

# 本日付公表の以下のプレスリリースに関する補足説明資料

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」

2021年6月21日



本資料は、フロンティア不動産投資法人（以下「本投資法人」ということがあります。）が2021年6月21日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産及び国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。本募集（33頁において定義します。）の詳細については、2021年6月21日付「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。本資料は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号。その後の改正を含みます。）（以下「金融商品取引法」といいます。）、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、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をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資されるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ（以下「本ホームページ」といいます。）上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標及び将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社である三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」ということがあります。）において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標及び将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績及び財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は默示的に示される将来における業績、経営成績及び財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、後記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び本資産運用会社の現時点での分析、判断及びその他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は、日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 フロンティア不動産投資法人（証券コード：8964）

資産運用会社 三井不動産フロンティアリートマネジメント株式会社

金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第395号

加入協会 一般社団法人投資信託協会

## 1. オファリング・ハイライト

本募集の意義	・ ・ ・ ・	5
新規取得資産のハイライト	・ ・ ・ ・	6
新規取得資産（1）～三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷～	・ ・ ・ ・	7
新規取得資産（2）～銀座5丁目グローブ～	・ ・ ・ ・	9
新規取得資産（3）～竹下通りスクエア～	・ ・ ・ ・	10

## 2. 今後の成長に向けて

外部成長を支えるスポンサーサポート	・ ・ ・ ・	13
内部成長を支えるスポンサーサポート	・ ・ ・ ・	14
ポートフォリオクオリティを高める戦略的施策	・ ・ ・ ・	15
安定的な成長に寄与する堅実な財務運営状況	・ ・ ・ ・	16

## 3. 投資主価値向上の実績と取組み

安定した成長のトラックレコード	・ ・ ・ ・	18
ポートフォリオ構築の考え方	・ ・ ・ ・	19
市場環境の変化に対応できるバランスの良いポートフォリオ	・ ・ ・ ・	20
市場環境に対応した施策（1）～大規模ショッピングセンター～	・ ・ ・ ・	21
市場環境に対応した施策（2）～中規模ショッピングセンター～	・ ・ ・ ・	22
市場環境に対応した施策（3）～都心型商業施設～	・ ・ ・ ・	23

## 4. サステナビリティ

ESGに対する取組み	・ ・ ・ ・	25
外部評価機関による認証取得	・ ・ ・ ・	26

## 5. Appendix

Intentionally blank

# 1. オフアリング・ハイライト

## 1 ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指す物件取得

- 物件タイプのバランスを意識し、外部環境の変化に対して安定的な運用が可能なポートフォリオを構築
- 新型コロナウイルス感染拡大状況下でも売上堅調な大規模SCとアフターコロナに向けたハイストリートに所在する都心型商業施設を取得

## 2 安定的なスポンサーサポートを活用したポートフォリオの質の向上

- 三井不動産開発物件の取得により、本募集後の資産規模は3,611億円へと成長
- 三井不動産グループとの連携により、安定したポートフォリオマネジメントを実現

## 3 市場環境の変化を踏まえた機動的な資本政策を推進

- 市場環境の大きな変化を捉え、2020年3月末日（NAV倍率：0.70倍）に自己投資口取得を公表
- 投資口価格の回復状況を踏まえ、本募集を実施し、1口当たり分配金及び1口当たりNAVの成長を実現

本投資法人は、ポートフォリオの安定性と成長性の両立を目指す物件を、スポンサーサポートを活用し取得する予定です。

## 新規取得資産のハイライト

物件タイプ	大規模SC	都心型商業施設		合計/平均
物件名称	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷（本体棟） （共有持分34%）（追加取得） 	銀座5丁目グローブ 	竹下通りスクエア 	
取得先	SMFLみらいパートナーズ 株式会社	三井不動産株式会社		-
取得予定価格	10,300百万円	5,620百万円	6,190百万円	22,110百万円
鑑定評価額	10,400百万円	5,710百万円	6,330百万円	22,440百万円
鑑定NOI利回り / 鑑定償却後NOI利回り	4.9% / 3.8%	2.9% / 2.7%	3.5% / 3.3%	4.0% / 3.4%
築年数	11.4年	0.9年	5.9年	7.2年

## 新規取得資産取得後のポートフォリオの指標

	新規取得資産 取得前	新規取得資産	新規取得資産 取得後
物件数	37物件	3物件	39物件
取得（予定）価格の合計	339,006百万円	22,110百万円	361,116百万円
鑑定評価額の合計	370,340百万円	22,440百万円	392,780百万円
平均鑑定NOI利回り / 平均鑑定償却後NOI利回り	4.6% / 3.5%	4.0% / 3.4%	4.6% / 3.5%
平均築年数	12.6年	7.2年	12.3年
1口当たりNAV	441,597円	-	442,616円

## 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷

三井不動産が中心となり一体開発した大規模複合都市である「新三郷ららシティ」に所在するリージョナルSC



### 1

### 取得ハイライト

#### 立地の優位性

- JR武蔵野線「新三郷」駅と隣接し、常磐自動車道「三郷」ICから約3kmの距離に所在
- ペDESTリアンデッキでJR武蔵野線「新三郷」駅と直結

#### 商圏の優位性

- 物流施設、住居区画との一体開発により足元商圏が充実
- JR武蔵野線「新三郷」駅周辺には「IKEA新三郷」や本投資法人が底地を保有する「コストホールセール新三郷倉庫店」等もあり、北関東有数の商業集積ゾーンを形成

#### 商業施設の優位性

- 三井ショッピングパークの公式通販サイト「Mitsui Shopping Park & mall」で注文した商品の受取り等が可能な「&mall DESK」を設置
- 三井不動産がマスターレスシーとなる安定した収益基盤

### 2

### 物件概要

取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	所在地
10,300 百万円	10,400 百万円	4.9 %	埼玉県三郷市新三郷ららシティ三丁目1番1号
			建築時期
			2009年8月
			延床面積
			136,161.36㎡

### 本投資法人による保有割合の変遷



### ららぽーと新三郷の来店客数の推移 (2020年1月基準)

2020年4月～5月の緊急事態宣言が解除された同年6月には、2020年1月を超える来店客数に回復



(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「ららぽーと 新三郷」に関する「マーケットポテンシャル分析」に基づき本資産運用会社が作成。

### 新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み

新型コロナウイルス感染拡大に伴うネット注文への対応や感染拡大防止対策を拡充



オンラインとの融合



検温モニター・消毒液の設置



## 銀座5丁目グローブ

日本有数の商業地・銀座エリアの中でもブランドストリートの一つである、みゆき通り沿いに位置する都心型商業施設



1

### 取得ハイライト

#### 立地の優位性

- 東京メトロ銀座線・日比谷線・丸の内線「銀座」駅から至近で、流行・文化の発信拠点としてハイブランドショップが立ち並び、みゆき通り沿いに所在
- 日本一“土地価格”が高い銀座のハイストリートに位置し、高級志向の顧客層が多く来街

#### 商圏の優位性

- 近隣には本投資法人が保有する「ギンザ・グラーセ」や三井不動産グループが保有する「交詢ビル」等の都心型商業施設が複数存在
- 老若男女幅広い年代に対して集客力があるエリアであり、旗艦店を中心に国内外のブランドショップが集結

#### 商業施設の優位性

- 1階～2階には米国発バッグブランド「TUMI」の日本最大の直営店、地下には銀座で50年以上営業を続ける老舗スペイン料理店が出店
- みゆき通りに面して約8mで接し、3階まで露出できるファサードは中央通りからの視認性も良好

2

### 物件概要

取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	所在地
5,620 百万円	5,710 百万円	2.9 %	東京都中央区銀座五丁目6番10号
			建築時期
			2020年2月
			延床面積
			627.09㎡

3

### エリアの概要



#### 全国土地の公示価格ランキング (2021年1月1日時点)

公示価格ランキングにおいて全国上位10位の半分以上が銀座エリア

地番	公示価格 (万円/㎡)
1 東京都中央区銀座4丁目2番4	5,360
2 東京都中央区銀座5丁目103番16	4,610
3 東京都中央区銀座2丁目2番19外	3,990
4 東京都中央区銀座7丁目1番2外	3,930
5 東京都千代田区丸の内2丁目2番1外	3,720
6 東京都新宿区新宿3丁目807番1外	3,650
7 東京都新宿区新宿3丁目30番13外	3,460
8 東京都中央区銀座6丁目4番13外	2,930
9 東京都千代田区大手町2丁目4番2外	2,900
10 東京都中央区銀座4丁目103番1外	2,870

(出所) 国土交通省土地総合情報システム「地価公示都道府県地価調査」

#### 国内商業エリアの1階店舗賃料ランキング (2020年下期)

主要な商業エリアにおける1階店舗の賃料ランキング 1位は銀座



(出所) 一般財団法人日本不動産研究所、株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「銀座5丁目グローブ」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成。

#### 銀座エリアの開発計画

首都圏の都心部の中でも中心となるエリアであり、継続的な再開発が期待できる優良なエリア

店舗名/プロジェクト名
① 銀座6丁目開発計画 (2021年4月グッチ並木オープン)
② (仮称) 銀座6丁目並木通り開発計画
③ N PROJECT (2021年3月ルイ・ヴィトン銀座並木通り店オープン)

(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「銀座5丁目グローブ」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成。

## 竹下通りスクエア

新たなヤングファッションの情報と賑やかさが行き交う  
“スクエア=広場”となる原宿・竹下通りに位置する都心型商業施設



## 3 エリアの概要

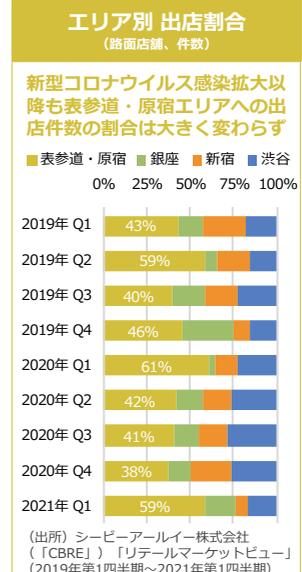
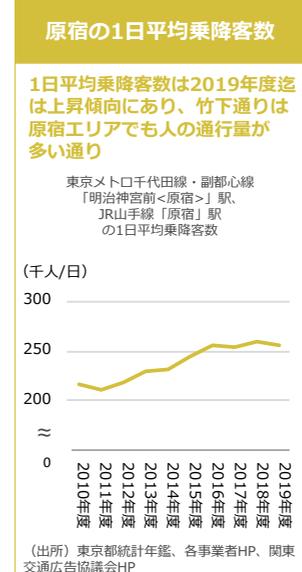


## 1 取得ハイライト

- | 立地の優位性   | 商圏の優位性   | 商業施設の優位性  |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>JR山手線「原宿」駅の竹下口と明治通りをつなぐ竹下通りに所在</li> <li>JR山手線「原宿」駅や東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前&lt;原宿&gt;」駅からのアクセスもよく、徒歩での回遊性も高い</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>原宿は雑貨、カフェ、スイーツ等、流行の発信地となっており、ヤング層に人気のエリア</li> <li>中でも竹下通りは、比較的安価なティーンエイジャー向けのファッションアイテムやタレントグッズ等のショップがひしめく、非常にエネルギーが通る</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>地下1階～地上3階には三越伊勢丹グループが展開する「ALTA」が出店</li> <li>雑貨や世界のお菓子を扱うショップ、カフェ等、原宿竹下通りならではの店舗をラインナップし、特に土日は大変な賑わいを見せる</li> </ul> |

## 2 物件概要

取得予定価格	鑑定評価額	鑑定NOI利回り	所在地
6,190 百万円	6,330 百万円	3.5 %	東京都渋谷区神宮前一丁目16番4号
			建築時期
			2015年1月
			延床面積
			1,713.86㎡



### 「原宿」駅前エリアの開発計画

JR山手線「原宿」駅舎改装に加えて、駅前の施設も続々と開業

店舗名/プロジェクト名
① ウィズ原宿 (WITH HARAJUKU) (2020年6月オープン)
② JINGUMAE COMICHI (2020年9月オープン)
③ (仮称) ヨドバシカメラ神宮前店

(出所) 本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「竹下通りスクエア」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成。

Intentionally blank

## 2. 今後の成長に向けて

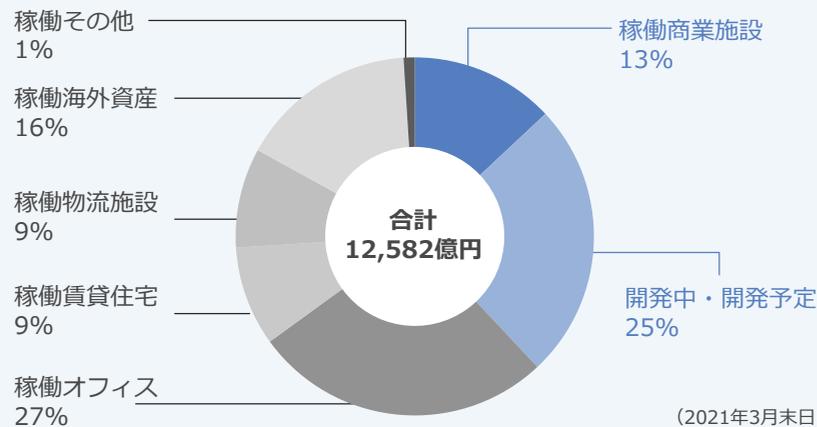
三井不動産をスポンサーとする本投資法人は、三井不動産グループが開発・運営を手がける商業施設を継続的に取得しています。



## 三井不動産等からの物件取得累計額



## 三井不動産 販売用不動産（投資家向け分譲用）



(出所) 三井不動産「2021年5月投資家説明資料」

## 様々なタイプの商業施設を展開

(商業施設)

<p>三井ショッピングパーク LaLaport</p>	<p>三井ショッピングパーク LaLagarden</p>
<p>MITSUI OUTLET PARK</p>	<p>Mitsui Shopping Park Urban 三井ショッピングパークアーバン</p>
<p>Mitsui Shopping Park RAYARD</p>	<p>Mitsui Shopping Park &amp;mall アンドモール</p>

本投資法人は、豊富な物件管理実績と運営管理に関するノウハウを有する三井不動産グループの強力なスポンサーサポートを活用し、安定的な成長につなげています。

## 充実したスポンサーサポート

- 三井不動産グループのリソースを活用

**三井不動産グループ**  
MITSUI FUDOSAN GROUP

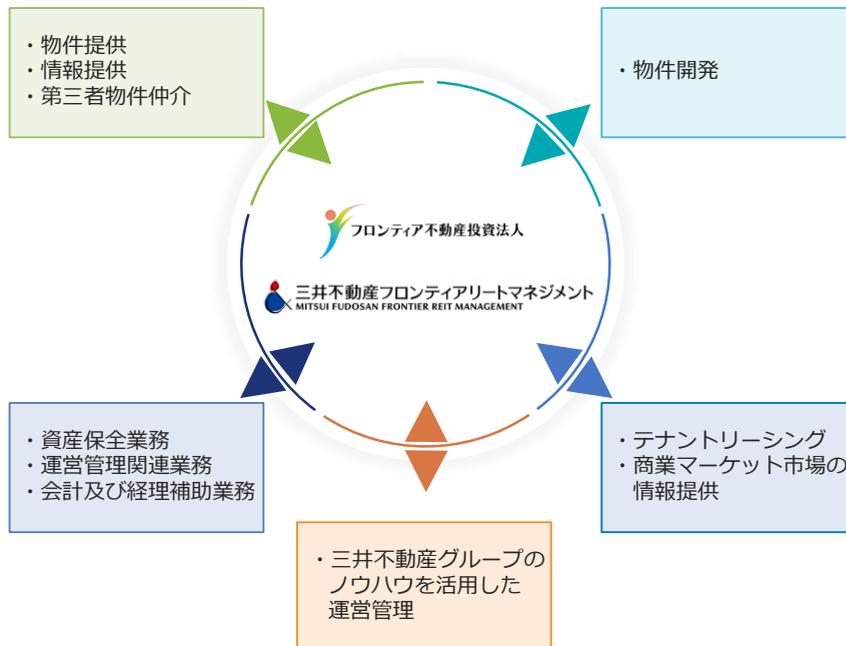
- 三井不動産グループからの全面的なサポートを活用
- 物件供給だけではなく、運営やリーシングのフルサポート

施設数	テナント店舗数	テナント企業数
<b>127棟</b>	<b>約8,500店</b>	<b>約2,400社</b>
(2021年4月1日時点)		

- 三井不動産グループが実施するデジタルトランスフォーメーション（DX）に向けた取り組み事例

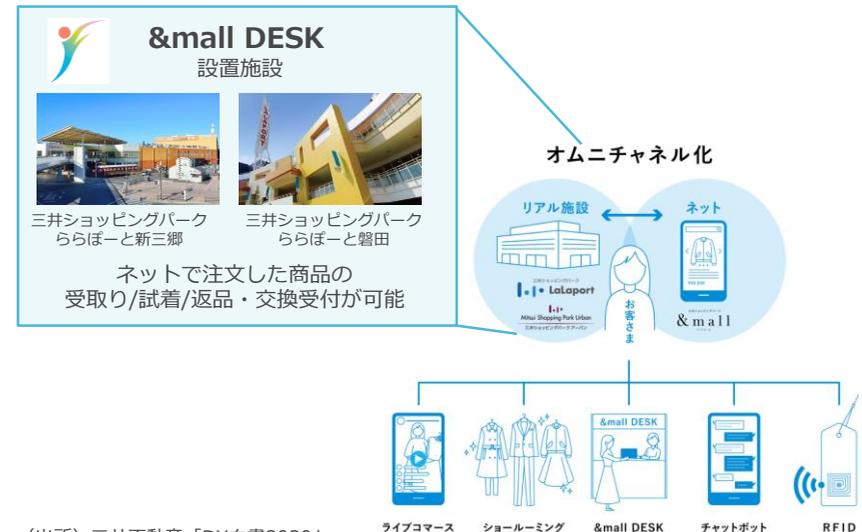
**三井不動産グループ**  
MITSUI FUDOSAN GROUP

- リアル店舗と「&mall」の在庫統合開始
- リアル施設によるライブコマースを開始
- 「&mall DESK」をリアル施設に用意
- 顧客対応にチャットボットを導入
- 「Mitsui Shopping Park アプリ」機能拡充



## リアル店舗共生型ECモール 会員数300万人突破

(2020年12月時点)



(出所) 三井不動産「DX白書2020」

本投資法人は、外部成長と併せて、物件の収益力やポートフォリオの質の向上を図るために様々な施策を実施することで持続的な成長につなげています。

## 物件の収益力及びポートフォリオの質の向上のための様々な施策

### 建替え

賃貸借契約満了のタイミングで築年数等を考慮し、  
第三者と協働して増改築事業を実施



### 追加投資

追加投資による改修工事を実施



### 物件入替え

将来リスクのある資産の譲渡と  
優良資産取得を組み合わせた物件入替えを実施



### テナント入替え等

賃貸借契約満了等のタイミングで入替え、賃料増額の契約改定を実施



物件収益力向上

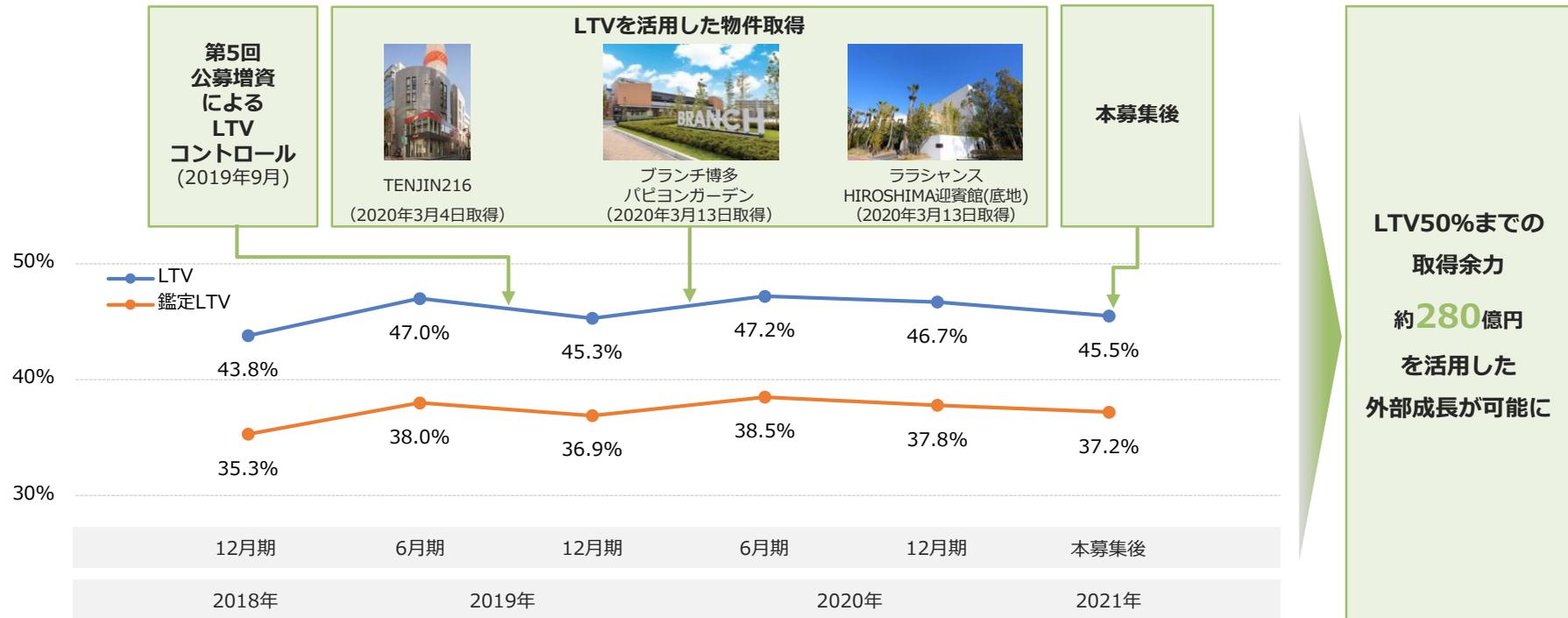


ポートフォリオの質向上

本投資法人は、機動的な物件取得に取り組めるよう堅実かつ丁寧なLTVコントロールを行い、高水準の格付を保持しています。

## 機動的な外部成長を可能とする財務運営状況

- 堅実かつ丁寧なLTVコントロール



- 借入金等の状況 (2021年5月末日時点)

平均残存年数	平均調達コスト
<b>4.73年</b>	<b>0.41%</b>
固定金利比率	長期借入比率
<b>100%</b>	<b>89.7%</b>

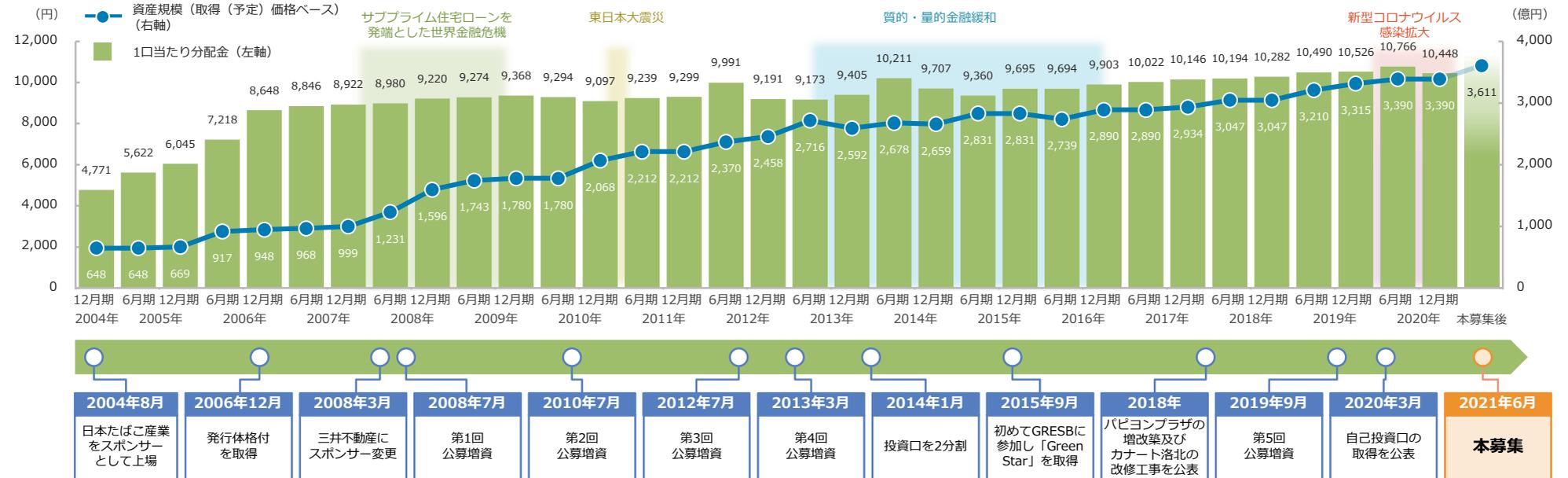
- 格付状況 (2021年5月末日時点)

JCR (長期発行体格付)	R&I (発行体格付)
<b>AA (安定的)</b>	<b>AA- (安定的)</b>
S&P (長期会社格付/短期会社格付)	
<b>A+ (安定的) / A-1 (安定的)</b>	

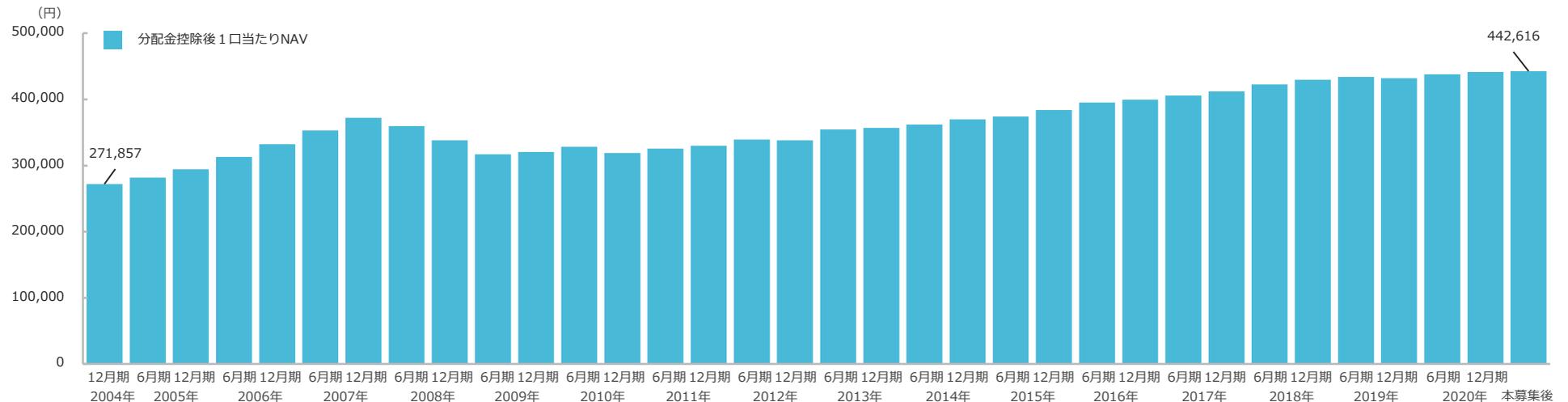
### 3. 投資主価値向上の実績と取組み

本投資法人は、様々な外部環境の変化に応じた安定的な運営により、投資主価値の向上を実現してきました。自己投資口取得等の資本政策とともに外部・内部成長を通じて、今後も安定的な投資主価値の向上を目指します。

## 安定した分配金と着実な資産規模の成長

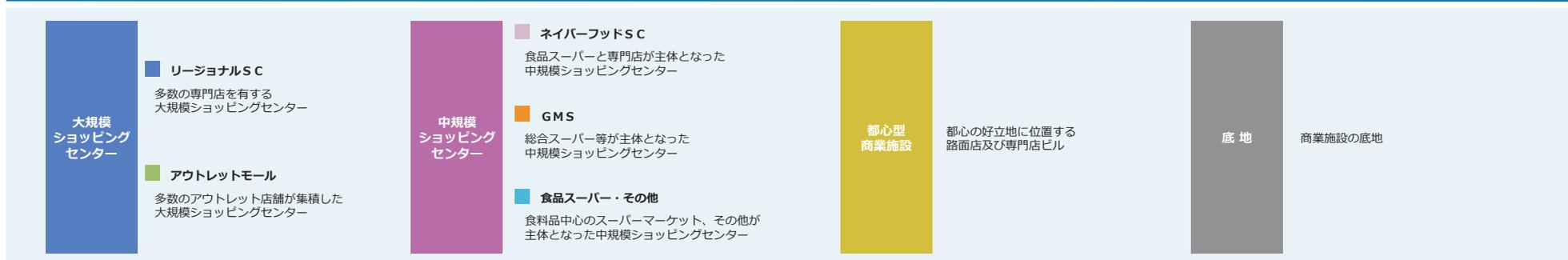


## 1口当たりNAVの安定的成長



本投資法人は、三井不動産が開発・運営する優良な物件を中心に、バランスよく分散が図られた質の高いポートフォリオを構築しています。

## 本投資法人が投資している主な物件タイプ



## 本投資法人のポートフォリオを形作る商業施設

大規模ショッピングセンター		中規模ショッピングセンター	
<ul style="list-style-type: none"> <li>三井ショッピングパークららぽーと新三郷</li> <li>三井ショッピングパーク</li> <li><b>Lalaport</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>三井アウトレットパーク入間</li> <li>MITSUI OUTLET PARK</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>三井ショッピングパークララガーデン春日部</li> <li>三井ショッピングパーク</li> <li><b>Lala garden</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>イオンスタイル品川シーサイド</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>三井ショッピングパークららぽーと磐田</li> <li>三井ショッピングパーク</li> <li><b>Lalaport</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ゆめタウン広島</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ブランチ博多パビヨンガーデン</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>志村ショッピングセンター</li> </ul>
都心型商業施設		底地	
<ul style="list-style-type: none"> <li>池袋グローブ</li> <li>Mitsui Shopping Park Urban</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>栄グローブ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コストコホールセール入間倉庫店</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>サミットストア横浜岡野店</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>VIORO</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>心斎橋スクエア</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>プレスボ鳥栖</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>コーナン川崎小田栄モール</li> </ul>

本投資法人は、様々なタイプの商業施設への分散投資を通じて、市場環境に大きく左右されることなく、安定した運用を継続してきました。

## 新型コロナウイルス感染拡大による物件タイプ別の影響及び物件の特徴・投資目線

	保有割合	新型コロナウイルス感染拡大で受けた影響	物件の特徴及び投資目線
大規模SC	<p>リージョナルSC 33.3% アウトレットモール 6.1%</p>	<p>影響無し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長期固定のマスターリース契約を原則としており、固定賃料への影響なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期的な固定マスターリースによる安定的なキャッシュフローを生み出す物件</li> <li>スポンサーである三井不動産が存在感を発揮する「ららぽーと」や「三井アウトレットパーク」を継続的に取得</li> </ul>
中規模SC	<p>食品スーパー・その他 6.8% GMS 10.5% ネイバーフッドSC 9.2%</p>	<p>影響無し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>長期固定のマスターリース契約を原則としており、固定賃料への影響なし</li> <li>売上は堅調に推移</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>中長期的に堅調な需要が見込まれ、安定的な収益を生み出す物件</li> <li>食品スーパーを中心にテナントを構成し、地域コミュニティの核となりうる立地・テナントを選別して取得</li> </ul>
都心型商業施設	<p>都心型商業施設 25.7%</p>	<p>影響軽微</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>営業時間短縮などにより特に売上状況の厳しいテナントに対して賃料の一時減額等の支援を実施</li> <li>新型コロナウイルスの影響を受けやすい飲食店がポートフォリオ全体に占める割合はわずか1.7%</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>稀少性と視認性に恵まれたハイストリートや角地に所在する優れた立地条件を有する物件</li> <li>立地条件及び利回りを考慮して取得</li> </ul>
底地	<p>底地 8.5%</p>	<p>影響無し</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賃料への影響なし</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>長期に安定的なキャッシュフローを生み出す物件</li> <li>商業施設の底地を取得</li> </ul>

施設来場者の健康と安全確保のため、様々な新型コロナウイルス感染拡大防止対策を実施しています。また、市場環境に応じたリーシングやライブコマースを活用したオンラインショールームサービス等を積極導入しています。

## 本投資法人保有の大規模ショッピングセンターの特徴

1	最寄り駅・ICからアクセスの良い立地												
2	三井ショッピングパークを中心とする競争力の高いブランドバリュー												
今回追加取得予定													
物件名称	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">三井ショッピングパーク ららぽーと 新三郷 (本体棟)</td> <td style="width: 12.5%;">三井ショッピングパーク ららぽーと 磐田</td> <td style="width: 12.5%;">三井アウトレット パーク入間</td> <td style="width: 12.5%;">イオンモール ナゴヤドーム前</td> <td style="width: 12.5%;">イオンモール 茨木</td> <td style="width: 12.5%;">ゆめタウン 広島</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	三井ショッピングパーク ららぽーと 新三郷 (本体棟)	三井ショッピングパーク ららぽーと 磐田	三井アウトレット パーク入間	イオンモール ナゴヤドーム前	イオンモール 茨木	ゆめタウン 広島						
三井ショッピングパーク ららぽーと 新三郷 (本体棟)	三井ショッピングパーク ららぽーと 磐田	三井アウトレット パーク入間	イオンモール ナゴヤドーム前	イオンモール 茨木	ゆめタウン 広島								
アクセス	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">駅近/IC近接</td> <td style="width: 12.5%;">IC近接</td> <td style="width: 12.5%;">IC近接</td> <td style="width: 12.5%;">駅近</td> <td style="width: 12.5%;">駅近</td> <td style="width: 12.5%;">駅近</td> </tr> </table>	駅近/IC近接	IC近接	IC近接	駅近	駅近	駅近						
駅近/IC近接	IC近接	IC近接	駅近	駅近	駅近								
主要テナント	<table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td style="width: 12.5%;">三井不動産</td> <td style="width: 12.5%;">三井不動産</td> <td style="width: 12.5%;">三井不動産</td> <td style="width: 12.5%;">イオンリテール</td> <td style="width: 12.5%;">イオンリテール</td> <td style="width: 12.5%;">イズミ</td> </tr> </table>	三井不動産	三井不動産	三井不動産	イオンリテール	イオンリテール	イズミ						
三井不動産	三井不動産	三井不動産	イオンリテール	イオンリテール	イズミ								

## 新型コロナウイルス感染拡大防止対策の取組み事例



従業員通用口における検温

消毒液の設置

飛沫防止パネルの設置

検温モニター・消毒液の設置

モニターによる検温

テナントによる感染対策

## 市場環境に応じた施策事例

### テナント入替え事例

- 消費者ニーズや環境変化に対応した機動的なリーシングを実現

三井ショッピングパーク  
**LaLaport** 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷



### スーパースポーツゼビオ

ファストファッションテナントの退去後にアウトドアやスポーツ用グッズを取り扱うスーパースポーツゼビオがグランドオープン。  
スポーツの楽しさを結集した新業態としてスポーツからアウトドア、e-sports専用ブースまで多彩なコンテンツが充実。

### ニューノーマル施策事例

- 外出自粛に合わせた、オンラインショールームサービスやテイクアウトの推進

三井ショッピングパーク  
**LaLaport** 三井ショッピングパーク ららぽーと磐田



(出所) 三井ショッピングパーク ららぽーと磐田HP

質の高い食料品中心のスーパーマーケット等を保有しており、新型コロナウイルス感染拡大の影響による巣籠り需要の取込みや、ネットスーパーサービスの提供などにより堅調な売上を維持しています。

## 本投資法人保有の中規模ショッピングセンターの特徴

1

底堅い需要がある食品スーパーを中心とした施設

2

世帯数増加エリアの足元商圈に恵まれた立地

物件名称	三井 ショッピング パーク ララガーデン 春日部	ランチ博多 パビオン ガーデン	洛北阪急 スクエア	上池台 東急ストア	サミットストア 滝野川紅葉橋店	クイーンズ 伊勢丹 杉並桃井店	イオンタウン 田無芝久保	志村 ショッピング センター	ベルタウン 丹波口駅前店	イオンスタイル 品川シーサイド	イトー ヨーカドー 東大和店	コジマ× ビックカメラ 那覇店
所在地	埼玉県 春日部市	福岡県 福岡市	京都府 京都市	東京都 大田区	東京都 北区	東京都 杉並区	東京都 西東京市	東京都 板橋区	京都府 京都市	東京都 品川区	東京都 東大和市	沖縄県 那覇市
前年対比 世帯数増加	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
主要な テナント	三井不動産	大和リース	エイチ・ツー・ オー 商業開発	東急ストア	サミット	エムアイ フーズスタイル	イオンタウン	サミット	マツモト	イオンリテール	イトーヨーカ堂	コジマ

## 市場環境に応じた賃料増額事例

### 賃料増額事例① ～志村ショッピングセンター～



所在地	東京都板橋区志村三丁目
テナント名	サミット株式会社
契約種類	建物賃貸借契約
契約期間	2020年11月～2030年11月
賃貸面積	17,126.40㎡



### 賃料増額事例② ～上池台東急ストア～



所在地	東京都大田区上池台五丁目
テナント名	株式会社東急ストア
契約種類	定期建物賃貸借契約
契約期間	現行契約：2002年3月～2022年3月 新規契約：2022年3月～2042年3月
賃貸面積	6,640.60㎡



日本有数の商業都市の中でも代表的なハイストリートや角地に所在する立地優位性を活かし、昨今の目まぐるしい環境変化を捉えながら機動的なテナントリーシングを実施することで、各施設の安定稼働に貢献しています。

## 本投資法人保有の都心型商業施設の特徴

1 流動性が高い都心の好立地に所在する路面店や専門店ビル

2 稀少性と視認性に恵まれたハイストリートや角地に立地

物件名称	今回取得予定		Desigual Harajuku	池袋スクエア	池袋グローブ	ギンザ・グラッセ	栄グローブ	心齋橋スクエア	心齋橋MGビル	VIORO	ドン・キホーテ 福岡天神本店	TENJIN216
ハイストリート	◎	◎	◎	◎	◎	-	◎	◎	◎	◎	-	◎
角地	-	-	-	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎

## 市場環境に応じたリーシング事例

### リーシング事例①

新型コロナウイルス感染拡大状況下におけるテレワーク需要の拡充



多様な働き方を可能にするシェアオフィスの出店

WORK STYLING GINZA  
(ギンザ・グラッセ)

### リーシング事例②

物販にとらわれない新業態の台頭



通信ネットワーク・各種サービスに加え保険等の生活サポートまで、新しいライフスタイルを提供するテナントの出店

au Style Ikebukuro  
(池袋スクエア)

質の高い物件  
がもたらす

“リーシング力”

## 4. サステナビリティ

本投資法人及び本資産運用会社は、三井不動産グループのグループビジョンのもと策定されたサステナビリティ方針に則り、ステークホルダーの皆様との対話を図りながら、サステナビリティ向上への取組みを実践しています。

## サステナビリティに対する考え方



人と地球がともに豊かになる社会をめざして

# &EARTH

私たちは、グループのロゴマークである「」マークに象徴される「共生・共存」「多様な価値観の連繋」「持続可能な社会の実現」の理念のもと、グループビジョンに「&EARTH」を掲げ、社会・経済の発展と地球環境の保全に貢献しています。「&EARTH」は、三井不動産グループの街づくりが常に地球とともにあることを認識し、人と地球がともに豊かになる社会をめざしていることを表しています。



## 本投資法人におけるサステナビリティへの取組み

- マテリアリティ（重要課題）の特定  
ステークホルダーからの関心及び期待、SDGsの17のゴールと169のターゲットを踏まえ、優先的に取り組むべき課題を特定

- |                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| ① 省エネルギーを通じたCO2排出削減 | ⑤ 役職員への取組み          |
| ② 水環境の保全と省資源・廃棄物削減  | ⑥ 投資家との信頼関係の構築      |
| ③ 有害物質削減と安全衛生       | ⑦ コーポレートガバナンス構造の明確化 |
| ④ 地域コミュニティとの共生・連携   | ⑧ コーポレートガバナンス体制の強化  |

## E 環境 (Environment)



- 保有資産における環境に配慮した取組み事例



風力発電機の導入  
(三井ショッピングパーク ららぽーと磐田)



電気自動車用急速充電器の設置  
(三井ショッピングパーク ららぽーと磐田)



LED照明の導入  
(イオンモール茨木)

## S 社会 (Social)



- 保有資産における新型コロナウイルス感染拡大防止への取組み
  - ・ 消毒液の設置
  - ・ マスク着用の励行
  - ・ ビニールカーテンの設置
  - ・ 停止線表示 等
- &EARTH衣料支援プロジェクト  
ご家庭で不用になった衣料品を、NPO法人「日本救援衣料センター」を通じて救援衣料を必要とする人々へ寄贈する活動



三井ショッピングパーク ララガーデン 春日部での活動の様子

## G ガバナンス (Governance)



- 本資産運用会社における本投資法人の資産運用に係る意思決定機構
- 本投資法人の役員会の概要

関係各部	コンプライアンス部長	経営会議	コンプライアンス委員会	取締役会
コンプライアンス委員会構成			利害関係者との間で不動産等の取得又は譲渡を行う場合	
委員長 代表取締役社長			本投資法人役員会の事前承認	
構成員 社外専門委員2名 コンプライアンス部長				
構成員	執行役員1名 監督役員3名：弁護士、公認会計士			
開催頻度	毎月1回程度			
役員の任期	執行役員、監督役員ともに2年			

本投資法人は、サステナビリティへの取組みの一環として、外部評価機関より認証・評価を取得しています。保有物件の優れた環境性能を評価され、J-REITにおいても高いパフォーマンスを維持しています。

## 外部評価機関による認証取得

### GRESB評価

- GRESBリアルエステイト評価において、**レーティング最上位の「5 Stars」**を取得。開示評価においても最上位となる「A」を取得。



レーティング **5 Stars**

評価 **Green Star**  
(6年連続)

商業系REIT  
No.1

開示評価 **A**

GRESB  
不動産セクター会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク評価及びそれを運営する組織の名称

### DBJ Green Building認証

- DBJ Green Building認証の取得を継続



DBJ Green Building  
2018



三井ショッピングパーク  
らぽーと新三郷 他

### CASBEE不動産評価認証

- CASBEE認証の取得を継続



Sランク



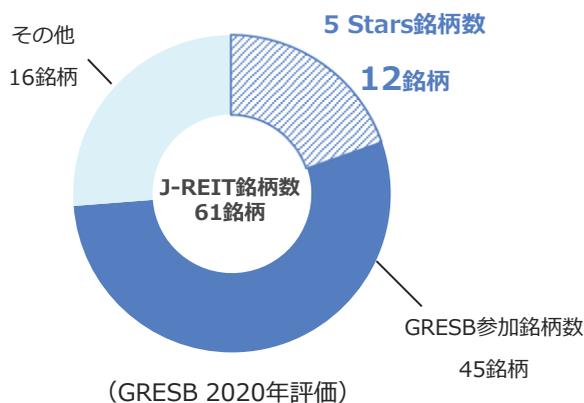
ギンザ・グラッセ

### SMBC環境配慮評価



AA（優れた環境配慮を実施）

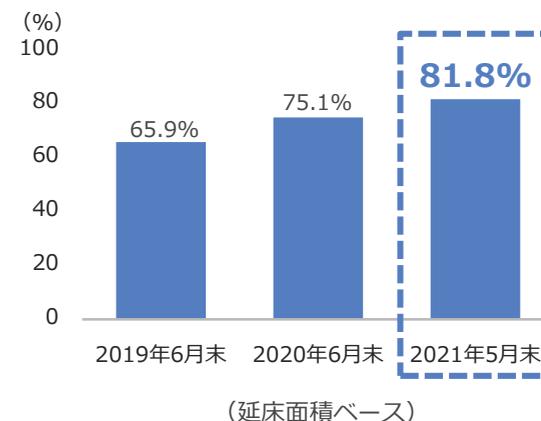
## 1 GRESB評価「5 Stars」への選出



## 2 商業系REIT No.1となる6年連続のGreen Star評価

名称	Green Star評価
<b>本投資法人</b>	<b>6年連続</b>
商業系REIT A	5年連続
商業系REIT B	5年連続
商業系REIT C	無し

## 3 本投資法人 環境認証物件割合 81.8%



Intentionally blank

# 5. Appendix

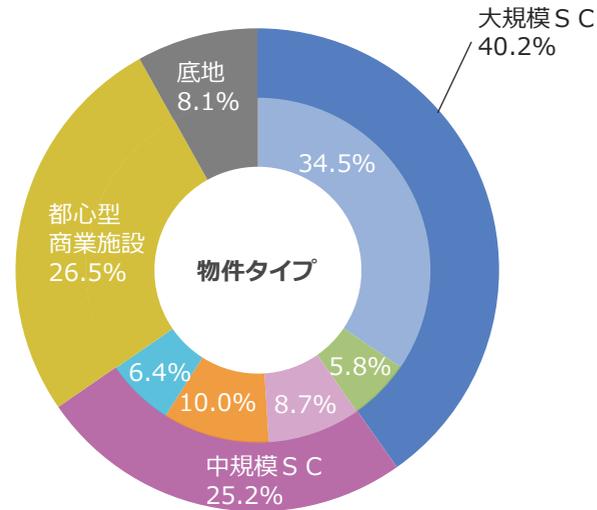
(単位：百万円)

No.	物件名称	取得（予定）年月	取得（予定）価格	鑑定評価額	賃貸可能面積	築年数	PML
1	イオンスタイル品川シーサイド	2004年8月	20,100	18,900	77,547 m <sup>2</sup>	18.3 年	14%
2	イオンモール茨木	2004年8月	18,100	23,600	151,092 m <sup>2</sup>	20.1 年	13%
3	ブランチ博多パピヨンガーデン	2004年8月 2020年3月	7,905	10,600	19,894 m <sup>2</sup>	0.9 年	1%
4	上池台東急ストア	2004年8月	1,490	3,550	6,640 m <sup>2</sup>	18.8 年	11%
5	ベルタウン丹波口駅前店	2005年8月	2,130	3,040	11,176 m <sup>2</sup>	15.4 年	9%
6	イオンモールナゴヤドーム前	2006年3月	24,800	25,200	154,766 m <sup>2</sup>	14.8 年	13%
7	サミットストア滝野川紅葉橋店	2006年9月	3,100	3,960	6,455 m <sup>2</sup>	14.3 年	12%
8	ホームセンターコーナン広島皆実町店（底地）	2007年4月	1,940	2,580	6,055 m <sup>2</sup>	- 年	-
9	フレスポ鳥栖（底地）	2007年11月	3,178	3,310	79,447 m <sup>2</sup>	- 年	-
10	ゆめタウン広島	2008年2月	23,200	20,800	122,169 m <sup>2</sup>	12.9 年	10%
11	クイーンズ伊勢丹杉並桃井店	2008年7月	3,560	4,390	5,212 m <sup>2</sup>	16.1 年	12%
12	三井アウトレットパーク入間	2008年7月	19,900	23,300	98,714 m <sup>2</sup>	12.8 年	14%
13	コストコホールセール入間倉庫店（底地）	2008年7月	2,600	2,840	24,019 m <sup>2</sup>	- 年	-
14	Desigual Harajuku	2008年10月	3,100	3,370	1,149 m <sup>2</sup>	22.2 年	14%
15	イトーヨーカドー東和店	2009年1月	11,600	9,470	53,374 m <sup>2</sup>	17.1 年	12%
16	イオンタウン田無芝久保	2009年2月	3,100	3,480	8,785 m <sup>2</sup>	15.8 年	11%
17	ドン・キホーテ福岡天神本店	2009年12月	3,700	4,490	4,532 m <sup>2</sup>	13.5 年	2%
18	三井ショッピングパーク ららぽーと磐田	2010年7月	15,200	14,100	136,136 m <sup>2</sup>	11.6 年	16%
19	ギンザ・グラッセ	2010年7月	13,600	14,500	5,174 m <sup>2</sup>	12.8 年	11%
20	志村ショッピングセンター	2011年1月	4,430	6,500	17,126 m <sup>2</sup>	20.1 年	14%
21	三井ショッピングパーク ララガーデン春日部	2011年2月	10,000	12,200	63,415 m <sup>2</sup>	13.2 年	13%
22	サミットストア横浜岡野店（底地）	2012年2月	5,700	7,170	14,394 m <sup>2</sup>	- 年	-
23	VIORO	2012年2月	10,100	10,000	5,839 m <sup>2</sup>	14.3 年	1%
24	洛北阪急スクエア	2012年7月	8,800	9,760	46,750 m <sup>2</sup>	20.1 年	9%
25	池袋スクエア	2013年2月	20,400	25,600	8,863 m <sup>2</sup>	8.1 年	14%

(単位：百万円)

No.	物件名称	取得（予定）年月	取得（予定）価格	鑑定評価額	賃貸可能面積	築年数	PML
26	コーナン川崎小田栄モール（底地）	2014年1月	7,000	9,400	23,393 m <sup>2</sup>	- 年	-
	(アネックス棟)	2014年3月					12%
27	三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷	2015年4月 2016年8月 2021年7月	34,070	32,700	149,030 m <sup>2</sup>	11.1 年	11%
	(本体棟)						
28	心齋橋スクエア	2015年3月	8,620	10,600	1,750 m <sup>2</sup>	6.3 年	7%
29	コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）	2015年4月	3,810	4,770	30,292 m <sup>2</sup>	- 年	-
30	コジマ×ビックカメラ那覇店	2016年1月	1,850	2,520	7,301 m <sup>2</sup>	14.8 年	6%
31	スーパービバホーム座間店・ スーパー三和 座間東原店（底地）	2017年7月	4,320	4,640	28,926 m <sup>2</sup>	- 年	-
32	栄グローブ	2018年3月 2019年3月	15,650	16,000	4,574 m <sup>2</sup>	3.5 年	9%
33	サミットストア東長崎店（底地）	2018年6月	2,022	2,630	3,952 m <sup>2</sup>	- 年	-
34	池袋グローブ	2019年3月 2019年9月	20,800	21,000	4,411 m <sup>2</sup>	7.0 年	8%
35	心齋橋MGビル	2019年3月	5,840	6,000	1,509 m <sup>2</sup>	2.2 年	8%
36	TENJIN216	2020年3月	2,550	2,570	1,041 m <sup>2</sup>	31.4 年	1%
37	ララチャンスHIROSHIMA迎賓館（底地）	2020年3月	1,040	1,200	7,467 m <sup>2</sup>	- 年	-
38	銀座5丁目グローブ	2021年7月	5,620	5,710	568 m <sup>2</sup>	0.9 年	8%
39	竹下通りスクエア	2021年7月	6,190	6,330	1,488 m <sup>2</sup>	5.9 年	8%
ポートフォリオ合計/平均 (39物件)			361,116	392,780	1,394,443 m <sup>2</sup>	12.3 年	8.12%

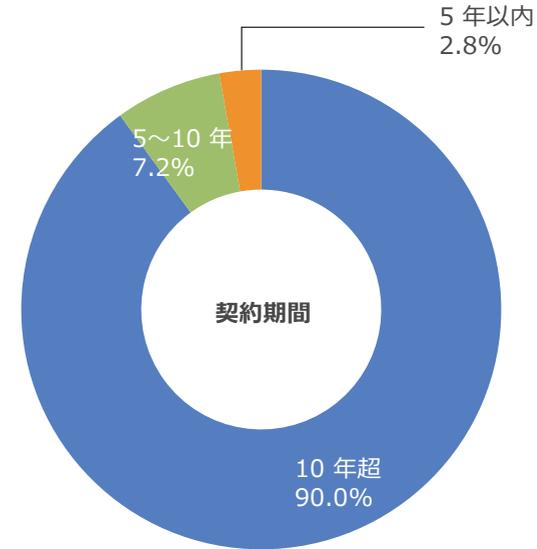
● 分散の効いた物件タイプ（年間賃料ベース）



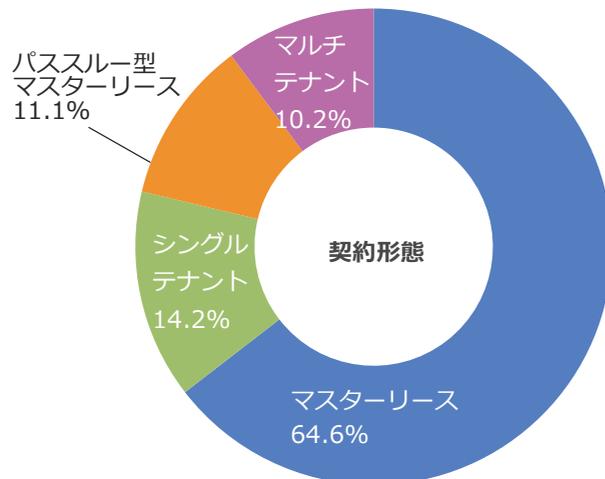
(内円)

リージョナル S C	アウトレットモール
ネイバーフッド S C	GMS
食品スーパー・その他	

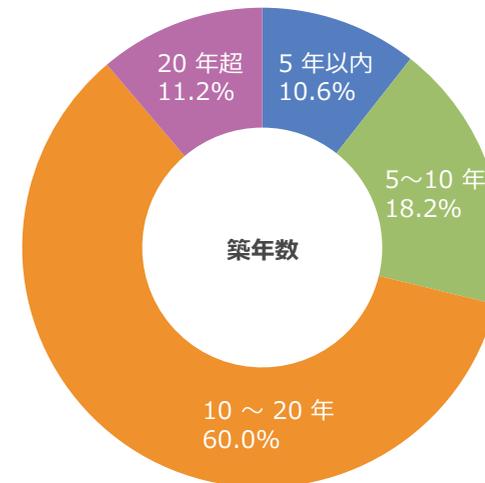
● 平均契約期間 18.7年（年間賃料ベース）



● マスターリース主体の契約形態（年間賃料ベース）



● 平均築年数 12.3年（取得（予定）価格ベース）



## 投資口価格の推移（上場日から2021年5月末日まで）



（出所） Bloombergのデータを基に本資産運用会社が作成。

## 相対投資口価格の推移（上場日から2021年5月末日まで）



（出所） Bloombergのデータを基に本資産運用会社が作成。

- \* 本資料においては、別途注記する場合を除き、金額については単位未満を切り捨てて記載し、割合については小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各項目別の比率の合計が一致しない場合があります。
- \* 本資料において、本投資法人の投資主かつ本資産運用会社の親会社である三井不動産株式会社のことを「三井不動産」、三井不動産、三井不動産の連結子会社及び三井不動産が出資する特別目的会社のことを「三井不動産グループ」ということがあります。
- \* 本資料において、2021年6月21日開催の本投資法人役員会において決議された公募による新投資口発行を「一般募集」といい、この一般募集と同日付をもって決議されたSMB C日興証券株式会社を割当先とする第三者割当による新投資口発行を「本第三者割当」といい、一般募集と本第三者割当を併せて「本募集」といいます。
- \* 「三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷」について、本投資法人は、2014年3月25日にアネックス棟の全部の所有権を取得し、2015年4月1日に本体棟の共有持分（持分割合16%）を信託財産とする信託受益権を、2016年8月10日付で本体棟の共有持分（持分割合50%）を信託財産とする信託受益権を、それぞれ取得しており、2021年7月1日付で本物件の本体棟の共有持分（持分割合34%）を信託財産とする信託受益権を追加取得する予定であるため、本資料6頁記載の特定資産（投資信託及び投資法人に関する法律第2条第1項における意味を有します。）（以下「新規取得資産」といいます。）取得後は、実質的に本物件の本体棟及びアネックス棟の持分全てを保有することになります。
- \* 本資料において「取得予定価格」及び「取得価格」とは、本投資法人の保有資産又は新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を除く売買契約に記載された売買価格をいいます。なお、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物（解体後新たな建物を取得した場合を除きます。）の取得価格を含めて算出しています。

## 5頁

- (注1) 「大規模SC」とは、リージョナルSC及びアウトレットモールにより構成されます。「リージョナルSC」とは、多数の専門店を有する大規模ショッピングセンターをいいます。「アウトレットモール」とは、多数のアウトレット店舗が集積した大規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。
- (注2) 「アフターコロナ」とは、コロナ禍以降のことを意味します。
- (注3) 「ハイストリート」とは、都心型商業施設(注4)の所在する商圈（「銀座5丁目グローブ」については銀座エリア、「竹下通りスクエア」については原宿駅前エリアをいいます。）内で最も高い相続税路線価の半額以上の相続税路線価を有する通りのことをいいます。なお、「原宿駅前エリア」とは、JR山手線「原宿」駅の周辺を意味し、神宮前交差点の周辺を含みません。以下同じです。
- (注4) 「都心型商業施設」とは、都心の好立地に位置する路面店及び専門店ビルをいいます。以下同じです。
- (注5) 「本募集後」とは、本募集、新規取得資産の取得及び新規取得資産の取得に伴い2021年7月1日付で実行予定の借入れ（以下「本借入れ」といいます。）が完了した時点を含みます。なお、本資料において、同時点を「新規取得資産取得後」ということがあります。以下同じです。
- (注6) 「NAV倍率」とは、各時点の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）における本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）の普通取引の終値を、直近期末時点の1口当たりNAVで除した数値をいいます。以下同じです。
- (注7) 「1口当たりNAV」とは、以下の計算式により求められる、鑑定評価額に基づく本投資口1口当たり純資産（Net Asset Value）をいいます。以下同じです。  

$$1口当たりNAV = \frac{\text{各営業期間末の貸借対照表上の純資産額} - \text{各営業期間の分配金総額} + \text{各営業期間末の保有資産に係る鑑定評価額の合計} - \text{各営業期間末の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価額}}{\text{各営業期間末時点の発行済投資口数}}$$

## 6頁

- (注1) 新規取得資産の「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、新規取得資産の取得に際して取得した2021年5月31日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

## 6頁 (続き)

- (注2) 新規取得資産の「鑑定NOI利回り」及び「鑑定償却後NOI利回り」は、それぞれ以下の計算式により求められる数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。  
 鑑定NOI利回り = 新規取得資産に係るNOI\* ÷ 鑑定評価額  
 鑑定償却後NOI利回り = 新規取得資産に係る (NOI\* - 減価償却費\*\*) ÷ 鑑定評価額  
 \* 「NOI」は、各新規取得資産の不動産鑑定評価書に記載された直接還元法による収益価格の前提となる1年間のNOIを用いています。  
 \*\* 「減価償却費」は、本投資法人の保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により本投資法人が試算した1年間の試算値を用いています。
- (注3) 新規取得資産の「鑑定NOI利回り」及び「鑑定償却後NOI利回り」の平均は、対象となる各新規取得資産の鑑定NOI利回り又は鑑定償却後NOI利回りを、それぞれ鑑定評価額で加重平均して算出しています。
- (注4) 新規取得資産の「築年数」は、2020年12月末日時点における、登記簿上の建設年月日に基づく築年数をそれぞれ記載しており、その平均は、新規取得資産の取得予定価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2020年12月期末時点の保有資産について2020年12月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 新規取得資産の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、新規取得資産の取得に際して取得した2021年5月31日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額の合計額を、百万円未満を切り捨てて記載しています。  
 新規取得資産取得後の「鑑定評価額の合計」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、2020年12月期末時点の保有資産については2020年12月31日を価格時点とする、新規取得資産については当該物件の取得に際して取得した2021年5月31日を価格時点とする、各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格の合計を、百万円未満を切り捨てて記載しています。
- (注6) 新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の「平均鑑定NOI利回り」は、2020年12月期末時点の実質NOI×2÷2020年12月期末時点を価格時点とする保有資産の鑑定評価額の合計によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお、実質NOIは、各期の賃貸NOIに、物件取得時に資産計上された公租公課を当該期の賃貸事業費用として計上等したものであり、賃貸NOIは、当期賃貸事業収益 - 当期賃貸事業費用 + 当期減価償却費によって算出しています。以下同じです。  
 新規取得資産の「平均鑑定NOI利回り」は、本資料6頁「新規取得資産のハイライト」記載の鑑定NOI利回りの平均を記載しています。  
 新規取得資産取得後の「平均鑑定NOI利回り」は、新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の平均鑑定NOI利回りの比率と新規取得資産の平均鑑定NOI利回りの比率を新規取得資産取得後の鑑定評価額の合計に基づき加重平均した数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注7) 新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の「平均鑑定償却後NOI利回り」は、(2020年12月期末時点の実質NOI - 当期減価償却費) × 2 ÷ 2020年12月期末時点を価格時点とする保有資産の鑑定評価額の合計によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。  
 新規取得資産の「平均鑑定償却後NOI利回り」は、本資料6頁「新規取得資産のハイライト」記載の鑑定償却後NOI利回りの平均を記載しています。  
 新規取得資産取得後の「平均鑑定償却後NOI利回り」は、新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）の平均鑑定償却後NOI利回りの比率と新規取得資産の平均鑑定償却後NOI利回りの比率を新規取得資産取得後の鑑定評価額の合計に基づき加重平均した数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 新規取得資産取得前（2020年12月期末時点）、新規取得資産及び新規取得資産取得後の「平均築年数」は、2020年12月期末時点の底地を除く物件の築年数を、底地を除く各時点における保有資産及び新規取得資産の取得（予定）価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

## 6頁 (続き)

- (注9) 新規取得資産取得後の「1口当たりNAV」は、以下の計算式により求められる見込額を記載しています。以下同じです。  
 新規取得資産取得後の1口当たりNAV = (2020年12月期末の貸借対照表上の純資産額 - 2020年12月期の分配金総額 + 2020年12月期末の保有資産に係る鑑定評価額の合計 - 2020年12月期末の保有資産に係る貸借対照表上の帳簿価額 + 本募集における発行価額の総額 + 新規取得資産の鑑定評価額の合計 - 新規取得資産の取得予定価格の合計) ÷ 新規取得資産取得後の発行済投資口の見込口数
- 「本募集における発行価額の総額」は、一般募集における発行価額の総額に、本第三者割当における発行価額の総額を加えた数値を前提に計算しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2021年5月21日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集における発行価額の総額が当該見込額と異なる場合又は本第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集による発行価額の総額の見込額も、変動することがあります。

## 7頁

- (注1) 「所在地」及び「建築時期」は、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷のうち本体棟に関する事項を記載しています。
- (注2) 本投資法人は、本資料の日付現在、本物件の本体棟の共有持分(持分割合66%)を信託財産とする信託受益権を保有しており、取得予定日付で本体棟の共有持分(持分割合34%)を信託財産とする信託受益権を追加取得した後は、本資法人が本物件の本体棟の信託受益権の全部を保有することになるため、延床面積は本物件の本体棟全体について記載しています。
- (注3) 「ららぽーと新三郷の来店客数の推移(2020年1月基準)」には、三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷の来店客数につき2020年1月の数値を100とした場合の各月の数値を記載しています。

## 8頁

- (注1) 「国土交通省地価公示推移」におけるJR武蔵野線「新三郷」駅周辺の数値は、2005年から2010年までは三郷10-1の公示地価を記載し、2011年から2012年までは三郷10-1及び三郷13の、2013年は三郷5-2、三郷13及び三郷17の、2014年から2016年までは三郷5-2、三郷10及び三郷13の、並びに2017年から2021年までは三郷5-2、三郷10、三郷13及び三郷17の公示地価の平均値を記載しています。
- (注2) 「三郷市と吉川市の人口・世帯数推移」における人口及び世帯数は、三郷市及び吉川市の数値の合計を記載しています。

## 9頁

- (注1) 「エリアの概要」に記載している図におけるハイストリートは、2020年分路線価に基づき記載しています。
- (注2) 「銀座エリアの開発計画」は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「銀座5丁目グローブ」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成したものを記載していますが、開業前の施設については、本資料の日付現在における予定を記載しており、今後、変更、延期又は中止される可能性があります。また、各開発計画について、本資料の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## 10頁

- (注1) 「エリアの概要」に記載している図におけるハイストリートは、2020年分路線価に基づき記載しています。
- (注2) 「エリアの概要」に記載している図は、2021年5月22日時点の情報を記載しています。
- (注3) 「原宿の1日平均乗降客数」は、東京メトロ千代田線・副都心線「明治神宮前<原宿>」駅及びJR山手線「原宿」駅の乗降客数の合計値を基に算出しています。
- (注4) 「エリア別出店割合（路面店舗、件数）」には、プレスリリース等の公表情報に基づきCBREが算出した、各対象期間における4エリア（表参道・原宿、銀座、新宿及び渋谷）の路面店舗の出店件数の合計に占める各エリアの出店件数の割合を記載しています。
- (注5) 「「原宿」駅前エリアの開発計画」は、本投資法人及び本資産運用会社の依頼により株式会社ピーエーシー・アーバンプロジェクトが作成した「竹下通りスクエア」に関する「マーケットポテンシャル分析」及び各種ウェブページ上の公表情報に基づき本資産運用会社が作成したものを記載していますが、開業前の施設については、本資料の日付現在における予定を記載しており、今後変更、延期又は中止される可能性があります。また、各開発計画について、本資料の日付現在、本投資法人が取得する具体的な予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## 13頁

- (注1) 「三井不動産等からの物件取得」とは、三井不動産グループから物件を取得すること及び三井不動産グループが開発した物件を取得することをいいます。
- (注2) 「三井不動産等からの物件取得累計額」における「年平均取得額」は、2008年6月期から本募集後までに本投資法人が三井不動産グループから取得した又は取得する予定の物件及び本投資法人が取得した又は取得する予定の三井不動産グループが開発した物件の取得（予定）価格の合計額の、2008年1月1日から2021年7月1日までの期間における年間平均額を記載しています。
- (注3) 三井不動産の販売用不動産（投資家向け分譲用）について、本資料の日付現在、新規取得資産を除き、本投資法人が取得する予定はなく、また、今後取得できる保証もありません。

## 14頁

- (注1) 「三井不動産グループのリソースを活用」における「施設数」、「テナント店舗数」及び「テナント企業数」は、三井不動産より受領した資料「商業施設事業規模 公表可能数値」に基づき2021年4月1日現在の数値を記載しています。なお、「施設数」は、三井不動産がSCマネジメント業務を受託した物件等を含む国内外の全物件数を記載しています。「SCマネジメント業務」とは、プロパティマネジメント業務を包含する、商業施設における総合的なマネジメント業務であり、(i)商圈や競合店動向等商業施設を取り巻く環境の把握分析、テナント動向の把握、(ii)運営管理全般の企画・計画立案・マネジメント、(iii)テナントのリーシング・契約管理・窓口業務及び(iv)資産保全、管理会社等の監督・契約管理のような専門性の高い業務を提供するものです。三井不動産は、SCマネジメント業務の一部を、三井不動産グループの同業務専門の会社であるフロンティアリートSCマネジメント株式会社に再委託しています。
- (注2) リアル店舗共生型ECモール（&mall）の会員数は、2020年12月時点の会員数に基づき記載しています。
- (注3) 「ショールーミング」とは、実際の商業施設で実物の商品を見た上で、ECサイトである&mallでその商品を購入することができるショッピング方法のことをいいます。

## 15頁

- (注) 「パピヨンプラザ」は、2020年3月13日付で「ランチ博多パピヨンガーデン」に、「カナート洛北」は、2019年12月6日付で「洛北阪急スクエア」に名称が変更されています。以下同じです。

## 16頁

- (注1) 「第5回公募増資」とは、2019年9月に行った公募増資をいいます。なお、「第5回公募増資によるLTVコントロール」とは、第5回公募増資による手取金及びこれに伴う物件取得並びにこの物件取得に伴い実行した借入れ等により、LTVを低下させたことを意味します。
- (注2) 「LTVを活用した物件取得」とは、取得時点における取得余力(注6)を活用した物件取得であることを意味します。なお、「ランチ博多パピヨンガーデン」は、本投資法人が2004年8月9日付で本物件を取得後、2019年4月4日付で、本物件の既存建物（底地及び建物の一部の建物を除きます。）を譲渡し、2020年3月13日付で大和リース株式会社による増改築事業により新規に建設された新建物を取得し、追加信託していますが、当該新建物の取得に際してLTVを活用しているため、「LTVを活用した物件取得」に記載している図には当該新建物の取得年月日を記載しています。
- (注3) 「LTV」は、各期末時点における、（借入金等（借入金等には投資法人債を含みます。以下同じです。）+敷金保証金-使途制限のない現預金\*）÷（総資産残高-使途制限のない現預金）によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。別途記載する場合を除き、以下同じです。  
\*使途制限のない現預金とは、各期の貸借対照表上の現預金残高から翌期の分配予定総額と信託口座に留保される敷金等の留保金を控除した金額をいいます。以下同じです。
- (注4) 「鑑定LTV」は、各期末時点における、（借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金）÷（総資産残高+含み益\*-使途制限のない現預金）によって算出される比率について、小数第2位を四捨五入して記載しています。別途記載する場合を除き、以下同じです。  
\*各期末時点の含み益は、各期末日時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額との差額をいいます。
- (注5) 本募集後の「LTV」及び「鑑定LTV」は、本借入れを実行することを前提として以下の算式により算出しています。  
 本募集後の「LTV」= 本募集後の「（借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金）」の見込値\*÷本募集後の「（総資産残高-使途制限のない現預金）」の見込値\*\*  
 本募集後の「鑑定LTV」= 本募集後の「（借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金）」の見込値\*÷本募集後の「（総資産残高+含み益-使途制限のない現預金）」の見込値\*\*\*  
 \* 本募集後の「（借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金）」の見込値  
 = 2020年12月期末時点の（借入金等+敷金保証金-使途制限のない現預金）の金額+本借入れの借入見込値+新規取得資産に係る敷金保証金受入見込値  
 \*\* 本募集後の「（総資産残高-使途制限のない現預金）」の見込値  
 = 2020年12月期末時点の（総資産残高-使途制限のない現預金）の金額+本借入れの借入見込値+新規取得資産に係る敷金保証金受入見込値+本募集における発行価額の総額の見込値  
 \*\*\* 本募集後の「（総資産残高+含み益-使途制限のない現預金）」の見込値  
 = 本募集後の「（総資産残高-使途制限のない現預金）」の見込値+2020年12月期末時点における保有資産の、当該期末時点における鑑定評価額又は調査価格と帳簿価額の差額と、新規取得資産の取得に際して取得した不動産鑑定評価書に記載の鑑定評価額と新規取得資産の取得予定価格の差額の合計  
 「本募集における発行価額の総額の見込値」は、2021年5月21日（金）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した本資料の日付現在の見込値です。また、本第三者割当については、募集投資口数の全部についてS M B C日興証券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。したがって、本募集における発行価額の総額の見込値は、実際の本募集における発行価額の総額と一致するとは限りません。実際の本募集における発行価額の総額が、本資料の日付現在の見込値よりも少額又は多額となった場合には、その分、実際の本募集後の「LTV」及び「鑑定LTV」は「堅実かつ丁寧なLTVコントロール」に記載しているグラフの数値よりも高く又は低くなる場合があります。さらに、本借入れについては本資料の日付現在における予定であり、金利の動向、資金調達コスト等を総合的に勘案した結果、本借入れを行わない可能性があります。また、本借入れが行われない場合には、その分、実際の本募集後の「LTV」及び「鑑定LTV」は本資料16頁に記載の数値よりも低くなる場合があります。  
 本募集後の「（総資産残高-使途制限のない現預金）」及び「（総資産残高+含み益-使途制限のない現預金）」の見込値は、一定の仮定の下で算出したものであり、本募集後の実際の数値と一致するとは限りません。

## 16頁 (続き)

- (注6) 「取得余力」とは、本投資法人が資産の取得にあたり、LTVが特定の水準（50%）に至るまで、金融機関からの借入れ及び投資法人債等の発行によって借入金等を追加的に調達する場合における調達額をいいます。なお、借入金等の調達及び調達する借入金等による物件取得ができることを保証又は約束するものではありません。
- (注7) 「平均残存年数」は、2021年5月末日時点の借入金等の残存年数を2021年5月末日時点の借入金等の残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注8) 「平均調達コスト」は、2021年5月末日時点の借入金の借入利率及び投資法人債の利率を2021年5月末日時点の借入金等の残高で加重平均した数値について、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- (注9) 「固定金利比率」は、2021年5月末日時点の借入金等のうち固定金利のもの又は金利スワップにより金利を実質的に固定化した借入金等の合計額を借入金等の総額で除した数値について、小数第1位を四捨五入して記載しています。
- (注10) 「長期借入比率」は、2021年5月末日時点の借入金等の総額のうち借入日又は発行日から返済期日又は償還期日までが1年超の借入金等の合計額を借入金等の総額で除した数値について、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注11) 「格付状況（2021年5月末日時点）」は、本募集の対象である本投資口に付された信用格付ではありません。本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

## 18頁

- (注1) 「資産規模」は、本投資法人の保有資産又は新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない取得（予定）価格の総額について、単位未満を切り捨てて記載しています。なお、資産規模には、本投資法人の取得後に譲渡した敷地の一部及び解体を行った建物（解体後新たな建物を取得した場合を除きます。）の取得価格が含まれています。以下同じです。
- (注2) 2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該投資口の分割以前の1口当たり分配金については2で除した金額としています。
- (注3) 2019年6月期の1口当たり分配金については、一時的な利益超過分配金700円が含まれています。
- (注4) 2008年7月に行った公募増資を「第1回公募増資」、2010年7月に行った公募増資を「第2回公募増資」、2012年7月に行った公募増資を「第3回公募増資」、2013年3月に行った公募増資を「第4回公募増資」といいます。
- (注5) 「GRESB」は、不動産セクター会社・ファンドの環境・社会・ガバナンス（ESG）配慮を測る年次のベンチマーク調査評価及びそれを運営する組織の名称であり、責任投資原則を主導した欧州の主要年金基金グループを中心に2009年に創設されました。以下同じです。
- (注6) 「Green Star」は、GRESBリアルエステイト評価において環境配慮を含むサステナビリティに関する取組みについて高い評価を受けたことを意味します。以下同じです。

## 19頁

- (注1) 「ネイバーフッドSC」とは、食品スーパーと専門店が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。
- (注2) 「GMS」とは、総合スーパー等が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。
- (注3) 「食品スーパー・その他」とは、食料品中心のスーパーマーケット、その他が主体となった中規模ショッピングセンターをいいます。以下同じです。
- (注4) 「底地」とは、商業施設の底地をいいます。以下同じです。

## 20頁

- (注1) 各物件タイプの保有割合は、2020年12月期末時点で有効な賃貸借契約の年間賃料を基に、各物件タイプに該当する保有資産の年間賃料の合計がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を記載しています。以下同じです。  
なお、「年間賃料」とは、各時点において効力を有する賃貸借契約上の年間賃料又は月間賃料の合計額を12倍することにより年換算して算出した金額（ただし、一部売上歩合賃料を含む固定賃料を採用している物件については、売上歩合賃料を除きます。）をいいます。以下同じです。
- (注2) 「新型コロナウイルス感染拡大で受けた影響」に記載している図は、新型コロナウイルス感染拡大で受けた各物件タイプの賃料収入への影響を示すために本資産運用会社が作成したイメージ図であり、過去の実際の賃料収入の推移を示すものではなく、また将来の賃料収入を保証するものでもありません。
- (注3) 都心型商業施設の「新型コロナウイルス感染拡大で受けた影響」に記載している割合（1.7%）は、2020年12月期末時点で有効な賃貸借契約の年間賃料に基づき、本投資法人が保有する都心型商業施設において飲食店を営むテナントの年間賃料の合計が、本投資法人が保有する全テナントの年間賃料の合計に占める割合を記載しています。

## 22頁

- (注) 「本投資法人保有の中規模ショッピングセンターの特徴」に記載している図における「前年対比世帯数増加」は、総務省統計局「令和2年住民基本台帳」に基づき、2018年と2019年の世帯数を比較し、増加している保有物件に「◎」を記載しています。

## 25頁

- (注1) 「SDGs」とは、「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称であり、2015年9月に国連サミットで採択された成果文書である「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」（通称：2030アジェンダ）の柱として、世界共通の17のゴール（目標）及び目標毎の169のターゲットから構成されています。以下同じです。
- (注2) 「本投資法人におけるサステナビリティへの取組み」記載の各マークは、SDGsに対する認識を高めるため国際連合が作成し公表した、2015年9月に国連サミットで採択された成果文書である「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」（通称：2030アジェンダ）における世界共通の17の目標に係る個別のアイコンのうちの一部です。
- (注3) 「利害関係者」とは、以下の者をいいます。  
a. 投資信託及び投資法人に関する法律施行令に定める本資産運用会社の利害関係人等  
b. 以下に定めるその他の利害関係人  
i. 本資産運用会社の株主並びに連結財務諸表の用語、様式及び作成方法に関する規則における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社  
ii. 本資産運用会社の株主並びに連結会計基準における本資産運用会社の株主の子会社及び関連会社が合計で15%以上の出資、匿名組合出資又は優先出資を行っている特別目的会社（資産の流動化に関する法律に定める特定目的会社、特例有限会社及び株式会社等を含みます。）

## 26頁

- (注1) 「GRESB評価」は、投資家による投資先の選定や投資先との対話に活用されています。
- (注2) 「DBJ Green Building認証」は、環境・社会への配慮がなされた不動産（「Green Building」）を支援するために、2011年4月に株式会社日本政策投資銀行が創設した認証制度です。対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配慮等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取組みを支援しているとされています。なお、DBJ Green Building認証において、5つ星は「国内トップクラスの卓越した「環境・社会への配慮」がなされた建物」であることの認証とされています。
- (注3) 「CASBEE (Comprehensive Assessment System for Built Environment Efficiency / 「建築環境総合性能評価システム」)」は、建築物の環境性能で評価し格付けする手法で、省エネルギーや環境負荷の少ない資機材の使用といった環境配慮はもとより、室内の快適性や景観への配慮なども含めた建物の品質を総合的に評価するシステムです。CASBEE不動産評価認証は、CASBEEにおける建物の環境評価の結果を、不動産評価に活用することを目的として開発されたものであり、「エネルギー/温暖化ガス」、「水」、「資源利用/安全」、「生物多様性/敷地」、「屋内環境」の5分類の評価項目で評価され、これにより「Sランク」、「Aランク」、「B+ランク」、「Bランク」の格付けが与えられます。
- (注4) 「SMBC環境配慮評価」は、融資の実行、条件の設定に当たって、株式会社三井住友銀行と株式会社日本総合研究所が作成した独自の評価基準に基づき、企業の環境配慮に関する取組みを、客観的な視点により「AAA」を最高位とする7段階で評価するものです。
- (注5) 「GRESB 2020年評価」については、2020年11月26日時点の情報に基づき記載していますが、2021年3月1日付で日本リートファンド投資法人とMCUBS MidCity投資法人が合併したため、「J-REIT銘柄数」及び合併前の両投資法人が含まれている「GRESB参加銘柄数」の数値については、2020年11月26日時点で当該合併の効力が発生したものとみなして銘柄数を算出しています。
- (注6) 「商業系REIT No.1」とは、本投資法人が商業系REIT（本資料の日付現在において、ポートフォリオの資産構成上商業施設の比率が一定以上あり、本投資法人と比較する上で適切であると本投資法人が判断した3つの投資法人（イオンリート投資法人、ケネディクス商業リート投資法人及びエスコンジャパンリート投資法人）並びに本投資法人を個別に又は総称していいます。）の中で唯一GRESB評価にて6年連続で「Green Star」を取得していることを意味しています。
- (注7) 「本投資法人 環境認証物件割合」については、延床面積ベースで算出しています。なお、ブランチ博多パピヨンガーデンについてはCASBEE-建築（新築）の自己評価により「Aランク」の評価となっていますが、外部評価機関による認証には該当しないため、ブランチ博多パピヨンガーデンは含めず算出しています。

## 29頁

- (注1) 「取得（予定）価格」は、本投資法人の保有資産又は新規取得資産の取得に要した又は要する見込みの諸費用（仲介手数料、公租公課等）を含まない金額について百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注2) 「鑑定評価額」は、本投資法人の規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、保有資産については2020年12月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書等に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価格を、新規取得資産については2021年5月31日を価格時点とする各不動産鑑定評価書に記載された不動産鑑定士による鑑定評価額を、それぞれ百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。
- (注3) 「賃貸可能面積」は、2020年12月31日現在における、テナントに対して賃貸可能な面積を記載しています。ただし、パススルー型マスターリース契約が締結されている物件については、エンドテナントに対して賃貸可能な面積を賃貸可能面積として括弧書きにて記載し、同賃貸可能面積をもって集計した数値を合計欄に括弧書きにて記載しています。また、コストコホールセール新三郷倉庫店（底地）については、土地の一部について土地使用貸借契約が締結されているとおり賃貸が可能であることから、賃貸可能面積には当該土地の一部の面積を含めています。以下同じです。

## 29頁 (続き)

- (注4) 「築年数」は、2020年12月期末時点の数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注5) 「PML」は、地震リスク分析における予想最大損失率を意味します。以下同じです。
- (注6) 三井ショッピングパーク ららぽーと新三郷の「築年数」は、本体棟とアネックス棟の築年数を取得（予定）価格で加重平均することにより算出しています。
- (注7) 心斎橋MGビルについては、本資料の日付現在、本物件の共有持分（持分割合60%）を保有していますが、「賃貸可能面積」は、物件全体に係る面積を記載しています。

## 30頁

- (注) PMLのポートフォリオ合計/平均の欄は、本投資法人が本資料の日付現在保有する資産及び新規取得資産のポートフォリオ全体のPMLを記載しています。

## 31頁

- (注1) 「分散の効いた物件タイプ」については、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける各物件タイプの割合（年間賃料ベース）を示しており、各物件タイプの割合は、保有資産については2021年3月30日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、各物件タイプに該当する保有資産及び新規取得資産の各時点において有効な賃貸借契約の年間賃料の合計がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注2) 「平均契約期間」は、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける賃貸借契約期間の平均を、保有資産については2021年3月30日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、契約上の賃貸借契約期間を加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して記載しています。また、「平均契約期間18.7年（年間賃料ベース）」に記載している「契約期間」のグラフは、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける各契約期間区分の割合（年間賃料ベース）を示しており、各契約期間区分の割合は、保有資産については2021年3月30日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、各区分に該当する賃貸借契約の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注3) 「マスターリース主体の契約形態」については、本投資法人の新規取得資産取得後のポートフォリオにおける各契約形態の割合（年間賃料ベース）を示しており、各契約形態の割合は、保有資産については2021年3月30日時点において、新規取得資産については新規取得資産取得時に効力を有する賃貸借契約上の年間賃料を基に、各契約形態に該当する賃貸借契約の年間賃料がポートフォリオ総年間賃料に占める割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。
- (注4) 「平均築年数」は、2020年12月期末時点の底地を除く物件の築年数を、底地を除く保有資産及び新規取得資産の取得（予定）価格で加重平均した数値を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

## 32頁

- (注1) 「投資口価格の推移（上場日から2021年5月末日まで）」における「本投資法人投資口価格」につき、本投資法人は、2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該分割を考慮し、2013年12月25日以前の投資口価格については2で除した値を用いています。
- (注2) 「相対投資口価格の推移（上場日から2021年5月末日まで）」において、「本投資法人投資口価格」及び「東証REIT指数」は、2004年8月9日の終値を100%とした指数の推移を記載しています。なお、本投資法人は、2014年1月1日付にて投資口1口に対して2口の分割を実施しており、当該分割を考慮し、2013年12月25日以前の投資口価格については2で除した値を用いています。