

2023年3月28日

各位

不動産投資信託証券発行者名
投資法人みらい
代表者名 執行役員 菅沼通夫
(コード番号:3476)
資産運用会社名
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫
問合せ先 取締役 CFO 兼業務部長 上田晋寛
TEL: 03-6632-5960

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(「MI テラス北上野」及び「MI キューブ町田イースト」)

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、本日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	MI テラス北上野 (注4)	2023年 3月28日	2023年 3月30日	非開示 (注6)	3,557
	商業施設	MI キューブ町田イースト (注5)				1,977
合計						5,534

(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」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) 本日時点の物件名称は「ユニゾ北上野二丁目ビル」ですが、本投資法人の取得後に「MI テラス北上野」に変更します。

(注5) 本日時点の物件名称は「町田イーストビル」ですが、本投資法人の取得後に「MI キューブ町田イースト」に変更します。

(注6) 取得先より開示の同意が得られていないことから「非開示」としてしています。

(2) 取得資金 : 自己資金

本日譲渡した「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」の譲渡資金を充当します。なお、2023年3月31日に取得を予定している「フィール城北」の取得資金については、当該譲渡資金の残額を含む自己資金と借入金(注)を充当します。

(注) 借入金の詳細は、本日公表の「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

(4) 媒介の有無 : 無

2. 取得の理由

ポイント

- みらい中期経営計画 2025「賢守共攻」に基づく安定と成長の両立を意識した物件取得
- 需給の安定したエリアに位置し、幅広いテナント需要に対応可能な中規模オフィス（賢守）
- ポストコロナにおける需要回復によりアップサイドが期待される都市型商業施設（共攻）
- NAVの上昇：割安な価格での取得（鑑定評価額と取得価格の差▲12.4%）

本投資法人は、2022年6月15日付「第12期（2022年4月期）決算説明会資料」において2025年を達成期限とする中期経営計画を公表し、不透明な市場環境における「賢守」と市況回復後の「共攻」を意識したポートフォリオマネジメントの実行に努めてきました。

みらい中期経営計画2025

■ 不透明な市場環境の中 次の成長に備えて「賢く」 守る	賢守 × 共攻	■ 規律ある成長に向けて投資家 と意思を「共有し」攻めに 転じる
------------------------------------	----------------	--

(Smart Defense)

(Offense with Aligned Interest)

1口当たり分配金	1口当たりNAV	資産規模
賢守目標：1,300円水準	目標：53,000円以上	目標：2,000億円

「賢守共攻」における定量目標達成に向けて多様なアセットタイプの物件を検討しており、複数の物件入替を通じて安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築を進める中、安定と成長の両立を意識した取組みとして本取得を決定したものです。

<安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築に向けた「賢守共攻」の取組み実績>

2022年5月：「コンフォートホテル長野」譲渡

2022年10月：「MI テラス仙台広瀬通り」取得及び「オリコ博多駅南ビル」譲渡

2023年3月：「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」譲渡

「フィール城北」取得（初の居住施設）

「MI テラス北上野」及び「MI キューブ町田イースト」取得

(注1) 年月はプレスリリースの実施時期を記載しています。

(注2) 「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」譲渡と「フィール城北」、「MI テラス北上野」及び「MI キューブ町田イースト」取得を合わせて「2023年3月実施の物件入替」ということがあります。

本投資法人は、「賢守共攻」におけるポートフォリオ構築戦略において安定性と成長性を実現するための多様なアセットタイプの物件取得を重点投資方針の1つに掲げており、本取得予定資産のうち中規模オフィスである「MI テラス北上野」は幅広いテナントの需要に対応可能な「賢守」の面、都市型商業施設である「MI キューブ町田イースト」はポストコロナにおけるアップサイドが期待できる「共攻」の面でポートフォリオの質的向上に資すると判断しています。また、本取得予定資産の取得価格は鑑定評価額より12.4%低い水準であることから、NAV（Net Asset Value、鑑定ベースの純資産価値をいいます。）の向上も期待されます。

本取得を含む2023年3月実施の物件入替の効果については、本日公表の「物件入替及び運用状況の予想の修正について - 2023年3月28日付プレスリリース 補足説明資料 -」をご参照ください。

(参考) 本取得予定資産の価格水準及び収益性

物件名称	取得価格 (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)
MI テラス北上野	3,557	4,070	4.3%	3.8%
MI キューブ 町田イースト	1,977	2,250	4.9%	4.2%
合計/平均	5,534	6,320	4.5%	3.9%

(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。「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。なお、複数物件の「合計/平均」を算出する場合の「鑑定 NOI 利回り」欄には、「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た「平均 NOI 利回り」を記載しています。

(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。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。なお、複数物件の「合計/平均」を算出する場合の「償却後 NOI 利回り」欄には、「償却後 NOI 利回り」を各物件の取得予定価格で加重平均した「平均償却後 NOI 利回り」を記載しています。

3. 本取得予定資産の内容

【MI テラス北上野】

物件 名称	MIテラス北上野	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	2023年3月30日	特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	3,557百万円	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)	4,070百万円 (2023年3月1日)		信託期間満了日	2023年3月31日	
最寄駅	東京メトロ日比谷線「入谷」駅 徒歩3分 JR「上野」駅 徒歩10分				
所在地 (住居表示)	東京都台東区北上野二丁目18番4号				
土地	地番	建物	建築時期	1992年5月21日	
	建ぺい率		100% (注1)	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	容積率		700%	用途	事務所・店舗 (注2)・ 駐車場
	用途地域		商業地域	延床面積	4,584.58㎡
	敷地面積		664.57㎡	駐車場台数	16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	-		
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) 2007年6月27日付確認済証の記載に基づき変更された用途を記載しています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	3,551.61㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	株式会社 インディペンデント インキュベータ	テナント数	7社
年間賃料	174百万円	敷金・保証金	133百万円

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	2023年3月	長期修繕費	16,569千円

地震リスク分析等の概要

調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	PML値	5.4%
------	--------------------	------	------

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	4,070百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年3月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,070	
直接還元法による価格	4,200	
運営収益	212	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	223	
(a) 共益費込貸室賃料収入	201	現行契約の賃料水準、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	15	過年度実績額に基づき査定
(c) 駐車場収入	5	現行契約の賃料水準、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な競争力を勘案のうえ査定
(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	11	対象不動産の空室率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計上
運営費用	45	
維持管理費	8	プロパティ・マネジメント契約書及び実績額に基づき計上
水道光熱費	11	実績額を参考に査定し計上
修繕費	5	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
PMフィー	3	見積額を妥当と判断し計上
テナント募集費用等	1	類似不動産の募集費用等を参考に査定し計上
公租公課	13	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	0	見積額に基づき査定
その他費用	0	実績額に基づき計上
運営純収益	167	
一時金の運用益	1	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案して査定し計上
資本的支出	13	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
純収益	155	
還元利回り	3.7%	
DCF法による価格	4,020	
割引率	3.8%	金融商品の利回りを基にした積上法等により定めたベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りに将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	3,890	
土地比率	82.6%	
建物比率	17.4%	
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>

- 本物件は東京メトロ日比谷線「入谷」駅より徒歩3分、JR「上野」駅より徒歩10分に位置しており、視認性の高い「清洲橋通り」と「親疎通り」が交わる角地に立地しています。
- 「昭和通り」をはじめとした近隣の幹線道路沿いには一定規模以上のオフィスビルが建ち並んでおり、ターミナル駅である「上野」駅から徒歩圏であることに加えて自動車アクセスも良好である点が評価されています。
- 本物件が位置する「上野・御徒町」エリアは、古くから「上野」駅を基点として商業施設やオフィスの集積が進展したエリアであり、新幹線やJR在来線、地下鉄、私鉄等、多数の鉄道路線が乗り入れるターミナル駅としての機能を有していることから、東京の北の玄関口に位置付けられています。
- 山手線をはじめとする多数のJR路線や複数の地下鉄路線が利用可能であり、東京の中でも城東及び城北地区の統括拠点を構える企業が多いことが特徴です。

<物件特性>

- 本物件は、天井高2,500mm、個別空調、エレベーター2基の仕様であり、延床面積1,493坪及び基準階面積127坪と「上野・御徒町」エリアにおけるボリュームゾーンの規模となっています。
- 貸室形状は概ね整形であり、自動車アクセスを意識して16台の機械式駐車場を装備する等、一定の競争力を有しています。
- 「上野・御徒町」エリアは1980年代から90年代に竣工したビルが全体の8割程度を占めており、本物件（1992年竣工）はエリア内では平均的な築年数です。
- 2011年にはエントランス、基準階トイレ、給湯室、エレベータホール等の共用部リニューアルを実施済みです。1階にはコンビニエンスストアが入居し、オフィスワーカーにとっての利便性も良好です。

<その他>

- 「上野・御徒町」エリアにおける推定成約賃料指数は概ね東京23区同様の動きを示しているものの、比較的ボラティリティの低い安定したエリアです。また、新規供給が抑制されていたこともあり、近年の賃料下落は東京23区全体の平均と比べると軽微です。

物件写真



物件位置図



【MI キューブ町田イースト】

物件 名称	MIキューブ町田イースト	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	2023年3月30日	特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	1,977百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者
鑑定評価額 (価格時点)	2,250百万円 (2023年3月1日)		信託期間満了日
最寄駅	JR横浜線「町田」駅 徒歩5分、小田急小田原線「町田」駅 徒歩6分		
所在地 (住居表示)	東京都町田市原町田四丁目5番8号		
土地	地番	建物	建築時期
	建ぺい率		1989年5月2日
	容積率		構造
	用途地域		鉄筋コンクリート・鉄骨造 陸屋根地下1階付7階建
	敷地面積		用途
	所有形態		店舗・事務所
			延床面積
			2,530.16㎡
			駐車場台数
			-
			所有形態
			所有権
PM会社	丸紅リアルエステート マネジメント株式会社	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80%ですが、防火地域内の耐火建築物による緩和により100%となっています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	2,176.15㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	C-United 株式会社	テナント数	10社
年間賃料	113百万円	敷金・保証金	83百万円

建物状況評価報告書の概要

調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	緊急・短期修繕費	-
調査書日付	2023年3月	長期修繕費	8,600千円

地震リスク分析等の概要

調査業者	東京海上ディーアール 株式会社	PML値	4.8%
------	--------------------	------	------

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	2,250百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2023年3月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,250	
直接還元法による価格	2,350	
運営収益	144	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	148	
(a) 共益費込貸室賃料収入	130	現行契約の賃料水準、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	18	過年度実績額に基づき査定
(c) 駐車場収入	-	現行契約の賃料水準、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な競争力を勘案のうえ査定
(d) その他収入	-	契約額及び実績額に基づき計上
空室等損失等	4	対象不動産の空室率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計上
運営費用	40	
維持管理費	8	建物運営管理業務委託契約書及び実績額に基づき計上
水道光熱費	18	実績額を参考に査定し計上
修繕費	2	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
PMフィー	3	建物運営管理業務委託契約書に基づき査定
テナント募集費用等	1	類似不動産の募集費用等を参考に査定し計上
公租公課	6	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	0	建物再調達原価に標準的料率を乗じた金額を計上
その他費用	0	実績額に基づき計上
運営純収益	104	
一時金の運用益	0	運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案して査定し計上
資本的支出	6	エンジニアリング・レポート、類似事例に基づき査定
純収益	98	
還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	2,200	
割引率	4.3%	金融商品の利回りを基にした積上法等により定めたベース利回りに対象不動産に係る個別リスクを勘案し査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	1,900	
土地比率	79.2%	
建物比率	20.8%	
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 JR 横浜線「町田」駅より徒歩 5 分、小田急小田原線「町田」駅より徒歩 6 分に位置しています。
- 「町田」駅は JR 横浜線で第一位、小田急小田原線で第二位の乗降客数を誇る多摩地域屈指のターミナル駅であり、都心へ通いやすく、バス路線が充実した居住エリアが広がる交通アクセス性が高い立地となっています。
- 本物件は隣接駅や神奈川県からの来街者も多い町田市の中心市街地に位置し、広域からの集客が期待できます。
- 雑居ビルを中心とする駅前繁華街とは異なる商業エリアであり、南東方面へ広がる都市型居住エリアとの結節点に位置しています。
- 本物件の 0.5~1km 圏は昼間人口が 100%以上を示す流入商圈であり、商圈外からの就業者で賑わっています。一方、3km 圏は夜間人口が昼間人口を上回る流出商圈であり、ベッドタウン性が高いエリアです。

<物件特性>

- 本物件は多層階の商業ビルであり、隣接する商業ビルとは一線を画すダークトーンで統一された清潔感のある外観が特徴となっています。
- 前面道路からセットバックした広いエントランスが特徴であり、1 階に入居するカフェの客席を設置することで滞留し易い空間作りを行うことができる他、目線の高さに入居テナントのサイン看板を設置することで効果的に店舗誘引に繋げることも可能な物件です。
- 管理状況は良好で、外観だけでなくエントランス部分も清潔感のある空間が維持されています。エレベーターは 2 基設置されており、上層階にもストレスなく移動することが可能です。

<その他>

- 本物件の周辺は、飲食・物販・サービスと多岐に渡る業種が集積した商店街であり、日中は買い物を目的とした来街者、朝・夜間は近隣住民の帰宅導線として一日を通して一定の交通量が見込めることから、多種多様なテナント候補が想定されます。

物件写真



物件位置図



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。なお、当該取得先は、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。以下「投信法」といいます。）第201条第1項で定義される利害関係人等には該当せず、本資産運用会社の利害関係者取引規程上の利害関係者にも該当しません。また、本投資法人及び本資産運用会社と取得先の間記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

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. 利害関係人との取引

該当ありません。

7. 今後の見通し

本取得を含めた2023年3月実施の物件入替による運用状況への影響は、本日公表の「2023年4月期及び2023年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」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>

(参考プレスリリース等)

2023年3月3日付 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店）」
2023年3月13日付 「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「フィール城北）」
2023年3月28日付 「資金の借入に関するお知らせ」
2023年3月28日付 「2023年4月期及び2023年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」
2023年3月28日付 「物件入替及び運用状況の予想の修正について -2023年3月28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	12.2	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	13.9	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	6.0	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	6.4	2017年10月26日
	オフィス	名古屋圏	MIテラス名古屋伏見	8,886	5.3	2018年6月1日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.4	2020年3月31日
	オフィス	大阪圏	Biz MiiX 淀屋橋	2,041	1.2	2018年11月1日
	オフィス	大阪圏	TCAビル	2,120	1.3	2021年1月28日
	オフィス	その他	愛媛ビル・広島	2,780	1.7	2022年1月12日
	オフィス	その他	MIテラス仙台広瀬通り	2,022	1.2	2022年11月1日
	オフィス	東京圏	MIテラス北上野	3,557	2.1	2023年3月30日
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	1.9	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.8	2020年1月9日
	商業施設	その他	MIキューブ仙台クリスロード	1,330	0.8	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	MIキューブ町田イースト	1,977	1.2	2023年3月30日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店(注3)	9,420	5.7	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	カインズモール彦根(底地)	3,598	2.2	2021年3月31日
	商業施設	その他	マックスバリュ高取店(底地)	950	0.6	2021年3月31日
	商業施設	東京圏	ツルミフーガ1(注3)	5,300	3.2	2022年1月12日
	商業施設	名古屋圏	ビッグモーター岐南店(底地)	1,080	0.6	2022年1月12日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.3	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	1.2	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	0.6	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	1.1	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	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	2.2	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	2.4	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	2.3	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	1.8	2018年11月1日	
居住施設	その他	フィール城北	2,210	1.3	2023年3月31日	
グロース アセット (コア プラス)	商業施設	大阪圏	ミ・ナアラ	4,944	3.0	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	4.8	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	1.4	2021年3月1日
	インダストリアル	東京圏	横浜大黒町整備工場(底地)	1,490	0.9	2022年3月25日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.3	2020年1月9日
合計				166,260	100.0	—

(注1) 「取得(予定)価格」は、各物件に関し、売買契約書に記載され、又は記載される予定の各取得資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。但し、「ミ・ナアラ」に係る売買契約に記載の取得価格は4,100百万円ですが、本投資法人の取得後に施設のリニューアルに向けた追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は4,944百万円です。「ミ・ナアラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,944百万円を取得価格と定義します。また、「BizMiiX 淀屋橋」に係る売買契約に記載の取得価格は1,750百万円ですが、本投資法人取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は2,041百万円です。「BizMiiX 淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額2,041百万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、2023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）/（地番）」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。また、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、2023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、2023 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 2023 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、2023 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、2023 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、2023 年 2 月末日時点における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、2023 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、2023 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、2023 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。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。
- また、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、2023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、株式会社谷澤総合鑑定所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株式会社谷澤総合鑑定所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「オフィスマーケットレポート」及び野村不動産コマース株式会社作成の「MI キューブ町田イースト 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、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。