

2022年10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 卓地伸晃
TEL: 03-6632-5960

国内不動産信託受益権の取得（「MI テラス仙台広瀬通り」）
及び譲渡（「オリコ博多駅南ビル」）に関するお知らせ

投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が資産運用を委託する三井物産・イデラパートナーズ株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）は、下記のとおり資産の取得（以下「本取得」といいます。）及び譲渡（以下「本譲渡」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 テラス仙台広瀬通り (注4)	2022年 10月28日	2022年 11月1日	非開示 (注5)	2,022

(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「マニュライフプレイス仙台」ですが、本投資法人の取得後に「MI テラス仙台広瀬通り」に変更します。

(注5) 取得先の同意が得られていないため、「非開示」としています。

(2) 取得資金：自己資金（「コンフォートホテル長野」及び「オリコ博多駅南ビル」の譲渡資金を含む）

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

2. 本譲渡の概要

(1) 本譲渡予定資産

物件名称	契約締結日 (注1)	譲渡予定日 (注2)	譲渡予定価格 (百万円) (注3)	帳簿価額 (百万円) (注4)	譲渡損益 (百万円) (注5)	譲渡先
オリコ博多駅 南ビル	2022年 10月28日	2022年 10月31日	1,000 (準共有持分50%)	874	111	リコー リース 株式会社
		2022年 11月30日	1,000 (準共有持分50%)	874	114	

(注1) 「契約締結日」は、譲渡予定資産に関し、買主との間の売買契約書の締結日を記載しています。

(注2) 「譲渡予定日」は、譲渡予定資産に係る売買契約書に記載される譲渡予定日を記載しています。2分割での譲渡を予定しており、第2回譲渡予定日については、本投資法人における法的倒産手続等の開始等の一定の事由が発生した場合には、本投資法人及び買主の間の協議による合意に基づいて、買主が合理的に指定した日に変更されることがあります。

(注3) 「譲渡予定価格」は、譲渡予定資産に関し、買主との間の売買契約書に記載される譲渡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譲渡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) 「帳簿価額」は、譲渡予定日時点の想定値であり、百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注5) 「譲渡損益」は、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定した現時点における参考数値であり、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。

(2) 決済方法：各譲渡予定日に譲渡対象準共有持分に応じた売買代金の支払い及び引渡しを行う

(3) 媒介の有無：無

3. 取得及び譲渡の理由

ポイント

- 「賢守」戦略に基づくポートフォリオの質的向上に繋がる物件入替
- テナント分散の進展：シングルテナント2物件を譲渡 / 18社が入居する中規模オフィスを取得
- 収益性の向上：平均償却後 NOI 利回り 3.9% (入替対象資産) → 4.4% (取得予定資産)
- 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▲12.5%)
- 譲渡益の確保：鑑定評価額を上回る価格での分割譲渡により 2期に亘る譲渡益を確保

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、みらい中期経営計画2025「賢守共攻」を公表しており、新型コロナウイルス感染症やウクライナ情勢等の影響で不透明な市場環境が続く中、当面は「賢守」戦略を継続し、ダウンサイドリスクに備えて適切なポートフォリオマネジメントの実行に努めてきました。一方、ウクライナ情勢等を背景としたエネルギー価格の高騰や、円安による電力会社の輸入コスト上昇等の影響を受けてオフィスや商業施設を中心に水道光熱費(燃料費調整額)が上昇しており、顕在化したダウンサイドリスクをカバーするため、譲渡価格の水準や分割売却の可否等を総合的に勘案して本譲渡を決定しました。また、本投資法人は、2022年5月25日付「国内不動産信託受益権の譲渡(「コンフォートホテル長野」)」で公表したとおり、2022年5月31日付で1物件の譲渡を実施済みであり、本譲渡と合わせた手取金の水準や入替対象となる物件の収益性や特徴を踏まえて本取得を決定しています。

本投資法人は、今後の「賢守」戦略に基づくポートフォリオマネジメントにおいては、キャッシュ・フロー(CF)の分散と収益性の維持・向上が重要なポイントであると考えており、譲渡済の「コンフォートホテル長野」及び本譲渡予定資産(以下併せて「入替対象資産」といいます。)がシングルテナント物件である一方、本取得予定資産は複数テナント(18社)が入居する中規模オフィスであること、取得予定資産の償却後 NOI 利回り(4.4%)が入替対象資産の平均償却後 NOI 利回り(3.9%)を上回ることから、今回の物件入替が「賢守」戦略に沿ったポートフォリオの質的向上に繋がる取組みであ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を2.8億円、12.5%下回る水準であり、入替対象資産の含み益合計が5百万円であることから、中期経営計画で目標に掲げている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。

(参考) 本取得予定資産及び入替対象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)
取得予定資産	MI テラス仙台 広瀬通り	2,022	2,310	4.9%	4.4%

(注1) 「鑑定 NOI 利回り」は、「鑑定 NOI」を取得予定価格で除して算出した数値を小数第 2 位を四捨五入して記載しています。また、「鑑定 NOI」とは、物件の取得の決定に際して取得した鑑定評価書に記載された運営収益から運営費用を控除した運営純収益 (Net Operating Income) をいい、減価償却費を控除する前の収益であって、NOI に敷金等の運用益を加算し、資本的支出を控除した NCF (純収益: Net Cash Flow) とは異なります。上記「鑑定 NOI」は DCF 法における初年度 (初年度に特殊要因がある場合等には 2 年目又は 3 年目。) の NOI です。

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

	物件名称	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	譲渡 (予定) 価格 (百万円)	譲渡損益 (百万円)	NOI 利回り (注)	償却後 NOI 利回り (注)
入替対象 資産	オリコ博多駅 南ビル	1,680	1,780	2,000	225	4.4%	3.9%
	コンフォートホテル 長野 (譲渡済)	580	588	670	0	5.5%	4.0%
合計/平均		2,260	2,368	2,670	225	4.7%	3.9%

(注) 2022 年 4 月期 (第 12 期) 実績に基づく帳簿価額ベースの数値 (年換算) を記載しています。

4. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産

物件 名称	MIテラス仙台広瀬通り	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11月1日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	2,022百万円	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)	2,310百万円 (2022年9月30日)			信託期間満了日	2032年11月30日
最寄駅	仙台市地下鉄東西線「青葉通一番町」駅及び南北線「広瀬通」駅 徒歩5分 JR「仙台」駅 徒歩16分				
所在地 (住居表示)	宮城県仙台市青葉区国分町一丁目6番9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8階建
	容積率		500%	用途	事務所・駐車場
	用途地域		商業地域	延床面積	5,815.38㎡
	敷地面積		1,120.04㎡	駐車場台数	64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	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	3,804.07㎡	稼働率	98.4%
主要テナント	マニユライフ生命保険 株式会社	テナント数	18社
年間賃料	129百万円	敷金・保証金	101百万円

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	2022年10月	長期修繕費	18,481千円

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	3.1%
------	--------------------	------	------

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	2,310百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年9月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,310	
直接還元法による価格	2,390	
運営収益	180	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	189	
(a) 共益費込貸室賃料収入	151	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	14	過年度実績額に基づき、稼働率の実績も考慮のうえ査定
(c) 駐車場収入	19	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	4	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	66	
維持管理費	15	契約額を妥当と判断し計上
水道光熱費	15	実績額を参考に査定し計上
修繕費	7	エンジニアリング・レポートの修繕費を計上
PMフィー	3	契約に基づき計上
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	19	2022年度実績額に基づき査定
損害保険料	0	見積額を妥当と判断し計上
その他費用	3	消耗品費、その他雑費等の予備費を査定し計上
運営純収益	113	
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	11	エンジニアリング・レポートの更新費用を妥当と判断し、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	102	
還元利回り	4.3%	
DCF法による価格	2,280	
割引率	4.1%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品に係る利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.5%	還元利回りに対する分析期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	2,390	
土地比率	81.8%	
建物比率	18.2%	
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>

- 本物件は仙台市地下鉄東西線「青葉通一番町」駅及び南北線「広瀬通」駅より徒歩5分、JR「仙台」駅より徒歩16分の場所に位置しています。
- 本物件が位置する「青葉通り・広瀬通り」エリアは仙台市内におけるオフィスの中心街であり、主要幹線道路となる「青葉通り」と「広瀬通り」を軸に形成された伝統的な業務集積地となっています。
- 本物件が位置するエリアは業種の偏りが少ないエリアであり、誘致対象テナント候補業種は多岐に渡るものと考えられます。

<物件特性>

- 本物件は、天井高2,550mm、OAフロア（H=50mm）、個別空調の仕様となっており、延床面積約2,057坪及び基準階面積約163坪と仙台市全体におけるボリュームゾーンの規模となっています。また、地方都市でニーズの強い営業用車両利用のための大型駐車場（64台）を完備しています。
- 貸室の形状は概ね整形であり、仙台市内でニーズの強い30坪から40坪台のフロア分割にも対応可能なことから、「青葉通り・広瀬通り」エリアにおいて平均的な評価を有する中規模オフィスビルとして一定の競争力があると評価されます。

<その他>

- 整形で幅広い面積帯に対応が可能であることから、近隣ビルからの移転に加え、近年の市内全体の動きとして、郊外から市内中心部への移転など多様なニーズ取り込みが想定されます。

物件写真



物件位置図



(2) 譲渡予定資産

本譲渡予定資産の内容については、本投資法人作成の2022年7月29日付有価証券報告書「第一部ファンド情報/第1 ファンドの状況/5 運用状況/(2) 投資資産」記載のとおりです。また、鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,780百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2022年4月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,780	
直接還元法による価格	1,790	
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	78	
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	3	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	74	
還元利回り	4.2%	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	1,780	
割引率	3.8%	類似不動産の取引に係る割引率、他の金融商品の利回りとの比較等から査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りに対する保有期間満了時における対象不動産の市場性等を考慮して査定
積算価格	1,680	
土地比率	83.3%	
建物比率	16.7%	
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) 収支状況等を示唆する情報につきテナントから開示の承諾を得られなかったため、やむを得ない事情として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。

5. 取得先及び譲渡先の概要

本取得予定資産の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。譲渡先の概要は以下のとおりです。

譲渡先

名称	リコーリース株式会社
所在地	東京都千代田区紀尾井町4番1号
代表者	代表取締役 中村 徳晴
事業内容	リース&ファイナンス事業、サービス事業、インベストメント事業
資本金	7,896百万円（2022年6月30日時点）
設立年月日	1976年12月21日
純資産	202,794百万円（2022年6月30日時点）
総資産	1,193,850百万円（2022年6月30日時点）
大株主及び持株比率	株式会社リコー（33.7%）、みずほリース株式会社（20.0%）（2022年3月31日時点）
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は該当しません。なお、当該会社は本資産運用会社の主要株主である三井物産アセットマネジメント・ホールディングス株式会社の関連会社（三井物産リアルティ・マネジメント株式会社）と投資顧問（助言）契約を締結していることから、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該当します。

6. 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。

7. 媒介の概要

本取得予定資産の媒介者は国内法人ですが、名称等の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。なお、当該媒介者は、投信法第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、本譲渡予定資産については該当ありません。

8. 利害関係人との取引

本譲渡予定資産の譲渡先は、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該当するため、利害関係者取引規程その他の社内規定に基づき、必要な審議及び決議を経ていきます。

9. 今後の見通し

本取得及び本譲渡による運用状況への影響は、本日公表の「2022年10月期及び2023年4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)

2022年10月28日付「2022年10月期及び2023年4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」

2022年10月28日付「物件入替及び運用状況の予想の修正について -2022年10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 本取得及び本譲渡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 本取得及び本譲渡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	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
	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
	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	ビッグモーター岐阜南店(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	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・ナアラ	4,944	3.0
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				164,316	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「4. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容 (1) 取得予定資産」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、2022年8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、2022年8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、2022 年 8 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 2022 年 8 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、2022 年 8 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、2022 年 8 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、2022 年 8 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、2022 年 8 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、2022 年 8 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、2022 年 8 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、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、2022年8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、大和不動産鑑定株式会社に本取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された各不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該各不動産鑑定評価は、一定時点における評価者の判断と意見に留まり、その内容の妥当性、正確性及び当該鑑定評価額での取引可能性等を保証するものではありません。
 - なお、不動産鑑定評価を行った大和不動産鑑定株式会社と本投資法人及び本資産運用会社との間には、特別の利害関係はありません。
 - 金額は、特段の記載がない限り百万円未満を切り捨てて記載しています。また、割合で記載される数値は、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (ワ) 「本物件の特徴」について
- 「本物件の特徴」は、本投資法人の物件取得の着眼点を示したものであり、原則として、シービーアールイー株式会社作成の「オフィス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。