平成 29 年 2 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　　杉原　亨
TEL: 03-5425-1340

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ

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の準共有持分の取得及び国内不動産信託受益権の準共有持分の譲渡（以下、併せて「本件取引」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。

本投資法人は、「投資主利益の最大化」として「一口当たり分配金の維持向上」を追及するため、様々な施策を検討し実行しています。今回の資産の入替えは、常時ポートフォリオの強化を追及する本投資法人の姿勢の表れであり、以下の①ポートフォリオの質の向上（収益の安定化への寄与、平均築年数の改善）、②ポートフォリオ運営におけるアクティブマネジメントの実行及び③売却益の投資主への還元等を総合的に勘案して決定しています。（本日付公表「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関する補足説明資料」をご参照ください。）

① ポートフォリオの質の向上（収益の安定化への寄与、平均築年数の改善）

「オーク南麻布」は、本資産運用会社による戦略的リーシング活動の結果、平成 29 年 1 月末日時点の稼働率は 100%となっていますが、大手企業 2 社との長期の定期建物賃貸借により稼働率が 100%である「原木ロジスティクス」と比較した場合、収益の変動リスクが相対的に大きいものと考えられます。また、「原木ロジスティクス」は平成 27 年 8 月竣工と築浅であり、昭和 60 年 4 月竣工の「オーク南麻布」と比較した場合、建物の維持管理コストを抑えることができると考えています。これら 2 点よりポートフォリオの質の向上（収益の安定化への寄与、平均築年数の改善）を見込むことができると本投資法人は考えています。

② ポートフォリオ運営におけるアクティブマネジメントの実行

「オーク南麻布」はオフィスビルとしての収益性に優れている一方で、南麻布という立地及びその周辺エリアにおいては 2,400 ㎡を超える一団の土地（オーク南麻布の敷地面積：2,471.14 ㎡）が希少なことから、その潜在的な資産価値は、本投資法人の取得価格を大きく上回ると本投資法人は考えていました。上記のような資産価値を見出すと考えられる譲渡先候補への戦略的売却活動の結果、第 2 期末の鑑定評価額 3,470 百万円を約 45%上回る総額 5,020 百万円を譲渡予定価格として平成 29 年 2 月 28 日に売買契約を締結するに至りました。この譲渡は、本投資法人の保有資産の資産価値に関する多面的検証が結実したものであり、本投資法人の保有資産の有する潜在的価値を顕在化させるものでもあると考えています。

③ 売却益の投資主への還元

本投資法人は、「オーク南麻布」の第 3 期及び第 4 期での分割譲渡により獲得見込みの売却益（第 3 期については、約 688 百万円を見込んでいます。）を 2 期にわたって投資主に還元することができると考えています。また、かかる売却益のうち一部をそれぞれの決算期において内部留保（第 3 期については、約 99 百万円を見込んでいます。）する予定であり、この内部留保は、今後の運用に

おいて一時的な収入の減少や、多額の費用の発生時など、想定外の要因による分配金への負の影響を緩和するために活用します。また、必要に応じて、一口当たり分配金の安定性を確保するために活用します。

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

取得予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分 73%
物件名称	原木ロジスティクス（旧名称：（仮称）原木ロジスティクス（注 1）
アセットタイプ	物流施設
売買契約の締結日	平成 29 年 2 月 28 日
取得予定日	平成 29 年 4 月末日まで(注 2)
売主	合同会社 Enterprise
取得予定価格	3,431 百万円
取得資金	オーク南麻布の譲渡代金及び自己資金
特記事項	3.取得予定資産の内容「特記事項」をご参照ください。

（注1） 平成 28 年 7 月 8 日付で公表した「物件取得の優先交渉権の取得に関するお知らせ」にて記載した「（仮称）原木ロジスティクス」が、名称変更したものです。

（注2） 取得予定日については、確定次第開示いたします。

取得予定資産取得後の本信託受益権に係る準共有持分の保有状況は以下のとおりです。

	準共有持分	保有者	取得予定価格(注 2)	鑑定評価額（注 3）
原木ロジスティクス	73%	本投資法人	3,431 百万円	3,470 百万円
	27%（注 1）	合同会社 SAPR2（注 1）	1,269 百万円	—
合計	100%	—	4,700 百万円	—

（注1） 本日付で、売主を合同会社 Enterprise、買主を合同会社 SAPR2、取得予定日を平成 29 年 4 月末日までとする信託受益権準共有持分 27%の信託受益権準共有持分売買契約が締結されています。なお、本投資法人が取得した合同会社 Enterprise との間の優先交渉権は、合同会社 SAPR2 との間の優先交渉権に変更されています。詳細は本日付公表の「物件取得の優先交渉権の内容変更に関するお知らせ」にてご確認ください。

（注2） 取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。

（注3） 鑑定評価額の詳細については「5.鑑定評価の概要」をご参照ください。

（2） 譲渡予定資産の概要

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準共有持分 （第 1 回 49%、第 2 回 51%）
物件名称	オーク南麻布
アセットタイプ	オフィス
売買契約の締結日	平成 29 年 2 月 28 日
譲渡予定日	第 1 回（準共有持分 49%）：平成 29 年 3 月 31 日 第 2 回（準共有持分 51%）：平成 29 年 8 月 1 日
譲渡予定先	関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格（注 1）	第 1 回（準共有持分 49%）：2,459.8 百万円 第 2 回（準共有持分 51%）：2,560.2 百万円 合計：5,020 百万円
帳簿価格（注 2）	3,351 百万円

譲渡損益（注3）	第1回： 688百万円
特記事項	4.譲渡予定資産の内容「特記事項」をご参照ください。

（注1） 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（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） 平成28年7月末日時点の帳簿価格を記載しています。

（注3） 第1回の譲渡に関する譲渡損益を記載しています。本日公表の「平成29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」をご参照ください。

２．本件取引の理由

① 原木ロジスティクスの取得

原木ロジスティクスは、東京駅から30km圏内に存する都心近接型の物流施設です。東関東自動車道「湾岸市川」IC至近に位置し、都心部へのアクセスが良好であることに加え、羽田空港・成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することが可能です。さらに最寄駅から徒歩圏内であるため従業員の通勤利便性も良好であり、その立地優位性からテナント訴求力の高い物流施設です。平成27年8月（築年数は約1.5年）に竣工した築浅物件であり、大手企業2社との長期の定期建物賃貸借契約により100%稼動しています。

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、同物件の取得が中長期的な収益の安定性に寄与し、もってポートフォリオの質及び安定性の向上に資すると判断したため、スポンサーグループ（注1）より取得済の優先交渉権を行使し、取得するに至ったものです。

なお本件取引においては、同物件の信託受益権のうち、73%相当の準共有持分を取得する予定です。

② 「オーク南麻布」の譲渡

オーク南麻布は、東京メトロ南北線及び都営三田線「白金高輪」駅徒歩約8分に位置するマルチテナントオフィスビルです。同物件は、高級住宅街を有し各国の大使館等が集積する「南麻布エリア」に存しており、そのエリア特性上、アパレル、マスメディア及びIT関連等の業界の企業がオフィスを構えているエリアであるといえます。

本投資法人が取得した時点での稼働率は約77.9%でありましたが、ターゲットを絞った戦略的リーシング活動及び共用部のリニューアル工事等の実施等が奏功し、平成29年1月末時点で稼働率100%を実現し、収益用不動産としての価値を上昇させることに成功しました。

同物件は「南麻布」というエリア特性上、また一団の土地としての希少性などから様々な用途の不動産として潜在価値（多面的な資産価値）を有していると考えていました。

このような側面に留意して売却活動を行った結果、第2期末の鑑定評価額3,470百万円を約45%上回る総額5,020百万円での売却を実現することが出来ました。これは同物件の多面的な資産価値が顕在化された取引であると考えております。

上記のとおり、本件取引は、本投資法人の基本理念である「投資主利益の最大化」に資するべく一口当たり分配金の維持向上を図るものであり、かつ、ポートフォリオの更なる強化に資するものであると考えます。

なお、本資産運用会社が「投資主利益の最大化のための戦略」として検討している具体的施策については、本日付公表「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関する補足説明資料」を参照ください。

今後も、記載している施策を含め、投資主の皆様の利益に資する様々な方策について前例に捕われずに検討し、検証した上で実施して参ります。なお、本件取引に関連する資料として本日付公表「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関する補足説明資料をご参照ください。

（注1） スポンサーグループとは、スターアジア・マネジメント・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・マネジメント・ジャパン・リミテッド、マルコム・エフ・マクリーン4世、増山太郎並びにマルコム・エフ・マクリーン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きます。）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。

３．取得予定資産の内容

（１）原木ロジスティクス（信託受益権準共有持分 73%）（注 1）

物件番号	LGC-04	物件名称	原木ロジスティクス	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	
信託受益権の設定期間（予定）			平成 29 年 4 月 6 日から平成 39 年 4 月末日		
取得予定価格		3,431 百万円	売買契約締結日	平成 29 年 2 月 28 日	
鑑定評価額		3,470 百万円	売主	合同会社 Enterprise	
所在地		千葉県市川市原木 2526 番 42 ほか			
住居表示		―			
最寄 IC		東関東自動車道「湾岸市川」IC 至近			
土地	所有形態	所有権（一部共有持分権）			
	敷地面積	6,240.96㎡(注2)（注4）	用途地域	準工業地域	
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	12,471.50㎡	用途	倉庫	
	建築時期	平成27年8月14日	構造・階数	鉄筋コンクリート・鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき5階建	
PM 会社（予定）		株式会社シーアールイー	マスターリース会社（予定）	―	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		12,185.78㎡	テナント総数	2	
賃貸面積		12,185.78㎡	月額賃料（共益費込）	非開示（注 3）	
敷金・保証金			非開示（注3）		
稼働率					2017 年 2 月 1 日時点 100.0%
鑑定評価機関		株式会社谷澤総合鑑定所			
担保の状況		該当事項はありません。			
特記事項					

・本投資法人は取得の決済を平成 29 年 4 月末日までに行うことを予定しており、フォワードコミットメントに該当します。

・本投資法人及び売主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつかかる違反が当該契約の目的を達成できないと認められる程度に重大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、当該契約を解除することができる旨定めております。（但し、売買代金の支払が完了した後は当該契約の解除はできません。）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 10%相当額を違約金として請求することができる旨定めております。

（注1）　信託受益権の準共有持分73%については、本日付で、売主を合同会社Enterprise、買主を本投資法人、取得予定日を平成29年4月末日までとする売買契約を締結しています。残りの信託受益権の準共有持分27%については、本日付で、売主を合同会社Enterprise、買主を合同会社SAPR2、取得予定日を平成29年4月末日までとする売買契約が締結されています。

（注2）　単独所有部分6,240.96㎡のほか共有部分11,818.84㎡の10万分の8,116も取得対象です。

（注3）　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。

（注4）　本件土地の一部（建物の敷地となっていない土地18筆（合計：727.78㎡））に、独立行政法人鉄道建設・運輸私設整備支援機構による鉄道敷設のための地上権が設定（地代：無償）されています。

４．譲渡予定資産の内容

（１）オーク南麻布

物件番号	OFC-02	物件名称	オーク南麻布	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	
取得価格		3,271 百万円	取得日	平成 28 年 1 月 14 日	
鑑定評価額		3,470 百万円	譲渡予定先	関電不動産開発株式会社	
所在地		東京都港区南麻布三丁目 145 番 3			
住居表示		東京都港区南麻布 3-19-23			
最寄駅		都営三田線・東京メトロ南北線「白金高輪」駅徒歩約 8 分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	2,471.14 ㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	500%（注 1）	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	10,454.93 ㎡ （倉庫 7.41 ㎡を含む）	用途	事務所	
	建築時期	昭和 60 年 4 月 30 日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 14 階建	
PM 会社		シービーアールイー株式会社	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		6,511.74 ㎡	テナント総数	10	
賃貸面積		4,732.93 ㎡	月額賃料（共益費込）	15,341 千円	
敷金・保証金			131,745,575 千円		
稼働率					

2016 年 9 月	2016 年 10 月	2016 年 11 月	2016 年 12 月	2017 年 1 月
84.37%	84.37%	84.37%	84.37%	100.00%

鑑定評価機関	一般社団法人日本不動産研究所

特記事項

・本投資法人は譲渡の決済を、第 1 回（本信託受益権の準共有持分 49%）については平成 29 年 3 月 31 日に、第 2 回（本信託受益権の準共有持分 51%）については平成 29 年 8 月 1 日までに、それぞれ行うことを予定しております。

・本投資法人及び売主が各「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつかかる違反が当該各契約の目的を達成できないと認められる程度に重大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、当該各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 10%相当額を違約金として請求することができる旨定めております。

・各「信託受益権売買契約書」に定められた手付金合計 500 百万円（第 1 回分については 245 百万円、第 2 回分については 255 百万円）は当該各契約の締結日において買主からそれぞれ支払われる予定であり、かかる支払がなされた後においては、本投資法人は譲渡予定価格のうち、手付金相当額を控除した金額の売買代金債権（第 1 回分として 2,214.8 百万円、第 2 回分として 2,305.2 百万円）を有します。また、第 1 回分の「信託受益権売買契約書」においては、同契約の締結日から本投資法人及び売主の一方が契約の履行に着手するまでの間に限り、売主は本件手付金を無利息にて買主に返還し、かつ、本件手付金と同額を買主に支払うことにより、買主は本件手付金を放棄することにより、それぞれ本契約を解除することができる旨定めております（第 2 回分の「信託受益権売買契約書」においては、同様の定めはありません。）。

・本投資法人は、第 1 回の譲渡の決済までに、買主、信託受託者及び本資産運用会社の間で準共有者間協定書を取り交わし、本信託受益権の受益者としての意思決定の方法や、本信託受益権の準共有持分に関する譲渡制限等の準共有者間相互の権利及び義務等について合意します。

（注 1）　本建物は、二つの用途地域（商業地域及び第 2 種中高層住宅専用地域）にまたがっており、加重平均に

より許容される容積率は415.87%になります。

５．鑑定評価の概要

（１）原木ロジスティクス

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	原木ロジスティクス	
鑑定評価額	3,470,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,470,000,000	DCF 法による価格を標準に直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格	3,550,000,000	純収益を還元利回りで還元し、準共有持分を乗じて査定。
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	259,445,350	収支実績等を参考に決定。
ア)潜在総収益	259,445,350	
イ)空室等損失等	0	
(2)運営費用	48,906,038	
維持管理費	5,995,404	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき設定。
水道光熱費	13,891,789	収益事例等に基づき想定。
修繕費	1,130,000	ER、類似事例に基づき査定。
PMフィー	2,400,000	プロパティマネジメント業務委託契約書に基づき設定。
テナント募集費用等	0	
公租公課	20,878,400	実績額に基づき査定。
損害保険料	565,000	標準的な料率に基づき想定。
その他費用	4,045,445	管理組合の年会費等を計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	210,539,312	
(4)一時金の運用益	603,876	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	2,260,000	ER、類似事例に基づき査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	208,883,188	
(7)還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回りとの比較検討、将来の純収益の変動予測を勘案して査定。
DCF法による価格	3,430,000,000	純収益及び復帰価格の現在価値の合計に準共有持分を乗じて査定。
割引率	4.2%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。5年目以降は4.4%。
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,510,000,000	再調達価格に減価修正を行い、、準共有持分を乗じて試算。
土地比率	69.6%	
建物比率	30.4%	
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		収益価格を標準に、積算価格での検証を行い決定。

（２）オーク南麻布

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	オーク南麻布	
鑑定評価額	3,470,000,000	
鑑定機関	一般社団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 29 年 1 月 31 日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,470,000,000	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	3,510,000,000	

		(1)運営収益(　ア)－イ)　)	278,262,000	
		ア)潜在総収益	299,423,000	
		イ)空室等損失等	21,161,000	対象不動産の稼動状況、炊事不動産の稼動状況、今後の需給動向を考慮し査定。
		(2)運営費用	112,154,000	
		維持管理費	26,020,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
		水道光熱費	28,000,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
		修繕費	6,986,000	ER の修繕更新費用、類似不動産の水準を参考に査定。
		PM フィー	5,265,000	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	2,040,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
		公租公課	43,387,000	実績額に基づき査定。
		損害保険料	456,000	類似不動産の水準を参考に査定。
		その他費用	0	なし。
		(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	166,108,000	
		(4)一時金の運用益	1,844,000	運用利回りを 1.0%と査定。
		(5)資本的支出	16,960,000	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))	150,992,000	
		(7)還元利回り	4.3%	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		3,430,000,000	
		割引率	4.1%	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	4.5%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格			4,050,000,000	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		90.1%	
	建物比率		9.9%	
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。

6．売主及び譲渡予定先の概要

（1）売主の概要（原木ロジスティクス）

名称		合同会社 Enterprise
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 Hakkeijima　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		平成 27 年 4 月 1 日
純資産		売主からの同意が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 1）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・決議を経ています。

（注1）スターアジア・マネジメント・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・マネジメント・ジャパン・リミテッド、Malcolm F. MacLean Ⅳ、増山太郎並びにMalcolm F.

MacLean Ⅳ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

（２） 譲渡予定先の概要（オーク南麻布）

名称		関電不動産開発株式会社
所在地		大阪市北区中之島三丁目 3 番 23 号
代表者		代表取締役社長　中森　朝明
主な事業内容		1.　不動産の所有、管理、売買、仲介、鑑定、コンサルティング及びその業務の受託 2.　不動産及び動産の賃貸 3.　土地の開発・造成 4.～17.（省略） 18.　前各号に附帯関連する一切の事業
資本金		金 8 億 1000 万円
設立年月日		昭和 22 年 7 月 4 日
純資産		譲渡先からの同意が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	特筆すべき該当事項はありません。

７．物件取得者等の状況

（１） 原木ロジスティクス

	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 Enterprise	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にあるものとの関係	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	4,650,000,000 円（注 1）	―
取得時期	平成 28 年 6 月 30 日	―

（注 1）所有者が原木ロジスティクス（100%）を取得した際の取得価格を記載しています。

８．利害関係人等との取引

本件取引は、利害関係人等との取引ではありませんが、資産の取得における売主は、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・決議を経ています。

９．媒介の概要

（１）原木ロジスティクス

① 媒介者の概要

名称		ジョーンズラングラサール株式会社
所在地		東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号
代表者		代表取締役社長　河西 利信
主な事業内容		1. 不動産投資のコンサルタント及び調査 2. 不動産の売買、交換、賃貸借及び管理並びにこれらについての代理、仲介 3. 不動産の鑑定評価及びコンサルタント 4.～24.省略 25. 前各号に関連又は付帯する一切の業務
資本金		1 億 9500 万円
設立年月日		昭和 60 年 4 月 23 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	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	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。

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。

（２）オーク南麻布

① 媒介者の概要

媒介者より開示することにつき、同意を得られていないため非開示とします。なお、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者の間に、特筆すべき資本関係、人的関係、取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当いたしません。

② 媒介手数料等の額

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。

１０．本件取引の日程

（１） 原木ロジスティクスの取得

平成 29 年 2 月 28 日　取得決定
信託受益権売買契約締結
平成 29 年 4 月末日までに　準共有持分（73%）信託受益権取得（予定）
取得代金支払（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）

（２） オーク南麻布の譲渡

平成 29 年 2 月 28 日　譲渡決定
信託受益権売買契約締結
手付金受領
平成 29 年 3 月 31 日　準共有持分 49%の信託受益権譲渡（予定）
準共有持分 49%の譲渡代金受領（予定）
平成 29 年 8 月 1 日　準共有持分 51%の信託受益権譲渡（予定）
準共有持分 51%の譲渡代金受領（予定）

１１．決済方法

本件取引の売買代金は、取得予定資産については、取得代金を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、譲渡予定資産については、売買代金から信託受益権売買契約の締結日に手付金として受領した245百万円及び255百万円をそれぞれ控除した金額を受領することにより決済する予定です。

１２.今後の見通し

本件取引により、平成28年12月5日付公表の「平成29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」に記載の、平成29年7月期（第3期）（平成29年2月1日～平成29年7月31日）の予想の前提に変更が生じ、平成29年7月期（第3期）の営業収益、経常利益及び1口当たり分配金の予想に30%以上の差異が生じる見込みとなったため、これらの予想の修正を含む運用状況の予想の修正を行いました。詳細につきましては、本日付で公表の「平成29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」をご参照ください。

なお、平成29年1月期（第2期）（平成28年8月1日～平成29年1月31日）の運用状況及び分配金並びに平成30年1月期（第4期）（平成29年8月1日～平成30年1月31日）の運用状況及び分配金の予想については、平成29年3月17日に平成29年1月期（第2期）（平成28年8月1日～平成29年1月31日）決算短信にて公表する予定です。

以上

＜添付資料＞

・参考資料1　　本件取引後のポートフォリオ一覧
・参考資料2　　建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要
・参考資料3　　原木ロジスティクス　外観写真及び地図

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース

・「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関する補足説明資料」
・「物件取得の優先交渉権の内容変更に関するお知らせ」
・「平成29年7月期運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」

＊　本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
＊　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　本件取引後のポートフォリオ一覧　（第３期末時点）

物件番号	物件名称	所在地	取得（予定）価格（百万円）（注１）	不動産鑑定評価額（百万円）（注２）	投資比率（%）（注３）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,040	4.7
OFC-02	オーク南麻布(注４)	東京都港区	1,668	1,770	2.6
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,830	9.5
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,290	2.8
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,270	2.7
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,530	3.2
OFC-07	博多駅東 113 ビル	福岡県福岡市博多区	1,885	1,960	2.9
OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6,470	9.9
				オフィス　小計	38.2
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,140	3.2
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,120	9.9
RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,528	2,580	4.0
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,610	2.3
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,480	2.3
				住宅　小計	21.7
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,000	10.9
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3,880	5.6
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,240	12.3
LGC-04	原木ロジスティクス(注５)	千葉県市川市	3,431	3,470	5.4
				物流施設　小計	34.1
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,250	3.2
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,960	6.7
				ホテル　小計	6.0
			63,906	68,890	100.0

（注１）「取得（予定）価格」は、南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布を除き、各取得（予定）資産に係る売買契約に記載された売買代金を、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。南麻布渋谷ビル及びオーク南麻布については、売買契約上物件毎の価格が設定されていないため、当該２物件の売買価格総額を各物件の取得時鑑定評価割合で按分した額を「取得価格」として記載しています。

（注２）「不動産鑑定評価額」は、取得済資産については平成 29 年１月 31 日（アーバンパーク護国寺は、平成 28 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、取得予定資産である原木ロジスティクスについては平成 28 年２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３）「投資比率」は、取得（予定）価格の合計額に対する各取得（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。

（注４）オーク南麻布の取得価格及び不動産鑑定評価額の欄には、本投資法人の取得価格 3,271 百万円及び平成 29 年１月 31 日時点における一棟全体の鑑定評価額 3,470 百万円に、本投資法人が平成 29 年８月１日まで保有予定の準共有持分割合 51%を乗じた金額（百万円未満切り捨て）を記載しております。かかる準共有持分割合についても、前記１（２）に記載のとおり、平成 29 年８月１日付けで譲渡される予定です。

（注５）原木ロジスティクスは、不動産信託受益権の準共有持分 73%を取得予定です。

参考資料２　建物状況調査報告書及び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-02	オーク南麻布	高層棟11.2　低層A棟6.3　低層B棟5.5（注1）
	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-07	博多駅東113ビル	7.1
	OFC-08	アサヒビルヂング	4.8
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-04	アーバンパーク新横浜	14.5
	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
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（注1）
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
ポートフォリオ全体(19物件)(注2)			3.57

（注１）一棟全体の数値を記載しています。

（注２）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 株式会社による平成 29 年 2 月 17 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

〈原木ロジスティクス　外観写真〉

〈原木ロジスティクス　地図〉

※出所　東京都都市整備局