

2017年11月1日

致：各位

不動産投資信託証券発行者名称  
 投資法人未来  
 法人代表者姓名 執行董事役員 菅沼通夫  
 (証券コード:3476)

資産管理公司名称  
 三井物産・IDERA Partners 株式会社  
 代表者姓名 董事長兼總經理 菅沼通夫  
 联系我们 董事 CFO 上野貴司  
 TEL: +81-3-6632-5950

### 关于国内房地产收购的通告 (MIUMIU 神户 (建筑物))

投資法人未来 (以下称为“本投資法人”) 委托实施資産管理的三井物産・IDERA Partners 株式会社 (以下称为“本資産管理公司”) 已决定收购資産 (以下称为“本收购”)、特此通告如下。

#### 记

#### 1. 本收购的概要

##### (1) 计划收购的資産

| 資産类别/<br>資産类型 (注1) | 物業名称 | 合同締結<br>日期      | 计划收购<br>日期     | 收购方            | 计划收购价格<br>(百万日元) (注2)              |
|--------------------|------|-----------------|----------------|----------------|------------------------------------|
| 核心型資産              | 商业设施 | MIUMIU 神户 (建筑物) | 2017年<br>11月1日 | 2017年<br>11月9日 | PRADA JAPAN<br>株式会社<br>400<br>(注3) |

(注1) 与資産用途有关的分类。具体信息请参阅参考资料3“计划收购的本資産及计划转让的本資産的内容中的记载事项说明”。

(注2) 关于计划收购的各项資産，注明的是买卖合同中所示的，或将所示的各计划收购資産的交易价格。另外，交易价格未包含消费税及地方消费税以及收购所需的各项费用，不足百万日元的部分已舍去未作注明。下同。

(注3) 2016年12月16日已收购“MIUMIU 神户 (土地)”，土地及建筑物的合计收购价格为6,700百万日元。

##### (2) 收购资金：自有资金

##### (3) 结算方法：于收购日当天全额付讫

#### 2. 本收购的原因

本投資法人持有的“MIUMIU 神户 (土地)”，租户 PRADA JAPAN 株式会社修建的建筑物已于本年7月竣工，按照当初的买卖计划 (注) 收购建筑物部分。

(注) 具体信息请参阅“3. 计划收购的本資産的内容”。

### 3. 计划收购的本资产的内容（注1）

|  |                                     |                      |                         |                       |                      |
|--|-------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|----------------------|
| 物件名称   | MIUMIU神户（注1）                        |                      | 资产类别                    | 核心资产                  |                      |
|  |                                     |                      | 资产类型                    | 商业设施                  |                      |
| 特定资产概要   |                                     |                      |                         |                       |                      |
| 计划收购日期   | 2017年11月9日                          |                      | 特定资产的种类                 | 房地产（注2）               |                      |
| 计划收购价格   | 400百万日元<br>（6,700百万日元（注1））          |                      | 信托<br>受益权<br>概要<br>（注2） | 信托受托人<br>三井住友信托银行株式会社 |                      |
| 鉴定评估价<br>（价格的时间节点）   | 7,340百万日元<br>（2017年7月31日）           |                      |                         |                       | 信托期满日                |
| 最近的车站  | 从市营地铁“旧居留地、大丸前”站步行4分钟、从JR“元町”站步行7分钟 |                      |                         |                       |                      |
| 所在地（地址标注）  | 兵库县神户市中央区明石町18番1                    |                      |                         |                       |                      |
| 土地   | 土地编号                                | 兵库县神户市中央区明石町18番1     |                         | 修建时间                  | 2017年7月13日           |
|  | 建蔽率                                 | 100%（注4）             |                         | 结构                    | 钢结构，3层               |
|  | 容积率                                 | 600%（注5）             |                         | 用途                    | 店铺                   |
|  | 用途区域                                | 商业区域                 |                         | 总楼面面积                 | 874.03m <sup>2</sup> |
|  | 占地面积                                | 383.83m <sup>2</sup> |                         | 停车场容纳能力               | -                    |
|  | 所有形态                                | 所有权                  |                         | 所有形态                  | 所有权                  |
| PM公司   | -                                   |                      | 包租公司                    | 本投资法人                 |                      |
| 特記事項   |                                     |                      |                         |                       |                      |
| 随着本物业的收购，本投资法人与PRADA JAPAN株式会社之间签署的“租借MIUMIU神户（土地）”的土地租赁合同将终止，重新签订与租金等额的有关本物业的建筑物定期租赁合同。                       |                                     |                      |                         |                       |                      |
| （注1）2016年12月16日已收购“MIUMIU神户（土地）”，注明的是与本次收购的“MIUMIU神户（建筑物）”合计后的整个物业的收购价格。另外，仅本次收购的“MIUMIU神户（建筑物）”的收购价格为400百万日元。 |                                     |                      |                         |                       |                      |
| （注2）“MIUMIU神户（建筑物）”将作为房地产收购，收购本物业后，计划对本投资法人持有的“MIUMIU神户（土地）”有关的信托收益权的信托财产追加信托。                                 |                                     |                      |                         |                       |                      |
| （注3）收购本物业后，计划与信托受托者之间签订有关追加信托的备忘录，追加信托后的信托期满日为2027年10月末日。  |                                     |                      |                         |                       |                      |
| （注4）指定建蔽率为80%，但是由于政府放宽对防火区域内的防火建筑物的管制，指定建蔽率达到100%。   |                                     |                      |                         |                       |                      |
| （注5）指定容积率为700%，但是由于地区规划，该土地被限制为600%。   |                                     |                      |                         |                       |                      |
| 租赁概要   |                                     |                      |                         |                       |                      |
| 可供租赁总面积  | 874.03m <sup>2</sup>                |                      | 出租率                     | 100.0%                |                      |
| 主要承租方  | PRADA JAPAN株式会社                     |                      | 承租方数                    | 1                     |                      |
| 年租金  | 324百万日元                             |                      | 押金/保证金                  | 162百万日元               |                      |
| 建筑物状况评估报告概要  |                                     |                      |                         |                       |                      |
| 调查公司   | 大和房地产鉴定株式会社                         |                      | 紧急、短期修缮费                | -                     |                      |
| 调查报告日期   | 2017年8月                             |                      | 长期修缮费                   | 554千日元                |                      |
| 地震风险分析等的概要   |                                     |                      |                         |                       |                      |
| 调查公司   | 东京海上日动风险咨询株式会社                      |                      | PML值                    | 7.6%                  |                      |
| 担保设置的状况  | 无                                   |                      |                         |                       |                      |

| 房地产鉴定评估报告概要 |             |
|-------------|-------------|
| 鉴定评估价       | 7,340百万日元   |
| 鉴定评估机构名称    | 大和房地产鉴定株式会社 |
| 价格时间节点      | 2017年7月31日  |

(金额: 百万日元)

| 项目                   | 内容    | 概要等  |
|----------------------|-------|--|
| 收益价格                 | 7,340 |  |
| 采用直接资本化法的价格          | 7,470 |  |
| 运营收益                 | 324   |  |
| 潜在总收益(a)~(d)共计       | 324   |  |
| (a) (a) 含公摊费用的房间租金收入 | 324   | 判断现行的合同租金是中长期较为稳定的租金, 采用现行的合同租金                        |
| (b) (b) 水电煤气收入       | -     | 由租户负担, 不计入   |
| (c) (c) 停车场收入        | -     |  |
| (d) (d) 其他收入         | -     |  |
| 空置房间等损失等             | -     | 因为是一整栋楼出租, 不计入   |
| 运营费用                 | 10    |  |
| 维护管理费                | -     | 根据租赁合同内容, 由租户负担, 不计入                                   |
| 水电煤气费                | -     | 根据租赁合同内容, 由租户负担, 不计入                                   |
| 修缮费                  | 0     | 参考类似房地产的修缮费, 评估为相当于建筑物重新购置价格0.12%的金额并计入                |
| PM费                  | 1     | 参考类似房地产的PM费的水平, 评估并计入                                  |
| 租户招募费用等              | -     | 预估租户会长期进驻, 不计入   |
| 应交税费                 | 8     | 根据2017年度业绩及建筑物重新购置价格计入                                 |
| 财产保险费                | 0     | 计入报价额  |
| 其他费用                 | 0     | 计入运营收益的0.1%  |
| 净运营收益                | 313   |  |
| 临时性一次性费用的管理收益        | 1     | 从管理层面与购置层面根据相应的观点综合考虑押金等的经营管理的真实情况等的基础上, 将管理收益率评估为1.0% |
| 资本性支出                | 0     | 根据类似房地产的资本性支出, 评估为相当于建筑物重新购置价格0.28%的金额                 |
| 净收益                  | 313   |  |
| 收益资本化率               | 4.2%  |  |
| 采用DCF法的价格            | 7,290 |  |
| 折扣率                  | 4.0%  | 根据类似房地产的交易有关的折扣率、与其他金融商品有关的收益率的比较等进行评估                 |
| 最终收益资本化率             | 4.4%  | 考虑收益资本化率的分析期间到期时对象房地产的市场性等进行评估                         |
| 物业价格各构成部分的累加价格       | 2,770 |  |
| 土地比例                 | 86.1% |  |
| 建筑物比例                | 13.9% |  |
| 鉴定评估机构实施鉴定评估时注意的其他事项 | 无。    |  |

| 本物业的特征  |  |
|---|--|
| <b>&lt;选址特征&gt;</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 位于从市营地铁“旧居留地·大丸前”站步行4分钟、从JR“元町”站步行7分钟的位置。</li> <li>- 面向奢华类名品店聚集的神户市明石町筋，毗邻主要的繁华街道。</li> <li>- 明石町筋是一条美丽的街道，且颇具高档感。傍晚时分，近代西式建筑华灯初上，与周边的瓦斯灯等交相辉映，流光溢彩的夜景成为神户具有代表性的景观。本物业的南侧及周边等区域也有阿玛尼、Ferragamo、Dior等名品店进驻，是适合注重形象的奢华品牌建店的区位。</li> </ul>  |  |
| <b>&lt;物业特征&gt;</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 本物业的总楼面面积约264坪。现在由于旧居留地区域优越的选址条件，确保大面积地块极为困难，可谓极为稀缺的物业。</li> <li>- 本物业在外观上镶嵌的是一整面金属幕墙，全玻璃透明式的入口大厅等与颇具高档感的街区交相辉映，在注重形象的奢华品牌建店聚集的该区域内很具有竞争力。</li> </ul>  |  |
| <b>&lt;租户特征&gt;</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- PRADA JAPAN 株式会社租赁了整栋楼，现 PRADA 集团旗下的 MIUMIU 在此开店。</li> </ul>   |  |
| <b>&lt;其他&gt;</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 周边一流品牌的云集、美丽的街区、建筑物的规模、以及该区域以单独品牌包租整栋楼的店铺的稀缺性，综合考虑这些因素，该物业对于高端品牌店铺等而言极具宣传力和综合竞争力。</li> </ul>   |  |
| <b>&lt;买卖计划&gt;</b>   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- PRADA JAPAN 株式会社与本投资法人之间已签署截至2030年9月的土地租赁合同，PRADA JAPAN 株式会社当时在空白土地上修建中的建筑物已于2017年7月竣工。与该土地及建筑物有关的买卖计划如下：               <ol style="list-style-type: none"> <li>① 2016年12月16日日本投资法人以6,300百万日元收购了土地部分，收购的同时作为受让人承继了租赁合同项下的出租人地位</li> <li>② PRADA JAPAN 株式会社负责建筑物的修建及竣工</li> <li>③ 以400百万日元收购建筑物部分，在收购的同时现有的土地租赁合同即终结，需重新签订与租金等额的建筑物定期租赁合同</li> </ol> </li> </ul> |  |

#### 4. 收购方概要

|                    |                                  |
|--------------------|----------------------------------|
| 名称                 | PRADA JAPAN株式会社                  |
| 所在地                | 东京都港区南青山一丁目15番14号 新乃木坂大厦         |
| 法人代表               | 董事长 Davide Sesia                 |
| 业务内容               | 时装，衣服，装饰品制造贩卖                    |
| 注册资本               | 12亿日元                            |
| 设立时间               | 1991年3月1日                        |
| 净资产                | 未披露（注）                           |
| 总资产                | 未披露（注）                           |
| 出资人                | PRADA S.p.A                      |
| 投资法人、资产管理公司与该公司的关系 |                                  |
| 资本关系               | 本投资法人及本资产管理公司与该公司之间不存在应该注明的资本关系。 |
| 人事关系               | 本投资法人及本资产管理公司与该公司之间不存在应该注明的人事关系。 |
| 交易关系               | 本投资法人与该公司缔结了租赁合同。                |
| 是否符合相关当事人          | 该公司不属于本投资法人及本资产管理公司的相关当事人。       |

（注）由于未获得中介公司就披露中介手续费金额的同意，因此不予披露。

#### 5. 物业收购方等的状况

收购方没有与本投资法人、本资产管理公司存在特殊利益关系的人员。

6. 中介概要

本物业的中介公司是日本国内法人，但是由于未能获得该中介公司对披露名称及中介手续费金额等的同意，因此不予披露。另外，该未披露的中介公司与本投资法人及本资产管理公司之间不存在应该注明的资本关系、人事关系及交易关系，也不属于相关当事人。

7. 与利益关系人之间的交易

不适用。

8. 今后的预测

本收购不会对 2017 年 10 月期（第 3 期）的管理状况造成影响。另外，对 2018 年 4 月期（第 4 期）的管理状况影响轻微，不会因本收购而变更预估。另如 2017 年 10 月 23 日发布的《关于国内房地产信托受益权的收购、开始租赁及部分转让、解除租赁的通告》所述，2018 年 4 月期（第 4 期）的管理状况现正细查中，若预估的管理状况需要变更，将在计划确定的阶段立即公布。

以 上

※投资法人的网页地址：<http://3476.jp/zh>

**本资料为投资法人未来的日语版网页上登载的新闻公告等的中文翻译版，不保证中文翻译的完整性与正确性。**

（参考新闻公告等）

2016 年 12 月 16 日发布的《关于成功取得日本国内房地产信托受益权的通告》

2017 年 10 月 23 日发布的《关于国内房地产信托受益权的收购、开始借贷及部分转让、解除借贷的通告》

2017 年 11 月 10 日发布的《关于中期经营计划的进展~2017 年 10 月 23 日及 2017 年 11 月 1 日发布的新闻公告 补充说明资料》

<附件资料>

参考资料 1 物业照片、位置图

参考资料 2 本收购后的投资组合清单

参考资料 3 计划收购的本资产的内容中的注明事项说明

参考资料 1 物业照片、位置图  
 物业照片



位置图



资料2 本收购后的投资组合清单

| 分类        | 用途               | 区域   | 物业名称                  | (计划) 收购价格<br>(百万日元)<br>(注1) | 投资比例<br>(%)<br>(注2) | (计划) 收购日期                          |             |
|-----------|------------------|------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------------|-------------|
| 核心型<br>资产 | 写字楼              | 东京圈  | 品川海滨花园栋<br>(注3) (注4)  | 20,288                      | 19.2                | 2016年12月16日                        |             |
|           | 写字楼              | 东京圈  | 川崎 Tech Center        | 23,182                      | 22.0                | 2016年12月16日                        |             |
|           | 写字楼              | 东京圈  | 新宿 Eastside 广场 (注3)   | 10,000                      | 9.5                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 写字楼              | 东京圈  | 东新宿 Hillcoat          | 3,900                       | 3.7                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 写字楼              | 东京圈  | 东京 FRONT TERRACE (注3) | 10,592                      | 10.0                | 2017年10月26日                        |             |
|           | 写字楼              | 大阪圈  | 日宝本町大厦                | 1,465                       | 1.4                 | 2018年2月28日之前<br>另行约定的日期            |             |
|           | 商业设施             | 大阪圈  | MIUMIU 神戸             | 6,700                       | 6.3                 | 2016年12月16日(土地)<br>2017年11月9日(建筑物) |             |
|           | 商业设施             | 东京圈  | 涩谷 World East 大厦      | 3,200                       | 3.0                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 商业设施             | 东京圈  | 永旺葛西店                 | 9,420                       | 8.9                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 商业设施             | 大阪圈  | DAIKI 和泉中央店           | 3,000                       | 2.8                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 酒店               | 其他   | 灿路都大饭店新潟店             | 2,108                       | 2.0                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 酒店               | 其他   | Daiwa Roynet 酒店秋田店    | 2,042                       | 1.9                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 酒店               | 其他   | Super Hotel 仙台广濑大道店   | 1,280                       | 1.2                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 酒店               | 大阪圈  | Super Hotel 大阪天王寺店    | 1,260                       | 1.2                 | 2016年12月16日                        |             |
|           | 成长型物业<br>(机会型物业) | 商业设施 | 大阪圈                   | 奈良平城广场(暂定名称)                | 4,100               | 3.9                                | 2017年10月26日 |
|           | 合计               |      |                       |                             | 105,592             | 100.0                              | —           |

(注1) (计划) 收购价格为各物业买卖合同中所示的或将要所示的各收购资产的交易价格。另外, 交易价格中未包含消费税及地方消费税以及收购所需的各项费用, 不足百万日元的部分已舍去未作注明。

(注2) “投资比例”是相对于各物业(计划)收购价格合计值的比例, 并对其四舍五入到小数点后第1位。

(注3) 如果收购资产是区分所有或(准)共有, 注明的是与本投资法人的区分所有比例或(准)共有份额比例有关的数值。

(注4) 注明的是与出售准共有份额36.6%后(计划转让日期: 2018年2月28日或另行约定的日期)的本投资法人的准共有份额比例(63.4%)有关的数值。

### 参考资料 3 计划收购的本资产的内容中的注明事项说明

与前述“3. 计划收购的本资产的内容”的各栏的注明事项有关的说明如以下(a)~(m)所述。没有标注时间节点的项目原则上注明信息为截至2017年8月31日的状况，与租户有关的信息为截至2017年10月1日的状况。

- (a) 关于“资产类别/资产类型”
  - “核心型物业”是指处于本投资法人的投资组合的核心的资产，具体来说，属于传统投资目的房地产的写字楼、商业设施、酒店、住宅、物流设施之中，原则上能够保障超过80%的出租率（包括预测的情形。）等，本投资法人判断能够期待稳定的租赁收益的资产。
- (b) 关于“最近的车站”
  - “最近的车站”中标注的步行所需时间为依据《有关房地产标注的公平竞争章程》（2005年公正交易委员会告示第23号）及《有关房地产标注的公平竞争章程实施规则》（2005年公正交易委员会批准第107号），按每分钟步行道路距离80米标准计算的数值，小数点后数字均进位为整数表示。
- (c) 关于“所在地（地址标注）”
  - “所在地（地址标注）”注明的是各房地产的地址。此外，如果未标注地址，将注明登记簿上的建筑物所在地（如果有多个所在地，则为其中一处所在地）。
- (d) 关于“土地”
  - “土地编号”根据登记簿上的载明内容记载。
  - “建蔽率”及“容积率”原则上注明建筑基准法、城市规划法等相关法律中规定的数值。另外，根据不同的计划收购资产，本通告中注明的“建蔽率”及“容积率”可能适用某项纾缓措施或限制措施。
  - “用途区域”注明了城市规划法第8条第1项第1号注明的用途区域的种类。
  - “占地面积”以登记簿中的标注为依据，可能与现状不一致。如果计划收购资产属于土地的共有份额，则注明土地整体的面积。
  - “所有形态”注明了房地产信托的信托受托人拥有的与计划收购资产有关的权利的种类。
- (e) 关于“建筑物”
  - “修建时间”注明的是登记簿中的新建日期。
  - “结构”以登记簿中的载明内容为依据。
  - “用途”注明的是登记簿中载明的建筑物类别之中的主要用途。
  - “建筑面积”以登记簿中的载明内容为依据。如果计划收购资产属于区分所有建筑物的专有部分，则注明持有的专有部分的面积。如果计划收购资产属于建筑物的共有份额，则注明建筑物整体的面积。
  - “停车场容纳能力”注明的是截至2017年8月31日计划收购的资产在占地内持有的已确定的停车场（包括建筑物内的停车场。）的车位数量。在占地内持有的已确定的停车场（包括建筑物内的停车场。）的车位数量。另外，在取得了计划收购的资产的共有份额或区分所有权的情况下，也会注明与该计划收购资产整体有关的停车场容纳能力。
  - “所有形态”注明了房地产信托的信托受托人拥有的与计划收购资产有关的权利的种类。



- (f) 关于“PM公司”
- “PM公司”注明的是截至2017年8月31日已缔结或计划缔结针对计划收购资产的有效的房地产管理合同的公司。
- (g) 关于“包租公司”
- “包租公司”注明的是截至2017年8月31日已缔结或计划缔结针对计划收购资产的有效的包租合同的公司。
- (h) 关于“特别注明事项”
- “特别注明事项”原则上注明基于截至2017年8月31日的信息，可判断其对各独立资产在权利关系或使用等方面有重要意义，或在考虑对该资产的评估价、收益能力、资产处置可行性的影响力的基础上具有重要影响的事项。
- (i) 关于“租赁概要”
- 只要没有特别载明，“租赁概要”根据计划收购资产的出售方等提供的数值及信息，注明了截至2017年10月1日的有效租赁合同等的內容等。
  - “可供租赁总面积”注明了根据各收购资产相关的建筑物租赁合同或建筑物图纸等判断截至2017年10月1日与计划收购资产有关的可供租赁的面积。另外，关于附带土地租赁权的物业，注明了附带土地租赁权的土地面积。此外，原则上仅注明出租房间的面积，不包括停车场、仓库等附属部分等的面积。如果计划收购的资产属于建筑物的共有份额或准共有份额，则根据其份额计算。
  - “出租率”显示了截至2017年10月1日计划收购资产相关的可供租赁的总面积占总租赁面积的比例，并采用四舍五入的方法，保留至小数点后第1位。
  - “主要租户”注明了计划收购资产的总租赁面积中租赁面积最大的租户。另外，关于计划收购的该资产，就无论该收购资产缔结的包租合同中终端租户的租金是否变动，对其收取固定租金的固定型包租物业，注明了其包租公司。此外，如未获得终端租户的披露许可，在“主要租户”栏中注明为“未披露”。
  - “租户数”注明了依据截至2017年10月1日计划收购资产有关的各租赁合同（仅限截至当天已进驻的租户。）统计的各收购资产的租户数。但是，如果该收购资产已缔结包租合同，对于原则上直接收取终端租户租金金额的直通型包租物业，注明终端租户的总数（仅限截至当天已进驻的租户。）；对于无论终端租户的租金是否变动，都收取固定租金的固定型包租物业，仅将相关的包租公司作为租户注明租户数，对于该计划收购资产，用括弧注明根据包租公司与终端租户之间的租赁合同统计的租户数。此外，如果仅收购附带土地租赁权的土地，则注明土地租户的总数。但是，不包括停车场、仓库等附属部分的租户数。
  - “年租金”注明的是截至2017年10月1日计划收购资产相关的各租赁合同（仅限截至当天已进驻的租户。）中标注的建筑物的月租金（包括出租房间部分的租金及公摊费用（如有），不包括停车场、仓库等附属部分的租金。）乘以12倍进行年租金换算后的金额，标注金额舍去不足百万日元部分。另外，在上述计算中，依据合同规定的固定租金的上限来计算。此外，关于租户作为包租公司成为转租人的物业，对于截至2016年8月31日原则上直接收取终端租户租金金额的直通型包租物业，注明了与终端租户之间缔结的租赁合同中的月租金；对于无论终端租户的租金是否变动，都收取固定租金的固定型包租物业，则注明的是用该包租合同中的月租金分别乘以12倍进行年租金换算后的金额。此外，不考虑截至当天的免租金及免租优惠期。另外，如果未获得终端租户的披露许可，在“主要租户”栏中注明为“未披露”。
  - “押金、保证金”注明的是截至2017年10月1日计划收购资产相关的各租赁合同（仅限于截至当天已进驻的租户。）所需的押金、保证金的合计金额，标注金额舍去不足百万日元部分。但是，不包括停车场、仓库等附属部分的押金/保证金。另外，如果计划收购的该资产已缔结包租合同，则注明了与终端租户之间缔结的租赁合同中的押金、保证金的合计金额，标注金额舍去不足百万日元部分。如果未获得终端租户的披露许可，则注明为“未披露”。此外，即使已申请终端租户相关租赁合同的解除或解约，若截至2017年10月1日该合同仍然有效，则视为与该终端租户有关的租赁合同仍然存在，注明其“出租率”、“租户数”、“年租金”、“押金、保证金”等。如果计划收购的资产属于建筑物的共有或准共有份额，则根据其所持份额计算。
  - 即使已申请终端租户相关租赁合同的解除或解约，若截至2017年10月1日该合同仍然有效，则视为与该终端租户有关的租赁合同仍然存在，注明其“出租率”、“租户数”、“年租金”、“押金、保证金”等。
- (j) 关于“建筑物状况评估报告概要”
- 作为紧急情况下及调查日期后约1年以内所需的修缮更新费用，“紧急、短期修缮费”注明的是建筑物状况调查报告中载明的费用，并舍去不足千日元的部分。
  - 作为调查日期后12年内预期的修缮更新费用，“长期修缮费”注明的是建筑物状况调查报告中载明的费用的年平均额或换算成年平均额的金额，并舍去不足千日元的部分。如果计

划收购的资产属于建筑物的共有或准共有份额，则根据其所持份额计算。

- (k) 关于“担保设置的状况”
  - 如果本物业在收购后被解除担保设置，则载明为“无”。
- (l) 关于“房地产鉴定评估报告概要”
  - “房地产鉴定评估报告概要”注明的是：本投资法人根据投信法规定的房地产鉴定评估时的注意事项及与房地产的鉴定评估有关的法律（1963 年第 152 号法律，包括此后的修订。以下称为与“房地产的鉴定评估有关的法律”。）以及房地产鉴定评估标准，委托大和房地产鉴定株式会社对计划收购的各资产实施鉴定评估并制作的各房地产鉴定评估报告（以下称为“鉴定评估报告”。）的概要。各房地产鉴定评估仅仅是评估者在一定时间节点上的判断与意见，并不保证其内容的适当性、准确性及以该鉴定评估价交易的可行性等。
  - 另外，实施房地产鉴定评估的大和房地产鉴定株式会社与本投资法人及本资产管理公司之间没有特殊利益关系。
  - 只要没有特别的注明，注明金额时均已舍去不足百万日元的部分。此外，以比例注明的数值已四舍五入到小数点后第 1 位。
- (m) 关于“本物业的特征”
  - “本物业的特征”表明本投资法人对收购物业的着眼点，计划收购资产原则上根据 CBRE 株式会社制作的“市场调查报告”的载明，此外，部分载明根据本资产管理公司获取的资料，计划收购的各资产的基本属性、特征、其所在区域的特征等。该报告等资料仅仅是制作这些的外部专家在一定时间节点上的判断与意见，并不保证其内容的适当性及准确性等。另外，该报告等资料中并没有反映制作时间以后的环境变化等。