.0	
RSC-09		アーバンパーク高円寺	A棟6.7 B棟6.9	
物流施設		LGC-01	岩槻ロジスティクス	12.2
		LGC-02	横浜ロジスティクス	10.8
	LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟A13.9 1号棟B14.4 2号棟11.1	
	LGC-04	原木ロジスティクス	10.9	
	LGC-05	所沢ロジスティクス	倉庫棟9.7 事務所棟3.8	
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	倉庫棟8.8 事務所棟13.5	
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	事務所棟14.3 工場棟15.9 倉庫棟14.0	
	LGC-08	松伏ロジスティクス	9.8	
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	11.4	
	HTL-02	スマイルホテルなんば	12.3	
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	13.3	
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	7.9	
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	7.8	
	HTL-06	グランジット秋葉原	7.5	
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	9.0	
	HTL-08	ホテルWBFアートステイなんば	11.0	
ポートフォリオ全体(34物件)			2.64	

(注1) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、デロイトトーマツPRS株式会社による2019年1月16日付「ポートフォリオ地震リスク評価報告」に基づいて、取得済資産（不動産等）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。

参考資料 3 外観写真、周辺地図



参考資料4 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. 「信託期間満了日」は、本投資法人による取得予定資産の取得予定日において予定されている取得予定資産の信託期間満了日を記載しています。
- b. 「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。
- c. 「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。
- 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、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。
- f. 「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、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、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年12月31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、2018年12月31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、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年12月31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、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年12月31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、2018年12月31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2018年12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、2018年12月31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。
- 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。
- (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。