

2021年1月25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

国内不動産の取得に関するお知らせ（「TCA ビル」）

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。）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	TCA ビル	2021年 1月25日	2021年 1月28日	非開示 (注4)	2,120

(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、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) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない理由により「非開示」としています。

(2) 取得資金：借入金及び自己資金（コンフォートホテル新山口の譲渡資金を含む）

(注) 当該借入金の詳細は、本日付で公表の「資金の借入に関するお知らせ」を、コンフォートホテル新山口の譲渡については、2020年11月9日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「コンフォートホテル新山口」）」をご参照ください。

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

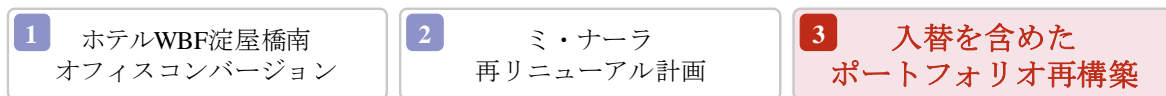
2. 取得の理由

ポイント

- ポートフォリオの「ディフェンシブ性及び収益性」が向上する物件入替プロジェクト（第三弾）
- 新型コロナウイルスへの柔軟な対応力を有する「ユーティリティアセット（複合用途物件）」
- 本源的な不動産価値の高い大阪都心の立地+安定性の高いサービス系を中心としたテナント構成

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19、以下「新型コロナ」といいます。）の影響を踏まえて拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の推進を中断し、2020年6月16日付「第8期（2020年4月期）決算説明資料」において、ポストコロナに対応したポートフォリオの構築及び1口当たり分配金（DPU）水準の回復・成長に向けた「みらいリバイバルプラン」を公表しました。「みらいリバイバルプラン」では、注力すべき課題の1つとして入替を含めたポートフォリオ再構築を掲げており、総合型リートとしての強みを活かし、投資主価値の最大化（成長性の追求）とディフェンシブ性の高いアセットタイプの組み合わせを意識しながら、より強固なポートフォリオの構築を目指しています。本投資法人は、ポートフォリオ再構築に向けて複数の物件売買を計画中であり、2020年11月に公表した「コンフォートホテル新山口」の譲渡及び「小田原機材管理センター（底地）」の取得に続くアクションとして本取得を決定したものです。

みらいリバイバルプランの概要（～2021年中旬）



（注）ホテル淀屋橋南 オフィスコンバージョン及びミ・ナーラ再リニューアル計画の進捗状況については、2020年12月15日付「第9期（2020年10月期）決算説明会資料」をご参照ください。なお、いずれも「みらいリバイバルプラン」の計画に沿って進捗しています。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」におけるポートフォリオ再構築の取組方針の中で、新型コロナやそれに伴う企業業績悪化等の影響を受けにくいサービス系テナント（クリニック、学習塾等）の比率が高い物件や、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「ユーティリティアセット」を重点的な検討対象とする方針を掲げています。本取得予定資産は、大阪都心の難波エリアに所在する中規模オフィスビルであり、新型コロナの影響を受けにくいサービス系を中心としたテナント構成であることから、上記の取得方針に合致していると考えています。また、本物件の入居テナントの賃料単価はマーケットと比較し低廉な水準となっており、賃料ギャップが解消した場合は一定のアップサイドが期待されます。

（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)
TCA ビル	2,120	2,260	DCF 法	4.3%	3.8%
			(参考) 直接還元法	5.1%	4.6%

- (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少数第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。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」の中でホテルをオフィスにコンバージョンする取組みを進めており、本取得を含む物件入替プロジェクト及びコンバージョン完了後のホテル比率 (取得価格ベース) は、「みらいリバイバルプラン」公表前の2020年4月期 (第8期) 末の19.0%から17.1%に低下する見込みです。本取得以降も、ポストコロナに対応した「ディフェンシブ性の高いアセットタイプ」の物件取得に比重を置きながら、「長期的なアップサイドが期待できるアセットタイプ」の物件を含めた幅広い取得検討を行っており、「ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件」や「新型コロナウイルス感染症の影響が懸念される物件」の譲渡と合わせて入替を含めたポートフォリオ再構築に取り組んでいく方針です。なお、同ポートフォリオ再構築に向けた物件入替プロジェクトについては、新たな事実が決定次第、順次公表していく予定です。本取得までのポートフォリオ再構築の進捗については、本日付で公表の「～みらいリバイバルプラン～ ポートフォリオ再構築の進捗状況 -2021年1月25日付プレスリリース 補足説明資料-」をご参照ください。

ポートフォリオ再構築に際してのポイント

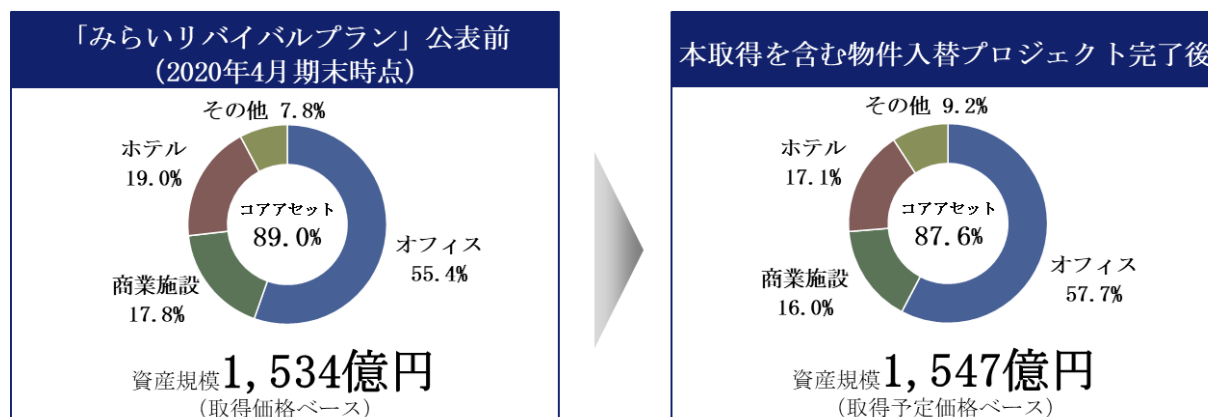
取得

- ディフェンシブ性の高いアセット
- 長期的なアップサイドが期待できるアセット
- 「**ユーティリティアセット**」

譲渡

- ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件
- 新型コロナの影響が懸念される物件

(参考) 本取得を含む物件入替プロジェクトによるアセットタイプ別比率の変化 (取得 (予定) 価格ベース)



※ 「BizMiiX 淀屋橋」は、コンバージョンに係る追加投資を取得価格に加算した上でオフィスに分類して数値を算出しています。

3. 本取得予定資産の内容

物件 名称	TCAビル	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	2021年1月28日	特定資産の種類	不動産		
取得予定価格	2,120百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者	-	
鑑定評価額 (価格時点)	2,260百万円 (2020年10月31日)		信託期間満了日	-	
最寄駅	JR難波駅 徒歩6分、大阪メトロ各線 なんば駅 徒歩7分				
所在地 (住居表示)	大阪府大阪市浪速区元町二丁目3番19号				
土地	地番	大阪府大阪市浪速区元町二丁目 3番10他1筆	建物	建築時期	1994年2月10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8階建
	容積率	600%		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	4,756.97㎡
	敷地面積	757.36㎡		駐車場台数	20台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
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) 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	3,212.81㎡	稼働率	100%
主要テナント	非開示 (注)	テナント数	8社
年間賃料	105百万円	敷金・保証金	38百万円

(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。

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1月	長期修繕費	14百万円

地震リスク分析等の概要

調査業者	東京海上日動リスク コンサルティング株式会社	PML値	10.6%
------	---------------------------	------	-------

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	2,260百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2020年10月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,260	
直接還元法による価格	2,360	
運営収益	154	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	160	
(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	20	過年度実績に基づき、稼働率実績も考慮のうえ査定し計上
(c) 駐車場収入	4	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	5	契約額及び実績額に基づき計上
空室等損失等	6	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	45	
維持管理費	8	類似不動産の維持管理費及び見積額に基づき計上
水道光熱費	14	過年度実績額を参考に稼働率実績も考慮のうえ計上
修繕費	2	エンジニアリング・レポートの修繕費を計上
PMフィー	2	類似不動産の水準に基づき計上
テナント募集費用等	1	類似不動産の水準を参考に計上
公租公課	14	2020年度固定資産課税台帳登録事項証明書に基づき査定
損害保険料	0	類似不動産を参考に計上
その他費用	1	過年度実績を参考に計上
運営純収益	108	
一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定
資本的支出	12	エンジニアリング・レポートの更新費を妥当と判断し、さらに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	96	
還元利回り	4.1%	対象不動産の立地条件・建物条件及びその他条件を総合的に勘案して査定
DCF法による価格	2,210	
割引率	3.9%	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	4.3%	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	2,200	
土地比率	81.6%	
建物比率	18.4%	
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JR「難波」駅より徒歩6分、大阪メトロ各線「なんば」駅より徒歩7分に位置しており、その他の複数路線も徒歩圏内で利用可能なことから交通利便性が高い立地です。また、エリア内でも立地評価が高い四つ橋筋に通じる大阪市道「浪速鶴町線」沿いの二方路に面しており、高い視認性を有しています。
- 本物件の周辺は住宅街となっていますが、マンション以外にも専門学校や来客型の事務所・店舗が数多く見受けられます。また、近年はホテルが数多く進出する等、相応の繁华性があることから、通常のオフィスだけでなく、学習塾やクリニック等のサービス系テナントを含む幅広い需要が見込まれます。

<物件特性>

- 本物件は延床面積が約1,438坪、基準階面積が約129坪の中規模オフィスビルであり、中小型ビルの多い難波エリアでは標準的な規模感となっています。
- 貸室形状は整形、執務室内は無柱空間であるため、スペースの利用効率性や、レイアウトの自由度は良好であり、フロアの分割も可能であることから、テナントニーズに合わせたリーシングが可能な物件です。
- 各階に給排水設備が備えられており、1階に駐輪場スペースも確保されていることから、不特定多数が出入りする学習塾やクリニック等の業態を受け入れ可能な建物・設備水準です。

<その他>

- 本物件のテナントは、薬局やクリニックといったヘルスケア関連や学習塾が中心であり、直近2年間の稼働率は100%で推移しています。学習塾やクリニック等のサービス系テナントは、新型コロナやそれに伴う企業業績悪化等の影響を受けにくく、経営の安定性が高い業種であり、本物件は、本投資法人が「みらいリバイバルプラン」で重点的な検討対象としている「ユーティリティアセット」に該当する不動産となります。
- 入居テナントの賃料単価はマーケットと比較して低廉な水準となっており、賃料ギャップが解消した場合は大幅な収益性の向上が期待されます（DCF法における初年度のNOIに基づく鑑定NOI利回り4.3%に対して直接還元法のNOIに基づく鑑定NOI利回り5.1%）。

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。

5. 物件取得先等の状況

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

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。

7. 利害関係人との取引

該当はありません。

8. 今後の見通し

本取得による2021年4月期（第10期）及び2021年10月期（第11期）運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。

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1月25日付 「資金の借入に関するお知らせ」

2021年1月25日付 「～みらいリバイバルプラン～ ポートフォリオ再構築の進捗状況

－2021年1月25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

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	13.1	2016年12月16日	
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	15.0	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	6.5	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	6.8	2017年10月26日	
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	2.5	2016年12月16日	
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	0.9	2018年2月28日	
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋伏見	8,886	5.7	2018年6月1日	
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.1	2018年8月1日	
	オフィス	東京圏	マイスクエアビル	2,800	1.8	2019年12月25日	
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.5	2020年3月31日	
	オフィス	大阪圏	Biz MiiX 淀屋橋	2,050	1.3	2018年11月1日	
	オフィス	大阪圏	TCA ビル	2,120	1.4	2021年1月28日	
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドドイーストビル	3,200	2.1	2016年12月16日	
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.9	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	0.9	2020年3月31日	
	商業施設	東京圏	イオン葛西店(注3)	9,420	6.1	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	1.9	2016年12月16日	
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.4	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	1.3	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	0.7	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	1.2	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	2.4	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	2.6	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	2.5	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	1.9	2018年11月1日	
	グロス アセット (コア プラス)	商業施設	大阪圏	ミ・ナアラ	4,944	3.2	2017年10月26日
	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	大阪圏	六甲アイランドDC(準共有持分92.45%相当) (注3)	7,996	5.2	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	4.3	2021年3月1日	
教育施設		東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.5	2020年1月9日	
合計				154,729	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(旧ホテル WBF 淀屋橋南)」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2,050百万円となる見込みです。「BizMiiX 淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額2,050百万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、取得予定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）」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一所在地）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本投資法人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、取得予定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本投資法人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、取得予定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、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、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、取得予定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、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）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、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、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。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、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の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。

(ウ) 「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「貴社指定不動産における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。