

2020年3月27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  
(「広島鯉城通りビル」及び「MI キューブ仙台クリスロード」)

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	広島鯉城通りビル	2020年 3月31日	2020年 3月31日	株式会社 ベストランド	2,250
	商業施設	MI キューブ仙台クリスロード				1,330
合計						3,580

(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、取得予定資産について、売主との間で締結される予定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、売買契約書に記載される予定の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

(注) 当該借入金の詳細は、本日付で公表の「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

## 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

2018年12月 拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」公表		
1口当たり分配金 (Repower 2020における 目標水準を維持)	資産規模	上位3物件 比率
リスクプレミアムの縮小 (分配金利回り)	平均償却後 NOI利回り	LTV水準

本投資法人は、拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」において、①本投資法人のリスクプレミアムの縮小と②達成済の中期経営計画「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。個別のアセットタイプ別の取得方針において、アップサイドが期待できるオフィスと立地の希少性が高く本源的な不動産価値の上昇余地がある商業施設を検討対象として挙げており、本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)
広島鯉城通りビル	2,250	2,450	5.3%	4.7%
MI キューブ仙台クリスロード	1,330	1,450	5.0%	4.8%
合計/平均	3,580	3,900	5.2%	4.8%

(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) 「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。

### 3. 本取得予定資産の内容

#### 【広島鯉城通りビル】

物件名称	広島鯉城通りビル		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	2020年3月31日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	2,250百万円		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)	2,450百万円 (2020年2月29日)				信託期間満了日
最寄駅	広島電鉄宇品線「中電前」駅 徒歩1分				
所在地 (住居表示)	広島県広島市中区大手町三丁目1番9号				
土地	地番	広島県広島市中区大手町三丁目1番11他4筆	建物	建築時期	1993年5月21日
	建ぺい率	100% (注)		構造	① (事務所・車庫) 鉄骨造陸屋根10階建 ② (駐車場) 鉄骨造陸屋根平屋建
	容積率	800%		用途	① 事務所・車庫 ② 駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	① 4,891.01㎡ ② 77.30㎡
	敷地面積	674.76㎡		駐車場台数	58台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	シービーアールイー株式会社		マスターリース会社 (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	3,611.85㎡	稼働率	87.7%		
主要テナント	非開示 (注)	テナント数	12社		
年間賃料	118百万円	敷金・保証金	72百万円		
(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。					
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	2020年2月	長期修繕費	17,517千円		
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	5.0% (注)		
(注) 詳細調査 (フェーズ2) の数値を記載しています。					
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	2,450百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年2月29日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,450	
直接還元法による価格	2,520	
運営収益	173	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	182	
(a) 共益費込貸室賃料収入	148	現行の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上
(b) 水道光熱費収入	13	過年度実績額に基づき、稼働率の実績も考慮のうえ査定
(c) 駐車場収入	19	現行の賃料水準、周辺賃貸事例及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上
(d) その他収入	1	契約額及び実績額に基づき計上
空室等損失等	9	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定
運営費用	45	
維持管理費	8	類似不動産の維持管理費及び予定契約額に基づき計上
水道光熱費	13	実績額を参考に査定
修繕費	4	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	予定契約額に基づき計上
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	13	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	127	
一時金の運用益	1	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	12	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	116	
還元利回り	4.6%	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	2,420	
割引率	4.4%	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	4.8%	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	2,270	
土地比率	80.1%	
建物比率	19.9%	
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	

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は広島電鉄「中電前」駅より徒歩1分に位置しています。広島市内はバス便も充実しており、本物件から徒歩1分に所在するバス停には複数路線が乗り入れているため、本物件の属する「大手町ゾーン」の中でも立地水準は高い評価です。
- 「大手町ゾーン」は、広島市役所や中区役所、広島中央郵便局が立地しており、公共機関の分室ニーズや取引関連企業のニーズも想定されます。
- 本物件が面する鯉城通りは、平和大通りや国道2号線といった主要幹線道路と交わっており、車を利用する営業拠点としても利便性の高い立地です。また、広島県庁、広島市役所などの官公庁をはじめ、大手企業、金融機関、放送局等が集積し、ビジネス街を形成しています。

### <物件特性>

- 「大手町ゾーン」は、比較的小〜中規模のオフィスが多く存在しています。本物件も基準階120坪程度と標準的な大きさであり、地域のボリュームゾーンに位置している物件です。
- エントランスは意匠性の高い空間になっており、前面はアルミカーテンウォールを採用する等、周辺ビルと比較して存在感のある仕様です。
- 複数年にわたり空調設備、共用廊下、トイレ、エントランス等のリニューアルが施され、周辺ビルと比較して競争力を有しています。
- エレベーターも2基装備され、天井高2,500mmの無柱空間、個別空調、OAフロアと地域において標準的な仕様になっています。小区画に分割も可能で、多様な面積帯のニーズに応えられる仕様となっています。
- 58台分の立体駐車場を有し、車を利用するテナントのニーズにも対応可能です。

### <その他>

- 2020年2月末日現在の稼働率は87.7%ですが、シービーアールイー株式会社の調査に基づく広島エリアのオフィス空室率は下落傾向（2019年第4四半期で1.9%）となっており、本物件が属する「大手町ゾーン」のオフィス需要は高いと想定されます。
- 2020年2月末日現在、空室区画（3区画）に複数のテナント候補が内見を実施しており、本投資法人による取得後、早期の稼働率向上を目指します。

【MI キューブ仙台クリスロード】

物件 名称	MIキューブ仙台クリスロード		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3月31日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,330百万円		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)	1,450百万円 (2020年2月29日)			信託期間満了日	2030年3月31日
最寄駅	地下鉄南北線「仙台」駅・JR仙石線「あおば通」駅 徒歩2分、 JR東北新幹線・東北本線「仙台」駅 徒歩7分				
所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区中央二丁目2番30号				
土地	地番	宮城県仙台市青葉区中央二丁目 2番24他1筆		建築時期	1991年3月4日 (注3)
	建ぺい率	100% (注1)		構造	鉄骨造陸屋根4階建
	容積率	646.8% (注2)		用途	店舗・事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	1,186.30㎡
	敷地面積	347.16㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社REI		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。					
(注2) 指定容積率は700%ですが、前面道路の幅員により646.80%に制限されています。					
(注3) 登記簿に月日の記載がないため、検査済証の記載に基づき記載しています。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	1,023.76㎡		稼働率	100%	
主要テナント	非開示 (注)		テナント数	3社	
年間賃料	75百万円		敷金・保証金	70百万円	
(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。					
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	2020年2月		長期修繕費	2,974千円	
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	3.2% (注)	
(注) 詳細調査 (フェーズ2) の数値を記載しています。					
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	1,450百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年2月29日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,450	
直接還元法による価格	1,480	
運営収益	82	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	85	
(a) 共益費込貸室賃料収入	78	現行の賃料水準、同一需給圏内における類似不動産の新規賃料の水準及びその動向に基づき、対象不動産の中長期的競争力を勘案のうえ計上
(b) 水道光熱費収入	7	過年度実績額に基づき、稼働率の実績も考慮のうえ査定
(c) 駐車場収入	-	
(d) その他収入	-	
空室等損失等	3	空室率実績及び類似不動産の標準的な空室率に基づき、対象不動産の競争力等を考慮して査定
運営費用	17	
維持管理費	2	類似不動産の維持管理費及び実績額を参考に査定
水道光熱費	5	実績額を参考に査定
修繕費	1	エンジニアリング・レポートの修繕費用を計上
PMフィー	1	類似維持不動産の水準を参考に査定
テナント募集費用等	0	類似不動産のテナント募集費用を参考に査定
公租公課	6	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	65	
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	2	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	63	
還元利回り	4.3%	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	1,440	
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,070	
土地比率	95.4%	
建物比率	4.6%	
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	積算価格が収益価格に比べて低位に試算されたが、対象不動産に係る売買市場における中心的な需要者である投資家等は対象不動産の収益性及び投資採算性を重視して取引を行う傾向が強いことから、本件では収益価格の方が積算価格よりも相対的に説得力が高いと判断した。	

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は JR「仙台」駅より徒歩7分、市営地下鉄「仙台」駅及び JR「あおば通」駅より徒歩2分に位置しています。
- 本物件の所在する仙台市青葉区は、県内のみならず東北地方の中心都市であり、仙台市の中でも最も規模の大きな都市です。
- 仙台駅から徒歩圏内で人通りの多いクリスロード商店街に立地しており、アクセスの良い物件です。
- クリスロード商店街は全区域が歩行者専用道路となっており、平日は市営地下鉄「広瀬通」駅及び JR「あおば通」駅や周辺に多数所在するバス停留所を通勤・通学に利用する人が多く、休日には多くの観光客や買い物客が訪れます。
- 本物件の位置する「仙台駅前エリア」は、市内「一番町エリア」とともに仙台市内の中ではオフィス賃料上昇率が高いことからオフィス立地としても優位性があり、商業立地としては平日休日ともに一定量の来街者が見込めるエリアです。
- 本物件が面するクリスロード商店街は、東北三大祭りの一つである「仙台七夕まつり」の飾付けが行われる通りであり、開催時には全国から来場する多くの観光客で賑わいを見せる商店街です。

### <物件特性>

- 本物件は4層の建物であり、1階及び2階部分は商店街から直接のアプローチが可能です。
- 1階はドラッグストア、2階は飲食店、3階及び4階部分はレンタル・コワーキングオフィスがテナントとして入居しています（レンタル・コワーキングオフィスは2020年4月オープン予定）。
- 1階は商店街からの間口に面しており、物販及び飲食の双方に対応可能、2階以上は飲食・サービス系テナントの利用が見込まれます。

### <その他>

- 3階及び4階のテナントであるレンタル・コワーキングオフィス運営会社とは、2020年より10年間の定期賃貸借契約が締結されており、安定的な運用が見込まれます。
- 仙台市は東日本大震災からの復興をきっかけとした起業が多く、全国主要都市でも高い開業率となっています。2019年3月に仙台市が公表した経済成長戦略「仙台市経済戦略2023-豊かさを実感できる仙台・東北を目指して-」では重点プロジェクトに起業支援が挙げられており、今後もスタートアップ企業の受け皿としてのレンタル・コワーキングオフィスに強い需要が期待されます。



#### 4. 取得先の概要

取得先は以下のとおりです。

名称	株式会社ベストランド
所在地	東京都港区六本木一丁目6番1号 泉ガーデンタワー
代表者	代表取締役社長 山田 康宏
事業内容	中古住宅・収益不動産の買取再販 収益不動産の売買、賃貸及び管理 不動産仲介（売買・賃貸借）
資本金	3億円（2020年3月31日時点）
設立年月日	2010年11月19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

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

媒介者は以下のとおりです。

名称	野村不動産株式会社
所在地	東京都新宿区西新宿一丁目26番2号
代表者	代表取締役社長 宮嶋 誠一
事業内容	不動産業
資本金	20億円（2019年4月1日時点）
設立年月日	1957年4月15日
出資者	野村不動産ホールディングス株式会社（100.0%）
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）運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2020年3月27日付「資金の借入に関するお知らせ」

<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

【広島鯉城通りビル】

物件写真



物件位置図



【MI キューブ仙台クリスロード】

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

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	13.2	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	15.0	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	6.5	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	6.9	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	2.5	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	5.8	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	1.8	2019年12月25日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.5	2020年3月31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	その他	MI キューブ仙台クリスマスロード	1,330	0.9	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店(注3)	9,420	6.1	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	1.9	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	1.3	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	0.8	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	2.4	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	2.6	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	1.9	2018年11月1日
ホテル	大阪圏	ホテルWBF 淀屋橋南	1,750	1.1	2018年11月1日	
グロース アセット (コア プラス)	商業施設	大阪圏	ミ・ナーラ	4,944	3.2	2017年10月26日
グロース 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	5.6	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	2.5	2020年1月9日
合計				154,110	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。

### 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、2020年2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、2020年2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。



- (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、2020 年 2 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 2020 年 2 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、2020 年 2 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、2020 年 2 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、2020 年 2 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、2020 年 2 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）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）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、2020 年 2 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）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。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、2020 年 2 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）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、2020年2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。