

2018年5月8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 上野貴司
 TEL: 03-6632-5950

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

(「MIテラス名古屋伏見」及び「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」)

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。)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 名古屋伏見	2018年 5月8日	2018年 6月1日	合同会社 伏見ファースト	8,886
	ホテル	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	2018年 5月8日	2018年 5月15日	株式会社グローバル・ エルシード	3,720
合計						12,606

- (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3「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、各取得予定資産に関し、売主との間の売買契約書又は当初買主である株式会社イデラ キャピタルマネジメント(以下「ICM」といいます。)との間の契約上の地位の譲渡に係る合意書(以下「本地位譲渡合意書」といいます。)の締結日を記載しています。
- (注3)「取得予定価格」は、各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。

(2) 取得資金：新投資口発行の手取金、借入金及び自己資金(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。

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) 決済方法：「MI テラス名古屋伏見」に関しては、取得日に全額を支払います。

「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」に関しては、本地位譲渡合意書締結日において当初買主が負担している手付金相当額 186 百万円（取得価格の 5%）及び地位譲渡対価 11,160,000 円（消費税及び地方消費税は含みません）を当初買主に対して支払い、取得日において売主に対して当該手付金相当額を控除した売買代金を支払います。

2. 取得の理由

本投資法人は、ポートフォリオの拡充、リスク分散及び収益性の向上により中期経営計画「Repower 2020」に基づく 1 口当たり分配金（DPU）の持続的成長と戦略的運用による投資主価値の回復・向上を実現するため、ポートフォリオの構築方針や不動産マーケットの動向、個別物件の特性等を総合的に勘案して本取得を決定しました。

(参考) 中期経営計画「Repower 2020」の概要（注）

定量計画項目	1口当たり分配金 (DPU)	収益性 (償却後NOI利回り)	リスク分散 (上位3物件比率)	財務基盤 (LTV水準)
重点施策	公募増資	戦略的な ポートフォリオ入替え	リスク分散深化	低金利借入れの 有効活用

(注) 具体的な内容は、本日公表の「中期経営計画の進捗について—2018年5月8日付プレスリリース 補足説明資料—」をご参照ください。

本投資法人は、中期経営計画「Repower 2020」に基づく外部成長に当たり、ポートフォリオの償却後 NOI 利回りを定量的目標の一つとして収益性の更なる向上を目指しており、平均償却後 NOI 利回り 4.0%という水準で名古屋圏の中規模オフィスと東京圏のバジェット型ホテル（注）を取得することで、ポートフォリオの更なるリスク分散の進展及び安定性の向上に繋がると考えています。

(注) 「バジェット型ホテル」とは、駅前、空港、観光地、ビジネス街及び繁華街等の集客エリア、ターミナル駅、高速道路のインターチェンジ等の交通の要所近隣に所在し、付帯施設を限定又は最小限にして、宿泊を主体又は宿泊に特化したホテルをいいます。

(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) (注 3)	償却後 NOI 利回り (注 2) (注 3)
MI テラス名古屋伏見	8,886	9,130	4.6%	4.1%
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	4,130	4.4%	3.8%
合計/平均	12,606	13,260	4.5%	4.0%

(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。なお、「鑑定 NOI」とは、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。なお、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。

(注 3) 鑑定 NOI 利回り及び償却後 NOI 利回りの平均値は、それぞれ各物件の取得予定価格で加重平均して算出しています。

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。

(参考) ポートフォリオの収益性向上に寄与する物件取得及びポートフォリオ入替えによる中期経営計画「Repower 2020」の進捗

		上場時		新規取得資産取得後
収益性	平均償却後NOI利回り	4.0%	▶	4.1%
リスク分散	上位3物件比率	64.7% (取得価格ベース)	▶	44.2% (取得(予定)価格ベース)
財務基盤	LTV水準	47.0%	▶	48.1%
投資主価値	1口当たりNAV	182,570円	▶	186,710円

(注1) 「上場時」とは、本投資法人の投資口の株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）への新規上場及び当該新規上場時に伴う物件の取得が行われた第2期（自2016年11月1日至2017年4月30日）の決算日である2017年4月30日時点を示します。以下同じです。

(注2) 「新規取得資産」とは「伊勢シティホテルアネックス」、「コンフォートホテル北上」、「コンフォートホテル長野」及び本取得予定資産をいい、「新規取得資産取得後」とは、本日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」において公表した、公募による新投資口発行（以下「本募集」といいます。）が完了し、本取得予定資産をすべて取得した時点を示します。以下同じです。

(注3) 「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。

(注4) 「上位3物件比率」とは、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格に占める割合の高い順に3位までの物件に対する取得（予定）価格の合計、ポートフォリオ全体の取得（予定）価格の合計に占める割合をいいます。

(注5) 「LTV水準」とは、有利子負債合計を総資産額で除した総資産LTVと同義です。上場時は2017年4月30日時点、新規取得資産取得後は「本件借入後」の数値を記載しています。LTV水準の詳細及び算定方法並びに本件借入の詳細は、本日公表した「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(注6) 「NAV」とは、純資産価値（Net Asset Value）（鑑定ベース）をいい、「1口当たりNAV」は以下の計算式に従って計算しています（10円未満端数切り捨て）。

「上場時」における「1口当たりNAV」=（上場時の出資総額+上場時における保有物件の鑑定評価額総額-上場時における保有物件の帳簿価額総額）÷上場時の発行済投資口数

「新規取得資産取得後」における1口当たりNAV={2018年2月末日時点の出資総額+（新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額（※）-2018年2月末日時点の保有物件の帳簿価額総額-新規取得資産の取得（予定）価格総額）+エクイティ調達額（本募集及び第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）による発行価額の総額見込額（※※））}÷本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数（※※）

※「新規取得資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「日宝本町ビル」、「伊勢シティホテルアネックス」、「コンフォートホテル北上」及び「コンフォートホテル長野」については2017年8月末日、「MIテラス名古屋伏見」については2018年3月1日、「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」については2018年4月末日を、その他の保有物件については2017年10月末日（第3期末）を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を示します。

※※「本募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額」は、本募集における発行価額の総額7,451,973,300円に、本件第三者割当における発行価額の総額371,738,160円を加えた金額を使用しています。なお、一般募集における発行価額の総額及び本件第三者割当における発行価額の総額のいずれも、2018年4月25日（水）現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として発行価額を本投資口1口当たり172,101円と仮定して算出した見込額です。また、本件第三者割当については、募集投資口数の全部について野村證券株式会社により申し込まれ、払込みがなされることを前提としています。実際の本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額と異なる場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について

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。

払込みがなされないこととなった場合には、実際の本募集及び本件第三者割当による手取金の見込額も変動することがあります。すなわち、実際の本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも少額となった場合又は本件第三者割当の全部若しくは一部について払込みがなされないこととなった場合には、その分、実際の1口当たりNAVが上表記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の本募集及び本件第三者割当における発行価額の総額が前記見込額よりも多額となった場合には、その分、実際の1口当たりNAVは上表記載の数値よりも高くなる場合があります。

※※※ 「本募集及び本件第三者割当後の発行済投資口総数」は、2018年2月末日時点の発行済投資口数に本募集における発行口数43,300口及び本件第三者割当における発行口数の上限2,160口を加えた数値を使用しています。

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。

3. 本取得予定資産の内容

【MI テラス名古屋伏見】

物件名称	MIテラス名古屋伏見		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	2018年6月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	8,886百万円		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)	9,130百万円 (2018年3月1日)			信託期間満了日	2028年12月31日
最寄駅	名古屋市営地下鉄「伏見」駅 徒歩2分 同「丸の内」駅 徒歩5分				
所在地 (住居表示)	愛知県名古屋市中区錦一丁目10番1号				
土地	地番	愛知県名古屋市中区錦一丁目1001番他2筆		建築時期	1993年2月19日
	建ぺい率	100% (注1)		構造	鉄骨造陸屋根12階建
	容積率	749.05% (注2)		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	14,481.95㎡
	敷地面積	1,980.56㎡		駐車場台数	44台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社ザイマックスアルファ		マスターリース会社	- (注3)	
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) 指定容積率が600%及び800%の地域にまたがっていますが、総合設計制度の適用により、749.05%となっています。 (注3) 本日現在において締結されているマスターリース契約は、本投資法人の取得に際して解約される予定であるため、「マスターリース会社」を記載していません。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	11,625.38㎡		稼働率	95.4%	
主要テナント	中部テレコミュニケーション株式会社		テナント数	8	
年間賃料	503百万円		敷金・保証金	376百万円	
建物状況評価報告書の概要					
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		緊急・短期修繕費	-	
調査書日付	2018年3月		長期修繕費	35,346千円	
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	4.9%	
担保設定の状況	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	9,130百万円
鑑定評価機関の名称	一般財団法人日本不動産研究所
価格時点	2018年3月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	9,130	
直接還元法による価格)	9,280	
運営収益	572	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	602	
(a) 共益費込貸室賃料収入	545	現行の賃貸借契約に基づく平均賃料等、対象不動産を新規に賃貸することを想定した場合における新規賃料等の水準、賃借人の属性等をもとに、中長期安定的に収受可能な賃料等の単価水準を査定の上え計上
(b) 水道光熱費収入	37	
(c) 駐車場収入	17	
(d) その他収入	1	
空室等損失等	30	類似地域の類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産の過去の稼働状況等をもとに査定の上え計上
運営費用	151	
維持管理費	49	過年度実績額及び類似不動産を参考にしたうえ計上
水道光熱費	35	過年度実績に基づき、稼働率等を考慮の上え計上
修繕費	10	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産、及びエンジニアリング・レポート等を考慮にしたうえ計上
PMフィー	8	契約条件に基づく報酬料率等を参考に、類似不動産及び対象不動産の個別性を考慮したうえ計上
テナント募集費用等	4	新規テナント募集に際して行われる仲介業務や広告宣伝等に要する費用等をもとに査定
公租公課	43	関係資料による課税標準額に基づき査定
損害保険料	0	保険契約に基づく保険料等を考慮して計上
その他費用	0	町会費を計上
運営純収益	420	
一時金の運用益	3	現行の賃貸条件及び新規契約時の敷金月数をもとに中長期的に安定した敷金月数を査定し、これに稼働率を乗じて得た額に運用利回りを乗じて査定
資本的支出	25	類似不動産における資本的支出水準等、及びエンジニアリング・レポートに基づき査定
純収益	398	
還元利回り	4.3%	対象不動産の立地条件、将来における不確実性や類似不動産に係る取引利回り等を勘案の上え査定
DCF法による価格	8,970	
割引率	4.0%	類似不動産の投資利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案の上え査定
最終還元利回り	4.4%	類似不動産の取引利回り等を参考に総合的に勘案の上え査定
積算価格	9,010	
土地比率	85.1%	
建物比率	14.9%	
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席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>

- 名古屋市営地下鉄東山線・鶴舞線「伏見」駅から徒歩2分に所在しています。「伏見」駅は同東山線、鶴舞線の2路線の乗入れがあり、また、同桜通線「丸の内」駅より徒歩5分と交通利便性が高い立地です。
- 金融機関や大手企業の集積度が高い名古屋市内有数のオフィス街である伏見エリアに位置しています。
- 伏見通に日銀名古屋支店があることから、伏見エリアは金融機関等の集積度が高く、古くからオフィス街として発展してきた街です。
- 隣接する栄エリアは名古屋における代表的な商業の繁華街となっており、ショッピング・飲食等の利便性が非常に高いエリアです。

<物件特性>

- 本物件は基準階約 300 坪、無柱空間・整形な形状で、レイアウトの自由度が高く、多様なテナントニーズに対応が可能です。
- 2015 年より順次、エレベーターホール、廊下、トイレ等の共用部のリニューアルが実施され、ゾーン空調化、照明 LED 化等環境に配慮したリニューアルも施されています。また、マルチテナントビル対応の空調制御・セキュリティシステム変更も実施し、競争力の高いビルとなっています。
- ゆとりある公開空地も存在し、オフィスビルが林立する伏見通からの視認性にも優れ、さらにハイグレードなファサード、高級感のあるエントランスホールをしつらえています。

<テナント特性>

- 大手情報通信事業会社の本社を中心に製造業・行政関係・運輸業等と幅広いテナント構成となっています。

<その他>

- 本物件は 1 棟貸テナントが退去するビルに対して抜本的なバリューアップを図るため、三井物産グループが組成したブリッジファンドに両スポンサー（三井物産グループ及び ICM）が出資して取得しています。両スポンサー協働のもと物件のバリューアップとマルチテナント対応化工事が実施され、稼働率の向上が図られコアアセット化が実現した物件であり、スポンサーが運用するファンドからの取得となります。
- 本物件の稼働率は 2018 年 2 月末日時点で 95.4%と高稼働状態にありますが、取得当初から収益面においても高稼働状態を享受することを目的とし、一部の入居済みテナントのフリーレント等相当分について、売主の匿名組合出資者の 1 社である ICM が本投資法人に対して支払義務を負っています。

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。

【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】

物件名称	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		アセットカテゴリー	コアアセット	
			アセットタイプ	ホテル	
特定資産の概要					
取得予定年月日	2018年5月15日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	3,720百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	
鑑定評価額 (価格時点)	4,130百万円 (2018年4月30日)			信託期間満了日	三菱UFJ信託銀行株式会社 2028年5月31日
最寄駅	JR「上野」駅 徒歩5分 同「御徒町」駅 徒歩5分 東京メトロ「上野」駅 徒歩2分				
所在地 (住居表示)	東京都台東区東上野二丁目18番4号				
土地	地番	東京都台東区東上野二丁目13番3他 5筆	建物	建築時期	2018年4月2日
	建ぺい率	100% (注)		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1 階付き15階建
	容積率	800%		用途	ホテル
	用途地域	商業地域		延床面積	3,053.09㎡
	敷地面積	359.09㎡		駐車場台数	7台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	BMS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、防火地域内の対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	3,079.33㎡	稼働率	100% (注1)		
主要テナント	株式会社フォープス (注1)	テナント数	1 (注1)		
年間賃料	非開示 (注2)	敷金・保証金	非開示 (注2)		
(注1) 建物竣工後、2018年5月1日より賃貸借開始となるため、同日時点における「稼働率」、「主要テナント」及び「テナント数」を記載しています。					
(注2) 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 (注)					
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	2018年4月	長期修繕費	1,934千円		
(注) 建物の竣工前を調査時点として調査が行われており、竣工後の建物状況を正確に反映していない可能性があります。					
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	2.4% (注)		
(注) 詳細調査 (フェーズ2) の数値を記載しています。					
担保設定の状況	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	4,130百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年4月30日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,130	
直接還元法による価格	4,210	
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	
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	161	
一時金の運用益		
資本的支出	非開示	
純収益	159	
還元利回り	3.8%	
DCF法による価格	4,090	
割引率	3.6%	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	4.0%	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	2,660	
土地比率	65.7%	
建物比率	34.3%	
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>

- JR「上野」駅より徒歩5分、同「御徒町」駅より徒歩5分、東京メトロ銀座線・日比谷線「上野」駅より徒歩2分と複数路線が利用可能であり好立地です。
- 「上野」駅は日本を代表するターミナル駅として栄えてきた歴史があり、北関東と東京を結ぶJR各線が利用可能です。また、東北、上信越方面の各新幹線、その他の在来線各線が発着する等東京の「北の玄関口」としての機能を備えています。
- 周辺はオフィスビルや商業店舗ビルが立ち並んでおり、ビジネスの出張需要の強いエリアです。
- 観光面においては、観光客の電化製品等の買い物に利用される秋葉原まで直線距離で1.3km、観光スポットである上野繁華街まで徒歩圏、同じく観光スポットである浅草まで約1.8kmとアクセスが良好です。

<物件特性>

- 2018年4月に竣工され、国内外からの観光客及びビジネス客の需要が見込まれます。
- シングルルームを中心に141室が予定されており、シングル95室、ダブル29室、ツイン等16室、ユニバーサルルーム1室とビジネス需要と観光需要の双方に対応できる仕様となっています。
- 朝食コーナーやコインランドリーの設置と利便性の高い仕様も取り込まれています。

<その他>

- テナント兼オペレーターである株式会社フォーブスは、ホテルブランド「ホテルウィングインターナショナル」を日本国内で25店舗を展開しています(2018年4月末日現在)。

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

【MI テラス名古屋伏見】

名称	合同会社伏見ファースト
所在地	東京都千代田区神田神保町一丁目11番地 さくら総合事務所内
代表者	代表社員 伏見プロパティ一般社団法人
事業内容	1. 匿名組合出資の受入れ 2. 不動産の取得、保有及び処分 3. 不動産の賃貸及び管理 4. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 5. その他前号に掲げる事業に附帯又は関連する一切の事業
資本金	10万円
設立年月日	2016年11月22日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
出資者	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（以下「MAH」といいます。）及びICM
投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	
資本関係	当該会社は、本資産運用会社の主要株主であるMAHとICMが共同で出資する合同会社であり、本日現在MAHが本投資法人の発行済み投資口数の約1.7%、ICMが約1.7%をそれぞれ保有しています。
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MAHの子会社（三井物産リアルティ・マネジメント株式会社）と投資一任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。

（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。

【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】

名称	株式会社グローバル・エルシード
所在地	東京都新宿区西新宿二丁目4番1号
代表者	代表取締役 永嶋 康雄
事業内容	1. 不動産の売買、賃貸、管理、仲介、斡旋、鑑定及びこれらの代理並びにコンサルティング 2. 資産運用、経営及び財務に関するコンサルティング 3. マーケティングリサーチ及び経営情報の調査、収集、提供並びに広告、宣伝に関する企画、制作及び代理 4. 建築士事務所の経営 5. 建築請負業 6. 前各号に付帯関連する一切の業務
資本金	1億円
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
設立年月日	2001年11月16日
出資者	株式会社THEグローバル社
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。

（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。

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席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。

5. 物件取得先等の状況

「MI テラス名古屋伏見」の取得先は、本資産運用会社のスポンサーの子会社とアセット・マネジメント業務委託契約（投資一任契約）を締結している合同会社です。「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」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。以下の表においては、「MI テラス名古屋伏見」の物件取得先等の状況について、会社名又は氏名を①、特別な利害関係にある者との関係を②、取得経緯・理由等を③として記載しています。

物件名 (所在地)	投資法人	前所有者・信託受益者	前々所有者・信託受益者
※	③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期	①、②、③ 取得（譲渡）価格 取得（譲渡）時期
MI テラス名古屋伏見 (愛知県名古屋市中区錦 一丁目 10 番 1 号)	本投資法人の投資基準に合致し、 中長期にわたり収益性を確保できる 競争力のある物件との判断から 取得します。取得価格は、一般財 団法人日本不動産研究所による鑑 定評価額 (9,130 百万円) 以下の 金額であり、妥当であると判断し ます。	① 合同会社伏見ファースト ② 本資産運用会社のスポンサー の子会社とアセット・マネジ メント業務委託契約（投資一 任契約）を締結している合同 会社です。また、本資産運用 会社のスポンサーは当該合同 会社の匿名組合出資持分を 50%超保有しています。 ③ スポンサー・サポート業務の 一環として、ウェアハウジン グ機能提供のため取得してい ます。	特別な利害関係にある者以外
	8,886 百万円（税抜）	1 年を超えて所有 しているため省略	—
	2018 年 6 月	2016 年 12 月	—

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。

6. 媒介の概要

「MI テラス名古屋伏見」については該当ありません。「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」の媒介者は以下のとおりです。

【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】

名称	シービーアールイー株式会社
所在地	東京都千代田区丸の内二丁目1番1号
代表者	代表取締役社長兼CEO 坂口英治
事業内容	国内及び外資系企業を対象とした事業用総合不動産サービス
資本金	7億7,100万円
設立年月日	1970年2月21日
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	2017年10月期（第3期）決算期において、本投資法人の保有物件の一部において当該媒介者とプロパティ・マネジメント契約を締結しています。
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は該当しません。
媒介手数料	非開示（注）

（注）媒介者から出資者及び媒介手数料の額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

「MI テラス名古屋伏見」の取得先は、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ことから、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ています。また、「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」についても、契約上の地位譲渡を受ける対価として本資産運用会社の主要株主である ICM に 11,160,000 円（消費税及び地方消費税は含みません）を支払うことから、利害関係者取引規程その他の社内規程に基づき、必要な審議及び決議を経ている他、ICM 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。）に定義する利害関係人等に該当することから、本取引については、本投資法人の役員会で事前承認を得ています。なお、当該地位譲渡は、本投資法人による将来の物件取得機会の提供（いわゆるウェアハウジング機能）を目的とした ICM によるサポートの一環として行われるものであり、当該地位譲渡の対価については、地位譲渡実施以前に ICM が負担したリスクの程度、宅地建物取引業法に定める媒介報酬の範囲内の金額であること、取得予定価格と当該地位譲渡対価の総額が本物件の鑑定評価額（4,130 百万円）以下の金額であること等を総合的に考慮し、妥当であると判断しています。

8. 今後の見通し

本取得による 2018 年 10 月期（第 5 期）及び 2019 年 4 月期（第 6 期）運用状況への影響については、本日公表の「2018 年 4 月期、2018 年 10 月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに 2019 年 4 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。

以上

※本投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

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席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。

(参考プレスリリース等)

2018年5月8日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」

2018年5月8日付「資金の借入に関するお知らせ」

2018年5月8日付「2018年4月期、2018年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年4月期の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」

2018年5月8日付「中期経営計画の進捗についてー2018年5月8日付プレスリリース 補足説明資料ー」

<添付資料>

参考資料1 物件写真・物件位置図

参考資料2 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料3 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 物件写真・物件位置図

【MI テラス名古屋伏見】

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。

【ホテルウイングインターナショナルセレクト上野・御徒町】

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2 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	16.6	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	19.0	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	8.2	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	8.7	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	3.2	2016年12月16日
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	1.2	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	7.3	2018年6月1日
	商業施設	大阪圏	MIUMIU 神戸	6,700	5.5	2016年12月16日（土地） 2017年11月9日（建物）
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.6	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	7.7	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	ダイキ和泉中央店	3,000	2.5	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.7	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	1.7	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	1.0	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	1.0	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	0.9	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	0.8	2016年12月16日
	ホテル	その他	コンフォートホテル新山口	902	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	1.5	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.7	2018年3月1日
ホテル	その他	コンフォートホテル長野	580	0.5	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	3.0	2018年5月15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	4,933	4.0	2017年10月26日
合計				122,231	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4,933百万円です。「ミ・ナーラ」については、当該追加投資を含む総投資額4,933百万円を取得価格と定義します。なお、当該追加投資以外に、会計上の資本的支出として処理される事項がある場合には、本投資法人による資本的支出を考慮した取得価格が4,933百万円を上回る可能性があります。

(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3 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、2018年2月28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。
- (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の一所在地）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、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。
 - 「所有形態」は、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。
 - 「駐車場台数」は、2018年2月28日時点において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。
 - 「所有形態」は、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。
- (ヘ) 「PM会社」について
- 「PM会社」は、取得予定資産について2018年2月28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している会社又は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、原則として、取得予定資産について2018年2月28日時点において有効なマスターリース契約を締結している会社又は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、2018年2月28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、取得予定資産の売主等から提供を受けた数値及び情報をもとに、取得予定資産について、特に記載のない限り2018年2月28日時点において有効な賃貸借

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。

契約等の内容等を記載しています。

- 「総賃貸可能面積」は、2018年2月28日時点における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。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。
 - 「稼働率」は、原則として、2018年2月28日時点における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、原則として、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、当該取得予定資産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物件については、そのマスターリース会社を記載しています。
「MI テラス名古屋伏見」は、2018年2月28日時点では固定型マスターリース契約が締結されていますが、本投資法人による取得後に同契約を解約する予定のため、2018年2月28日時点におけるエンドテナントの状況を記載しています。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、原則として、2018年2月28日時点における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、取得予定資産のテナント数を記載しています。但し、当該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。）を記載し、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物件についてはかかるマスターリースのみをテナントとしてテナント数を記載し、当該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、2018年2月28日時点における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については、2018年2月28日時点における、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。
 - 「敷金・保証金」は、2018年2月28日時点における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。また、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、2018年2月28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

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。

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。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。
- (ヲ) 「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一般財団法人日本不動産研究所に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、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一般財団法人日本不動産研究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。
- (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「マーケット調査報告書」、株式会社リアルクオリティ作成の「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。