



投資法人みらい



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 －

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社
証券コード：3476 <https://3476.jp>

物件入替及び運用状況の予想の修正（2023年3月実施）

「賢守共攻」に基づく安定と成長の両立を意識した物件入替

	譲渡物件	取得物件
	 マイスクエアビル MEGAドン・キホーテ和泉中央店	 MIテラス北上野 MIキューブ町田イースト フィール城北
取得/譲渡(予定) 価格	6,430百万円	7,744百万円
鑑定評価額 (注1)	5,640百万円	8,820百万円
含み益 (注2)	▲317百万円	+892百万円
譲渡損益 (注3)	+294百万円	-
償却後 NOI利回り (注4)	3.7%	4.1%

NAV/Uの上昇	+680円	<ul style="list-style-type: none"> NAV/U : 51,310円→51,990円 含み損の解消+含み益物件の取得
アセット多様化	初の居住施設組入れ	<ul style="list-style-type: none"> 居住施設（学生マンション）組入れ開始 安定と成長のバランスを重視した取得
譲渡益の活用	将来バッファ 267百万円	<ul style="list-style-type: none"> 将来の修繕工事前倒し 185百万円 DPU安定化に向けた内部留保 82百万円

1口当たり予想分配金 (DPU) (注5)		
第14期 (2023年4月期)	1,285円	1,285円
	1口当たり150円 (注6) の将来バッファを確保	
第15期 (2023年10月期)	1,100円	1,140円
	3.6% 上方修正	




注1： 取得物件のうちMIテラス北上野及びMIキューブ町田イーストは2023年3月1日、フィール城北は2023年2月28日、譲渡物件は2022年10月末を価格時点とする鑑定評価書に基づき記載しています。以下P2「物件入替の概要（2023年3月実施）」において同じです。
 注2： 取得物件は鑑定評価額と取得時点における想定帳簿価額の差、譲渡物件は鑑定評価額と2022年10月末時点の帳簿価額の差を記載しています。以下P2「物件入替の概要（2023年3月実施）」において同じです。
 注3： 譲渡予定価格と帳簿価額及び譲渡関連諸費用の差額として算出した2023年3月3日時点における参考値であり、実際の譲渡損益とは異なる場合があります。以下同じです。
 注4： 取得物件は鑑定NOIに基づく取得価格ベース、譲渡物件は2022年10月期実績に基づく帳簿価額ベースの数値を記載しています。以下P2「物件入替の概要（2023年3月実施）」において同じです。
 注5： 本予想は一定条件の下に算出した2023年3月28日時点のものであり、テナントの異動に伴う賃貸収入の変動や物件の売買、投資口の追加発行等により変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。以下同じです。
 注6： 将来の修繕工事前倒し185百万円と内部留保82百万円の合計を発行済投資口数1,771,440口で除した数値を記載しています。

物件入替の概要 (2023年3月実施)

譲渡物件

物件名	 マイスクエアビル	 MEGAドン・キホーテ 和泉中央店
アセットタイプ	中規模オフィス	地域密着型商業施設
所在地	東京都港区	大阪府和泉市
取得/譲渡日	3月28日	
取得/譲渡(予定)価格	3,600百万円	2,830百万円
鑑定評価額	3,060百万円	2,580百万円
含み益	114百万円	▲431百万円
譲渡損益	505百万円	▲211百万円
NOI利回り	4.4%	4.2%
償却後NOI利回り	4.0%	3.5%
テナント数	9社	1社

取得物件

物件名	 MIテラス 北上野	 MIキューブ 町田イースト	 フィール城北
アセットタイプ	中規模オフィス	都市型商業施設	居住施設 (学生マンション)
所在地	東京都台東区	東京都町田市	静岡県浜松市
取得/譲渡日	3月30日		3月31日
取得/譲渡(予定)価格	3,557百万円	1,977百万円	2,210百万円
鑑定評価額	4,070百万円	2,250百万円	2,500百万円
含み益	463百万円	244百万円	184百万円
譲渡損益	-	-	-
NOI利回り	4.3%	4.9%	5.2%
償却後NOI利回り	3.8%	4.2%	4.4%
テナント数	7社	10社	1社 (ML会社)



「賢守共攻」に基づく物件取得：安定と成長の両立を意識

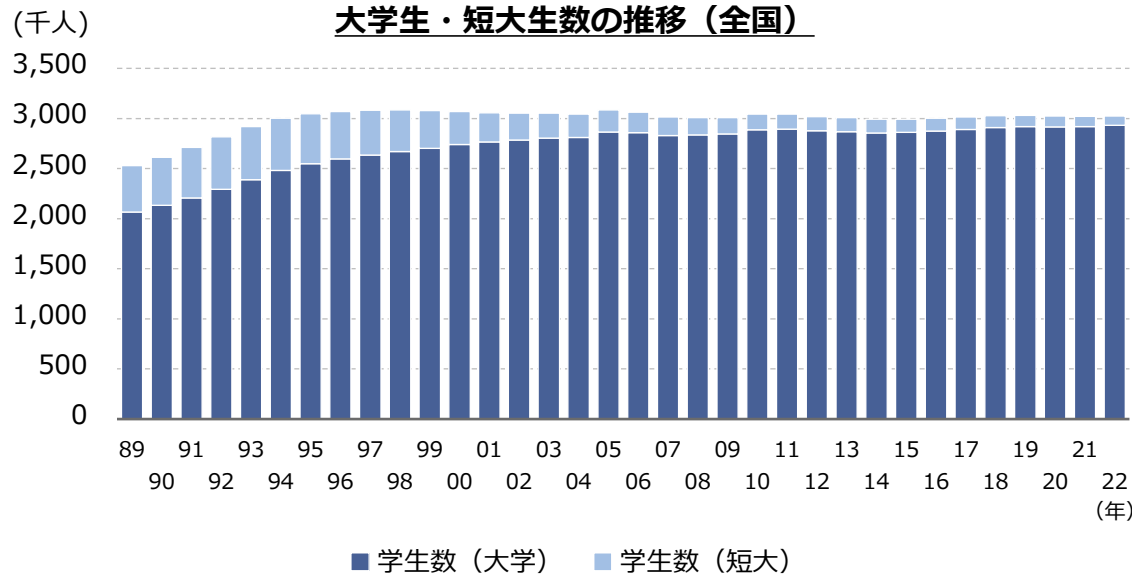
新たなコアアセット（居住施設）への投資を開始/都市型商業の成長性に期待

居住施設（学生マンション）

賢守

コロナ禍での安定稼働実績と将来のインフレ対応力を評価

- 国内における18歳人口は長期的に減少傾向だが、進学率の上昇によって大学生数は安定的に推移（2022年は約293.1万人）
- 外国人留学生数はコロナの影響で一時的に減少したが、日本政府は2027年を目途にコロナ前水準まで回復させる方針を打ち出している（ピークの2019年約31.2万人→2021年約24.2万人）



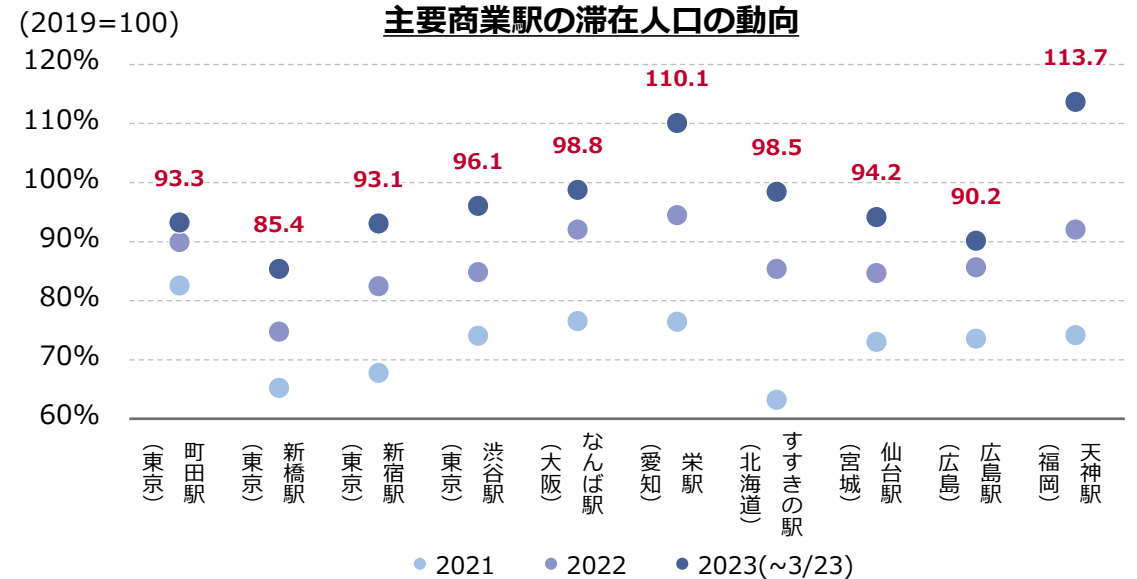
出所：文部科学省「学校基本調査」より株式会社ティーマックスが作成。

都市型商業施設

共攻

都心の人流回復とインバウンド復活のアップサイドに期待

- 行動制限が解除され、東京圏をはじめ全国的に繁華街における人流が回復
- 令和5年の地価公示でも商業地における「脱コロナ」傾向が鮮明に
- 日本政府は2025年に訪日外国人旅行者の1人当たり消費額目標を20万円まで引き上げる方針を打ち出しており、都市型商業施設における今後のアップサイド要因となることが期待される



出所：V-RESAS、株式会社Agoop「流動人口データ」（2023年3月23日に利用）をもとに資産運用会社が作成。

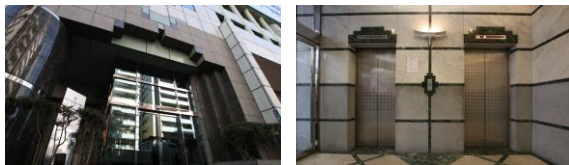
取得予定資産

MIテラス北上野

中規模オフィス

コアアセット
オフィス

需給の安定した「上野・御徒町」エリアの中規模オフィス



所在地	東京都台東区北上野 二丁目18番4号
敷地面積	664.57㎡
延床面積	4,584.58㎡

構造	SRC造 10階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (7)
建築時期	1992年5月

取得予定価格
3,557百万円

鑑定評価額
4,070百万円

NOI利回り
4.3%

償却後NOI利回り
3.8%



基準階平面図

10F	A社
9F	B社
8F	C社
7F	D社
6F	E社
5F	F社
4F	E社
2F	- (吹抜け)
1F	G社 (コンビニ)

テナント構成 (注)

- 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、「上野・御徒町」エリアは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ることから城東及び城北地区の統括拠点を構える企業が多い
- 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
- 貸室形状は概ね整形、機械式駐車場 (16台) や1階コンビニ等の設置により一定の競争力を有している他、2011年にはエントランス、EVホール等の共用部リニューアルを実施済
- 「上野・御徒町」エリアは推定成約賃料指数のボラティリティが比較的低いエリアであり、新規供給が抑制されていたことで近年の賃料下落は東京23区全体平均と比べて軽微

注： 各テナントの賃貸面積をもとに各フロアの利用状況をイメージ化したものであり、実態を正確に表したものではありません。

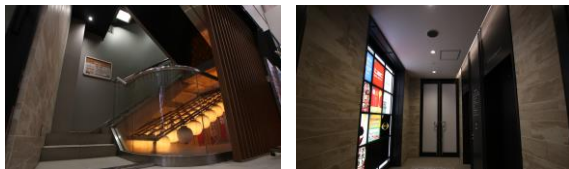
取得予定資産

MIキューブ町田イースト

都市型
商業施設

コアアセット
商業施設

広域から集客が期待される「町田」駅中心部の都市型商業施設



所在地	東京都町田市原町田 四丁目5番8号
敷地面積	505.71㎡
延床面積	2,530.16㎡

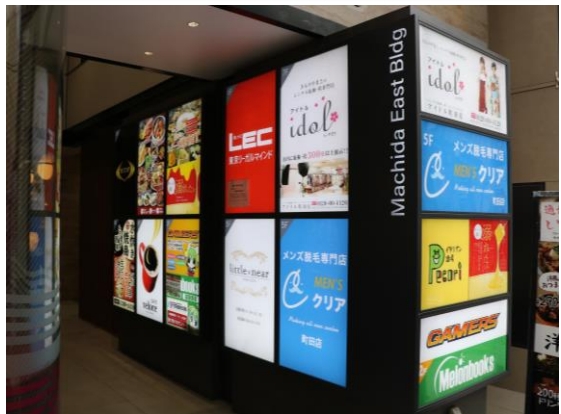
構造	SRC造 地下1階付7階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (10)
建築時期	1989年5月

取得予定価格
1,977百万円

鑑定評価額
2,250百万円

NOI利回り
4.9%

償却後NOI利回り
4.2%



サイン看板

7F	衣装レンタル	
6F	資格学校	
5F	美容院	脱毛サロン
4F	飲食店	飲食店
3F	ジム	
2F	ホビーショップ	
1F	喫茶店	
B1	飲食店	

フロアガイド (注)

- 多摩地域屈指のターミナル駅である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分に位置しており、広域からの集客が期待できる立地
- 多層階の商業ビルであり、ダークトーンで統一された清潔感のある外観と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
- エントランスに1Fカフェの客席や目線の高さの看板を設置することで効果的な店舗誘引が可能な他、2基のエレベーターで上層階にもストレスなく移動できる施設仕様
- 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、日中は買い物目的の来街者、朝・夜間は近隣住民の帰宅導線として終日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る

注：各テナントの賃貸面積をもとに各フロアの利用状況をイメージ化したものであり、実態を正確に表したものではありません。

取得予定資産

フィール城北

学生マンション

コアアセット

居住施設

「浜松」主要大学へのアクセスに優れた大規模学生マンション



所在地	静岡県浜松市中区城北一丁目9番20号
敷地面積	3,077.38㎡
延床面積	8,747.08㎡

構造	RC造 9階建
稼働率 (テナント数)	100.0% (1)
建築時期	2001年2月

取得予定価格

2,210百万円

鑑定評価額

2,500百万円

NOI利回り

5.2%

償却後NOI利回り

4.4%











エントランス

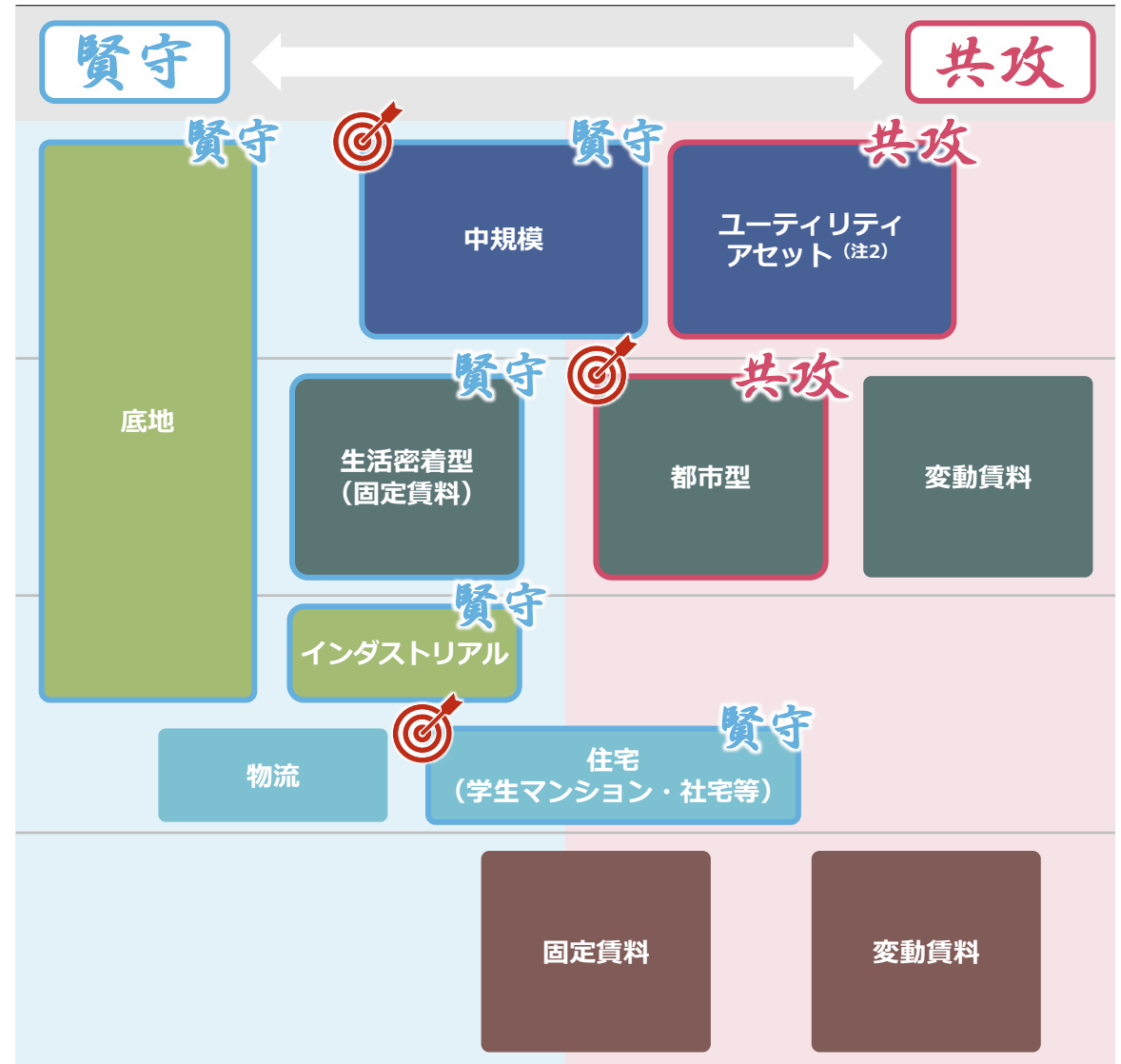


居室内

- 遠鉄バス「Uホール」バス停より徒歩1分に位置しており、浜松市内における主要大学への通学に便利な立地（自転車で静岡大学浜松キャンパスまで5分、静岡文化芸術大学まで7分）
- 規模的希少性を有する総戸数280戸の大規模学生マンションで防犯面（オートロックのエントランス/管理人常駐）に優れており、バス・トイレ別、独立洗面台等の充実した居室に加えて、豊富な駐車場・駐輪場を備えることで様々な通学手段に対応可能
- コープリビングサービス東海が各大学生協組合員に向けて賃貸を行っており、近隣の静岡大学は県内最大の国立大学として理系学部が集まる浜松キャンパスに約4,400人の学生が在籍

「賢守共攻」に基づく物件入替実績（2022年5月～2023年3月）

アセットタイプ	「賢守共攻」の実績		投資比率（注1） （2023年3月末時点）
	譲渡	取得	
オフィス	 オリコ博多 (中規模)  マイスクエア (中規模)	 MIT仙台広瀬 (中規模)  MIT北上野 (中規模)	52.8%
商業施設	 MEGAドンキ和泉中央 (地域密着)	 MIC町田イースト (都市型)	20.9%
ニュータイプ/ 新規コア/ その他		 フィール城北 (学生マンション)	10.8%
ホテル	 コンフォート長野 (バジェット型/固定)		15.6%



注1： 取得価格ベース。

注2： サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の複合用途物件を指します。

物件入替の効果（2022年5月～2023年3月）

	「賢守共攻」公表前 (2022年4月末)	物件入替の効果 (注1)		物件入替後 (2023年3月末)
		譲渡 (▲)	取得 (+)	
物件数	38	4	4	38
取得 (予定) 価格合計	1,645億円	80億円	97億円	1,662億円
鑑定評価額合計	1,776億円	80億円	111億円	1,814億円
含み益 (注2)	112億円	▲3億円	11億円	136億円
含み益率	+6.8%	▲3.8%	+11.6%	+8.1%
鑑定NOI利回り (注3)	4.7%	4.5%	4.7%	4.7%
償却後NOI利回り (注3)	3.9%	3.9%	4.0%	3.9%
平均稼働率 (注4)	98.1%	100.0%	99.3%	98.2%
テナント総数 (注4)	290社	12社	36社 (1社は住宅ML)	330社

注1: 「賢守共攻」公表前(2022年4月末)と物件入替後(2023年3月末)は、物件入替対象以外の物件についても鑑定評価額の価格時点等の違いがあることから、変化した要因の全てが物件入替の効果とは限りません。

注2: 取得物件は鑑定評価額と取得時点における想定帳簿価額の差、譲渡物件は鑑定評価額と譲渡した決算期の前期末時点の帳簿価額の差を記載しています。以下同じです。

注3: 鑑定NOIに基づく取得価格ベースの数値を記載しています。

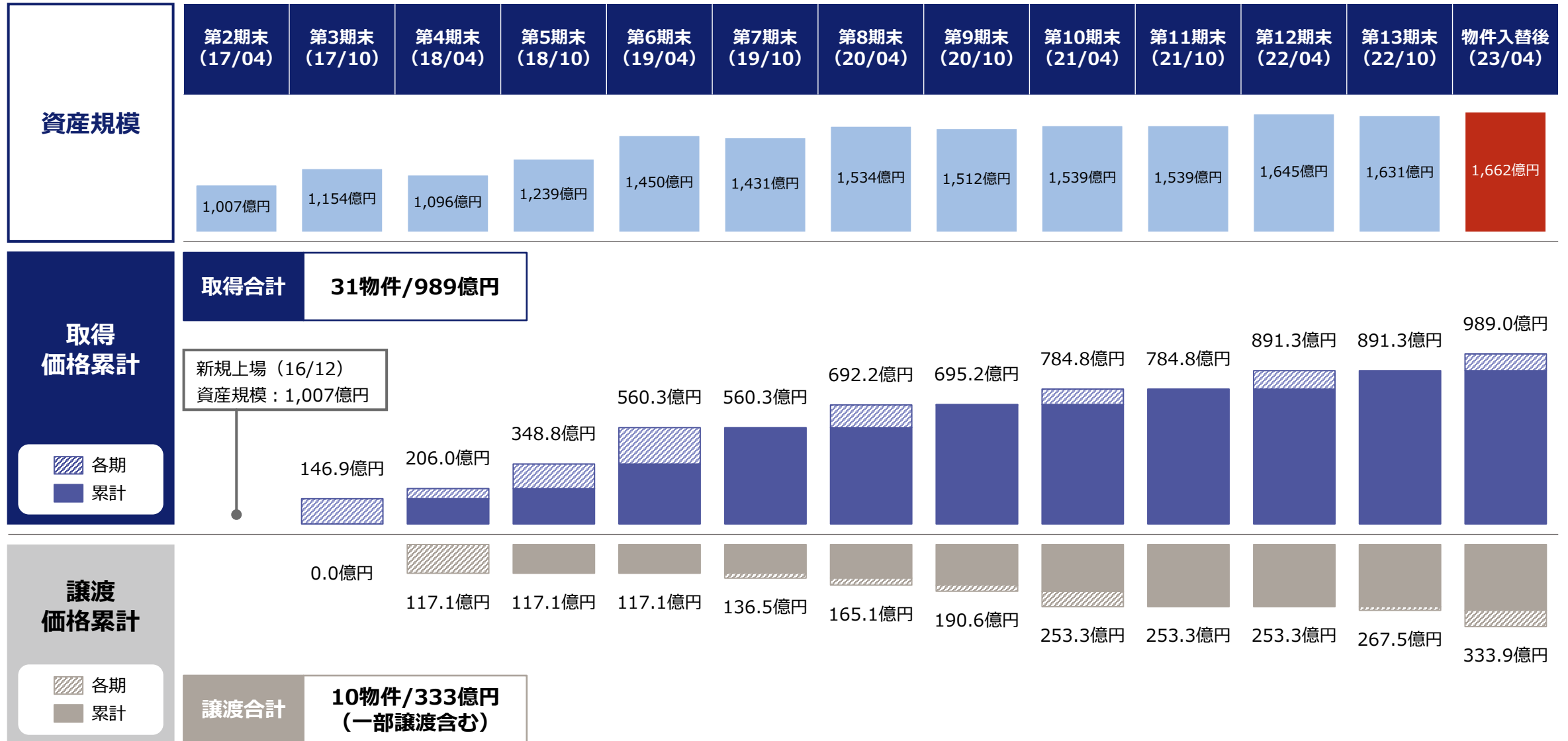
注4: 物件入替後(2023年3月末)については、既存物件は2023年2月末時点、取得予定資産は取得日時点の数値をもとに算出しています。

ポートフォリオの変遷とNAVの向上

	第2期末 (17/04)	第12期末 (22/04)	物件入替後 (23/03)
資産規模 (物件数/AUM)	15物件 1,007億円	38物件 1,645億円	38物件 1,662億円
投資比率 (取得価格ベース)	<p>ホテル 9.7% 商業施設 21.8% コア 100.0% オフィス 68.6%</p>	<p>その他 9.5% ホテル 16.1% コア 87.5% オフィス 52.6% 商業施設 21.7%</p>	<p>その他 10.8% ホテル 15.6% コア 87.6% オフィス 52.8% 商業施設 20.9%</p>
地域別比率 (取得価格ベース)	<p>その他 6.3% 大阪圏 11.5% 三大都市圏 93.7% 東京圏 82.2%</p>	<p>その他 14.4% 名古屋圏 8.9% 三大都市圏 85.6% 東京圏 60.9% 大阪圏 15.8%</p>	<p>その他 15.4% 名古屋圏 8.9% 三大都市圏 84.6% 東京圏 61.9% 大阪圏 13.8%</p>
LTV水準	47.0%	48.8%	49.1% (注)
1口当たりNAV	45,640円	50,670円	51,990円

注：総資産は2022年10月末時点の数値(172,792百万円)に2023年3月31日に実行予定の短期借入金(1,500百万円)を加算して算出しています。

アクティブ・マネジメントの実績



運用状況の見直し

内部留保等によりDPUの将来バッファを確保/見通しの精緻化により上方修正

第14期（2023年4月期）

修繕工事の前倒し



スマイルホテル名古屋栄
ユニットバス・トイレ等
改修工事



川崎テックセンター
消防設備分解整備工事

第14期（23/04）
追加修繕工事
185百万円
(1口当たり **104円**)

将来のリスクに備えた内部留保

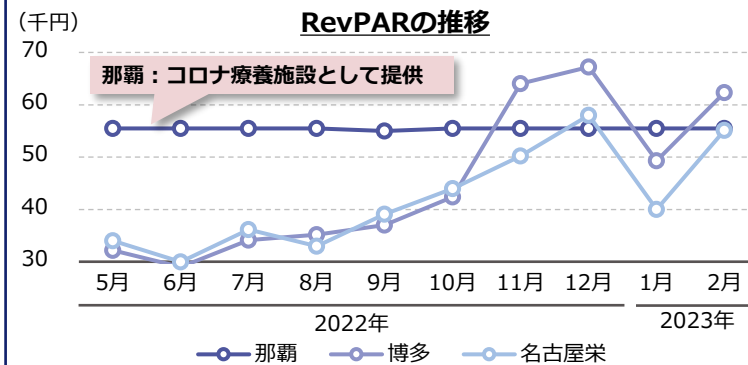
2023年3月実施 譲渡損益 294百万円



第14期（23/04）
内部留保
82百万円
(1口当たり **46円**)

第15期（2023年10月期）

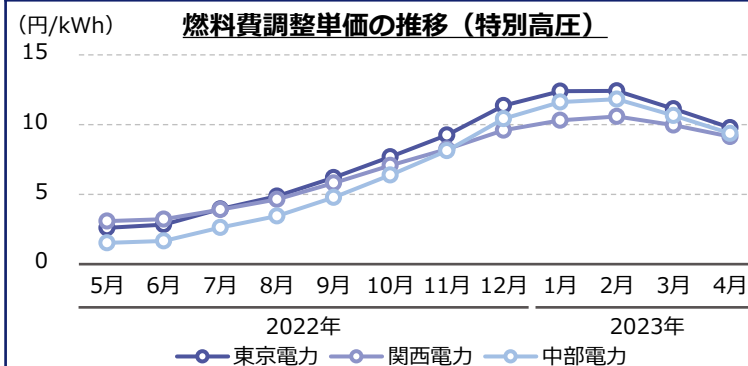
変動賃料ホテル



第14期（23/04）
+60百万円
(1口当たり **34円**)

第15期（23/10）
+83百万円
(1口当たり **47円**)

水道光熱収支



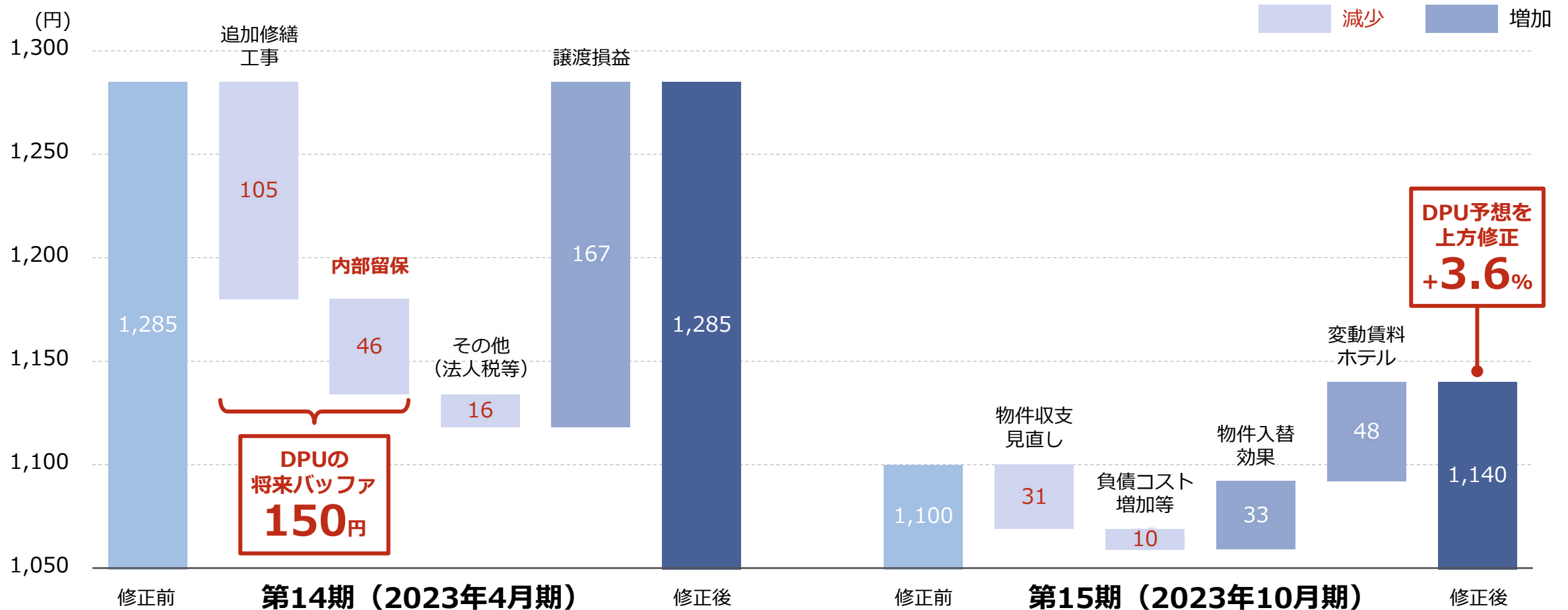
第14期（23/04）
+31百万円
(1口当たり **18円**)

第15期（23/10）
保守的に前回予想と
横這いで見込む

1口当たり予想分配金 (DPU) の変化

第14期 (23/04) : 譲渡益を活用して内部留保を含む将来バッファを確保

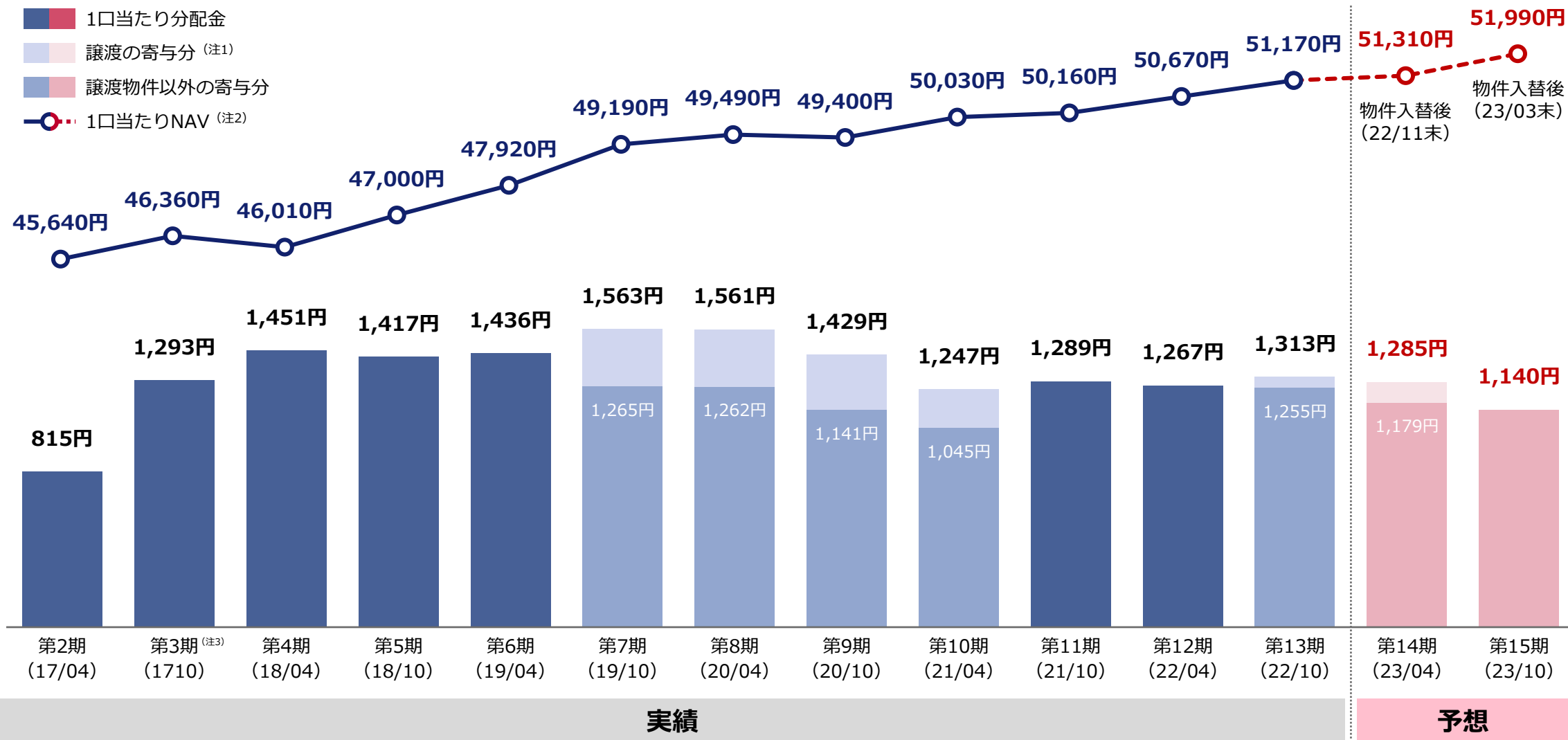
第15期 (23/10) : 変動ホテルの回復等の効果でDPU水準引上げ



業績予想（第14期/第15期） ※2023年3月28日修正版

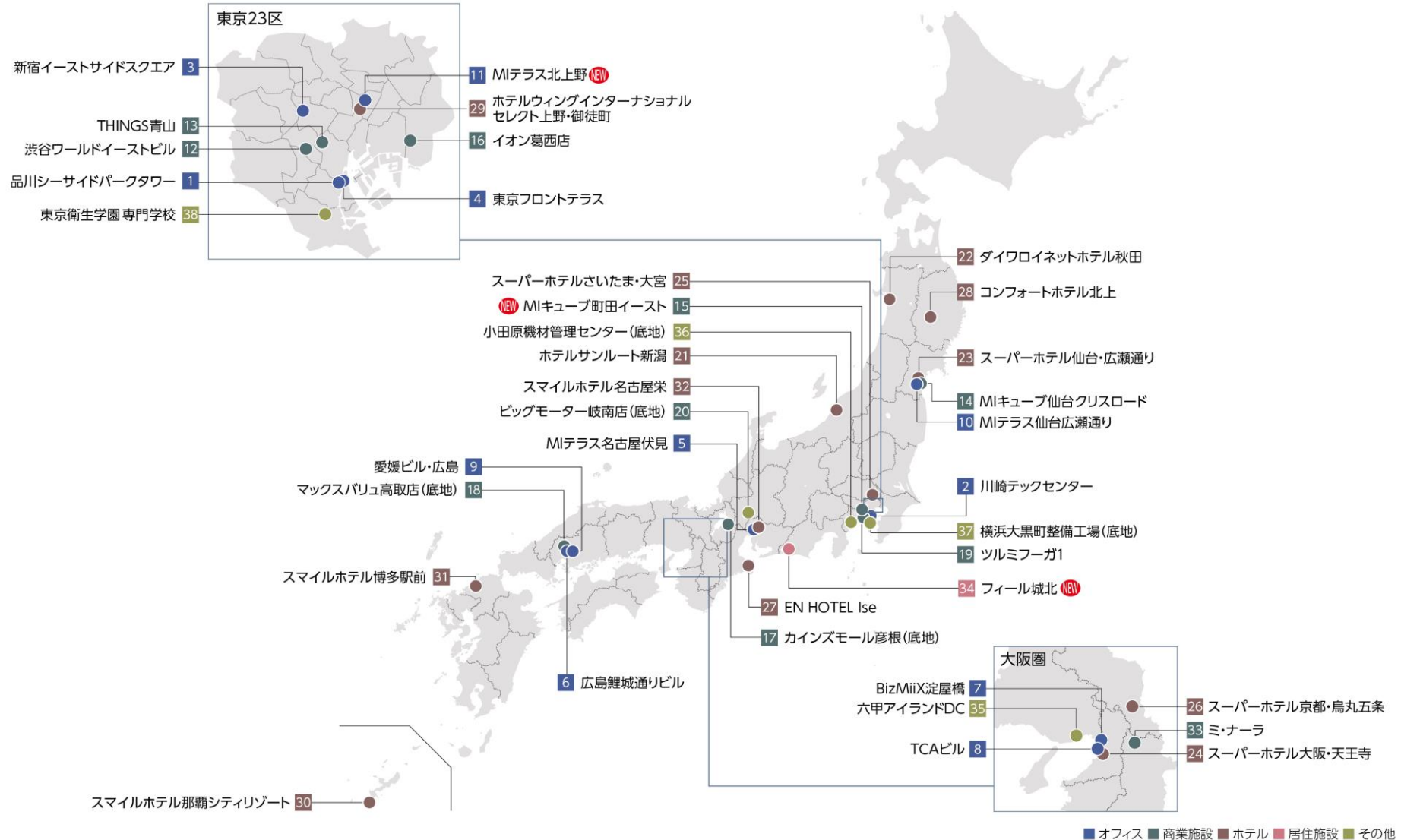
		第14期（23/04）予想		差異	第15期（23/10）予想		差異
		（修正前）	（修正後）		（修正前）	（修正後）	
営業収益	百万円	5,720	6,304	583	5,701	5,786	84
賃料事業収入	百万円	4,597	4,643	46	4,578	4,731	153
その他収入	百万円	1,008	1,039	31	1,123	1,054	▲68
不動産等売却益	百万円	114	620	506	-	-	-
賃貸事業費用	百万円	1,903	2,110	207	2,191	2,178	▲12
NOI	百万円	3,702	3,573	▲129	3,510	3,607	97
減価償却費	百万円	675	681	5	699	707	8
不動産等売却損	百万円	-	211	211	-	-	-
一般管理費	百万円	565	598	32	560	569	9
営業外費用	百万円	297	299	1	301	308	7
当期純利益	百万円	2,277	2,357	80	1,948	2,020	71
1口当たり分配金（DPU）	円	1,285	1,285	-	1,100	1,140	40
資本的支出	百万円	782	595	▲187	773	770	▲3
NCF	百万円	2,920	2,977	57	2,736	2,837	100
期末物件数	件	37	38	1	37	38	1
有利子負債総額	百万円	84,000	85,500	1,500	84,000	85,500	-
LTV	%	48.9	49.2	0.3	49.0	49.4	0.4
発行済投資口数	口	1,771,440	1,771,440	-	1,771,440	1,771,440	-

1口当たり分配金（DPU）・1口当たりNAVの推移



注1：当該期における譲渡物件の賃貸事業収益、譲渡益、譲渡益の発生に伴い費用負担が見込まれる公租公課、運用資産に係る中期的な収益改善策の費用及び投資口交付費の合計を発行済投資口数で除して算出しています。
 注2：1口当たりの数値は10円未満端数を切り捨てて表示しています。本投資法人は2019年4月30日を基準日として投資口を4分割しています。各期末実績については、比較の観点から分割後の数字を記載しています。また、含み益の計算において帳簿価額に建設仮勘定は含みません。
 注3：第3期末時点の含み益は、期末帳簿価額にミ・ナールのリニューアルに向けた追加投資844百万円を加えて算出しています。

ポートフォリオマップ (本物件入替後)



ポर्टフォリオ一覧 (本物件入替後)

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ 居住施設 ■ その他

オフィス



取得予定物件



商業施設



グロースアセット



ホテル



ポートフォリオ一覧（本物件入替後）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	稼働率 (注)	
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月	20,288	12.2%	4.4%	3.8%	95.7%	
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	13.9%	5.0%	4.0%	97.1%	
		新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	6.0%	3.7%	3.0%	98.1%	
		東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	6.4%	3.9%	3.3%	87.7%	
	中規模	コア	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.3%	4.8%	4.1%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.4%	5.3%	4.6%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.2%	3.8%	2.7%	89.3%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.3%	4.4%	3.8%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.7%	4.9%	4.4%	94.7%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.2%	4.9%	4.4%	96.5%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.1%	4.2%	3.8%	100.0%
小計					87,719	52.8%	4.5%	3.7%	96.3%	
商業施設	都市型		渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月	3,200	1.9%	5.7%	5.3%	100.0%
			THINGS青山	東京都港区	2020年1月	2,912	1.8%	3.7%	3.6%	100.0%
		MIキューブ仙台クリスロード	宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.8%	4.9%	4.7%	100.0%	
		MIキューブ町田イースト	東京都町田市	2023年3月	1,977	1.2%	4.9%	4.2%	100.0%	
	地域密着型	コア	イオン葛西店	東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.7%	5.2%	4.3%	100.0%
			カインズモール彦根（底地）	滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.2%	5.1%	5.1%	100.0%
			マックスバリュ高取店（底地）	広島県広島市	2021年3月	950	0.6%	4.6%	4.6%	100.0%
			ツルミフーガ1	神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.2%	4.4%	3.6%	100.0%
			ビッグモーター岐阜店（底地）	岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.6%	4.2%	4.2%	100.0%
			コアプラス							
ミ・ナーラ	奈良県奈良市		2017年10月	4,944	3.0%	4.8%	1.8%	93.5%		
小計					34,711	20.9%	4.8%	3.9%	98.5%	

注： 2023年2月末日時点（取得予定資産については取得日時点）。

ポートフォリオ一覧（本物件入替後）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 利回り	稼働率 (注)	
ホテル	バジェット型	コア	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.3%	6.2%	4.7%	94.6%
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.2%	5.9%	4.1%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.8%	5.9%	5.0%	100.0%
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.8%	5.3%	4.8%	100.0%
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月	1,123	0.7%	5.5%	4.4%	100.0%
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.6%	5.3%	4.7%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.1%	6.1%	5.2%	100.0%
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.3%	3.0%	100.0%
			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	東京都台東区	2018年5月	3,720	2.2%	4.3%	3.8%	100.0%
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.4%	4.4%	3.9%	100.0%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.3%	3.1%	2.7%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.8%	3.5%	2.9%	100.0%
小計					25,933	15.6%	4.7%	3.9%	99.1%	
居住施設	コア	フィール城北	静岡県浜松市	2023年3月	2,210	1.3%	5.2%	4.4%	100.0%	
インダストリアル	ニュータイプ	六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	4.8%	5.5%	4.2%	100.0%	
		小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.4%	4.9%	4.9%	100.0%	
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.9%	3.9%	3.9%	100.0%	
教育施設		東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.3%	5.8%	5.2%	100.0%	
ポートフォリオ合計					166,260	100.0%	4.7%	3.9%	98.2%	

注： 2023年2月末日時点（取得予定資産については取得日時点）。

ディスクレーム

金額は億円、百万円又は千円未満を切り捨てて表示しています。

パーセントは、小数第2位を四捨五入して表示しています。

本資料には、将来的な業績、計画、経営目標・戦略などが含まれていますが、これらの将来の予想に関する記述は、想定される出来事や事業環境の傾向等に関する現時点での仮定・前提によるものであり、これらの仮定・前提は正しいとは限りません。本資料作成日における本投資法人の投資方針、市場環境、金利情勢、実務慣行その他の事実関係及び適用法令を前提としており、本資料作成日以降における事情の変更を反映又は考慮しておりません。将来の予想に関する記述は、明示的であるか否かを問わず、既知又は未知のリスク及び不確実性その他の要因を内在しており、本投資法人の実際の業績、経営結果、財務状況等は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料は、情報提供を目的としたものであり、本投資法人の投資口の取得その他金融商品取引契約の締結の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、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

本投資法人の投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型であるため、投資主が本投資口を換価する手段は、第三者に対する売却に限定されます。本投資口の市場価格は、取引所における投資家の需給により影響を受けるほか、金利情勢、経済情勢、不動産市況その他市場を取り巻く様々な要因の影響を受けて変動します。そのため、本投資口を取得した価格で売却できない可能性があり、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。

本投資法人は投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。不動産の売却に伴う損益や建替えに伴う除却損等により、期間損益が大きく変動し、投資主への分配金が増減することがあります。

本資料に提供している情報は、金融商品取引法又は投資信託及び投資法人に関する法律で要求され、又は東京証券取引所上場規則等で要請される開示書類や運用報告書ではありません。

本資料のご利用及び閲覧は、ご自身の責任でなされるものであり、本資料の作成や公開等に関わった本投資法人及び関係者は、本資料のご利用によって発生したいかなる損害（直接損害、間接損害の別を問いません。また、その原因を問いません。）に関して、一切責任を負いません。

本資料上で提供されている情報には誤り・遺漏等がないよう細心の注意を払っておりますが、本資料は、皆様に簡便に情報参照していただくために作成されたもので、提供している情報に不正確な記載や誤植等を含むことがあります。本資料上の情報の正確性、完全性、妥当性及び公正性について本投資法人は一切責任を負いません。本資料は、予告なしに内容が変更又は廃止される場合があります。また、本資料の内容（将来の予想に関する記述を含みます。）を更新又は公表する義務を負担するものでもありません。

本資料に掲載される情報は、本投資法人が著作権を有します。本投資法人の事前の承諾なしにこれを複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは掲載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。また、本資料に掲載されている本投資法人に関連する商標類（商標、ロゴ及びサービスマーク）は、本投資法人に属するものであり、これを本投資法人に無断で複製し、改変し、刊行し、配布し、転用し、若しくは転載すること及びこれを商業的に利用することを禁止します。

本資料には本投資法人の保有物件及び取得予定物件以外の物件写真も一部含まれていますが、現時点で本投資法人が取得を予定している資産ではなく、また、今後取得できるとの保証はありません。

なお、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。

資産運用会社：三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者 関東財務局長（金商）第2876号/一般社団法人投資信託協会会員）