

2018年8月21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並びに譲渡に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、5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。）及び貸借並びに1物件に係る国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を併せて「本取引」といいます。）を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

なお、本投資法人においては、本取得のうち「グランジット秋葉原」に係る取得と本譲渡（「アーバンパーク新横浜」に係る譲渡）とを、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの一環としての資産入替と位置付けています。当該資産入替に関しては、下記「2. 取得及び貸借並びに譲渡の理由（2）譲渡予定資産について（資産入替としての位置付け）」をご参照ください。また、本投資法人の資産入替の実施方針については、2018年7月23日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」をご参照ください。

記

1. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

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-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580
オフィス	OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440
ホテル	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500
ホテル	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランド	東京都江戸川区	3,180
ホテル	HTL-08	ホテル WBF アートステイなんば	大阪府大阪市浪速区	2,000
合計 (5物件)				17,700

(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」をご参照ください。

(注2)「取得予定価格」については取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された売買予定代金を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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 売買契約締結日 : 2018 年 8 月 21 日
 ② 取得予定日 : 2018 年 9 月 6 日 (引渡決済日)
 ③ 取得先 : 後記「5. 売主及び譲渡予定先の概要 (1) 売主の概要」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) による手取金 (注 3)、新規借入れ予定の借入金 (注 4) 及び自己資金
 ⑤ 決済方法 : 引渡時に全額支払
 (注 3) 詳細は、本日付で公表の「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。
 (注 4) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。

(2) 譲渡予定資産の概要

用途	物件番号 (注 1)	物件名称	所在地	譲渡予定価格 (百万円) (注 2)
住宅	RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,775
合計 (1 物件)				2,775

(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」をご参照ください。

(注 2) 「譲渡予定価格」については譲渡予定資産に係る買主との合意書面に記載された売買予定代金を、百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに譲渡に要する費用は含まれません。

- ① 売買契約締結日 : 2018 年 8 月 21 日
 ② 譲渡予定日 : 2018 年 10 月 11 日 (引渡決済日)
 ③ 譲渡予定先 : 後記「5. 売主及び譲渡予定先の概要 (2) 譲渡予定先の概要」をご参照ください。
 ④ 譲渡予定価格 : 2,775 百万円
 ⑤ 帳簿価額 : 2,578 百万円 (2018 年 1 月 31 日時点)
 ⑥ 譲渡益 (見込) : 177 百万円
 (注)
 ⑦ 決済方法 : 売買契約締結日に手付金として 277,500,000 円を受領
 譲渡予定日に譲渡価格から手付金を控除した金額を受領
 ⑧ 譲渡代金の使途 : 譲渡代金のうち、譲渡に係る諸経費を控除した残額については、借入金の一部返済に充当します。
 ⑨ 特記事項 「4. 譲渡予定資産の内容 (1) アーバンパーク新横浜『特記事項』」をご参照ください。

(注) 2018 年 1 月末時点の帳簿価額に基づく譲渡に関する譲渡益の見込額を記載しています。実際の譲渡益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

2. 取得及び貸借並びに譲渡の理由

(1) 取得予定資産について

本投資法人は、投資方針として、「東京圏への優先、重点集中投資 (東京圏比率 70% 以上)」、「アセットタイプ (用途) の分散による収益の『安定性』と『成長性』の取り込み」、「ミドルサイズアセット (注 1) を中心とした投資」及び「都心 5 区 (注 2) に限定したラージサイズアセット (注 3) への戦略投資」を掲げており、総合型 REIT として着実な成長を目指しています。

本取得は、資産規模の拡大と組入れ物件数の増加によるリスク分散効果を図るとともに、主として中長期的な収益の成長の実現を目的としています。

各取得予定資産の取得及び貸借を決定した主たる理由は以下のとおりです。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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 (作成された場合) 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。

なお、取得予定資産のテナントは、2018年4月27日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合します。

(注1) 「ミドルサイズアセット」とは、取得価格が100億円未満である不動産等をいいます。

(注2) 「都心5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注3) 「ラージサイズアセット」とは、取得価格が100億円以上である不動産等をいいます。

【オフィス】

① アミューズメントメディア学院本館

アミューズメントメディア学院本館は、JR山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅から徒歩約7分に立地するオフィスビルです。

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

また物件面においても、現在は一棟貸しに供されていますが、フロア貸しも可能な構造・仕様であり、事務室内は無柱の整形空間です。基準階天井高は2,700mmを確保しており、開放感のある執務環境を有しています。

このような立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、同物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、スポンサー・サポートの活用により取得の決定に至ったものです。

② 東神戸センタービル

東神戸センタービルは、JR東海道本線「摂津本山」駅から徒歩約9分に立地するマルチテナントオフィスビルです。

本物件の所在する東灘区エリアは、高級住宅エリアを後背地としており、最寄駅であるJR東海道本線「摂津本山」駅から、「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、業務・商業集積地へのアクセスが良好です。

また物件面においても、個別空調、0Aフロア等の競争力のあるスペックを備えており、さらに敷地内に180台、加えて敷地外にも112台の駐車場を備えていることから、来店型店舗や広域営業テナントをはじめ多種多様なニーズを取り込むことが可能です。

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、本資産運用会社の独自のネットワークを通じた相対取引により取得の決定に至ったものです。

【ホテル】

③ グランジット秋葉原

グランジット秋葉原は、JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅から徒歩約4分及び東京メトロ銀座線「末広町」駅から徒歩約2分に立地するカプセルホテルです。

本物件の所在する秋葉原エリアは、電気街・サブカルチャーの聖地として全国的な知名度を有し、交通便利性の高さも相俟って、観光需要及びビジネス需要の双方の取り込みが可能な訴求力の高い立地特性を有します。

また物件面においても、個室タイプ、個室ツインタイプ、スタンダードタイプと3タイプを備え、また、大浴場も有しており、様々な顧客層に対して高い訴求性を有するホテルです。

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、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、スポンサー・サポートの活用により取得の決定に至ったものです。

なお、グランジット秋葉原は、譲渡予定資産である「アーバンパーク新横浜」の資産入替の対象として取得するものです。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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 ベストウェスタン東京西葛西グランデ

ベストウェスタン東京西葛西グランデは、東京メトロ東西線「西葛西」駅から徒歩約5分に立地するビジネスホテルです。

本物件の所在する西葛西エリアは、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、ビジネス需要及び観光需要をいずれも取り込めるとともに、本物件からは東京ディズニーリゾート（以下「TDR」といいます。）への無料送迎バスが発着しており、JR京葉線「舞浜」駅まで直線距離で約4kmと近接していることから、TDRに関連する観光需要も取り込める立地特性を有しています。

また物件面においても、シングル（7室）・ダブル（7室）・ツイン（91室）の3タイプを備え、1階にはレストランを有しており、様々な顧客層に対して高い訴求性を有するホテルです。

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、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、スポンサー・サポートの活用により取得の決定に至ったものです。

⑤ ホテル WBF アートステイなんば

ホテル WBF アートステイなんばは、Osaka Metro 堺筋線「恵美須町」駅から徒歩約2分に立地するビジネスホテルです。

本物件の所在するエリアは、大阪を代表する商業エリアの一つであるなんばエリアに立地しており、観光スポットや業務集積地への交通アクセスに優れた立地であり、ビジネス需要及び観光需要いずれも効率的に取り込める立地特性を有しています。

また物件面においても、アートをモチーフとした設えの全100室、1階にはレストランを有しており、様々な顧客層に対して高い訴求性を有するホテルです。

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、ポートフォリオの収益の安定性の向上に資すると判断したため、スポンサー・サポートの活用により取得の決定に至ったものです。

(2) 譲渡予定資産について

アーバンパーク新横浜

アーバンパーク新横浜は、本投資法人による取得以降、稼働率の維持向上及び経費削減に取り組んで参りましたが、第4期（2018年1月期）末までの1年間における、取得価格に対する実績償却後 NOI 利回り（注）が2.6%となっており、ポートフォリオ収益への貢献度が低く、かつ交通便利性の向上に繋がると見込んでいた鉄道新線計画の延期等もあり、譲渡を検討していました。今般、本投資法人とは異なる評価基軸（収益の確保を前提としつつ、首都圏における資産保有（資産性）に重点を置く評価基軸）を持つと考えられ、譲渡予定資産に対して鑑定評価額を上回る譲渡予定価格の提示をする不動産投資家を探し、合意できたことから譲渡の決定をしました。

本譲渡により、第6期（2019年1月期）に売却益を計上する見込みです。

（注） 譲渡予定資産の実績償却後 NOI 利回りは、第3期（2017年7月期）及び第4期（2018年1月期）の実績値（不動産賃貸収益の合計から不動産賃貸費用を控除した金額（実績 NOI））を取得価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

（資産入替としての位置付け）

本投資法人は、投資主利益の最大化を追求するアクティブマネジメントの一環として、2016年4月の上場以来、ポートフォリオの強化と売却益の投資主への還元を目的とする資産入替を3度にわたり実施（予定）しています（なお、3度目の資産入替については、2018年7月23日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」に記載の「ホテル WBF 福岡天神南」の取得及び「博多駅東 113 ビル」の譲渡を指します。「ホテル WBF 福岡天神南」の取得は本日付で公表した「資産の取得日決定及び取得資金の変更に関するお知らせ」に記載のとおり、2018年

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

9月6日に、「博多駅東 113 ビル」の譲渡は 2018 年 12 月（準共有持分 49%）及び 2019 年 2 月（準共有持分 51%）の 2 回に分けて実施予定です。詳細については、上記各プレスリリースをご参照ください。）。3 度目の資産入替においては、資産入替によるポートフォリオの強化に加えて、「博多駅東 113 ビル」の分割譲渡により第 6 期（2019 年 1 月期）及び第 7 期（2019 年 7 月期）の 2 期にわたり売却益を計上する見込みです。

本投資法人は、これまでの 3 度の資産入替と同様に、今回の本取引のうち「グランジット秋葉原」の取得と「アーバンパーク新横浜」の譲渡を資産入替と位置付けています。「アーバンパーク新横浜」の譲渡の検討に際して、物件サイズ、収益の安定性及び成長性の比較等の観点からスポンサーグループが運用中の資産の中から入替対象資産として「グランジット秋葉原」を選定したものです。今回の 4 度目となる資産入替においては、以下に記載の資産入替の実施方針の観点から検討し、入替の実施を判断しています。詳細については、2018 年 7 月 23 日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」をご参照ください。

<資産入替の実施方針及び実施方針に照らして重視した考え方>

1. 入替対象資産の将来にわたる収益貢献度（ポートフォリオの強化）
 - 譲渡予定資産であるアーバンパーク新横浜は、実績償却後 NOI 利回りの水準がポートフォリオ平均を下回っており、ポートフォリオ収益への貢献度が低いと判断
 - 譲渡予定資産であるアーバンパーク新横浜に対して、本投資法人とは異なる評価基軸（収益の確保を前提としつつ、首都圏における資産保有（資産性）に重点を置く評価基軸）を持ち、鑑定評価額を上回る価格の提示をする不動産投資家を探索
2. アセットタイプ毎の不動産マーケット状況
 - 住宅宿泊事業法（民泊新法）施行に伴う違法民泊施設の淘汰による宿泊施設の需給タイト化を受けたホテルアセットに対する収益の成長性期待
 - 訪都外国人旅行者からの人気が高く、都内における主要観光スポットへのアクセスが良好な秋葉原は、今後も安定的なインバウンド需要が期待できると判断
3. 本投資法人の投資口価格の水準
 - 売却益を伴う機動的な資産入替により、ファイナンスコストを吸収しつつ本取組みをサポートし、資産規模の拡大の実現、ひいては投資主利益最大化に資すると判断

譲渡予定資産である「アーバンパーク新横浜」は、上記のとおり第 4 期（2018 年 1 月期）末までの 1 年間における個別物件収支実績として、実績償却後 NOI 利回りが 2.6%であり、ポートフォリオ収益への貢献度が低く、かつ交通利便性の向上に繋がると見込んでいた鉄道新線計画の延期等もあり、本投資法人は「保有」よりも「譲渡」を選択することが投資主利益の最大化に資すると判断しました。

入替対象となる取得予定資産の「グランジット秋葉原」は、2017 年 9 月竣工と築浅であることから、当面の間は修繕費、資本的支出を抑えることができます。さらに、償却後鑑定 NOI 利回り（注）が 3.3%であり、「アーバンパーク新横浜」の実績償却後利回りに比べ収益への貢献度が高いといえます。また、前記の立地特性及び物件特性から、着実に増加している訪日外国人による宿泊需要及び国内のビジネスユースやレジャーユースの需要も取り込むことができると考えられるため、オペレーターの業績も安定的に推移することが期待され、収益の成長性の取り込みが可能なアセットタイプと位置付けているホテルの中でも、固定賃料体系の賃貸借契約により収益の安定性が期待できる物件であると本投資法人は考えています。

上記より、ポートフォリオの収益性の改善、ひいては分配可能利益の増加を見込むことができると、本投資法人は考えています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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) 償却後鑑定利回りは、取得予定資産に係る不動産鑑定評価書における直接還元法による運営純収益から本資産運用会社において想定した減価償却費を減じた金額を取得予定価格で除した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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。

(ア) 「物件番号」欄及び「分類」欄に関する説明

「物件番号」欄及び「分類」欄には、本投資法人の取得予定資産について、用途毎にオフィス(OFI)、商業施設(RTL)、住宅(RSC)、物流施設(LGC)及びホテル(HTL)に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。一つの物件が複数の用途に該当する複合施設の場合には、用途毎の想定賃料収入の合計が最も多い用途に分類しています。

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「信託期間満了日」は、本投資法人による取得予定資産の取得予定日(2018年9月6日)において予定されている各取得予定資産の信託期間満了日を記載しています。
- b. 「取得予定価格」欄には、取得予定資産に係る売買契約に記載された取得予定資産の売買代金(消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。)を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- c. 「取得予定日」欄には、本投資法人が取得を予定する年月日を記載しています。
- d. 「所在地」欄には、登記簿上表示されている地番を記載しています。「住居表示」欄には、住居表示を記載しており、住居表示が未実施のものは、登記簿上の建物所在地(複数ある場合には、そのうちの一所在地)を記載しています。
- e. 「土地」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 - (ii) 「敷地面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている地積を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
 - (iii) 「用途地域」欄には、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)(以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - (iv) 「建蔽率」欄及び「容積率」欄には、それぞれ建築基準法、都市計画法等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。
- f. 「建物」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得予定資産に関して信託受託者が保有する権利の種類を記載しています。
 - (ii) 「延床面積」欄には、別途注記する場合を除き、登記簿上表示されている床面積の合計を記載しています。このため、現況とは一致しない場合があります。
 - (iii) 「用途」欄には、登記簿上表示されている種類のうち主要なものを記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、本投資法人の保有する専有部分の種別を記載しています。
 - (iv) 「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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(作成された場合)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。

す。

(v) 「構造・階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

g. 「PM会社」欄には、本書の日付現在において、プロパティ・マネジメント業務が委託されている又は委託予定のPM会社を記載しています。

h. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、マスターリース業務が委託されている又は委託予定のマスターリース会社を記載しています。

(ウ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明

a. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な建物の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)に記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年5月31日現在の情報を基に記載しています。

b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、2018年5月31日現在における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、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年5月31日現在の情報を基に記載しています。

c. 「稼働率」欄には、取得予定資産に係る賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2018年5月31日現在の情報を基に記載しています。

d. 「テナント総数」欄には、2018年5月31日現在における取得予定資産に係る第5期賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが取得予定資産において複数の貸室を賃借している場合には、これを当該取得予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産にわたって貸室を賃借している場合には、別に数えて延べテナント数を記載しています。なお、当該取得予定資産につきパススルー型マスターリースが締結されている場合には、エンドテナントの総数を記載しています。

e. 「月額賃料(共益費込)」欄には2018年5月31日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料(共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。)の合計額を、千円未満を四捨五入して記載しています。

f. 「敷金・保証金」欄には、2018年5月31日現在における取得予定資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限り)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該取得予定資産につきマスターリース契約が締結されている場合には、エンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

(エ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得予定資産の権利関係や利用等に関連して重要と考えられる事項のほか、取得予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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(作成された場合)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。

(オ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明

- a. 「不動産鑑定評価書の概要」欄は、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所が取得予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書を基に記載しています。
- b. 「鑑定評価額」欄の記載は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
- c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
- d. 鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社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。

(カ) 「本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト」欄に関する説明

本資産運用会社が、不動産鑑定評価書及びマーケットレポート等を参考に、独自に調査した内容も踏まえて、当該物件に関する基本的性格、特徴等を記載し、併せて当該物件の取得の経緯(スポンサーグループから取得した物件についてはスポンサーグループの、本資産運用会社が独自に売却情報を取得した物件についてはその取得の経緯)を記載しています。なお、「<スポンサーファンド>」とは、スポンサーグループからの取得を、「<外部取得>」とは、第三者からの取得を、「<相対取引>」とは、第三者からの相対取引による取得を、「<ウェアハウジング>」とは、スポンサーグループのウェアハウジング機能を活用した取得をそれぞれ意味します。

(キ) 「人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析」欄に関する説明

各種不動産情報専門会社からの情報及び公表資料に基づき本資産運用会社の独自のマーケット分析について記載しています。

(ク) 「本投資法人による総合評価」欄に関する説明

上記(カ)及び(キ)を踏まえた本投資法人独自の評価を記載しています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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) アミューズメントメディア学院本館

物件番号	OFC-11	物件名称	アミューズメントメディア学院 本館		分類	オフィス
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間満了日		2028年9月末日	担保の状況	無担保		
取得予定価格		2,580百万円	取得予定日	2018年9月6日(注1)		
鑑定評価額		2,660百万円	売主	合同会社El Toro		
所在地		東京都渋谷区東二丁目84番12ほか				
住居表示		東京都渋谷区東2-29-8				
最寄駅		JR線・東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約7分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	433.21㎡	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	1,892.18㎡	用途	事務所・店舗・駐車場		
	建築時期	1994年11月2日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根・亜鉛メッキ鋼板葺地下1階付8階建		
PM会社		サンフロンティア 不動産株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		1,892.18㎡	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) 本募集の払込期日の変動に応じて取得予定日が変更されることがあります。

(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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アミューズメントメディア学院本館	
鑑定評価額	2,660,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,660,000,000	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	2,720,000,000	
(1) 運営収益(ア－イ)	125,788,248	
ア) 潜在総収益	126,868,248	
イ) 空室等損失等	1,080,000	
(2) 運営費用	21,508,809	
維持管理費	960,000	現行契約額を妥当と判断し計上。
水道光熱費	7,212,000	実績額から査定。
修繕費	2,125,917	ER記載の修繕費を妥当と判断し計上。
PMフィー	2,385,265	見積額を妥当と判断し、賃料収入等の2.0%相当額を計上。
テナント募集費用等	162,000	類似不動産のテナント募集費用等に基づき計上。
公租公課	8,405,000	実績額に基づき計上。
損害保険料	121,627	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	137,000	実績額に基づき計上。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	104,279,439	
(4) 一時金の運用益	739,688	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	4,486,083	ER記載の更新費を妥当と判断し計上。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	100,533,044	
(7) 還元利回り	3.7%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に査定。
DCF法による価格	2,640,000,000	
割引率	3.5%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法と金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用して査定。
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎として、市場の不確実性等を総合的に勘案して査定。
積算価格	1,530,000,000	
土地比率	85.9%	
建物比率	14.1%	
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。	

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山手線・埼京線・湘南新宿ライン、東京メトロ日比谷線「恵比寿」駅徒歩約7分に立地するオフィスビル
- ② 閑静な住宅街や小型店舗によって構成される良質な職住環境に立地する
- ③ フロア貸しも可能な構造・仕様、事務室内は無柱の整形空間であり基準階天井高は2,700mmを確保し、開放感のある執務環境を有する

(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・サポートにより取得<スポンサーファンド>

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧ください。また、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。

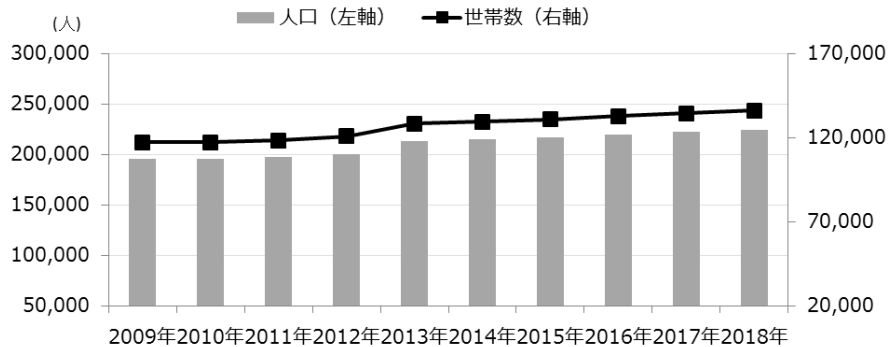
人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等

東京都渋谷区の人口数・世帯数はいずれも増加傾向にあることから、今後も底堅い人口増が見込めるエリアであると本資産運用会社は考えています。

また、事業所数及び従業員数に関しても、2012年に一時的に減少しましたが、2014年には再び増加に転じており、2016年は概ね横ばいとなっています。

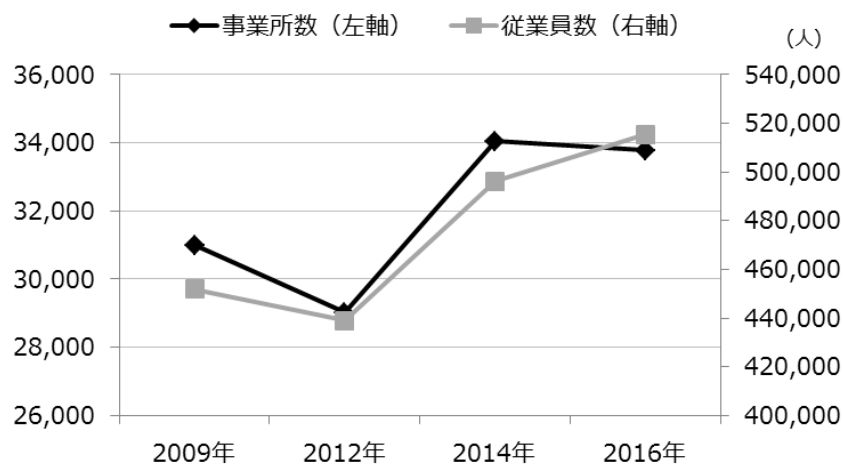
＜東京都渋谷区の人口・世帯数の推移＞



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

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

＜東京都渋谷区の実業所・従業員の推移＞



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

(2) マーケット分析

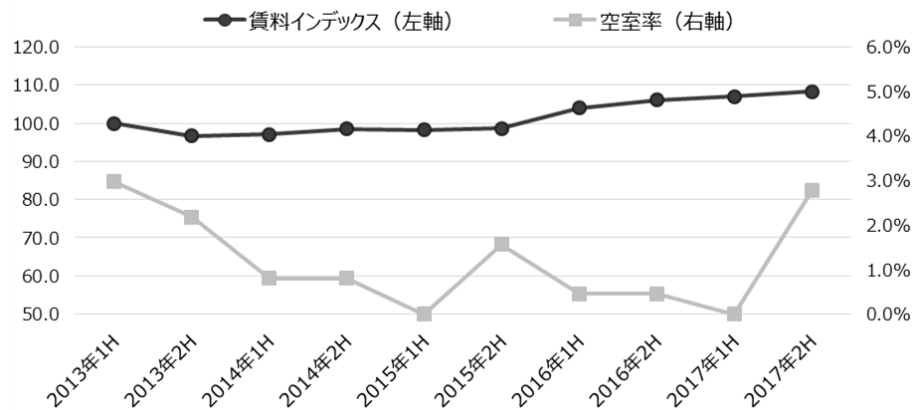
賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2015年後半以降上昇傾向にあり堅調に推移しています。

空室率に関しても、下記グラフの空室率の推移のとおり、2013年前半以降約3%以下の低水準であり、同エリアのオフィス需要の底堅さは今後も継続していくものと本資産運用会社は考えています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

＜東京都渋谷区一賃料インデックス及び空室率＞

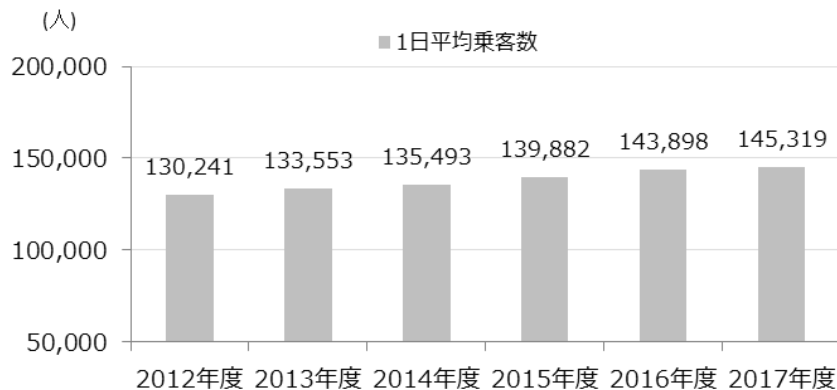


出所：上場REIT公表データ（東京都渋谷区、築21年以上30年未満、延床面積1,500坪以上5,000坪未満のオフィス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除く。））に基づき一般社団法人不動産研究所（以下「JREI」といいます。）が作成、1Hは上半期（1～6月）、2Hは下半期（7月～12月）を意味します。

(3) 本資産運用会社独自の分析

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

＜恵比寿駅1日平均乗客数＞



出所：JR東日本「各駅の乗員人数」に基づき本資産運用会社が作成

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

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

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

出所：「住んでみたい街アンケート(首都圏)2017年」

(メジャーセブンのマンショントレンド調査)

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

本投資法人による総合評価：収益の安定性及び成長性を評価

以下の事由に基づき、本物件は中長期的に安定的な収入を得ることができ、かつ将来的に賃料増額等による収益の成長性も見込めるものと本投資法人は考えています。

- (1) 建物竣工時より長期にわたり入居している専門学校への一棟貸しであり、安定的な収入が見込める
- (2) 恵比寿エリアは外資系企業、IT関連企業、広告やコンテンツ産業等のクリエイティブ関連企業を中心に集積性の高いオフィスエリアであり、こうした企業に対する訴求性が高い
- (3) 同エリアはオフィスエリアのみならず、住宅エリア及び恵比寿ガーデンプレイスをはじめとした観光エリアの特性も有する複合的なエリアとしてより一層の発展が期待される

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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) 東神戸センタービル

物件番号	OFC-12	物件名称	東神戸センタービル		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	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間満了日		2028年9月末日	担保の状況	無担保		
取得予定価格		7,440百万円	取得予定日	2018年9月6日(注1)		
鑑定評価額		7,470百万円	売主	SAハーバーブリッジファンド合同会社		
所在地		兵庫県神戸市東灘区本山南町八丁目21番ほか				
住居表示		兵庫県神戸市東灘区本山南町8-6-26				
最寄駅		JR東海道本線「摂津本山」駅徒歩約9分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	8,488.11㎡(注2)(注3)	用途地域	第二種住居地域・近隣商業地域		
	建蔽率	60%	容積率	300%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	25,740.46㎡	用途	事務所・店舗・車庫		
	建築時期	1992年1月6日	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根14階建		
PM会社		シービーアールイー株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		16,931.82㎡	テナント総数	46		
賃貸面積		16,219.54㎡	月額賃料(共益費込)	41,935千円		
稼働率		95.8%	敷金・保証金	248,943,342円		
特記事項						
・本件建物は、建築基準法第59条の2に基づく総合設計制度の許可を受け、公開空地の設置により容積率等の緩和措置を受けています。公開空地の一部は1964年から賃借を継続(契約更新及び契約変更を含む。)している第三者からの借地となっていますが、かかる借地権について賃借権設定登記はなされておらず、借地権の対象土地の上に登記された建物も存しないため、借地権に係る第三者対抗要件が具備されていません。そのため、借地権の対象土地が第三者に売却された場合等において、譲受人等に対して借地権を主張できない可能性があります。また、土地所有者の更新拒絶に正当事由がない場合でも借地契約が更新されない可能性があります。これらの場合、本件建物の容積率等の緩和措置の適用が受けられなくなる可能性があります。但し、借地契約においては、土地所有者が借地権の対象土地を第三者に譲渡するときは、土地賃借人(信託受託者)の承諾を得る旨が定められ、また、土地賃借人が他に優先して対象土地を譲り受けることができる旨が定められています。 ・建物状況調査報告書及び建築設備定期検査報告書において本物件の建物及び設備等について複数の要正事項の指摘がありますが、指摘事項に応じ、2018年12月末日までに売主の責任及び負担において治癒することを、売主との間で合意しています。						

(注1) 本募集の払込期日の変動に応じて取得予定日が変更されることがあります。

(注2) 敷地面積のうち、794.18㎡は第三者から賃借しています。

(注3) セットバック面積3.69㎡を含みます。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	東神戸センタービル	
鑑定評価額	7,470,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	7,470,000,000	DCF法による価格を標準として、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	7,620,000,000	想定 の 借地権更新料16,500千円を控除して査定。
(1) 運営収益 (ア)ーイ)	739,345,400	
ア) 潜在総収益	781,682,349	
イ) 空室等損失等	42,336,949	事務所ビルとしての平均回転期間等を考慮して査定。
(2) 運営費用	308,739,731	
維持管理費	44,700,005	契約見積書等に基づく。
水道光熱費	130,036,378	収支実績等に基づき査定。
修繕費	21,275,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
PMフィー	7,105,511	PM契約見積書に基づく。
テナント募集費用等	4,673,723	年間のテナントの入れ替わりを想定して査定。
公租公課	58,365,300	実績額を参考にして査定。
損害保険料	2,553,000	標準的な料率に基づき査定。
その他費用	40,030,814	収支実績等(地代、駐車場等)に基づき査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	430,605,669	
(4) 一時金の運用益	2,626,261	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	51,060,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
(6) 純収益 (NCF = (3) + (4) - (5))	382,171,930	
(7) 還元利回り	5.0%	類似不動産の取引利回りとの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	7,400,000,000	
割引率	5.1%	金融商品の利回りを基に事務所ビルのベース利回りを求め、個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	7,480,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	64.5%	
建物比率	35.5%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格による検証を行い決定。	

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

- ① 阪急電鉄、JR東海道本線と阪神電鉄本線が走る利便性の高い立地であり、最寄駅のJR東海道本線「摂津本山」駅徒歩約9分に立地するマルチテナントオフィスビル
- ② オフィス基準床は1,042.44㎡で、貸室も整形でありテナントニーズに合わせた分割も可能(現在の1テナント当たりの賃貸面積は57.42㎡～1,387.82㎡)
- ③ テナント数46、賃貸面積で最大のテナントであっても賃貸可能面積(16,931.82㎡)の約8.2%(1,387.82㎡)とテナント分散が効いており、また稼働率も95.8%と安定的な収益が期待できる
- ④ エレベーター8基、天井高2,500mm、個別空調、OAフロア等の競争力のあるスペックを備えており、様々な業態のテナントの需要に対応可能
- ⑤ 芦屋、西宮、岡本などの高級住宅エリアを後背地としており、住宅地へのアクセスを重視する地域密着型のテ

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

ナント(携帯ショップ、写真館など)も入居

(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個別物件を取得し、相対取引により取得予定<外部取得><相対取引>

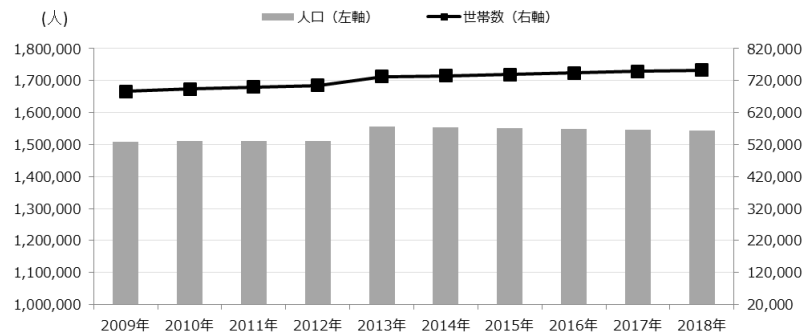
人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等

兵庫県神戸市の人口数は概ね横ばいで世帯数は増加していることから、今後も堅調に推移していくエリアであると本資産運用会社は考えています。

また、事業所数に関しては、2012年に減少、2014年には再び増加に転じており、2016年は減少していますが、従業員数については概ね横ばいが続いています。

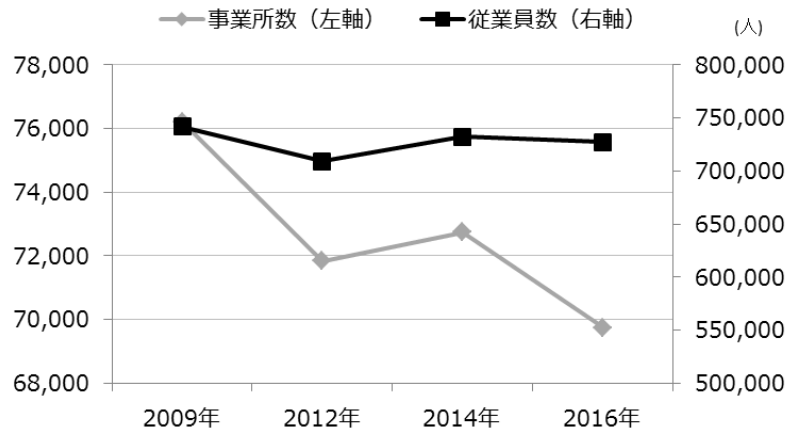
<兵庫県神戸市－人口・世帯数>



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

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

<兵庫県神戸市－事業数・従業員数>



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

(2) マーケット分析

賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2013年前半以降概ね横ばいとなっており安定的に

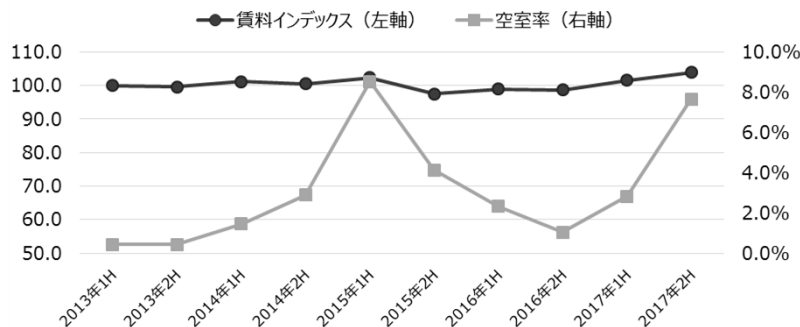
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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。

推移しています。

空室率に関しては、下記グラフの空室率の推移のとおり、2015年前半に向けて上昇したものの、2016年後半にかけて約1.0%まで下落しています。その後、2017年に上昇してはいますが、同エリアの過去のトレンドから、横ばい又は回復基調に転じていくものと本資産運用会社は考えています。

＜兵庫県神戸市一賃料インデックス及び空室率＞



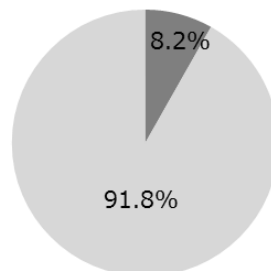
出所：上場REIT公表データ（兵庫県神戸市の全てのオフィス（但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除く。））に基づきJREIが作成、1Hは上半期（1～6月）、2Hは下半期（7月～12月）を意味します。

(3) 本資産運用会社独自の分析

本物件はその立地特性から大阪及び神戸といった都心へのアクセスが良好です。住宅エリアからのアクセスも良いことから、通勤利便性も高く、企業への訴求性は高いといえます。

また、下記グラフのとおり、賃貸面積で最大のテナントであっても賃貸可能面積（16,931.82 m²）の約 8.2%（1,387.82 m²）とテナント分散も効いていることから、安定的な運用が可能と本資産運用会社は考えています。

＜東神戸センター テナント分散比率＞



出所：2018年5月末日現在において有効な賃貸借契約に基づき本資産運用会社が作成

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) “阪神間”の中心に所在し、最寄駅であるJR東海道本線「摂津本山」駅から、「三ノ宮」駅へ11分、「大阪」駅へ17分と、業務・商業集積地へのアクセスが良好
- (2) 様々なテナントニーズに対応できるスペックを有しており、周辺エリアにおいて一定の競争力を有している
- (3) 敷地内に180台、加えて敷地外にも112台の駐車場を確保しており、来店型店舗や広域営業テナントに対する訴求力が高い

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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) グランジット秋葉原

物件番号	HTL-06	物件名称	グランジット秋葉原		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		
信託期間満了日		2028年9月末日	担保の状況	無担保		
取得予定価格		2,500百万円	取得予定日	2018年9月6日(注1)		
鑑定評価額		2,520百万円	売主	合同会社Lightning		
所在地		東京都千代田区外神田四丁目41番16ほか				
住居表示		東京都千代田区外神田4-4-6				
最寄駅		JR山手線・東京メトロ日比谷線ほか「秋葉原」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	167.74㎡(注2)	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	1,081.97㎡	用途	ホテル		
	建築時期	2017年9月20日	構造・階数	鉄骨・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付10階建		
PM会社		株式会社マリモ	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		1,089.06㎡	テナント総数	1		
賃貸面積		非開示(注3)	月額賃料(共益費込)	非開示(注3)(注4)		
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) 本募集の払込期日の変動に応じて取得予定日が変更されることがあります。

(注2) セットバック面積8.67㎡を含みます。

(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。

(注4) 賃料は、固定賃料により構成されています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	グランジット秋葉原	
鑑定評価額	2,520,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,520,000,000	DCF法による価格を標準として、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	2,580,000,000	
(1) 運営収益(ア－イ)	106,738,560	
ア) 潜在総収益	106,738,560	
イ) 空室等損失等	0	契約内容等を考慮して非計上。
(2) 運営費用	8,799,564	
維持管理費	0	テナント負担のため非計上。
水道光熱費	0	テナント負担のため非計上。
修繕費	320,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
PMフィー	2,134,771	依頼者からの聴取等に基づき査定。
テナント募集費用等	0	契約内容等を考慮して非計上。
公租公課	5,587,100	実績額を参考にして査定。
損害保険料	224,000	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	533,693	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	97,938,996	
(4) 一時金の運用益	711,590	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	800,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	97,850,586	
(7) 還元利回り	3.8%	類似不動産の取引利回りとの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	2,490,000,000	
割引率	3.7%	金融商品の利回りを基にホテルのベース利回りを求め、個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.0%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	2,510,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	84.9%	
建物比率	15.1%	
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による検証を行い決定。	

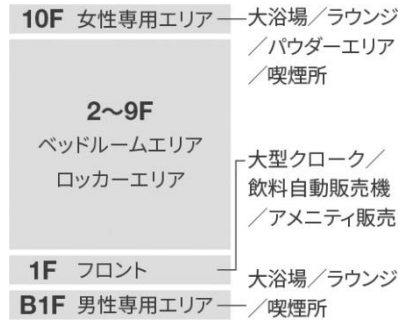
本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1) 物件説明

- ① JR山手線・京浜東北線・総武線「秋葉原」駅徒歩約4分、東京メトロ銀座線「末広町」駅徒歩約2分に立地するカプセルホテル
- ② 電気街・サブカルチャーの聖地として全国的な知名度を有する秋葉原エリアの中心に立地しており、かつJR3線及び東京メトロ銀座線等が利用でき、交通利便性も高い
- ③ 個室タイプ、個室ツインタイプ、スタンダードタイプの3タイプを備え、また大浴場も有しており、様々な顧客層に対して訴求性が高い

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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) 取得ハイライト

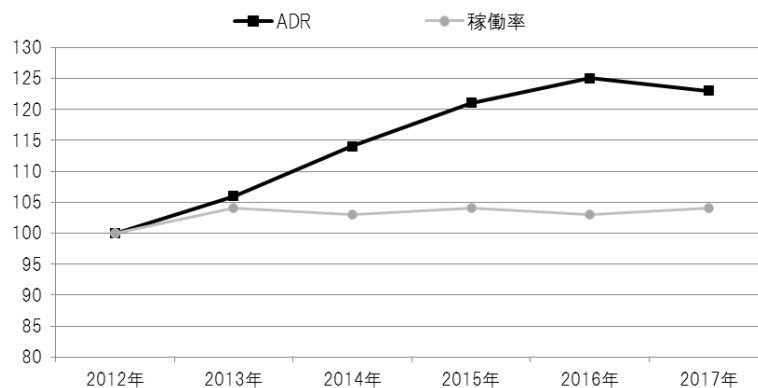
スポンサーグループが広範なリレーションシップを通じて相対取引により取得した物件を、本投資法人がスポンサー・サポートにより取得＜スポンサーファンド＞

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) マーケット分析

東京都心5区(千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。以下同じです。)における平均客室単価(ADR)指数及び稼働率指数は、下記のグラフのとおり、2012年を100として2017年にはADRが約123、稼働率が約104まで伸びており、今後も東京都心5区におけるホテル需要が底堅く成長していくものと見込まれます。

＜ADR・稼働率の推移(東京都心5区)＞



出所：株式会社日本ホテルアプレイザルが作成

(2) 本資産運用会社独自の分析

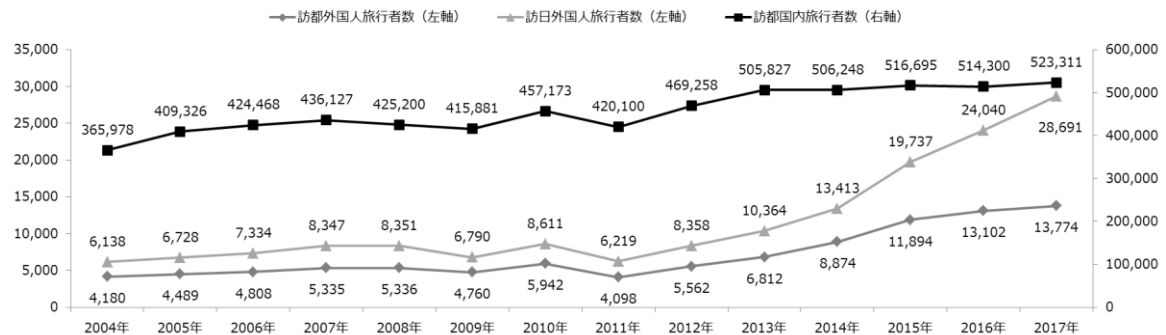
インバウンド需要に関しては、下記グラフのとおり、訪日外国人旅行者数が近年飛躍的に増加しており、2017年は2,800万人を超える客数となりました。本物件に関しては、都内における主要観光スポットへのアクセスの良さか

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

ら、特に東京観光目的のアジア系の訪日外国人旅行者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、本資産運用会社は考えています。
 また、訪都国内旅行者数についても増加傾向が続き、2013年から5億人を超える水準となっており、東京都の国内旅行者需要についても堅調であることが下記グラフより分かります。

＜訪都外国人旅行者数・訪都国内旅行者数・訪日外国人旅行者数＞



出所：東京都産業労働局「訪日・訪都外国人旅行者数及び訪都国内旅行者数の推移」に基づき本資産運用会社が作成

秋葉原は下記グラフのとおり、外国人旅行者の東京都の訪問先で5位であり、電気街・サブカルチャーの聖地としての人気を博しており、今後も宿泊需要も堅調に推移していくエリアであると本資産運用会社は考えています。

＜訪都外国人旅行者の訪問先トップ10＞



(注) 2015年度及び2016年度については、各年の4月から翌年の3月の期間におけるデータを集計しています。2017年度については、同年1月1日から12月31日までの期間におけるデータを集計しています。複数回答可能なため、各年度における合計値が100%を上回る場合があります。

出所：東京都「国別外国人旅行者行動特性調査報告書」に基づき本資産運用会社が作成

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

＜グランジット秋葉原周辺の観光スポット及び業務・商業集積地＞



本物件は、銀座、浅草、両国国技館等の観光スポット・商業集積地や大手町等の業務集積地へのアクセスが良好であると、本資産運用会社は考えています。なお、銀座及び浅草は上記訪都外国人旅行者の訪問先トップ10にも含まれています。

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) 東京でも有数の観光エリアである秋葉原エリアに立地するカプセルホテル
- (2) 繁華性の高いエリアに立地しており、また交通利便性も高いことから、観光需要及びビジネス需要の双方の取り込みが可能
- (3) 3つのカプセルタイプを有し、様々な顧客層に対して訴求性が高い
- (4) 2017年9月竣工と築浅であり、修繕費等を抑えられる

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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) ベストウェスタン東京西葛西グランデ

物件番号	HTL-07	物件名称	ベストウェスタン東京西葛西 グランデ		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	三井住友信託銀行株式会社		
信託期間満了日		2028年9月末日	担保の状況	無担保		
取得予定価格		3,180百万円	取得予定日	2018年9月6日(注1)		
鑑定評価額		3,200百万円	売主	合同会社Byte		
所在地		東京都江戸川区西葛西六丁目19番27ほか				
住居表示		東京都江戸川区西葛西6-19-18				
最寄駅		東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約5分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	657.00㎡	用途地域	近隣商業地域		
	建蔽率	80%	容積率	400%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	2,755.19㎡	用途	ホテル		
	建築時期	2017年2月7日	構造・階数	鉄骨造陸屋根8階建		
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		2,755.19㎡	テナント総数	1		
賃貸面積		2,755.19㎡	月額賃料(共益費込)	11,667千円(注2)		
稼働率		100.0%	敷金・保証金	116,670,000円		
特記事項						
該当事項はありません。						

(注1) 本募集の払込期日の変動に応じて取得予定日が変更されることがあります。

(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。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

(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グランデ	
鑑定評価額	3,200,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2018年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,200,000,000	DCF法による価格を標準として、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	3,220,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	140,004,000	
ア) 潜在総収益	140,004,000	
イ) 空室等損失等	0	契約内容等を考慮して非計上。
(2) 運営費用	14,291,124	
維持管理費	540,000	契約書に基づき計上。
水道光熱費	0	テナント負担のため非計上。
修繕費	740,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
PMフィー	1,440,000	依頼者からの聴取等に基づき査定。
テナント募集費用等	0	契約内容等を考慮して非計上。
公租公課	10,213,100	実績額を参考にして査定。
損害保険料	518,000	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	840,024	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	125,712,876	
(4) 一時金の運用益	1,166,700	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	1,110,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	125,769,576	
(7) 還元利回り	3.9%	類似不動産の取引利回りとの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	3,190,000,000	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基にホテルのベース利回りを求め、個別リスクを勘案して査定。
最終還元利回り	4.1%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定。
積算価格	3,200,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	73.0%	
建物比率	27.0%	
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による検証を行い決定。	

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

- ① 東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約5分に立地するビジネスホテル
- ② シングル(7室)・ダブル(7室)・ツイン(91室)の3タイプを備え、1階にはレストランを有しており、様々な顧客層に対して訴求性が高い
- ③ 本投資法人の保有する「ベストウェスタン東京西葛西」と近接しており、同一のテナントが運営していることから送客の柔軟性を有する

(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・サポートにより取得<スポンサーファンド>

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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。

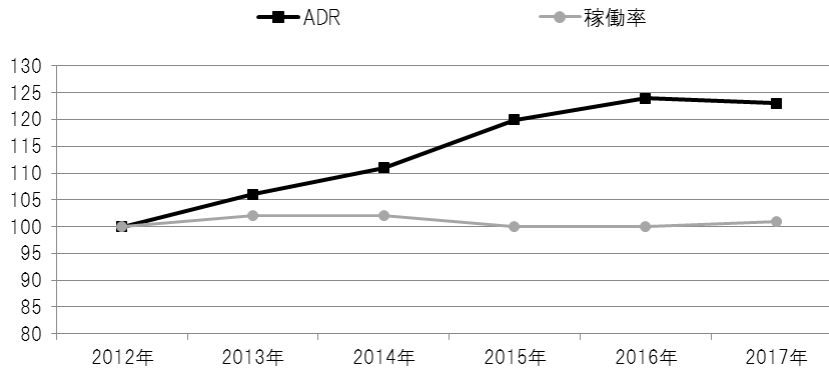
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) マーケット分析

東京23区から東京都心5区を除いた東京18区(東京23区から千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区を除く18区をいいます。以下同じです。)における平均客室単価(ADR)指数及び稼働率指数は、下記のグラフのとおり、2012年を100として2017年にはADRが約123、稼働率が約101まで伸びており、今後も東京18区におけるホテル需要が底堅く成長していくものと見込まれます。

＜ADR・稼働率の推移(都心5区除く)＞



出所：株式会社日本ホテルアプレイザルが作成

(2) 本資産運用会社独自の分析

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、ビジネス需要及び観光需要いずれも取り込めるホテルであると、本資産運用会社は考えています。

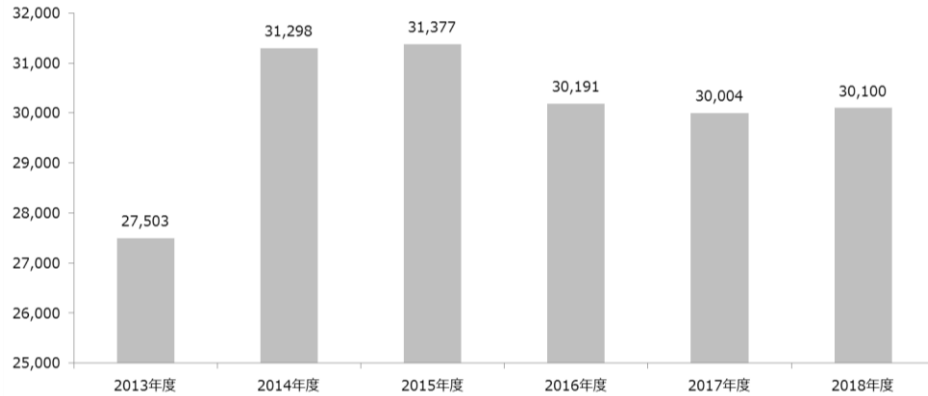
ビジネス需要に関しては、東西線沿線が主要路線となることから、同線沿線に拠点を構える企業に加えて、京橋・日本橋周辺の企業や豊洲のIT関連企業の出張宿泊需要をバランスよく取り込めるものと見込んでいます。

レジャー需要に関しては、TDRに関連する観光需要が中心となります。すなわち、下記グラフのとおり、TDR(以下に定義します。以下同じです。)の年間入園者数は2014年以降3,000万人を超える入園者数を維持しており、かつ、下記のとおり、TDRにおいて、2020年度における過去最高の入園者数の達成を目指した、新規プロダクトの導入予定もあることから、TDRに関連する観光需要は今後も底堅く推移していくものと見込まれます。本物件からはTDRへの無料送迎バスが発着しており、本物件はこのようなTDRに來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、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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）をご覧いただいたうえで、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。

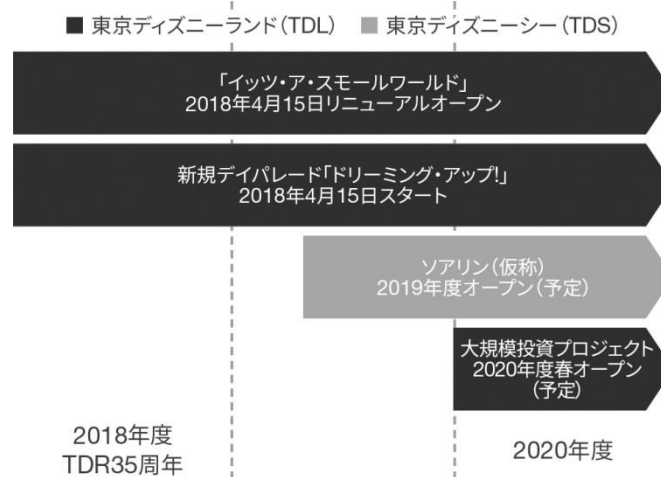
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

＜東京ディズニーリゾート入園者数(千人)＞



出所：株式会社オリエンタルランド「FACT BOOK 2018」における「テーマパークデータ」に基づき本資産運用会社が作成

＜TDRの新規プロダクトの導入予定＞



出所：株式会社オリエンタルランドの2017年4月27日付公表「オリエンタルランドグループ『2020中期経営計画』」に基づき本資産運用会社が作成

インバウンド需要、東京都の国内旅行者需要に関してはグランジット秋葉原と同様です。

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本資産運用会社は考えています。

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) 東京メトロ東西線「西葛西」駅徒歩約5分に立地しており、東京メトロ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、東京ディズニーリゾート(以下「TDR」といいます。)を中心としたレジャー需要、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に基づくMICE需要等、様々な宿泊需要を取り込み可能
- (2) 利用目的に応じた様々な客室タイプを備えており、ビジネス客及び観光客に柔軟に対応可能
- (3) 2017年2月竣工と築浅であり、修繕費等を抑えられる

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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(作成された場合)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) ホテルWBFアーステイなんば

物件番号	HTL-08	物件名称	ホテルWBFアーステイなんば		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		三菱UFJ信託銀行株式会社	
信託期間満了日		2028年9月末日	担保の状況		無担保	
取得予定価格		2,000百万円	取得予定日		2018年9月6日(注1)	
鑑定評価額		2,030百万円	売主		合同会社Topcat	
所在地		大阪府大阪市浪速区日本橋五丁目2番3				
住居表示		大阪府大阪市浪速区日本橋5-8-25				
最寄駅		Osaka Metro堺筋線「恵美須町」駅徒歩約2分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	335.31㎡	用途地域		商業地域	
	建蔽率	80%	容積率		600%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	2,061.38㎡	用途		ホテル	
	建築時期	2017年4月7日	構造・階数		鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
PM会社		株式会社ベストプロパティ	マスターリース会社		ー	
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		2,061.46㎡	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)(注3)	
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) 本募集の払込期日の変動に応じて取得予定日が変更されることがあります。

(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。

(注3) 賃料は固定賃料及び変動賃料により構成されています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ホテルWBFアーステイなんば	
鑑定評価額	2,030,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年7月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,030,000,000	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	2,050,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	100,747,512	
ア) 潜在総収益	100,747,512	
イ) 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	9,257,731	
維持管理費	0	テナント負担のため非計上。
水道光熱費	0	テナント負担のため非計上。
修繕費	652,200	類似不動産の修繕費を参考に査定。
PMフィー	1,800,000	見積額に基づき計上。
テナント募集費用等	0	テナントの長期的な入居を想定し、非計上。
公租公課	6,315,300	実績額に基づき計上。
損害保険料	116,077	見積額を妥当と判断し、計上。
その他費用	374,154	実績額に基づき計上。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	91,489,781	
(4) 一時金の運用益	485,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	1,557,020	類似不動産の更新費を参考に査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	90,417,761	
(7) 還元利回り	4.4%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法を標準に査定。
DCF法による価格	2,020,000,000	
割引率	4.2%	類似不動産の取引事例との比較から求める方法と金融資産の利回りに不動産の個性を加味して求める方法を併用して査定。
最終還元利回り	4.6%	還元利回りを基礎として、市場の不確実性等を総合的に勘案して査定。
積算価格	1,720,000,000	
土地比率	65.0%	
建物比率	35.0%	
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 ① Osaka Metro堺筋線「恵美須町」駅徒歩約2分に立地するビジネスホテル ② 客室はアートをモチーフとした設えの全100室、1階にはレストランを有し、様々な顧客層に対して訴求性が高い (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・サポートにより取得<スポンサーファンド>

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

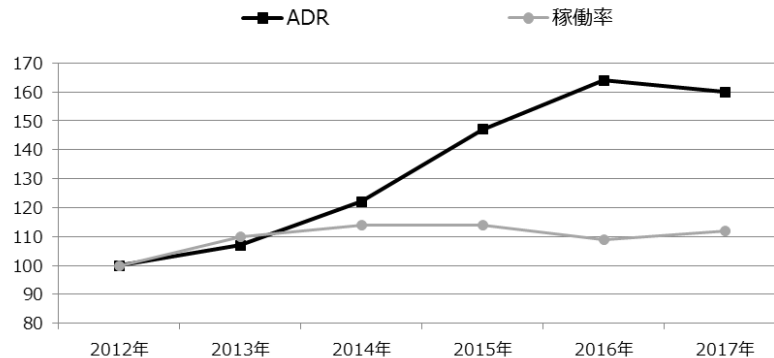
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) マーケット分析

大阪市における平均客室単価(ADR)指数及び稼働率指数は、下記のグラフのとおり、2012年を100として2017年にはADRが約160、稼働率が約112まで伸びており、今後も大阪市におけるホテル需要が底堅く成長していくものと見込まれます。

＜ADR・稼働率の推移(大阪市)＞

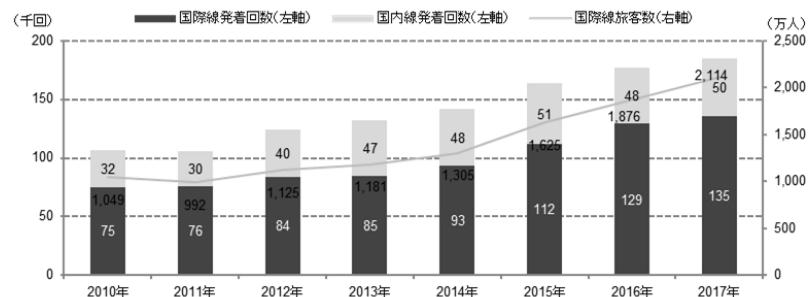


出所：株式会社日本ホテルアプレイザルが作成

(2) 本資産運用会社独自の分析

関西国際空港の発着回数は、アジアにおける多くの都市との就航便を有していること、及びLCC便の大幅増加により、近年外国人旅行者数が増加の一途を辿っており、2017年度には開港以来過去最高を記録しています。こうした高いインバウンド需要に加えて、本ホテルは大阪を代表する商業エリアであるなんばエリアに近接していることから、今後も高い平均客室単価(ADR)及び稼働率を維持していくものと本資産運用会社は考えています。

＜関西国際空港利用状況＞



(注) 単位未満を四捨五入した数値を記載しています。

出所：関西エアポート株式会社「運営概況累計」及び「関西国際空港利用状況」に基づき本資産運用会社が作成

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の一つであるなんばエリアに立地
- (2) 観光スポットや業務集積地へのアクセスの良さから多くのビジネス需要及び観光需要を取り込み可能
- (3) 大阪におけるインバウンド需要の増加に伴い、一層のホテル需要の増加が見込まれる
- (4) 2017年4月竣工と築浅であり、修繕費等が抑えられる

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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却届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)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. 譲渡予定資産の内容

(1) 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		
信託期間満了日		2026年4月末日	担保の状況	無担保		
譲渡予定価格		2,775百万円	譲渡予定日	2018年10月11日		
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IC		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1）		
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	2009年5月30日	構造・階数	鉄骨造陸屋根地下1階付10階建		
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		
マスターリースの種類別			パススルー			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		3,989.11㎡	テナント総数	68		
賃貸面積		3,825.27㎡	月額賃料(共益費込)	11,455,000円		
稼働率の推移						
		2018年1月	2018年2月	2018年3月	2018年4月	2018年5月
		99.10%	97.12%	99.18%	97.63%	95.89%
敷金・保証金			16,137,000円			
特記事項						
本投資法人は譲渡の決済を2018年10月11日を行うことを予定しており、フォワードコミットメント等に該当します。本投資法人及び買主が「信託受益権売買契約書」に定める合意事項又は表明保証事項に違反し、かつかかる違反が当該契約の目的を達成できないと認められる程度に重大なものである場合には、相手方に対して相当な期間を定めて催告のうえ、当該契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の20%相当額を違約金として請求することができる旨が合意されています。						

（注1）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。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

(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	2,580,000,000円	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2018年1月31日	
項目		
収益価格	2,580,000,000円	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	2,620,000,000円	
(1) 運営収益(ア－イ)	152,716,068円	
ア) 潜在総収益	160,523,730円	
イ) 空室等損失等	7,807,662円	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	31,178,354円	
維持管理費	6,612,000円	類似不動産の維持管理費水準による検証を行い、実績額を妥当と判断し、計上。
水道光熱費	1,592,263円	実績額、類似不動産の水準等を参考に査定し、計上。
修繕費	3,844,603円	類似不動産の原状回復費の水準、ERの修繕更新費用等を参考に査定し、計上。
PMフィー	2,978,672円	類似不動産のPMフィー水準による検証を行い、現行契約に基づき賃料収入等の2.0%相当額を計上
テナント募集費用等	5,610,823円	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの支払賃料の2.0か月分を計上。
公租公課	9,509,100円	実績額を参考にして査定。
損害保険料	230,893円	類似不動産の損害保険料の水準を参考に実績額を計上。
その他費用	800,000円	維持管理費、その他雑費等の予備費について、実績額、類似不動産の水準等を参考に査定。
(3) 運営純収益 (NOI = (1) - (2))	121,537,714円	
(4) 一時金の運用益	136,421円	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	3,664,183円	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))	118,009,952円	
(7) 還元利回り	4.5%	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	2,560,000,000円	
割引率	4.3%	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	4.7%	経年リスク、市況リスク等を加味して査定。
積算価格	2,490,000,000円	再調達価格に減価修正を行い試算。
土地比率	60.9%	
建物比率	39.1%	
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、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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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. 売主及び譲渡予定先の概要

(1) 売主の概要

① アミューズメントメディア学院本館

名称	合同会社 El Toro
所在地	東京都港区虎ノ門五丁目1番4号
代表者	代表社員 一般社団法人 Shichirigahama 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2015 年 7 月 27 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和 26 年法律第 198 号。その後の改正を含みます。）（以下「投信法」といいます。）上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社が本投資法人の資産運用に係る利益相反対策のために定める自主ルールである「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決裁を経ています。

② 東神戸センタービル

名称	SA ハーバーブリッジファンド合同会社
所在地	東京都新宿区四谷二丁目 9 番地 15 東京ユナイテッド総合事務所内
代表者	SA ハーバーホールディングス一般社団法人 職務執行者 池田卓也
主な事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、管理及び処分 2. 販売用不動産の取得、保有、管理及び処分 3. 金銭債権の取得、保有及び処分 4. 前各号に付帯関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2018 年 4 月 11 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。

③ グランジット秋葉原

名称	合同会社 Lightning
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 Koshigoe 職務執行者 福永隆明

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2015 年 10 月 1 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投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・決裁を経ています。

④ベストウェスタン東京西葛西グランデ

名称	合同会社 Byte
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 Shinko 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2015 年 7 月 27 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投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・決裁を経ています。

⑤ホテル WBF アートステイなんば

名称	合同会社 Topcat
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 Sarushima 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	2015 年 10 月 20 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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投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・決裁を経ています。

(2) 譲渡予定先の概要

名称	九州旅客鉄道株式会社
所在地	福岡市博多区博多駅前三丁目 25 番 21 号
代表者	代表取締役社長 青柳俊彦
主な事業内容	1. 旅客鉄道事業 2. 貨物鉄道事業 3. 海上運送事業 4. 旅客自動車運送事業 5. 旅行業 6. ～26. 省略
資本金	160 億円
設立年月日	1987 年 4 月 1 日
純資産	383, 201 百万円 (連結)
総資産	749, 573 百万円 (連結)
大株主及び持株比率	モルガン・スタンレーMUFJ 証券株式会社 5.55% (2018 年 3 月 31 日時点)
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当しません。

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

6. 物件取得者等の状況

(1) アミューズメントメディア学院本館

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 El Toro	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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 (作成された場合) 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。

取得価格	(注)	—
取得時期	2016 年 9 月 30 日	—

(注) 1 年を超えて所有しているため省略します。

(2) 東神戸センタービル

本投資法人・本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。

(3) グランジット秋葉原

	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 Lightning	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	2,112 百万円	—
取得時期	2017 年 10 月 30 日	—

現所有者は竣工以前に開発リスクを取って本物件の取得を決定しています。

本資産運用会社は、本物件の取得決定に際し、内規に則ったデューディリジェンスを実施し、取得予定価格の妥当性を検討・検証しており、かつ取得予定価格が鑑定評価額以下であることから、本投資法人の取得予定価格は妥当であると考えております。

(4) ベストウェスタン東京西葛西グランデ

	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 Byte	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	(注)	—
取得時期	2017 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。

(5) ホテル WBF アートステイなんば

	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 Topcat	特別な利害関係にある者以外
特別な利害関係にある者との関係	投信法上の利害関係人等には該当しませんが、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。	—
取得経緯・理由等	投資運用目的で取得	—
取得価格	1,650 百万円	—
取得時期	2018 年 4 月 27 日	—

本物件は 2018 年 4 月 7 日の竣工であり、現所有者は稼働状況が不明の状態では本物件の取得を決定しています。

本資産運用会社は、本物件の取得決定に際し、内規に則ったデューディリジェンスを実施し、取得予定価格の妥当性を検討・検証しており、かつ取得予定価格が鑑定評価額以下であることから、本投資法人の取得予定価格は妥当と考えております。

7. 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、「東神戸センタービル」を除く資産の取得

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。「東神戸センタービル」を除く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。

本譲渡は、投信法上の利害関係人等との取引ではありません。

8. 媒介の概要

- (1) アミューズメントメディア学院本館、グランジット秋葉原、ベストウェスタン東京西葛西グランデ、ホテル WBF アートステイなんば

① 媒介者の概要

名称	ジョーンズラングラサル株式会社
所在地	東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号
代表者	代表取締役 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. ～25. 省略
資本金	1 億 9500 万円
設立年月日	1985 年 4 月 23 日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

② 媒介手数料等の内訳及び額

媒介者からの同意が得られていないため、やむを得ない事情により開示ができない場合として開示していません。

- (2) 東神戸センタービル

① 媒介者の概要

名称	東急リバブル株式会社
所在地	東京都渋谷区道玄坂一丁目 9 番 5 号
代表者	代表取締役社長 榊 真二
主な事業内容	1. 不動産仲介業 2. 新築販売受託業 3. 不動産販売業
資本金	13 億 9630 万円
設立年月日	1972 年 3 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。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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) アーバンパーク新横浜

媒介者の名称等並びに媒介手数料等の内訳及び額の開示については、媒介者である国内株式会社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。なお、同社は投信法上の利害関係人等には該当せず、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も該当しません。

9. 本取引の日程

(1) 本取得の日程

2018年8月21日	取得決定 信託受益権売買契約
2018年9月6日 (取得予定日)	信託受益権取得(予定) 売買代金支払(予定) マスターリース契約及びプロパティ・マネジメント契約締結(予定)

(2) 本譲渡の日程

2018年8月21日	譲渡決定 信託受益権売買契約 手付金(277,500,000円)受領
2018年10月11日 (譲渡予定日)	信託受益権譲渡(予定) 譲渡代金から手付金額を控除した残額を受領(予定)

10. 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。また、本譲渡の売買代金については、売買代金から信託受益権売買契約の締結日に手付金として受領した277,500,000円を控除した金額を譲渡予定日に受領する予定です。

11. 今後の見通し

本取引により、2018年7月23日付「2018年7月期の運用状況並びに2019年1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」にて公表した運用状況の見通しの前提条件に変更が生じます。詳細は、本日付で公表した「2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

<添付資料>

- ・参考資料1 本取引後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料2 地震リスク分析の概要
- ・参考資料3 周辺地図、外観写真

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ・2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019年7月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ
- ・将来の成長のためのパイプラインの確保を目的とした優先交渉契約締結に関するお知らせ
- ・資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に係るお知らせ
- ・本日付公表の適時開示(公募増資を伴う物件取得)に関する補足説明資料

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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(作成された場合)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。

- * 本資料の配布先：兜俱樂部、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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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 本取引後のポートフォリオ一覧
 <不動産等>

物件番号	物件名称	所在地 (注1)	取得(予定)価格 (百万円) (注2)	不動産 鑑定評価額 (百万円) (注3)	投資比率 (%) (注4)
OFC-01	南麻布渋谷ビル	東京都港区	2,973	3,150	2.9
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,920	6.0
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,430	1.7
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,330	1.7
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,810	2.0
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6,890	6.2
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2,480	2.3
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,520	1.4
OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	東京都渋谷区	2,580	2,660	2.5
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市東灘区	7,440	7,470	7.3
オフィス 小計			34,644	38,660	34.2
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,170	2.0
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,310	6.2
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,610	1.5
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	1.4
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.2
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,570	1.5
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,170	1.2
住宅 小計			15,213	16,530	15.0
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,130	6.8
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	4,050	3.5
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,560	7.8
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,890	4.6
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,400	1.3
LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000	3,010	3.0
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	833	0.8
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,850	2.7
物流施設 小計			30,953	32,723	30.5
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,290	2.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,750	1.7
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,890	3.8
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	3.2
HTL-05	ホテル WBF 福岡天神南(注5)	福岡県福岡市中央区	1,970	1,990	1.9
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,520	2.5
HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グラン デ	東京都江戸川区	3,180	3,200	3.1
HTL-08	ホテル WBF アートステイなんば	大阪府大阪市浪速区	2,000	2,030	2.0
ホテル 小計			20,544	20,940	20.3
不動産等 合計			101,354	108,853	100.0

(注1) 「所在地」は、下記<メザニン>に記載するメザニンローン債権を除く本日現在の本投資法人の保有資産(以下「取得済資産(不動産等)」)

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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(作成された場合)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。

- といひます。)及び取得予定資産が所在する地域における最小独立行政区画を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は、「南麻布渋谷ビル」を除き、各取得済資産（不動産等）に係る売買契約に記載された売買代金を、「取得予定価格」は、取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された売買予定代金を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。なお、売買代金及び売買予定代金には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。但し、「南麻布渋谷ビル」については、各物件の価格が設定されていない複数物件の売買契約であるため、複数物件の売買価格総額を物件取得時の鑑定評価額割合で按分した額を「取得価格」として記載しています。
- (注3) 「不動産鑑定評価額」は、取得済資産（不動産等）については、第5期中に取得した日本橋浜町パークビル、アーバンパーク緑地公園、アーバンパーク高円寺、船橋西浦ロジスティクスⅠ及び船橋西浦ロジスティクスⅡについては、2017年11月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、左記以外の取得済資産（不動産等）については2018年1月31日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された金額を、それぞれ百万円未満を四捨五入して記載しています。ホテルWBF福岡天神南を含む取得予定資産については、2018年7月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された評価額を、百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「投資比率」は、取得済資産（不動産等）及び取得予定資産における取得（予定）価格の合計額に対する各取得済資産（不動産等）及び取得予定資産の取得（予定）価格の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) ホテルWBF福岡天神南は、2018年7月23日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産です。
- (注6) 譲渡予定資産（アーバンパーク新横浜）及び2018年7月23日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にて公表した譲渡予定資産である博多駅東113ビルを除いて記載しています。

<メザニン>

	資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	利率 (注3)	取得年月日	運用資産全体に対する 投資比率 (%) (注4)
メザニン ローン 債権	MEZ-01	社債	羽田ホテル開発合同会社第1回A号無担保社債 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1)	54.5	400 (注5)	基準金利 (注6) +5.0%	2017年 10月31日	0.4
	MEZ-02	信託受益権	笹塚サウスビルを裏付け不動産とする 合同会社ジャパンBアセットに対する貸付債権を主たる信託財産とする信託に係る劣後受益権 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ2)	45.5	334	基準金利 (注7) +5.0%	2017年 12月22日	0.3
	メザニンローン債権合計			100.0	734	—	—	0.7

- (注1) 「投資比率」は、メザニンローン債権の合計額に対する各メザニンローン債権の取得価格の割合を記載しています。
- (注2) 「取得価格」は、社債譲渡契約書に記載された売買代金及び受益権譲渡契約書に記載された受益権譲渡価格（それぞれ諸経費等を含みません。）を百万円未満を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「利率」には、社債については金利を、信託受益権については配当率をそれぞれ記載しています。
- (注4) 「運用資産全体に対する投資比率」は、本取得及び本譲渡並びに2018年7月23日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡後のメザニンローン債権を含めたポートフォリオの取得（予定）価格の合計額（取得済資産（不動産等）及び取得予定資産を含みます。）に対する各メザニンローン債権の取得価格の割合を記載しています。
- (注5) 社債の総発行額701百万円のうち400百万円分です。
- (注6) 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円3ヶ月TIBORです。日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)をご参照ください。以下同じです。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2銀行営業日前の日（初回は本件社債の払込と同時に実行されるシニアローンの貸付実行日の2銀行営業日前）における午前11時(東京時間)に公表される利率を適用します。
- (注7) 一般社団法人全銀協 TIBOR 運営機関が公表する日本円 3 ヶ月 TIBOR です。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の 2 銀行営業日前の日（初回は 2017 年 12 月 20 日）における午前 11 時(東京時間)に公表される利率を適用します。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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-03	本町橋タワー	2.7
	OFC-04	西新宿松屋ビル	12.2
	OFC-05	アルファベットセブン	7.8
	OFC-06	渋谷MKビル	13.1
	OFC-08	アサヒビルディング	4.8
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	7.3
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	12.1
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	12.5
	OFC-12	東神戸センタービル	高層棟4.7 低層棟12.1
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	7.2
	RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟12.7 A棟10.2 B棟7.9
	RSC-05	アーバンパーク難波	13.2
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	9.2
	RSC-07	アーバンパーク柏	10.0
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	住宅棟8.8 駐車場棟4.0
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	A棟6.7 B棟6.9
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	12.2
	LGC-02	横浜ロジスティクス	10.8
	LGC-03	船橋ロジスティクス	1号棟A13.9 1号棟B14.4 2号棟11.1
	LGC-04	原木ロジスティクス	10.9
	LGC-05	所沢ロジスティクス	倉庫棟9.7 事務所棟3.8
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	倉庫棟8.8 事務所棟13.5
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	事務所棟14.3 工場棟15.9 倉庫棟14.0
	LGC-08	松伏ロジスティクス	9.8
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	11.4
	HTL-02	スマイルホテルなんば	12.3
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	13.3
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	7.9
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南(注2)	7.8
	HTL-06	グランジット秋葉原	7.5
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	9.0
	HTL-08	ホテルWBFアースステイなんば	11.0
ポートフォリオ全体(33物件)(注3)			2.63

(注1) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、デロイトトーマツPRS株式会社による2018年7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（不動産等）及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値（ポートフォリオPML値）を記載しています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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2) ホテルWBF福岡天神南は、2018年7月23日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産です。
- (注3) 譲渡予定資産（アーバンパーク新横浜）及び2018年7月23日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にて公表した譲渡予定資産である博多駅東113ビルを除いて記載しています。

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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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-11 アミューズメントメディア学院本館



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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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. OFC-12 東神戸センタービル



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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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. HTL-06 グランジット秋葉原



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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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却届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）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. HTL-07 ベストウェスタン東京西葛西グランデ



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、国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡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（作成された場合）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。

