

「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」等
に関する補足説明資料

2023年11月14日



MIRAI

証券コード：3476

投資法人みらい

ディスクレームー

本資料は、投資法人みらい（以下「本投資法人」といいます。）が東京証券取引所有価証券上場規程に従い2023年11月14日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」、「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（「MIテラス浜松」等5物件）」、「2024年4月期の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024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」、「資金の借入（グリーンローンを含む）に関するお知らせ」に記載の情報並びにそれらに付随する情報を取り纏めた資料です。本資料で提供している情報は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これらに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所有価証券上場規程に基づく開示書類又は資産運用報告ではありません。また、本資料は、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。

本資料には、財務状況、経営結果、事業に関する一定の将来予測並びに本投資法人及び本投資法人の資産運用会社である三井物産・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。）の計画及び目標に関する記述や、本投資法人の将来的な計画、経営目標及び戦略等の将来に関する記述及び予測が含まれます。これらの将来予測は、本投資法人及び本資産運用会社において現在入手可能な情報に基づくものであり、本投資法人の現在又は将来の経営戦略及び将来において本投資法人の事業を取り巻く金融、経済、市場、政治、国際情勢などの様々な内外の環境に関する複数の前提に基づいて策定された、現時点での一定の仮定及び前提に基づく記載です。しかしながら、上記の仮定及び前提が正しいとの保証はありません。したがって、このような将来に関する記述には、本投資法人の業績又は実際の結果が、明示的又は黙示的に記述された将来予測と大きく異なるものとなりうる既知又は未知のリスクや不確実性の要因が内在することにご留意ください。本資料は、将来の業績、運用成果及び変動等を保証するものではなく、実際の結果は様々な要因により大きく異なる可能性があります。

本資料には、本投資法人に関する記載の他、本投資法人及び本資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等をもとに本資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、これらに関する本投資法人及び本資産運用会社の分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについては異なった見解が存在し、また、本投資法人及び本資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料で提供している情報に関しては細心の注意を払っていますが、その情報の正確性、公平性及び完全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

不動産投資信託証券発行者 投資法人みらい（証券コード：3476）

資産運用会社 三井物産・イデラパートナーズ株式会社（金融商品取引業者関東財務局長（金商）第2876号／一般社団法人投資信託協会会員）

インベストメント・ハイライト

1 中期経営計画達成に向けてインプライドCRを上回る「賢守×共攻」物件での外部成長を実行

- 「賢守」：底堅い需要に基づく稼働・賃料の安定性とレントギャップ解消を通じた内部成長期待を有する**中規模オフィスへの継続投資**
- 「共攻」：人流回復による需要増加が期待される**都市型商業施設への投資を強化**/インバウンドの復活が期待される**ホテルへの投資を再開**
- 取得予定資産の**鑑定NOI利回り4.8%** > **インプライド・キャップレート4.4%**

2 「戦略的な物件入替」の実践でポートフォリオの資産価値(1口当たりNAV)を向上

- 新規上場(2016年12月)から取得予定資産取得後までの7年弱で**累計1,400億円超**の物件売買を実施(取得1,108億円+譲渡333億円)
- 2022年6月の中期経営計画公表後に継続的な物件入替を実施した結果、**1口当たりNAVは3.1%成長**

3 미래のAM力を多様なアセットタイプで発揮し保有物件のポテンシャルを具現化

- オフィス：**東京フロントテラス**は多様なニーズを吸収することでテナント分散を進めながら稼働率を94.1%まで改善
- 商業施設：**ミ・ナール**は「賢守(人気スーパーを中心とした物販)×共攻(金魚・いきものミュージアム)」の運用により開業来最高の月額賃料を達成

4 健全な財務運営の継続×ESG対応の着実な深化

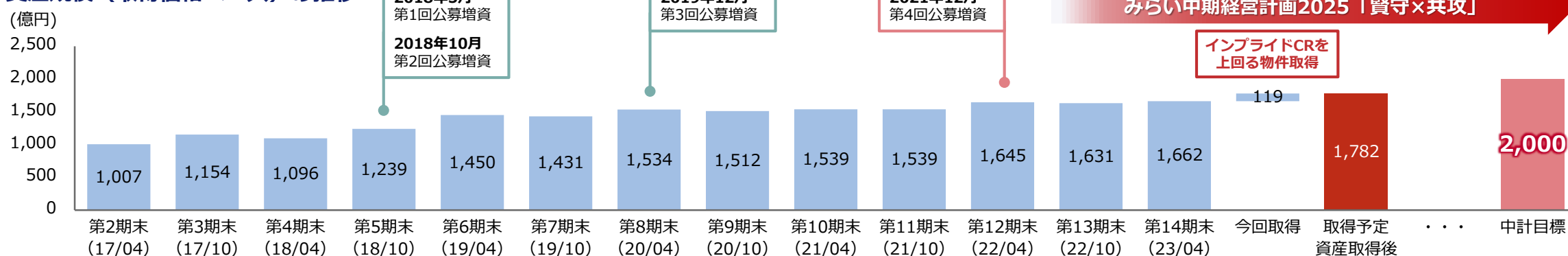
- 財務：強固な財務基盤を維持しつつ、変動金利の導入により**調達コストの上昇を抑制**
- ESG：GRESBリアルエステイト評価で**「4スター」を獲得**(前年より1ランク向上)/省エネ・CO₂削減に繋がる取組みも継続

これまでの歩み

コロナ禍でのポートフォリオ入替を経て中計達成に向けた資産規模成長を実行



資産規模(取得価格ベース)の推移



上場来の実績

資産規模	+774億円(+76.9%) 1,007億円→1,782億円	1口当たりNAV	+6,610円(+14.5%) 45,640円→52,250円
物件売買累計額	1,442億円 取得1,108億円、譲渡333億円	インデックスウェイト	+0.31% 0.25%→0.56%

2023年11月 第5回公募増資

<p style="text-align: center; color: #1a3d54; font-weight: bold;">賢守</p> <p style="text-align: center; color: #1a3d54;">中規模オフィス 1物件/26億円</p>	<p style="text-align: center; color: #c0392b; font-weight: bold;">共攻</p> <p style="text-align: center; color: #c0392b;">都市型商業施設/ホテル 4物件/93億円</p>
<p style="text-align: center; color: #1a3d54;">鑑定NOI利回り 4.8%</p>	<p style="text-align: center; color: #1a3d54;">インプライド・キャップレート 4.4%</p>

みらい中期経営計画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

(Smart Defense)

×

共攻

(Offense with Aligned Interest)

- 規律ある成長に向けて投資家
と意思を「共有し」攻めに
転じる

資産規模

1,782億円
(取得予定資産取得後)

目標
2,000億円

中計開始後 **+136億円** (+8.3%)

2年ぶりの公募増資を通じた資産規模成長

1口当たりNAV

52,250円
(取得予定資産取得後)

目標
53,000円以上

中計開始後 **+1,580円** (+3.1%)

戦略的な物件入替を通じた飛躍的な向上

1口当たり 分配金

外部成長と内部成長を組み合わせることで持続的な成長を目指す

外部成長戦略：当面のポートフォリオ構築戦略

「賢守×共攻」のコンセプトに合わせた多様なアセットタイプの検討を継続

アセットタイプ	投資比率	
	中計公表前 (2022年4月末)	取得予定資産 取得後
オフィス	52.6%	50.7%
商業施設	21.7%	21.0%
ホテル	16.1%	18.3%
その他	9.5%	10.0%

取得の狙い

継続：中規模オフィス（賢守）

- 中小企業のニーズに合致しており、厚みのあるテナント層を誇る
- 大規模オフィスと比較して空室率・賃料単価のボラティリティが低く、テナント定着性が高い
- 特に新規供給が限定的で需給バランスの安定した地方中核都市の物件に注目

➡ 政令指定都市の中でも有数の事業所数を誇る浜松市の中規模オフィスを取得

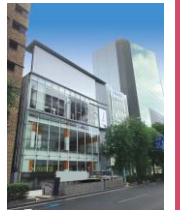


MIテラス浜松

強化：都市型商業施設（共攻）

- 行動制限の解除に伴う繁華街の人流回復によりテナント需要の増加が期待される
- インバウンド回復を背景に多様な出店ニーズが復活（ハイブランド、免税店、ドラッグストア、リユース店等）
- 賃料水準及び資産価値のアップサイドが狙える物件を積極的に検討

➡ 関西を代表する繁華街である心斎橋筋商店街の至近に位置する都市型商業施設を取得



MIキューブ心斎橋

再開：ホテル（共攻）

- コロナ収束後の出張需要と国内観光需要の回復に加え、インバウンドの本格的な復活による市場成長が期待される
- 変動賃料：賃料アップサイドの蓋然性を慎重に見極め
固定賃料：適正価格での取得を重視

➡ 底堅いビジネス・観光需要を有するエリアにおいて収益性・含み益率の高い固定賃料ホテルを取得



くれたけイン
プレミアム
名古屋納屋橋

ホテルウィング
インターナショナル
セレクト名古屋栄

ホテル呉竹荘
広島大手町

取得予定資産の概要

取得予定資産	取得予定価格合計	鑑定評価額合計	平均鑑定NOI利回り	平均償却後NOI利回り
5物件	11,957百万円	13,710百万円	4.8%	4.2%

アセットカテゴリー	コアアセット	コアアセット	コアアセット	コアアセット	コアアセット
物件名称	MIテラス浜松	MIキューブ心斎橋	くれたけインプレミアム 名古屋納屋橋	ホテルウィング インターナショナルセレクト 名古屋栄	ホテル呉竹荘広島大手町
物件写真	 賢守	 共攻	 共攻	 共攻	 共攻
アセットタイプ	オフィス (地方中核都市)	商業施設 (都市型)	ホテル (固定賃料)	ホテル (固定賃料)	ホテル (固定賃料)
所在地	静岡県浜松市	大阪府大阪市	愛知県名古屋市	愛知県名古屋市	広島県広島市
取得予定価格	2,603百万円	2,644百万円	2,470百万円	1,700百万円	2,540百万円
不動産鑑定評価額	2,770百万円	2,830百万円	2,900百万円	2,200百万円	3,010百万円
鑑定NOI利回り	4.9%	3.6%	4.9%	5.5%	5.5%
償却後NOI利回り	4.1%	3.6%	4.3%	4.8%	4.5%
竣工年月	1990年12月	2002年4月	2017年8月	2017年11月	2019年2月
取得ルート	本資産運用会社	本資産運用会社	本資産運用会社	本資産運用会社	本資産運用会社

物件取得の効果

	中計公表前 (2022年4月末)	物件入替の効果		第14期末 (2023年4月末)	取得予定資産 取得の効果	取得予定資産 取得後
		譲渡 (▲)	取得 (+)		取得 (+)	
物件数	38	4	4	38	5	43
取得(予定)価格合計	1,645億円	80億円	97億円	1,662億円	119億円	1,782億円
鑑定評価額合計	1,776億円	80億円	111億円	1,818億円	137億円	1,955億円
含み益	112億円	▲3億円	11億円	140億円	12億円	152億円
含み益率	6.8%	▲3.8%	11.8%	8.4%	9.9%	8.5%
鑑定NOI利回り	4.7%	4.5%	4.7%	4.7%	4.8%	4.7%
償却後NOI利回り	3.9%	3.9%	4.1%	3.8%	4.2%	3.8%
インプライド・キャップレート					4.4%	-
平均稼働率	98.1%	100.0%	99.3%	98.2%	99.2%	98.5%
テナント総数	290社	12社	36社 (1社は住宅ML)	334社	39社	379社
LTV水準	48.8%					49.1%
1口当たりNAV	50,670円	+3.1%				52,250円

外部成長戦略：中規模オフィス（継続）

キャッシュ・フローの安定性が高い中規模・地方中核都市オフィスへの投資を継続

取得予定資産



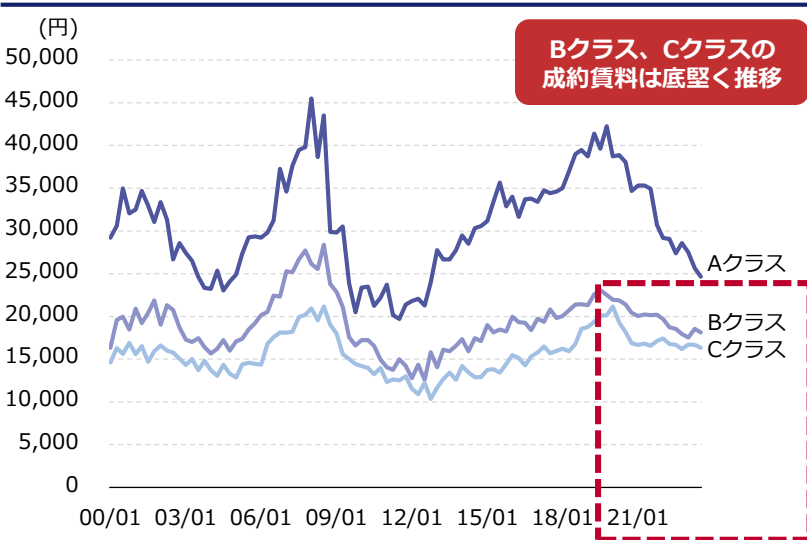
MIテラス浜松

- 取得予定価格 **2,603**百万円
- 鑑定評価額 **2,770**百万円
- 鑑定NOI利回り **4.9%**
- 償却後NOI利回り **4.1%**

中規模オフィスのポートフォリオ (中計公表前→取得予定資産取得後)

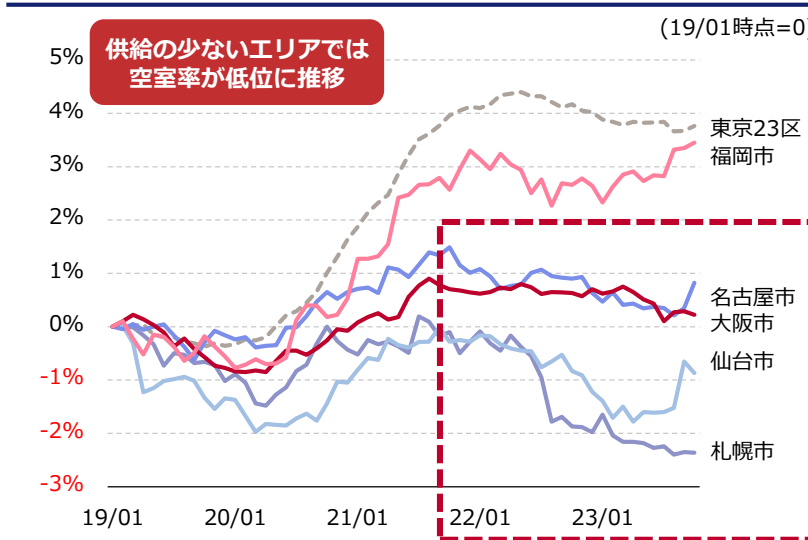
物件数	取得（予定） 価格合計
7物件	22,557百万円
8物件	26,259百万円

クラス別の成約賃料（東京都心部）



出所：三幸エステート株式会社「オフィスレントインデックス」より本資産運用会社が作成

中規模オフィスの空室率推移（エリア別）




出所：三幸エステート株式会社「オフィスマーケットレポート」より本資産運用会社が作成

- 東京都心では大規模・築浅のAクラスビルよりも中規模オフィスが中心と見られるB/Cクラスビルの方が成約賃料のボラティリティが低い状況
- 中規模オフィスは大企業の支店や分室としての利用以外に、賃料単価や規模の面で中小企業のニーズに合致
- 日本の従業員の約7割が中小企業に雇用されており、厚みのあるテナント層へのリーシング活動が可能
- 全国主要都市の中規模オフィスを比較すると、新規供給の多い東京23区と福岡市以外はコロナ禍でも空室率は低位に推移

外部成長戦略：都市型商業施設（強化）

都心の人流回復による需要増加が期待される都市型商業施設への投資を強化

取得予定資産



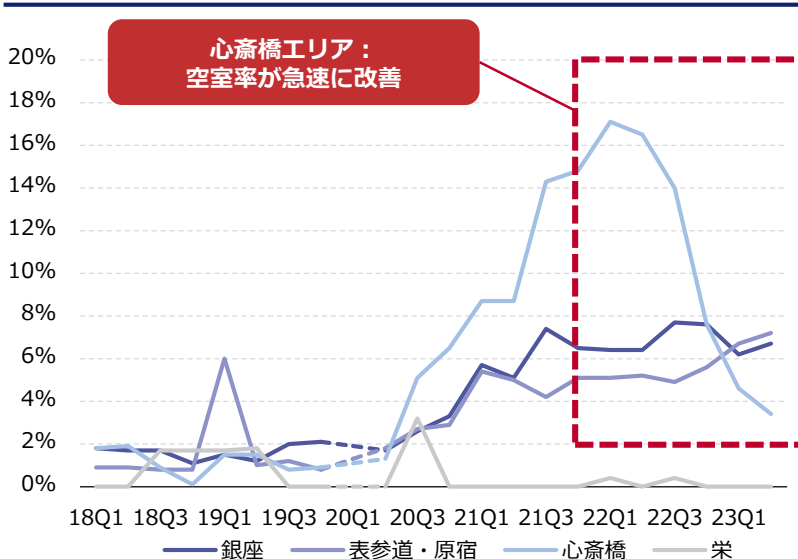
MIキューブ心斎橋

- 取得予定価格 **2,644**百万円
- 鑑定評価額 **2,830**百万円
- 鑑定NOI利回り **3.6%**
- 償却後NOI利回り **3.6%**

都市型商業施設のポートフォリオ (中計公表前→取得予定資産取得後)

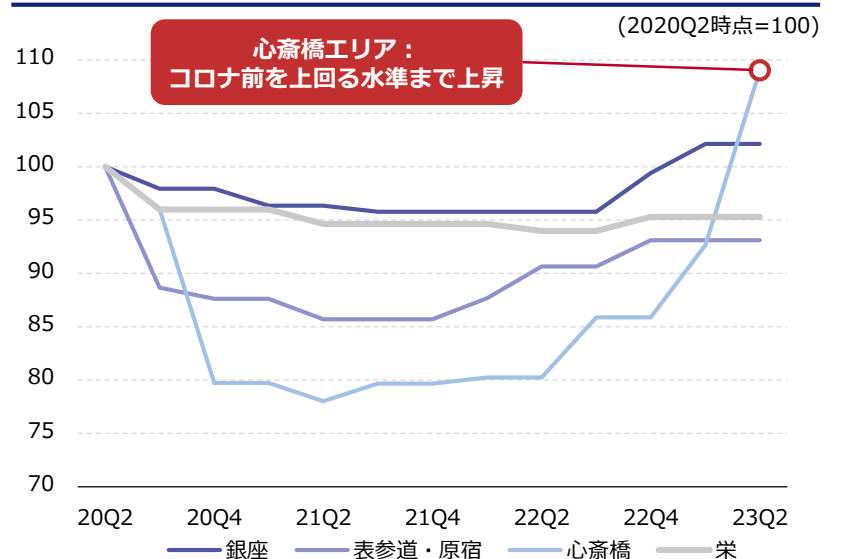
物件数	取得（予定） 価格合計
3 物件	7,442 百万円
5 物件	12,063 百万円

都市型商業施設の空室率



出所：CBRE「リテールマーケットビュー」より本資産運用会社が作成

都市別ハイストリート賃料



出所：CBRE「リテールマーケットビュー」より本資産運用会社が作成

- 2023年5月に新型コロナが5類感染症に変更、外出等の制限が解除され、全国的に繁華街における人流が回復
- 三大都市圏の都市型商業施設は、コロナ禍で上昇した空室率が急速に改善するエリア（心斎橋）が見られる他、インバウンド向けを含む多様な出店ニーズの顕在化によりコロナ前を超える賃料水準への回復も期待される
- 資産価値の面でも、2023年の地価公示では商業地における「脱コロナ」傾向が鮮明になり、多くの地域で地価が回復傾向にあることが確認された
- 日本政府は2025年に訪日外国人旅行者の1人当たり消費額目標を20万円まで引き上げる方針を打ち出しており、都市型商業施設における今後のアップサイド要因となる可能性

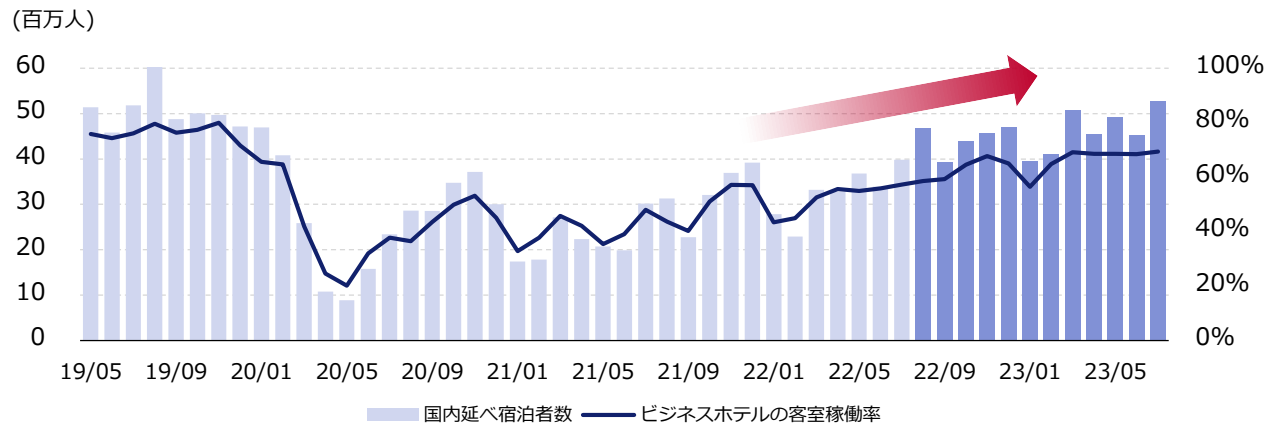
外部成長戦略：ホテル（再開）

インバウンド需要の復活が期待されるホテルへの投資を再開

取得予定資産

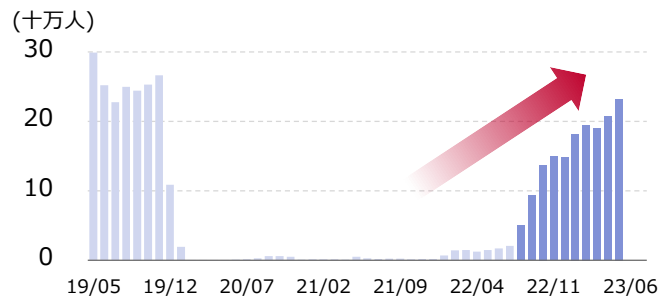
			取得予定価格 6,710 百万円
くれたけイン プレミアム 名古屋納屋橋	ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄	ホテル呉竹荘 広島大手町	鑑定評価額 8,110 百万円
			鑑定NOI利回り 5.3%
			償却後NOI利回り 4.5%

国内延べ宿泊者数及びビジネスホテルの客室稼働率の推移



出所：観光庁「宿泊旅行統計調査」より本資産運用会社が作成

訪日外国人旅行者数の推移



出所：日本政府観光局(JNTO)「訪日外客数」より本資産運用会社が作成

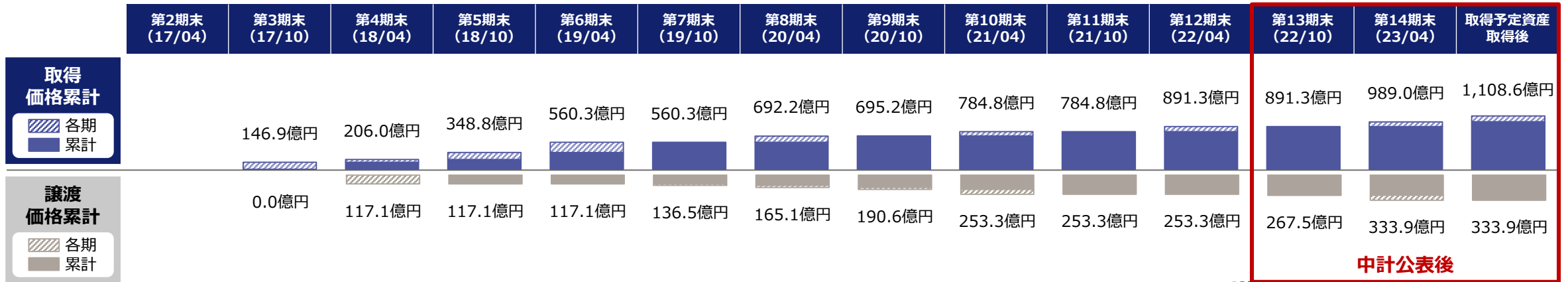
- 出張需要と国内観光需要の回復により国内宿泊者数は回復傾向、外国人宿泊者の更なる増加による今後のアップサイドにも期待
- バジェット型ホテルは人件費等のコスト上昇を効率化施策でカバーする余地のある点を評価
- 固定賃料の物件はパフォーマンス状況を踏まえた賃料引上げ交渉や変動賃料の導入を検討、スポンサーグループを含めたオペレーター変更も選択肢の一つ（「EN HOTEL Ise」でアップサイド導入事例あり）

ホテルのポートフォリオ（中計公表前→取得予定資産取得後）

物件数 13 物件 ▼ 15 物件	取得（予定）価格合計 26,513 百万円 ▼ 32,643 百万円
--	---

NAV向上策：戦略的な物件入替

市況に合わせた戦略的な物件入替により1口当たりNAVの着実な成長を実現

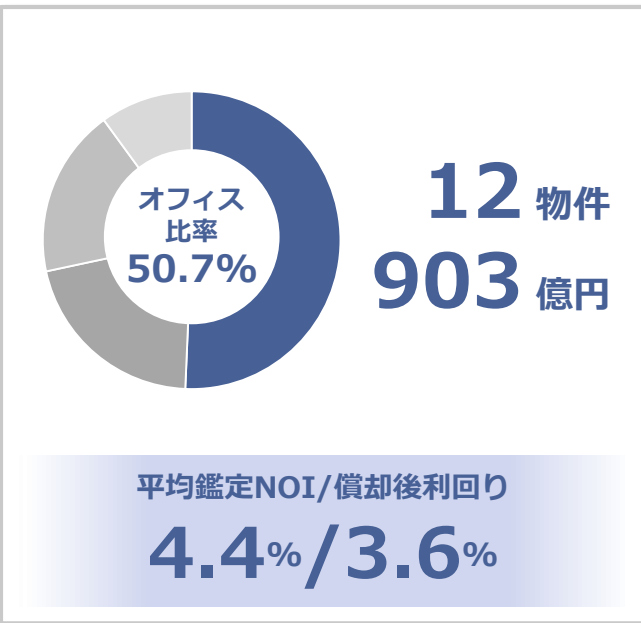


中計公表後の物件入替実績と
1口当たりNAVの推移

取得	 MIテラス 仙台広瀬通	 MIテラス 北上野	 MIキューブ 町田イースト	 フィール 城北	 MIテラス 浜松	 MIキューブ 心斎橋	 くれたけ インプレミアム 名古屋納屋橋	 ホテルウィング インターナショナル セレクト名古屋栄	 ホテル呉竹荘 広島大手町			
譲渡	 コンフォート ホテル長野	 オリコ 博多駅南ビル	 マイスクエア ビル	 MEGAドン・キホーテ 和泉中央店	<div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <p>2022年 6月～11月</p> <p>取得 20億円</p> <p>譲渡 26億円</p> <p>1口当たり含み益 +150円</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px;"> <p>2023年3月</p> <p>取得 77億円</p> <p>譲渡 64億円</p> <p>1口当たり含み益 +680円</p> </div> <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>2023年11月～2024年3月</p> <p>取得 119億円</p> <p>1口当たり含み益 +640円</p> </div>							
50,670円		+3.1%		52,250円								

ポートフォリオマネジメント：オフィス

取得予定資産取得後の状況



- 大規模オフィス 4物件/70.9%
- 中規模オフィス 8物件/29.1%
(取得(予定)価格ベース)



新宿イースト
サイドスクエア



MIテラス
名古屋伏見

大規模オフィス（2023年8月末時点）

フリーレント（FR）解消によるアップサイド実現を図る

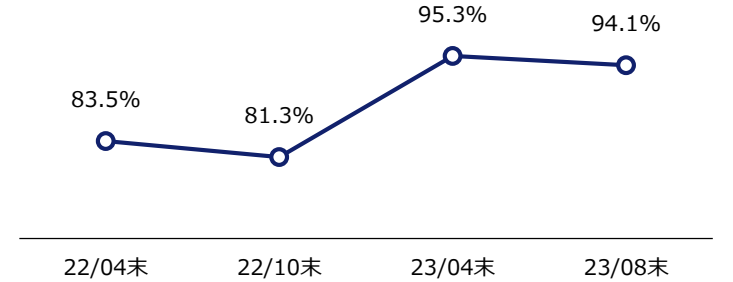
	品川シーサイド パークタワー	川崎テック センター	新宿イースト サイドスクエア	東京フロント テラス
取得価格 (持分比率)	202億円 (63.4%)	231億円 (100.0%)	100億円 (5.0%)	105億円 (50.2%)
稼働率	91.4%	98.5%	100.0%	94.1%
月額賃料	103百万円	89百万円	43百万円	45百万円
FR解消による変化	0.0%	0.0%	+6.9%	+16.0%

中規模オフィス（2023年8月末時点）

コロナ禍も安定稼働を継続

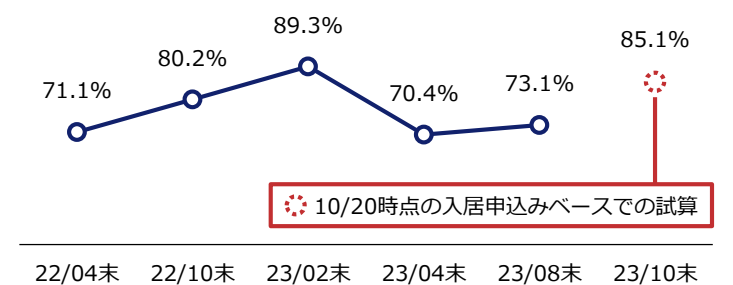
	MIテラス 名古屋伏見	広島鯉城 通りビル	TCAビル	愛媛ビル・ 広島
所在地	愛知県 名古屋市	広島県 広島市	大阪府 大阪市	広島県 広島市
取得時期	2018年5月	2020年3月	2021年1月	2022年1月
平均稼働率	100.0%	97.6%	99.8%	98.6%
賃料単価の 変化	+2.6%	+0.2%	+8.3%	+0.4%

東京フロントテラスの稼働率の推移



- 小規模な退去に対しては引き続き稼働優先の方針で対応
- フリーレント解消等による 2024 年以降の収益回復に期待

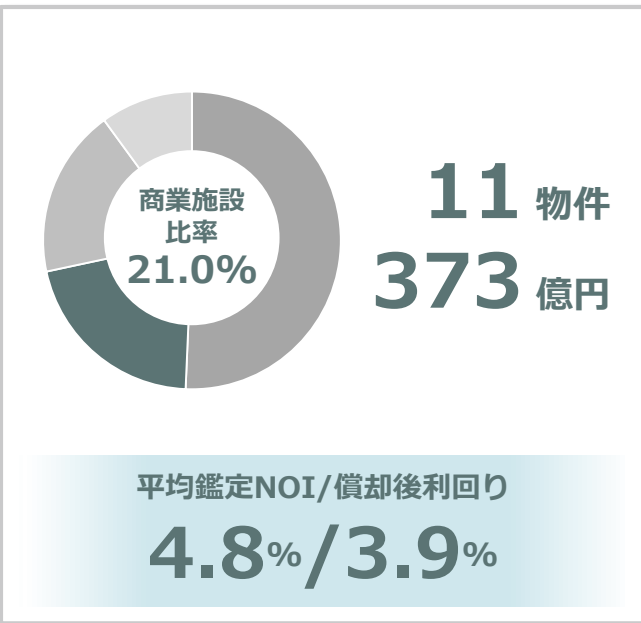
BizMiiX淀屋橋の稼働率の推移



- 認知度向上に伴い稼働率も上昇傾向にあったが、2023年4月に1フロア退去が発生
- 小規模テナントの誘致により稼働率の回復と同時に分散が進展、賃料単価も上昇傾向

ポートフォリオマネジメント：商業施設

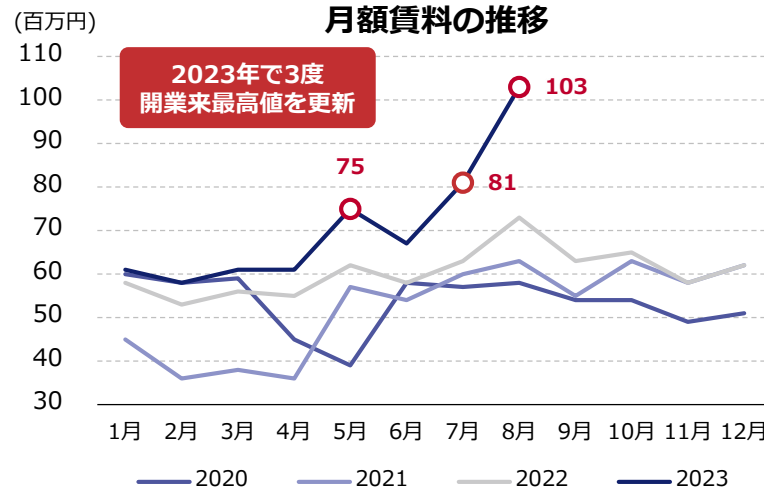
取得予定資産取得後の状況



- 都市型物件 5物件/32.3%
- 地域密着型物件 6物件/67.7%
(取得(予定)価格ベース)



ミ・ナーラ

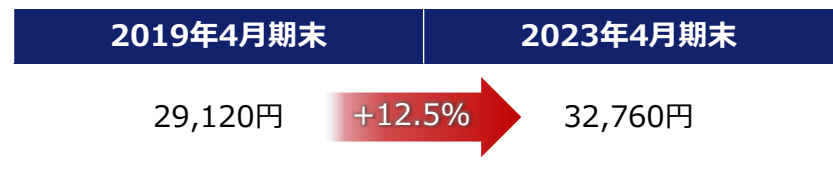


渋谷ワールドイーストビル



- 退去予定区画(3階/202㎡)に対して新規テナントから申込みを受領
- 当該区画の賃料単価は21.7%上昇見込み
- インバウンドをはじめとする周辺人流の回復

平均賃料単価の変化



観光需要取込みによる着実な業績改善

- 2020年9月：PM/ML会社変更に伴いAM会社のハンズオン強化
- 2021年5月：再リニューアルオープン
 - ▶ テナントミックスの見直し：人気スーパーのロピア等を誘致
 - ▶ ファミリー層・観光需要の取込み：金魚ミュージアム拡張
- 2023年4月：いきものミュージアム開業
- 2023年8月：月額賃料103百万円(開業来最高値)
- 2023年3月以降は同月比で過去最高の月額賃料を継続

イオン葛西店

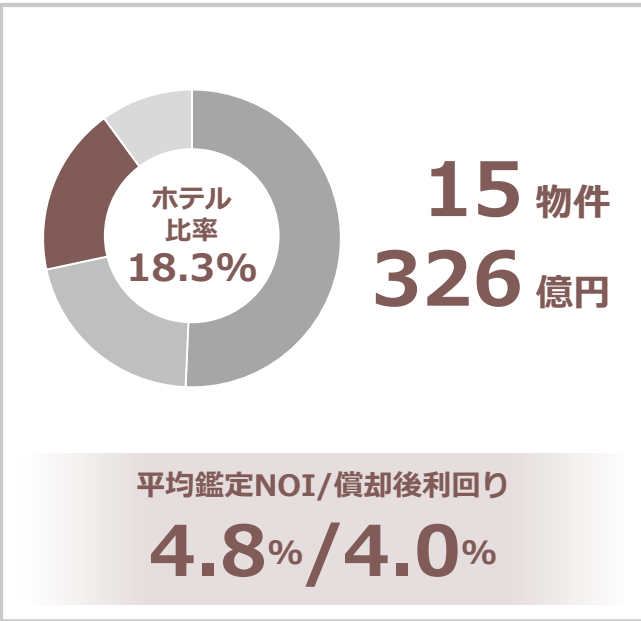


- 2023年9月：計画どおりリニューアル完了
- リニューアルオープンに合わせて15年を超える賃貸借契約を再締結
- 改修工事代金の一部をテナントから投資賃料として回収、テナント自ら売場改修工事も実施していることから長期利用が期待される



ポートフォリオマネジメント：ホテル（1/2）

取得予定資産取得後の状況

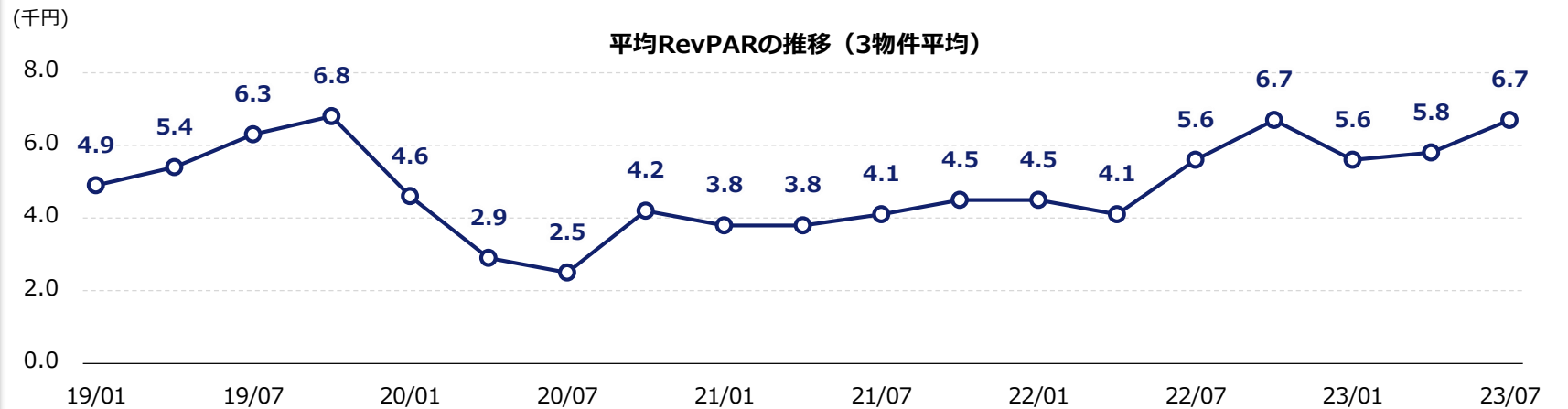


- 固定賃料物件 12物件/67.1%
- 変動賃料物件 3物件/32.9%
(取得（予定）価格ベース)



地方都市ホテル（固定賃料）の平均RevPARの推移

■ 好調な国内旅行や大規模工場の建設需要を捉えた地方都市（新潟、秋田、北上）のホテルは2019年を上回るRevPARを記録



戦略的なホテルマネジメントの実績

EN HOTEL Ise（エンホテル伊勢）



テナント：The COURT株式会社
(イデラキャピタルグループ)

開業時期：2023年3月

契約期間：15年

客室数：143室（129室15㎡/14室23㎡）



EN HOTEL
Ise

	2019年8月 (コロナ前)	2023年8月
稼働率	87.4%	86.7%
ADR	8,760円	8,510円
RevPAR	7,660円	7,380円

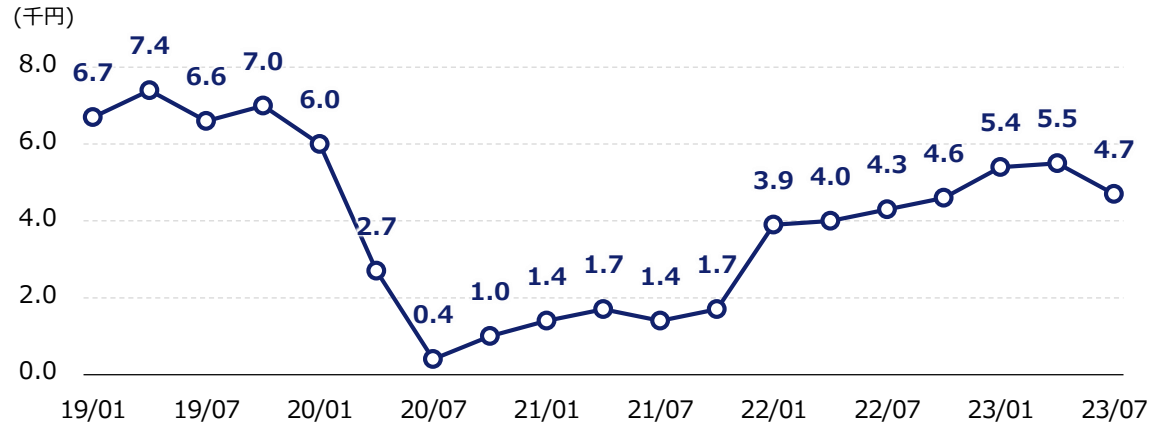


- 2023年3月：リニューアルオープン
- オペレーター変更に伴い固定賃料+アップサイド条項を導入
- 伊勢神宮の2023年外国人参拝者数は前年同期比615%増加（1-8月累計）

ポートフォリオマネジメント：ホテル（2/2）

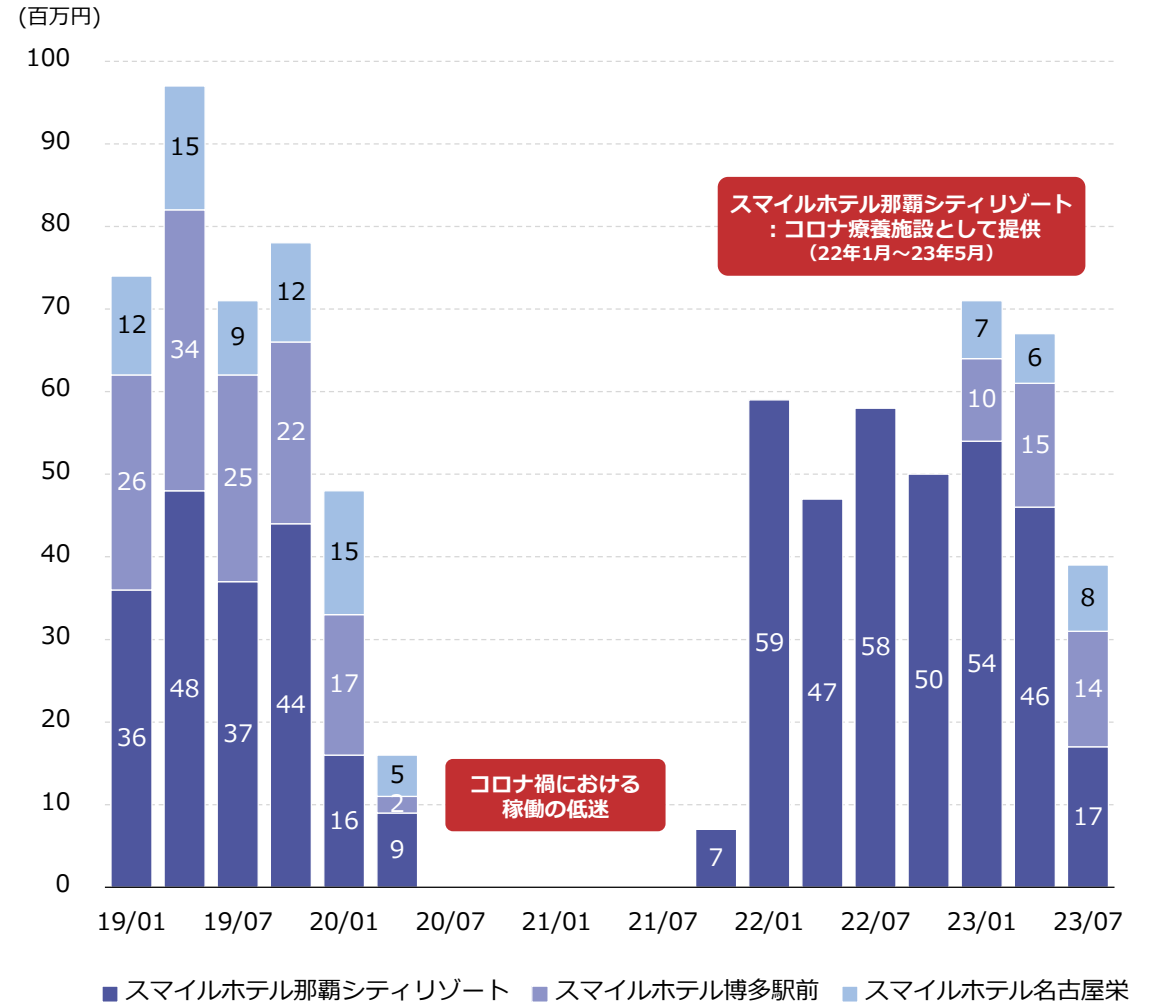
変動賃料ホテルの平均RevPARの推移

- 政府の全国旅行支援終了後も好調な稼働を維持
- 営業再開から間もないスマイルホテル那覇シティリゾート以外の2物件はコロナ前と同水準に迫るRevPARを記録



		2019年8月（コロナ前）	2023年8月
スマイルホテル那覇シティリゾート	稼働率	88.2%	38.8%
	ADR	10,900円	9,140円
	RevPAR	9,620円	3,540円
スマイルホテル博多駅前	稼働率	90.7%	79.9%
	ADR	8,420円	8,930円
	RevPAR	7,630円	7,140円
スマイルホテル名古屋栄	稼働率	99.6%	81.3%
	ADR	6,090円	6,690円
	RevPAR	6,070円	5,440円

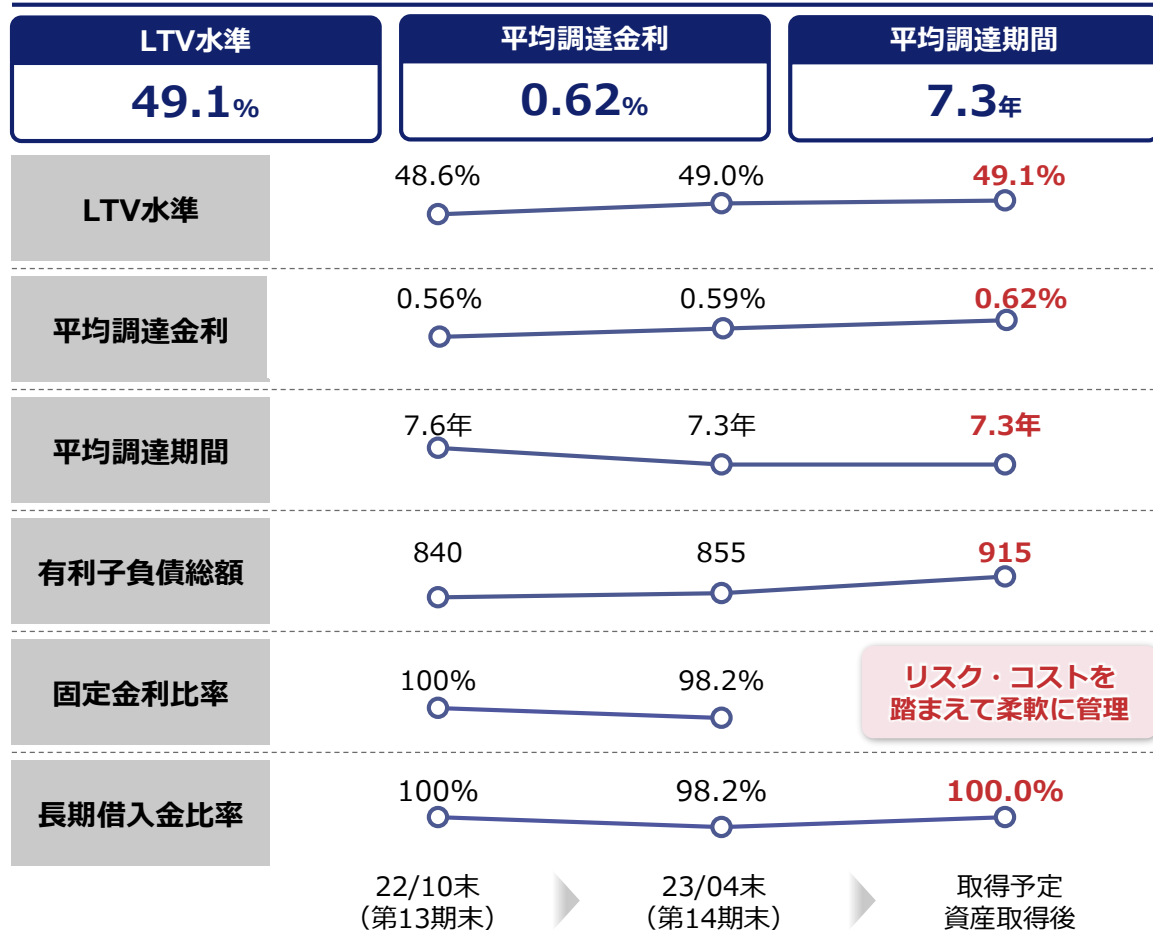
変動賃料の推移



財務戦略

三井物産の信用力を背景に安定した財務基盤を構築

財務ハイライト（取得予定資産取得後）



直近の資金調達の概要

- 2023年10月に返済期限が到来した35億円の既存借入と取得予定資産の取得に充当する新規借入を合わせて合計95億円の資金調達を実施
- 金利上昇を見据えて借入期間の分散や変動金利の導入によりリスク・コストをコントロールできる柔軟な財務戦略を実行

	借入 (予定)日	借入先	金額	借入 期間	固定/ 変動金利
2023年10月末 リファイナンス	2023年 10月31日	三井住友信託銀行 他	35億円	5年	固定
		三菱UFJ銀行	10億円	5年	固定
2023年12月1日 新規借入	2023年 12月1日	SBI新生銀行	10億円		変動
		三井住友銀行	10億円	7年	固定
		七十七銀行	5億円		固定
2024年3月1日 新規借入	2024年 3月1日	西日本シティ銀行	5億円	5年	変動
		みずほ銀行	10億円	7年	
		みずほ信託銀行	10億円		

2023年10月末のリファイナンス及び新規借入



ESGの取組み

GRESBリアルエステイト評価の向上をはじめ着実にESG施策が進捗

GRESBリアルエステイト評価

- 2023年の評価において、昨年度から1ランク上の「**4スター**」及びマネジメント・コンポーネントとパフォーマンス・コンポーネントの双方において優れた参加者であることを示す「**グリーンスター**」を取得
- ESG情報開示の充実度を測るGRESB開示評価においても、最上位の「**Aレベル**」を取得



G R E S B
★★★★☆ 2023



G R E S B
Public Disclosure 2023

環境認証の取得

DBJ Green Building 認証

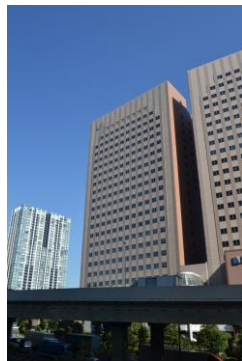
- 3つ星：東京フロントテラス（再認証）
- 1つ星：川崎テックセンター（再認証）

CASBEE不動産評価

Sランク：MIテラス浜松 **NEW**

取得予定資産取得後の認証比率 **61.4%**

(準共有持分勘案後/底地を除く)



東京フロントテラス



DBJ Green Building

グリーンファイナンスの実施

- 取得予定資産であるMIテラス浜松（CASBEE不動産評価 Sランク）を対象にグリーンローンを実行

グリーンローン概要

借入先	借入金額	借入期間	利率	対象物件
SBI新生銀行	10億円	7年	基準金利 +0.31%	MIテラス 浜松

グリーンファイナンス実績

適格グリーンプロジェクト総額	63,268百万円
LTV（2023年4月末時点）	49.0%
グリーンファイナンス上限額	31,001百万円
グリーンファイナンス残高（実行後）	6,200百万円
グリーンファイナンス余力	24,801百万円

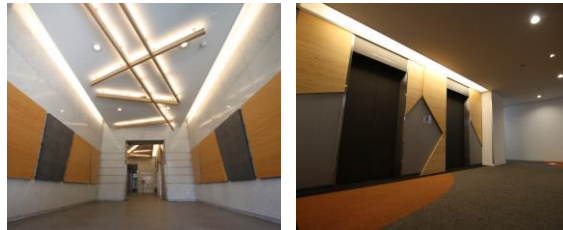
取得予定資産の概要

取得予定資産①

MIテラス浜松

コアアセット
オフィス

需要の安定した地方中核都市に所在する中規模オフィス



所在地	静岡県浜松市中区伝馬町312番32号
敷地面積	1,144.81㎡
延床面積	6,931.30㎡

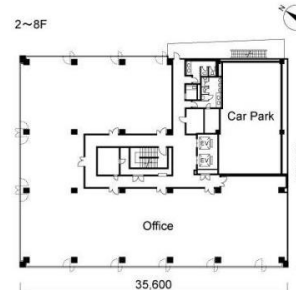
構造	S造 9階建
稼働率 (テナント数)	97.3% (33)
建築時期	1990年12月

取得予定価格
2,603百万円

鑑定評価額
2,770百万円

鑑定NOI利回り
4.9%

償却後NOI利回り
4.1%



基準階平面図



専有部

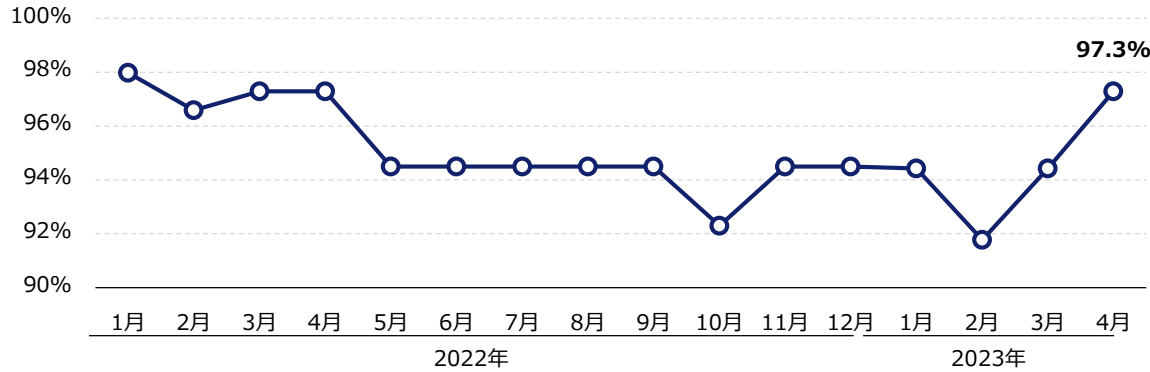
- JR東海道線「浜松」駅から徒歩9分、遠鉄電車「新浜松」駅から徒歩8分、オフィスビルが集積したエリアに所在し、幹線道路である国道257号に面した視認性に優れた立地
- 基準階面積は約200坪であり、中小規模のビルが主流のマーケットにおいて大型テナントの需要を吸引可能な規模の優位性を有する一方、最小分割区画が20坪程度と小規模な賃貸ニーズにも対応可能であり、幅広いテナントへのアプローチが可能
- 機械式駐車場（60台）や入居テナント向けの貸会議室等の付帯設備が充実している他、2021年に共用部の全面的なリニューアルが実施されているため、築浅ビルが少ない近隣マーケットにおける市場競争力が維持されている
- 建築環境総合性能評価システム（CASBEE）不動産評価認証「Sランク」を取得済

取得予定資産①

安定した稼働とテナントの定着性が高い物件

- 2019年以前から入居するテナントが全体の約9割
- コロナ禍でも安定した高稼働を維持
- 1階を除いた現行賃料平均8,230円/月坪に対してマーケット賃料9,000～10,000円/月坪程度と**アップサイドが期待**できる

稼働率の推移



テナントの入居期間

	2019年以前の入居テナント	2020年以降の入居テナント
テナント数	31件	7件
テナント比率 (面積ベース)	88.9%	11.1%
平均入居期間	13.6年	1.1年

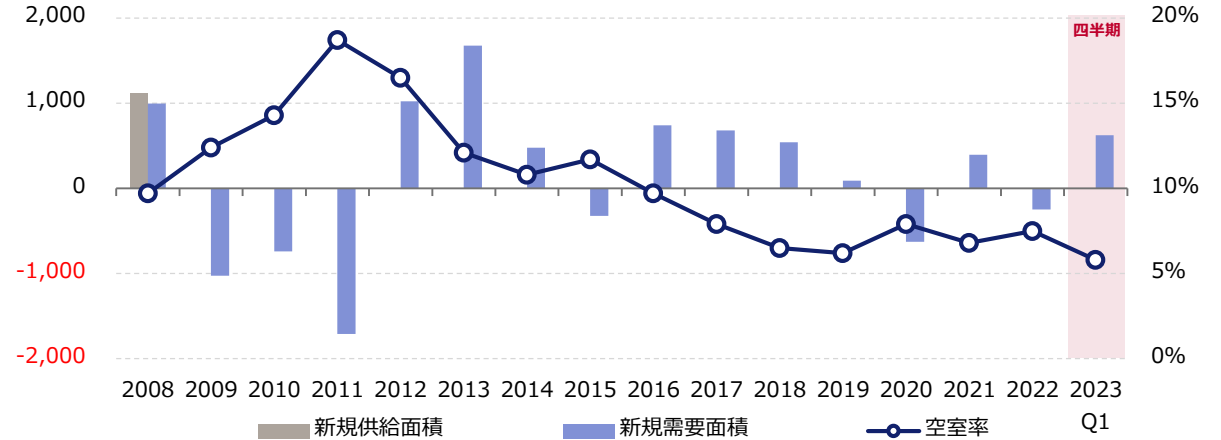
賃料ギャップ

▲ 13.2%

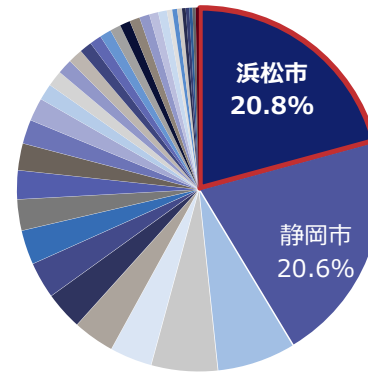
将来的な
アップサイドの期待

新規供給が少なく、賃料・空室率水準も安定したエリア

浜松エリアのオフィスの需給バランス・空室率の推移



静岡県における市別の事業所数



出所：総務省統計局「令和3年経済センサス-活動調査」より本資産運用会社が作成

日本における市別の事業所数TOP10 (従業員4人以上の事業所)

順位	市	事業所数
1	大阪市	4,879
2	名古屋市	3,484
3	横浜市	2,214
4	京都市	2,067
5	浜松市	1,839
6	神戸市	1,394
7	堺市	1,337
8	静岡市	1,302
9	広島市	1,109
10	川崎市	1,070

出所：浜松市公式ホームページ「令和元年工業の動向」より本資産運用会社が作成

取得予定資産②

MIキューブ心斎橋

コアアセット

商業施設

心斎橋筋商店街至近の好立地な都市型商業施設



所在地	大阪府大阪市中央区心斎橋筋一丁目1番16号
敷地面積	263.62㎡
延床面積	875.04㎡

構造	S造 地下1階付3階建
稼働率 (テナント数)	100% (3)
建築時期	2002年4月

取得予定価格
2,644百万円

鑑定評価額
2,830百万円

鑑定NOI利回り
3.6%

償却後NOI利回り
3.6%

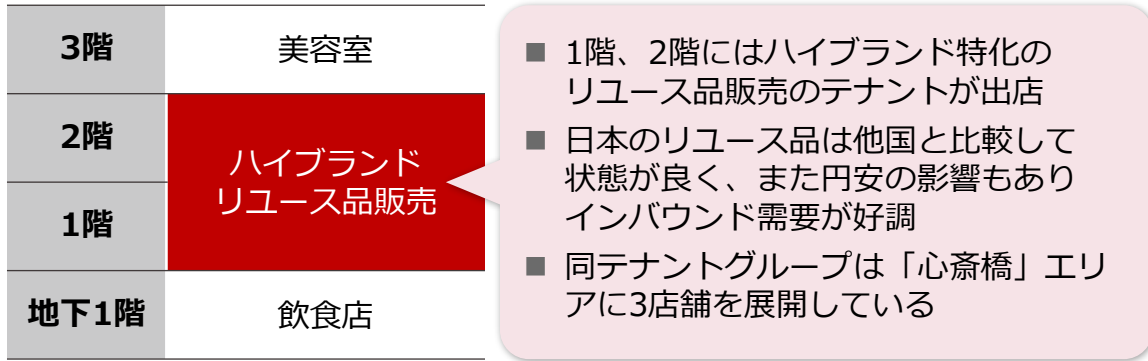


- 大阪メトロ各線「心斎橋」駅より徒歩1分に位置し、関西を代表する一大繁華街（ミナミ）のショッピングスポットである「心斎橋筋商店街」の至近に所在
- 「心斎橋」エリアは、飲食店等の小規模店舗が軒を連ねる商店街と近年リニューアルした大型商業施設が入り混じり、大阪市内のみならず、近隣府県からの来街客や国内外の観光客等の世代・属性を問わない幅広い集客が可能
- 本物件は心斎橋筋商店街の起点と長堀通の交差点から至近にあり、同交差点周辺は駅距離の近さと人通りの多さでエリア内でも最も賃料相場が高い区画の1つ
- 商業的価値が高い長堀通に面してファサードが取られており、良好な視認性と独自の世界観を表現できる環境を重視するハイブランド等の高価格帯テナントの1棟借りニーズに対応可能な希少性を有する
- 指定容積率800%のうち300%超しか消化しておらず、将来的な建替えによる資産価値のアップサイドポテンシャルを有する

取得予定資産②

インバウンド需要回復の恩恵を受けるテナント構成

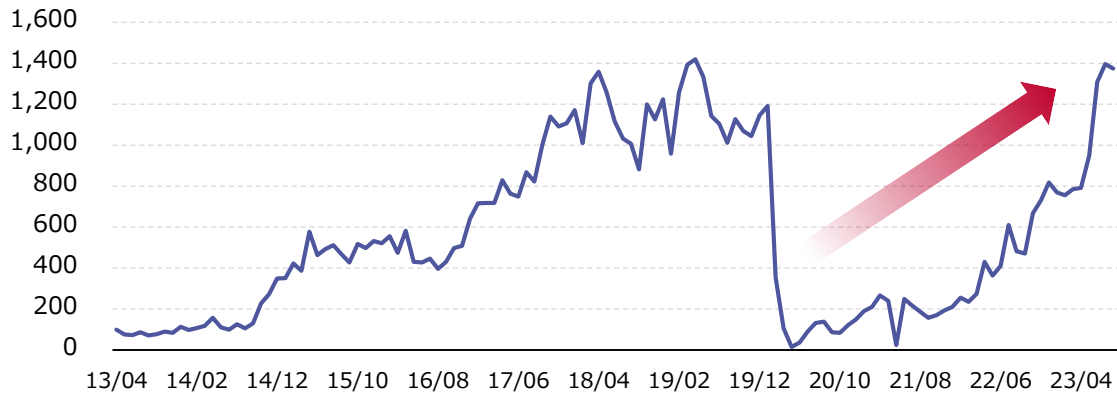
テナント構成



足元インバウンド需要はコロナ前と同水準に回復

百貨店の免税売上推移（関西地域）

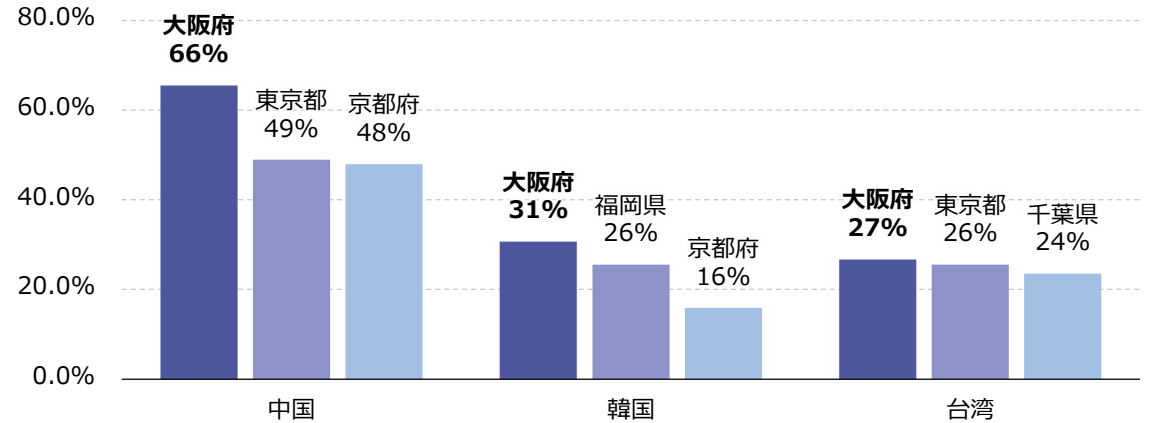
(13/04時点=100)



出所：日本銀行大阪支店「百貨店免税売上（関西地域）」より本資産運用会社が作成

東アジアからの訪日客に人気の大阪府

訪日外国人の都道府県別訪問率（2019年）



出所：観光庁「訪日外国人消費動向調査」より本資産運用会社が作成

「心斎橋」エリアの主な集客スポット



道頓堀

戎橋、グリコやかに道楽の看板等がある大阪の象徴的なスポット
松竹座で芝居鑑賞、道頓堀川でクルーズ等のほか、たこ焼きや串カツ、ラーメン等のお手軽グルメ、老舗のうどん店、すき焼き店等大阪の食文化を堪能できる食も豊富なエリア



心斎橋筋商店街

長堀通の南側から宗右衛門町通まで南北に約580m続く、ミナミ随一の繁華街
大丸百貨店や流行のスイーツ、最新のファストファッション等約180店舗が並ぶ

出所：大阪市観光局「大阪観光局公式ガイドブック」より本資産運用会社が作成

取得予定資産③

くれたけインプレミアム名古屋納屋橋

コアアセット

ホテル

「名古屋」駅から徒歩圏内のバジェット型ホテル



所在地	愛知県名古屋市中村区 名駅南一丁目2番12号
敷地面積	471.16㎡
延床面積	3,802.96㎡

構造	S造 14階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2017年8月

取得予定価格
2,470百万円

鑑定評価額
2,900百万円

鑑定NOI利回り
4.9%

償却後NOI利回り
4.3%



- 名古屋市営地下鉄東山線「伏見」駅より徒歩7分、JR東海道線「名古屋」駅より徒歩13分に位置しており、名古屋有数のビジネス街である「伏見・丸の内」エリア内に所在していることに加えて、代表的な繁華街である「栄」エリアに隣接していることから、ビジネス・観光客の双方の利用が見込まれる
- 2017年9月開業と比較的築年数が浅く、多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されているほか、大浴場やコインランドリー・自動販売機等の利便性向上に繋がる設備が完備されている
- 客室数：166室（プレミアム・シングル91室、ダブル26室、ツイン24室、デラックスツイン12室、スーパーキング12室、ユニバーサル1室）
- オペレーターである呉竹荘は、グループ全体で全国63施設（2023年8月末日時点）のホテルを運営しており、静岡県を代表するホスピタリティ企業としてウェディング・レストラン等の多角的なビジネスを展開

取得予定資産④

ホテルウィングインターナショナル セレクト名古屋栄

コアアセット

ホテル

名古屋の繁華街近くに立地するバジェット型ホテル



所在地	愛知県名古屋市中区栄 三丁目12番23号2
敷地面積	449.56㎡
延床面積	2,819.06㎡

構造	S造 13階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2017年11月

取得予定価格

1,700百万円

鑑定評価額

2,200百万円

鑑定NOI利回り

5.5%

償却後NOI利回り

4.8%



- 名古屋市営地下鉄東山・名城線「栄」駅より徒歩9分、同名城線「矢場町」駅より徒歩6分に位置しており、名古屋を代表する繁華街である「栄」エリア内に所在していることに加えて、有数のビジネス街である「伏見・丸の内」エリアに隣接していることから、観光・ビジネス客の双方の利用が見込まれる
- 2017年12月開業と比較的築年数が浅く、多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されているほか、朝食会場（1階）やコインランドリー・自動販売機等の利便性向上に繋がる設備が完備されている
- コンセプトは花のエネルギーを五感で感じる「煌めき新感覚ホテル」であり、庭園を意識したエントランスロビーや薔薇・さくら等の花をテーマにした客室が広がる等、カップルや女性客を意識した仕様が特徴的
- 客室数：120室（シングル36室、ダブル60室、ツイン23室、ユニバーサル1室）
- オペレーターであるミナシアは「ホテルウィングインターナショナル」をメインとした複数のホテルブランドを全国で展開するホテルチェーンで、日本全国で41施設（2023年8月末日時点）を運営

取得予定資産⑤

ホテル呉竹荘広島大手町

コアアセット

ホテル

観光・出張双方の需要に対応可能なバジェット型ホテル



所在地	広島県広島市中区大手町三丁目7番3号
敷地面積	500.57㎡
延床面積	4,315.87㎡

構造	S造 14階建
稼働率 (テナント数)	100% (1)
建築時期	2019年2月

取得予定価格

2,540百万円

鑑定評価額

3,010百万円

鑑定NOI利回り

5.5%

償却後NOI利回り

4.5%

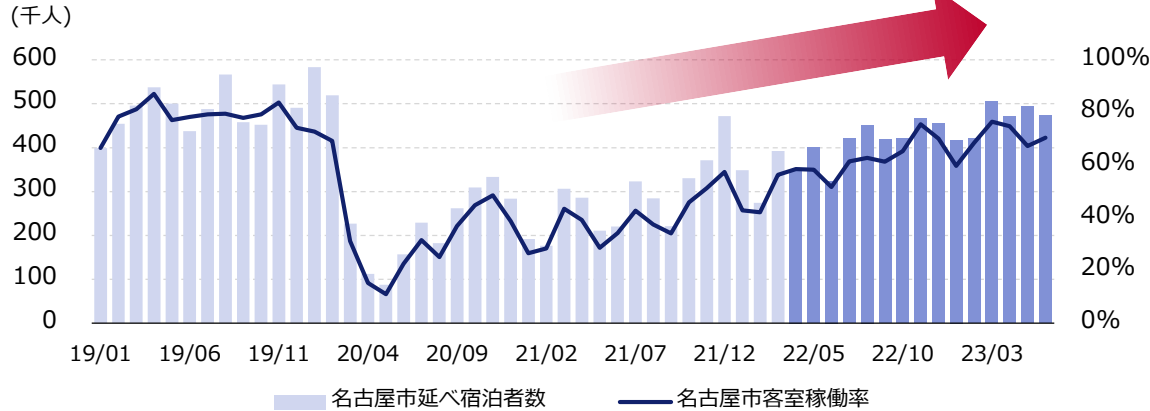


- 広島電鉄宇品線「中電前」駅及び広島電鉄バス「中電前」バス停より徒歩1分に位置し、広島市内中心部を網羅する路面電車と県内広域をカバーするバスの双方を活用できる利便性の高い立地
- 原爆ドームや広島平和記念公園、広島城といった市内観光スポットや「八丁堀」エリアの繁華街へ徒歩又は路面電車で数分圏内であり、県庁、市役所等の官公庁や大手企業が集積するビジネス街に隣接しているため、観光・ビジネス両面で利便性が高い
- 2019年2月開業と比較的築年数が浅く、多様なニーズに対応できるバランスの取れた客室ラインナップが用意されているほか、立体駐車場が14台設置されており、車を利用した観光・ビジネス客にも対応が可能
- 客室数：191室（シングル 112室、ダブル 34室、ツイン 44室（和・洋）、バリアフリー 1室）
- オペレーターである呉竹荘は、グループ全体で全国63施設（2023年8月末日時点）のホテルを運営しており、静岡県を代表するホスピタリティ企業としてウェディング・レストラン等の多角的なビジネスを展開

取得予定資産③④⑤

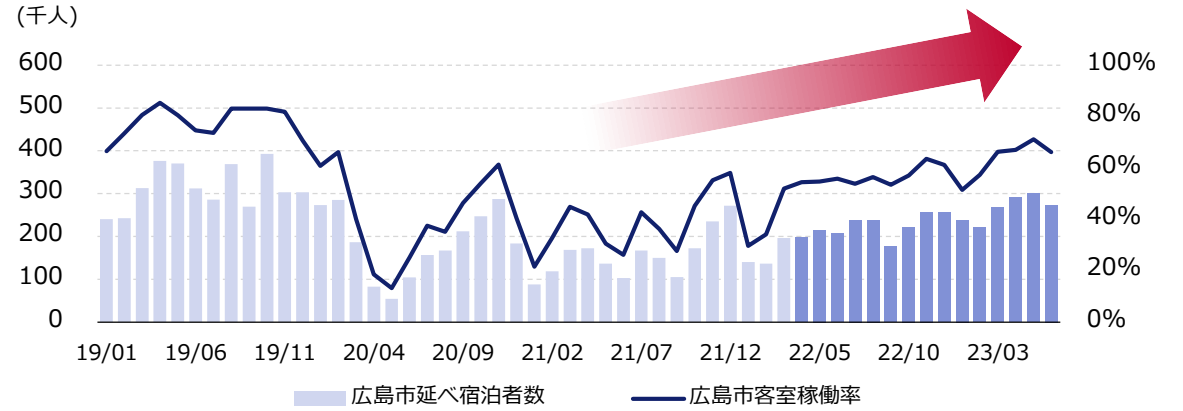
名古屋市 宿泊者数は2022年を上回るペースで回復

名古屋市：延べ宿泊者数及び客室稼働率



広島市 客室稼働率は底打ちから回復

広島市：延べ宿泊者数及び客室稼働率



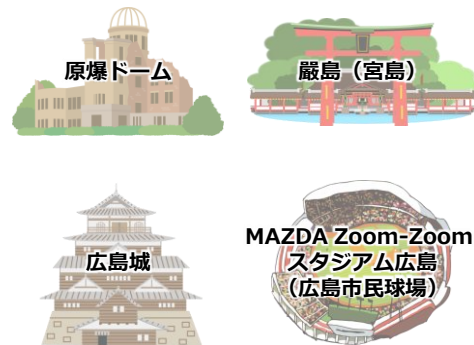
ビジネス需要と観光需要の双方を取り込めるエリア

- 名古屋市の繁華街である「栄」エリア、ビジネス街である「伏見」エリア、繁華街とビジネス街が混在する「名駅」エリアからなる、名古屋の中心地に所在
- 観光スポットの「名古屋城」、「熱田神宮」へのアクセスも良好
- ビジネス需要、観光需要の双方を取り込めるエリア



ビジネス需要と観光需要の双方を取り込めるエリア

主な観光地



- 政令指定都市である広島市には、官公庁や大手企業の拠点が集積しており、また隣接する東広島市には外資系半導体メーカーの国内最大拠点があることから、中国地方内で有数のビジネス需要を誇る都市
- 近隣には高い繁華性を有する紙屋町、流川、八丁堀があり、観光需要・ビジネス需要を獲得可能
- コロナ禍の終息により今後のビジネス需要の増加に期待

Appendix.
ポートフォリオ一覧

ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 NOI 利回り	稼働率	
オフィス	大規模	品川シーサイドパークタワー	東京都品川区	2016年12月	20,288	11.4%	4.4%	3.7%	91.4%	
		川崎テックセンター	神奈川県川崎市	2016年12月	23,182	13.0%	4.9%	3.8%	98.5%	
		新宿イーストサイドスクエア	東京都新宿区	2016年12月	10,000	5.6%	3.7%	2.9%	100.0%	
		東京フロントテラス	東京都品川区	2017年10月	10,592	5.9%	3.7%	3.0%	94.1%	
	中規模	コア	MIテラス名古屋伏見	愛知県名古屋市	2018年6月	8,886	5.0%	4.7%	4.0%	100.0%
			広島鯉城通りビル	広島県広島市	2020年3月	2,250	1.3%	5.3%	4.5%	100.0%
			BizMiiX淀屋橋	大阪府大阪市	2018年11月	2,041	1.1%	3.9%	2.8%	73.1%
			TCAビル	大阪府大阪市	2021年1月	2,120	1.2%	4.5%	3.7%	100.0%
			愛媛ビル・広島	広島県広島市	2022年1月	2,780	1.6%	4.9%	4.3%	100.0%
			MIテラス仙台広瀬通り	宮城県仙台市	2022年11月	2,022	1.1%	4.9%	4.3%	98.0%
			MIテラス北上野	東京都台東区	2023年3月	3,557	2.0%	4.3%	3.8%	100.0%
			MIテラス浜松	静岡県浜松市	2023年12月	2,603	1.5%	4.9%	4.1%	97.3%
	小計					90,322	50.7%	4.4%	3.6%	96.6%
商業施設	都市型		コア	渋谷ワールドイーストビル	東京都渋谷区	2016年12月	3,200	1.8%	5.6%	5.3%
		THINGS青山		東京都港区	2020年1月	2,912	1.6%	3.7%	3.6%	100.0%
		MIキューブ仙台クリスロード		宮城県仙台市	2020年3月	1,330	0.7%	4.9%	4.7%	100.0%
		MIキューブ町田イースト		東京都町田市	2023年3月	1,977	1.1%	4.9%	4.2%	85.9%
		MIキューブ心斎橋		大阪府大阪市	2024年3月	2,644	1.5%	3.6%	3.6%	100.0%
	地域密着型	イオン葛西店		東京都江戸川区	2016年12月	9,420	5.3%	5.1%	4.2%	100.0%
		カインズモール彦根（底地）		滋賀県彦根市	2021年3月	3,598	2.0%	5.1%	5.1%	100.0%
		マックスバリュ高取店（底地）		広島県広島市	2021年3月	950	0.5%	4.6%	4.6%	100.0%
		ツルミフーガ1		神奈川県横浜市	2022年1月	5,300	3.0%	4.5%	3.7%	100.0%
		ビッグモーター岐南店（底地）		岐阜県羽島郡	2022年1月	1,080	0.6%	4.2%	4.2%	100.0%
		コアプラス	ミ・ナーラ	奈良県奈良市	2017年10月	4,944	2.8%	4.9%	1.6%	95.3%
小計					37,355	21.0%	4.8%	3.9%	98.7%	

ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

アセットタイプ	分類	物件名	所在地	取得時期	取得価格 (百万円)	投資比率	鑑定NOI 利回り	償却後 NOI 利回り	稼働率	
ホテル	バジェット 型	コア	ホテルサンルート新潟	新潟県新潟市	2016年12月	2,108	1.2%	6.2%	4.6%	94.6%
			ダイワロイネットホテル秋田	秋田県秋田市	2016年12月	2,042	1.1%	5.9%	4.2%	100.0%
			スーパーホテル仙台・広瀬通り	宮城県仙台市	2016年12月	1,280	0.7%	5.9%	4.9%	100.0%
			スーパーホテル大阪・天王寺	大阪府大阪市	2016年12月	1,260	0.7%	5.3%	4.8%	100.0%
			スーパーホテルさいたま・大宮	埼玉県さいたま市	2016年12月	1,123	0.6%	5.5%	4.4%	100.0%
			スーパーホテル京都・烏丸五条	京都府京都市	2016年12月	1,030	0.6%	5.3%	4.7%	100.0%
			EN HOTEL Ise	三重県伊勢市	2018年3月	1,800	1.0%	6.1%	5.0%	100.0%
			コンフォートホテル北上	岩手県北上市	2018年3月	820	0.5%	5.5%	3.3%	100.0%
			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	東京都台東区	2018年5月	3,720	2.1%	4.3%	3.8%	100.0%
			スマイルホテル那覇シティリゾート	沖縄県那覇市	2018年11月	4,000	2.2%	4.4%	3.9%	100.0%
			スマイルホテル博多駅前	福岡県福岡市	2018年11月	3,800	2.1%	3.1%	2.7%	100.0%
			スマイルホテル名古屋栄	愛知県名古屋市	2018年11月	2,950	1.7%	3.5%	3.0%	100.0%
			くれたけインプレミアム名古屋納屋橋	愛知県名古屋市	2023年12月	2,470	1.4%	4.9%	4.3%	100.0%
			ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄	愛知県名古屋市	2023年12月	1,700	1.0%	5.5%	4.8%	100.0%
			ホテル呉竹荘広島大手町	広島県広島市	2023年12月	2,540	1.4%	5.5%	4.5%	100.0%
小計					32,643	18.3%	4.8%	4.0%	99.3%	
居住施設	コア	フィール城北	静岡県浜松市	2023年3月	2,210	1.2%	5.2%	4.4%	100.0%	
インダストリアル	ニュー タイプ	六甲アイランドDC	兵庫県神戸市	2018年11月	7,996	4.5%	5.5%	4.2%	100.0%	
		小田原機材管理センター（底地）	神奈川県小田原市	2021年3月	2,300	1.3%	4.9%	4.9%	100.0%	
		横浜大黒町整備工場（底地）	神奈川県横浜市	2022年3月	1,490	0.8%	3.9%	3.9%	100.0%	
教育施設	ニュー タイプ	東京衛生学園専門学校	東京都大田区	2020年1月	3,900	2.2%	5.8%	5.1%	100.0%	
ニュータイプ小計					15,686	8.8%	5.3%	4.5%	100.0%	
ポートフォリオ合計					178,217	100.0%	4.7%	3.8%	98.5%	

ポートフォリオ一覧（取得予定資産取得後）

■ オフィス ■ 商業施設 ■ ホテル ■ 居住施設 ■ その他

オフィス



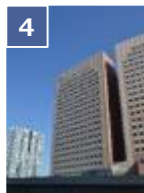
1 品川シーサイドパークタワー



2 川崎テックセンター



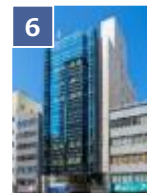
3 新宿イーストサイドスクエア



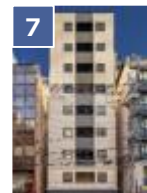
4 東京フロントテラス



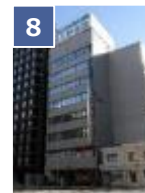
5 MIテラス名古屋伏見



6 広島鯉城通りビル



7 BizMiiX淀屋橋



8 TCAビル



9 愛媛ビル・広島



10 MIテラス仙台広瀬通り



11 MIテラス北上野

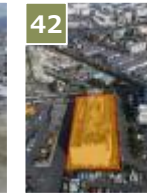
グロースアセット



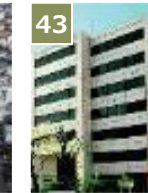
40 六甲アイランドDC



41 小田原機材管理センター(底地)



42 横浜大黒町整備工場(底地)



43 東京衛生学園専門学校

商業施設



13 渋谷ワールドイーストビル



14 THINGS青山



15 MIキューブ仙台クリスロード



16 MIキューブ町田イースト



18 イオン葛西店



19 カインズモール彦根(底地)



20 マックスバリュ高取店(底地)



21 ツルミフーガ1

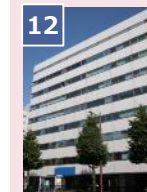


22 ビッグモーター岐南店(底地)



23 ミ・ナアラ

取得予定資産



12 MIテラス浜松



17 MIキューブ心齋橋



36 くれたけインプレミアム名古屋納屋橋

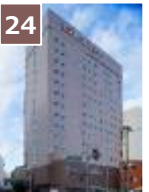


37 ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄



38 ホテル呉竹荘広島大手町

ホテル



24 ホテルサンルート新潟



25 ダイワロイネットホテル秋田



26 スーパーホテル仙台・広瀬通り



27 スーパーホテル大阪・天王寺



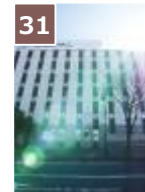
28 スーパーホテルさいたま・大宮



29 スーパーホテル京都・烏丸五条



30 EN HOTEL Ise



31 コンフォートホテル北上



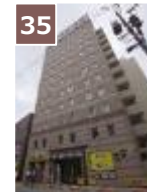
32 ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町



33 スマイルホテル那覇シティリゾート



34 スマイルホテル博多駅前



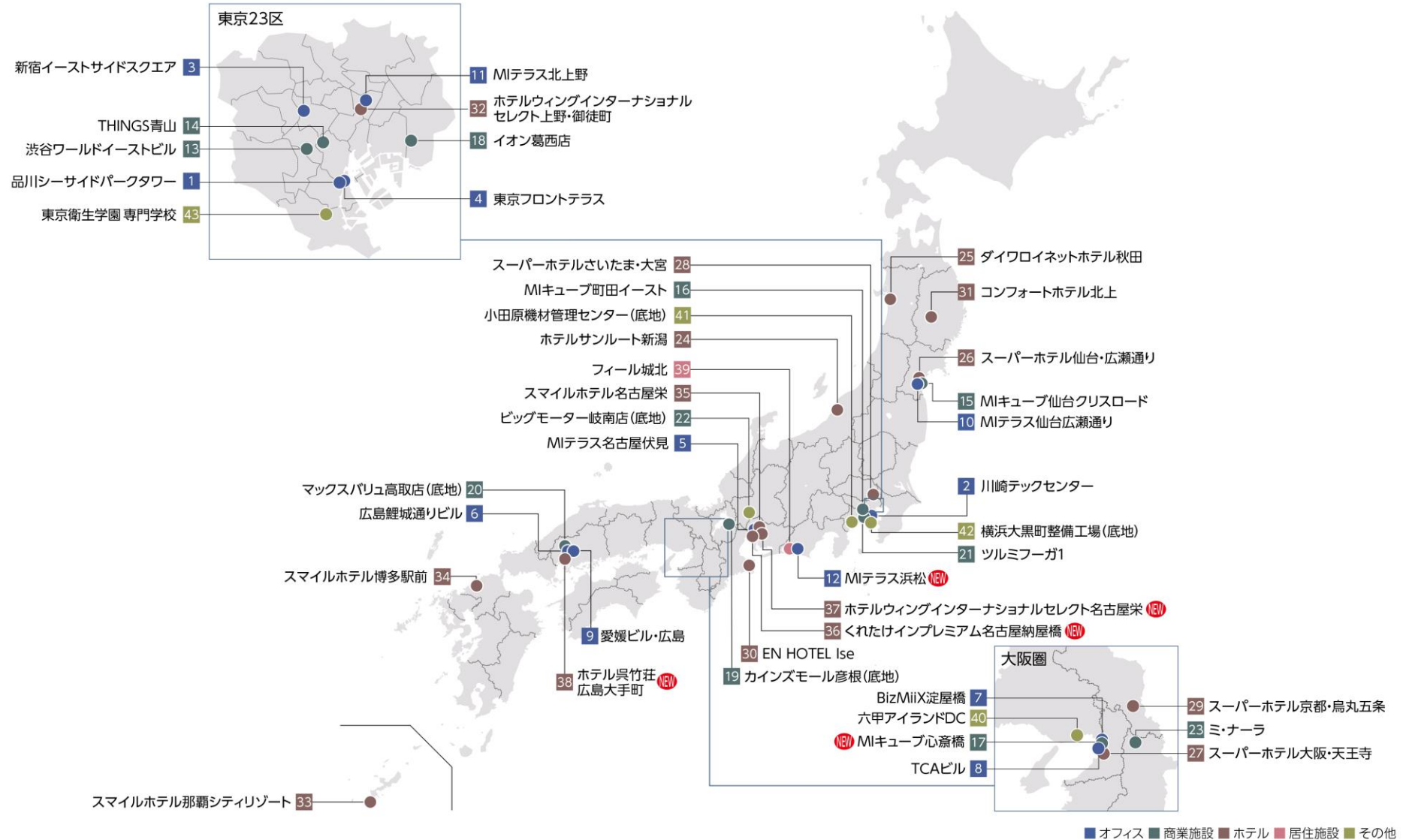
35 スマイルホテル名古屋栄



39 フィール城北

居住施設

ポートフォリオマップ (取得予定資産取得後)



注釈 (1)

(前注) 本資料中において記載する数値は、別途注記する場合を除き、単位未満を切り捨てて記載し、比率及び年数については、小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。したがって、各項目別の数値又は比率の合計が全体と一致しない場合があります。

P-2

(注1) 「インプライド・キャップレート」(以下「インプライドCR」といいます。) とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、算定方法については、後記P-7注6をご参照ください。

(注2) 「賢守×共攻」とは、本投資法人が2022年6月15日付で開示した2022年4月期(第12期)決算説明会資料の中で公表した「みらい中期経営計画2025『賢守共攻』」のことを指します。なお、「賢守」は「不透明な市場環境の中、次の成長に備えて「賢く」守る(Smart Defense)」を、「共攻」は「規律ある成長に向けて投資家と思いを「共有し」攻めに転じる(Offense with Aligned Interest)」を、それぞれ意味します。以下同じです。

(注3) 「レントギャップ」とは、現在の賃料とマーケット賃料の乖離を意味します。

(注4) 「鑑定NOI利回り」の算定方法については、後記P-7注4をご参照ください。以下、別途注記する場合を除き、同じです。

(注5) 「取得予定資産」とは、P-6「取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定する資産をいいます。以下同じです。

(注6) 1口当たりNAVの算定方法については、後記P-7注8をご参照ください。

(注7) 「取得予定資産取得後」とは、本公募増資が完了し、取得予定資産をすべて取得した時点を示します。その際、その時点までの間にその他の資産の異動がないことを前提とします。「本公募増資」とは、2023年11月14日開催の本投資法人役員会決議により発行される、公募による新投資口発行(以下「一般募集」といいます。) 及び一般募集に伴って行われる第三者割当(以下「本件第三者割当」といいます。) を総称していいます。以下同じです。

(注8) 新規上場(2016年12月)以来の物件売買の累計額は、本投資法人が上場した2016年12月16日後から2023年9月末日までに取得又は譲渡が完了した物件及び取得予定資産に係る、取得(予定)価格の合計を指します。以下同じです。

(注9) 1口当たりNAVの成長率は以下の計算式に従って計算しています。以下同じです。

・1口当たりNAVの成長率 = (取得予定資産取得後における1口当たりNAV - 2022年4月末における1口当たりNAV) ÷ 2022年4月末における1口当たりNAV

(注10) 「みらいのAM力」とは、本投資法人の資産運用会社である三井物産・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。) の資産運用に関する知見及びノウハウを意味します。以下同じです。

(注11) 「稼働率」とは、2023年8月末日時点(「MIキューブ心斎橋」は2023年11月1日時点)における各物件の賃貸可能面積に対して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。以下、取得予定資産の稼働率及び取得予定資産取得後の保有資産の稼働率につき同じです。

P-3

(注1) 「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。) など、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。以下同じです。

(注2) 「コアプラス」アセットとは、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、将来的なキャッシュ・フローの安定性に着目しつつ、運用期間中においてリースアップや小規模リノベーション、コンバージョン等を行うことを通じて、アップサイドの追求による収益性の向上(賃料増加・空室率改善等)が可能と本投資法人が判断するアセットをいいます。以下同じです。

(注3) 「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。以下同じです。

(注4) 「資産規模」の金額は、各時点における各保有資産の取得(予定)価格の合計を記載しています。「取得(予定)価格」は、当該資産の取得に係る諸費用(消費税及び公租公課等)を含まない売買契約書等に記載された税抜の売買価格を意味します。但し、「ミ・ナール」に係る取得価格には、取得後に行った施設のリニューアルに向けた追加投資額を含み、「BizMiiX淀屋橋」に係る取得価格には、取得後に行ったコンバージョンに伴う追加投資額を含みます。以下同じです。

(注5) 「ディフェンシブ性」とは、不動産不況期又は稼働低迷期にさしかかった場合、収益面において、悪影響を受けにくいこと又は悪影響への防御性ないし耐性があるとの当該物件の性質を指す用語として本資料で用いています。

(注6) 「1口当たりNAV」の算定方法については、後記P-7注8をご参照ください。

(注7) 「物件売買累計額」は、本投資法人が上場した2016年12月16日後から2023年9月末日までに取得又は譲渡が完了した物件及び取得予定資産に係る、取得(予定)価格の合計を記載しています。

(注8) 「インデックスウェイト」とは、浮動投資口比率を考慮し東証REIT指数を用いて算出した時価総額における本投資法人の各時点の時価総額の割合をいいます。

注釈 (2)

P-4

(注) 「中計開始後」とは、本投資法人が「みらい中期経営計画2025『賢守共攻』」を公表した2022年6月15日を含む2022年10月期（第13期）初である2022年5月1日以降を意味します。

P-5

(注1) 「アセットタイプ」別の「投資比率」については、取得（予定）価格に基づいて算出しています。

(注2) 「MIテラス浜松」及び「MIキューブ心斎橋」の本資料の日付現在の名称はそれぞれ「浜松シティビル」及び「メリディアン心斎橋」ですが、本投資法人の取得時に変更予定であるため、変更後の名称を記載しています。以下同じです。

P-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。なお、「平均鑑定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、各物件の直近の不動産鑑定評価書（取得予定資産については、取得の決定に際して取得した不動産鑑定評価書）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。但し、本投資法人が準共有している信託受益権に係る信託不動産については、当該信託不動産に係る「鑑定NOI」に共有持分割合を乗じて得た金額を用いて算出しています。以下同じです。

(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、「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想定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(注3) 「竣工年月」は、各物件に係る建物の登記簿上の新築年月を記載しています。

(注4) 「取得ルート」とは、物件情報の提供など取得予定資産の取得に当たり主導的な役割を果たした者を記載しています。

(注5) 本投資法人は、2023年11月14日付で、「MIテラス浜松」及び「MIキューブ心斎橋」について、現所有者との間で、本投資法人を買主とする信託受益権売買契約書を締結し、「くれたけインプレミアム名古屋納屋橋」、「ホテルウィングインターナショナルセレクト名古屋栄」及び「ホテル呉竹荘広島大手町」について、現所有者であるJR西日本不動産開発株式会社と当初買主との間の信託受益権売買契約書の当初買主の契約上の地位の譲受けに関し、両社との間で契約上の地位の譲渡に係る合意書を締結しています。

(注6) 「MIキューブ心斎橋」につき、売買契約締結日以降引渡日（2024年3月1日予定）までの間に、価格等に影響を与える運用状況の大幅な変更が生じた場合、互いに誠意をもって協議するとの合意がされています。また、「MIキューブ心斎橋」の取得に係る売買契約は「フォワード・コミットメント等」（※）に該当します。同売買契約において、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。

※ 「フォワード・コミットメント等」とは、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定されるもので、先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後
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。

P-7

(注1) 「物件入替の効果」における「鑑定評価額合計」について、「譲渡」には各譲渡資産の各譲渡日時点における直近の期末鑑定評価額の合計を、「取得」には各取得資産の2023年4月末日を価格時点とする鑑定評価額の合計をそれぞれ記載しています。

(注2) 「含み益」は以下の計算式に従って計算しています。以下同じです。

・各決算期末における含み益＝各決算期末時点における鑑定評価額合計－各決算期末時点の帳簿価額合計

・物件入替の効果における含み益（譲渡）＝譲渡資産の「鑑定評価額合計」－各譲渡資産の直近決算期末時点における帳簿価額の合計

・物件入替の効果における含み益（取得）＝取得資産の「鑑定評価額合計」－各取得資産の2023年4月期（第14期）末時点における帳簿価額の合計

・取得予定資産取得の効果における含み益＝取得予定資産の鑑定評価額合計（※）－各取得予定資産の取得予定日時点における想定帳簿価額（※※）合計

・取得予定資産取得後における含み益＝2023年4月期（第14期）期末時点の含み益＋取得予定資産取得の効果における含み益

※ 「取得予定資産の鑑定評価額合計」は、「MIキューブ心斎橋」については2023年10月末日、その他の取得予定資産については2023年10月1日を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。

※※ 「想定帳簿価額」は、各取得予定資産の取得予定価格に当該資産の取得に係る諸費用（公租公課等）の見込額を加算して算出した額をいいます。以下同じです。

(注3) 「含み益率」とは、ポートフォリオ全体並びに譲渡資産及び取得（予定）資産の帳簿価額（取得予定資産については想定帳簿価額）の合計に対する対象物件に係る含み益の合計額の比率をいいます。なお、取得予定資産取得後の含み益率は、本資料の日付現在における見込額であり、実際の数値と一致するとは限りません。

注釈 (3)

P-7

- (注4) 「鑑定NOI利回り」は、各物件に係る直近の不動産鑑定評価書（取得予定資産については、取得の決定に際して取得した不動産鑑定評価書）に記載された鑑定NOIの合計を取得（予定）価格合計で除した数値をいいます。
- (注5) 「償却後NOI利回り」は、各物件に係る直近の不動産鑑定評価書（取得予定資産については、取得の決定に際して取得した不動産鑑定評価書）に記載された鑑定NOIから減価償却費を差し引いた数値の合計を取得（予定）価格合計で除して算出した数値をいいます。
- (注6) 「インプライド・キャップレート」とは、投資口価格をベースに算出される投資家の不動産要求利回りをいい、以下の計算式により求められます。以下同じです。
- ・インプライド・キャップレート = $2023年4月期（第14期）における実績NOI（年換算） \div （2023年11月2日時点の本投資法人の時価総額 + 2023年4月期（第14期）末におけるネット有利子負債（※））$
- ※ 「ネット有利子負債」は、以下の計算式により求められる数値をいいます。
- ・ネット有利子負債 = 本投資法人の貸借対照表上の有利子負債の総額 + 預り敷金・保証金 - 現預金・信託現預金
- (注7) 各決算期末及び「取得予定資産取得後」における「LTV水準」は以下の計算式に従って計算しています。以下同じです。
- ・各期末におけるLTV水準 = $各決算期末時点の有利子負債額 \div 各決算期末時点の貸借対照表上の総資産額$
- ・取得予定資産取得後におけるLTV水準 = $取得予定資産取得後の有利子負債額（※） \div （2023年4月期（第14期）末時点の貸借対照表上の総資産額（174,479百万円） + 本公募増資におけるエクイティ調達額（5,905百万円） + 取得予定資産取得に合わせて実行する借入れ（6,000百万円）（※※））$
- ※ 「取得予定資産取得後の有利子負債額」は、本資料の日付現在における有利子負債総額85,500百万円に、取得予定資産取得に合わせて実行する借入れ6,000百万円（※※）を加算した91,500百万円です。
- ※※ 取得予定資産取得に合わせて実行する借入れを「本借入れ」又は「新規借入」といいます。
- (注8) 「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）。以下同じです。
- ・各決算期末における1口当たりNAV = $各決算期末時点におけるNAV \div 各決算期末時点の発行済投資口数$
- ・各決算期末におけるNAV = $各決算期末時点の出資総額 + 各決算期末時点の保有物件の鑑定評価額総額 - 各決算期末時点の保有物件の帳簿価額総額$
- ・取得予定資産取得後における1口当たりNAV = $取得予定資産取得後におけるNAV \div 本公募増資後の発行済投資口総数（※）$
- ※ 「本公募増資後の発行済投資口総数」は、2023年10月末日時点の発行済投資口数に一般募集における発行口数の上限6,500口を加えた数値を使用しています。
- ・取得予定資産取得後におけるNAV = $2023年10月末日時点の出資総額 + 本公募増資におけるエクイティ調達額（一般募集及び本件第三者割当による発行価額の総額見込額（※※）） + （取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額（※※※） - 2023年4月末日時点の保有物件の帳簿価額総額 - 取得予定資産の取得予定日における想定帳簿価額総額）$
- ※※ 「一般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、一般募集における発行価額の総額5,623,408,000円に、本件第三者割当における発行価額の総額282,256,000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、2023年11月2日（木）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43,424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。実際の一般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払込みがなされない場合には、実際の一般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、実際の一般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場合には、その分、実際の1口当たりNAVが本資料記載の数値よりも低くなる場合があります。また、実際の一般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は本資料記載の数値よりも高くなる場合があります。
- ※※※ 「取得予定資産取得後の保有物件の鑑定評価額総額」は、「MIキューブ心斎橋」については2023年10月末日、その他の取得予定資産については2023年10月1日、保有資産については2023年4月末日を価格時点とする各鑑定評価額の合計額を指します。

P-8

- (注1) 「クラス別の成約賃料（東京都心部）」は、成約賃料に基づくオフィス賃料指数（共益費を除きます。）を示したものであり、成約賃料は個別に異なる物件属性に関して統計的な調整を行い、各クラス別に賃料を標準化しています。
- (注2) 「東京都心部」とは、東京都心5区主要オフィス街及び周辺区オフィス集積地域（「五反田・大崎」「北品川・東品川」「湯島・本郷・後楽」「目黒区」）をいいます。

注釈 (4)

P-8

(注3) 「Aクラスビル」とは、延床面積10,000坪以上、1フロア面積（各ビルにおける基準階（3階以上）オフィスフロアの最大貸室面積を意味します。以下同じです。）300坪以上、築年数15年以内、原則として、天井高2.7m以上、個別空調、高い耐震・環境性能、のガイドラインを満たすビルに関して、延床面積や1フロア面積による機械的選別でなく、個別ビル単位の立地・建物特性を考慮して選別されたビルをいいます。

「Bクラスビル」とは、1フロア面積200坪以上でAクラスに該当しないビル（築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含みます。）をいいます。

「Cクラスビル」とは、1フロア面積100坪以上200坪未満のビルをいいます。

(注4) 「中規模オフィスの空室率推移（エリア別）」は、2019年1月時点の空室率を出発点として、各調査時点における中規模オフィスの都市別空室率の推移を示したグラフであり、2019年1月の空室率を0とした空室率の変動を示しています。「空室率」とは、各都市に所在する、1フロア面積50坪以上100坪未満の賃貸オフィスビルの貸付総面積に対する現空面積の各調査時点における割合をいいます。「現空面積」は現在テナントが入居しておらず、契約後、即入居可能な面積の合計を意味し、「貸付総面積」は第三者（関連子会社を含みます。）への賃貸対象となるオフィス床面積（自社使用・店舗・住宅スペースを除きます。）を意味します。

P-9

(注1) 「CBRE」とは、シービーアールイー株式会社を意味します。

(注2) 「都市型商業施設の空室率」及び「都市別ハイストリート賃料」は、CBREが独自に設定した、対象エリアの中で繁華性が特に高い通り（ハイストリート）を調査対象としています。

(注3) 「都市型商業施設の空室率」の空室は集計時点で即入居可能であるものを対象（新築施設は竣工済みのものが対象）としています。

(注4) 「都市型商業施設の空室率」の空室率の調査対象フロアは、2022年第3四半期（2022年9月期）までは店舗二ズの高い1階に限定していますが、2022年第3四半期（2022年9月期）以降は1階を含む賃貸区画のすべてに変更し、2021年第3四半期（2021年9月期）まで遡って数字を修正しています。したがって、それ以前の2021年第2四半期（2021年6月期）とは直接連動していません。なお、新型コロナウイルス感染拡大により、感染リスクを考慮し繁華街での調査を控えたため、2020年第1四半期（2020年3月期）については、CBREは空室率の集計及び公表を行っていません。

(注5) 「都市別ハイストリート賃料」の賃料は、対象地のサンプル調査に基づく想定成約賃料（共益費を含み、フリーレント等のインセンティブは考慮していません。）の上限と下限の平均値により算出しています。

(注6) 「都市別ハイストリート賃料」の調査対象は1フロアの面積が200㎡程度の建物を想定、対象フロアは店舗二ズの高い1階に限定しています。

(注7) 「都市別ハイストリート賃料」は、2020年第2四半期（2020年6月期）時点の賃料を出発点として、各調査時点におけるハイストリートの賃料の推移を示したグラフであり、2020年第2四半期（2020年6月期）の賃料を100とした賃料の変動を示しています。

P-10

(注1) 「国内延べ宿泊者数及びビジネスホテルの客室稼働率の推移」は、事業所母集団データベース（総務省）をもとに観光庁で補正を加えた名簿から抽出した、全国のホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所などの宿泊施設を調査対象として行った調査の結果をもとに観光庁が算出した、全国のすべての宿泊施設における延べ宿泊者数及び全国のビジネスホテルにおける客室稼働率の推計値です。

(注2) 「国内延べ宿泊者数」とは、各月における宿泊者（寝具を使用して施設を利用する者で、子供や乳幼児を含みます。）の延べ人数をいいます。

(注3) 「客室稼働率」とは、各月における宿泊者が利用した客室数を総客室数で除して算出したものをいい、総客室数とは、客室数に各月の日数を乗じて算出したものをいいます。以下同じです。

(注4) 「訪日外国人旅行者数の推移」は、法務省集計による出入国管理統計に基づき算出した「訪日外客数」を示したものであり、「訪日外客」は、外国人正規入国者から、日本を主たる居住国とする永住者等の外国人を除き、これに外国人一時上陸客等を加えた入国外国人旅行者のことをいいます。駐在員やその家族、留学生等の入国者・再入国者は訪日外客に含まれます。なお、訪日外客には、乗員は含まれません。

P-12

(注1) 中規模オフィスの「平均稼働率」は、取得日から2023年8月末日時点までの各月末時点における各物件の賃貸可能面積に対して賃貸面積が占める割合の平均値を示しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「FR解消による変化」とは、2023年8月末日時点において有効な賃貸借契約に基づく平均賃料単価からフリーレントやレントホリデー等を加味した実質賃料を減じて算出した差額を、当該平均賃料単価で除した数値を指します。

(注3) 「賃料単価の変化」は、取得時における平均賃料単価に対する、2023年8月末日時点の平均賃料単価の増加割合を記載しています。

(注4) 「10/20時点の入居申込みベースでの試算」とは、「BizMiiX淀屋橋」について、2023年10月20日時点において同物件への入居申込みがあれば、かかる入居申込みを受け付けた時点において、当該入居申込みに係る区画の面積を2023年8月末日時点の賃貸面積に加算した面積を、賃貸可能面積で除して稼働率を算出した試算値です。なお、入居申込み後、当該申込みが撤回される可能性や既存のテナントが撤退する可能性があり、当該稼働率による賃貸が可能となることを保証又は約束するものではありません。

注釈 (5)

P-14

- (注1) 「RevPAR」とは、客室売上げを販売可能客室数で除して算出する販売可能客室1室当たりの売上げを表す値であり、1日当たり販売可能客室数当たり客室売上げをいいます。以下同じです。
- (注2) 「地方都市ホテル（固定賃料）の平均RevPAR」は、東京圏、大阪圏、名古屋圏、福岡圏、沖縄圏以外のホテルのうち、固定賃料かつRevPARの開示を受けている本投資法人の保有物件（「ホテルサンルート新潟」、「ダイワロイネットホテル秋田」及び「コンフォートホテル北上」）のRevPARを販売可能客室数で加重平均したものです。
- (注3) 「ADR（Average Daily Rate = 平均客室販売単価）」とは、一定期間の宿泊部門売上高合計を同期間の販売客室数合計で除した値をいいます。以下同じです。

P-15

- (注) 「変動賃料ホテルの平均RevPAR」とは、本投資法人が2023年4月期（第14期）末時点で保有する変動賃料物件に該当するホテル（「スマイルホテル那覇シティリゾート」、「スマイルホテル博多駅前」及び「スマイルホテル名古屋栄」）のRevPARを販売可能客室数で加重平均したものです。

P-16

- (注1) 「平均調達金利」は、各時点における借入れ（取得予定資産取得後は本借入れを含みます。）及び投資法人債について、これらの調達金利及び利率を残存借入金額及び未償還元本金額で加重平均して算出しています。但し、金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入れは、当該金利スワップ取引の効果を勘案した金利を借入金利としています。なお、借入金利の算定に当たって、金利以外の名称で支払われた手数料等（アップフロントフィー等）は除外しています。以下同じです。
- (注2) 「平均調達期間」は、各時点における借入れ（取得予定資産取得後は本借入れを含みます。）及び投資法人債について、これらの借入期間を残存借入金額及び未償還元本金額で加重平均して算出しています。以下同じです。
- (注3) 「固定金利比率」は、各時点における借入れ及び投資法人債について、固定金利（金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入れを含みます。）の借入れ及び投資法人債の比率をいいます。
- (注4) 「長期借入金比率」は、各時点における借入れ（取得予定資産取得後は本借入れを含みます。）及び投資法人債について、当初の借入期間及び払込期日から償還期限までの期間が1年以上である借入れ及び投資法人債の比率をいいます。
- (注5) 取得予定資産取得後の「平均調達金利」、「平均調達期間」、「有利子負債総額」及び「長期借入金比率」の各数値については、本資料の日付時点の数値に本借入れを加味して算出しています。
- (注6) 2023年10月末日に実施したリファイナンスと新規借入（本借入れ）の「平均調達期間」は、本借入れと2023年10月末日に本投資法人が実施した借入れについて、これらの借入れにおける弁済期日までの期間を、借入金額で加重平均して算出しています。
- (注7) 2023年10月末日に実施したリファイナンスと新規借入（本借入れ）の「平均調達金利」は、本借入れと2023年10月末日に本投資法人が実施した借入れについて、これらの借入金利を借入金額で加重平均して算出しています。また、金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入れは、当該金利スワップ取引の効果を勘案した金利を借入金利としています。なお、借入金利の算定に当たって、本投資法人による借入れについては金利以外の名称で支払われた手数料等（アップフロントフィー等）は除外しています。
- (注8) 本資料の日付現在、本借入れの調達金利は確定していないため、固定金利の借入れの調達金利については、各借入先から受領した融資意向表明に記載された2023年10月27日時点の各借入先の基準金利を参考に算定した数値を、変動金利の借入れについては、2023年10月27日時点における一般社団法人全銀協TIBOR運営機関が公表する3ヶ月日本円TIBORにスプレッドを加えて求めた数値を借入（予定）金額で加重平均した数値に基づき算出しています。実際に適用される調達金利は、融資意向表明の内容に基づき締結される金銭消費貸借契約証書に基づき、各借入れが実行される前に決定されるため、上記の平均調達金利は実際に適用される金利とは異なる可能性があります。特に、経済環境の急激な変化により金利情勢が大幅に変動した場合には、実際に適用される金利が上記の数値から大きく乖離する場合があります。
- (注9) 2023年10月末日に実施したリファイナンスと新規借入（本借入れ）の「固定金利比率」は、本借入れと2023年10月末日に本投資法人が実施した借入れについて、固定金利（金利変動リスクを回避する目的で金利を実質固定化する金利スワップ取引を行った借入れを含みます。）の借入れの比率をいいます。
- (注10) 新規借入（本借入れ）は、借入先が合理的に満足する内容の融資に係る契約が締結されること及び別途定められる貸出前提条件をすべて充足すること等を条件とします。
- (注11) 新規借入（本借入れ）の金額は、本公募増資による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更されることがあります。
- (注12) 固定金利による長期借入れについては、別途、金利スワップ契約を締結することにより支払金利を実質的に固定化する予定の借入れを含みます。

注釈 (6)

P-17

- (注1) 「DBJ Green Building認証」とは、環境・社会への配慮がなされた不動産を支援するために株式会社日本政策投資銀行が創設した制度であり、対象物件の環境性能に加えて、防災やコミュニティへの配置等を含む様々なステークホルダーへの対応を含めた総合的な評価に基づき、社会・経済に求められる不動産を評価・認証し、その取り組みを支援するものです。
- (注2) 「CASBEE不動産評価認証」とは、国土交通省が主導して開発された建築物の環境性能評価システムで、建築物それ自体の環境品質・性能に関する評価と、建築物の外部に対する環境負荷に関する評価の両面から総合的な環境性能の評価を行う制度です。
- (注3) 「取得予定資産取得後の認証比率」は、取得予定資産取得後における、本投資法人が保有する物件の環境認証取得割合を延床面積ベース（準共有持分勘案後/底地を除きます。）で算出し、記載しています。
- (注4) 「適格グリーンプロジェクト総額」とは、適格クライテリアを満たすグリーン適格資産に該当する本投資法人の保有物件の取得価格の総額をいいます。
- (注5) 「適格クライテリア」とは以下の(a)又は(b)をいいます。
- (a) グリーン適格クライテリア1
以下の①～④の認証のいずれかを取得済みもしくは今後取得予定の資産であること
- ① DBJ Green Building認証：3つ星、4つ星、もしくは5つ星
 - ② CASBEE不動産評価認証：Sランク、AランクもしくはB+ランク
 - ③ LEED認証（注2）：Platinum、GoldもしくはSilver
 - ④ BELS評価（注3）：5つ星、4つ星もしくは3つ星
- (b) グリーン適格クライテリア2
環境面での有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%の使用量削減効果が見込まれるもの）
- (注6) 「LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) 認証」とは、米国グリーンビルディング協会（USGBC）によって開発及び運用が行われている、建築や都市の環境性能を評価する認証システムで、各項目の取得ポイントの合計に応じたランク（Certified、Silver、Gold、Platinum）で評価されます。
- (注7) 「BELS (Building-Housing Energy-efficiency Labeling System/建築物省エネルギー性能表示制度) 評価」とは、国土交通省が評価基準を定めた公的な評価制度で、建築物の一次エネルギー消費量に基づき、省エネルギー性能を5段階の評価ランク（1つ星～5つ星）で評価する制度です。
- (注8) 「グリーンファイナンス上限額」とは、「適格グリーンプロジェクト総額」に直近の決算期末である2023年4月期（第14期）末時点におけるLTVを乗じた金額をいいます。
- (注9) 「グリーンファイナンス残高」とは、本投資法人の2023年11月末日時点における借入れ又は発行するグリーンローン及びグリーンボンドの残存金額をいいます。
- (注10) 「グリーンファイナンス余力」とは、「グリーンファイナンス上限額」と「グリーンファイナンス残高」の差をいいます。

P-19

- (注1) 「所在地」は、各不動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。以下同じです。
- (注2) 「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。以下同じです。
- (注3) 「延床面積」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。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。以下同じです。
- (注4) 「構造」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。以下同じです。
- (注5) 「テナント数」は、2023年8月末日時点（「MIキューブ心斎橋」は2023年11月1日時点）における各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、取得予定資産毎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。以下同じです。
- (注6) 「建築時期」は、登記簿上の新築時点を記載しています。以下同じです。
- (注7) 各物件の特徴に関するP-19、P-21、P-23～P-25の右下の各記載は、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オフィスマーケット調査」、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」並びにJLL森井鑑定株式会社作成の「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。以下同じです。

注釈 (7)

P-20

- (注1) 「マーケット賃料」は、本物件の取得に際して本資産運用会社が入手したCBRE作成の「貴社指定不動産におけるオフィスマーケット調査【浜松シティビル】」に記載された「新規想定成約賃料水準」(基準階オフィス・2023年10月時点)に基づいて記載しています。「新規想定成約賃料水準」は、CBREが想定する、その時点においてテナント誘致を実施し、対象ビルにおける標準的な成約面積で成約した場合に適正と考えられる賃料水準(フリーレント等のインセンティブを考慮しません。)を意味し、CBREは、対象不動産の新規想定成約賃料水準の考察にあたり、対象不動産と周辺の賃貸事例との比較を行い算定しています。
- (注2) 「賃料ギャップ」とは、本物件に入居するテナントにかかる2023年8月末日現在の賃料からマーケット賃料の中央値を減じて算出した差額を、当該マーケット賃料水準で除した数値です。賃料ギャップは必ずしも解消される保証はありません。
- (注3) 「新規供給面積」とは、各期間内に竣工したビルの賃貸面積をいい、「新規需要面積」とは、各期の稼働床面積(テナント使用面積)の前期差をいいます。

P-22

- (注1) 「百貨店の免税売上推移(関西地域)」は、2013年4月時点の売上高を出発点として、各調査時点における百貨店免税売上(関西地域)の推移を示したグラフであり、2013年4月時点の売上高を100とした百貨店免税売上(関西地域)の変動を示しています。「百貨店免税売上(関西地域)」は、インバウンド需要の観点から主要とみられる大阪、京都、神戸の百貨店各店舗における外国人旅行者などの非居住者による消費税免税物品の購入額(免税申請ベース)によります。
- (注2) 「訪日外国人の都道府県別訪問率(2019年)」は、観光・レジャー目的で訪れた訪日外国人の一般客(船舶観光上陸許可を得た訪日外国人を除く訪日外国人)の国籍・地域別及び都道府県別の訪問率を示すグラフです。

P-26

- (注1) 「延べ宿泊者数及び客室稼働率」は、事業所母集団データベース(総務省)をもとに観光庁で補正を加えた名簿から抽出した、名古屋市又は広島市のホテル、旅館、簡易宿所、会社・団体の宿泊所などの宿泊施設を調査対象として行った調査の結果をもとに観光庁が算出した、名古屋市又は広島市のすべての宿泊施設における延べ宿泊者数及び客室稼働率の推計値です。
- (注2) 「延べ宿泊者数」とは、各月における宿泊者(寝具を使用して施設を利用する者で、子供や乳幼児を含みます。)の延べ人数をいいます。