

2017年10月23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 上野貴司
 TEL: 03-6632-5950

国内不動産信託受益権の取得・貸借の開始及び一部譲渡・貸借の解消に関するお知らせ

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。）・貸借の開始及び一部譲渡（以下「本譲渡」といいます。）・貸借の解消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) 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	取得予定日	取得先	取得予定価格 (百万円) (注2)
コア アセット	オフィス	東京フロントテラス (準共有持分 50.2%) (注3)	2017年 10月26日	2017年 10月26日	合同会社 天王洲1	10,592
	オフィス	日宝本町ビル	2018年2月末日までの 別途合意する日		非開示 (注4)	1,465
グロースアセット (コアプラス)	商業施設	奈良平城プラザ (仮称)	2017年 10月24日	2017年 10月26日	合同会社 奈良平城プラザ	4,100 (注5)
合計						16,157

(注1) 資産の用途に関する分類です。詳細は、参考資料3「本取得予定資産及び本譲渡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) 各取得予定資産に関し、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3) 本物件はJA三井リース建物株式会社（以下「JA三井リース建物」といいます。）との共同取得であり、本投資法人が準共有持分の50.2%を取得し、JA三井リース建物が残余の共有持分（49.8%）（以下「残余準共有持分」といいます。）を取得する予定です。JA三井リース建物は、原則として、三井物産リアルティ・マネジメント株式会社（以下「MBRM」といいます。）が組成を検討している私募REIT（以下「私募REIT」といいます。）の組成後、残余準共有持分を当該私募REITへ譲渡する予定であり、本投資法人は、今回の取得を三井物産グループ（注6）との共同取得と位置付けています。

(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」としてしています。

(注5) 本物件の取得予定価格は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う予定であり、当該追加投資を含む総投資額は5,050百万円を予定しています。

(注6) 「三井物産グループ」とは、三井物産株式会社（本社所在地：東京都千代田区、以下「三井物産」といいます。）及び三井物産の連結子会社及び持分法適用会社により構成される企業集団をいいます。以下同じです。

(2) 取得資金：借入金及び自己資金

(注) 当該借入金の詳細は、本日付で公表の「資金の借入及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

(4) 年間賃料：1,511 百万円

なお、本投資法人は、取得予定資産のテナントに関して、2017年7月28日提出の「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」に記載しているテナントの選定基準に適合していると判断しています。

2. 本譲渡の概要

(1) 譲渡予定資産

物件名称	契約締結日	譲渡予定日 (注1)	譲渡先	譲渡予定価格 (百万円) (注2)	想定帳簿価額 (百万円) (注3)	譲渡予定価格と 想定帳簿価額の 差 (百万円) (注4)
品川シーサイド パークタワー (準共有持分 36.6%) (注5)	2017年 10月26日	2018年 2月末日 又は別途合 意する日	合同会社 SS2 (注6)	12,004	11,753	251

(注1) 譲渡予定資産に係る売買契約書に記載される予定の譲渡予定日を記載しています。

(注2) 譲渡予定資産に関し、売買契約書に記載される予定の譲渡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、百万円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

(注3) 譲渡予定日時時点の想定値を百万円未満を切り捨てて記載しています。

(注4) 譲渡予定価格と想定帳簿価額の差額として算定された参考数値であり、売買損益とは異なります。

(注5) 本投資法人は、「品川シーサイドパークタワー」全体を保有していることから、譲渡予定資産（準共有持分 36.6%）を譲渡した後、同物件の準共有持分 63.4%を保有する予定です。

(注6) MBRM と投資一任契約を締結している合同会社であり、本投資法人は、原則として、私募 REIT 組成後、当該私募 REIT が買主たる地位を承継することを承諾し、当該私募 REIT に譲渡する予定です。

(注7) 本譲渡代金は、2017年10月23日付「資金の借入及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」で公表した短期借入金 100 億円の返済等に充当する予定です。

(2) 年間賃料：▲743 百万円

(参考) 取得予定資産及び譲渡予定資産の収益性

	物件名称	取得/譲渡 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)
取得予定資産	東京フロントテラス（準共有持分 50.2%）	10,592	10,793	4.1%	3.7%
	日宝本町ビル	1,465	1,530	5.4%	4.8%
	奈良平城プラザ（仮称）(注3)	4,100	5,520	8.9%	7.1%
譲渡予定資産	品川シーサイドパークタワー（準共有持分 36.6%）	12,004	11,895	4.3%	3.5%

(注1) 「鑑定 NOI」を取得予定価格（譲渡予定資産については取得価格）で除して算出した数値を、小数点以下第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。但し、本投資法人が準共有持分を取得及び譲渡す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」に準共有持分割合を乗じて得た金額を用い算出しています。以下同じです。

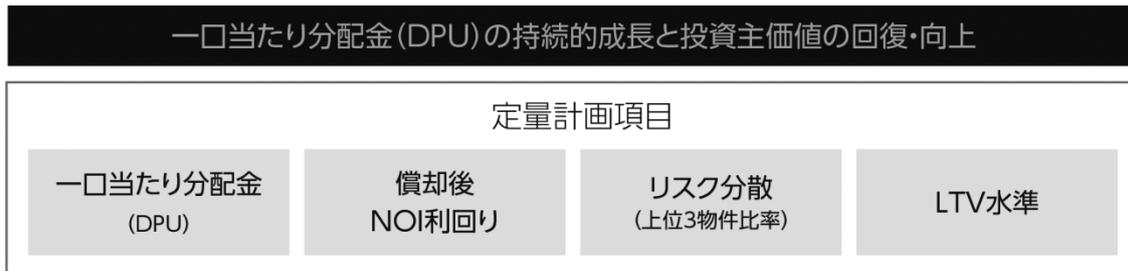
(注2) 「鑑定 NOI」から減価償却費を差し引いた数値を取得予定価格で除して算出した数値を、小数点以下第2位を四捨五入して記載しています。なお、減価償却費については、定額法により本資産運用会社が一定の仮定のもとに算出した試算値です。以下同じです。

(注3) 本物件の取得価格は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う予定であり、当該追加投資を含む総投資額は5,050百万円を予定しています。利回りは、将来的なりニューアルを考慮して取得価格を5,050百万円とした場合の数値であり、当初の取得価格に対する利回りは鑑定 NOI 利回り 11.0%、償却後 NOI 利回り 8.7%となります。

3. 本取得及び本譲渡の理由

本投資法人は、1口当たり分配金（DPU）（注）の持続的成長と投資主価値の回復・向上を目指し、成長軌道への回帰に向けた経営目標として、2017年6月に中期経営計画「Repower 2020」を策定しており、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るDPUの持続的成長と投資主価値の回復を実現するため、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及び本譲渡を決定しました。各物件の評価ポイント及び特徴は後記「4. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容」をご参照ください。なお、本取得及び本譲渡の理由のうち特筆すべき点は下記のとおりです。

（参考）Repower 2020 の概要（注）



（注）具体的な内容は、本日付で公表の「中期経営計画の進捗について～2017年10月23日付プレスリリース 補足説明資料」をご参照ください

(1) 両スポンサーとの協働によるリスク・コントロール

本投資法人は、適切なリスク・コントロールの観点から、スポンサーである三井物産グループ及び株式会社イデラ キャピタルマネジメント（以下「イデラ キャピタル」といいます。）との協働によるポートフォリオ入替えと共同取得を通じたリスク分散の進展に取り組みます。具体的には、譲渡予定資産である「品川シーサイドパークタワー（準共有持分 36.6%）」は、原則として、私募 REIT 組成後に当該私募 REIT に対して譲渡する予定であり（注）、また、「東京フロントテラス」についてはその準共有持分の 50.2%を本投資法人が取得し、その残余準共有持分を JA 三井リース建物が同時に取得します。JA 三井リース建物は、原則として、残余準共有持分を私募 REIT 組成後に当該私募 REIT へ譲渡する予定です。本投資法人は、その最大保有物件である「品川シーサイドパークタワー（準共有持分 36.6%）」を売却し、当該売却代金を活用して「東京フロントテラス」を共同取得することにより、物件分散（上位3物件比率（取得価格ベース）は本取得及び本譲渡前 64.7%、本取得及び本譲渡後 51.4%）及びテナント分散（上位10テナント比率（賃料ベース）は本取得及び本譲渡前 56.5%、本取得及び本譲渡後 53.0%）を進展させることが可能となり、その結果、キャッシュフローの安定性が更に向上するものと本投資法人は考えています。本取得及び本譲渡による「Repower 2020」の進捗については、本日付で公表の「中期経営計画の進捗について～2017年10月23日付プレスリリース 補足説明資料」をご参照ください。

当該私募 REIT との戦略的な物件共有については、単独での投資と比較し、本投資法人による投資額を抑制しつつ、物件・テナントの集中リスクを一定の範囲に制御すると同時に、競合先が限定的な大型物件全体の取得を可能にすることで、今後の投資検討の自由度が増すこととなります。その結果、取得競争において他者との差別化が図られ、物件取得において優位な情報収集・取得交渉が可能になるものと本投資法人は考えています。

（注）本投資法人は、三井物産グループと投資一任契約を締結している合同会社 SS2 との間で「品川シーサイドパークタワー」に係る信託受益権の準共有持分 36.6%の譲渡契約を締結しており、原則として、三井物産グループが組成を検討している私募 REIT 組成後、当該私募 REIT が買主たる地位を承継することを承諾し、当該私募 REIT に譲渡する予定です。

(2) スポンサー・サポートが発揮された安定稼働物件の組入れ

a. 三井物産グループのソーシングによる上場後初となるグロスアセット（コアプラスアセット）「奈良平城プラザ（仮称）」の取得

本投資法人は、三井物産グループの多岐にわたる事業領域ネットワークを活かして、商業施設再生で豊富な実績を有する株式会社やまき（注 1）が組成した合同会社から「奈良平城プラザ（仮称）」を取得します。本物件の取得は株式会社やまきとの共同プロジェクトであり、同社とプロパティ・マネジメント契約を締結するほか、取得先である合同会社奈良平城プラザ（以下「本件 ML」といいます。）との間でマスターリース契約を締結します。本件 ML とのマスターリース契約はパススルー型であり、本物件の収益性は本件 ML とエンドテナントとの賃貸借契約に依拠することから、株式会社やまき及び本件 ML との間で 2018 年 4 月予定のリニューアルオープン以降 5 年間にわたる賃料保証契約を締結することにより、リーシングリスクを低減しつつ積極的なリターンの追求が期待できる投資スキームとなっています。本物件は本投資法人初のグロスアセットとして鑑定 NOI 利回り 8.9%、償却後利回り 7.1%と相対的に高い利回りが期待できる資産であり、賃料保証契約に基づくダウンサイドケースでも NOI 利回り 6.5%、償却後利回り 4.6%と一定水準の利回りを確保できる見込みです。

また、2018 年 4 月予定のリニューアルオープンに向けて、株式会社やまきと共同でリニューアル計画に伴う工事を行う予定であり、現時点におけるリニューアル工事の総額は 950 百万円を予定しています。なお、リニューアル期間中はエンドテナントからの賃料収入がないことから、本件 ML が固定費相当額の固定賃料を支払うことに合意しています。リニューアル工事と並行してエンドテナントに対するリーシング活動を進めており、2018 年 4 月予定のリニューアルオープン時におけるエンドテナントとの賃貸借契約の状況について、実際にリーシングを行う株式会社やまきとの間で一定の目標を設定し、当該目標が達成されていることを確認しています。本物件のスキームの詳細については後記「4. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容」をご参照ください。

今回、本投資法人初のグロスアセットである本物件の取得を機に、商業施設のリーシング及びリニューアルに関するノウハウの獲得を目的として、株式会社やまきとの間でサポート契約（注 2）を締結し、本物件の長期的な運用に加えて、今後の商業施設の取得及び運用においても同社のノウハウを活用していく方針です。

（注 1）株式会社やまき概要

株式会社やまきは、複合商業施設・ショッピングセンターのリニューアル・再生を行う商業コンサルティング会社で、創業来、100 件以上の複合商業施設に関する再生事業に携わっており、「私達が街を変えるのではなく、地元企業・商店と共に変わる」、「儲けるのではなく儲かる」を哲学としています。株式会社やまきが再生を手掛けた複合商業施設には、いせはら coma（神奈川県伊勢原市、2016 年 6 月リニューアルオープン）及び旧大宮ロフト（埼玉県さいたま市、2014 年 9 月リニューアルオープン）などがあります。

（会社概要）

名称	株式会社やまき
所在地	東京都港区南青山一丁目15番9号 第45興和ビル5階
代表者	代表取締役 山下 修平
事業内容	複合商業施設開発・リニューアルのコンサルティング、サブリース事業、運営管理等
資本金	5千万円（2017年3月31日現在）
設立年月日	1988年1月20日

（注 2）株式会社やまきとのサポート契約概要

本投資法人及び本資産運用会社と、株式会社やまきとの間で締結されたサポート契約は、主として、商業施設のリーシング、リニューアルに関するノウハウの獲得を企図しており、かかるサポートを通じ、本投資法人へ成長機会を提供することを目的としています。サポート契約の主な内容は以下のとおりです。

- ① 売却情報の提供
- ② マスターリース契約の検討
- ③ 物件取得及び運用に関する業務支援等

- ④ マーケット情報の提供
- ⑤ 再開発サポート・バリューアップサポートの提供
- ⑥ 資本提携に関する検討
- ⑦ 人材の確保に関する協力

b. イデラ キャピタルによるバリューアップが施された「東京フロントテラス」の取得

「東京フロントテラス」は、物件全体を賃借していたテナントが退去することを前提に、2014年8月にスポンサーであるイデラ キャピタルがアセット・マネジメント業務を請け負うとともに、同社が出資する合同会社が取得した物件です。取得当時、イデラ キャピタルはマーケットニーズの全般的な調査を実施し、本物件において大規模リノベーションを通じて「不動産価値創造力」を発揮できる余地が十分にあるとの判断のもと本物件の取得を行い、取得後の2015年10月には、1階・2階グランドエントランスの大幅改装、床下げによる天井高の拡大、バリアフリー対応、きめ細やかな制御を可能にする全館空調システムへの変更や全照明のLED化、女性目線でのリニューアル等を実施して本物件の競争力を高めつつ、積極的なリーシング活動を行いました。その結果、イデラ キャピタルがアセット・マネジメント業務を受託した直後の2014年9月時点において0%であった稼働率を、2017年10月時点には96%まで高めており、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」が実証されました。本投資法人は、イデラ キャピタルの「不動産価値創造力」が発揮された安定稼働物件として本物件の取得を決定しており、今後もスポンサー・サポートを活用して安定した運用が継続できると考えています。

4. 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容

(1) 取得予定資産

物件名称	東京フロントテラス		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	2017年10月26日		特定資産の種類	信託受益権 (準共有持分50.2%) (注1)		
取得予定価格	10,592百万円 (注1)		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)	10,793百万円 (注1) (2017年9月30日)			信託期間満了日	2024年8月末日 (注2)	
最寄駅	東京モノレール「天王洲アイル」駅 徒歩1分 東京臨海高速鉄道「天王洲アイル」駅 徒歩5分					
所在地 (住居表示)	東京都品川区東品川二丁目3番14号					
土地	地番	東京都品川区東品川二丁目4番4 他6筆		建築時期	1992年6月1日	
	建ぺい率	100% (注3)		構造	鉄骨鉄筋コンクリート・ 鉄筋コンクリート・ 鉄骨造陸屋根ガラス板・ 鉄板葺地下2階付地上30階 (注6)	
	容積率	666.60% (注4)				用途
	用途地域	商業地域		延床面積	146,697.51㎡ (注8)	
	敷地面積	17,189.24㎡ (注5)		駐車場台数	469台 (注9)	
	所有形態	所有権 (共有)		所有形態	区分所有権 (共有)	
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	-		
特記事項						
<ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の土地の一部につき、駅施設等の所有を目的とする地上権 (地上権者は東京モノレール株式会社) 及び隣地を要役地とし、電車の運行保全等を目的とする地役権の設定登記がなされています。 ・ 本物件は、「シーフォートスクエア」にある計5棟の建物のうちの1棟であり、当該建物全体の区分所有者全員の用に供される共用部分には、建築基準法上の確認申請の存否が不明な駐車場の広告塔、アーチ状の工作物 (いわゆるパーゴラ) (いずれも高さ4m超) 及び駐輪場の屋根が存在しています。 ・ 信託受益者を契約当事者とする本物件の信託受益権の準共有者間の協定書により、準共有持分を譲渡するときには、あらかじめ他の準共有者との間で優先的に譲渡交渉を行うこと、また、譲渡交渉が調わず第三者へ譲渡する旨合意したときにも、他の準共有者は当該第三者と合意に至った条件と同等以上の条件で買い取ることが可能となる旨合意することとしています。 						
(注1) 本投資法人は信託受益権の準共有持分 50.2%の取得を予定していますが、「取得予定価格」及び「鑑定評価額」以外は本物件全体の情報を記載しています。						
(注2) 本物件の取得時に不動産管理処分信託変更契約書を締結する予定であり、変更後の信託期間満了日は 2027 年 10 月末日です。						
(注3) 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4) 指定容積率は 500%ですが、総合設計制度による緩和により 666.60%となっています。						
(注5) 本投資法人が取得を予定している信託受益権に係る信託は、本物件の敷地を含む「シーフォートスクエア」全体の敷地の一部に係る共有持分を保有しており、その共有持分割合は 3,675,562/10,000,000 です。また、「シーフォートスクエア」全体の敷地の他の部分は第三者の所有であり、管理規約により、本物件に係る敷地利用権が設定されています。						
(注6) 1 棟全体の構造を記載しており、本投資法人が保有している信託受益権を構成する区分所有権の構造は鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造地下 1 階付 25 階建となっています。						
(注7) 「シーフォートスクエア」全体の用途を記載しており、本投資法人が保有する建物の用途は「事務所」となります。						
(注8) 1 棟全体の延床面積を記載しており、本投資法人が保有している信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は 28,954.48 ㎡となります。そのうち本投資法人は 50.2%の準共有持分を保有しています。						
(注9) 「シーフォートスクエア」全体の台数を記載しています。						
賃貸借の概要						
総賃貸可能面積	9,692.94㎡		稼働率	96.5%		
主要テナント	株式会社JTBグローバル マーケティング&トラベル		テナント数	22		
年間賃料	579百万円		敷金・保証金	529百万円		

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	2017年8月	長期修繕費	24,569千円
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	3.0%
担保設定の状況	なし		

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	10,793百万円（注1）
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	2017年9月30日

（金額：百万円）

項目	内容（注2）	概要等
収益価格	21,500	
直接還元法による価格	21,700	
運営収益	1,366	
潜在総収益（a）～（d）計	1,408	
（a）共益費込貸室賃料収入	1,282	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、入居している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、計上
（b）水道光熱費収入	120	過年度実績額及び水道光熱費収支想定等に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上
（c）駐車場収入	-	駐車場収入については、収入と同額を費用計上するため計上しない
（d）その他収入	5	自販機収入等を計上
空室等損失等	42	同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働水準を査定し、計上
運営費用	473	
維持管理費	136	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	137	過年度実績額及び水道光熱費収支想定等に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
修繕費	14	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額を考慮して計上
PMフィー	14	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬率率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	10	賃借人の想定回転期間をもとに査定した年平均額を計上
公租公課	157	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し、査定
損害保険料	2	保険契約に基づく保険料及び対象物件と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	発電機用燃料タンク設置場所の専用使用料を計上
運営純収益	892	
一時金の運用益	11	運用及び調達双方の金利水準等を勘案して1.0%と査定
資本的支出	34	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	869	

項目	内容 (注2)	概要等
還元利回り	4.0%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、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うえ査定
DCF法による価格	21,300	
割引率	3.7%	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うえ査定
最終還元利回り	4.1%	類似不動産の取引利回り等を参考に、対象不動産の個別性等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	20,100	
土地比率	86.2%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	13.8%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に減価修正を行い、さらに建物及びその敷地一体としての市場性を考慮して算出
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1) 本投資法人が取得予定である準共有持分 (50.2%) 相当額を記載しています。

(注2) 「東京フロントテラス」全体の数値を記載しています。

本物件の特徴
<p><立地特性></p> <ul style="list-style-type: none"> - 本物件は、「シーフォートスクエア」内に所在する大規模オフィスビルであり、安定的な収益が期待できます。 - 東京モノレール「天王洲アイル」駅から徒歩1分、東京臨海高速鉄道線「天王洲アイル」駅から徒歩5分に立地。両駅とアーケード通路で接続しており、雨天時も傘なしでアクセスが可能です。 - 東京都心部や羽田空港へのアクセスに優れ、交通の要衝である JR「品川」駅とも循環バスで結ばれており、交通便利性に優れた立地となっています。 - 本物件の所在する「シーフォートスクエア」内には飲食店の他にホテル、劇場などオフィスビル以外の施設も充実しています。 <p><物件特性></p> <ul style="list-style-type: none"> - 本物件は2015年に大規模なリニューアルを実施。1階、2階吹抜けのグランドエントランスへの変更をはじめとした内装の大幅改装に加え、全館空調システムの変更、全照明 LED 化、トイレや給湯室などの水回りリニューアル、天井高の拡大 (2,630mm へアップ)、機械警備の新規設置、屋内喫煙室の新設など、「心地よさ」をテーマとした快適なオフィス環境を目指し様々な施策が行われました。 - 「シーフォートスクエア」内では最も北に位置し、3面採光の明るい室内は基準階面積約300坪、汎用性が高い整形 (長方形) であり、オフィスとして利用しやすい規模となっています。また、テナント用の非常用発電設備が完備され、非常時にも安定した電力供給が可能です。 - 地下には「シーフォートスクエア」共用の駐車場があり、エレベーターで本物件に直接アクセスが可能となっています。 <p><その他></p> <ul style="list-style-type: none"> - アクセス環境・オフィススペックに対しリーズナブルな賃料水準となっています。 - 本物件の稼働率は2017年10月1日時点で96.5%と定常状態にありますが、取得当初から収益面においても定常状態を享受することを目的とし、空室区画部分における6ヶ月 (一部の区画については5ヶ月) 間賃料相当分及び入居済み区画部分におけるフリーレント等相当分について、売主が本投資法人に対して支払義務を負うとともに、イデラ キャピタルが連帯保証を行っています。

物件名称	日宝本町ビル		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2月末日までの別途合意する日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,465百万円		信託受益権の概要	信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社(予定)
鑑定評価額(価格時点)	1,530百万円(2017年8月31日)			信託期間満了日	2027年10月末日(予定)
最寄駅	大阪市営地下鉄「堺筋本町」駅 徒歩2分 同「本町」駅 徒歩5分				
所在地(住居表示)	大阪府大阪市中央区南本町二丁目4番6号				
土地	地番	大阪府大阪市中央区南本町二丁目36番3他1筆、同区本町二丁目65番3		建築時期	1990年8月31日
	建ぺい率	100%(注1)		構造	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	容積率	800%		用途	事務所
	用途地域	商業地域		延床面積	3,841.12㎡
	敷地面積	502.95㎡		駐車場台数	31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関西(予定)		マスターリース会社	本投資法人(予定)	
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。					
賃貸借の概要					
総賃貸可能面積	2,551.43㎡		稼働率	100%	
主要テナント	非開示(注2)		テナント数	40	
年間賃料	92百万円		敷金・保証金	43百万円	
(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。					
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	2017年9月		長期修繕費	14,646千円	
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	14.6%	
担保設定の状況	なし				

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	1,530百万円
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	2017年8月31日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,530	
直接還元法による価格	1,550	
運営収益	115	
潜在総収益(a)～(d)計	120	
(a) 共益費貸室賃料収入	97	中長期安定的な収受可能な賃料等を査定し計上
(b) 水道光熱費収入	11	実額等に基づき査定
(c) 駐車場収入	10	実額等に基づき査定
(d) その他収入	1	実額等に基づき査定
空室等損失等	4	中長期安定的な稼働水準を査定し計上
運営費用	33	

項目	内容	概要等
維持管理費	8	見積額等を基に査定
水道光熱費	9	実績等により査定
修繕費	2	ERに基づき計上
PMフィー	2	見積額等を基に査定
テナント募集費用等	0	実績等により査定
公租公課	9	実績等により査定
損害保険料	0	再調達原価を基に査定
その他費用	0	実績等により査定
運営純収益	81	
一時金の運用益	0	運用利回り1.0%を標準的と判断
資本的支出	12	ERに基づき計上
純収益	69	
還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味し、類似不動産の取引事例を参考に査定
DCF法による価格	1,500	
割引率	4.3%	類似不動産の取引事例比較、金融資産の利回り及び投資家調査結果を参考に査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性、建物劣化リスク等を考慮して査定
積算価格	1,030	
土地比率	80.3%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	19.7%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
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	

本物件の特徴
<p><立地特性></p> <ul style="list-style-type: none"> - 最寄り駅の大阪市営地下鉄「堺筋本町」駅は堺筋線、中央線の2線が利用できるほか、徒歩圏内にある「本町」駅は御堂筋線、四ツ橋線、中央線の複数路線が利用でき、交通利便性が高い立地です。道路交通の面でも都市高速の出入り口近くに位置し、広域的なアクセスに優れています。 - 大阪のビジネスラインのメインストリートである「御堂筋」、東西動線の要である「本町通」、金融機関・医薬品会社・繊維会社等が集積する「堺筋」に囲まれた船場エリアに位置します。 <p><物件特性></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1990年築で25年以上経過しているものの、2012年にエントランスや共用部の大規模リニューアルが行われ、築年数に比してグレード感のある造作が設置されています。 - 10坪程度から貸室の分割が可能であり、多様な面積帯の区画を提供できる点において高い優位性を持ちます。 - コンパクトサイズなビルでありながら、共用のカフェサロン、貸し会議室、喫煙ルームを完備し、アメニティも充実しています。

物件名称	奈良平城プラザ (仮称)		アセットカテゴリー	グロースアセット (コアプラスアセット)			
			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	2017年10月26日		特定資産の種類		信託受益権、不動産 (注1)		
取得予定価格	4,100百万円 (注2)		信託 受益権 の概要	信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		
鑑定評価額 (価格時点)	5,520百万円 (注3) (2017年7月31日)			信託期間満了日	2026年10月31日 (予定)		
最寄駅	近畿日本鉄道「新大宮」駅 徒歩12分						
所在地 (住居表示)	奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号						
土地	地番	奈良県奈良市二条大路南一丁目 26番2 他63筆		建築物	建築時期	①百貨店 (1989年9月9日)	
	建ぺい率	83.01% (注4)				②駐車場 (2003年6月27日)	
	容積率	330.13% (注5)			構造	①鉄筋コンクリート造陸屋根7階 建	
	用途地域	商業地域、第2種住居地域		②鉄骨造3階建			
	敷地面積	53,214.66㎡ (注6)		用途		百貨店、駐車場	
				延床面積		①72,944.41㎡ ②4,543.32㎡	
	所有形態	所有権及び借地権		駐車場台数	1,360台		
PM会社	株式会社やまき		マスターリース会社	合同会社奈良平城プラザ			
特記事項 該当事項はありません。							
<p>(注1) 駐車場棟は不動産として取得しますが、取得と同時に三井住友信託銀行株式会社を受託者として信託受益権化する予定です。</p> <p>(注2) 本物件の取得予定価格は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う予定であり、当該追加投資を含む総投資額は5,050百万円を予定しています。</p> <p>(注3) 鑑定評価額は、2017年7月時点のリーシング状況、同一需給圏内およびその周辺地域における類似不動産の成約事例等を鑑み、リニューアル後の想定が反映されています。</p> <p>(注4) 指定建ぺい率は80%と60%の地域にまたがりますが、角地による緩和及びその加重平均を算出した結果83.01%となります。</p> <p>(注5) 指定容積率は400%と200%の地域にまたがりますが、その加重平均を算出した結果330.13%となります。</p> <p>(注6) 借地部分の19,650.73㎡を含んだ面積を記載しています。</p>							
賃貸借の概要							
総賃貸可能面積	72,944.41㎡		稼働率	100.0%			
主要テナント	合同会社奈良平城プラザ		テナント数 (注7)	1			
年間賃料 (注7)	840百万円		敷金・保証金 (注8)	-			
<p>(注7) 本件MLは、多数のエンドテナントと賃貸借契約を締結しています。年間賃料は、本件ML、本投資法人及び株式会社やまきの間の賃料保証契約に基づく、リニューアルオープン以降5年間における最低保証額に基づいて算出しています。</p> <p>(注8) 本日時点の金額を記載しています。</p>							
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	2017年9月		長期修繕費	161,212千円			
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	9.9%			
担保設定の状況	なし						
不動産鑑定評価書の概要							
鑑定評価額	5,520百万円						
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社						
価格時点	2017年7月31日						

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	5,520	
直接還元法による価格	5,340	
運営収益	1,228	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	1,309	
(a) 共益費込貸室賃料収入	1,022	
(b) 水道光熱費収入	213	類似不動産の新規賃料の水準を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,400円/坪と査定し、計上
(c) 駐車場収入	-	
(d) その他収入	73	
空室等損失等	80	
運営費用	799	
維持管理費	160	類似不動産の水準を参考に、賃貸可能面積当たり月額1,050円/坪と査定し、計上
水道光熱費	305	類似不動産の水準を参考に、賃貸可能面積当たり月額2,000円/坪と査定し、計上
修繕費	37	長期修繕更新費用の年平均額の30%相当額と査定し、計上
PMフィー	48	契約内容 (予定) に基づき査定
テナント募集費用等	10	類似不動産のテナント募集費用等を参考に、新規入居テナントの1.0ヵ月分と査定し、計上
公租公課	113	実績額に基づき、負担水準及び地価動向を考慮のうえ査定し、計上
損害保険料	8	類似不動産の保険料を参考に査定し、建物再調達価格の0.04%相当額と計上
その他費用	115	地代及び販売促進費等を計上
運営純収益	428	
一時金の運用益	4	一時金の運用実態等について運用的側面と調達の側面相応の観点から総合的に勘案のうえ運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	123	ERの長期修繕更新費用の年平均額の70%相当額と査定し、計上
純収益	309	
還元利回り	5.8%	類似不動産の利回りを基準とし、対象不動産の立地条件及び建物条件ならびに賃料水準、権利関係、契約条件等を総合的に勘案のうえ査定
DCF法による価格	5,600	
割引率	5.6%	類似不動産の取引に係る、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	6.0%	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	7,880	
土地比率	60.6%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	39.4%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に現況及び地域的特性から判断した現価率を乗じて建物価格を査定のうえ算出
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。

本物件の特徴

<立地特性>

① 国際観光文化都市「奈良」のポテンシャル

- 本物件に隣接する平城宮跡をはじめ、東大寺・春日大社・春日山原始林・興福寺・元興寺・薬師寺・唐招提寺が1998年に古都奈良の文化財として世界遺産に登録されています。奈良は、710年に元明天皇によって都が「藤原京」から「平城京」に移されたのち、74年間にわたり日本の政治・経済の中心地として栄え、同時代に華やかな天平文化が開いた土地柄です。
- 平城京は、シルクロードの終着点と言われ、正倉院には遣唐使を通じて中国・ペルシアなどより伝来した宝物が数多く残されており、阿修羅像など数多くの国宝がこの時代に生み出されました。
- 1400年以上の歴史を背景とした豊富な観光資源の恩恵を受けて、奈良県への観光客数は2015年に約4,146万人となり、近年訪日外国人観光客の増加に連動して伸びゆく傾向にあります。
- 奈良市は、2037年の開業が計画されているリニア中央新幹線大阪延伸の経由地として、1973年の基本計画段階から中間停車駅設置が検討されており、本物件近隣の近畿日本鉄道「新大宮」駅周辺は有力な候補地となっています。

② 地元自治体主導の「大宮通りプロジェクト」

- 本物件が接道する「大宮通り（阪奈道路）」は、世界遺産に指定されている社寺を中心とした奈良公園周辺から平城宮跡を結ぶメインストリートであり、地元自治体主導による大規模な整備計画が進行しています。
- 隣接する平城宮跡歴史公園は、わが国を代表する歴史・文化遺産であり、一層の保存・活用を図る目的で2008年の閣議決定により国営公園として整備を行うことが決定されています。
- 公園内の「拠点ゾーン（朱雀門ひろば）」は、平城宮跡全体のガイダンスや資料展示を行う施設、観光ネットワークの拠点となる交通ターミナル・観光案内所等を集約的に設けるゾーンとして整備が進んでおり、2018年3月にオープンされる見込みです。
- 本物件の南西側直近においては、「大宮通り新ホテル・交流拠点事業」計画が進行中で、高級ホテルブランド「JWマリオットホテル奈良」の進出が決定している他、バスターミナル・駐車場、コンベンション施設などの複合施設が2020年の開業を目指しています。

③ 交通アクセス・商圏の特徴

- 本物件は、近畿日本鉄道「新大宮」駅から徒歩約12分・バス5分の距離にあり、主要幹線道路である国道24号・369号（大宮通り）に2面接道しています。接道する国道が東西南北を通過しており、大阪・京都への主要アクセス道路であるため、広域からの集客が見込まれる立地です。
- 2010年国勢調査に基づく商圏人口は、1km圏約1.6万人、3km圏約12.8万人、5km圏約30.7万人のボリュームとなっており、2005年調査時との比較においてはいずれも微増しているエリアです。
- 年齢別人口構成では、1km圏において25-39歳割合が奈良県平均と比較して高く、65歳以上の割合が低い水準となっていることから、就労者世代層の居住率が高いとみられます。また、本物件の東側2km圏外では、ファミリー層が多いとみられます。また、昼夜間人口比率（注）が146%と非常に高い数値となっており、労働者が約71%を占めていることから、商圏外より多くの労働人口が流入しているとみられます。

（注）常住人口100人当たりの昼間人口の割合をいいます。

<物件特性>

① 平城宮跡エリアのランドマーク物件

- 本物件は、延床面積約22,000坪の大規模商業施設で、「奈良最大の都市型本格百貨店」として1989年にそごう奈良店が開業しました。
- 売上350億円を目指し、800億円を超える投資を行った豪華絢爛な店舗は、金の夢殿・からくり時計・美術館・回転展望レストランなどを備え開店当時に話題を呼びましたが、2000年にそごうグループが民事再生法を申請したことに伴い閉店し、2003年からイトーヨーカドー奈良店として営業していました。
- 本物件が所在する奈良市中心部においては、多数の遺跡が現存し、類似する大規模商業施設の新規供給は困難であり、大規模かつ正方形の営業フロアを有する本物件には希少性があると考えられます。

② 施設の特徴

- 1989年より約30年間にわたり大型百貨店・スーパーとして営業を行ってきた歴史から、地域住民の認知度が高い商業施設です。
- 自動車での集客を想定し、平面駐車場を中心に1,360台を収容可能な駐車場を備えています。

<その他>

観光型複合商業施設への再生計画

- 商業施設再生で豊富な実績を有する株式会社やまきが組成した合同会社が本物件を一括で賃借し、2018年4月のリニューアルオープンに向けた再生プロジェクトを推進しています。
- 来訪客の80-90%は地域住民を想定し、毎日の生活を支える食品スーパー・ドラッグを中核として、ファッション、スポーツ、日用雑貨及び家電製品などの専門店を充実させる方針です。

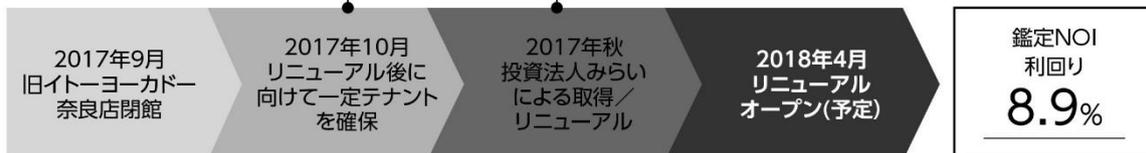
- 大宮通りに面した南側広場では、市民参加型の市場やオープンカフェ、大道芸などのイベントを実施して、常に賑わいのある空間を作り、メインエントランスにはテナント情報・イベント告知や観光案内の発信を行うサテライトスタジオを設置する予定です。
- 観光型複合商業施設の目玉として、世界初となる常設型金魚ミュージアム、侍・忍者の館、縁日スペースを設けて、国内外から訪れた観光客が奈良にまつわるコンテンツを体験できるスポットを提供することで、高い繁華性を持った商業施設とする計画です。
- 5階・6階・屋上部には奈良県最大級のアミューズメントパークを誘致し、地域住民・観光客が時間を忘れて楽しむスペースを設ける他、本物件の外観デザインを特徴付ける円盤型の7階部分には奈良市街・平城宮跡・奈良公園・春日山など奈良の風景を見渡せる簡易型宿泊施設を設置する計画です。
- 交通アクセスの利便性を改善するため、周辺主要駅・ターミナルとの間で無料送迎バスを20分間隔で運行するほか、大型観光バスが駐車可能なスペースを設置し、旅行代理店等との提携によりツアー団体客・修学旅行生の観光拠点として活用・集客することを計画しています。
- 奈良市内最大級となる520席のフードコート、バイキングレストラン、ライブステージを備えた屋上ビアガーデン、バーベキューコーナーなど、様々な飲食ニーズを満たす飲食施設を充実させる方針です。
- 館内にはテナント従業員や観光客が利用可能な託児所を設け、社員食堂などの福利厚生設備を充実させて、約1,500人の従業員が働きやすい環境づくりに努めます。

<収益性>

- 2018年4月のリニューアルオープンまでの期間は、固定費をカバーするため、本件MLがマスターリース賃料として、固定賃料月額22百万円を支払うことを合意しています。また、リニューアルオープン以降については本物件の信託受託者と株式会社やまき及び本件MLとの間で、当該リニューアルオープン以降5年間のマスターリース賃料が月額70百万円を下回った場合、株式会社やまきが差額を負担する旨規定した賃料保証契約が締結され、リーシングリスクを軽減しつつ積極的な投資リターンを追求する投資スキームを採用します。

(リニューアル計画概要)

7F	簡易宿泊施設
6F	アミューズメント・ピアガーデン・バーベキュー
5F	アミューズメント・美術館
4F	アミューズメントイベント・飲食・家電趣味
3F	雑貨・子供・保育園
2F	ファッション・くらし
1F	食品・日用品・フードコート



(注) 外観写真及び内観写真は現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

(2) 譲渡予定資産

物件名称	品川シーサイドパークタワー		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					
譲渡予定日	2018年2月末日又は別途合意する日		特定資産の種類	信託受益権 (準共有持分36.6%) (注1)	
譲渡予定価格	12,004百万円		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)	11,895百万円 (注2) (2017年9月30日)			信託期間満了日	2026年12月末日
最寄駅	東京臨海高速鉄道「品川シーサイド」駅 徒歩2分 京浜急行電鉄「青物横丁」駅 徒歩8分				
所在地 (住居表示)	東京都品川区東品川四丁目12番4号				
土地	地番	東京都品川区東品川 四丁目100番2	建物	建築時期	①2002年9月30日 ② (B101) 2003年7月25日 (注6) ③ (B108) 2003年7月25日 (注6)
	建ぺい率	70% (注3)		構造	(注7)
	容積率	599.06% (注4)		用途	①駐車場 ②店舗・事務所 ③駐車場
	用途地域	準工業地域		延床面積	55,930.90㎡ (注8)
	敷地面積	17,386.11㎡ (注5)		駐車場台数	63台
	所有形態	所有権 (共有)		所有形態	区分所有権 (一部共有)
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	-	
<p>特記事項</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 本物件の敷地を含む「品川シーサイドフォレスト」全体の敷地の一部は第三者の所有であり、管理規約により敷地の相互利用権が設定されています。 ・ 信託受益者を契約当事者とする本物件の信託受益権の準共有者間の協定書により、準共有持分を譲渡するときは、あらかじめ他の準共有者との間で優先的に譲渡交渉を行うこと、また、譲渡交渉が調わず第三者へ譲渡する旨合意したときにも、他の準共有者は当該第三者と合意に至った条件と同等以上の条件で買い取ることが可能となる旨合意することとしています。 <p>(注1) 準共有持分 36.6%を譲渡しますが、譲渡予定価格及び鑑定評価額以外は本物件全体 (100%相当) の数値を記載しています。 (注2) 本物件全体の鑑定評価額は 32,500 百万円です。 (注3) 指定建ぺい率は 60%ですが、再開発地区計画区域の 50%規制があり、角地・耐火建築物による緩和によって 70%となっています。 (注4) 指定容積率は 300%ですが、建築基準法第 86 条第 1 項の認定 (一団地認定) により本物件の敷地を含む A-1 街区全体での容積率が 599.06%となっています。 (注5) 本投資法人が取得した信託受益権に係る信託を構成する共有持分割合は 532,699/1,000,000 です。 (注6) 括弧内は登記簿上の建物の名称を記載しています。なお、建物①については登記簿上建物の名称がありません。 (注7) ①鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建、②鉄骨鉄筋コンクリート・鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下 2 階付 25 階建、③鉄骨鉄筋コンクリート造 1 階建 (注8) 本物件は、区分所有建物であり、本投資法人が保有する信託受益権に係る信託を構成する区分所有権又はその共有持分割合に対応する不動産登記簿に基づく専有面積の合計は、51,637.15 ㎡ (付属建物を除きます。) です。なお、各専有部分の登記簿上の面積及び建物①及び③の専有部分における本投資法人が取得をした信託受益権に係る信託を構成する区分所有権の共有持分割合は以下のとおりです。</p> <p>① 4,323.66 ㎡ (別途付属建物 (駐車場) 地下 2 階部分 3,375.10 ㎡あり) (共有持分割合 : 213,061/1,000,000) ② 49,665.50 ㎡ (別途付属建物 (店舗・倉庫・機械室) 地下 1 階・1 階・2 階部分計 1,657.78 ㎡あり) ③ 1,941.74 ㎡ (共有持分割合 : 540,983/1,000,000)</p>					

賃貸借の概要			
総賃貸可能面積	35,024.82㎡	稼働率	100.0%
主要テナント	エヌ・ティ・ティ・コムウェア株式会社	テナント数	23
年間賃料	743百万円	敷金・保証金	601百万円

不動産鑑定評価書の概要	
鑑定評価額	11,895百万円 (注1)
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	2017年9月30日

(金額：百万円)

項目	内容 (注2)	概要等
収益価格	32,500	
直接還元法による価格	32,600	
運営収益	2,342	
潜在総収益 (a) ~ (d) 計	2,412	
(a) 共益費込貸室賃料収入	2,076	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、入居している借入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、計上
(b) 水道光熱費収入	250	過年度実績額に基づき、貸室稼働状況を考慮し、貸室の稼働率が100%である場合の水道光熱費収入を計上
(c) 駐車場収入	15	現行の賃貸借契約に基づく平均使用料、駐車場を新規に賃貸することを想定した場合における使用料の水準等をもとに、中長期安定的に収受可能な使用料の単価水準を査定の上、計上
(d) その他収入	40	時間貸駐車場収入等をその他収入として計上
空室等損失等	70	各用途に関して、同一需給圏内の類似地域において代替競争等の関係にある類似不動産の稼働状況や需給動向、対象不動産に係る過去の稼働状況や今後の動向をもとに、中長期安定的な稼働率水準を査定し、計上
運営費用	887	
維持管理費	270	過年度実績額及び類似不動産の維持管理費を参考に、対象不動産の個別性を考慮して計上
水道光熱費	338	過年度実績額に基づき、貸室部分の稼働率等を考慮の上計上
修繕費	42	過年度実績額を参考に、今後の管理運営計画、類似不動産の費用水準及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を考慮して計上
PMフィー	25	契約条件に基づく報酬率等を参考に、類似不動産における報酬料率、対象不動産の個別性等を考慮して計上
テナント募集費用等	12	借入人の想定回転期間をもとに査定
公租公課	197	公租公課関係資料による課税標準額、負担調整措置の内容等を勘案し査定
損害保険料	2	保険契約に基づく保険料及び対象物件と類似の建物の保険料率等を考慮して計上
その他費用	0	
運営純収益	1,454	
一時金の運用益	14	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	100	類似不動産における資本的支出の水準、築年数及びエンジニアリング・レポートにおける修繕更新費の年平均額等を勘案の上査定
純収益	1,368	
還元利回り	4.2%	対象不動産の立地条件、建物条件及びその他条件に起因するスプレッドを加減するとともに、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査定
DCF法による価格	32,400	

項目	内容 (注2)	概要等
割引率	3.8%	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うえ査定
最終還元利回り	4.3%	類似不動産の取引利回り等を参考に、投資利回りの将来動向、投資対象としての対象不動産の危険性、今後の経済成長率の一般的予測や不動産価格及び賃料の動向等を総合的に勘案のうえ査定
積算価格	29,900	
土地比率	76.1%	取引事例比較法を適用し、実際の取引価格をもとに土地価格を査定のうえ算出
建物比率	23.9%	原価法を適用し、新規に再調達する場合の再調達価格に減価修正を行い、さらに建物及びその敷地一体としての市場性を考慮して算出
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1) 本投資法人が譲渡予定である準共有持分 (36.6%) 相当額を記載しています。

(注2) 「品川シーサイドパークタワー」全体の数値を記載しています。

5. 取得先及び譲渡先の概要

(1) 取得先

「日宝本町ビル」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、当該非開示の取得先は、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。その他の取得先は以下のとおりです。

【東京フロントテラス (準共有持分 50.2%)】

名称	合同会社天王洲1
所在地	東京都千代田区丸の内三丁目1番1号 東京共同会計事務所内
代表者	代表社員 一般社団法人アイル 職務執行者 本郷 雅和
事業内容	1. 信託受益権の保有、管理及び売買 2. 不動産の売買、保有、賃貸及び管理 3. 都市再開発、その他土地開発に関する調査・企画並びにコンサルタント業務 4. 債権の買取り 5. 貸金業 6. 前各号に附帯関連する一切の業務
資本金	50万円
設立年月日	2010年3月1日
純資産	非開示 (注)
総資産	非開示 (注)
出資者	一般社団法人アイル
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イデラ キャピタルが出資する合同会社であり、本日現在、イデラ キャピタルは本投資法人の発行済み投資口総数の約1.7%を保有しています。
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イデラ キャピタル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を得られていないため開示していません。

【奈良平城プラザ（仮称）】

名称	合同会社奈良平城プラザ
所在地	奈良県奈良市二条大路南一丁目3番1号
代表者	代表社員 山下 修平
事業内容	1. 不動産その他資産の保有、売買、賃貸借及び管理並びに不動産その他資産の信託受益権の取得、保有及び処分 2. その他前号に掲げる事業に附帯又は関連する事業
資本金	1万円
設立年月日	2017年5月26日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
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	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を得られていないため開示していません。

(2) 譲渡先

【品川シーサイドパークタワー（準共有持分 36.6%）】

名称	合同会社SS2
所在地	東京都江東区有明一丁目4番20-2216号
代表者	代表社員 稲葉 孝史
事業内容	1. 不動産の取得、保有及び処分 2. 不動産の賃貸及び管理 3. 不動産信託受益権の取得、保有及び処分 4. 各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	2015年7月27日
純資産	非開示（注）
総資産	非開示（注）
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	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が100%出資するMBRM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）譲渡先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。

6. 物件取得先等の状況

「東京フロントテラス（準共有持分 50.2%）」の取得先は資産運用会社のスポンサーとアセット・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。その他の取得先は、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、「東京フロントテラス（準共有持分 50.2%）」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
東京フロントテラス (東京都品川区東品川二丁目3番14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(10,793百万円)以下の金額であり、妥当であると判断します。	① 合同会社天王洲1 ② 本資産運用会社のスポンサーとアセット・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 フォースン・グループの一員である海外投資家が純粋な投資の目的で取得しました。	特別な利害関係にある者以外
	10,592百万円(税抜)	1年を超えて所有しているため省略	—
	2017年10月	2014年8月	—

7. 媒介の概要

「品川シーサイドパークタワー(準共有持分36.6%)」の譲渡については該当ありません。「奈良平城プラザ(仮称)」の媒介者は国内法人ですが、名称及び媒介手数料の額等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。また、「日本本町ビル」については、契約締結日が確定していないことから、媒介者から同意を得られていないため開示していません。「東京フロントテラス(準共有持分50.2%)」の媒介者は以下のとおりです。

【東京フロントテラス(準共有持分50.2%)】

名称	株式会社SMBC信託銀行
所在地	東京都港区西新橋一丁目3番1号 西新橋スクエア19階
代表者	代表取締役社長兼最高執行役員 古川 英俊
事業内容	銀行業及び信託業務
資本金	875億5千万円(2017年3月31日現在)
設立年月日	1986年2月25日
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。
媒介手数料	非開示(注)

(注) 媒介者から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。

8. 利害関係人との取引

「東京フロントテラス(準共有持分50.2%)」の取得先及び「品川シーサイドパークタワー(準共有持分36.6%)」の譲渡先は、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ため、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きます。

9. 今後の見通し

本取得及び本譲渡による2017年10月期（第3期）運用状況への影響は軽微であり、予想の変更はありません。2018年4月期（第4期）の運用状況について、本譲渡による不動産譲渡益の発生や本取得による賃貸事業収入の一時的な増加により営業収益等が一定程度増加する見込みである一方、「奈良平城プラザ（仮称）」のリニューアルに伴い、現時点における想定工事金額950百万円の総額や工事に伴う付帯費用、費用化割合が変動する可能性がある他、テナントに応じて負担する入居工事費、既存設備の撤去費用、固定資産除却損等の発生可能性を含めて現在も精査を続けており、見通しが固まった段階で運用状況の予想の変更が必要な場合は速やかに公表する予定です。なお、「奈良平城プラザ（仮称）」は2018年4月下旬にリニューアルオープンを予定しており、2018年10月期（第5期）以降に主たる賃料収入が発生する見込みです。

以 上

※投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

（参考プレスリリース等）

2017年10月23日付「資金の借入及び借入金の返済（期限前弁済）に関するお知らせ」

2017年10月23日付「中期経営計画の進捗について～2017年10月23日付プレスリリース 補足説明資料」

<添付資料>

参考資料1 物件写真・物件イメージ図・位置図

参考資料2 本取得及び本譲渡後のポートフォリオ一覧

参考資料3 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容における記載事項説明

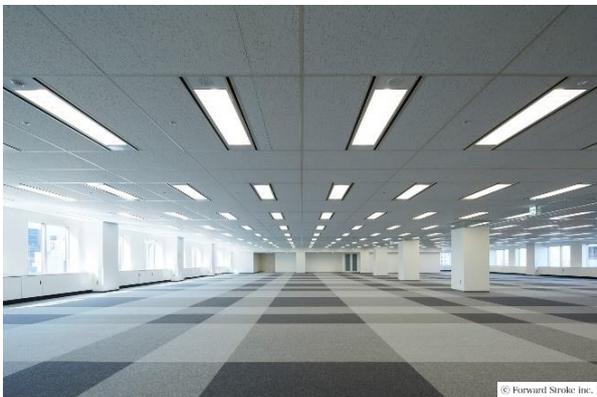
参考資料1 物件写真・物件イメージ図・位置図

東京フロントテラス

物件写真



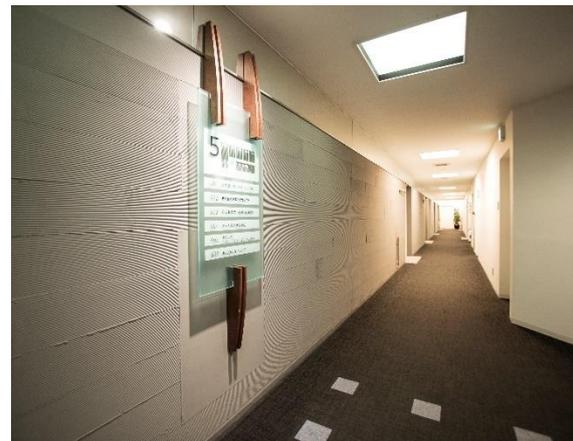
位置図



日宝本町ビル
物件写真



位置図



奈良平城プラザ（仮称）

物件写真・物件イメージ図（注）



位置図



（注）現在の計画に基づくものであり、実際とは異なる場合があります。

資料2 本取得及び本譲渡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)年月日
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 (注3) (注4)	20,288	19.3	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	22.0	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(注3)	10,000	9.5	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	3.7	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	東京フロントテラス(注3)	10,592	10.1	2017年10月26日
	オフィス	大阪圏	日本本町ビル	1,465	1.4	2018年2月末日までの 別途合意する日
	商業施設	大阪圏	MIUMIU 神戸(土地)	6,300	6.0	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	3.0	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店	9,420	9.0	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	ダイキ和泉中央店	3,000	2.9	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	2.0	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	1.9	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	1.2	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	1.2	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	1.1	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	1.0	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	0.9	2016年12月16日	
グロース アセット (コアプラ ス)	商業施設	大阪圏	奈良平城プラザ(仮称)	4,100	3.9	2017年10月26日
合計				105,192	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。

(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位以下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。

(注4) 準共有持分36.6%を売却した後(譲渡予定日:2018年2月末日又は別途合意する日)の本投資法人の準共有持分割合(63.4%)に係る数値を記載しています。

参考資料3 本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容における記載事項説明

前記「4.本取得予定資産及び本譲渡予定資産の内容」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、2017年8月31日時点の状況を記載し、テナントに関する情報は2017年10月1日時点の状況を記載しています。

(イ) 「アセットカテゴリー/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。）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。
- 「グロースアセット」とは、将来的に、不動産投資・運用において競争優位性を有すると本投資法人が判断するアセットをいい、そのうち「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。

(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、本物件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、都市計画法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。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、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、登記簿上の新築年月日を記載しています。
- 「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。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。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、2017年8月31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。なお、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、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、取得予定資産について 2017 年 8 月 31 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、取得予定資産について 2017 年 8 月 31 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、2017 年 8 月 31 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 2017 年 10 月 1 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、2017 年 10 月 1 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。なお、底地物件について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。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、2017 年 10 月 1 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、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。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、2017 年 10 月 1 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）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）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、2017 年 10 月 1 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）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。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。
- 「敷金・保証金」は、2017 年 10 月 1 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）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、2017年10月1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。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。
- 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、2017年10月1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。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
- 本物件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。以下「不動産の鑑定評価に関する法律」といいます。）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、一般財団法人日本不動産研究所又は日本ヴァリュアーズ株式会社に各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（以下「鑑定評価書」といいます。）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、一般財団法人日本不動産研究所又は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、「奈良平城プラザ（仮称）」については本資産運用会社が入手した公表資料及び株式会社ジオ・アカマツ作成の「マーケットレポート」の記載に基づき、その他の取得予定資産については原則として、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」の記載に基づき、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。