平成 29 年 3 月 17 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貸借に関するお知らせ

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、6 物件に係る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。）及び貸借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．本取得の概要

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-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286
住宅	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186
物流施設	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700（注 3）
物流施設	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300
ホテル	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827
ホテル	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248
合計　（6 物件）				16,547

（注 1）「物件番号」については、後記「３.取得予定資産及び貸借予定の内容」をご確認ください。

（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。

（注 3）「原木ロジスティクス」については、平成 29 年 2 月 28 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

に関するお知らせ」にて公表した準共有持分 73%（取得予定価格 3,431 百万円）の取得と併せて、平成 29 年 4 月 6 日付でスポンサーグループから残りの準共有持分 27%(取得予定価格 1,269 百万円)を取得することを本日決定したため、一棟全体の取得予定価格を記載しています。なお、「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、スターアジア・グループ・エルエルシー、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。以下同じです。

（1）売買契約締結日　：平成 29 年 3 月 17 日
（2）取得予定日　：平成 29 年 4 月 6 日（引渡決済日）
（3）取得先　：後記「4.取得先の概要」をご参照ください。
（4）取得資金　：本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行（一般募集）（以下「一般募集」といいます。）による手取金（注 4）、新規借入れ予定の借入金及び自己資金
（5）決済方法　：引渡時に全額支払

（注 4）詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

2．取得及び貸借の理由

本投資法人は、投資方針として、「東京圏への優先、重点投資」、「アセットタイプ（用途）分散による収益の“安定性”と“成長性”の取り込み」及び「ミドルサイズアセットを中心とした投資」を掲げており、総合型リートとして着実な成長を目指しています。

本取得においては、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の強化を図るとともに、中長期的な収益の安定性と成長性の実現を目的としています。厳選した投資を決定した各物件取得の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、平成 28 年 10 月 31 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。

【オフィス】

(1) 博多駅イーストプレイス

博多駅イーストプレイスは、JR 線・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約 10 分に立地するマルチテナントオフィスビルです。「博多」駅至近という立地特性上、オフィスビル及びホテル等が建ち並び、事務所エリアとして高い集積性を有するとともに、駅前再開発等の影響により、商業・オフィスエリアとして今後益々発展していくことが期待されます。加えて、福岡（博多）エリアは、「天神ビッグバンプロジェクト」の始動や福岡市営地下鉄各線の延伸等により、より一層の活性化が期待されます。

また物件面においても、スポンサーグループが実施したエントランスホール及び共用部のリニューアル工事により洗練されたイメージのオフィスビルに改修されており、また、小規模の

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

フロア分割が可能であり、幅広い業種の企業の支社需要等に柔軟に対応することが可能です。

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、同物件の取得により中長期的に安定した収益を得ることができ、また現行賃料の水準が周辺相場賃料と比較して低いと本投資法人は考えており賃料増額等による収益の成長性も見込めることから、ポートフォリオ収益の安定性及び成長性の向上に資すると判断したため、スポンサーグループより取得済の優先交渉権を行使し、取得の決定に至ったものです。

【住宅】

(2) アーバンパーク柏

アーバンパーク柏は、JR 常磐線・東武野田線「柏」駅徒歩約 6 分に立地するファミリータイプレジデンスです。同物件の所在する柏エリアは、千葉県を代表するベッドタウンとして有名であり、かつ都心部へのアクセスも良好です。また「柏」駅前には大型商業施設が集積している等により高い生活利便性を有するとともに、文教都市としての色彩も有しており、豊富な自然環境も相まってファミリー世帯に対して高い訴求性を有するエリアです。加えて、「柏」駅前の再開発事業等の完成により、今後中長期的にみて更に発展していくことが期待されます。

また物件面においても、タイル貼りのファサード及びスポンサーグループにより一部リニューアルが施された住戸内における各種住宅設備も高グレードなものとなっており、同物件のメインターゲットとなるファミリー世帯に対して訴求性の高い物件であると考えられます。

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、スポンサーグループより取得済の優先交渉権を行使し、取得の決定に至ったものです。

【物流施設】

(3) 原木ロジスティクス

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（以下「東関道」といいます。）「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、羽田空港及び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。

また物件面においても、平成 27 年 8 月築と築浅であること、十分なスペースの接車バース、乗用エレベーター1 台、荷物用エレベーター2 台と円滑な搬出入作業を行うことができるとともに、階高約 6.5m、柱スパン約 9m～11m と汎用性の高い最新鋭設備を兼ね備えた物流施設です。

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、ポートフォリオの質及び収益の安定性の向上に資すると判断したため、スポンサーグループより取得済の優先交渉権を行使し、取得の決定に至ったものです。

(4) 所沢ロジスティクス

所沢ロジスティクスは、「東京」駅から概ね 30km 圏内に存する、都心近接型の中小物流テナント向け物流施設兼倉庫（以下「中小型物流施設等」といいます。）です。関越自動車道（以下「関越道」といいます。）「所沢」IC から北西約 8.7km に立地し、同自動車道に乗り入れる

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

ことにより、都心部へのアクセスが良好であることに加えて、東京外かく環状道路（以下「外環道」といいます。）や首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」といいます。）の開通により首都圏における各消費地を広くカバーすることが可能となります。

また本物件のような中小型物流施設等は、大手の 3PL 会社や大手の荷主が拠点を構える大型物流施設の周辺に「大型物流施設の補助的施設」として立地していることに加え、近時においては、拡大基調の E コマース需要に基づく配送をタイムリーに行うために、「ラストワンマイル用の配送拠点施設」として首都圏の各消費地の周辺エリアに中小型物流施設等を賃借する動きも広がっています。

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、取得の決定に至ったものです。

【ホテル】

(5) ベストウェスタン東京西葛西

ベストウェスタン東京西葛西は、東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約 2 分に立地するビジネスホテルです。西葛西というエリア特性上、主に東西線沿線に拠点を構える企業等に関連したビジネス需要に加えて、東京ディズニーリゾート（以下「TDR」といいます。）に近接（直線距離で約 4km）していることから、TDR に関連するレジャー需要も取り込めるエリアです。

また物件面においても、シングル・ダブル・ツイン等と利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、レストラン及び各種パーティ・会議・セミナー等に対応可能な多目的ルームも有する等、幅広い客層に対して訴求性の高いホテルです。

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、かつ歩合賃料の発生による収益の成長性も見込めることから、ポートフォリオの収益の安定性及び成長性の向上に資すると判断したため、スポンサーグループより取得済の優先交渉権を行使し、取得の決定に至ったものです。

(6) ベストウェスタン横浜

ベストウェスタン横浜は、JR 京浜東北線「鶴見」駅徒歩約 4 分、京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約 3 分に立地するビジネスホテルです。同物件は、横浜及び川崎等の神奈川県内の主要ビジネス・観光エリア、並びに羽田空港まで良好なアクセスを有することから、同エリアに本社又は主要拠点を構える企業に関連するビジネス需要、同エリアにおける主要観光スポットを中心とするレジャー需要、横浜市で開催される国際会議等に基づく MICE(Meeting, Incentive, Convention & Exhibition)需要等、多様な宿泊需要を取り込むことが可能です。

また物件面においても、シングル・ダブル・ツインと利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、レストラン及び各種パーティ・会議・セミナー等に対応可能な多目的ルームも有する等、幅広い客層に対して訴求性の高いホテルです。

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、かつ歩合賃料の発生による収益の成長性も相応に見込めることから、ポートフォリオの収益の安定性及び成長性の向上に資すると判断したため、スポンサーグループより取得済の優先交渉権を行使し、取得の決定に至ったものです。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

３．取得予定資産及び貸借予定の内容

取得予定資産の個別の概要は、以下（1）～（6）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、以下をご参照ください。

a.　「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、取得予定資産について、用途毎にオフィス（OFC）、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。

b.　「特定資産の概要」欄に関する説明

・「取得予定価格」欄には、各取得予定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。

・「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。

・「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。

・「土地」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、各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、登記簿上表示されている地積を記載しており、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。）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。

・「建物」欄に関する説明

（ⅰ）「所有形態」欄には、各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、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しており、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。

・「PM会社」欄には、プロパティマネジメント業務の委託が予定されているプロパティマネジメント会社（以下「PM会社」といいます。）を記載しています。

・「マスターリース会社」欄には、マスターリース業務の委託が予定されているマスターリース会社を記載しています。

c.　「賃貸借の状況」欄に関する説明

・「賃貸可能面積」欄には、各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（共有

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成 29 年 1 月末日現在の情報をもとに記載しています。

・「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成 29 年 1 月末日現在における各取得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、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成 29 年 1 月末日現在の情報をもとに記載しています。

・「稼働率」欄には、各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、同欄は、各取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成 29 年 1 月末日現在の情報をもとに記載しています。

・「テナント総数」欄には、平成 29 年 1 月末日現在における各取得予定資産に係る各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 テナントが各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契約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。

・「月額賃料（共益費込）」欄には、平成 29 年 1 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。）の合計額を記載しています。

・「敷金・保証金」欄には、平成 29 年 1 月末日現在における各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。

d. 「特記事項」欄に関する説明

・「特記事項」欄には、各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他、各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。

e. 「鑑定評価の概要」欄に関する説明

・「不動産鑑定評価書の概要」欄は、大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所又は株式会社谷澤総合鑑定所が各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。

・「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。

・ 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。

・ 鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑定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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

f. 「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（スターアジアグループから取得した物件についてはスターアジアグループの、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。

g. 「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。

h. 「本投資法人による総合評価」欄に関する説明
上記 f. 及び g. を踏まえた本投資法人独自の評価を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（1） 博多駅イーストプレイス

物件番号	OFC-09	物件名称	博多駅イーストプレイス	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	三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		2,286百万円	取得予定日	平成29年4月6日	
鑑定評価額		2,370百万円	売主	合同会社Seahorse	
所在地		福岡県福岡市博多区博多駅東三丁目15番2 ほか			
住居表示		福岡県福岡市博多区博多駅東3-1-26			
最寄駅		JR線・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約10分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,129.86㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	500%(注)	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	6,243.13㎡(駐車場:94.00㎡を含む)	用途	事務所	
	建築時期	昭和61年2月24日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PM会社		福岡地所株式会社	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		4,632.70㎡	テナント総数	17	
賃貸面積		4,257.85㎡	月額賃料(共益費込)	11,931千円	
稼働率		91.9%	敷金・保証金	51,590,227円	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注)本件建物は、容積率が異なる地域(600%・500%)にまたがっており、加重平均により許容される容積率は561.3%になります。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価の概要

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	博多駅イーストプレイス	
鑑定評価額	2,370,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,370,000,000	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	2,400,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	173,695,177	
ア)潜在総収益	187,086,104	
イ)空室等損失等	13,390,927	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	55,260,154	
維持管理費	12,304,400	類似不動産の水準、過年度実績額に基づき査定。
水道光熱費	15,974,000	過年度実績額に稼働率を考慮し査定。
修繕費	6,385,000	ERに基づき計上。
PMフィー	3,912,324	類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	837,848	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1.0ヶ月分を計上。
公租公課	13,848,582	実績額を参考にして査定。
損害保険料	1,325,000	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	673,000	実績額に基づき査定。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	118,435,023	
(4)一時金の運用益	455,189	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	1,450,725	ERに基づき計上。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	117,439,487	
(7)還元利回り	4.9%	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	2,360,000,000	
割引率	4.7%	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	5.1%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	2,010,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	79.4%	
建物比率	20.6%	
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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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
(1) 物件説明 ① JR線・福岡市営地下鉄空港線「博多」駅徒歩約10分に立地しており、福岡市の中でもオフィス集積性の高い博多駅東エリアに所在するマルチテナントオフィスビル ②「博多」駅至近という立地特性上、オフィスビル及びホテル等が建ち並び、事務所の集積性の高いエリア。また博多駅エリアは駅前再開発等の影響により、商業・オフィスエリアとして今後益々発展していくことが期待される ③ 平成27年のエントランスホール及び共用部(一部)のリニューアル工事により、洗練されたイメージのオフィスビルに改修されており、各種設備についても、一般的なテナントが望む水準を充足しており、幅広い業種のテナント企業に対して訴求力を有する物件 (2) 取得ハイライト スポンサーグループが広範なリレーションシップを通じて相対取引により取得した物件を、本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

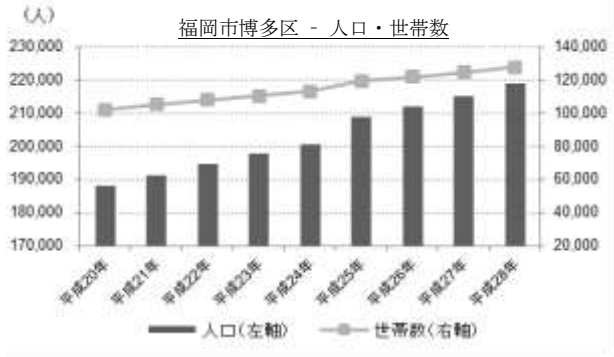
人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

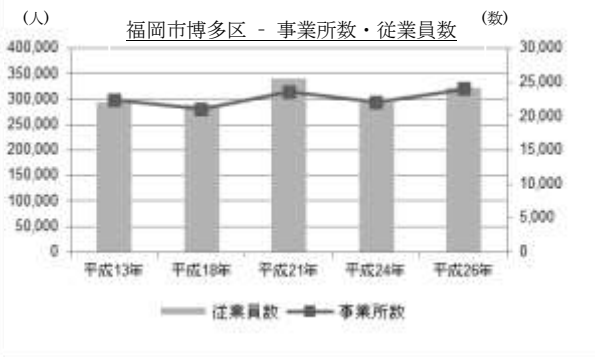
(1) 人口動態分析等

① 福岡市博多区の人口数・世帯数はいずれも大幅に増加していることから、今後も底堅い人口増が見込めるエリアであると考えています。

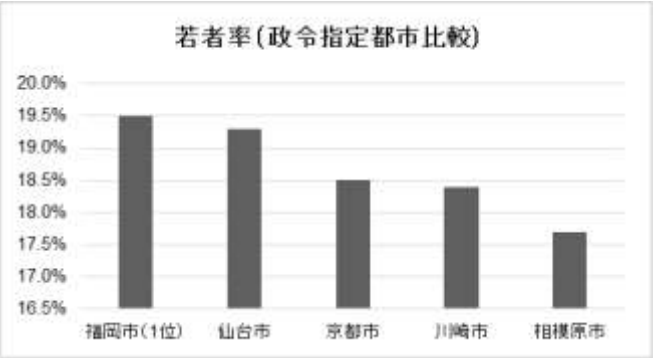
② また事業所数及び従業員数に関しても、平成24年に一時的に減少しましたが、平成26年には再び増加に転じています。

③ また若者(15～29歳)の人口比率は19.5%と政令指定都市間で全国1位であり、労働力人口の比率が相対的に高いことが、福岡市の地域経済の活性化に寄与するものと見込まれます。





※出所　福岡市　　※出所　総務省統計局「経済センサス基礎調査」



(注) 若者は、15～29 歳をいいます。

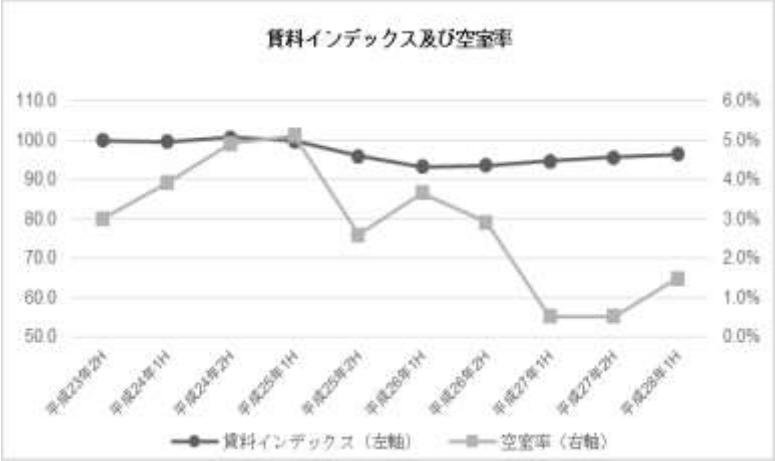
※出所 「平成 22 年国勢調査」

(2) マーケット分析

① 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、ほぼ横ばいで推移しているものの、平成26年前半以降増加基調にて推移しています。今後も博多駅前の再開発事業等の影響により、横ばい又は相応の回復基調に転じていくことが期待されます。

② 空室率に関しても、下記グラフの空室率の推移のとおり、平成26年前半以降低下基調にあり、平成27年前半以降は、約1%前後の水準にて推移しています。今後も、博多駅前エリアのオフィス需要の底堅さは継続していくものと本資産運用会社は考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

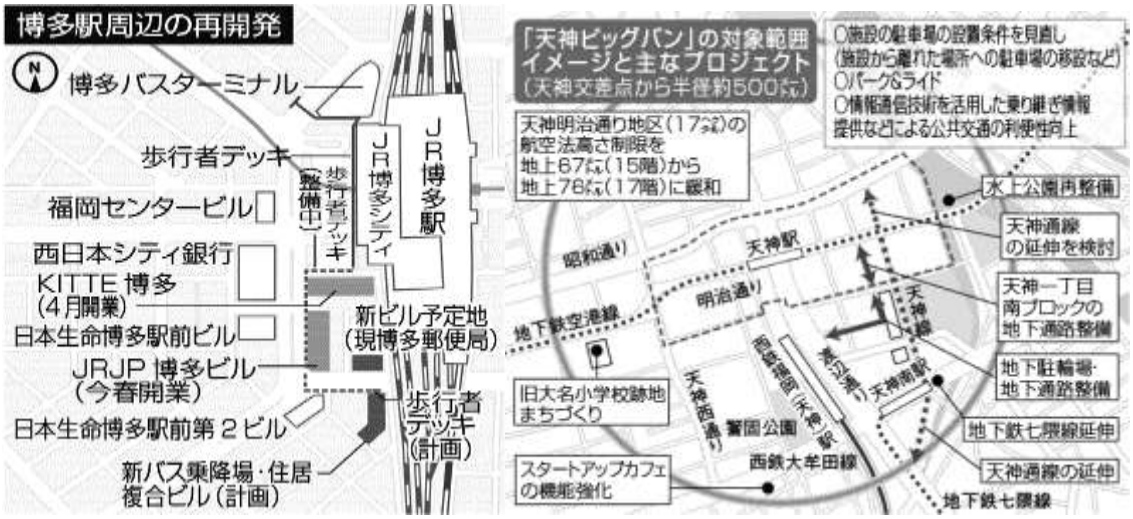


※出所　上場J-REIT公表データ(福岡市、築21～35年、延床面積1,500坪以上5,000坪未満のオフィス)を基に一般財団法人日本不動産研究所が作成

(3) 本資産運用会社独自の分析

① 博多駅前の代表的な再開発ビルとしては、「KITTE博多」及び「JRJP博多ビル」があり、いずれも平成28年春に開業しました。これにより、更なる博多駅前エリアの活性化が見込まれます。

② 加えて、「グローバル創業・雇用創出特区」により「天神ビッグバンプロジェクト」が始動し、天神明治通り地区の航空法高さ制限の緩和及び地下鉄七隈線・天神線の延伸等による天神地区の活性化、さらには福岡空港の滑走路増設や国土交通省主導による博多港へのクルーズ船の寄航数の飛躍的な増加等の計画が実現された場合にはインバウンド需要の更なる高まりも期待され、福岡市はより一層活性化していくものと本資産運用会社は考えています。



※出所:(左図)　西日本新聞社、qBiz 内記事(平成 28 年 1 月 20 日分)「九州の都市再開発　博多駅前再開発に新顔　大型オフィスビル建設へ　現郵便局跡、18 年完成予定」より本資産運用会社作成
(右図) 福岡市　ふくおか市政だより　平成 27 年 4 月 1 日

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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) 駅前再開発事業等の完成により、オフィス集積度が高まった博多駅東エリアに立地 (2) エントランスホール及び共用部のリニューアル工事により洗練されたイメージのオフィスビルに改修されており、また、小規模のフロア分割が可能であり、幅広い業種の企業の支社需要に柔軟に対応 (3) 「天神ビッグバンプロジェクト」の始動や福岡市営地下鉄各線の延伸等により、福岡（博多）エリアは、より一層の活性化が期待される

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（2）アーバンパーク柏

物件番号	RSC-07	物件名称	アーバンパーク柏	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	
取得予定価格		1,186百万円	取得予定日	平成29年4月6日	
鑑定評価額		1,190百万円	売主	合同会社SAPR4	
所在地		千葉県柏市柏三丁目808番1 ほか			
住居表示		千葉県柏市柏3-10-13			
最寄駅		JR常磐線「柏」駅徒歩約6分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,597.85㎡	用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	4,243.71㎡	用途	共同住宅	
	建築時期	平成9年8月28日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	
PM会社		伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	マスターリース会社	伊藤忠アーバンコミュニティ株式会社	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		2,954.77㎡	テナント総数	36	
賃貸面積		2,532.07㎡	月額賃料(共益費込)	4,680千円	
稼働率		85.7%	敷金・保証金	5,922,890円	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注)スポンサーに対して、ウェアハウジングを依頼した物件であり、本日現在、スターアジアグループである、合同会社SAPR4が所有しています。なお、ウェアハウジングの依頼に伴う別途の対価はありません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価の概要

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク柏	
鑑定評価額	1,190,000,000	
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	1,190,000,000	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	1,220,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	78,222,163	収支実績等を参考に決定。
ア)潜在総収益	83,438,541	
イ)空室等損失等	5,216,378	
(2)運営費用	17,403,354	
維持管理費	2,340,178	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	1,241,003	収益事例等に基づき想定。
修繕費	3,659,544	ER、類似事例に基づき査定。
PMフィー	1,564,443	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	2,141,942	
公租公課	5,919,800	実績額に基づき査定。
損害保険料	380,000	標準的な料率に基づき想定。
その他費用	156,444	収益事例等に基づきを計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	60,818,809	
(4)一時金の運用益	115,835	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	3,800,000	ER、類似事例に基づき査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	57,134,644	
(7)還元利回り	4.7%	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	1,180,000,000	
割引率	4.8%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.9%	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	1,170,000,000	対象不動産の再調達価格に減価修正を行って試算。
土地比率	52.8%	
建物比率	47.2%	
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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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
(1) 物件説明 ① JR常磐線・東武野田線「柏」駅徒歩約6分に立地するファミリータイプレジデンス ② 千葉県を代表するベッドタウンとして有名であり、都心まで電車利用により約30分(注)という良好なアクセスに加え、柏駅前には「柏高島屋」を代表とした大型商業施設が集積している等、高い生活利便性を有するとともに、「柏の葉キャンパスエリア」を中心とした文教都市としての色彩も有しており、豊富な自然環境も相まってファミリー世帯に対して高い訴求性を有する柏エリアに立地する物件 ③ 洗練されたタイル貼りのファサード及び一部リニューアルが施された住戸内における各種住宅設備も高グレードなものとなっており、本物件のメインターゲットとなるファミリー世帯に対して訴求性の高い物件 (注) JR「柏」駅からJR「東京」駅までの概算所要時間(JR常磐線特別快速を利用) (2) 取得ハイライト 本資産運用会社の独自のネットワークを通じて物件情報を獲得し、相対取引により取得予定(スポンサーグループによるウェアハウジング機能を活用)

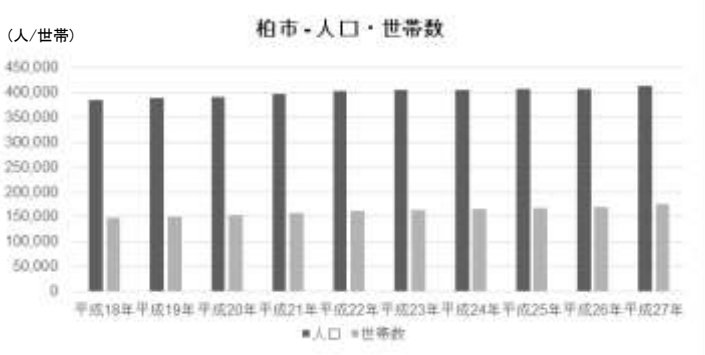
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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

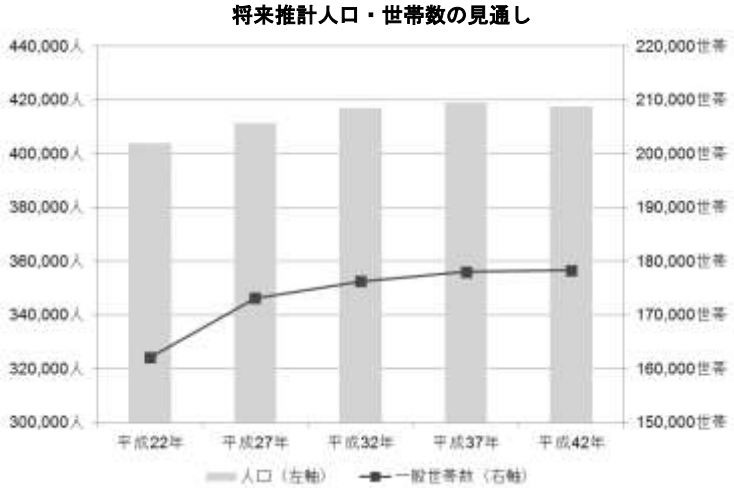
(1) 人口動態分析等

① 人口・世帯数

千葉県柏市の人口及び世帯数は、いずれも堅調に推移しています。また、将来の推計人口及び推計世帯数に関しても、2030年にかけて増加基調にあることから、柏市の人口・世帯数は今後も底堅く推移していくものと考えています。



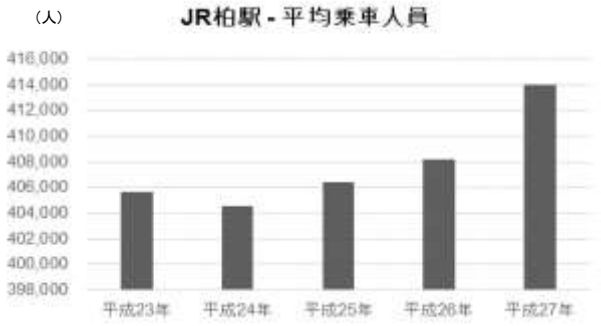
※出所　柏市



※出所　柏市

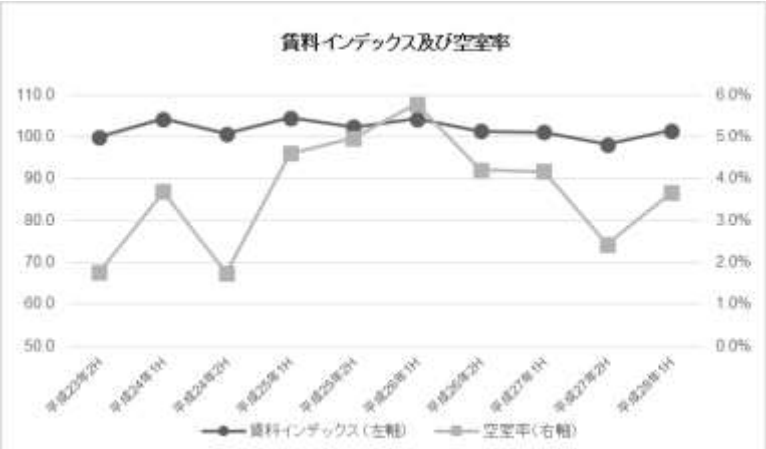
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

② 最寄駅の乗降客数
最寄駅であるJR常磐線「柏」駅の一日あたりの平均乗車人員に関しては、平成24年以降増加基調にあり、相応に多くの背後人口を有しています。



※出所　JR東日本

(2) マーケット分析
① 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、平成23年後半以降、概ね横ばいで安定的に推移しています。
② 空室率に関しては、下記グラフの空室率の推移のとおり、平成26年前半以降低下基調にあり、その後平成27年後半以降、3%前後の水準にまで低下しており、柏市の賃貸住宅需要の底堅さ及び安定性を示しているといえます。



※出所　上場J-REIT公表データ（柏市・船橋市・浦安市・市川市・松戸市、ファミリータイプのレジデンス）を基に一般財団法人日本不動産研究所が作成

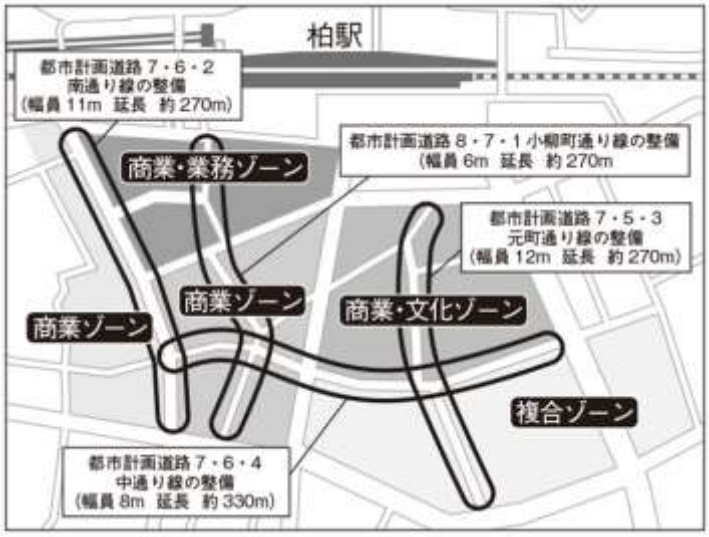
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(3) 本資産運用会社独自の分析

① 柏駅周辺地区における再開発事業については、(イ)「柏駅東口地区(柏そごう)」をはじめとして、4箇所の市街地再開発事業が完了しており、「柏駅東口D街区第一地区」が実施中となっています。

※出所　柏市

② また柏駅東口地区においては、昭和63年に「地区再生計画」が策定されており、4本の都市計画道路の整備による回遊性の向上や、商店街の更新等により、広域商業拠点として相応しい街並みの形成を図っていくものとされています。このことから、柏駅周辺エリアは千葉県を代表する商業エリアとして今後より一層活性化することが期待されます。



※出所　柏市

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
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ると本投資法人は考えています。 (1) 都心への交通アクセスが良好であり、千葉県を代表するベッドタウンである柏エリアに立地 (2) 洗練されたファサードに加え、高品質の住宅設備が充実 (3) 柏駅前の再開発事業等の完成により、今後中長期的にみて更なる発展が期待される

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（3）原木ロジスティクス

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	
取得予定価格		4,700百万円	取得予定日	平成29年4月6日(注1)	
鑑定評価額		4,860百万円	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		東関道「湾岸市川」IC至近			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	6,242.76㎡(注2)	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		株式会社シーアールイー	マスターリース会社	―	
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		非開示（注3）	月額賃料(共益費込)	非開示(注3)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)	
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1） 「原木ロジスティクス」に係る信託受益権の準共有持分73%については、平成29年2月28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。その余の信託受益権の準共有持分27%については、平成29年2月28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、本投資法人は、平成29年3月17日付で、同契約に基づく買主の地位を合同会社SAPR2から承継する旨の買主の地位承継に関する合意書を締結しています。なお、本投資法人は、双方の信託受益権の準共有持分を、平成29年4月6日において一括して取得することを予定しています。上記は、1棟にかかる情報を記載しております。

（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も取得予定です。

（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（単独所有部分3筆66.17㎡、共有部分15筆に上記持分割合を乗じた661.61㎡）に、独立行政法人鉄道建設・運輸施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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価の概要

（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	4,860,000,000	
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	4,860,000,000	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	4,970,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	259,444,821	収支実績等を参考に決定。
ア)潜在総収益	259,444,821	
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))	210,538,783	
(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))	208,882,659	
(7)還元利回り	4.2%	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	4,810,000,000	
割引率	4.1%	対象不動産の個別リスクを勘案して査定。5年目以降は4.3%。
最終還元利回り	4.4%	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	4,810,000,000	対象不動産の再調達価格に減価修正を行って試算。
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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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
(1) 物件説明 ① 東関道「湾岸市川」IC至近、京葉道路「原木」ICから南方約1.6kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設 ② 東関道に乗り入れることにより、都心部へのアクセスが容易であることに加え、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、Eコマース需要に柔軟に対応できる立地特性 ③ JR京葉線「二俣新町」駅から徒歩約5分であり、従業員確保も容易な立地 ④ 十分なスペースの接車バース、乗用エレベーター1台、荷物用エレベーター2台と円滑な搬出入作業を行うことができるとともに、階高約6.5m、柱スパン約9m～11mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 (2) 取得ハイライト スポンサーグループの持つ広範なリレーションシップのうち、海外投資家から物件情報を得て相対取引により取得した、スポンサーグループが運用中の物件を本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権の活用により取得予定

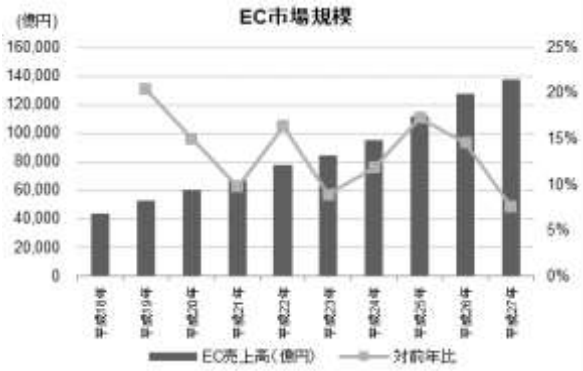
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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(EC市場及び3PL市場の分析)

① 日本国内の電子商取引(EC)の市場規模(売上高)は、大幅に拡大し続け、平成18年に約4.4兆円だったものが、平成27年には約13.8兆円と約3倍にまで拡大しました。

② また企業の物流機能の全部又は一部を受託するサード・パーティー・ロジスティクス(3PL)の市場規模(売上高)も大幅に拡大し続け、平成17年に約1.0兆円だったものが、平成27年には約2.5兆円と約2.5倍にまで成長しており、今後もこのロジスティクス業界の拡大傾向は継続するものと考えています。

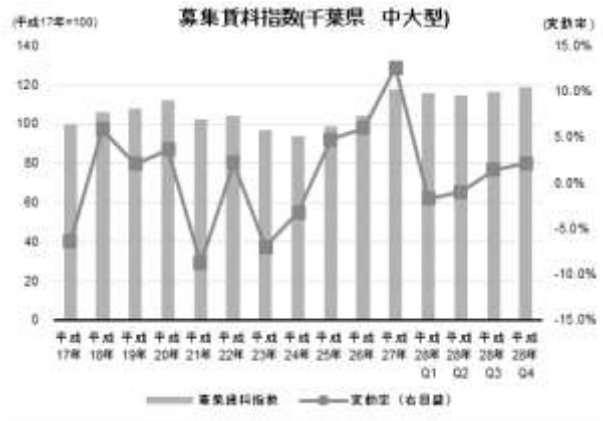


※出所　シービーアールイー株式会社

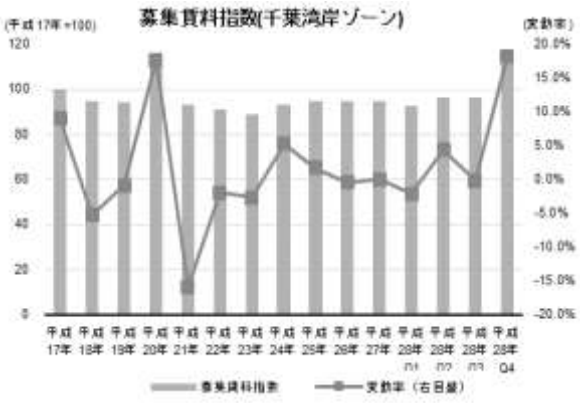
※出所　シービーアールイー株式会社

(2) マーケット分析

賃料水準に関しては、千葉県(中大型)及び千葉湾岸ゾーンに存する物流施設の募集賃料指数は、平成21年以降ほぼ横ばいにて推移していましたが、平成27年以降、若干の上下動はあるものの、微増傾向にあります。成約賃料もほぼ同様に推移しているものと推測されることから、今後も安定的かつ底堅く推移していくものと考えています。



※出所　シービーアールイー株式会社



※出所　シービーアールイー株式会社

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

(3) 本資産運用会社独自の分析

① 本物件は、東関道「湾岸市川」IC至近、京葉道路「原木」ICから南方約1.6kmに位置し、かつ「東京」駅から30km圏内に位置していることから都心部へのアクセスは良好な立地であるといえます。また、東関道により、千葉・茨城エリアへのアクセスも可能であり、かつ羽田空港及び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できます。

② 最寄駅である「二俣新町」駅からも徒歩約5分と徒歩圏内であり、本物件内に勤務する従業員確保の観点からも訴求性が高いといえます。

③ また、外環道の整備も着々と進んでおり、外環道と東関道を接続するための「三郷～高谷区間」は平成29年を目処に開通予定であり、この開通により、埼玉エリアへのアクセスも飛躍的に向上することになり、東京圏において、広域的かつ多くの消費地への配送が可能となります。

※出所　東京都都市整備局

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価
以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定した収入を得ることができると本投資法人は考えています。 (1) 多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から徒歩圏内であり、従業員確保の観点からも訴求性が高い (2) 築浅物件であることに加え、十分なスペースの接車バース・乗用エレベーター1台、荷物用エレベーター2台と円滑な搬出入作業を行うことができるとともに、階高約6.5m、柱スパン約9～11mと汎用性の高い最新鋭設備を兼ね備えた物件 (3) 都心部へのアクセスに加え、外環道の開通により、首都圏を広域的にアクセスすることが可能

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（4）所沢ロジスティクス

物件番号	LGC-05	物件名称	所沢ロジスティクス	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(注1)	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(注1)	
取得予定価格		1,300百万円	取得予定日	平成29年4月6日	
鑑定評価額		1,360百万円	売主	株式会社フォーカス	
所在地		埼玉県所沢市大字下富字月見原735番1			
住居表示		埼玉県所沢市下富735-1			
最寄IC		関越道「所沢」IC約8.7km			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	8,645.63㎡	用途地域	―(市街化調整区域)	
	建蔽率	60%	容積率	200%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	5,994.75㎡(合計) 事務所：528.00㎡ 倉庫：5,466.75㎡	用途	事務所・倉庫	
	建築時期	平成11年4月30日	構造・階数	事務所：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 倉庫：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建	
PM会社		株式会社シーアールイー	マスターリース会社	―	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		5,994.75㎡	テナント総数	1	
賃貸面積		非開示(注2)	月額賃料(共益費込)	非開示(注2)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注1) 取得予定日に新たに設定する信託受益権を取得する予定です。

(注2) 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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価の概要

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	所沢ロジスティクス	
鑑定評価額	1,360,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,360,000,000	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	1,370,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	87,048,000	
ア)潜在総収益	87,048,000	
イ)空室等損失等	0	
(2)運営費用	9,583,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない。
修繕費	2,452,000	過年度実績を参考に、ER の修繕更新費を考慮して計上。
PMフィー	1,800,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
テナント募集費用等	0	
公租公課	4,823,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	508,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	77,465,000	
(4)一時金の運用益	1,000,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	5,949,000	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))	72,516,000	
(7)還元利回り	5.3%	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	1,350,000,000	
割引率	4.9%	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	5.6%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,080,000,000	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	63.3%	
建物比率	36.7%	
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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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
(1) 物件説明 ① 関越道「所沢」ICから北西約8.7kmに立地する中小物流テナント向けのマルチテナントタイプの物流施設兼倉庫 ② 関越道に乗り入れることにより、都心部への良好なアクセスのみならず、外環道や圏央道の開通により首都圏における各消費地を広くカバーすることが可能となる ③ 十分なスペースの接車バース、荷物用エレベーター2台、階高約5.5m～6.0m、柱スパン約9.5mと汎用性の高いスペックを兼ね備えた物件 (2) 取得ハイライト 本資産運用会社の独自のネットワークを通じて物件情報を獲得し、相対取引により取得予定

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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

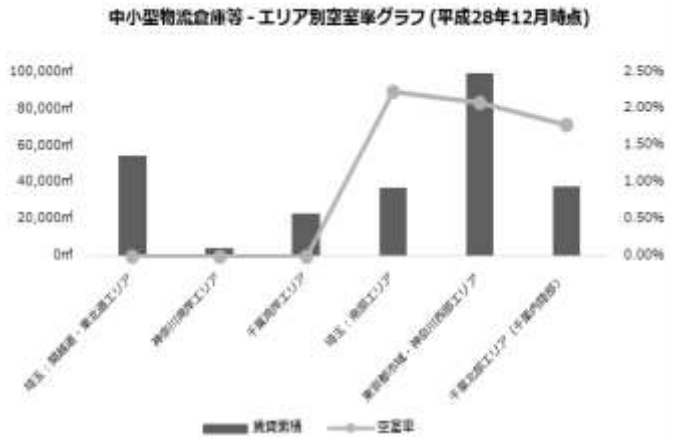
(1) 人口動態分析等(EC市場及び3PL市場の分析)

原木ロジスティクスと同様です。

(2) マーケット分析

（ア） 空室率

首都圏における中小型物流施設等の空室率は、下記グラフのとおり、旺盛なテナント需要を背景に、平成28年12月の時点において、0～2%の低水準にて推移しており、本物件の所在する「埼玉：関越道・東北自動車道（東北道）エリア」は空室率ゼロとなっています。



※出所　株式会社シーアールイー

（イ） マーケット状況

本物件の所在する「埼玉：関越道・東北道エリア」は、圏央道の開通により、東京中心部及び首都圏における各消費地へのアクセスが良好となり、同エリアにおける中小型物流施設等が都心への配送拠点として利用されるケースが多くなっています。

このように各種エリアへのアクセスが良好であるにもかかわらず、中小物流施設等の新規供給は限定的であること等から、今後もテナント訴求性が高まっていくエリアであると考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

※出所　株式会社シーアールイーによるマーケットレポートをもとに本資産運用会社が作成

(3) 本資産運用会社独自の分析

「東京」駅から概ね30km圏内に立地する都心近接型の物流施設は、東京中心部及び首都圏における各消費地へのアクセスの良さから大型の物流施設のみならず、中小型物流施設等においても一定のテナント訴求力を有するものと考えています。

その主な要因としては、中小型物流施設等のメインテナントが、テナントの絶対数が多い「商物一体型のベンダーや卸売業者」及び「下請の中小物流会社」(以下総称して「中小物流テナント」といいます。)であり、大手の 3PL 会社や大手の荷主が拠点を構える大型物流施設の周辺に、多くの中小物流テナントが中小型物流施設等を賃借して運営していることが挙げられます。また近時においては、拡大基調のＥコマース需要に基づく配送をタイムリーに行うために、首都圏の各消費地の周辺エリアに中小型物流施設等を賃借する動きも広がっています。

このことから中小型物流施設等は、「大型物流施設の補助的施設」としての役割だけではなく、近時においてはＥコマース需要を支えるための、「ラストワンマイル用の配送拠点施設」として存在感を示しており、この傾向はＥコマース需要に比例して今後も底堅く続いていくものと考えています。

また中小物流テナントが大型物流施設を賃借する場合、フロアの一部を賃借することが大半になるため、結果接車バースの数が少なくなるだけでなく賃借部分が使い勝手の悪い形状になる傾向があります。この点、中小型物流施設等を一棟全体で賃借することにより、多くの接車バースを使用できるだけでなく、賃借部分の形状が整形のため柔軟に使用することができ、このことも中小型物流施設等のテナント訴求力の強さを示しているといえます。

本投資法人による総合評価：収益の安定性を評価

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ると本投資法人は考えています。

(1) 圏央道の開通により、東京中心部及び首都圏における各消費地へのアクセスが飛躍的に向上した所沢エリアに立地

(2) 接車バース・階高・柱スパン等、中小物流テナント向けの施設として十分なスペックを装備

(3) 中小型物流施設等は、「大型物流施設の補助的施設」としての役割だけではなく、近時においてはEコマース需要を支えるための「ラストワンマイル用の配送拠点施設」として一定のテナント訴求力を具備

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（5）ベストウェスタン東京西葛西

物件番号	HTL-03	物件名称	ベストウェスタン東京西葛西	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	みずほ信託銀行株式会社	
取得予定価格		3,827百万円	取得予定日	平成29年4月6日	
鑑定評価額		3,890百万円	売主	合同会社Seahorse	
所在地		東京都江戸川区西葛西六丁目17番10 ほか			
住居表示		東京都江戸川区西葛西6-17-9			
最寄駅		東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,418.00㎡	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	5,293.88㎡	用途	ホテル	
	建築時期	平成3年3月19日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
PM会社		清水総合開発株式会社	マスターリース会社	―	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		5,293.88㎡	テナント総数	1	
賃貸面積		5,293.88㎡	月額賃料(共益費込)	非開示(注2)(注3)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金	非開示(注3)	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注1) 本件建物は前面道路幅員により許容される容積率は360%です。
(注2) 賃料は固定賃料及び変動賃料により構成されています。
(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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価の概要

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ベストウェスタン東京西葛西	
鑑定評価額	3,890,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,890,000,000	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	3,940,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	203,251,000	
ア)潜在総収益	203,251,000	
イ)空室等損失等	0	
(2)運営費用	21,244,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない。
修繕費	2,384,000	過年度実績を参考に、ER の修繕更新費を考慮して計上。
PMフィー	2,400,000	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	0	
公租公課	15,894,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	536,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	30,000	
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	182,007,000	
(4)一時金の運用益	846,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	5,563,000	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))	177,290,000	
(7)還元利回り	4.5%	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	3,830,000,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	2,990,000,000	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	79.9%	
建物比率	20.1%	
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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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
(1) 物件説明 ① 東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約2分に立地するビジネスホテル ② 東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好であり、ビジネス需要及びレジャー需要いずれも取り込めるとともに、TDRまで直線距離で約4kmと近接していることから、TDRに関連するレジャー需要も取り込める立地特性 ③ シングル(113室)・ダブル(8室)・ツイン(33室)・その他(33室)と利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、レストラン及び各種パーティ・会議・セミナー等に対応可能な多目的ルームも有する等、幅広い客層に対して訴求性の高いホテル (2) 取得ハイライト スポンサーグループの持つ広範なリレーションシップを通じて相対取引により取得した、スポンサーグループが運用中の物件を本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

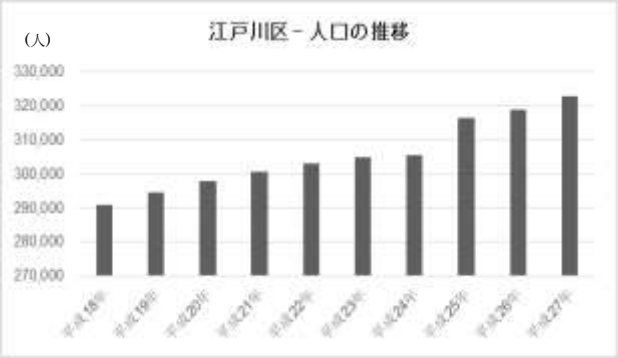
人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等

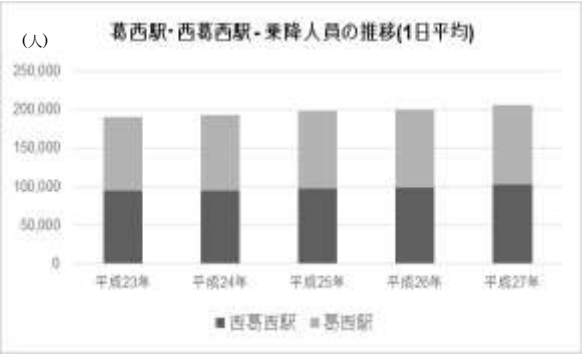
① 東京都江戸川区の人口は、毎年増加基調にあり、平成27年には32万人を超えるまで増加しています。

② 最寄駅である東京メトロ東西線「西葛西」駅及びその隣駅である「葛西」駅の1日平均の乗降人員の推移は、毎年底堅く推移しており、平成26年には合計で20万人を超えています。

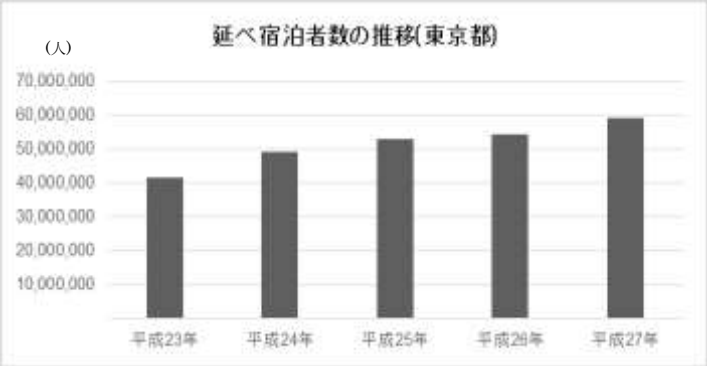
③ さらに、東京都における延べ宿泊者数も増加基調にあり、平成23年度に約4,150万人であった延べ宿泊者数が、平成27年度には約5,900万人と、約42%増加しています。



※出所　江戸川区



※出所　統計江戸川

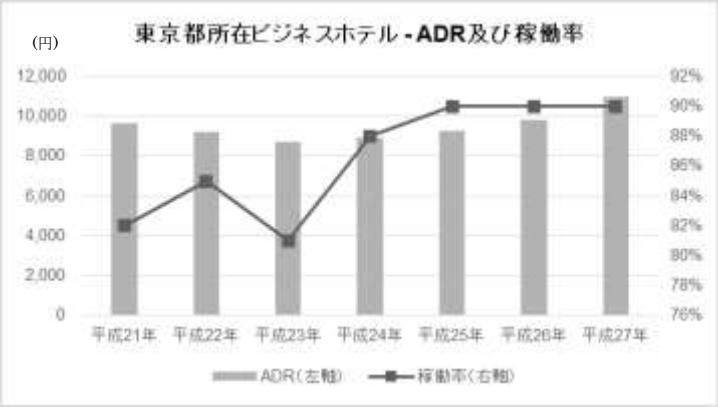


※出所　観光庁「宿泊旅行統計調査」

(2) マーケット分析

東京都所在のビジネスホテルにおける平均客室単価(ADR)及び稼働率は、下記グラフのとおり平成23年以降、増加基調が継続しており、平成27年にはADRは11,000円を超え、稼動率は90%の水準を安定的に推移しています。今後もこの傾向は継続し、東京都のビジネスホテル需要は底堅く推移していくものと見込まれます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



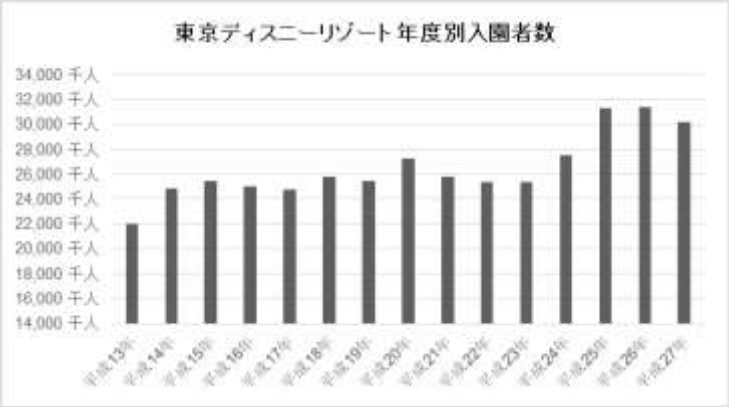
※出所　株式会社日本ホテルアプレイザル

(3) 本資産運用会社独自の分析

① 本物件は西葛西というエリア特性上、東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好であることから、ビジネス需要及びレジャー需要いずれも取り込めるホテルであると考えています。

ビジネス需要に関しては、東西線沿線が主要路線となることから、同線沿線に拠点を構える企業に加えて、京橋・日本橋周辺の企業や豊洲のIT関連企業の出張宿泊需要をバランスよく取り込めるものと見込んでいます。

② レジャー需要に関しては、TDRに関連するレジャー需要が中心となります。下記グラフのとおり、年間入園者数は若干の上下動はあるも、増加基調が継続しており、平成25年以降、3,000万人を超える入園者数を維持しており、今後も底堅く推移していくものと見込まれることから、TDRに来園する様々な需要層を効率的に取り込むことが可能であると考えています。

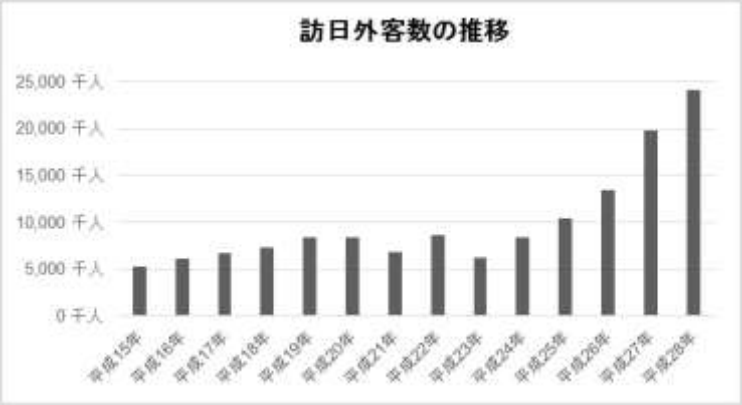


※出所　株式会社オリエンタルランドホームページ

③ インバウンド需要に関しては、下記グラフのとおり、訪日外客数が、近年飛躍的に増加しており、平成28

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

年は年間2,400万人を超える客数となりました。本物件に関しては、都内における主要観光スポットへのアクセスの良さから、特に東京観光目的のアジア系の訪日外客の割合が高い傾向にあり、今後もこの傾向は継続するものと考えています。なお、このほかにもMICE(Meeting, Incentive, Convention & Exhibition)需要として、東京ビッグサイト、東京国際フォーラム及び東京辰巳国際水泳場等において開催されるイベント需要も取り込むこともでき、多面的な宿泊需要を効率的に取り込めるホテルであると考えています。



※出所　日本政府観光局

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) 東京都内における主要ビジネスエリア及び観光スポットへのアクセスが良好な「西葛西」エリアに立地
(2) 110室を超えるシングルルームに加えて、利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、多くのビジネス客及び観光客に柔軟に対応
(3) 東西線沿線に拠点を構える企業に関連するビジネス需要、TDRを中心とする観光需要、アジア系を中心としたインバウンド需要及び都内の各種イベント需要に基づくMICE需要等、多角的な宿泊需要を取り込むことが可能

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（6）ベストウェスタン横浜

物件番号	HTL-04	物件名称	ベストウェスタン横浜	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	みずほ信託銀行株式会社	
取得予定価格		3,248百万円	取得予定日	平成29年4月6日	
鑑定評価額		3,270百万円	売主	合同会社Seahorse	
所在地		神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央四丁目29番1 ほか			
住居表示		神奈川県横浜市鶴見区鶴見中央4-29-1			
最寄駅		京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	782.66㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	100%	容積率	600%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	4,686.09㎡	用途	ホテル	
	建築時期	昭和62年9月21日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付9階建	
PM会社		清水総合開発株式会社	マスターリース会社	―	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		4,686.09㎡	テナント総数	1	
賃貸面積		4,686.09㎡	月額賃料(共益費込)	非開示(注1)(注2)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金	非開示(注2)	
特記事項					
該当事項はありません。					

(注1) 賃料は固定賃料及び変動賃料により構成されています。

(注2) 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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

鑑定評価の概要

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ベストウェスタン横浜	
鑑定評価額	3,270,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年2月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,270,000,000	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	3,280,000,000	
(1)運営収益（　ア)－イ）　）	169,022,000	
ア)潜在総収益	169,022,000	
イ)空室等損失等	0	
(2)運営費用	14,495,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため計上しない。
水道光熱費	0	賃借人負担のため計上しない。
修繕費	1,970,000	過年度実績を参考に、ER の修繕更新費を考慮して計上。
PMフィー	2,400,000	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	0	
公租公課	9,662,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	433,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	30,000	
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	154,527,000	
(4)一時金の運用益	804,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5)資本的支出	4,598,000	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))	150,733,000	
(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	3,250,000,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,730,000,000	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	74.6%	
建物比率	25.4%	
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		収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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
(1) 物件説明 ① JR京浜東北線「鶴見」駅徒歩約4分及び京浜急行線「京急鶴見」駅徒歩約3分に立地するビジネスホテル ② 横浜及び川崎等の神奈川県内の主要エリア、並びに東京国際空港(羽田空港)まで電車利用で約20分以内という良好なアクセスから、ビジネス需要及びレジャー需要いずれも取り込める立地特性 ③ シングル(144室)・ダブル(22室)・ツイン(19室)と利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、レストラン及び各種パーティ・会議・セミナー等に対応可能な多目的ルームを有した幅広い客層に対して訴求性の高いホテル (2) 取得ハイライト スポンサーグループの持つ広範なリレーションシップを通じて相対取引により取得した、スポンサーグループが運用中の物件を本投資法人がスポンサーグループより取得していた優先交渉権を活用して取得予定

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

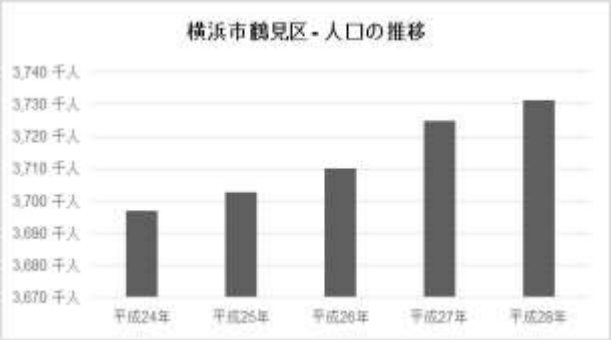
人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等

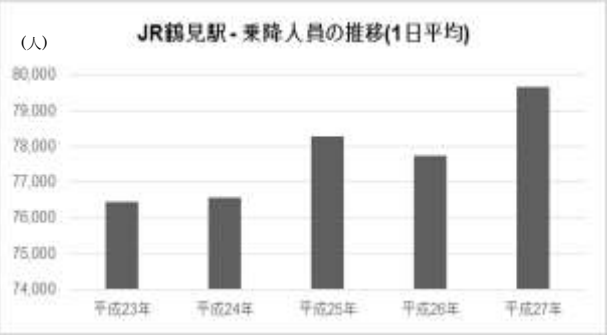
① 横浜市鶴見区の人口は、毎年増加基調にあり、平成28年には373万人を超える規模まで増加しています。

② JR「鶴見」駅の１日平均の乗降人員の推移は、若干上下動はあるものの、毎年底堅く推移しており、平成27年には合計で7.9万人を超えています。

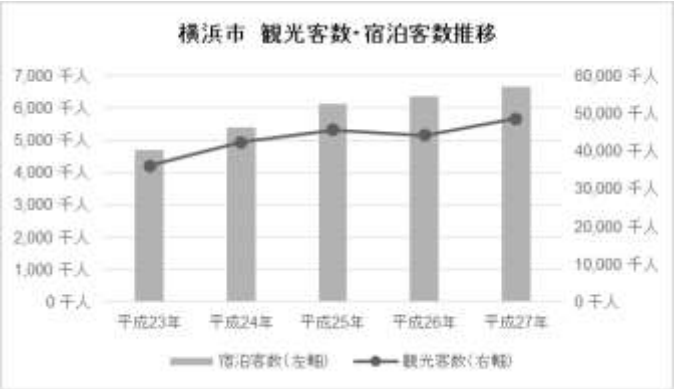
③ さらに、横浜市における延べ宿泊客数も、同市内における観光客数に比例して増加基調にあり、平成23年度に約471万人であった延べ宿泊者数が、平成27年度には約666万人と、約41%増加しています。



※出所　横浜市



※出所　JR東日本



※出所　横浜市文化観光局

(2) マーケット分析

横浜市所在のホテルにおける平均客室単価(ADR)及び稼働率は、下記グラフのとおり平成 23 年以降、増加基調が継続しており、平成 27 年には ADR は 14,000 円を超え、稼動率は約 80%～90%程度の水準で安定的に推移しています。今後もこの傾向は継続し、横浜市のホテル需要は底堅く推移していくものと見込まれます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

出所：　株式会社日本ホテルアプレイザル

(3) 本資産運用会社独自の分析

① ビジネス需要に関しては、横浜エリアに本社若しくは主要拠点を構える企業のビジネス需要に加え、そごうや高島屋等の大型デパート関連のビジネス需要についても取り込めるものと見込んでいます。

② レジャー需要に関しては、みなとみらい、中華街、山下公園等の主要観光スポットへの観光需要が中心となりますが、横浜スタジアム、パシフィコ横浜及び横浜アリーナ等での大型イベント(コンサート等)の開催時におけるレジャー需要も取り込めるものと見込んでいます。

③ このほかにもMICE需要として、横浜市で開催される国際会議等の需要も取り込むことも可能であり、多様な宿泊需要を効率的に取り込めるホテルであると考えています。

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) 横浜及び川崎等の神奈川県内の主要エリア並びに東京国際空港(羽田空港)へのアクセスが良好な「鶴見」エリアに立地

(2) 横浜エリアに本社若しくは主要拠点を構える企業に関連するビジネス需要、横浜エリアにおける各種主要観光スポットを中心とするレジャー需要、横浜市で開催される国際会議に基づくMICE需要等、多様な宿泊需要を取り込むことが可能

(3) 140室を超えるシングルルームに加えて、利用用途に応じた様々な客室タイプを備えており、多くのビジネス客及び観光客に柔軟に対応

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

4.取得先の概要

（1）博多駅イーストプレイス、ベストウェスタン東京西葛西及びベストウェスタン横浜

名称		合同会社 Seahorse
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 Kotsubo　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		取得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	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）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）「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、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をいいます。以下同じです。

（2）アーバンパーク柏

名称	合同会社 SAPR4
所在地	東京都港区元赤坂一丁目1番7号
代表者	代表社員　一般社団法人 SAPR Holding4　職務執行者　野坂照光
主な事業内容	1.　信託受益権の取得、保有及び処分並びに管理 2.　不動産の売買、保有、管理、賃貸及び処分 3.　前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	金10万円

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

設立年月日		平成 27 年 8 月 6 日
純資産		取得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	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。

（3）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		取得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	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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（4）所沢ロジスティクス

名称		株式会社フォーカス
所在地		東京都港区虎ノ門一丁目2番3号
代表者		代表取締役　江村　真人
主な事業内容		1. 投資運用業 2. 第二種金融商品取引業 3. 不動産投資顧問業 4.～24. 省略 25.前各号に付帯する一切の業務
資本金		金1億円
設立年月日		平成21年2月2日
純資産		取得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	関連当事者には該当しません。

５．物件取得者等の状況

（1）博多駅イーストプレイス

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	合同会社Seahorse	合同会社Topper	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。	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	投資運用目的で取得	―
取得価格	2,255,000,000円	（注）	―
取得時期	平成28年9月29日	平成26年11月28日	―

（注）1年を超えて所有しているため省略します。

（2）アーバンパーク柏

	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SAPR4	特別な利害関係にある者以外

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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	ウェアハウジング目的で取得	―
取得価格	1,130,000,000 円	―
取得時期	平成 28 年 6 月 30 日	―

（3）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	4,650,000,000 円	―
取得時期	平成 28 年 6 月 30 日	―

（4）所沢ロジスティクス

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。

（5）ベストウェスタン東京西葛西

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	合同会社 Seahorse	合同会社 Melges	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。	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	投資運用目的で取得	―
取得価格	3,805,000,000 円	（注）	―
取得時期	平成 28 年 9 月 29 日	平成 27 年 7 月 24 日	―

（注）1 年を超えて所有しているため省略します。

（6）ベストウェスタン横浜

	現所有者･信託受益者	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
会社名	合同会社 Seahorse	合同会社 Melges	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある	投信法上の利害関係人等には該当しませ	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	―

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

者との関係	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。	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	投資運用目的で取得	―
取得価格	3,185,000,000 円	（注）	―
取得時期	平成 28 年 9 月 29 日	平成 27 年 7 月 24 日	―

（注）1 年を超えて所有しているため省略します。

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、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。

7.媒介の概要

（1） 博多駅イーストプレイス、アーバンパーク柏、原木ロジスティクス、ベストウェスタン東京西葛西及びベストウェスタン横浜

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		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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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） 所沢ロジスティクス
① 媒介者の概要

名称		野村不動産株式会社
所在地		東京都新宿区西新宿一丁目 26 番 2 号
代表者		宮嶋　誠一
主な事業内容		1. 不動産の所有、賃借及び管理 2. 不動産の売買並びにその仲介及び鑑定 3.～14.省略 15. 前各号に関連又は付帯する一切の業務
資本金		金 20 億円
設立年月日		昭和 32 年 4 月 15 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。

8.本取得の日程

平成 29 年 3 月 17 日	取得決定
	信託受益権売買契約締結
平成 29 年 4 月 6 日	信託受益権取得（予定）
（取得予定日）	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）

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
本取得により、平成 29 年 2 月 28 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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

31 日）の予想の前提に変更が生じます。詳細は、本日付で公表の「平成 29 年 1 月期　決算短信」及び「平成 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 1 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。

以上

＜添付資料＞

・参考資料 1　　本取得後（平成 29 年 4 月 6 日時点）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　　周辺地図、外観写真

＜本日付で公表した他のプレスリリース＞

・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
・平成 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
・本日付公表の適時開示に関する説明資料

＊　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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料１　本取得後（平成 29 年 4 月 6 日時点）のポートフォリオ一覧

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	3.9
	OFC-02	オーク南麻布（注 4）	東京都港区	1,668	1,770	2.2
	OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,830	7.9
	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,290	2.3
	OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,270	2.2
	OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,530	2.7
	OFC-07	博多駅東 113 ビル	福岡県福岡市博多区	1,885	1,960	2.4
	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	8.2
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2,370	3.0
			オフィス　小計	26,727	29,530	34.7
	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,140	2.7
	RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,120	8.2
	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	3.3
	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,610	1.9
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,480	1.9
	RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.5
			住宅　小計	15,024	16,120	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	7,000	9.0
	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	4.6
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,240	10.2
	LGC-04	原木ロジスティクス（注 5）	千葉県市川市	4,700	4,860	6.1
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,360	1.7
			物流施設　小計	24,377	25,340	31.6
	HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,250	2.7
	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	2.3
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,890	5.0
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市鶴見区	3,248	3,270	4.2
			ホテル　小計	10,894	11,370	14.1
			合　　計	77,022	82,360	100.0

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

（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（予定）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（アーバンパーク護国寺を除きます。）については平成 29 年 1 月 31 日、アーバンパーク護国寺については平成 28 年 11 月 1 日、取得予定資産については平成 29 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）オーク南麻布は、平成 29 年 2 月 28 日付「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」にて公表したとおり、平成 29 年 3 月 31 日に不動産信託受益権の準共有持分 49%を、平成 29 年 8 月 1 日に不動産信託受益権の準共有持分 51%を売却する予定です。「取得（予定）価格」及び「不動産鑑定評価額」については、一棟全体の取得価格及び不動産鑑定評価額に平成 29 年 4 月 6 日時点で保有する準共有持分割合 51%を乗じてそれぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。

（注 5）原木ロジスティクスは、平成 29 年 2 月 28 日付「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」にて公表した平成 29 年 4 月 6 日付での準共有持分 73%（取得予定価格 3,431 百万円）の取得と併せて、同日付でスポンサーグループから残りの準共有持分 27%（取得予定価格 1,269 百万円）を取得することを本日決定したため、「取得（予定）価格」及び「不動産鑑定評価額」については、一棟全体に係る数値を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

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-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
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	7.3
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
	RSC-07	アーバンパーク柏	10.0
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）
	LGC-05	所沢ロジスティクス	倉庫9.7　事務所3.8
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
ポートフォリオ全体(24物件)(注2)			3.4

（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3月付「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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

参考資料３　周辺地図、外観写真

1.　OFC-09　博多駅イーストプレイス

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

2.　RSC-07　アーバンパーク柏

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

3.　LGC-04　原木ロジスティクス

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

4.　LGC-05　所沢ロジスティクス

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

5.　HTL-03　ベストウェスタン東京西葛西

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

6.　HTL-04　ベストウェスタン横浜

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。