

2019年12月10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 卓地伸晃
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
(「マイスクエアビル」、「THINGS 青山」及び「東京衛生学園専門学校」)

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	オフィス	マイスクエアビル	2019年 12月10日	2019年 12月25日	非開示(注5)	2,800
コア アセット	商業施設	THINGS 青山(注4)		2020年 1月9日	非開示(注5)	2,912
グロースアセッ ト(ニュータイ プアセット)	教育施設	東京衛生学園専門学校			学校法人 後藤学園	3,900
合計						9,612

(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、売主との間の売買契約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)本物件の正式名称は「THINGS Aoyama Organic Garden. dth」ですが、本投資法人においては「THINGS 青山」との名称を使用します。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。

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し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。

(2) 取得資金：新投資口発行の手取金及び自己資金（MIUMIU 神戸の一部譲渡資金を含む）（予定）

（注1）新投資口発行の詳細は、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」をご参照ください。

（注2）MIUMIU 神戸譲渡の詳細は、2019年6月21日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（MIUMIU 神戸）」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：478百万円（注）

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2019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拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」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）拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の概要



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し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。

本投資法人は、拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」において本投資法人のリスクプレミアムの縮小と2017年6月14日付で策定した中期経営計画「Repower 2020」と同水準の1口当たり分配金の維持という2つの目標を設定しており、ポートフォリオ分散の更なる進展やトータルリスクの低減を図るため、資産規模、平均償却後NOI利回り、上位3物件比率、LTV水準という4つの定量的な基準を意識した運用を行っています。また、コアアセットをベースとしつつ、ポートフォリオ全体の収益性向上を目指し、高い収益性を有するグロースアセットを抑制的に組み入れています。今回の各取得予定資産は、上記の運用方針に合致した物件取得と考えています。

(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)	償却後NOI利回り (注2)
マイスクエアビル	2,800	2,930	3.5%	3.2%
THINGS 青山	2,912	3,260	3.7%	3.6%
東京衛生学園専門学校	3,900	4,210	5.7%	5.2%
合計/平均	9,612	10,400	4.5%	4.1%

(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。「合計/平均」にある「鑑定NOI利回り」欄には、「平均NOI利回り」を記載しています。なお、「平均NOI利回り」は、「鑑定NOI利回り」を各物件の取得予定価格で加重平均して算出しています。また、「鑑定NOI」とは、各物件の取得の決定に際して取得した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。) のNOIです。

(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。「合計/平均」にある「償却後NOI利回り」欄には、「平均償却後NOI利回り」を記載しています。なお、「平均償却後NOI利回り」は、「償却後NOI利回り」を各物件の取得予定価格で加重平均して算出しています。また、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。

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。

3. 本取得予定資産の内容

【マイスクエアビル】

物件名称	マイスクエアビル		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	オフィス	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2019年12月25日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,800百万円		信託受益権の概要	信託受託者 三菱UFJ信託銀行株式会社	
鑑定評価額 (価格時点)	2,930百万円 (2019年10月31日)				信託期間満了日
最寄駅	東京メトロ・都営地下鉄「麻布十番」駅 徒歩3分				
所在地 (住居表示)	東京都港区麻布十番二丁目10番3号				
土地	地番	東京都港区麻布十番二丁目10番6他2筆		建築時期	1987年11月6日
	建ぺい率	100% (注)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建
	容積率	500%		用途	事務所、店舗、駐車場、居宅
	用途地域	商業地域		延床面積	1,924.81㎡
	敷地面積	413.25㎡		駐車場台数	16台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権 (区分所有権100%)
PM会社 (予定)	株式会社ベスト・プロパティ		マスターリース会社 (予定)	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	1,795.74㎡	稼働率	100%		
主要テナント	非開示 (注1)	テナント数	9		
年間賃料	110百万円 (注2)	敷金・保証金	87百万円		
(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。 (注2) 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	2019年11月	長期修繕費	6,970千円		
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	4.2%		
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。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	2,930百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,930	
直接還元法による価格	3,060	
運営収益	151	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	158	
(a) 共益費込貸室賃料収入	135	
(b) 水道光熱費収入	15	
(c) 駐車場収入	6	
(d) その他収入	-	
空室等損失等	6	
運営費用	34	
維持管理費	6	類似不動産の維持管理費及び見積額を参考に査定
水道光熱費	11	実績額を参考に査定
修繕費	2	エンジニアリング・レポートの修繕費用を計上
PMフィー	2	
テナント募集費用等	1	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定
公租公課	10	2019年度実績額に基づき査定
損害保険料	0	
その他費用	0	
運営純収益	117	
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査定
資本的支出	4	エンジニアリング・レポートの更新費用を妥当と判断し、コンストラクション・マネジメントフィーを考慮のうえ計上
純収益	113	
還元利回り	3.7%	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	2,880	
割引率	3.4%	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	3.9%	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	1,380	
土地比率	91.3%	
建物比率	8.7%	
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	

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却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>

- 本物件は東京メトロ・都営地下鉄「麻布十番」駅より徒歩3分の好立地に位置しています。
- 「麻布十番商店街」の中に所在するため周辺の繁華性は高く、やや小規模な事務所について需要があり、特に来店型テナント（サービス系テナント）に対して高い訴求力を発揮する物件です。
- 「雑式通り」沿いの角地に所在しており、「パティオ通り」からもテナントの看板を確認することができることから、その視認性も評価されるものと考えられます。
- 「麻布十番商店街」は、約 300 年の歴史がある商店街であり、六本木が徒歩圏内でありながら、下町情緒も残る洗練された落ち着いたある街並みが形成され、昔ながらの老舗店舗を中心に数多くの小規模店舗が集積しています。また、駅周辺は高級住宅地が広がっています。

<物件特性>

- 本物件は、賃貸可能面積 543 坪、基準階面積 76 坪のビルであり、当該エリアのストックのボリュームゾーンとなっています。
- 1987 年竣工で、天井高が 2,450mm とやや低いものの、個別空調を備えており、テナントニーズに対応する標準的な設備水準を有しています。
- 周辺は概ね同年代のビルが多く、ボリュームゾーンに当たることから、小規模な事務所、来店型テナント（サービス系テナント）等の賃貸ニーズが獲得できると考えられます。

<その他>

- 本物件は来店型のサービス系テナントを中心に賃貸されており、周辺環境にマッチしたテナント構成となっています。

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。

【THINGS 青山】

物件 名称	THINGS青山		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	商業施設	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2020年1月9日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,912百万円		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)	3,260百万円 (2019年8月1日)				信託期間満了日
最寄駅	東京メトロ「表参道」駅 徒歩7分、同「外苑前」駅 徒歩7分				
所在地 (住居表示)	東京都港区南青山四丁目10番15号				
土地	地番	東京都港区南青山四丁目214番	建物	建築時期	2006年1月30日
	建ぺい率	60%		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付2階建
	容積率	254.42% (注)		用途	会館
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		延床面積	995.94㎡
	敷地面積	523.66㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社 (予定)	BMS株式会社		マスターリース会社 (予定)	本投資法人	
特記事項 該当事項はありません。					
(注) 指定容積率300%及び200%の地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果254.42%となっています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	997.62㎡	稼働率	100%		
主要テナント	ディライト株式会社	テナント数	1		
年間賃料	非開示 (注1) (注2)	敷金・保証金	非開示 (注2)		
(注1) 定額賃料と上乗せ賃料 (変動賃料) で構成されています。年間売上金額が一定額を超過した場合、当該超過額に一定割合を乗じた率に相当する金額が上乗せ賃料とされ、定額賃料に加算して支払われます。					
(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。					
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	2019年9月	長期修繕費	3,330千円		
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	5.1%		
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	3,260百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年8月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	3,260	
直接還元法による価格	3,360	
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	108	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出		
純収益	107	
還元利回り	3.2%	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	3,220	
割引率	3.0%	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	3.4%	還元利回りに対する保有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	3,280	
土地比率	95.7%	
建物比率	4.3%	
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>

- 本物件は東京メトロ「表参道」駅から徒歩7分、「外苑前」駅から徒歩7分に位置し、南青山の閑静な街並みに位置しています。
- 本物件周辺の結婚式場は、「表参道」駅・「外苑前」駅を中心に多数存在し、ウエディングの需要が高いエリアとなっています。
- 青山通り・外苑西通り沿いには大型ビルが立ち並び、オフィス・商業施設が中心のエリアですが、本物件周辺は住宅、飲食店、事務所の集積地域となっています。
- 周辺にはスポーツ関連施設も複数存在し、イベント開催時には多くの人々でにぎわう一方、南方には港区立青南小学校、保育園、学童保育施設が立地する等生活利便性も高く、将来的には若い世代が増加する見込みもあることから、住宅・商業立地として高いポテンシャルを有しています。
- 本物件の周辺で「北青山三丁目地区まちづくりプロジェクト」及び「北青山二丁目計画」の再開発計画が進行中であり、「面」での不動産価値上昇が期待されます。

<物件特性>

- 本物件の主たる用途は結婚式ですが、婚礼以外の宴会、会議、雑誌やテレビの撮影、発表会等の多様な用途に利用されています。
- 一軒家を貸し切る「ゲストハウスウエディング」形式で、時間・演出・装飾を自由に楽しめる等、一般的なスタイルと比べ満足度が高い結婚式を行うことが可能です。
- 1日2組限定の完全貸切制を取っており、他のカップルやゲストと遭遇することなくプライベート感の中でゆったりと過ごすことができます。
- 光溢れる明るいチャペル、吹抜けのパンケット、ウェディングルームなどが完備されており、商談スペースや厨房等の必要な設備も整っています。

<テナント特性>

- 2016年より、ディライト株式会社がゲストハウスウエディング会場「THINGS Aoyama Organic Garden.dth」として営業中です。
- 奈良県を本拠地とするディライト株式会社は、ブライダル業を主体としていますが、その店舗運営手法に注目が集まったことから、プロデュース、コンサルタント業も手掛けており、他にもギフト、写真まで幅広い事業を展開しています。

<その他>

- テナントとの間で2027年1月までの定期建物賃貸借契約が締結されており、伝統や格式にとらわれないオリジナルな挙式・披露宴志向の高まりによりゲストハウス型が増加傾向にあり、かかる傾向を掴んだコンセプト作りにより安定的な需要が期待されます。また、売上水準と連動した変動賃料が設定されており、将来的なアップサイドの可能性も有しています。

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。

【東京衛生学園専門学校】

物件 名称	東京衛生学園専門学校		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	教育施設	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2020年1月9日		特定資産の種類	信託受益権 (注1)	
取得予定価格	3,900百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者 (予定)	みずほ信託銀行株式会社
鑑定評価額 (価格時点)	4,210百万円 (2019年10月31日)			信託期間満了日 (予定)	2029年12月31日
最寄駅	JR「大森」駅 徒歩6分				
所在地 (住居表示)	東京都大田区大森北四丁目1番1号				
土地	地番	東京都大田区大森北四丁目1番2 他3筆		建築時期	1986年3月26日 (注4)
	建ぺい率	88.6% (注2)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート、 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	容積率	386.2% (注3)		用途	校舎
	用途地域	商業地域、第一種住居地域		延床面積	4,220.46㎡
	敷地面積	1,191.74㎡		駐車場台数	2台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社 (予定)	BMS株式会社		マスターリース会社 (予定)	本投資法人	
特記事項					
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の東側道路について、建築基準法第42条第1項第5号で定められた位置指定道路の区域に指定されています。 ・ 本物件の賃借人との間で締結予定の普通建物賃貸借契約において、賃貸人が本物件を第三者に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。 					
(注1) 本物件は不動産として取得しますが、本物件の取得後に、みずほ信託銀行株式会社を信託受託者として信託設定する予定です。					
(注2) 指定建ぺい率60%及び80%の地域にまたがりませんが、防火地域内の耐火建築物による緩和、角地による緩和及び対象面積による加重平均を算出した結果88.6%となっています。					
(注3) 指定容積率500%及び300%の地域にまたがりませんが、その対象面積による加重平均を算出した結果386.2%となっています。					
(注4) 本物件は、建築後、1992年3月に増築、2000年7月に増築及び用途変更工事を実施しています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	4,220.46㎡		稼働率	100%	
主要テナント	学校法人 後藤学園		テナント数	1	
年間賃料	非開示 (注1) (注2)		敷金・保証金	非開示 (注2)	
(注1) 賃料は固定賃料です。					
(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。					
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	2019年11月		長期修繕費	13,007千円	
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	9.2%	
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	4,210百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2019年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,210	
直接還元法による価格	4,250	
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	223	
一時金の運用益	非開示 (注)	
資本的支出		
純収益	212	
還元利回り	5.0%	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	4,190	
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保有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	2,440	
土地比率	85.0%	
建物比率	15.0%	
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JR「大森」駅より徒歩6分に位置しています。
- 「大森」駅の東側は、本物件手前までは駅前商店街となっており、飲食店、生活利便業種等の商業店舗を中心に、ワンルームからファミリー向けまで幅広い住宅が混在するエリアとなっています。
- 年々人口・世帯が増え、この先も一定数の若い世代が暮らすエリアとなることが予想されていることから、大田区の発展とともに今後も安定的に栄えていくものと推測されます。
- 「大森」駅は羽田空港や品川からも程近く、遠方からのアクセスについても高い利便性を有していることが通信制の学生から評価されるポイントとなっています。

<物件特性>

- 本物件は竣工時より学校法人 後藤学園（以下「後藤学園」といいます。）が継続利用しています。1986年に第1期工事により校舎が竣工、その後1992年に第2期（附属臨床実習施設）、2000年に第3期（マッサージ治療室）の増築工事が完了しています。
- 実際の現場で使う機器や道具を揃えた実技室や実習室、AVホール（講堂）を備える等、意欲を高めながら、技術・知識を磨ける学習環境が整っており、後藤学園の事業にとって重要な施設となっています。

<テナント特性>

- 後藤学園は、1953年に東京都大田区で准看護師・マッサージ師の養成学校を開設し、現在は、東京衛生学園専門学校（本物件。看護師・理学療法士・鍼灸マッサージ師等の養成）と神奈川衛生専門学校（神奈川県横須賀市。看護師・鍼灸マッサージ師等の養成）の2校で「心ある、そして考える医療人を育てる」という教育理念に基づき社会全体の発展に貢献する医療人材の育成を行っています。
- 60年を超える歴史を有する伝統校であり、プロスポーツや各種スポーツの全日本チームのトレーナー等の各分野で活躍する人材を輩出しています。卒業生を講師として召喚することでより高い教育環境を生徒に提供しており、このコネクションが実習先や就職先の斡旋にも繋がる等、伝統校としての大きな強みを持っています。
- 卒業生の国家試験合格率は全国平均を上回っています。
※本物件を利用予定である東京衛生学園専門学校の2018年度における各種資格の合格実績：看護師100%（89.3%）、理学療法士93.6%（85.8%）、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師100%（あん摩マッサージ指圧師86.8%、はり師76.4%、きゅう師78.5%）（カッコ内は全国平均）
- 千葉県を拠点として病院運営から在宅介護やフィットネス等の幅広い医療・健康サービスを提供する医療法人グループとの提携を予定しており、卒業後の安定した就職ルートの確保により更なる入学者の増加が期待されます。

<その他>

- 本物件は後藤学園とのセール&リースバック案件であり、同法人と契約期間20年の普通建物賃貸借契約（当初10年間は中途解約不可）を締結する予定です。
- 超高齢化社会が進行する日本では、2040年まで後期高齢者が増加する見込みである一方、現在でも問題となっている医療従事者の不足は今後も深刻化するものと予想されます。
- 看護師、理学療法士等のコ・メディカルスタッフ（医師以外の医療職）の活躍する場所は、従来の病院から在宅医療、災害現場等に拡大しており、増加する外国人への対応や幅広い医療ニーズに関する知識も必要となっており、教育機関の重要性が高まりを見せています。
- 社会的ニーズを背景に、理学療法士、あん摩マッサージ指圧師・はり師・きゅう師数は増加傾向です。

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。

4. 取得先の概要

「マイスクエアビル」及び「THINGS 青山」の取得先は国内法人ですが、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。

【東京衛生学園専門学校】

名称	学校法人 後藤学園
所在地	神奈川県横須賀市佐野町二丁目35番4号
代表者	理事長 新井 恒紀
事業内容	教育基本法及び学校教育法に基づく専修学校の運営
資本金	16億1,649万円
設立年月日	1974年1月18日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
出資者	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が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

「マイスクエアビル」、「THINGS 青山」及び「東京衛生学園専門学校」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

【マイスクエアビル】

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 飯森 徹夫
事業内容	信託業務を中心とした銀行業務その他金融サービス事業
資本金	2,473億6,900万円（2019年3月31日時点）
設立年月日	1925年5月9日
出資者	株式会社みずほフィナンシャルグループ（100%）
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	当該会社は、本投資法人の借入先、一般事務受託者（機関運営）及び保有資産の一部の信託受託者です。
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。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者から媒介手数料の額の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。

【THINGS 青山】

名称	プロファウンドBMSアセットマネジメント株式会社
所在地	東京都千代田区神田錦町一丁目19番1号
代表者	代表取締役 高田 勇
事業内容	不動産の資産運用業 不動産の証券化コンサルティング業務 不動産投資顧問業 不動産並びに不動産信託受益権の仲介業務
資本金	1億円
設立年月日	2008年1月16日
出資者	東洋プロパティ株式会社（50%）、BMS株式会社（50%）
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。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者から媒介手数料の額の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。

【東京衛生学園専門学校】

名称	東京アセットトラスト株式会社
所在地	東京都豊島区西池袋三丁目11番14号
代表者	代表取締役 諫山 哲史
事業内容	医療用不動産開発の企画立案 M&A助言 不動産鑑定評価、不動産運営コンサルティング 不動産売却業務
資本金	10万円
設立年月日	2012年7月3日
出資者	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。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者から媒介手数料の額の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。

7. 利害関係人との取引

該当はありません。

8. 今後の見通し

本取得による2020年4月期（第8期）及び2020年10月期（第9期）運用状況への影響については、本日公表の「2020年4月期の運用状況の予想の修正並びに2020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

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

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。

(参考プレスリリース等)

2019年12月10日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2019年12月10日付「2020年4月期の運用状況の予想の修正並びに2020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」

2019年12月10日付「投資法人みらい 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

【マイスクエアビル】

物件写真



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。

【THINGS 青山】

物件写真



物件位置図



チャペル



披露宴会場



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。

【東京衛生学園専門学校】

物件写真



物件位置図



実習室



AV ホール



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れ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	13.5	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	15.4	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	6.6	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	7.0	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	2.6	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	5.9	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.1	2018年8月1日
	オフィス	東京圏	マイスクエアビル	2,800	1.9	2019年12月25日
	商業施設	大阪圏	MIUMIU神戸(準共有持分38.0%相当)(注3)	2,546	1.7	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	2.1	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	THINGS青山	2,912	1.9	2020年1月9日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店(注3)	9,420	6.3	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	MEGAドン・キホーテ和泉中央店	3,000	2.0	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.4	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	0.8	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	0.7	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	0.5	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	2.5	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	2.7	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	2.5	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・ナーラ	4,944	3.3
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	5.7	2018年11月1日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.6	2020年1月9日
合計				150,530	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・ナーラ」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・ナーラ」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。

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、2019年9月末日時点(「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点)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、2019年9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。

(へ) 「PM 会社」について

- 「PM 会社」は、取得予定日時点において、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、取得予定日時点において、それぞれ有効なマスターリース契約を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、2019 年 9 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 2019 年 9 月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、2019 年 9 月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、2019 年 9 月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、2019 年 9 月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、2019 年 9 月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、2019 年 9 月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、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年間賃料、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年間賃料をそれぞれ 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

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。

- 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、2019年9月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、2019年9月末日時点（「東京衛生学園専門学校」については取得予定日時点）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、シービーアールイー株式会社作成の「貴社指定物件におけるマーケットレポート」及び株式会社ジオ・アカマツ作成の「マーケットレポート」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。