

2026 年 9 月 14 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 顕子
TEL: 03-5425-1340

国内不動産信託受益権及び匿名組合出資持分の取得
並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第 13 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「KOKO HOTEL 大阪新世界」に係る国内不動産信託受益権（以下「取得予定資産（不動産等）」といいます。）及び 2 案件の匿名組合出資持分（以下個別に又は総称して「取得予定資産（有価証券等）」といい、取得予定資産（不動産等）と併せて、「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「取得予定資産（不動産等）」と「取得予定資産（有価証券等）」の取得を併せて「本取得」といいます。）並びに「ワシントン R&B ホテル梅田東」に係る国内不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といい、「本取得」と「本譲渡」を併せて「本資産入替」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。

なお、取得予定資産（不動産等）の媒介者及び賃貸借契約の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第 201 条第 1 項並びに投資信託及び投資法人に関する法律施行令（以下「投信法施行令」といいます。）第 123 条に定義される利害関係人等に該当し、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も該当します。取得予定資産（不動産）の媒介の決定及び賃貸借契約の締結にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に則った審議・決議を経ています。

記

1. 取得予定資産及び譲渡予定資産の概要

(1) 取得予定資産の概要

① 取得予定資産（不動産等）

<KOKO HOTEL 大阪新世界>

- | | |
|-------------------|--|
| i. 物件番号（注 1）／物件名称 | : HTL-23／KOKO HOTEL 大阪新世界 |
| ii. アセットタイプ | : ホテル |
| iii. 所在地 | : 大阪府大阪市 |
| iv. 取得予定価格（注 2） | : 3,926 百万円 |
| v. 売買契約締結日 | : 2026 年 9 月 14 日 |
| vi. 取得予定日（引渡決済日） | : 2026 年 9 月 16 日 |
| vii. 取得先 | : 後記「5. 取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要」をご参照ください。 |
| viii. 取得資金 | : 新規借入れ予定の借入金(注 3)及び自己資金 |
| ix. 決済方法 | : 引渡決済日に全額支払 |
| x. 媒介の有無 | : 有 後記「8. 媒介の概要」をご参照ください。 |

② 取得予定資産（有価証券等）

< 合同会社あかつき 匿名組合出資持分 >

- i. 取得予定資産の種類 : 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- ii. 資産番号（注 1）／資産の名称 : TK-04／合同会社あかつき 匿名組合出資持分
- iii. 信託財産である不動産 : 旧閑院宮強羅別邸及び付属する宿泊施設
- iv. 出資金額／出資金額割合 : 1,679 百万円（匿名組合出資金総額（注 4）の 49.5%）
- v. 契約締結日 : 2026 年 9 月 14 日
- vi. 出資持分取得予定日 : 2026 年 9 月 14 日
- vii. 取得先 : 後記「5. 取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要」をご参照ください。
- viii. 取得資金 : 自己資金
- ix. 決済方法 : 決済日に全額支払
- x. 媒介の有無 : 無

< 合同会社 Oak 匿名組合出資持分 >

- i. 取得予定資産の種類 : 不動産を信託財産とする信託の受益権を運用資産とする匿名組合出資持分
- ii. 資産番号（注 1）／資産の名称 : TK-05／合同会社 Oak 匿名組合出資持分
- iii. 信託財産である不動産 : 住宅 17 物件
- iv. 出資金額／出資金額割合 : 1,000 百万円（匿名組合出資金総額（注 4）の 8.13%）
- v. 契約締結日 : 2026 年 9 月 18 日
- vi. 出資持分取得予定日 : 2026 年 9 月 28 日
- vii. 取得先 : 当該匿名組合の組成時の取得につき、該当事項はございません。
- viii. 取得資金 : 自己資金
- ix. 決済方法 : 決済日に全額支払
- x. 媒介の有無 : 無

（2）譲渡予定資産の概要

< ワシントン R&B ホテル梅田東 >

- i. 物件番号／物件名称（注 1） : HTL-01／ワシントン R&B ホテル梅田東
- ii. アセットタイプ : ホテル
- iii. 所在地 : 大阪府大阪市
- iv. 譲渡予定価格（注 5） : 3,010 百万円
- v. 売買契約締結日 : 2026 年 9 月 14 日
- vi. 譲渡予定日（引渡決済日） : 2027 年 1 月 29 日
- vii. 譲渡予定先 : 後記「5. 取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要」をご参照ください。
- viii. 帳簿価額（注 6） : 2,099 百万円
- ix. 譲渡損益（予定）（注 7） : 828 百万円
- x. 決済方法 : 売買契約締結日に手付金として 10,000,000 円を、引渡決済日に残代金を受領予定
- xi. 媒介の有無 : 有 後記「8. 媒介の概要」をご参照ください。
- xii. 譲渡代金の使途 : 譲渡代金のうち、譲渡益約 828 百万円（現時点の見込み額）の一部は、2027 年 1 月期の分配金として投資主の皆様へ還元する予定です。また、譲渡代金の残額は、借入金の返済及び物件取得で減少する手元資金への補填を予定しています。
- xiii. その他 : 本譲渡により発生する譲渡益の一部については、「長期保有資産の買換え特例制度」の規定を適用し、積立金

として内部留保する予定です。

xiv. 特記事項 : 後記「4. 譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

- (注1) 「物件番号」及び「資産番号」については、後記「参考資料5「取得予定資産の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」各種用語の説明をご参照ください。以下同じです。
- (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、表示単位未満を切り捨てて記載しています。なお、取得予定代金には、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) 詳細は、本日付で公表の「資金の借入れに関するお知らせ」をご参照ください。
- (注4) 「匿名組合出資金総額」とは、匿名組合出資の金額の合計額をいいます。
- (注5) 「譲渡予定価格」については、譲渡予定資産に係る買主との合意書面に記載された売買予定代金を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。なお、譲渡予定代金には、消費税及び地方消費税並びに譲渡諸経費は含みません。以下同じです。
- (注6) 2026年7月末時点の帳簿価額を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 譲渡予定価格から帳簿価額と想定譲渡費用を控除した金額を、百万円未満を切り捨てて記載した参考数値であり、実際の譲渡損益とは異なります。

2. 本資産入替の理由

本投資法人は、2025年に公表した「新中期計画」（達成年：2030年まで）において、以下の2項目を掲げており、その達成に向け、様々な選択肢を検討しています。

- ・分配金 1,913 円以上（年率 3%以上の DPU（売却益を除く）成長）
- ・資産規模 5,000 億円以上

一方で、本投資法人を取り巻く不動産金融業界の環境は、インフレを背景とした賃料増額は堅調に進むも、業績に影響を与える金利は今後も更なる上昇が予想され、加えて、長期金利の上昇により、リート利回りとのスプレッドが縮むことなどの要因が複合的に影響し、東証 REIT 指数は停滞しています。本投資法人の投資口価格についても割安な状態が継続し、NAV 倍率 0.69（2026年7月末時点）となっています。

このような環境下において、本投資法人は、金融市場の動向を適切に見極め、資本効率を意識したうえで、現時点で執り得る投資主利益の向上のための最善の施策として、匿名組合出資持分 2 案件の取得を含め、第 13 回目となる資産入替を決定しました。これは、「分配金 1,913 円以上（年率 3%以上の DPU（売却益を除く）成長）」の達成に向け、ポートフォリオを強化し、金利上昇を上回る内部成長の実現に寄与するものです。

ポイントは以下のとおりです。

スポンサー・サポートの活用	✓ サブスポンサーであるエムエル・エステート株式会社によるブリッジスキームを活用
ポートフォリオの強化	✓ 買換特例による内部留保を含む自己資金を活用し、資産規模の拡大へ資する資産の入替 (取得予定資産 > 譲渡予定資産) により、償却後 NOI の増大 (36 百万円/期) を実現見込み ✓ 不動産ポートフォリオの平均築年数の若返り / 21.9 年 ⇒ 21.7 年 ✓ ①宿泊需要の拡大余地のある高級旅館及び②賃料増額が期待できる東京圏中心の築浅住宅ポートフォリオへの匿名組合出資を通じた投資により内部成長への貢献を期待
買替特例の活用	✓ 取得後 10 年超が経過したワシントン R&B ホテル梅田東を対象とした資産入替により買換え特例の活用が可能 ✓ 売却益の内 559 百万円を買換特例圧縮積立金として内部留保することにより、資金繰り上の自由度を確保 ✓ 上記内部留保額を除く売却益は投資主の皆様へ分配予定

その他、個々の物件/資産の取得にあたり考慮した事項は、下記「3. 取得予定資産の内容」に記載の「本物件の特徴/評価ポイント等」をご参照ください。

取得予定資産（不動産等）のテナントは、本投資法人の 2026 年 4 月 27 日付「有価証券報告書」の「第一部 ファンド情報/第 1 ファンドの状況/2 投資方針/（1）投資方針⑨投資基準等（ウ）ポートフォリオ運営・管理方針（ii）リーシング方針」に記載の基準に適合しています。

なお、「KOKO HOTEL 大阪新世界」の賃料体系は下記のとおりです。

物件番号	物件名称	月額賃料＝ 月額固定賃料（注1）＋月額変動賃料	
		月額固定賃料（千円）	月額変動賃料
HTL-23	KOKO HOTEL 大阪新世界	6,100	対象月 GOP（注2） ×85%－月額固定賃料

（注1）「月額固定賃料」については、賃貸借契約に記載された固定賃料を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。

（注2）「GOP」とは、「Gross Operating Profit」の略で、日本語では「営業粗利益」や「営業総利益」と訳され、ホテル全体の営業収入から、売上に直接関係する営業費用（人件費、清掃費、水道光熱費、広告費及びその他経費等）を差し引いた金額を指します。以下同じです。

3. 取得予定資産の内容

取得予定資産の内容は、以下（1）から（3）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、「参考資料5「取得予定資産の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」各種用語の説明」をご参照ください。

（1）KOKO HOTEL 大阪新世界

物件番号	HTL-23	物件名称	KOKO HOTEL 大阪新世界		分類	ホテル
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		信託受託者	株式会社SMBC信託銀行	
取得予定価格		3,926百万円		取得予定日	2026年9月16日	
鑑定評価額		5,100百万円		売主	エムエル・エステート株式会社	
所在地		大阪府大阪市浪速区恵美須東三丁目1番5				
住居表示		大阪府大阪市浪速区恵美須東3-6-16				
最寄駅		Osaka Metro御堂筋線「動物園前」駅徒歩約4分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	904.72㎡		用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%		容積率	400%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	3,375.76㎡（附属建物を含む）		用途	ホテル・店舗	
	建築時期	2017年3月8日		構造・階数	鉄骨造陸屋根9階建	
PM会社		東京キャピタルマネジメント株式会社		マスターリース会社	本投資法人（注1）	
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		2036年9月末日				
賃貸借の状況						
賃貸可能面積		3,375.76㎡		月額賃料(共益費込)	(注1)	
賃貸面積		3,375.76㎡		敷金・保証金	-	
テナント数		1				
稼働率の推移						
		2026年3月	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7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。				
本物件のホームページアドレス(注2)		https://www.koko-hotels.com/osaka_shinsekai/				

（注1）マスターリース会社である本投資法人は、取得予定日と同日付で、オペレーターである株式会社ミナシアとの間で下記の賃貸借契約を締結予定です。

- ・契約形態：定期借家契約
- ・契約期間：2026年9月16日～2041年9月15日

- ・賃料：固定賃料(月額6,100,000円)+変動賃料(実績GOP×85%－固定賃料)
- ・敷金：転貸借によって受け入れた敷金等も含まれます。
- ・変動賃料の計算の結果が負の値となる場合、変動賃料は0円として扱うものとします。

(注2) ポラリス・ホールディングス株式会社が本日現在開設しているホームページアドレスを記載しています。

本物件の特徴 / 評価ポイント等						
・本物件は、Osaka Metro御堂筋線・堺筋線「動物園前」駅から徒歩約4分、JR大阪環状線・関西本線・南海本線他「新今宮」駅から徒歩約6分と、複数路線を利用可能な高い交通利便性を有する。 ・天王寺・なんば・心斎橋といった大阪市内の主要観光地へのアクセスに優れ、関西国際空港からも約45分でアクセス可能なことから、インバウンド・国内観光双方の宿泊需要の取り込みが可能 ・ダブルルームとツインルームを中心とした客室128室から構成された築浅（9.3年（2026年7月末時点））の宿泊特化型ホテル ・ポラリスによる効率的なホテル運営により実現される高いGOPマージンを取り込む ・過去運営実績及び鑑定評価書における安定稼働期の想定値を確認し、本投資法人の業績予想の前提との比較も行い、取得を決定						
＜運営実績／鑑定評価における安定稼働期の想定値／本投資法人の業績予想の前提＞						
	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7月	鑑定評価における安定稼働期の想定値（注1）	2027年1月期業績予想の前提（注2）
稼働率	79.8%	86.0%	79.3%	87.2%	85.0%	63.0%
ADR	11,694円	10,893円	7,675円	7,969円	13,000円	11,716円
RevPAR	9,331円	9,369円	6,084円	6,949円	11,050円	9,724円
(注1)「鑑定評価における安定稼働期の想定値」は、不動産鑑定評価書に記載された、不動産鑑定士が鑑定評価額を算出する際に過年度実績及び今後の予測等を踏まえて査定した数値であり、実際の数値と一致する保証はなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。以下同じです。 (注2)「2027年1月期業績予想の前提」は、本資料の日付現在において、本資産運用会社が2027年1月期における業績予想の前提として一定の仮定の下で算出した想定値であり、その実現を保証するものではなく、実際の数値と大きく異なる可能性もあります。以下同じです。						

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	KOKO HOTEL 大阪新世界	
鑑定評価額	5,100,000,000	
鑑定機関	一般財団法人日本不動産研究所	
価格時点	2026年8月1日	
項目	内容	概要等
収益価格	5,100,000,000	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	5,160,000,000	
(1)運営収益(ア－イ)	244,287,000	
ア)潜在総収益	244,287,000	賃貸借契約等をもとに安定稼働期のGOPを査定し、これに基づき賃料を計上。
イ)空室等損失等	0	契約内容及び賃借人の属性・信用力等を総合的に判断し非計上。
(2)運営費用	17,849,000	
維持管理費	0	賃借人負担のため非計上。
水道光熱費	0	賃借人負担のため非計上。
修繕費	2,812,000	実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びERの修繕更新費用を考慮して計上。
PMフィー	1,800,000	予定契約条件を参考に類似不動産の報酬水準及び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	本件では非計上。
公租公課	12,839,000	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	398,000	保険契約、類似不動産の水準を参考に査定。
その他費用	0	特段の費用はない。
(3)運営純収益(NOI=(1)-(2))	226,438,000	
(4)一時金の運用益	0	一時金はない。
(5)資本的支出	6,784,000	類似不動産の資本的支出水準及びERの修繕更新費用を参考に査定。
(6)FF&Eリザーブ	8,134,000	類似不動産のFF&Eリザーブ水準を参考に査定。
(7)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)-(6))	211,520,000	
(8)還元利回り	4.1%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	5,040,000,000	
割引率	3.9%	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	4.2%	将来動向、対象不動産の危険性、市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	5,080,000,000	土地価格と建物価格及びFF&E価格の合計に市場修正率を乗じて試算。
土地比率	81.5%	
建物比率	17.9%	
FF&E比率	0.6%	
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		収益価格を採用し、積算価格は参考に留め決定。

(2) 合同会社あかつき 匿名組合出資
＜匿名組合出資持分の概要＞

営業者名	合同会社あかつき																
匿名組合契約の有効期間	2045 年 4 月末日まで																
匿名組合出資等の総額	3,392 百万円																
匿名組合の概要	匿名組合の概要は以下のとおりです。 <table><tr><td colspan="4">合同会社あかつき</td></tr><tr><td rowspan="3">不動産 信託受益権 鑑定評価額 16,400 百万円</td><td colspan="3">ノンリコース・ローン 10,000 百万円</td></tr><tr><td colspan="3">匿名組合出資</td></tr><tr><td>エムエル・ エステート株式会社 1,679 百万円</td><td>本投資法人 1,679 百万円</td><td>スターアジア グループ 33 百万円</td></tr></table> 計算期間： 毎年 2 月 1 日から 4 月末日、5 月 1 日から 7 月末日、8 月 1 日から 10 月末日、11 月 1 日から翌年 1 月末日までの各期間です。 損益分配： 営業者は、各計算期間において利益が計上された場合には、当該利益の全額を、次の順序で匿名組合員及び営業者に分配します。 ① 当該計算期間以前に営業者に分配された損失が残存するときは、当該損失が解消されるまで営業者に分配します。 ② 当該計算期間以前に匿名組合員に分配された損失が残存するときは、上記①の配分後の利益の残高から、当該損失が解消されるまで、匿名組合員に、匿名組合員間の出資割合に応じて分配します。 ③ 上記②までの配分後の利益の残高を匿名組合員に、匿名組合員間の出資割合に応じて分配します。 営業者は、各計算期間において損失が計上された場合には、当該損失の全額を、次の順序で匿名組合員及び営業者に分配します。 ① 匿名組合員に対して、匿名組合員間の出資割合に応じて分配します。なお、配分される損失額については、匿名組合員の当該時点における金銭分配留保額（匿名組合員に対する利益分配金額の累計額が匿名組合員に対する金銭分配金額の累計額を上回る金額をいいます。）、匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高の順でこれらの金額から控除するものとします。ただし、当該控除後の匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高が 1 円を下回らないようにするものとします（それを超える損失を以下「本件出資超過損失」といいます。）。 ② 本件出資超過損失は営業者に分配します。			合同会社あかつき				不動産 信託受益権 鑑定評価額 16,400 百万円	ノンリコース・ローン 10,000 百万円			匿名組合出資			エムエル・ エステート株式会社 1,679 百万円	本投資法人 1,679 百万円	スターアジア グループ 33 百万円
合同会社あかつき																	
不動産 信託受益権 鑑定評価額 16,400 百万円	ノンリコース・ローン 10,000 百万円																
	匿名組合出資																
	エムエル・ エステート株式会社 1,679 百万円	本投資法人 1,679 百万円	スターアジア グループ 33 百万円														

＜匿名組合出資先の営業者の概要＞

名称	合同会社あかつき
所在地	東京都千代田区霞が関三丁目 2 番 5 号
代表者	代表社員 一般社団法人あかつき 職務執行者 鄭 武壽
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	10 万円
設立年月日	2024 年 6 月 12 日

純資産	営業者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	営業者からの同意を得られていないため非開示としています。
匿名組合出資者	他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。
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	営業者は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、営業者は、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される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。

<不動産信託受益権の信託財産である不動産の内容>

特 定 資 産 の 種 類		信託受益権				
物 件 名 称		旧閑院宮強羅別邸及び付属する宿泊施設				
取 得 予 定 年 月 日		2026 年 9 月 14 日				
信 託 受 託 者		三菱 UFJ 信託銀行株式会社				
信 託 期 間 満 了 日		2034 年 9 月 30 日				
所 在 地 （ 住 居 表 示 ）		神奈川県足柄下郡箱根町強羅 1300				
土地	地 番	神奈川県足柄下郡箱根町強羅字強羅 1300 番 306 ほか 3 筆				
	所 有 形 態	所有権				
	敷 地 面 積	13,431.75 m ²				
	用 途 地 域	第一種住居地域				
	建 蔽 率 ／ 容 積 率	30%／90%				
建物	所 有 形 態	所有権				
	延 床 面 積	9,698.21 m ² （注 1）				
	用 途	旅館（注 2）				
	建 築 時 期	1989 年 12 月 20 日（注 2）				
	構 造 ／ 階 層	鉄筋コンクリート造瓦銅板葺地下 7 階付 2 階建（注 2）				
P M 会 社		非開示（注 3）				
マ ス タ ー リ ー ス 会 社		合同会社あかつき運営				
マ ス タ ー リ ー ス 種 別		パススルー				
鑑 定 評 価 機 関		一般財団法人日本不動産研究所				
鑑 定 評 価 額		16,400,000,000 円				
P M L 値		旧閑院宮強羅別邸及び付属する宿泊施設：14.8% 従業員寮：14.8%				
担 保 の 状 況		信託受益権には、営業者に対するノンリコース・ローンのシニア貸付人を第一順位及びメザニン貸付人を第三順位の質権者とする質権が設定されています。				
賃 貸 借 の 状 況						
	賃 貸 可 能 面 積	9,698.21 m ²				
	賃 貸 面 積	9,698.21 m ²				
	稼 働 率 の 推 移	2026 年 3 月	2026 年 4 月	2026 年 5 月	2026 年 6 月	2026 年 7 月
		100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
	テ ナ ント の 総 数	1				
	月 額 賃 料 （ 共 益 費 込 ）	非開示（注 4）				
	敷 金 等	—				
特 記 事 項		該当事項はありません。				

（注1） 登記されている建物 9 棟の合計値を記載しています。

（注2） 主要な建物について、登記簿上表示されている内容を記載しています。

(注3) PM 会社から開示に関する同意が得られていないため、やむを得ない場合として非開示としています。

(注4) 営業者である合同会社から開示に関する同意が得られていないため、やむを得ない場合として非開示としています。

本案件の特徴 / 評価ポイント等
・ 閑院宮載仁親王の別邸跡という由緒ある立地に位置し、「ルレ・エ・シャトー」（独立系高級ホテル・レストランの国際会員組織）加盟の日本有数の高級旅館。 ・ 箱根町は都心からのアクセスが良い人気の観光・温泉地であり、最寄りの「強羅」駅へは、「東京」駅から新幹線と在来線乗り継ぎ、約1時間40分でアクセス可能／箱根登山鉄道「強羅」駅徒歩約3分 ・ 畳敷きの和室を基調とした離れや露天風呂付き客室、展望風呂付き客室等、趣の異なる42室（離れ4室）を有する ・ 三つの源泉を活かした温泉とともに、フィットネスエリア・プール等の施設が充実し、滞在全体を通じて高い顧客満足度が期待できる物件

（３）合同会社 Oak 匿名組合出資

＜匿名組合出資持分の概要＞

営業者名	合同会社 Oak																
匿名組合契約の有効期間	2031 年 9 月 30 日まで																
匿名組合出資等の総額	12,300 百万円																
匿名組合の概要	匿名組合の概要は以下のとおりです。 <table><tr><td colspan="4">合同会社 Oak</td></tr><tr><td rowspan="3">不動産 信託受益権 鑑定評価額合計 33,597 百万円</td><td colspan="3">ノンリコース・ローン 19,680 百万円</td></tr><tr><td colspan="3">匿名組合出資</td></tr><tr><td>非開示（注 1）</td><td>非開示（注 1）</td><td>本投資法人 1,000 百万円</td></tr></table> 計算期間： 毎年 1 月 1 日から 3 月末日、4 月 1 日から 6 月末日、7 月 1 日から 9 月末日、10 月 1 日から 12 月末日までの各期間です。ただし、最初の計算期間は 2026 年 9 月 28 日（当日を含む。）から 2026 年 12 月末日（当日を含む。）までとなっています。 損益分配： 営業者は、各計算期間において利益が計上された場合には、当該利益の全額を、次の順序で匿名組合員及び営業者に分配します。 ① 当該計算期間以前に匿名組合員に分配された損失が残存するときは、上記①の分配後の利益の残高から、当該損失が解消されるまで、匿名組合員に、匿名組合員間出資割合に応じて分配します。 ② 当該計算期間以前に営業者に分配された損失が残存するときは、当該損失が解消されるまで営業者に分配します。 ③ 上記②までの分配後の利益の残高を匿名組合員に、匿名組合員間出資割合に応じて分配します。 営業者は、各計算期間において損失が計上された場合には、当該損失の全額を、次の順序で匿名組合員及び営業者に分配します。 ① 匿名組合員に対して、匿名組合員間出資割合に応じて分配します。なお、分配される損失額については、匿名組合員の当該時点における金銭分配留保額（匿名組合員に対する利益分配金額の累計額が匿名組合員に対する金銭分配金額の累計額を上回る金額をいいます。）、匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高の順でこれらの金額から控除するものとします。ただし、当該控除後の匿名組合員に係る匿名組合出資金の残高が 1 円を下回らないようにするものとします（それを			合同会社 Oak				不動産 信託受益権 鑑定評価額合計 33,597 百万円	ノンリコース・ローン 19,680 百万円			匿名組合出資			非開示（注 1）	非開示（注 1）	本投資法人 1,000 百万円
合同会社 Oak																	
不動産 信託受益権 鑑定評価額合計 33,597 百万円	ノンリコース・ローン 19,680 百万円																
	匿名組合出資																
	非開示（注 1）	非開示（注 1）	本投資法人 1,000 百万円														

	超える損失を以下「本件出資超過損失」といいます。) ② 本件出資超過損失は営業者に配分します。
--	---

(注1) 本合同会社の匿名組合出資者等について、同意を得られていないため非開示としています。

< 匿名組合出資先の営業者の概要 >

名称	合同会社 Oak
所在地	東京都港区虎ノ門三丁目 22 番 10-201 号
代表者	代表社員 一般社団法人 Oak 職務執行者 栗国正樹
主な事業内容	1. 不動産の取得、保有、処分、賃貸及び管理 2. 不動産の信託受益権の取得、保有及び処分 3. その他前各号に掲げる事業に付帯又は関連する事業
資本金	金 30 万円
設立年月日	2026 年 7 月 15 日
純資産	営業者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	営業者からの同意を得られていないため非開示としています。
匿名組合出資者	他の匿名組合出資者から承諾が得られていないため、非開示としています。
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	営業者は本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、営業者は、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される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。

< 合同会社 Oak の裏付け不動産の概要 >

物件数	17
資産規模	29,800 百万円
鑑定評価額合計	33,597 百万円
鑑定 NOI 利回り	3.99%
LTV	58.6%
投資エリア	首都圏 85.2% (東京都区部は 63.6%)、大阪 14.8% (取得価格ベース)
賃貸可能面積の合計	28,400.56 m ²
平均稼働率	95.3% (2026 年 6 月 30 日時点)
平均築年数	2.7 年 (2026 年 9 月 30 日時点)
運用期間	2026 年 9 月 28 日より 2031 年 9 月 30 日

なお、裏付け不動産の詳細については他の匿名組合出資者より、開示することについて承諾を得ることができていません。本投資法人が取得する匿名組合出資持分は、匿名組合出資持分総額の 8.15% であり非常に少数であることもあり、やむを得ない場合として、非開示としております。

本案件の特徴 / 評価ポイント等 ・ 東京を中心とした、好立地の築浅、単身・小規模向け賃貸住宅で構成されるポートフォリオ ・ 17 物件中 13 物件が駅から徒歩 10 分圏内に所在 ・ 平均築年数 2.7 年、ポートフォリオ NOI Cap レート 4.0%、レントギャップ平均約 6% であり、今後の賃料成長余地見込める ・ 運用期間 5 年でエクイティマルチプル 1.5 倍を目指すポートフォリオ

4. 譲渡予定資産の内容

譲渡予定資産の内容は、以下の表のとおりです。表中に記載されている各種用語については、「参考資料5「取得予定資産及び貸借予定の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」各種用語の説明」をご参照ください。

(1) ワシントンR&Bホテル梅田東

物件番号	HTL-01	物件名称	ワシントンR&Bホテル梅田東		分類	ホテル
特定資産の概要						
特定資産の種類		信託受益権		信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	
譲渡予定価格		3,010百万円		譲渡予定日	2027年1月29日	
鑑定評価額		2,480百万円		買主	非開示（注1）	
所在地		大阪府大阪市北区曽根崎一丁目1番18				
住居表示		大阪府大阪市北区曽根崎1-6-15				
最寄駅		Osaka Metro谷町線「東梅田」駅徒歩約6分				
土地	所有形態	所有権				
	敷地面積	730.26㎡		用途地域	商業地域	
	建蔽率	80%		容積率	600%	
建物	所有形態	所有権				
	延床面積	3,945.65㎡		用途	ホテル	
	建築時期	2000年10月20日		構造・階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階	
PM会社		株式会社ベスト・プロパティ		マスターリース会社	本投資法人	
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		2036年1月末日				
賃貸借の状況(2026年7月末日現在)						
賃貸可能面積		3,940.93㎡		月額賃料(共益費込)	11,272千円	
賃貸面積		3,940.93㎡		敷金・保証金	73,435千円	
テナント数		1				
稼働率の推移						
		2026年3月	2026年4月	2026年5月	2026年6月	2026年7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)買主からの承諾を得られていないため、やむを得ない場合として開示していません。

(単位：円)

不動産鑑定評価書の概要		
物件名	ワシントンR&Bホテル梅田東	
鑑定評価額	2,480,000,000	
鑑定機関	大和不動産鑑定株式会社	
価格時点	2026年7月31日	
項目	内容	概要等
収益価格	2,480,000,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格から検証を行い試算。
直接還元法による価格	2,500,000,000	
(1)運営収益(ア－イ)	135,844,584	
ア)潜在総収益	135,988,584	ホテル部分は現行賃料を計上し、駐車場部分は中長期的に標準化した収入を計上。
イ)空室等損失等	144,000	駐車場部分について、中長期的に安定的と認められる空室率を計上。
(2)運営費用	16,773,935	
維持管理費	165,000	駐車場部分の実績額を計上。
水道光熱費	30,000	駐車場部分の実績額に基づき査定額を計上。
修繕費	3,452,833	類似不動産の修繕費の水準を検証し、ERの修繕額に基づき計上。
PMフィー	1,320,000	類似不動産のPMフィーの水準を参考に契約額を妥当と判断し計上。
テナント募集費用等	7,200	ホテル部分は非計上とし、駐車場部分は類似不動産の募集費用等に基づく査定額を計上。
公租公課	11,249,300	実績額に基づき負担水準の推移等を考慮して査定額を計上。
損害保険料	413,757	見積額を妥当と判断し、類似不動産の水準による検証を行い計上。
その他費用	135,845	予備費を計上。
(3)運営純収益 (NOI=(1)-(2))	119,070,649	
(4)一時金の運用益	734,352	運用利回りを1.0%と査定して計上。
(5)資本的支出	7,449,422	類似不動産の更新費の水準を検証し、ERの更新費に基づき計上。
(6)FF&Eリザーブ	0	テナント負担のため非計上。
(7)純収益 (NCF=(3)+(4)-(5)-(6))	112,355,579	
(8)還元利回り	4.5%	対象不動産の競争力等を総合的に勘案して査定。
DCF法による価格	2,470,000,000	
割引率	4.3%	対象不動産の個性等を総合的に勘案して査定。
最終還元利回り	4.7%	投資利回りの将来動向、対象不動産の危険性及び市況リスク等を総合的に勘案して査定。
積算価格	3,670,000,000	再調達原価に減価修正を行い、土地建物一体としての市場性を考慮して試算。
土地比率	85.4%	
建物比率	14.6%	
FF&E比率	0.0%	
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。

5.取得予定資産の売主及び譲渡予定資産の譲渡予定先の概要

(1) 取得予定資産の売主の概要

① KOKO HOTEL 大阪新世界及び合同会社あかつき匿名組合出資持分

名称	エムエル・エステート株式会社	
所在地	東京都港区虎ノ門二丁目2番3号	
代表者	代表取締役 松井 雅人	
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸および開発 2. 建物リース等のファイナンスサポート 3. 前各号に付帯する一切の業務	
資本金	10 百万円	
設立日	1993 年 12 月 3 日	
純資産	45,858 百万円	
総資産	1,063,540 百万円	
大株主及び持株比率	みずほリース株式会社 100%	
本投資法人又は 本資産運用会社 との関係	資本関係	当該会社は、本資産運用会社と直接の資本関係はありませんが、本資産運用会社の議決権の 24.9%を間接保有しています。
	人的関係	特筆すべき人的関係はありません。
	取引関係	本投資法人・本資産運用会社との間でスポンサー・サポート契約を締結している他、本投資法人に対して継続的にブリッジ機能を提供する等、協業関係にあります。
	関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の関連当事者には該当します。

(2) 譲渡予定資産の譲渡予定先の概要

ワシントンホテル R&B 梅田東の譲渡先は、国内の法人です。当該会社より開示することにつき同意を得られていないため、やむを得ない場合として非開示としています。なお、譲渡先と本投資法人・本資産運用会社との間には、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・本資産運用会社の関連当事者、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等並びに本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当しません。

6. テナント及びホテルオペレーターの概要

(1) KOKO HOTEL 大阪新世界

名称	株式会社ミナシア
所在地	東京都中央区新川一丁目23番5号
代表者	代表取締役社長 下嶋 一義
主な事業内容	1. ホテル、飲食店、土産品の経営、企画ならびに管理 2. ホテル運営に関するコンサルティング 3. 土地、建物の管理、賃貸、売買、仲介及び鑑定 4. 国内外の別荘、コンドミニウム、マンション、ホテル等の利用権及びクラブ会員権の売買、仲介、紹介、ならびにコンサルティング業務 5. ゴルフ会員権の販売及びその仲介 6. 婦人服、紳士服、子供服、装身具、日用品雑貨、スポーツ用品、用具の販売ならびに輸出入 7. 産業廃棄物、一般廃棄物の処理ならびにそれらに関するコンサルティング 8. 前各号に付帯する一切の業務
資本金	金 3,000 千円
設立年月日	2017 年 11 月 1 日
純資産	5,834,098 千円
総資産	23,195,498 千円

大株主及び持株比率	ポラリス・ホールディングス株式会社 100.0%
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	本投資法人・本資産運用会社と当該会社の親会社であるポラリス・ホールディングス株式会社は、相互にホテルに関連する情報（ホテル運営に関する専門知識、ホテルに係る売買の情報等）を提供することにより、双方の事業拡大、収益増に資することを目的とし、「ホテル運営等に係る包括的サポート契約」を締結しています。また、ポラリス・ホールディングス株式会社は、本投資法人の特定資産である信託の受益権に係る信託の受託者と賃貸借契約を締結し、ホテル 16 物件のテナント兼ホテルオペレーターとしての取引を行っています。
関連当事者への該当状況	当該会社は本投資法人の関連当事者には該当しませんが、当該会社の親会社であるポラリス・ホールディングス株式会社は、本資産運用会社の関連当事者には該当します。また、ポラリス・ホールディングス株式会社は、投信法第 201 条第 1 項及び投信法施行令第 123 条に定義される利害関係人等及び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。当該物件の賃貸借契約の締結にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

（注）2026 年 3 月末時点の情報に基づき記載しています。

7. 物件取得者等の状況

本取得は、本投資法人又は本資産運用会社と特別な利害関係にあるものからの取得ではありません。

8. 媒介の概要

（1）KOKO HOTEL 大阪新世界

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. 金融商品取引法に規定する投資運用業 2. 金融商品取引法に規定する第二種金融商品取引業 3. 金融商品取引法に規定する投資助言・代理業 4. 総合不動産投資顧問業 5. 不動産特定共同事業法に基づく事業 6. 宅地建物取引業 7. 不動産の賃貸、管理、運営事業 8. ～11.省略 12. 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	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	本投資法人は、2026 年 1 月期（第 20 期）において、当該会社との間で、当該会社を媒介者とした資産の取得を行っています。
関連当事者への該当状況	当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しませんが、本資産運用会社の関連当事者に該当します。また、当該会社は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等及び本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当します。媒介契約の締結にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

② 媒介手数料等の内訳及び額

KOKO HOTEL 大阪新世界 2,500,000 円(消費税及び地方消費税を除く)

(2) 合同会社あかつき匿名組合出資及び合同会社 Oak 匿名組合出資

該当事項はありません。

(3) ワシントン R&B ホテル梅田東

ワシントン R&B ホテル梅田東の媒介者は、国内の事業法人です。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係はなく、また、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等並びに本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者に該当しないため、記載を省略しています。

9. 利害関係人等との取引

取得予定資産(不動産等)の取得に係る媒介者は、投信法及び投信法施行令上の利害関係人等に該当し、また、本資産運用会社の「利害関係者取引規程」に定める利害関係者にも該当します。

本取得の媒介の決定にあたり、本資産運用会社は、法令及び当該規程に従った審議・決議を経ています。

10. 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

本譲渡は、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。

ワシントンホテル R&B 梅田東に係る信託受益権売買契約には、本投資法人及び買主が当該信託受益権売買契約に定める合意事項又は表明保証事項について重大な違反(表明保証事項が重要な点において不実であったことが判明した場合を含む)をした場合には、同契約を解除することができ、解除した者は、解除権の行使と同時に相手方に対し、売買代金の20%相当額を違約金(損害賠償額の予定)として請求することができる旨が定められています。

取得予定資産(不動産等)の取得のための資金調達は借入れを予定しており、また、取得予定資産(有価証券等)については手元資金を充当することを予定しています。さらに、本譲渡については、本投資法人は売主であり、当該各信託受益権売買契約の履行に関し資金調達リスク等の懸念は無く、本投資法人が買主に対して責任を負う場合は限定的であるため、本投資法人の財務及び分配金等に直接的に重大な悪影響を与える可能性は低いものと考えています。

(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・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。

11. 本資産入替の日程

(1) 本取得の日程

2026年9月14日	本取得決定 取得資産(不動産等)に係る信託受益権売買契約締結 取得資産(有価証券等) 合同会社あかつき 匿名組合出資に係る売買契約締結及び取得
2026年9月16日	取得資産(不動産等)に係る信託受益権取得(予定) 売買代金支払(予定) マスターリース契約、賃貸借契約及びプロパティ・マネジメント契約締結(予定)
2026年9月18日	取得資産(有価証券等) 合同会社 Oak 匿名組合契約書締結(予定)
2026年9月28日	取得資産(有価証券等) 合同会社 Oak 匿名組合出資取得(予定)

(2) 本譲渡の日程

2026年9月14日	本譲渡決定 信託受益権売買契約締結
------------	----------------------

手付金受領
2027 年 1 月 29 日 信託受益権譲渡（予定）
残代金受領（予定）

12. 決済方法

本取得の取得代金については、取得予定日に一括して支払うことにより決済する予定です。また、本譲渡の売買代金については、売買契約締結日に手付金として 10,000,000 円を、譲渡予定日に残代金を受領する予定です。

13. 今後の見通し

本資産入替が運用状況に与える影響は、本日付「2026 年 7 月期 決算短信（REIT）」にて本投資法人が公表しました 2027 年 1 月期（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日）及び 2027 年 7 月期（2027 年 2 月 1 日～2027 年 7 月 31 日）の運用状況に織り込み済みです。

その他詳細は、YouTube [スターアジアグループ公式チャンネル](#)にてご説明予定です。

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 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 「取得予定資産の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」 各種用語の説明

<ご参考：本日付公表の他のプレスリリース>

- ・2026 年 7 月期分配金の予想額と決定額の差異に関するお知らせ
- ・2027 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ（上方修正）
- ・2026 年 7 月期 決算短信（REIT）
- ・資金の借入れに関するお知らせ

＊ 本投資法人のホームページアドレス：<https://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 (物件)	取得（予定）価格合計 (百万円)	比率 (%) (注2)
オフィス	21	74,947	27.4
商業施設	5	23,675	8.6
住宅	18	33,990	12.4
物流施設	8	29,950	10.9
ホテル	21	111,176	40.6
合 計	73	273,739	100.0

＜地域別＞

地域		取得（予定）価格合計 （百万円）	比率 （％）（注2）	
東京圏（注3）		178,205	65.1	
主要都市圏	大阪圏、名古屋圏、福岡圏	56,388	20.6	34.9
	その他地域	39,145	14.3	
合計		273,739	100.0	

(注1) メザニンローン債権及び特定組合出資持分については、裏付不動産である不動産のアセットタイプ(用途)及び地域に基づき分類しています。また、複数アセットを裏付資産とするメザニンローン債権投資については、物件数を東京圏で1物件とカウントし、取得価格についてはそれぞれの裏付資産が所在する地域に按分して記載しています。複数アセットを裏付資産とする匿名組合出資持分については、物件数を東京圏で1物件とカウントし、取得価格についてはそれぞれの裏付資産が所在する地域に按分して記載しています。

(注2) 「比率」は、取得(予定)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、合計が100%にならない場合があります。

(注3) 「東京圏」とは、東京都、神奈川県、埼玉県及び千葉県の一都三県をいいます。

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	3,320	1.1
OFC-03	本町橋タワー	大阪府大阪市	6,065	7,180	2.2
OFC-04	西新宿松屋ビル	東京都渋谷区	1,763	2,820	0.6
OFC-06	アーバンセンター渋谷イースト	東京都渋谷区	2,042	3,540	0.7
OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	神奈川県横浜市	6,320	9,750	2.3
OFC-09	博多駅イーストプレイス	福岡県福岡市	2,286	3,680	0.8
OFC-10	日本橋浜町パークビル	東京都中央区	1,450	1,660	0.5
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	3,180	0.9
OFC-12	東神戸センタービル	兵庫県神戸市	7,600	7,410	2.8
OFC-13	アーバンセンター渋谷サウス	東京都渋谷区	1,020	1,720	0.4
OFC-14	アーバンセンター新宿	東京都新宿区	11,200	12,400	4.1
OFC-15	アーバンセンター神田須田町	東京都千代田区	5,350	5,510	2.0
OFC-16	アーバンセンター神田司町	東京都千代田区	4,590	4,630	1.5
OFC-17	高田馬場アクセス	東京都新宿区	3,990	3,900	1.4
OFC-18	麻布アメレックスビル	東京都港区	2,780	3,040	1.0
OFC-19	飛栄九段ビル	東京都千代田区	2,400	2,510	0.9
OFC-20	アーバンセンター新横浜	神奈川県横浜市	2,300	2,890	0.8
OFC-21	ポータル秋葉原	東京都千代田区	1,510	1,490	0.6
OFC-22	アーバンセンター立川	東京都立川市	1,804	2,310	0.7
OFC-23	アーバンセンター博多	福岡県福岡市	2,870	3,310	1.0
OFC-24	アーバンセンター藤沢	神奈川県藤沢市	2,054	2,210	0.8
オフィス 小計			74,947	88,460	27.4
RTL-02	シュロアモール筑紫野	福岡県筑紫野市	6,550	6,690	2.4
RTL-03	西友水口店	滋賀県甲賀市	3,320	3,590	1.2
RTL-05	バグース池袋西口	東京都豊島区	2,984	3,470	1.1
RTL-06	あべの nini (商業施設)	大阪府大阪市	9,721	10,700	3.6
RTL-07	アーバンフォルム蕨	埼玉県川口市	1,100	1,240	0.4
商業施設 小計			23,675	25,690	8.6
RSC-01	アーバンパーク麻布十番	東京都港区	2,045	3,210	0.7
RSC-02	アーバンパーク代官山	東京都渋谷区	6,315	10,900	2.3
RSC-07	アーバンパーク柏	千葉県柏市	1,186	1,280	0.4
RSC-08	アーバンパーク緑地公園	大阪府吹田市	1,550	1,790	0.6
RSC-10	アーバンパーク市ヶ尾	神奈川県横浜市	1,810	2,250	0.7
RSC-11	アーバンパーク行徳	千葉県市川市	1,430	1,650	0.5
RSC-13	アーバンパーク関目	大阪府大阪市	2,150	2,620	0.8
RSC-15	アーバンパーク代々木	東京都渋谷区	1,740	2,150	0.6
RSC-16	アーバンパーク常盤台公園	神奈川県横浜市	3,506	5,640	1.3
RSC-17	アーバンパーク三ツ池公園	神奈川県横浜市	3,160	4,070	1.2
RSC-18	アーバンパーク両国	東京都墨田区	1,115	1,490	0.4
RSC-19	アーバンパーク溝の口	神奈川県川崎市	2,019	2,170	0.7

	RSC-20	アーバンパーク宮前平	神奈川県川崎市	1,060	1,280	0.4
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	神奈川県横浜市	1,113	1,330	0.4
	RSC-22	アーバンパーク三鷹	東京都三鷹市	743	966	0.3
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	東京都大田区	641	939	0.2
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	東京都大田区	1,375	1,840	0.5
	RSC-25	アーバンパーク梅島	東京都足立区	1,032	1,280	0.4
住宅 小計				33,990	46,855	12.4
	LGC-01	岩槻ロジスティクス	埼玉県さいたま市	6,942	7,890	2.5
	LGC-02	横浜ロジスティクス	神奈川県横浜市	3,560	4,520	1.3
	LGC-03	船橋ロジスティクス	千葉県船橋市	7,875	9,310	2.9
	LGC-04	原木ロジスティクス	千葉県市川市	4,700	5,300	1.7
	LGC-05	所沢ロジスティクス	埼玉県所沢市	1,300	1,680	0.5
	LGC-07	船橋西浦ロジスティクスⅡ	千葉県船橋市	821	902	0.3
	LGC-08	松伏ロジスティクス	埼玉県北葛飾郡	2,755	3,410	1.0
	LGC-09	船橋ハイテクパーク工場Ⅰ	千葉県船橋市	1,997	2,170	0.7
物流施設 小計				29,950	35,182	10.9
	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	東京都江戸川区	3,827	4,040	1.4
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	神奈川県横浜市	3,248	3,220	1.2
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	1,970	4,520	0.7
	HTL-06	グランジット秋葉原	東京都千代田区	2,500	2,410	0.9
	HTL-07	レンブラントスタイル 東京西葛西グランデ	東京都江戸川区	3,180	3,160	1.2
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	大阪府大阪市	2,000	1,900	0.7
	HTL-09	あべの nini (ホテル)	大阪府大阪市	3,600	4,660	1.3
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	東京都中央区	17,800	27,300	6.5
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	北海道札幌市	6,700	9,660	2.4
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	福岡県福岡市	5,000	7,360	1.8
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	広島県広島市	4,100	5,080	1.5
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	鹿児島県鹿児島市	3,800	3,290	1.4
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	北海道札幌市	4,200	5,700	1.5
	HTL-16	ベストウェスタンプラス 福岡天神南	福岡県福岡市	3,800	6,440	1.4
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	東京都中央区	17,000	23,200	6.2
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かつば橋	東京都台東区	4,300	5,660	1.6
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	東京都台東区	5,900	7,810	2.2
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	大阪府大阪市	7,500	8,420	2.7
	HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	愛知県名古屋市中区	3,950	5,260	1.4
	HTL-22	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	宮城県仙台市	2,875	3,670	1.1
	HTL-23	KOKO HOTEL 大阪新世界	大阪府大阪市	3,926	5,100	1.4
ホテル 小計				111,176	147,860	40.6
不動産等合計				273,739	344,047	100.0

<有価証券等>

資産番号	銘柄名	資産の種類	利率等	取得 (予定) 価格 (百万円) (注2)	投資比率 (%) (注4)	運用資産 全体に対 する投資 比率 (%) (注5)
MEZ-10	スターアジア・メザニン ローン債権投資シリーズ 10	社債	基準金利＋ 5.0%	414	10.2%	0.1%
MEZ-12-1	スターアジア・メザニン ローン債権投資シリーズ 12	社債	基準金利＋ 5.0%	952	23.5%	0.3%
TK-04	合同会社あかつき 匿名 組合出資持分	匿名組合出資	—	1,679	41.5%	0.6%
TK-05	合同会社Oak 匿名組合 出資持分	匿名組合出資	—	1,000	24.7%	0.4%
有価証券等合計				4,045	100.0%	1.5%

(注1) 「所在地」は、本日現在の本投資法人の保有不動産等（以下「取得済資産（不動産等）」といいます。）及び取得予定資産（不動産等）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（予定）価格」は、各運用資産に係る売買契約等に記載された売買代金等（消費税及び地方消費税は含まず、本投資法人が吸収合併存続法人となる吸収合併により承継した場合は、本投資法人における受入価格とします。なお、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とします。）を記載しており、追加取得部分がある物件については、当該追加取得部分に係る売買代金又は増築工事に係る工事関連費用を加えた金額を記載しています。また、合併により承継した物件については、受入価格である2020年7月末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3) 鑑定評価については、一般財団法人日本不動産研究所、大和不動産鑑定株式会社及び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」は、取得済資産（不動産等）については、2026年7月31日、取得予定資産（不動産等）については、2026年8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、不動産等及び有価証券等それぞれにおいて、取得（予定）価格の合計額に対する比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、上場不動産投資法人は、東京証券取引所の有価証券上場規程により、運用資産等の総額に占める割合が5%以下である限りにおいて、不動産等、不動産関連資産及び流動資産等以外の資産を保有することが可能です。本取得後の本投資法人の運用資産等の総額に占める「不動産等、不動産関連資産及び流動資産等」の比率は、95%以上となる見込みです。（*）

（*）2026年7月期の貸借対照表に計上された総資産及び運用資産等の帳簿価額並びに取得予定資産の取得価格を勘案し、判断しています。

(注5) 「運用資産全体に対する投資比率」は、有価証券等について、取得予定資産取得後の不動産等及び有価証券等の取得（予定）価格の合計額に対する取得（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 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	アーバンセンター渋谷イースト	7.2
	OFC-08	アーバンセンター横浜ウエスト	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	アーバンセンター渋谷サウス	9.6
	OFC-14	アーバンセンター新宿	5.5
	OFC-15	アーバンセンター神田須田町	8.4
	OFC-16	アーバンセンター神田司町	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	アーバンセンター新横浜	4.4
	OFC-21	ポータル秋葉原	8.2
	OFC-22	アーバンセンター立川	4.5
	OFC-23	アーバンセンター博多	3.6
	OFC-24	アーバンセンター藤沢	9.7
商業施設	RTL-02	シュロアモール筑紫野	2.2
	RTL-03	西友水口店	4.2
	RTL-05	バグース池袋西口	4.6
	RTL-06	あべのnini（商業施設）	6.2
	RTL-07	アーバンフォルム蔵	4.3
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-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-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-13	アーバンパーク関目	11.5
	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
	RSC-18	アーバンパーク両国	6.0
	RSC-19	アーバンパーク溝の口	10.4
	RSC-20	アーバンパーク宮前平	4.5
	RSC-21	アーバンパーク鶴見	9.9

	RSC-22	アーバンパーク三鷹	7.6
	RSC-23	アーバンパーク蒲田南Ⅰ	4.3
	RSC-24	アーバンパーク蒲田南Ⅱ	8.0
	RSC-25	アーバンパーク梅島	2.6
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	5.6
ホテル	HTL-03	KOKO HOTEL 東京西葛西	9.0
	HTL-04	KOKO HOTEL 横浜鶴見	11.1
	HTL-05	The BREAKFAST HOTEL 福岡天神	5.0
	HTL-06	グランジット秋葉原	3.7
	HTL-07	レンブラントスタイル東京西葛西グランデ	6.1
	HTL-08	KOKO HOTEL 大阪なんば 恵美須町	6.7
	HTL-09	あべのnini (ホテル)	6.2
	HTL-10	KOKO HOTEL 銀座一丁目	5.9
	HTL-11	KOKO HOTEL 札幌駅前	2.2
	HTL-12	KOKO HOTEL 福岡天神	4.3
	HTL-13	KOKO HOTEL 広島駅前	2.3
	HTL-14	KOKO HOTEL 鹿児島天文館	6.5
	HTL-15	KOKO HOTEL 札幌大通	4.2
	HTL-16	ベストウェスタンプラス福岡天神南	3.2
	HTL-17	KOKO HOTEL 築地 銀座	5.1
	HTL-18	KOKO HOTEL Residence 浅草かっぱ橋	3.0
	HTL-19	KOKO HOTEL Residence 浅草田原町	3.1
	HTL-20	KOKO HOTEL 大阪心斎橋	14.7
	HTL-21	KOKO HOTEL 名古屋栄	4.6
	HTL-22	KOKO HOTEL 仙台 West	4.4
	HTL-23	KOKO HOTEL 大阪新世界	14.4
ポートフォリオ全体(73物件) (注)			2.5

(注1) ポートフォリオ全体欄に記載の数値は、東京海上ディール株式会社による2026年8月付「地震リスク評価報告書-ポートフォリオ評価版-」に基づいて、本日現在の本投資法人の取得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 4 取得予定資産 外観写真及び地図

HTL-23 KOKO HOTEL 大阪新世界



参考資料5 「取得予定資産の内容」並びに「譲渡予定資産の内容」 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（不動産等）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) 「資産番号」に関する説明
「資産番号」は、本投資法人の取得予定資産（有価証券等）について、メザニンローン債権投資（MEZ）又は匿名組合出資若しくは優先出資証券への投資（TK）に分類し、分類毎に順に付した番号を記載しています。
- (ウ) 「特定資産の概要」欄に関する説明
- a. 「取得予定価格」、「譲渡予定価格」欄には、取得予定資産（不動産等）及び譲渡予定資産に係る売買契約に記載された売買代金（消費税及び地方消費税並びに取得に要する費用は含みません。）を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。
 - b. 「取得予定日」、「譲渡予定日」欄には、本投資法人が取得又は譲渡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（不動産等）及び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。
 - e. 「建物」欄に関する説明
 - (i) 「所有形態」欄には、取得予定資産（不動産等）及び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) 「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類を記載しています。
 - (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・階数を記載しており、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、本書の日付現在において、プロパティ・マネジメント業務が委託されている又は委託予定のPM会社を記載しています。
 - g. 「マスターリース会社」欄には、本書の日付現在において、マスターリース業務が委託されている又は委託予定のマスターリース会社を記載しています。
 - h. 「マスターリースの種類」欄には、パススルー型マスターリースと賃料保証型マスターリースの別を記載しています。
 - i. 「担保の状況」欄には、本投資法人が負担する担保がある場合にその概要を記載しています。
- (エ) 「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（不動産等）及び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（不動産等）に係る同欄は、特段の記載がない限り、取得予定資産（不動産等）の現所有者等から提供を受けた2026年7月末日現在の情報を基に記載しており、譲渡予定資産に係る同欄は、2026年7月末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、2026年7月末日現在における取得予定資産（不動産等）及び譲渡予定資産に係る各賃貸借契約に表示された賃貸面積の合計を記載しており、駐車場その他の用に供する土地の賃貸面積を含みません。なお、取得予定資産（不動産等）に係る同欄は、取得予定資産（不動産等）の現所有者等から提供を受けた2026年7月末日現在の情報を基に記載しています。
 - c. 「稼働率の推移」欄には、取得予定資産（不動産等）及び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（不動産等）

に係る同欄は、取得予定資産（不動産等）の現所有者から提供を受けた2026年7月末日現在の情報を基に記載しており、譲渡予定資産に係る同欄は、2026年7月末日現在の情報を基に記載しています。

- d. 「テナント数」欄には、2026年7月末日現在における取得予定資産（不動産等）及び譲渡予定資産に係る各賃貸借契約に表示された当該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（不動産等）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（不動産等）について1テナントと数え、複数の取得予定資産（不動産等）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、取得予定資産（不動産等）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2026年7月末日現在において有効な各テナントとの賃貸借契約に表示された月額賃料（共益費を含みます。倉庫、看板、駐車場等の使用料を含まず、貸室賃料に限ります。また、同日現在のフリーレントは考慮しないものとします。）の合計額を、表示単位未満を切り捨てて記載しています。
- f. 「敷金・保証金」欄には、2025年7月末日現在における取得予定資産（不動産等）に係る各賃貸借契約（同日現在で入居済みのものに限りします。）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、取得予定資産（不動産等）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各賃貸借契約上の敷金・保証金の合計額を記載しています。

(オ) 「特記事項」欄に関する説明

「特記事項」欄には、取得予定資産（不動産等）及び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（不動産等）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。

(カ) 「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大和不動産鑑定株式会社が取得予定資産（不動産等）及び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。なお、割引率が複数存在する場合には、現在の運営状況を考慮して評価機関が設定した割引率を記載しています。
- 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。

(キ) 「本物件の特徴／評価ポイント等」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、特徴等を記載しています。