

2021年12月13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及び貸借の開始に関するお知らせ  
(「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ1」、「ビッグモーター岐南店(底地)」  
及び「横浜大黒町整備工場(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(以下「本取得予定資産」といいます。)の取得(以下「本取得」といいます。)及び貸借の開始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	2021年 12月13日	2022年 1月12日	芙蓉総合リース 株式会社	2,780
	商業施設				ツルミフーガ1
				ビッグモーター 岐南店(底地)	日本商業開発 株式会社
グロスアセット (ニュータイプ アセット)	インダス トリアル	横浜大黒町整備工場 (底地)	2022年 3月25日	合同会社CTF1号	1,490
合計					10,650

(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、各本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、各本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各本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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(2) 取得資金：新投資口発行（注）の手取金、借入金（注）及び自己資金（予定）

（注）新投資口発行及び借入金の詳細は、本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「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

「横浜大黒町整備工場（底地）」の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ヶ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。

(4) 年間賃料：572 百万円（注）

本投資法人は、本取得予定資産のテナントに関して、2021 年 7 月 29 日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

（注）年間賃料の定義は、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。

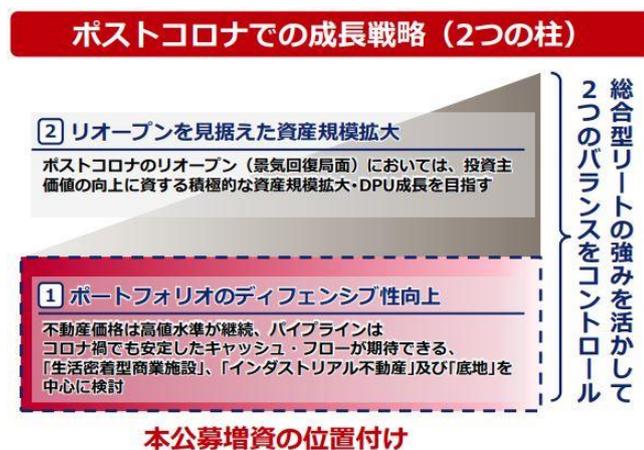
2. 取得の理由

本投資法人は、ポストコロナでの成長戦略を 2 つの柱で実行していく方針です。第 1 の柱は、ポートフォリオのディフェンシブ性向上であり、本投資法人がコロナ禍でも安定したキャッシュフローが期待できると考える生活密着型商業施設（注 1）、インダストリアル不動産（注 2）及び底地（注 3）をパイプラインの中心に据えて投資を行います。第 2 の柱は、ポストコロナのリオープン（景気回復局面）を見据えた資産規模の拡大であり、人流に合わせて需要回復が期待されるアセットタイプへの投資を含めた積極的な資産規模拡大を通じ、1 口当たり分配金（DPU）成長を始めとする投資主価値の向上を目指します。

（注 1）「生活密着型商業施設」とは、地域密着型の商業施設の中でも、生鮮食品をはじめ生活必需品を扱うテナントが大部分を占める安定的な需要が期待できる商業施設を指します。

（注 2）「インダストリアル不動産」とは、様々な産業活動の基盤となる工場・研究開発施設・データセンター等をいいます。

（注 3）「底地」とは、第三者のために借地権が設定されている土地であって、かつ、当該第三者が当該土地上に建物を所有している物件をいいます。



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

ポストコロナでの成長戦略における2つの柱のバランスは上図のとおりです。取得予定資産は、地方中核都市に所在するオフィス1物件、生活密着型商業施設1物件、底地2物件の合計4物件であり、本投資法人は、取得予定資産の取得をポートフォリオのディフェンシブ性を向上させる投資として、ポストコロナでの成長戦略の第1の柱と位置付けています。また、取得予定資産は、本投資法人におけるポートフォリオの拡充、リスク分散及び安定性（ディフェンシブ性）の向上によりポストコロナでの成長戦略に基づくDPUの持続的成長と戦略的運用による投資主価値の向上の実現に貢献することが期待できることから、ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等に照らし、本取得の決定に至ったものです。

(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)
愛媛ビル・広島	2,780	2,950	5.0%	4.5%
ツルミフーガ1	5,300	5,800	4.4%	3.6%
ビッグモーター岐南店(底地)	1,080	1,190	4.2%	4.2%
横浜大黒町整備工場(底地)	1,490	1,570	3.9%	3.9%
合計/平均	10,650	11,510	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。「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、3年目又は1年目から3年目までの平均値のいずれか。）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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

### 3. 本取得予定資産の内容

#### 【愛媛ビル・広島】

物件名称	愛媛ビル・広島	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	2022年1月12日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	2,780百万円	信託受益権の概要	信託受託者		
鑑定評価額 (価格時点)	2,950百万円 (2021年10月31日)		信託期間満了日	2032年1月31日	
三菱UFJ信託銀行株式会社					
最寄駅	広島電鉄本線「八丁堀」駅 徒歩6分				
所在地 (住居表示)	広島県広島市中区三川町2番10号				
土地	地番	建物	建築時期	1991年7月29日	
	建ぺい率		100% (注)	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付9階建
	容積率		800%	用途	事務所
	用途地域		商業地域	延床面積	6,983.18㎡
	敷地面積		845.52㎡	駐車場台数	30台
	所有形態		所有権	所有形態	所有権
PM会社	野村不動産パートナーズ株式会社	マスターリース会社	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	4,700.45㎡	稼働率	94.4%
主要テナント	株式会社エヌエイチケイ 文化センター	テナント数	20
年間賃料	170百万円	敷金・保証金	151百万円

#### 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	2021年11月	長期修繕費	22,062千円

#### 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	4.3%
------	----------------	------	------

#### 担保設定の状況

該当なし
------

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	2,950百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,950	
直接還元法による価格	3,050	
運営収益	220	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	229	
(a) 共益費込貸室賃料収入	204	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	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し計上
(c) 駐車場収入	10	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計上
(d) その他収入	0	契約額及び実績額に基づき計上
空室等損失等	9	対象不動産の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計上
運営費用	67	
維持管理費	16	類似不動産の維持管理費及び契約額に基づき査定し計上
水道光熱費	12	過年度実績額を参考に、稼働率の実績も考慮のうえ査定し計上
修繕費	5	エンジニアリング・レポートの修繕費を計上
PMフィー	3	類似不動産の水準及び契約に基づき査定し計上
テナント募集費用等	1	プロパティ・マネジメント契約及び類似不動産の水準を参考に査定し計上
公租公課	25	2021年度固定資産課税台帳登録事項証明書に基づき査定し計上
損害保険料	1	類似不動産の損害保険料に基づき計上
その他費用	1	過年度実績額を参考に査定し計上
運営純収益	153	
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	17	エンジニアリング・レポートによる更新費を妥当と判断し、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	137	
還元利回り	4.5%	対象不動産の立地条件・物件条件及びその他を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,910	
割引率	4.3%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産の利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りを基礎として、経年や売買市場の動向などの不確定要素を総合的に勘案して査定
積算価格	3,050	
土地比率	84.0%	
建物比率	16.0%	
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	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は広島電鉄本線「八丁堀」駅から徒歩6分、広島バス「新天地停留所」から徒歩1分の場所に位置しており、交通量の多い中央通りの角地に立地していることから高い視認性を有しています。
- 本物件の前面道路である中央通り周辺は百貨店やパルコ等の大型商業ビルが集積する繁華性が高いエリアです。また、南側の平和大通りは通行量・交通量の多い幅員100mの開放的な通りであり、複数の大型ホテルや中高層ビルが立地しています。
- 本物件の立地は広島市内のオフィスエリア中心部からやや距離がありますが、繁華性が高く業種の偏りが少ないエリアであることから、オフィスとして一定の立地競争力を有しています。

### <物件特性>

- 本物件は基準階面積が約158坪の中規模オフィスビルであり、専有部分は比較的整形で汎用性が高く、フロアの分割にも対応可能であることから、多様な業種・幅広いニーズのテナントに対応可能です。

### <その他>

- 本物件の所在する「平和大通り」エリアはオフィスの新規供給が限定的であり、東京23区と比べてテレワークの実施率も低いことから、コロナ禍においてもオフィスの賃貸マーケットは比較的安定的に推移しています。
- 1階及び2階のテナントである愛媛銀行は1991年のビル開業当初から入居しており、同銀行以外にも複数のテナントが交通利便性、視認性の高さ、専有部分の汎用性及び繁華性の高い周辺環境等を評価して長期に亘り継続利用する等、全体的にテナントの定着率が高くなっています。
- 入居テナントの賃料水準はマーケット賃料と比較して低廉な水準となっており、賃料ギャップの解消による将来的なアップサイドが期待されます（銀行店舗を除く現行賃料は月坪当たり平均9,690円/月坪に対し、マーケット賃料は10,000円～11,000円/坪程度）。
- 空き区画のリーシングに成功しており、2021年10月末時点の稼働率は100%となっています。

物件写真	物件位置図
	

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 【ツルミフーガ1】

物件 名称	ツルミフーガ1	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	2022年1月12日	特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	5,300百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者
鑑定評価額 (価格時点)	5,800百万円 (2021年11月1日)		信託期間満了日
最寄駅	JR京浜東北・根岸線及び鶴見線「鶴見」駅 徒歩1分		
所在地 (住居表示)	神奈川県横浜市鶴見区豊岡町2番1号		
土地	地番	神奈川県横浜市鶴見区 豊岡町245番1	建築物
	建ぺい率	100% (注1)	建築時期
	容積率	700% (注2)	構造
	用途地域	商業地域	用途
	敷地面積	1,962.18㎡	延床面積
	所有形態	敷地権 (注3)	駐車場台数
			所有形態
PM会社	ジョーンズ ラング ラサール 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) 指定容積率は600%となりますが、建築基準法第52条(容積率)の特例許可により700%となっています。

(注3) 敷地権割合は、644,403/1,000,000となります。

(注4) テナントにより本物件の敷地外に駐車場(100台)が用意されています。

(注5) 議決権割合は、708/1,000となります。

### 賃貸借の概要

総賃貸可能面積	9,578.60㎡	稼働率	100%
主要テナント	合同会社西友	テナント数	1
年間賃料	非開示(注)	敷金・保証金	非開示(注)

(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。なお、賃料は固定賃料です。

### 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	2021年11月	長期修繕費	8,286千円

### 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	3.3%
------	--------------------	------	------

### 担保設定の状況

該当なし
------

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	5,800百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,800	
直接還元法による価格	5,900	
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	254	
一時金の運用益	1	総合的に勘案して査定し計上
資本的支出	7	エンジニアリング・レポート及び修繕計画に基づき査定し計上
純収益	247	
還元利回り	4.2%	近隣地域または同一需給圏内の類似地域等における複数の取引利回りを比較検討し計上
DCF法による価格	5,750	
割引率	4.3%	対外型商業のベース利回りに対象物件の個別リスクを加算して計上
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基礎に将来の予測不確実性を加味して査定
積算価格	5,450	
土地比率	79.3%	
建物比率	20.7%	
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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

本物件の特徴

<立地特性>

- 本物件はJR京浜東北・根岸線「鶴見」駅徒歩1分に立地しており、ペDESTリアンデッキを通じて西口改札から直接アクセスすることが可能です。また、本物件の南側にはバスターミナル及び駅前駐輪場が整備されており、周辺居住者のみならず、鶴見区外からバス・自転車を利用して集まる駅利用者にとっても利便性が高い物件となっています。
- 鶴見区の人口は約30万人であり、横浜市内でも港北区・青葉区に次ぐ人口ボリュームを誇るエリアです。また、2015年からの5年間で人口は約1.2万人増加しており、世帯数では横浜市内で同期間に最も増加した区となっています。今後も人口増は続き、2042年には総人口が約31万人に達することが見込まれます。
- 「鶴見」駅は、JR京浜東北・根岸線と鶴見線の2路線、東側に位置する京急本線「京急鶴見」駅を加えて3路線が利用可能であり、「川崎」駅まで約4分、「横浜」駅まで約9分、「品川」駅まで約19分と各ターミナル駅までのアクセスも良好です。

<物件特性>

- 1985年の竣工時から現テナントの西友が入居しており、区分所有者である横浜市が行政サービスの一環として運営している上層階の市民ホール（鶴見公会堂）と合わせて、地域に根付いたランドマーク的存在です。
- 地下1階及び1階はスーパーマーケット（2021年リニューアル済）、2階は医薬品・化粧品日用品、3階及び4階はファッション、5階は生活雑貨のフロアとして利用されており、日常の必需品を取り扱う生活密着型施設となっています。
- 駅前立地の優位性、周辺居住者及び駅利用者にとっての高い利便性を踏まえて、現状の利用形態以外にもテナント代替性の面でサービス系や物販等の幅広いニーズに対応可能な物件です。

<その他>

- 本物件は横浜市及び地権者との区分所有建物（地下2階及び地上5階部分、本投資法人の敷地権割合は644,403/1,000,000、議決権割合は708/1,000）です。

物件写真	物件位置図
	

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【ビッグモーター岐南店（底地）】

物件 名称	ビッグモーター岐南店（底地）	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	2022年1月12日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	1,080百万円	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)	1,190百万円 (2021年11月1日)			信託期間満了日	2032年1月31日
最寄駅	名鉄名古屋本線「岐南」駅 徒歩20分				
所在地（地番）	岐阜県羽島郡岐南町八剣七丁目12番他21筆（注1）				
土地	地番	岐阜県羽島郡岐南町八剣 七丁目12番他21筆	建物	建築時期	-
	建ぺい率	80/60%（注2）		構造	-
	容積率	200%		用途	-
	用途地域	近隣商業地域 第二種住居地域（注2）		延床面積	-
	敷地面積	6,544.89㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権		所有形態	-
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社	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） 建物竣工前のため、地番を記載しています。

（注2） 本物件の水路中心線より東側が近隣商業地域であり指定建ぺい率が80%、中心線より西側が第二種住居地域であり指定建ぺい率が60%となります。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	6,544.89㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社ビッグモーター	テナント数	1
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） (i) 2022年1月1日から (ii) (a) 2022年6月30日又は (b) テナントの店舗開業日の前日のいずれか先に到来する日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。なお、賃料は固定賃料です。

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
------

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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録見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

### 不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,190百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年11月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,190	
有期還元法（インウッド式）による価格	1,220	
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	45	
一時金の運用益	0	市中金利の動向等より査定
資本的支出	-	
純収益	45	
還元利回り	4.2%	金融商品の利回りを基にした積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性（立地条件、契約条件等）を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,190	
期間収益割引率	4.1%	金融商品の利回りを基にした積上法及び底地の取引事例に係る取引利回り等との比較を行い、対象不動産の特性（立地条件、契約条件等）を総合的に勘案し査定
復帰価格割引率	4.3%	期間収益割引率を基礎に、更地価格としての売却可能性等を加味して査定
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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は国道22号（名岐バイパス）に接続して愛知県（名古屋）から岐阜県を繋ぐ国道156号沿いに立地しており、周辺にはロードサイド店舗が集積しています。交通量が多い国道からの視認性が高く、渋滞回避のための迂回経路を利用して南北いずれからも自動車でのアクセスが可能です。
- 南北に走る国道156号及び国道22号と東西に走る国道21号（岐大バイパス）が交差する岐南インターチェンジは岐阜県内最大の交通量を誇り、隣接する愛知県からの重要な玄関口となっています。
- 本物件が所在する岐南町は、面積約8km<sup>2</sup>のコンパクトシティです。学校や診療所等の社会インフラが充実しており、岐阜県内外への交通アクセスに優れています。2015年から2019年にかけての人口増加率は岐阜県内で1位であり、同町は人口の自然増減対策及び社会増減対策を講じることで2030年まで増加させることを将来展望の目標として掲げています。
- 岐阜県の世帯当たりの自家用乗用車保有台数は全国でも上位にあり、その中でも岐南町の世帯当たり保有台数は1.78台（注1）となっており、全国平均の1.03台（注2）と比較しても有数の車社会のエリアといえます。

### <物件特性>

- テナント（借地人）である株式会社ビッグモーターとの間で契約期間30年間超の事業用定期借地権設定契約が成立しており、原則として中途解約不可であることから、安定性の高い底地案件であると考えています。
- 販売・買取だけでなく、車検や整備まで対応可能な店舗（ビッグモーター岐南店）として開業予定です。同社は視認性、交通アクセス及び周辺エリアの自動車保有動向等を考慮して出店立地を選定しており、本物件は中部エリアの商圈範囲において空白地帯を埋める旗艦店舗に位置付けられています。

### <その他>

- 自動車の保有期間長期化や車離れ、海外への輸出増加により国内の中古車市場は慢性的な商品不足が継続しており、2020年はコロナ禍での店舗休業等により中古車販売市場は前年マイナスとなりましたが、3密を回避できる移動手段としての評価や、半導体不足による新車の生産停滞により今後も中古車人気は高まりを見せると考えられます。
- 中古車販売業界では、全国展開する業界大手による寡占状態が進み、競争は激化傾向にあります。ECを利用した販路の拡大や、ITによるオペレーションの効率化に加えて、車検や整備等の付帯収益取込みで業容拡大を目指す動きが顕在化しています。
- テナントであるビッグモーターは、あらゆるメーカーの販売、買取、保険、钣金、車検まで全てをカバーする「トータルサポート」を強みに成長を続けています。

（注1）（出所）一般社団法人岐阜県自動車会議所「岐阜県の自動車保有車両数 2021年3月末現在」

（注2）（出所）一般財団法人自動車検査登録情報協会「自家用乗用車の世帯普及台数」

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

物件写真



物件位置図



ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

【横浜大黒町整備工場（底地）】

物件 名称	横浜大黒町整備工場（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	2022年3月25日	特定資産の種類	信託受益権
取得予定価格	1,490百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者
鑑定評価額 (価格時点)	1,570百万円 (2021年10月31日)		信託期間満了日
最寄駅	京浜急行電鉄「生麦」駅 徒歩28分		
所在地（地番）	神奈川県横浜市鶴見区大黒町36番19（注1）		
土地	地番	建物	建築時期
	建ぺい率		構造
	容積率		用途
	用途地域		延床面積
	敷地面積		駐車台数
	所有形態		所有形態
PM会社	非開示（注3）	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） 建物竣工前のため、地番を記載しています。

（注2） 本物件は、建築基準法第22条指定区域、横浜港臨港地区、周辺地区又は自動車ふくそう地区、工業集積地域です。

（注3） PM会社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。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	3,499.83㎡	稼働率	100%
主要テナント	非開示（注1）	テナント数	1
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） (i) 2022年3月1日から (ii) (a) 建物の竣工日又は (b) 2022年9月30日のいずれか早い日までの期間は賃貸借契約に定める月額賃料の約20%を支払うものとされています。なお、賃料は固定賃料です。

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
------

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

不動産鑑定評価書の概要

鑑定評価額	1,570百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,570	
有期還元法（インウッド式）による価格	1,570	
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	58	
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	-	
純収益	59	
還元利回り	3.5%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融資産の利回りとの 比較等から査定
DCF法による価格	1,570	
割引率	3.5%	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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は、横浜港（大黒ふ頭）や首都高速神奈川1号横羽線「生麦インターチェンジ」及び「生麦ジャンクション」まで約2km、首都高速神奈川5号大黒線「大黒ふ頭インターチェンジ」及び「大黒ジャンクション」まで約3kmに位置しており、首都高速湾岸線を利用することで羽田空港（東京国際空港）や東京港等の主要インフラへの良好なアクセスを確保しています。
- 本物件の周辺は工業専用地域に指定されており、周囲に大規模工場や物流施設等が集積していることから 24 時間操業が可能です。また、鶴見エリアは就労人口が多く、「鶴見」駅から本物件へのアクセスも比較的良好（「鶴見」駅発着の横浜市営バス「大黒町中央バス停」から徒歩4分）であることから、雇用確保にも問題はないと考えられます。

### <物件特性>

- テナント（借地人）である国内事業法人との間で契約期間25年の事業用定期借地権設定予約契約が締結されており、原則として中途解約不可であることから、収益安定性の高い底地案件であると考えています。
- 当該事業法人は、京浜工業地帯に当該事業法人の製造する機材を数千台供給しており、同機材の整備工場（メンテナンスセンター）として開業予定です。今回の拠点新設は、東京・横浜の2拠点を集約移転するプロジェクトであり、当該事業法人は、周辺状況や運搬車両を利用する倉庫・工場等への配送利便性等を厳格な基準で評価し移転先を決定しています。

### <その他>

- 拠点集約、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物件であり、本投資法人として3件目のインダストリアル不動産（ニュータイプアセット）の取得となります。

物件写真



物件位置図



ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

#### 4. 取得先の概要

取得先は以下のとおりです。

##### 【愛媛ビル・広島】【ツルミフーガ1】

名称	芙蓉総合リース株式会社
所在地	東京都千代田区麹町五丁目1番地1
代表者	代表取締役社長 辻田 泰徳
事業内容	情報関連機器、事務用機器、産業機械、工作機械、商業用店舗設備、医療機器、船舶／航空機／車両並びに輸送用機器、建築土木機械、などのリースおよび割賦販売業務 金銭の貸付、その他各種金融業務、不動産リース、各種コンサルティング業務 その他
資本金	10,532百万円（2021年9月30日現在）
設立年月日	1969年5月1日
純資産	365,116百万円（2021年9月30日現在）
総資産	2,949,681百万円（2021年9月30日現在）
大株主及び特株比率	ヒューリック株式会社（14.0%）、明治安田生命保険相互会社（8.9%）（2021年3月31日現在）
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該当しません。

##### 【ビッグモーター岐南店（底地）】

名称	日本商業開発株式会社
所在地	大阪府大阪市中央区今橋四丁目1番1号
代表者	代表取締役社長 松岡 哲也
事業内容	不動産投資事業 サブリース・賃貸借・ファンドフィー事業 企画・仲介事業
資本金	3,048百万円（2021年9月30日現在）
設立年月日	2000年4月7日
純資産	27,063百万円（2021年9月30日現在）
総資産	77,751百万円（2021年9月30日現在）
出資者	松岡哲也（33.8%）、日本マスタートラスト信託銀行株式会社（2.2%）（2021年6月30日現在）
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。本投資法人は、当該法人から2021年3月1日付で「小田原機材管理センター（底地）」（取得価格2,300百万円）を取得し、当該法人の子会社が資産運用を受託する投資法人から同年3月31日付で「マックスバリュ高取店（底地）」（取得価格950百万円）を取得しています。
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該当しません。

##### 【横浜大黒町整備工場（底地）】

名称	合同会社CFT1号
所在地	東京都中央区八丁堀四丁目2番10号
代表者	業務執行社員 一般財団法人CTF1号
事業内容	不動産の取得、保有及び処分 不動産の賃貸及び管理 不動産信託受益権の取得、保有及び処分
資本金	10万円

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

設立年月日	2021年10月20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

「愛媛ビル・広島」、「ツルミフーガ 1」、「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」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

「愛媛ビル・広島」、「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」については該当ありません。「ツルミフーガ 1」の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。なお、当該非開示の媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。

## 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

「横浜大黒町整備工場（底地）」に係る売買契約においては、一方当事者が同売買契約上の義務の不履行をした場合には、別途定めがある場合を除き、相手方当事者は、相当の期間を定めた催告を行い、かかる催告期間内に違反当事者によって是正されないときは、同売買契約を解除することができるものとされています。同売買契約の当事者がその責めに帰すべき事由に基づき、同売買契約上の義務に違反し又は真実若しくは正確でない表明保証を行ったことにより、相手方に損害等を生じさせた場合、当該相手方は、当該違反した当事者に対し、売買代金の 20%を上限として被った損害等の賠償を請求することができる旨が定められています。しかし、本投資法人の売買代金の支払義務の履行は、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金調達を完了していることが条件とされており、本投資法人が売買代金の支払に必要な資金を調達できない場合には、損害等の賠償及び補償その他何らの負担も生じることなく、同売買契約はその効力を失うものとされています。したがって、資金調達が完了できず「横浜大黒町整備工場（底地）」に係るフォワード・コミットメント等を履行できない場合においても、本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いと本投資法人は考えています。

## 9. 今後の見通し

本取得による 2022 年 4 月期（第 12 期）及び 2022 年 10 月期（第 13 期）運用状況への影響については、本日公表の「2022 年 4 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2022 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照ください。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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)

2021年12月13日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2021年12月13日付「2022年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年10月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」

2021年12月13日付「資金の借入に関するお知らせ」

2021年12月13日付「投資法人みらい 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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

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	12.3	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	14.1	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	6.1	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	5.4	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.0	2018年8月1日
	オフィス	東京圏	マイスクエアビル	2,800	1.7	2019年12月25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
	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	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	MEGA ドン・キホーテ和泉中央店	3,000	1.8	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	0.7	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	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	2.3	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	
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	3.0	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	4.9	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	2.4	2020年1月9日
合計				164,554	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。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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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届出目論見書並びにその訂正事項(作成された場合)をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

## 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、2021年9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、2021年9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。

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

(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、2021 年 9 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 2021 年 9 月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」は取得予定日時点）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、2021 年 9 月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」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、2021 年 9 月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」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、2021 年 9 月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」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、2021 年 9 月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」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ます。）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ます。）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、2021 年 9 月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」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ます。）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

ご注意：本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び賃貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。

- 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、2021年9月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」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ます。）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、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、2021年9月末日時点（「ビッグモーター岐南店（底地）」及び「横浜大黒町整備工場（底地）」は取得予定日時点）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
- 「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及び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大和不動産鑑定株式会社及び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「貴社指定物件におけるマーケット調査」及び「対象不動産におけるマーケット調査」並びに野村不動産コマース株式会社作成の「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。

ご注意: 本報道発表文は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借の開始に関して一般に公表するための文書であり、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（作成された場合）をご覧頂いた上で、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。