

2020年11月30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  
問合せ先  
取締役兼財務管理部長  
TEL: 03-5425-1340

加藤 篤志  
菅野 顕子

### 国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第7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「アーバンパーク三ツ池公園」（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「船橋西浦ロジスティクスⅠ」（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。

本資産入替は、2020年10月5日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第6回資産入替）」と併せて本資産運用会社によりデザインされたものであり、第6回、第7回と連続した資産入替を通じて、合併後の戦略として掲げている郊外型商業施設の売却とポートフォリオ収益の安定性を高める東京圏のファミリータイプの住宅の組入れを行うことで、ポートフォリオの強化が図れるものと、本投資法人は考えています。

本投資法人は、今後も、適切な資産入替の実行によりポートフォリオの強化を図るなど、投資主利益の最大化に資する運用を実行して参ります。

#### 記

##### 1. 本資産入替の理由

譲渡予定資産は、2021年1月末にテナントが退去することが予定されていることから、2021年7月期の減収要因となっており、また、今後の設備更新等に要する費用の増加（ライフサイクルコストの増加）が見込まれ、中長期的には収益が減少する可能性もありました。こうした状況を踏まえ、鋭意テナントリーシング活動を実行するとともに、並行して売却活動も行っており、後継テナントが確定していない状態での取得を検討する買い手候補の存在が確認できたことから売却する方針としたものです。

併せて決定した本取得に係る取得予定資産は、東京圏(注)に立地するファミリータイプの住宅であり、足元の稼働率は、98%以上と高稼働を維持し、かつ鑑定NOI利回りは譲渡予定資産の直近期の実績NOI利回りを上回る5.5%であることから、ポートフォリオ収益の向上及び安定化に資するものと考えられます。なお、本取得は、本投資法人が保有する優先交渉権を活用したものです。

本投資法人は、本資産入替によりポートフォリオの強化が図られ、もって投資主利益の最大化に寄与するものと考えています。

(注) 東京圏とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県を指します。以下同じです。

なお、取得予定資産である「アーバンパーク三ツ池公園」については、以下の諸点を評価しました。

##### <アーバンパーク三ツ池公園>

1. アーバンパーク三ツ池公園は、「鶴見」駅を最寄りとし、同駅からビジネスの主要エリアへの通勤・通学圏内として人気のエリアに立地し、高台にあることから眺望に優れ、近隣には「三ツ池公園」が所在し、緑豊かで暮らしやすい環境であること
2. 全戸が2LDK及び3LDK(66.00㎡)の間取りであり、また、2016年に全面大規模修繕が実施され、住戸専有部の住設機器が入れ替えられ、ファミリー層に対して訴求性の高いレジデ

ンスであると判断されること

3. コロナ禍においても高稼働を維持し、収益の安定性が高いディフェンシブな資産であることが確認できたこと

## 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

#### RSC-17 アーバンパーク三ツ池公園

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	アーバンパーク三ツ池公園
所在地	神奈川県横浜市鶴見区下末吉 6-10-5
用途	共同住宅
売買契約締結日	2020年11月30日
取得予定日	2021年1月8日
取得先	合同会社 SAPR8
取得予定価格(注)	3,160百万円
取得資金	自己資金及び譲渡予定資産の譲渡代金

(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売買契約に記載された売買価格(取得諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。)に記載しています。以下同じです。

### (2) 譲渡予定資産の概要

#### LGC-06 船橋西浦ロジスティクス I

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
物件名称	船橋西浦ロジスティクス I
所在地(住居表示)	千葉県船橋市西浦 2-15-11
用途	物流施設
売買契約締結日	2020年11月30日
譲渡予定日	2020年12月23日
譲渡予定先	非開示(注1)
譲渡予定価格(注2)	3,030百万円
帳簿価額(注3)	2,967百万円
譲渡予定価格と帳簿価額の差(注4)	63百万円
譲渡代金の使途	取得予定資産の取得資金に充当

(注1) 譲渡予定先は海外法人が組成する特定目的会社ですが、当該海外法人より開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。

(注2) 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価格(譲渡諸経費、消費税及び地方消費税は含みません。)に記載しています。

(注3) 2020年7月31日時点の帳簿価額を記載しています。

(注4) 譲渡予定価格と帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、譲渡損益とは異なります。

### 3. 取得予定資産の内容

#### RSC-17 アーバンパーク三ツ池公園

物件番号	RSC-17	物件名称	アーバンパーク三ツ池公園		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		みずほ信託銀行株式会社	
取得予定価格	3,160百万円		取得予定日		2021年1月8日	
鑑定評価額	3,330百万円		売主		合同会社SAPR8	
所在地	神奈川県横浜市鶴見区下末吉6丁目388番ほか					
住居表示	神奈川県横浜市鶴見区下末吉6-10-5					
最寄駅	JR 京浜東北線・根岸線「鶴見」駅よりバス約7分「三ツ池道」下車徒歩約11分					
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	10,216.95㎡	用途地域	第二種中高層住居専用地域		
	建蔽率	60%	容積率	150%		
建物	所有形態	所有権				
	延床面積 (注)	10,918.37㎡	用途	共同住宅		
	建築時期	1992年3月24日	構造・階数(注)	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建ほか		
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別	パススルー		担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2031年1月末日					
賃貸借の状況(2020年10月末日現在)						
賃貸可能面積	10,362.00㎡	月額賃料(共益費込)	18,730,000円			
賃貸面積	10,164.00㎡	敷金・保証金	24,912,000円			
テナント数	138					
稼働率の推移						
	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月	2020年10月	
	98.7%	99.4%	99.4%	99.4%	98.1%	
特記事項	該当事項はありません。					
(注) 登記簿上 5 棟の建物(附属建物を含みます。)が存在し、「延床面積」についてはその合計を、「構造・階数」については主たる建物に係る内容を記載しています。						

#### 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

アーバンパーク三ツ池公園は、JR 京浜東北線・根岸線「鶴見」駅よりバス約7分「三ツ池道」下車徒歩約11分に立地するファミリータイプレジデンスです。本物件の所在する鶴見エリアは、鶴見駅から、川崎、横浜、品川などビジネスの主要エリアに電車利用で直結し、都心部への通勤・通学圏内として人気です。本物件は高台にあることから眺望にすぐれ、近隣には「日本のさくら名所100選」に選ばれた「三ツ池公園」が所在し、緑豊かで暮らしやすい環境です。本物件の仕様面においては、全戸が2LDK及び3LDKの間取りであり、屋内キッズルームが完備され、特に小さなお子様を持つファミリー層に対して訴求性の高いレジデンスであると、本投資法人は考えています。また、2016年に大規模修繕が実施され、共用部はもとより住戸専有部においても住設機器が入替えられるなど、マーケットにおいて相応の競争力を持つものと判断しています。

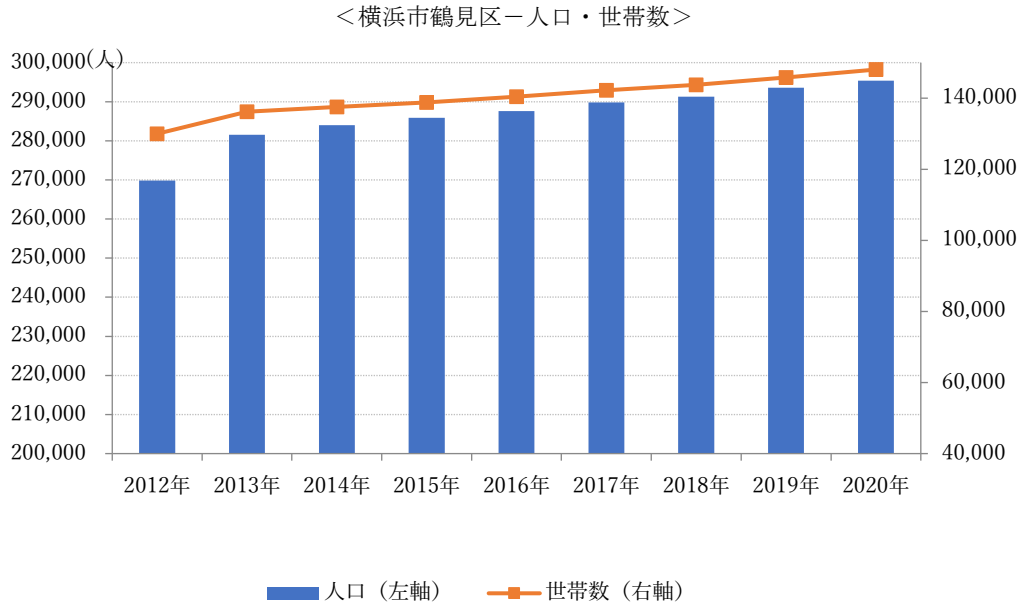
##### (2) 取得ハイライト

本投資法人が保有する優先交渉権を活用して取得予定資産を取得するものです。

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

横浜市鶴見区の人口数及び世帯数は増加していることから、今後も安定的な人口・世帯数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。



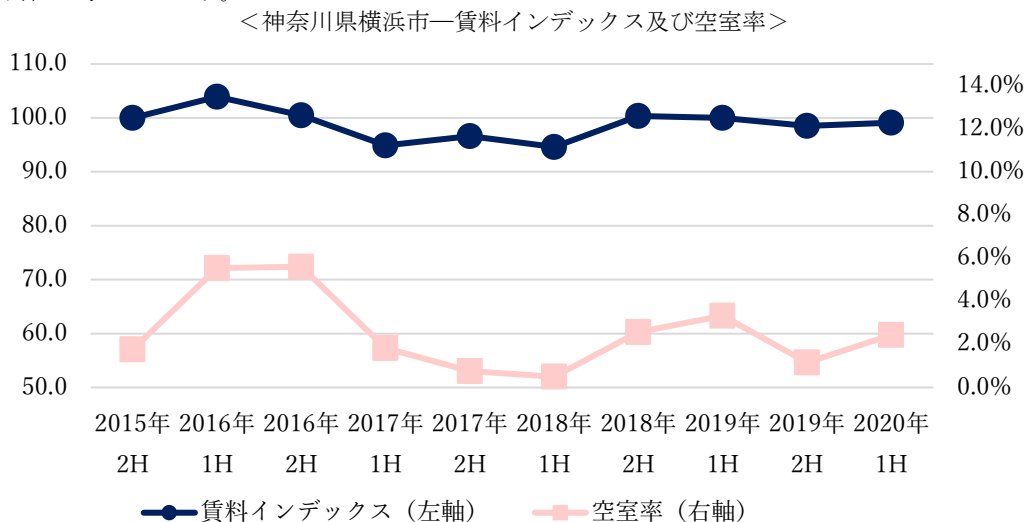
(注) 2012年及び2013年については、各年の年度末(3月31日)時点での各数値を記載し、2014年から2020年までについては、各年1月1日時点での各数値を記載しています。

出所：総務省「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年後半以降概ね横ばいとな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、2016年上半期に向けて上昇したものの、それ以降2017年前半以降は約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。



(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

JR線「鶴見」駅の乗車人員は2015年度から横ばいであり、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。

＜鶴見駅1日平均乗車人員＞



出所：横浜市「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) 本物件の所在する鶴見エリアは、最寄り駅である「鶴見」駅から、川崎、横浜、品川などビジネスの主要エリアに電車利用で直結し、都心部への通勤・通学圏内として利便性が高いエリアに立地していること、また、全戸が2LDK及び3LDKで構成され、屋内キッズルームが完備され、ファミリー層に対して訴求性の高いレジデンスであると、本投資法人は考えています。また、2016年に大規模修繕が実施され、共用部はもとより住戸専有部においても住設機器が入替えられるなど、マーケットにおいて相応の競争力を持つものと判断しています。
- (2) 横浜市の賃貸住宅マーケットは賃料水準も安定しており、空室率も低水準で推移しています。また、横浜市鶴見区の人口数・世帯数は増加傾向で移していることから、今後も安定的な人口・世帯数増が見込めるエリアであると判断しています。

4. 譲渡予定資産の内容

LGC-06 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		
譲渡予定価格	3,030百万円	譲渡予定日	2020年12月23日		
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	1985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		
マスターリースの種別	パススルー	担保の状況	無担保		
信託期間満了日	2026年1月末				
賃貸借の状況 (2020年10月末日現在)					
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)		
敷金・保証金	非開示 (注2)				
稼働率の推移					
	2020年6月	2020年7月	2020年8月	2020年9月	2020年10月
	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
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。					

5. 鑑定評価の概要

アーバンパーク三ツ池公園

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	アーバンパーク三ツ池公園	
鑑定評価額	3,330,000,000円	
鑑定機関	株式会社谷澤総合鑑定所	
価格時点	2020年10月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,330,000,000	DCF法による収益価格を標準として、直接還元法による検証を行い試算。
直接還元法による価格	3,360,000,000	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)	242,722,644	
ア) 潜在総収益	266,530,112	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	23,807,468	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査定。
(2) 運営費用	68,448,432	
維持管理費	15,543,000	MLPM契約及び収支実績に基づき計上。
水道光熱費	2,486,880	収支実績に基づき査定。
修繕費	12,089,010	原状回復費用に加え、ER及び類似不動産の水準を考慮して査定。
PMフィー	4,675,398	MLPM契約に基づき計上。
テナント募集費用等	10,743,321	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	17,535,400	公租公課関係資料に基づき計上。
損害保険料	520,970	保険契約に基づく保険料を計上。
その他費用	4,854,453	収支実績に基づき計上。
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	174,274,212	
(4) 一時金の運用益	170,103	運用利回りを1.0%と査定。
(5) 資本的支出	13,095,000	ER及び類似不動産の水準を考慮して査定。
(6) 純収益(NCF=(3)+(4)-(5))	161,349,315	
(7) 還元利回り	4.8%	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	3,310,000,000	
割引率	4.9%	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	5.0%	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	2,930,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	72.7%	
建物比率	27.3%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格による検証を行い決定。	

船橋西浦ロジスティクス I

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	船橋西浦 I ロジスティクス	
鑑定評価額	3,020,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2020年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	3,020,000,000	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-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	14,538,877	
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、現行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	9,608,200	実績額を参考にして査定。
損害保険料	265,677	実績額を妥当と判断して計上。
その他費用	200,000	
(3) 運営純収益(NOI=(1)-(2))	153,392,447	
(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))	139,881,480	
(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	3,010,000,000	
割引率	4.3%	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	4.7%	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	1,670,000,000	再調達原価に減価修正を行い試算。
土地比率	82.4%	
建物比率	17.6%	
試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に際し留意した事項	収益価格を標準に積算価格を参考として決定。	



## 6. 売主及び譲渡予定先の概要

### (1) 売主の概要

#### ① アーバンパーク三ツ池公園

名称	合同会社 SAPR8
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 Holding8 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	30万円
設立年月日	2018年10月17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	当該合同会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該合同会社は、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。

### (2) 譲渡予定先の概要（船橋西浦ロジスティクスI）

譲渡予定先は海外法人が組成する特定目的会社ですが、当該海外法人より、開示することにつき同意を得られていないため、非開示としております。なお、譲渡予定先と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係・人的関係・取引関係はなく、当該特定目的会社は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者及び投信法上の利害関係人等には該当しません。

## 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. 媒介の概要

### (1) アーバンパーク三ツ池公園

#### 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	東京都港区愛宕二丁目5番1号 愛宕グリーンヒルズ MORI タワー18階
代表者	代表取締役 渡邊 慶治
主な事業内容	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	金 5000 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・決議をえています。
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・決議をえています。

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	3,000,000 円（消費税及び地方消費税を除く）

(2) 船橋西浦ロジスティクス I

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	代表取締役社長 河西 利信
主な事業内容	1. 不動産投資のコンサルタント及び調査 2. 不動産の売買、交換、賃貸借及び管理並びにこれらについての代理、仲介 3. 不動産の鑑定評価及びコンサルタント 4. ～24. 省略 25. 前各号に関連又は付帯する一切の業務
資本金	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	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

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。

9. 本資産入替の日程

(1) アーバンパーク三ツ池公園の取得

2020年11月30日	取得決定 信託受益権売買契約締結
2021年1月8日	信託受益権の取得(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) 船橋西浦ロジスティクスIの譲渡

2020年11月30日	譲渡決定 信託受益権売買契約締結
2020年12月23日	信託受益権の譲渡(予定)

10. 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。また、譲渡予定資産においては、譲渡代金を譲渡予定日に一括して受領する予定です。

11. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

取得予定資産に係る売買契約は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)に該当します。

売買契約上、本投資法人が当該契約に定める債務を履行しないことにより契約が解除された場合、本投資法人は、違約金として、売買代金全額の10%相当額を直ちに支払うものとされています。

ただし、本取得予定資産については、自己資金及び譲渡予定資産の譲渡代金で取得をもって決済する予定であること、また、取得予定資産の取得に係る売買契約において、譲渡実行日までに本投資法人が取得予定資産を購入するための資金調達をその満足する内容により行うことができなかった場合、本投資法人は損害賠償義務その他一切の負担を負うことなく、売買契約を解除することができることと定められていることから、取得予定資産に係る売買契約が、財務及び分配金等に重大な悪影響を及ぼす可能性は低いと考えています。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1年以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているもの、その他これに類する契約をいいます。

12. 今後の見通し

本資産入替が運用状況に与える影響は軽微であり、2020年9月14日付「2020年7月期決算短信(REIT)」にて本投資法人が公表しました2021年1月期(2020年8月1日~2021年1月31日)及び2021年7月期(2021年2月1日~2021年7月31日)の運用状況の予想に変更はありません。

<本日付公表の他のプレスリリース>

- ・2020年11月30日付プレスリリース補足説明資料(第7回資産入替)
- ・物件取得の優先交渉契約締結に関するお知らせ

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サマリー
- ・参考資料2 本資産入替後のポートフォリオ一覧
- ・参考資料3 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4 取得予定資産 外観写真及び地図
- ・参考資料5 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要 各種用語の説明

\* 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サマリー

<アセットタイプ（用途）別>

用途	物件数	取得価格合計（百万円）	比率（%）（注1）
オフィス	18 物件	68,059	40.8
商業施設	3 物件	15,270	9.2
住宅	15 物件	32,472	19.5
物流施設	9 物件	30,365	18.2
ホテル	8 物件	20,544	12.3
合 計	53 物件	166,710	100.0

<地域別>

地域		取得価格合計（百万円）	比率（%）（注1）	
東京圏	都心5区（注2）	56,248	33.7	73.0
	上記以外の東京圏	65,429	39.2	
東京圏以外		45,033	27.0	
合 計		166,710	100.0	

（注1）比率は、取得価格合計ベースで計算し、小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、個々の比率の合計が合計値と異なる場合があります。

（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指します。

参考資料 2

本資産入替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	3,070	1.8
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	6,960	3.6
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,510	1.1
OFC-06	渋谷 MK ビル	東京都渋谷区	2,042	3,260	1.2
OFC-08	アサヒビルディング	神奈川県横浜市	6,320	7,840	3.8
OFC-09	博多駅イーストプレイス	神奈川県横浜市	2,286	2,630	1.4
OFC-10	日本橋浜町パークビルディング	東京都中央区	1,450	1,550	0.9
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	1.5
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,440	7,530	4.5
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	0.6
OFC-14	成信ビル	東京都新宿区	11,200	11,200	6.7
OFC-15	NK ビル	東京都千代田区	5,350	5,350	3.2
OFC-16	司町ビル	東京都千代田区	4,590	4,590	2.8
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,990	2.4
OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	2,780	1.7
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,400	1.4
OFC-20	新横浜ナラビル	神奈川県横浜市	2,300	2,300	1.4
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,510	0.9
オフィス 小計			68,059	73,320	40.8
RTL-01	ラパーク岸和田	大阪府岸和田市	5,400	5,400	3.2
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,550	3.9
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,320	2.0
商業 小計			15,270	15,270	9.2
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	2,480	1.2
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	8,310	3.8
RSC-05	アーバンパーク難波	大阪府大阪市	1,490	1,650	0.9
RSC-06	アーバンパーク護国寺	東京都豊島区	1,460	1,510	0.9
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,190	0.7
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,620	0.9
RSC-09	アーバンパーク高円寺	東京都杉並区	1,167	1,180	0.7
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	1,850	1.1
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,500	0.9
RSC-12	白井ロジュマン	千葉県白井市	2,470	2,470	1.5
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,150	1.3
RSC-14	アーバンパーク今里	大阪府大阪市	993	993	0.6
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	1,740	1.0
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	3,770	2.1
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	3,330	1.9
住宅 小計			32,472	35,743	19.5

LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,310	4.2
LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,170	2.1
LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	8,650	4.7
LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	4,870	2.8
LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,350	0.8
LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	850	0.5
LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	2,860	1.7
LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,710	1,710	1.0
LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	千葉県船橋市	702	702	0.4
物流施設 小計			30,365	32,472	18.2
HTL-01	R&B ホテル梅田東	大阪府大阪市	2,069	2,270	1.2
HTL-02	スマイルホテルなんば	大阪府大阪市	1,750	1,430	1.1
HTL-03	ベストウェスタン東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	3,660	2.3
HTL-04	ベストウェスタン横浜	神奈川県横浜市	3,248	3,220	1.9
HTL-05	ホテル WBF 福岡天神南	福岡県福岡市	1,970	1,940	1.2
HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,450	1.5
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	3,130	1.9
HTL-08	ホテル WBF アートステイなんば	大阪府大阪市	2,000	1,520	1.2
ホテル 小計			20,544	19,620	12.3
合 計			166,710	176,425	100.0

(注1) 「所在地」は、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。）並びに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。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。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。

(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、2020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、2020年10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。

参考資料3 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ディング	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	
	OFC-14	成信ビル	5.5	
	OFC-15	NKビル	8.4	
	OFC-16	司町ビル	9.4	
	OFC-17	高田馬場アクセス	3.5	
	OFC-18	麻布アメレックスビル	10.2	
	OFC-19	飛栄九段ビル	3.6	
	OFC-20	新横浜ナラビル	4.4	
	OFC-21	ポータル秋葉原	8.2	
	商業	RTL-01	ラパーク岸和田	14.8
		RTL-02	シュロアモール筑紫野	2.2
		RTL-03	西友水口店	4.2
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	
	RSC-12	白井ロジュマン	3.5	
	RSC-13	アーバンパーク関目	11.5	
	RSC-14	アーバンパーク今里	12.0	
	RSC-15	アーバンパーク代々木	7.7	
	RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	9.6	
	RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	9.7	
	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-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
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	5.7
	LGC-10	船橋ハイテクパーク工場Ⅱ	5.6
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アートステイなんば	6.7
ポートフォリオ全体(53物件)(注)			2.6

(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11月付「53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、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。

参考資料 4 取得予定資産 外観写真及び地図

アーバンパーク三ツ池公園

<外観写真>



<地図>



参考資料5 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10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10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10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10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10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、2020年10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です。)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、株式会社谷澤総合鑑定所が取得予定資産、大和不動産鑑定株式会社が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. 鑑定評価を行った株式会社谷澤総合鑑定所及び大和不動産鑑定株式会社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。