

2018年2月20日

各位

不動産投資信託証券発行者名

投資法人みらい

代表者名 執行役員

菅沼通夫

(コード番号:3476)

資産運用会社名

三井物産・イデラパートナーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長

菅沼通夫

問合せ先 取締役 CFO 兼業務部長 上野貴司

TEL: 03-6632-5950

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ (ホテル3物件)

投資法人みらい (以下「本投資法人」といいます。) が資産運用を委託する三井物産・イデラパートナーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) は、下記のとおり資産 (以下「本取得予定資産」といいます。) の取得 (以下「本取得」といいます。) を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取得の概要

(1) 本取得予定資産

アセットカテゴリー/ アセットタイプ (注1)		物件名称	契約締結日 (注2)	取得予定日	取得先	取得予定価格 (百万円) (注3)
コアアセット	ホテル	伊勢シティホテル アネックス	2018年 2月26日	2018年 3月1日	株式会社 リーガル不動産	1,800
		コンフォートホテル 北上				820
		コンフォートホテル 長野				580
合計						3,200

(注1) 「アセットカテゴリー/アセットタイプ」は、資産の用途に関する分類です。詳細は、参考資料3「本取得予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

(注2) 「契約締結日」には、各取得予定資産に関し、現在の買主である株式会社イデラ キャピタルマネジメント (以下「イデラ キャピタル」といいます。) との間で締結される予定の契約上の地位の譲渡に係る合意書の締結日を記載しています。

(注3) 「取得予定価格」は、各取得予定資産に関し、売主とイデラ キャピタルとの間の売買契約書に記載された各取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。

(2) 取得資金：借入金及び自己資金 (予定)

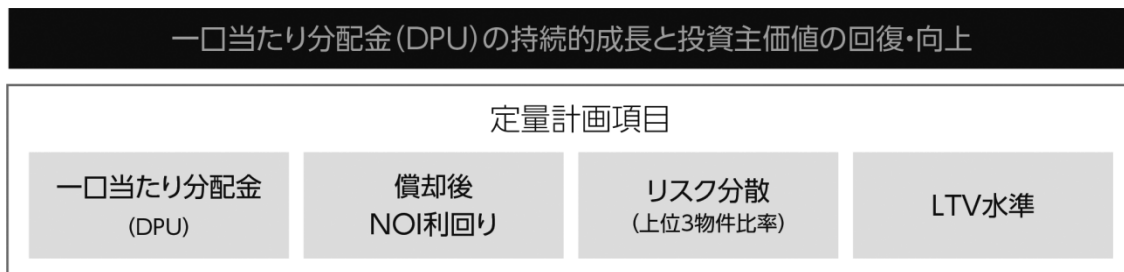
(注) 当該借入金の詳細は決定次第お知らせします。

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの拡充、リスク分散及び収益性の向上により中期経営計画「Repower 2020」に基づく1口当たり分配金（DPU）の持続的成長と投資主価値の回復を実現するため、ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等を総合的に勘案して本取得を決定しました。

(参考) Repower 2020 の概要 (注)



(注) 具体的な内容は、2017年12月13日付「第3期 決算・中期経営計画の進捗」をご参照ください。

本投資法人は、中期経営計画「Repower 2020」において、ホテルに関しては底堅い需要が期待されるバジェット型ホテルに対する投資を継続し、新規開発案件が増加傾向にある三大都市圏については周辺の競合状況やオペレーター能力を慎重に見極め、地方物件については長期契約を前提に競争優位性・オペレーター与信を踏まえて厳選投資することとしており、本取得予定資産はこの方針に合致したものであると考えています。

(参考) 取得予定資産の収益性

物件名称	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (注1)	償却後 NOI 利回り (注2)
伊勢シティホテルアネックス	1,800	1,820	5.4%	4.7%
コンフォートホテル北上	820	843	5.3%	3.1%
コンフォートホテル長野	580	597	5.8%	4.7%
合計/平均	3,200	3,260	5.4%	4.3%

(注1) 「鑑定 NOI」を取得予定価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、「鑑定 NOI」とは、鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOIに敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF (純収益、Net Cash Flow) とは異なります。上記鑑定 NOI は DCF 法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には2年目又は3年目) の NOI です。

(注2) 「鑑定 NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得予定価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。

3. 本取得予定資産の内容

【伊勢シティホテルアネックス】

物件名称	伊勢シティホテルアネックス		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	ホテル	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年3月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,800百万円		信託受益権の概要	信託受託者	
鑑定評価額 (価格時点)	1,820百万円 (2017年8月31日)			信託期間満了日	三井住友信託銀行株式会社 2027年6月30日
最寄駅	JR・近畿日本鉄道「伊勢市」駅 徒歩4分				
所在地 (住居表示)	三重県伊勢市吹上二丁目5番11号				
土地	地番	三重県伊勢市吹上二丁目360番5	建物	建築時期	1991年11月8日
	建ぺい率	80%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	容積率	300%		用途	ホテル
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	4,099.31㎡
	敷地面積	1,587.58㎡		駐車場台数	29台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社 (予定)	マスターリース会社	—		
特記事項					
本取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書において、信託受益者が本取得予定資産の当該賃貸借部分を譲渡しようとする場合、時価相当で買い受けるかにつき、相当期間を定めて賃借人と協議する旨が定められています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	4,099.31㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社グリーンズ	テナント数	1		
年間賃料	非開示 (注1)	敷金・保証金	非開示 (注1)		
(注1) テナントから開示について同意を得られていないため開示していません。なお、賃料は固定賃料です。					
建物状況評価報告書の概要					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社	緊急・短期修繕費	-		
調査書日付	2017年10月24日	長期修繕費	9,841千円		
地震リスク分析等の概要					
調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	PML値	6.9% (注2)		
担保設定の状況	なし				
(注2) 詳細調査 (フェーズ2) の数値を記載しています。					

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,820百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年8月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,820	
直接還元法による価格	1,830	
運営収益	109	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	109	
(a) 共益費込貸室賃料収入	109	現行契約書及びホテルの過年度売上水準に基づき、当該ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の現行契約書に基づく、固定賃料を計上
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	-	
(d) その他収入	-	
空室等損失等	-	テナントの入替を想定しないため、非計上
運営費用	12	
維持管理費	-	テナント負担のため、非計上
水道光熱費	-	テナント負担のため、非計上
修繕費	3	エンジニアリング・レポート記載の修繕費を妥当と判断し、計上
PMフィー	1	予定契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	-	テナントの入替を想定しないため、非計上
公租公課	6	実績額等に基づき査定し、計上
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	0	その他の雑費・予備費を計上
運営純収益	97	
一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘定のうえ運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	6	エンジニアリング・レポート記載の更新費を妥当と判断し、計上 (コンストラクション・マネジメントフィー考慮)
純収益	91	
還元利回り	5.0%	
DCF法による価格	1,820	
割引率	4.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに対する分析期間満了における対象不動産の市場性等を考慮し査定
積算価格	532	
土地比率	41.5%	
建物比率	58.5%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

本取得予定資産の特徴

<立地特性>

- 本取得予定資産は近畿日本鉄道「伊勢市」駅から徒歩4分と好立地です。
- 伊勢神宮まで徒歩約15分であり、伊勢市は伊勢神宮の門前町として発達した都市として「神都」の異名を持っている地です。
- 市内には多くの大手企業の工場が進出しており、伊勢神宮関連、伊勢志摩観光の拠点のほか、ビジネス需要も多いものとみられます。
- 20年に一度行われる一大イベントである「神宮式年遷宮」のほか、数年前から遷宮にちなんだ祭事、また年間を通しても様々な祭事が執り行われ一定の宿泊需要が見込まれます。
- 近隣の伊勢シティホテルのアネックス（姉妹店）として運営されています。

<物件特性>

- 外観や共用部は築年によるデザイン性の古さを若干感じるものの、品質等は高く一定のグレード感を保持しています。
- 現状、客室においてテナントによるリニューアルが実施され（約6割程度実施済）、リニューアル後の客室についてはデザイン性も高く最新の仕様となっています。
- 1階にフロント、ロビー、レストランがあり2階以上が客室となっています。レストランは朝食会場を兼ねており、宿泊者向け以外にもランチ、ディナー営業がされています。
- 客室はシングル主体に143室あり、ダブルベッドルーム、ツインルームも備えられ、カップルでの利用を含めた多様なニーズにマッチしています。
- コインランドリーも設置され、長期滞在のニーズにも応えられる運用が行われています。

<その他>

- 伊勢市内の宿泊者数は、「神宮式年遷宮」が行われた2013年に41万人を記録して以降一時減少しましたが、伊勢志摩サミットや観光地としての知名度が上がった影響により大きく回復し、2016年には2013年を超える44万人の宿泊者が訪れました。
- テナントである株式会社グリーンズは、世界35か国、6,300軒以上を構える米国チョイスホテルズインターナショナル社のホテルブランド「コンフォートホテル」をフランチャイズで運営しており、同ブランド53軒を含め、日本国内で89軒のホテルを展開しています（2017年6月30日時点）。また、2017年3月に東京証券取引所、名古屋証券取引所に上場しています。

【コンフォートホテル北上】

物件名称	コンフォートホテル北上		アセットカテゴリー	コアアセット		
			アセットタイプ	ホテル (注1)		
特定資産の概要						
取得予定年月日	2018年3月1日		特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	820百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	843百万円 (2017年8月31日)			信託期間満了日	2027年6月30日	
最寄駅	JR「北上」駅 徒歩1分					
所在地 (住居表示)	① (ホテル) 岩手県北上市川岸一丁目2番1号 ② (店舗) 岩手県北上市川岸一丁目2番8号					
土地	地番	岩手県北上市川岸一丁目11番31		建築物	建築時期	① 2009年1月9日 ② 2008年10月29日
	建ぺい率	80%			構造	① 鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建 ② 鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき 平家建
	容積率	200%			用途	① ホテル ② 店舗
	用途地域	近隣商業地域			延床面積	① 2,775.65㎡ (注2) ② 177.36㎡ (注3)
	敷地面積	2,809.93㎡			駐車場台数	① 28台 ② 13台
	所有形態	所有権			所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社 (予定)		マスターリース会社	—		
特記事項						
<ul style="list-style-type: none"> 本取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書において、信託受益者が本取得予定資産の当該賃貸借部分を譲渡しようとする場合、時価相当で買い受けるかにつき、相当期間を定めて賃借人と協議する旨が定められています。 本取得予定資産の店舗敷地に設置されている自家用電気工作物の接地抵抗値は、経済産業省の定める技術的要件を充足していませんが、取得先 (株式会社リーガル不動産) の費用負担にて取得後一定期間内に改修がなされません。 						
(注1) 当該敷地内にホテルと店舗が存在しており、本投資法人はホテル、店舗の双方を保有する予定です。						
(注2) 別途付属建物 (軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 ゴミ置場) 4.70㎡が設置されています。						
(注3) 別途付属建物 (鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 物置) 6.75㎡が設置されています。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	2,953.01㎡ (注4)		稼働率	100%		
主要テナント	株式会社グリーンズ		テナント数	2		
年間賃料	非開示 (注5)		敷金・保証金	非開示 (注5)		
(注4) 店舗177.36㎡を含む面積です。						
(注5) テナントから開示について同意を得られていないため開示していません。なお、賃料は固定賃料です。						
建物状況評価報告書の概要						
調査業者	大和不動産鑑定株式会社		緊急・短期修繕費	-		
調査書日付	2017年10月24日		長期修繕費	3,739千円		
地震リスク分析等の概要						
調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社		PML値	10.2%		
担保設定の状況	なし					

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	843百万円 (注)
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年8月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	843	
直接還元法による価格	841	
運営収益	54	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	54	
(a) 共益費込貸室賃料収入	54	現行契約の賃料水準、ホテルの過年度売上水準、類似不動産の賃料水準及びその動向に基づき、対象不動産の賃料負担可能額及び中長期的競争力等を勘案のうえ、ホテル及び店舗ともに現行契約に基づく固定賃料を計上
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	-	
(d) その他収入	-	
空室等損失等	-	テナントの入替を想定しないため、非計上
運営費用	11	
維持管理費	-	テナント負担のため、非計上
水道光熱費	-	テナント負担のため、非計上
修繕費	2	エンジニアリング・レポート記載の修繕費を妥当と判断し、計上
PMフィー	1	予定契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	-	テナントの入替を想定しないため、非計上
公租公課	6	実績額等に基づき査定し、計上
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	0	その他の雑費・予備費を計上
運営純収益	43	
一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	0	エンジニアリング・レポート記載の更新費を妥当と判断し、計上 (コンストラクション・マネジメントフィー考慮)
純収益	42	
還元利回り	5.1%	
DCF法による価格	844	
割引率	4.9%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	703	
土地比率	27.3%	
建物比率	72.7%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

(注) 店舗を含む鑑定評価額となっています。

本取得予定資産の特徴

<立地特性>

- JR「北上」駅より徒歩1分、ロータリーに面して位置する駅前ビジネスホテルです。
- 同敷地内にコンビニエンスストアも存在し、利便性が高くなっています。
- 北上市は、戦後数十年は農業地域でしたが、その後工業立地を目的に企業誘致に取り組み始め、東北道、秋田道の結節点として、岩手・秋田2県にまたがる流通の重要拠点となっています。多様な流通選択肢が得られる立地により現在180社以上もの企業を誘致し、東北有数の流通・工業集積地としてビジネスの拠点となっています。

<物件特性>

- 同一マーケット内でも新しいホテルであり、品質等は高く、グレード感を保持しています。
- 1階にフロント、ロビー、朝食会場、一部客室があり、2階以上がメインの客室となっています。朝食会場では無料の朝食が提供されています。
- 客室はシングル・ダブル主体に129室あり、家族連れ・カップル利用を含む多様なニーズにマッチしています。
- コインランドリーも設置され、長期滞在のニーズにも応えられる運用が行われています。

<その他>

- 北上市周辺では、北上山地の地下100メートルの盤石な花崗岩に、全長31キロメートルから50キロメートルにわたる世界最先端の素粒子実験施設「国際リニアコライダー」の誘致活動が推進されています。
- テナントである株式会社グリーンズは、世界35か国、6,300軒以上を構える米国チョイスホテルズインターナショナル社のホテルブランド「コンフォートホテル」をフランチャイズで運営しており、同ブランド53軒を含め、日本国内で89軒のホテルを展開しています(2017年6月30日時点)。また、2017年3月に東京証券取引所、名古屋証券取引所に上場しています。

【コンフォートホテル長野】

物件名称	コンフォートホテル長野		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	ホテル	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年3月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	580百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三井住友信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	597百万円 (2017年8月31日)				信託期間満了日
最寄駅	JR「長野」駅 徒歩4分				
所在地 (住居表示)	長野県長野市南千歳一丁目12番4号				
土地	地番	長野県長野市南千歳一丁目12番4		建築時期	1992年8月14日
	建ぺい率	100% (注1)		構造	鉄骨造陸屋根8階建
	容積率	500%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	1,921.45㎡
	敷地面積	396.28㎡		駐車場台数	3台 (隔地駐車場20台)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社 (予定)		マスターリース会社	—	
特記事項					
本取得予定資産に係る定期建物賃貸借契約書において、信託受益者が本取得予定資産の当該賃貸借部分を譲渡しようとする場合、時価相当で買い受けるかにつき、相当期間を定めて賃借人と協議する旨が定められています。					
(注1) 指定建ぺい率は80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,921.45㎡		稼働率	100%	
主要テナント	株式会社グリーンズ		テナント数	1	
年間賃料	非開示 (注2)		敷金・保証金	非開示 (注2)	
(注2) テナントから開示について同意を得られていないため開示していません。なお、賃料は固定賃料です。					
建物状況評価報告書の概要					
調査業者	大和不動産鑑定株式会社		緊急・短期修繕費	-	
調査書日付	2017年10月24日		長期修繕費	5,562千円	
地震リスク分析等の概要					
調査業者	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		PML値	9.4%	
担保設定の状況	なし				

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	597百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2017年8月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	597	
直接還元法による価格	591	
運営収益	38	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	38	
(a) 共益費込貸室賃料収入	38	現行契約書及びホテルの過年度売上水準に基づき、当該ホテルの賃料負担可能額及び中長期的競争力を勘案のうえ、対象不動産の現行契約書に基づく、固定賃料を計上
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	-	
(d) その他収入	-	
空室等損失等	-	テナントの入替を想定しないため、非計上
運営費用	5	
維持管理費	-	テナント負担のため、非計上
水道光熱費	-	テナント負担のため、非計上
修繕費	0	エンジニアリング・レポート記載の修繕費を妥当と判断し、計上
PMフィー	1	予定契約額を妥当と判断し、計上
テナント募集費用等	-	テナントの長期的な入居を想定し、テナントの入替を想定しないため、非計上
公租公課	2	実績額等に基づき査定し、計上
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し、計上
その他費用	0	その他の雑費・予備費を計上
運営純収益	33	
一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%と査定
資本的支出	4	エンジニアリング・レポート記載の更新費を妥当と判断し、計上 (コンストラクション・マネジメントフィー考慮)
純収益	28	
還元利回り	4.9%	
DCF法による価格	599	
割引率	4.7%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	309	
土地比率	54.4%	
建物比率	45.6%	
その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	特になし	

本取得予定資産の特徴

<立地特性>

- JR「長野」駅より徒歩4分と好立地です。
- 長野県の県庁所在地である長野市は、観光では善光寺の門前町として全国的に有名であり、善光寺のみならず周辺観光地への前線として重要な位置を占めています。
- 周辺には多くの工業団地や大手企業の地方拠点があり、ビジネスにおいても主要な拠点となっています。

<物件特性>

- 外観や共用部は、築年によるデザイン性の古さを若干感じるものの、品質等は高く一定のグレード感を保持しています。
- 2017年4月に客室内のリニューアルが完了し、リニューアル後の客室についてはデザイン性も高く最新の仕様となっています。
- 1階にフロント、ロビー、パソコンスペース、朝食会場があり、2階以上が客室となっています。朝食会場では無料の朝食が提供されています。
- 客室はシングル・ダブル主体に76室あり、ツインルームも備えられ、カップル利用を含む多様なニーズにマッチしています。
- コインランドリーも設置され、長期滞在のニーズにもこたえられる運用が行われています。

<その他>

- 周辺には多くの競合店が存在するものの、当該物件の稼働率は高水準で推移しており、現時点で今後の新規供給は確認されていません。
- テナントである株式会社グリーンズは、世界35か国、6,300軒以上を構える米国チョイスホテルズインターナショナル社のホテルブランド「コンフォートホテル」をフランチャイズで運営しており、同ブランド53軒を含め、日本国内で89軒のホテルを展開しています（2017年6月30日時点）。また、2017年3月に東京証券取引所、名古屋証券取引所に上場しています。

4. 取得先の概要

名称	株式会社リーガル不動産
所在地	大阪府大阪市北区堂山町3番3号
代表者	代表取締役 平野 哲司
事業内容	不動産ソリューション事業、不動産賃貸事業、不動産コンサルティング事業、 ファシリティマネジメント事業、介護事業
資本金	9,000万円（2018年1月末時点）
設立年月日	2000年9月7日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大株主及び持株比率	非開示（注）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人的関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取引関係	本投資法人及び本資産運用会社と当該会社との間には、記載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、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

（注）取得先から開示について同意を得られていないため開示していません。

5. 物件取得先等の状況

本取得予定資産の取得先は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。

6. 媒介の概要

本取得予定資産の媒介者は国内の金融機関ですが、名称及び媒介手数料の額等について同意を得られていないため開示していません。なお、当該非開示の媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係はなく、関連当事者にも該当しませんが、本投資法人の保有物件の一部において当該媒介者と信託受託契約を締結する等、一部の業務について取引関係を有しています。

7. 利害関係人との取引

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による2018年4月期（第4期）及び2018年10月期（第5期）運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

以上

※ 投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

※ 物件紹介動画はこちら：<https://youtu.be/wuZ3dqtqoZ0>

<添付資料>

参考資料1 物件写真・物件位置図

参考資料2 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料3 本取得予定資産の内容における記載事項説明

参考資料1 物件写真・物件位置図

【伊勢シティホテルアネックス】

物件写真



シングルルーム



ツインルーム



位置図



【コンフォートホテル北上】

物件写真



シングルルーム



ツインルーム



位置図

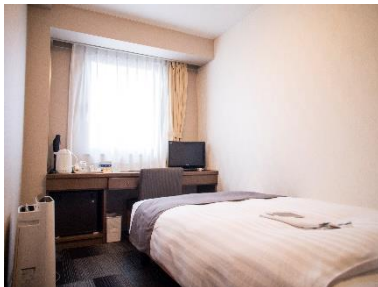


【コンフォートホテル長野】

物件写真



シングルルーム



ツインルーム



位置図



参考資料2 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	用途	地域	物件名称	取得（予定） 価格（百万円） （注1）	投資比率 （%） （注2）	取得（予定）年月日
コアア セット	オフィス	東京圏	品川シーサイドパークタワー （注3）（注4）	20,288	18.6	2016年12月16日 （2018年2月28日一部譲渡予定）
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	21.3	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	新宿イーストサイドスクエア（注3）	10,000	9.2	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	3.6	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	東京フロントテラス（注3）	10,592	9.7	2017年10月26日
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	1.3	2018年2月28日
	商業施設	大阪圏	MIUMIU 神戸	6,700	6.2	2016年12月16日（土地） 2017年11月9日（建物）
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドドイーストビル	3,200	2.9	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	8.7	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	ダイキ和泉中央店	3,000	2.8	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.9	2016年12月16日
	ホテル	その他	ダイワロイネットホテル秋田	2,042	1.9	2016年12月16日
	ホテル	その他	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,280	1.2	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	1.2	2016年12月16日
	ホテル	東京圏	スーパーホテルさいたま・大宮	1,123	1.0	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	0.9	2016年12月16日
	ホテル	その他	コンフォートホテル新山口	902	0.8	2016年12月16日
	ホテル	名古屋圏	伊勢シティホテルアネックス	1,800	1.7	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.8	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル長野	580	0.5	2018年3月1日
グロース アセット （コアブ ラス）	商業施設	大阪圏	奈良平城プラザ（仮称）	4,100	3.8	2017年10月26日
合計				108,792	100.0	—

（注1）「取得（予定）価格」は、各物件に関し、売買契約書に記載され、又は記載される予定の各取得資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。

（注2）「投資比率」は、各物件の取得（予定）価格の合計に対する比率で小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

（注3）取得資産が区分所有又は（準）共有である場合には、本投資法人の区分所有割合又は（準）共有持分割合に係る数値を記載しています。

（注4）準共有持分36.6%を売却した後（譲渡予定日：2018年2月28日）の本投資法人の準共有持分割合（63.4%）に係る数値を記載しています。

参考資料3 本取得予定資産の内容における記載事項説明

前記「3. 本取得予定資産の内容」の各欄における記載事項に関する説明は、以下（イ）～（ワ）のとおりです。時点の注記がないものについては、原則として、2017年12月31日時点の状況を記載しています。

（イ）「アセットカテゴリー/アセットタイプ」について

- 「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）など、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。

（ロ）「最寄駅」について

- 「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成17年公正取引委員会告示第23号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成17年公正取引委員会承認第107号）に基づき、道路距離80メートルにつき1分間を要するものとして算出した数値を、小数第1位以下を切り上げて記載しています。

（ハ）「所在地（住居表示）」について

- 所在地（住居表示）は、本取得予定資産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、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。

（ニ）「土地」について

- 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法、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。なお、取得予定資産によっては、以下の表に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- 「用途地域」は、都市計画法第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。
- 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。取得予定資産が土地の共有持分である場合には、全体の面積を記載しています。
- 「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

（ホ）「建物」について

- 「建築時期」は、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- 「構造」は、登記簿上の記載に基づいています。
- 「用途」は、登記簿上の建物種別のうち主要なものを記載しています。
- 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。取得予定資産が区分所有建物の専有部分である場合には、所有する専有部分の面積を記載しています。取得予定資産が建物の共有持分である場合には、建物全体の面積を記載しています。
- 「駐車場台数」は、2017年12月31日時点において取得予定資産につき敷地内に確保されている駐車場（建物内の駐車場を含みます。）の台数を記載しています。なお、取得予定資産の共有持分又は区分所有権を取得する場合にも、その取得予定資産全体に係る駐

車場台数を記載しています。

- 「所有形態」は、取得予定資産に関して不動産信託の信託受託者が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

(へ) 「PM 会社」について

- 「PM 会社」は、取得予定資産について 2017 年 12 月 31 日時点において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

(ト) 「マスターリース会社」について

- 「マスターリース会社」は、取得予定資産について 2017 年 12 月 31 日時点において有効なマスターリース契約を締結している会社又は締結する予定の会社を記載しています。

(チ) 「特記事項」について

- 「特記事項」の記載については、原則として、2017 年 12 月 31 日時点の情報をもとに、個々の資産の権利関係や利用等で重要と考えられる事項のほか、当該資産の評価額、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に関して記載しています。

(リ) 「賃貸借の概要」について

- 「賃貸借の概要」は、取得予定資産の売主等から提供を受けた数値及び情報をもとに、取得予定資産について、特に記載のない限り 2017 年 12 月 31 日時点において有効な賃貸借契約等の内容等を記載しています。
- 「総賃貸可能面積」は、2017 年 12 月 31 日時点における取得予定資産に係る建物の賃貸借契約又は建物図面等に基づき賃貸が可能となる面積を記載しています。なお、底地物件については底地の面積を記載しています。また、原則として、貸室のみの面積を記載し、駐車場、倉庫等付帯部分等の面積は含みません。
- 「稼働率」は、2017 年 12 月 31 日時点における取得予定資産に係る総賃貸可能面積に対して総賃貸面積が占める割合を示しており、小数第 2 位を四捨五入して記載しています。
- 「主要テナント」は、取得予定資産の総賃貸面積中、賃貸面積の最も大きいテナントを記載しています。なお、当該取得予定資産につき締結されるマスターリース契約においてエンドテナントの賃料の変動にかかわらず、一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件については、そのマスターリース会社を記載しています。また、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「主要テナント」欄には、「非開示」と記載しています。
- 「テナント数」は、2017 年 12 月 31 日時点における取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限り）に基づき、取得予定資産のテナント数を記載しています。但し、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おいて、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の物件についてはエンドテナントの総数（同日時点で入居済みのものに限り）を記載し、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載し、当該取得予定資産について、マスターリース会社とエンドテナントとの賃貸借契約に基づくテナント数をもって集計したテナント数を括弧書きにて記載しています。また、底地のみを取得する場合には、土地賃借人の総数を記載しています。但し、駐車場、倉庫等付帯部分のテナント数は含みません。
- 「年間賃料」は、2017 年 12 月 31 日時点における取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限り）に表示された建物につき、年間賃料（貸室部分の

賃料及び共益費（もしあれば）を含み、駐車場、倉庫等付帯部分の賃料は含みません。）を12倍することにより年換算して算出した金額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。なお、かかる算出においては、契約上規定される固定賃料の上限に基づいて算出しています。また、テナントがマスターリース会社として転貸人となる物件については、2017年12月31日時点における、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の物件について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月間賃料、エンドテナントの賃料の変動にかかわらず一定の賃料を受け取る固定型マスターリースの物件についてはかかるマスターリース契約上の月間賃料をそれぞれ12倍することにより年換算して算出した金額を記載しています。また、同日時点のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。なお、エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。

- 「敷金・保証金」は、2017年12月31日時点における取得予定資産に係る各賃貸借契約（同日時点で入居済みのものに限ります。）に基づき必要とされる敷金・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。但し、駐車場、倉庫等付帯部分の敷金・保証金は含みません。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・保証金の合計額につき百万円未満を切り捨てて記載しています。エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。また、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、2017年12月31日時点において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」、「テナント数」、「年間賃料」、「敷金・保証金」等を記載しています。

(ヌ) 「建物状況評価報告書の概要」について

- 「緊急・短期修繕費」は、緊急及び概ね調査日より1年以内に必要とされる修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用につき千円未満を切り捨てて記載しています。
- 「長期修繕費」は、調査日より12年間に予想される修繕更新費用として建物状況調査報告書に記載された費用の年平均額又は年平均額に換算した金額につき千円未満を切り捨てて記載しています。取得予定資産が建物の共有、また準共有持分である場合には、その持分に応じ算出しています。

(ル) 「担保設定の状況」について

- 本取得予定資産の取得後に担保設定が解除される場合は「なし」と記載しています。

(ロ) 「不動産鑑定評価書の概要」について

- 「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び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。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
- なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び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。
- 金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ワ) 「本取得予定資産の特徴」について

- 「本取得予定資産の特徴」は、本投資法人の物件取得の着眼点を示したものであり、原則として、株式会社リアルクオリティ作成の「ホテルマーケットレポート」の記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各新規取得資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。