

2020年11月24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

国内不動産の取得に関するお知らせ（「小田原機材管理センター（底地）」）

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)
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	小田原機材管理センター (底地)	2020年 11月24日	2021年 3月1日	非開示 (注4)	2,300

(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2「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、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) 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。

(2) 取得資金：借入金及び自己資金（コンフォートホテル新山口の譲渡資金を含む）（予定）

(注) コンフォートホテル新山口の譲渡については、2020年11月9日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「コンフォートホテル新山口）」をご参照ください。借入金の詳細について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

なお、本取得は金融庁の定める「金融商品取引業者向けの総合的な監督指針」に規定されるフォワード・コミットメント等（注）に該当します。解約条項等の内容については、後記「8. フォワード・コミットメント等に関する事項」をご参照ください。

(注) 先日付での売買契約であって、契約締結から1か月以上を経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。

2. 取得の理由

ポイント

- ポートフォリオの「ディフェンシブ性及び収益性」が向上する物件入替プロジェクト
- 底地+優良テナントによる期間 20 年の長期契約=キャッシュフローの安定性
- 相対取引による割安な価格での取得（鑑定評価額と取得価格の差▲9.8%）
- 本投資法人として2件目のインダストリアル物件（ニュータイプアセット）

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19）の影響を踏まえて拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の推進を中断し、2020年6月16日付「2020年4月期（第8期）決算説明資料」において、ポストコロナに対応したポートフォリオの構築及び1口当たり分配金（DPU）水準の回復・成長に向けた「みらいリバイバルプラン」を公表しました。「みらいリバイバルプラン」では、注力すべき課題の1つとして入替を含めたポートフォリオ再構築を掲げており、総合型リートとしての強みを活かし、投資主価値の最大化（成長性の追求）とディフェンシブ性の高いアセットタイプの組み合わせを意識しながら、より強固なポートフォリオの構築を目指しています。本投資法人は、ポートフォリオ再構築に向けて複数の物件売買を計画中であり、2020年11月9日に公表したコンフォートホテル新山口の譲渡に続くアクションとして本取得を決定したものです。

みらいリバイバルプランの概要（～2021年中旬）

1	ホテルWBF淀屋橋南 オフィスコンバージョン	2	ミ・ナーラ 再リニューアル計画	3	入替を含めた ポートフォリオ再構築
----------	---------------------------	----------	--------------------	----------	------------------------------

（注）①ホテル淀屋橋南 オフィスコンバージョンと②ミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗状況については、①2020年11月11日付「BizMiiX 淀屋橋月次レポート」及び②2020年9月30日付「運用資産におけるプロパティ・マネジメント会社及びマスターリース会社の変更に関するお知らせ（ミ・ナーラ）～「みらいリバイバルプラン」 ミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗～」をそれぞれご参照ください。なお、いずれも「みらいリバイバルプラン」の計画に沿って進捗しています。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」においてディフェンシブ性の高いアセットタイプとして物流施設や底地の検討を積極化する取得方針を掲げていました。本取得は、企業の拠点移転・新設ニーズを捉えた機材管理センター（インダストリアル物件）の底地案件であり、優良テナントとの長期契約（期間 20 年）や、長期に亘り利用されてきた既存拠点の移転案件という安定性が上記の取得方針に合致していると考えています。

（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)
小田原機材管理センター（底地）	2,300	2,550	4.9%	4.9%

（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。また、「鑑定 NOI」とは、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。

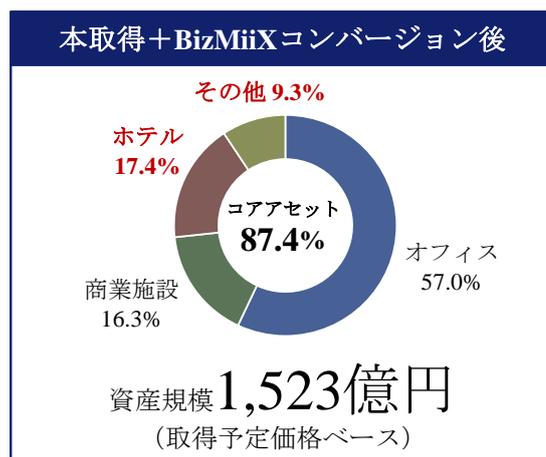
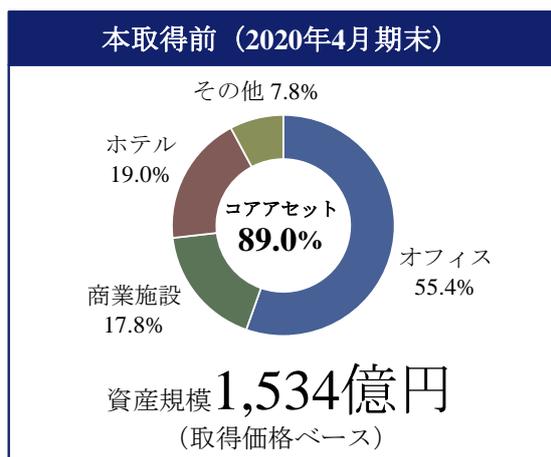
（注 2）「償却後 NOI 利回り」は、「鑑定 NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得予定価格で除して算出した数値を少数第 2 位を四捨五入して記載しています。また、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」の中でホテルをオフィスにコンバージョンする取組みを進めており、本取得及びコンバージョン完了後のホテル比率（取得価格ベース）は2020年4月期（第8期）末の19.0%から17.4%に低下する見込みです。本取得以降も、ポストコロナに対応した「ディフェンシブ性の高いアセットタイプ」の物件取得に比重を置きながら、「長期的なアップサイドが期待できるアセットタイプ」の物件を含めた幅広い取得検討を行っており、「ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件」や「新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される物件」の譲渡と合わせて入替を含めたポートフォリオ再構築に取り組んでいく方針です。なお、同ポートフォリオ再構築に向けた物件入替プロジェクトについては、新たな事実が決定次第、順次公表していく予定です。本取得までのポートフォリオ再構築の進捗については、2020年11月24日付「～みらいリバイバルプラン～ ポートフォリオ再構築の進捗状況 -2020年11月9日及び24日付プレスリリース 補足説明資料-」をご参照ください。

ポートフォリオ再構築に際してのポイント

取得	譲渡
<ul style="list-style-type: none"> ● ディフェンシブ性の高いアセット ● 長期的なアップサイドが期待できるアセット 	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件 ● 新型コロナの影響が懸念される物件

(参考) 本取得によるアセットタイプ別比率の変化 (取得 (予定) 価格ベース)



3. 本取得予定資産の内容

物件 名称	小田原機材管理センター（底地）	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	2021年3月1日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,300百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者	-	
鑑定評価額 （価格時点）	2,550百万円 （2020年10月31日）		信託期間満了日	-	
最寄駅	JR「国府津」駅 徒歩22分				
所在地（地番）	神奈川県小田原市国府津字境久2842番2				
土地	地番	神奈川県小田原市国府津字境久 2842番2 他1筆	建物	建築時期	-
	建ぺい率	70%（注）		構造	-
	容積率	200%		用途	-
	用途地域	工業地域		延床面積	-
	敷地面積	16,529.10㎡		駐車台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
PM会社	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社（予定）	マスターリース会社	-		
特記事項 該当事項はありません。					

（注）指定建ぺい率は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	16,529.10㎡	稼働率	100%
主要テナント	非開示（注1）	テナント数	1社
年間賃料	非開示（注1）（注2）	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。

（注2）2021年5月末までの期間は賃貸借契約に定める月額賃料の50%を支払うものとされています。

建物状況評価報告書の概要（注）

調査業者	-	緊急・短期修繕費	-
調査書日付	-	長期修繕費	-

（注）別途、大和不動産鑑定株式会社による「土壌汚染リスク評価レポート」を取得しています。

地震リスク分析等の概要

調査業者	-	PML値	-
------	---	------	---

担保設定の状況

該当なし

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,550百万円
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10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,550	
有期還元法（インウッド式）による価格	2,550	
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	113	
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	-	
純収益	114	
割引率	4.2%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法及び金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
DCF法による価格	2,550	
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	-	
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。

本物件の特徴

<立地特性>

- 西湘バイパス国府津インターチェンジ (IC) から約 1.2km、小田原厚木道路小田原東 IC から約 3.5km に位置していることから首都圏各都市への輸送拠点としての利便性が高く、幅員 12m の道路に接道していることから物流施設及び工場等に適した立地です。
- 神奈川県における工場立地動向は、直近 10 年 (2009~2018 年) の平均が年間 18 件、敷地面積 15.4 万㎡となっており、直近でも横須賀市の日産自動車納整センターをはじめとして製造業の工場新設が進んでいます。本物件が所在する小田原市内でも 3 つの工業団地が分譲中ですが、分譲中の残り区画も少なくなっており、人員確保や交通アクセス、小田原市の優遇政策等を評価する企業からの底堅いニーズが期待できます。
- 本物件周辺は、工場、物流施設及び商業施設の混在地域となっており、一定規模の住宅街も存在することから、人員確保が比較的容易なエリアとなっています。

<物件特性>

- 本物件は、大手総合商社及びスーパーゼネコン系の建設資機材商社が新たに機材管理センターを建設する予定の土地 (底地) です (機材管理センターは 2021 年 1 月着工、5 月末竣工予定)。
- テナントとの間で 2021 年 1 月 1 日を契約開始日とする期間 20 年の事業用定期借地権設定予約契約が締結されています (契約開始日から 10 年間は中途解約不可)。
- テナントである建設資機材商社が首都圏に構える 3 つの管理センターのうち、神奈川県における既存拠点の契約満了に伴う移転・新設事業であり、東京・神奈川をカバーする重要拠点として長期安定的な利用が期待できます。

<その他>

- 拠点移転・新設というテナントの CRE (Corporate Real Estate) 戦略と、長期安定的なディフェンシブ性の高い物件を狙う本投資法人の投資戦略がマッチした取得であり、本投資法人として 2 件目のインダストリアル不動産 (ニュータイプアセット) となります。
- 本取得はフォワード・コミットメント等に該当しますが、テナント側の建設工事が一定程度進捗したことを確認してから取得することを企図しています (賃料の支払は建設工事の進捗状況に関わらず行われます)。

物件写真

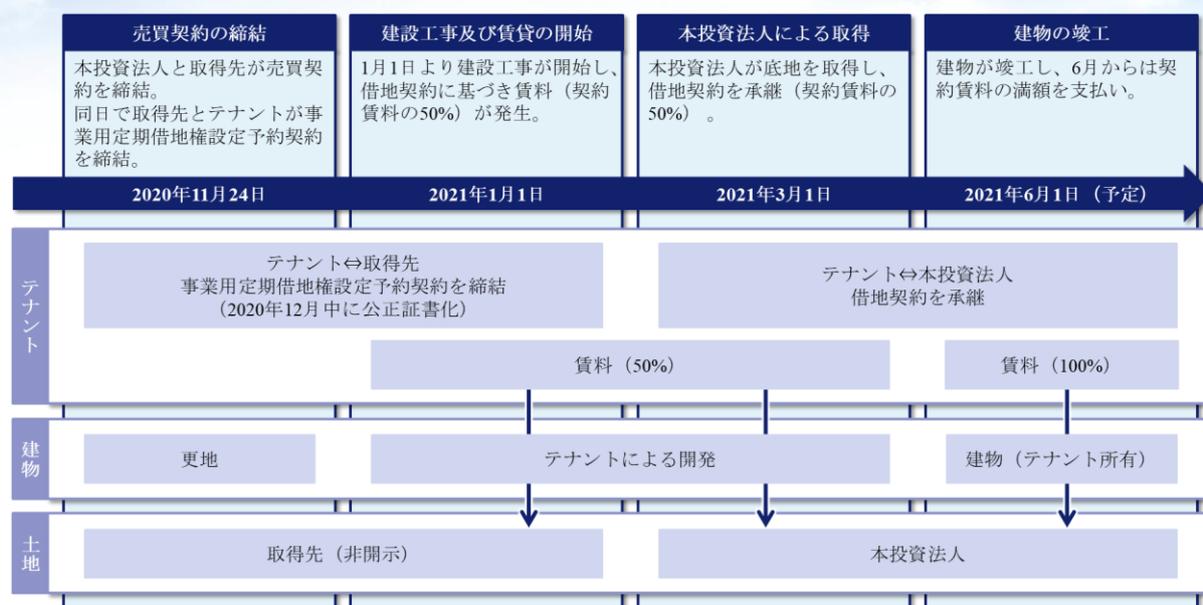


物件位置図



(注) 本日現在、建設工事は着工しておらず、機材管理センターはイメージ写真を掲載しています。

(参考) 売買契約の締結から建物竣工までのスケジュール



4. 取得先の概要

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。

5. 物件取得先等の状況

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。

7. 利害関係人との取引

該当はありません。

8. フォワード・コミットメント等に関する事項

本物件の取得に係る売買契約において、本投資法人又は取得先による売買契約上の重大な違反があった場合で、その相手方が相当の期間を定めてその履行又は是正を催告し、この催告期間内になお履行又は是正がなされないときは、当該相手方は売買契約の全部又は一部を解除し、違約金として本件売買代金の20%相当額を請求することができるものとされています。なお、本投資法人は11月30日付でコンフォートホテル新山口の譲渡（譲渡予定価格920百万円）を予定しており、借入金による調達についても極度額3,000百万円（本日現在の未実行枠残高3,000百万円）のコミットメントラインを設定していることから、本投資法人が売買代金の資金調達が出来ないことによる違約金の支払いが発生する可能性は低いものと考えています。

9. 今後の見通し

本取得による2021年4月期（第10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11月9日付 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「コンフォートホテル新山口）」

2020年11月24日付 「～みらいリバイバルプラン～ ポートフォリオ再構築の進捗状況

－2020年11月9日及び24日付プレスリリース 補足説明資料－

<添付資料>

参考資料1 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料2 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 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	13.3	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	15.2	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	5.8	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	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	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	6.2	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	1.3	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	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	Biz MiiX 淀屋橋	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(準共有持分92.45%相当)(注3)	7,996	5.3	2018年11月1日
	インダス トリアル	東京圏	小田原機材管理センター(底地)	2,300	1.5	2021年3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				152,309	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2 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10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（地番）」について

- 所在地（地番）は、本取得予定資産の地番を記載しています。

（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本投資法人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

- 該当事項はありません。

（ヘ）「PM会社」について

- 「PM会社」は、取得予定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10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、取得予定日時点において有効な賃貸借予約契約に基づき2020年1月1日付で効力が発生する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、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、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、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、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）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、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）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、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、）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、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

- 該当事項はありません。

(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。

(ワ) 「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「価格調査報告書」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。