

2023年3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 上田晋寛  
TEL: 03-6632-5960

### 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ（「フィール城北」）

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。）を本日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	居住施設	フィール城北	2023年 3月13日	2023年 3月31日	非開示 (注4)	2,210

(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) 取得先より開示の同意が得られていないことから「非開示」としています。

##### (2) 取得資金 : 自己資金 (予定)

(「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」の譲渡資金を含む)

##### (3) 決済方法 : 取得日に全額支払い

##### (4) 媒介の有無 : 無

## 2. 取得の理由

### ポイント

- 未来中期経営計画 2025「賢守共攻」に基づくポートフォリオ安定化に資する物件取得
- リスク分散の進展 : 未来初となる居住施設の取得によりアセットタイプの多様化が進展
- 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▲11.6%）

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2025年を達成期限とする中期経営計画を公表し、不透明な市場環境における「賢守」と市況回復後の「共攻」を意識したポートフォリオマネジメントの実行に努めてきました。

## 未来中期経営計画2025

■ 不透明な市場環境の中  
次の成長に備えて「賢く」  
守る

# 賢守 × 共攻

■ 規律ある成長に向けて投資家  
と想いを「共有し」攻めに  
転じる

(Smart Defense)

(Offense with Aligned Interest)

### 1口当たり分配金

賢守目標：1,300円水準

### 1口当たりNAV

目標：53,000円以上

### 資産規模

目標：2,000億円

「賢守共攻」における定量目標達成に向けて多様なアセットタイプの物件を検討しており、複数の物件入替を通じて安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築を進める中、更なるポートフォリオ安定化に資する取組みとして本取得を決定したものです。

<安定性と成長性を兼ね備えたポートフォリオの構築に向けた「賢守共攻」の取組み実績>

2022年5月 : 「コンフォートホテル長野」譲渡

2022年10月 : 「MIテラス仙台広瀬通り」取得及び「オリコ博多駅南ビル」譲渡

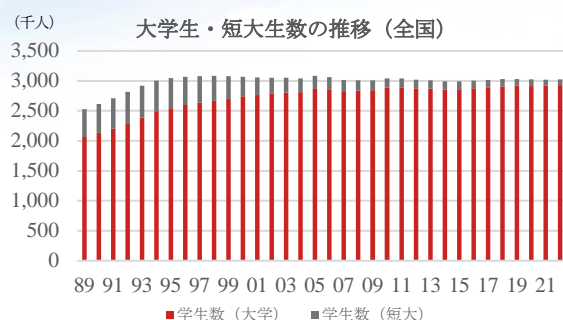
2023年3月 : 「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店」譲渡

**「フィール城北」取得（初の居住施設）**

（注）年月はプレスリリースの実施時期を記載しています。

本投資法人は、「賢守共攻」におけるポートフォリオ構築戦略において新たなコアアセットの取得を重点投資方針の1つに掲げており、コロナ禍でも安定稼働を継続していた居住施設（住宅）は上記方針に合致したアセットであると考えています。本取得予定資産は、居住施設の中でも学生マンションに属するアセットですが、18歳人口が長期的に減少傾向にある中でも進学率の向上によって大学生数は安定的に推移していること、アフターコロナにおいて外国人留学生数の回復が期待されること等を踏まえて今後も安定稼働が期待できると判断しています。また、居住施設の家賃は物価上昇に伴う引き上げも期待できるため、「賢守共攻」の両面でポートフォリオの安定成長に貢献可能なアセットであると考えており、取得価格が鑑定評価額より11.6%低い水準であることから、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) 学生マンション市場に関するマーケットデータ



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

出所：独立行政法人日本学生支援機構「2021年度外国人留学生在籍状況調査」より株式会社ティーマックスが作成（各年5月1日時点）

(参考) 本取得予定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)
フィール城北	2,210	2,500	5.2%	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。

### 3. 本取得予定資産の内容

物件 名称	フィール城北	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	居住施設

#### 特定資産の概要

取得予定年月日	2023年3月31日	特定資産の種類		信託受益権	
取得予定価格	2,210百万円	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)	2,500百万円 (2023年2月28日)		信託期間満了日	2033年3月31日	
最寄駅	遠州鉄道「遠州病院」駅 徒歩17分 遠鉄バス「Uホール」バス停 徒歩1分				
所在地 (住居表示)	静岡県浜松市中区城北一丁目9番20号				
土地	地番	静岡県浜松市中区城北 一丁目38番1、38番2	建物	建築時期	2001年2月9日
	建ぺい率	90% (注)		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	容積率	300%		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		延床面積	8,747.08㎡
	敷地面積	3,077.38㎡		駐車場台数	42台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社長谷工ライブネット	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、角地による緩和により90%となっています。

#### 賃貸借の概要

総賃貸可能面積	7,043.20㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	株式会社コープリビング サービス東海	テナント数	1社
年間賃料	131百万円	敷金・保証金	16百万円

#### 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	2023年3月	長期修繕費	21,048千円

#### 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	11.0%
------	--------------------	------	-------

#### 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	2,500百万円
鑑定評価機関の名称	日本ヴァリュアーズ株式会社
価格時点	2023年2月28日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,500	
直接還元法による価格	2,630	
運営収益	156	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	158	
(a) 共益費込貸室賃料収入	153	現行契約、市場水準を考慮
(b) 水道光熱費収入	-	
(c) 駐車場収入	3	現行収入等を考慮
(d) その他収入	1	
空室等損失等	1	現況稼働率、市場空室率水準等を考慮
運営費用	21	
維持管理費	0	実額による
水道光熱費	-	テナント負担
修繕費	4	エンジニアリング・レポートの年間平均値
PMフィー	1	実績を基に求めた査定額
テナント募集費用等	2	エンドテナントの賃料等に基づき査定
公租公課	10	2022年度実額及び2023年度予定額
損害保険料	0	予定額
その他費用	1	コンストラクション・マネジメントフィー等の実額
運営純収益	135	
一時金の運用益	0	運用利回り1.0%
資本的支出	16	エンジニアリング・レポートの年間平均値
純収益	118	
還元利回り	4.5%	DCF法における割引率の分析を前提に割引率に織り込まれていない純収益の見通しや売却価格の変動予測を加味し、類似不動産の取引事例における利回り事例を参考に査定
DCF法による価格	2,460	
割引率	4.2%	金融資産の利回りに不動産の個別性を加味して求める方法、類似不動産の取引事例との比較から求める方法を併用し、不動産投資家調査の結果を参考に査定
最終還元利回り	4.6%	不動産市場の特性と対象不動産のポテンシャル等から、還元利回りとの比較における保有期間終了後の収益予測の不確実性や資本的支出増大の可能性等のリスクを判定して査定
積算価格	1,310	
土地比率	72.5%	
建物比率	27.5%	
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	対象不動産は賃貸用不動産であり、本件が投資家等に示すための投資採算価値を表す価格を求めるものである点を考慮すれば、上記にて試算した収益価格は最も説得力の高い価格と判断される。積算価格に比して収益価格が高く求められたが、対象不動産は一棟貸しの安定的な賃料が收受できること等が主な要因となっている。原価法は費用性、収益還元法は収益性を中心概念とする手法であるため、収益性をより反映した収益価格は積算価格を上回ったものと考えられる。	

## 本物件の特徴

### <立地特性>

- 本物件は遠州鉄道「遠州病院」駅より徒歩 17 分、遠鉄バス「U ホール」バス停より徒歩 1 分の場所に位置しています。
- 本物件は学生専用マンションであり、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 分と浜松市内における主要大学への通学に便利な立地です。
- 周辺に住宅地や公園が広がる良好な住環境であり、徒歩 1 分圏内にコンビニエンスストアがある等、利便性にも優れています。

### <物件特性>

- 全て 1K タイプの総戸数 280 戸の大規模学生マンションであり、周辺物件に比べて規模的希少性を有しています。
- 大学生協オリジナルマンションとして企画されており、インターネット無料等の学生向けサービスが充実しています。
- 1 階には住戸以外に管理センター及び管理人室があり、共用設備としてゴミ置き場、メールコーナー、宅配ロッカー及び自動販売機等が配置されています。
- 基準階は内廊下となっていることから風雨の影響を受けずに往来が可能であり、オートロックのエントランスや管理人が常駐していることから防犯面にも優れています。
- 居室内はバス・トイレ別、エアコン、バルコニー、独立洗面台、IH コンロ（1 口）、室内洗濯機置場、クローゼット、シューズケース等を備え、充実した仕様となっています。
- 敷地内に駐車場 42 台、自転車駐輪場 172 台、バイク駐輪場 70 台が配置されており、様々な通学手段に対応可能です。

### <その他>

- 株式会社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います。
- 静岡大学は県内最大の国立大学であり、情報学部や工学部、総合科学技術研究科等の理系学部が集まる浜松キャンパスには約 4,400 人の学生が在籍しています。

物件写真



物件位置図



#### 4. 取得先の概要

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。また、本投資法人及び本資産運用会社と取得先の間記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者にも該当しません。

#### 5. 物件取得先等の状況

本取得予定資産の取得先は、本投資法人及び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. 利害関係人との取引

該当ありません。

#### 7. 今後の見通し

本取得による2023年4月期（第14期）及び2023年10月期（第15期）運用状況への影響は軽微であり、現時点では予想の変更はありませんが、2023年3月3日付プレスリリース「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「マイスクエアビル」及び「MEGA ドン・キホーテ和泉中央店）」にて公表した物件譲渡に係る譲渡資金を原資とする物件取得を計画中であり、当該譲渡により発生する譲渡損益の対応方針を含めた前提条件が定まった時点で改めて今後の運用状況の見通しを公表する予定です。

<ご参考>2023年4月期運用状況の予想及び2022年10月期実績（2022年12月15日公表）

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
2023年 4月期予想	5,720	2,575	2,278	2,277	1,285	1,285	-
2022年 10月期実績	5,666	2,611	2,324	2,324	1,313	1,313	-

(注) かかる予想数値は一定の前提条件の下に算出した2022年12月15日時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、実際に決定される新投資口の発行数及び発行価格、金利の動向、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差異が生じ、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

以 上

※本投資法人のホームページアドレス：<https://3476.jp>

<添付資料>

参考資料1 本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	12.6	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	14.4	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	6.2	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	6.6	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	5.5	2018年6月1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 Mix 淀屋橋	2,041	1.3	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	1.3	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	2.0	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	5.9	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	3.3	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	1.3	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	0.6	2016年12月16日
	ホテル	名古屋圏	EN HOTEL Ise	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	2.5	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	2.4	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
	居住施設	その他	フィール城北	2,210	1.4	2023年3月31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	3.1	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	5.0	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				160,726	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、「Biz Mix 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。「Biz Mix 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「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、2023年2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、2023年2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、2023 年 2 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 2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023 年 2 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、2023年2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、日本ヴァリュアーズ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日本ヴァリュアーズ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、株式会社ティーマックス作成の「フィール城北（学生マンション）に係るマーケット調査」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。