

2018年10月16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及び貸借の開始に関するお知らせ  
(「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、  
「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテル WBF 淀屋橋南」及び「六甲アイランド DC」)

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。)及び貸借の開始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 (予定)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	スマイルホテル 那覇シティリゾート	2018年 10月16日	2018年 11月1日	非開示(注5)	4,000
コア アセット	ホテル	スマイルホテル 博多駅前			非開示(注5)	3,800
コア アセット	ホテル	スマイルホテル 名古屋栄			非開示(注5)	2,950
コア アセット	ホテル	ホテル WBF 淀屋橋南			非開示(注5)	1,750
グロス アセット (ニュータイプ アセット)	インダス トリアル	六甲アイランド DC (Distribution Center)	2018年 10月31日	2018年 11月1日 (注4)	特定目的会社 六甲インベストメント	8,650
合計						21,150

(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。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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)をご覧頂いた上で、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。

- (注2) 「契約締結(予定)日」には、各取得予定資産に関し、売主との間の売買契約書の締結(予定)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。
- (注4) 「六甲アイランドDC」の取得予定日は、本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」でお知らせした公募による新投資口発行に係る払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。以下同じです。
- (注5) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない理由により「非開示」としています。なお、それぞれ別の取得先です。

(2) 取得資金：新投資口発行の手取金、借入金及び自己資金(予定)

- (注) 新投資口発行及び借入金の詳細は、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

(4) 年間賃料：1,189百万円(注)

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2018年7月31日提出の「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」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

- (注) 年間賃料の定義は、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。

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)の持続的成長と戦略的運用による投資主価値の回復・向上を実現するため、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) 中期経営計画「Repower 2020」の概要(注)

定量計画項目	1口当たり分配金 (DPU)	収益性 (償却後NOI利回り)	リスク分散 (上位3物件比率)	財務基盤 (LTV水準)
重点施策	公募増資	戦略的な ポートフォリオ入替	リスク分散深化	低金利借入れの 有効活用

- (注) 具体的な内容は、本日公表の「中期経営計画の進捗について—2018年10月16日付プレスリリース 補足説明資料—」をご参照ください。

本投資法人は、中期経営計画「Repower 2020」を推進しており、ポートフォリオの償却後 NOI 利回りと LTV 水準を一定の範囲にコントロールしながら、外部成長を進めることによってポートフォリオの更なるリスク分散の進展と安定性の向上を目指しています。また、収益性を向上させる施策として、グロースアセットへの取り組みを進める方針であり、今回のホテル4物件とインダストリアル1物件は、上記の取り組み方針に合致した物件取得と考えています。

ご注意：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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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)をご覧頂いた上で、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。

(参考) 本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) (注 3)	償却後 NOI 利回り (注 2) (注 3)
スマイルホテル那覇シティリゾート	4,000	4,230	5.9%	5.5%
スマイルホテル博多駅前	3,800	3,910	4.6%	4.1%
スマイルホテル名古屋栄	2,950	3,120	5.0%	4.5%
ホテル WBF 淀屋橋南	1,750	1,960	4.7%	4.0%
六甲アイランド DC	8,650	8,710	5.5%	4.2%
合計/平均	21,150	21,930	5.3%	4.4%

(注 1) 「鑑定 NOI 利回り」は、「鑑定 NOI」を取得予定価格で除して算出した数値を、小数第 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、資金的支出を控除した 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、2018 年 7 月の賃料収入に対する変動賃料の比率が 20%以上の物件 (以下「変動賃料物件」といいます。)) については 1 年目から 3 年目までの平均値) の NOI です。なお、本取得予定資産のうち変動賃料物件の 2017 年 8 月から 2018 年 7 月における変動賃料の比率は以下のとおりです。

スマイルホテル那覇シティリゾート : 62.8%

スマイルホテル博多駅前 : 70.3%

スマイルホテル名古屋栄 : 53.4%

(注 2) 「償却後 NOI 利回り」は、「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。以下同じです。

(注 3) 鑑定 NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りの平均値は、それぞれ各物件の取得予定価格で加重平均して算出しています。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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) をご覧頂いた上で、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。

### 3. 本取得予定資産の内容

#### 【スマイルホテル那覇シティリゾート】

物件名称	スマイルホテル那覇シティリゾート		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11月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	4,000百万円		信託受益権の概要	信託受託者	
鑑定評価額 (価格時点)	4,230百万円 (2018年7月31日)			信託期間満了日	みずほ信託銀行株式会社 2028年11月30日
最寄駅	沖縄都市モノレール(ゆいレール)「県庁前」駅 徒歩9分				
所在地(住居表示)	沖縄県那覇市久米二丁目32番1号				
土地	地番	沖縄県那覇市久米二丁目32番1 他1筆	建物	建築時期	1988年6月26日
	建ぺい率	90%(注)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	容積率	400%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	9,698.44㎡
	敷地面積	2,343.96㎡		駐車場台数	27台(その他テナントが確保して いる隔地駐車場39台)
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
特記事項 該当事項はありません。					
(注) 指定建ぺい率は80%ですが、角地による緩和により90%となっています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	9,698.44㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社ホスピタリティ オペレーションズ	テナント数	1		
年間賃料	非開示(注)	敷金・保証金	非開示(注)		
(注) 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、賃料は最低保証賃料と変動賃料で構成されており、変動賃料の算定式は以下のとおりです。 変動賃料＝毎月の実績 GOP－(最低保証賃料＋実績ベースフィー相当額＋実績インセンティブフィー相当額) ※「GOP (Gross Operating Profit)」とは、米国ホテル会計基準に基づくホテル営業利益を意味します。					
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	2018年9月	長期修繕費	29,805千円		
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	2.5%		
担保設定の状況	なし				

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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)をご覧頂いた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	4,230百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,230	
直接還元法による価格	4,270	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(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		
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	247	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出		
純収益	209	
還元利回り	4.9%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	4,210	
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	1,860	
土地比率	71.3%	
建物比率	28.7%	
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) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は沖縄都市モノレール（ゆいレール）「県庁前」駅から徒歩 9 分、那覇空港から車で約 10 分に位置しています。
- 最寄り駅からはやや遠いものの、駐車場が確保されており沖縄を周遊する観光客にとって利便性が高いホテルとなっています。
- 本物件は、久米・松山エリアに存在し、沖縄最大の繁華街である国際通りも徒歩圏内にあります。空港エリアや繁華街の中間点にあり、特に車を利用する観光客にとって利便性の高い立地となっています。
- 那覇市唯一のビーチであり、海水浴やシュノーケリング、ダイビングが楽しめる「波の上うみそら公園・波の上ビーチ」へ徒歩 5 分。首里城等の観光施設へのアクセスも良い施設となっています。
- 周辺にはコンビニや飲食店などの施設が多く存在しています。

### <物件特性>

- 2016 年に「スマイルホテル那覇シティリゾート」としてオペレーターチェンジがなされ、リブランドオープンしたホテルです。
- 客室は 20 ㎡のスタンダードツインを主体としながら、16 ㎡から 90 ㎡（和洋室）の様々な客室構成となっており、ビジネスからファミリー、インバウンドと拡大する観光需要にも対応できる施設となっています。
- リニューアルにより全体的に高級感があり余裕のある意匠となっています。一般的な宿泊特化型ビジネスホテルと比較すると、レストランの大きさや売店等、利用者にとって利便性の高いものとなっています。
- 前オペレーター時代の 2008 年に、1 階のエントランスホール、売店、ロビー、レストラン等のリニューアルがなされ、11 階部分はレストランから客室にコンバージョンされる等の改装が施されています。

### <その他>

- 沖縄県の観光客数は 1990 年の約 300 万人から 2016 年の 800 万人超と増加基調にあり、観光需要は拡大しています。
- 那覇市の 2017 年における月別観光客推移は全ての月で前年を上回り、夏季中心のマーケットから通年型のマーケットに変化しつつあります。
- 外国人観光客も年々増加しており、沖縄県の外国人延べ宿泊者数は 2010 年の約 44 万人から 2017 年には約 460 万人と 10 倍以上の伸び率で増加しています。
- 本物件は長期の賃貸借契約を締結しており、最低保証賃料部分と変動賃料部分で構成された賃料体系を採用することでホテルの運営収益に連動し賃料が増減する仕組みとなっています。
- オペレーターである株式会社ホスピタリティオペレーションズは、「スマイルホテル」ブランドを主力とし、オペレーターチェンジやホテルの再生コンサルなどの手法を活用して、全国でシティホテル、リゾートホテル、ビジネスホテルなど様々なタイプのホテル運営に関して高い実績を有するホスピタリティパートナーズグループのホテル運営会社です。現在、ホスピタリティパートナーズグループで全国に 60 軒を運用しています（2018 年 10 月 5 日時点）。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

【スマイルホテル博多駅前】

物件名称	スマイルホテル博多駅前		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11月1日		特定資産の種類	信託受益権（注1）	
取得予定価格	3,800百万円		信託受益権の概要	信託受託者（予定）	
鑑定評価額（価格時点）	3,910百万円（2018年7月31日）			信託期間満了日（予定）	三菱UFJ信託銀行株式会社 2028年11月30日
最寄駅	JR「博多」駅 徒歩4分				
所在地（住居表示）	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目8番18号				
土地	地番	福岡県福岡市博多区博多駅前三丁目85番	建物	建築時期	2017年2月23日
	建ぺい率	100%（注2）		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	600%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	2,426.78㎡
	敷地面積	384.84㎡		駐車場台数	2台（その他、テナントが確保している隔地駐車場2台）
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
特記事項 該当事項はありません。					
（注1）本物件は、本日現在、信託設定されていませんが、本投資法人の取得に際して、売主が三菱UFJ信託銀行株式会社に対して信託譲渡し、本投資法人は本物件を主たる信託財産とする信託受益権を取得します。					
（注2）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	2,432.72㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社ホスピタリティオペレーションズ	テナント数	1		
年間賃料	非開示（注）	敷金・保証金	非開示（注）		
（注）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、賃料は最低保証賃料と変動賃料で構成されており、変動賃料の算定式は以下のとおりです。 変動賃料＝毎月の実績GOP－（最低保証賃料＋実績ベースフィー相当額＋実績インセンティブフィー相当額） ※「GOP（Gross Operating Profit）」とは、米国ホテル会計基準に基づくホテル営業利益を意味します。					
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	2018年9月	長期修繕費	1,143千円		
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	2.7%		
担保設定の状況	なし				

ご注意：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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,910百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,910	
直接還元法による価格	3,970	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(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		
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	175	
一時金の運用益	非開示	
資本的支出	(注)	
純収益	166	
還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,880	
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,480	
土地比率	56.0%	
建物比率	44.0%	
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) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は、九州一の大都市である福岡市の博多エリアに存在し、JR「博多」駅より徒歩4分と好立地です。
- 本物件は、オフィスビルやシティホテル、ビジネスホテルなどが建ち並ぶ博多駅前エリアに存在し、博多駅周辺のオフィスや大型商業施設であるキャナルシティ、九州一の繁華街である天神・中洲エリアへの容易なアクセスも可能です。

### <物件特性>

- 客室はシングル97室、ダブル10室、ツイン10室、ユニバーサル1室の合計118室を備え、ビジネス客、観光客の双方の需要に対応でき、宿泊特化型のホテルとして効率的な規模となっています。
- 築年数は約1年と新しく、周辺に所在する同カテゴリーのホテルの中ではクオリティが高いホテルです。
- 朝食会場やコインランドリーも設置され、宿泊特化型として十分なアメニティを装備するなど、利便性に優れています。

### <その他>

- 全国でも有数の大都市である福岡市は、観光客数も増加傾向であり、特に宿泊者数の増加が著しく毎年7.6%～15.2%増加しています。福岡県における2017年の延べ宿泊者数は全国10位の約1,800万人であり、過去7年間で外国人の延べ宿泊者数は約4倍となっています。
- 福岡市内では、多数存在するコンベンション施設で毎月多くの会議や学会が行われており、日本政府観光局(JNTO)2016年国際会議統計によると、福岡県の2011年から2016年までの国際コンベンション実績は東京都に次ぐ2位となっています。
- 福岡市内では毎年100万人以上を集客する観光イベントが数回行われており、開催期間中は日本国内だけでなく、韓国や台湾などからも多くの観光客が訪れています。
- 本物件は長期の賃貸借契約を締結しており、最低保証賃料部分と変動賃料部分で構成された賃料体系を採用することでホテルの運営収益に連動し賃料が増減する仕組みとなっています。
- オペレーターである株式会社ホスピタリティオペレーションズは、「スマイルホテル」ブランドを主力とし、オペレーターチェンジやホテルの再生コンサルなどの手法を活用して、全国でシティホテル、リゾートホテル、ビジネスホテルなど様々なタイプのホテル運営に関して高い実績を有するホスピタリティパートナーズグループのホテル運営会社です。現在、ホスピタリティパートナーズグループで全国に60軒を運用しています(2018年10月5日時点)。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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)をご覧頂いた上で、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。

【スマイルホテル名古屋栄】

物件名称	スマイルホテル名古屋栄		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11月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,950百万円		信託受益権の概要	信託受託者	
鑑定評価額 (価格時点)	3,120百万円 (2018年7月31日)			信託期間満了日	三菱UFJ信託銀行株式会社 2028年11月30日
最寄駅	名古屋市営地下鉄「栄」駅 徒歩5分				
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区栄四丁目10番5号				
土地	地番	愛知県名古屋市中区栄四丁目1004番他1筆	建築物	建築時期	2008年9月30日
	建ぺい率	100% (注)		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根13階建
	容積率	500%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	2,909.20㎡
	敷地面積	583.70㎡		駐車場台数	5台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
特記事項 該当事項はありません。					
(注) 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	2,909.20㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社ホスピタリティオペレーションズ	テナント数	1		
年間賃料	非開示 (注)	敷金・保証金	非開示 (注)		
(注) 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、賃料は最低保証賃料と変動賃料で構成されており、変動賃料の算定式は以下のとおりです。 変動賃料＝毎月の実績 GOP－ (最低保証賃料＋実績ベースフィー相当額＋実績インセンティブフィー相当額) ※「GOP (Gross Operating Profit)」とは、米国ホテル会計基準に基づくホテル営業利益を意味します。					
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	2018年9月	長期修繕費	9,172千円		
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	2.6%		
担保設定の状況	なし				

ご注意: 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賃貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	3,120百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,120	
直接還元法による価格	3,180	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(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		
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	153	
一時金の運用益	非開示	
資本的支出	(注)	
純収益	139	
還元利回り	4.4%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	3,100	
割引率	4.2%	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	4.6%	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	1,740	
土地比率	74.7%	
建物比率	25.3%	
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) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 名古屋市営地下鉄「栄」駅から徒歩5分と好立地です。
- 名古屋市の商業地域の中心である栄エリアに位置し、名古屋駅からも地下鉄で2駅とビジネス、観光の拠点として利便性の高い立地となっています。

### <物件特性>

- 2016年に「スマイルホテル名古屋栄」としてオペレーターチェンジがなされ、リブランドオープンしたホテルです。
- 本物件はダブルルームを中心に141室の客室構成で運営されており、ビジネスや観光客の双方の需要に対応できるホテルとなっています。
- 朝食コーナーやコインランドリーも設置され、宿泊特化型として十分なアメニティを装備する等、利便性に優れています。

### <その他>

- 名古屋市は「中京工業地帯」の代表都市であり、多くの上場企業が本支店・営業所を構えるビジネス客の需要が高いエリアとなっています。
- 名古屋市は、外国人観光客のゴールデンルート（注）の一つとして東日本大震災以降外国人観光客の比率が年々増加しており、ビジネス客のみならず観光客の需要も期待されます。
- 本物件は長期の賃貸借契約を締結しており、最低保証賃料部分と変動賃料部分で構成された賃料体系を採用することで、ホテルの運営収益に連動し賃料が増減する仕組みとなっています。
- オペレーターである株式会社ホスピタリティオペレーションズは、「スマイルホテル」ブランドを主力とし、オペレーターチェンジやホテルの再生コンサルなどの手法を活用して、全国でシティホテル、リゾートホテル、ビジネスホテルなど様々なタイプのホテル運営に関して高い実績を有するホスピタリティパートナーズグループのホテル運営会社です。現在、ホスピタリティパートナーズグループで全国に60軒を運用しています（2018年10月5日時点）。

（注）「ゴールデンルート」とは、主に団体客、訪日外国人客向けの、東京・箱根・富士山・名古屋・京都・大阪の訪問を基本とする観光周遊ルートを指します。

ご注意：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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

【ホテル WBF 淀屋橋南】

物件 名称	ホテルWBF淀屋橋南		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11月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,750百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	
鑑定評価額 (価格時点)	1,960百万円 (2018年7月31日)			信託期間満了日	三菱UFJ信託銀行株式会社 2028年11月30日
最寄駅	大阪メトロ「淀屋橋」駅 徒歩5分				
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市中央区平野町三丁目1番6号				
土地	地番	大阪府大阪市中央区 平野町三丁目17番	建物	建築時期	2017年1月26日
	建ぺい率	100% (注)		構造	鉄骨造陸屋根9階建
	容積率	600%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	1,821.56㎡
	敷地面積	295.42㎡		駐車場台数	1台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS株式会社	マスターリース会社	本投資法人		
特記事項 該当事項はありません。					
(注) 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	1,842.15㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社ホワイト・ ベアーファミリー	テナント数	1		
年間賃料	非開示 (注)	敷金・保証金	非開示 (注)		
(注) 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	2018年9月	長期修繕費	1,218千円		
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	5.7%		
担保設定の状況	なし				

ご注意: 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賃貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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)をご覧頂いた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,960百万円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2018年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,960	
直接還元法による価格	1,990	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(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		
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	82	
一時金の運用益	非開示	
資本的支出	(注)	
純収益	81	
還元利回り	4.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味して査定
DCF法による価格	1,920	
割引率	3.9%	長期国債等の金利動向を踏まえ、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案して査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りに将来時点における純収益の変動予測、将来の建物の劣化及び売却リスクを考慮して査定
積算価格	1,020	
土地比率	56.8%	
建物比率	43.2%	
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) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 大阪メトロ「淀屋橋」駅から徒歩5分と好立地です。
- ビジネス及び商業の中心地である梅田（北新地）、本町、心斎橋等も徒歩圏又は地下鉄で数駅の距離にあり、非常に利便性の高い立地です。
- 本物件の付近には、梅田にリムジンバスのバス停があり、関西国際空港及び大阪国際空港へもアクセスが可能です。

### <物件特性>

- 本物件はシングル16室、セミダブル57室、ツイン15室、スーパーアツイン7室、ユニバーサルダブル1室の全96室で構成されており、ビジネス及び観光双方の需要に対応できる施設となっています。
- 2017年1月に竣工と築年数も浅く、周辺の標準的なホテルと比較しても高品質で清潔感がある館内仕様です。
- 1階には朝食コーナーが設置される等、宿泊特化型として十分なアメニティを装備しています。

### <その他>

- 大阪府の延べ宿泊者数は東京都、北海道に次ぐ第3位で、2010年の約1,961万人から2017年の約3,269万人と約67%増加しています。また、外国人の延べ宿泊者数は東京都に次ぐ第2位であり、2010年からの7年間で約4倍の伸びを示しています。
- 以前は出張需要のビジネス客が中心でしたが、近年はアジアのインバウンドやユニバーサル・スタジオ・ジャパン等日本人にも人気の高いアミューズメント施設の効果で観光需要が増加しています。
- 大阪ではビジネス需要とインバウンド需要がほぼ同水準まで成長しており、東京に次ぐマーケットとなっています。
- オペレーターである株式会社ホワイト・ベアーファミリーは、1977年創業で、全国各地でリゾートホテル、ビジネスホテルなどの運営実績があり、観光業をはじめ、ホテル・レンタカーなど観光業界における幅広いネットワークを持つWBFホールディングス株式会社のグループ会社です。現在、WBFグループで日本国内に29軒のホテルを展開（内、ホテルWBFブランド20軒）しています（2018年8月10日時点）。

ご注意：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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

【六甲アイランド DC】

物件 名称	六甲アイランドDC		アセットカテゴリー	グロースアセット (ニュータイプアセット)	
			アセットタイプ	インダストリアル	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年11月1日		特定資産の種類	信託受益権 (注1)	
取得予定価格	8,650百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者 (予定)	三菱UFJ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	8,710百万円 (2018年7月31日)			信託期間満了日 (予定)	2028年11月30日
最寄駅	神戸新交通「アイランドセンター」駅 徒歩21分				
所在地 (住居表示)	兵庫県神戸市東灘区向洋町西六丁目2番12号				
土地	地番	兵庫県神戸市東灘区 向洋町西六丁目2番12		建築時期	2016年5月6日
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
	容積率	200%		用途	倉庫
	用途地域	準工業地域		延床面積	14,381.16㎡
	敷地面積	26,304.75㎡		駐車場台数	63台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックス関西		マスターリース会社	本投資法人	
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> <li>本物件（土地）には、神戸市を買戻権者とする買戻権が登記されており、神戸市と売主との間の本物件（土地）に係る売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年1月9日）から10年間、本物件（土地）を「神戸港の臨港地区内の分区における構築物の規制に関する条例」に定める構築物の敷地の用途以外に使用した場合又は本物件（土地）を反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用する等公序良俗に反する用に使用した場合には、神戸市が本物件（土地）を買い戻すことができると取決めされています。本物件の取得にあたり、かかる取決めを承継します。</li> <li>神戸市と売主との間の本物件（土地）に係る売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年1月9日）の翌日から10年間、やむを得ない理由により、売主が賃借人を変更する場合又は事業内容等を変更する場合は、あらかじめ神戸市と協議の上、書面による承認を得なければならない旨定められています。また、当該売買契約書において、当該売買契約締結の日（2015年1月9日）から10年を経過する日まで、本物件に関する所有権、地上権、使用貸借権、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定又は移転をする場合は、予め神戸市の書面による承諾を得なければならないと取決めされています。本物件の取得にあたり、かかる取決めを承継します。</li> <li>本物件の賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃貸人が本物件を譲渡しようとする場合、賃借人に対し、本物件の取得に係る一定の優先交渉権が付与されると取決めされています。</li> <li>本物件の賃借人との間の定期建物賃貸借契約において、賃借人は賃貸借開始日（2016年5月31日）の3年後応当日を初回として以降1年後の各応当日毎に、本物件を購入することについて一定期間協議することができ、かかる協議を行っている期間中、賃貸人は、原則として、第三者への本物件の譲渡について交渉を行うことができないと取決めされています。</li> </ul>					
(注1) 本物件は、本日現在、信託設定されていませんが、本投資法人の取得に際して、売主が三菱UFJ信託銀行株式会社に対して信託譲渡し、本投資法人は本物件を主たる信託財産とする信託受益権を取得します。					
(注2) 本物件の土地には、本投資法人が取得する建物の他、主要テナントの運営に係る業務委託先の従業員の事務所、食堂及び休憩所として使用する、主要テナント所有の建物があります。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	16,834.36㎡		稼働率	100%	
主要テナント	HAVIサプライチェーン・ソリューションズ・ジャパン合同会社		テナント数	1	
年間賃料	非開示 (注)		敷金・保証金	非開示 (注)	
(注) 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。					

ご注意: 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賃貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

建物状況評価報告書の概要			
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	緊急・短期修繕費	-
調査書日付	2018年9月	長期修繕費	5,100千円
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	11.3%
担保設定の状況	なし		

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	8,710百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2018年7月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	8,710	
直接還元法による価格	8,740	
運営収益		
潜在総収益 (a) ~ (d) 計		
(a) 共益費込貸室賃料収入		
(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		
運営費用	非開示 (注)	
維持管理費		
水道光熱費		
修繕費		
PMフィー		
テナント募集費用等		
公租公課		
損害保険料		
その他費用		
運営純収益	473	
一時金の運用益	非開示	
資本的支出	(注)	
純収益	472	
還元利回り	5.4%	DCF法における割引率の分析を前提に、割引率に織り込まれていない純収益や売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の利回り事例を参考に査定
DCF法による価格	8,680	
割引率	5.2%	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	5.6%	還元利回りに対する保有期間終了後における不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等を考慮して査定
積算価格	9,870	
土地比率	65.1%	
建物比率	34.9%	
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) 賃借人から開示の承諾を得られていない情報及び当該情報を算出することができる情報が含まれているため、これらを開示した場合、賃借人との信頼関係が損なわれる等により賃貸借契約の長期的な維持が困難になる等の不利益が生じ、最終的に投資主の利益が損なわれる可能性があるため、開示しても支障がないと判断される一部項目を除き、非開示としています。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

#### 本物件の特徴

##### <立地特性>

- 六甲アイランドは大阪と神戸の中間地点に位置する人工島であり、神戸市主導により新たな海上文化都市を整備することを旨として建設されました。区域の中心部には住居、店舗、事務所及び公共施設等が計画的に配置されるとともに、外延部には食品関連をはじめとする製造工場や物流事業者による営業倉庫等が集積しています。
- 本物件は、阪神高速 5 号湾岸線「六甲アイランド北出入口 (IC)」まで約 2.5km に位置するほか、本土側への連絡橋がつながっていることから、阪神エリアのみならず西日本を広域にカバーできるアクセス良好な立地となっています。

##### <物件特性>

- 大手外食チェーン向けの大規模 3 温度帯 (冷凍、冷蔵、常温) 物流センターであり、自動立体倉庫 (常温・冷凍部分) や 1 階の両面にドックシェルター付の入出庫用バースを備える等、食品を取り扱うテナントの専用施設として高い配送利便性を有しています。
- 建物内には広い事務所スペースや従業員用のカフェテリアスペースを設けており、地域管轄拠点として事務所機能を十分に備えた施設となっています。

##### <その他>

- 期間 15 年の長期賃貸借契約に加え、西日本における基幹ハブセンターというテナントにとって重要な機能を担う施設であることから継続的な利用が見込まれます。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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) をご覧頂いた上で、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。

#### 4. 取得先の概要

「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」、「ホテル WBF 淀屋橋南」の取得先は国内法人（株式会社1社及び合同会社3社）ですが、名称等の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、当該非開示の取得先は、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、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。その他の取得先は以下のとおりです。

##### 【六甲アイランド DC】

名称	特定目的会社六甲インベストメント
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号東京共同会計事務所内
代表者	取締役 本郷 雅和
事業内容	1. 資産の流動化に関する法律に基づく資産流動化計画に従った特定資産の譲受けならびにその管理および処分に係る業務 2. その他前記特定資産の流動化に係る業務に付帯関連する一切の業務
資本金	10万円
設立年月日	2014年9月26日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
出資者	三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社（以下「MAH」といいます。）
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるMAHが出資する特定目的会社であり、本日現在MAHが本投資法人の発行済み投資口数の約1.5%を保有しています。
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。 なお、当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるMAHが100%出資する三井物産リアルティ・マネジメント株式会社と特定資産管理処分委託契約を締結していることから、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当します。

（注）取得先から開示について同意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、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

## 5. 物件取得先等の状況

「六甲アイランド DC」の取得先は、本資産運用会社のスポンサーの子会社とアセット・マネジメント業務委託契約（特定資産管理処分委託契約）を締結している特定目的会社です。「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」、「スマイルホテル名古屋栄」及び「ホテル WBF 淀屋橋南」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。以下の表においては、「六甲アイランド DC」の物件取得先等の状況について、会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
六甲アイランド DC (兵庫県神戸市東灘区向 洋町西六丁目 2 番 12 号)	本投資法人の投資基準に合致し、 中長期にわたり収益性を確保できる 競争力のある物件との判断から 取得します。取得価格は、日本 ヴァリュアーズ株式会社による鑑 定評価額 (8,710 百万円) 以下の 金額であり、妥当であると判断し ます。	① 特定目的会社六甲インベスト メント ② 本資産運用会社のスポンサー の子会社とアセット・マネジ メント業務委託契約（特定資 産管理処分委託契約）を締結 している特定目的会社です。 また、本資産運用会社のスポ ンサーは当該特定目的会社の 優先出資証券の一部を保有し ています。 ③ 開発及び投資運用目的で取得	特別な利害関係にある者以外
	8,650 百万円 (税抜)	1 年を超えて所有 しているため省略	—
	2018 年 11 月	2015 年 1 月	—

## 6. 媒介の概要

該当ありません。

## 7. 利害関係人との取引

「六甲アイランド DC」の取得先は、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者に該当することから、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。

## 8. 今後の見通し

本取得による 2019 年 4 月期（第 6 期）及び 2019 年 10 月期（第 7 期）運用状況への影響については、本日公表の「2019 年 4 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2019 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

以 上

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

※本投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2018年10月16日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2018年10月16日付「資金の借入に関するお知らせ」

2018年10月16日付「2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」

2018年10月16日付「中期経営計画の進捗について—2018年10月16日付プレスリリース 補足説明資料—」

<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

ご注意：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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

参考資料1 物件写真・物件位置図

【スマイルホテル那覇シティリゾート】

物件写真



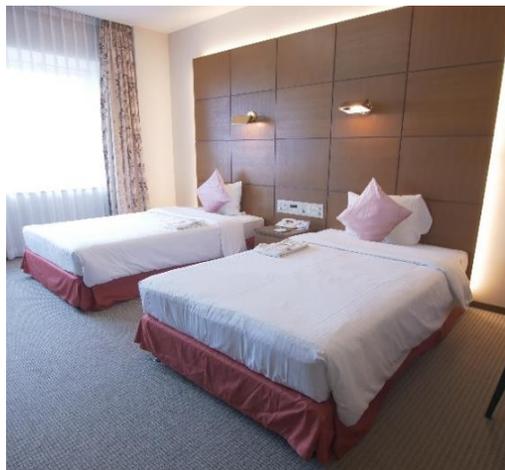
フロント



ロビー



ツインルーム



物件位置図



ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

【スマイルホテル博多駅前】

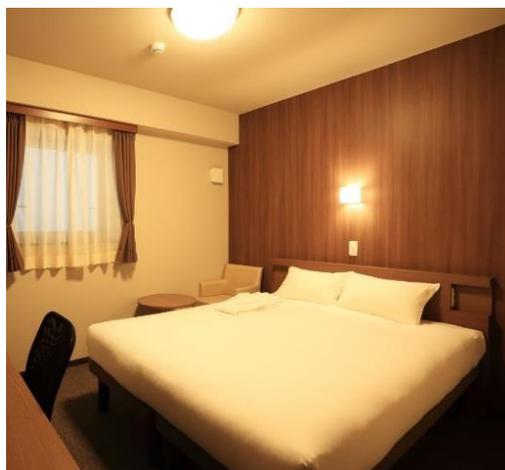
物件写真



フロント



ダブルルーム



ツインルーム



物件位置図



ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

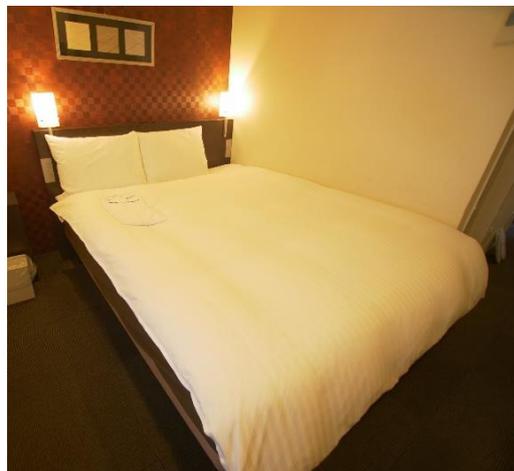
【スマイルホテル名古屋栄】  
物件写真



フロント



ダブルルーム



デラックスダブルルーム



物件位置図



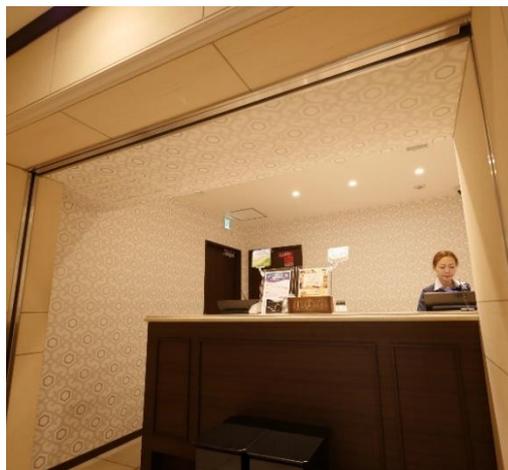
ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 【ホテル WBF 淀屋橋南】

物件写真



フロント



シングルルーム



朝食会場



物件位置図



ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

## 【六甲アイランドDC】

### 物件写真

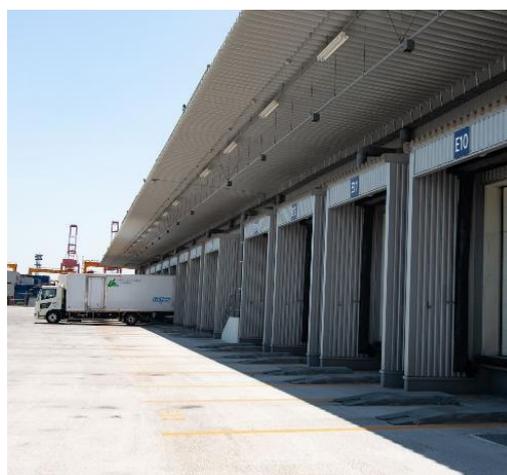


自動立体倉庫

トラックバース



カフェテリアスペース



物件位置図



ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

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）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（準共有持分63.4%）（注3）	20,288	14.0	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	16.0	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（準共有持分5%相当）（注3）	10,000	6.9	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	東京フロントテラス（準共有持分50.2%）（注3）	10,592	7.3	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	2.7	2016年12月16日
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	1.0	2018年2月28日
	オフィス	名古屋圏	MIテラス名古屋伏見	8,886	6.1	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.2	2018年8月1日
	商業施設	大阪圏	MIUMIU神戸	6,700	4.6	2016年12月16日（土地） 2017年11月9日（建物）
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.2	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	6.5	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	ダイキ和泉中央店	3,000	2.1	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.5	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	1.4	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	0.9	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	0.9	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	0.8	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	0.7	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	0.6	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	1.2	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.6	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル長野	580	0.4	2018年3月1日
	ホテル	東京圏	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.6	2018年5月15日
	ホテル	その他	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,000	2.8	2018年11月1日
	ホテル	その他	スマイルホテル博多駅前	3,800	2.6	2018年11月1日
	ホテル	名古屋圏	スマイルホテル名古屋栄	2,950	2.0	2018年11月1日
ホテル	大阪圏	ホテルWBF淀屋橋南	1,750	1.2	2018年11月1日	
グロス アセット （コア プラス）	商業施設	大阪圏	ミ・ナアラ	4,944	3.4	2017年10月26日
グロス アセット （ニュータ イプアセッ ト）	インダス トリアル	大阪圏	六甲アイランドDC	8,650	6.0	2018年11月1日（注4）
合計				145,072	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。但し、「ミ・ナアラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナアラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。

（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）「六甲アイランドDC」の取得予定日は、本日公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」でお知らせした公募による新投資口発行に係る払込期日の変動に応じて、変更されることがあります。

ご注意：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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、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。

### 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、2018年7月末日時点の状況を記載しています。

#### （イ）「アセットカテゴリー」及び「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。）等、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。
- 「グロースアセット（ニュータイプアセット）」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大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（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。）、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。）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、本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。本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、本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、登記簿上の新築時点を記載しています。
- 「構造」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「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。本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。本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、2018年7月末日時点において本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、本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、その本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、本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。

ご注意：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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

(へ) 「PM 会社」について

- 「PM 会社」は、本取得予定資産のうち「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル名古屋栄」及び「ホテル WBF 淀屋橋南」については取得予定日である 2018 年 11 月 1 日時点において、それ以外の本取得予定資産については 2018 年 7 月末日時点において、それぞれ有効なプロパティ・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、本取得予定資産について取得予定日である 2018 年 11 月 1 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、2018 年 7 月末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、本取得予定資産の現所有者又は現信託受益者等から提供を受けた数値及び情報をもとに、本取得予定資産について、特に記載のない限り 2018 年 7 月末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、2018 年 7 月末日時点における本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、底地物件の場合は、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。本取得予定資産が建物の共有持分又は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。
- 「稼働率」は、2018 年 7 月末日時点における本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、2018 年 7 月末日時点における各本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、本取得予定資産が、当該物件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契約の対象物件の場合には、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、2018 年 7 月末日時点における本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、本取得予定資産毎のテナント数を記載しています。但し、当該本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契約の対象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ます。）を、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契約の対象物件についてはかかるマスターリース会社のみをテナントとしてテナント数を記載し、当該本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、2018 年 7 月末日時点における本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。）に表示された建物につき、月間賃料（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。但し、変動賃料を一部採用している本取得予定資産（「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」）における「年間賃料」は、2018 年 7 月末日時点における各新規取得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、2018 年 7 月末日までの直近 1 年間にテナントが支払った賃料の合計額を記載しています。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の場合において、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契約の対象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

ご注意: 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賃貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。

- 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契約の対象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。本取得予定資産が建物の共有持分又は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。
- 「敷金・保証金」は、2018 年 7 月末日時点における本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、当該本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。本取得予定資産が建物の共有持分又は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。
  - また、各本取得予定資産について、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、2018 年 7 月末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。本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、JLL 森井鑑定株式会社又は日本ヴァリュアーズ株式会社に本取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、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、JLL 森井鑑定株式会社又は日本ヴァリュアーズ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。
- (リ) 「本物件の特徴」について
- 「本物件の特徴」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「マーケットレポート」、シービーアールイー株式会社作成の「対象不動産における物流施設市況調査」の各記載等に基づき、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、各本取得予定資産の基本的性格、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。

ご注意: 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の開始に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘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）をご覧頂いた上で、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。