

2021年3月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
投資法人みらい
代表者名 執行役員 菅沼通夫
(コード番号:3476)
資産運用会社名
三井物産・イデラパートナーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫
問合せ先 取締役 CFO 兼業務部長 卓地伸晃
TEL: 03-6632-5950

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ
(「カインズモール彦根 (底地)」及び「マックスバリュ高取店 (底地)」)

投資法人みらい (以下「本投資法人」といいます。) が資産運用を委託する三井物産・イデラパートナーズ株式会社 (以下「本資産運用会社」といいます。) は、下記のとおり資産の取得 (以下「本取得」といいます。) を決定しましたのでお知らせします。

記

1. 本取得の概要

(1) 本取得予定資産

アセットカテゴリー/ アセットタイプ (注1)	物件名称	契約締結日 (注2)	取得予定日	取得先	取得予定価格 (百万円) (注3)
コアアセット	カインズモール彦根 (底地)	2021年 3月16日	2021年 3月31日	非開示 (注4)	3,598
	マックスバリュ高取店 (底地)			地主プライベート リート投資法人	950
合計					4,548

(注1) 「アセットカテゴリー/アセットタイプ」は、資産の用途に関する分類です。詳細は、参考資料2「本取得予定資産の内容における記載事項説明」をご参照ください。

(注2) 「契約締結日」には、取得予定資産に関し、売主との間の売買契約書の締結日を記載しています。

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産に関し、売主との間の売買契約書に記載された取得予定資産の売買代金額を記載しています。なお、売買代金額には、消費税及び地方消費税並びに取得に要する諸費用は含まず、百万円未満は切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注4) 取得先の同意が得られていないため、やむを得ない理由により「非開示」としています。

(2) 取得資金：自己資金 (ヒルコート東新宿及び日宝本町ビルの譲渡資金を含む)

(注) ヒルコート東新宿及び日宝本町ビルの譲渡については、2021年3月5日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ (「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」)」をご参照ください。

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

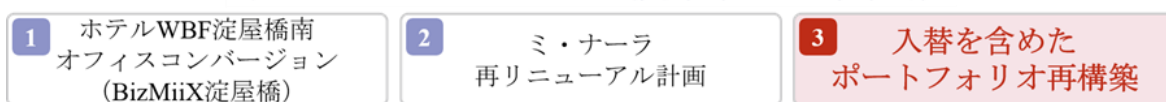
2. 取得の理由

ポイント

- ポートフォリオの「ディフェンシブ性及び収益性」が向上する物件入替プロジェクト（第五弾）
- コロナ禍でも底堅い生活密着型の商業施設かつキャッシュ・フローの安定した底地案件
- 割安な価格での取得により NAV（Net Asset Value）が向上（鑑定評価額と取得価格の差▲14.2%）

本投資法人は、新型コロナウイルス感染症（COVID-19、以下「新型コロナ」といいます。）の影響を踏まえて拡張版中期経営計画「Repower 2020-ER」の推進を中断し、2020年6月16日付「第8期（2020年4月期）決算説明資料」において、ポストコロナに対応したポートフォリオの構築及び1口当たり分配金（DPU）水準の回復・成長に向けた「みらいリバイバルプラン」を公表しました。「みらいリバイバルプラン」では、注力すべき課題の1つとして入替を含めたポートフォリオ再構築を掲げており、総合型リートとしての強みを活かし、投資主価値の最大化（成長性の追求）とディフェンシブ性の高いアセットタイプの組み合わせを意識しながら、より強固なポートフォリオの構築を目指しています。本投資法人は、ポートフォリオ再構築に向けてこれまで複数の物件売買を実施しており、2020年11月公表の「コンフォートホテル新山口」譲渡及び「小田原機材管理センター（底地）」取得、2021年1月公表の「TCAビル」取得並びに2021年3月公表の「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル」譲渡に続くアクションとして、本日、本取得を決定したものです。

みらいリバイバルプランの概要（～2021年中旬）



(注)「ホテル淀屋橋南 オフィスコンバージョン (BizMiiX 淀屋橋)」及び「ミ・ナーラ再リニューアル計画」の進捗状況については、2020年12月15日付「第9期（2020年10月期）決算説明会資料」及び2021年1月29日付「オフィスコンバージョン工事の完了に関するお知らせ (BizMiiX 淀屋橋)」をご参照ください。なお、「BizMiiX 淀屋橋」は2021年1月にコンバージョン工事が完了、既に稼働を開始しており、「ミ・ナーラ」についても「みらいリバイバルプラン」の計画に沿ってテナントミックスの見直し等の施策が予定どおり進捗しています。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」におけるポートフォリオ再構築の取組方針の中で、コロナ禍でも底堅い生活密着型物件や、キャッシュ・フローの安定した底地案件を重点的な検討対象とする方針を掲げています。本取得予定資産は、いずれも人口が増加傾向の地方中核都市に所在する生活密着型の商業施設であり、規模やテナント構成、交通利便性等の差別化によりコロナ禍でも底堅い需要が期待されることから、上記の取得方針に合致していると考えています。また、底地案件で業界大手のテナントと長期の賃貸借契約を締結していること、地域密着型物件として継続的な利用が見込まれることから、キャッシュ・フローが安定した「ディフェンシブ性」の高い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14.2%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) 本取得予定資産の収益性

物件名称	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定 NOI 利回り (注 1)	償却後 NOI 利回り (注 2)
カインズモール彦根 (底地)	3,598	4,260	5.1%	5.1%
マックスバリュ高取店 (底地)	950	1,040	4.6%	4.6%
合計/平均	4,548	5,300	5.0%	5.0%

(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。「合計/平均」にある「鑑定 NOI 利回り」欄には、「平均 NOI 利回り」を記載しています。なお、「平均 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、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。「合計/平均」にある「償却後 NOI 利回り」欄には、「平均償却後 NOI 利回り」を記載しています。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仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

本投資法人は、「みらいリバイバルプラン」の中でホテルをオフィスにコンバージョンする取組みを進めており、本取得を含む物件入替プロジェクト及びコンバージョン完了を通じて、ポートフォリオのホテル比率 (取得価格ベース) は「みらいリバイバルプラン」公表前の 2020 年 4 月期 (第 8 期) 末の 19.0% から 17.2% まで低下する見込みです。2020 年 11 月以降継続的に実施してきた物件入替プロジェクトは本取得をもって一旦完了となりますが、本投資法人は、今後もポストコロナに対応したポートフォリオの構築を目指してプロアクティブな取組みを継続する方針です。

ポートフォリオ再構築に際してのポイント

取得	譲渡
<ul style="list-style-type: none"> ● ポストコロナに対応したディフェンシブ性の高いアセット ● 「ユーティリティアセット」 (注) ● 長期的なアップサイドが期待できるアセット 	<ul style="list-style-type: none"> ● ポートフォリオ平均を下回る収益性の物件 ● 新型コロナの影響が懸念される物件 ● 中長期的な運用課題のリスクが懸念される物件 (更新・修繕工事負担等)

(注) 新型コロナやそれに伴う企業業績悪化等の影響を受けにくいサービス系テナント (クリニック、学習塾等) の比率が高い物件や、サービス系テナントの誘致やサテライトオフィスへの転用が可能な都心近郊の複合用途物件をいいます。

(参考) 本取得を含む物件入替プロジェクトの概要

取得(予定) 物件				
物件名	 TCAビル	 小田原機材管理センター (底地)	 カインズモール彦根 (底地)	 マックスバリュ高取店 (底地)
アセットタイプ	オフィス (ユーティリティ アセット)	インダストリアル (ニュータイプ)	商業施設 (生活密着型)	商業施設 (生活密着型)
所在地	大阪府大阪市	神奈川県小田原市	滋賀県彦根市	広島県広島市
取得(予定) 日	2021年1月28日	2021年3月1日	2021年3月31日	2021年3月31日
取得(予定) 価格	2,120百万円	2,300百万円	3,598百万円	950百万円
償却後NOI利回り(注)	3.8%	4.9%	5.1%	4.6%

取得(予定) 価格合計 **8,968**百万円

平均償却後NOI利回り **4.7%**

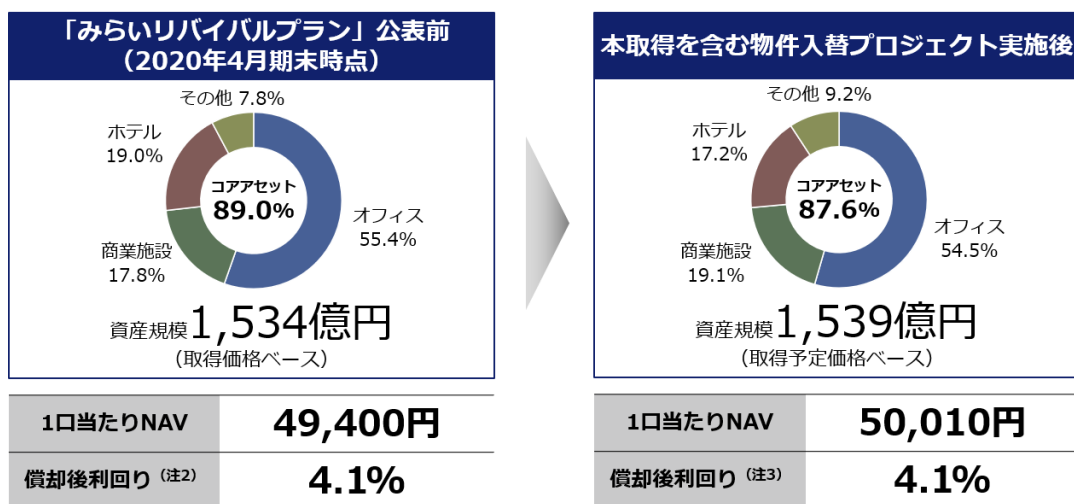
譲渡(予定) 物件			
物件名	 コンフォートホテル 新山口	 ヒルコート東新宿	 日宝本町ビル
アセットタイプ	ホテル(コア)	オフィス(コア)	オフィス(コア)
所在地	山口県山口市	東京都新宿区	大阪府大阪市
譲渡(予定) 日	2020年11月30日	2021年3月26日	2021年3月26日
譲渡(予定) 価格	920百万円	4,380百万円	1,700百万円
償却後NOI利回り(注)	3.9%	3.0%	4.2%

譲渡(予定) 価格合計 **7,000**百万円

平均償却後NOI利回り **3.4%**

(注) 取得(予定) 物件は鑑定NOIに基づく取得(予定) 価格ベースであり、譲渡(予定) 物件は2020年10月期(第9期)実績に基づく帳簿価額ベースです。

(参考) 本取得を含む物件入替プロジェクトによるアセットタイプ別比率の変化



- (注1) 「BizMiiX 淀屋橋」は、コンバージョンに係る追加投資を取得価格に加算した上でオフィスに分類して数値を算出しています。
- (注2) 2020年4月末を基準日とする鑑定評価書に記載された鑑定NOI(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)から減価償却費を差し引いた数値の合計額を取得価格合計で除して算出した数値を四捨五入して記載しています。
- (注3) カインズモール彦根(底地)は2021年2月28日、マックスバリュ高取店(底地)は2021年2月1日、それ以外の物件は2020年10月末を基準日とする鑑定評価書に記載された鑑定NOI(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)から減価償却費を差し引いた数値の合計額を取得(予定)価格合計で除して算出した数値を四捨五入して記載しています。

3. 本取得予定資産の内容

【カインズモール彦根（底地）】

物件 名称	カインズモール彦根（底地）	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	商業施設

特定資産の概要

取得予定年月日	2021年3月31日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	3,598百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者		
鑑定評価額 (価格時点)	4,260百万円 (2021年2月28日)		信託期間満了日	2031年3月31日	
三菱UFJ信託銀行株式会社					
最寄駅	JR彦根駅 徒歩30分				
所在地（住居表示）	滋賀県彦根市馬場二丁目1番1号				
土地	地番	滋賀県彦根市馬場二丁目字田中 1番2他23筆	建物	建築時期	-
	建ぺい率	70%（注1）		構造	-
	容積率	200%		用途	-
	用途地域	工業地域		延床面積	-
	敷地面積	85,830.98㎡		駐車場台数	-
	所有形態	所有権（注2）		所有形態	-
PM会社	東洋不動産プロパティ マネジメント株式会社	マスターリース会社	-		

特記事項

信託受託者、土地賃借人及び滋賀県の間で締結する地上権設定契約において、信託受託者及び土地賃借人が本物件の所有権又は賃借権を第三者に譲渡する場合、予め滋賀県の承諾を得なければならない旨定められています。なお、上記は信託受益権の譲渡については適用されません。

（注1） 指定建ぺい率は60%ですが、角地による緩和により70%となっています。

（注2） 本物件の一部について、道路の用に供するため、滋賀県を地上権者とする地上権が設定されています。

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	85,323.95㎡	稼働率	100%
主要テナント	株式会社カインズ	テナント数	1社
年間賃料	非開示（注）	敷金・保証金	非開示（注）

（注） テナントから開示について同意を得られていないため開示していません。

建物状況評価報告書の概要（注）

調査業者	-	緊急・短期修繕費	-
調査書日付	-	長期修繕費	-

（注） 別途、大和不動産鑑定株式会社による「土壌汚染リスク評価レポート」を取得しています。

地震リスク分析等の概要

調査業者	-	PML値	-
------	---	------	---

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	4,260百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2021年2月28日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,260	
有期還元法（インウッド式）による価格	4,270	
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 (注)	
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	182	
一時金の運用益	0	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面双方の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを査定
資本的支出	-	
純収益	183	
割引率	4.5%	類似不動産の取引事例等との比較から求める方法及び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を併用の上、投資家に対するヒアリング等も参考にして査定
DCF法による価格	4,250	
割引率	4.5%	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	-	
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。

本物件の特徴

<立地特性>

- 名神高速道路彦根インターチェンジ（IC）から約3.9kmに位置するほか、琵琶湖沿いの県道2号線（さざなみ街道）に面していることから視認性が高い立地です。県道2号線は近隣の競合施設が接道する道路と比較して交通渋滞が少ない傾向にあり、複数の出入り口があることから来館し易い施設となっています。
- 本物件が所在する彦根市の人口は増加傾向にあり、周辺はファミリー世帯の居住が多いほか、近隣に滋賀大学・滋賀県立大学が立地していることから20代の居住割合が高いエリアです。

<物件特性>

- テナント（借地人）である株式会社カインズとの間で2019年10月31日から2035年7月19日までの事業用定期借地権設定契約が締結されており、原則として中途解約不可であることから、安定性の高い底地案件であると考えています。
- ホームセンター（カインズ）とスーパーマーケット（ベイシア）を主体とした生活密着型の商業施設であり、周辺の競合施設とは規模やテナント構成の面で棲み分けされていることから、コロナ禍においても底堅い需要が見込まれます。ホームセンターは広域からの集客が可能であり、スーパーマーケットとの相乗効果も期待されます。
- ホームセンターとスーパーマーケットが入居するスーパーモール棟前面の大型駐車場に独立店舗が配置されており、時流にあったりサイクルショップのほか、カフェ（スターバックス）やガソリンスタンド等が出店しています。また、知名度の高いワークマンプラスの出店も予定されており、一層の集客力向上が期待されます。

<その他>

- カインズは、2019年度のホームセンターカテゴリーで売上高トップとなり、コロナ禍においても巣ごもり関連商品等の時流に合った需要を取り込んで好調な業績を維持しています。プライベートブランド商品に力を入れているほか、「IT小売企業」のビジョンを掲げて同業他社との差別化とアフターコロナ戦略を進めています。
- 資産運用会社のネットワーク・ソーシング力の活用により、取得価格は鑑定評価額から15.5%ディスカウントされた水準となっています。

物件写真	物件位置図
	

【マックスバリュ高取店（底地）】

物件 名称	マックスバリュ高取店（底地）	アセットカテゴリー	コアアセット
		アセットタイプ	商業施設

特定資産の概要

取得予定年月日	2021年3月31日	特定資産の種類	信託受益権		
取得予定価格	950百万円	信託 受益 権の 概要	信託受託者		
鑑定評価額 （価格時点）	1,040百万円 （2021年2月1日）		信託期間満了日	2031年3月31日	
最寄駅	広島高速交通広島新交通1号線高取駅 徒歩2分				
所在地（住居表示）	広島県広島市安佐南区高取北三丁目16番18号				
土地	地番	建物	建築時期	-	
	建ぺい率		77.44%（注1）	構造	-
	容積率		224.81%（注2）	用途	-
	用途地域		近隣商業地域、第1種住居地域、 第1種低層住居専用地域	延床面積	-
	敷地面積		5,748.81㎡	駐車台数	-
	所有形態		所有権	所有形態	-
PM会社	グローバルコミュニティ株式会社	マスターリース会社	-		
<p>特記事項</p> <p>信託受託者及び土地賃借人との賃貸借契約において、信託受託者が本物件を売却する場合、信託受託者は他に優先して土地賃借人と売却交渉をしなければならず、また信託受託者が本物件を第三者に譲渡しようとする場合、予め書面による土地賃借人の同意を得なければならない旨定められています。なお、上記は信託受益権の譲渡については適用されません。</p> <p>（注1）指定建ぺい率は60%ですが、角地による緩和により77.44%となっています。</p> <p>（注2）用途地域が3つの地域にまたがりますが、その対象面積による加重平均を算出した結果224.81%となっています。</p>					

賃貸借の概要

総賃貸可能面積	5,748.81㎡	稼働率	100%
主要テナント	マックスバリュ西日本株式会社	テナント数	1社
年間賃料	非開示（注）	敷金・保証金	非開示（注）

（注）テナントから開示について同意を得られていないため開示していません。

建物状況評価報告書の概要（注）

調査業者	-	緊急・短期修繕費	-
調査書日付	-	長期修繕費	-

（注）別途、大和不動産鑑定株式会社による「土壌汚染リスク評価レポート」を取得しています。

地震リスク分析等の概要

調査業者	-	PML値	-
------	---	------	---

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	1,040百万円
鑑定評価機関の名称	株式会社谷澤総合鑑定所
価格時点	2021年2月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,040	
有期還元法（インウッド式）による価格	1,070	
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 (注)	
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	43	
一時金の運用益	0	市中金利の動向等より運用利回りを査定
資本的支出	-	
純収益	43	
割引率	4.3%	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算する積上法及び底地取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、現行賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案のうえ査定
DCF法による価格	1,040	
割引率	4.2% (1~4年目) 4.3% (5年目以降)	ベース利回りに対象不動産の個別リスクを加算する積上法及び底地取引事例に係る取引利回り等との比較による方法に基づき、現行賃貸借契約内容、地代水準、賃貸借期間及び事業リスク等を総合的に勘案のうえ査定した割引率を基礎に更地としての売却可能性等を加味して査定
復帰価格割引率	4.4%	DCF法における割引率を基礎に、更地としての売却可能性等を加味して査定
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。

本物件の特徴

<立地特性>

- 広島高速交通広島新交通1号線（アストラムライン）「高取」駅より徒歩2分に位置するほか、交通量が多い県道38号広島豊平線沿いに立地しており、3か所の出入口と79台の駐車場を確保していることから、近隣の競合物件と比較して自動車アクセスが良いことが強みとなっています。
- 本物件が所在する安佐南区の人口は増加傾向であり、特に子持ち世帯の比率が高いエリアです。本物件周辺は広島市郊外のベッドタウンとして都市化が進む住宅エリアが広がっており、県道38号線以北には本物件以外にスーパーマーケットがないことから高い希少性を有しています。
- アストラムラインの利用客は増加傾向にあり、延伸に向けた事業計画が決定していることから、今後も利便性の向上及び利用客の増加が期待できます。

<物件特性>

- テナント（借地人）であるマックスバリュ西日本株式会社との間で2014年9月13日から2034年9月12日までの事業用定期借地権設定契約が締結されており、契約開始日から10年間は中途解約不可であるほか、テナントにとって住宅地が広がる近隣商圏を確保するための重要拠点に位置付けられていることから、安定性の高い底地案件であると考えています。
- 500m圏内に同業種施設が複数立地していますが、立地特性から北側商圏を取り込みやすい環境にあるほか、マックスバリュ西日本は人口密集エリアを中心に小型店を展開する戦略をとっていることから、近隣のディスカウント系ストアやGMS系ストア（注）と棲み分けされています。

<その他>

- 資産運用会社のネットワーク・ソーシング力の活用により、取得価格は鑑定評価額から8.7%ディスカウントされた水準となっています。

（注）「GMS」とは、General Merchandise Storeの略称であり、食料品や日用品のみならず、衣料品や家電、家具等、日常生活で使う様々な商品を総合的に揃えている総合スーパーをいいます。

物件写真	物件位置図
 	

5. 取得先の概要

「カインズモール彦根（底地）」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条及び投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。）第123条に規定する利害関係人等（以下「利害関係人等」といいます。）及び本資産運用会社の社内規程である利害関係者取引規程上の利害関係者のいずれにも該当しません。その他の取得先は以下のとおりです。

【マックスバリュ高取店（底地）】

名称	地主プライベートリート投資法人
所在地	東京都千代田区丸の内一丁目5番1号 新丸の内ビルディング13階
代表者	執行役員 西羅 弘文
事業内容	投資法人の資産を主として不動産などの特定資産（投信法第2条第1項に定める資産）に対する投資として運用
出資総額	非開示（注）
設立年月日	2016年9月28日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
大投資主及び投資比率	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	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。

6. 物件取得先等の状況

「カインズモール彦根（底地）」及び「マックスバリュ高取店（底地）」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。

7. 媒介の概要

媒介者は国内法人ですが、名称等の開示について同意を得られていないため開示していません。なお、当該非開示の媒介者は、本投資法人及び本資産運用会社との間において記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、関連当事者にも該当しません。

8. 利害関係人との取引

該当はありません。

9. 今後の見通し

本取得による2021年4月期（第10期）及び2021年10月期（第11期）運用状況の見通しへの影響については、本日公表の「2021年4月期及び2021年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」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：<https://3476.jp>

(参考プレスリリース等)

2021年3月5日付 「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（「ヒルコート東新宿」及び「日宝本町ビル）」

2021年3月16日付 「2021年4月期及び2021年10月期の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ」

2021年3月16日付 「みらいリバイバルプランの進捗状況 -2021年3月16日付プレスリリース 補足説明資料-

<添付資料>

参考資料1 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料2 本取得予定資産の内容における記載事項説明

参考資料1 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

分類	用途	地域	物件名称	取得(予定)価格 (百万円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	取得(予定)日
コア アセット	オフィス	東京圏	品川シーサイドパークタワー(準共有持分63.4%)(注3)	20,288	13.2	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎デックセンター	23,182	15.1	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	新宿イーストサイドスクエア(準共有持分5%相当)(注3)	10,000	6.5	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	東京フロントテラス(準共有持分50.2%)(注3)	10,592	6.9	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	5.8	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.1	2018年8月1日
	オフィス	東京圏	マイスクエアビル	2,800	1.8	2019年12月25日
	オフィス	その他	広島鯉城通りビル	2,250	1.5	2020年3月31日
	オフィス	大阪圏	Biz MiiX 淀屋橋	2,041	1.3	2018年11月1日
	オフィス	大阪圏	TCA ビル	2,120	1.4	2021年1月28日
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.1	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	THINGS 青山	2,912	1.9	2020年1月9日
	商業施設	その他	MI キューブ仙台クリスマスロード	1,330	0.9	2020年3月31日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店(注3)	9,420	6.1	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	MEGA ドン・キホーテ和泉中央店	3,000	1.9	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	カインズモール彦根(底地)	3,598	2.3	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
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.4	2016年12月16日
	ホテル	その他	ダイワロイネットホテル秋田	2,042	1.3	2016年12月16日
	ホテル	その他	スーパーホテル仙台・広瀬通り	1,280	0.8	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル大阪・天王寺	1,260	0.8	2016年12月16日
	ホテル	東京圏	スーパーホテルさいたま・大宮	1,123	0.7	2016年12月16日
	ホテル	大阪圏	スーパーホテル京都・烏丸五条	1,030	0.7	2016年12月16日
	ホテル	名古屋圏	伊勢シティホテルアネックス	1,800	1.2	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.5	2018年3月1日
	ホテル	その他	コンフォートホテル長野	580	0.4	2018年3月1日
	ホテル	東京圏	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	2.4	2018年5月15日
	ホテル	その他	スマイルホテル那覇シティリゾート	4,000	2.6	2018年11月1日
	ホテル	その他	スマイルホテル博多駅前	3,800	2.5	2018年11月1日
	ホテル	名古屋圏	スマイルホテル名古屋栄	2,950	1.9	2018年11月1日
グロース アセット (コア プラス)	商業施設	大阪圏	ミ・ナーラ	4,944	3.2	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	5.2	2018年11月1日
	インダス トリアル	東京圏	小田原機材管理センター(底地)	2,300	1.5	2021年3月1日
	教育施設	東京圏	東京衛生学園専門学校	3,900	2.5	2020年1月9日
合計				153,904	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、「BizMiiX 淀屋橋(旧ホテルWBF 淀屋橋南)」に係る売買契約に記載の取得価格は1,750百万円ですが、本投資法人取得後にコンバージョンに伴う追加投資を行っており、当該追加投資を含む総投資額は2,041百万円です。「BizMiiX 淀屋橋」については、当該追加投資を含む総投資額2,041百万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「2. 本取得予定資産の内容」の各欄における記載事項に関する説明は、以下（イ）～（ワ）のとおりです。時点の注記がないものについては、原則として、取得予定日時点の状況を記載しています。

（イ）「アセットカテゴリー」及び「アセットタイプ」について

- 「コアアセット」とは、本投資法人のポートフォリオの中核を占める資産を意味し、具体的には、伝統的な投資用不動産であるオフィス・商業施設・ホテル・居住施設・物流施設のうち、原則として 80%以上の稼働率が確保されていること（その見込みがある場合を含みます。）等、安定的な賃貸収益が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。
- 「グロースアセット（ニュータイプアセット）」とは、不動産市場における不動産投資・運用実績がコアアセットと比較して限定的ではあるものの、競合となる取得者は限られており、将来的に不動産市場の拡大が期待できると本投資法人が判断するアセットをいいます。

（ロ）「最寄駅」について

- 「最寄駅」における徒歩による所要時間については、「不動産の表示に関する公正競争規約」（平成 17 年公正取引委員会告示第 23 号）及び「不動産の表示に関する公正競争規約施行規則」（平成 17 年公正取引委員会承認第 107 号）に基づき、道路距離 80 メートルにつき 1 分間を要するものとして算出した数値を、小数第 1 位以下を切り上げて記載しています。

（ハ）「所在地（住居表示）」について

- 所在地（住居表示）は、本取得予定資産の住居表示を記載しています。また住居表示未実施の場合は、登記簿上の建物所在地（複数ある場合にはそのうち一所在地）を記載しています。

（ニ）「土地」について

- 「地番」は、登記簿上の記載に基づいて記載しています。
- 「建ぺい率」及び「容積率」は、原則として建築基準法（昭和 25 年法律第 201 号、その後の改正を含みます。）、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）等の関連法令に従って定められた数値を記載しています。なお、本取得予定資産によっては、以下の表に記載の「建ぺい率」及び「容積率」につき、一定の緩和措置又は制限措置が適用される場合があります。
- 「用途地域」は、都市計画法第 8 条第 1 項第 1 号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 「敷地面積」は、登記簿上の記載に基づいており、現況とは一致しない場合があります。本取得予定資産が土地の共有持分である場合には、全体の面積を記載しています。
- 「所有形態」は、本取得予定資産に関して本投資法人が保有し又は保有する予定の権利の種類を記載しています。

（ホ）「建物」について

- 該当事項はありません。

（ヘ）「PM 会社」について

- 「PM 会社」は、取得予定日時点において有効なプロパティ・マネジメント契約を締結する予定の会社を記載しています。

(ト) 「マスターリース会社」について

- 「マスターリース会社」は、取得予定日時点において有効なマスターリース契約を締結する予定の会社を記載しています。

(チ) 「特記事項」について

- 「特記事項」の記載については、原則として、2021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2021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、2021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、2021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、2021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、2021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、2021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。）に定める月間賃料（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、2021 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。エンドテナントより開示の承諾を得られていない場合、「非開示」と記載しています。本取得予定資産が建物の共有持分又は準共有持分である場合には、その持分に応じ算出しています。
- また、本取得予定資産について、エンドテナントに係る賃貸借契約につき解除又は解約申入れがなされていても、取得予定日時点において契約が継続している場合、当該エンドテナントに係る賃貸借契約が存在するものとして、「稼働率」、「テナント数」、「年間賃料」、「敷金・保証金」等を記載しています。

(ヌ) 「建物状況評価報告書の概要」について

- 該当事項はありません。

(ル) 「担保設定の状況」について

- 本取得予定資産の取得後に担保設定が解除される場合は「なし」と記載しています。

(ロ) 「不動産鑑定評価書の概要」について

- 「不動産鑑定評価書の概要」は、本投資法人が、投信法に基づく不動産鑑定評価上の留意事項及び不動産の鑑定評価に関する法律（昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。）並びに不動産鑑定評価基準に基づき、大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤総合鑑定所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大和不動産鑑定株式会社及び株式会社谷澤不動産鑑定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、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」の各記載等に基づき、また、一部において本資産運用会社が入手した資料に基づいて、各本取得予定資産の基本的性格、特徴、その所在する地域の特性等を記載しています。当該報告書等は、これらを作成した外部の専門家の一定時点における判断と意見に留まり、その内容の妥当性及び正確性等を保証するものではありません。なお、当該報告書等の作成の時点後の環境変化等は反映されていません。