

平成 30 年 1 月 12 日

各 位

不動産投資信託証券発行者
スターアジア不動産投資法人
代表者名 執行役員 加藤 篤志
(コード番号 3468)

資産運用会社
スターアジア投資顧問株式会社
代表者名 代表取締役社長 加藤 篤志
問合せ先
取締役兼財務管理部長 杉原 亨
TEL: 03-5425-1340

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターアジア投資顧問株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、本日、下記のとおり、6 物件に係る国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）及び貸借を行うことを決定いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 本取得の概要

用途	物件番号 (注 1)	物件名称	所在地	取得予定価格 (百万円) (注 2)
オフィス	OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450
住宅	RSC-08	アーバンパーク緑地公園 (注 3)	大阪府吹田市	1,550
住宅	RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167
物流施設	LGC-06	船橋西浦ロジスティクスⅠ	千葉県船橋市	3,000
物流施設	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821
物流施設	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755
合計 (6 物件)				10,743

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

(注 2) 「取得予定価格」については取得予定資産に係る売主との合意書面に記載された売買予定代金を、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。

(注 3) 本日時点の物件名称は、「クレイドル緑地公園」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

- (1) 売買契約締結日 : 平成 30 年 1 月 12 日 (注 4)
 (2) 取得予定日 : 平成 30 年 2 月 2 日 (引渡決済日)
 (3) 取得先 : 後記「4. 取得先の概要」をご参照ください。
 (4) 取得資金 : 本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行 (一般募集)

ご注意: 本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分 (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。

による手取金（注 5）、新規借入れ予定の借入金及び自己資金

（5）決済方法：引渡時に全額支払

（注 4）「日本橋浜町パークビル」について、本投資法人は、平成 30 年 1 月 12 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本投資法人が Star Asia Capital Japan（以下「SACJ 合同会社」といいます。）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。なお、本投資法人によるかかる地位の承継は、本投資法人による資金調達が行われたことを停止条件として、平成 30 年 2 月 2 日付で行われることとされています。また、本投資法人は、SACJ 合同会社に対して当該地位の承継にかかる対価として、取得予定日に 1 百万円（別途消費税）を支払う予定です。

（注 5）詳細は、本日付で公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

2. 取得及び貸借の理由

本投資法人は、投資方針として、「東京圏への優先、重点集中投資」、「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を中心とした投資」及び「都心 5 区（注）に限定したラージサイズアセットへの戦略投資」を掲げており、総合型リートとして着実な成長を目指しています。

本取得は、資産規模の拡大と組み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安定性の実現を目的としています。各資産の取得を決定した主たる理由は以下のとおりです。

なお、取得予定資産のテナントは、平成 29 年 10 月 31 日付の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載のテナント選定基準に適合します。

（注）「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。

【オフィス】

（1）日本橋浜町パークビル

日本橋浜町パークビルは、都営新宿線「浜町」駅徒歩約 2 分、「馬喰横山」駅徒歩約 5 分、同浅草線「東日本橋」駅徒歩約 5 分及び同浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約 5 分等に位置するマルチテナントオフィスビルです。

本物件の所在する日本橋浜町エリアは、都心部の主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、かつ多くの鉄道路線を利用できることから通勤利便性が良好であるとともに、多くの大手企業が本社を構える集積性の高いオフィスエリアであり、様々な業種・規模の企業に対して高い訴求性を有しています。また同エリアは、オフィスエリアのみならず、住宅エリア及び観光エリアの特性も併せ持つ複合的なエリアとして、より一層の発展が期待されます。

また物件面においても、タイル張りの重厚なイメージの外観に加え、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、本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。

【住宅】

（2）アーバンパーク緑地公園

アーバンパーク緑地公園は、北大阪急行南北線（以下「南北線」といいます。）「緑地公園」駅徒歩約 6 分に位置するファミリータイプレジデンスです。

本物件の所在する緑地公園エリアは、大阪市営地下鉄御堂筋線へ乗り入れる南北線の利用により、大阪の主要エリア（新大阪、梅田、心斎橋、なんば等）へダイレクトにアクセスでき、通勤・通学利便性が高いことに加え、新幹線（新大阪駅）及び飛行機（伊丹空港）の利用アクセスも良好です。また同エリアは、「服部緑地公園」をはじめとした緑豊かな住環境を有しているとともに、大阪の中でも教育水

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

準の高い北摂エリアと呼ばれる地域に属していることから、主にファミリー世帯を中心に人気の高い住宅エリアです。

また物件面においても、一部住戸においてリニューアルが施されており、かつ各種住宅設備も一定のグレードを有しています。

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。

(3) アーバンパーク高円寺

アーバンパーク高円寺は、JR 中央線「高円寺」駅徒歩約 4 分に位置するシングルタイプレジデンスです。

本物件の所在する高円寺エリアは、JR 中央線、総武線及び東京メトロ東西線の利用により、新宿をはじめとした都内の主要エリアへのアクセスが良好です。また駅前には多くの商店街があり、割安感のあるスーパーマーケット、飲食店及び居酒屋等が集積していることにより、生活利便性が高く、また、カフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信していることから、主に若年層の社会人及び学生等の単身世帯を中心に人気の高い住宅エリアです。

また物件面においても、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一定水準のグレードを有しています。

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、スポンサーグループによるウェアハウジング機能を活用することにより取得の決定に至ったものです。

【物流施設】

(4) 船橋西浦ロジスティクスⅠ

船橋西浦ロジスティクスⅠは、東関東自動車道（以下「東関東」といいます。）「湾岸市川」IC から南東方約 2.0km 及び首都高速湾岸線「千鳥町」IC から北東方約 4.8km に位置するマルチテナントタイプの物流施設です。

本物件の所在するエリアは、東京駅から概ね 30km 圏内に位置していることから都心部へのアクセスが良好であることに加え、羽田空港及び成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することが可能です。さらに最寄駅から約 1.4 km の距離にあるため従業員の通勤利便性も良好であり、その立地優位性から高いテナント訴求性を有しています。

また物件面においても、荷物用エレベーター4 台、階高約 6.1m～6.3m 及び柱スパン約 6.3m～6.8m と汎用性を有するスペックを備えた物流施設です。

このような立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、同物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの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) 船橋西浦ロジスティクスⅡ

船橋西浦ロジスティクスⅡは、東関東「湾岸市川」IC から東方約 1.7km 及び首都高速湾岸線「千鳥町」IC から北東方約 4.5km に位置する物流施設です。

本物件の所在するエリアは、東京駅から概ね 30km 圏内に位置していることから都心部へのアクセスが良好であることに加え、羽田空港及び成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することが可能です。さらに最寄駅から約 1.1 km の距離にあるため従業員の通勤利便性も良好であり、その立地優位性から高いテナント訴求性を有しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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。

また物件面においても、荷物用エレベーター4台、階高約6.0m～7.0m及び柱スパン約7.2m～8.7mと汎用性を有するスペックを備えた物流施設です。

このような立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、同物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの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。

(6) 松伏ロジスティクス

松伏ロジスティクスは、東北自動車道（以下「東北道」といいます。）「浦和」ICより約12.0km、常磐自動車道（以下「常磐道」といいます。）「流山」ICより約14.0km及び東京外かく環状道路（以下「外環道」といいます。）「草加」ICより約14.0kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設です。

本物件の所在するエリアは、東北道及び常磐道という二つの高速道路が利用可能であることにより、北関東エリア、常磐エリア及び東北エリアへのアクセスが可能であるとともに、国道16号線及び外環道への接続も良好で、埼玉県及び千葉県等の近隣エリアへのスピーディーな配送も可能であり、様々なエリアへの交通アクセスの良さが特徴です。

また物件面においても、荷物用エレベーター4台、階高約3.3m～3.8m及び柱スパン約9.2m～10.3mと汎用性を有するスペックを備えた物流施設です。

このような立地特性及び物件特性等を総合的に勘案した結果、同物件から中長期的に安定した収益を得ることができ、ポートフォリオの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。

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(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. 「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。
- b. 「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。
- c. 「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1所在地)を記載しています。
- d. 「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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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。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。

e. 「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。

(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。

f. 「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プロパティ・マネジメント会社(以下「PM会社」といいます。)を記載しています。

g. 「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、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成29年10月31日現在の情報をもとに記載しています。

b. 「賃貸面積」欄には、賃貸可能面積のうち、平成29年10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、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成29年10月31日現在の情報をもとに記載しています。

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、同欄は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成29年10月31日現在の情報をもとに記載しています。

d. 「テナント総数」欄には、平成29年10月31日現在における取得予定資産に係る賃貸借契約に表示された

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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。

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契約（エンドテナントからの賃料を原則としてそのまま受け取るパススルー型マスターリース契約をいいます。）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)」欄には平成29年10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、平成29年10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まゝ。)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。

(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、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、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、「<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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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。

(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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) 日本橋浜町パークビル

物件番号	OFC-10	物件名称	日本橋浜町パークビル		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	
取得予定価格		1,450百万円	取得予定日		平成30年2月2日	
鑑定評価額		1,520百万円	売主		国内の合同会社(注1)	
所在地		東京都中央区日本橋浜町二丁目8番1ほか				
住居表示		東京都中央区日本橋浜町2-35-4				
最寄駅		都営新宿線「浜町」駅徒歩約2分				
土地(注2)	所有形態	所有権(敷地権持分約58.4%)				
	敷地面積	319.04㎡	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(区分所有)				
	延床面積(注3)	2,384.03㎡	用途		事務所	
	建築時期	平成4年7月13日	構造・階数(注4)		鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根11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	
信託期間満了日			平成40年2月末日			
担保の状況			無担保			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		1,911.84㎡	テナント総数		3	
賃貸面積		1,911.84㎡	月額賃料(共益費込)		7,504千円	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		64,280,268円	
特記事項						
本件建物の管理規約において、区分所有者がその専有部分の所有権を譲渡する場合は、他の区分所有者が優先的に交渉することができるものとされています。						

(注1) 売主の承諾が得られていないため開示していません。

(注2) 本件建物は、区分所有建物ですが、一棟の建物が所在する土地(773.91㎡)が、①敷地権の対象となっている部分(546.07㎡)と、②他の区分所有者が所有している部分(227.84㎡)から構成されており、①の土地の登記簿上の面積(546.07㎡)に、取得対象となる区分所有建物の敷地権の割合(31,904/54,607)を乗じた数値を記載しています。なお、②の土地について当該区分所有建物にかかる管理規約に基づく使用権が設定されています。

(注3) 本件建物は、区分所有建物であり、一棟の建物の延床面積(5,434.30㎡(登記簿上の一棟全体の面積))に、取得対象となる区分所有建物の専有部分の面積割合43.87%を乗じた数値を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注4) 本件建物は、区分所有建物ですが、本件建物を含む一棟の建物の構造・階数を記載しています。なお、取得対象は、本件建物の5階から8階部分の4フロアです。

(注5) 本投資法人は、平成30年1月12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本投資法人がSACJ合同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。なお、当該合意書に基づき、本投資法人はSACJ合同会社に対し地位承継の対価として1百万円を支払うことについて合意しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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	日本橋浜町パークビル	
鑑定評価額	1,520,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,520,000,000	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	1,550,000,000	
(1) 運営収益(ア－イ)	92,299,872	
ア) 潜在総収益	97,157,760	
イ) 空室等損失等	4,857,888	対象不動産の空室率実績、類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して計上。
(2) 運営費用	23,885,821	
維持管理費	0	管理規約に基づく管理費としてその他費用に計上。
水道光熱費	0	共用部分はその他費用に計上、専有部分は賃借人負担のため非計上。
修繕費	0	資本的支出に含む。
PMフィー	1,569,098	類似不動産のPMフィー水準を参考に査定。
テナント募集費用等	576,874	類似不動産のテナント募集費用等を参考に計上。
公租公課	8,572,600	実績額に基づき査定。
損害保険料	273,641	類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	12,893,608	管理規約に基づく管理費、修繕積立金等を計上。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	68,414,051	
(4) 一時金の運用益	692,249	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	2,337,729	ER記載の修繕更新費から、その他費用の修繕積立金を控除して計上。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	66,768,571	
(7) 還元利回り	4.3%	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	1,500,000,000	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,470,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	84.2%	
建物比率	15.8%	
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。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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 都営新宿線「浜町」駅徒歩約2分、「馬喰横山」駅徒歩約5分、同浅草線「東日本橋」駅徒歩約5分及び同浅草線・東京メトロ日比谷線「人形町」駅徒歩約5分等に位置するマルチテナントオフィスビル
- ② 都心部における主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、かつ多くの鉄道路線を利用できるため、通勤利便性も良好
- ③ 多くの大手企業も本社を構える集積性の高いオフィスエリアであり、様々な業種・規模の企業に対して訴求性が高い。またオフィスエリアのみならず、住宅エリア及び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
- ④ タイル張りの重厚なイメージの外観に加え、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

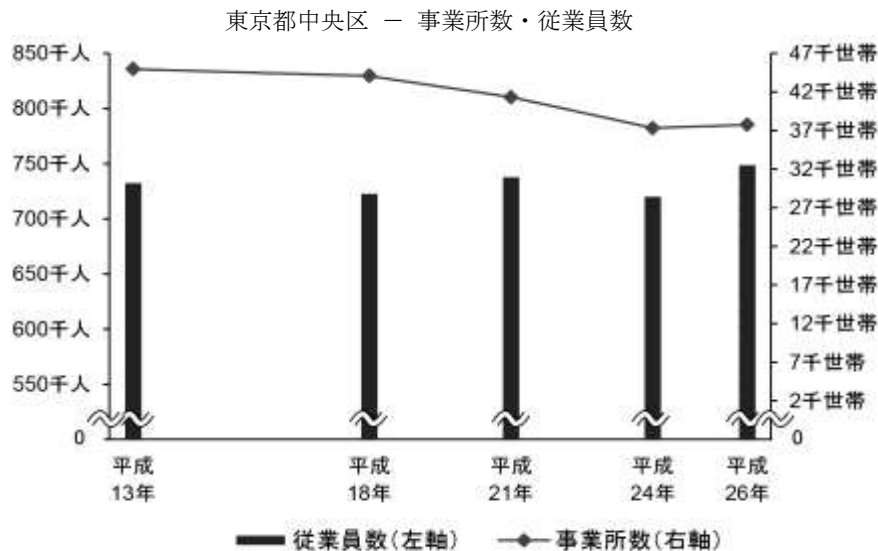
(2) 取得ハイライト

本資産運用会社の独自のネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により取得予定(<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

中央区の従業員数は平成13年から平成24年にかけてほぼ横ばいで推移してきましたが、平成26年には増加に転じています。事業所数に関しても平成26年に微増しており、今後も底堅く推移していくものと本資産運用会社は考えています。



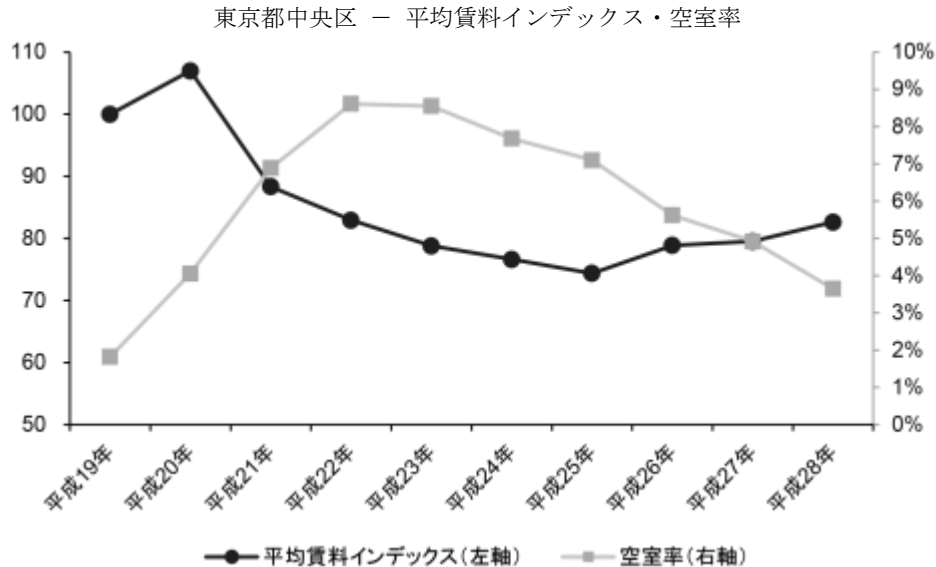
出所：総務省統計局「平成26年経済センサス-基礎調査」、「平成24年経済センサス-活動調査」、「平成21年経済センサス-基礎調査」、「平成18年事業所・企業統計調査」及び「平成13年事業所・企業統計調査」を基に本資産運用会社が作成

(2) マーケット分析

賃料水準は平成20年から平成25年にかけて低下傾向にあったものの、その後は増加基調に転じています。空室率についても平成22年以降は継続的な低下傾向にあり、直近時点(平成28年)では4%を切る水準まで低下しており、今後も東京都中央区エリアの賃貸需要は底堅く推移していくものと本資産運用会社は考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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。

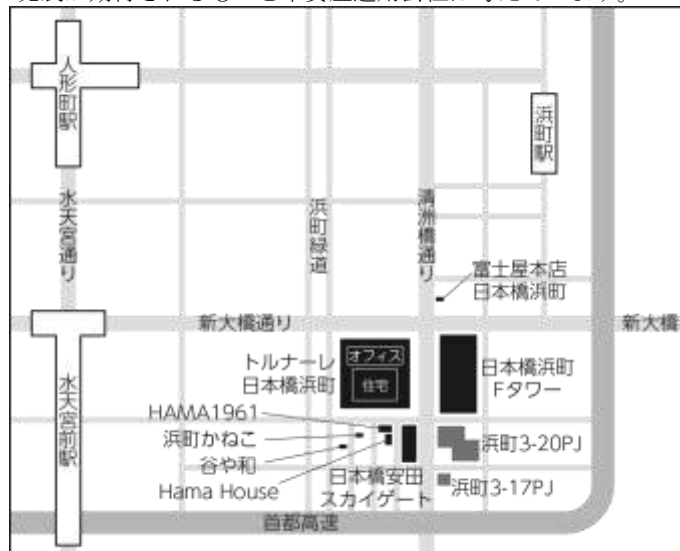
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。



出所：三鬼商事株式会社「MIKI OFFICE REPORT TOKYO 2017」を基に本資産運用会社が作成
 注：平均賃料インデックスについては平成19年時点を100として指数化

(3) 本資産運用会社独自の分析(日本橋浜町エリアの今後の発展性)

日本橋浜町エリアは呉服問屋・衣料問屋等の伝統的な老舗店舗が数多く存在し、明治26年に開場した明治座や、明治初期から存在したといわれる甘酒横丁等、歴史ある建造物や街並みが今でも残っています。一方で、「Hama House」や「HAMA1961」等の、日本橋浜町エリアの住民やオフィスワーカー、観光客等のための交流施設等も新たに開設され、オフィスエリアのみならず、住宅エリア及び観光エリアの特性も併せ持つ複合的なエリアとしてより一層の発展が期待されるものと本資産運用会社は考えています。



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) 都心部の主要ビジネスエリアへのアクセスが良好であり、かつ多くの鉄道路線を利用できる日本橋浜町エリアに立地
- (2) 同エリアは多くの大手企業も本社を構える集積性の高いオフィスエリアであり、様々な業種・規模の企業に対して訴求性が高い
- (3) オフィスエリアのみならず、住宅エリア及び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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) アーバンパーク緑地公園

物件番号	RSC-08	物件名称	アーバンパーク緑地公園(注1)		分類	住宅
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三菱UFJ信託銀行株式会社	
取得予定価格		1,550百万円	取得予定日		平成30年2月2日	
鑑定評価額		1,570百万円	売主		合同会社SAPR5	
所在地		大阪府吹田市千里山西四丁目5番1				
住居表示		大阪府吹田市千里山西4-37-7				
最寄駅		北大阪急行線「緑地公園」駅徒歩約6分				
土地 (注2)	所有形態	所有権(敷地権持分約20.0%)				
	敷地面積	2,804.56㎡	用途地域		第1種中高層住居専用地域	
	建蔽率	60%	容積率		300%(注3)	
建物	所有形態	所有権(区分所有)				
	延床面積	5,854.64㎡(注4)	用途		共同住宅・駐車場	
	建築時期	平成元年3月10日	構造・階数(注5)		共同住宅：鉄筋コンクリート造ルーフイング葺8階建 駐車場：鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	
PM会社		株式会社宅都プロパティ	マスターリース会社		株式会社宅都プロパティ	
信託期間満了日			平成40年2月末日			
担保の状況			無担保			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		5,508.94㎡	テナント総数		55	
賃貸面積		5,020.72㎡	月額賃料(共益費込)		8,462千円	
稼働率		91.1%	敷金・保証金		7,686,750円	
特記事項						
該当事項はありません。						

(注1) 本日現在の物件名称は、「クレイドル緑地公園」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記物件名称に変更する予定です。

(注2) 本件建物は、一筆の土地(14,057.95㎡)上に所在する団地型の区分所有建物5棟のうちの1棟の共同住宅及び駐車場棟の一部であり、一筆の土地14,057.95㎡に、当該共同住宅の敷地権割合16,890/100,000及び当該駐車場棟の一部の敷地権割合3,060/100,000の合計19,950/100,000を乗じた面積を記載しています。

(注3) 本件建物は、二つの用途地域(近隣商業地域及び第1種中高層住居専用地域)にまたがって所在しており、加重平均により許容される容積率は209.96%になります。

(注4) 本件建物は、区分所有建物であり、①取得対象となる1棟の共同住宅の延床面積(5,478.57㎡)及び②駐車場棟の延床面積(1,570.90㎡)に取得対象となる区分所有建物の専有部分の面積割合23.94%を乗じた面積の合計を小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注5) 本件建物は、区分所有建物ですが、本件建物を含む1棟の建物の構造・階数を記載しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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	アーバンパーク緑地公園	
鑑定評価額	1,570,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,570,000,000	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	1,590,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	118,838,858	
ア) 潜在総収益	126,959,940	
イ) 空室等損失等	8,121,082	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	30,583,884	
維持管理費	2,578,184	収支実績等に基づき査定。
水道光熱費	4,627,510	収支実績等に基づき査定。
修繕費	8,267,909	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
PMフィー	2,256,231	依頼者からの聴取等に基づき査定。
テナント募集費用等	1,715,484	年間のテナントの入れ替わりを想定して査定。
公租公課	7,150,400	実績額を参考にして査定。
損害保険料	423,000	類似不動産の水準を参考にして査定。
その他費用	3,565,166	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	88,254,974	
(4) 一時金の運用益	86,035	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	10,575,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	77,766,009	
(7) 還元利回り	4.9%	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	1,560,000,000	
割引率	5.0%	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	5.1%	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	1,460,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	66.9%	
建物比率	33.1%	
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。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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 北大阪急行南北線「緑地公園」駅より徒歩約6分に位置するファミリータイプレジデンス
- ② 大阪市営地下鉄御堂筋線との乗り入れにより、大阪の主要エリア(新大阪、梅田、心斎橋、なんば等)へダイレクトにアクセスでき、通勤・通学利便性が高い
- ③ 新幹線(新大阪駅)及び飛行機(伊丹空港)の利用アクセスも良好であることに加え、大阪の中でも教育水準の高い北摂エリアに立地
- ④ 一部住戸においてリニューアルが施されているほか、各種住宅設備も一定のグレードを有しており、主にファミリー世帯を中心に訴求性が高い

(2) 取得ハイライト

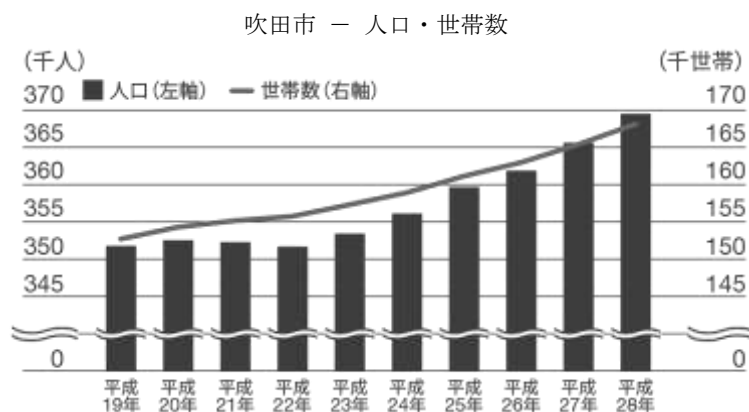
スポンサーグループが広範なリレーションシップを通じて相対取引により取得した物件を、本投資法人がスポンサー・サポートにより取得(<スポンサーファンド>)

人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等

① 人口・世帯数

吹田市の人口及び世帯数は、大阪の主要エリアへの良好なアクセスを背景に、いずれも増加基調にあり、今後も安定的かつ堅調に推移していくものと本資産運用会社は考えています。



出所：吹田市「平成28年版吹田市統計書」

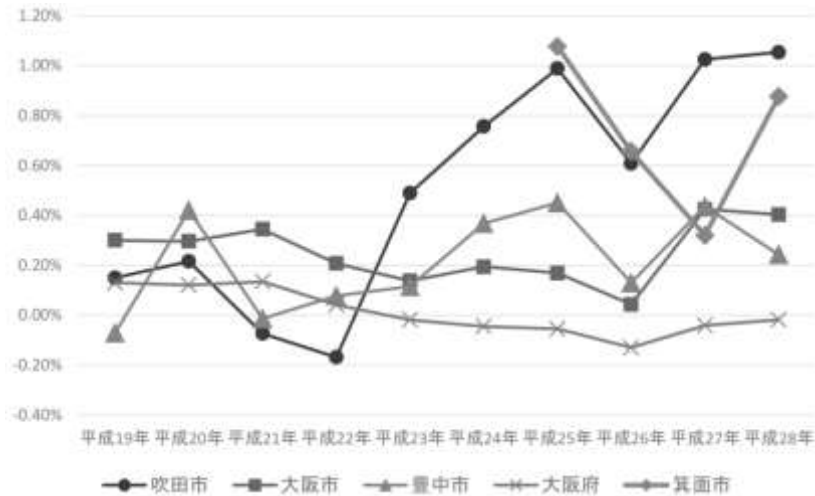
② 地域別人口増加率

平成23年以降、吹田市の人口増加率は大阪府及び人口増加率の高い他の市と比較しても高い水準で推移しており、今後も吹田市の人口増加率は安定的に推移するものと本資産運用会社は考えています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

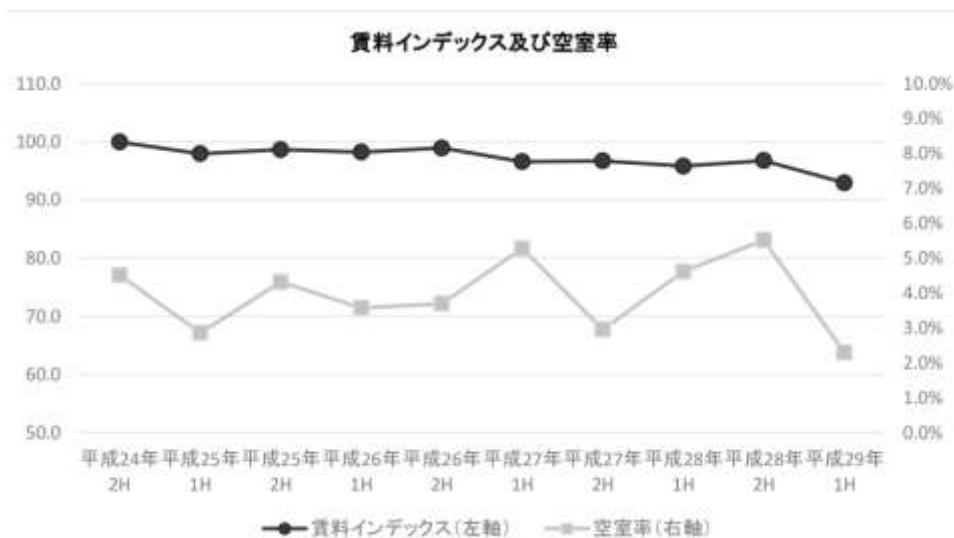
地域別人口増加率(大阪府、大阪市、吹田市、豊中市、箕面市)



出所：「平成28年版吹田市統計書」、「大阪市の推計人口年報(平成28年)」、「箕面市HP」、「豊中市推計人口の推移」及び「平成28年10月1日現在 大阪府の推計人口年報」を基に
本資産運用会社が作成

(2) マーケット分析

- 賃料水準に関しては、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、平成24年以降、概ね横ばいで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、若干の上下動はあるものの、概ね2%から5%の間に安定的に推移しています。



出所：上場J-REIT公表データ(大阪府吹田市・豊中市のレジデンス)を基に、一般財団法人日本不動産研究所が作成。

注：賃料インデックスについては平成24年1H時点を100として指数化

なお、1Hは上半期(1月～6月)、2Hは下半期(7月～12月)を意味します(以下同じです。)

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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) 本資産運用会社独自の分析(住宅エリアとしての市場性)

- 大阪市営地下鉄御堂筋線へ乗り入れる北大阪急行南北線の利用により、大阪の主要エリア(新大阪、梅田、心斎橋、なんば等)へのアクセスが良好であり、かつ新幹線(新大阪駅)及び飛行機(伊丹空港)の利用アクセスも良好です。また本物件の所在する北摂エリアは、大阪の中でも教育水準の高いエリアであることから、主にファミリー世帯を中心に賃貸住宅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。



- 本物件に近接する北摂エリア最大の「服部緑地公園」は、大阪四大緑地の一つで、植物園、円形花壇、バーベキューコーナー及び乗馬コーナー等を備えた緑豊かな大規模公園です。同公園は「日本の都市公園 100 選」及び「日本の歴史公園 100 選」に選出されており、主にファミリー世帯に人気の高い公園です。同公園を代表として本物件の近隣エリアは緑豊かで良好な住環境が形成されているため、主にファミリー世帯に訴求性の高い住宅地域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) 交通アクセスが良好であり、かつ「服部緑地公園」をはじめとした緑豊かな住環境を有する緑地公園エリアに立地
- (2) 教育水準の高い北摂エリアに立地していることから、主にファミリー世帯を中心に人気の高い住宅エリア
- (3) 一部住戸においてリニューアルが施されているほか、各種住宅設備も一定のグレードを有しており、主にファミリー世帯を中心に訴求性が高い

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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) アーバンパーク高円寺

物件番号	RSC-09	物件名称	アーバンパーク高円寺		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		1,167百万円	取得予定日		平成30年2月2日	
鑑定評価額		1,170百万円	売主		合同会社SAPR6	
所在地		東京都杉並区高円寺北三丁目992番30ほか				
住居表示		東京都杉並区高円寺北3-19-12				
最寄駅		JR中央線「高円寺」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	988.26㎡(注1)	用途地域		第1種中高層住居専用地域	
	建蔽率	60%	容積率		200%(注2)	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	1,524.34㎡	用途		共同住宅	
	建築時期	昭和62年10月13日	構造・階数		鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	
PM会社		清水総合開発株式会社	マスターリース会社		清水総合開発株式会社	
信託期間満了日			平成40年2月末日			
担保の状況			無担保			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		1,365.48㎡	テナント総数		78	
賃貸面積		1,267.85㎡	月額賃料(共益費込)		5,295千円	
稼働率		92.9%	敷金・保証金		5,971,800円	
特記事項						
該当事項はありません。						

(注1) セットバック面積7.10㎡を含みます。

(注2) 本件建物について前面道路幅員により許容される容積率は160%です。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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	アーバンパーク高円寺	
鑑定評価額	1,170,000,000	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	1,170,000,000	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	1,200,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	73,677,426	
ア) 潜在総収益	77,369,139	
イ) 空室等損失等	3,691,713	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	16,182,367	
維持管理費	2,130,149	契約書に基づく。
水道光熱費	2,949,437	収支実績等に基づき査定。
修繕費	4,007,644	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
PMフィー	1,531,792	契約書に基づく。
テナント募集費用等	2,516,238	年間のテナントの入れ替わりを想定して査定。
公租公課	1,876,800	実績額を参考にして査定。
損害保険料	212,500	標準的な料率に基づき査定。
その他費用	957,807	収支実績等に基づき査定。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	57,495,059	
(4) 一時金の運用益	79,681	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	7,225,000	ER、類似不動産の事例に基づき査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	50,349,740	
(7) 還元利回り	4.2%	類似不動産の取引利回りとの比較検討等を行い査定。
DCF法による価格	1,160,000,000	
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	1,080,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	85.5%	
建物比率	14.5%	
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。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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中央線「高円寺」駅徒歩約4分に位置するシングルタイプレジデンス
- ② 新宿をはじめとして都内の主要エリアへのアクセスが良好
- ③ 駅前には多くの商店街があり、割安なスーパーマーケット、飲食店、居酒屋等が集積しているため、生活利便性が高く、かつカフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信している
- ④ 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一定のグレードを有しており、若年層の社会人及び学生等の単身世帯に訴求性が高い

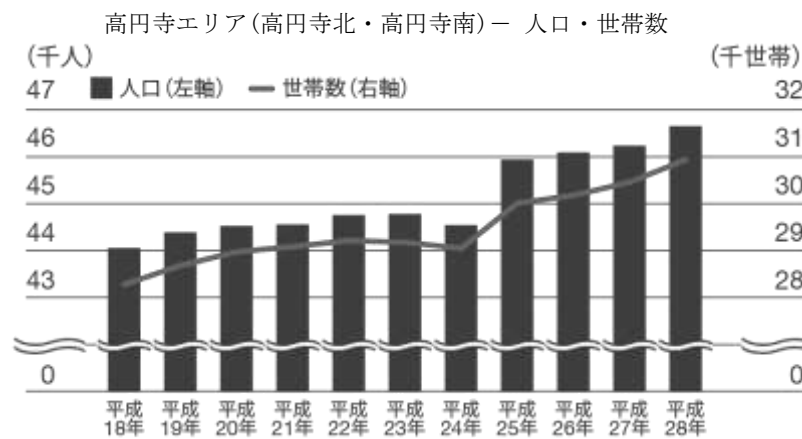
(2) 取得ハイライト

本資産運用会社の独自のネットワークを通じて物件情報を取得し、相対取引により取得予定(スポンサーグループによるウェアハウジング機能を活用)(<ウェアハウジング>)

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

高円寺エリア(高円寺北・高円寺南)の人口及び世帯数は、都内各主要エリアへの良好なアクセスを背景に、いずれも増加基調であり、今後も安定的かつ堅調に推移していくものと本資産運用会社は考えています。

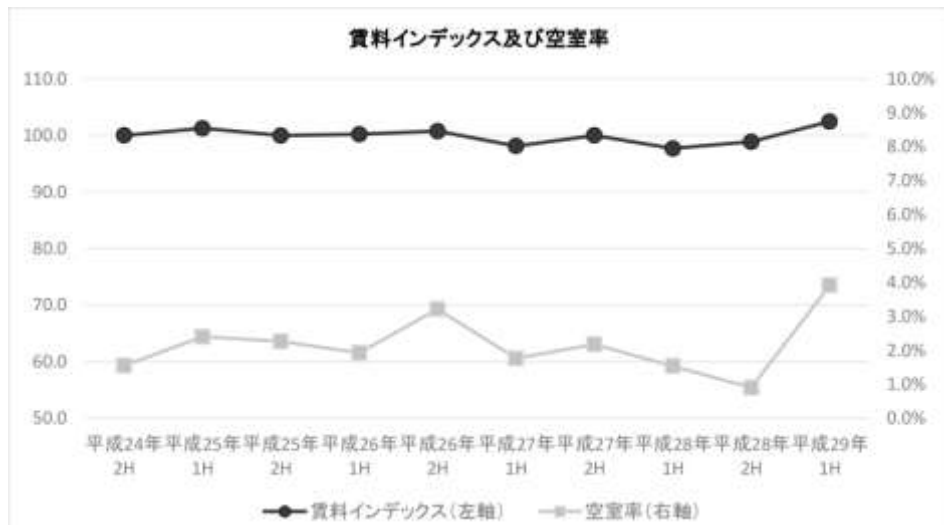


(2) マーケット分析

- 賃料水準に関しては、下記グラフの賃料インデックスの推移のとおり、平成24年以降、概ね横ばいで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、若干の上下動はあるものの、概ね1%から4%の間にて安定的に推移しています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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。

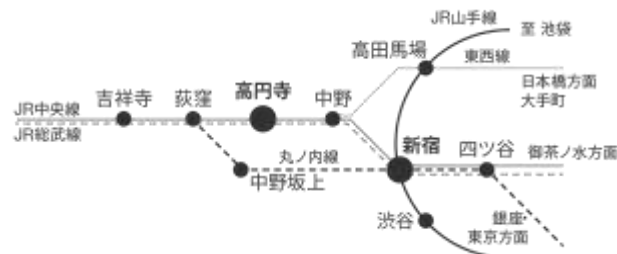


出所：上場J-REIT公表データ(東京都杉並区、シングルタイプ(平均居室面積30㎡未満)のレジデンス)を基に、一般財団法人日本不動産研究所が作成。

注：賃料インデックスについては平成24年2H時点を100として指数化

(3) 本資産運用会社独自の分析(住宅エリアとしての市場性)

- JR中央線、総武線及び東京メトロ東西線の利用により、新宿をはじめとして都内の主要エリア(渋谷、四ツ谷、高田馬場及び丸の内・大手町等)へのアクセスが良好であり、通勤・通学利便性が高いことから、賃貸住宅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。



- 駅周辺には街のシンボリックな存在である「高円寺純情商店街」をはじめとする複数の商店街が存在しており、商店街が14街、スーパーマーケットも10店以上が集積しているなど、生活利便性が高いエリアです。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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。



- 阿波踊りや大道芸、高円寺フェス等のメインストリートイベントが盛んであることに加え、村上春樹の作品等、様々な小説の舞台にもなっており、カルチャーを発信する街として知られています。



高円寺の4大イベント

イベント	時期	開催日(平成27年度)
高円寺 びっくり大道芸	春	4月25日・26日
東京高円寺 阿波おどり	夏	8月29日・30日
高円寺フェス	秋	10月31日・11月1日
高円寺演芸まつり	冬	2月5日～2月14日

出所：杉並区

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) 都内の主要エリアへのアクセスが良好である高円寺エリアに立地
- (2) 多くの商店街、割安なスーパーマーケット、飲食店、居酒屋等が集積していることにより、生活利便性が高く、主に若年層の社会人及び学生等の単身世帯に訴求性が高い
- (3) カフェ、古着屋及びライブハウス等、高円寺独自のカルチャーを発信しており、住宅エリアとして人気が高い

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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) 船橋西浦ロジスティクス I

物件番号	LGC-06	物件名称	船橋西浦ロジスティクスⅠ		分類	物流施設
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		3,000百万円	取得予定日		平成30年2月2日	
鑑定評価額		3,010百万円	売主		合同会社Viper	
所在地		千葉県船橋市西浦二丁目6番4				
住居表示		千葉県船橋市西浦2-15-11				
最寄IC		首都高速湾岸線「千鳥町」IC約4.8km				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	7,142.00㎡	用途地域		工業専用地域	
	建蔽率	60%	容積率		200%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積 (注1)	14,018.82㎡(合計) 事務所：188.22㎡ 倉庫：13,830.60㎡(ポンプ室を含む。)	用途		事務所・倉庫	
	建築時期	昭和60年10月11日	構造・階数		事務所：軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺2階建 倉庫：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺4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	
信託期間満了日			平成38年1月末日			
担保の状況			無担保			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		14,018.82㎡	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) 登記上は倉庫及びポンプ室が事務所の附属建物として登記されています。

(注2) エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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	船橋西浦ロジスティクス I	
鑑定評価額	3,010,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,010,000,000	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	3,040,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	167,931,324	
ア) 潜在総収益	167,931,324	
イ) 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	14,456,900	
維持管理費	0	テナント負担のため計上しない。
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない。
修繕費	2,065,000	ER記載の修繕費を妥当と判断し計上。
PMフィー	2,400,000	類似不動産のPMフィーの水準を参考に、予定契約額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	0	テナントの長期入居を想定しているため計上しない。
公租公課	9,375,900	実績額を参考にして査定。
損害保険料	616,000	類似不動産の料率に基づき査定。
その他費用	0	
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	153,474,424	
(4) 一時金の運用益	0	預かり保証金無し。
(5) 資本的支出	13,510,967	ER記載の更新費を妥当と判断し計上。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	139,963,457	
(7) 還元利回り	4.6%	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	2,990,000,000	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	1,540,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	77.1%	
建物比率	22.9%	
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、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1) 物件説明

- ① 東関東「湾岸市川」ICから南東方約2.0km及び首都高速湾岸線「千鳥町」ICから北東方約4.8kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設
- ② 都心部へのアクセスが容易であることに加え、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、EC需要に柔軟に対応できる立地特性
- ③ JR京葉線「二俣新町」駅から約1.4kmの距離にあり、従業員確保も容易な立地
- ④ 荷物用エレベーター4台、階高約6.1m～6.3m及び柱スパン約6.3m～6.8mと汎用性を有するスペックを兼ね備えた物件

(2) 取得ハイライト

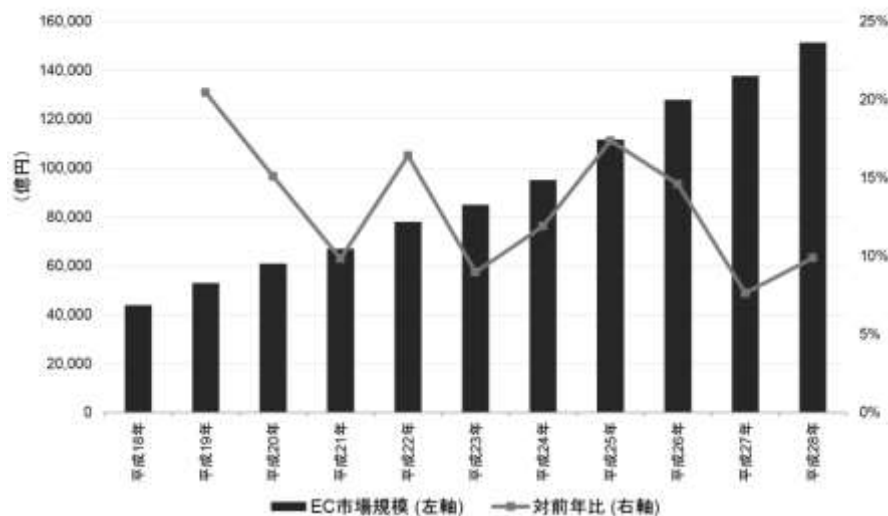
スポンサーグループが広範なリレーションシップを通じて相対取引により取得した物件を、本投資法人がスポンサー・サポートにより取得(<スポンサーファンド>)

人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等 (EC市場及び3PL市場の分析)

- 日本国内の電子商取引 (EC) の市場規模 (売上高) は、大幅に拡大し続け、平成18年に約4.4兆円だった市場規模は、平成28年には約15.1兆円と約3.4倍にまで拡大しました。
- また企業の物流機能の全部又は一部を受託するサード・パーティー・ロジスティクス (3PL) の市場規模 (売上高) も大幅に拡大し続け、平成17年に約1.0兆円だった市場規模は、平成28年には約2.6兆円と約2.6倍にまで成長しており、今後もロジスティクス (物流) 業界の拡大傾向は継続するものと本資産運用会社は考えています。

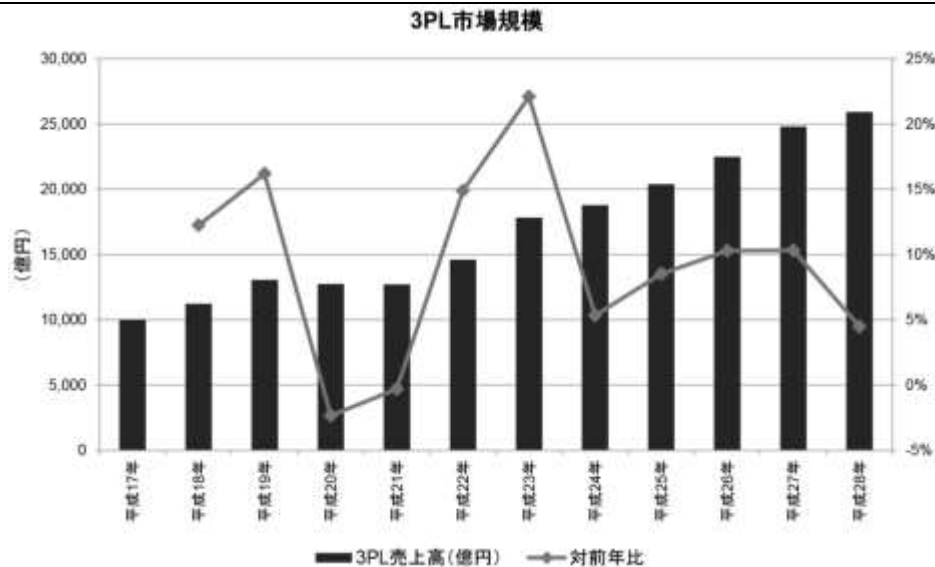
EC市場規模



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査の結果」をもとにシービーアールイー株式会社において集計

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。



出所：月刊ロジスティクス・ビジネスよりシービーアールイー株式会社において集計

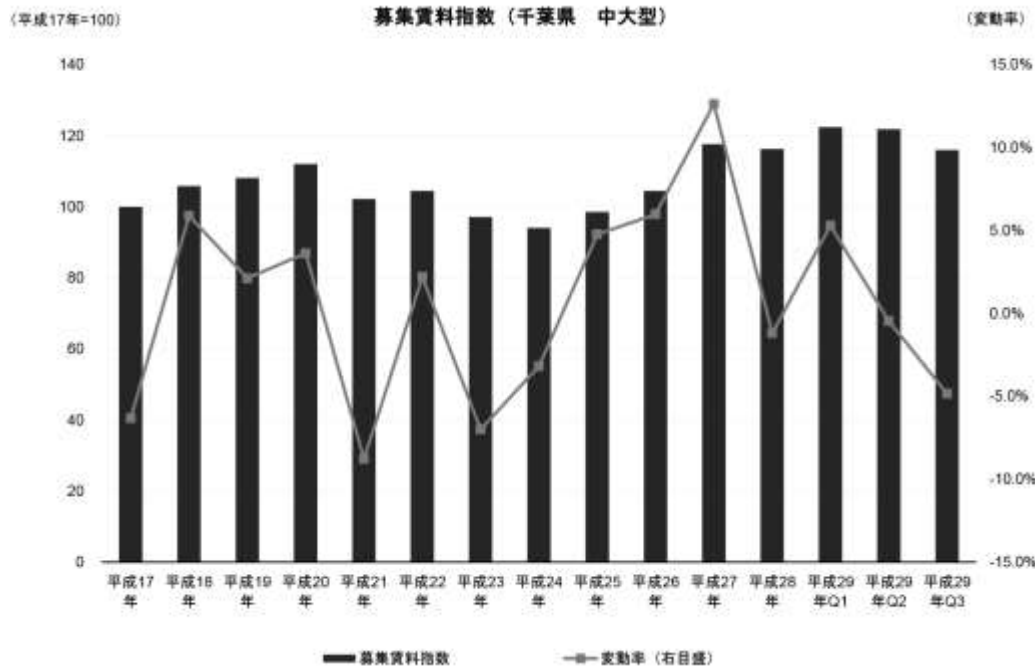
注：3PL売上高は、月刊ロジスティクス・ビジネスが主要3PL事業者を対象に実施したアンケートにおいて回答があった3PL事業者の売上高の合計を指します。

(2) マーケット分析

賃料水準に関しては、千葉県(中大型)及び千葉湾岸ゾーンに所在する物流施設の募集賃料水準につき、若干の上下動はあるものの、ほぼ横ばいにて推移しています。成約賃料もほぼ同様に推移しているものと推測されることから、今後も安定的かつ底堅く推移していくものと本資産運用会社は考えています。

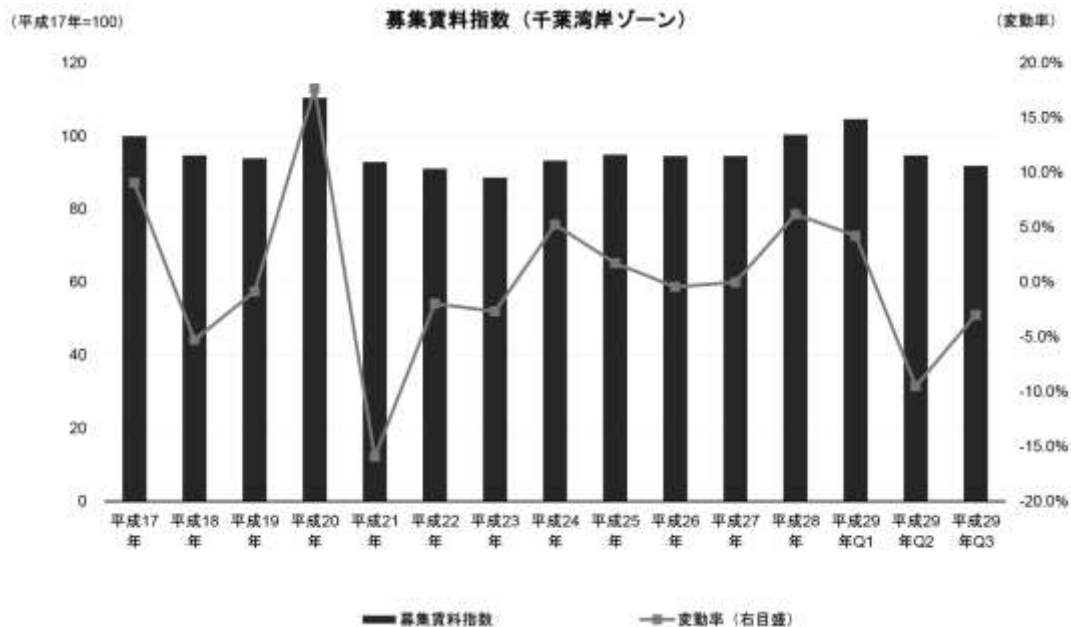
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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。



出所：シービーアールイー株式会社

注：賃料募集指数（千葉県、中大型）とは、千葉県に所在する物流施設（1棟当たりの募集面積1,000坪以上）における平成17年の募集賃料を100と定め、その他の年の（平成29年については9月末日までの四半期毎の）募集賃料を指数値で表したものをいいます。



出所：シービーアールイー株式会社

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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：募集賃料指数(千葉湾岸ゾーン)とは、千葉湾岸ゾーンに所在する物流施設(1棟当たりの募集面積1,000坪以上)における平成17年の募集賃料(月額募集賃料の1坪当たりの単価であり、共益費を含みません。以下同じです。)を100と定め、その他の年の(平成29年については9月末日までの四半期毎の)募集賃料を指数値で表したものをいいます。なお、「千葉湾岸ゾーン」とはシービーアーリー株式会社において募集賃料の算定のために独自に設定した区域であり、千葉県湾岸部のエリアを指します。以下同じです。なお、Q1は第1四半期(1月～3月)、Q2は第2四半期(4月～6月)、Q3は第3四半期(7月～9月)を意味します(以下同じです。)

(3) 本資産運用会社独自の分析

- 本物件は、東関道「湾岸市川」ICから南東方約2.0kmに位置し、かつ東京駅から概ね30km圏内に位置していることから都心部へのアクセスは良好な立地といえます。また、東関道により、千葉・茨城エリアへのアクセスも可能であり、かつ羽田空港・成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することができます。
- 最寄駅であるJR京葉線「二俣新町」駅からも約1.4kmの距離にあり、本物件内に勤務する従業員確保の観点からも訴求性が高いといえます。
- また、外環道の整備も着々と進んでおり、外環道と東関道を接続するための「三郷～高谷区間」は平成30年6月を目処に開通予定です。この工事完成により埼玉方面へのアクセスも飛躍的に向上するため、広域かつ多くの消費地への配送が可能となります。



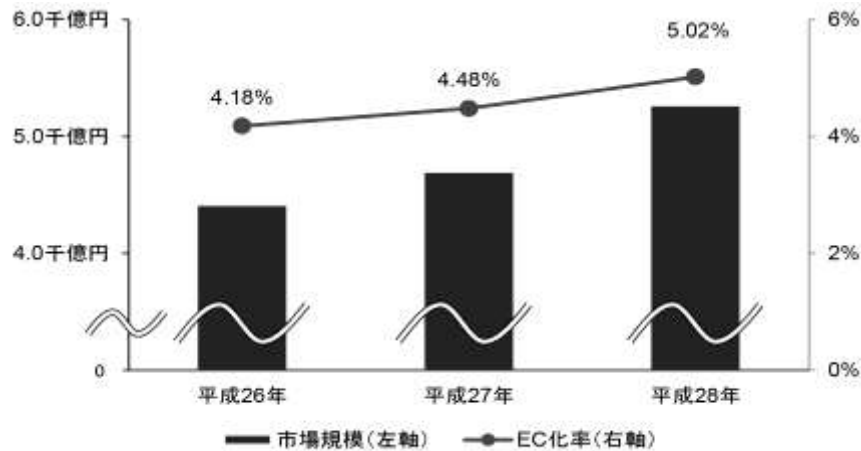
出所：東京都都市整備局

- 経済産業省のレポートによれば、平成26年6月の薬事法などの改正の施行により、インターネット上での一般医薬品が購入可能になったことにより、今後も医薬品のEC需要は伸びていくものと見込まれます。船橋西浦ロジスティクスIのテナントが取り扱っている商品は医薬品に属することから、同テナントによる本物件の長期的利用が期待できます。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出席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。

EC市場規模及びEC化率の推移(医薬品・化粧品)



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査の結果」

注：EC化率とは、全ての商取引金額(商取引市場規模)に対するEC市場規模の割合をいいます。以下同じです。

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) 多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から約1.4kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い
- (2) 都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能
- (3) 階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) 船橋西浦ロジスティクスⅡ

物件番号	LGC-07	物件名称	船橋西浦ロジスティクスⅡ		分類	物流施設
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		821百万円	取得予定日		平成30年2月2日	
鑑定評価額		833百万円	売主		合同会社Viper	
所在地		千葉県船橋市西浦二丁目3番3ほか				
住居表示		千葉県船橋市西浦2-1-3				
最寄IC		首都高速湾岸線「千鳥町」IC約4.5km				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	3,964.00㎡	用途地域		工業専用地域	
	建蔽率	60%	容積率		200%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	6,316.32㎡(合計) 倉庫：5,110.86㎡(附属建物を含む) 工場：864.00㎡ 事務所：341.46㎡	用途		倉庫・工場・事務所	
	建築時期	倉庫：平成3年3月20日 工場：昭和47年5月15日 事務所：昭和61年5月13日	構造・階数		倉庫：鉄骨造鋼板葺4階建 工場：鉄骨造スレート葺平家建 事務所：鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺3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	
信託期間満了日			平成34年1月末日			
担保の状況			無担保			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		6,315.87㎡	テナント総数		1	
賃貸面積		非開示(注)	月額賃料(共益費込)		非開示(注)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		非開示(注)	
特記事項						
・本物件の敷地内に存在するコンクリートブロック塀に関し建築基準法上の指摘事項がありますが、本物件に関する信託受益権売買契約において、売主の責任及び費用負担において本投資法人による取得後6か月以内に是正することを売主との間で合意しています。 ・本投資法人が実施した調査により、本建物の一部(工場棟)は、所要の耐震性能を満たさないという結果を得ていますが、本投資法人による取得後に耐震補強工事を実施する予定です。なお、本物件に関する信託受益権売買契約において、売主の責任及び費用負担において本投資法人による取得後6か月以内に工事を完了させることを売主との間で合意しています。 ・本建物の一部(工場棟)について検査済証の発行が行われたか否かが不明ですが、日本ERI株式会社により建築基準法適合判定報告書が作成されていることを確認しています。						

(注) エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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	船橋西浦ロジスティクスⅡ	
鑑定評価額	833,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	平成29年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	833,000,000	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	826,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	68,784,120	
ア) 潜在総収益	68,784,120	
イ) 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	11,524,823	
維持管理費	0	テナント負担のため計上しない。
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない。
修繕費	1,280,083	ER記載の修繕費を妥当と判断し計上。
PMフィー	3,055,440	類似不動産のPMフィーの水準を参考に、予定契約額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	0	テナントの長期入居を想定しているため計上しない。
公租公課	6,867,300	実績額を参考にして査定。
損害保険料	322,000	類似不動産の料率に基づき査定。
その他費用	0	
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	57,259,297	
(4) 一時金の運用益	171,960	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	10,367,635	ER記載の更新費を妥当と判断し計上。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	47,063,622	
(7) 還元利回り	5.7%	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	836,000,000	
割引率	5.5%	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別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	5.9%	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	715,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	74.0%	
建物比率	26.0%	
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。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

本資産運用会社の調査に基づく物件説明及び取得ハイライト

(1) 物件説明

- ① 東関東「湾岸市川」ICから東方約1.7km及び首都高速湾岸線「千鳥町」ICから北東方約4.5kmに位置する物流施設
- ② 都心部へのアクセスが容易であることに加え、千葉県各所の消費地へのアクセスも可能であり、EC需要に柔軟に対応できる立地特性
- ③ JR京葉線「二俣新町」駅から約1.1kmの距離にあり、従業員確保も容易な立地
- ④ 荷物用エレベーター4台、階高約6.0m～7.0m及び柱スパン約7.2m～8.7mと汎用性を有するスペックを兼ね備えた物件

(2) 取得ハイライト

スポンサーグループ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>)

人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等(EC市場及び3PL市場の分析)

船橋西浦ロジスティクスIと同様です。

(2) マーケット分析

船橋西浦ロジスティクスIと同様です。

(3) 本資産運用会社独自の分析

- 本物件は、東関東「湾岸市川」ICから南東方約2.0kmに位置し、かつ東京駅から概ね30km圏内に位置していることから都心部へのアクセスは良好な立地といえます。また、東関東により、千葉・茨城エリアへのアクセスも可能であり、かつ羽田空港・成田空港へのアクセスも良く、航空物流にも対応することができます。
- 最寄駅であるJR京葉線「二俣新町」駅から約1.1kmの距離にあり、本物件内に勤務する従業員確保の観点からも訴求性が高いといえます。
- また、外環道の整備も着々と進んでおり、外環道と東関東道を接続するための「三郷～高谷区間」は平成30年6月を目処に開通予定です。この工事完成により埼玉方面へのアクセスも飛躍的に向上するため、広域かつ多くの消費地への配送が可能となります。

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) 多くの物流施設が集積している千葉湾岸エリアに立地し、かつ最寄駅から約1.1kmの距離にあり、労働力確保の観点からも訴求性が高い
- (2) 都心部へのアクセスに加え、外環道の一部開通により、東京圏へ広域的にアクセスすることが可能
- (3) 階高、柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

(6) 松伏ロジスティクス

物件番号	LGC-08	物件名称	松伏ロジスティクス		分類	物流施設
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権	信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	
取得予定価格		2,755百万円	取得予定日		平成30年2月2日	
鑑定評価額		2,850百万円	売主		合同会社29er	
所在地		埼玉県北葛飾郡松伏町大字大川戸字宿通2410番3				
住居表示		—				
最寄IC		東北自動車道「浦和」IC約12.0km				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	11,580.65㎡	用途地域		—(市街化調整区域)	
	建蔽率	60%	容積率		200%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	19,833.47㎡	用途		倉庫	
	建築時期	平成9年3月31日	構造・階数		鉄筋コンクリート造陸屋根3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	
信託期間満了日			平成40年2月末日			
担保の状況			無担保			
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		19,833.47㎡	テナント総数		1	
賃貸面積		19,833.47㎡	月額賃料(共益費込)		非開示(注)	
稼働率		100.0%	敷金・保証金		非開示(注)	
特記事項						
該当事項はありません。						

(注) エンドテナントの承諾が得られていないため、開示していません。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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	松伏ロジスティクス	
鑑定評価額	2,850,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	平成29年11月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,850,000,000	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	2,860,000,000	
(1) 運営収益(ア)ーイ)	172,817,000	
ア) 潜在総収益	172,817,000	
イ) 空室等損失等	0	
(2) 運営費用	22,323,000	
維持管理費	0	賃貸借契約書上賃借人負担。
水道光熱費	0	賃貸借契約書上賃借人負担。
修繕費	5,120,000	過年度実績を参考に、類似不動産の費用水準及びERを考慮して計上。
PMフィー	2,400,000	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	0	
公租公課	14,363,000	公租公課資料に基づき計上。
損害保険料	440,000	対象建物と類似の建物の保険料率等を考慮して計上。
その他費用	0	
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	150,494,000	
(4) 一時金の運用益	432,000	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	4,868,000	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))	146,058,000	
(7) 還元利回り	5.1%	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	2,830,000,000	
割引率	4.6%	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	5.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に、将来の不確実性を総合的に勘案して査定。
積算価格	1,760,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	45.1%	
建物比率	54.9%	
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、積算価格を参考に決定。	

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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 東北道「浦和」ICより約12.0km、常磐道「流山」ICより約14.0km及び外環道「草加」ICより約14.0kmに位置するマルチテナントタイプの物流施設
- ② 東北道及び常磐道という2つの高速道路が利用可能であることにより、北関東エリア、常磐エリア及び東北エリアへのアクセスが可能
- ③ 国道16号線及び外環道への接続も良好であり、埼玉県及び千葉県等の近隣エリアへのスピーディーな配送も可能
- ④ 荷物用エレベーター4台、階高約3.3m～3.8m及び柱スパン約9.2m～10.3mと汎用性を有するスペックを兼ね備えた物件

(2) 取得ハイライト

スポンサーグループが広範なレーショニング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>)

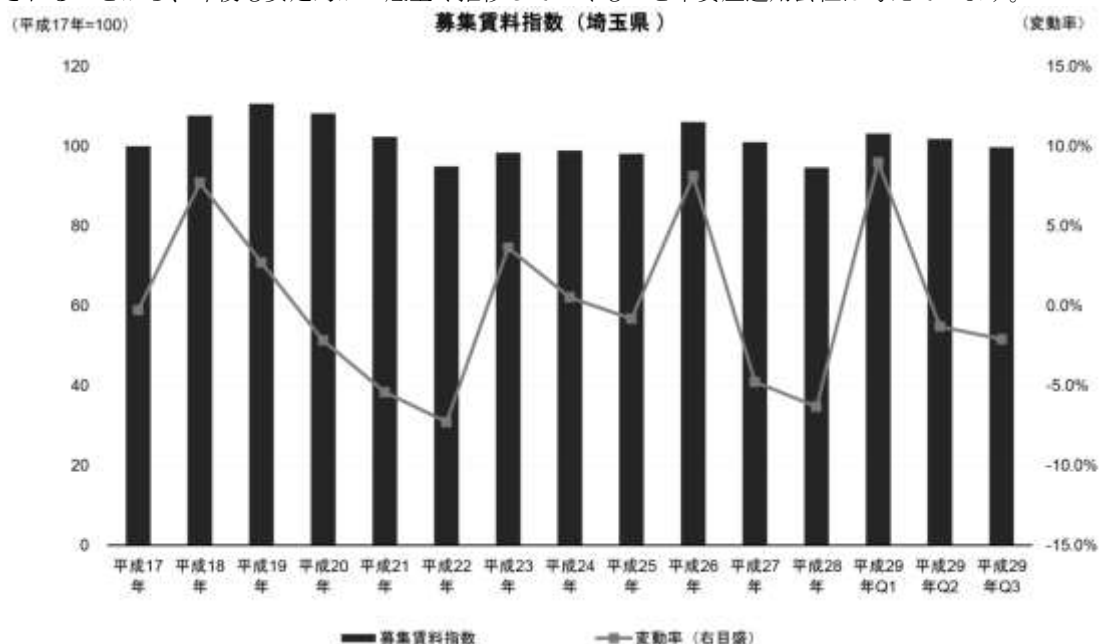
人口動態分析等、マーケット分析及び本資産運用会社独自の分析

(1) 人口動態分析等(EC市場及び3PL市場の分析)

船橋西浦ロジスティクス I と同様です。

(2) マーケット分析

賃料水準に関しては、埼玉県(延床面積1,000坪以上)及び国道16号線ゾーンに所在する物流施設の募集賃料水準につき、若干の上下動はあるものの、ほぼ横ばいにて推移しています。成約賃料もほぼ同様に推移しているものと推測されることから、今後も安定的かつ底堅く推移していくものと本資産運用会社は考えています。



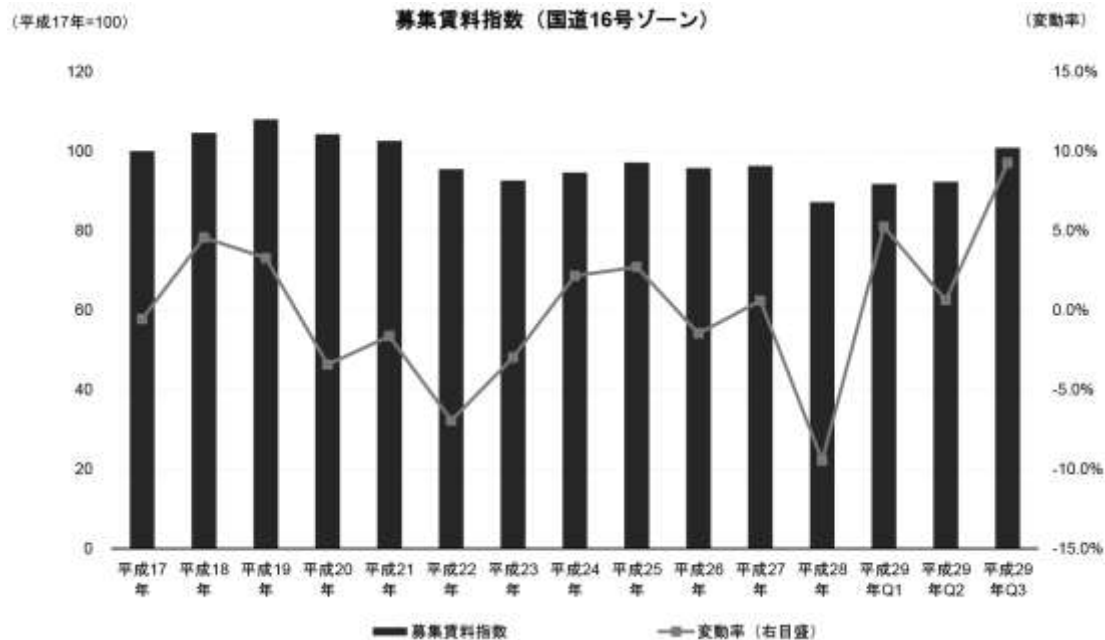
出所：シービーアールイー株式会社

注：募集賃料指数(埼玉県)とは、埼玉県に所在する物流施設(1棟当たりの募集面積1,000坪

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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。

以上)の平成17年の募集賃料を100と定め、その他の年の(平成29年については9月末日までの四半期毎の)賃料指数を指数値で表したものをいいます。



出所：シービーアールイー株式会社

注：募集賃料指数(国道16号ゾーン)とは、国道16号ゾーンに所在する物流施設(1棟当たりの募集面積1,000坪以上)の平成17年の募集賃料を100と定め、その他の年の(平成29年については9月末日までの四半期毎の)賃料指数を指数値で表したものをいいます。なお、「国道16号ゾーン」とは、シービーアールイー株式会社において募集賃料の算定のために独自に設定した区域であり、外環道の外側から環状道路・国道16号線沿線までの半ドーナツ状のエリアを指します。

(3) 本資産運用会社独自の分析

- 埼玉県では、企業誘致を目的とした「チャンスメーカー埼玉戦略Ⅲ」(平成25年4月～平成28年3月)を実施し、物流施設開発の活発化に貢献しました。本戦略の実績や、現在「チャンスメーカー埼玉戦略Ⅳ」(平成28年4月～平成31年3月)が既に始動していることから、今後も本物件が所在するエリアの物流施設に対する利用需要の増加が期待できます。

このように行政のバックアップ等もあり、今後も本物件の所在するエリアは、物流施設エリアとして発展していくものと本資産運用会社は考えています。

＜チャンスメーカー埼玉戦略Ⅲによる企業立地実績＞

業種	製造業	食料品製造業	研究所	本社・支社	流通加工業	合計
件数	106	28	9	10	68	221

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分(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。

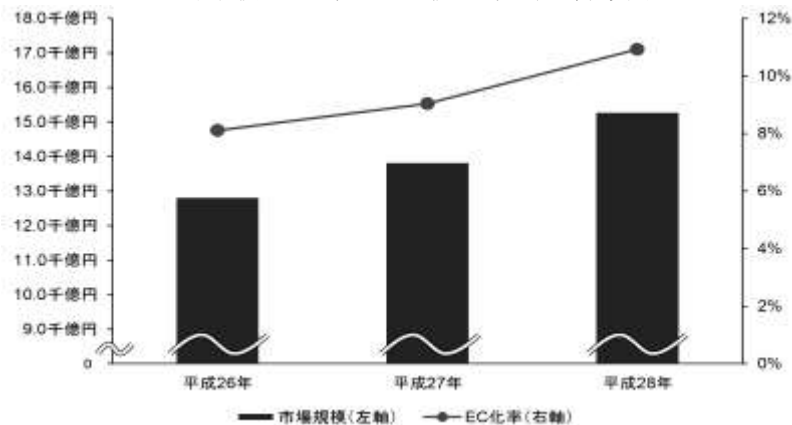
＜チャンスメーカー埼玉戦略Ⅲによる物流施設の立地実績例＞

企業名	立地施設内容	立地先
株式会社KADOKAWA	書籍製造・物流	所沢市
トラスコ中山株式会社	物流施設	幸手市
株式会社ニトリ	物流施設	幸手市
株式会社ヤオコー	物流センター	熊谷市

出所：埼玉県

- － 経済産業省のレポートによれば、女性のインターネットの利用増加により衣類・服飾雑貨等に係るEC市場規模は直近3年間連続で増加基調にあります。本物件においてテナントが取り扱う商品もアパレル通販に属することから、同テナントによる本物件の長期的利用が期待できます。

EC市場規模及びEC化率の推移(衣類・服飾雑貨等)



出所：経済産業省「電子商取引に関する市場調査の結果」

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) 北関東エリア、常磐エリア及び東北エリアのみならず、埼玉県及び千葉県等の近隣エリアへのアクセスも良好な松伏エリアに立地
 - (2) 接車バス、荷物用エレベーター、階高及び柱スパン等につき、汎用性を有するスペックを装備
 - (3) 埼玉県による企業誘致活動(チャンスメーカー埼玉戦略)による行政のバックアップ

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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. 取得先の概要

(1) 日本橋浜町パークビル

名称	国内の合同会社
所在地	取得先からの同意を得られていないため、非開示としております。
代表者	
主な事業内容	
資本金	
設立年月日	
純資産	
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	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) アーバンパーク緑地公園

名称	合同会社 SAPR5
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 Holding5 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	平成 27 年 10 月 20 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としております。
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、本資産運用会社为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。

(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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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) アーバンパーク高円寺

名称	合同会社 SAPR6
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 Holding5 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	平成 27 年 10 月 20 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としております。
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) 船橋西浦ロジスティクスⅠ、船橋西浦ロジスティクスⅡ

名称	合同会社 Viper
所在地	東京都港区元赤坂一丁目 1 番 7 号
代表者	業務執行役員 一般社団法人 Chojagasaki 職務執行者 野坂照光
主な事業内容	1. 有価証券及び信託受益権の取得、保有、処分及び管理 2. 不動産の取得、開発、保有、処分、管理及び賃貸 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業務
資本金	金 30 万円
設立年月日	平成 25 年 8 月 1 日
純資産	取得先からの同意を得られていないため、非開示としております。
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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項（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。

(5) 松伏ロジスティクス

名称	合同会社 29er
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 Seabonia 職務執行者 福永隆明
主な事業内容	1. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 2. 貸付債権の取得、保有及び処分 3. 社債、匿名組合出資持分その他の有価証券の取得、保有及び処分 4. 不動産の売買、賃貸、管理、取得、保有、処分及び利用 5. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する一切の事業
資本金	金 10 万円
設立年月日	平成 27 年 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、非開示としております。
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. 物件取得者等の状況

(1) 日本橋浜町パークビル

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。

(2) アーバンパーク緑地公園

	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 SAPR5	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	平成 28 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。

(3) アーバンパーク高円寺

	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 SAPR6	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, 110, 000, 000 円	—
取得時期	平成 29 年 9 月 29 日	—

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

(4) 船橋西浦ロジスティクスⅠ

	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 Viper	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	平成 28 年 2 月 10 日	—

(注) 1 年を超えて所有しているため省略します。

(5) 船橋西浦ロジスティクスⅡ

	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 Viper	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	平成 28 年 3 月 30 日	—

(注) 1 年を超えて所有しているため省略します。

(6) 松伏ロジスティクス

	現所有者・信託受益者	前所有者・信託受益者
会社名	合同会社 29er	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	平成 28 年 11 月 30 日	—

(注) 1 年を超えて所有しているため省略します。

6. 利害関係人等との取引

本取得は、投信法上の利害関係人等との取引ではありませんが、日本橋浜町パークビルを除く資産の取得における各売主及び「日本橋浜町パークビル」の取得に係る売買契約における当初買主（買主の地位の承継元）である SACJ 合同会社は、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。資産の取得の決定にあたり、本資産運用会社は、当該規程に従った審議・決議を経ています。

7. 媒介の概要

(1) 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、船橋西浦ロジスティクスⅡ、松伏ロジスティクス

① 媒介者の概要

名称	ジョーンズラングラサール株式会社
所在地	東京都千代田区永田町二丁目 13 番 10 号
代表者	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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

	2. 不動産の売買、交換
資本金	1 億 9500 万円
設立年月日	昭和 60 年 4 月 23 日
本投資法人・資産運用会社との関係	
資本関係	特筆すべき資本関係はありません。
人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
取引関係	特筆すべき取引関係はありません。
関連当事者への該当状況	本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

② 媒介手数料等の内訳及び額

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

8. 本取得の日程

平成 30 年 1 月 12 日	取得決定
	信託受益権売買契約・地位承継合意書締結
平成 30 年 2 月 2 日	信託受益権取得（予定）
（取得予定日）	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）

9. 決済方法

本取得の取得代金については、取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。なお、日本橋浜町パークビルについて、SACJ 合同会社は売主に対して信託受益権譲渡契約締結日において手付金 30 百万円を交付しており、本投資法人は、取得予定日に、売主に対して売買代金から手付金を控除した残額を支払うと共に、SACJ 合同会社に対して手付金相当額 30 百万円を支払う予定です。

10. 今後の見通し

本取得により、平成 29 年 9 月 13 日付「平成 29 年 7 月期 決算短信」にて公表しま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、本日付で公表の「平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以上

< 添付資料 >

- ・ 参考資料 1 本取得後（平成 30 年 2 月 2 日時点）のポートフォリオ一覧
- ・ 参考資料 2 地震リスク分析の概要
- ・ 参考資料 3 周辺地図、外観写真

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

<本日付で公表した他のプレスリリース>

- ・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
- ・平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・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
- ・HAKUSAN HOUSE に係る優先交渉契約締結に関するお知らせ

＊ 本資料の配布先：兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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 本取得後（平成 30 年 2 月 2 日時点）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	3,070	3.5%
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市中央区	6,065	6,940	7.0%
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,370	2.0%
OFC-05	アルファベットセブン	東京都港区	1,725	2,330	2.0%
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	2,810	2.4%
OFC-07	博多駅東 113 ビル	福岡県福岡市博多区	1,885	2,020	2.2%
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市神奈川区	6,320	6,720	7.3%
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市博多区	2,286	2,410	2.7%
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,520	1.7%
オフィス 小計			26,509	30,190	30.8%
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,170	2.4%
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	7,310	7.3%
RSC-04	アーバンパーク新横浜	神奈川県横浜市港北区	2,528	2,590	2.9%
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市浪速区	1,490	1,610	1.7%
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	1.7%
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	1.4%
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,570	1.8%
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,170	1.4%
住宅 小計			17,741	19,120	20.6%
LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市岩槻区	6,942	7,010	8.1%
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市神奈川区	3,560	3,950	4.1%
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,380	9.1%
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉縣市川市	4,700	4,890	5.5%
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,400	1.5%
LGC-06	船橋西浦ロジスティクス I	千葉県船橋市	3,000	3,010	3.5%
LGC-07	船橋西浦ロジスティクス II	千葉県船橋市	821	833	1.0%
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,850	3.2%
物流施設 小計			30,953	32,323	36.0%
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市北区	2,069	2,300	2.4%
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市浪速区	1,750	1,750	2.0%
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	4.4%
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	3.8%
ホテル 小計			10,894	11,210	12.6%
不動産等 合計			86,097	92,843	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、「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

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

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、売買契約上各物件の価格が設定されていないため、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) 鑑定評価については、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、株式会社谷澤総合鑑定所に委託しており、「不動産鑑定評価額」には、取得済資産（不動産等）については平成29年7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平成29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、それぞれ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%	平成29年 10月31日	0.5
	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%	平成29年 12月22日	0.4
	メザニンローン債権合計			100.0	734	—	—	0.8

(注1) 「投資比率」は、メザニンローン債権の合計額に対する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。）を百万円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「利率」には、投資したメザニンローン債権に係る配当率を含みます。

(注4) 「運用資産全体に対する投資比率」は、本取得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/>)でご確認ください。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（初回は平成29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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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-07	博多駅東113ビル	7.1
	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
住宅	RSC-01	アーバンパーク麻布十番	7.2
	RSC-02	アーバンパーク代官山	既存棟12.7 A棟10.2 B棟7.9
	RSC-04	アーバンパーク新横浜	14.5
	RSC-05	アーバンパーク難波	13.2
	RSC-06	アーバンパーク護国寺	9.2
	RSC-07	アーバンパーク柏	10.0
	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
ポートフォリオ全体 (29物件) (注)			3.27

(注) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、デロイトトーマツPRS株式会社による平成29年12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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

参考資料 3 周辺地図、外観写真

1. OFC-10 日本橋浜町パークビル



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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

2. RSC-08 アーバンパーク緑地公園



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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. RSC-09 アーバンパーク高円寺



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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. LGC-06 船橋西浦ロジスティクス I



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

5. LGC-07 船橋西浦ロジスティクスⅡ



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。

6. LGC-08 松伏ロジスティクス



ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（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。