

2020年3月2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 菅野 颯子
TEL: 03-5425-1340

国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第5回資産入替）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「アーバンパーク市ヶ尾（注）」及び「アーバンパーク行徳（注）」（以下「取得予定資産」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）並びに「アルファベットセブン」（以下「譲渡予定資産」といいます。）に係る国内不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を併せて「本資産入替」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。

資産入替は、本投資法人及び本資産運用会社が標榜するアクティブマネジメントの一環としての施策であり、過去4回の資産入替と同様に、本投資法人のポートフォリオ強化し、本譲渡による売却益の実現（予定）と併せ、投資主利益の最大化に資するものと本投資法人は考えています。

（注）本日時点の物件名称は、それぞれ、「クリザンテム市が尾」と「らすーる行徳」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記記載の名称に変更する予定です。以下同じです。

記

1. 本資産入替の理由

本資産運用会社は、資産入替を投資主利益の最大化に資するアクティブマネジメントにおける重要な施策として位置付け、これまで4回の資産入替を実行し、ポートフォリオの強化を図るとともに、資産入替に伴う物件売却により総額約26.9億円の売却益を実現しました。本資産入替も、今後、修繕費や資本的支出が増加すると想定される築30年のオフィスビルを売却し、ポートフォリオ収益の安定性に寄与することが期待される東京近郊の住宅を取得するものです。本譲渡においては総額約16.1億円の売却益を実現予定です。また、本日付公表の「スターアジア不動産投資法人とさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」にてお知らせしたとおり、本投資法人とさくら総合リート投資法人は双方の投資法人の投資主総会の承認を前提として合併する予定であり、合併後の投資法人の投資主の皆様が投資主利益の最大化に資すると考え、本資産入替を行うことを決定しました。詳細は以下をご参照ください。

譲渡予定資産である「アルファベットセブン」は、都心に所在するオフィスとして、取得以後、高い稼働率で推移し、また、2020年1月末においても賃料ギャップ(注1)が存在し、賃料については上昇余地があると考えられます。しかしながら、譲渡予定資産は、1990年1月竣工であり、今後、修繕費、資本的支出などのライフサイクルコストの増大が見込まれ、かつ譲渡予定資産が所在する地域は、建築時以降に用途地域が変更され、建替えを行う場合、事務所等用途とする建物の建築ができません。かかる状況を勘案し、譲渡候補資産として、将来の再開発価値も織り込んで評価する譲渡先を探索したところ、現在の譲渡予定資産の収益性+将来の再開発用地として評価をする買主候補の存在を確認でき、また、本投資法人としては売却益の実現可能性も高いと考えられたことから、「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。

一方、取得予定資産である「アーバンパーク市ヶ尾」及び「アーバンパーク行徳」は、以下の諸点から、ポートフォリオ収益の安定性に寄与すると判断しました。

<アーバンパーク市ヶ尾>

- 本物件は、田園都市線「市が尾」駅徒歩約4分に立地し、「市が尾」駅周辺は、閑静な住宅街が多く、東急田園都市線の利用により、東京都心部及び横浜市中心部への交通利便性に優れることから、需要は底堅く、とりわけファミリー層に訴求力があるエリアです。
- 間取りは、ファミリー層をターゲットとする2LDKから3LDK（専有面積：62.36㎡～79.76㎡）、が中心で、戸数62戸であり、安定的な稼働が期待できます。

<アーバンパーク行徳>

- 本物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅徒歩約3分に立地し、東京都心部と県内各地域を結ぶ広域交通が集中する千葉県市川市に所在し、とりわけ鉄道網については、JR総武本線・京葉線・武蔵野線・京成本線・東京メトロ東西線・都営新宿線・北総線が利用可能なエリアです。最寄り駅である「南行徳」駅からは「大手町」駅、「日本橋」駅まで20分圏内で、ファミリー層を中心にDINKS層からシングル層まで幅広い層の住宅需要が見込まれるエリアです。本物件の間取りは、40戸すべてが3DK（専有面積58.43㎡）で、DINKS、ファミリー層への訴求力が強く稼働率は安定して推移しています。

以上、資産入替により、ポートフォリオを強化するとともに、売却益の実現を見込むことができ、もって投資主利益の最大化に資すると本投資法人は考えています。

(注1) 「賃料ギャップ」とは、周辺相場賃料単価と契約賃料単価の差を指します。なお、周辺相場賃料単価は、譲渡予定資産の周辺相場賃料に関する賃料査定額(レンジの中央値)であり、シービーアールイー株式会社が、譲渡予定資産及びその周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、各賃料査定時現在においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが譲渡予定資産につきフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した1坪当たりの賃料単価をいいます。また、契約賃料単価は、各賃料査定時現在における譲渡予定資産の全テナントの契約賃料を稼働部分の面積で除して算出しています。なお、共益費を含み、賃料査定時現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。

2. 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

① RSC-10 アーバンパーク市ヶ尾

取得予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
物件名称	アーバンパーク市ヶ尾
所在地	神奈川県横浜市青葉区
用途	住宅
売買契約締結日	2020年3月2日
取得予定日	2020年3月13日
取得先	株式会社長谷工不動産
取得予定価格(注)	1,810百万円
取得資金	新規借入れ予定の借入金及び自己資金

(注) 「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。以下同じです。

② RSC-11 アーバンパーク行徳

取得予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権
物件名称	アーバンパーク行徳
所在地	千葉県市川市
用途	住宅
売買契約の締結日	2020年3月2日
取得予定日	2020年3月13日
取得先	株式会社LIXILリアルティ
取得予定価格	1,430百万円
取得資金	新規借入れ予定の借入金及び自己資金

(2) 譲渡予定資産の概要

OFC-05 アルファベットセブン

譲渡予定資産	国内不動産を主な信託財産とする信託受益権準共有持分
物件名称	アルファベットセブン
所在地（住居表示）	東京都港区赤坂 7-6-38
用途	オフィス
売買契約締結日	2020年3月2日
譲渡予定日	第1回（準共有持分40%）：2020年7月1日 第2回（準共有持分60%）：2020年12月1日
譲渡予定先	関電不動産開発株式会社
譲渡予定価格（注1）	第1回（準共有持分40%）：1,400百万円 第2回（準共有持分60%）：2,100百万円 合計：3,500百万円
帳簿価格（注2）	1,841百万円
譲渡損益（見込）（注3）	第1回（準共有持分40%）：642百万円 第2回（準共有持分60%）：970百万円
譲渡代金の使途	取得予定資産の取得資金及び今後の合併費用の一部に充当

（注1） 譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金（譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。）を記載しています。

（注2） 2020年1月末時点の帳簿価格を記載しています。

（注3） 2020年1月末時点の帳簿価格に基づく譲渡に関する譲渡損益の見込額を記載しています。実際の譲渡損益は、上記の見込額と異なる可能性があります。

3. 取得予定資産の内容

(1) RSC-10 アーバンパーク市ヶ尾

物件番号	RSC-10	物件名称	アーバンパーク市ヶ尾	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	三井住友信託銀行株式会社		
取得予定価格	1,810百万円	取得予定日	2020年3月13日		
鑑定評価額	1,850百万円	売主	株式会社長谷工不動産		
所在地	神奈川県横浜市青葉区市ヶ尾町1170番1ほか				
住居表示	神奈川県横浜市青葉区市ヶ尾町1170-1				
最寄駅	東急田園都市線「市が尾」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権			
	敷地面積	1,758.84㎡	用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	80%	容積率	300%	
建物	所有形態	所有権			
	延床面積	5,243.85㎡	用途	共同住宅・事務所・駐車場	
	建築時期	1998年7月10日	構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8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	パススルー	担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2030年3月31日				
賃貸借の状況					
賃貸可能面積	4,322.95㎡	月額賃料(共益費込)	8,765,200円		
賃貸面積	4,260.27㎡	敷金・保証金	17,310,200円		
テナント数	62				
稼働率の推移					
	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月
	92.1%	95.0%	95.0%	98.6%	98.6%
特記事項					
該当事項はありません。					

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

本物件は、田園都市線「市が尾」駅徒歩約4分に立地する、3LDKを中心とした全62戸から構成されるファミリータイプの共同住宅です。「市が尾」駅からは、「渋谷」駅まで約38分、「大手町」駅へは半蔵門線の相互乗入れにより約1時間以内と、都心部各方面へのアクセスは良好です。本物件周辺には青葉区役所、公会堂等の行政機関があり、また、公園・緑道等も多く、駅前には生活利便施設が集積していることから、生活利便性と自然が融合する住宅地を志向するファミリー層への訴求力の高い物件です。

(2) 取得ハイライト

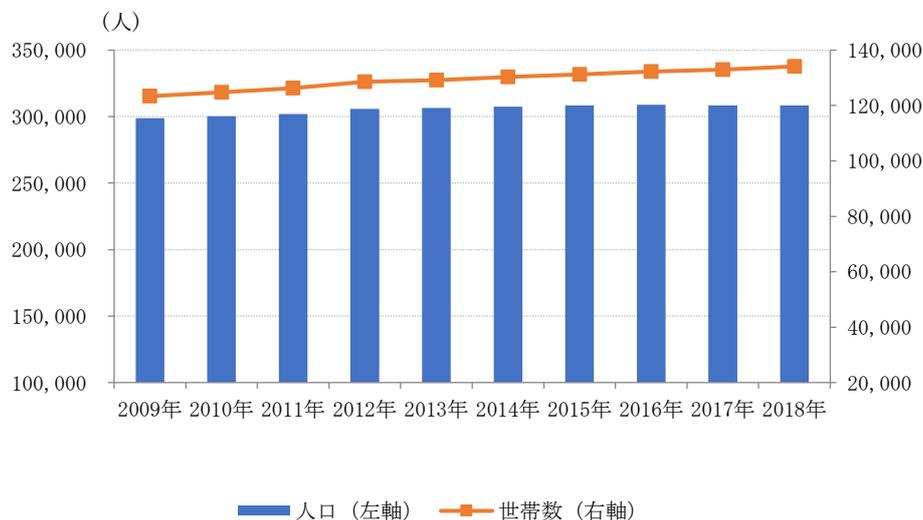
本資産運用会社が、独自のリレーションシップを通じて相対取引により取得する予定の物件

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

横浜市青葉区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、今後も安定的な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。

＜横浜市青葉区ー人口・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。

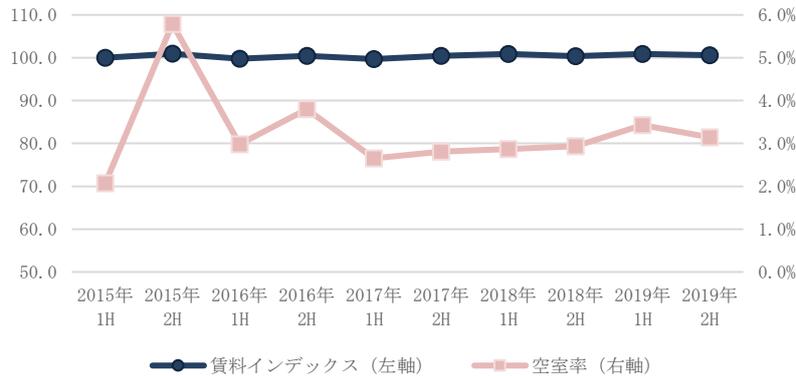
出所：総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成

(2) マーケット分析

神奈川県横浜市の賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2015年前半以降概ね横ばいとなっており安定的に推移しています。

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年下半期に向けて上昇したものの、それ以降2019年後半にかけては約3.0%で低位安定しています。同エリアの過去のトレンドから、今後も横ばいで続いていくものと本資産運用会社は考えています。

＜神奈川県横浜市一賃料インデックス及び空室率＞

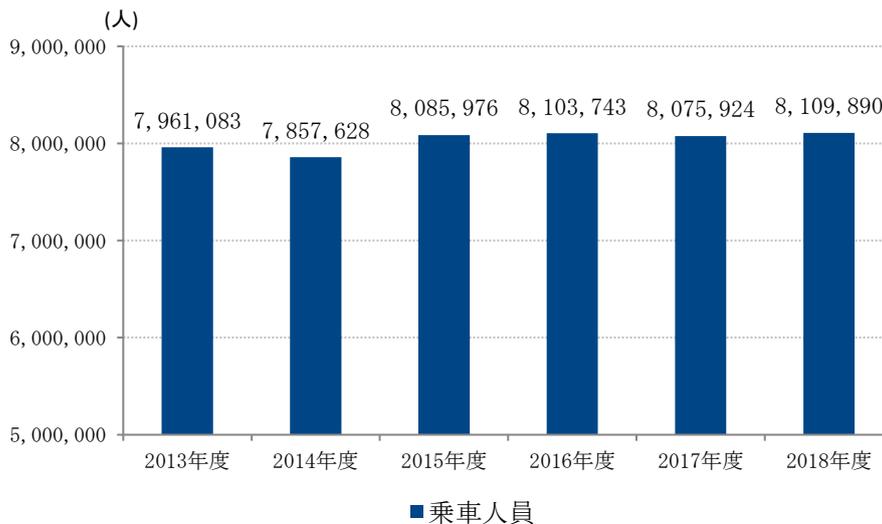


(注) 1Hは上半期(1～6月)、2Hは下半期(7月～12月)を意味します。
 出所：上場REIT公表データ(神奈川県横浜市のレジデンス(但し、上記期間中に取得・売却した物件がある場合にはこれを除く。))に基づき一般財団法人日本不動産研究所(以下「JREI」といいます。)が作成

(3) 本資産運用会社独自の分析

田園都市線市が尾駅の乗車人員は2014年度から上昇傾向であり、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。

＜市が尾駅1日平均乗車人員＞



出所：「第98回横浜市統計書」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

以下の理由に基づき、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) 東急田園都市線「市が尾」駅徒歩約4分という好立地であること。「市が尾」駅からは、「渋谷」駅まで約38分、「大手町」駅へは半蔵門線の相互乗入れにより約1時間以内と、都心部各方面へのアクセスは良好で、DINKS、ファミリー層に対する訴求力が高い。
- (2) 横浜市青葉区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、今後も安定的な人口増が見込めるエリアであると判断できる。

(2) RSC-11 アーバンパーク行徳

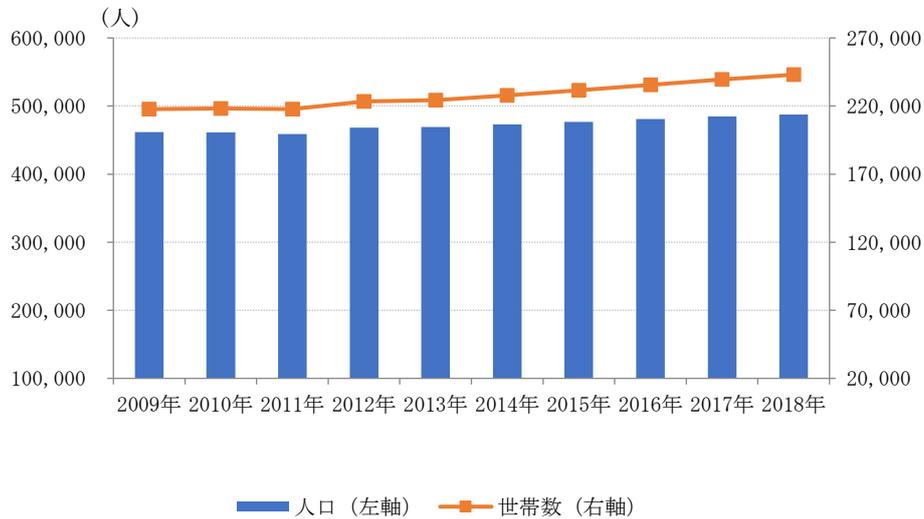
物件番号	RSC-11	物件名称	アーバンパーク行徳		分類	住宅
特定資産の概要						
特定資産の種類	信託受益権		信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
取得予定価格	1,430百万円		取得予定日	2020年3月13日		
鑑定評価額	1,500百万円		売主	株式会社LIXILリアルティ		
所在地	千葉県市川市南行徳一丁目19番4ほか					
住居表示	千葉県市川市南行徳1-19-5					
最寄駅	東京メトロ東西「南行徳」駅徒歩約3分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	1,122.57㎡	用途地域	近隣商業地域		
	建蔽率	80%	容積率	300%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	3,397.95㎡	用途	店舗・共同住宅		
	建築時期	1995年3月24日	構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根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	パススルー	担保の状況	無担保			
信託期間満了日	2030年3月31日					
賃貸借の状況						
賃貸可能面積	2,976.34㎡	月額賃料(共益費込)	6,541,000円			
賃貸面積	2,859.46㎡	敷金・保証金	29,372,000円			
テナント数	40					
稼働率の推移						
	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	
	94.1%	94.1%	92.1%	94.1%	96.1%	
特記事項						
該当事項はありません。						

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						
本物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅徒歩約3分に立地する、低層階を店舗利用とする3DK全40戸から構成されるファミリー・DINKS向けの共同住宅です。「南行徳」駅からは、「大手町」や「日本橋」駅まで20分圏内と、都心中心部へのアクセスは良好です。本物件は南行徳駅前通りに近接し、飲食・サービス店舗の他、市民センター等の行政機関があり、生活利便性を志向する幅広い層への訴求力の高い物件です。						
(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する予定の物件						

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

千葉県市川市の人口数・世帯数はいずれも微増傾向が続いていることから、今後も安定的な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。



(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。

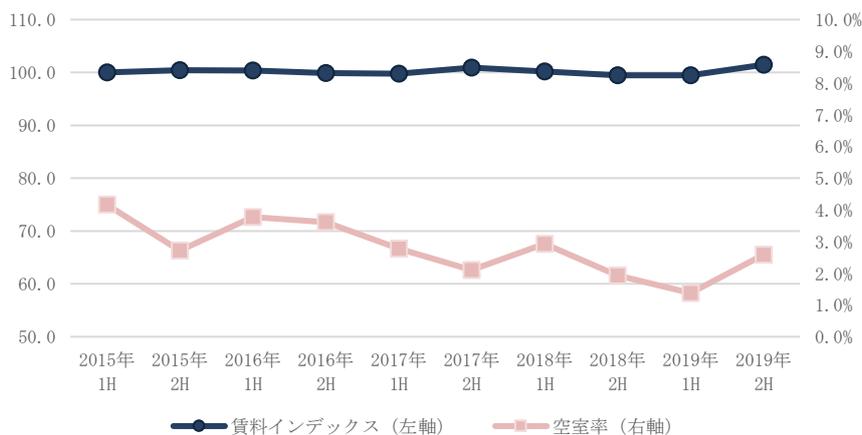
出所：総務省統計局「住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数調査」に基づき本資産運用会社が作成

(2) マーケット分析

千葉県市川市の賃料水準は、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、2015年前半以降概ね横ばいとなっており安定的に推移しています。

空室率についても、下記グラフの空室率の推移のとおり、2015年前半以降は約4%以下の低水準であり、同エリアの過去のトレンドから、今後も同傾向が続いていくものと本資産運用会社は考えています。

<千葉県市川市一賃料インデックス及び空室率>



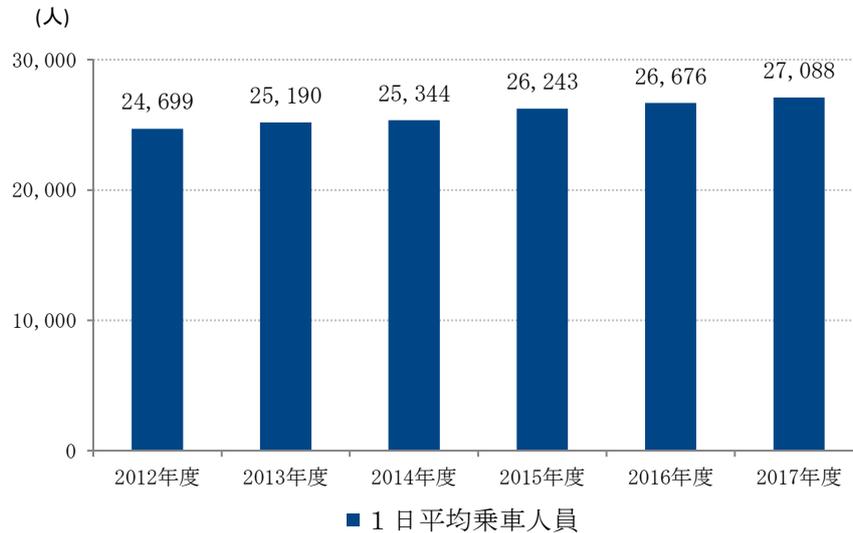
(注) 1Hは上半期 (1~6月)、2Hは下半期 (7月~12月) を意味します。

出所：上場REIT公表データ (千葉県市川市のレジデンス (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

(3) 本資産運用会社独自の分析

東西線南行徳駅の1日平均乗車人員は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。

＜南行徳駅1日平均乗車人員＞



出所：「千葉県統計年鑑」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

以下の理由に基づき、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「南行徳」駅徒歩約3分という好立地であること。「南行徳」駅からは、「大手町」や「日本橋」駅まで20分圏内と、都心中心部へのアクセスは良好で、DINKS、ファミリー層に対する訴求力が高い。
- (2) 千葉県市川市は人口数・世帯数はいずれも微増傾向が続いており、今後も安定的な人口増が見込めるエリアであると判断できる。

4. 譲渡予定資産の内容

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		
譲渡予定価格	合計：3,500百万円 第1回：準共有持分(40%)1,400百万円 第2回：準共有持分(60%)2,100百万円		譲渡予定日	第1回：準共有持分(40%)2020年7月1日 第2回：準共有持分(60%)2020年12月1日		
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	1286.45㎡	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	1990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		
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		
マスターリースの種類	パススルー		担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2026年4月末					
賃貸可能面積	2,464.59㎡		テナント総数	10		
賃貸面積	2,464.59㎡		月額賃料(共益費込)	11,191,185円		
敷金・保証金	94,303,072円					
稼働率の推移						
	2019年9月	2019年10月	2019年11月	2019年12月	2020年1月	
	92.1%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	
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。						

5. 鑑定評価の概要

(1) アーバンパーク市ヶ尾

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク市ヶ尾	
鑑定評価額	1,850,000,000円	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2019年12月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,850,000,000	直接還元法及びDCF法による両収益価格を関連付け試算。
直接還元法による価格	1,870,000,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
(1) 運営収益(ア-イ)	113,099,000	
ア) 潜在総収益	119,599,000	中長期安定的と認められる適正賃料水準に基づき査定
イ) 空室等損失等	6,500,000	類似不動産の稼働状況及び需給動向、対象不動産の稼働状況等を基に計上。
(2) 運営費用	27,153,000	
維持管理費	4,000,000	過年度実績等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
水道光熱費	3,500,000	過年度実績等を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上。
修繕費	5,940,000	原状回復費用に加え、過年度実績、類似不動産の水準及びERを考慮して計上。
PMフィー	2,144,000	契約条件に基づく報酬額を参考に、対象不動産の個別性等を考慮して計上。
テナント募集費用等	3,233,000	新規入居者の募集及び入居者の更新に係る事務手数料を計上。
公租公課	7,863,000	公租公課関係資料及び負担調整措置の内容等を勘案して計上。
損害保険料	378,000	保険契約に基づく保険料、対象建物と類似建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	95,000	CATV設備利用料を計上。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	85,946,000	
(4) 一時金の運用益	157,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	5,600,000	類似不動産の資本的支出の水準、築年数及びERを勘案して計上。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	80,503,000	
(7) 還元利回り	4.3%	基準利回りに、対象不動産の立地条件等の個別要因を加減し、将来の不確実性及び類似不動産の取引利回り等を勘案して査定。
DCF法による価格	1,820,000,000	
割引率	4.1%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.5%	類似不動産の投資利回り等を参考に、将来の不確実性を総合的に勘案して査定。
積算価格	1,830,000,000	
土地比率	76.5%	
建物比率	23.5%	
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	収益的側面からの価格形成プロセスを忠実に再現した収益価格がより説得力を有すると判断し、積算価格は参考に留め、収益価格を採用。	

(2) アーバンパーク行徳

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク行徳	
鑑定評価額	1,500,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2019年12月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,500,000,000	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	1,530,000,000	
(1) 運営収益(ア-イ)	87,033,243	
ア) 潜在総収益	91,835,132	
イ) 空室等損失等	4,801,889	共同住宅としての平均回転期間等を考慮して査定。
(2) 運営費用	19,835,647	
維持管理費	2,678,706	建物管理委託見積及び収益事例に基づき査定。
水道光熱費	3,393,028	収支実績等に基づき査定。
修繕費	3,074,163	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
PMフィー	1,592,001	提案条件書に基づき計上。
テナント募集費用等	2,884,420	年間のテナントの入れ替わりを想定して査定。
公租公課	4,758,700	実績額を参考にして査定。
損害保険料	149,130	保険資料に基づき計上。
その他費用	1,305,499	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	67,197,596	
(4) 一時金の運用益	203,821	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	3,320,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	64,081,417	
(7) 還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回りととの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	1,490,000,000	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基に共同住宅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	4.4%	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	1,510,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	80.4%	
建物比率	19.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格による検証を行い決定。	

(3) アルファベットセブン

(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	2,670,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2020年1月31日	
	項目	内容 概要等
収益価格	2,670,000,000	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	2,720,000,000
	(1) 運営収益(ア-イ)	142,336,000
	ア) 潜在総収益	155,936,000
	イ) 空室等損失等	13,600,000
	(2) 運営費用	37,423,000
	維持管理費	8,100,000
	水道光熱費	9,700,000
	修繕費	2,479,000
	PMフィー	1,973,000
	テナント募集費用等	2,565,000
	公租公課	12,427,000
	損害保険料	179,000
	その他費用	0
	(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	104,913,000
	(4) 一時金の運用益	858,000
	(5) 資本的支出	5,150,000
	(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	100,621,000
	(7) 還元利回り	3.7%
	DCF法による価格	2,620,000,000
	割引率	3.5%
	最終還元利回り	3.9%
積算価格	2,690,000,000	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	92.3%
	建物比率	7.7%
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項		収益価格を採用し、積算価格を参考に決定。

6. 売主及び譲渡予定先の概要

(1) 売主の概要

① アーバンパーク市ヶ尾

名称	株式会社長谷工不動産
所在地	東京都港区芝二丁目31番19号
代表者	代表取締役社長 天野 里司
主な事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、仲介及び管理 2. 建築工事請負業務及び建築設計監理業務 3. ~10. (省略) 11. 前各号に付帯する一切の事業
資本金	金100万円
設立年月日	1973年3月29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せず、該当事項はありません。

(注) 本投資法人は、本日付で、本物件にかかる信託受益権売買契約における買主としての地位をスターアジア総合開発株式会社より承継することを内容とする、地位承継に関する合意書を締結しています。

②アーバンパーク行徳

名称	株式会社 LIXIL リアルティ
所在地	東京都中央区日本橋大伝馬町 14-15
代表者	代表取締役 斎藤 雄二
主な事業内容	1. 不動産の売買、賃貸借、管理及びその仲介並びに賃貸住宅の滞納保証業務 2. ~16. (省略) 17. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	160 百万円
設立年月日	1993 年 9 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せず、該当事項はありません。

(注) 本投資法人は、本日付で、本物件にかかる信託受益権売買契約における買主としての地位をスターアジア総合開発株式会社より承継することを内容とする、地位承継に関する合意書を締結しています。

(2) 譲渡予定先の概要 (アルファベットセブン)

名称	関電不動産開発株式会社
所在地	大阪府大阪市北区中之島三丁目 3 番 23 号
代表者	代表取締役 勝田 達規
主な事業内容	1. 不動産の所有、管理、売買、仲介、鑑定、コンサルティング及びその業務の受託 2. 不動産及び動産の賃貸 3. 土地の開発・造成 4. ~17. (省略) 18. 前各号に付随関連する一切の事業
資本金	810 百万円
設立年月日	1957 年 5 月
純資産	譲渡先からの同意が得られていないため、非開示としています。
総資産	
大株主及び持株比率	
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。

人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	当該会社は、投信法上の利害関係人等には該当せず、該当事項はありません。

7. 物件取得者等の状況

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。

8. 利害関係人等との取引

本取得に係る売主は、投信法上の利害関係人等ではありませんが、売買契約における当初買主（買主の地位の承継元）であるスターアジア総合開発株式会社は、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。取得予定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。

本譲渡に係る譲渡予定先は、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せん。

本譲渡に係る媒介者であるスターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社は、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。譲渡予定資産の譲渡の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。

9. 媒介の概要

(1) アーバンパーク市ヶ尾及びアーバンパーク行徳

① 媒介者の概要

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

② 媒介手数料等の額

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

(1) アルファベットセブン

① 媒介者の概要

名称	スターアジア・アセット・アドバイザーズ株式会社
所在地	東京都中央区日本橋小伝馬町2番8号
代表者	代表取締役 渡邊 慶治
主な事業内容	<ol style="list-style-type: none"> 1. コンサルティング事業 2. コンピュータソフトウェア、ハードウェア及びネットワークの企画、設計、開発、構築、販売、運用 3. インターネット附随サービス業 4. 有価証券、不動産及び金銭債権の保有、売買及び運用 5. 情報処理・提供サービス業 6. 電気通信事業 7. 宅地建物取引業 8. 第二種金融商品取引業 9. 投資助言・代理業

	10. 不動産の賃貸、管理、運営事業 11. ～13. 省略 14. その他、前各号に付帯する一切の業務
資本金	5,000 万円
設立年月日	2008 年 5 月 2 日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の間には記載すべき資本関係はありませんが、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。媒介の委託にあたり、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。
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、投信法第 201 条並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成 12 年政令第 480 号、その後の改正を含みます。）第 123 条に定義される利害関係人等をいいます。）であり、また、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。媒介の委託にあたり、本資産運用会社は、投信法及び本資産運用会社の社内規程（「利害関係者取引規程」を含みます。）の定めに従い、必要な審議・決議を経ています。

② 媒介手数料等の内訳及び額

媒介手数料の内訳	信託受益権の売買の媒介手数料
媒介手数料の額	5,000,000 円（第一回及び第二回売買合わせての金額で、消費税及び地方消費税を除きます。）

10. 本資産入替の日程

- (1) アーバンパーク市ヶ尾、アーバンパーク行徳の取得
- | | |
|-----------------|---|
| 2020 年 3 月 2 日 | 取得決定
買主の地位承継合意書締結 |
| 2020 年 3 月 13 日 | 信託受益権取得（予定）
取得代金支払（予定）
プロパティ・マネジメント契約締結（予定） |
- (2) アルファベットセブンの譲渡
- | | |
|-----------------|--|
| 2020 年 3 月 2 日 | 譲渡決定
各信託受益権準共有持分売買契約締結
手付金受領 |
| 2020 年 7 月 1 日 | 信託受益権の準共有持分(40%)の譲渡（予定）
信託受益権の準共有持分(40%)の譲渡代金受領（予定） |
| 2020 年 12 月 1 日 | 信託受益権の準共有持分(60%)の譲渡（予定）
信託受益権の準共有持分(60%)の譲渡代金受領（予定） |

11. 決済方法

取得予定資産においては、取得代金を取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。譲渡予定資産においては、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 200 百万円(2020 年 7 月 1 日譲渡分について 100 百万円、2020 年 12 月 1 日譲渡分について 100 百万円)を控除した金額をそれぞれの譲渡予定日に受領する予定です。

1 2. 今後の見通し

本資産入替により、2019年9月12日付「2019年7月期 決算短信 (REIT)」にて公表しました運用状況の予想の前提に変更が生じ、2020年7月期 (第9期) (2020年2月1日~2020年7月31日) の運用状況及び分配金の予想の修正を行いました。

詳細につきましては、本日付で公表の「2020年1月期及び2020年7月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

さらに、本日付で公表した「スターアジア不動産投資法人とさくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ」に記載の合併契約の締結に伴い、スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後となる2021年1月期及び2021年7月期の運用状況及び分配金の予想の公表を行いました。

詳細につきましては、本日付で公表の「スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リート投資法人の合併後の2021年1月期及び2021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 本資産入替後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料 2 建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要
- ・参考資料 3 取得予定資産 外観写真及び地図
- ・参考資料 4 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要 各種用語の説明

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・ スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ
- ・ 投資口の分割に関するお知らせ
- ・ スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リートの合併後の 2021 年 1 月期及び 2021 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
- ・ メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ ー国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ 5（B 号受益権）の取得ー
- ・ 資金の借入れに関するお知らせ
- ・ 2020 年 1 月期及び 2020 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ
- ・ 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
- ・ 本日付公表資料の補足説明資料

* 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://starasia-reit.com>

参考資料 1

本資産入替後のポートフォリオ一覧（本日現在のポートフォリオに本資産入替に伴う物件の異動のみを追加）
 <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	3,070	2.9
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,960	5.8
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,510	1.7
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	3,260	2.0
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,840	6.1
OFC-09	博多駅イーストプレイス	神奈川県横浜市	2,286	2,590	2.2
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,550	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	2,690	2.5
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,520	7.2
OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	東京都渋谷区	1,020	1,160	1.0
オフィス 小計					32.7
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,480	2.0
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,240	6.1
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,650	1.4
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,530	1.4
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.1
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,620	1.5
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	1.1
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	1,850	1.7
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,500	1.4
住宅 小計					17.8
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,310	6.7
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,170	3.4
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,650	7.6
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,850	4.5
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,350	1.3
LGC-06	船橋西浦ロジスティクス I	千葉県船橋市	3,000	3,020	2.9
LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	千葉県船橋市	821	850	0.8
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,860	2.7
物流施設 小計					29.8
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,320	2.0
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,490	1.7
HTL-03	ベストウエスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,750	3.7
HTL-04	ベストウエスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,250	3.1
HTL-05	ホテル WBF 福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	2,000	1.9
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,520	2.4
HTL-07	ベストウエスタン東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,210	3.1
HTL-08	ホテル WBF アートステイなんば	大阪府大阪市	2,000	1,970	1.9
ホテル 小計					19.8

合 計	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）」といいます。）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、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、取得済資産のうち、2020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評価額を、取得予定資産については、2019年12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。

<メザニン>（本日時点）

メザニンローン債権	資産番号	資産種類	銘柄名(資産概要)	投資比率 (%) (注1)	取得価格 (百万円) (注2)	利率 (注3)	取得年月日	運用資産全体に対する 投資比率 (%) (注4)
	MEZ-01	社債	羽田ホテル開発合同会社第1回A号無担保社債 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ1)	48.4%	400 (注5)	基準金利 (注6) +5.0%	2017年 10月31日	0.4%
	MEZ-03	信託受益権	CHK合同会社C号受益権 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ3)	15.3%	126	基準金利 (注7) +5.0%	2018年 12月26日	0.1%
	MEZ-04	貸付債権	DS Kaigan合同会社に対する貸付債権 (名称：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ4)	36.3%	300	基準金利 (注8) +5.0%	2019年 1月30日	0.3%
メザニンローン債権合計				100.0%	826			0.7%

- (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、譲渡契約書に記載された売買代金又は譲渡価格（諸経費等を含みません。）を百万円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 「利率」には、社債については金利を、信託受益権については配当率を、貸付債権については利率をそれぞれ記載しています。
- (注4) 「運用資産全体に対する投資比率」は、本資産入替後におけるメザニンローン債権を含めたポートフォリオの取得（予定）価格の合計額（取得済資産（不動産等）及び取得予定資産を含みます。）に対する各メザニンローン債権の取得価格の割合を記載しています。
- (注5) 社債の総発行額701百万円のうち400百万円分です。
- (注6) 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円3ヶ月TIBORです。日本円TIBORについては、一般社団法人全銀協TIBOR運営機関のホームページ(<http://www.jbatibor.or.jp/>)をご参照ください。以下同じです。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2銀行営業日前の日（初回は本件社債の払込と同時に実行されるシニアローンの貸付実行日の2銀行営業日前）における午前11時（東京時間）に公表される利率を適用します。
- (注7) 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円3ヶ月TIBORです。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2銀行営業日前の日（初回は2018年12月21日）における午前11時（東京時間）に公表される利率を適用します。
- (注8) 一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する日本円3ヶ月TIBORです。基準金利は、金利の各計算期間につき、当該計算期間の前計算期間の末日の2銀行営業日前の日（初回は貸付実行日の2銀行営業日前）における午前11時（東京時間）に公表される利率を適用します。

参考資料2 建物状況調査報告書及び地震リスク分析の概要

用途	物件番号	物件名称	PML値 (%)
オフィス	OFC-01	南麻布渋谷ビル	11.6
	OFC-03	本町橋タワー	5.5
	OFC-04	西新宿松屋ビル	5.5
	OFC-06	渋谷MKビル	7.2
	OFC-08	アサヒビルディング	6.2
	OFC-09	博多駅イーストプレイス	4.7
	OFC-10	日本橋浜町パークビル	7.4
	OFC-11	アミューズメントメディア学院本館	7.6
	OFC-12	東神戸センタービル	8.6
	OFC-13	アミューズメントメディア学院新館	9.6
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	7.5
	RSC-02	アーバンパーク代官山	8.1
	RSC-05	アーバンパーク難波	8.1
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	5.1
	RSC-07	アーバンパーク柏	4.9
	RSC-08	アーバンパーク緑地公園	6.4
	RSC-09	アーバンパーク高円寺	10.4
	RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	9.8
	RSC-11	アーバンパーク行徳	5.1
物流施設	LGC-01	岩槻ロジスティクス	3.9
	LGC-02	横浜ロジスティクス	13.0
	LGC-03	船橋ロジスティクス	5.7
	LGC-04	原木ロジスティクス	3.8
	LGC-05	所沢ロジスティクス	9.5
	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	4.8
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	2.9
	LGC-08	松伏ロジスティクス	2.2
ホテル	HTL-01	R&Bホテル梅田東	9.0
	HTL-02	スマイルホテルなんば	9.2
	HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	9.0
	HTL-04	ベストウェスタン横浜	11.1
	HTL-05	ホテルWBF福岡天神南	5.0
	HTL-06	グランジット秋葉原	3.7
	HTL-07	ベストウェスタン東京西葛西グランデ	6.1
	HTL-08	ホテルWBFアーステイなんば	6.7
ポートフォリオ全体(35物件) (注)			3.3

(注) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社による2020年2月付「35物件建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」に基づいて、譲渡予定資産を除く取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオ全体に関するPML値(ポートフォリオPML値)を記載しています。

参考資料 3 取得予定資産 外観写真及び地図

アーバンパーク市ヶ尾

<外観写真>



<地図>



アーバンパーク行徳
〈外観写真〉



〈地図〉



参考資料4 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要 各種用語の説明

(ア) 「物件番号」欄及び「分類」欄に関する説明

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

(イ) 「特定資産の概要」欄に関する説明

- a. 「信託期間満了日」欄には、本投資法人による取得予定資産の取得予定日において予定されている取得予定資産の信託期間満了日を記載しています。譲渡予定資産については、本日現在において存在する契約に記載されている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。「譲渡予定価格」欄には、譲渡予定資産に係る売買契約に記載された譲渡予定資産の売買代金(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。「譲渡予定日」欄には、本投資法人が譲渡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、取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産又は譲渡予定資産に関して信託受託者が保有する予定の又は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。
 - (iv) 「建築時期」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている新築時点を記載しています。
 - (v) 「構造・階数」欄には、主たる建物について登記簿上表示されている構造を記載しており、現況とは一致しない場合があります。なお、区分所有建物については、区分所有建物が含まれる一棟の建物全体の構造・階数を記載しています。

- g. 「PM会社」欄には、本日現在において、プロパティ・マネジメント業務が委託されている又は委託予定のPM会社を記載しています。
- h. 「マスターリース会社」欄には、本日現在において、マスターリース業務が委託されている又は委託予定のマスターリース会社を記載しています。
- (ウ) 「賃貸借の状況」欄に関する説明
- a. 「賃貸可能面積」欄には、取得予定資産又は譲渡予定資産に係る建物のうち賃貸が可能な建物の床面積の合計面積(共用部分等を賃貸している場合には、当該部分に係る面積を含みます。)を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸可能面積を含みません。賃貸可能面積は、登記簿上の表示ではなく、賃貸借契約に表示されている面積又は建物図面等に基づき算出した面積を記載しているため、登記簿上表示されている延床面積とは必ずしも一致しません。なお、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2020年1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、2020年1月31日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、取得予定資産について、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた2020年1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、取得予定資産又は譲渡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2020年1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、2020年1月31日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る賃貸借契約に表示された賃貸借契約上のテナント数の合計を記載しています。1テナントが取得予定資産又は譲渡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又は譲渡予定資産について1テナントと数え、複数の取得予定資産又は譲渡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、当該取得予定資産又は譲渡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2020年1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、2020年1月31日現在における取得予定資産又は譲渡予定資産に係る各賃貸借契約(同日現在で入居済みのものに限ります。)に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額を記載しています。なお、当該取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産又は譲渡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、取得予定資産又は譲渡予定資産の評価額、収益性、処分性への影響度を考慮して重要と考えられる事項を記載しています。
- (オ) 「不動産鑑定評価書の概要」欄に関する説明
- a. 「不動産鑑定評価書の概要」欄は、一般財団法人日本不動産研究所及び株式会社谷澤総合鑑

定所が取得予定資産又は譲渡予定資産に関して作成した不動産鑑定評価書を基に記載しています。

- b. 「鑑定評価額」欄の記載は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
 - c. 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また、不動産の鑑定評価は、現時点及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 - d. 鑑定評価を行った一般財団法人日本不動産研究所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。