平成 28 年 4 月 20 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

資産の取得完了に関するお知らせ

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。）は、本日、平成 28 年 3 月 16 日提出の有価証券届出書に記載のとおり、下記に記載の 7 物件に係る信託受益権（以下「取得資産」といいます。）の取得を完了いたしましたのでお知らせいたします。

記

1.　取得の概要

用途	物件番号（注 1）	物件名称	所在地	取得価格（百万円）（注 2）
オフィス	OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763
オフィス	OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725
オフィス	OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042
オフィス	OFC-07	博多駅東 113 ビル	福岡県福岡市博多区	1,885
オフィス	OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320
住宅	RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港区	2,528
住宅	RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490
合計（7 物件）				17,753

（注 1）「物件番号」については、後記「2. 取得資産の内容」をご参照ください。
（注 2）「取得価格」は、各取得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　：後記「2. 取得資産の内容」をご参照ください。
(2) 取得日　：平成 28 年 4 月 20 日（引渡決済日）
(3) 取得先　：後記「3. 取得先の概要」をご参照ください。
(4) 取得資金　：平成 28 年 3 月 16 日、平成 28 年 4 月 1 日及び平成 28 年 4 月 11 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による手取金
(5) 決済方法　：取得日に全額支払

2.　取得資産の内容

取得資産の個別の概要は、以下（1）～（7）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、本投資法人の取得資産について、用途毎にオフィス（OFC）、商業施

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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。

b. 「特定資産の概要」欄に関する説明

・「取得価格」欄には、各取得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。

・「売買契約締結日」欄には、本投資法人が売買契約を締結した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・マネジメント業務が委託されているPM会社を記載しています。

・「マスターリース会社」欄には、マスターリース業務が委託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、各取得資産の前所有者から提供を受けた平成27年11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27年11月末日現在における各取得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、各取得資産の前所有者から提供を受けた平成27年11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、各取得資産の前所有者から提供を受けた平成27年11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27年11月末日現在における各取得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テナントが各取得資産において複数の貸室を

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃借している場合には、これを当該取得資産について1テナントと数え、複数の取得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27年11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27年11月末日現在における各取得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. 「不動産鑑定評価書の概要」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が各取得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。

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、鑑定評価書を参考に、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. 「本投資法人による総合評価」欄に関する説明

本投資法人独自の評価を記載しています。

(1) OFC-04　西新宿松屋ビル

物件番号	OFC-04	物件名称	西新宿松屋ビル	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	信託受益者	みずほ信託銀行株式会社	
取得価格		1,763百万円	売買契約締結日	平成28年3月11日	
鑑定評価額		2,120百万円	売主	合同会社 Hobie	
所在地		東京都渋谷区代々木四丁目31番6ほか			
住居表示		東京都渋谷区代々木4-31-6			
最寄駅		京王新線「初台」駅徒歩約3分			
土地	所有形態	地上権			
	敷地面積	589.94㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	700%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	5,117.80㎡	用途	事務所・店舗・駐車場	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	建築時期	昭和 62 年 5 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9階建
担保設定の有無		なし		
PM 会社		清水総合開発株式会社	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		3,512.19 ㎡	テナント総数	8
賃貸面積		3,097.44 ㎡	月額賃料（共益費込）	11,557 千円
稼働率		88.2%	敷金・保証金	78,283,032 円
特記事項				
該当事項はありません。				

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	西新宿松屋ビル	
鑑定評価額	2,120,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 11 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,120,000,000	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	2,170,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	177,507,779	
ア)潜在総収益	189,640,920	
イ)空室等損失等	12,133,141	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	67,950,111	
維持管理費	9,892,600	予定契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	20,661,000	類似不動産の水準、過年度実績額を参考に査定。
修繕費	2,904,500	類似不動産の修繕費の水準を参考に、ER に基づき査定。
PM フィー	3,282,634	予定契約に基づき計上。
テナント募集費用等	1,380,377	類似不動産の水準を参考に、新規入居テナントの支払賃料 1.5 ヶ月分を計上。
公租公課	6,391,700	実績額を参考にして査定。
損害保険料	560,000	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	22,877,300	予備費、地代、道路占用料について、実績額を参考にして査定。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	109,557,668	
(4)一時金の運用益	1,721,260	運用利回りを 2.0%と査定。
(5)資本的支出	13,727,475	類似不動産の更新費の水準を参考に、ER に基づき査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	97,551,453	
(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	2,100,000,000	
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	1,660,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	75.1%	
建物比率	24.9%	
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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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 － 京王線「初台」駅徒歩約3分に立地するマルチテナントオフィスビル。電車でのアクセスの他に複数のバス路線が存在するため交通利便性に優れている物件 － 近隣エリアは甲州街道沿いに高層の店舗兼事務所ビル等が連なる地域であるとともに、新宿副都心にも近く、また東京オペラシティ及びNTT東日本本社ビル（以下「近隣大規模ビル」といいます。）の存在により、オフィスの集積度も相応に高いエリア － 重厚なイメージの外観に加え、1階の利便施設（コンビニエンスストア）、及び一般的なテナントが望む設備水準を備えているビルであるため、近隣大規模ビルの入居テナントの関連企業等による相応の需要を見込める物件 (2) 取得ハイライト － スターアジアグループが、不動産関連債権を取得し、当該債権に付随する指図権を行使して不動産等を取得した物件（スペシャルシチュエーション投資を通じた取得）を本投資法人がスポンサー・サポートにより取得
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) オフィスとしての集積度の高い西新宿エリアに立地 (2) 電車でのアクセスに加え、バス路線も充実しており、新宿及び渋谷をはじめとする都内各所へのアクセスが良好 (3) 新宿副都心及び近隣の大規模ビルに入居するテナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能

(2) OFC-05　アルファベットセブン

物件番号	OFC-05	物件名称	アルファベットセブン	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		1,725百万円	売買契約締結日	平成28年3月11日	
鑑定評価額		2,240百万円	売主	合同会社 Hobie	
所在地		東京都港区赤坂七丁目327番1ほか			
住居表示		東京都港区赤坂7-6-38			
最寄駅		東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,286.45㎡	用途地域	第1種中高層住居専用地域	
	建蔽率	60%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	4,132.80㎡	用途	事務所・共同住宅・駐車場	
	建築時期	平成2年1月6日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	
担保設定の有無		なし			
PM会社		清水総合開発株式会社	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		2,464.59㎡	テナント総数	7	
賃貸面積		2,190.80㎡	月額賃料（共益費込）	9,855千円	
稼働率		88.9%	敷金・保証金	91,523,732円	
特記事項					
本件建物は、建築時以降に用途地域が変更されたため、本件建物の建替えを行う場合、事務所等を用途とする建物の建築ができません。					

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要	
物件名	アルファベットセブン
鑑定評価額	2,240,000,000
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	平成27年11月1日

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

項目	内容	概要等
収益価格	2,240,000,000	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	2,270,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	139,023,000	
ア)潜在総収益	152,219,000	
イ)空室等損失等	13,196,000	対象不動産の稼働状況、類似不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定。
(2)運営費用	38,095,000	
維持管理費	7,800,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	11,000,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	2,479,000	原状回復費、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	1,890,000	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	3,062,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	11,528,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	336,000	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))	100,928,000	
(4)一時金の運用益	1,750,000	運用利回りを 2.0%と査定。
(5)資本的支出	5,030,000	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))	97,648,000	
(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	2,200,000,000	
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	2,440,000,000	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	89.7%	
建物比率	10.3%	
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。

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

－ 本物件は東京メトロ千代田線「赤坂」駅徒歩約 5 分に立地し、都心エリアへのアクセス・利便性に優れた赤坂エリアに所在するマルチテナントオフィスビル兼レジデンス

－ 近隣エリアは、TBS・赤坂 Biz タワーを代表とする事務所の集積するオフィスエリアであるとともに、飲食・サービスを中心とした商業エリアとしての色彩も有するエリア

－ 洗練されたイメージの外観を持つ中層のオフィスビル兼レジデンスであり、エリア特性上、レジデンスとしての高い競争力に加えて、オフィスとしても TBS 及び赤坂 Biz タワー入居テナントの関連企業等による相応の需要を見込める物件

(2) 取得ハイライト

－ スターアジアグループが、不動産関連債権を取得し、当該債権に付随する指図権を行使して、不動産等を取得した物件（スペシャルシチュエーション投資を通じた取得）を本投資法人がスポンサー・サポートにより取得

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) 都内有数のオフィス兼商業地域である赤坂エリアに立地

(2) TBS 及び赤坂 Biz タワー入居テナントの関連企業等の需要を相応に取り込むことが可能

(3) エリア知名度、立地条件等から住宅としての需要も高い

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(3) OFC-06　渋谷 MK ビル

物件番号	OFC-06	物件名称	渋谷 MK ビル	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	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
取得価格		2,042 百万円	売買契約締結日	平成 28 年 3 月 11 日	
鑑定評価額		2,150 百万円	売主	合同会社 Hobie	
所在地		東京都渋谷区渋谷三丁目 3 番 5 ほか			
住居表示		東京都渋谷区渋谷 3-3-2			
最寄駅		JR 山手線「渋谷」駅徒歩約 7 分			
土地	所有形態	所有権（一部借地権）（注）			
	敷地面積	620.42 ㎡（注）	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	500%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	1,982.86 ㎡	用途	事務所	
	建築時期	平成 5 年 7 月 31 日	構造・階数	鉄骨造陸屋根 6 階建	
担保設定の有無		なし			
PM 会社		株式会社 ベスト・プロパティ	マスターリース会社	本投資法人	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		1,612.88 ㎡	テナント総数	5	
賃貸面積		1,612.88 ㎡	月額賃料（共益費込）	8,565 千円	
稼働率		100.00%	敷金・保証金	51,197,271 円	
特記事項					
該当事項はありません。					

（注）敷地面積のうち、2.62 ㎡は隣地地権者から賃借しています。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	渋谷 MK ビル	
鑑定評価額	2,150,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成 27 年 11 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,150,000,000	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	2,180,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	123,678,000	
ア)潜在総収益	128,936,000	
イ)空室等損失等	5,258,000	対象不動産の稼働状況、類似不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定。
(2)運営費用	28,680,000	
維持管理費	6,320,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	9,000,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	1,809,000	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	2,036,000	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	815,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	8,375,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	161,000	類似不動産の水準を参考に査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

		その他費用	164,000	支払地代を計上。
	(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))		94,998,000	
	(4)一時金の運用益		1,114,000	運用利回りを2.0%と査定。
	(5)資本的支出		4,440,000	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))		91,672,000	
	(7)還元利回り		4.2%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格			2,110,000,000	
		割引率	4.0%	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	4.4%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格			1,970,000,000	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			90.2%	
建物比率			9.8%	
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。

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
- JR・東京メトロ・各種私鉄「渋谷」駅徒歩約7分に立地し、アクセス・利便性に優れた渋谷エリアに所在するマルチテナントオフィスビル
- 渋谷エリアは、日本を代表する商業エリアとして高い商業繁華性を有するとともに、近年、IT及びアパレル業界等の企業の進出により、オフィスエリアとしても集積性の高いエリアとして認知されてきており、将来の渋谷駅改良工事及び複数の駅前高層ビルの建設等により今後益々発展していくことが期待されるエリア
- 重厚なイメージの外観に加え、各種設備としては、個別空調、OAフロア等、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
- スターアジアグループが、国内仲介会社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・サポートにより取得

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) 日本を代表する商業エリアである渋谷エリアに立地
(2) 渋谷という立地特性上、アパレル、IT関連企業等に訴求性が高い
(3) 渋谷駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される

(4) OFC-07　博多駅東113ビル

物件番号	OFC-07	物件名称	博多駅東113ビル	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	三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得価格		1,885百万円	売買契約締結日	(注)	
鑑定評価額		1,920百万円	売主	株式会社West Wood Capital	
所在地		福岡県福岡市博多区博多駅東一丁目231番ほか			
住居表示		福岡県福岡市博多区博多駅東1-13-9			
最寄駅		JR線・福岡市営地下鉄線「博多」駅徒歩約5分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	950.75㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	500%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	4,888.70㎡ (ポンプ室17.25㎡を含む)	用途	事務所	
	建築時期	昭和62年10月3日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	
担保設定の有無		なし			
PM会社		株式会社 オー・エイチ・アイ	マスターリース会社	本投資法人	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

賃貸借の状況			
賃貸可能面積	3,600.44 ㎡	テナント総数	33
賃貸面積	3,600.44 ㎡	月額賃料（共益費込）	10,360 千円
稼働率	100.0%	敷金・保証金	87,614,847 円
特記事項			
該当事項はありません。			

（注）本投資法人は、売主とスポンサーグループに属する合同会社 SAPR2 との間で締結された平成 27 年 12 月 25 日付信託受益権売買契約の買主の地位を平成 28 年 4 月 20 日付で承継しています。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	博多駅東 113 ビル	
鑑定評価額	1,920,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 11 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,920,000,000	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	2,020,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	161,138,824	
ア)潜在総収益	170,394,552	
イ)空室等損失等	9,255,728	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	50,453,650	
維持管理費	11,400,000	予定契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	14,321,000	類似不動産の水準、過年度実績額を参考に査定。
修繕費	8,611,083	類似不動産の修繕費の水準を参考に、ER に基づき査定。
PM フィー	3,781,114	予定契約に基づき計上。
テナント募集費用等	964,253	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 ヶ月分を計上。
公租公課	10,172,200	実績額を参考にして査定。
損害保険料	553,000	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	651,000	その他雑費について、実績額を参考にして査定。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	110,685,174	
(4)一時金の運用益	1,915,855	運用利回りを 2.0%と査定。
(5)資本的支出	11,807,191	類似不動産の更新費の水準を参考に、ER に基づき査定（CM フィーを考慮）。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	100,793,838	
(7)還元利回り	5.0%	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	1,870,000,000	
割引率	4.8%	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	5.2%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	1,980,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	77.9%	
建物比率	22.1%	
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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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 － JR・福岡市営地下鉄「博多」駅徒歩約5分に立地しており、福岡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 － 「博多」駅至近というエリア特性上、オフィスビル及びシティホテルが集積しており、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ます。 － 平成24年のエントランスホール及び各階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、各種設備についても、整形の無柱空間（一部）、個別空調、OAフロア等、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 － 本資産運用会社が、独自のリレーションシップを通じて相対取引により取得
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) 相応にオフィス集積度の高い博多駅東エリアに立地 (2) エントランスホール及び各階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、幅広い業種のテナント企業に対して訴求力を有する (3) 博多駅前の再開発事業の完成により、今後更なる発展が期待される

(5) OFC-08　アサヒビルヂング

物件番号	OFC-08	物件名称	アサヒビルヂング	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	
取得価格		6,320百万円	売買契約締結日	（注1）	
鑑定評価額		6,370百万円	売主	合同会社 Fireball	
所在地		神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町33番8ほか			
住居表示		神奈川県横浜市神奈川区鶴屋町3-33-8			
最寄駅		JR東海道本線「横浜」駅徒歩約8分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,906.86㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	500%（注2）	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	12,353.83㎡	用途	店舗・事務所・駐車場	
	建築時期	平成6年11月25日	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付12階建	
担保設定の有無		なし			
PM会社		三幸オフィスマネジメント株式会社	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		8,684.30㎡	テナント総数	18	
賃貸面積		8,101.80㎡	月額賃料（共益費込）	29,081千円	
稼働率		93.3%	敷金・保証金	219,720,540円	
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）本投資法人は、売主とスポンサーグループに属する合同会社SAPR2との間で締結された平成28年1月22日付信託受益権売買契約の買主の地位を平成28年4月20日付で承継しています。

（注2）公開空地による容積率緩和により許容される容積率は636.10%となります。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アサヒビルヂング	
鑑定評価額	6,370,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成27年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	6,370,000,000	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	6,400,000,000	
(1)運営収益(　ア)－イ)　)	427,972,000	
ア)潜在総収益	444,229,000	
イ)空室等損失等	16,257,000	対象不動産の稼働状況、類似不動産の稼働状況、今後の需給動向を考慮し査定。
(2)運営費用	119,542,000	
維持管理費	27,500,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
水道光熱費	38,000,000	実績額、類似不動産の水準を参考に査定。
修繕費	13,446,000	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	4,708,000	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	2,610,000	契約条件、類似不動産の水準を参考に査定。
公租公課	32,004,000	実績額に基づき査定。
損害保険料	1,260,000	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	14,000	共架料等を計上。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	308,430,000	
(4)一時金の運用益	4,877,000	運用利回りを2.0%と査定。
(5)資本的支出	31,690,000	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))	281,617,000	
(7)還元利回り	4.4%	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	6,340,000,000	
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	5,470,000,000	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	70.1%	
建物比率	29.9%	
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。

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

－ JR東海道本線「横浜」駅徒歩約8分に立地するマルチテナントオフィスビル

－ 本物件の立地する横浜駅西口エリアは、神奈川を代表する商業エリアであり、高い商業繁華性を有するとともに、みなとみらいエリアとともに、オフィスエリアとしても集積性の高いエリアとして認知されています。また横浜駅前においては、複数の高層複合ビルの建設等により日本有数の商業・オフィスエリアとして今後さらに発展していくことが期待されます。

－ 重厚なイメージの外観に加え、各種設備としては、個別空調、OAフロア等、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可能な物件

(2) 取得ハイライト

－ スターアジアグループが国内金融機関から情報を取得し、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・サポートにより取得

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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）商業集積度及びオフィス集積度の高い横浜駅西口エリアに立地 （2）小規模のフロア分割が可能であり、各業種の支社需要に柔軟に対応 （3）横浜駅前の再開発事業の完成及び「エキサイトよこはま22」プロジェクトの遂行により、今後更なる発展が期待される

（6）RSC-04　アーバンパーク新横浜

物件番号	RSC-04	物件名称	アーバンパーク新横浜	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	
取得価格		2,528百万円	売買契約締結日	平成28年3月11日	
鑑定評価額		2,540百万円	売主	合同会社 SAPR1（注1）	
所在地		神奈川県横浜市港北区新横浜二丁目18番10ほか			
住居表示		神奈川県横浜市港北区新横浜2-18-5			
最寄駅		JR東海道新幹線・横浜線ほか「新横浜」駅徒歩約9分			
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	862.00㎡	用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	600%（注2）	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	5,171.12㎡	用途	共同住宅・駐車場・店舗	
	建築時期	平成21年5月30日	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建	
担保設定の有無		なし			
PM会社		株式会社長谷工ライブネット	マスターリース会社	株式会社長谷工ライブネット	
賃貸借の状況					
賃貸可能面積		3,989.11㎡	テナント総数	75	
賃貸面積		3,925.70㎡	月額賃料（共益費込）	11,536千円	
稼働率		98.4%	敷金・保証金	7,628,000円	
特記事項					
該当事項はありません。					

（注1）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。

（注2）前面道路の幅員により、許容される容積率は597%となります。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク新横浜	
鑑定評価額	2,540,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成27年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,540,000,000	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	2,590,000,000	
(1)運営収益（ア)－イ）	153,920,812	
ア)潜在総収益	161,811,649	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

			イ)空室等損失等	7,890,837	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		29,091,508	
			維持管理費	6,432,000	予定契約額を妥当と判断し計上。
			水道光熱費	1,611,192	類似不動産の水準、過年度実績額を参考に査定。
			修繕費	3,344,406	類似不動産の修繕費の水準を参考に査定。
			PM フィー	2,998,518	予定契約に基づき計上。
			テナント募集費用等	4,252,112	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の 1.5 ヶ月分を計上。
			公租公課	9,345,800	実績額を参考にして査定。
			損害保険料	507,480	類似不動産の水準を参考にして査定。
			その他費用	600,000	維持管理費、予備費について、実績額を参考にして査定。
		(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))		124,829,304	
		(4)一時金の運用益		275,999	運用利回りを 2.0%と査定。
		(5)資本的支出		3,396,583	類似不動産の更新費の水準を参考に、ER に基づき査定。
		(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))		121,708,720	
		(7)還元利回り		4.7%	対象不動産の競争力を総合的に勘案して査定。
	DCF 法による価格			2,520,000,000	
			割引率	4.5%	対象不動産の競争力を総合的に勘案して査定。
			最終還元利回り	4.9%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格				2,530,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
	土地比率			55.0%	
	建物比率			45.0%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項					収益価格を標準に積算価格を参考として決定。

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
(1) 物件説明 － JR 東海道新幹線・横浜線「新横浜」駅徒歩約 9 分に立地するシングルタイプレジデンス － 新横浜駅前には物販店・飲食店が集積し、高い生活利便性を有するとともに、日産スタジアムを擁する新横浜公園にも近接しており、住環境も良好な地域 － 洗練されたタイル張りのファサード及びデザイン性に富んだエントランス通路に加え、住戸内における各種住宅設備もハイ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 20 代から 30 代のシングル世帯に対して訴求性の高い物件 (2) 取得ハイライト － 本資産運用会社が、独自のリレーションシップを通じて相対取引により取得（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）
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) 交通アクセスの良好な新横浜エリアに立地 (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) 相鉄・東急直通線の開通により、都心へのアクセスが大きく向上

(7) RSC-05　アーバンパーク難波

物件番号	RSC-05	物件名称	アーバンパーク難波	分類	住宅
特定資産の概要					
特定資産の種類		信託受益権（注 1）	信託受託者	三菱 UFJ 信託銀行株式会社	
取得価格		1,490 百万円	売買契約締結日	（注 1）	
鑑定評価額		1,560 百万円	売主	非開示（注 2）	
所在地		大阪府大阪市浪速区稲荷二丁目 7 番 18			
住居表示		大阪府大阪市浪速区稲荷 2-7-22			
最寄駅		大阪市営地下鉄千日前線「桜川」駅徒歩約 6 分			
土地	所有形態	所有権			

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	敷地面積	670.39 ㎡	用途地域	準工業地域
	建蔽率	60%	容積率	400%
建物	所有形態	所有権		
	延床面積	2,776.87 ㎡	用途	共同住宅・駐車場
	建築時期	平成 25 年 1 月 9 日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建
担保設定の有無		なし		
PM 会社		株式会社フェニックス管理	マスターリース会社	株式会社フェニックス管理
賃貸借の状況				
賃貸可能面積		2,584.81 ㎡	テナント総数	110
賃貸面積		2,414.26 ㎡	月額賃料（共益費込）	7,726 千円
稼働率		93.4%	敷金・保証金	100,000 円
特記事項				
該当事項はありません。				

（注 1）本投資法人は、売主とスポンサーグループに属する合同会社 SAPR2 との間で締結された平成 28 年 2 月 2 日付信託受益権売買契約の買主の地位を平成 28 年 4 月 20 日付で承継しています。

（注 2）売主の承諾が得られていないため非開示とします。

（単位：円）

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク難波	
鑑定評価額	1,560,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成 27 年 11 月 1 日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,560,000,000	DCF 法による価格を重視し、直接還元法による価格にて検証し、試算。
直接還元法による価格	1,590,000,000	
(1)運営収益（ア)－イ）	100,144,873	
ア)潜在総収益	105,258,224	
イ)空室等損失等	5,113,351	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	18,974,581	
維持管理費	3,671,400	予定契約額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,406,556	類似不動産の水準、過年度実績額を参考に査定。
修繕費	1,696,984	ER を参考に、類似不動産の修繕費水準を考慮して査定。
PM フィー	1,471,240	予定契約に基づき計上。
テナント募集費用等	5,169,301	類似不動産の水準を参考に、新規入居テナントの支払賃料 1.5 ヶ月分を計上。
公租公課	5,127,400	実績額を参考にして査定。
損害保険料	337,700	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	94,000	消耗品費、その他雑費等の予備費について、実績額を参考にして査定。
(3)運営純収益(NOI＝(1)－(2))	81,170,292	
(4)一時金の運用益	0	運用利回りを 2.0%と査定。
(5)資本的支出	1,891,120	ER を参考に、類似不動産の更新費水準を考慮して査定。
(6)純収益(NCF＝(3)＋(4)－(5))	79,279,172	
(7)還元利回り	5.0%	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	1,540,000,000	
割引率	4.8%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	最終還元利回り	5.2%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格		1,450,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
	土地比率	52.2%	
	建物比率	47.8%	
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。

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 － JR 関西本線「難波」駅徒歩約 9 分、大阪市営地下鉄千日前線「桜川」駅徒歩約 6 分に立地するシングルタイプレジデンス － 大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアまで徒歩圏という高い立地優位性 － 洗練されたタイル張りのファサードに加え、住戸内における各種住宅設備もハイ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 20 代から 30 代のシングル世帯に対して訴求性の高い物件 (2) 取得ハイライト － 本資産運用会社が、独自のリレーションシップを通じて相対取引により取得
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) 大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接 (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) 大阪の高いインバウンド需要の影響による大阪中心部への人口流入が稼働率の安定に寄与

3. 取得先の概要

(1) OFC-04 西新宿松屋ビル、OFC-05 アルファベットセブン、OFC-06 渋谷 MK ビル

名称		合同会社 Hobie
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 Zaimokuza 職務執行者　福永　隆明
主な事業内容		1.　不動産の取得、保有及び処分 2.　不動産の賃貸及び管理 3.　信託受益権の取得、保有及び処分 4.　有価証券の取得、保有及び処分 5.　その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金		30 万円
設立年月日		平成 24 年 1 月 4 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	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。本資産取得の取引を行うにあたり、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。

(2) OFC-07 博多駅東 113 ビル

名称		株式会社 West Wood Capital
所在地		東京都港区白金 2-7-46-201
代表者		西木　隆
主な事業内容		有価証券の売買及び保有、ベンチャー企業への投資等
資本金		1000 万円
設立年月日		平成 14 年 12 月 25 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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。

(3) OFC-08 アサヒビルヂング

名称	合同会社 Fireball
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 Yuigahama 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、管理及び賃貸 3.　前各号に付帯関連する一切の事業
資本金	10 万円
設立年月日	平成 22 年 3 月 18 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	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。本資産取得の取引を行うにあたり、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。

(4) RSC-04 アーバンパーク新横浜

名称	合同会社 SAPR 1
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 SAPR Holding 1 職務執行者　福永　隆明
主な事業内容	1.　株式会社、特定目的会社、合同会社その他の法人の株式、特定出資、出資その他の持分の取得、保有及び処分 2.　不動産信託受益権の取得、保有及び処分 3.　貸付債権の取得、保有及び処分 4.　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 5.　不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 6.　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	30 万円
設立年月日	平成 27 年 10 月 9 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	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。本資産取得の取引を行うにあたり、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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(5) RSC-05 アーバンパーク難波

名称		(注)
所在地		(注)
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。

(注) 売主の承諾が得られていないため非開示とします。

4. 物件取得者等の状況

(1) OFC-04 西新宿松屋ビル

	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 Hobie	特別な利害関係にあるもの以外
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	(注)	―
取得時期	平成 24 年 1 月 27 日	―

(注) 1 年を超えて所有しているため省略します。

(2) OFC-05 アルファベットセブン

	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 Hobie	特別な利害関係にあるもの以外
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	(注)	―
取得時期	平成 24 年 2 月 28 日	―

(注) 1 年を超えて所有しているため省略します。

(3) OFC-06 渋谷 MK ビル

	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 Hobie	特別な利害関係にあるもの以外
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	(注)	―
取得時期	平成 26 年 3 月 27 日	―

(注) 1 年を超えて所有しているため省略します。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

(4) OFC-08 アサヒビルヂング

	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 Fireball	特別な利害関係にあるもの以外
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	(注)	―
取得時期	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。

(5) RSC-04 アーバンパーク新横浜

	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 SAPR 1	特別な利害関係にあるもの以外
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	2,420 百万円	―
取得時期	平成 28 年 1 月 27 日	―

(注) OFC-07 博多駅東 113 ビル及び RSC-05 アーバンパーク難波の各売主は、特別な利害関係にあるものに該当しないため、記載を省略しています。

5. 媒介の概要

(1) OFC-04 西新宿松屋ビル、OFC-05 アルファベットセブン、OFC-06 渋谷 MK ビル、OFC-08 アサヒビルヂング、RSC-04 アーバンパーク新横浜

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。

② 媒介手数料の内訳及び額

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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

ません。

(2) OFC-07 博多駅東 113 ビル

① 媒介者の概要

名称		株式会社オー・エイチ・アイ
所在地		福岡市中央区天神四丁目 6 番 7 号
代表者		井川　英治
主な事業内容		不動産の管理、賃貸、売買およびその仲介業
資本金		1100 万円
設立年月日		平成 15 年 10 月 10 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。

(3) RSC-05 アーバンパーク難波

① 媒介者の概要

名称		株式会社ブルー・スカイ・アソシエイツ
所在地		東京都港区赤坂二丁目 11 番 13 号
代表者		金子　岳人
主な事業内容		・不動産信託受益権の売買、保有及び媒介 ・第二種金融商品取引業、投資助言・代理業及びそのコンサルティング　他
資本金		1000 万円
設立年月日		平成 24 年 4 月 6 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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

6.　今後の見通し

平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の本投資法人の運用状況の見通しについては、本日付「平成 28 年 7 月期及び平成 29 年 1 月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

＊ 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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

＜添付資料＞

参考資料１　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２　周辺地図・外観写真
参考資料３　ポートフォリオ一覧

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料１　建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要

物件番号	物件名称	建物状況調査報告書				地震リスク分析（注4）
		調査会社（注1）	報告書日付	緊急・短期修繕費（千円）（注2）	中長期修繕費（千円）（注3）	PML値（%）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	18,000	12.6
OFC-02	オーク南麻布	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	23,286	高層棟 11.2 低層A棟 6.3 低層B棟 5.5
OFC-03	本町橋タワー	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	25,058	2.7
OFC-04	西新宿松屋ビル	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	16,002	12.2
OFC-05	アルファベットセブン	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	7,000	7.8
OFC-06	渋谷MKビル	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	6,031	13.1
OFC-07	博多駅東113ビル	アースアプレイザル	平成27年12月	0	20,018	7.1
OFC-08	アサヒビルヂング	アースアプレイザル	平成27年12月	950	44,821	4.8
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	3,515	7.2
RSC-02	アーバンパーク代官山	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	18,023	既存棟 12.7 A棟 10.2 B棟 7.9
RSC-03	アーバンパーク代々木公園	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	3,498	10.6
RSC-04	アーバンパーク新横浜	東京海上日動	平成27年12月	0	5,440	14.5
RSC-05	アーバンパーク難波	東京海上日動	平成27年12月	0	2,321	13.2
LGC-01	岩槻ロジスティクス	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	5,103	12.2
LGC-02	横浜ロジスティクス	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	32,395	10.8
LGC-03	船橋ロジスティクス	デロイトトーマツ	平成27年12月	0	59,941	1号棟 A13.9 1号棟 B14.4 2号棟 11.1
HTL-01	R&Bホテル梅田東	アースアプレイザル	平成27年12月	0	11,429	11.4
HTL-02	スマイルホテルなんば	アースアプレイザル	平成27年12月	0	2,125	12.3
ポートフォリオ全体（注4）						3.58

（注1）「調査会社」に記載されている「デロイトトーマツ」はデロイトトーマツPRS株式会社を、「アースアプレイザル」は株式会社アースアプレイザルを、「東京海上日動」は東京海上日動リスクコンサルティング株式会社をそれぞれ表します。

（注2）「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用を、千円未満を四捨五入して記載しています。

（注3）「中長期修繕費」は、今後12年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額に換算した金額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

（注4）デロイトトーマツPRS株式会社に個別PML値算定とポートフォリオPML値算定を委託し、報告書を取得しています。ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、同社による平成28年2月付「ポートフォリオ地震リスク評価報告」に基づいて、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、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料２　周辺地図・外観写真

OFC-04　西新宿松屋ビル

OFC-05　アルファベットセブン

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

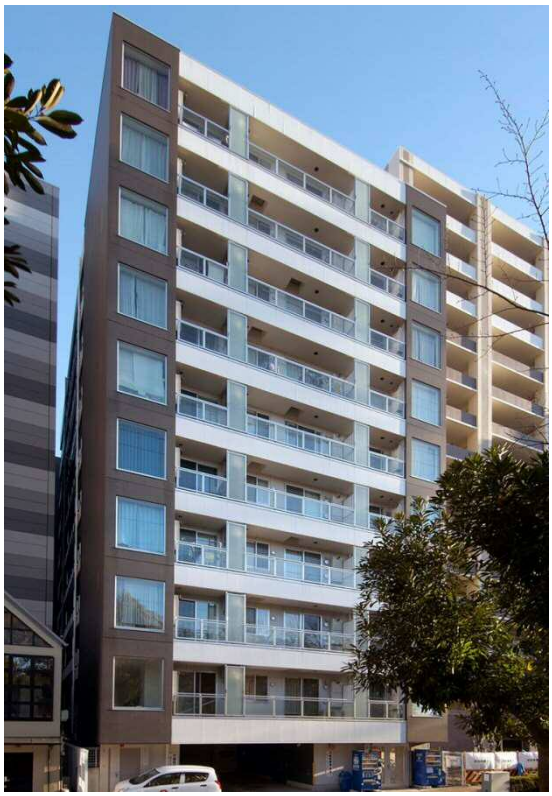
OFC-06　渋谷 MK ビル

OFC-07　博多駅東 113 ビル

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

OFC-08　アサヒビルヂング

RSC-04　アーバンパーク新横浜



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

RSC-05　アーバンパーク難波

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

参考資料３　ポートフォリオ一覧

物件番号	物件名称	所在地	取得価格（百万円）	不動産鑑定評価額（百万円）	投資比率（%）（注）
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,000	4.8
OFC-02	オーク南麻布	東京都港区	3,271	3,300	5.3
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,530	9.9
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,120	2.9
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,240	2.8
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,150	3.3
OFC-07	博多駅東 113 ビル	福岡県福岡市博多区	1,885	1,920	3.1
OFC-08	アサヒビルヂング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6,370	10.3
				オフィス　小計	42.4
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,130	3.3
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,120	10.3
RSC-03	アーバンパーク代々木公園	東京都渋谷区	875	1,040	1.4
RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,528	2,540	4.1
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,560	2.4
				住宅　小計	21.6
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	11.3
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3,840	5.8
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,200	12.8
				物流施設　小計	29.9
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,210	3.4
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,860	2.8
				ホテル　小計	6.2
			61,493	65,130	100.0

（注）「投資比率」は、取得価格の合計額に対する各取得資産の取得価格の割合を、小数第２位を四捨五入して記載しています。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の資産の取得完了に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。