

2021年7月28日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

産業ファンド投資法人 (コード番号 3249)

代表者名 執行役員 本多邦美

URL: <https://www.iif-reit.com/>

資産運用会社名

三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社

代表者名 代表取締役社長 岡本勝治

問合せ先 執行役員インダストリアル本部長 上田英彦

TEL: 03-5293-7091

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分 40%)】

産業ファンド投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社である三菱商事・ユービーエス・リアルティ株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、下記のとおり、IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク(以下「本物件」といいます。)に係る国内不動産信託受益権(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得予定資産の概要

**取得のポイント**

1. 残り準共有持分 40%の取得により本物件の完全所有権(100%持分)を保有
2. 昨年の一部取得時から鑑定評価額が 5.6%増加する中、取得予定価格に変動はなく、取得予定資産取得後の含み益は 67 億円(含み益率 +17.4%)へ増加予定
3. 本物件の運用を通じた積極的な ESG 活動により、「新型コロナウイルス禍における医療活動」及び「CO<sub>2</sub> 排出量削減」に大きく貢献

(注) 本投資法人は2020年9月30日付にて本物件に係る信託受益権の準共有持分 60%を取得しています。詳細については、2020年6月12日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク(準共有持分 3%)】」及び2020年7月27日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」をご参照ください。

**【取得予定資産の概要】**

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得先	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (注2) (百万円)	NOI 利回り (注3)	償却後 NOI 利回り (注3)	取得予定 年月日
F-22	<b>追加取得</b> IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク(注4) (準共有持分 40%)	神奈川県 藤沢市	武田薬品工業株式会社 (注5) (注6)	15,400	18,080	7.6% (7.2%) (注7)	6.1% (5.6%) (注7)	2021年 8月2日

- (注1) 「物件番号」は、本投資法人が保有する資産をL（物流施設）、F（工場・研究開発施設等）及びI（インフラ施設）の3つに分類し、番号を付したものです。
- (注2) 2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載の準共有持分40%相当の鑑定評価額を記載しています。
- (注3) 「NOI利回り」、「償却後NOI利回り」については、準共有持分40%相当の利回りを記載しています。なお、取得予定資産においては、中長期的にマスターリース契約からエンドテナントとの直接契約への移行を想定しており、これによる更なる収益性向上も見込める一方で、今後大規模な追加改修工事（本物件全体で想定金額20億円）も予定しており将来的に一時的な費用負担の増加も想定されます。そのため、上記の「NOI利回り」及び「償却後NOI利回り」におけるNOIは、上記直接契約への移行を前提としながら一定の空室等損失も考慮に入れている鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益を使用することが妥当と判断し、同直接還元法における運営純収益を使用して算出しています。計算式については、後記「【ご参考】各計算式の定義」をご参照下さい。
- (注4) 本投資法人による管理上の名称を記載しています。本物件の正式名称は「湘南ヘルスイノベーションパーク」です。以下同じです。
- (注5) 取得に関してブリッジ機能を利用しているため、ブリッジ先ではなく元の売主を取得先として記載しています。
- (注6) ブリッジ先の名称については、ブリッジ先から開示について承諾を得られていないため記載していません。なお、ブリッジ先は国内事業会社であり、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ものではありません。
- (注7) 本物件において追加改修工事を予定していることから、追加改修工事実施後の利回りを括弧内に記載しています。追加改修工事実施後の利回りの計算においては、取得予定価格に本投資法人が取得後に負担予定の追加改修工事想定金額8億円（本物件全体に係る追加改修工事想定金額20億円に本投資法人が取得予定の準共有持分割合40%を乗じた数値）を加算し、計算しています。また、追加改修工事実施後の償却後NOI利回りの計算においては、本投資法人が負担予定の追加改修工事想定金額8億円により増加する見込みの想定減価償却費を加算し、求めています。なお、かかる追加改修工事想定金額は本日現在における見込み値であり、今後変動する可能性があります。

### 【取得後の持分保有状況】

本物件に係る各持分保有時の取得状況は以下の通りです。なお、本投資法人は2020年3月31日付にて本物件に係る信託受益権の全体の取得に関する優先交渉権（優先交渉価格：総額385億円（持分100%ベース））（以下「本優先交渉権」といいます。）を付与されており、取得予定資産に係る取得（予定）価格についても、本優先交渉権に基づき決定されたものです。

	取得済み資産 (準共有持分60%) (取得日：2020年9月30日)	+	取得予定資産 (準共有持分40%) (取得予定日：2021年8月2日)	=	取得予定資産取得後 (持分100%保有)
取得（予定）価格	23,100百万円		15,400百万円		38,500百万円
鑑定評価額 <sup>(注2)</sup>	25,680百万円		18,080百万円		45,200百万円
含み益 (含み益率)	+ 2,580百万 (+11.2%)		+ 2,680百万 (+17.4%)		+ 6,700百万 (+17.4%)

(注1) 本投資法人は2020年9月30日に本物件の信託受益権の準共有持分60%を取得しています。（以下「取得済み資産」といいます。）

(注2) 取得済み資産の鑑定評価額は、2020年6月1日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の数値（本物件全体の鑑定評価額）に本投資法人が取得済みの準共有持分割合60%を乗じた数値を、取得予定資産の鑑定評価額は、2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の数値（本物件全体の鑑定評価額）に本投資法人が取得予定の準共有持分割合40%を乗じた数値を、取得予定資産取得後の鑑定評価額には、2021年6月30日を価格時点とする不動産鑑定評価書記載の数値（本物件全体の鑑定評価額）を、それぞれ記載しています。詳細は後記「9.鑑定評価書の概要」をご参照下さい。

## 2. 取得の理由

本投資法人は、取得予定資産の特性が本投資法人の運用戦略（1口当たり分配金の向上に寄与する優良資産の取得）に合致すると判断したことから、取得を行うことを決定いたしました。今回取得する物件は、優良立地に位置する希少性の高い物件の準共有持分であり、「収益性」、「継続性」、及び「汎用性」の3つの軸から物件を評価いたしました。

本物件の詳細については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

3. 取得予定資産の内容

【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 40%）】

(1) 取得予定資産の概要

特定資産の種類	不動産信託受益権	建物状況 評価の 概要	調査業者	SOMPO リスクマネジ メント株式会社
取得予定年月日 <sup>(注)</sup>	2021年8月2日		調査年月日	2021年7月2日
取得予定価格 <sup>(注)</sup>	15,400百万円		緊急修繕費	0円
鑑定評価額 <sup>(注)</sup>	18,080百万円		短期修繕費	0円
鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所		長期修繕費	16,450,140千円 (12年間)
信託設定日	2020年9月30日		年平均	1,370,845千円 (12年平均)
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社			
信託期間満了日	2030年9月30日			
所在地	神奈川県藤沢市村岡東二丁目26番地1			
土地面積	220,356.28㎡	建物の 構造と階数	本棟：鉄骨造陸屋根9階建 附属建物①：鉄骨造陸屋根2階建 附属建物②：鉄骨造陸屋根平家建 附属建物③：鉄骨造陸屋根平家建 附属建物④：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物⑤：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物⑥：鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 附属建物⑦：鉄骨造アルミニウム板ぶき平家建 附属建物⑧：鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき平家建	
用途地域	工業地域／工業専用地域			
容積率/建ぺい率	200%/60%			
所有・それ以外の別	所有権			
地震PML	0.3%			
担保設定の有無	なし	建築時期	本棟：2011年2月15日 附属建物①～⑦：2011年9月6日 附属建物⑧：2013年8月29日	
設計者	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所	延床面積	本棟：293,276.42㎡ 附属建物①：4,122.46㎡ 附属建物②：354.81㎡ 附属建物③：211.91㎡ 附属建物④：174.29㎡ 附属建物⑤：109.68㎡ 附属建物⑥：93.72㎡ 附属建物⑦：18.15㎡ 附属建物⑧：74.20㎡	
構造設計者	株式会社竹中工務店 東京一級建築士事務所			
施工者	株式会社竹中工務店東京本店	用途	本棟：研究所 附属建物①：機械室、事務所 附属建物②：焼却場 附属建物③：ポンプ室 附属建物④：倉庫 附属建物⑤：守衛所 附属建物⑥：倉庫 附属建物⑦：守衛所 附属建物⑧：更衣室	
確認検査機関	財団法人日本建築センター			
その他 特筆すべき事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>・信託受託者は、本物件の運営に関して、三菱商事株式会社に対し、本物件の施設活性化やイノベーション創出の基盤となるテナントの最適な構成についての検討に対する助言等の業務委託を行っています。</li> <li>・当該対象地において、六価クロム、砒素、ふっ素及び鉛の溶出量基準不適合が確認されており、また、ふっ素による地下水汚染が確認されていますが、現状対象地において飲用井戸は設置されておらず地下水の飲用はないこと、周辺への拡散リスクは低いことから、現状の建物利用上における建物利用者等への健康被害の可能性は低いと考えられるとされています。</li> </ul>			

(注) 本投資法人は、「取得予定年月日」付で本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分 40%を取得する予定です。そのため、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」については、準共有持分 40%に係る金額を、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」以外については物件全体に係る内容を、それぞれ記載しています。

(2) 取得予定資産における賃貸借等の概要

賃借人名	賃借人数 (注1)	総賃貸面積 (稼働率) (注2)	年間賃料 (消費税別) (注3)	契約期間	敷金・ 保証金 (注3)
武田薬品工業株式会社(注4)	1	118,269.42 m <sup>2</sup> (注4) (92.2%)	—	20年間 (2020年9月30日から 2040年9月29日まで)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人①	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人②	1	— (注3)	—	— (注3)	—
賃借人③	1	— (注3)	—	— (注3)	—
合計	8	128,270.0753 m <sup>2</sup> (100%)	—	—	—

賃料改定・中途解約等

●武田薬品工業株式会社

契約種類：普通建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・賃貸借期間中、理由の如何を問わず、賃料の改定は行わないものとされています(注5)。
- ・賃借人は、賃貸借期間が5年を超えたとき、解約希望日の1年6か月前までに賃借人に対し書面により解約の申入れを行うことにより、賃貸借面積のうち、転貸区画を含む一部の区画(68,817.42 m<sup>2</sup>)につき、その全部又は一部を解約することができます。また、賃借人は、賃貸借期間が10年を超えたとき、解約希望日の1年6か月前までに賃借人に対し書面により解約の申入れを行うことにより、本契約の全部を解約することができます。

●賃借人①

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人①

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人①

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人①

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人①

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人②

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

●賃借人③

契約種類：定期建物賃貸借契約

契約更改・改定：

- ・その他の内容については、賃借人からの同意が得られていないため、非開示とします。

その他の事項：

- ・なし

(注1) 「賃借人数」は各賃貸借契約書に記載された建物に係る賃貸借契約の数に基づき記載しています。

(注2) 本投資法人は、2020年9月30日付で本物件を信託財産とする不動産信託受益権の準共有持分60%を取得済みであり、本日付で残りの準共有持分40%について売買契約を締結しますが、「総賃貸面積（稼働率）」は、物件全体に係る内容を記載しています。

(注3) 賃借人からの同意を得られていないため、非開示としています。

(注4) 当該賃貸借契約については武田薬品工業株式会社が転賃人（マスターレシー）となり、一部区画を転賃しています。なお、転賃区画は武田薬品工業株式会社に対する賃貸面積の内、34,008.75㎡を占めています。

(注5) 普通建物賃貸借契約であるため、借地借家法（平成3年法律第90号。その後の改正を含みます。）に定める賃料減額請求権は排除されていません。

### (3) 取得の理由

#### ■取得のポイント

- ・ 武田薬品工業株式会社とのマスターリース契約により中期的に安定した収益を確保
- ・ 本資産運用会社と武田薬品工業株式会社は施設活性化を目的とする基本協定書を締結し、三菱商事株式会社の知見も活用しながら本物件の更なる資産価値向上に取り組む
- ・ 空き区画のリーシングが進み、中長期的にマスターリース契約からエンドテナントとの直接契約への移行が実現した場合には収益向上の機会も存在<sup>(注)</sup>

(注) 本物件に係る賃貸借契約において、2026年4月以降、武田薬品工業株式会社が転賃している部分を含む一部の区画について、同社の指定に基づき当該賃貸借契約を一部解約できる旨が定められているため、かかる解約がなされた場合には、解約部分について、武田薬品工業株式会社他エンドテナントとの直接契約に移行することが可能です。もっとも、かかる解約が実現する保証はなく、かつ、本投資法人が解約権を有するわけではないため、必ずしもエンドテナントとの直接契約への移行が実現するとは限りません。以下同じです。

#### ■継続性（現賃借人の継続利用の蓋然性）

- ・ 2018年4月に開所した武田薬品工業株式会社の大規模研究開発施設（「湘南ヘルスイノベーションパーク」(略称：湘南アイパーク)）
- ・ 産官学から創薬・創薬支援・次世代医療・AI/IOT・ベンチャーキャピタル等の企業・医療機関の企業等が集積し、今後市場拡大が期待される「再生医療」、「希少疾患」、「認知症」、「未病」等の最先端医療分野での産業化を目指す施設
- ・ 武田薬品工業株式会社との期間20年（5年間解約不可）の建物賃貸借契約に裏付けられた高い継続性

#### ■汎用性（不動産としての汎用性）

##### <立地>

- ・ JR 東海道本線「大船」駅から約2.7km、「藤沢」駅から約2.1kmに立地。東京国際空港(羽田空港)からもアクセスが良く、国内外の拠点へのアクセスが良好。本施設に近接する新駅の構想も存在

<施設>

- ・ 創薬の研究を主体に設計、建設され、運営される施設であり、医薬品開発を行う企業向け施設としての汎用性は高い
- ・ 創薬ベンチャー企業の支援から大手企業の研究所移転ニーズにも対応する充実した研究・オフィス設備を完備し、2021年6月末日時点で約90社が入居



(注) 本物件の詳細については、2020年6月12日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分3%）】」及び「2020年6月12日付で公表したプレスリリースの補足資料」を併せてご参照ください。

- ・ 国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分3%）】

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/8266be3b/15ec/4fce/a9f5/00e08d457dc0/140120200612443837.pdf>

- ・ 2020年6月12日付で公表したプレスリリースの補足資料

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/491b8859/662d/4b4a/9bd1/cfd56c3d6dc4/140120200612443813.pdf>

### 地域社会・環境への取組み

- 本物件に隣接する湘南鎌倉総合病院や行政との連携を通して、新型コロナウイルス禍における臨時的仮設医療施設建設用地やワクチンの職域・集団接種会場として本物件を提供することで、逼迫した医療現場の改善へ貢献
- 電力調達を RE100<sup>(注1)</sup>の基準に準拠した再生可能エネルギー由来の電力へ 2021年8月1日より切替える予定であり、本投資法人が掲げる 2050年カーボンニュートラルに向けて新たに設定した CO<sub>2</sub> 排出量削減目標<sup>(注2)</sup>の達成に寄与する予定
- 地域住民を対象としたイベントの開催や敷地の一部を週末に一般開放することで、地域に開かれたイノベーションパークを目指す

(注1) RE100とは、企業が自らの事業の使用電力を100%再生可能エネルギーで賄うことを目指す国際的なイニシアティブを指します。

(注2) 本投資法人が設定した CO<sub>2</sub> 排出量削減目標の詳細については、2021年6月17日付で公表したプレスリリース「2050年カーボンニュートラルに向けた新たな CO<sub>2</sub> 排出量削減目標の設定に関するお知らせ」をご参照ください。

<https://contents.xj-storage.jp/xcontents/32490/2f5525f7/248a/46a6/8118/8f23fe42c7bf/140120210617450481.pdf>

#### ① 新型コロナウイルス感染症の臨時的仮設医療施設建設用地としてグラウンドを提供

2020年4月、政府の緊急事態宣言に伴う神奈川県からの要請を受けて、新型コロナウイルス感染症の臨時的仮設医療施設の建設用地として、本物件のグラウンドを有期にて無償で提供（貸与）。ライフサイエンスパークとして、医療のための場所を提供することで、新型コロナウイルス感染症により逼迫した医療現場の改善に貢献。

※詳細は神奈川県ホームページをご参照ください。

<https://www.pref.kanagawa.jp/docs/ga4/prs/r3241191.html>



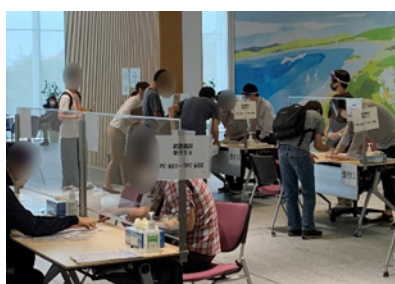
臨時的仮設医療施設の様子

#### ② 新型コロナウイルス感染症ワクチンの職域・集団接種会場として提供

湘南鎌倉総合病院の全面的な協力を受け、新型コロナウイルスワクチンの接種を希望するテナント・関係会社の従業員及びその同居家族（計約4,300名）を対象として、2021年7月3日よりワクチンの職域接種を実施。さらに、2021年7月下旬より、本物件内の一部を藤沢市の集団接種会場として提供予定。

※詳細は湘南ヘルスイノベーションパークのホームページをご参照ください。

<https://www.shonan-health-innovation-park.com/siteassets/pdfs/news/210702news-release-covid19-vaccination.pdf>



【職域接種会場受付】



【ワクチン接種ブース】



【接種後待機スペース】

確かな今を、豊かな明日へ。



産業ファンド投資法人

③ 地域住民を対象としたイベントの開催や敷地の一部を一般開放する等、地域に開かれた施設として運営<sup>(注)</sup>

- 敷地内に植樹された桜を満喫する桜祭り等、季節に応じたイベントを開催
- 広大な敷地内に広がる豊かな自然を、地域住民の憩いの場として一般開放

(注) 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、本書の日付現在においては中止しています。



【桜祭り】



【一般開放エリア】



4. 取得先の概要

本物件の直接の取得先であるブリッジ先は国内事業会社ですが、取得先の概要については、名称等の開示について先方からの了承を得られていないため非開示としています。なお、本投資法人・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・人的関係・取引関係はなく、本投資法人・本資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間にも、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。当該会社及び当該会社の関係者、関係会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当しません。

5. 媒介の概要

該当事項はありません。

6. 取得資金及び決済方法

取得予定資産の取得に係る取得資金は、新規借入れによる資金調達及び自己資金です。新規借入れに関する詳細については、本日付で公表した「資金の借入れ（新規借入れ）に関するお知らせ」をご参照下さい。

また、決済の方法については、引渡時一括での決済を予定しています。

7. 取得の日程

物件名称	契約締結日	代金支払予定日	物件引渡予定日
IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク (準共有持分 40%)	2021年7月28日	2021年8月2日	2021年8月2日

8. 今後の見通し

本取得による本投資法人の2021年7月期（第28期：2021年2月1日～2021年7月31日）における影響はなく、運用状況の予想に変更はありません。

9. 鑑定評価書の概要

【IIF 湘南ヘルスイノベーションパーク（準共有持分 40%）】

① 本物件の準共有持分 40%に係る鑑定評価額

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	18,080 百万円
価格時点	2021 年 6 月 30 日

(注) 準共有持分 40%に対応する鑑定評価額は、本物件全体の鑑定評価額に準共有持分割合を乗じて決定されています。

② 本物件全体の鑑定評価額

鑑定評価機関	一般財団法人日本不動産研究所
鑑定評価額	45,200 百万円
価格時点	2021 年 6 月 30 日

項目	内容	概要等
収益価格	45,200 百万円	
直接還元法による価格	45,700 百万円	
運営収益	非開示	(注)
可能総収益	非開示	
空室等損失等	非開示	
運営費用	非開示	
維持管理費	非開示	
水道光熱費	非開示	
修繕費	非開示	
PMフィー	非開示	
テナント募集費用等	非開示	
公租公課	非開示	
損害保険料	非開示	
その他費用	非開示	
運営純収益	2,926 百万円	
一時金の運用益	44 百万円	
資本的支出	779 百万円	
純収益	2,191 百万円	
還元利回り	4.8%	
DCF 法による価格	44,600 百万円	
割引率	4.9%	
最終還元利回り	5.3%	
積算価格	49,400 百万円	
土地比率	33.5%	
建物比率	66.5%	

その他、評価機関が評価に当たって留意した事項	記載なし
------------------------	------

(注) 本評価においては、実績値に基づく数値を参考としていることから、これらを開示した場合、本投資法人に競争上の悪影響が生じ、ひいては投資主の利益を害するおそれがあると本資産運用会社が判断したことから非開示とします。

10. 取得予定資産の収支見込 (準共有持分 40%)

【直接還元法における運営純収益を NOI とした場合 (価格時点：2021 年 6 月 30 日)】

NOI 利回り	7.6 %	NOI	1,170 百万円
償却後 NOI 利回り	6.1 %	減価償却費	233 百万円

<ご参考>

【2021 年 7 月期 (第 28 期) の予算に基づく収支 (固都税調整後)】

NOI 利回り	7.0 %	NOI	1,084 百万円
償却後 NOI 利回り	5.5 %	減価償却費	233 百万円

【ご参考】各計算式の定義について

P1 「1. 取得予定資産の概要」(注 3) 及び(注 7)並びに上記「10. 取得予定資産の収支見込(準共有持分 40%)」の「NOI 利回り」、「償却後 NOI 利回り」、「NOI」及び「減価償却費」

以下の計算式により求めています。

NOI 利回り =  $\text{NOI}^* \div \text{取得予定価格}^{**}$

償却後 NOI 利回り =  $(\text{NOI} - \text{減価償却費}^{***}) \div \text{取得予定価格}$

\* NOI の計算には、別途注記する場合を除き、取得予定資産に係る 2021 年 6 月 30 日を価格時点とする不動産鑑定評価書に記載された直接還元法における運営純収益を使用しています。

\*\*取得予定価格は、売買契約書に記載された信託受益権の売買代金(取得経費、固定資産税、都市計画税及び消費税等を含みません。)に記載しています。なお、追加工事実施後の利回りの計算においては、取得予定価格に持分割合に応じた追加改修工事予定金額 8 億円(工事予定金額 20 億円に持分割合 40%を乗じた数値)を加算し、計算しています。

\*\*\* 減価償却費は、別途注記する場合を除き、取得予定資産についても本投資法人の他の既存保有資産と同じく、耐用年数に応じた定額法の償却率により計算した想定額を用いています。また、追加改修工事実施後の償却後 NOI 利回りの計算においては、本投資法人が負担予定の追加改修工事想定金額 8 億円により増加する見込みの想定減価償却費を加算し、求めています。