

2018年7月27日

各位

不動産投資信託証券発行者名  
 投資法人みらい  
 代表者名 執行役員 菅沼通夫  
 (コード番号:3476)

資産運用会社名  
 三井物産・イデラパートナーズ株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 菅沼通夫  
 問合せ先 取締役 CFO 兼業務部長 上野貴司  
 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 (オリコ博多駅南ビル)

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 (以下「本取得予定資産」といいます。) 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	オフィス	オリコ博多駅南ビル	2018年 7月31日	2018年 8月1日	株式会社 オリエント コーポレーション	1,680

(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3「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、売主との間で締結される予定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、各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。

(2) 取得資金：借入金及び自己資金 (予定)

(注) 借入金の詳細は、本日公表の「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

(3) 決済方法：取得日に全額支払い

## 2. 取得の理由

本投資法人は、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り中期経営計画「Repower 2020」に基づく1口当たり分配金（DPU）の持続的成長と戦略的運用による投資主価値の回復・向上を実現するため、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を決定しました。

（参考）Repower 2020 の概要（注）

定量計画項目	1口当たり分配金 (DPU)	収益性 (償却後NOI利回り)	リスク分散 (上位3物件比率)	財務基盤 (LTV水準)
重点施策	公募増資	戦略的な ポートフォリオ入替え	リスク分散深化	低金利借入れの 有効活用

（注）具体的な内容は、2018年6月14日付「第4期 決算・中期経営計画の進捗」をご参照ください。

本投資法人は、オフィスを中心としたポートフォリオを構築しており、特に外部成長に際しては、供給が限定的で安定した賃貸需要や将来的なアップサイドが期待できる中小規模オフィスに注力する方針です。本物件への投資は、この外部成長方針に合致したものであると同時に、東京・大阪・名古屋に次いで賃貸マーケットの成長が期待されている福岡エリアに本投資法人として初の投資を行うものであり、ポートフォリオの地理的分散の広がりが更なるリスク分散の進展に繋がると考えています。

本取得予定資産の評価ポイントについては、5ページ「本取得予定資産の特徴」をご参照ください。

（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)
オリコ博多駅南ビル	1,680	1,800	4.7%	4.2%

（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、資金的支出を控除した 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。

### 3. 本取得予定資産の内容

物件 名称	オリコ博多駅南ビル		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8月1日		特定資産の種類	信託受益権	
取得予定価格	1,680百万円		信託 受益権 の概要	信託受託者	
鑑定評価額 (価格時点)	1,800百万円 (2018年4月1日)			信託期間満了日	みずほ信託銀行株式会社 2028年7月31日
最寄駅	JR九州・JR西日本各線、福岡市営地下鉄空港線「博多」駅 徒歩12分 西鉄バス「駅南三丁目」バス停 徒歩1分				
所在地 (住居表示)	福岡県福岡市博多区博多駅南三丁目7番30号				
土地	地番	福岡県福岡市博多区博多駅南 三丁目397番	建築物	建築時期	2002年8月27日
	建ぺい率	100% (注)		構造	鉄骨造陸屋根7階建
	容積率	500%		用途	事務所・駐車場
	用途地域	商業地域		延床面積	2,845.60㎡
	敷地面積	525.04㎡		駐車場台数	4台
	所有形態	所有権		所有形態	所有権
PM会社	株式会社オー・エイチ・アイ (予定)		マスターリース会社	投資法人みらい	
特記事項 該当事項はありません。					
(注) 指定建ぺい率は80%ですが、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	2,845.60㎡	稼働率	100%		
主要テナント	株式会社オリエント コーポレーション	テナント数	1		
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。なお、賃料は固定賃料です。					
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	2018年7月	長期修繕費	3,648千円		
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	2.6%		
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	1,800百万円
鑑定評価機関の名称	大和不動産鑑定株式会社
価格時点	2018年4月1日

(金額：百万円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,800	
直接還元法による価格	1,800	
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	
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	79	
一時金の運用益	非開示	
資本的支出		
純収益	75	
還元利回り	4.2%	
DCF法による価格	1,800	
割引率	3.8%	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	4.4%	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査定
積算価格	1,550	
土地比率	77.4%	
建物比率	22.6%	
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。

本取得予定資産の特徴

<立地特性>

- 西鉄バス「駅南三丁目」バス停から徒歩1分に位置しており、バス便も非常に多く運行されています。また、九州の巨大ターミナル「博多」駅からは、徒歩12分でアクセス可能です。
- 博多駅東エリアは、空港通りや筑紫口通り沿いを中心にオフィスビルが立ち並んでおり、ホテルや官公庁も集積しているエリアです。また、倉庫兼事務所や郊外型事務所、ロードサイド店舗等の集積地と隣接しており、パイパスや都市高速等が利用しやすく、交通利便性が高い地域です。
- 本物件は、福岡都市高速環状線の出入口である「博多駅東出入口」や「榎田出入口」に近く、自家用車での広域移動にも適した立地であることから、広域エリアをカバーするテナントに対しても高い競争力を発揮する物件です。
- 博多周辺は、天神ビッグバンをはじめとした大型開発事業や国際競争拠点整備事業等の様々な取組みが進んでおり、本物件も今後発展が見込まれるエリアと考えられています。
- 近年、博多駅東エリアのオフィスビルは空室率が低下傾向にあり、福岡オフィスマーケット全体の活況の影響を受け、一定の需要吸引力が見込まれます。

<物件特性>

- 本物件は百年橋通りに面した視認性の高いオフィスビルで、基準階面積約 120 坪を有しています。延床面積は約 860 坪となり、博多駅東のエリアにおいてはボリュームゾーンに位置する物件規模です。
- オフィスの形状は整形でレイアウトの自由度が高く、分割対応も容易なため様々な業態のテナントが利用可能です。
- 博多駅東エリアは 1980～1990 年代に竣工を迎えたオフィスビルが大半を占めていますが、本物件は 2002 年竣工で比較的新しく、ビルグレード感等の面で優位性のある物件です。外観・エントランス・各フロア共用部等は適宜修繕・更新工事が実施されています。

<テナント特性>

- 大手信販会社である株式会社オリエントコーポレーションによる長期の一棟貸しを予定しています。なお、同社の 100%子会社である株式会社オリコビジネス&コミュニケーションズに 3 階の一部スペース (9.77 坪) を転貸します。

#### 4. 取得先の概要

名称	株式会社オリエントコーポレーション
所在地	東京都千代田区麹町五丁目2番地1
代表者	代表取締役 河野 雅明
事業内容	個品割賦事業、カード・融資事業、銀行保証事業、決済・保証事業
資本金	1,500億4,099万円（2018年3月末時点）
設立年月日	1951年3月15日
純資産	2,594億500万円（2018年3月末時点、連結）
総資産	5兆4,753億4100万円（2018年3月末時点、連結）
大株主及び持株比率	株式会社みずほ銀行（50.68%）、伊藤忠商事株式会社（15.88%）他（2018年3月31日時点）
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	2018年4月期（第4期）決算期において、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。

#### 5. 物件取得先等の状況

本取得予定資産の取得先は、本投資法人・本資産運用会社と特別な利害関係にある者ではありません。

#### 6. 媒介の概要

媒介者は以下の通りです。

名称	みずほ信託銀行株式会社
所在地	東京都中央区八重洲一丁目2番1号
代表者	取締役社長 飯盛 徹夫
事業内容	信託業務を中心とした銀行業務その他金融サービス事業
資本金	2,473億6,900万円（2018年3月31日時点）
設立年月日	1925年5月9日
出資者	株式会社みずほフィナンシャルグループ（100.0%）
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	当該会社は、本投資法人の借入先、一般事務受託者（機関運営）及び保有資産の一部の信託受託者です。
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。

#### 7. 利害関係人との取引

該当事項はありません。

#### 8. 今後の見通し

本取得予定資産の取得による2018年10月期（第5期）及び2019年4月期（第6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。

以上



※ 投資法人のホームページアドレス：<http://3476.jp>

<添付資料>

参考資料1 物件写真・物件位置図

参考資料2 本取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

参考資料3 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 物件写真・物件位置図  
物件写真



物件位置図





参考資料2 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）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（準共有持分63.4%）（注3）	20,288	16.4	2016年12月16日
	オフィス	東京圏	川崎テックセンター	23,182	18.7	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	8.1	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	8.5	2017年10月26日
	オフィス	東京圏	ヒルコート東新宿	3,900	3.1	2016年12月16日
	オフィス	大阪圏	日宝本町ビル	1,465	1.2	2018年2月28日
	オフィス	名古屋圏	MI テラス名古屋伏見	8,886	7.2	2018年6月1日
	オフィス	その他	オリコ博多駅南ビル	1,680	1.4	2018年8月1日
	商業施設	大阪圏	MIUMIU 神戸	6,700	5.4	2016年12月16日（土地） 2017年11月9日（建物）
	商業施設	東京圏	渋谷ワールドイーストビル	3,200	2.6	2016年12月16日
	商業施設	東京圏	イオン葛西店（注3）	9,420	7.6	2016年12月16日
	商業施設	大阪圏	ダイキ和泉中央店	3,000	2.4	2016年12月16日
	ホテル	その他	ホテルサンルート新潟	2,108	1.7	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	1.6	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	1.0	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	1.0	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	0.9	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	0.8	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	0.7	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	1.5	2018年3月1日
ホテル	その他	コンフォートホテル北上	820	0.7	2018年3月1日	
ホテル	その他	コンフォートホテル長野	580	0.5	2018年3月1日	
ホテル	東京圏	ホテルウィングインターナショナルセレクト上野・御徒町	3,720	3.0	2018年5月15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	4.0	2017年10月26日
合計				123,922	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。

（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。

### 参考資料3 本取得予定資産の内容における記載事項説明

前記「3. 本取得予定資産の内容」の各欄における記載事項に関する説明は、以下（イ）～（ワ）のとおりです。時点の注記がないものについては、原則として、2018年5月31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。

#### （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、2018年5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。

(ヘ) 「PM 会社」について

- 「PM 会社」は、取得予定資産について 2018 年 8 月 1 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 2018 年 8 月 1 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、2018 年 5 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 2018 年 8 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、2018 年 8 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。
- 「稼働率」は、2018 年 8 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、2018 年 8 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、2018 年 8 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、年間賃料（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については、2018年8月1日時点における、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。

- 「敷金・保証金」は、2018年8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、2018年8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に取得予定資産の鑑定評価を委託し作成された不動産鑑定評価書の概要を記載しています。当該不動産鑑定評価は、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) 「本取得予定資産の特徴」について

- 「本取得予定資産の特徴」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、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、各新規取得資産の基本的性格、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。